



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA
REPUBLIC OF KOSOVA

KOMUNA E FUSHË –KOSOVËS / OPŠTINA KOSOVO-POLJE/
MUNICIPALITY OF FUSHË-KOSOVË ,KOSOVO POLJE



Drejtoria e Planifikimit Urban

Njoftim Publik

Në komunën e Fushë Kosovës është dorëzuar kërkesë për Kushte Ndërtimore nr.05-345/03-0040002/18 I dt.10.12.2018 për parcelën kadastrale NR. P-72514036-02630-0 bashkim I parcelave (P-02630 P-00428-16, P-00428-17, P-00428-18, P-00428-19, P-00428-20, P-00428-15,) për pronaret MUSTAFË TOPLICA ,HASAN SAKU, ADEM EMINI,MIFTAR ALIMOVIC, AZIR SHAINOVIC dhe HAMDË SALIHU si dhe investitor ‘Qami Construction’ shpk perfaqësuar nga Qazim Sylaj që ndodhet në rr. “Albulena “ , ”Hajrrullah Zymi ‘ në Fushë Kosovë .

Kërkesa përcakton kriteret për ndërtimin e OBJEKTIT SHUMËBANESOR ME AFARIZËM ,B+P+7E, objekti nr. “05” me sipërfaqe të përdhësës $S=663.5 m^2$, si pjesë e kompleksit afaristo banesor me llemela 02,03,04 dhe 05.

Komentet/(të shkruara) lidhur me këtë propozim duhet të dorëzohen deri më 03.01.2018 [data:19.01.2018] 15 ditë nga data e njoftimit] në: Drejtorinë e Planifikimit Urban /kati i II-dytë nr.11

Adresa: Komuna Fushë-Kosovë, Rr. “Tahir Zemaj” nr 2 – 12000 Kosovë

Telefon: 038/ 534 - 005

<http://kk.rks-gov.net/fushekosove>

Dokumentet e publikuara:	
Kushtet Ndërtimore propozuara të ndërtimit	
Situacioni I gjërë dhe I ngushtë sipas projektit konceptual që përmban informatat në vijim:	
a. Destinimi aktual apo i propozuar i shfrytëzimit të tokës:	
b. Vija rregulluese.	0 m’
c. Vija e ndërtimit.	8-12m’
d. Lartësia e lejuar në proporcion me distancën nga kufijtë e parcelës kadastrale përgjatë rrugës publike	30 %
e. Lartësia e lejuar në proporcion me distancën nga kufijtë anësor të parcelës kadastrale.	7:11m’ 1.0m’
f. Përqindja e sipërfaqes ndërtuese bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale. Anash të riformulohet sipas kërkesës për kushte.	46.0%
g. Përqindja e sipërfaqes së gjelbëruar bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale.	25%
h. Përqindja e sipërfaqes bruto banuese në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale.	50%
i. Përqindja e sipërfaqes së përdorshme nëntokësore në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale.	70%
j. Numri i hapësirave për vendparkime të automjeteve.	50
k. E drejta e ndriçimit natyror për dritaret ekzistuese.	po
l. Materialet në sipërfaqet e jashtme të ndërtesave të reja:	Fasadë, abrim
m. A ka qasje të pakufizuar në rrugë publike dhe infrastrukturë publike? Po ☒ Jo ☐ Nuk aplikohet ☐	
n. Shfrytëzimi i propozuar a do të gjenerojë ndotje të mjedisit apo zhurmë më të madhe se sa zona përreth?	

Po ☐ Jo ☒ Nuk aplikohet ☐ Sqaro:
o. A është ndonjë nga punët ndërtimore në Zona të Mbrojtura, Zona të Veçanta, ose Zona të të Veçanta t Mbrojtura? Po ☐ Jo ☒ Nuk aplikohet ☐ Sqaro:



Drejtoria e Planifikimit Urban

Nr. i protokolit dhe Data:	05-Nr.558 Dt : 24.12.2018
----------------------------	---------------------------

Kërkesa nr.:	05-345/03-0040002/18 Dt : 10.12.2018
Për /Za/To:	INVESTITOR : “Qami Konstruktion’ SH.P.K., Qazim Sylaj BASHKËPRONAR : Mustafë Toplica, Hamdi Salihu, Azir Shainoviq, Miftar Alimoviq ,Adem Emini , Hasan Saku.
Përmes/Preko/Throug	Zyrës pritëse
Nga/Od/From	Drejtori i Drejtorisë së Planifikimit Urban
Numri i kushteve ndertimore/	39/2018
Tema/Subjekti/Subjek	Caktimi i Kushteve Ndërtimore

