



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA/ REPUBLIC OF KOSOVO
KOMUNA E GJAKOVËS
OPŠTINA DJAKOVICA/MUNICIPALITY OF GJAKOVA



Datë: 03.10.2025

Në mbështetje të dispozitave të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174, Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110, në pajtim me dispozitave e Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031, si dhe në harmoni me nenin 37 të Udhëzimit Administrativ MMPH – NR.24/2015 Mbi Elementet dhe Kërkesat Themelore për Hartimin, Zbatimin dhe Monitorimin e Hartës Zonale të Komunës, Komisioni për Përrjashtimet thërret:

TAKIM PUBLIK

Komisioni për Përrjashtimet mbi kërkesat për Kushte ndërtimore /Leje ndërtimore, organizon Takim Dëgjimorë të hapur dhe publik me qytetarët e interesuar për trajtimin e kërkesave / parashtresave për përrjashtime në procedurat për kushte ndërtimi në zonat si:

- Zona jug perëndimore e zonës urbane në Komunën e Gjakovës parcela kadastrale ndërtimore me numër P-70705029-03109-0 Z.K. Gjakovë qytet , aplikuesi Marsel Seba- zonë e banimit individual ZB3;
- Zona qendrore lindore e zonës urbane në Komunën e Gjakovës parcela kadastrale ndërtimore me numër P-70705029-05921-0 Z.K. Gjakovë qytet , aplikuesi Mehdi Rogova- zonë e banimit individual ZB3; ;
- Zona qendrore veriore e zonës urbane në Komunën e Gjakovës parcela kadastrale ndërtimore me numër P-70705029-00206-4 dhe P-70705029-00206-4 Z.K. Gjakovë qytet , aplikuesi AGULLIMI -A Sh.P.K. – zonë e banimit me shumë njësi ZB 8;

me qëllim të dëgjimit publik për shqyrtimin e propozimeve për përrjashtime nga Kushte ndërtimi / Leje ndërtimore, në lokacionet të cilat janë të bashkëngjitura me këtë Njoftim Publik për secilin aplikim në veçanti.

Takimi Dëgjimorë dhe Publik me qytetarët e interesuar do të mbahet me datën 13.10.2025 (e hënë), në orën 10⁰⁰ në sallën e madhe të Kuvendit të Komunës së Gjakovës. Deri në mbajtjen e Dëgjimit Publik (takimit fizik) Propozimet për përrjashtime janë të ekspozuara në WEB faqen e Komunës dhe lidhur me të njëjtat mund të jepen komente edhe përmes e-mail adresave të elida.bejtullahu @rks-gov.net dhe durrije.berisha @rks-gov.net.,

Kopjet fizike të këtyre dokumenteve mund të tërhiqen në objektin e Administratës të Komunës së Gjakovës, rruga “UÇK”, Nr. 53, 50000 Gjakovë çdo ditë pune prej orës 10⁰⁰ deri në orën 14⁰⁰, duke filluar nga data 14.03.2025 deri në ditën e organizimit të takimit publik me datë 20.03.2025, pranë Drejtorisë për Urbanizëm dhe Mbrotjtje të Mjedisit.



K.K. GJAKOVË
Z.K. :Gj.Qytet
Ng. nr.3109-1,3109-2.

