



REPUBLIKA E KOSOVES-REPUBLIC OF KOSOVA
KUVENDI I KOMUNES-MALISHEVE
THE MUNICIPAL ASSEMBLY-MALISHEVE



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo

PRANIMUAR ME:

ACCEPTED ON:

PRIMLJENO:

Komuna e Malishevë

Opstina / Municipality of Malishevë

Drejtoria për Urbanizëm

Nr. 05/414

Data: 07/07/2025

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 Banimit në bashkëpronësi të datës: 04.11.2016, Planit Zhvillimor Komunal 2019-2027 i Komunës së Malishevës - Drejtoria për Urbanizëm pas shqyrtimit të kërkesës 05/414 të datës: 16.09.2024 në emër të “L&L HOLDING SH.P.K” për lëshimin e Kushteve Ndërtimore për Ndërtimin Objekteve Afaristo-Banesore: Llamella A+B me etazhitet B+2S+P+6+Ph, në Malishevë në procedurë administrative, me datë: 07.07.2025 merr këtë:

VENDIM

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN Kushtet Ndërtimore aplikuesit “L&L HOLDING SH.P.K” të cilin e përfaqëson pronari/drejtori Leotrim Begaj me numër unik identifikues: 811862748, me seli në Malishevë, dhe sipas kërkesës 05/414 të datës: 16.09.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e Objekteve Afaristo-Banesore: Llamella A+B me etazhitet B+2S+P+6+Ph, të paraqitura sipas Protokollit të rregullimit (shtojcë e këtyre kushteve) në ngastrën kadastrale **P-72310047-01641-0** me sipërfaqe totale prej **3243 m²**, ZK Malishevë, e cila është e evidentuar në Certifikatës së Pronësisë me numër të lëndës 537/25 të datës: 11.03.2025 dhe Kopjes të Planit të datës: 12.03.2025.

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-72310047-01641-0** me sipërfaqe totale prej **3243 m²** e drejta pronësore juridike (në pronësi të: Sadri Zenel Mazreku) në bazë të Certifikatës së Pronësisë me numër të lëndës 537/25 të datës: 11.03.2025 dhe Kopjes të Planit të datës: 12.03.2025.

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) – 44 %
5. Indeksi i Sipërfaqës së Ndërtuar (ISN): 3.7
6. Etazhiteti i objektit:

Llamella A me etazhitet B+2S+P+6+Ph

- Bodrumi = 660.75 m^2 (sip. Nëntokësore)
- Suterani 1 = 667.85 m^2
- Suterani 2 = 667.85 m^2
- Përdhesa = 763.96 m^2
- Kati 1 = 785.92 m^2
- Kati 2 = 620.56 m^2
- Kati 3 = 620.56 m^2
- Kati 4 = 620.56 m^2
- Kati 5 = 620.56 m^2
- Kati 6 = 620.56 m^2
- Penthouse = 610.76 m^2
- Total sipërfaqja mbitokësore: 6599.14 m^2

Llamella B me etazhitet B+2S+P+6+Ph

- Bodrumi = 747.86 m^2 (sip. Nëntokësore)
- Suterani 1 = 755.98 m^2
- Suterani 2 = 755.98 m^2
- Përdhesa = 755.98 m^2
- Kati 1 = 785.68 m^2
- Kati 2 = 608.47 m^2
- Kati 3 = 608.47 m^2
- Kati 4 = 608.47 m^2
- Kati 5 = 603.34 m^2
- Kati 6 = 603.34 m^2
- Penthouse = 566.81 m^2
- Total sipërfaqja mbitokësore: 6654.52 m^2

