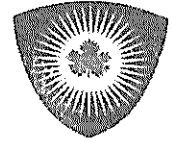




REPUBLIKA E KOSOVËS  
REPUBLIKA KOSOVA- REPUBLIC OF KOSOVA  
KOMUNA E SUHAREKËS  
OPSTINA SUVA REKA- MUNICIPALITY OF SUHAREKA



Datë 19.01.2024

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.22/350-76857

**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 rrërimi 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 Qendrore)

<b>Ky dokument lëshohet për:</b>			
Emri:	<b>Cima SHPK</b> me përfaqësues Bali Kabashi	Adresa:	Rruga "Avdyl Rama", Suharekë
Email:	.....	Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.350-76857 datë 08.12.2023
<b>Kushte ndërtimore</b>		Sipas Hartës Zonale të Komunës së Suharekës 2022-2030, 01Nr.016-69078 datë 28.10.2022	
<b>I. Gjendja ekzistuese e lokacionit :</b>			
Zona Kadastrale	Suharekë		
Rruga e planifikuar	Rruga "Avdyl Rama"		
Parcela Kadastrale	2867-1, 1966-0, 1972-2, 1972-1 dhe 2814-0		
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	12385m <sup>2</sup>		
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	~ 12039m <sup>2</sup> (sipas kompanisë projektuese)		
Numri Referues i çertifikatave	5082/2023 datë 07.12.2023		
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1: 1621		
Pronësia	Pronë private e Rifat Berisha, Refki Berisha, Egzon Berisha, Ali Elshani, Imer Elshani, Ismet Elshani dhe Ahmet Elshani.		
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Brenda parcelës ndërtimore ka objekte ekzistuese		
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m'	Përreth lokacionit gjenden objekte banimore afariste dhe individuale P+1 deri P+2 etj		

**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**

Faqe 2 nga 5

**IV. Kërkesës i janë bashkangjitur dokumentacionet:** Çertifikatat dhe kopja e planit, kopja e letërnjoftimit, inçizimin gjeodezik të parcelës kadastrale nga gjeodeti i licensuar Xhavit S. Fetahu, projekt propozimi, kontratës për bashkëinvestim në ndërtimin e Kompleksit Banesor dhe Afarist Nr.LRP.5886/2021 datë 29.05.2021 dhe Nr.LRP.335/2022 datë 07.02.2022, kontratës për bashkëinvestim në ndërtimin e Kompleksit Banesor dhe Afarist Nr.LRP.19480/2022 datë 26.12.2023, kontratës për bashkëinvestim në ndërtimin e Kompleksit Banesor dhe Afarist Nr.LRP.5045/2023 datë 20.04.2023, kontratës për bashkëinvestim në ndërtimin e Kompleksit Banesor dhe Afarist Nr.LRP.7744/2022 datë 17.05.2022 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 shumë njësi) – ZB5.

**Përshkrimi ne vazhdim i referohet Tabelës 20 Kushtet ndërtimore për zonën e banimit me shumë njësi ZB5 - kompleks banesor të përbërë prej objekteve në varg (bazuar në propozimin e referuar nga pala)**

Destinimi	ZB5 - Shfrytëzimet e lejuara		
Lloi i strukturës së ndërtimit	Sipërfaqe Urbane Qendrore		
Lloi i ndërtesës	Ndërtesë në Varg		
Vija rregulluese	Nga aski i profilit të rrugës së planifikuar “Abdyl Rmaj” – në jug 6.25m’ Nga aski i profilit të rrugës së planifikuar kategoria Rrugë Banesore – në lindje 4.25m’ Nga aski i profilit të rrugës së planifikuar kategoria Rrugë Banesore – në veri 4.25m’		
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	8.0m’		
Etazhiteti	B+P+7		
Lartësia maksimale e ndërtesës (m)	28m’		
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 (Vlenë për ndërtesën e parë apo të fundit të vargut përgjat njërrës anë në 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 fasadë nuk lejohen hapjet për hapësira banimi apo hapësira të jashtme	Nuk Lejohet		
ISHPKZH	40%		
% e gjelbërimit	40%		
SNP	80%		
ISN	3.00		
Kërkesa minimale për vendparking	1.5VP/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	360		
Dendësia maksimale njësi banimi/ha	168		
Madhësia minimale e parcelës kadastrale (m2)	1400		
Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m)	46		

Gjatësia minimale e pjesës së përparme të parcelës (m)	30
--	----

<b>Te dhëna tjera shitesë rreth kushteve të ndërtimit</b>
<b>Karakteri:</b> Përherëshëm me material të fortë ndërtimor
<b>Shfrytëzimi i objektit:</b> Objekti të shfrytëzohet sipas destinimit të propozuar me HZK-në.
<b>Gabariti:</b> 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.
<b>Qasja në parcelë:</b> 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.
<b>Formësimi arkitektonik dhe estetik:</b> 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.
<b>Rregullat për zhvillimin e pejsazhit:</b> Gjelbrimi përgjatë rrugëve të jetë me bimë-drunjë të cilat kanë aftësi dhe kapacitet për pejsazhe atraktive dhe rregullator të mjedisit.
<b>Distanca e bodrumit nga parcela fqinje:</b> 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.
<b>Kuota e përdhësës:</b> 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.
<b>Numri i hyrjeve:</b> Hyrja kryesore, emergjente dhe ekonomike.
<b>Konzola:</b> Projektohen sipas normave dhe në përputhshmëri me karakterin e objektit
<b>Shkallët dhe ashensori:</b> Projektohen sipas normave dhe në përputhshmëri me karakterin e objektit
<b>E drejta e ndriçimit natyror:</b> 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.
<b>Vërejtje:</b> 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.

<b>VI. Kushtet kyçese në infrastrukturë:</b> Kyçja në infrastrukturë të bëhet në rrejet ekzistuese pas sigurimit të kushteve detale dhe pëlqimeve për kyçje nga: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) KEDS- njësia në Suharekë,</li> <li>b) Ujësjellësi dhe kanalizimi – kompania Hidroregjioni Jugor njësia në Suharekë</li> <li>c) Mbeturinat - Ekoregjioni në Suharekë</li> <li>d) Pëlqim për kyçje në komunikacion – nga inspektori i komunikacionit</li> <li>e) Pëlqim për mbrojtje nga zjarri nga DSHPME - Komuna Suharekë</li> <li>f) Leje Mjedisore Komunale nga DUPM - Komuna Suharekë</li> <li>g) Elaboratin gjeomekanik,</li> <li>h) Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar.</li> <li>i) Projektin e ashensorëve,</li> <li>j) Të bëhet bashkimi i parcelave kadastrale.</li> </ul>
--

### 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: 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 per përshkrim ne 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-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 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.22/350-76857 datë 19.01.2024, Suharekë**  
**Informata i dërgohet: Palës, Inspektoratit të ndërtimit, Dosjes së DUPM-së, Arkivit të Komunës.**

