



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.07/351/02-33201
Dt. 04.07.2025

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 dhe Harta Zonale Komunale me Nr.011/01-1392 e datës 31.01.2024, si dhe aplikacionit dhe dokumenteve të paraqitura, lëshon këtë:

VENDIM
(për Leje Ndërtimore)

Kjo Leje Ndërtimore i lëshohet:			
Emri:	N.T. "STELLA" SH.P.K. me pronar dhe përfaqësues Genc Pozhegu nga Gjakova.		
Adresa:	Rruga "Fehmi Agani" nr.54		
Telefoni:	044 123 104	Emaili:	

Emri i Projektit:	Ndërtimi i FAZËS SË DYTË (mbi etazhitet e fazës së parë parakrako: B+P+1) për katin 2 dhe 3 të 4 lamelave 3, 4 dhe 5 si dhe për katin 2, 3 dhe 4 për lamelën 6, të objekteve të kategorisë së dytë në objektet egzistuese me Leje Ndërtimore paraprake si fazë e parë, me etazhitet (B+P+1) me nr. 07/351/02-9657 të datës 27.02.2024 me destinim objekte me shumë njësi banimi me etazhitet 2B+P+6+Ksh dhe B+S+P+6+Ksh, konform lokacionit të aprovuar sipas propozimit për ndryshim nga ai i mëparshmi i datës 05.10.2020 me gabarite të zvogëluara të objekteve.		
Emri i Projektuesit:	"ARCUS STUDIO" L.L.C		
Adresa:	Rruga " Vicianum, ob 02, KA 3, nr.25" - Prishtinë .		
Telefoni:	045 503 550	Emaili:	

Për punët ndërtimore në vijim:			
Adresa: "Wesli Clark" pn.			
Zona(t) Kadastrale: Gjakovë-J-Qytet	Nr. i parcelave kadastrale: 5826-0 (gjendja e re)		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 FAZËS SË DYTË (mbi etazhitetin e fazës së parë parakrake: B+P+1) për katin 2 dhe 3 të lamelave 3, 4 dhe 5 si dhe për katin 2, 3 dhe 4 për lamelën 6, të objekteve të kategorisë së dytë në objektet egzistuese me Leje Ndërtimore paraprake si fazë e parë, me etazhitet (B+P+1) me nr. 07/351/02-9657 të datës 27.02.2024 me destinim objekte me shumë njësi banimi me etazhitet 2B+P+6+Ksh dhe B+S+P+6+Ksh, konform lokacionit të aprovuar sipas propozimit për ndryshim nga ai i mëparshmi i datës 05.10.2020 me gabarite të zvogëluara të objekteve.	

Me këtë vendim, poseduesi i lejes ndërtimore N.T. “STELLA” SH.P.K. me pronar dhe përfaqësues Genc Pozhegu nga Gjakova, i lejohet ndërtimi i FAZËS SË DYTË (mbi etazhitetin e fazës së parë parakrake: B+P+1) për katin 2 dhe 3 të lamelave 3, 4 dhe 5 si dhe për katin 2, 3 dhe 4 për lamelën 6, të objekteve të kategorisë së dytë në objektet egzistuese me Leje Ndërtimore paraprake si fazë e parë, me etazhitet (B+P+1) me nr. 07/351/02-9657 të datës 27.02.2024 me destinim objekte me shumë njësi banimi me etazhitet 2B+P+6+Ksh dhe B+S+P+6+Ksh, konform lokacionit të aprovuar sipas propozimit për ndryshim nga ai i mëparshmi i datës 05.10.2020 me gabarite të zvogëluara të objekteve sipas projektit të prezantuar me sipërfaqe të përgjithshme (bruto) për ndërtim $S = 5182.35 \text{ m}^2$.

Objekti 3.

Kati i dytë: (Sip,Bruto): $S = 657.48 \text{ m}^2$
Kati i tretë: (Sip,Bruto): $S = 657.48 \text{ m}^2$

Objekti 4.

Kati i dytë: (Sip,Bruto): $S = 616.58 \text{ m}^2$
Kati i tretë: (Sip,Bruto): $S = 616.58 \text{ m}^2$

Objekti 5.

Kati i dytë: (Sip,Bruto): $S = 528.46 \text{ m}^2$
Kati i tretë: (Sip,Bruto): $S = 528.46 \text{ m}^2$

Objekti 6.

