	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:	07N.213/350-15254 datë 23.03.2023
REFERENC-Ë:	07Nr.350-15254 datë 03.03.2023
PËR/TO:	**"Gjini Constuction" SH.P.K, Suharekë**
KOPJE PËR/:	Drejtorinë e Inspeksionit Arkivin e Drejtorisë Arkivin e Komunës
NGA/FROM:	Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim – Suharekë
	DREJTOR I DREJTORISË: Visar KUÇI .... *Zyrtare e lartë për ndërtimtari:* Doruntina Bytyqi ing.dipl.ndërt ....
LËNDA/SUBJECT:	**Aktvendim mbi Kushte Ndërtimore**

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim, ka pranuar kërkesën 07Nr.350-15254 datë 03.03.2023 nga "Gjini Construction" SH.P.K nga Suhareka me të cilën ka kërkuar Kushte ndërtimore për ndërtimin e objektit me destinim Objekt individual me një njësi banimore në parcelat kadastrale **00369-12** pronë e Ismet Halil Gashi sipas çertifikatës me Nr.Ref.752-2023 datë 24.02.2023 dhe kontratës për shtiblerjen me kompensim të pasurisë së paluajtshme Nr.LRP.8665/2022 dhe Nr.Ref.1865/2022 datë 25.05.2022, **00369-18** pronë e Sylejman Avdi Gashi sipas çertifikatës me Nr.Ref.750-2023 datë 24.02.2023 dhe kontratës për shtiblerjen me kompensim të pasurisë së paluajtshme Nr.LRP.8222/2022 dhe Nr.Ref.1819/2022 datë 20.05.2022, **00369-23** pronë e Azem, Arben (Avdi) Gashi dhe Femije Qerkin Gashi sipas çertifikatës me Nr.Ref.752-2023 datë 24.02.2023 dhe kontratës për shtiblerjen me kompensim të pasurisë së paluajtshme Nr.LRP.1411/2023 dhe Nr.Ref.365/2023 datë 26.01.2023 Zona Kadastrale Suharekë në Lagjen Rosula në Suharekë, në parcelën ndërtimore të planifikuar me HZK, të specifikuar sipas skicës së terenit me numër të lëndës Nr.79/2023 hartuar nga Adriatik Fetiu – gjeodet i licensuar me sipërfaqe të parcelës ndërtimore 454m^2. Andaj ky organ pas shqyrtimit të kërkesës ka vendosur si në Aktvendimin e bashkangjitur kësaj Shkrese.

AKTVENDIM MBI KUSHTE NDËRTIMORE

Datë:23.03.2023	**Numri i vrojtimit të lejes:**	**07N.213/350-15254**

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 rrënimi 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 kërkesës "Gjini Construction" SH.P.K nga Suhareka 07Nr.350-15254 datë 03.03.2023 si dhe neneve 44,47,48 dhe 125 të LPPA Nr.05/L-031, DUP në Suharekë lëshon këtë:

AKTVENDIM MBI KUSHTE NDËRTIMORE
(Resula -Suharekë)

Ky dokument lëshohet për:			
Emri:	**"Gjini Constuction" SH.P.K-Suahrekë**	Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.350-15254 datë 03.03.2023

Kushte ndërtimore	Sipas Hartës Zonale te Komunës se Suharekës 2022-2030, 01Nr.016-69078 datë28.10.2022
I. Gjendja ekzistuese e lokacionit :	
Zona Kadastrale	Suharekë
Rruga	"Maksut Kuçi" në Lagjen Rosula
Parcelat Kadastrale	00369-12, 00369-18 dhe 00369-23
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	($169m^2+214m^2+71m^2$) totali 454 m^2
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	454 m^2
Numri Referues i çertifikatave	Nr.Ref.752-2023 datë 24.02.2023 dhe kopjet së planit datë 29.11.2022 dhe 24.02.2023.
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1: 469
Pronësia	pronë private (Ismet Halil Gashi, Sylejman Avdi Gashi dhe Azem, Arben (Avdi) Gashi dhe Femije Qerkin Gashi)
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Brenda parcelave ndërtimore nuk ka objektet ekzistuese
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m'	Përreth lokacionit nuk ka objekte banimi

