



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



Datë: 09.10.2025

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.605/350-55577

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, 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 Qëndrore, ZB-4 Banim me shumë njësi)

Ky dokument lëshohet për:

Emri:	“Niti Construction DGGL” me përfaqësues Isuf Hajdaraj	Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.350-57154 datë 01.10.2024
Adresa:	Rr.”Ibrahim Rugova” p.n Gjinoc-Suharekë		

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 me profil 8.5m’
Parcela Kadastrale	01647-3
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	2447m ²
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	2447 m ²
Numri Referues i certifikatave	Nr.ref.3353/2025 datë 27.08.2025 dhe kopjes së planit të ofruar nga parashtruesi i kërkesës datë 27.08.2025
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1: 801
Pronësia	Xhevat (Shani) Berisha sipas certifikatës me numër referues 3353/2025 datë 27.08.2025 Zona Kadastrale Suharekë dhe Kontratës mbi ndërtimin me kompenzim reciprok LRP.nr.621/2024 dhe REF.Nr.621/2024 datë 07.10.2024
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Nuk ka
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m’	Përreth lokacionit gjenden objekte banimore individuale P+2 si dhe objekte të banimit me shumë njësi me etazhitet P+7.



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



Datë:09.10.2025

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.605/350-55577

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, 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 Qëndrore, ZB-4 Banim me shumë njësi)

Ky dokument lëshohet për:

Emri:	“Niti Construction DGGL” me përfaqësues Isuf Hajdaraj	Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.350-57154 datë 01.10.2024
Adresa:	Rr.”Ibrahim Rugova” p.n Gjinoc-Suharekë		

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 me profil 8.5m’
Parcela Kadastrale	01647-3
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	2447m ²
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	2447 m ²
Numri Referues i certifikatave	Nr.ref.3353/2025 datë 27.08.2025 dhe kopjes së planit të ofruar nga parashtruesi i kërkesës datë 27.08.2025
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1: 801
Pronësia	Xhevat (Shani) Berisha sipas certifikatës me numër referues 3353/2025 datë 27.08.2025 Zona Kadastrale Suharekë dhe Kontratës mbi ndërtimin me kompenzim reciprok LRP,nr.621/2024 dhe REF.Nr.621/2024 datë 07.10.2024
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Nuk ka
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m’	Përreth lokacionit gjenden objekte banimore individuale P+2 si dhe objekte të banimit me shumë njësi me etazhitet P+7.

II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA II-OBJEKT BANESOR-ZB-5 (Lamela VII dhe VIII) Vazhdim i kompleksit të banimit

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, kopjen e letërnjoftimit, inçizimin gjeodezik nga gjeodeti i licensuar të kompleksit që është në fazën e ndërtimit me matje detale të rrugës për qasje në parcelën për të cilën lëshohen këto kushte ndërtimore me numër të lëndës 220/2025 datë 02.10.2025, kontratën mbi ndërtimin me kompenzim resiprok LRP.nr.621/2024 dhe REF.Nr.621/2024 datë 07.10.2024. si dhe dokumente tjera të nevojshme, konceptin e projektit.

V. Gjendja e planifikuar duke u bazuar në HZK: Lokacioni në të cilin do të ndërtohet objekti dysh (7 dhe 8) në kuadër të kompleksit, është tokë ndërtimore me destinim sipas HZK Sipërfaqe Urbane Qëndrore, ZB-5 Banim me shumë njësi.

Përshkrimi në vazhdim i referohet Tabelës 20 Kushtet ndërtimore për zonat e banimit me shumë njësi ZB-5 (bazuar në propozimin e palës vazhdim i kompleksit - Objekt dysh në kuadër të blloqeve ndërtimore, objekti 7 dhe 8)

Destinimi	ZB-5 (Banim me shumë njësi)		
Lloji i strukturës së ndërtimit	Sipërfaqe urbane e qendrore		
Lloji i ndërtesës	Zhvillim i objekteve në kuadër të kompleksit - objekt dysh		
Vija rregulluese	Profili i rrugës së planifikuar – rrugë banesore 8.5m’.		
Vija ndërtimore	Nga katër anët e parcelës duke respektuar distancat e përcaktuara me poshtë		
Etazhiteti	I lejuar për zonën B+P+7		
Lartësia maksimale e ndërtesës (m)	28m’		
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 kufiri anësor i parcelës kadastrale për ndërtesat dyshe dhe në varg	2L/1GJ(Përgjatë njerës 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 fasade nuk lejohen hapjet për hapësira banimi apo hapësira të jashtme	Nuk lejohet		
ISHPKZH	max. është e lejuar 35%		
% e gjelbërimit	45% (e parcelës ndërtimore)		
SNP	Max.80% (duke përfshirë edhe rampën)		
ISN	2.8		
Kërkesa minimale për vendparking	1.5VP/100m ² por jo më pak se 1parking për 1njësi banimi		
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	315		
Dendësia maksimale njësi banimi/ha	147		
Madhësia minimale e parcelës kadastrale(m ²)	1800		

Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m')	46
Gjatësia minimale e pjesës se përparme të parcelës (m')	40

Të 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. (Banim me shumë njësi -ZB-5, Objekte dyshe në kuadër të kompleksit ndërtimore).

Gabariti: Jo më shumë se 35% 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 lejohet përgjatë rrugës "Qasëshe dykahëshe" të objektit 5, 6 dhe 7 të kompleksit i cili ka qasje në rrugën ekzistuese dhe atë të planifikuar me HZK rrugë banesore, 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 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.

Sutereni: Gjatë projektimit të objektit të respektohen standardet dhe rregulloret për shfrytëzimet e lejuara në suterren 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 planifiku 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 kyçese në infrastrukturë: Kyçja në infrastrukturë të bëhet në rrjetet ekzistuese pas sigurimit të kushteve detale dhe pëlqimeve për kyçje nga:

- KEDS- njësi në Suharekë
- Ujësjellësi dhe kanalizimi- kompania Hidroregjioni Jugor njësi në Suharekë
- Mbeturinat- Ekoregjioni në Suharekë
- Pëlqim për kyçje në komunikacion – nga inspektori i komunikacionit
- Pëlqim për mbrojtje nga zjarri nga DSHPME-Komuna Suharekë
- Leje Mjedisore Komunale nga DSHPME-Komuna Suharekë
- Elaboratin gjeomekanik
- Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar.
- Projektin e ashensorit

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, rrethojnë 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 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 Republikën e Kosovës, 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 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 riprocimit.

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.605/350-55577 datë 09.10.2025, Suharekë

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



Faqe 5 nga 5

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

Telefon: 029 271 318

www.komuna-suhareke.org, E-mail: urbanizmisuhareke@rks-gov.net