
	<b>REPUBLIKA E KOSOVËS</b> REPUBLIKA KOSOVA- REPUBLIC OF KOSOVA <b>KOMUNA E SUHAREKËS</b> OPSTINA SUVA REKA- MUNICIPALITY OF SUHAREKA	
---	--	---

<b>Data: 02.08.2024</b>	<b>Numri i vrojtimit të lejes:</b>	<b>07Nr.560/350-36961</b>
-------------------------	------------------------------------	---------------------------

**Drejtoria për Urbanizëm Planifikim dhe Mjedis**

Në bazë të nenit 21 të LPH nr.04/L-174 datë:31.07.2013, nenit 18 të LN nr.04/L-110 datë31.05.2012, 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 datë09.06.2017, Hartës Zonale të Komunës së Suharekës 2022-2030 01Nr.016-69078 datë 28.10.2022, si dheneneve 44,47,48 dhe 125 të LPPA nr.05/L-031, DUPM në Suharekë lëshon këtë:

**AKTVENDIM MBIKUSHTE NDËRTIMORE**  
(Resula -Suharekë)

<b>Ky dokument lëshohet për:</b>			
Emri:	“Gjini Constuction” SH.P.K me përfaqësues Nol Paloka	Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.350-36961 datë 09.07.2024

<b>Kushte ndërtimore</b>	Sipas Hartës Zonale të Komunës së Suharekës 2022-2030, 01Nr.016-69078 datë28.10.2022
<b>I. Gjendja ekzistuese e lokacionit :</b>	
Zona Kadastrale	Suharekë
Rruga	“Maksut Kuçi” në Lagjen Rosula
Parcela Kadastrale	3002-3
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	400m <sup>2</sup>
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	400m <sup>2</sup>
Numri Referues i certifikatave	2500/2024 datë 05.07.2024 dhe kopjes së planit të ofruar nga parashtruesi i kërkesës datë 05.07.2024
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1: 223
Pronësia	Pronë private e Rexhep Gashi
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: NDËRTIM I RI, KATEGORIA I- OBJEKT ME NJË NJËSI BANIMI**

**III.Lokacion nëkuadër 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, kontratë për shitblerjen me kompensim të pasuris së paluajtshme Nr.LRP. 8217/2022 datë 20.05.2022,inçizimin gjeodezik të parcelës kadastrale, projekt propozimi, qertifikata e regjistrimit të biznesit në emër të investuesit, konceptin e projektitdhe 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 destinimsipas HZK është sipërfaqe Sub Urbane – ZB3 (Zonë e banimit me një njësi)

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

Destinimi	<b>ZB3</b>		
Lloi i strukturës së ndërtimit	<b>Sipërfaqe Sub Urbane</b>		
Lloi i ndërtesës	<b>Ndërtes e veçant</b>		
Vija rregulluese	<b>Nga aski i profilit të rrugës së planifikuar – kategoria Rrugë qaseshe/dykahëshe 2.75m’</b>		
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	<b>E rrugës së planifikuar – kategoria Rrugë qaseshe/dykahëshe 12.0m’</b>		
Etazhiteti	<b>B+P+2</b>		
Lartësia maksimale e ndërtesës(m)	<b>12m’</b>		
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale përgjat rrugës publike	<b>1.5L/1GJ</b>		
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale pa marrëveshje paraprake me fqinjët	<b>3L/1GJ</b>		
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	<b>4L/1GJ</b>		
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale	<b>3L/1GJ</b>		
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale me marrëveshje paraprake me fqinjët, ne te cilën fasade nuk lejohen hapjet	<b>4L/1GJ</b>		
ISHPKZH	<b>25%</b>		
% e gjelbërimit	<b>65%</b>		
SNP	<b>80%</b>		
ISN	<b>0.75%</b>		
Kërkesa minimale për vendparking	<b>2VP/100m2</b>		
Koeficienti minimal i përqeshmëris termike (U-value(W/m2K))	<b>Muri 0.5</b>	<b>Kulmi 0.3</b>	<b>Dyshemeja 0.5</b>
Kufizimet e ndotjes mjedisore	<b>08:00-22:00=45db(A)</b>		<b>22:00-08:00=35db(A)</b>
Dendësia maksimale banore/ha	<b>75</b>		
Dendësia maksimale njësi banimi/ha	<b>21</b>		
Madhësia minimale e parcelës kadastrale (m2)	<b>300</b>		
Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m)	<b>20</b>		
Gjatësia minimale e pjesës se përparme te parcelës (m)	<b>15</b>		

<b>Te dhëna tjera shtesë rreth kushteve të ndërtimit</b>
<b>Karakteri:</b> Përhershëm me material të fortë ndërtimor
<b>Shfrytëzimi i objektit:</b> 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.
<b>Gabariti:</b> 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
<b>Qasja në parcelë:</b> Qasja në parcelë me automjete (për parking ) lejohet nga rruga e planifikuar dhe duke i respektuar distancat e qasjeve me rrugët publike sipas UA.
<b>Formësimi arkitektonik dhe estetik:</b> 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, 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.
<b>Rregullat për zhvillimin e pejsazhit:</b> Gjelbrimi përgjatë rrugëve te jetë me bimë-drunjë te cilat kanë aftësi dhe kapacitet për pejsazhe atraktive dhe rregullator të mjedisit.
<b>Distanca e bodrumit nga parcela fqinje:</b> 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 përdheshën.
<b>Kuota e përdheshës:</b> Kuota e përdheshës te 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.
<b>Numri i hyrjeve:</b> Hyrja kryesore
<b>Konzola:</b> Projektohen sipas normave dhe në përputhshmëri me karakterin e objektit
<b>Shkallët:</b> Projektohen sipas normave dhe në përputhshmëri me karakterin e objektit.
<b>E drejta e ndriçimit natyror:</b> Mënyra e projektimit të ndriçimit te bëhet në përputhje me normat teknike te planifikimit duke u bazuar ne destinimin e objektit. Hapësirat ekonomike pa hapje natyrale duhet ta ken sistemin e ventilimit.
<b>Vërejtje:</b> 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 rrjetet ekzistuese pas sigurimit të kushteve detale dhe pëlqimeve për kyçje nga:

- KEDS- njësia në Suharekë
- Ujësjiellësi dhe kanalizimi – kompania Hidroregjioni Jugor njësia në Suharekë
- Mbeturinat- Ekoregjioni në Suharekë
- Pëlqim për kyçje në komunikacion – nga inspektori i komunikacionit
- Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar.
- Pëlqim për shfrytëzimin e rrugëve të planifikuara me Hartë Zonale të Komunës.

**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: 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 DUPM, 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 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 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 kriterëve 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 vlejné 1 vjet duke llogaritur nga data e lëshimit të tyre.

Vazhdimi i vlefshmëri së 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 duhetqëme së voni njëmuaj para skadimit të afatit të filloi procedurën e marrjes së Lejes së Ndërtimit, në të kundërtën kushtet nuk janë të vlefshmenëse e kalon afatin një vjeçar dhe pala duhet të inënshtrohet 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 Planifikim dhe Mjedis**  
**Numri i vrojtimit i Kushteve 07Nr.560/350-36961 datë 02.08.2024, Suharekë**

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

Drejtori i Drejtoris:  
**Visar KUÇI**

