



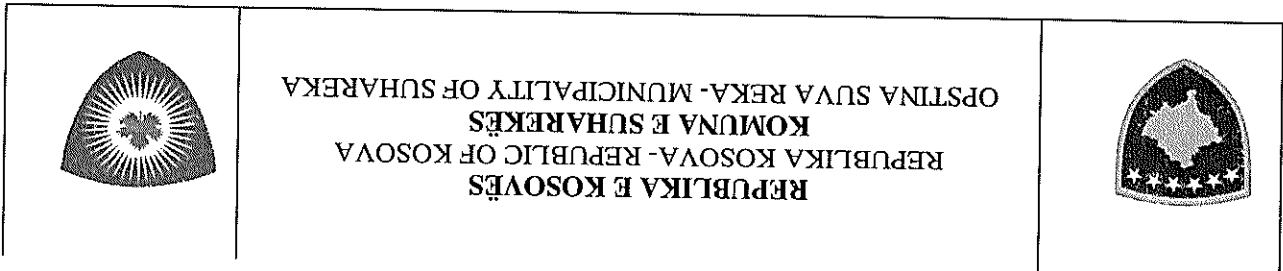
AKTIVENDIM MBI KUSHTE NDËRTIMORE

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim, ka pranuar kërkesën 07Nr.350-4087 datë 16.01.2023 nga Rexhep Gashi, Avdyll Kryeziu dhe Rexhep Kryeziu nga Suhareka - me përfaqësues "Gjini Construction" SH.P.K sipas autorizimit të noterzuar Nr.LRP.8217/2022 datë 20.05.2022 dhe autorizimit të noterzuar 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.23/2023 hartuar nga Adriatik Fetiu – gjedodet i licensuar me sipërfaqe të parcelës ndërtimore 350m², pjesë e parcelës kadastrale 2821-11 dhe 2934-8, 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 Aktivndimin e bashkangjitur kësaj Shkresë.

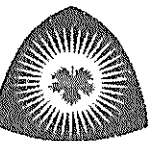
Nr-DATE/A:	07Nr.37/350-4087 datë 24.01.2023
REFERENC-Ë:	07Nr.350-4087 datë 16.01.2023
PËRTO:	Rexhep Nuredin Gashi, Avdyll Hamëz Kryeziu dhe Rexhep Hamëz Kryeziu me përfaqësues "Gjini Construction" SH.P.K Drejtoria e Inspeksionit Aktivin e Drejtorisë Aktivin e Komunës
NGA/FROM:	Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim – Suharekë
Drejtor:	Visar KUÇI
LËNDA/SUBJECT:	Zyrtare për planifikim hapësinor: Elona KUÇI, Ark. Aktivndim mbi Kushte Ndërtimore

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim

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



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



Date 24.01.2023
 Numri i vërtimit të lejes: 07Nr.37/350-4087

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 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 iëshon këtë:

AKTVENDIM MBI KUSHTE NDËRTIMORE
 (Resula - Suharekë)

Ky dokument iëshohet për:

Emri:	Rexhep Gashi, Avdyli Kryeziu dhe Rexhep Kryeziu
me përfaqësues "Gjmi Constuction" SH.P.K	
Kërkesa	Bazë:
Kushte Ndërtimore	07Nr.350-4087 datë 16.01.2023

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 Kufi" në Lagjen Rosula
Parcela Kadastrale	2821-11 dhe 2934-8
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
Përpjesa 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 Ndërtimit për objektin: NDERTIMI RI, KATEGORIA I- OBJEKT ME NJË NJËSI BANIMI

Faqe 2 nga 5

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

IV. Kërkesës i janë bashkëngjitur 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 gjeodezik të parcelës kadastrale, projekt propozimi, vërtetimin e tatimit në pronësi 04Nr.439 datë 16.12.2022, qortifikata e regjistrimit të biznesit në emër të investesit, 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)

