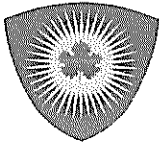
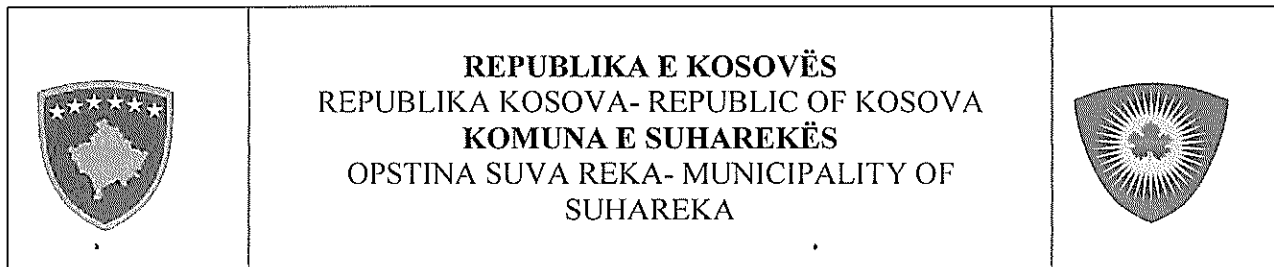
	REPUBLIKA E KOSOVËS REPUBLIKA KOSOVA- REPUBLIC OF KOSOVA KOMUNA E SUHAREKËS OPSTINA SUVA REKA- MUNICIPALITY OF SUHAREKA	
---	--	---

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim

Nr-DATË/A:	07Nr.775 /350-76585 datë 16.12.2022
REFERENC-Ë:	07Nr.350 -76585 datë 07.12.2022
PËR/TO:	Rrahman Shala “Gjini Construction”- përfaqësues Suharekë
KOPJE PËR/:	Drejtorinë e Inspeksionit Arkivin e Drejtorisë Arkivin e Komunës
NGA/FROM:	Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim – Suharekë
	<i>DREJTOR I DREJTORISË:</i> Visar KUQI <i>Zyrtare e lartë për ndërtimtari:</i> Doruntina Bytyqi ing.dipl.ndërt: <div style="text-align: right;">  </div>
LËNDA/SUBJECT:	Aktvendim mbi Kushtet Ndërtimore Në Lagjen Rosula Suharekë

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim, ka pranuar kërkesën 07Nr.350 -76585 datë 07.12.2022 nga Rrahman Shala - me përfaqësues “Gjini Construction” nga Suhareka sipas kontratës për shitblerjen me kompensimin e pasurisë së paluajtshme me Nr.LRP.6356/2022 dhe Nr.Ref.1649/2022 datë 05.05.2022, me të cilën ka 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 hartuar nga Adriatik Fetiù-Gjeodet i licensuar me sipërfaqe të parcelës ndërtimore 400m² pjesë e parcelës kadastrale 02933-4, me sipërfaqe të parcelës kadastrale 400m² sipas çertifikatës me Nr.Ref.3913-2022 datë 29.11.2022 pronë e Rrahman Shalës . Andaj ky organ pas shqyrtimit të kërkesës ka vendosur si në Aktvendimin e bashkangjitur kësaj Shkrese.

AKTVENDIM RRETH KUSHTEVE NDËRTIMORE



Data: 16.12.2022

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.775/350-76585

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 rrënimimi 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, e që nuk është në kundërshtim me PZHK 2021-2029, 01Nr.016-67691 datë 29.10.2021, sipas kontratës për shitblerjen me kompensimin e pasurisë së paluajtshme me Nr.LRP.6356/2022 dhe Nr.Ref.1649/2022 datë 05.05.2022 dhe sipas kërkesës së Rrahman Shalës me përfaqësues “Gjini Construction” nga Suhareka 07Nr.350/76585 datë 07.12.2022 si dhe neneve 44,47,48 dhe 125 të LPPA Nr.05/L-031, DUP në Suharekë lëshon këtë:

AKTVENDIM RRETH KUSHTEVE NDËRTIMORE
(Lagjja Rosula-Suharekë)

Ky dokument lëshohet për:			
Emri:	Rrahman Shala “Gjini Construction”- përfaqësues	Adresa:	Rruga “Maksut Kuçi” Suharekë
Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.350 -76585 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 në Suharekë
Parcela Kadastrale	02933-4 ZK Suharekë
Sipërfaqja e parcelës Kadastrale	400 m ²
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	400 m ²
Numri Referues i çertifikatës	3913-2022 datë 29.11.2022 pronë e Rrahman Shalës, sipas skicës së parcelës ndërtimore të ofruar nga parashtruesi i kërkesës datë 29.11.2022
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1: 1198

Faqe2nga6

Pronësia	Pronë private sipas çertifikatës 3913-2022 datë 29.11.2022
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Brenda parcelave ndërtimore nuk ka objekte ekzistuese
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m'	Përreth lokacionit (nga jugu) gjenden objekte banimore individuale P+1 deri P+2 etj.

