



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



Datë 16.06.2025

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.330/350-26005

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 dhe Urbane e Përgjithshme)

Ky dokument lëshohet për:

Emri:	Arbëria Turist Sh.P.K me përfaqësues Afrim Balaj	Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.350-26005 datë 05.05.2025
-------	---	---------------	---

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 e planifikuar	Kategoria Rrugë Banesore "Bajram Curri" me profil 8.5m'
Parcela Kadastrale	2806-0, 1612-1, 1612-2, 1607-1, 1608-1, 1608-2, 1607-2, 1606-0, ZK Suharekë
Sipërfaqja e parcelave kadastrale (çertifikata)	$(1408+802+802+326+227+3153+763+4600) \text{ m}^2 = 12081 \text{ m}^2$
Sipërfaqja e parcelave kadastrale (teren)	$(1408+813+807+326+227+3153+763+4587) \text{ m}^2 = 12084 \text{ m}^2$
Sipërfaqja e parcelave ndërtimore brenda vijës rregulluese	$7923 \text{ m}^2 \text{ (ZB5)} + 2067 \text{ m}^2 \text{ (ZB4)} = 9990 \text{ m}^2$
Sipërfaqja e parcelave jashtë vijës rregulluese	447 m ²
Sipërfaqja e parcelës që nuk trajtohet me këto kushte ndërtimore (nga manuali i ndarjeve sipas blloqeve nr.46/2025 datë 14.05.2025 dhe projektit ideor)	1538 m ² pjesë e parcelës 1608-2 (ZB4) 109 m ² pjesë tjetër e bllokut ndërtimorë (ZB5)
Numri Referues i çertifikatave	1913/2025 datë 02.05.2025 1795/2025 datë 02.05.2025 1786/2025 datë 23.04.2025 1825/2025 datë 25.04.2025

Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1: 262 datë 24.04.2025 1: 1142 datë 02.05.2025 1: 717 datë 24.04.2025 1: 482 datë 25.04.2025
Pronësia	Pronë e Bujar Berisha, Majlind Berisha, Fisnik Berisha, Besnik Berisha, Nehat Berisha, Hamzi Berisha, Xhalal Berisha dhe Mustaf Berisha.
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Brenda parcelave nuk ka objekte ekzistuese (sipas situacionit gjeodezik të terrenit nr.64/2025 datë 14.05.2025)
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m'	Përreth lokacionit gjenden objekte banimore individuale P+1 deri P+2 etj

II. Kushte të Ndërtimit për kompleksin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA II - NDËRTESA SHUMË BANESORE&AFARISTE (Lamela I,II,III,IV,V,VI,VII dhe VIII, Objekte në Varg)

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 dhe kopjet e planit, kopja e letërnjoftimit, situacionin gjeodezik të terrenit dhe manuali i ndarjeve sipas blloqeve dhe rrugës së HZK-së nga kompania gjeodezike e Licensuar Geo Limit SHPK nr.64/2025 datë 14.05.2025, Projekti ideor, foto të parcelave, kontrata për parcelën 1612-1 pronë e Bujar Berisha mbi ndërtimin e përbashkët me kompensim reciprok LRP.nr.411/2024 REF.nr.411/2024 datë 31.07.2024, kontrata për parcelën 1608-2 pronë e Majlind, Fisnik dhe Besnik Berisha mbi ndërtimin e përbashkët me kompensim reciprok LRP.nr.671/2024 REF.nr.671/2024 datë 23.10.2024, kontrata për parcelën 2806-0 pronë e Nehat, Hamzi dhe Xhelal Berisha mbi ndërtimin e përbashkët me kompensim reciprok LRP.nr.062/2024 REF.nr. 062/2024 datë 28.01.2025, kontrata për parcelat 1612-2 dhe 1606-0 prona të Mustaf Berisha mbi ndërtimin e përbashkët me kompensim reciprok LRP.nr.182/2025 REF.nr.046/2025 datë 25.04.2025 dhe kontrata për parcelat 1607-2, 1608-1 dhe 1607-1 prona të Mustaf Berisha mbi ndërtimin e përbashkët me kompensim reciprok LRP.nr.061/2024 REF.nr.061/2024 datë 28.01.2025 (shënim zyrtar LRP.nr.061/2025 datë 02.05.2025) dhe dokumente tjera të nevojshme.

