



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA- REPUBLIC OF KOSOVA
KOMUNA E SUHAREKËS
OPSTINA SUVA REKA- MUNICIPALITY OF SUHAREKA



Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim

Nr-DATË/A:	07Nr.114/350-9630 datë 23.03.2022
REFERENC-Ë:	07Nr.350-9630 datë 14.02.2022
PËR/TO:	HANDIKOS- Suharekë Nr.Kontaktues:
KOPJE PËR/:	Drejtorinë e Inspeksionit Arkivin e Drejtorisë Arkivin e Komunës
NGA/FROM:	Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim – Suharekë
	DREJTOR: VISAR KUÇI Zyrtare e lartë për ndërtimtari: Doruntina BYTYQI inxh.dipl.ndërt 
LËNDA/SUBJECT:	Aktvendim mbi Kushtet Ndërtimore, sipas Planit Zhvillimor Urban 01Nr.5820 datë: 05.03.2008

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim, ka pranuar kërkesën 07Nr.350-9630 datë 14.02.2022 nga **HANDIKOS Shoqata për rehabilitimin e personave me nevoja të veqanta nga Suhareka** me të cilën kanë kërkuar Kushte ndërtimore për ndërtimin e objektit me destinim **qendër për rehabilitimin e personave me nevoja të veqanta** në parcelën kadastrale 00545-1, sipa çertifikatës me numër referues 594-2022 datë 14.02.2022 Zona Kadastrale Suharekë, Pronë Shoqërore shfrytëzues i përhershëm Kuvendi Komunal Suharekë e dhënë me Aktvendimin Nr.07-464-2 datë 01.03.2000 nga Këshilli Komunal-Drejtoria për Gjeodezi, Kadastër dhe Pronësi. Andaj ky organ pas shqyrtimit të kërkesës ka vendosur si në Aktvendimin e bashkangjitur kësaj Shkrese.

AKTVENDIM RRETH KUSHTEVE NDËRTIMORE

Faqe 1 nga 5

Adresa: Objekti i Kuvendit Komunal, Kati i Parë, nr: 026, Suharekë – Kosovë
Telefon: 029 271 318
www.komuna-suhareke.org, E-mail: urbanizmisuhareke@rks-gov.net



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA- REPUBLIC OF KOSOVA
KOMUNA E SUHAREKËS
OPSTINA SUVA REKA- MUNICIPALITY OF SUHAREKA



Data: 23.03.2022

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.114/350-9630

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim

Në bazë të nenit 21 të LPH Nr.04/L-174 datë:31.07.2013, nenit 18 të LN Nr.04/L-110 datë: 31.05.2012, neni 13 paragrafi 4 pika 2 i UA-06/2017 Për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për Kushte ndërtimore, Leje ndërtimore dhe Leje rrërimi për kategorin e I dhe të II të ndërtimeve, UA Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor datë:09.06.2017, Planin Zhvillimor Urban 01Nr.5820 datë:05.03.2008, Rregullorja mbi rregullat dhe procedurat për ndërtimin e objekteve 01Nr.16-423 datë:26.01.11, Aktvendimin Nr.07-464-2 datë 01.03.2000 nga Këshilli Komunal-Drejtoria për Gjeodezi, Kadastër dhe Pronësi, si dhe neneve 44,47,48 dhe 125 të LPPA Nr.05/L-031, DUP në Suharekë lëshon këtë:

NJOFTIM RRETH KUSHTEVE NDËRTIMORE
(Sipas Planit Zhvillimor Urban 2008-2018/Suharekë)

Ky dokument lëshohet për:			
Emri:	HANDIKOS-Shoqata për rehabilitimin e personave me nevoja të veqanta	Nr. Fiskal:	
Adresa:	Rr.“Skënderbeu” Suharekë	Telefoni:	
Email:		Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.350-9630 datë 14.02.2022

Kushte ndërtimore	Sipas Planit Zhvillimor Urban 01Nr.5820 datë: 05.03.2008
I. Gjendja ekzistuese e lokacionit :	
Zona Kadastrale	Suharekë
Rruga	“Skënderbeu”, Suharekë
Parcela Kadastrale	00545-1 ZK Suharekë
Siperfaqja e parceles kadast.	Sipas çertifikatës së pronës S=3087m ²
Sip. e parcelës ndërtimore	S=700 m ² e dhenë në shfrytëzim sipas Aktvendimin Nr.07-464-2 datë 01.03.2000 Këshilli Komunal-Drejtoria për Gjeodezi, Kadastër dhe Pronësi.
Numri Referues i çertifikates	594-2022 datë:14.02.2022 Pronë Shoqërore shfrytëzues i përhershëm Kuvendi Komunal Suharekë
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1: 685
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në 50m’	Përreth lokacionit gjenden parcela me përmbajtje publike-objekti i shkollës së mesme teknike, si dhe objekte të përkoshme afariste, objekte banimore etj.

Faqe2nga5

Adresa: Objekti i Kuvendit Komunal, Kati i Parë, nr: 026, Suharekë – Kosovë
Telefon: 029 271 318
www.komuna-suhareke.org. E-mail: urbanizmisuhareke@rks-gov.net

Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA II- QENDËR PËR REHABILITIMIN E PERSONAVE ME NEVOJA TË VEQANTA.