Përkthimi 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
Lloi i strukturës së ndërtimit	Sipërfaqe Sub Urbane
Lloi i ndërtesës	Ndërtës e vegant
Vija rregulluese	Nga aski i profilit të rrugës së planifikuar në jug – kategoria Rrugë Banesore 4.25m'
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	min. 6.0m'
Etazhiteti	B+P+2
Lartësia maksimale e ndërtesës(m)	12m'
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale	1.5L/GJ
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale pa marrëveshje paraprake me fqinjët	3L/GJ
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale me marrëveshje paraprake me fqinjët	4L/GJ
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale apo hapësira të jashtme	4L/GJ
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale	3L/GJ
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale me marrëveshje paraprake me fqinjët, në të cilën fasadë nuk lejohen hapje për hapësira banimi	4L/GJ
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale me marrëveshje paraprake me fqinjët, në të cilën fasadë nuk lejohen hapjet	4L/GJ
ISHPKZH	25%
% e gjelbërimit	65%
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 Dyshemeja 0.5
Kufizimet e ndoqtes 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 shitesë rreth kushteve të ndërtimit

Karakter: Përbërshëm 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.

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

Vërejtje: këto sipërfaqe mund të zvogëlohen në rast se kërkohet 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 gjasheve 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 ngjyrë kafe, kornizat e dritareve nga druri apo PVC me tekstur druri ose ngjyrë të zeza 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: Gjelbrimi përgjatë rrugëve të jetë me bimë-drungjë të cilat kanë aftësi dhe kapacitet për pejsazhe atraktive dhe rregullator të mjedisit.

Distanca e bodrumit nga parcela fqinje: Bodrumi përdoret për garazh 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 kushet tjera ndërtimore). Distanca e bodrumit nga rruga mund të jetë me gabarit të njëjtë me përdhësën.

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

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 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 kenë sistemin e ventillimit.

Vërejtje: Gjatë 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 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) Ujësullësi dhe kanalizimi- kompania Hidroregjioni Jugor njësia në Suharekë
- c) Mburinat- Ekoregjioni në Suharekë
- d) Pëlqim për kyçje në komunikacion – nga inspektori i komunikacionit
- e) Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjedeti i lincensuar.
- 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 paraqiten në mënyrë grafike në përpjesën 1:500, 1:250 dhe të jenë pjesë e projektit kryesor ku do të përmbahet, etazhitein, 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.

Drejtori:
Visar KUCI

Informata i dërgohet: Pales, Inspektorati i ndërtimit, Dosjes së DUP-së, Arkivi i Komunës.

Drejtoria për Urbanizim dhe Planifikim
Numri i vrojtit i lejes 07Nr.37/350-4087 date 24.01.2023, Suharekë

atëtit prej 30 ditësh duke llogaritur nga dita e marrjes së dokumentit.

UDHËZIM JURIDIK: kundër këtyre kushteve pala e pakënaqur mund të parages ankësë në MMPHI brenda
nënshtrohet riprocedimit.
Nërtimit, në të kundërtën kushtet nuk janë të vlefshme nëse e kalon afatin një vjeçar dhe pala duhet të i
Vërejtje: Pala duhet që me së voni një muaj para skadimit të afatit të filloi procedurën e marrjes së lejes së
cilët është lëshuar ky dokument.
kushteve mund të bëhet edhe për një vit tjetër nëse nuk është ndryshuar pjesa e planit të HZK-së në bazë të të
IX. Këto kushte vlejné I vjet duke llogaritur nga data e lëshimit të tyre. Vazhdimi i vlefshmërisë së këtyre

VIII. Dokumentacioni teknik duhet të përmbajë :

- Të dhënat e zyrës projektuese: certifikatën e biznesit, diplomat e inxhinierëve të lëmvje 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 përjesë 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 kalkulimin e sipërfaqes për përshkrim në Lejen e Ndërtimit)
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave në përjesë 1:50, për ndërtuesin e projektuar, duke përfshirë
edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhës dhe etazheve tjera, me kuota të shënjuara, relative dhe absolute.
- Planin e situacionit të parcelës, në përjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënjuara horizontale dhe
vertikale-kuota të lartësisë.
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përjesë 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.

Vërejtje: Obligohet projektuesi që hartimin e projektit ta bëjë në përputhje me HZK-ne, Ligjet e aplikueshme
ne KS, UA dhe normat në 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 projekt kryesor nuk i përmbahet kriterëve të
projektimit, informatave të dhëna me këtë dokument dhe kushteve të definuar me HZK dhe normat tjera të
definuar për këtë kategori të objekteve. do të kthehet në plotësim apo ndryshim.