

Datë 01.08.2025	Numri i vrojtimit të lejes:	07Nr.472/350-28553
------------------------	------------------------------------	---------------------------

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, Planit Zhvillimor Komunal 2021-2029, 01Nr.016-67691 datë 29.10.2021, 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 (Sipërfaqe Urbane e Përgjithshme)

Ky dokument lëshohet për:			
Emri:	Edonis Besnik Kuçi	Adresa:	Rruga "Skenderbeu", Suharekë
Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.350-28553 datë 16.05.2025		

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 ekzistuese	"Skenderbeu"
Parcela Kadastrale	591-5, 629-1 dhe 630-1, ZK Suharekë
Sipërfaqja e parcelës kadastrale (çertifikata)	(39+979+1539) = 2557 m²
Sipërfaqja e parcelës kadastrale (terren)	(39+979+1633) = 2651 m²
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	~ 2645m²
Numri Referues i çertifikatës	109/2025 datë 16.05.2025
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1: 1092
Pronësia	Prona të Edonis Kuçi
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Brenda parcelës ndërtimore ka objektet ekzistuese
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m'	Përreth lokacionit gjenden objekte banimore individuale P+1 deri P+2 dhe varrezat e qytetit.

II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA II-OBJEKT BANIMOR 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, kopja e letërnjoftimit, inçizimin gjeodezik të parcelës kadastrale nga gjeodeti i licensuar Durim Hoxha, projekt propozimi, autorizim LRP.nr.473/2025 datë 16.05.2025, Deklaratë/Pëlqim LRP.nr.1212/2025 datë 01.07.2025, Deklaratë/Pëlqim LRP.nr.1211/2025 datë 01.07.2025, Deklaratë/Pëlqim LRP.nr.2240/2025 datë 23.07.2025, Skema e mundësive të shtrirjes së ndërtesave LRP.Nr.1188/2025 datë 01.07.2025 dhe LRP.Nr.2239/2025 datë 23.07.2025 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) – ZB-4 dhe ZShP-4.			
Përshkrimi në vazhdim i referohet Tabelës 19 dhe 27 Kushtet ndërtimore për zonën me (Sipërfaqe Urbane e Përgjithshme) ZB-4 dhe ZShP-4 (bazuar në propozimin e referuar nga pala)			
Destinimi	ZB-4 dhe ZShP-4 Shfrytëzimet e lejuara		
Lloi i strukturës së ndërtimit	Sipërfaqe Urbane e Përgjithshme		
Lloi i ndërtesës	Ndërtesë Dyshe		
Vija rregulluese	Nga aski i profilit të rrugës "Skëndërbeu" në veri – kategoria Rrugë Rregjionale 11.5m'		
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	Definohet duke respektuar kushtet e distancës nga parcelat fqinje në raport me lartësinë e objektit.		
Etazhiteti	B+P+4		
Lartësia maksimale e ndërtesës (m)	19m' (ZB4) dhe 18m' (ZShP-4)		
H/L nga kufiri i parcelës kadastrale përgjat 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 fasadë nuk lejohen hapje për hapësira banimi apo hapësira të jashtme	Nuk Lejohet		
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale për ndërtesa dyshe dhe në varg	2L/1GJ (përgjatë njërës anë në të cilën nuk ka marrëveshje)		
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale	2L/1GJ		
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale me marrëveshje paraprake me fqinjët, në të cilën fasadë nuk lejohen hapjet për hapësira banimi apo hapësira të jashtme	Nuk Lejohet		
ISHPKZH	40%		
% e gjelbërimit	40% (ZB4) dhe 50% (ZShP-4)		
SNP	80%		
ISN	2.00		
Kërkesa minimale për vendparking	1.5VP/100m2 (ZB4) dhe 2VP/100m2 (ZShP-4)		
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	168 (ZB4) dhe 150 (ZShP-4)		
Dendësia maksimale njësi banimi/ha	84 (ZB4) dhe 43 (ZShP-4)		
Madhësia minimale e parcelës kadastrale (m2)	1000 (ZB4) dhe 700 (ZShP-4)		
Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m)	32 (ZB4) dhe 35 (ZShP-4)		
Gjatësia minimale e pjesës së përparme të parcelës (m)	32 (ZB4) dhe 20 (ZShP-4)		

Te 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.
Gabariti: 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.
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. Qasja e automjetit zjarrfikës të planifikohet me dimensione sipas standardeve.
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: Gjellbrimi përgjatë rrugëve të jetë me bimë - drunjtë 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), 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 planifiku hyrjet sipas standardeve për shfrytëzuesit e objektit dhe duke respektuar kushtet ndërtimore të cituara më lartë.
Numri i hyrjeve: Hyrja kryesore dhe ekonomike.
Konzola: Projektohen sipas normave dhe në përputhshmëri me karakterin e objektit
Shkallët dhe ashensori: 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:

- 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,
- Pëlqim për mbrojtje nga zjarri nga AME - (Agjencia e Menagjimit të Emergjencave),
- Leje Mjedisore Komunale nga DUPM - Komuna Suharekë,
- Elaboratin gjeomekanik,
- Projektin e ashensorëve,
- Të bëhet bashkimi i parcelave kadastrale,
- Pëlqim për shfrytëzimin e rrugës së planifikuar,
- 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, rrethojnë e parcelës.

VIII. Dokumentacioni teknik duhet të përmbajë :

- Të dhënat e zyrës projektuese:çertifikatën e biznesit, diplomat e inxhinierëve të lëmive përkatëse dhe licensat,
- 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 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 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 më 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.472/350-28553 datë 01.08.2025, Suharekë

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

