



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



**Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mjedis**

|                |                                                                                                                |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr-DATË/A:     | 07Nr.334/350-30617 datë 17.06.2025                                                                             |
| REFERENC-Ë:    | 07Nr.350-30617 datë 26.05.2025                                                                                 |
| PËR/TO:        | <b>OJQ "Shoqata Bamirëse Jetimat e Ballkanit" me përfaqësues Ardit Gashi – Komuna Suharekë</b>                 |
| KOPJE PËR/:    | Drejtorinë e Inspeksionit<br>Arkivin e Drejtorisë<br>Arkivin e Komunës                                         |
| NGA/FROM:      | Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mjedis – Suharekë                                                      |
|                | Drejtor i Drejtorisë:<br><b>Visar KUÇI</b><br><br>Zyrtar për planifikim hapësinor:<br><b>Bajram SHALA, Ark</b> |
| LËNDA/SUBJECT: | <b>Aktvendim mbi Kushte Ndërtimore</b>                                                                         |

Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mjedis, ka pranuar kërkesën 07Nr.350-30617 datë 26.05.2025 nga OJQ "Shoqata Bamirëse Jetimat e Ballkanit" me përfaqësues Ardit Gashi nga Suhareka, me të cilën ka kërkuar Kushte ndërtimore për ndërtimin e objektit me destinim Fermë për Lopë, dhe objekt ndihmës për ruajtjen e ushqimit të kafëshëve, në parcelën kadastrale 00061-0, ZK Gelancë, pronë e Komuna e Suharekës, E drejta e shfrytëzimit për kohë të pacaktuar, Shoqata Bamirëse Jetimat e Ballkanit sipas qertifikatës së pronës me numër referues 223/2025 e datës 26.05.2025. Parcela ndërtimore e planifikuar me HZK është: Zonë bujqësore, Kodi Zb - shfrytëzim të lejuar të veçant edhe për infrastrukturë bujqësore – Fermë për Lopë. Andaj ky organ pas shqyrtimit të kërkesës ka vendosur si në Aktvendimin e bashkangjitur kësaj Shkrese.

**AKTVENDIM MBI KUSHTE NDËRTIMORE**

|                                                                                   |                                                                                                                                                |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>REPUBLIKA E KOSOVËS</b><br>REPUBLIKA KOSOVA- REPUBLIC OF KOSOVA<br><b>KOMUNA E SUHAREKËS</b><br>OPSTINA SUVA REKA- MUNICIPALITY OF SUHAREKA |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

|                        |                                    |                            |
|------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| <b>Datë 17.06.2025</b> | <b>Numri i vrojtimit të lejes:</b> | <b>07Nr. 334/350-30617</b> |
|------------------------|------------------------------------|----------------------------|

**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 19, 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, 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**  
(Gelancë-Suharekë)

|                                  |                                                                                                |                      |                                                |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------|
| <b>Ky dokument lëshohet për:</b> |                                                                                                |                      |                                                |
| <b>Emri:</b>                     | <b>OJQ “Shoqata Bamirëse Jetimat e Ballkanit” me përfaqësues Ardit Gashi – Komuna Suharekë</b> | <b>Adresa:</b>       | <b>Rruga-“Ismajl Seferaj” Gjinoc, Suharekë</b> |
| <b>Email:</b>                    |                                                                                                | <b>Kërkesa Bazë:</b> | Kushte Ndërtimore                              |
| <b>Tel:</b>                      |                                                                                                |                      | 07N.350-30617 datë 26.05.2025                  |

|                                                        |                                                                                        |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <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                                        | <b>Gelancë</b>                                                                         |
| Rruga                                                  | <b>Segment i Rr.“Tarazhda”</b>                                                         |
| Parcela Kadastrale                                     | <b>00061-0</b>                                                                         |
| Sipërfaqja e parcelës kadastrale                       | <b>78430m<sup>2</sup></b>                                                              |
| Sipërfaqja e parcelës ndërtimore                       | <b>78430m<sup>2</sup></b>                                                              |
| Numri Referues i çertifikatës                          | <b>Nr. 223/2025 datë 26.05.2025</b>                                                    |
| Përpjesa e Kopjes së planit kadastral                  | <b>1: 5531</b>                                                                         |
| Pronësia                                               | <b>Komuna e Suharekës</b>                                                              |
| Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:         | <b>Ka objekte</b>                                                                      |
| Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m’ | <b>Nuk ka objekte</b>                                                                  |