III. Lokacion në kuadër të: Planit Zhvillimor Urban 01Nr.5820 datë: 05.03.2008

IV. Kërkesës i janë bashkangjitur dokumentacionet: Kopjen e planit kadastral, Çertifikatën e pronësisë, çertifikatën e ARBK, inçizimi i gjendjes faktike në teren, Aktvendimin Nr.07-464-2 datë 01.03.2000 nga Këshilli Komunal-Drejtoria për Gjeodezi, Kadastër dhe Pronësi, konceptin e projektit si dhe dokumente tjera të nevojshme.

V. Gjendja e planifikuar duke u bazuar në PZHU: Lokacioni në të cilin do të ndërtohet objekti është tokë ndërtimore me destinim sipas Planit Zhvillimor Urban- Hapësirë me përmbajtje publike

Destinimi	Hapësirë me përmbajtje publike
Ndërtimi	Ndërtim i ri
Karakter	Përhershëm me material të fortë ndërtimor
Shfrytëzimi i objektit	Objekti të shfrytëzohet qendër për rehabilitimin e personave me nevoja të veqanta.
Vija rregulluese	Nga aksi i rrugës së planifikuar "Skënderbeu" është 10.5 m' . Nga aksi i rrugës së planifikuar "Motra Johana" është 4.5 m' .
Vija Ndërtimore	Vija ndërtimore nga vija rregulluese e rrugës së "Skënderbeu" 17.7 m' Vija ndërtimore nga vija rregulluese e rrugës së "Motra Johana" 4.0 m'
Përqindja e shfrytëzimit të parcelës	Përqindja e sipërfaqës ndërtuese bruto në përdhese në proporcion me sipërfaqën e parcelës ndërtimore është max.50%. (Vërejtje në përqindje llogaritet komplet pllaka bruto e objektit, me hyrje, shkallë dhe rampa).
Përqindja e shfrytëzimit të nëntokës	Përqindja e sipërfaqës së përdorshme nëntokësore në proporcion me sipërfaqën e parcelës ndërtimore (max.) 60%.
Indeksi i ndërtimit	Përqindja e sipërfaqës ndërtuese bruto e objektit apo koeficienti i ndërtimit është max 3.0 mbi kuotën 0.00 në proporcion me sipërfaqën e parcelës ndërtimore.
Katshmëria	Etazhiteti i lejuar P+1 duke mos e tejkaluar koeficientin e ndërtimit dhe kushtet tjera të definuara me plane dhe Udhëzime administrative. Etazhë e plotë konsiderohet bodrumi i cili është i ngritur max.1.4m' mbi tokë si dhe nënkulmi (nëse përdoret) nëse pjesa vertikale e tij është më e lartë se 1.4m'. Gjatë planifikimit të etazhitetit të merret parasysh respektimi i distancave anësore nga kufijt e parcelave kadastrale dhe ndërtimore fqinje si dhe kushtet tjera në raport me rrugët publike.
Lartësia e objektit	Varet nga etazhiteti i objektit dhe lartësitë (h neto) e tyre e që ndikon në distancat ndaj parcelave fqinjë duke mos i tejkaluar normat tjera dhe kushtet urbane të definuara me këtë dokument si dhe të jetë në harmoni me objektet fqinje. Lartësia e etazheve neto min.3.40m'

Gabariti	Jo më shumë se 50% nga sipërfaqja e parcelës ndërtimore. Vërejtje: këto sipërfaqe mund të zvogëlohen në rast se kërkojnë kushtet tjera për ndërtimin e objektit.
Qasja në parcelë	Qasja në parcelë me automjete lejohet vetëm nga rruga “Skenderbeu” si dhe duke i respektuar distancat e qasjeve me rrugët publike sipas UA.
Largësia e objektit nga kufiri i parcelave fqinje	Nga ½ H së objektit në fasadat me dritare për ndriçim të hapësirave kryesore ndërsa në fasadat me dritare për kthina sekondare mund të jetë min. 1/4H.
Arkitektura	Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë dhe t’i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar. Objekti të projektohet në harmoni me fasadat e objekteve fqinje me një lidhje të mirë arkitektonike dhe funksionale.
Kuota e përdhësës	Kuota e përdhësës me destinim afarizëm është max.30cm’ mbi nivelin e trotuarit duke i respektuar edhe kushtet ndërtimore të cituara më lartë.
Numri i hyrjeve	Një hyrje kryesore
Konzola	Vetëm për mbulim të hyrjeve apo terasave në përdhësë jo më shumë së 1.8m’.
Lloji i kulmit	Kulmi mund të jetë i pjerrtë apo i rrafshët i projektuar sipas standardeve të planifikimit i pa shfrytëzuar, duke pas parasysh kushtet dhe rregullat tjera të definuara me plane dhe udhëzime administrative.
Hapësirat ndihmëse	Të planifikohen në kuadër të objektit
Parkingjet	100 m²/1 VP, me dimensione (250x500)cm për pozitë 90° dhe (320x540)cm. Të analizohen hyrje daljet nga vendparkingjet, rrugët me rreze të kthimit sipas standardeve si dhe të respektohen normat për rampa.
Gjelbërimi	Përqindja e sipërfaqës së gjelbëruar bruto në proporcion me sipërfaqën e parcelës ndërtimore min. 20 %.
E drejta e ndriçimit natyror	Mënyra e projektimit të ndriçimit bëhet në përputhje me rregulloren e MMPH-së. Sipërfaqja minimale e hapjes në fasadë për ndriçim natyror të hapësirës për banim llogaritet 20% e sipërfaqes neto të dyshemesë së asaj hapësire.
Vërejtje	Gjatë hartimit të dokumentacionit teknik për objektin e ri, duhet të respektohet forma e parcelës në raport me objektin, qarkullim efikas, me arkitekturë të qëndrueshme duke i dhënë rëndësi ruajtjes së energjisë dhe reduktimi i ndikimeve negative në mjedis.
VI. Kushtet e kyçjeve në infrastrukturë: Kyçja në infrastrukturë të bëhet në rrjetet ekzistuese pas sigurimit të kushteve detale dhe pëlqimeve për kyçje nga: a) KEDS- njësia në Suharekë b) Ujësjiellësi dhe kanalizimi– kompania Hidroregjioni Jugor njësia në Suharekë c) Mbeturinat- Ekoregjioni në Suharekë d) Pëlqim për kyçje në komunikacion – nga inspektori i komunikacionit e) Pëlqim për mbrojtje nga zjarri nga DSHPME-Komuna Suharekë f) Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar.	

