



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



Datë 14.07.2026

Numri i vrojtimit të lejes:

07Nr.430/350-27917

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 Zhvillimorë Komunal 2021-2029, 01Nr.016-67691 datë 29.10.2021, 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:	"Famis CO – HC" SH.A. me përfaqësues Fadil Bytyçi dhe Lindber SH.P.K me përfaqësues Shaban Berisha	Kërkesa Bazë:	Kushte Ndërtimore 07Nr.350-27917 datë 18.06.2026
-------	--	---------------	---

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	"Mulla Nura" dhe "Skënderbeu"
Parcela Kadastrale	557-13, 553-0, 552-0, 554-0, 555-4, 555-3, 556-7, 557-9, 557-10, 557-11, 556-3, 556-4, 556-5, 556-6
Sipërfaqja e parcelës kadastrale	79+1009+1024+189+24+298+181+269+1671+293+317+293+1049 +298=6994m² (Famis CO – HC, 5945m² dhe Lindber SH.P.K, 1049m²)
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore	2628m² (ZB-5) + 2091m² (ZSHP-5) =4719m²
Sipërfaqja e parcelave jashtë vijës rregulluese	1398m²
Sipërfaqja e parcelës që nuk trajtohet me këto kushte (nga manuali i ndarjeve 59/2026 datë 13.07.2026)	835m² pjesë e parcelës 557-9 dhe 556-7
Numri Referues i çertifikatave	635/2026 datë 13.07.2026 1010/2026 datë 12.06.2026 694/2026 datë 12.06.2026
Përpjesa e Kopjes së planit kadastral	1:827 datë 12.06.2026
Pronësia	Pronë private e Haxhi Kryeziu, Ismajl Kryeziu, Zekë Kryeziu,

Faqe 2 nga 6

	Xhemajl Kryeziu, Ukshin Elshani, Imer Elshani, Sylejman Elshani, Afrim Kryeziu, Naim Kryeziu, Urim Kryeziu, Gazmend Berisha dhe Shaban Berisha
Objekte ekzistuese brenda parcelës kadastrale:	Brenda parcelës gjenden objekte P+0 dhe P+1
Objekte ekzistuese përreth lokacionit në diametër 50m'	Përreth lokacionit gjenden objekte banimore individuale dhe afariste P+0 deri P+2 etj

II. Kushte të Ndërtimit për objektin: NDËRTIM I RI, KATEGORIA II- OBJEKT BANIMI DHE AFARIZËM(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: Çertifikatat dhe kopja e planit, kopja e letërnjoftimit, inçizimin gjeodezik të parcelës kadastrale nga gjeodeti i licensuar Arbër Gashi me nr.të lëndës 02/2026 datë 25.05.2026, "Manuali me sipërfaqe për secilin bllok" nga gjeodeti i licensuar Genc Gashi nr.të lëndës 59/2026 datë 13.07.2026, projekt propozimi, foto e parcelave, Deklaratë/Pëlqim reciprok LRP:nr.3297/2026, Deklaratë e përbashkët dhe pëlqim reciprok LRP.nr.3591/2026, Kontratat dhe Aneks kontratat për bashkëinvestim në ndërtimin e Kompleksit Banesor dhe Afarist:

Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore LRP.3061/2026,REF.Nr:1068/2026 datë 17.06.2026

Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore LRP.2859/2026,REF.Nr:1010/2026 datë 05.06.2026

Kontrata mbi ndërtimin e përbashkët me kompensim reciprok LRP.nr.163/2025 REF.nr.163/2025 datë 19.03.2025

Kontrate për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore LRP.nr.340/2025 REF.nr.123/2025 datë 28.04.2025

Kontrata mbi ndërtimin e përbashkët me kompensim reciprok LRP.nr.172/2025 REF.nr.172/2025 datë 21.03.2025

Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore LRP.454/2025,REF.Nr:173/2025 datë 06.05.2026.

Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore LRP.nr.1602/2025,REF.nr:519/2025 datë 11.07.2025

Kontratë për bashkëinvestim në ndërtimin e kompleksit banesor dhe afarist Nr.LRP.17280/2022 Nr. I Ref.3923/2022 datë 28.10.2022, Aneks I Kontratës për bashkëinvestim në ndërtimin e kompleksit banesor dhe afarist LRP.nr:556/2024 REF.nr. 556/2024 datë 06.09.2024, Aneks I kontratës për bashkëinvestim në ndërtimin e kompleksit banesor dhe afarist Nr.LRP.17280/2022 Nr. I Ref.3923/2022, LRP.nr.3463/2026 REF.Nr.1167/2026

Kontratë për bashkëinvestim në ndërtimin e kompleksit banesor dhe afarist Nr.LRP.6699/2023 Nr. I Ref.1802/2023 datë 06.06.2023, Aneks I Kontratës për bashkëinvestim në ndërtimin e kompleksit banesor dhe afarist LRP.nr.173/2024 REF.nr.173/2024, Aneks I kontratës për bashkëinvestim në ndërtimin e kompleksit banesor dhe afarist LRP.nr.6699/2023, REF.nr.1802/2023, të dates 06.06.2023 LRP.3655/2026 REF.Nr:1244/2026

Kontrata mbi ndërtimin e përbashkët me kompensim reciprok LRP.nr.161/2025 REF.nr.161/2025 datë 18.03.2025

Kontrata mbi ndërtimin e përbashkët me kompensim reciprok LRP.nr.116/2025 REF.nr.116/2025 datë 27.01.2025

Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore LRP.635/2025,REF.Nr:248/2025 datë 19.05.2025

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 dhe ZB-5 (Zonë e banimit me shumë njësi)			
<u>Përshkrimi në vazhdim i referohet Tabelës 28 dhe 20 Kushtet ndërtimore për zonën e banimit me shumë njësi ZSHP-5 dhe ZB-5</u>			
Destinimi	ZSHP-5 dhe ZB-5		
Lloji i ndërtesës	Ndërtesë në varg		
Vija rregulluese	Nga aski i profilin të rrugës “Skënderbeu” në Veriperëndim 10.5m’ nga aksi i rrugës “Mulla Nura” në Juglindje 6.25m’ dhe Rruga e planifikuar në Verilindje kategoria rrugë banesore 4.25m’		
Vija ndërtimore nga vija rregulluese	Min 8.0m’		
Etazhiteti	B+P+7		
Lartësia maksimale e ndërtesës (m)	27m’ (ZshP-5) 28m’ (ZB-5)		
L/GJ 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 fasade nuk lejohen hapjet	Nuk lejohet		
ISHPKZH	40%		
% e gjelbërimit	50% (ZshP-5) 40% (ZB-5)		
SNP	80%		
ISN	3.0		
Kërkesat minimale për vendparkingje të sipërfaqes bruto të ndërtuar. Por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit.	2VP/100 m ² (ZshP-5) 1.5VP/100 m ² (ZB-5)		
Koeficienti minimal i përqueshmëris termike (U-value(W/m ² K))	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(ZshP-5) 360(ZB-5)		
Dendësia maksimale njësi banimi/ha	112(ZshP-5) 168(ZB-5)		
Madhësia minimale e parcelës kadastrale (m ²)	1400		
Thellësia minimale e parcelës kadastrale (m)	50(ZshP-5) 46(ZB-5)		
Gjatësia minimale e pjesës së përparme të parcelës (m)	28(ZshP-5) 30(ZB-5)		

Te dhëna tjera shtesë rreth kushteve të ndërtimit
Karakteri: Përhershëm me material të fortë ndërtimor
Shfrytëzimi i objektit: Objekti të shfrytëzohet për destinimin e propozuar nga parashtuesi 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 "Mulla Nura", Rruga "Skënderbeu" 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).
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 UA në fuqi 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 kyçëse në infrastrukturë: Kycja në infrastrukturë të bëhet në rrejet 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) Të bëhet ndarja/bashkimi i parcelave kadastrale sipas bllokut ndërtimorë të planifikuar me HZK
k) Të pajiseni me leje rrënimi për objektet ekzistuese mbrenda parcelave ndërtimore

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 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 beje 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 kritereve 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 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 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 lejes 07Nr. 430/350-27917 datë 14.07.2026, Suharekë

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

Drejtori i Drejtorisë:

Visar KUÇI