
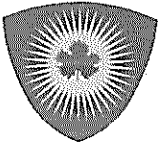


**Drejtoria për Urbanizëmdhe Planifikim**

Nr-DATË/A:	07Nr.32/350-74076 datë 24.01.2023
REFERENC-Ë:	07Nr. 350-74076 datë 23.11.2022
PËR/TO:	<b>Xhavit S. Shala B.I. me përfaqësues Xhavit Shala me vendbanim: fshati Mushtisht, Komuna Suharekë</b>
KOPJE PËR/:	Drejtorinë e Inspeksionit Arkivin e Drejtorisë Arkivin e Komunës
NGA/FROM:	Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim – Suharekë
	Drejtor i Drejtorisë: <b>Visar KUÇI</b>  Punoi: <b>Vlora NEZIRI</b>
LËNDA/SUBJECT:	<b>Aktvendim mbi Kushtet Ndërtimore (Objekt i Përkohshëm Montazh P+0, me destinim Depo për përpunimin e frutave)</b>

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim (DUP) ka shqyrtuar kërkesën tuaj 07Nr. 350-74076 datë 23.11.2022 nga **Xhavit S. Shala B.I. me përfaqësues Xhavit Shala** nga fshati Mushtisht Komuna Suharekë me anë të cilës ka kërkuar Kushte Ndërtimore për ndërtim e objektit **Objekt i Përkohshëm Montazh**, me destinim **Depo për përpunimin e frutave**, me etazhitet **P+0** në parcelën kadastrale nr.: **03817-0, ZK - Mushtisht** sipas certifikatës me nr. referues 3457/2022 e datës 24.10.2022 pronë e Xhavit (Smajl) Shala e lënë Hipotekë në Raiffeisen Bank Kosovo J.S.C. (bashkëngjitur me pëlqimin e Raiffeisen Bank Kosovo J.S.C të datës 15.12.2022) ZK- Suharekë. Parcela ndërtimore e planifikuar me HZK është **Zonë Bujqësore –Zb me shfrytëzim të lejuar të veçant** edhe për infrastrukturë bujqësore- Objekte për grumbullimin dhe trajtimin e produkteve Bujqësore. Andaj ky organ pas shqyrtimit të kërkesës ka vendosur si në Aktvendimin e bashkangjitur kësaj Shkrese.

**AKTVENDIM MBI KUSHTET NDËRTIMORE**

	<b>REPUBLIKA E KOSOVËS</b> <b>REPUBLIKA KOSOVA- REPUBLIC OF KOSOVA</b> <b>KOMUNA E SUHAREKËS</b> <b>OPSTINA SUVA REKA- MUNICIPALITY OF</b> <b>SUHAREKA</b>	
---	--	---

Data: 24.01.2023

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.32/350-74076

### 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 dhe neneve 44,47,48 dhe 125 të LPPA nr.05/L-031, DUP në Suharekë lëshon këtë:

### AKTVENDIM MBI KUSHTE NDËRTIMORE (Mushtisht-Suharekë)

<b>Ky dokument lëshohet për:</b>			
<b>Emri:</b>	<b>Xhavit S. Shala B.I. - me përfaqësues Xhavit Shala</b>	<b>Adresa:</b>	<b>Rruga "Rugova", Mushtisht – Komuna Suharekë</b>
<b>Email:</b>	/	<b>Kërkesa</b>	Kushte Ndërtimore
<b>Tel:</b>		<b>Bazë:</b>	07Nr.350-74076 datë: 23.11.2022

<b>Kushte Ndërtimore</b>	Sipas Hartës Zonale të Komunës së Suharekës 2022-2030, Vendimi 01-Nr-016-69078 datë 28.10.2022
<b>I. Gjendja ekzistuese e lokacionit :</b>	
<b>Zona Kadastrale</b>	Mushtisht
<b>Rruga</b>	"Rugova" Mushtisht – Komuna Suharekë
<b>Parcelat Kadastrale</b>	03817-0, ZK Mushtisht
<b>Sipërfaqja e parcelës kadastrale:</b>	7086 m <sup>2</sup>
<b>Sipërfaqja e parcelës për ndërtim:</b>	~(42.62m x 24.20m)=1031.40m <sup>2</sup> -referuar projektit konceptual
<b>Numri Referues i certifikatës</b>	Nr. 3457/2022 e datës 24.10.2022
<b>Përpjesa e Kopjes së planit kadastral</b>	1:897 e datës 24.10.2022
<b>Pronësia</b>	Pronë Privat në bazë të certifikatës të pronës sipas përshkrimit të cituar më lartë

Objekte ekzistuese brenda parcelave kadastrale:	Brenda parcelës ndërtimore nuk ka objekte ekzistuese
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m'	Nuk ka

**II. Kushtet e Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA I - Objekt i përkohshëm montazhë - me destinim- Depo për përpunimin e frutave, me etazhitet P+0**

**III. Lokacion në kuadër të: Hartës Zonale të Komunës së Suharekës 2022-2030, 01Nr.016-69078 datë: 28.10.2022**

**IV. Kërkesës i janë bashkangjitur dokumentacionet:** Kopjet e planit kadastral, Certifikatat e pronësisë, Incizimi i gjendjes faktike në teren, Projekti Koceptual, Vërtetimi i tatimit në pronë, si dhe dokumente tjera të nevojshme.

