



REPUBLIKA E KOSOVËS/ REPUBLIKA KOSOVA/ REPUBLIC OF KOSOVO

KOMUNA E GJAKOVËS
OPSTINA DJAKOVICA/ MUNICIPALITY OF GJAKOVA



Leje Ndërtimore



REPUBLIKA E KOSOVËS/ REPUBLIKA KOSOVA/ REPUBLIC OF KOSOVO

KOMUNA E GJAKOVËS
OPSTINA DJAKOVICA/ MUNICIPALITY OF GJAKOVA



Drejtoria për Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit

Nr.07/351/02-699

Dt. 06.03.2025

Drejtoria për Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit, në bazë të Ligjit për Ndërtim, Nr. 04/L-110, nenet 14, 15, 19, 20 dhe 21, Ligjit për procedurën administrative, Nr. 05/L-031, Hartës Zonale Komunale 2024-2032 Gjakovë si dhe aplikacionit dhe dokumenteve të paraqitura, lëshon këtë:

VENDIM (për Leje Ndërtimore)

Kjo Leje Ndërtimore i lëshohet:			
Emri:	GËZIM (BAJRAM) BATUSHA nga Gjakova		
Adresa:	Rr. "Mark Malota", pn.		
Telefoni:	044/400-022	Emaili:	

Emri i Projektit:	OBJEKT BANIMI INDIVIDUAL I KATEGORISË I-RË- SHITËPI BANIMI P+1		
Emri i Projektuesit:	DAZAN GROUP SH.P.K. - Gjakovë		
Adresa:	Fshati Plançar - Gjakovë		
Telefoni:	044/400-022	Emaili:	

Për punët ndërtimore në vijim:		
Adresa: Rruga "Mark Malota", Jahoc		
Zona(t) Kadastrale: Jahoc	Nr. i parcelave kadastrale: P-70705037-00143-16	GPS Koordinatat:

Lloji i ndërtimit të propozuar:	
Ndërtim i ri ☒	Rindërtim ☐ Riparim ☐
Kategoria e ndërtimeve të propozuara:	
Kategoria I ☒	Kategoria II ☐
Përdorimi i propozuar:	A përfshin kërkesa ndryshim të destinimit? Po ☐ Jo ☒
Përshkrimi: LEJOHET NDËRTIMI I OBJEKTIT TË KATEGORISË I-RË, ME DESTINIM SHITËPI BANIMI INDIVIDUALE, ETAZHITET P+1, TIPOLOGJIA E VEÇANTË	

Me këtë vendim, aplikuesit të lejes ndërtimore **Gëzim (Bajram) Batusha nga Gjakova**, me banim në rrugën “Mark Malota”, p.n. i lejohet ndërtimi i objektit të kategorisë së parë, me destinim – Objekt banimi me një njësi – Shtëpi Individuale e tipologjisë së veçantë me etazhitet P+1 me sipërfaqe të përgjithshme (bruto) për ndërtim $S = 223.23 \text{ m}^2$.

Përdhësia: (Sip,Bruto): $S = 128.70 \text{ m}^2$
Kati i parë: (Sip,Bruto): $S = 94.53 \text{ m}^2$

Poseduesi i Lejes Ndërtimore është i obliguar që:

