



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



Drejtoria për Urbanizëm Planifikim dhe Mjedis

Nr-DATË/A:	07Nr.188/350-12327 datë 14.04.2026
REFERENC-Ë:	07Nr.350-12327 datë 17.03.2026
PËR/TO:	“Cima Sh.P.K” me përfaqësues Bali Kabashi Rr.”Dardania” p.n –Fushë Kosovë
KOPJE PËR/:	Drejtorinë e Inspeksionit Arkivin e Drejtorisë Arkivin e Komunës
NGA/FROM:	Drejtoria për Urbanizëm Planifikim dhe Mjedis – Suharekë
	Drejtor i Drejtorisë: Visar KUÇI Zyrtare e lartë për ndërtimtari: Doruntina Bytyqi ing.dipl.ndërt
LËNDA/SUBJECT:	Aktvendim mbi Kushtet Ndërtimore

Drejtoria për Urbanizëm Planifikim dhe Mjedis, ka pranuar kërkesën 07Nr.350-12327 datë 17.03.2026 nga **“Cima Sh.P.K” me përfaqësues Bali Kabashi** nga Fushë Kosova me të cilën ka kërkuar Kushte ndërtimore për ndërtimin e kompleksit banesor me destinim banim-afarizëm në parcelat kadastrale **01954-1 dhe 01954-2** pronë e Shaban, Bajram, Ibrahim, Afrim dhe Bekim (Sadik) Elshani sipas certifikatave me Nr.ref.1334/2026 datë 17.03.2026 dhe Kontratës për bashkinvestim në ndërtimin e kompleksit banesor dhe afarist Nr.LRP.4238/2022 dhe Nr.i Ref.1180/2022 të datës 22.03.2022, Aneks Kontratës për bashkinvestim në ndërtimin e kompleksit banesor afarist LRP.Nr.4058/2025 dhe REF.Nr.1124/2025 datë 01.10.2025 dhe Aneksi i dytë i kontratës për Bashkinvestim në Ndërtimin e Kompleksit Banesor dhe Afarist LRP.Nr.2074/2026 dhe REF.Nr.475/2026 datë 03.04.2026 . Parcela ndërtimore e planifikuar me HZK është Sipërfaqe urbane përgjithshme, ZB-4 Banim me shumë njësi. Andaj ky organ pas shqyrtimit të kërkesës ka vendosur si në Aktvendimin e bashkangjitur kësaj Shkrese.

AKTVENDIM MBI KUSHTE NDËRTIMORE



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



Data:18.03.2026

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.121/350-12327

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, 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

(Zonë e banimit me shumë njësi-ZB-4, Sipërfaqe Urbane Përgjithshme)

Ky dokument lëshohet për:			
Emri:	"Cima Sh.P.K" me përfaqësues Bali Kabashi	Adresa:	Rr."Dardania" p.n –Fushë Kosovë
Email:	cima.armendsadikaj@gmail.com	Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.350-12327 datë 17.03.2026

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 e planifikuar	Kategoria-Rrugë Banësore me profil 8.5m'
Parcela Kadastrale	01954-1 dhe 01954-2
Sipërfaqja e parcelave kadastrale	(16006 m ² +2328 m ²) 18421m ²
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	16006 m ²
Numri Referues i certifikatës	Nr.ref.1334/2026 datë 17.03.2026 dhe kopjes së planit të ofruar nga parashtruesi i kërkesës datë 17.03.2026
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1: 1488
Pronësia	Pronë private e Shaban, Bajram, Ibrahim, Afrim dhe Bekim (Sadik) Elshani
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Nuk ka objekte
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m'	Objekte banimi me etazhitet P+2

II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA II- KOMPLEKS ME DESTINIM BANESOR-AFARIST –ZB4 Objekte në varg.

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, inçizimin gjeodezik të parcelës kadastrale, Kontratës për bashkinvestim në ndërtimin e kompleksit banesor dhe afarist Nr.LRP.4238/2022 dhe Nr.i Ref.1180/2022 të datës 22.03.2022, Aneks Kontratës për bashkinvestim në ndërtimin e kompleksit banesor afarist LRP.Nr.4058/2025 dhe REF.Nr.1124/2025 datë 01.10.2025 dhe Aneksi i dytë i kontratës për Bashkinvestim në Ndërtimin e Kompleksit Banesor dhe Afarist LRP.Nr.2074/2026 dhe REF.Nr.475/2026 datë 03.04.2026, projekt propozimi në kopje elektronike, çertifikatën e regjistrimit të biznesit 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 (Zonë e banimit me shumë njësi)–ZB-4.

Përshkrimi në vazhdim i referohet Tabelës 19 Kushtet ndërtimore për zonat e banimit me shumë njësi ZB-4

Destinimi	ZB-4 (Zonë e banimit me shumë njësi)		
Lloji i strukturës së ndërtimit	Sipërfaqe Urbane e Përgjithshme		
Lloji i ndërtesës	Zhvillim i objekteve në varg		
Vija rregulluese	Nga aski i profilit të rrugës së planifikuar Rrugë Banesore 4.25 m' (Veri, Jug, Lindje, Perëndim)		
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	7 m' (Veri, Jug, Lindje, Perëndim)		
Etazhiteti	1 lejuar për zonën B+P+4		
Lartësia maksimale e ndërtesës(m)	19m'		
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(Vlenë për ndërtesën e parë apo të fundit të vargut përgjat njerës 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 paraprake me fqinjët, në të cilën fasade nuk lejohen hapjet për hapësira banimi apo hapësira të jashtme	Nuk lejohet		
ISHPKZH	max. është e lejuar 50%		
% e gjelbërimit	30% (e parcelës ndërtimore) ose 20% (e parcelës se pa mbuluar me ndërtim)		
SNP	Max.80%(duke përfshirë edhe rampën)		
ISN	2.5		
Kërkesa minimale për vendparking	1.5 VP/100m ² të sipërfaqes bruto të ndërtuar por jo më pak një parking për njësi banimi.		
Koeficienti minimal i përqueshmëris 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	200
Dendësia maksimale njësi banimi/ha	105
Madhësia minimale e parcelës kadastrale(m ²)	800
Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m)	32
Gjatësia minimale e pjesës se përparme të parcelës (m)	26

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. (Zonë e banimit me shumë njësi-ZB-4).

Gabariti: Jo më shumë se 50% 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 me automjete (për parking) lejohet nga rrugët e planifikuara dhe 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 kontekstualizimit 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: 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), assesi nuk lejohet pengimi i qarkullimit të lirë të këmbësorëve, automjeteve për nevoja të objektit si dhe të automjeteve për mbrojtje nga zjarri.

Kuota e përdhësës: Kuota e përdhësës 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 kyçëse 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 AME-Ministria e Punëve të Brendshme
- Leje Mjedisore Komunale nga DUPM-Komuna Suharekë
- Elaboratin gjeomekanik
- Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar.
- Pëlqimin për shfrytëzim të rrugës se planifikuar

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 parcelës.

VIII. Dokumentacioni teknik duhet të përmbajë :

- Të dhënat e zyrës projektuese: çertifikatën e biznesit, diplomat e inxhinierëve të lëmvive 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 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 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 riprocedit.

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.188/350-12327 datë 14.04.2026 Suharekë

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

Drejtori:

Visar KUCI