Totali sipërfaqja (nëntokësore) Llamella A+B = $1,408.61 \text{ m}^2$

Totali sipërfaqja (mbitokësore) Llamella A+B = $13,253.66 \text{ m}^2$

7. Destinimi i shfrytëzimit të objektit: Afarist-Banesor.
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 së 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;
18. Në hyrje të ndërtesës duhet të ketë një hapësirë të brendshme shumë funksionale me sipërfaqe së paku 1.5 m^2 për njësi banimi që kryesisht shfrytëzohet për zhvillimin e takimeve nga bashkëpronarët rreth çështjeve administrative dhe duhet të ketë nyjën sanitare. Kjo hapësirë nuk lejohet të vendoset në bodrum.
19. Hapësira për hyrje të personave në ndërtesë në bashkëpronësi, duhet të jetë me gjerësi minimale prej 150 cm .
20. Në hyrje të ndërtesës duhet të parashihet erëmbrojtësi. Erëmbrojtësi duhet të ketë thellësi minimale 210 cm dhe gjerësia tek ndërtesat deri në 30 banesa -180 cm . Gjerësia tek ndërtesa deri në 40 banesa -240 cm .
21. Ashensorët duhet të kenë dimension minimal $110 \times 210 \times 220 \text{ cm}$ sipas Rregullores për Normat Minimale Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi të lëshuar nga MMPH;
22. Të ndërtesat e banimit me nëntë (9) deri në dymbëdhjetë (12) kate, nën dhe mbitokësore, duhet të shtohet edhe një ashensor me dimensione minimale të hapësirës së shfrytëzueshme $110 \times 110 \times 220 \text{ cm}$;
23. Gjerësia minimale e shkallëve duhet të jetë 150 cm ;
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 17 cm , ndërsa gjerësia minimale e shkelëses së basamakut të shkallëve duhet të jetë 28 cm , 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. Në projekt të parashihet numri i nevojshëm i parkingjeve një (1) vend parkim për çdo njësi banimi, dhe një (1) vend parkim për çdo 30 m^2 të sipërfaqes neto të afarizmit. Në ndërtesën e banimit, për çdo njëzet (20) banesa duhet të parashihet një vend parkim shtesë me përmasa të përcaktuara me dispozita të veçanta për personat me aftësi të kufizuara;
26. Pjerrtësia e rampave të llogaritet në normat projektuese (14% pjerrtësia maksimale). Te ndërtesat deri në 30 vend parkingje mund të projektohet vetëm një rampë me gjerësi 300 cm , ku lëvizja e automjeteve rregullohet me semaforë dhe laurë.

27. Zgjidhja e kulmit duhet të jetë sipas dëshirës por uji i strehëve duhet të derdhët në kuadër të ngastrës kadastrale;
28. Dukja e jashtme e objektit (fasada) të jetë me materiale bashkëkohore me përdorim të materialit dhe elementeve arkitektonike që i përshtaten ambientit përreth;
29. Gjerësia minimale e shiritit për vetura t'i përshtatet normave të Emergjencës;
30. Rrezet e kthesave për automjete të llogariten sipas normave teknike të komunikacionit;
31. Mos të ketë përzierje të ujërave atmosferike me ato fekale por të jenë të ndara;
32. Ballkoni, loxha ose terraca, deri në katin e shtatë (7) duhet të sigurohet me gardh mbrojtës me lartësi minimale 100 cm, kurse mbi katin e shtatë (7) në lartësi minimale 120 cm nga shtresa e fundit e dyshemesë;
33. 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 parashihet pragu nën rrethojë me lartësi minimale 5 cm nga niveli i dyshemesë së ballkonit;
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 njërive 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 njësite 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 kyçe 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 Sadri Mazreku nga Malisheva me investitor “L&L HOLDING SH.P.K” me pronar Leotrim Begaj me numër unik identifikues: 811862748, me seli në Malishevë, me kërkesën 05/414 të datës: 16.09.2024, 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+B me etazhitet B+2S+P+6+Ph, të paraqitura sipas protokollit të rregullimit (shtojcë e këtyre kushteve) në lokacionin e përshkruar si në pikën “T” 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 Parcela kadastrale me Nr. **P-72310047-01641-0** me sipërfaqe totale prej **3243 m²** e drejta pronësore juridike (në pronësi të: Sadri Mazreku) në bazë të Certifikatës së Pronësisë me numër të lëndës 537/25 të datës: 11.03.2025 dhe Kopjes të Planit të datës: 12.03.2025.
- Akti noterial “Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët” LRP nr. 072/2023, Nr. reference 072/2023;
- 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


Avdi Morina

