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.5/350-191 datë 10.01.2023
REFERENC-Ë:	07Nr.350-191 datë 04.01.2023
PËR/TO:	**"Bashkimi Projekt" Sh.P.K, me përfaqësues Abdurrahim Hasani Prishtinë**
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.350-191 datë 04.01.2023 nga **"Bashkimi Projekt" Sh.P.K, me përfaqësues Abdurrahim Hasani** nga Prishtina–me të cilën ka kërkuar Kushte ndërtimore për ndërtimin e objektit me destinim afarizëm-banim në parcelën kadastrale 02938-1 ZK Suharekë pronë e Misin Nezir Gashi, sipas çertifikatës së pronës me Nr.ref.11-463-4372/2022 datë 28.11.2022 Parcela ndërtimore e planifikuar me HZK është zonë urbane përgjithshme – ZShP-5. Andaj ky organ pas shqyrtimit të kërkesës ka vendosur si në Aktvendimin e bashkangjitur kësaj Shkrese.

AKTVENDIM MBI KUSHTE NDËRTIMORE

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

Data:10.01.2023	**Numri i vrojtimit të lejes:**	**07Nr.5/350-191**

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 se 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

(Zonë për Shfrytëzim të Përzier-**ZShP-5**,Sipërfaqe Urbane Qëndrore)

Ky dokument lëshohet për:			
Emri:	**"Bashkimi Projekt" Sh.P.K me përfaqësues Abdurrahim Hasani Prishtinë**	Adresa:	**Prishtinë**
Email:	arch@bashkimiprojekt.com	Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.350-191 datë 04.01.2023

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	Suharekë
Rruga e planifikuar	Kategoria-Rrugë Banesore, "Motra Johana"– me profil 8.5m'
Parcela Kadastrale	02938-1, ZK Suharekë
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	2487 m^2
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	2386m^2
Numri Referues i çertifikatës	11-463-4372/2022 datë:28.12.2022 dhe kopjes së planit të ofruar nga parashtruesi i kërkesës datë28.12.2022
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1: 1000
Pronësia	Pronë private e Misin (Nezir) Gashi
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Një objekt banimi
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m'	Përreth lokacionit gjenden objekte banimore individuale P+1 deri P+2 si dhe objekte afariste me etzhitet P+2 dhe objekte administrative me etazhitet P+1.

II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA II-OBJEKT AFARIST – BANESOR-ZSHP-5 <u>(Lamela I dhe II, Objekte ne varg, Zhvillim në faza në kuadër të bllokut ndërtimor)</u>

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, pëlqimi LRP.072/2023 datë 04.01.2023 nga pronari i parcelës mbi të drejtën e parashtruesit të kërkesës për tu pajisur me dokumentacion teknik dhe për të investuar në parcelën 02938-1, marrveshja-kontratës për bashkëinvestim për ndërtimin e kompleksit banesor dhe afarist Nr.LRP.16363/2021 dhe Nr. i Ref.4011/2021 datë 09.12.2021 (ku lokacioni në fjalë është pjesë e kesaj marreveshje) projekt propozimi, vërtetimin e tatimit në pronë 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 për Shfrytëzim të Përzier)–ZSHP-4.
<u>Përshkrimi ne vazhdim i referohet Tabelës 28 Kushtet ndërtimore për zonat e banimit me shumë njësi ZShP-5 (bazuar në propozimin e referuar nga pala-Zhvillim në faza ne kuadër të bllokut ndërtimor)</u>

Destinimi	ZSHP-5(Zonë për Shfrytëzim të Përzier)		
Lloji i strukturës së ndërtimit	Sipërfaqe Urbane Qëndrore		
Lloji i ndërtesës	Zhvillim i objekteve në varg (faza e parë)		
Vija rregulluese	Nga aski i profilit të rrugës "Motra Johana"–kategoria Rrugë Banesore nga lindja 4.25 m'		
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	Profili i rrugës "Motra Johana"– në lindje 8m'		
Etazhiteti	I lejuar për zonën B+P+7		
Lartësia maksimale e ndërtesës(m)	27m'		
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 marrveshje paraprake me fqinjët, në të cilën fasad nuk lejohen hapje për hapësira banimi apo hapësira të jashtme	Nuk lejohet		
L/GJ nga kufiti anësor i parcelës kadastrale për ndërtesat dyshe dhe në varg	2L/1GJ(Vlenë për ndërtesën e parë apo të fundit të vargut përgjat njerës 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 40%		
% e gjelbërimit	50% (e parcelës ndërtimore) ose 20% (e parcelës se pa mbuluar me ndërtim)		
SNP	Max.80%(duke përfshirë edhe rampën)		
ISN	3		
Kërkesa minimale për vendparking	2VP/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	240		

Dendësia maksimale njësi banimi/ha	112
Madhësia minimale e parcelës kadastrale(m^2)	1400
Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m)	50
Gjatësia minimale e pjesës se përparme të parcelës (m)	28

Të dhëna tjera shtesë rreth kushteve të ndërtimit
Karakteri: Përhershëm me material të fortë ndërtimor
Shfrytëzimi i objektit: Objekti të shfrytëzohet sipas destinimit te propozuar me HZK-në. (Zonë për Shfrytëzim të Përzier-ZShP-5, Zhvillim në faza në kuadër të bllokut ndërtimor.
Gabariti: Jo më shumë se 40% 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 "Motra Johana" 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 kontekstualizmit 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 te cilat kan 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 përdhesës: Kuota e përdhesës 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 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 kyçëse 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) Ujësjellësi 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) Elaboratin gjeomekanik
h) Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar.
i) Lejen e rrënimit të objektit që ndodhet në parcelën ndërtimore.
j) Projektin e ashensorit

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 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 bëjë në përputhje me HZK-në, Ligjet e aplikueshme ne KS, UA dhe normat ne 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 kritereve 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 vlejnë 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 te 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.5/350-191 datë 10.01.2023, Suharekë

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

Drejtori:

Visar KUÇI