

	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.216/350-14983 datë:25.05.2022
REFERENC-Ë:	07Nr.350-14983 datë:09.03.2022
PËR/TO:	Gazmend Kuqi –Rruga “A.Mojisiu”-Suharekë Nr.Telefonit
KOPJE PER:	Drejtorisë së Inspeksionit Drejtorisë për Qeshtje Pronesore Juridike dhe Kadaster. Arkivit të Drejtorisë Arkivit të Komunës
NGA/FROM:	Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim
	Drejtor: Visar KUQI Punoi:Nexhmije LOSHI DURMISHI
LËNDA/SUBJECT:	Aktvendim mbi Kushtet Ndërtimore Lagjja “Rosula” në Suharekë

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim, ka pranuar kërkesën 07Nr.350-14983 datë 09.03.2022 nga Gazmend Kuqi –Rruga “A.Mojisiu”-Suharekë për Kushte ndërtimore në ngastrën kadastrale 02848-1 pronë e Qëndrim Kabashit në ngastrën kadastrale 02848-2 pronë e Megzon Kabashit, me numër referues të certifikatës 11-463-768/2022, datë:28.02.2022, Zona Kadastrale Suharekë. Andaj, ky organ pas shqyrtimit të kërkesës ka vendosur si në Dokumentin e bashkangjitur kësaj Shkrese.

I. AKTVENDIM MBI KUSHTET NDËRTIMORE

Faqe1nga5

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
REPUBLIC OF KOSOVO-REPUBLIKA KOSOVA
KOMUNA E SUHAREKËS
MUNICIPALITY OF SUHAREKA-OPSTINE SUVA REKA



Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim

Data: 25.05.2022

Numri i vrojtimit të kushteve:

07 Nr.216/350-14983

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor nr.04/L-174 datë 31.07.2013, neni 5 paragrafi 1.1 dhe neni 18, paragrafi 1 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt 31.05.2012, neni 13 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr.06/2017, Rregullorja mbi rregullat dhe procedurat për ndërtimin e objekteve 01Nr.16-423 datë 26.01.2011, Njoftimin Publik 07Nr.145/350-14983 datë:14.04.2022, Planit Zhvillimor Urban 01Nr.5820 datë:05.03.2008, Udhëzimit Administrativ Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinorë si dhe neni 47, 48, 125 të LPPA, DUP në Suharekë lëshon këtë:

A K T V E N D I M
MBI KUSHTE NDËRTIMORE

(Sipas Planit Zhvillimor Urban – Zona me banim të përzier në Rosulë-Suharekë)

Ky dokument lëshohet për:			
Emri:	Gazmend Kuqi	Nr. Personal:	
Adresa:	Rruga “A.Mojisiu”-Suharekë	Telefoni:	
Email :		Kërkesa Bazë:	Aplikim për Kushte ndërtimore 07Nr.350-14983 datë: 09.03.2022

Kushte ndërtimore	Për Zonën-Me destinim sipas PZhU-Banim i përzier.
I. Gjendja ekzistuese e lokacionit :	
Zona Kadastrale	Suharekë
Rruga	Rr. “Skenderbeu”-Suharekë.
Parcela Kadastrale	02848-1 dhe 02848-2.
Sipërfaqja e parcelave	1831m ² , ndërsa sipërfaqja e parcelës ndërtimore 1560 m ²
Numri referues i certifikatës	11-463-768/2022, datë: 28.02.2022, Z.K. Suharekë.
Përpjesa Kopjes së planit	1: 1000.
Pronësia	Private në bazë të certifikatës së Pronës sipas kontratës mbi dhënien e paligjshmërisë në shfrytëzim me kompensim nga pronaret e tokave Nr.LRP.1230/2021,Nr.i Ref.349/2021 dhe Nr.LRP.1231/2021, Nr.i Ref.350/2021.
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Brenda parcelave kadastrale nuk ekziston asnjë objekt.
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m’	Përreth lokacionit gjenden objekte me etazhitet deri ne P+3, me destinim banim si dhe objekte afariste sipas situacionit gjeodezik të

