



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:	07Nr.429 /104-5965 datë 07.06.2023
REFERENC-Ë:	07Nr.104-5965 datë 24.01.2023
PËR/TO:	Drejtoria Komunale e Shëndetësisë dhe Mirqenjes Sociale z.Besa Kuqi, drejtor
KOPJE PËR/:	Drejtorinë e Inspeksionit Arkivin e Drejtorisë Arkivin e Komunës
NGA/FROM:	Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim – Suharekë Drejtor i Drejtorisë: Visar KUÇI
LËNDA/SUBJECT:	Zyrtar ndërtimtari: Sedat Bytyçi inxh.dipl.ndërtimt. Aktvendim mbi Kushtet Ndërtimore

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim, ka pranuar kërkesën 07Nr.104-5965 datë 24.01.2023 nga Drejtoria Komunale për Shëndetësi dhe Mirëqenje sociale, z.Besa Kuqi,drejtor, Komuna Suharekë me të cilën ka kërkuar Kushte ndërtimore për ndërtimin e objektit me destinim QMF në fshatin Studençan në parcelën kadastrale 02269-1 P.Sh e ish Shkollës fillore "19 Nëntori" Studençan tani SHFMU "Kongresi i Manastirit" në Studençan, ZK Studençan sipas çertifikatës së pronës me Nr.ref.843/2023 datë 27.02.2023. Parcela ndërtimore e planifikuar me HZK është Zonë e Shërbimeve të komunitetit- ZSH4 dhe ZrT-3 me destinim Objekt me karakter Shëndetsor- QMF(Shërbim i Komunitetit). Andaj ky organ pas shqyrtimit të kërkesës ka vendosur si në Aktvendimin e bashkangjitur kësaj Shkrese.

AKTVENDIM MBI KUSHTET NDËRTIMORE

Faqe Inga4



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



Data:07.06.2023

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.429/104-5965

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim

Në bazë të nenit 21 të LPH Nr.04/L-174 datë:31.07.2013, nenit18 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, Planit Zhvillimor Komunal 2021-2029, 01Nr.016-67691 datë 29.10.2021, Hartës Zonale të Komunës së Suharekës 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 KUSHTET NDËRTIMORE
(Zonë e Shërbimeve të komunitetit- ZSH4 dhe ZrT-3)

Ky dokument lëshohet për:

Emri:	Drejtoria për Shëndetsi dhe Mirëqenje sociale -Autorizuesi: Besmir Iballi	Adresa:	“Lidhja e Prizrenit”Suharekë
Email:	Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.104-5965 datë 24.01.2023

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	Studençan
Rruga e planifikuar	Kategoria: Rr.”Arif Gashi” Studençan, Rrugë servitore
Parcela Kadastrale	02269-1 ZK Studençan
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	17970 m ²
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	~390.768 m ² (e matur në programin e QGis)
Numri Referues i çertifikatës	843/2023 datë:27.02.2023.
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1: 1385
Pronësia	Pronë Sh.Sh. ish Shkolla Fillore “19 Nëntori” Studençan Suharekë.
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Ndodhet objekti SH.F.M.U “Kongresi i Manastirit” Studençan.
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m’	Përreth lokacionit gjenden objekte përdhese P+0, P+1 etj.

II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA II- QMF, ZSH-4 dhe ZrT-3

Faqe2nga4

Adresa: Objekti i Kuvendit Komunal, Kati i Parë, nr: 026, Suharekë – Kosovë
Telefon: 029 271 318
www.komuna-suhareke.org, E-mail: urbanizimisuhareke@rks-gov.net

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

IV. Kërkesës i janë bashkangjitur dokumentacionet: Çertifikata dhe kopja e planit, kopjet e letërnjoftimit, inçizimin gjeodezik të parcelës kadastrale, Pëlqim nga Drejtori i DKA-s Remzi Bajselmani për DSHMS-në 07Nr.104/5965 datë 24.01.2023, autorizim nga DSHMS për z.Besmir Iballi me Nr.601 datë 06.03.2023 si 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 ZSH-4 Sherbim Komuniteti dhe ZrT-3, Shfrytëzimet e lejuara dytësore – Sherbimet e Komunitetit duke përjashtuar vetëm shërbimin fetar; në këtë rast QMF.