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

III. Lokacioni në kuadër të: Hartës Zonale të Komunës 2022-2030, 01Nr.016-69078 datë 28.10.2022

IV. Kërkesës i janë bashkangjitur dokumentacionet: Kopja e planit kadastral, Çertifikata e pronësisë, kopjet e letërnjoftimit, incizimi i gjendjes faktike në teren, kontratën për shitblerjen me kompensimin e pasurisë së paluajtshme me Nr.LRP.6356/2022 dhe Nr.Ref.1649/2022 datë 05.05.2022, vërtetimin e tatimit në pronë në emër të investuesit, çertifikata e regjistrimit të biznesit në emër të investuesit, konceptin e projektit si dhe dokumente tjera të nevojshme.

V. Gjendja e planifikuar duke u bazuar në HZK: Lokacioni në të cilin do të ndërtohet objekti është tokë ndërtimore me destinim sipas HZK-ZB-3 (zonë e banimit me një njësi).

Përshkrimi në vazhdim i referohet Tabelës 15 Kushtet ndërtimore për zonën e banimit me një njësi ZB-3	
Destinimi i lejuar	ZB-3-Banim me një njësi banimore-Sipërfaqe Sub-Urbane
Lloi i ndërtesës	Ndërtesë e veçanta
Vija rregulluese	Nga aksi i profilit të rrugës së planifikuar-kategoria rrugë qasëshe/dy kahëshe 2.75m'
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	E rrugës së planifikuar-kategoria rrugë qasëshe/dy kahëshe 12.5m'
Etazhiteti	I lejuar për zonën B+P+2
Lartësia maksimale e ndërtesës(m)	12m
L/GJ nga kufiri i parcelës kadastrale përgjatë rrugës publike.	1.5/1GJ
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 fasade nuk lejohen hapje.	4L/Gj
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale për ndërtesat dyshe dhe në varg.	Nuk lejohet
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, ne te cilën fasade nuk lejohen hapjet	4L/1GJ		
ISHPKZH	25%.		
% e gjelbërimit	65%		
SNP	80%		
ISN	0.75		
Kërkesa minimale për vendparking	2VP/100m2		
Koeficienti minimal i përkuishmërisë 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 minimale e pjesës se përparme të parcelës (m)	15		

Të dhëna tjera shtese rreth kushteve te ndërtimit
Karakteri: Përherëshëm 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. <i>Vërejtje: këto sipërfaqe mund të zvogëlohen në rast se kërkojnë kushtet tjera për ndërtimin e objektit</i>
Qasja në parcelë: Qasja në parcelë lejohet nga rruga “qasëshe/dy kahëshe” duke i respektuar distancat e qasjeve me rrugët publike sipas UA.
Formësimi arkitektonik dhe estetik: 60% e sipërfaqes se fasadës të jetë ngjyrë të bardhë duke mos llogaritur sipërfaqen e dritareve. Lejohet 20-40% përdorimi i gurëve apo tullës ne fasade me ngjyre kafe të kuqe apo të hirtë, tjegullat ngjyre kafe, kornizat e dritareve nga druri apo PVC me tekstur druri ose ngjyrë të zezë duke ja përshtatur materialin ndërtimor zonës se 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 nxjerrë baxha.
Rregullat për zhvillimin e pejsazhit: Gjelbrimi përgjatë rrugëve të jetë me bimë-drunjë të cilat kanë aftësi dhe kapacitet për pejsazhe atraktive dhe rregullator të mjedisit.
Distanca e bodrumit nga parcela 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 përdhësën.
Kuota e përdhësës: Kuota e përdhësës te jet 30-80cm’ mbi nivelin e trotuarit duke i planifikuar hyrjet sipas standardeve për shfrytëzuesit e objektit dhe duke respektuar kushtet ndërtimore të cituara më lartë.
Numri i hyrjeve: 1hyrje kryesore.
Konzola: Për mbulim të hyrjeve apo terasave.

Shkallët: Projektohen sipas normave dhe ne përputhshmëri me karakterin e objektit.

E drejta e ndriçimit natyror: Mënyra e projektimit të ndriçimit të bëhet në përputhje me normat teknike të planifikimit duke u bazuar në destinimin e objektit. Nëse planifikohen hapësirat ekonomike pa hapje natyrale duhet ta kenë 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) Pëlqimin për shfrytëzimin e rrugëve të planifikuara me Hartën 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, rrethojën 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 licensuar.
- 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 per përshkrim ne 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 përdhes 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.

Faqe 5 nga 6

Vërejtje: Obligohet projektuesi që hartimin e projektit ta bëjë në përputhje me HZK-në, 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 për këtë kategori të objekteve, 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 mund të bëhet edhe për një vit tjetër nëse nuk është ndryshuar pjesa e planit të HZK-së në bazë të të cilit është lëshuar ky dokument.

Vërejtje: Pala duhet që me se voni 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.

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 të lejes 07Nr.775/350-76585 datë 16.12.2022 Suharekë

Informata i dërgohet:

Palës,

Inspektoratit të ndërtimit,

Dosjes së DUP-së,

Arkivit të Komunës

Drejtori:
Visar KUQI

