



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. 831/350-76614 datë 29.12.2022
REFERENC-Ë:	07Nr.350-76614 datë 07.12.2022
PËR/TO:	Rrahman Hajrullah Shala, Avdyl Hamzë Kryeziu dhe Rexhep Hamzë Kryeziu me përfaqësues "Gjini Construction" SH.P.K
KOPJE PËR/:	Drejtorinë e Inspeksionit Arkivin e Drejtorisë Arkivin e Komunës
NGA/FROM:	Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim – Suharekë
	Drejtore: Visar KUÇI Zyrtare për ndërtimtari: Sedat BYTYÇI, inxh.dip.ndërt.
LËNDA/SUBJECT:	Aktvendim mbi Kushtet Ndërtimore

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim, ka pranuar kërkesën 07Nr.350-76614 datë 07.12.2022 nga Rrahman Shala, Avdyl Hamzë Kryeziu dhe Rexhep Hamzë Kryeziu nga Suhareka- me përfaqësues "Gjini Construction" SH.P.K sipas autorizimit të noterizuar Nr.LRP. 6356/2022 datë 05.05.2022 dhe Nr.LRP.7293/2022 Nr.LRP.6356/2022 datë 05.05.2022, me të cilën kanë kërkuar Kushte ndërtimore për ndërtimin e objektit me destinim Objekt individual me një njësi banimore, në Lagjen Rosula në Suharekë, në parcelën ndërtimore të planifikuar me HZK, të specifikuar sipas skicës së terrenit me numër të lëndës Nr.330/2022 datë 23.12.2022 hartuar nga Adriatik Fetiu – gjeodet i licensuar me sipërfaqe të parcelës ndërtimore 400m², pjesë e parcelës kadastrale 2821-4 dhe 2933-12, me sipërfaqe të parcelës kadastrale 400m² sipas çetifikatës me Nr. 4298-2022 datë 22.12.2022 dhe Nr. 3913-2022 datë 29.11.2022 3913/2022 datë 29.11.2022 pronë private e Rrahman Shalës. Andaj ky organ pas shqyrtimit të kërkesës ka vendosur si në Aktvendimin e bashkangjitur kësaj Shkrese.

AKTVENDIM MBI KUSHTET NDËRTIMORE

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

Data 29.12.2022

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr. 831/350-76614

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 kategorinë e I dhe të II të ndërtimeve, UA Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor datë 09.06.2017, Hartës Zonale të Komunës së Suharekës 2022-2030 01Nr.016-69078 datë 28.10.2022, si dheneneve 44,47,48 dhe 125 të LPPA nr.05/L-031, DUP në Suharekë lëshon këtë:

AKTVENDIM MBI KUSHTET NDËRTIMORE
(Resula -Suharekë)

Ky dokument lëshohet për:			
Emri:	Rrahman Shala, Avdyl Kryeziu dhe Rexhep Kryeziu me përfaqësues "Gjini Construction" SH.P.K	Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.350-76612 datë 07.12.2022

Kushte ndërtimore	Sipas Hartës Zonale të Komunës së Suharekës 2022-2030, 01Nr.016-69078 datë 28.10.2022
I. Gjendja ekzistuese e lokacionit :	
Zona Kadastrale	Suharekë
Rruga	"Maksut Kuçi" në Lagjen Rosula
Parcelat Kadastrale	2821-4 dhe 2933-12
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	316m² dhe 84 m² ; (400 m²)
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	400m²
Numri Referues i certifikatave	4298-2022 datë 22.12.2022 dhe 3913-2022 datë 29.11.2022 dhe kopjes së planit të ofruar nga parashtruesi i kërkesës datë 22.12.2022
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1:707 dhe 1: 1198
Pronësia	Pronë private e Avdyl Kryeziut, Rexhep Kryeziut dhe Rrahman Shalës.
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Brenda parcelave ndërtimore nuk ka objektet ekzistuese

Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m'	Përreth lokacionit gjenden objekte banimore individuale P+1 deri P+2 etj.
--	---

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

III. Lokacion nëkuadër të: Hartës Zonale të Komunës 2022-2030, 01Nr.016-69078 datë 28.10.2022

IV. Kërkesës i janë bashkangjitur dokumentacionet: Çertifikata dhe kopja e planit, kopjet e letërnjoftimit, kontratë për shitblerjen me kompensim të pasuris së paluajtshme Nr.LRP. 6356/2022 datë 05.05.2022 dhe 7293/2022, inçizimin gjeodezik të parcelës kadastrale, projekt propozimi, vërtetimin e tatimit në pronësi 04Nr.439 datë 16.12.2022, qertifikata e regjistrimit të biznesit në emër të investuesit, konceptin e projektit dhe dokumente tjera të nevojshme.

V. Gjendja e planifikuar duke u bazuar në HZK: Lokacionin të cilin do të ndërtohet objekti është tokë ndërtimore me destinim sipas HZK është sipërfaqe Sub Urbane – ZB3 (Zonë e banimit me një njësi)

Përshkrimi në vazhdim i referohet Tabelës së 15 të Kushtet ndërtimore për zonën e banimit me një njësi ZB3 (bazuar në propozimin e referuar nga pala).

