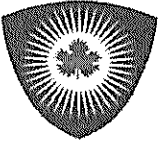
	REPUBLIKA E KOSOVËS REPUBLIKA KOSOVA- REPUBLIC OF KOSOVA KOMUNA E SUHAREKËS OPSTINA SUVA REKA- MUNICIPALITY OF SUHAREKA	
---	--	---

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim

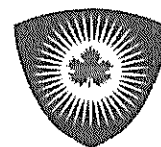
Nr-DATË/A:	07Nr.1/350-66934 datë 05.01.2023
REFERENC-Ë:	07Nr.350-66934 datë 18.10.2022
PËR/TO:	“Agronomi Group ShPK” me përfaqësues Refki Zogaj nga Samadrexha
KOPJE PËR/:	Drejtorinë e Inspeksionit Arkivin e Drejtorisë Arkivin e Komunës
NGA/FROM:	Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim – Suharekë
	Drejtore: Visar KUÇI Zyrtare për planifikim hapësinor: Elona KUÇI, ARK
LËNDA/SUBJECT:	Aktvendim mbi Kushtet Ndërtimore

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim, ka pranuar kërkesën 07Nr.350-66934 datë 18.10.2022 nga “Agronomi Group ShPK” me përfaqësues Refki Zogaj nga Samadrexha – Komuna e Suharekës, me të cilën ka kërkuar Kushte ndërtimore për ndërtimin e objektit me destinim afarizëm – market dhe restaurant në parcelën kadastrale 313-38 ZK Samadrexhë pronë e P.SH.KK – Suharekë shfrytëzues i përhershëm Zogaj (Zymer) Refki (Qirambajtja 99Vite), sipas çertifikatës me Nr. 11-463-3489/2022 datë 26.10.2022. Parcela ndërtimore e planifikuar sipas HZK-së është Zonë Industriale (ZI). Andaj ky organ pas shqyrtimit të kërkesës ka vendosur si në aktvendimin e bashkangjitur kësaj shkrese.

AKTVENDIM MBI KUSHTET NDËRTIMORE



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



Data 05.01.2023

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.1/350-66934

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

**AKTVENDIM MBI KUSHTET NDËRTIMORE
(Zona Industriale-Samadrexhë)**

Ky dokument lëshohet për:			
Emri:	“Agronomi Group ShPK” me përfaqësues Refki Zogaj	Adresa:	Samadrexhë, Komuna e Suharekes
Email:	Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.350-66934 datë 18.10.2022

Kushte ndërtimore	Sipas Hartës Zonale te Komunës se Suharekës 2022-2030, 01Nr.016-69078 datë 28.10.2022
I. Gjendja ekzistuese e lokacionit :	
Zona Kadastrale	Samadrexhë
Rruga	“Avni Hodaj” dhe “Brahë Bejta”
Parcela Kadastrale	00313-38, ZK Samadrexhë
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	5526m ²
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	5481m ²
Numri Referues i çertifikatës	Nr.4020-2022 datë 06.12.2022
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1: 929
Pronësia	P.SH.KK – Suharekë shfrytëzues i përhershëm Zogaj (Zymer) Refki (Qirambajtja 99Vite)
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Brenda parcelave ndërtimore nuk ka objektet ekzistuese
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m’	Përreth lokacionit gjenden objekte industriale P+0 dhe P+1

Faqe 2 nga 5

II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA II- OBJEKT AFARIZËM – MARKET DHE RESTAURANT

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 e pronës Nr. 4020-2022 datë 06.12.2022, Kopja e Planit datë 06.12.2022, kopja e letërnjoftimit, inqizimi i gjendjes faktike në teren datë 06.12.2022, kontratë për dhënenë në shfrytëzim afatgjatë të pronës së paluajtshme të komunës së Suharekës 01Nr.16-6967 datë 16.09.2016, vërtetim mbi kryerjen e obligimeve komunale nga DEBF 04Nr.405 datë 12.12.2022, foto të parcelës, projektin konceptual 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 – ZI-1.

Përshkrimi në vazhdim i referohet Tabelës 37 Kushtet ndërtimore për zonën industriale

Destinimi	Zonë industriale ZI		
Lloi i ndërtesës	Ndërtesë e veçant		
Vija rregulluese	Nga aksi i rrugës regjionale “Avni Hodaj” 11.5m’ Nga aksi i rrugës industriale në perëndim “Brahë Bejta” 13m’ Nga aksi i rrugës industriale të planifikuar në juglindje 5m’		
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	10m		
Etazhiteti	I lejuar për zonën B+P+1, ndërsa i kërkuar nga pala P+0		
Lartësia maksimale e ndërtesës(m)	7 deri 10m		
L/GJ nga kufiri i parcelës kadastrale përgjatë rrugës publike	1L/1GJ		
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale	3L/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, në të cilën fasade nuk lejohen hapjet për hapësira banimi apo hapësira të jashtme.	4L/1GJ		
ISHPKZH	45%		
% e gjelbërimit	30%		
SNP	80%		
ISN	0.9		
Kërkesa minimale për vendparking	2VP/100m ²		
Koeficienti minimal i përkulshmërisë 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)
Madhësia e parcelës kadastrale	min. 15ari		
Gjatësia e pjesës së përparme të parcelës	min. 30m		

Te dhëna tjera shtese rreth kushteve te 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 45% 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 duke i respektuar distancat e qasjeve me rrugët publike sipas UA.
Formësimi arkitektonik dhe estetik: 60% e sipërfaqes se fasadës te jete ngjyre te bardhe duke mos llogarit sipërfaqen e dritareve.40% lejohet përdorimi i gurëve apo tullës me ngjyre kuqe. Te hirt apo kafe, tjegullat ngjyre kafe, kornizat e dritareve nga druri apo PVC me tekstur druri ose ngjyre te zeze. Kulmi te jete 2 apo me shume ujore, streha e kulmit te jet 1m. Lejohet jo me shume se 20%e kulmit te nxjerrën baxha
Rregullat për zhvillimin e pejsazhit: Gjelbrimi përgjatë rrugëve te jete me bime-drunje te cilat kan aftësi dhe kapacitet për pejsazhe atraktive dhe rregullator te 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. Distanca e bodrumit nga rruga mund të jetë me gabarit të njëjtë me përdhesen.
Kuota e përdhese: Kuota e përdhese te jet 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: Për mbulim të hyrjeve apo terasave.
Shkallët dhe ashensori: Projektohen sipas normave dhe ne përputhshmëri me karakterin e objektit
E drejta e ndriçimit natyror: 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.
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 rrjetet ekzistuese pas sigurimit të kushteve detale dhe pëlqimeve për kyçje nga:

- a) KEDS- njësia në Suharekë
- b) Ujësjiellësi dhe kanalizimi– kompania Hidroregjioni Jugor njësia në Suharekë
- c) Mbeturinat- Ekoregjioni në Suharekë
- d) Pëlqim për kyçje në komunikacion – nga inspektori i komunikacionit
- e) Pëlqim për mbrojtje nga zjarri nga DSHPME-Komuna Suharekë
- f) Leje Mjedisore Komunale nga DSHPME-Komuna Suharekë
- g) Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar.

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 parces.

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 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 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 për këtë 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 vlefshmërisë së këtyre kushteve mundë 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 se 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.01/350-66934 datë 05.01.2023, Suharekë

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

Drejtori:
Visar KUÇI

3