

Nr-DATË/A:	07Nr.561/350-39583 datë 29.07.2022
REFERENC-Ë:	07Nr.350-39583 datë 04.07.2022
PËR/TO:	Refki Reshitaj Nr. kontaktues:
KOPJE PER: /COPY FOR	Drejtorisë së inspeksionit Arkivit të Komunës
NGA/FROM:	Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim
	Drejtori i Drejtorisë: Visar KUÇI Punoi: Vlora NEZIRI
LËNDA/SUBJECT:	Njoftim Rreth Kushteve Ndërtimore në Planin Detal Urban “Sllloxha” Suharekë

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim, ka pranuar kërkesën 07Nr.350-39583 datë 04.07.2022 nga Refki Reshitaj nga Suhareka me anë të së cilës ka kërkuar Njoftim rreth Kushteve Ndërtimore për ndërtimin e objektit me destinim Banim Individual dhe Afarizëm, në parcelën ndërtimore 88, në parcelën kadastrale: nr.01151-1 sipas certifikatës me nr. referues 2446/2022, datë 04.07.2022 pronë e Refki (Mehmet) Reshitaj Zona Kadastrale Suharekë, andaj ky organ pas shqyrtimit të kërkesës ka vendosur si në Njoftimin e bashkangjitur kësaj Shkrese.

I. NJOFTIM RRETH KUSHTEVE NDËRTIMORE



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



Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim

Data: 29.07.2022

Numri i vrojtimit të kushteve:

07Nr.561/350-39583

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor nr.04/L-174 të datës 31.07.2013, Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 datë 31.05.2012, të Udhëzimit Administrativ Nr.08/2017 për Norma Teknike të Planifikimit Hapësinor, Planin Detal Urbanistike “Slloxha” Suharekë-Vendimi mbi ndryshimin e pjeserishem të Planeve rregulluese Urbane (Planet Detale Urbanistike) 01Nr.4181 datë 12.07.2007, (e që nuk është në kundërshtim me Planin Zhvillimor Komunal 2021-2029 sipas Vendimit 01-Nr.016-67691 datë 29.10.2021), Rregullorës mbi rregullat dhe procedurat për ndërtimin e objekteve 01Nr.16-423 datë 26.01.2011 si dhe neneve 44, 47, 48 dhe 125 të Ligjit të LPPA Nr.05/L-31 të datës 25.05.2016, Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim në Suharekë lëshon këtë:

NJOFTIM

(Rreth Kushteve Ndërtimore sipas Planin Detal Urbanistike – Slloxha- në Suharekë)

Ky dokument lëshohet për:			
Emri:	Refki Reshitaj	Nr. Personal:	
Adresa:	Suharekë	Telefoni:	
Email :		Kërkesa Bazë:	Njoftim rreth Kushteve Ndërtimore: 07Nr.350-39583 datë: 04.07.2022

Njoftim rreth Kushteve Ndërtimore	Sipas Planit Detal Urbanistike “Slloxha” në Suharekë - Vendimit mbi Ndryshimin e Pjeserishem të planeve rregulluese urbane (Planet Detale Urbanistike) 01Nr.4181 datë 12.07.2007
Rruga	“Haxhi Zeka”
Parcela Kadastrale	Nr.01151-1 (parcela ndërtimore 88)
Zona Kadastrale	Suharekë
Pronar	Privat në bazë të certifikatës së pronës sipas përshkrimit të cituar më lartë
Sipërfaqja e parcelës	01151-1 = 396.00 m ² sipas certifikatës së pronës me nr. referues 2446/2022 lëshuar me datë 04.07.2022

