



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



Datë: 02.12.2025

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.700/350-69737

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, 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
(Gjinoc-Suharekë)

Ky dokument lëshohet për:

Emri:	Haxhi Aliaj	Kërkesa	Kushte Ndërtimore
		Bazë:	07Nr.350-69737

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	Gjinoc
Rruga	"Ibrahim Rugova" në perëndim "Dëshmoret e Atlantikut" në veri
Parcela Kadastrale	00048-1
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	2456m²
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	2381m² matur nga gjeodeti i licensuar Adriatik Fetiu
Numri Referues i çertifikatës	Nr. 1350-2025 datë 04.11.2025
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1:952
Pronësia	Pronë private e Haxhi (Murat) Aliaj
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Brenda parcelës ndërtimore nuk ka objekte ekzistuese.
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m'	Nuk ka objekte egzistuese.

II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA I – Objekt tregtar P+0			
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, inçizimin gjeodezik të parcelës kadastrale nga gjeodeti i licensuar Adriatik Feti, projekt propozimi 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 rurale me intensitet të lartë ZSHP-2.			
Përshkrimi në vazhdim i referohet Tabelës 25 Kushtet ndërtimore për zonën e banimit sipërfaqe rurale me intensitet të lartë ZShP-2 (bazuar në propozimin e referuar nga pala)			
Destinimi	ZShP-2		
Lloji i strukturës së ndërtimit	Sipërfaqe rurale me intensitet të lartë		
Lloji i ndërtesës	Ndërtesë veçant		
Vija rregulluese	Nga aksi i rrugës së planifikuar trasite "Dëshmoret e Atlantikut" në veri 4.75 m' Nga aksi i rrugës nacionale "Ibrahim Rugova" në perëndim 11.5 m'		
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	Min 8.0m'		
Etazhiteti	B+P+2		
Lartësia maksimale e ndërtesës (m)	12m'		
L/GJ nga kufiri i parcelës kadastrale përgjat rrugës publike	1.5L/1GJ		
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale pa marrëveshje paraprake me fqinjët	2L/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 anësor i parcelës kadastrale për ndërtesat dyshe dhe në varg	Nuk Lejohet		
L/GJ nga kufiri i pasëm i parcelës kadastrale	2L/1GJ		
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale me marrëveshje paraprake me fqinjët, në të cilën fasadë nuk lejohen hapjet	4L/1GJ		
ISHPKZH	10%		
% e gjelbërimit	80%		
SNP	80%		
ISN	0.30		
Kërkesa minimale për vendparking	2VP/100m ²		
Koeficienti minimal i përqeshmëris 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	30		
Dendësia maksimale njësi banimi/ha	7		
Madhësia minimale e parcelës kadastrale (m ²)	1000		
Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m)	40		
Gjatësia minimale e pjesës së përparme të parcelës (m)	25		

Te dhëna tjera shtese rreth kushteve te ndërtimit
Karakteri: Përhershëm me material të fortë ndërtimor.
Shfrytëzimi i objektit: Objekti të shfrytëzohet për destinimin e propozuar nga parashtruesi i kërkesës.
Gabariti: Jo më shumë se 10% 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: 60% e sipërfaqes së fasadës të jete ngjyre të bardhe duke mos llogaritur sipërfaqen e dritareve. 40% lejohet përdorimi i gurëve apo tullës me ngjyre kuqe. Të hirt apo kafe, tjegullat ngjyre kafe, kornizat e dritareve nga druri apo PVC me tekstur druri ose ngjyre të zeze. Kulmi të jete 2 apo me shumë ujore, streha e kulmit të jetë 1m. Lejohet jo më shumë se 20% e kulmit të nxjerrën baxha
Rregullat për zhvillimin e pejsazhit: Gjellbrimi përgjatë rrugëve të jete me bimë-drunjë të cilat kanë aftësi dhe kapacitet për pejsazhe atraktive dhe rregullator të mjedisit.
Kuota e përdhës: Kuota e përdhës të jetë 30-80cm ³ 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 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 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: Kyçja në infrastrukturë të bëhet në rrjetet ekzistuese pas sigurimit të kushteve detale dhe pëlqimeve për kyçe nga: - KEDS- njësi në Suharekë - Ujësjellësi dhe kanalizimi – kompania Hidroregjioni Jugor njësi në Suharekë - Mbeturinat - Ekoregjioni në Suharekë - Pëlqim për kyçe në komunikacion – nga inspektori i komunikacionit - Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar.

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 parceles.

VIII. Dokumentacioni teknik duhet të përmbajë :

- Të dhënat e zyrës projektuese: certifikatën e biznesit, diplomatat 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 detaj 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-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 kritereve 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 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 07N.700/350-69737 datë 02.12.2025, Suharekë
Informata i dërgohet: Inspektoratit të ndërtimit, Dosjes së DUPM-së, Arkivit të Komunës.