**II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, OBIJEKT I PËRKOHSHËM, KONSTRUKSION METALIK MONTAZH, KATEGORIA II- Fermë për Lopë**

**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 e pronës dhe kopja e planit, kopje e dokumentit identifikues, Certifikatë e regjistrimit të OJQ-kopje, Vendimin për dhënie në shfrytëzim të parcelave 01-Nr-016-7542 datë 29.01.2021, Kontratë për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të Komunës së Suharekës 01Nr016-11494, Ref. 01-Nr016-7542, incizimi i gjendjes faktike në teren nga gjeodeti i licencuar Dukagjin Berisha datë 27.03.2025, Procesverbal mbi kryerjen e kontrollit inspektues dhe gjendjen e hasur Nr.00247 datë 21.05.2025, konceptin e projektit 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 bujqësore me kodin - Zb; me shfrytëzimet e lejuara të veçanta edhe për infrastrukturë bujqësore (Fermat) – në këtë rast Fermë për lopë.

**Përshkrimi në vazhdim i referohet, Kushteve ndërtimore për zonën Bujqësore Zb – Shfrytëzimet e Lejuara të Veçanta.**

|                                       |                                                                                                 |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destinimi                             | Zb – Zonë Bujqësore; me shfrytëzimet e lejuara të veçanta për infrastrukturë bujqësore (Fermat) |
| Lloji i strukturës së ndërtimit       | Shfrytëzimet e lejuara të veçanta                                                               |
| Lloji i ndërtesës                     | Ndërtesë e veçantë – Konstruksion metalik montazh                                               |
| Kategoria e Objektivit                | Kategoria e II-të                                                                               |
| Vija rregulluese                      | Kufiri i parcelës kadastrale                                                                    |
| Vija ndërtimore nga vija rregulluese  | 10m' nga kufijtë e parcelës fqinje                                                              |
| Etazhiteti                            | P+NK                                                                                            |
| Lartësia maksimale e ndërtesës (m')   | 7m'                                                                                             |
| ISHPKZH                               | max. është e lejuar - 25%                                                                       |
| ISN                                   | 0.24                                                                                            |
| Të respektoj distancat minimale:      | 10m' nga kufijtë e parcelës fqinje                                                              |
| Të respektoj distancën prej objekteve | 10m' nga objektet e tjera                                                                       |
| Kërkesa minimale për vendparking      | 1VP/100m <sup>2</sup> (min. 10% e parkingjeve të projektohen për përsosna me nevoja të veçanta) |

**Te dhëna tjera shtesë rreth kushteve të ndërtimit**

**Karakter:** Konstruksion metalik montazh i përkohshëm

**Shfrytëzimi i objektit:** Objekti të shfrytëzohet për destinimin e propozuar nga parashtruesi i kërkesës e cila është në përputhje me zonimin e PZHK-së si dhe HZK-së.

**Gabariti:** Jo më shumë se 25% nga sipërfaqja e parcelës ndërtimore. Vërejtje: këto sipërfaqe mund të zvogëlohen në rast se kërkojnë kushte tjera të lartëcekura – distancat nga fqinjët rruga etj, për ndërtimin e objektit me karakter bujqësor.

**Qasja në parcelë:** Qasja në parcelë me automjete (për parking) lejohet nga parcelat fqinje me pëlqim paraprak, duke i respektuar distancat e qasjeve me rrugët publike sipas UA.

**Formësimi arkitektonik dhe estetik:** Mënyra e projektimit të bëhet në përputhje me normat teknike të planifikimit duke u bazuar në destinimin e objektit.

**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.

**Numri i hyrjeve:** Hyrja kryesore dhe ekonomike.

**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 natyrore 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 kyçese në infrastrukturë:** Kycja 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 AME – Agjensia Menagjimit Emergjent
- f) Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar
- g) Leje Mjedisore Komunale (LMK) nga DUPM - Komuna Suharekë
- h) Pëlqim për qasje në rrugën publike

**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 parceles.

**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 përdhes 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 kontroll 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 mundë të bëhet edhe për një vitë tjetër nëse nuk është ndryshuar pjesa e planit të HZK-së në bazë të të cilit është lëshuar ky dokument.

***Vërejtje:** Pala duhet që me se 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. 334/350-30617 datë 17.06.2025, Suharekë***

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

Drejtori i Drejtorisë:

**Visar KUÇI**