**V. Gjendja e planifikuar duke u bazuar në HZK:** Lokacioni në të cilin do të ndërtohet objekti është edhe parcela e lartcekur sipas HZK është Zonë Bujqësore me kodin Zb; me shfrytëzimet e lejuar të veçanta edhe për infrastrukturë bujqësore - Objekte për grumbullimin dhe trajtimin e produkteve Bujqësore; në rastin tonë Depo për përpunimin e frutave.

**Përshkrimi në vazhdim i referohet Tabelës 40 Kushtet ndërtimore për zonën Bujqësore Zb-Shfrytëzimet e lejuara Dytësore**

<b>Destinimi:</b>	Zb - Tokë bujqësore e propozuar nën sistem të ujitjes përkatsisht Shfrytëzimet e lejuara Dytësore; veprimtari ndihmëse pas vjeljes së pemëve.
<b>Lloji i strukturës së ndërtimit</b>	Shfrytëzimet e lejuara Dytësore- veprimtari ndihmëse
<b>Lloji i ndërtesës</b>	Ndërtesë e veçantë - Depo për përpunimin e frutave
<b>Vija rregulluese</b>	Nga aksi i rrugës regjionale "Rugova" 11.50m' Nga aksi rrugës-qasëshe/dykahëshe (rr."Dvoranit"-bazuar në emërtimin e saj në matjet gjeodezike) 2.75 m'
<b>Vija ndërtimore nga vija rregulluese</b>	7m'
<b>Etazhiteti</b>	I lejuar P+0, ndërsa i kërkuar nga pala P+0
<b>Lartësia maksimale e ndërtesës(m)</b>	6m
<b>Vëllimi maksimal i objektit të mos tejkalojë intensitetin e ndërtimit prej:</b>	1m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Të respektojë distancat minimale:</b>	7m' nga kufijtë e parcelës fqinje.
<b>Të respektojë distancën prej:</b>	10m' nga objektet të tjera.
<b>Të ndërtojë hapsira për trajtimin e mbeturinave që vijnë nga përpunimi i produkteve bujqësore</b>	Mënyra e projektimit të hapsirave për trajtimin e mbeturinave që vijnë nga përpunimi i produkteve bujqësore të bëhet në përputhje me normat teknike të planifikimit duke u bazuar në destinimin e objektit.
<b>Kërkesa minimale për vendparking</b>	1VP/100m <sup>2</sup>

**Të dhëna tjera shtesë rreth kushteve të ndërtimit**

**Karakter:** Objekt i përkohshëm montazhë

<b>Shfrytëzimi i objektit:</b> Objekti të shfrytëzohet për destinimin e propozuar nga parashtruesi i kërkesës.
<b>Gabariti:</b> Jo më shumë se 30% - 50% nga sipërfaqja e parcelës ndërtimore. Vërejtje: këto sipërfaqe mund të zvogëlohen në rast se kërkojnë kushtet tjera të lartçekura - distancat nga fqinjët rruga etj., për ndërtimin e objektit me karakter bujqësor.
<b>Qasja në parcelë:</b> Qasja në parcelë me automjete (për parking) lejohet nga rruga "Rugova" dhe duke i respektuar distancat e qasjeve me rrugët publike – rrugët regjionale sipas UA.
<b>Formësimi arkitektonik dhe estetik:</b> Mënyra e projektimit të bëhet në përputhje me normat teknike të planifikimit duke u bazuar në destinimin e objektit.
<b>Rregullat për zhvillimin e pejsazhit:</b> Gjelbrimi përgjatë rrugëve të jetë me bimë-drunjë të cilat kanë aftësi dhe kapacitet për pejsazhe atraktive dhe rregullator të mjedisit.
<b>Numri i hyrjeve:</b> Hyrja kryesore dhe ekonomike.
<b>E drejta e ndriçimit natyror:</b> Mënyra e projektimit të ndriçimit të bëhet në përputhje me normat teknike të planifikimit duke u bazuar në destinimin e objektit. Hapësirat ekonomike eventuale pa hapje natyrale duhet ta kenë sistemin e ventilimit.
<b>Vërejtje:</b> 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) Pëlqim për mbrojtje nga zjarri nga DSHPME-Komuna Suharekë.
- f) Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar.

**VII. Kushtet për rregullimin e parcelës ndërtimore (hapësira):**

Kushtet për rregullimin e parcelës ndërtimore të paraqitën 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 parceses.

**VIII. Dokumentacioni teknik duhet të përmbajë :**

- Të dhënat e zyrës projektuese: çertifikatën 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 për përshkrim në Lejen e Ndërtimit si dhe 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 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.

**Vërejtje:** Obligohet projektuesi që hartimin e projektit ta bëjë në përputhje me HZK-në, Ligjet e aplikueshme në RKS, 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 (një) vit 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 të HZK-se 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 i lejes 07Nr.32/350-74076 datë 24.01.2023, Suharekë

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

**Drejtori i Drejtorisë:**  
**Visar KUÇI**

