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

Datë 27.08.2024

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.643/350-43689

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

AKTVENDIM MBI KUSHTE NDËRTIMORE
(Studençan-Suharekë)

Ky dokument lëshohet për:			
Emri:	Drejtoria e Shërbimeve Publike dhe Emergjencë me përfaqësues – Enver Shabani	Adresa:	Komuna Suharekë
Email:	Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore
Tel:		07Nr.350-43689 datë 06.08.2024

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	Studençan
Rruga	“Arif Gashi”
Parcela Kadastrale	02269-1 dhe 02270-0
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	(17970 m²+9689 m²)=27659 m²
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	7537m² (Sipërfaqja e bllokut ndërtimor sipas HZK ZrT-3 e destinimit e që e përfshijnë sipërfaqe nga dy parcelat kadastrale të cekura më lartë) sipërfaqja e kalkuluar nga gjeodeti i licensuar Shpend Morina.
Numri Referues i certifikatës	Nr. 1165/2024 datë 12.08.2024 Nr. 2531/2024 datë 06.08.2024
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1:1385 dhe 1:1018
Pronësia	Komuna e Suharekës sipas certifikatës 2531/2024 dhe P.SH. “Shkolla fillore 19 Nëndori Studençan” sipas certifikatës Nr.1165/2024

Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Ndodhet objekti i QMF Qendra e Mjekësis Familjare, Shkolla Filllore “Kogresi i Manastirit”, Çerdhja Flutura”, Salla e Sportit.
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m’	Përreth lokacionit gjenden objekte P+0 dhe P+1.

II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA II- Nënstacion të Zjarrfikësve dhe Policisë

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 dhe kopja e planit, inçizimin gjeodezik të parcelave kadastrale nga gjeodeti i licencuar Shpend Morina, Pëlqim 05Nr.424 datë 15.08.2024 nga Drejtoria e Arsimit për Drejtorin e Shërbimeve Publike dhe Emergjencë, konceptin e projektit si dhe dokumente tjera të nevojshme.

V. Gjendja e planifikuar duke u bazuar në HZK: Lokacioni në të cilin do të ndërtohet objekti është Zonë Rekreative –Turistike ZrT-3 me destinim shfrytëzimet e lejuara dytësore shërbime të komunitetit.

Destinimi	(ZSH-5 dhe ZSH-4 Zonë e Shërbimeve, ZmaH-2 Zonë e Mbrojtur Arkeologjike Historike, Infrastrukturë Rrugore dhe ZrT-3 Zonë Rekreative Turistike) 2269-1, (ZB-2 Zonë e Banimit, Infrastrukturë Rrugore dhe ZrT-3 Zonë Rekreative Turistike) 2270-0
Lloi i ndërtesës	Ndërtim i Veçantë
Kategoria e Objektivit	Kategoria e II-të
Vija rregulluese	Nga aksi i rrugës të planifikuar servitore “Arif Gashi “-4.50m’
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	Min 7m’
Etazhiteti	P+0
Lartësia maksimale e ndërtesës (m)	7m’
Distanca e objektit nga parcelat fqinje	Duke respektuar distancat e definuara sipas U.A ½ dhe ¼ e lartësisë së objektit.
ISHPKZH	30%
Përqindja e hapësirës së gjelbërimit	30%
ISN	0.75
Kërkesa minimale për vendparking	3VP/100m²

Te dhëna tjera shtesë rreth kushteve të ndërtimit

Karakteri: i Përhershëm
Shfrytëzimi i objektit: Objekti të shfrytëzohet për destinimin e propozuar nga parashtruesi i kërkesës.
Gabariti: Jo më shumë se 30% 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 nga rruga “Arif Gahi” duke i respektuar distancat e qasjeve me rrugët publike sipas UA.
Formësimi arkitektonik dhe estetik: Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë dhe t’i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar.
Rregullat për zhvillimin e pejsazhit: Gjelbrimi përgjatë rrugëve të jetë me bimë-drunjë të cilat kanë aftësi dhe kapacitet për pejsazhe atraktive dhe rregullator të mjedisit.
Kuota e përdheses: Kuota e përdheses 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: Sipas Standardeve për kategorin e objektit.

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 rrejetet 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) 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 parceles.

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 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 licensuar.
- 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 dimensionet 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-ne, 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 kriterëve 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 mundë të bëhet edhe për një vit tjetër nëse nuk është ndryshuar pjesa e planit të HZK-së 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, Planifikim dhe Mjedis

Numri i kushteve ndërtimore 07Nr. 643/350-43689 datë 27.08.2024, Suharekë

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

