

	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.642/350-42586
------------------------	------------------------------------	---------------------------

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
(Rruga Xhavit Syla – Reqan Suharekë)

Ky dokument lëshohet për:			
Emri:	Rasim RESHANI	Kërkesa Bazë:	07Nr. 350-42586 datë 02.08.2024

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	Xhavit Syla, Reqan Suharekë
Parcela Kadastrale	02921-0
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	1741m²
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	~1741m² (bazuar në matjet gjeodezike nga gjeodeti i licencuar Adriatik Fetiu me nr. të licencës 2, me nr. të lëndës 180/2024)
Numri Referues i certifikatës	2126/2024 datë 03.07.2024
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1:438
Pronësia	Pronë private e Rasim Reshani
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Brenda parcelës ndërtimore ka objekt ekzistues.
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m'	Përreth lokacionit gjenden objekte banimore individuale P+1, P+2 etj.

II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA I- OBJEKT ME NJË NJËSI BANIMI

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, inçizimi gjeodezik i parcelës kadastrale, projekti konceptual, autorizimi LRP-nr.7212/2024 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 Sub Urbane – ZB3 (Zonë e banimit me një njësi)

Përshkrimi në vazhdim i referohet Tabelës 15 Kushtet ndërtimore për zonën e banimit me një njësi ZB3 (bazuar në propozimin e referuar nga pala)

Destinimi	ZB3		
Lloi i strukturës së ndërtimit	Sipërfaqe Sub Urbane		
Lloi i ndërtesës	Ndërtesë e veçantë		
Vija rregulluese	Nga aski i profilit të rrugës së planifikuar me HZK - kategoria Rrugë Banesore në lindje 4.25m'		
Vija ndërtimore nga Vija rregulluese	Min. 6.0m'(sipas propozimit te pales 19.0m')		
Etazhiteti	B+P+2 (sipas propozimit palës P+1)		
Lartësia maksimale e ndërtesës (m)	12m'		
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale përgjat 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 marrëveshje paraprake me fqinjët, në të cilën fasadë nuk lejohen hapje për hapësira banimi apo hapësira të jashtme	4L/1GJ		
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, ne te cilën fasade nuk lejohen hapje për hapësira banimi apo hapësira të jashtme	4L/1GJ		
ISHPKZH	25%		
% e gjelbërimit	65%		
SNP	80%		
ISN	0.75%		
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 banorë/ha	75		
Dendësia maksimale njësi banimi/ha	21		
Madhësia minimale e parcelës kadastrale (m²)	300		
Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m')	20		
Gjatësia minimale e pjesës së përparme të parcelës (m')	15		

Te dhëna tjera shtesë rreth kushteve të ndërtimit

Karakteri: Përherëshëm me material të fortë ndërtimor

Shfrytëzimi i objektit: Objekti të shfrytëzohet për destinimin e propozuar nga parashtruesi i kërkesës e cila është në përputhje me zonimin e PZHK-së si dhe HZK-së.

Gabariti: Jo më shumë se 25% 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 e planifikuar dhe duke i respektuar distancat e qasjeve me rrugët publike sipas UA.

Formësimi arkitektonik dhe estetik: 60% e sipërfaqes së fasadës të jetë ngjyrë të bardhë duke mos llogaritur sipërfaqen e dritareve. Lejohet 20-40% përdorimi i gurëve apo tullës në fasade me ngjyrë kafe të kuqe apo të hirtë, tjegullat ngjyre kafe, kornizat e dritareve nga druri apo PVC me tekstur druri ose ngjyrë të zezë duke ja përshtatur materialin ndërtimor zonës së ndërtimit. Forma e objektit preferohet të jetë gjeometrike katrore. Kulmi të jetë 2 apo me shumë ujore, streha e kulmit të jetë me gjatësi deri në 1m. Lejohet jo më shumë se 20% e kulmit të nxjerrën baxha.

Rregullat për zhvillimin e pejsazhit: Gjellbrimi përgjatë rrugëve të jetë me bimë-drunjë të 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). Distanca e bodrumit nga rruga mund të jetë me gabarit të njëjtë me përdheshën.

Kuota e përdheshës: Kuota e përdheshës 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

Shkallët: 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 kyçe nga:

- KEDS- njësia në Suharekë
- Ujësjiellësi dhe kanalizimi – kompania Hidroregjioni Jugor njësia në Suharekë
- Mbeturinat- Ekoregjioni në Suharekë
- Pëlqim për kyçe në komunikacion – nga inspektori i komunikacionit
- Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar.
- Kontratë për konstituimin e servitutit të përherëshëm të kalimit nga pronaret e parcelave (të noterizuar) për parcelat e rrugën ekzistuese dhe të planifikuara sipas hartës Zonale të Komunës.

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, rrethojnë e parcelës.

VIII. Dokumentacioni teknik duhet të përmbajë :

- Të dhënat e zyrës projektuese: certifikatën 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 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 beje 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 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-së 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 riprocimit.

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 kushteve ndërtimore 07Nr.642/350-42586 datë 27.08.2024, Suharekë
Informata i dërgohet: Palës, Inspektoratit të ndërtimit, Dosjes së DUPM-së, Arkivit të Komunës.

Drejtori i Drejtorisë:
Visar KUÇI