- Të fillojë me punët ndërtimore brenda një (1) viti nga data e dhënies së kësaj leje ndërtimore, përveç nëse zgjatet afati i vlefshmërisë së saj në pajtim me Ligjin;
- Të vendosë tabelën informuese në vend ndërtim me informatat e mëposhtme:
 - informata mbi Lejen Ndërtimore
 - informatat mbi projektuesin
 - informata mbi kontraktuesin
 - prezantimi grafik i dukjes së ndërtimit
- Të sigurojë që kontraktuesi në vend ndërtim posedon dokumentet e mëposhtme:
 - një kopje të kësaj leje ndërtimore;
 - një kopje të kontratës ndërmjet poseduesit të lejes ndërtimore dhe kontraktuesit nëse punët ndërtimore kryhen nga një palë e tretë;
 - një kopje e të gjitha dokumenteve të ndërtimit që janë nënshkruar ose vulosur si të “APROVUAR” nga organi kompetent;
 - projektin kryesor me të gjitha fazat për nevojat e realizimit të ndërtimit;
 - dokumentacionin që tregon konformitetin e produkteve të ndërtimit dhe pajisjeve me kërkesat rregullative, dhe me dokumentet e aprovuara të ndërtimit;
 - librin dhe ditarin ndërtimor, që duhet të përmbajë regjistrin e hollësishëm ditor të të gjitha punëve ndërtimore, përfshirë të dhënat e shkruara dhe skematike, që dokumentojnë: datën, vendin dhe rezultatet e testeve të kryera në materialet ose punët ndërtimore;
 - Përshkrim të problemeve të hasura gjatë ndërtimit dhe inspektimit dhe mënyrën se si janë zgjidhur si dhe;
 - Protokollin e miratuar të nevojshme për aplikim për certifikatë të përdorimit;
 - Të dorëzojë njoftim inspektoratit të Organit Kompetent për fillimin e ndërtimit së paku shtatë (7) ditë para fillimit të punëve ndërtimore;
 - Të njoftoj organin kompetent për të kryer inspektimet siç kërkohet me ligj, dhe akte nënligjore. Këto inspektime nuk e lirojnë aplikuesin për leje ndërtimore dhe/ose arkitektin apo inxhinierin e licencuar përgjegjës për sigurimin e inspektimeve adekuata dhe mbikëqyrje ditore të punëve ndërtimore;
 - Të njoftoj organin kompetent për ndryshimet në dokumentacionin ndërtimor të miratuar nga projektuesi. Poseduesi i Lejes Ndërtimore duhet të njoftojë organin kompetent për të gjitha ndryshimet në dokumentacionin ndërtimor të miratuar nga projektuesi përveç në rastet kur:
 - o ndryshimet nuk janë në kundërshtim me Kushtet Ndërtimore, Kodin dhe rregulloret teknike në fuqi;
 - o ndryshimet në dimensionet e pjesëve të jashtme të ndërtimit nuk tejkalojnë 2% dhe zero pjesje një (0,1) metër por që nuk tejkalojnë vijën ndërtimore;
 - o ndryshimet në organizimin e brendshëm janë në harmoni me Kushtet Ndërtimore, Kodin dhe rregulloret teknike në fuqi;
 - Të aplikojë për certifikatë të përdorimit pas përfundimit të punëve ndërtimore, në pajtim me Ligjin dhe aktet nënligjore.



Arsyetim

Aplikuesi: **Gëzim (Bajram) Batusha nga Gjakova**, me banim në rrugën “Mark Malota”, pn. përmes kërkesës së evidentuar me nr. 07-351/02-699 të datës dt. 08.01.2025, të parashtruar DUMM-së, ka kërkuar nga organi kompetent lëshimin e Lejes Ndërtimore për ndërtimin e objektit të kategorisë së parë, me destinim, Objekt banimi me një njësi – Shtëpi Individuale e tipologjisë së veçantë me etazhitet P+1, në ngastrën kadastrale me nr. P-07075037-00143-16, ZK. Jahoc, në rrugën “Mark Malota”, në pronësi të Gëzim (Bajram) Batusha.

Drejtoria për Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit, përkatësisht zyrtari përgjegjës për lëndën pas shqyrtimit të kërkesës dhe dokumentacionit të ndërtimor të lëndës, si dhe bazuar në Ligjin Nr.04/L-110 për Ndërtim, Ligjit për procedurën administrative, Nr. 05/L-031, Hartës Zonale Komunale 2024-2032 Gjakovë dhe dispozitat tjera të ligjit në fuqi, u konstatua se janë plotësuar të gjitha kushtet e parapara ligjore për lëshimin e Lejes Ndërtimore, andaj u vendos si në dispozitiv të këtij vendimi.

Kjo Leje Ndërtimore bazohet në shqyrtimin e provave:

- Plani i Situacionit 1: 500 i vërtetuar nga DUMM, dt. 14.11.2024;
- Kopjen e planit të datës 11.10.2024 (fotokopje) së bashku me Certifikatën mbi të drejtën në pronë e paluajtshme (fotokopje) me numër të lëndës 2054-24 të datës 11.10.2024, në pronësi të Gëzim (Bajram) Batusha nga Gjakova të lëshuara nga Drejtoria për Kadastër Gjeodezi dhe Pronë;
- Akti i Kushteve të Ndërtimit me nr. 07-351/02-16263 të datës 14.11.2024, lëshuar nga DUMM;
- Autorizimi i noterizuar për DAZAN GROUP SH.P.K. - Gjakovë, LRP. Nr. 7207/2024, 1504/2024;
- Pëlqimin për ndërrim destinimit të tokës bujqësore në atë ndërtimore me nr. 08-320/01-10782 të datës 04.03.2025;
- Pëlqimin nga KEDS-Gjakovë, nr. 740 të datës 10.12.2024;
- Pëlqimin nga K.R.U. “Gjakova” Sh.A. Gjakovë, nr. 3129 të datës 25.11.2024;
- Pëlqimin nga PTK-Gjakovë, nr. 213 të datës 19.11.2024;
- Pëlqimi nga K.R.M. “Çabrati”, Nr. 2706 të datës 26.11.2024;
- Dëshminë mbi kryerjen e obligimeve nga taksa administrative dhe tarifa rregullative për rritjen e densitetit (në Vllësa Pagesa Filiali në Gjakovë) me datë 05.03.2025;
- Projektin kryesor, në 3 (tri) kopje të forta dhe 1 (një) CD, i punuar nga DAZAN GROUP SH.P.K. – Gjakovë.

Taksa administrative dhe tarifa rregullative për rritjen e densitetit është paguar në vlerën prej 893.85 Euro.

- **Shtojcë:** Lejes së ndërtimit i bashkëngjitet: Plani i Situacionit së bashku me kushte lokacioni, me objektin sipas vijës së ndërtimit dhe rregullimit, në përpjesë 1:500 të datës 14.11.2024, të vërtetuar nga DUMM- Gjakovë.

KËSHILLË JURIDIKE: Kundër këtij Vendimi, pala e pakënaqur ka të drejtë ankese në afatin prej 30 ditësh, duke u llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim. Ankesa i parashtrohet Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës në Prishtinë, dhe e njëjta dorëzohet nëpërmjet Drejtorisë për Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit.

Nga një kopje të këtij vendimi ju dërgohet:

- *Parashtruesit të kërkesës,*
- *Drejtorisë për Punë Inspektuese,*
- *Arkivit.*

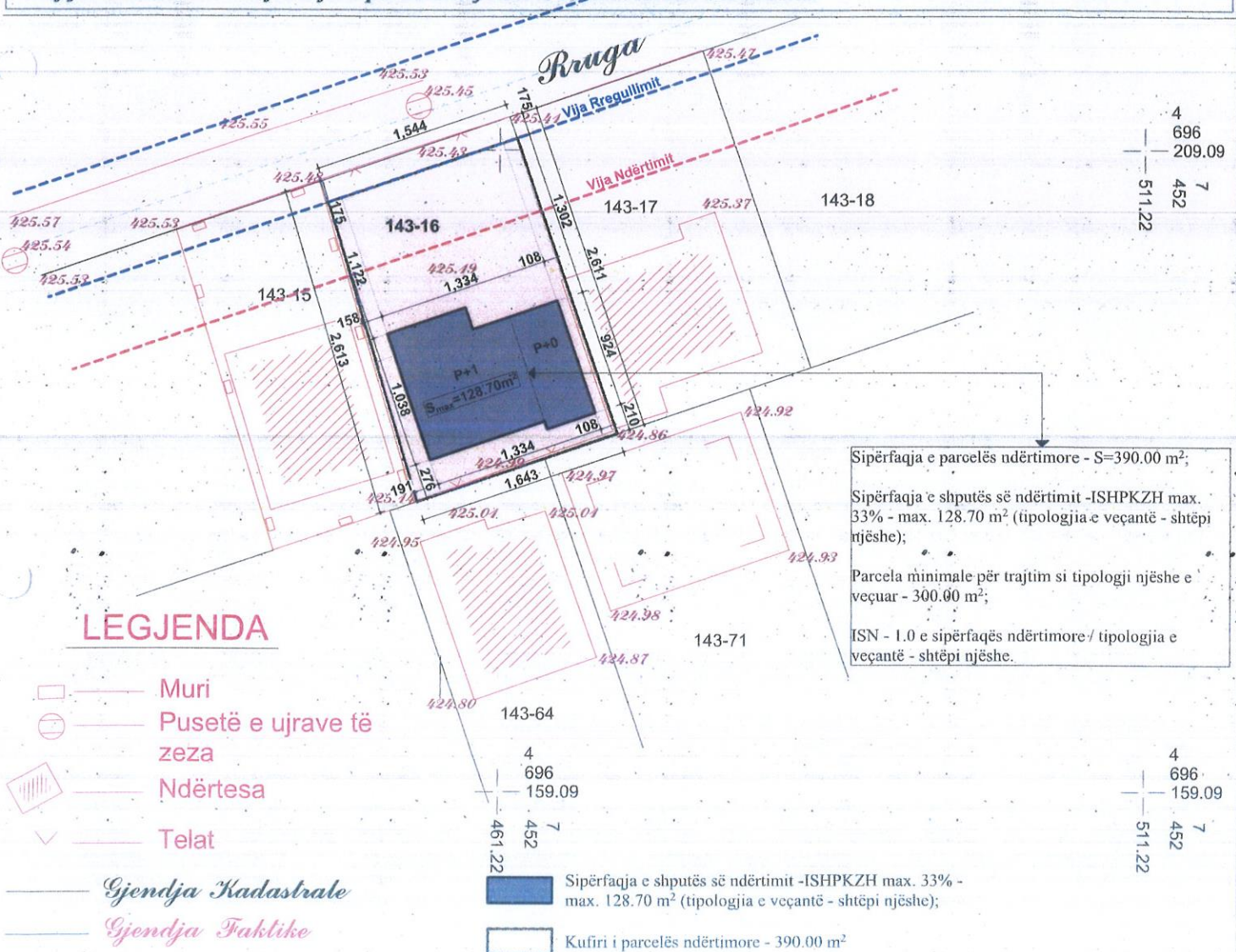
Zyrtar përgjegjës për lëndën:

