



Data:30.11.2023

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.924/350-69878

**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 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 rrënimimi 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 01Nr.016-69078 datë 28.10.2022, si dhe neneve 44,47,48 dhe 125 të LPPA Nr.05/L-031, DUPM në Suharekë lëshon këtë:

**AKTVENDIM MBI KUSHTE NDËRTIMORE**  
(Sipërfaqe Urbane e Përgjithshme)

Ky dokument lëshohet për:

Emri:	“Kastrati Center” Sh.p.k, me përfaqësues Enver Kastrati	Adresa:	Maxherre-Malishevë
Email:	ntsh_kastrati@hotmail.com	Kërkesa Bazë:	Plotësim ndryshim i Kushteve Ndërtimore 07Nr.350-69878 datë 02.11.2023

<b>Kushte ndërtimore</b>	Sipas Hartës Zonale të Komunës së Suharekës 2022-2030, 01Nr.016-69078 datë:28.10.2022
<b>I. Gjendja ekzistuese e lokacionit :</b>	
Zona Kadastrale	Suharekë
Rruga e planifikuar	Kategoria-Rrugë magjistrale, me profil 23m’
Parcela Kadastrale	02979-0, ZK Suharekë
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	10721 m <sup>2</sup>
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	≈9893m <sup>2</sup> e matur në programin QGIS (specifikohet pas matjeve gjedoezike sipas bllokut ndërtimor të planifikuar me HZK)
Numri Referues i çertifikatës	4370/2023 datë 17.10.2023 dhe kopjes së planit të ofruar nga parashtruesi i kërkesës datë 17.10.2023
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1: 953
Pronësia	Pronë private e Kastrati Center SH.P.K
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Nuk ka
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.

**II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA II- OBJEKT 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, inçizimin gjeodezik të parcelës kadastrale, 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 është Sipërfaqe Urbane e përgjithshme – ZShP-4.

**Përshkrimi në vazhdim i referohet Tabelës 27 Kushtet ndërtimore për zonën e banimit me shumë njësi ZShp-4 (bazuar në propozimin e referuar nga pala)**

<b>Destinimi</b>	ZShP-4		
<b>Lloji i strukturës së ndërtimit</b>	Sipërfaqe Urbane e Përgjithshme		
<b>Lloji i ndërtesës</b>	Ndërtesë dyshe		
<b>Vija rregulluese</b>	Nga aski i profilit të rrugës së planifikuar – kategoria Rrugë Magjistrale në lindje 11.50 m' Nga aksi i profilit të rrugës së planifikuar - servitore 4.5m'		
<b>Vija ndërtimore nga vija rregulluese</b>	Profili i rrugës së planifikuar “Brigada 123” në lindje 7.0m' Profili i rrugës së planifikuar “Avni Rrustemi” 7.0m'		
<b>Etazhiteti</b>	1 lejuar për zonën B+P+4, ndërsa i kërkuar nga pala B+P+I		
<b>Lartësia maksimale e ndërtesës(m)</b>	18m'		
<b>H/L nga kufiri i parcelës kadastrale përgjatë rrugës publike</b>	2.5L/1GJ		
<b>L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale pa marrëveshje paraprake me fqinjët.</b>	Nuk lejohet		
<b>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</b>	Nuk lejohet		
<b>L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale për ndërtesat dyshe dhe në varg</b>	2L/1GJ (përgjatë njërës anë në të cilën nuk ka marrëveshje)		
<b>L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale</b>	2.5L/1GJ		
<b>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</b>	Nuk lejohet		
<b>ISHPKZH</b>	max. është e lejuar 40%		
<b>% e gjelbërimit</b>	50%		
<b>SNP</b>	80%		
<b>ISN</b>	2.0		
<b>Kërkesa minimale për vendparking</b>	2VP/100m2 të sipërfaqes bruto të ndërtuar		
<b>Koeficienti minimal i përqeshmëris termike (U-value(W/m2K))</b>	Muri 0.5	Kulmi 0.3	Dyshemeja 0.5
<b>Kufizimet e ndotjes mjedisore</b>	08:00-22:00=45db(A)		22:00-08:00=35db(A)
<b>Dendësia maksimale banore/ha</b>	150		
<b>Dendësia maksimale njësi banimi/ha</b>	43		
<b>Madhësia minimale e parcelës kadastrale(m<sup>2</sup>)</b>	700		

<b>Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m)</b>	35
<b>Gjatësia minimale e pjesës se përparme të parcelës (m)</b>	20

<b>Të 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.	
<b>Gabariti:</b> 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	
<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> 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.	
<b>Rregullat për zhvillimin e pejsazhit:</b> Gjelbrimi përgjatë rrugëve të jetë me bimë-drunjë të 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), assesi nuk lejohet pengimi i qarkullimit të lirë të këmbësorëve, automjeteve për nevoja të objektit si dhe të automjeteve për mbrojtje nga zjarri.	
<b>Kuota e përdhësës:</b> Kuota e përdhësës të 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, emergjente dhe ekonomike.	
<b>Konzola:</b> Projektohen sipas normave dhe në përputhshmëri me karakterin e objektit	
<b>Shkallët dhe ashensori:</b> Projektohen sipas normave dhe në përputhshmëri me karakterin e objektit	
<b>E drejta e ndriçimit natyror:</b> 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.	
<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.	

<p><b>VI. Kushtet kyçese në infrastrukturë:</b> Kyçja në infrastrukturë të bëhet në rrjetet ekzistuese pas sigurimit të kushteve detale dhe pëlqimeve për kyçje nga:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>KEDS- njësia në Suharekë</li> <li>Ujësjellësi dhe kanalizimi– kompania Hidroregjioni Jugor njësia në Suharekë</li> <li>Mbeturinat- Ekoregjioni në Suharekë</li> <li>Pëlqim për kyçje në komunikacion – nga inspektori i komunikacionit</li> <li>Pëlqim për mbrojtje nga zjarri nga DSHPM-Komuna Suharekë</li> <li>Leje Mjedisore Komunale nga DUPM-Komuna Suharekë</li> <li>Elaboratin gjeomekanik</li> <li>Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar.</li> </ol>
--

**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 DUPM 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 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.

Me këtë dokument shfuqizohet Akvendimi mbi Kushtet Ndërtimore 07Nr.713/350-35906 datë 24.11.2022

**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 Planifikim dhe Mjedis**

**Numri i vrojtimit i lejes 07Nr.924/350-69878 datë 30.11.2023, Suharekë**

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

Drejtori:

Visar KUÇI