Faqe 2 nga 6

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

Telefon: 029 271 318

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

Numri referues i certifikatës	Nr.01151-1, parcela kadastrale sipas certifikës me nr. referues 2446/2022 lëshuar me datë 04.07.2022, me pronar Refki (Mehmet) Reshitaj Zona Kadastrale Suharekë.
Përpjesa Kopjes së planit	1: 246 - Parcela 01151-1 e datës 04.07.2022
I. Njoftim rreth Kushteve Ndërtimore për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA I	
II. Lokacion i objektit është në kuadër të: PDU Silloxha , i plotësuar sipas Vendimit- mbi Ndryshimin e Pjeserishem te Planeve Rregulluese Urbane (Planet Detale Urbanistike) 01Nr.4181 datë 12.07.2007.	
III. Kërkesës i janë bashkangjitur dokumentacionet: Kopja e planit kadastral, çertifikata e pronësisë, kopja e dokumentit identifikues, incizimi i gjendjes faktike në teren, projekti Koceptual, vërtetimi i tatimit në pronë si dhe dokumente të tjera të nevojshme.	
IV. Gjendja e planifikuar duke u bazuar në: PZHU, Planet Detale Urbanistike-Vendimit- mbi Ndryshimin e Pjeserishem te Planeve Rregulluese Urbane (Planet Detale Urbanistike) “Silloxha” 01Nr.4181 datë 12.07.2007.	
Destinimi	Banim Individual dhe Afarizëm
Ndërtimi	Ndërtim i ri
Karakter	I përhershëm
Arkitektura	Bashkëkohore
Gabariti	Max 30% e sipërfaqes së parcelës
Katshmëria	B+P+1
Lloji i kulmit	Kulmi mund të jetë i pjerrtë apo i rrafshët i pashfrytëzuar pa ose me strehë me dimensione minimale (së paku 40 cm larg nga vija kadastrale) duke mos rrezikuar pronësinë dhe sigurinë e fqinjëve.
Konzolla	Për mbulim të hyrjeve apo terasave në përdhesë dhe kat jo më shumë se 1.8m’ (Aty ku parashihet kalimi i Automjetit të zajrrëfikësëve lartësia duhet të jetë nga kuota 0.00 e terenit me lartësi të pastër 5.00m’)
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	Max 30% e sipërfaqes së parcelës <i>Sqarim:</i> $Siperfaqja\ totale\ e\ parcelës\ ndërtimore = 396.00\ m^2$ $Siperfaqja\ totale\ për\ ndërtim\ të\ objektit\ mbi\ kuotën\ 0.00 = 396.00\ m^2 * 1.2$ $(index\ i\ ndërtimit) = max. 475.2\ m^2$ $Siperfaqja\ totale\ e\ ndërtimit\ të\ objektit\ në\ përdhesë(shputa) =$ $= 396 * 30\% = max. 118.80\ m^2$
Indeksi i ndërtimit	1.2
Kuota e përdhesës	Max. 40 cm nga kuota zero e trotuarit
Rampa në garazhë	Pjerrtësia e rampës së hapur nuk mund të jetë më shumë se 12%, kurse për atë të mbuluar nuk mund të jetë më shumë se 15%. Në fillim dhe përfundim të rampës të jetë pjerrtësia 7% për gjatësi jo më të vogël se 3m. Rampa të projektohet brenda vijës ndërtimore, në përputhje me UA rregulloret dhe normat.
Numri i Parkingjeve	Për banim - 2(dy) VP (VendParkime)/100m2 ndërsa për Afarizëm - duhet të sigurohet 1(një) VP (VendParkim)/30m ² ku min. 30% e parkingut të vendoset jashtë objektit në përdhesë (niveli 0.00), ndërsa pjesa tjetër nëntokë. - bazuar në normat teknike të planifikimit hapësinor.

Numri i hyrjeve	Një hyrje kryesore për banim si dhe hyrje e veçantë për afarizëm
Vija Rregulluese	Për parcelën ndërtimore 88 me nr. kadastral: 01151-1 -Nga aksi i rrugës “Haxhi Zeka” min. 6.25m'
Vija Ndërtimore	Për parcelën ndërtimore 88 me nr. kadastral: 01151-1 nga rruga“Haxhi Zeka” nga vija rregullative largësia më e vogël e lejuar është min. 8.00m'
Lartësia e objektit:	Varësisht nga numri i etazheve, lartësia e tyre duhet të mos i tejkaloj normat tjera (distancat) dhe kushtet urbane të definuara me këtë dokument
Karakteri	I përhershëm me material të fortë ndërtimor
Shfrytëzimit i nëntokës	Përqindja e shfrytëzimit të nëntokës 40% në raport me parcelën kadastrale, jo më pak se 1.50 m nga kufiri i parcelave fqinje. Etazha e bodrumit duhet të përdorët vetëm për garazhim dhe/apo nevoja ekonomike. Në rast të daljes jashtë gabaritit të objektit duhet të mos krijohet disnivele në teren të cilat pengojnë qarkullimin e lirë.
Distanca nga fqinjët	Largësia e lejuar e objektit (nga pika më e afërt) nga parcelat fqinje për fasadat nga janë të orinetuara ndriçimi i kthinave primare 0.5H, ndërsa për fasadat që janë të orientuara ndriçimi i kthinave sekondare apo fasadat pa ndriçim 0.25H. Në rast të ndërtimit në kufijtë me fqinjët, duhet të sjellet pëlqimi i noterizuar (original/apo kopje e noterizuar) nga pronari legjitim i parcelës fqinje (nuk vlen për kthinat që kanë hapje). Duhet ta kihet parasysh që qasja e Automjetit për shuarje të zjarrit duhet të ketë hapësirë (gjerësi)min. 4.0m' dhe lartësi të pastër 5.0m'- Min. në 50% të fasadave të objektit (respektivisht fasadat që kanë hapje të kthinave dhe kryejnë funksionin e shuarjes së zjarrit - nuk vlen për fasadat që nuk kanë hapje të kthinave). <i>Nga ana e parcellës fqinje, dritaret e shkallëve duhet të jenë translekuenete/ jo e tejdukshme(bazuar në projektin ideor të propozuar)</i>
Arkitektura	Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, mbrojtjes nga zhurma dhe t'i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar
Gjelbërimi	Përqindja e sipërfaqes së gjelbëruar bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale min.20 %
E drejta e ndriçimit natyror	Mënyra e projektimit të ndriçimit bëhet në përputhje me rregulloren
Vërejtje	Gjatë hartimit të dokumentacionit teknik për objektin e ri (për norma me detale), të i referoheni UA 08/2017 për normat teknike të planifikimit hapsinor. Gjithashtu duhet të respektohet forma e parcelës në raport me objektin, qarkullim efikas, me arkitekturë të qëndrueshme duke i dhënë rëndësi ruajtjes së energjisë, mbrojtjes nga zhurma dhe reduktimi i ndikimeve negative në mjedis. Hyrjet, shkallët gjithashtu të projektohen sipas normave.

