



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



Datë 26.03.2026

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.130/350-10709

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
(Suharekë)

Ky dokument lëshohet për:

Emri:	Imperium Group L.L.C, me përfaqësues Besmir Musaj	Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.350-10709 datë 04.03.2026
-------	--	---------------	---

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	"Bajram Curri"
Parcela Kadastrale	1618-4, 01624-2, 01625-0, 01626-0, 01627-0, 01628-0, 01629-0, 01624-1
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	3856+829+708+286+291+2943+457+1401=10771m²
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	~8824.49m² (Sipas matjeve të siguruara nga pala)
Numri Referues i çertifikatave	49/2026 datë 04.03.2026 236/2026 datë 16.02.2026
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1:2068, 1:525
Pronësia	Pronë private e Samir Berisha, Tahir Berisha, Ylber Berisha, Nisret Berisha dhe Malush Berisha
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Brenda parcelës nuk ka objekte ekzistuese
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m*	Përreth lokacionit gjenden objekte banimore individuale dhe afariste P+1 deri P+2 etj

II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA II- OBJEKT BANIMI DHE AFARIZËM

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, projekt propozimi në kopje fizike dhe elektronike, "Kontratë për bashkëinvestim në ndërtimin e kompleksit banesor dhe afarist, 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 urbane qendrore – ZB5 (Zonë e banimit me shumë njësi)

Përshkrimi në vazhdim i referohet Tabelës 20 Kushtet ndërtimore për zonën e banimit me shumë njësi ZB5

Destinimi	ZB5		
Lloji i ndërtesës	Ndërtes në varg		
Vija rregulluese	Nga aski i profilit të rrugës së planifikuar në Veri kategoria rrugë banesore 4.25m'		
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	Min 8.0m'		
Etazhiteti	B+P+7		
Lartësia maksimale e ndërtesës (m)	28m'		
L/GJ nga kufiri i parcelës kadastrale përgjat 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 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 (Vlenë për ndërtesën e parë apo te fundit të vargut përgjatë njërës 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, ne te cilën fasade nuk lejohen hapjet	Nuk lejohet		
ISHPKZH	40%		
% e gjelbërimit	40%		
SNP	80%		
ISN	3.0		
Kërkesa minimale për vendparking	1.5VP/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	360		
Dendësia maksimale njësi banimi/ha	168		
Madhësia minimale e parcelës kadastrale (m²)	1400		
Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m)	46		
Gjatësia minimale e pjesës së përparme të parcelës (m)	30		

Te dhëna tjera shtesë rreth kushteve të ndërtimit
Karakter: Përhershëm me material të fortë ndërtimor
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 40% 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 rajonale "Abdyl Rama" dhe rruga e planifikuar me HZK, duke i respektuar distancat e qasjeve me rrugët publike sipas UA.
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 zones, kjo për arsye të kontekstualizimit në arkitekturë. Fasadat të jenë me ngjyra apo materiale të cilat dominojnë në më shumë se 80% e lagjes, lejohet përdorimi i fasadave ventiluese dhe të gjitha llojet e fasadave bashkohore mirëpo gjithmonë duke ruajtur kontekstin hapësinor me ndërtesat fqinje.
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, 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 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: Kycja në infrastrukturë të bëhet në rrjetet ekzistuese pas sigurimit të kushteve detale dhe pëlqimeve për kycje nga:
a) KEDS- njësia në Suharekë
b) Ujësjellësi dhe kanalizimi– kompania Hidroregjioni Jugor njësia në Suharekë
c) Mbeturinat- Ekoregjioni në Suharekë
d) Pëlqim për kycje në komunikacion – nga inspektori i komunikacionit
e) Pëlqim për mbrojtje nga zjarri – nga AME (Agjencia e Menagjimit Emergjent)
f) Leje Mjedisore Komunale nga DUPM – Komuna e Suharekës
g) Elaborati gjeomekanik
h) Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar
i) Projektin e ashensorëve
j) Pëlqim për qasje në rrugë publike
k) Të bëhet bashkimi i parcelave kadastrale

Te dhëna tjera shtesë rreth kushteve të ndërtimit
Karakter: Përhershëm me material të fortë ndërtimor
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 40% 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 rajonale "Abdyl Rama" dhe rruga e planifikuar me HZK, duke i respektuar distancat e qasjeve me rrugët publike sipas UA.
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 zones, kjo për arsye të kontekstualizimit në arkitekturë. Fasadat të jenë me ngjyra apo materiale të cilat dominojnë në më shumë se 80% e lagjes, lejohet përdorimi i fasadave ventiluese dhe të gjitha llojet e fasadave bashkohore mirëpo gjithmonë duke ruajtur kontekstin hapësinor me ndërtesat fqinje.
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, 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 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: Kycja në infrastrukturë të bëhet në rrjetet ekzistuese pas sigurimit të kushteve detale dhe pëlqimeve për kycje nga:
a) KEDS- njësia në Suharekë
b) Ujësjellësi dhe kanalizimi– kompania Hidroregjioni Jugor njësia në Suharekë
c) Mbeturinat- Ekoregjioni në Suharekë
d) Pëlqim për kycje në komunikacion – nga inspektori i komunikacionit
e) Pëlqim për mbrojtje nga zjarri – nga AME (Agjencia e Menagjimit Emergjent)
f) Leje Mjedisore Komunale nga DUPM – Komuna e Suharekës
g) Elaborati gjeomekanik
h) Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar
i) Projektin e ashensorëve
j) Pëlqim për qasje në rrugë publike
k) Të bëhet bashkimi i parcelave kadastrale