

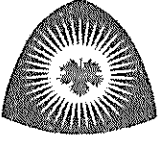
	REPUBLIKA E KOSOVËS REPUBLIKA KOSOVA - REPUBLIC OF KOSOVA KOMUNA E SUHAREKËS OPSTINA SUVA REKA - MUNICIPALITY OF SUHAREKA	
---	--	---

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim

Nr-DATE/A:	07Nr.35/350-4088 datë 24.01.2023
REFERENC-E:	07Nr.350-4088 datë 16.01.2023
PËR/TO:	Rexhep Nuredin Gashi, Avdyll Hamëz Kryeziu dhe Rexhep Hamëz Kryeziu me përfaqësues "Gjini Constuction" SH.P.K
KOPJE PËR/:	Drejtorinë e Inspeksionit Arkivin e Drejtorisë Arkivin e Komunës
NGA/FROM:	Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim – Suharekë
	Drejtor: Visar KUÇI
	Zyrtare për planifikim hapësinor: Elona KUÇI, Ark.
LËNDA/SUBJECT:	Aktivendim mbi Kushte Ndërtimore

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim, ka pranuar kërkesën 07Nr.350-4088 datë 16.01.2023 nga Rexhep Gashi, Avdyll Kryeziu dhe Rexhep Kryeziu nga Suhareka - me përfaqësues "Gjini Constuction" SH.P.K sipas autorizimit të noterizuar Nr.LRP.8217/2022 datë 20.05.2022 dhe autorizimit të noterizuar Nr. LRP.7293/2022 datë 13.05.2022, me të cilën kanë kërkuar Kushte ndërtimore për ndërtimin e objektit me destinim Objekt individual me një njësi banimnore, në Lagjen Rosula në Suharekë, në parcelën ndërtimore të planifikuar me HZK, të specifikuar sipas skicës së terrenit me numër të lëndës Nr.22/2023 hartuar nga Adnatik Fetiu – gjeodet i licensuar me sipërfaqe të parcelës ndërtimore 351m², pjesë e parcelës kadastrale 2821-10 dhe 2934-6, me sipërfaqe të parcelës kadastrale 351m² (252m²+99m²), sipas çertifikatës me Nr. 131/2023 datë 11.01.2023 pronë private e Rexhep Gashi, Avdyll Kryeziu dhe Rexhep Kryeziu. Andaj ky organ pas shqyrtimit të kërkesës ka vendosur si në Aktivendimin e bashkangjitur kësaj Shkresë.

AKTIVENDIM MBI KUSHTE NDËRTIMORE

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

Data 24.01.2023	Numri i vrojtimit të lejes:	07Nr.35/350-4088
------------------------	------------------------------------	-------------------------

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, nenit 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 rënimi 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:

AKTIVENDIM MBI KUSHTE NDËRTIMORE
(Resula - Suharekë)

Ky dokument lëshohet për:	Rexhep Gashi, Avdyi Kryeziu dhe Rexhep Kryeziu	Kërkesa	Kushte Ndërtimore	07Nr.350-4088 datë 16.01.2023
Emri:	me përfaqësues "Gjini Constuction" SH.P.K	Bazë:		

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 Kuci" në Lagjen Rosula	
Parcela Kadastrale	2821-10 dhe 2934-6	
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	351m ² (252m ² +99m ²)	
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	351m ²	
Numri Referues i certifikatave	Nr.131/2023 datë 11.01.2023 dhe kopjes së planit datë 11.01.2023	
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1: 181	
Pronësia	pronë private e Rexhep Gashi, Avdyi Kryeziu dhe Rexhep Kryeziu	
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Brenda parcelave ndërtimore nuk ka objektet ekzistuese	
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m ²	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 në kuadër të: Hartës Zonale të Komunës 2022-2030, 01Nr.016-69078 datë 28.10.2022			
IV. Kërkesës i janë bashkangjitur dokumentacionet: Certifikata dhe kopja e planit, kopjet e letërnjoftimit, kontratë për shitblerjen me kompensim të pasurisë së paluajtshme Nr.LRP. 8217/2022 datë 20.05.2022, kontratë për bashkëinvestim në ndërtimin e kompleksit banesor Nr. LRP.7293/2022 datë 13.05.2022, ingjizimin gjepedezik të parcelës kadastrale, projekt propozimi, vërtetimin e tatumit në pronësi 04Nr.439 datë 16.12.2022, gertifikata 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: Lokacioni në 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 15 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 ndërtësës	Ndërtës e vegant		
Vija rregulluese	Nga aski i profilit të rrugës së planifikuar në jug –		
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	min. 6.0m'		
Etazhiteri	B+P+2		
Lartësia maksimale e ndërtësës(m)	12m'		
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale	1.5L/1GJ		
për gjat rrugës publike			
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale pa	3L/1GJ		
marëveshje paraprake me fqinjët			
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale me	4L/1GJ		
marëveshje paraprake me fqinjët, në të cilën fasadë nuk lejohen hapje për hapësira banimi apo hapësira të jashtme			
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale	3L/1GJ		
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale me marëveshje paraprake me fqinjët, në të cilën fasadë nuk lejohen hapjet	4L/1GJ		
ISHPKZH			
% e gjelbërimit	25%		
SNP	80%		
ISN	0.75%		
Kërkesa minimale për vendparking	2VP/100m ²		
Koeficienti minimal i përqeshmëris termike (U-value(W/m ² K))	Muri 0.5	Kulmi 0.3	Dyshe meja 0.5
Kufizimet e ndojes 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 (m ²)	300		
Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m)	20		
Gjatësia minimale e pjesës së përparme të parcelës (m)	15		

Te dhëna tjera shtesë rreth kushteve të ndërtimit

Karakterit: Përhershëm me material të fortë ndërtimor

Shtyrëzimi i objektit: Objekti të shtyrëzohet për destinimin e propozuar nga parashtruesi i kërkesës e cila është në përputhje me zonimin e PZHK-së si dhe HZK-së.

