



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.116/350-10543 datë 24.03.2022
REFERENC-Ë:	07Nr.350-10543 datë 21.02.2022
PËR/TO:	Rahim Elezi Rr."Zenun Kepa" 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:	Njoftim rreth Kushteve Ndërtimore, sipas Planit Detal Urban "Slloxha" Suharekë

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim, ka pranuar kërkesën 07Nr.350-10543 datë 21.02.2022 nga **Rahim Elezi nga Suhareka**, me anë të cilës ka kërkuar Njoftim rreth Kushteve ndërtimore për ndërtimin e objektit me destinim banim në parcelat kadastrale 01176-24 dhe 01177-12 sipas çertifikatës me numër referues 2036/2021 datë:10.12.2021 pronë e Rahim Ajet Elezi sipas pëlqimit për të drejtën e ndërtimit e lidhur te noteri Urkundenverzeichnis Nr.J 655/2022 UZ J 1206/2022 datë 21.03.2022, Zona Kadastrale Suharekë. Andaj ky organ pas shqyrtimit të kërkesës ka vendosur si në Aktvendimin e bashkangjitur kësaj Shkrese.

NJOFTIM RRETH KUSHTEVE NDËRTIMORE



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



Data:24.03.2022

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.116/350-10543

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, Planin Detal Urbanistike "Slloxha"-Vendimi mbi ndryshimin e pjeserishem të Planeve rregulluese Urbane 01Nr.4181 date 12.07.2007, Rregullorja mbi rregullat dhe procedurat për ndërtimin e objekteve 01Nr.16-423 datë:26.01.11 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 Detal Urbanistik-Slloxha-Suharekë)**

Ky dokument lëshohet për:

Emri:	Rahim Elezi	Nr. Personal:	
Adresa:	Rr."Zenun Kepa"-Suharekë	Telefoni:	
Email:		Kërkesa Bazë:	Njoftim rreth Kushte Ndërtimore 07Nr.350-10543 datë:21.02.2022

Kushte ndërtimore	Sipas Planit Detal Urbanistike"Slloxha" në Suharekë - Vendimit mbi Ndryshimin e Pjesërishëm të planeve rregulluese urbane (Planet Detale Urbanistike) 01Nr.4181 datë 12.07.2007
I. Gjendja ekzistuese e lokacionit :	
Zona Kadastrale	Suharekë
Rruga	"Zenun Kepa", Suharekë
Parcela Kadastrale	01176-24 dhe 01177-12, ZK Suharekë Parcela ndertimore nr.143
Sip. e parcelës ndërtimore	S=395m ²
Numri Referues i certifikatave	2036/2021 datë:10.12.2021 pronë e Ajet Elezi
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1: 248
Pronësia	Private sipas certifikatës së pronës me numër 2036/2021 datë:10.12.2021
Objekte ekzistuese	Brenda parcelave kadastrale 01176-24 dhe 01177-12 ekziston një objekt banimi me etzhitet P+1.
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m'	Përreth lokacionit gjenden objekte banimi me etazhitet P+0, P+1 dhe P+2

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

II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA I- OBJEKT BANIMI

III.Lokacion në kuadër të: Sipas Planit Detal Urbanistike ”Slloxha” në Suharekë

IV.Kërkesës i janë bashkangjitur dokumentacionet: Kopjen e planit kadastrale, Çertifikatën e pronësisë, kopjen e letërnjoftimit, inçizimi i gjendjes faktike në teren, vërtetimi e tatimit në pronë, konceptin e projektit si dhe dokumente tjera të nevojshme.

V. Gjendja e planifikuar duke u bazuar në PZHU, Planet Detale Urbanistike-Vendimit- mbi Ndryshimin e Pjeserishem te Planeve Rregulluese Urbane (Planet Detale Urbanistike) “Slloxha” 01Nr.4181 datë 12.07.2007.

Destinimi	Banim i përzier
Ndërtimi	Ndërtim i ri
Karakter	Përhershëm me material të fortë ndërtimor
Shfrytëzimi i objektit	Objekti të shfrytëzohet për banim
Vija rregulluese	Nga aksi i rrugës së planifikuar “Zenun Kepa” është 6.0m’.
Vija Ndërtimore	Vija ndërtimore nga vija rregulluese e rrugës “Zenun Kepa” është 13.0m’
Përqindja e shfrytëzimit të parcelës	Përqindja e sipërfaqës ndërtuese bruto në përdhesë në proporcion me sipërfaqën e parcelës ndërtimore është max.30%.
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 1.2 mbi kuotën 0.00 në proporcion me sipërfaqën e parcelës ndërtimore.
Katshmëria	Etazhiteti i maksimal i lejuar B+P+2 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 për banim min.2.5m’.
Gabariti	Jo më shumë se 30% 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 nga rruga “Zenun Kepa” 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 (qëndrim ditor, dhoma gjumi, hapësirat afariste me ndriqim natyral etj) ndërsa në fasadat me dritare vetëm për shkallë, kuzhina,sanitare dhe depo mund të jetë min.1/4H.
Distanca e	Qdo tejkalin i nivelit të bodrumit mbi kuotën 0.0 do të llogaritet në kuadër të % së

bodrumit nga parcela fqinje	shfrytëzimit të parcelës ndërtimore si dhe koeficientit të ndërtimit andaj bodrumi preferohet të jetë nën nivelin e terenit. Distanca e bodrumit nga parcelat fqinje min.1.5m’ për etazhë (vetëm në rast se nuk ndryshojnë kushtet tjera ndërtimore), asesi nuk lejohet pengimi i qarkullimit të lirë të këmbësorëve, automjeteve për nevoja të objektit si dhe të automjeteve për mbrojtje nga zjarri. Distanca e bodrumit nga rruga mund të jetë me gabarit të njëjtë me përdhesën. Në rast se e kalon vijën ndërtimore, kuota e tij nuk guxon të kalojë mbi nivelin e terenit dhe asesi nuk guxon ta tejkalojë vijën rregullative.
Arkitektura	Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efikasitetit të 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 përdhesës	Kuota e përdhesës me destinim banim është max.80cm’ mbi nivelin e trotuarit duke i respektuar edhe kushtet ndërtimore të cituara më lartë.
Konzola	Për mbulim të hyrjeve apo terasave në përdhesë dhe kat jo më shumë se 1.8m duke respektuar vijën ndërtimore në përdhesë dhe kushtet tjera.
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	Për banim - 3 (tre)VP(VendParkime)/njësi banimi - bazuar në normat teknike të planifikimit.
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, përveç për dhomë të ditës dhe dhomë për shumë qëllime duhet të jetë 25% e sipërfaqës 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) Koordinatat e vendosjes së objektit (përdhesës dhe bodrumit) sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar. f) Lejen e Rrënimt të objektit ekzistues	

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.

Vërejtje: Para dorëzimit të projektit një kopje të sjellët pranë drejtorisë për të kontrolluar se a është në përputhshmëri me kushtet e dhëna. Në qoftë se projekti kryesor nuk i përmbahet kriterëve të projektimit, informatave të dhëna me këtë dokument dhe kushteve të definuara me PrrU “Silloxha” do të kthehet në plotësim apo ndryshim.

IX. Këto kushte vlejnë 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 Rrënimi 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.116/350-10543 datë 24.03.2022, Suharekë*

Informata i dërgohet:

*Palës 1 kopje,
Inspektoratit të ndërtimit,
Dosjes së DUP-së,
Arkivit të Komunës.*



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: urbanizmi@suhareke.org