Në bazë të të Ligjit për Ndërtim **Ligji nr.14/L-110**, neni 18, Planit Zhvillimor Urban “Fushë Kosova 2011-2021” ,Ligjit të Planifikimit Hapësinor 04/L-174 , duke vepruar sipas kërkesë 05-345/03-0040002/18 Dt : 10.12.2018, të bashkëinvestitorëve :pronar **Mustafë Toplica,Azir Shainoviq, Hamdi Salihu, Adem Emini , Miftar Alimoviq, Hasan Saku dhe INVESTITOR** : “Qami Konstruktion’ SH.P.K., Qazim Sylaj Drejtoria e Planifikimit Urban, në procedurë administrative lëshon këto:

KUSHTE NDËRTIMORE
Obj.05

Emir i kërkesit:	INVESTITOR : “Qami Konstruktion’ SH.P.K., Qazim Sylaj BASHKËPRONAR : Mustafë Toplica, Hamdi Salihu, Azir Shainoviq, Miftar Alimoviq ,Adem Emini , Hasan Saku.
Numri i letërnjoftimit të pronarit:	INVESTITOR : “ Qami Konstruktion’ SH.P.K. , Qazim Sylaj Qazim Sylaj -1002491202 BASHKËPRONAR : Mustafë Toplica,- 1/6 Azir Shainoviq 1/6 Hamdi Salihu 1/6 Besim Emini 1/12 Avni Emini 1/12 Miftar Alimoviq 1/6 Hasan Saku 1/6
Numri i certifikates se biznesit:	- 71240134
Numri Fiskal	- 601575858
Qëllimi i kërkesës:	Marrja e Kushteve Ndërtimore për ndërtim të objekteve – shumëbanesorë me afarizëm

Qëllimi i ndërtimit:	Ndërtimi i objektit shumëbanesor me afarizëm objekti "05"
Nr. i ngastrës kadastrale:	P-72514036-02630-0
Qyteti /Fshati-zona kadastrale:	Zona Kadastrale Fushë Kosovë.
Lloji i ndërtimit:	Ndërtim total i ri.

Kushtet për rregullimin e hapsirës dhe rregullimine dokumentacionit ndërtimor, ipen si të përkohshme investuesit:

Me të cilat caktohen **Kushtet Ndërtimore** dhe kushtet tjera të veçanta për hartimin e dokumentacionit projektues , ndërtimin e objektit, kryerjen e punimeve në objekt dhe atë:

A. GJENDJA EGZISTUESE:

B. Parcelat kadastrale janë ne bllokun e banimit i cili është i ndërtuar mbi 60% të sipërfaqes totale te tij. Parcela ndërtimore nga inqizimi gjeodezik në rreze prej 50m konstatojmë se parcelat në fjalë tangjentohe me objekte shumëbanesore të etazhitetit B+P+8E '.

Prandaj për shqyrtim i referohemi UA 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit hapësinor ,neni 4.2.9 ,4.2.2, 4.2.8. ,5.3.6.

Në parcelë është ndërtuar faza e parë e kompleksit afaristo -banesor me objekte "02","03" dhe "04"

- Parcela ka dalje direkte në rrugën "Albulena" dhe "Hajrrullah Zymi"



C. KUSHTE NDËRTIMORE:

I LEJOHET bashkëinvestitorëve: **"Qami Konstruksion' SH.P.K., Qazim Sylaj , Mustafë Toplica,Azir Shainoviq, Hamdi Salihu, Adem Emini , Miftar Alimoviq, Hasan Saku,** kushtet ndërtimore për ndërtimin e objektit – shumëbanesorë me afarizëm B+P+7E në parcelat kadastrale P-72514036-02630-0. në ZK Fushë Kosovë.

- I. Lokacioni për të cilin caktohen Kushtet ndërtimore ipen sipas dhe Vendimin për Revidimin e Planin Zhvillimor Urban 2011-2021 me nr.31 të dt.05.04.2012 dhe në bazë të të Ligjit për Ndërtim **nr.14/L-110**, nenit **18** .
- II. Parcela ndërtimore numer :
 - a. P-72514036-02630-0 , S=5288 m² e drejta pronësore – juridike; **Mustafë Toplica, Azir Shainoviq, Hamdi Salihu, Adem Emini , Miftar Alimoviq, Hasan Saku.**
- III. Objekti i cili do të ndërtohet me nr."05" është pjesë e kompleksit të ndërtuar me objektet të emërtuara "02" ,"03" dhe "04" dhe tangjentohe me objektin "04" planifikuar të ndërtohet .
S e obj.'2"=658.80 m² + S e obj."3"=420.20 m² + S e obj."4"=724.70m² të realizuara S=1803.70 m² nga sipërfaqja totale S=5288 m² .

