



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 aplikacioni 05-345/03-0037578/18 dt. 07.11.2018 e **Arben A. Konjusha , Naim A. Konjusha Naser A. Konjusha ,Mustafë I. Konjusha , Nazmi I. Konjusha dhe Agron Konjusha .- pronar** për kushte të ndërtimit për parcelën kadastrale P-72514036-00483-1, P-72514036-00484-0, P-72514036-00482-1, P-72514036-00482-2 , P-72514036-00483-2 në që ndodhet në Zona Kadastrale Fushë Kosovë.

Me aplikacion kërkohet të caktohen kritere të caktuara për ndërtimin e objektit – shumëbanesorë me afarizëm [përshkrim i shkurtë i projektit].

Komentet/(të shkruara) lidhur me këtë propozim duhet të dorëzohen deri më 15.01.2018 [15 ditë nga data e njoftimit] në: Drejtorinë e Planifikimit Urban /kati i II-dytë nr:11

Adresa: Komuna Fushë-Kosovë, Rr. Nënë Tereza pa nr – 12000 Kosovë

Telefon: 038/ 534 - 005

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

Kushtet e propozuara të ndërtimit	
a. Destinimi aktual apo i propozuar i shfrytëzimit të tokës: tokë ndërtimore	
b. Vija rregulluese nga vija e parcelës:	0 m2
c. Vija e ndërtimit.	4.5 -5.50m'
d. Lartësia e lejuar në proporcion me distancën nga kufijtë e parcelës kadastrale përgjatë rrugës publike	18%*h
e. Lartësia e lejuar në proporcion me distancën nga kufijtë anësor dhe të pasmë të parcelës kadastrale.	0.25H-1H
f. Përqindja e sipërfaqes ndërtuese bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale.	47.3%
g. Përqindja e sipërfaqes së gjelbëruar bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale.	20%
h. Përqindja e sipërfaqes bruto banuese në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale.	406%
i. Përqindja e sipërfaqes së përdorshme nëntokësore në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale.	63.88%%
j. Numri i hapësirave për vendparkime të automjeteve.	80
k. Materialet në sipërfaqet e jashtme të ndërtesave të reja	33
l. E drejta e ndriçimit natyror për dritaret ekzistuese.	po
m.	
n. A ka qasje të pakufizuar në rrugë publike dhe infrastrukturë publike? Po ☒ Jo ☐ Nuk aplikohet ☐	
o. Shfrytëzimi i propozuar a do të gjenerojë ndotje të mjedisit apo zhurmë më të madhe se sa zona përreth? Po ☐ Jo ☒ Nuk aplikohet ☐ Sqaro:	
p. A është ndonjë nga punët ndërtimore në Zona të Mbrojtura, Zona të Veçanta, ose Zona të të Veçanta të Mbrojtura? Po ☐ Jo ☒ Nuk aplikohet ☐ Sqaro:	



Drejtoria e Planifikimit Urban

Nr. i protokolit dhe Data:	05-Nr.559 Dt : 26.12.2018
----------------------------	---------------------------

Kërkesa nr.:	05-343/03-0037578/18 Dt : 07.11.2018
Për /Za/To:	pronar : Arben A. Konjusha Naim A. Konjusha Naser A. Konjusha Mustafë I. Konjusha Nazmi I. Konjusha Agron Konjusha
Përmes/Preko/Throug	Zyrës pritëse
Nga/Od/From	Drejtori i Drejtorisë së Planifikimit Urban
Numri i kushteve ndërtimore/	40/2018
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 kërkesës 05-343/03-0037578/18 Dt : 07.11.2018 të pronarëve **Arben A. Konjusha , Naim A. Konjusha , Naser A. Konjusha, Mustafë I. Konjusha , Nazmi I. Konjusha , Agron Konjusha .**

Drejtorja e Planifikimit Urban, në procedurë administrative lëshon këto:

KUSHTET NDËRTIMORE

Emir i kërkuarit:	Arben A. Konjusha Naim A. Konjusha Naser A. Konjusha Mustafë I. Konjusha Nazmi I. Konjusha Agron Konjusha
Numri i letërnjoftimit të pronarit:	1005881451 - (Arben A. Konjusha) 1005885066 – (Naim A. Konjusha) 1030975258- (Naser A. Konjusha) 1005885856 – (Mustafë I. Konjusha) 1014590532- (Nazmi I. Konjusha) 1014593728- (Agron Konjusha)
Numri i certifikates se biznesit:	
Numri Fiskal	
Qëllimi i kërkesës:	Marrja e Kushteve Ndërtimore për ndërtim të objektit – shumëbanesorë me afarizëm

Qëllimi i ndërtimit:	Ndërtimi i objektit shumëbanesor me afarizëm.
Nr. i ngastrës kadastrale:	P-72514036-00483-1, P-72514036-00484-0, P-72514036-00482-1, P-72514036-00482-2, P-72514036-00483-2,
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 DHE E PLANIFIKUAR:

- Parcelat kadastrale janë ne bllokun e banimit i cili është i ndërtuar mbi 60% të sipërfaqes totale te tij. Parcela ndertimore 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.
- Parcela ka dalje direkte në rrugën “Dardania “

B. KUSHTE NDËRTIMORE:

I LEJOHET; pronarëve të parcelave ndërtimore **Arben A. Konjusha , Naim A. Konjusha Naser A. Konjusha ,Mustafë I. Konjusha , Nazmi I. Konjusha dhe Agron Konjusha .**

„kushtet ndertimore për ndërtimin e objektit – shumëbanesorë me afarizëm B+P+7E , Nr.i ngastrës kadastrale P-72514036-00483-1, P-72514036-00484-0, P-72514036-00482-1, P-72514036-00482-2 , P-72514036-00483-2 në ZK Fushë Kosovë.

Lokacioni për të cilin caktohen Kushtet ndërtimore ipen sipas të Ligjit për Ndertim. Ligji nr.14/L-110, neni 18 , UA 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit hapësinor ,neni 4.2.9 ,4.2.2,4.2.8.,5.3.6.si dhe Vendimit për Planin Zhvillimor Urban 2004-2015 me nr.119 të dt.29.12.2005 , Vendimit për revidimin e Planin Zhvillimor Urban 2011-2021 me nr.31 të dt.05.04.2012.

I. Parcela ndërtimore numer;

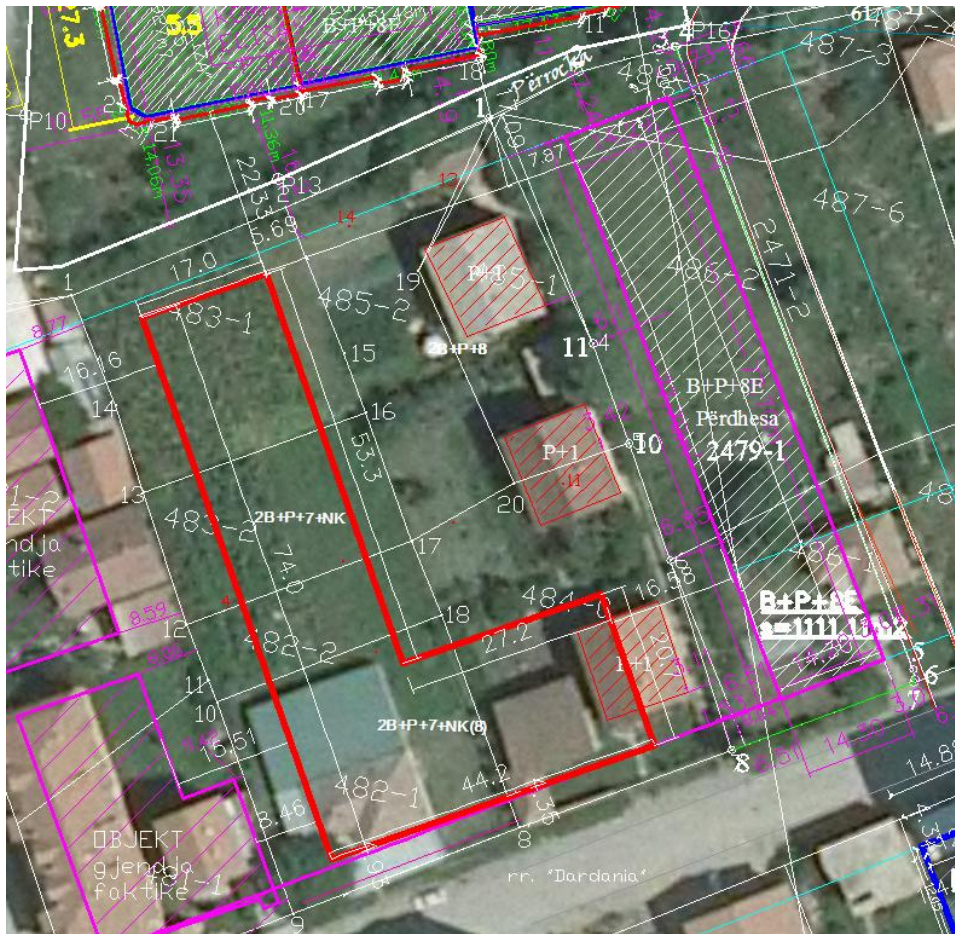
- P-72514036-00483-1 ka sipërfaqe prej S=848 m² e drejta pronësore – juridike; **Arben A. Konjusha**
 - P-72514036-484-0 ka sipërfaqe prej S=1257 m² e drejta pronësore – juridike
, Naim A. Konjusha (1/6) ; Naser A. Konjusha(1/6) ; Mustafë I. Konjusha (1/3)
Nazmi I. Konjusha (1/3)
 - P-72514036-00482-1 ka sipërfaqe prej S=897.0 m² e drejta pronësore – juridike; **Naim A. Konjusha**
 - P-72514036-00482-2 ka sipërfaqe prej S=350 m² dhe P-72514036-00483-2 ka sipërfaqe prej S=528.0 m² e drejta pronësore – juridike; **Agron Konjusha**
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore në total S=3880 m²
 - Gabariti dhe Etazhiteti i objektit egzistues është nuk është nën mbrojtjen e vlerave kulturore e historike.
- II. Kushtet per rregullimin e hapsirës sipas gjendjes së planifikuar per realizimin e objektit dhe kushtet e respektuara nga pala për realizimin e projektit ideor.**

