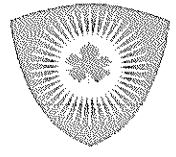




REPUBLIKA E KOSOVËS  
REPUBLIKA KOSOVA- REPUBLIC OF KOSOVA  
KOMUNA E SUHAREKËS  
OPSTINA SUVA REKA- MUNICIPALITY OF SUHAREKA



Data:04.04.2024

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.191/350-9497

**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 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**

(Zonë e banimit me shumë njësi-ZB-5, Sipërfaqe Urbane Qëndrore)

Ky dokument lëshohet për:			
Emri:	“Ben Center Sh.P.K” me përfaqësuese Elona Kuçi	Adresa:	Rr.”Xhavit Bajraktari” p.n –Suharekë
Email:	.....	Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.350-9497 datë 07.02.2024

Kushte ndërtimore	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	Me profil 15.0m’ në veri Me profil 8.5 m’ në perëndim
Parcelat Kadastrale	01639-0, 01640-2, 01640-1, 02942-1 dhe 01618-2
Sipërfaqja e parcelave kadastrale	(381 m <sup>2</sup> , 1249 m <sup>2</sup> , 1182 m <sup>2</sup> , 764 m <sup>2</sup> dhe 710 m <sup>2</sup> ) totali 4286 m <sup>2</sup>
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	≈ 2586 m <sup>2</sup> e matur në QGIS (caktohet saktë nga gjeodeti duke respektuar vijën rregullative)
Numri Referues i certifikatave	Nr.Ref.445/2024 datë 07.02.2024, Nr.Ref.445/2024 datë 07.02.2024 dhe Nr.Ref.1140-2024 datë 22.03.2024 dhe kopjeve të planit të ofruar nga parashtruesi i kërkesës datë 07.02.2024 dhe 22.03.2024
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1: 645, 1:622 dhe 1:313
Pronësia	Prona private e Ylber (Milaim) Berisha dhe Habib (Isuf) Berishës
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Nuk ka objekte
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m’	Objekte banimi me etazhitet P+2

Faqe 2 nga 2

**II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA II, OBJEKT BANESOR-AFARIST –ZB5  
Objekt dyshe.**

**III. Lokacion në kuadër të:** Hartës Zonale të Komunës 2022-2030, 01Nr.016-69078 datë:28.10.2022

**IV. Kërkesës i janë bashkangjitur dokumentacionet:** Çertifikatat e pronës dhe kopjet e planit, inçizimin gjeodezik të parcelës kadastrale, Kontratën për bashinvestim në ndërtimin e kompleksit banesor dhe afarist Nr.LRP.19463/2022 dhe Nr.Ref.4587/2022 datë 23.12.2022, Kontratën për bashinvestim në ndërtimin e kompleksit banesor dhe afarist Nr.LRP.6479/2023 dhe Nr.Ref.1721/2023 datë 30.05.2023, Kontratën mbi ndërtimin e përbashkët me kompesim reciprok LRP.nr.133/2024 dhe Ref.nr.133/2022 datë 01.03.2024, projekt propozimi në kopje elektronike, çertifikatën e regjistrimit të biznesit 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 (Sipërfaqe urbane qendrore -Banim me shumë njësi)–ZB-5.

**Përshkrimi në vazhdim i referohet Tabelës 20 Kushtet ndërtimore për zonat e banimit me shumë njësi ZB-5**

<b>Destinimi</b>	ZB-5 (Zonë e banimit me shumë njësi)
<b>Lloji i strukturës së ndërtimit</b>	Sipërfaqe Urbane Qendrore
<b>Lloji i ndërtesës</b>	Objekt dyshe
<b>Vija rregulluese</b>	Nga aksi i profilit të rrugës së planifikuar 7.5 m' në Veri Nga aksi i profilit të rrugës së planifikuar 4.25 m' në Perëndim Nga profili i lumit 10m' (brezi i gjelbërt mbojtës)
<b>Vija ndërtimore nga vija rregulluese</b>	8 m' (Veri, Perëndim) E profilit i lumit 1/4H së objektit sipas kushteve të definuara me HZK për zonën përgjatë lumit
<b>Etazhiteti</b>	I lejuar për zonën B+P+7
<b>Lartësia maksimale e ndërtesës(m)</b>	28m'
<b>H/L nga kufiri i parcelës kadastrale përgjatë rrugës publike</b>	2.5L/1GJ
<b>L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale pa marrëveshje paraprake me fqinjët.</b>	Nuk lejohet
<b>L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale me marrëveshje paraprake me fqinjët, në të cilën fasad nuk lejohen hapje për hapësira banimi apo hapësira të jashtme</b>	Nuk lejohet
<b>L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale për ndërtesat dyshe dhe në varg</b>	2L/1GJ(Vlenë për ndërtesën e parë apo të fundit të vargut përgjat njerës anë në të cilën nuk ka marrëveshje)
<b>L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale</b>	2L/1GJ
<b>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</b>	Nuk lejohet
<b>ISHPKZH</b>	max. është e lejuar 35%
<b>% e gjelbërimit</b>	45% (e parcelës ndërtimore) ose 20% (e parcelës se pa mbuluar me ndërtim)
<b>SNP</b>	Max.80%(duke përfshirë edhe rampën)
<b>ISN</b>	2.8
<b>Kërkesa minimale për vendparkingje të sipërfaqes bruto të ndërtuar. Por, jo më pak se numri i njësi të banimit për pjesën e ndërtesës</b>	1.5 VP/100m2

Shprehim

Shprehim

Shprehim

Shprehim



### 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 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 Republikën e Kosovës, 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 vlejnjë 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.191/350-9497 datë 04.04.2024, Suharekë*

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

Drejtori:

Visar KUÇI

*Paqësim*