REPUBLIKA E KOSOVËS-REPUBLIC OF KOSOVA-REPUBLIKA KOSOVA
KUVENDI I KOMUNËS-MALISHEVË
THE MUNICIPAL ASSEMBLY-MALISHEVË-SKUPŠTINA OPŠTINE MALIŠEVO

PRANUAR ME: / ACCEPTED ON: / PRIMLJENO: 11/06/2024.
Nr.-No.-Br. 05/225

Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo

Komuna e Malishevë
Opstina / Municipality of Malishevë
Drejtoria për Urbanizëm

Nr. 05/225
Data:11/06/2024

Bazuar në nenin 15 dhe 21 të Ligjit mbi Planifikimin Hapësinor të Kosovës Nr. 04/L-174 të datës: 31.07.2013, neni 18 i Ligjit për Ndërtim 04/L-110 të datës: 31.05.2012, nenit 21, 22, 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 datës: 21.06.2016, neni 17, pika "d" të ligjit për Vetëqeverisje Lokale Nr. 03/L-040, të datës: 20.02.2008, neni 13 pika "e" e Statutit të Komunës së Malishevës Nr. 02/441 të datës: 14.09.2023, si dhe nenit 11, 12 dhe 13 të Udhëzimit Administrativ 06/2017 të datës: 23.05.2017 Për Përcaktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrënimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, Udhëzimit Administrativ Nr.08/2017 të datës: 09.06.2017 për Normat teknike të Planifikimit Hapësinor, Rregulloren 03/2016 për Normat Minimale Teknike për Ndërtesat e Banimit në bashkëpronësi të datës: 04.11.2016, Plani Zhvillimor Komunal 2019-2027 i Komunës së Malishevës - Drejtoria për Urbanizëm pas shqyrtimit të kërkesës 05/225 të datës: 15.05.2024 në emër të Granit Thaçi B.I. për lëshimin e Kushteve Ndërtimore për ndërtimin objektit të përkohëshëm Bujqësor–shtalla me etazhitet P+0 në rrugën "Mirushë-Gurëbardhë" në Malishevë në procedurë administrative, me datë: 11.06.2024 merr këtë:

VENDIM
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN Kushtet Ndërtimore aplikuesit Granith Thaçi B.I. nga Mirusha sipas kërkesës 05/225 të datës: 15.05.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e Objektit Bujqësor-shtalla me etazhitet P+0 të paraqitura sipas Protokollit të rregullimit (shtojcë e këtyre kushteve) në ngastrën kadastrale **P-72310050-00494-0** me sipërfaqe totale prej **2517 m^2**, ZK Mirushë, e cila është e evidentuar në Certifikatës së Pronësisë me numër të lëndës 847/2024 të datës: 07.05.2024 dhe Kopjes të Planit të datës: 07.05.2024.

II. Lokacioni për të cilin caktohen Kushtet Ndërtimore sipas kësaj gjendet në kuadër të PZHK-së, dhe ka destinimin: Zonë bujqësore.

III. Parcela kadastrale me Nr. **P-72310050-00494-0** me sipërfaqe totale prej **2517 m^2** e drejta pronësore juridike e Granit Thaçi në bazë të Certifikatës së Pronësisë 847/2024 të datës: 07.05.2024 dhe Kopjes të Planit të datës: 07.05.2024.

IV. Kushtet për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin e objektit janë:

1. Objekti i takon kategorisë së I-rë të ndërtimeve;

Drejtoria për Urbanizëm
Komuna e Malishevës
Adresa: Rr."Skenderbeu" p.n.24000 Malishevë-Kosovë

