



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



Datë 16.06.2026

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.371/350-19127

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
(Sopijë - Suharekë)

Ky dokument lëshohet për:			
Emri:	Avni Jasharaj	Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore: 07Nr.350-19127 datë 28.04.2026
Kushte ndërtimore		Sipas Hartës Zonale te Komunës se Suharekës 2022-2030, 01Nr.016-69078 datë 28.10.2022	
I. Gjendja ekzistuese e lokacionit :			
Zona Kadastrale		Sopijë	
Rruga		"Ibrahim Rugova" - Kategoria rrugë nacionale në venbanime urbane	
Parcela Kadastrale		01693-2	
Sipërfaqja e parcelës kadastrale		965m ²	
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore		~786 m ² (Sipas matjeve të siguruara nga pala)	
Numri Referues i certifikatave		444/2026 datë 15.04.2026	
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral		1:296	
Pronësia		Pronë private e Avni (Zymer) Jasharaj	
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:		Brenda parcelës ndërtimore nuk ka objektet ekzistuese	
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m ²		Përreth lokacionit gjenden objekte P+0	
II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA II- OBJEKT AFARIST			

III. Lokacion në kuadër të: (HZK-së) Hartës Zonale të Komunës 2022-2030, 01Nr.016-69078 datë 28.10.2022

IV. Kërkesës i janë bashkangjitur dokumentacionet: Certifikata e pronës dhe kopja e planit, kopje e dokumentit identifikues, Deklaratë/Pëlqim reciprokë për afrim dhe ndërtim në kufirin ndarës të parcelës -LRP. nr. 2601/2026 i datës 21.05.2026 (origjinal); Deklaratë/Pëlqim për afrim dhe ndërtim në kufirin ndarës të parcelës -LRP. nr. 2871/2026 i datës 08.06.2026 (origjinal); Deklaratë/Pëlqim për afrim dhe ndërtim në kufirin ndarës të parcelës -LRP. nr. 1859/2026 i datës 10.04.2026 (origjinal); incizimi i gjendjes faktike në teren nga gjeodeti i licencuar Kadir Kadrijaj me numër të licencës 222, me nr. i lëndës 54/26 datë 22.05.2026, projektin konceptual, fotografitë e parcelës kadastrale 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 Sub-Urbane – ZSHP3 (Zonë për shfrytëzim të përzier)			
Përshkrimi në vazhdim i referohet Tabelës 26 Kushtet ndërtimore për zonën e banimit me një njësi ZSHP3 (bazuar në propozimin e referuar nga pala)			
Destinimi	ZSHP-3		
Lloji i strukturës së ndërtimit	Sipërfaqe Sub-Urbane		
Lloji i ndërtesës	Ndërtesë në varg		
Vija rregulluese	Profili i rrugës së planifikuar sipas HZK-së		
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	Min 5.0m'		
Etazhiteti	B+P+2		
Lartësia maksimale e ndërtesës (m)	12m'		
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 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, në të cilën fasadë nuk lejohen hapje për hapësira banimi apo hapësira të jashtme	Nuk lejohet		
ISHPKZH	35%		
% e gjelbërimit	55%		
SNP	80%		
ISN	1.0		
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 nga zhurma	08:00-22:00=45db(A)		22:00-08:00=35db(A)
Dendësia maksimale banorë/ha	79		
Dendësia maksimale njësi banimi/ha	23		
Madhësia minimale e parcelës kadastrale (m²)	200		
Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m')	20		
Gjatësia minimale e pjesës së përparme të parcelës (m')	10		

<u>Të dhëna tjera shtesë rreth kushteve të ndërtimit</u>
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 35% 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 "Ibrahim Rugova" 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 peizazhit: Gjelbrimi përgjatë rrugëve të jetë me bimë-drunjë të cilët kanë aftësi dhe kapacitet për peizazhe atraktive dhe rregullatorë 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 natyrale 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 inspektori i komunikacionit.
- Pëlqim për Mbrojtje nga Zjarri nga AME – (Agjencia për Menagjimin e Emergjencave).
- Koordinatat e vendosjes së objektit sipas kushteve ndërtimore nga gjeodeti i licensuar.
- Leje Mjedisore Komunale nga DUPM - Komuna Suharekë.

1. Pëlqimin e noterizuar original me të dhënat si më posht:

Të sjellet në DUPM Projekti (skica) për parcelat fqinje nr. 01693-1 dhe nr. 01693-3, ZK-Sopijë, mbi mundësitë e zhvillimit ndërtimor të ardhshëm dhe sigurimin e pëlqimeve reciproke nga pronarët e parcelave fqinje. Bashkëngjitur të paraqitet skica e mundësive të zhvillimit dhe shtrirjes së objekteve ndërtimore për parcelat nr. 01693-1 dhe nr. 01693-3, ZK-Sopijë, në raport me parcelën nr. 01693-2, ZK-Sopijë. Skica/Projekti duhet të përmbajë sipërfaqen e shpëtës së objektit, numrin e kateve, sipërfaqen totale ndërtimore, si dhe formën dhe pozicionimin e objektit në përputhje me kushtet e përcaktuara në HZK.

Ky projekt shërben si bazë për njoftimin e pronarëve të parcelave fqinje lidhur me potencialin dhe mundësitë e zhvillimit ndërtimor të parcelave të tyre për ndërtimin e ndërtesave varg, si dhe për sigurimin e pëlqimeve reciproke për afirim të objekteve deri në kufirin e parcelave.

Si pjesë përbërëse e dokumentacionit të bashkëngjiten njoftimet mbi mundësin e ndërtimit - të nënshkruara dhe të noterizuara nga pronarët e parcelave fqinje nr. 01693-1 dhe nr. 01693-3, ZK-Sopijë, me të cilat ata konfirmojnë se janë njoftuar dhe pajtuar mbi mundësitë e zhvillimit ndërtimor të parcelave të tyre në të ardhmen sipas kushteve të Hartës Zonale të Komunës 2022-2030, 01Nr.016-69078 datë 28.10.2022.

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: certifikatën e biznesit, diplomat dhe licencat 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 RKS, 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 kriterëve të projektimit, informatave të dhëna me këtë dokument dhe kushteve të definuar me HZK dhe normat tjera të definuara përkëtë kategori të objekteve, do të kthehet në plotësim apo ndryshim.

IX. Këto kushte vlejnë 1 vit 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-së 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 riprocimit.

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 kushteve ndërtimore 07Nr.371/350-19127 datë 16.06.2026, Suharekë

Informata i dërgohet: Palës, Inspektoratit të ndërtimit, Dosjes së DUPM-së, Arkivit të Komunës, Drejtorisë për shërbime pronësore juridike dhe kadastër.

Drejtori i Drejtorisë:

Visar KUÇI