



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA/ REPUBLIC OF KOSOVO
KOMUNA E GJAKOVËS
OPŠTINA DJAKOVICA/MUNICIPALITY OF GJAKOVA



Leje Ndërtimore





REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA/ REPUBLIC OF KOSOVO
KOMUNA E GJAKOVËS
OPŠTINA DJAKOVICA/MUNICIPALITY OF GJAKOVA



Drejtoria për Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit

Nr.07/351/02-14452

Dt. 21.01.2025

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

VENDIM
(për Leje Ndërtimore)

Kjo Leje Ndërtimore i lëshohet:

Emri:	INVESTITORIT “B-3 BENZ” SH.P.K – Gjakovë, N.U.I. 810233172.		
Adresa:	Rruga “Wesli Clark” Gjakovë.		
Telefoni:	043 900 124	Emaili:	

Emri i Projektit:	Ndërtimi i objekteve të kategorisë së dytë, me destinim objekt me shumë njësi banimi me afarizëm(6 LAMELA), me etazhitet B+S+P+6+KSh.		
Emri i Projektuesit:	“LAND Studio” Sh.p.k. Prishtinë.		
Adresa:	Rruga “Perandori Doklician “ nr.7.		
Telefoni:	049 199 079	Emaili:	

Për punët ndërtimore në vijim:

Adresa: Rruga “WESLEY CLARK”.		
Zona(t) Kadastrale: Gjakovë –J-Qytet	Nr. i parceles kadastrale: 4410-1	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 - objekteve të kategorisë së dytë, me destinim objekt me shumë njësi banimi me afarizëm(6 LAMELA), me etazhitet B+S+P+6+KSh.

Me këtë vendim, poseduesit të lejes ndërtimore **INVESTITORIT “B-3 BENZ” SH.P.K – Gjakovë, N.U.I. 810233172**, i lejohej ndërtimi objekteve të kategorisë së dytë, me destinim objekt me shumë njësi banimi me afarizëm(6 LAMELA), me etazhitet B+S+P+6+KSh, me sipërfaqe të përgjithshme për ndërtim **S= 30.783.88 m²**.

OBJEKTI 1

Bodrumi:	(Sip,Bruto):	S=860.92 m²
Sutereni:	(Sip,Bruto):	S= 362.96 m²
Përdhese:	(Sip,Bruto):	S= 444.93 m²
Kati i parë:	(Sip,Bruto):	S= 413.09 m²
Kati i dytë:	(Sip,Bruto):	S= 413.09 m²
Kati i tretë:	(Sip,Bruto):	S= 413.09 m²
Kati i katërt:	(Sip,Bruto):	S= 413.09 m²
Kati i pestë:	(Sip,Bruto):	S= 413.09 m²
Kati i gjashtë:	(Sip,Bruto):	S= 387.49 m²
K. Shfrytëzueshëm:	(Sip,Bruto):	S= 323.44 m²

OBJEKTI 2

Bodrumi:	(Sip,Bruto):	S=656.20 m²
Sutereni:	(Sip,Bruto):	S= 553.48 m²
Përdhese:	(Sip,Bruto):	S= 644.91 m²
Kati i parë:	(Sip,Bruto):	S= 644.84 m²
Kati i dytë:	(Sip,Bruto):	S= 644.84 m²
Kati i tretë:	(Sip,Bruto):	S= 64.84 m²
Kati i katërt:	(Sip,Bruto):	S= 645.00 m²
Kati i pestë:	(Sip,Bruto):	S= 615.25 m²
Kati i gjashtë:	(Sip,Bruto):	S= 615.25 m²
K. Shfrytëzueshëm:	(Sip,Bruto):	S= 608.67 m²

OBJEKTI 3

Bodrumi:	(Sip,Bruto):	S=671.83 m²
Sutereni:	(Sip,Bruto):	S= 536.57 m²
Përdhese:	(Sip,Bruto):	S= 691.12 m²
Kati i parë:	(Sip,Bruto):	S= 691.17 m²
Kati i dytë:	(Sip,Bruto):	S= 691.17 m²
Kati i tretë:	(Sip,Bruto):	S= 691.17 m²
Kati i katërt:	(Sip,Bruto):	S= 691.17 m²
Kati i pestë:	(Sip,Bruto):	S= 691.17 m²
Kati i gjashtë:	(Sip,Bruto):	S= 691.17 m²
K. Shfrytëzueshëm:	(Sip,Bruto):	S= 686.26 m²

OBJEKTI 4

Bodrumi:	(Sip,Bruto):	S=775.38 m²
Sutereni:	(Sip,Bruto):	S= 389.87 m²
Përdhese:	(Sip,Bruto):	S= 391.49 m²
Kati i parë:	(Sip,Bruto):	S= 391.66 m²
Kati i dytë:	(Sip,Bruto):	S= 391.66 m²
Kati i tretë:	(Sip,Bruto):	S= 391.66 m²
Kati i katërt:	(Sip,Bruto):	S= 391.66 m²
Kati i pestë:	(Sip,Bruto):	S= 391.66 m²
Kati i gjashtë:	(Sip,Bruto):	S= 391.66 m²
K. Shfrytëzueshëm:	(Sip,Bruto):	S= 389.86 m²