VII. Kushtet për rregullimin e parcelës ndërtimore (hapësira):

Kushtet për rregullimin e parcelës ndërtimore të paraqiten në mënyrë grafike në përpjesën 1:500, 1:250 dhe të jenë pjesë e projektit kryesor ku do të përmbajnë, etazhitetin, gabaritin e objektit, distancat nga fqinjët, vijën ndërtimore, vijën rregullative, hyrjen, pjerrtësitë e pullazit, dimensionet e parcelës, qasjen në rrugë, parkingun, gjelbërimin, rrethojnë ose jo të parcelës.

VIII. Dokumentacioni teknik duhet të përmbajë :

- Të dhënat e zyrës projektuese: certifikatën e biznesit, diplomat e inxhinierëve të lëmive përkatëse,
- Deklarata e projektuesit kryesor që projekti është në harmoni me kushtet e dhëna, vendimet dhe rregulloren e komunës si dhe me dispozitat ligjore në fuqi.
- Dokumentacioni i hartuar teknik në përpjesë 1:50 të dorëzohet pranë DUP, në tri kopje origjinale (për palën, dosjen dhe Insp. e ndërtimit) dhe në CD të lidhura (që e mundëson qëndrueshmërinë e tij në kohë) dhe të vulosura nga kompania projektuese e licencuar.
- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës.
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë.
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m', me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore.
- Përshkrimi teknik me specifikacionin detal të sipërfaqeve bruto dhe neto të objektit (ky dokument është bazë për kalkulimin e taksës ndërtimore).
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave në përpjesë 1:50, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute.
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë.
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20.
- Të gjitha fazat e projektit me paramasa dhe parallogaritë, përshkrime, vizatime dhe detale të nevojshme për zbatimin e projektit në teren.
- I gjithë projekti duhet të jetë i nënshkruar nga projektuesit (inxhinier të diplomuar të profesioneve përkatëse) dhe vërtetuar me vulën e zyrës së projektimit.

IX. Këto kushte vlejné 1 vjet duke llogaritur nga data e lëshimit të tyre. Vazhdimi i vlefshmërisë së këtyre kushteve mundë të bëhet edhe për një vit tjetër nëse nuk është ndryshuar pjesa e planit urbanistik në bazë të të cilit është lëshuar ky dokument.

Vërejtje: Pala duhet që një muaj para skadimit të afatit të filloi procedurën e marrjes së Lejes së Ndërtimit, në të kundërtën kushtet nuk janë të vlefshme nëse e kalon afatin një vjeçar dhe pala duhet të i nënshtrohet riprocedimit. Obligohet pala që para aplikimit për leje ndërtimi të pajiset me Leje Rrërimi për objektin ekzistues.

UDHËZIM JURIDIK: kundër këtyre kushteve pala e pakënaqur mund të paraqes ankesë në MMPHI brenda afatit prej 30 ditësh duke llogaritur nga dita e marrjes së dokumentit.

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim

Numri i vrojtimit i lejes 07Nr.144/350-9630 datë 23.03.2022, Suharekë

Informata i dërgohet: Palës 1 kopje, Inspektoratit të ndërtimit, Dosjes së DUP-së, Arkivit të Komunës.

Drejtori Drejtorisë
Visar KUCI

Faqe 5 nga 5

Adresa: Objekti i Kuvendit Komunal, Kati i Parë, nr: 026, Suharekë – Kosovë

Telefon: 029 271 318

www.komuna-suhareke.org, E-mail: urbanizmisuhareke@rks-gov.net