Gabartit: Jo më shumë se 25% nga sipërfaqja e parcelës ndërtimor.

Vërejtje: Këto sipërfaqe mund të zvogëlohen në rast se kërkohet 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 llogaritur sipërfaqen e dritareve. Lejohet 20-40% përdorimi i gurëve apo tullës në fasadë me ngjyrë kafe të kuqe apo të hirtë, tregullat ngjyre kafe, kornizat e dritareve nga druri apo PVC me tekstur druri ose ngjyrë të zezë duke ja përshatur materialin ndërtimor zonës së ndërtimit. Forma e objektit preferohet të jetë gjeometrike katrore. Kullmi të jetë 2 apo më shumë ujore, streha e kullmit të jetë me gjatësi deri në 1m. Lejohet jo më shumë se 20% e kullmit të nxjerrën baxha.

Rregullat për zhvillimin e pejsazhit: Gjelbtrimi përgjatë rrugëve të jetë me bimë-drunjtë të cilat kanë aftësi dhe kapacitet për përsazhje atraktive dhe rregullator të mjedisit.

Distanca e bodrumit nga parcela fqinje: Bodrumi përdoret për garazhim dhe nevoja ekonomike të objektit sipas rregullores në fuqi. Distanca e bodrumit nga parcelat fqinje min. 1.5m' për etazhe (vetëm në rast se nuk ndryshojnë kushtet tjera ndërtimor). Distanca e bodrumit nga rruga mund të jetë me gabarit të njëjtë me përdheshën.

Kuota e përdheshës: Kuota e përdheshës të jetë 30-80cm' mbi nivelin e trotuarit duke i planifikuar hyrjet sipas standardeve për shfrytëzuesit e objektit dhe duke respektuar kushtet ndërtimor 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 të bëhet në përputhje me normat teknike të planifikimit duke u bazuar në destinimin e objektit. Hapësirat ekonomike pa hapje natyrale duhet ta kenë sistemin e ventilit.

Vërejtje: Gjate hartimit të dokumentacionit teknik për objektin, duhet të respektohet forma e parcelës në raport me objektin, garkullim efikas, me arkitekturë të qëndrueshme duke i dhënë rëndësi natyres së energjisë dhe reduktimi i ndikimeve negative në mjedis.

VI. Kushtet kyçëse në infrastrukturë: Kyçja në infrastrukturë të bëhet në rrejet ekzistuese pas sigurimit të kushteve detale dhe pëlqimeve për kyçje nga:

a) KBDS- njësia në Suharekë

b) Ujësjetlesi 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 ndërtimor nga gjedeti i licensuar.

f) Pëlqim për shfrytëzimin e rrugëve të planifikuar me Hartë Zonale të Komunës.

VII. Kushtet për rregullimin e parcelës ndërtimor (hapësira):

Kushtet për rregullimin e parcelës ndërtimor të paraqiten në mënyrë grafike në përpjesën 1:500, 1:250 dhe të jenë pjesë e projektit kryesor ku do të përmbajmë, etazhiteitin, gabaritin e objektit, distancat nga fqinjët, vijën ndërtimorë, vijën rregullative, hyrjen, pjerresitë e pullazit, dimensionet e parcelës, gasjen në rrugë, parkingun, gjelbërimin, rrethojen e parcelës.

VIII. Dokumentacioni teknik duhet të përmbajë :

- Të dhënat e zyrës projektuese: certifikatën e biznesit, diplomat e inxhinierëve të lëmnive 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 gjedezik të parcelës ndërtimore me rrethinë.
 - Përshkrimi teknik me specifikacionin detaj të sipërfaqeve bruto dhe neto të objektit (ky dokument është bazë për kalkullimin e sipërfaqes për përshkrim në Lejen e Ndërtimit)
 - Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave në përpjesë 1:50, për ndërtuesin 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 dimensionet 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-ne, Ligjet e aplikueshme në KS, UA dhe normal ne 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 kriterëve të projektimit, informatave të dhëna me këtë dokument dhe kushteve të definuar me HZK dhe normal tjera të përfunduar përkatësi kategori të objekteve, do të kthehet në plotësim apo ndryshim.

IX. Këto kushte vlejnë I 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 që me së 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 riprocëdimi.

UDHEZIM JURIDIK: kundër këtyre kushteve pala e pakënaqur mund të parages ankesë në MMPHI brenda afatit prej 30 ditësh duke llogaritur nga dita e marrjes së dokumentit.

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim

Numri i vrojtit i lejes 07Nr.35/350-4088 datë 24.01.2023, Suharekë

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

Drejtori:

Visar KUÇI