



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



Datë 28.08.2025

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.531/350-50190

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, e që nuk është në kundërshtim me PZHK 2021-2029, 01Nr.016-67691 datë 29.10.21, si dhe neneve 44, 47, 48 dhe 125 të LPPA nr.05/L-031, DUPM në Suharekë lëshon këtë:

AKTVENDIM MBI KUSHTET NDËRTIMORE
(Zonë e Shërbimeve - Suharekë)

Ky dokument lëshohet për:

Emri:	Drejtoria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural me përfaqësues Mensur Selimaj	Adresa:	Komuna e Suharekës
Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.350-50190 datë 14.08.2025		

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	"Orikumi"
Parcela Kadastrale	01936-0
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	42014m²
Numri Referues i certifikatës	Nr.11-463-48936/2025
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1 : 2585
Pronësia	Komuna Suharekë
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Brenda parcelave ndërtimore nuk ka objektet ekzistuese

II.	Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA II – objekt për N.P.L Eko – Theranda SH.A dhe garazhe të mbuluara
III.	Lokacion në kuadër të: Hartës Zonale të Komunës 2022-2030, 01Nr.016-69078 datë 28.10.2022

IV.	Kërkesës i janë bashkangjitur dokumentacionet: Marrëveshje për mbështetje financiare të projektit “Ndërtimi i Objektit të N.P.L EKO-Theranda SH.A në Shirokë” nga skema e grantit për performancë komunale 01Nr.016-29726 datë 22.05.2025, Çertifikata e pronës Nr. 11-463-48936/2025 datë 14.08.2025, Kopja e Planit datë 14.08.2025, inqizimi i gjendjes faktike në teren datë 01.08.2025, foto të parcelës, projektin konceptual 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 – ZSH-5, Zonë e Shërbimeve
Destinimi	ZSH-5
Lloi i ndërtesës	Ndërtesë e veçant
Vija rregulluese	Nga aski i profilit të rrugës së planifikuar në veri – kategoria Rrugë Banësore 4.25m’
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	7-10m
Etazhiteti	I lejuar për zonën B+P+2, ndërsa i kërkuar P+1
Lartësia maksimale e ndërtesës(m)	10 deri 13 m
L/GJ nga kufiri i parcelës kadastrale përgjatë rrugës publike	1L/1GJ
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale	2L/1Gj
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale	2L/1GJ
ISHPKZH	50%
% e gjelbërimit	40%
ISN	1
Kërkesa minimale për vendparking	3VP/100m2

Te dhëna tjera shtese rreth kushteve te ndërtimit
Karakter: Përhershëm me material të fortë ndërtimor
Shfrytëzimi i objektit: Objekti të shfrytëzohet për destinimin e propozuar nga parashtruesi i kërkesës.
Gabarity: Jo më shumë se 50% 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 duke i respektuar distancat e qasjeve me rrugët publike sipas UA.
Formësimi arkitektonik dhe estetik: Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë dhe t’i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar.
Rregullat për zhvillimin e pejsazhit: Gjelbrimi përgjatë rrugëve te jete me bimë-drunjë të cilat kan aftësi dhe kapacitet për pejsazhe atraktive dhe rregullator te mjedisit.
Kuota e përdhesis: Kuota e përdhesis të jetë 30-80cm’ mbi nivelin e trotuarit duke i planifiku hyrjet sipas standardeve për shfrytëzuesit e objektit dhe duke respektuar kushtet ndërtimore të cituara më lartë.
Numri i hyrjeve: Hyrja kryesore dhe emergjente.
Konzola: Projektohen sipas normave dhe ne përputhshmëri me karakterin e objektit
Shkallët dhe ashensori: Projektohen sipas normave dhe ne përputhshmëri me karakterin e objektit
E drejta e ndriçimit natyror: Mënyra e projektimit të ndriçimit te bëhet në përputhje me normat teknike te planifikimit duke u bazuar ne destinimin e objektit. Hapësirat ekonomike pa hapje natyrale duhet ta ken 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 AME (Agjencia e Menagjimit të Emergjencave),
- f) Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar.
- g) Të bëhet ndarja e parcelës ndërtimore sipas HZK-së.

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 parces.

VIII. Dokumentacioni teknik duhet të përmbajë :

- Të dhënat e zyrës projektuese: certifikatën e biznesit, diplomat e inxhinierëve dhe licensat 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 licensuar.
- 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-ne, 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 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 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 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.531/350-50190 datë 28.08.2025, Suharekë
Informata i dërgohet: DBZhR, DShPJK, Inspektoratit të ndërtimit, Dosjes së DUPM-së, Arkivit të Komunës.



Drejtor i Drejtorisë:
Visar KUÇI

[Handwritten signature]
3