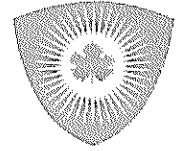




REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA- REPUBLIC OF KOSOVA
KOMUNA E SUHAREKËS
OPSTINA SUVA REKA- MUNICIPALITY OF SUHAREKA



Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim

Nr-DATË/A:	07Nr.443/350-27373 datë 09.06.2023
REFERENC-Ë:	07Nr.350-27373 datë 27.04.2023
PËR/TO:	“EM Invest Group” Sh.P.K, me përfaqësues Reshat Muharremaj dhe Edon Muharremaj Gjinoc-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 Kushtet Ndërtimore

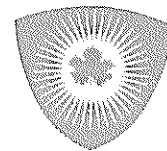
Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim, ka pranuar kërkesën 07Nr.350-27373 datë 27.04.2023 nga **“EM Invest Group” Sh.P.K, me përfaqësues Reshat Muharremaj dhe Edon Muharremaj** nga fshati Gjinoc Komuna e Suharekës me të cilën kanë kërkuar Kushte ndërtimore për ndërtimin e objektit me destinim afarizëm-banim në parcelat kadastrale **01983-0** pronë e Fisnik Shala dhe Leonard Shala, sipas çertifikatës së pronës me Nr.Ref.11-463-2322/2023 datë 15.05.2023 sipas Kontratës për bashkinvestim në ndërtimin e kompleksit banesor dhe afarist Nr.LRP.5167/2023 dhe Nr.Ref.1325/2023 datë 24.04.2023, **01982-0** pronë e Xhevrije Shala sipas çertifikatës së pronës me Nr.Ref.11-463-2322/2023 datë 15.05.2023 sipas Kontratës për bashkinvestim në ndërtimin e kompleksit banesor dhe afarist Nr.LRP.310/2023 dhe Nr.Ref.063/2023 datë 16.01.2023 dhe **02867-4** pronë e Nexhat Berisha sipas çertifikatës me Nr.Ref.11-463-2322/2023 datë 15.05.2023 sipas Kontratës për bashkinvestim në ndërtimin e kompleksit banesor dhe afarist Nr.LRP.3929/2023 dhe Nr.Ref.978/2023 datë 20.03.2023, Zona Kadastrale Suharekë. Parcela ndërtimore e planifikuar me HZK është Zonë Urbane Qëndrore – ZB-5 Banim me shumë njësi. Andaj ky organ pas shqyrtimit të kërkesës ka vendosur si në Aktvendimin e bashkangjitur kësaj Shkrese.

AKTVENDIM MBI KUSHTE NDËRTIMORE

Faqe 1 nga 5



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



Data:09.06.2023

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.443/350-27373

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 rrërimi 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 KUSHTE NDËRTIMORE
(Banim me shumë njësi -ZB-5, Zonë Urbane Qëndrore)

Ky dokument lëshohet për:

Emri:	"EM Invest Group" Sh.P.K, me përfaqësues Reshat Muharremaj dhe Edon Muharremaj	Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore
Adresa:	Suharekë		07Nr.350-27373 datë 27.04.2023

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 e planifikuar	Rruga "Abdyl Ramaj"- me profil 12.5m' (në lindje)
Parcelat Kadastrale	Kategoria-Rrugë Banesore – me profil 8.5m' (në perëndim)
Sipërfaqja e parcelave kadastrale	01983-0, 01982-0 dhe 02867-4 ZK Suharekë
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	(787m ² + 762m ² + 356m ²) 1905m ²
Numri Referues i certifikatave	1811.69 m ² (sipas skicës së matjeve me numër 2-88/2022 të datës 08.06.2023 të punuar nga gjeodet i licensuar Luan J. Abazi)
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	11-463-2322/2023 datë 15.05.2023 dhe kopjes së planit të ofruar nga parashtruesi i kërkesës datë 15.05.2023
Pronësia	1: 1000
Objekte ekzistuese brenda parcelave kadastrale:	Pronë private
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m'	Brenda parcelave ndodhen 5 objekte të banimit
	Përreth lokacionit gjenden objekte banimore individuale P+1 deri P+2
II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA II-OBJEKT AFARIST – BANESOR-ZB-5 (Lamela I dhe II)	

Faqe 2 nga 8

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, Kontrata për bashkinvestim në ndërtimin e kompleksit banesor dhe afarist Nr.LRP.5167/2023 dhe Nr.Ref.1325/2023 datë 24.04.2023, Kontrata për bashkinvestim në ndërtimin e kompleksit banesor dhe afarist Nr.LRP.310/2023 dhe Nr.Ref.063/2023 datë 16.01.2023 dhe Kontrata për bashkinvestim në ndërtimin e kompleksit banesor dhe afarist Nr.LRP.3929/2023 dhe Nr.Ref.978/2023 datë 20.03.2023, projekt propozimi, vërtetimin e tatimit në pronë, çertifikatën e regjistrimit të biznesit 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 (Zonë e banimit me shumë njësi)-ZB-5.

