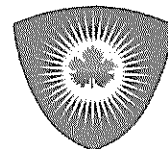




REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA- REPUBLIC OF KOSOVA
KOMUNA E SUHAREKËS
OPSTINA SUVA REKA- MUNICIPALITY OF SUHAREKA

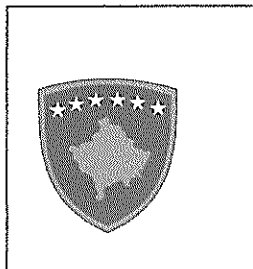


Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim

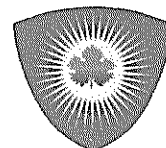
Nr-DATË/A:	07Nr.715/350-29587 datë:25.11.2022
REFERENC-Ë:	07Nr.350-29587 datë: 19.05.2022
PËR/TO:	Bajram Hysen Elshani Bujar Qamil Elshani Burim Qamil Elshani Bardhyl Qamil Elshani
KOPJE PËR/:	Drejtorinë e Inspeksionit Arkivin e Drejtorisë Arkivin e Komunës
NGA/FROM:	Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim – Suharekë
	Drejtore: Visar KUÇI Zyrtare për planifikim hapësinor: Elona KUÇI, Ark.
LËNDA/SUBJECT:	Aktvendim mbi Kushtet Ndërtimore

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim, ka pranuar kërkesën 07Nr.350-29587 datë:19.05.2022 nga **Bajram Elshani, Bujar Elshani, Burim Elshani, Bardhyl Elshani nga Suhareka** - me përfaqësues **Bujar Qamil Elshani** sipas autorizimit të noterizuar **Nr.LRP.3996/2022** datë **16.03.2022**, me të cilën kanë kërkuar Kushte ndërtimore për ndërtimin e objektit me destinim **banim dhe afarizëm** në parcelën kadastrale 02908-0 ZK Suharekë pronë e Bajram Elshani, Bujar Elshani, Burim Elshani dhe Bardhyl Elshani sipas çertifikatës së pronës me Nr.11-463-3843/2022 datë 21.11.2022. Parcela ndërtimore e planifikuar me HZK është zonë urbane qendrore - ZB5. Andaj ky organ pas shqyrtimit të kërkesës ka vendosur si në Aktvendimin e bashkangjitur kësaj Shkrese.

AKTVENDIM MBI KUSHTEVE NDËRTIMORE



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



Data: 25.11.2022

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.715/350-29587

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, si dheneneve 44,47,48 dhe 125 të LPPA nr.05/L-031, DUP në Suharekë lëshon këtë:

AKTVENDIM MBI KUSHTE NDËRTIMORE
(Zona Qendër-Suharekë)

Ky dokument lëshohet për:			
Emri:	Bajram Elshani, Bujar Elshani, Burim Elshani, Bardhyl Elshani - me përfaqësues Bujar Elshani	Adresa:	Rruga "Ismail Qemajli", Suharekë
Email:	Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.350-29587 datë: 19.05.2022

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	Kategoria Rrugë Banësore me profil 8.5m'
Parcela Kadastrale	02908-0,ZK Suharekë
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	6437m²
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	~5347m²
Numri Referues i certifikatave	11-463-3843/2022 datë: 21.11.2022 dhe kopjes së planit të ofruar nga parashtruesi i kërkesës datë 21.11.2022
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1: 1000
Pronësia	Pronë private e Bajram Elshani, Bujar Elshani, Burim Elshani dhe Bardhyl Elshani
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Brenda parcelave ndërtimore nuk ka objektet ekzistuese
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m'	Përreth lokacionit gjenden objekte banimor individuale P+1 deri P+2etj si dhe objekt administrativ P+0.

Faqe 2 nga 5

II. Kushtetë Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA II- OBJEKT BANIMOR AFARIST

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, autorizimin e noterizuar Nr.LRP.3996/2022 datë 16.03.2022, inçizimin gjeodezik të parcelës kadastrale, projekt propozimi, vërtetimin e tatimit në pronësi 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 zonë urbane qëndrore - ZB5.		
<u>Përshkrimi në vazhdim i referohet Tabelës 20 Kushtet ndërtimore për zonën e banimit me një njësi ZB5 (bazuar në propozimin e referuar nga pala)</u>		
Destinimi	ZB5-Shfrytëzimet e lejuara	
Lloi i strukturës së ndërtimit	Sipërfaqe Urbane Qëndrore	
Lloi i ndërtesës	Ndërtesë në varg	
Vija rregulluese	Nga aski i profilit të rrugës së planifikuar – kategoria Rrugë Banesore në lindje 4.25m’ Profili i lumit 10m’ (brezi i gjelbërt mbojtës)	
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	Profili i rrugës së planifikuar në lindje 8.0m’ Profili i lumit 1/4H së objektit sipas kushteve të definuara me HZK për zonën përgjatë lumit	
Etazhiteti	B+P+7	
Lartësia maksimale e ndërtesës(m)	28m’	
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 fasade nuk lejohen hapje.	Nuk lejohet	
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale	2L/1GJ vlenë për ndërtesën e parë apo të fundit të vargut përgjatë njërës anë në të cilën nuk ka marrëveshje.	
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale	2.5L/1GJ	
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale me marrëveshje paraprake me fqinjët, në të cilën fasade nuk lejohen hapjet	Nuk lejohet	
ISHPKZH	max. është e lejuar 40% në varg	
% e gjelbërimit	40%	
SNP	80%	
ISN	3.0	
Kërkesa minimale për vendparking	1.5VP/100m ² të sipërfaqes bruto të ndërtuar, por jo më pak se numri i njërive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit ndërsa për afarizëm 1VP/30m ²	
Koeficienti minimal i përqueshmëris termike (U-value(W/m ² K))	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	360	
Dendësia maksimale njësi banimi/ha	168	
Madhësia minimale e parcelës kadastrale (m ²)	1400	

Faqe3nga5

Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m)	46
Gjatësia minimale e pjesës se përparme te parcelës (m)	30

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.	
Gabariti: Jo më shumë se 40% 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: 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 te jetë me bimë-drunjë te 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 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.	
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 te 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.	

<p>VI. Kushtet kyçese në infrastrukturë: Kyçja në infrastrukturë të bëhet në rrejet ekzistuese pas sigurimit të kushteve detale dhe pëlqimeve për kyçje nga:</p> <ol style="list-style-type: none"> KEDS- njësia në Suharekë Ujësjellësi dhe kanalizimi– kompania Hidroregjioni Jugor njësia në Suharekë Mbeturinat- Ekoregjioni në Suharekë Pëlqim për kyçje 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. Dëshmi mbi të drejtën e shfrytëzimit të rrugës.

VII. Kushtetpërrregullimin e parcelëndërtimore (hapësira):

Kushtetpërrregullimin e parcelëndërtimore të paraqitën në mënyrë grafike në përpjesë 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 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 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-ne, 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 riprocedit.

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. 715/350-29587 datë 25.11.2022, Suharekë

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

Drejtori:
Visar KUÇI

