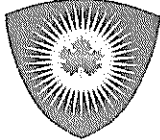
	REPUBLIKA E KOSOVËS REPUBLIKA KOSOVA- REPUBLIC OF KOSOVA KOMUNA E SUHAREKËS OPSTINA SUVA REKA- MUNICIPALITY OF SUHAREKA	
---	--	---

Datë: 12.12.2023

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.962/350-22555

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 01Nr.016-69078 datë 28.10.2022, Pëlqimin për ndërtimin e objektit rreth hapësirës së lokalitetit arkeologjik Hisari Nr.356-3 datë 21.09.2023 nga Instituti Arkeologjik i Kosovës, si dhe neneve 44,47,48 dhe 125 të LPPA Nr.05/L-031, DUPM në Suharekë lëshon këtë:

AKTVENDIM MBI KUSHTE NDËRTIMORE
(Banim me shumë njësi-ZB-5, Sipërfaqe Urbane Qëndrore)

Ky dokument lëshohet për:			
Emri:	“EH GROUP” Sh.P.K, me përfaqësues Mefail Gashi dhe Nexhat Haliti	Adresa:	Suharekë
Email:	ardit.jedrashi@gmail.com	Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.350-22555 datë 05.04.2023

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 e planifikuar	Kategoria-Rrugë Tranzite, “Zekë Bajraktari” – me profil 18m’
Parcela Kadastrale	02424-1, ZK Suharekë
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	7380 m ²
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	≈7230m ² e matur në QGIS (specifikohet pas matjeve të gjeodetit duke respektuar vijën rregullative)
Numri Referues i çertifikatës	1966/2023 datë: 03.05.2023 dhe kopjes së planit të ofruar nga parashtruesi i kërkesës datë 03.05.2023
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1: 1094
Pronësia	Pronë private e Dritan (Shaban) Bajraktari, Ganimete (Xhemajli) Bajraktari, Ismajl (Asllan) Bajraktari si dhe Jeton, Nderim, Urim, Kujtim (Afrim) Bajraktari
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Një objekt banimi me etazhitet P+2
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m’	Përreth lokacionit gjenden objekte banimore individuale P+1 deri P+2 si dhe objekte afariste me etzhitet P+2.

Faqe2nga6

ALCO OF SUHAREKA, M.E.L. KOS

II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA II-OBJEKT AFARIST – BANESOR-ZB-5 (Lamela I, II dhe III.)

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, inçizimin gjeodezik të parcelës kadastrale datë 18.02.2023 dhe datë 21.11.2023, kontratën për bashkinvestim për ndërtimin e kompleksit banesor dhe afarist Nr.LRP.2640/2023 dhe Nr.i Ref.618/2023 datë 16.02.2023, autorizimin Nr.LRP.5663/2023 datë 08.05.2023, projekt propozimi në kopje elektronike, vërtetimin e tatimit në pronë, çertifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit, çertifikatën e regjistrimit të biznesit të projektuesit Kërkesën 07Nr.104/29659 datë 08.05.2023, Informimin nga MKRS-QRTK Nr.123/3 datë 10.05.2023, Përgjigjen nga IAK për kërkesën e parashtruar nga DUP Komuna Suharekë Nr.123/4 datë 19.05.2023 nga MKRS-QRTK Prizren, Përgjigje në kërkesën e QRTK Prizren Nr.161-3 datë 18.05.2023 nga IAK, Njoftimin për QRTK Prizren Nr.248-3 datë 05.07.2023 nga IAK, Njoftimin nga IAK me numër 123/5 datë 06.07.2023 Nga MKRS-QRTK, Kërkesën për dalje në teren 07Nr.104-34849 datë 31.05.2023 dhe Nr.123/5 datë 01.06.2023, Kërkesën 11Nr.104-34837 datë 31.05.2023, Përgjigjen 11Nr-463-2722 datë 05.06.2023, Raportin e vizitës në terren 11Nr.463-36200 datë 07.06.2023 nga DSHPJGJK, Kërkesën 07Nr.350-42705 datë 10.07.2023 nga EH Group Shpk, Kërkesën 07Nr.629 datë 01.08.2023, Pëlqimin për ndërtimin e objektit të banimit rreth hapësirës së lokalitetit arkeologjik Hisar Nr.356-3 datë 21.09.2023 nga Instituti Arkeologjik i Kosovës, Raportin-njoftimin mbi gërmimet arkeologjike pranë Hisarit 07Nr.052-66199 datë 10.10.2023 nga IAK, Raportin përfundimtarë për gërmimet arkeologjike në Hisar datë 25.10.2023, Ftesën 07Nr.843 datë 01.11.2023, Përgjigjen përmes emailit datë 14.11.2023, 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 (Banim me shumë njësi)–ZB-5.