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: Çertifikatat dhe kopjet e planit, kopjet e letërnjoftimit, kontratën për shtiblerjen me kompensim të pasurisë së paluajtshme Nr.LRP.8665/2022 dhe Nr.Ref.1865/2022 datë 25.05.2022, kontratën për shtiblerjen me kompensim të pasurisë së paluajtshme Nr.LRP.8222/2022 dhe Nr.Ref.1819/2022 datë 20.05.2022 dhe kontratës për shtiblerjen me kompensim të pasurisë së paluajtshme Nr.LRP.1411/2023 dhe Nr.Ref.365/2023 datë 26.01.2023 inçizimin gjeodezik të parcelës kadastrale, projekt propozimi, vërtetimin e tatimit në pronësi 04Nr.1064 datë 28.02.2023, çertifikata 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)

<u>Përshkrimi ne vazhdim i referohet Tabelës 15 Kushtet ndërtimore për zonën e banimit me një njësi ZB3 (bazuar në propozimin e referuar nga pala)</u>

Destinimi	ZB3		
Lloi i strukturës së ndërtimit	Sipërfaqe Sub Urbane		
Lloji i ndërtesës	Ndërtesë e veçantë		
Vija rregulluese	Nga aksi i profilit të rrugës së planifikuar-kategoria rrugë banesore **4.25m'** Nga aksi i profilit të rrugës se propozuar -kategoria rrugë qasëshe/dy kahëshe **2.75m'**		
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	E rrugës së planifikuar-kategoria rrugë banesore **min 6.0m'** E rrugës së propozuar nga pala-kategoria rrugë qasëshe/dy kahëshe **min 6.0m'**		
Etazhiteti	B+P+2		
Lartësia maksimale e ndërtesës (m)	12 m'		
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale përgjat rrugës publike	1.5L/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 fasadë nuk lejohen hapje për hapësira banimi apo hapësira të jashtme	4L/1GJ		
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 përqueshmëris 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 te parcelës (m)	15		

Te dhëna tjera shtesë rreth kushteve të ndërtimit

Karakteri: Përhershëm 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.
Vërejtje: këto sipërfaqe mund të zvogëlohen në rast se kërkojnë 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 llogarit sipërfaqen e dritareve. Lejohet 20-40% përdorimi i gurëve apo tullës në fasade me ngjyrë 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 së 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 nxjerrën baxha.

Rregullat për zhvillimin e pejsazhit: Gjelbrimi përgjatë rrugëve te jetë me bimë-drunjë te cilat kan 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 përdhesën.

Kuota e përdhesës: Kuota e përdhesës të jetë 30-80cm' mbi nivelin e trotuarit duke i planifiku hyrjet sipas standardeve për shfrytëzuesit e objektit dhe duke respektuar kushtet 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 ndriçimit natyror: Mënyra e projektimit të ndriçimit te bëhet në përputhje me normat teknike të planifikimit duke u bazuar ne destinimin e objektit. 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 kyçëse 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) Pëlqim për shfrytëzimin e rrugëve të planifikuara me Hartë Zonale të Komunës.

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

Kushtet përrregullimin 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: 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 licencuar.
- 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.

Vërejtje:*Obligohet projektuesi qe hartimin e projektit ta beje ne përputhje me HZK-ne, Ligjet e aplikueshme ne KS, UA dhe normat ne fuqi. Para dorëzimit të projektit një kopje të sjellët ne 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 te definuara përkëtë kategori te 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 te 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 riprocedimit.

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

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim
Numri i vrojtimit i lejes 07N.213/350-15254 datë 23.03.2023, Suharekë

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

Drejtori:
Visar KUÇI