



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



Datë 05.06.2026

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.356/350-22507

**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: | "Immoland SH.P.K", me përfaqësues<br>Blerim Bajraktari | Kërkesa Bazë: | Kushte Ndërtimore<br>07Nr.350-22507 datë 15.05.2026 |
|-------|--------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------|

|                                                           |                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kushte ndërtimore                                         | Sipas Hartës Zonale të Komunës së Suharekës 2022-2030,<br>01Nr.016-69078 datë 28.10.2022                                |
| <b>I. Gjendja ekzistuese e lokacionit :</b>               |                                                                                                                         |
| Zona Kadastrale                                           | Suharekë                                                                                                                |
| Rruga                                                     | "Motra Johana"                                                                                                          |
| Parcela Kadastrale                                        | 3116-0                                                                                                                  |
| Sipërfaqja e parcelës kadastrale                          | 1439m <sup>2</sup>                                                                                                      |
| Sipërfaqja e parcelës ndërtimore                          | 1340m <sup>2</sup> (Sipas matjeve të siguruara nga pala)                                                                |
| Numri Referues i çertifikatave                            | 628/2026 datë 05.06.2026                                                                                                |
| Përpjesa e Kopjes së planit kadastral                     | 1:312                                                                                                                   |
| Pronësia                                                  | Pronë private e Kujtim Gashi, Lulzim Gashi, Bekim Gashi,<br>Mehmet Gashi, Naser Gashi, Fidajete Gashi dhe Naim<br>Gashi |
| Objekte ekzistuese brenda parcelës<br>kadastrale:         | Brenda parcelës nuk ka objekte ekzistuese                                                                               |
| Objekte ekzistuese përreth lokacionit në<br>diametër 50m' | Përreth lokacionit gjenden objekte banimore individuale<br>dhe afariste P+1 deri P+7 etj                                |

**II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA II- OBJEKT BANIMI DHE AFARIZËM(Lamela 2, objekt në varg, Zhvillim në faza në kuadër të bllokut ndërtimor)**

**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, fotografi të parcelës, Kontratat 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 – ZSHP-5 (Zonë e banimit me shumë njësi)

**Përshkrimi në vazhdim i referohet Tabelës 28 Kushtet ndërtimore për zonën e banimit me shumë njësi ZSHP-5**

|                                                                                                                                                                    |                                                                                                                |                     |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| Destinimi                                                                                                                                                          | ZSHP-5                                                                                                         |                     |               |
| Lloji i ndërtesës                                                                                                                                                  | Ndërtesë në varg, lamela 2 (Zhvillim në faza)                                                                  |                     |               |
| Vija rregulluese                                                                                                                                                   | Nga aski i profilit të rrugës “Motra Johana” në Lindje kategoria rrugë banesore 4.25m'                         |                     |               |
| Vija ndërtimore nga vija rregulluese                                                                                                                               | Min 8.0m'                                                                                                      |                     |               |
| Etazhiteti                                                                                                                                                         | B+P+7                                                                                                          |                     |               |
| Lartësia maksimale e ndërtesës (m)                                                                                                                                 | 27m'                                                                                                           |                     |               |
| 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 të cilën fasade nuk lejohen hapjet                                           | Nuk lejohet                                                                                                    |                     |               |
| ISHPKZH                                                                                                                                                            | 40%                                                                                                            |                     |               |
| % e gjelbërimit                                                                                                                                                    | 50%                                                                                                            |                     |               |
| SNP                                                                                                                                                                | 80%                                                                                                            |                     |               |
| ISN                                                                                                                                                                | 3.0                                                                                                            |                     |               |
| Kërkesa minimale për vendparking                                                                                                                                   | 2VP/100m2                                                                                                      |                     |               |
| 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                                                                                                                                       | 240                                                                                                            |                     |               |
| Dendësia maksimale njësi banimi/ha                                                                                                                                 | 112                                                                                                            |                     |               |
| Madhësia minimale e parcelës kadastrale (m²)                                                                                                                       | 1400                                                                                                           |                     |               |
| Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m)                                                                                                                       | 50                                                                                                             |                     |               |
| Gjatësia minimale e pjesës se përparme te parcelës (m)                                                                                                             | 28                                                                                                             |                     |               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Te dhëna tjera shtesë rreth kushteve të ndërtimit</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Karakteri:</b> Përhershëm me material të fortë ndërtimor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Shfrytëzimi i objektit:</b> 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Gabariti:</b> Jo më shumë se 40% nga sipërfaqja e parcelës ndërtimore.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Vërejtje:</b> këto sipërfaqe mund të zvogëlohen në rast se kërkojnë kushtet tjera për ndërtimin e objektit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Qasja në parcelë:</b> Qasja në parcelë me automjete (për parking ) lejohet nga rruga "Motra Johana" duke i respektuar distancat e qasjeve me rrugët publike sipas UA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Formësimi arkitektonik dhe estetik:</b> 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. |
| <b>Rregullat për zhvillimin e pejsazhit:</b> Gjelbrimi përgjatë rrugëve të jetë me bimë-drunjë të cilat kanë aftësi dhe kapacitet për pejsazhe atraktive dhe rregullator të mjedisit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Distanca e bodrumit nga parcela fqinje:</b> 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.                                                                                                                                                        |
| <b>Kuota e përdheshës:</b> 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.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Numri i hyrjeve:</b> Hyrja kryesore, emergjente dhe ekonomike.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Konzola:</b> Projektohen sipas normave dhe në përputhshmëri me karakterin e objektit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Shkallët dhe ashensori:</b> Projektohen sipas normave dhe në përputhshmëri me karakterin e objektit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>E drejta e ndriçimit natyror:</b> 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.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Vërejtje:</b> 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.                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VI. Kushtet kyçëse në infrastrukturë:</b> Kycja në infrastrukturë të bëhet në rrjetet ekzistuese pas sigurimit të kushteve detale dhe pëlqimeve për kycje nga: |
| a) KEDS- njësia në Suharekë                                                                                                                                       |
| b) Ujësjiellësi 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) Të bëhet ndarja e parcelës kadastrale sipas planifikimit me HZK                                                                                                |

#### **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 parcelës.

#### **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 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 vlejnjë 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-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 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. 356/350-22507 datë 05.06.2026, Suharekë**

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