Msc.Ark. Rozafat Hoxha

PLAN SITUACIONI

Kushtet e ndërtimit

1. Destinimi i objektit - *Shtëpi banim me një njësi e veçantë me etazhitet P+1, sipërfaqe e objektit në përdhësë e tipologjisë së veçantë / ISHPKZH - max. 33% e sipërfaqës ndërtimore $S=390.00\text{ m}^2$ apo sipërfaqja e shputës $S_{\text{max}}=128.70\text{ m}^2$;*
 2. Vija e ndërtimit (VN) nga vija rregulluese - me HZK min. 6m', *aplikuar ana veri perëndimore max. 13.02 m' - min. 11.22 m';*
 3. Lartësia e objektit - me HZK max. 12.00 m', *aplikuar për shtëpin P+1 - 6.30m' dhe garazhën P+0 - 3.30m';*
 4. Lartësia e etazhit - *min. 2.80 lartësia e pastër;*
 5. Distanca nga kufiri anësor ana majtë - me HZK 4L/1GJ 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, *aplikuar ana veri lindore P+0 max. 1.08 m' - min. 1.08 m';*
 6. Distanca nga kufiri anësor ana djathtë - me HZK 4L/1GJ nga kufiri anësor i parcelës kadastrale me marrëveshje paraprake me fqinjët në të cilën fasadë nuk lejohen hapje për hapësirat e banimit apo hapësira të jashtme, *aplikuar ana jug perëndimore P+1 max. 1.91m' - min. 1.58 m';*
 7. Distanca nga kufiri i pasëm - me HZK 3L/1GJ, *ana jug lindore max. 2.76 m' - min. 2.10 m';*
 8. Kulmi - *mund të jetë i rrafshët apo i pjerrët në harmoni me zonën në fqinjësi - sipas zgjedhjes së projektantit;*
 9. Niveleta - *dyshe meja e përdhësës në raport me niveletën e rrugës publike duhet të jetë min. 0.20m';*
 10. Kërkesa minimale për vendparkim - 2 vend parkime - 100 m² por jo më pak se 1 vend parkim për një njësi;
- Vërejtje:** Dimenzionet e objektit janë pa shtresat finale të izolimit termik dhe akustik.



Lokacioni për ndërtimin e objektit të kategorisë I-rë me destinim Shtëpi Banimi e veçantë me etazhitet P+1, në parcelën kadastrale P-70705037-00143-16, Z.K. Jahoc, në harmoni me Hartën Zonale Komunale / Zonë e Banimit me një njësi me kodin ZB3, i vendosur në kërkesën për Kushte ndërtimore me nr. 07-351/02-16263 të datës 22.10.2024.

Dt. 14.11.2024, Gjakovë

Zyrtar për planifikim dhe zhvillim - **Visc. Ark. Rozafat Hoxha**



P = 1 : 500