



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



Datë:05.05.2026

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.262/350/52397/59161/59343/72797

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, si dhe Vendimit njësisë DL Nr. Prot:8817-2/25 Nr.i faqeve 04 datë 19.03.2026 nga Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor.

AKTVENDIM MBI KUSHTET NDËRTIMORE
(Gjinoc-Suharekë)

Ky dokument lëshohet për:

Emri:	ITAL TERM Sh.P.K me përfaqësues Ismet,Naim dhe Granit Beqiraj	Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.350-52397
-------	--	------------------	-------------------------------------

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 veri lindje "Tarazhda" në jug "Rruga e planifikuar" në perendim
Parcela Kadastrale	01078-1
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	13000m²
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	Sipas matjeve të specifikuar nga gjeodeti i liqenciar Besart Halimi 9586.4m² (7492.63+2093.77)
Numri Referues i certifikatës	479/2026
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1:1023
Pronësia	qirambajtje 99 vite ITAL TERM SH.P.K.
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Brenda parcelës ndërtimore nuk ka objekte ekzistuese.
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m'	Nuk ka objekte ekzistuese.

II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA II– 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 Besart Halimi, projekt propozimi, si dhe Vendimit njësisia DL Nr. Prot:8817-2/25 Nr.i faqeve 04 datë 19.03.2026 nga Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapsinor.

V. Gjendja e planifikuar duke u bazuar në HZK: Lokacioni në të cilin do të ndërtohet objekti është Zonë komerciale ZK-4 me destinim afarizëm, Zonë bujqësore Zb si dhe infrastruktur rrugore.

Përshkrimi ne vazhdim i referohet Tabelës 33 Kushtet ndërtimore për Zonat Komerciale (ZK)

Destinimi	Zonë komerciale ZK-4 me destinim afarizëm,Zonë bujqësore Zb si dhe infrastruktur rrugore.		
Lloji i strukturës së ndërtimit	Zonë komerciale ZK-4 me destinim afarizëm, Zonë bujqësore Zb si dhe infrastruktur rrugore.		
Lloji i ndërtesës	Ndërtes e veçant		
Vija rregulluese	Nga aksi i rrugës nacionale“Ibrahim Rugova”në lindje 31.5m’ Nga aksi i rrugës ”Tarazhda”në jug 4.75 m’ Nga aksi i rrugës së ”planifikuar” në perendim 4.75 m’		
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	Min 7-9m’		
Etazhiteti	Lejuar B+P+0, poropozuar nga pala P+0		
Lartësia maksimale e ndërtesës (m)	7.0m’		
L/GJ nga kufiri i parcelës kadastrale përgjatë rrugës publike	1L/1GJ		
L/GJ nga kufiri i anësor i parcelës	3L/1GJ		
L/GJ nga kufiri i pasëm i parcelës kadastrale	3L/1GJ		
L/GJ nga kufiri i pasmë i parcelës kadastrale me marrëveshje paraprake me fqinjët, në të cilën fasade nuk lejohen hapjet	4L/1GJ		
ISHPKZH	40%		
% e gjelbërimit	30%		
SNP	80%		
ISN	0.4		
Kërkesa minimale për vendparking	2VP/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)	
Madhësia minimale e parcelës kadastrale (m2)	Min:20ari		
Gjatësia minimale e pjesës se përparme te parcelës (m)	50m’		

Te dhëna tjera shtese rreth kushteve te ndërtimit

Karakterit: Përhershëm me material të fortë ndërtimor.

Shfrytëzimi i objektit: Objekti të shfrytëzohet për destinimin e propozuar nga parashtuesi i kërkesës.

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 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 me shumë se 20% e kulmit të nxjerrën baxha

Rregullat për zhvillimin e pejsazhit: Gjelbrimi përgjatë rrugëve të jete me bimë-drunjë të cilat kanë aftësi dhe kapacitet për pejsazhe atraktive dhe rregullator të mjedisit.

Kuota e përdheses: Kuota e përdheses të jetë 30-80cm³ 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 kyçëse në infrastrukturë: Kycja në infrastrukturë të bëhet në rrejet ekzistuese pas sigurimit të kushteve detale dhe pëlqimeve për kycje nga:

- KEDS- njësia në Suharekë.
- Ujësjiellësi dhe kanalizimi- kompania Hidroregjioni Jugor njësia në Suharekë.
- Mbeturinat - Ekoregjioni në Suharekë
- Pëlqim për kycje 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.
- Pëlqim për mbrojtje nga zjarri në Agjencinë e Menaxhimit Emergjent AME.
- Leje mjedisore komunale.
- Pëlqim nga Banka Ekonomike SH.A. (Pengëmarrësi) për ndërtim.

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: 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 licensuar.
- 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-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 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 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.262/350-52397/59161/59343/72797 datë 05.05.2026, Suharekë

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

Drejtore i Drejtorisë:

Visar KUÇI