Destinimi	ZB3		
Lloji i strukturës së ndërtimit	Sipërfaqe Sub Urbane		
Lloji i ndërtesës	Ndërtesë e veçantë		
Vija rregulluese	Nga aski i profilit të rrugës së planifikuar – kategoria Rrugë qaseshe/dy kahëshe 2.75m'		
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	E rrugës së planifikuar – kategoria Rrugë qaseshe/dy kahëshe 12.5m'		
Etazhiteti	B+P+2, ndërsa i kërkuar nga pala P+1		
Lartësia maksimale e ndërtesës(m)	6.0m'		
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale përgjat rrugës publike	1.5L/1GJ		
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale pa marrëveshje paraprake me fqinjët	3L/1GJ		
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale me marrëveshje paraprake me fqinjët, në të cilën fasadë nuk lejohen hapje për hapësira banimi apo hapësira të jashtme	4L/1GJ		
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale	3L/1GJ		
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale me marrëveshje paraprake me fqinjët, në të cilën fasadë nuk lejohen hapjet	4L/1GJ		
ISHPKZH	25%		
% e gjelbërimit	65%		
SNP	80%		
ISN	0.75%		
Kërkesa minimale për vendparking	2VP/100m2		
Koeficienti minimal i përqueshmëris termike (U-value(W/m2K))	Muri 0.5	Kulmi 0.3	DysHEMEJA 0.5
Kufizimet e ndotjes mjedisore	08:00-22:00=45db(A)		22:00-08:00=35db(A)
Dendësia maksimale banore/ha	75		
Dendësia maksimale njësi banimi/ha	21		
Madhësia minimale e parcelës kadastrale (m2)	300		
Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m)	20		
Gjatësia min. e pjesës së përparme të parcelës (m)	15		

Te dhëna tjera shtesë rreth kushteve të ndërtimit
Karakteri: Përhershëm me material të fortë ndërtimor
Shfrytëzimi i objektit: Objekti të shfrytëzohet për destinimin e propozuar nga parashtruesi i kërkesës e cila është në përputhje me zonimin e PZHK-së si dhe HZK-së.
Gabariti: Jo më shumë se 25% 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 (për parking) lejohet nga rruga e planifikuar dhe duke i respektuar distancat e qasjeve me rrugët publike sipas UA.
Formësimi arkitektonik dhe estetik: 60% e sipërfaqes së fasadës të jetë ngjyrë të bardhë duke mos llogarit sipërfaqen e dritareve. Lejohet 20-40% përdorimi i gurëve apo tullës në fasade me ngjyrë kafe të kuqe apo të hirtë, tjegullat ngjyre kafe, kornizat e dritareve nga druri apo PVC me teksturë druri ose ngjyrë të zezë duke ja përshtatur materialin ndërtimor zonës së ndërtimit. Forma e objektit preferohet të jetë gjeometrike katrore. Kulmi të jetë 2 apo me shumë ujore, streha e kulmit të jetë me gjatësi deri në 1m. Lejohet jo më shumë se 20% e kulmit të nxjerrën baxha.
Rregullat për zhvillimin e pejsazhit: Gjelbrimi përgjatë rrugëve te jetë me bimë-drunjë te cilat kan aftësi dhe kapacitet për pejsazhe atraktive dhe rregullator të mjedisit.
Distanca e bodrumit nga parcelat fqinje: Bodrumi përdoret për garazhim dhe nevoja ekonomike të objektit sipas rregulloreve në fuqi. Distanca e bodrumit nga parcelat fqinje min.1.5m’ për etazhe (vetëm në rast se nuk ndryshojnë kushtet tjera ndërtimore). Distanca e bodrumit nga rruga mund të jetë me gabarit të njëjtë me përdheshën.
Kuota e përdheshës: Kuota e përdheshës te jetë 30-80cm’ mbi nivelin e trotuarit duke i planifiku hyrjet sipas standardeve për shfrytëzuesit e objektit dhe duke respektuar kushtet ndërtimore të cituara më lartë.
Numri i hyrjeve: Hyrja kryesore
Konzola: Projektohen sipas normave dhe në përputhshmëri me karakterin e objektit
Shkallët: Projektohen sipas normave dhe në përputhshmëri me karakterin e objektit.
E drejta e ndriçimit natyror: Mënyra e projektimit të ndriçimit te bëhet në përputhje me normat teknike te planifikimit duke u bazuar ne destinimin e objektit. Hapësirat ekonomike pa hapje natyrale duhet ta ken sistemin e ventilimit.
Vërejtje: Gjatë hartimit të dokumentacionit teknik për objektin, 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 kyçese 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) Ujësjellësi 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 sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar. f) Pëlqim nga pronarët për shfrytëzimin e rrugëve të planifikuara me Hartë Zonale të Komunës.
--

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 e 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.
- Përshkrimi teknik me specifikacionin detal të sipërfaqeve bruto dhe neto të objektit (ky dokument është bazë për kalkulimin e sipërfaqes për përshkrim në Lejen e Ndërtimit)
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave në përpjesë 1:50, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhës 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: Obligohet projektuesi që hartimin e projektit ta bejë në përputhje me HZK-ne, Ligjet e aplikueshme në KS, UA dhe normat në fuqi. Para dorëzimit të projektit një kopje të sjellët në DUP 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 definuar me HZK dhe normat tjera të definuara përkëtë kategori të objekteve do të kthehet në plotësim apo ndryshim.

IX. Këto kushte vlejné një(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 të HZK-se në bazë të të cilit është lëshuar ky dokument.

Vërejtje: Pala duhet qëme së voni njëmuaj 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 nënshtrohet r i procedimit.

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. 831/350-76614 datë 29.12.2022, Suharekë

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

