



**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.07/351/02-18765

Dt. 17.06.2025

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 Hartës 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:     | INVESTITORIT "Plaza Mall & Towers" L.L.C. e regjistruar me NUI 812175984, me seli në rrugën "Tirana" pn. Gjakovë, me pronar Ardit Bakalli dhe Bledar Kusari nga Gjakova, e përfaqësuar nga Jeton Bakalli, njëherit palë kontraktuese bazuar në Kontratën për dhënjën në shfrytëzim afatgjatë të pronës komunale Nr.01-463/02-13392 dt.23.08.2024 e lidhur në mes të Komuna e Gjakovës dhe Jeton Bakalli B.I. |         |  |
| Adresa:   | Rr. "Tirana" pn, Gjakovë                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |  |
| Telefoni: | 045-444-432                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Emaili: |  |

|                      |                                                                                                                                                                                                           |         |  |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--|
| Emri i Projektit:    | Ndërtimi i objektit të kategorisë së dytë me destinim: Objekt hotelier i kombinuar me aktivitete afariste në përdhesë, katin 1 dhe 2 – me etazhitet të planifikuar 2B+P+10 sipas projektit të prezantuar. |         |  |
| Emri i Projektuesit: | LAND STUDIO SH.P.K.                                                                                                                                                                                       |         |  |
| Adresa:              | Rruga " Perandori Doklician " nr.7, Prishtinë                                                                                                                                                             |         |  |
| Telefoni:            | +383 49 199 079                                                                                                                                                                                           | Emaili: |  |

### Për punët ndërtimore në vijim:

|                                              |                                                  |                  |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------|
| Adresa: Rruga " Adem Jashari " pn., Gjakovë. |                                                  |                  |
| Zona(t) Kadastrale:<br>Gjakovë Qytet         | Nr. i parcelës kadastrale: P-70705029 – 00468-23 | GPS Koordinatat: |

### Lloji i ndërtimit të propozuar:

Ndërtim i ri ☒ Rindërtim ☐ Riparim ☐

### Kategoria e ndërtimeve të propozuara:

|                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kategoria I <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                 | Kategoria II <input checked="" type="checkbox"/>                                                              |
| Përdorimi i propozuar:                                                                                                                                                                                                               | A përfshin kërkesa ndryshim të destinimit? Po <input type="checkbox"/> Jo <input checked="" type="checkbox"/> |
| Përshkrimi: <b>Lejohet Ndërtimi i objektit të kategorisë së dytë me destinim, Objekt hotelier i kombinuar me aktivitete afariste në përdhësë, katin 1 dhe 2 – me etazhitet të planifikuar 2B+P+10 sipas projektit të prezantuar.</b> |                                                                                                               |

Me këtë vendim, poseduesi i lejes ndërtimore **INVESTITORIT “Plaza Mall & Towers” L.L.C. e regjistruar me NUI 812175984, me seli në rrugën “Tirana” pn. Gjakovë, me pronar Ardit Bakalli dhe Bledar Kusari nga Gjakova**, i lejohet ndërtimi i Objektit hotelier i kombinuar me aktivitete afariste në përdhësë, katin 1 dhe 2 – me etazhitet të planifikuar 2B+P+10, me sipërfaqe të përgjithshme (bruto) për ndërtim  $S = 40298.40 \text{ m}^2$ .

|                   |                     |                                             |
|-------------------|---------------------|---------------------------------------------|
| <b>Bodrumi -1</b> | <b>(Sip,Bruto):</b> | <b><math>S = 7285.90 \text{ m}^2</math></b> |
| <b>Bodrumi -2</b> | <b>(Sip,Bruto):</b> | <b><math>S = 7393.50 \text{ m}^2</math></b> |
| <b>Përdhësja:</b> | <b>(Sip,Bruto):</b> | <b><math>S = 2329.00 \text{ m}^2</math></b> |
| <b>Kati - 1</b>   | <b>(Sip,Bruto):</b> | <b><math>S = 4068.00 \text{ m}^2</math></b> |
| <b>Kati - 2</b>   | <b>(Sip,Bruto):</b> | <b><math>S = 4034.00 \text{ m}^2</math></b> |
| <b>Kati - 3</b>   | <b>(Sip,Bruto):</b> | <b><math>S = 2890.20 \text{ m}^2</math></b> |
| <b>Kati - 4</b>   | <b>(Sip,Bruto):</b> | <b><math>S = 2244.40 \text{ m}^2</math></b> |
| <b>Kati - 5</b>   | <b>(Sip,Bruto):</b> | <b><math>S = 2170.90 \text{ m}^2</math></b> |
| <b>Kati - 6</b>   | <b>(Sip,Bruto):</b> | <b><math>S = 2012.40 \text{ m}^2</math></b> |
| <b>Kati - 7</b>   | <b>(Sip,Bruto):</b> | <b><math>S = 1834.40 \text{ m}^2</math></b> |
| <b>Kati - 8</b>   | <b>(Sip,Bruto):</b> | <b><math>S = 1617.50 \text{ m}^2</math></b> |
| <b>Kati - 9</b>   | <b>(Sip,Bruto):</b> | <b><math>S = 1329.20 \text{ m}^2</math></b> |
| <b>Kati - 10</b>  | <b>(Sip,Bruto):</b> | <b><math>S = 1089.00 \text{ m}^2</math></b> |

