

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

Datë 20.08.2025	Numri i vrojtimit të lejes:	07Nr.514/350-41174
------------------------	------------------------------------	---------------------------

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, 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
(Resula - Suharekë)

Ky dokument lëshohet për:			
Emri:	“Gjini Constuction” SH.P.K me përfaqësues Nol Paloka	Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.350-41174 datë 15.07.2025

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	“Maksut Kuçi” në Lagjen Rosula
Parcela Kadastrale	00401-30; 00401-24;00401-18
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	(346+95)=441m² dhe 20 m² rrugë e planifikuar nga pala.
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	441 m²
Numri Referues i certifikatave	1964/2025 datë 12.05.2025
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1:212
Pronësia	Prona private të Fazli Kuçi dhe Shefki Kuçi
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Brenda parcelës ndërtimore nuk ka objektet ekzistuese
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m ²	Përreth lokacionit gjenden objekte banimore individuale P+1 deri P+2 etj.

II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA I- OBJEKT ME NJË NJËSI BANIMI

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, Kontratë mbi Ndërtimin e përbashkët me kompensim me mjete financiare Nr.LRP. 353/2024 datë 27.06.2024 aneksit me LRP Nr.rend:1467/2025 e Nr.Ref:329/2025 datë 07.07.2025, , dhe Nr.LRP. 355/2024 datë 27.06.2024 aneksit me LRP Nr.rend:1469/2025 dhe Nr.Ref:331/2025 datë 07.07.2025 , inçizimin gjeodezik të parcelës kadastrale, projekt propozimi, qertifikata e regjistrimit të biznesit në emër të investuesit, konceptin e projektit 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 është sipërfaqe Sub Urbane – ZB3 (Zonë e banimit me një njësi)

Përshkrimi ne vazhdim i referohet Tabelës 15 Kushtet ndërtimore për zonën e banimit me një njësi ZB3 (bazuar në propozimin e referuar nga pala)

Destinimi	ZB-3		
Lloi i strukturës së ndërtimit	Sipërfaqe Sub Urbane		
Lloi i ndërtesës	Ndërtes e veçant		
Vija rregulluese	Nga aski i profilit të rrugës së planifikuar nga pala në veri – kategoria Rrugë qaseshe/dykahëshe 2.75m’		
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	Min 6.0m’ dhe 1.0 m’		
Etazhiteti	B+P+2		
Lartësia maksimale e ndërtesës (m)	12m’		
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale përgjat rrugës publike	1.5L/1GJ		
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale pa marrëveshje paraprake me fqinjët	3L/1GJ		
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	4L/1GJ		
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale	3L/1GJ		
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale me marrëveshje paraprake me fqinjët, ne te cilën fasade nuk lejohen hapjet	4L/1GJ		
ISHPKZH	25%		
% e gjelbërimit	65%		
SNP	80%		
ISN	0.75%		
Kërkesa minimale për vendparking	2VP/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	75		
Dendësia maksimale njësi banimi/ha	21		
Madhësia minimale e parcelës kadastrale (m2)	300		
Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m)	20		

Gjatësia minimale e pjesës së përparme të parcelës (m)	15
--	----

Te dhëna tjera shtesë rreth kushteve të ndërtimit
Karakteri: Përherëshëm me material të fortë ndërtimor
Shfrytëzimi i objektit: Objekti të shfrytëzohet për destinimin e propozuar nga parashtuesi 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 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.
Formësimi arkitektonik dhe estetik: 60% e sipërfaqes së fasadës të jetë ngjyrë të bardhë duke mos llogaritur sipërfaqen e dritareve. Lejohet 20-40% përdorimi i gurëve apo tullës në fasade me ngjyrë kafe të kuqe apo të hirtë, tjegullat ngjyre kafe, kornizat e dritareve nga druri apo PVC me tekstur druri ose ngjyrë të zezë duke ja përshtatur materialin ndërtimor zonës së ndërtimit. Forma e objektit preferohet të jetë gjeometrike katrore. Kulmi të jetë 2 apo me shumë ujore, streha e kulmit të jetë me gjatësi deri në 1m. Lejohet jo më shumë se 20% e kulmit të nxjerrën baxha.
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). Distanca e bodrumit nga rruga mund të jetë me gabarit të njëjtë me përdheshën.
Kuota e përdheshës: Kuota e përdheshës 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
Konzola: Projektohen sipas normave dhe në përputhshmëri me karakterin e objektit
Shkallët: 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 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 kyçëse në infrastrukturë: Kyçja në infrastrukturë të bëhet në rrjetet ekzistuese pas sigurimit të kushteve detale dhe pëlqimeve për kyçje nga: - KEDS- njësia në Suharekë - Ujësjellësi dhe kanalizimi– kompania Hidroregjioni Jugor njësia në Suharekë - Mbeturinat- Ekoregjioni në Suharekë - Pëlqim për kyçje në komunikacion – nga inspektori i komunikacionit - Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar. - Pëlqim për shfrytëzimin e rrugëve të planifikuara me Hartë Zonale të Komunës. - Bashkimi i parcelave.

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 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 beje 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 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 normat tjera të definuara përkëtë 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 me së voni një muaj para skadimit të afatit të filloi procedurën e marrjes së Lejes së Ndërtimit, në të kundërtin 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.514/350-41174 datë 20.08.2025, Suharekë

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

