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

Data:22.07.2024

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.475/350-38625

Drejtoria për Urbanizëm Planifikim dhe Mjedis

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 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 **ZSHP-4**, Zonë për shfrytëzim të përzier)

Ky dokument lëshohet për:			
Emri:	“ONI 3 CAPITAL” Sh.P.K, Shkëlzen Kavaja përfaqësues	Adresa:	Suharekë
Email:	xenikavaja@gmail.com	Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.350-38625 datë 16.07.2024

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	Rruga e planifikuar në Veri (rrugë tranzite urbane), profil 21.0m ² (rruga Skënderbeu)
Parcela Kadastrale	00603-6, ZK Suharekë
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	858 m ²
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	≈853m ² e matur në QGIS (specifikohet pas matjeve të sakta nga gjeodeti i licensuar)
Numri Referues i certifikatës	Nr.2057-2024 datë 24.06.2024 dhe kopjes së planit të ofruar nga parashtruesi i kërkesës datë 24.06.2024
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1: 370
Pronësia	Pronë private e Agim (Zejnel) Shala, Kontratës për Qeramarrje të Paluajtshmerisë LRP.nr.8810/2024 datë 25.06.2024
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Nje objekt banimi (i legalizuar) me etazhitet B+P+2, sipas matjeve gjeodezike të kryera nga Adriatik Fetiu me numër të lëndës 178/2024 datë 04.07.2024

Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m'	Përreth lokacionit gjenden objekte banimore individuale P+1 deri P+2 dhe objekte afariste e komerciale.
--	---

II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA I- SHËRBIME TREGTARE – TREGTI ME PAKICË

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, kopja e letërnjoftimit, inçizimin gjeodezik të parcelës kadastrale, Kontratës për Qeramarrje të Paluajtshmerisë LRP.nr.8810/2024 datë 25.06.2024 , Deklaratën me numër LRP.Nr.10601/2024 datë 16.07.2024, 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 (Sipërfaqe Urbane e përgjithshme **ZSHP-4**, Zonë për shfrytëzim të përzier, Banim me shumë njësi dhe afarizëm).

Përshkrimi në vazhdim i referohet Tabelës 27 Kushtet ndërtimore për zonat e banimit me një njësi ZSHP-4

Destinimi	ZSHP-4(Zonë për shfrytëzim të përzier)		
Lloji i strukturës së ndërtimit	Sipërfaqe Urbane e përgjithshme		
Lloji i ndërtesës	Ndërtesa dyshe (do të ndërtohet në pikën 0.00 me objektin e legalizuar)		
Vija rregulluese	Nga aski i profilit të rrugës ekzistuese në veri 10.5 m'		
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	Në veri 7.0m'		
Etazhiteti	1 lejuar për zonën B+P+4 (objekti lejohet të ndërtohet me etzhitet P+0-sipas propozimit nga pala)		
Lartësia maksimale e ndërtesës(m)	12m' (sipas propozimit të palës për objektin P+0, max 5m')		
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 marrëveshje paraprake me fqinjët, në të cilën fasad nuk lejohen hapje për hapësira banimi apo hapësira të jashtme	Nuk lejohet		
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale për ndërtesat dyshe dhe në varg	2L/1GJ (përgjatë njerës anë me 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 për hapësira banimi apo hapësira të jashtme	Nuk lejohet		
ISHPKZH	max. është e lejuar 40%		
% e gjelbërimit	50% (e parcelës ndërtimore)		
SNP	Max.80%		
ISN	2.0		
Kërkesa minimale për vendparking	2VP/100m2		
Koeficienti minimal i përqeshmëris 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	150
Dendësia maksimale njësi banimi/ha	43
Madhësia minimale e parcelës kadastrale(m²)	700
Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m)	35
Gjatësia minimale e pjesës se përparme të parcelës (m)	20

Të dhëna tjera shtesë rreth kushteve të ndërtimit

Karakteri: Përhershëm për 10 vite (Kontratës për Qeramarrje të Paluajtshmerisë LRP.nr.8810/2024 datë 25.06.2024) objekt montazh.

Shfrytëzimi i objektit: Objekti të shfrytëzohet sipas destinimit të propozuar nga pala e që është në përputhje me HZK-në. (Sipërfaqe urbane e përgjithshme **ZSHP-4**, Zonë për shfrytëzim të përzier).

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 në veri 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 të 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 të jetë 30-80cm’ mbi nivelin e trotuarit duke i planifikuar hyrjet sipas standardeve për shfrytëzuesit e objektit dhe duke respektuar kushtet ndërtimore të cituara më lartë.

Numri i hyrjeve: Hyrja kryesore

Konzola: Projektohen sipas normave dhe në përputhshmëri me karakterin e objektit

E drejta e ndriçimit natyror: 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.

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:

- 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
- 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 përmbajjnë, 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 lëmime 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 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.

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.475/350-38625 datë 22.07.2024 Suharekë

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

