



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo

Komuna e Malishevë
Opština / Municipality of Malisheve
Drejtoria për Urbanizëm

Nr. 05/221

Data: 07.06.2026

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, Plani Zhvillimor Komunal 2019-2027 i Komunës së Malishevës - Drejtoria për Urbanizëm pas shqyrtimit të kërkesës 05/221 të datës: 21.04.2026 në emër të Tafil Kryeziu për lëshimin e Kushteve Ndërtimore për Ndërtimin Objektit Afaristo-Banesor etazhitet S+P+1, në rrugën “Imer Krasniqi” në Kijevë në procedurë administrative, me datë: 07.06.2026 merr këtë:

V E N D I M

P Ë R C A K T I M I N E K U S H T E V E N D Ë R T I M O R E

I. I CAKTOHEN Kushtet Ndërtimore aplikuesit Tafil Kryeziu nga Malisheva sipas kërkesës 05/221 të datës: 21.04.2026, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e Objektit Afaristo-banesor : S+P+1 të paraqitura sipas Protokollit të rregullimit (shtojcë e këtyre kushteve) në ngastrën kadastrale **P-72310037-01287-0** me sipërfaqe totale prej **2560 m²**, ZK Kijevë, e cila është e evidentuar në Certifikatës së Pronësisë me numër të lëndës **21151/26** të datës: 29.06.2026 dhe Kopjes të Planit të datës: 29.06.2026

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-72310037-01287-0** me sipërfaqe totale prej **2560 m²** e drejta pronësore juridike e Tafil Kryeziu në bazë të Certifikatës së Pronësisë me numër të lëndës **21151/26** të datës: 29.06.2026 dhe Kopjes të Planit të datës: 29.06.2026

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) – 12.31 %
5. Indeksi i Sipërfaqës së Ndërtuar (ISN): 0.35
6. Etazhiteti i objektit: S+P+1
 - Suterani = 300
 - Perdhesa = 315.263m²
 - Kati 1 = 300m²
 - Totali = 915.263 m²
7. Destinimi i shfrytëzimit të objektit: 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 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 m² për njësi banimi që kryesisht shfrytëzohet për zhvillimin e takimeve nga bashkëpronarët rreth çështjeve administrative dhe duhet të ketë njëjën 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.

V. 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;
- 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.

VI. 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, kablllo 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. Pëlqim nga PTK.

VII. Këto Kushtet ndërtimore vlejné një (1) vit duke llogaritur nga dita e lëshimit.

VIII. 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.

IX. 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.

Arsyetim

Aplikuesit/pronari Tafil Kryeziu nga Malisheva , me kërkesën 05/221 të datës: 21.04.2026, 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 Afaristo-Banesor S+P+1 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 Nr. **P-72310037-01287-0** me sipërfaqe totale prej **2560 m²** e drejta pronësore juridike e Tafil Kryeziu në bazë të Certifikatës së Pronësisë me numër të lëndës **21151/26** të datës: 29.06.2026 dhe Kopjes të Planit të datës: 29.06.2026 Kopjet e letërnjoftimit. I

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