Përshkrimi në vazhdim i referohet Tabelës 20 Kushtet ndërtimore për zonat e banimit me shumë njësi ZB-5 (bazuar në propozimin e referuar nga pala-lamella I dhe II)

Destinimi	ZB-5(Zonë e banimit me shumë njësi)
Lloji i strukturës së ndërtimit	Sipërfaqe Urbane Qëndrore
Lloji i ndërtesës	Objekt dyshë (Lamella I dhe II)
Vija rregulluese	Nga aski i profilit të rrugës së planifikuar "Abdyl Ramaj"- nga lindja 6.25 m' Nga aksi i profilit të rrugës së planifikuar-rrugë banesore 4.25m'
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	Profili i rrugës "Abdyl Ramaj"- në lindje 8m' Profili i rrugës së planifikuar banesore- në perëndim 8m'
Etazhiteti	I lejuar për zonën B+P+7
Lartësia maksimale e ndërtesës(m)	28m'
H/L nga kufiri i parcelës kadastrale përgjatë rrugës publike	2.5L/1GJ
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale pa marrëveshje paraprake me fqinjët.	Nuk lejohet
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale me marrëveshje paraprake me fqinjët, në të cilën fasad nuk lejohen hapje për hapësira banimi apo hapësira të jashtme	Nuk lejohet
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale për ndërtesat dyshe dhe në varg	2L/1GJ (përgjatë njëres anë në të cilën nuk ka marrëveshje)
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale	2L/1GJ
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale me marrëveshje paraprake me fqinjët, në të cilën fasade nuk lejohen hapjet për hapësira banimi apo hapësira të jashtme	Nuk lejohet
ISHPKZH	max. është e lejuar 35%
% e gjelbërimit	45% (e parcelës ndërtimore) ose 20% (e parcelës së pa mbuluar me ndërtim)
SNP	Max.80%(duke përfshirë edhe rampën)
ISN	2.8
Kërkesa minimale për vendparking	1.5VP/100m2 të sipërfaqes bruto të ndërtuar
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	315

1/1/2023

Dendësia maksimale njësi banimi/ha	147
Madhësia minimale e parcelës kadastrale(m ²)	1800
Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m')	46
Gjatësia minimale e pjesës se përparme të parcelës (m)	40

Të dhëna tjera shtesë rreth kushteve të ndërtimit

Karakteri: Përherëshëm me material të fortë ndërtimor

Shfrytëzimi i objektit: Objekti të shfrytëzohet sipas destinimit të propozuar me HZK-në. (Zonë e banimit me shumë njësi-ZB-4 (lamella I dhe lamella II).

Gabariti: Jo më shumë se 35% nga sipërfaqja e parcelës ndërtimore.

Vërejtje: Kjo sipërfaqe mund të zvogëlohet 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 kategoria rrugë banesore (në përfundim) duke i respektuar distancat e qasjeve me rrugët publike sipas UA. Qasja e automjetit për shuarjen e zjarrit të planifikohet me dimensione sipas standardeve në minimum dy fasadat e qdo lamelë.

Formësimi arkitektonik dhe estetik: Fasada si elemente kryesore me rëndësi estetike dhe formësuese tek ndërtesat, duhet të jenë në harmoni të plotë me ndërtesat tjera ekzistuese të zonës, kjo për arsye të kontekstualizimit në arkitekturë. Fasadat të jenë me ngjyra apo materiale të cilat dominojnë në më shumë se 80% e lagjes, lejohet përdorimi i fasadave ventiluse dhe të gjitha llojet e fasadave bashkohore mirëpo gjithmonë duke ruajtur kontekstin hapësinor me ndërtesat fqinje.

Rregullat për zhvillimin e pejsazhit: Gjelbrimi përgjatë rrugëve të jetë me bimë-drunjë 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 rregulloreve në fuqi. Distanca e bodrumit nga parcelat fqinje min.1.5m' për etazhe (vetëm në rast se nuk ndryshojnë kushtet tjera ndërtimore), assesi nuk lejohet pengimi i qarkullimit të lirë të këmbësorëve, automjeteve për nevoja të objektit si dhe të automjeteve për mbrojtje nga zjarri.

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 kushtet ndërtimore të cituara më lartë.

Numri i hyrjeve: Hyrja kryesore, emergjente dhe ekonomike.

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

Shkallët dhe ashensori: 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 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 kyçese në infrastrukturë: Kyçja në infrastrukturë të bëhet në rrejet ekzistuese pas sigurimit të kushteve detale dhe pëlqimeve për kyçe nga:

- KEDS- njësi në Suharekë
- Ujësjellësi dhe kanalizimi- kompania Hidroregjioni Jugor njësi në Suharekë
- Mbeturinat- Ekoregjioni në Suharekë
- Pëlqim për kyçe në komunikacion – nga inspektori i komunikacionit
- Pëlqim për mbrojtje nga zjarri nga DSHPME-Komuna Suharekë
- Leje Mjedisore Komunale nga DSHPME-Komuna Suharekë
- Elaboratin gjeomekanik
- Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar.
- Lejet e rrënimimit të objekteve që ndodhet në parcelat kadastrale.
- Projektin e ashensorit

10/10/2018

10/10/2018

10/10/2018

10/10/2018

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.

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 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.443/350-27373 datë 09.06.2023, Suharekë

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

Emërtuar

Drejtori:
Visar KUCI