Përshkrimi në vazhdim i referohet Tabelës 20 Kushtet ndërtimore për zonat e banimit me shumë njësi ZB-5 (bazuar në propozimin e referuar nga pala - Objekte në varg në kuadër të bllokut ndërtimor)

Destinimi	ZB-5(Banim me shumë njësi)
Lloji i strukturës së ndërtimit	Sipërfaqe Urbane Qëndrore
Lloji i ndërtesës	Zhvillim i objekteve në varg
Vija rregulluese	Nga aski i profilit të rrugës “Zekë Bajraktari”–kategoria rrugë trasnite në veri 9.0 m’
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	E profilit të rrugës “Zekë Bajraktari”– në veri 8m’
Etazhiteti	1 lejuar për zonën B+P+7
Lartësia maksimale e ndërtesës(m)	28m’me HZK Lartësia maksimale e caktuar nga instituti arkeologjik 460m lartësi mbidetare) e që në rastin tonë duhet të respektohet lartësia e caktuar nga IAK
H/L nga kufiri i parcelës kadastrale përgjatë 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 fasad nuk lejohen hapje për hapësira banimi apo hapësira të jashtme	Nuk lejohet
L/GJ nga kufiti anësor i parcelës kadastrale	2L/1GJ(Vlenë për ndërtesën e parë apo të fundit të vargut

Faqe3nga6

Adresa: Objekti i Kuvendit Komunal, Kati i Parë, nr. 026, Suharekë - Kosovë

Telefon: 029 271 318

www.komuna-suhareke.org, E-mail: urbanizimi@sh.rrke@rks-gov.net

për ndërtesat dyshe dhe në varg	përgjat njerës anë në të cilën nuk ka marrëveshje)		
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale	2.5L/1GJ /dhe kufiri i caktuar nga IAK		
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	Nuk lejohet		
ISHPKZH	max. është e lejuar 40%		
% e gjelbërimit	40% (e parcelës ndërtimore)		
SNP	Max.80%(duke përfshirë edhe rampën)		
ISN	3		
Kërkesa minimale për vendparking	1.5VP/100m ² të sipërfaqes bruto të ndërtuar		
Koeficienti minimal i përqueshmëris termike (U-value(W/m ² K))	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(m ²)	1400		
Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m)	46		
Gjatësia minimale e pjesës së përparme të parcelës (m)	30		

Të dhëna tjera shtesë rreth kushteve të ndërtimit
Karakter: Përhershëm me material të fortë ndërtimor
Shfrytëzimi i objektit: Objekti të shfrytëzohet sipas destinimit të propozuar me HZK-në. (Banim me shumë njësi -ZB-5, Objekte në varg në kuadër të bllokut ndërtimor.
Gabariti: Jo më shumë se 40% nga sipërfaqja e parcelës ndërtimore. Vërejtje: Kjo sipërfaqe mund të zvogëlohet në rast se kërkojnë kushtet tjera për ndërtimin e objektit.
Qasja në parcelë: Qasja në parcelë me automjete (për parking) lejohet nga rruga "Zekë Bajraktari" duke i respektuar distancat e qasjeve me rrugët publike sipas UA. Qasja e automjetit për shuarjen e zjarrit të planifikohet me dimensione sipas standardeve në minimum dy fasadat e qdo lamelë.
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: Gjelbrimi 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), assesi nuk lejohet pengimi i qarkullimit të lirë të këmbësorëve, automjeteve për nevoja të objektit si dhe të automjeteve për mbrojtje nga zjarri.
Sutereni: Gjatë projektimit të objektit të respektohen standardet dhe rregulloret për shfrytëzimet e lejuara në suteren dhe kushtet në raport me lartësinë e lejuar të etazhës me terenin për secilin objekt të vargut.
Kuota e përdhësës: 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.
Numri i hyrjeve: Hyrja kryesore, emergjente 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:

- 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) Leje Mjedisore Komunale nga DSHPME-Komuna Suharekë
- g) Elaboratin gjeomekanik
- h) Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar ku duhet të llogaritet edhe lartësia e objektit sipas kushteve të caktuara nga Instituti Arkeologjik i Kosovës.
- i) Lejen e rrënimt të objektin që ndodhet në parcelën ndërtimore.
- j) Projektin e ashensorit
- k) Dëshmi për largimin e tensionit të energjis elektrike që kalon në parcelën ndërtimore
- l) Dëshmi për aprovimin e raportit përfundimtarë nga Inspektoriati i trashëgimisë kulturore

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 ne KS, UA dhe normal 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 normal 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-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.962/350-22555 datë 12.12.2023, Suharekë

Informata i dërgohet:

Palës,

Inspektoratit të ndërtimit,

Dosjes së DUPM-së,

Institutit Arkelogjik i Kosovës

Qendrës Rajonale të Trashëgimisë Kulturore

Arkivit të Komunës.