PLAN SITUACIONI

PROPOZIM KUSHTET E NDERTIMIT ME PËRJASHTIM

LOKACIONI : MARSEL SEBA

ETAZHITETI : B+P+I

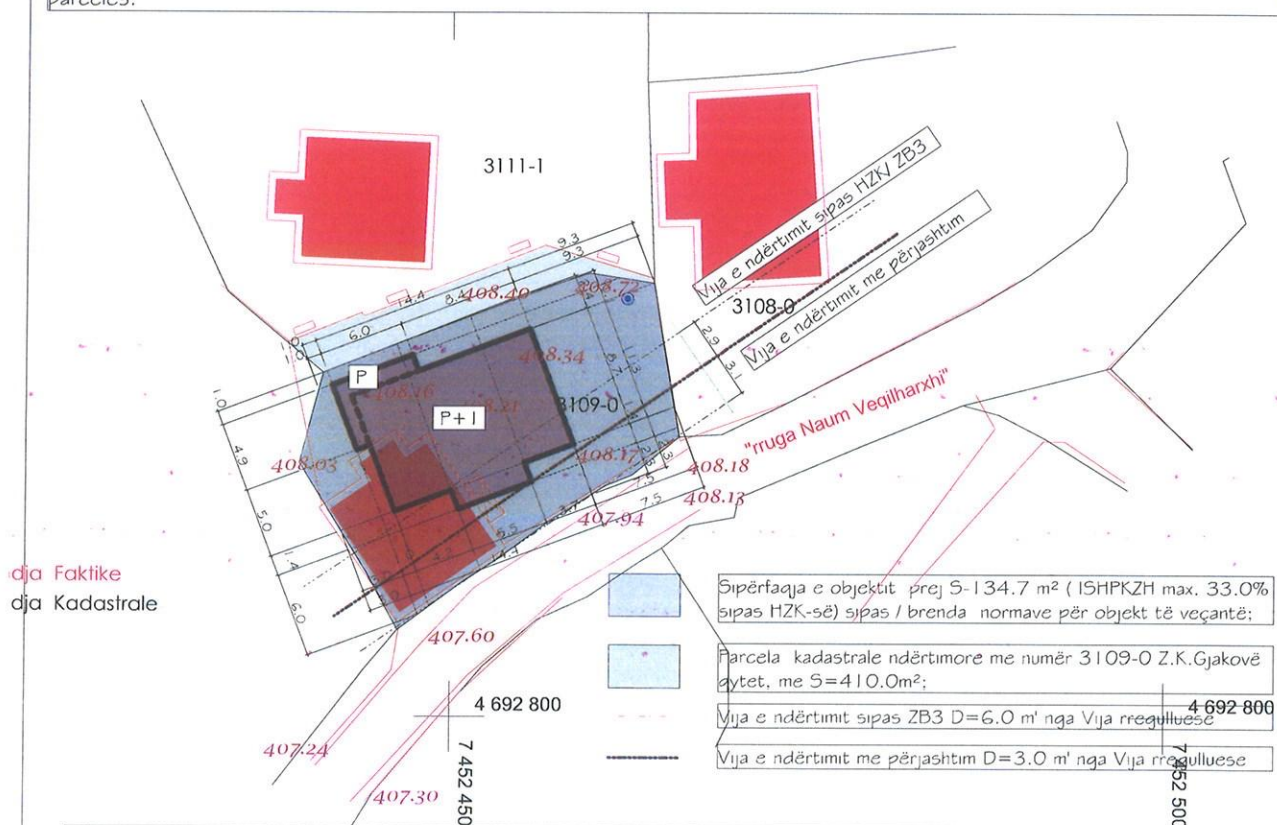
DESTINIMI: Banim individual (me një njësi);

DIMENSIONET : Sipas prezantimit grafik / $sp=134.7m^2$ / ISHPKZH -33 % e $S=0.04.10$ ha ;

LARTËSIA E ETAZHEVE: Bodrumi (dysHEME - dysHEME) $H=2.60$ m', Përdhesa (dysHEME-dysHEME) : $H= 2.90$ m' per banim dhe Kati (dysHEME-dysHEME) : $H=2.90$ m'

Niveleta e përdhesës e adaptuar me ramjen e terrenit dhe kuotat e terrenit në bazë të locimit të objektit;
HAPJET: Lejohen hapje të dimensioneve standarde në të gjitha anët meqenëse objekti pozicionohet në distancë prej $1/3 H$ ($D=1.0m/P$ dhe $D= 2.0m/P+I$) në raport me kufijt kadastral me parcelat fqinje me mundësi të daljes me konzolë në anën lindore dhe jugore, por pa tejkaluar ISN prej 1.0 (410.0 m²);

NUMRI I PARKINGJEVE/GARAZHIMI: Gjatë projektimit duhet të planifikohet një vendparking për një njësi banimi në kuadër të parcelës.



PËRJASHTIMET

1. Ndryshimi dhe ri pozicionimi i Vjës ndërtimore përgjatë rrugës publike Naum Veqilharxhi në anën jugore, përkundër që është rrugë pa dalje , harmonizimi me ndërtimet në fqinjësi të cilat janë të ndërtuara dhe të legalizuara në pozitë aktuale në distanca minimale nga kufijt kadastral dhe e bëjnë të kotë deformimin e shtrirjes së objektit dhe gabantit të objektit. Me ndërtimin e kërkuar rrenohet objekti ekzistues pranë kufirit kadastral me rrugën publike duke u harmonizuar me objektet fqinje dhe krijuar rregull në vargun pjesërisht të realizuar në vend. t

Meqenëse zona është pjesë e vjetër e qytetit dhe format e parcelave janë të pa rregullta, ka dendësi të theksuar të objekteve . e vështirsojnë dhe e pa mundësojnë vendosjen e rregullit urban dhe respektimin e vjës ndërtimore , andaj dhe aplikimi bëhet i pa kuptimt.

