Data:15.08.2024	Numri i vrojtimit të lejes:	07Nr.609/350-45264

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 se 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 Sub-Urbane-**ZB-3,** Banim me një njësi)

Ky dokument lëshohet për:			
Emri:	**Hisni Kadriaj**	**Adresa:**	**Rr."Mejdi Xhaferi" Suharekë**
Email:	.....	**Kërkesa Bazë:**	Kushte Ndërtimore 07Nr.350-45264 datë 12.08.2024

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	Rrugë e planifikuar me profil 8.5m'
Parcela Kadastrale	01504-58, ZK Suharekë
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	434 m^2
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	≈362m^2 (e matur në QGis, specifikohet pas matjeve gjeodezike për bllokun ndërtimor sipas HZK-së)
Numri Referues i çertifikatës	2625/2024 datë 12.08.2024 dhe kopjes së planit të ofruar nga parashtruesi i kërkesës datë 12.08.2024
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1: 212
Pronësia	Pronë private e Hisni (Sadri) Kadriaj
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Objekt banimi me etazhitet P+1
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m'	Përreth lokacionit gjenden objekte banimore individuale P+1 deri P+2.

Adresa: Objekti i Kuvendit Komunal, Kati i Parë, nr: 026, Suharekë – Kosovë
Telefon: 029 271 318
www.komuna-suhareke.org, E-mail: urbanizmisuhareke@rks-gov.net

II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA I-OBJEKT BANIMI ZB-3
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, fotot e parceles, projekt propozimi në kopje elektronike, 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 e banimit me një njësi)–ZB-3.

Përshkrimi në vazhdim i referohet Tabelës 15 Kushtet ndërtimore për zonat e banimit me një njësi ZB-3

Destinimi	ZB-3(Zonë e banimit me një njësi)		
Lloji i strukturës së ndërtimit	Sipërfaqe Sub-Urbane		
Lloji i ndërtesës	Objekt i veçant		
Vija rregulluese	Nga aski i profilit të rrugës ekzistuese në lindje 4.25m'		
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	Në lindje 6m'		
Etazhiteti	I lejuar për zonën B+P+2		
Lartësia maksimale e ndërtesës(m)	12m'		
H/L nga kufiri i parcelës kadastrale përgjatë rrugës publike	1.5L/1GJ		
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale pa marrëveshje paraprake me fqinjët.	3L/1GJ		
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	4L/1GJ		
L/GJ nga kufiti anësor i parcelës kadastrale për ndërtesat dyshe dhe në varg	Nuk lejohet		
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	max. është e lejuar 25%		
% e gjelbërimit	65% (e parcelës ndërtimore)		
SNP	Max.80% (duke përfshirë edhe rampën)		
ISN	0.75		
Kërkesa minimale për vendparking	2VP/100m2		
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	75		
Dendësia maksimale njësi banimi/ha	21		
Madhësia minimale e parcelës kadastrale(m^2)	300		
Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m')	20		
Gjatësia minimale e pjesës se përparme të parcelës (m')	15		

Të dhëna tjera shtesë rreth kushteve të ndërtimit
Karakteri: Përhershëm me material të fortë ndërtimor
Shfrytëzimi i objektit: Objekti të shfrytëzohet sipas destinimit të propozuar me HZK-në. (Sipërfaqe Sub-

Adresa: Objekti i Kuvendit Komunal, Kati i Parë, nr: 026, Suharekë – Kosovë
Telefon: 029 271 318
www.komuna-suhareke.org, E-mail: urbanizmisuhareke@rks-gov.net

Urbane ZB-3 banim me një njësi)
Gabariti: Jo më shumë se 25% 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 lindje 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 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 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.
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 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) Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar.
f) Lejen e rrenimit për objektit ekzistues në parcelën 01504-58

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.

Adresa: Objekti i Kuvendit Komunal, Kati i Parë, nr: 026, Suharekë – Kosovë
Telefon: 029 271 318
www.komuna-suhareke.org, E-mail: urbanizmisuhareke@rks-gov.net

- 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 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 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 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.609/350-45264 datë 15.08.2024, Suharekë

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

Drejtori:
Visar KUÇI

Adresa: Objekti i Kuvendit Komunal, Kati i Parë, nr: 026, Suharekë – Kosovë
Telefon: 029 271 318
www.komuna-suhareke.org, E-mail: urbanizmisuhareke@rks-gov.net