V. Gjendja e planifikuar duke u bazuar në HZK: Lokacioni në të cilin do të ndërtohet kompleksi i ndërtesave është tokë ndërtimore me destinim sipas HZK (Zonë e banimit me shumë njësi) – ZB5 dhe ZB4.

Përshkrimi në vazhdim i referohet Tabelës 20 dhe 19 Kushtet ndërtimore për zonën e banimit me shumë njësi ZB-5 dhe ZB-4 (bazuar në propozimin e referuar nga pala, Zhvillim në faza)

Destinimi	ZB-5 dhe ZB-4 - Shfrytëzimet e lejuara
Lloi i strukturës së ndërtimit	Sipërfaqe Urbane Qendrore dhe e Përgjithshme
Lloi i ndërtesës	Ndërtesa në Varg
Vija rregulluese	Nga aski i profilit të rrugës së planifikuar në veri – kategoria Rrugë Banesore 4.25m' Nga aski i profilit të rrugës së planifikuar në jugperëndim – kategoria Rrugë përmbledhëse/shpërndarëse 5.25m'
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	E rrugës së planifikuar në veri – kategoria Rrugë Banesore 8.0m' E rrugës së planifikuar në jugperëndim – kategoria Rrugë përmbledhëse/shpërndarëse 8.00m'
Etazhiteti	B+P+7 (ZB5) dhe B+P+4 (ZB4)
Lartësia maksimale e ndërtesës (m)	28m' (ZB5) dhe 19m' (ZB4)
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% (ZB5) dhe 50% (ZB4)		
% e gjelbërimit	40% (ZB5) dhe 30% (ZB4)		
SNP	80%		
ISN	3.00 (ZB5) dhe 2.5 (ZB4)		
Kërkesa minimale për vendparking	1.5VP/100m2		
Koeficienti minimal i përqueshmëris 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 (ZB5) dhe 200 (ZB4)		
Dendësia maksimale njësi banimi/ha	168 (ZB5) dhe 105 (ZB4)		
Madhësia minimale e parcelës kadastrale (m2)	1400 (ZB5) dhe 800 (ZB4)		
Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m)	46 (ZB5) dhe 32 (ZB4)		
Gjatësia minimale e pjesës se përparme të parcelës (m)	30(ZB5) dhe 26 (ZB4)		

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% (ZB-5) dhe 50% (ZB-4) 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 dimensionet 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 kontekstualizmit 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-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.

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 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 rrejtet ekzistuese pas sigurimit të kushteve detale dhe pëlqimeve për kyçe nga:

- a) KEDS - njësia në Suharekë,
- b) Ujësjiellësi dhe kanalizimi – kompania Hidroregjioni Jugor njësia në Suharekë,
- c) Mbeturinat - Ekoregjioni në Suharekë,
- d) Pëlqim për kyçe në komunikacion – nga inspektori i komunikacionit,
- e) Pëlqim për mbrojtje nga zjarri nga AME - (Agjencia e Menagjimit të Emergjencave),
- f) Leje Mjedisore Komunale nga DUPM - Komuna Suharekë,
- g) Elaboratin gjeomekanik,
- h) Projektin e ashensorëve,
- i) Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar,
- j) Pëlqim për shfrytëzimin e rrugës ekzistuese dhe planifikuar,
- k) Të bëhet bashkimi i parcelave kadastrale.

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 përmbajjnë, 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 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 dorëzohet 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.330/350-26005 datë 16.06.2025, Suharekë
Informata i dërgohet: Palës, Inspektoratit të ndërtimit, Dosjes së DUPM-së, Arkivit të Komunës.

