



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



Datë 23.02.2026

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.65/350-77555

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, si dhe neneve 44,47,48 dhe 125 të LPPA nr.05/L-031, DUPM në Suharekë lëshon këtë:

AKTVENDIM MBI KUSHTE NDËRTIMORE
(Duhël-Suharekë)

Ky dokument lëshohet për:			
Emri:	Hysni,Fazli dhe Rrezart Binishi	Adresa:	Duhël - Suharekë
Email:		Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore
Tel:			07N.350-77555 datë 29.12.2025

Kushte ndërtimore	Sipas Hartës Zonale të Komunës së Suharekës 2022-2030, 01Nr.016-69078 datë: 28.10.2022
L-Gjendja ekzistuese e lokacionit :	
Zona Kadastrale	Duhël
Rruga	Rr.“Abdyl Frashëri”
Parcela Kadastrale	03369-2
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	5000 m²
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	2719m²(Sipas matjeve nga gjeodeti i liqencuar Adriatik Fetiu me nr të lëndës 31/2025 datë 26.12.2025) si dhe nga zyrja projektuese Arch Empir)
Numri Referues i certifikatës	Nr. 4587/2025 datë 29.12.2025
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1: 880
Pronësia	Hysni,Fazli dhe Rrezart Binishi -sipas certifikatës Nr.4587/2025
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Nuk ka objekte
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m'	Gjenden objekte me etazhitet P+0 dhe P+1

II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA II– Objekt afarist –tregtar B+P+2

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, incizimi i gjendjes faktike në teren nga gjeodeti i licencuar Adriatik Fetiu me numër të licencës 2 –Nr i lëndës 31/2025 datë 26.12.2025, 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 ndërtimore me destinim sipas HZK-së është sipërfaqe rurale me intenzitet të lartë– ZSHP2 (Zonë për shfrytëzim të përzier) dhe zonë bujqësore Zb.

Përshkrimi në vazhdim i referohet Tabelës 25 Kushtet ndërtimore për zonën për shfrytëzim të përzier ZSHP2 (bazuar në propozimin e referuar nga pala)

Destinimi	ZSHP-2		
Lloji i strukturës së ndërtimit	Sipërfaqe rurale me intenzitet të lartë		
Lloji i ndërtesës	Ndërtesë në varg		
Kategoria e Objektivit	Kategoria - II		
Vija rregulluese	Nga aski i profilin të rrugës në veriperendim – kategoria Rrugë regjionale 31.5m'		
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	Min 8.0m'		
Etazhiteti	i lejuar B+P+2, propozuar nga pala B+P+2		
Lartësia maksimale e ndërtesës (m')	12m'		
H/L nga kufiri i parcelës kadastrale përgjatë rrugës publike	1.5L/1GJ		
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale pa marrëveshje me paraprahe me fqinjët	Nuk lejohet		
L/GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale me marrëveshje paraprahe me fqinjët, në të cilën fasadë 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 njërës anë në të cilën nuk ka marrëveshje)		
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale	2L/1GJ		
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale me marrëveshje paraprahe me fqinjët, në të cilën fasadë nuk lejohen hapje për hapësira banimi apo hapësira të jashtme.	Nuk lejohet		
ISHPKZH	25%		
% e gjelbërimit	65%		
SNP	80%		
ISN	0.75		
Kërkesa minimale për vendparking	2VP/100m ² (min. 10% e parkingjeve të projektohen për përsona me nevoja të veqanta)		
Koeficienti minimal i përqueshmëris termike (U-value(W/m2K))	Muri 0.5	Kulmi 0.3	Dyshemeja 0.5
Kufizimet e ndotjes mjedisore nga zhurma	08:00-22:00=45db(A)		22:00-08:00=35db(A)
Dendësia maksimale banore/ha	50		
Dendësia maksimale njësi banimi/ha	13		

Madhësia minimale e parcelës kadastrale (m ²)	600
Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m)	40
Gjatësia minimale e pjesës së përparme të parcelës (m)	20

Te dhëna tjera shtesë rreth kushteve të ndërtimit

Karakteri: KATEGORIA II– Objekt afarist –tregtar B+P+2

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 afarist.

Qasja në parcelë: Qasja në parcelë me automjete (për parking) lejohet nga rruga “Abdyl Frashëri” 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: Gjelbrimi 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: Kyçja në infrastrukturë të bëhet në rrjetet ekzistuese pas sigurimit të kushteve detale dhe pëlqimeve për kyçe nga:

- KEDS- njësia në Suharekë
- Ujësjellësi dhe kanalizimi – kompania Hidroregjioni Jugor njësia në Suharekë
- Mbeturinat - Ekoregjioni në Suharekë
- Pëlqim për kyçe në komunikacion nga ministria e mjedisit, planifikimi hapsinor dhe infrastrukturës (MMPHI)- departamenti për menaxhimin e rrugëve.
- Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar.
- Leje mjedisore komunale.
- Pëlqim për mbrojtje nga zjarri në Agjencinë e Menaxhimit Emergjent AME.

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, 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 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 vlejnë 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.65/350-77555 datë 23.02.2026, Suharekë

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

Drejtori i Drejtorisë:
Visar KUÇI