#### 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 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 përmbajnë 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 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 adekuate 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: **Jeton Bakalli nga Gjakova, në cilësinë e përfaqësuesit të INVESTITORIT “Plaza Mall & Towers” L.L.C. e regjistruar me NUI 812175984, me seli në rrugën “Tirana” pn. Gjakovë, me pronar Ardit Bakalli dhe Bledar Kusari nga Gjakova, njëherit palë kontraktuese bazuar në Kontratën për dhënjën në shfrytëzim afatgjatë të pronës komunale Nr.01-463/02-13392 dt.23.08.2024 e lidhur në mes të Komuna e Gjakovës dhe Jeton Bakalli B.I.**, përmes kërkesës së evidentuar me nr. 07/351/02-18765 të datës dt. 10.04.2025, të parashtruar DUMM-së, ka kërkuar nga organi kompetent lëshimin e Lejes Ndërtimore për ndërtimin objektit hotelier i kombinuar me aktivitete afariste në përdhësë, katin 1 dhe 2 – me etazhitet të planifikuar 2B+P+10, në parcelën kadastrale me numër P-70705029 – 00468-23 Z.K. Gjakovë Qytet, në rrugën “ Tirana ” pn., Gjakovë, në pronësi të **“Plaza Mall & Towers” L.L.C. (gjendja e re).**

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. 24.09.2024;
- Kopjen e planit së bashku me Certifikatën mbi të drejtën në pronën e paluajtshme me numër të lëndës 23450/2025 në pronësi të **“Plaza Mall & Towers” L.L.C. (gjendja e re) Qirambajtje 99 vite**, të lëshuara nga Drejtoria për Kadastër Gjeodezi dhe Pronë;
- Kontratën për dhënjën në shfrytëzim afatgjatë të pronës komunale Nr.01-463/02-13392 dt.23.08.2024 e lidhur në mes të Komuna e Gjakovës dhe Jeton Bakalli B.I.;
- Aktvendimin e kushteve ndërtimore me nr.07/351/02-14596 dt. 24.09.2024, të lëshuar nga DUMM;
- Pëlqimin nga KEDS-Gjakovë, nr. 382 të datës 23.05.2025;
- Pëlqimin nga Telekom i Kosovës SH.A. nr. 194 të datës 11.10.2024;
- Pëlqimin nga K.R.U. “Gjakova” Sh.A. Gjakovë, nr. 3053 të datës 12.11.2024;
- Pëlqimin nga Ipko Telecommunications LLC, Prishtinë, nr. 395 të datës 30.01.2025;
- Pëlqimin nga Elektra LLC – Telkos, Gjakovë (ish Fiberlink), të datës 31.01.2025;
- Pëlqimin nga K.R.M. “Çabrati” Sh.A. Gjakovë, nr. 276 të datës 03.02.2025;
- Pëlqimin nga Ngrohtorja e Qytetit AS.A. Nr.394 dt.16.06.2025;
- Pëlqimin Sanitar nga Inspektoriati i Ndërtimit, nr.14-3001-18766 dt.02.05.2025;
- Leja Mjedisore nga DUMM, Nr.07/351/02-18767 dt.13.06.2025;
- Elaboratin e kërkimeve gjeomekanike të punuara nga “Geomerkur” dt.nëntor 2024;
- Pëlqimin mbi masat e parapara nga aspekti i mbrojtjes nga zjarri, nga Ministria e Punëve të Mbrendshme /Agjencia e Menagjimit Emergjent/ nr.0004315/25 dt.13.06.2025, Prishtinë;
- Pëlqimi për kyqje në komunikacion nga DI ka qenë e panevojshme, sepse qasja është përcaktuar me dokumentin e planifikimit - Hartës Zonale;
- Dëshminë mbi kryerjen e obligimeve nga taksa administrative në BKT - në Gjakovë, me datë 18.06.2025.
- Projektin kryesor, në 3 (tri) kopje të forta dhe 1(një) CD, i punuar nga LAND STUDIO SH.P.K., Prishtinë.

Taksa administrative është paguar në vlerën prej 68910.26 Euro.

OSOL  
 Gjakovë  
 Drejtoria  
 e Kadastër  
 Gjeodezi  
 dhe Pronë

## 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:**



**Udhëheq. Sekt. urbanistik, Mirlinda Mullahasani, I.D.A.**