Kati i dytë: (Sip,Bruto): $S = 525.77 \text{ m}^2$
Kati i tretë: (Sip,Bruto): $S = 525.77 \text{ m}^2$
Kati i katërt: (Sip,Bruto): $S = 525.77 \text{ m}^2$

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;
- Te vendose tabelen informuese në vendndërtim 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 vendndërtim 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 përmbajë 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;
- protokollat 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

Aplikuesit: N.T. "STELLA" SH.P.K. me pronar dhe përfaqësues Genc Pozhegu nga Gjakova përmes kërkesës së evidentuar me nr. 07-351/02-33201 të datës dt. 30.06.2025, të parashtruar DUMM-së, ka kërkuar nga organi kompetent lëshimin e Lejes Ndërtimore - ndërtimin e FAZËS SË DYTË (mbi etazhitet e fazës së parë parakrake: B+P+1) për katin 2 dhe 3 të lamelave 3, 4 dhe 5 si dhe për katin 2, 3 dhe 4 për lamelën 6, të objekteve të kategorisë së dytë në objektet egzistuese me Leje Ndërtimore paraprake si fazë e parë, me etazhitet (B+P+1) me nr. 07/351/02-9657 të datës 27.02.2024 me destinim objekte me shumë njësi banimi me etazhitet 2B+P+6+Ksh dhe B+S+P+6+Ksh, konform lokacionit të aprovuar sipas propozimit për ndryshim nga ai i mëparshmi i datës 05.10.2020 me gabarite të zvogëluara të objekteve sipas projektit të prezantuar, në parcelen kadastrale me numër: 5826-0 (gjendja e re), ZK: Gjakovë- Jashtë-Qytet, në pronësi të lartë përmendurit.

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, 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: 1000 i vërtetuar nga DUMM, dt. 05.10.2020.
- Kopjen e planit (fotokopje) së bashku me Certifikatën mbi të drejtën në pronën e paluajtshme (fotokopje) me numër të lëndës 103-25 të datës 30.06.2025, në pronësi të N.T"STELLA" SH.P.K.1/1 nga Gjakova të lëshuara nga Drejtoria për Kadastër Gjeodezi dhe Pronë.
- Vërtetimin mbi kryerjen e obligimeve nga tatimi në pronë.
- Kushtet Ndërtimore me nr. 07-351/01-20345 të datës 05.10.2020.
- Lejen Mjedisore Komunale me nr. 07/351-02-15592 dt. 26.09.2023. të lëshuar nga DUMM.



- Pëlqimin për mbrojtjenga zjarri nga Agjencia e Menaxhimit Emergjent, Ministria e Punëve të Brendshme Republika e Kosovës me nr. 362/20 dt. 24.11.2020.
- Raporti i arsyeshmërisë për lëndën nga zyrtari përgjegjës për lëndën – Urbanisti.
- Pëlqimi – certifikata e inspektoriatit sanitar me nr. 14-530/01-15551 dt. 25.08.2023.
- Vendimi me nr. 05.nr.351-103 dt. 08.04.1998.
- Vendimi me nr. 05.nr.351-99 dt. 08.04.1998
- Vendimi me nr. 05.nr.351-104 dt. 08.05.1998
- Raportet nga kërkimet gjeomekanike ne teren si dhe kërkimet laboratorike në lokacion – objektin shumë banesor i banimit me afarizëm nga Geo test Engineering Gjakovë.
- Pëlqimin nga KEDS-Gjakovë, nr. 4/807 të datës 09.11.2023.
- Pëlqimin nga K.R.U. "Gjakova" Sh.A. Gjakovë, nr. 1855 të datës 28.10.2020.
- Pëlqimin nga Vala Telekomit i Kosoves, të datës 26.10.2020.
- Dëshminë mbi kryerjen e obligimeve nga taksa administrative dhe tarifa rregullative për rritjen e densitetit në Raiffeisen bank Kosovë Filiali në Gjakovë me datë 04.07.2025.
- Projektin kryesor, në 3 (tri) kopje të forta dhe 1(një) CD, i punuar nga "ARCUS STUDIO" L.L.C - Prishtinë.

Taksa administrative dhe tarifa rregullative për rritjen e densitetit është paguar në vlerën prej 19488.57 Euro.

- **Shtojcë:** Lejes së ndërtimit i bashkëngjitet: Plani i Situacionit së bashku me kushte ndërtimore, me objektet sipas vijës së ndërtimit dhe rregullimit **me lokacionin e aprovuar sipas propozimit për ndryshim me gabarite të zvogëluara** – sipas vërejtjes në projekt 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

Agron Gojani – I.D.A.