Destinimi	Objekt me karakter Shëndetsor- QMF.(Shërbim i Komunitetit).
Ndërtimi	Ndërtim i ri
Karakteri	I përhershëm
Kategoria e Objektivit	Kategoria e II-të
Vija rregulluese	Nga aksi i rrugës të planifikuar servitore "Arif Gashi" – 4.5m'
Vija Ndërtimore	Min 7.0 m'
Përqindja e shfrytëzimit të parcelës	Përqindja e sipërfaqës ndërtuese bruto, sipërfaqja e përdhësës në proporcion me sipërfaqën e parcelës ndërtimore –Max50%.
Përqindja e shfrytëzimit të nëntokës	Nuk është kërkuar - 0%
Koeficienti i ndërtimit	Max 0.75
Etazhiteti maksimal	B+P+4 dhe B+P+0
Lartësia e objektit	Me lartësi min. të etazhës 2.80m'
Distanca e objektit nga parcelat fqinje	(Duke respektuar distancat e definuar në U.A 1/2 dhe 1/4 e lartësisë së objektit).
Arkitektura	Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë dhe t'i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar;
Kuota e përdhësës	Niveli i përdhësës nga trotuari mund të ngrihet maximum 0.60 m'
Numri i hyrjeve	Një (1) Hyrje Kryesore
Konzola	Për mbulim të Hyrjes
Lloji i kulmit	Kulm mund të jetë i pjerrtë apo i rrafshët i projektuar sipas standardeve të definuar me udhëzime për objektin me destinim të cekur më lartë.
Hapësira ndihmese	Ndodhen në kuadër të objektit
Parkingjet	Së paku 3 Vend Parkingje për 100m ²
Gjelbërimi	Përqindja e sipërfaqes së gjelbëruar bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale min.20 %.
E drejta e ndriçimit natyror	Duke respektuar distancat e definuar në U.A 1/2 dhe 1/4 e lartësisë së objektit.
Vërejtje	Gjatë hartimit të dokumentacionit teknik për objektin e ri, 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 e kyçjeve në infrastrukturë:

- Kyçja në infrastrukturë të bëhet në rrejet ekzistuese pas sigurimit të kushteve detale dhe pëlqimeve për kyçje:
- KEDS- njësia në Suharekë,
 - Kompania Hidroregjioni Jugor njësia në Suharekë – Pëlqim për ujësjellës dhe kanalizim,
 - Ekoregjoi në Suharekë - Pëlqim për mbeturina,
 - Drejtoria për Inspeksion - Pëlqim për kyçje në komunikacion,
 - DSHPME-Pëlqim për Mbrojtje nga Zjarri
 - Koordinatat gjeodezike të vendosjes së objektit.

Faqe3nga4

Adresa: Objekti i Kuvendit Komunal, Kati i Parë. nr: 026. Suharekë – Kosovë
Telefon: 029 271 318

www.komuna-suhareke.org, E-mail: urbanizmi@suhareke@rks-gov.net

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

Kushtet 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 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. **Vërejtje:** Kushtet ipen me kusht që objekti egzistues paraprakisht të rrenohet me Leje rrenimi për shkak të liritimit të hapsirës për ndërtimin e objektit të ri.

VIII. Dokumentacioni teknik duhet të përmbajë :

- Të dhënat e zyrës projektuese: certifikatën 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 për përshkrim në 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 përdhës 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 KS, 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 kriterëve 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 vlejné 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 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 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. 429/104-5965 datë 07.06.2023, Suharekë

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



Faqe4nga4

Adresa: Objekti i Kuvendit Komunal, Kati i Parë, nr: 026, Suharekë – Kosovë
Telefon: 029 271 318

www.komuna-suhareke.org, E-mail: urbanizmisuhareke@rks-gov.net