OBJEKTI 5

Bodrumi:	(Sip,Bruto):	S=630.13 m²
Sutereni:	(Sip,Bruto):	S= 414.06 m²
Përdhese:	(Sip,Bruto):	S= 415.81 m²
Kati i parë:	(Sip,Bruto):	S= 416.01 m²
Kati i dytë:	(Sip,Bruto):	S= 416.01 m²
Kati i tretë:	(Sip,Bruto):	S= 416.01 m²
Kati i katërt:	(Sip,Bruto):	S= 416.01 m²
Kati i pestë:	((Sip,Bruto):	S= 416.01 m²
Kati i gjashtë:	(Sip,Bruto):	S= 416.01 m²
K. Shfrytëzueshëm:	(Sip,Bruto):	S= 414.06 m²

OBJEKTI 6

Bodrumi:	(Sip,Bruto):	S=837.37 m²
Sutereni:	(Sip,Bruto):	S= 430.73 m²
Përdhese:	(Sip,Bruto):	S= 441.69 m²
Kati i parë:	(Sip,Bruto):	S= 443.43 m²
Kati i dytë:	(Sip,Bruto):	S= 443.43 m²
Kati i tretë:	(Sip,Bruto):	S= 443.43 m²
Kati i katërt:	(Sip,Bruto):	S= 443.43 m²
Kati i pestë:	(Sip,Bruto):	S= 436.68 m²
Kati i gjashtë:	(Sip,Bruto):	S= 400.66 m²
K. Shfrytëzueshëm:	(Sip,Bruto):	S= 345.11 m²

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;
- Te vendose 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 faza për nevoja të 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 përmbajjnë regjistër të hollësishëm ditor të të gjitha punëve ndërtimore, përfshirë të dhëna të 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;
- protokollet e miratuara të nevojshme për aplikim për certifikatë të përdorimit;
- Të dorëzoj 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 presje 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.

A r s y e t i m

Aplikuesi **INVESTITORIT “B-3 BENZ” SH.P.K – Gjakovë, N.U.I. 810233172**, përmes kërkesës së evidentuar me nr. 07-351/02-14452 të datës dt. 13.09.2025, të parashtruar DUMM-së, ka kërkuar nga organi kompetent lëshimin e Lejes Ndërtimore për ndërtimin e objekteve të kategorisë së dytë, me destinim objekt me shumë njësi banimi me afarizëm(6 LAMELA), me etazhitet B+S+P+6+KSh, në ngastrën kadastrale me numër 4410-1 ZK: Gjakovë –J-Qytet, në rrugën “Wesley Clark”.

Zyrtari përgjigjes 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 dhe dispozitat tjera të ligjit në fuqi, ka konstatuar 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: 1000 i vërtetuar nga DUMM, dt. 04.03.2024.
- Kopjen e planit (fotokopje) së bashku me Certifikatën mbi të drejtën në pronën e paluajtshme (fotokopje) me numër të lëndës në pronësi të SH.P.K B-3 BENZ Gjakovë të lëshuara nga Drejtoria për Kadastër Gjeodezi dhe Pronë.
- Marrëveshjen për ekzekutimin e pagesës së taksës administrative dhe tarifës rregullative për rritjen e densitetit me këste, me nr. 07/351/02-14452, dt.24.01.2025 e lidhur në mes të Investitorit dhe DUMM.
- Polica Sigurimit me nr. 135719, të datës 23.01.2025, nga Kompania e Sigurimeve ELSIG.



- Polica Sigurimit me nr. 135718, të datës 23.01.2025, nga Kompania e Sigurimeve ELSIG.
- Polica Sigurimit me nr. 135717, të datës 23.01.2025, nga Kompania e Sigurimeve ELSIG.
- Certifikata e regjistrimit të bizneseve nga ARBK MINT-RKS.
- Lejen Mjedisore Komunale me nr. 07/351/02-11872 dt.01.09.2024, lëshuar nga DUMM.
- Pëlqimin për mbrojtje nga zjarri, nga Agjencia e Menaxhimit Emergjent, Ministria e Punëve të Brendshme, Republika e Kosovës me nr. 3664/24, dt.21.08.2024.
- Pëlqimi – Certifikata e inspektoratit sanitar me nr. 14-530/01-11874 të datës 12.08.2024
- Raporti i arsyeshmërisë për lëndën nga Zyrtari Përgjegjës për Lëndën – Urbanisti.
- Raportin nga kërkimet gjeomekanike në teren si dhe kërkimet laboratorike në lokacion-Objektin Shumë Banesor nga GEOMERKUR” - Gjakovë.
- Vërtetimet mbi kryerjen e obligimeve nga tatimi në pronë.
- Pëlqimin nga KEDS-Gjakovë nr. 315 të datës 07.06.2024.
- Pëlqimin nga K.R.U. ”Gjakova” Sh.A. Gjakovë, nr. 1794 të datës 18.06.2024.
- Pëlqimin nga PTK-Gjakovë, me nr.117 të datës 27.05.2024.
- Vërtetimin nga KRM Çabrati nr. 180, dt. 22.01.2025.
- Dëshminë mbi kryerjen e obligimeve nga taksa administrative në TEB –SH.A, filiali në Gjakovë, të datës 28.01.2024 (KESTI PARË).
- Projektin kryesor, në 3 (tri) kopje të forta dhe 1(një) CD, i punuar nga “LAND Studio” Sh.p.k. Prishtinë.

Taksa administrative dhe tarifa rregullative për rritjen e densitetit është paguar në vlerën prej 33203.16 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 04.03.2024, 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 dhe Planifikimit Hapësinor në Prishtinë, dhe e njëjta dorëzohet nëpërmjet kësaj Drejtorie.

Nga një kopje të këtij vendimi t'i dërgohet:

- Investitorit,
- Drejtorisë për Punë Inspektuese,
- Arkivit.



Zyrtari përgjegjës për lëndë

Mirinda Mullahasani I.D.A.

Drejtori

Arben Bakalli