030
REK
030
REK

V. Kushtet e kyçjeve në infrastrukturë:

Kyçja në infrastrukturë të bëhet në rrjetet ekzistuese pas sigurimit të kushteve detale dhe pëlqimeve për kyçje të infrastrukturës që sigurohet nga:

- KEDS- njësia në Suharekë
- Ujësjiellësi dhe kanalizimi– kompania Hidroregjioni Jugor njësia në Suharekë
- Mbeturinat- Ekoregjoini në Suharekë
- Pëlqim për kyçje në komunikacion-nga drejtoria komunale e Inspektoriatit - Komuna Suharekë
- Pëlqim për mbrojtje nga zjarri- DSHPME- Komuna Suharekë
- Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti/kompania gjeodeete e licencuar.

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

Kushtet për rregullimin e parcelës ndërtimore të paraqiten në mënyrë grafike në përpjesën 1:1000, 1:500 dhe të jenë pjesë e projektit kryesor.

VII. Hartimi i dokumentacionit teknik duhet të përmbajë:

- Të dhënat e zyrës projektuese: certifikatën e biznesit, diplomat e inxhinierëve diplomuar të lëmive përkatëse,
- Deklarata e projektuesit kryesor që projekti është në harmoni me Planin Detal Urbanistike Sipas Vendimit- mbi Ndryshimin e Pjeserishëm të planeve rregulluese urbane (Planet Detale Urbanistike) “Silloxha” 01Nr.4181 datë 12.07.2007, vendimet dhe rregulloren e komunës si dhe me dispozitat ligjore në fuqi si dhe deklaratat e të gjithë fazistave ku secili për fazën e tij merr përgjegjësin e plotë për fazën e vet të projektimit.
- 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 formë elektronike 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.
- Koordinatat e vendosjes së objektit(përdhësës dhe bodrumit) ku duhet të paraqitet vija rregullative, vija ndërtimore dhe distanca nga fqinjët sipas projektit dhe kushteve të lartëcekura- nga gjeodeti i licensuar.
- Planin e situacionit të gjërë, 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. Plani i situacionit duhet të përmbajë rrugët e vizatuara sipas planit-kyqjet në parcelë sipas rregullave teknike për kyçje në infrastrukturë rrugore, vijën rregullative, vijën ndërtimore, pozitën e objektit në raport me parcelën dhe kufijtë fqinje, trajtimin e gjelbrimit, vendparkingjet etj. me dimensione, kuota dhe informata të tjera të nevojshme.
- 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 përdhësë 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.

Sh. O. P. S. U. R. K. A. K. O.

- 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 dokumentet planifikuese do të kthehet në plotësim apo ndryshim.

VIII. 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 është ndryshuar pjesa e planit urbanistik në bazë të cilit është lëshuar ky dokument.

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

UDHËZIM JURIDIK: Kundër këtij Njoftimi rreth kushteve ndërtimore pala e pa kënaqur mund të paraqes ankesë në Ministrinë e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor, brenda afatit prej 30 ditësh duke llogaritur nga dita e marrjes së dokumentit.

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim

Numri i vrojtimit i kushteve 07Nr.561/350-39583 datë 29.07.2022 Suharekë

Dokumenti i dërgohet:

*Parashtruesit të kërkesës
Inspektoratit të Komunës
Dosjes së DUP-së,*

**Drejtori i Drejtorisë
Visar KUÇI**



Faqe 6 nga 6

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