2. Gabariti i objektit duhet të përcaktohet duke respektuar normat teknike në fuqi.
3. Vija Ndërtimore ndaj Vijës Rregullative dhe kushtet tjera për rregullimin e parcelës ndërtimore të jenë në tërësi sipas prezentimit grafik të përshkruar në: Protokollin e rregullimit që është pjesë përbërëse e këtyre Kushteve Ndërtimore.
4. Indeksi i Shfrytëzimit të Parcelës Kadastrale për Zhvillim (ISHPKZh) – 16.68 %
5. Indeksi i Sipërfaqës së Ndërtuar (ISN): 0.16
6. Etazhiteti i objektit: P+0
   - Perdhesa = 420.00 m^2
7. Destinimi i shfrytëzimit të objektit: Banimor individual.
8. Vendosja e ndërtesës në kufirin e parcelës kadastrale përgjatë rrugës publike, varet nga profili rrugor.
9. Distanca minimale nga rruga kryesore 11 m', distanca nga pjesa mrapa e objektit me parcellen 4 m', ana djathtas nga parcella 10.3 m' dhe ana majtas nga parcella 14.5 m'.
10. Për ndërtim në kufijtë e parcelës, i vendosur përgjatë fqinjëve nevojitet marrëveshja paraprake me fqinjët. Në këtë rast, fasadat kah kufijtë me fqinjët nuk mund të kenë hapje dhe duhet izoluar për mbrojtje nga zjarri.
11. Distanca minimale ndërmjet ndërtesave të banimit nga çerdhet, kopshtet, shkollat dhe ndërtesat shëndetësore është jo me e vogël se 1.5 herë lartësia e ndërtesës më të lartë të banimit, në anën jugore ose juglindore. Në drejtimet e tjera të horizontit zbatohen pikat si më lartë.
12. Sipërfaqja e lirë e parcelës mund të betonohet apo pllakëzohet maksimum 30%.
13. Gjatë ndërtimit gjithsesi duhet të bëhet sigurimi i rrethinës dhe objekteve fqinje;
14. Të sigurohet qasja për persona me aftësi të kufizuara;
15. Të sigurohet qasja në oborrin e brendshëm për zjarrfikësit;
16. Sipërfaqja minimale e hapjes në fasadë për ndriçim natyror të hapësirës për banim llogaritet 25% e sipërfaqes neto të dyshemesë të asaj hapësire;
17. Në projekt të parashihet numri i nevojshëm i parkingjeve një (1) vend parkim për shtëpi banimi;
18. Pjerrtësia e rampave të llogaritet në normat projektuese (14% pjerrtësia maksimale).
19. Zgjidhja e kulmit duhet të jetë sipas dëshirës por uji i strehëve duhet të derdhët në kuadër të ngastrës kadastrale;
20. Dukja e jashtme e objektit (fasada) të jetë me materiale bashkëkohore me përdorim të materialit dhe elementeve arkitektonike që i përshtaten ambientit përreth;
21. Gjerësia minimale e shiritit për vetura t'i përshtatet normave të Emergjencës;
22. Rrezet e kthesave për automjete të llogariten sipas normave teknike të komunikacionit;
23. Mos të ketë përzierje të ujërave atmosferike me ato fekale por të jenë të ndara;
24. Numri maksimal i basamakëve në mes të pushimoreve duhet të jetë 11 për shkallët kryesore dhe 15 për shkallët ndihmëse. Lartësia maksimale e ballores së basamakut të shkallëve nuk duhet të jetë më e lart se 17cm, ndërsa gjerësia minimale e shkelëses së basamakut të shkallëve duhet të jetë 28cm, përveç shkallëve për bodrum dhe kulm të cilat mund të kenë lartësinë e ballores së basamakut maksimale 20 cm, dhe gjerësinë minimale të shkelëses 25 cm;
25. Gardhi mbrojtës nëse është me ndarje vertikale të hekurt, atëherë duhet të ketë distancë maksimale të shufrave 12 cm. Kurse nëse gardhi punohet nga qelqi, plastika, alumini apo ndonjë material tjetër - materiali i përdorur duhet të jetë i rezistuar ndaj thyerjeve dhe i atestuar. Te ballkonet që nuk janë rrethuar me mur, nën gardhin mbrojtës duhet të

Drejtoria për Urbanizëm
Komuna e Malishevës
Adresa: Rr."Skenderbeu" p.n.24000 Malishevë-Kosovë

parashihet pragu nën rrethojë me lartësi minimale 5 cm nga niveli i dyshemesë së ballkonit;

26. Izolimi akustik i ndërtesës duhet të sigurohet në konstruksionin meskatësh;
27. Kur në ndërtesa nuk është paraparë ajrosje natyrore duhet të parashihet sistemi i ventilimit artificial për kafazin e shkallëve, kthinat për pajisjet e ndryshme, ashensorët, depot e gjësendeve teknike, depot e lëndëve djegëse për ngrohje, etj. sipas normave teknike përkatëse;
28. Në hapësirat për komunikim, bodrum, hapësirat tjera të përbashkëta, si dhe njësite afariste, përveç instalimeve tjera elektrike duhet të ketë edhe instalime dhe pajisje për ndriçim dhe alarmim emergjent.
29. Në parter të parashihen hapësirat për argëtim për fëmijë.

