

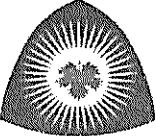
AKTIVENDIM MBI KUSHTET NDERTIMORE

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim, ka pranuar kërkesën 07Nr.350-4085 datë 16.01.2023 nga Rexhep Gashi, Avdyll Kryeziu dhe Rexhep Kryeziu nga Suhareka - me përfaqësues "Gjini Construction" 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 banimore, në Lagjen Rosula në Suharekë, në parcelën ndërtimore të planifikuar me HZK, të specifikuar sipas skicës së terrenit me numër të lëndës Nr.24/2023 hartuar nga Adriatik Fetiu – gjeodet i licencuar me sipërfaqe të parcelës ndërtimore 350m², pjesë e parcelës kadastrale 2821-12 dhe 2934-10, me sipërfaqe të parcelës kadastrale 350m² (252m²+98m²), sipas certifikatës 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.

Nr-DATE/A:	07Nr.36/350-4085 datë 24.01.2023
REFERENC-E:	07Nr.350-4085 datë 16.01.2023
PËR/TO:	Rexhep Nuredin Gashi, Avdyll Hamëz Kryeziu dhe Rexhep Hamëz Kryeziu me përfaqësues "Gjini Construction" SH.P.K
KOPJE PËR/:	Drejtorinë e Inspeksionit Arkivin e Drejtorisë Arkivin e Komunes
NGA/FROM:	Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim – Suharekë
	Drejtor: Visar KUÇI
	Zyrtare për planifikim hapësinor: Elona KUÇI, Ark.
LEND A/SUBJECT:	Aktivendim mbi Kushte Ndërtimore

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim

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

	REPUBLIKA E KOSOVES KOMUNA E SUHAREKES OPSTINA SUVA REKA - MUNICIPALITY OF SUHAREKA	
---	--	---

Date 24.01.2023	Numri i vrojtimt të lejes: 07Nr.36/350-4085
-----------------	---

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim
Në bazë të nenit 21 të LPH nr.04/L-174 datë 31.07.2013, nëniti 18 të LN nr.04/L-110 datë 31.05.2012, nëniti 13 paragrafi 4 pikë 2 i UA-06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për Kushte ndërtimore, Leje ndërtimore dhe Leje rrëtimi 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 nënive 44,47,48 dhe 125 të LPPA nr.05/L-031, DUP në Suharekë tëshon këtë:

AKTIVENDIM MBI KUSHTET NDERTIMORE
(Resula - Suharekë)

Ky dokument lëshohet për:	Emri: Rexhep Gashi, Avdyli Kryeziu dhe Rexhep Kryeziu me përfaqësues "Gjini Constuction" SH.P.K	Kërkesa Bazë: 07Nr.350-4085 datë 16.01.2023 Kushte Nderitmore
---------------------------	---	--

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	2821-12 dhe 2934-10	
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	350m ² (252m ² +98m ²)	
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	350m ²	
Numri Referues i gjerifikatave	Nr.131/2023 datë 11.01.2023 dhe kopjes së planit datë 11.01.2023	
Përjesa e Kopjes së planit kadastral	I: 181	
Pronësia	pronë private e Rexhep Gashi, Avdyli Kryeziu dhe Rexhep Kryeziu	
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 Nderitimit për objektin: NDERITIM I RI, KATEGORIA I- OBJEKT ME NJE NJESI 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 gjedezik të parcelës kadastrale, projekt propozimi, vërtetimin e tatimit në pronësi 04Nr.439 datë 16.12.2022, gjerifikata 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 ne vazhdim i referohet Tabelës 15 Kushitet ndërtimore për zonën e banimit me një njësi ZB3 (bazuar në propozimin e referuar nga pala)

Destinimi	ZB3
Lloi i strukturës së ndërtimit	Sipërfaqe Sub Urbane
Lloi i ndërtësës	Ndërtës e vegant
Vija rregulluese	Nga aski i profilit të rrugës së planifikuar në jug – kategoria Rrugë Banësore 4.25m ²
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	min. 6.0m ²
Etazhiteti	B+P+2
Lartësia maksimale e ndërtësës(m)	12m ²
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale	1.5L/1GJ
përgjat rrugës publike	
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 bani	4L/1GJ
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale apo hapësira të jashtme	
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/100m ²
Koeficienti minimal i përqueshmëris tërmike (U-value(W/m ² K))	Muri 0.5
Kufizimet e ndotjes mjedisore	Kulmi 0.3
	Dyshe meja 0.5
08:00-22:00=45db(A)	22:00-08:00=35db(A)
Dendësia maksimale banore/ha	75
Dendësia maksimale njësi bani/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: Përbërës të materialit të fortë ndërtimor

Shfrytëzimi i objekteve: 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.