- Gabariti i bazës së përdhesës me dimensione si në pjesën grafike:

1. Objekti A : gjatësi i= 74.00 m’ ; 53.30 ;20.7 m’
gjërësi l= 17.0 m’ ; 44.20 m’

- area 1821.04
- perimeter 236.400
-
- at point X=7508867.008 Y=4722603.785 Z= 0.000
- at point X=7508860.161 Y=4722623.320 Z= 0.000
- at point X=7508834.492 Y=4722614.322 Z= 0.000
- at point X=7508834.492 Y=4722614.322 Z= 0.000
- at point X=7508816.860 Y=4722664.621 Z= 0.000
- at point X=7508800.817 Y=4722658.997 Z= 0.000

- at point X=7508825.297 Y=4722589.164 Z= 0.000
- at point X=7508825.297 Y=4722589.164 Z= 0.000
- at point X=7508867.008 Y=4722603.785 Z= 0.000



- Vija ndertimore ndaj vijes rregullative dhe kushtet tjera per rregullimin e parceles ndertimore të jenë në tërësi sipas prezentimit grafik të pershkruar në dispozicion urbanistik në perpjesë 1: 500 (1:1000, 1: 2500) e që është pjesë perbërse e këtyre kushteve Ndertimore:
- Etazhitet i objektit të jetë **B+P+7E+ NK** me mundësi të daljes me konzol 1.20 m nga perdhesa (mbi perdhese) duke respektuar distancën 0,5 m/h.nga objekti më i lartë fqinj.
- Destinimi i shfrytëzimit të objektit të jetë: **shumëbanesorë me afarizëm në perdhese.**
- **Bodrumi** mund të ndërtohet dhe të vihet në shfrytëzim deri 70% të sipërfaqes totale të ngastrës, niveli dyshemesë së perdhesës me tokë të jetë +/- 0.0, kurse lartësia e bodrumit dyshe me 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 pjese e nivelit të lartë të saj është 1.2m'.**
- **Përdhesa** ka përmbajtje afarizmi me h min =3.0m' . S= 1821.04 m2 Përqindja e shfrytëzimit të parcelës.(baza e perdhesës)e lejuar është 50% nga sipërfaqja totale e parcelës ndertimore me destinim afarizëm. Pjesa e mbetur e sipërfaqes të pashfrytëzuar mund të realizohet si nënkulm ,apo pjesërisht si si kat i tetë në njërin nga lamelat e objektit .
- **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.
- **Nënkulmi** ka destinim banim. Pjesa e mbetur e sipërfaqes të pashfrytëzuar me sipërfaqe totale prej 800.03m² mund të realizohet si nënkulm ,apo pjesërisht si si kat i tetë në njërin nga lamelat e objektit me destinim banim.
- Në anët fqinjësore ku objekti fqinj nuk ka hapje (ku hapjet mund te jenë të shkallëve, banjove , parapeti P=170cm) duhet të largohet ashtu që distanca mes objektit fqinj dhe objektit të planifikuar duhet të jetë min.4m'.
- Në anët fqinjësore ku ka hapje të mëdha kjo distanstanë është 0,5m' e lartësisë së objektit më të lartë (nga pika e fundit e fasadës se objektit fqinj deri te pika e fundit e objektit-konzola.)
- Kuota e nivelit të perdhesës në këtë rast duhet të jetë në kuotën zero nga niveli i trotuarit.
- Zgjidhja e kulmit duhet të jetë sipas investitorit.
- Dukja 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.

C. 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

B. 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 nga Agjensioni i Emërgjencave MPB.
- Pëlqimi Mjedisor Komunal nga KK.Fushë Kosovë
- Pëlqim nga KEDS-u,
- Pëlqim nga KUR.
- **Për aplikim për Leje ndërtimore të bëhet bashkim i parcelave dhe te prezentohet kontrata për bashkëinvestim.**

Punoi:

Drejtori:

/Dr.Sc.Abdullah Prebreza/

/Fatime Ismajli.ida /