IV. Dokumentacioni teknik duhet të përmbajë:

- Incizimin Gjeodezik.
- Situacioni i terrenit në përpjesë: 1:200; 1:500; 1:1000; (parkingjet, gjelbërimi, rampat për personat me aftësi të kufizuara, hapësira për hedhjen e mbeturinave si dhe qasja në objekt të projektohet dhe të prezantohet në situacion);
- Të gjitha bazat, prerjet, dukjet e fasadave në përpjesë 1:50;
- Përshkrimi teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore - zejtare;
- Plani i qasjes në ujësjellës dhe kanalizim në përpjesë 1;100;
- Plani i qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1;100;
- Deklaratat nga projektuesit e fazave të nevojshme për hartimin e projektit kryesor për nevojat e realizimit të ndërtimit, i cili do të jetë komform Kodit të ndërtimit dhe rregulloreve teknike në fuqi.

V. Dokumentacioni teknik për kyçje në infrastrukturë duhet të përmbajë:

1. Aprovimin nga KEDS-i për :
   -Mundësinë e kyçjes me energji elektrike;
   -A ka pengesa teknike në këtë parcelë (tensioni i lartë, kabllo nëntokësore, trafo etj.);
2. Aprovimin e kompanisë për ujësjellës K.R.U "HIDROREGJIONI JUGOR" SH.A përfaqësia në Malishevë për:
   -Mundësinë e kyçjes në këtë infrastrukturë.
   -A ka instalime nëntokësore në këtë parcelë;
3. Aprovimin nga Kompania e "Ekoregjioni " për mbeturina.
4. Të prezantohet pëlqimi për qasje në infrastrukturë rrugore.

VI. Këto Kushtet ndërtimore vlejnë një (1) vit duke llogaritur nga dita e lëshimit.

VII. Procedura e ndryshimit dhe plotësimit të këtyre kushteve ndërtimore mund të bëhet në bazë të kërkesës së investitorit, në procedurën e njëjtë e të paraparë për lëshimin e tyre.

VIII. Investitori nuk mund t'i filloj punimet pa e kompletuar dokumentacion në tërësi sipas Kushteve Ndërtimore të lëshuara nga ky organ dhe pa e marrë Lejen Ndërtimore.

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronarët Granit Thaçi B.I nga Mirusha, me kërkesën 05/225 të datës: 15.05.2024, ka kërkuar nga Drejtoria për Urbanizëm (DU) e Komunës së Malishevës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për Ndërtimin e Objektit

bujqësor-shtalla për dele me etazhitet P+0 të paraqitura sipas protokollit të rregullimit (shtojcë e këtyre kushteve) në lokacionin e përshkruar si në pikën "I" të dispozitivit.

Ky organ, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura si:

- Kërkesa për llojin e objektit;
- Aplikacionin për kushte ndërtimore - Shtojca Nr.1
- Dëshmi mbi pronësi të parceles kadastrale me Nr. **P-72310050-00494-0** me sipërfaqe totale prej **2517 m^2** e drejta pronësore juridike e Granit Thaçi në bazë të Certifikatës së Pronësisë 874/2024 të datës: 07.05.2024 dhe Kopjes të Planit të datës: 07.05.2024.
- Kopjet e letërnjoftimit.
- Projektin Konceptual sipas Ligjit të ndërtimit dhe Udhëzimit Administrativ.

Pas identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren dhe konsultimit të planeve urbanistike për hapësirën ku gjendet lokacioni dhe dokumentacionit të kompletuar sipas rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit hapësinor dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative.
Pas publikimit të Njoftimit Publik duke u bazuar në atë që u cek më lartë konstatojmë se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e Kushteve Ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të këtij vëndimi për Kushte Ndërtimore.

Udhëzimi juridik: Pala e pakënaqur me këtë aktvendim mund t'i drejtohet Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor (MMPH) brenda afatit prej 30 ditëve, duke e llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi.

I dorëzohet:
1x1 Palës,
1x1 Arkivit.

Punoi: **DREJTOR I DREJTORISË**

______________________. ______________________.

Msc.ark Lulzim Mazreku **Avdi Morina**

Drejtoria për Urbanizëm
Komuna e Malishevës
Adresa: Rr."Skenderbeu" p.n.24000 Malishevë-Kosovë

494-0
P+0
420 000 m²
+ 4.75
±0.000
1.452
788
1.612
1.200
1.388
3.500
3.500
400
1.200
3.467
1.103
1.028