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

	lëshuar nga gjeodeti i licencuar Adriatik Feti me datë 14.05.22.
II. Kushte Ndërtimore për objektin: NDËRTIM I RI–AFARIZEM-RESTORANT	
III. Lokacion në kuadër të: Planit Zhvillimor Urban miratuar me vendim të Kuvendit Komunal 01Nr.5820 datë 05.03.2008.	
IV. Kërkesës i janë bashkangjitur dokumentacionet: Kopja e planit kadastral, çertifikatat e pronësisë, kopja e dokumentit identifikues, incizimi i gjendjes faktike në teren, vërtetimin e tatimit në pronë, Projekt propozimin, Pëlqimet nga fqinjët Ismet dhe Sahit Kuqi për të drejtën e afrimit nga parcela e tyre dhe shfrytëzim te parkingut të noterizuar Nr.LRP.5092/2022 datë:14.04.2022 dhe dokumente të tjera të nevojshme.	
V. Gjendja e planifikuar duke u bazuar në: PZHU 01Nr.5820 datë 05.03.2008. Lokacioni në të cilin do të ndërtohet objekti është me destinim Banim i përzier.	
Destinimi	Afarizëm-Restorant
Kategoria e obj.	II
Ndërtimi	Ndërtim i ri
Karakteri	Me material të fortë ndërtimor (duke iu referuar kushteve të kontratës mbi të drejtën e shfrytëzimit të pronës).
Shfryt.i objektit	Objekti të shfrytëzohet sipas destinimit të lejuar, (sipas skicës në njoftimin publik).
Vija rregulluese	Nga aksi i rrugës “Skenderbeu” -11.5m', (sipas skicës në njoftimin publik). Nga aksi i rrugës Sekondare -4.5m', (sipas skicës në njoftimin publik).
Vija Ndërtimore	Nga vija rregulluese nga rruga “Skenderbeu”-7.0m',sipas skicës në njoftimin publik. Nga vija rregulluese nga rruga Sekondare-7.0m',sipas skicës në njoftimin publik.
Përqindja e shfrytëzimit të parcelës	Përqindja e sipërfaqes ndërtuese bruto në përdhese në proporcion me sipërfaqen e parcelës ndërtimore (Vërejtje në përqindje llogaritet komplet pllaka bruto e objektit, me hyrje, shkallë dhe rampa) është max.40%, duke mos i tejkaluar kushtet tjera të definuara me këtë dokument.
Përqindja e shfr. të nëntokës	Përqindja e sipërfaqës së përdorshme nëntokësore në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale (max.) 70%, (në rast se aplikohet).
Indeksi i ndërtimit	Përqindja e sipërfaqes ndërtuese bruto e objektit mbi kuotën 0.00 në proporcion me sipërfaqen e parcelës ndërtimore apo koeficienti i ndërtimit është max.1.5.
Katshmëria	P+0 dhe (pjesërisht) P+1 duke mos e tejkaluar koeficientin e ndërtimit dhe kushtet tjera të definuara me plane dhe Udhëzime administrative. Gjatë planifikimit të etazhitetit të merren parasysh respektimi i distancave anësore nga kufijt e parcelave kadastrale (duke pas prioritet sigurinë e objekteve fqinje) si dhe kushtet tjera në raport me rrugët publike.
Lartësia e objektit	Varësisht nga numri i etazheve dhe lartësia e tyre duke mos i tejkaluar normat e planifikimit, pëlqimet e fqinjëve, kushtet urbane të definuara me këtë dokument si dhe me njoftim publik.
Gabariti	Jo më shumë se 40% nga sipërfaqja e parcelës ndërtimore. Vërejtje këto sipërfaqe mund të zvogëlohen në rast se kërkojnë kushtet tjera për ndërtimin e objektit.
Largësia e objektit nga kufiri i parcelave fqinje	Largësia e lejuar e objektit nga kufiri i parcelës sipas pëlqimit të noterizuar Nr.LRP.5092/2022 datë 14.04.2022. Nga pjesa veriore distanca e objektit nga kufiri kadastral ½ e lartësisë së objektit por jo me pakë se distanca e caktuar me njoftim publik.