Përjashtimi i referohen vetëm një dispozite nga Kushtet Zhvillimore dhe Ndërtimore siq është pozicionimi i objektit në $D=3.0$ m e jo $D=6.0$ m' siq parashihet me kushtet e ndertimit sipas HZK-së. ndërsa struktura pazë me kriteret tjera sipas planifikimit për ZB3 (zonat e banimit me një njësi) ngelen të pa ndryshueshme dhe në përputhshmëri me planifikimin sipas HZK-së:

PLAN SITUACIONI

PROPOZIM PËR KUSHTET E NDËRTIMIT ME PËRJASHTIM

LOKACIONI: MEHDI ROGOVA

ETAZHITETI: P+1

DIMENSIONET: Sipas prezantimit grafik, sip e përdhësës 83.00m²

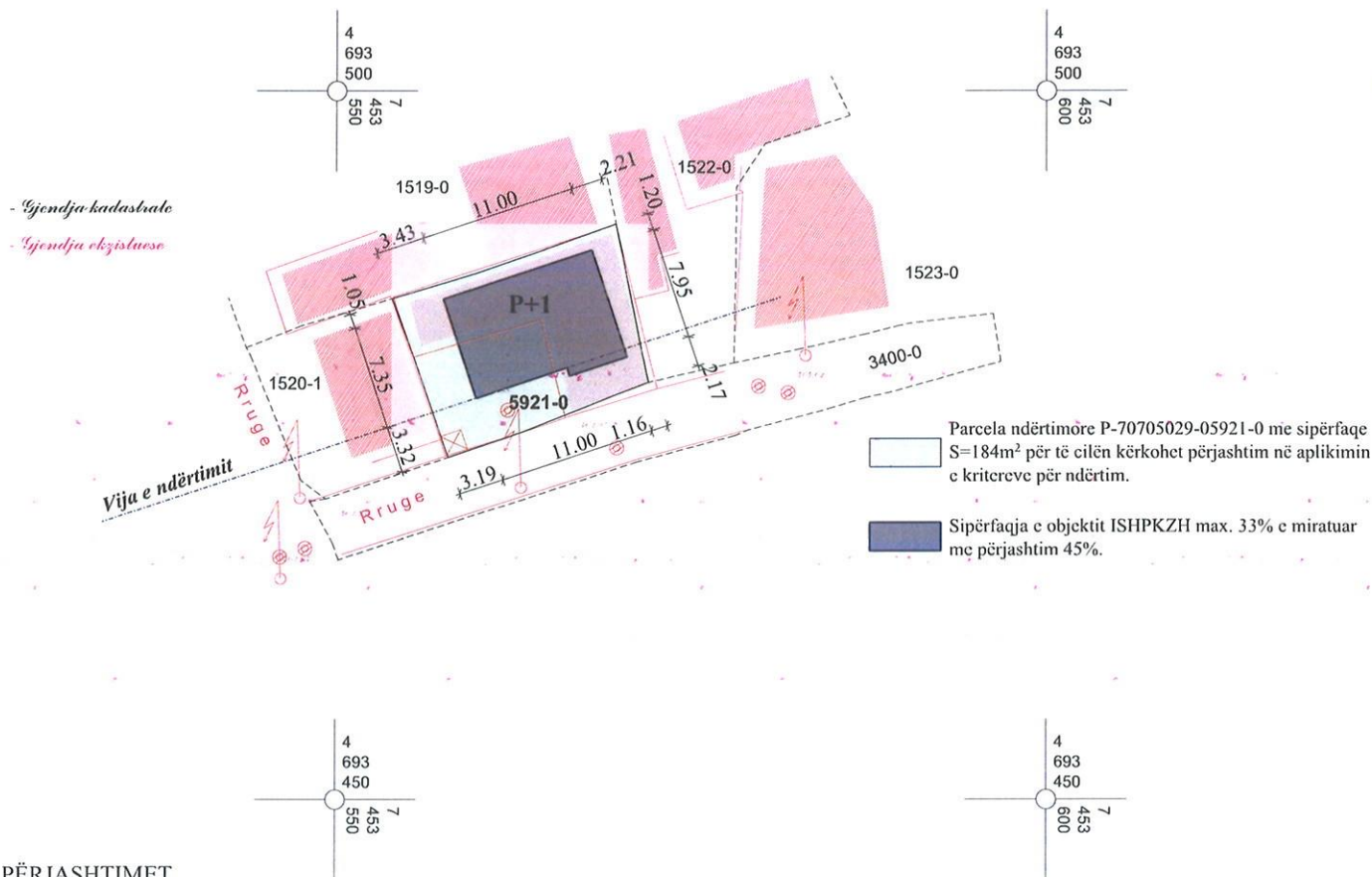
LARTËSIA E ETAZHEVE:

