



PRANUAR ME: 12/08/2024
ACCEPTED ON:
PRIMLJENO:
Nr. No. Br. 05/315



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo

Komuna e Malishevë
Opstina / Municipality of Malisheve
Drejtoria për Urbanizëm

Nr. 05/315

Data: 08/08/2024

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 Rrërimi 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 Banimi në bashkëpronësi të datës: 04.11.2016, Plani Zhvillimor Komunal 2019-2027 i Komunës së Malishevës - Drejtoria për Urbanizëm pas shqyrtimit të kërkesës 05/315 të datës: 08.07.2024 në emër të "N.N.P KAAG" për lëshimin e Kushteve Ndërtimore për Ndërtimin Objekteve Afaristo-Banesore: me etazhitet B+P+6+Ph, në rrugën "Hamdi Berisha" në Malishevë në procedurë administrative, me datë: 08.08.2024 merr këtë:

VENDIM PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN Kushtet Ndërtimore aplikuesit "N.N.P KAAG" me pronar Kajtaz Gashi dhe numër unik identifikues 811365982, me seli në Kjevë, Malishevë dhe sipas kërkesës 05/315 të datës: 08.07.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e Objektit Banesore-Afariste: me etazhitet B+P+6+Ph të paraqitura sipas Protokollit të rregullimit (shtojcë e këtyre kushteve) në ngastrën kadastrale **P-72310047-01618-0** me sipërfaqe totale prej **1365 m²**, ZK Malishevë, e cila është e evidentuar në Certifikatës së Pronësisë me numër të lëndës 1363-2024 të datës: 08.08.2024 dhe Kopjes të Planit të datës: 26.06.2024.

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

III. Parcela kadastrale me Nr. **P-72310047-01618-0** me sipërfaqe totale prej **1365 m²** e drejta pronësore juridike (në pronësi të bashkëpronarëve: Kajtaz Gashi B.I dhe Bahte Bytyqi) në bazë të Certifikatës së Pronësisë me numër të lëndës 1363-2024 të datës: 08.08.2024 dhe Kopjes të Planit të datës: 26.06.2024.

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



1. Objekti i takon kategorisë së II-dytë të ndërtimeve;
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) – 46.19 %
5. Indeksi i Sipërfaqës së Ndërtuar (ISN): 3.90
6. Etazhiteti i objektit:

LLAMELLA A me etazhitet B+P+6+Ph

- Bodrumi = 779.11 m² (sip. Nëntokësore)
- Perdhesa = 630.50 m²
- Kati 1 = 738.35 m²
- Kati 2 = 702.60 m²
- Kati 3 = 702.60 m²
- Kati 4 = 702.60 m²
- Kati 5 = 707.54 m²
- Kati 6 = 700.35 m²
- Penthouse = 622.75 m²
- Total sipërfaqja mbitokësore: 5507.29 m²

7. Destinimi i shfrytëzimit të objektit: Banimor –Afarist.
8. Vendosja e ndërtesës në kufirin e parcelës kadastrale përgjatë rrugës publike, varet nga profili rrugor.
9. Distanca minimale ndërmjet ndërtesës dhe kufirit anësor dhe të pasmë të parcelave kadastrale, me kthina primare në fasada është jo më e vogël se gjysma e lartësisë së ndërtesës më të lartë të banimit. Në rast të pamundësisë, në zona veç më të ndërtuara (të mbushura me ndërtim më shumë se 60%), është së paku një e katërta (1/4) e lartësisë të ndërtesës më të lartë.
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 në anët në të cilat nuk ka hapje primare apo ka vetëm hapje të kthinave sekondare është jo më e vogël se ≥ 4.00 m ose $=0.00$ m me kusht që të respektohen rregullat për mbrojtjen nga zjarri. Në rast se distancës të barabartë me 0.00 m, vendosja e nënkalimit për automjetet për zjarr-fikje është me gjerësi ≥ 4.00 m dhe lartësi ≥ 5.00 m.
12. Distanca minimale ndërmjet ndërtesave të banimit nga çerdhet, kopshtet, shkollat dhe ndërtesat shëndetësore është jo më 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.
13. Sipërfaqja e lirë e parcelës mund të betonohet apo pllakëzohet maksimum 30%.
14. Gjatë ndërtimit gjithsesi duhet të bëhet sigurimi i rrethinës dhe objekteve fqinje;
15. Të sigurohet qasja për persona me aftësi të kufizuara;
16. Të sigurohet qasja në oborrin e brendshëm për zjarrfikësit;
17. Sipërfaqja minimale e hapjes në fasadë për ndriçim natyror të hapësirës për banim llogaritet 25% e sipërfaqes neto të dyshemesë të asaj hapësire;