- IV. Kushtet për rregullimin e hapsirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin e objektit dhe kushtet e respektuara nga pala për realizimin e projektit ideor. Gabariti dhe Etazhiteti i objektit ekzistues, P+1, nuk është nën mbrojtjen e vlerave kulturore

Gabariti me dimensione si në pjesën grafike:

Objekti 05- : gjatësi i= 21.70 m' (20.34 m)'
Gjërësi l= 14.09 (22.85)m'(16.45)m'



- Vija ndërtimore ndaj vijes rregullative dhe kushtet tjera për rregullimin e parces ndërtimore të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në dispozicion urbanistik në përpjesë 1: 500 (1:1000, 1: 2500) e që është pjesë përbërse e këtyre kushteve Ndërtimore:
- Etazhiteti i objektit të jetë **B+P+7E** me mundësi të daljes me konzol 1.20 m nga përdhësja (mbi përdhësë) duke respektuar distancën me objekte fqinje.
- Destinimi i shfrytëzimit të objektit të jetë: **shumëbanesorë me afarizëm në përdhësë.**
- Përqindja e shfrytëzimit të parces (baza e përdhësës) e lejuar është 50% nga sipërfaqja totale e parces ndërtimore me destinim afarizëm S=663.5m²
- **Bodrumi** mund të ndërtohet dhe të vihet në shfrytëzim deri 70% të sipërfaqes totale të ngastrës, niveli dyshemesë së përdhësës me tokë të jetë +/- 0.0, kurse lartësia e bodrumit dysheme – tra, është 220 cm. Destinim i bodrumit të jetë garazhë, depo (1.5m²) për njësi banimore me etazhitet B+0 .
- **Hapësira nën tokë (bodrumi) llogaritet si kat nese cilado pjesë e nivelit të lartë të saj është 1.2m'.**
- **Përdhësja** ka përmbajtje afarizmi me h min =3.0m' S=663.5m².
- **Kati i parë, dytë, tretë, katërt, pestë, gjashtë, shtatë** kanë përmbajtje banimi me h min =2.6 m'. me mundësi të daljes me konzollë nga kati i parë l=1.2m' duke respektuar distancën nga fasada fqinje 0.5H të objektit më të lartë.
- Në anët fqinjësore ku objekti fqinj nuk ka hapje (ku hapjet mund të jenë të shkallëve, banjovë , parapeti P=170cm) duhet të largohet ashtu që distanca mes objektit fqinj dhe objektit të planifikuar duhet të jetë min.4m'.
- Në anë fqinjësore ku ka hapje të mëdha kjo distancë është 0,5m' e lartësisë së objektit më të lartë (nga pika e fundit e fasadës së objektit fqinj deri te pika e fundit e objektit-konzola.)
- Kuota e nivelit të përdhësës në këtë rast duhet të jetë në kuotën zero nga niveli i trotuarit.
- Zgjidhja e kulmit duhet të jetë sipas investitorit.

- Duka e jashtme (fasada) e objektit të jetë sipas projektit, me përdorim të materialit dhe elementeve arkitektonike që i përshtatet ambientit për rreth.
- Investitori është i obliguar që të plotsojë kërkesat nga ky Drejtorat për marrjen e Aktvendimit - Lejes ndërtimore në mënyrë që të filloj punët sipas kërkesës së paraqitur.

D. DOKUMENTACIONI TEKNIK DUHET TË PERMBAJË:

- Situaten e terrenit në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000,
- Të gjitha bazat dhe dukjet e fasadës në përpjesë 1:50, egzistuese dhe të planifikuara,
- Përshkrimi teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore,
- Llogarinë statike me planin e armaturës,
- Projektet e instalimeve/ujësjellës dhe kanalizim, pjesa e elektros, makinerisë
- Raporti mbi kontrollimin teknik të dokumentacionit teknik dhe vërtetimi mbi rregullësinë e projektit kryesor nga zyrtari përgjegjës.
- Fizika e ndërtimit.
- Elaborati gjeomekanik

E. DOKUMENTACIONI TEKNIK DUHET TË PERMBAJË:

- Situaten e terrenit në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000,
- Të gjitha bazat dhe dukjet e fasadës në përpjesë 1:50, egzistuese dhe të planifikuara,
- Përshkrimi teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore,
- Llogarinë statike me planin e armaturës,
- Projektet e instalimeve/ujësjellës dhe kanalizim, pjesa e elektrike, makinerisë
- Raporti mbi kontrollimin teknik të dokumentacionit teknik dhe vërtetimi mbi rregullësinë e projektit kryesor nga zyrtari përgjegjës.
- Elaborati i fizikës së ndërtimit.
- Elaborati gjeomekanik

D. DOKUMENTACIONI I NEVOJSHËM PËR LEJE NDËRTIMORE :

- Projekti kryesor sipas pikes C.
- Të përfillen standardet e mbrojtjes kundër zjarrit dhe
- Të përfillen standardet për njerëz me aftësi të kufizuar PAK në hyrje të objektit se paku deri te çasja në ashensor.
- Inqizimi gjeodezik i parcelës.
- Kontrata për ndërtim të përbashkët.
- Elaborati dhe Pëlqimi për mbrojtje nga zjarri.
- Pëlqimi Mjedisor nga KK.Fushë Kosovë
- Pëlqim nga KEDS-u,
- Pëlqim nga KUR.

Punoi:

Drejtori:

/Dr.Sc.Abdullah Prebreza/

/Fatime Ismajli.ida /