Përdhësa dhe kati (dyscheme-dyscheme) Hmax = 3.00m'

Niveleta e përdhësës në raport me nivelin e rrugës ekzistuese H=0.40m'

HAPJET: Lejohen hapje të dimensioneve standarde në anën jugore dhe perendimore.

HYRJA: Nga ana jugore prej rrugës publike e cila me HZK është e pa trajtuar.



PËRJASHTIMET

1. Ndryshimi dhe ripozicionimi i objektit në lokacion, në harmoni me objektet e ndërtuara në fqinjësi të cilat janë të ndërtuara pranë kufijve kadastral dhe e bëjnë të pa mundur ndryshimin e sipërfaqës së parcelës apo shtrirjen e objektit. Nga ana jugore shtrihet rruga publike ekzistuese pa dalje e cila është e pa trajtuar me HZK dhe e njejta ngelet me gjërësin ekzistuese. Meqenëse zona është pjesë e qytetit me parcela minimale të cilat sa i përket sipërfaqës nuk i plotësojnë kushtet për trajtim dhe objektet e ndërtuara kryesisht janë të vendosura pranë kufirit kadastral përgjat rrugëve atëher gjendja ekzistuese e pa mundëson vendosjen e rregullit urban dhe respektimin e vijës së ndërtimit dhe parametrave tjerë të përcaktuar me HZK.
2. Meqenëse në të gjitha anët e parcelës (përveq anës jugore-përgjat rrugës publike) objektet janë të ndërtuara pranë kufirit kadastral për këtë mundë të aplikohen parametrat e ndërtës në varg- ISHPKZH 50% të shfrytëzimit të sipërfaqës së parcelës, por duke marrë parasysh ndërtimet në kufi kadastral në anën veriore të cilat e pa mundësojnë ndriqimin dhe krijimin e kushteve të përshtatshme për banim atëher objekti është vendosur i veçant me shfrytëzim të 45% të sipërfaqës së parcelës për ndërtim, ndërsa ISN është nën parametrin e caktuar me HZK për zonat e banimit individual me kodin ZB3-për ndëtesa të veqanta - 0.95.

Pozicionimi i parcelës në lokacion dhe ndërtimet për rreth nuk kanë mundësuar aplikimin e të gjithë parametrave për Kushtet Ndërtimore për zonat e banimit me një njësi.

PLAN SITUACIONI

PROJEKTI PËR KUSHTET E NDËRTIMIT ME PËRJASHTIM

LOKACIONI AGULLIMI-A SH.P.K.

FAZHAJTI I-B P-4

DEMI NSIONET Sipas prezantimit grafik, sip e përdhësës 365.00m²
I ARKITEKTURËS

Përdhësa (dyshe-dyshe), Hmax = 4.00m'

Kati (dyshe-dyshe), Hmax = 3.00m'

Niveli i përdhës në raport me nivelin e rrugës ekzistuese H=0.20m'

HAJTI I - Lejohet hapje të dimensioneve standarde në anën lindore,

porose dhe perëndimore.