34. Izolimi akustik i ndërtesës duhet të sigurohet në konstruksionin meskatësh; muret ndarëse në mes të banesave dhe muret ndarëse në mes të hapësirave të komunikimit horizontal dhe vertikal dhe njësive individuale të ndërtesës;
35. 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;
36. Në hapësirat për komunikim, bodrum, hapësirat tjera të përbashkëta, si dhe njësitet afariste, përveç instalimeve tjera elektrike duhet të ketë edhe instalime dhe pajisje për ndriçim dhe alarmim emergjent.
37. Në parter të parashihen hapësirat për argëtim për fëmijë.

IV. Dokumentacioni teknik duhet të përmbajë:

- Incizimin Gjeodezik.
- Situacioni i terrenit në përpjesë: 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;
- Elaboratin e shpimeve Gjeomekanike;
- Llogarinë statike (duke kalkuluar aftësinë mbajtëse të tokës) me detalet e armaturës;
- Projektet e të gjitha instalimeve të parapara si: (Instalimet Hidrosanitare, Elektrike, Ngrohjes dhe të gjitha Instalimet që kërkohen nga Investitori).
- Konstruksioni si dhe elementet tjera të ndërtesës, (muret e fasadës dhe hapjet në to, kulmet dhe të ngjashme) duhet të projektohen nga materialet e atestuara të përshtatshëm në aspektin: arkitektonik, termo-izolues, hidro-izolues dhe ekonomik.

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

1. Leja Mjedisore Komunale;
2. Projektin e elaboratit për mbrojtje kundër zjarrit (i aprovuar nga organi/ personi i licensuar nga Ministria e Punëve të Brendshme (MPB)- Sektori për Emergjencë);
3. Aprovimin nga KEDS-i për:
 - Mundësinë e kyçjes me energji elektrike;
 - A ka pengesa teknike në këtë parcelë (tensioni i lartë, kablllo nëntokësore, trafo etj.);
4. 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;
5. Aprovimin nga Kompania e "Ekoregjioni " për mbeturina.
6. Pëlqim nga PTK.
7. 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 Kajtaz Gashi B.I dhe Bahte Bytyqi nga Malisheva me investitor "N.N.P. KAA-G" me pronarë Kajtaz Gashi dhe numër unik identifikues (NUI) 811365982, me seli në Malishevë, me kërkesën 05/315 të datës: 08.07.2024, 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 Objekteve Afaristo-Banesore: Llamella "A" me etazhitet B+P+6+Ph 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 parcelës kadastrale me Nr. **P-72310047-01618-0** me sipërfaqe totale prej **1365 m²** e drejta pronësore juridike (në pronësi të bashkëpronarëve: Kajtaz Gashi B.I dhe Bahte Bytyqi) në bazë të Certifikatës së Pronësisë me numër të lëndës 1363-2024 të datës: 08.08.2024 dhe Kopjes të Planit të datës: 26.06.2024.
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët" me Nr. LRP. 273/2024, Nr. i Reference 273/2024;
- Akti noterial "Marrëveshje për zgjidhje të përbashkët urbanistike" me Nr. LRP. 12271/2024;
- 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 dhe 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 vendimi 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:


Msc.ark Lulzim Mazreku

DREJTOR PËR URBANIZËM