Distanca e bodrumit nga parcela fqinje	Bodrumi (nëse planifikohet) mund të përdoret për garazhim dhe nevoja ekonomike të objektit sipas rregulloreve në fuqi duke mos rrezikuar rrethinën gjatë zhvillimit të punimeve dhe duke mos krijuar disnivele në teren të panevojshme të cilat mund të pengojnë në qarkullimin e lirë. Distanca e bodrumit nga parcelat fqinje min. 1.5 m. Bodrumi duhet të jetë nën nivelin e terenit. Distanca e bodrumit nga rruga të jetë me gabarit të njëjtë me përdheshën. 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 efijencës së energjisë, izolim adekuat për mbrojtje nga zhurma dhe t'i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar.
Kuota e përdheshës	Niveli i përdheshes nga trotuari mund të ngrihet deri në 30cm.
Numri i hyrjeve	Për afarizëm dhe për hyrje ekonomike.
Konzola	Për mbulim të hyrjeve apo terasave në dy fasadat ka rrugët, jo më shumë së 1.8m'.
Lloji i kulmit	Kulm 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 ndihm.	Të planifikohen në kuadër të objektit.
Parkingjet	Të sigurohen 1VP/100m ² , me dimensione (250x455)cm për pozitë 90° dhe (250x485)cm për pozitë 45°. Hapësirat e parkimit mbi tokë preferohet të gjelbërohen me gjelbërim dhe të shtrohen me elemente betoni që mundësojnë rritjen e barit. Të analizohen hyrjet-daljet nga vendparkingjet, rrugët me rreze të kthimit sipas standardeve.
Gjelbërimi	Përqindja e sipërfaqeve së gjelbëruar bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale min. 20 %.
E drejta e ndriçimit natyr.	Mënyra e projektimit të ndriçimit bëhet në përputhje me rregulloren e MMPH-së.
Vërejtje	Gjatë hartimit të dokumentacionit teknik për objektin e ri, duhet të respektohet forma e parcelës në raport me objektin, harmonizimi me objektet fqinje, qarkullimi efikas, me arkitekturë të qëndrueshme duke i dhënë rëndësi ruajtjes së energjisë, izolimi i zhurmës 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 kyçe nga: a) KEDS-njësia në Suharekë. b) Ujësjellësi dhe kanalizimi–kompania Hidroregjioni Jugor njësia në Suharekë. c) Mbeturinat-Ekoregjoi në Suharekë. d) Pëlqim për kyçe në komunikacion–nga inspektori i komunikacionit, Komuna Suharekë. e) Elaborat për mbrojtje nga zhurma. f) Elaborat për mbrojtje nga zjarri.	

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, rrethojën ose jo të parcelës.

VIII. Hartimi i dokumentacionit 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. Kordinatat e vendosjes së objektit të propozohen nga gjeodeti i 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 kritereve të projektimit, informatave të dhëna me këtë dokument dhe kushteve të definuara me dokumentet planifikuese do të kthehet në plotësim apo ndryshim.

Këto Kushte ndërtimore janë të bazuara në Njoftimin Publik 07Nr.145/350-14983 date 14.04.2022.

IX. Këto Kushte ndërtimore vlejnë 1 vjet duke llogaritur nga data e lëshimit të tyre. Vazhdimi i vlefshmërisë së këtyre kushteve mund të bëhet edhe për një vit tjetër nëse nuk ka ndryshuar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor në bazë të të cilit është lëshuar ky dokument.

Vërejtje: Pala duhet që më së largu një muaj para skadimit të afatit të Kushteve Ndërtimore të fillojë procedurën e marrjes së Lejes së Ndërtimit, në të kundërtën kushtet ndërtimore nuk janë të vlefshme nëse e kalojnë afatin njëvjeçar dhe pala duhet të i nënshtrohet riprocedimit.

UDHËZIM JURIDIK: Kundër këtyre kushteve ndërtimore pala e pa kënaqur 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.216/350-14983 datë 25.05.2022, Suharekë

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

Drejtori: Visar KUÇI



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