HAJTI II - Lejohet hapje të dimensioneve standarde në anën lindore,

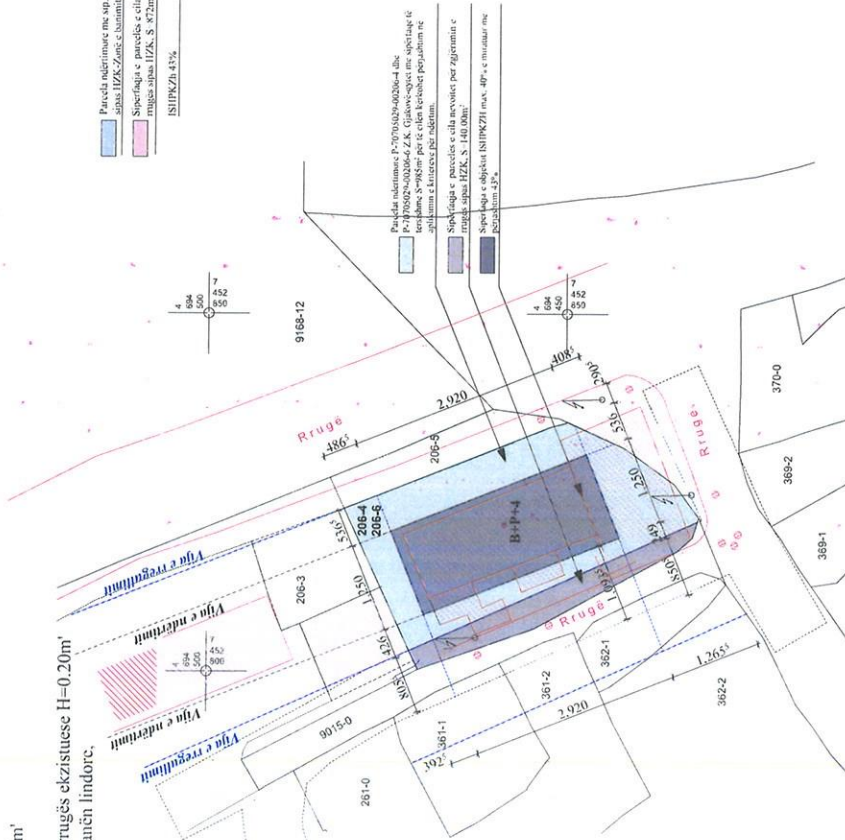
porandimore ndërsa qasja në lokale

nga ana lindore prej rrugës primare.

POZICIONIMI I OBJEKTEVE SIPAS HZK



Parcela ndërtimore me sip. S = 4427m² të trajtuara
sipas HZK-Zonë e ndërtimit me shumë anë HZK
Shpërfaqja e parcelës e cila ndërtim për zgjerimin e
rrugës sipas HZK, S = 872m²
ISHPKZH 43%



PËRJASHTIMET

1. Pozicionimi i objektit në lokacion, është në përputhshmëri HZK me destinim Zonë e banimit me shumë njësi ZB-8. Për shkak të pozitës së lokacionit, formës dhe madhësis së parcelave atëher është trajtuar zona në tërësi në mënyrë që secila parcelë në veçanti të mund të pajiset me Leje të Ndërtimit duke i përveçuar të njëjtat parametra. Pozita e parcelës në lokacion e cila në tri anë (lindore, jugore dhe perëndimore) kufizohet me rrugë publike të cilat sipas HZK-së duhet të zgjerohen e bëjnë të pamundur ndryshimin e sipërfaqes së parcelës apo shtrirjen e objektit. Meqenëse parcela është pjesë e qendres së qytetit dhe shtrihet përgjatë rrugës primare Gjakovë-Prizren e cila sa i përket sipërfaqes nuk i plotëson kushtet për trajtim por e njëjta me HZK është paraparë të ndërtohet banim me shumë njësi atëher është trajtuar zona në tërësi me të njëjtit parametra.
2. Meqenëse në të gjitha anët e parcelës (përveq anës veriore-ku në vazhdimi do të ndërtohet objekti) kemi rrugë publike të cilat marrin sipërfaqe nga parcela objekti është vendosur ndërtuesi 43% për këtë është aplikuar rritja e - ISHPKZH 43% të sipërfaqes së parcelës për ndërtim, ndërsa ISN është me parametrimin e caktuar me HZK për zonat e banimit me shumë njësi me kodin ZB8-për ndërtuesi 43% për këtë është
3. Për caktimin e distancave nga rrugët publike është rregulluar kujdes që objekti të mos pengojë ndërtuesin dhe objektet ekzistuese. Distanca nga rrugët publike

Pozicionimi i parcelës në lokacion dhe ndërtimet për reth nuk kanë mundur aplikimin e të gjithë parametrevë për Kushtet Ndërtimore për zonat e me shumë njësi.