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

Vërejtje: Këto sipërfaqe mund të zvogëlohen në rast se kërkojnë kushet 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 gjashtë 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 fasade me ngjyrë kafe të kuqe apo të hirtë, tregullat ngjyre kafe, kornizat e dritareve nga druri apo PVC me tekstur druri ose ngjyrë të zeze duke ja përshatur materialin ndërtimor zonës së ndërtimit. Forma e objektit preferohet të jetë gjeometrike katrore. Kulmi të jetë 2 apo më 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: Gjellbri mi për gjatë rrugëve të jetë me bimë-drurje 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 rregullimeve në fuqi. Distanca e bodrumit nga parcelat fqinje min.1.5m' për etazhe (vetëm në rast se nuk ndryshojnë kushet tjera ndërtimore). Distanca e bodrumit nga rruga mund të jetë me gabarit të njëjtë me përdhësin.

Kuota e përdhësës: Kuota e përdhësës të jetë 30-80cm' mbi nivelin e trotuarit duke i planifikuar hyrjet sipas standardeve për shfrytëzuesit e objektit dhe duke respektuar kushet ndërtimore të cituara më lartë.

Numri i hyrjeve: Hyrja kryesore

Konkola: Projektohen sipas normave dhe në përputhshmëri me karakterin e objektit

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

E drejta e ndërtimit natyror: Mënyra e projektimit të ndërtimit të bëhet në përputhje me normat teknike të planifikimit duke u bazuar në destinimin e objektit. Hapësirat ekonomike pa hapje natyrale duhet ta ken 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 ruajtjes së energjisë dhe reduktimi i ndikimeve negative në mjedis.

VI. Kushet kryesore në infrastrukturë: Kygja në infrastrukturë të bëhet në rrethet ekzistuese pas sigurimit të kushteve detale dhe pëlqimeve për kygje nga:

- a) KBDS- njësia në Suharekë
- b) Ujësjetësi dhe kanalizimi – kompania Hidroregjioni Jugor njësia në Suharekë
- c) Mbeturinat- Ekoregjioni në Suharekë
- d) Pëlqim për kygje në komunikacion – nga inspektorit i komunikacionit
- e) Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar.
- f) Pëlqim për shfrytëzimin e rrugëve të planifikuara me Hartë Zonale të Komunës.

VII. Kushet për rregullimin e parcelës ndërtimore (hapësira):
Kushet për rregullimin e parcelës ndërtimore të parqiten në mënyrë grafike në përpjesën 1:500, 1:250 dhe të jenë pjesë e projektit kryesor ku do të përmbajmë, etazhitecin, gabartin e objektit, distancat nga fqinjtë, vijën ndërtimore, vijën rregullative, hyrjen, pjerhtësitë e pullazit, dimensionet e parcelës, qasjen në rrugë, parkingun, gjelbërimin, rrethojnë e parcelës.

Drejtori:
Visar KUÇI

Faqe 5 nga 5

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

Drejtorja për Urbanizëm dhe Planifikim
Numri i vrojtimit i lejes 07Nr.36/350-4085 date 24.01.2023, Suharekë

IX. Këto kushte vlejne 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.
Verejtje: Pala duhet që me së voni një muaj para skadimit të afatit të fillit 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 parages ankesë në MMPHI brenda afatit prej 30 ditësh duke llogaritur nga dita e marrjes së dokumentit.

VIII. Dokumentacioni teknik duhet të përmbajë :

- Të dhënat e zyrës projektuese: certifikatën e biznesit, diplomat e inxhinierëve të lërmive përkatëse, deklaratë 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 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 përdrës 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, përshkrimet, 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.

Verejtje: 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 sjetlet 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 normal tjera të definuara për këtë kategori të objekteve, do të kthehet në plotësim apo ndryshim.