



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.07/351/02-487
Dt. 15.02.2024

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, Vendimit nr. A-201/19, dt. 28.06.2021, lëshuar nga MMPHI, Vendimit ne.A-173/21, dt.16.12.2021, lëshuar nga MMPHI, Përgjigjes në kërkesë të datës 30.05.2022, lëshuar nga MMPHI, Vendimit nr. 57/2019, dt. 07.08.2019, nga Instituti i Kosovës për Mbrojtjen e Monumenteve – MKRS-RKS, si dhe aplikacionit dhe dokumenteve të paraqitura, lëshon këtë:

VENDIM
(për Leje Ndërtimore)

Kjo Leje Ndërtimore i lëshohet:			
Emri:	INVESTITORIT “ Ylli – Pashtriku” SH.P.K. me N.U.I. 810514324 - Gjakovë.		
Adresa:	Rruga “Nëna Tereze” pn.		
Telefoni:	049 507 555	Emaili:	

Emri i Projektit:	Ndërtimi i objektit të kategorisë së dytë, me destinim objekt me shumë njësi banimi me afarizëm, me etazhitet B+P+7.		
Emri i Projektuesit:	N.P.N. “Real PROJECT”. - Gjakovë.		
Adresa:	Rruga “Abedin Tërbeshi”nr.17.		
Telefoni:	049 189 098	Emaili:	

Për punët ndërtimore në vijim:			
Adresa: Rruga “Nëna Tereze”.			
Zona(t) Kadastrale: Gjakovë -Qytet	Nr. i parceles kadastrale: 5797-0	GPS Koordinatat:	

Lloji i ndërtimit të propozuar:			
Ndërtim i ri	<input checked="" type="checkbox"/>	Rindërtim	<input type="checkbox"/>
Riparim	<input type="checkbox"/>		
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: Lejohet ndërtimi i objekteve të kategorisë së dytë, me destinim objekt me shumë njësi banimi me afarizëm, me etazhitet B+P+7.

Vërejtje: Kjo leje ndërtimore lëshohet në mbështetje nga:

- Vendimit nr. A-201/19, dt. 28.06.2021, lëshuar nga MMPHI.
- Vendimit ne. A-173/21, dt.16.12.2021, lëshuar nga MMPHI.
- Përgjigjes në kërkesë të datës 30.05.2022, lëshuar nga MMPHI.
- Vendimit nr. 57/2019, dt. 07.08.2019, nga Instituti i Kosovës për Mbrojtjen e Monumenteve – MKRS-RKS.

Me këtë vendim, poseduesit të lejes ndërtimore INVESTITORIT “ Ylli – Pashtriku” SH.P.K. me N.U.I. 810514324 - Gjakovë, i lejohet ndërtimi i objekteve të kategorisë së dytë, me destinim objekt me shumë njësi banimi me afarizëm, me etazhitet B+P+7, me sipërfaqe të përgjithshme (bruto) për ndërtim S=51298.62 m².

Bodrumi:	(Sip,Bruto):	S= 830.91 m²
Përdhese:	(Sip,Bruto):	S= 320.73 m²
Kati i parë:	(Sip,Bruto):	S= 568.14 m²
Kati i dytë:	(Sip,Bruto):	S= 568.14 m²
Kati i tretë:	(Sip,Bruto):	S= 568.14 m²
Kati i katërt:	(Sip,Bruto):	S= 568.14 m²
Kati i pestë:	(Sip,Bruto):	S= 568.14 m²
Kati i gjashtë:	(Sip,Bruto):	S= 568.14 m²
Kati i shtatë:	(Sip,Bruto):	S= 568.14 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 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;
 - protokollat 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 miratuara 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 “ Ylli – Pashtriku” SH.P.K. me N.U.I. 810514324 - Gjakovë**, , përmes kërkesës së evidentuar me nr. 07-351/02-487 të datës dt. 15.01.2024, 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, me etazhitet B+P+7, në ngastrën kadastrale me numër 55-1, 55-2, 55-3, 56-0, 57-0, ZK: Gjakovë - Qytet, në shfrytëzim për 99 vite të “ Ylli – Pashtriku” SH.P.K. me N.U.I. 810514324 – Gjakovë.

DUMM, përkatësisht 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, Vendimit nr. A-201/19, dt. 28.06.2021, lëshuar nga MMPHI, Vendimit ne. A-173/21, dt.16.12.2021, lëshuar nga MMPHI, Përgjigjes në kërkesë të datës 30.05.2022, lëshuar nga MMPHI, Vendimit nr. 57/2019, dt. 07.08.2019, nga Instituti i Kosovës për Mbrojtjen e Monumenteve – MKRS-RKS, 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: 500 i vërtetuar nga DUMM, dt. 29.09.2023.
- Kopjen e planit të datës (fotokopje) së bashku me Certifikatën mbi të drejtën në pronën e paluajtshme (fotokopje) në pronësi të në shfrytëzim për 99 vite të “ Ylli – Pashtriku” SH.P.K. me N.U.I. 810514324 – Gjakovë të lëshuara nga DGJKP.
- Vendimit nr. A-201/19, dt. 28.06.2021, lëshuar nga MMPHI.
- Vendimit ne. A-173/21, dt.16.12.2021, lëshuar nga MMPHI.
- Përgjigjes në kërkesë të datës 30.05.2022, lëshuar nga MMPHI.
- Vendimit nr. 57/2019, dt. 07.08.2019, nga Instituti i Kosovës për Mbrojtjen e Monumenteve – MKRS-RKS.
- Lejen Mjedisore Komunale me nr. 07/351/02-790, dt.25.01.2024, lëshuar nga DUMM.
- Pëlqimin për mbrojtje nga zjarri, nga Agjencia e Menaxhimit Emergjent, Ministria e Punëve të Brendshme, Republika e Kosovës me nr.3143/23, dt.16.01.2024.
- Pëlqimi – Certifikata e inspektoratit sanitar me nr. 14-530/01-1059 të datës 25.01.2024. Raportin nga kërkimet gjeomekanike në teren si dhe kërkimet laboratorike në lokacion-Objektin Shumë Banesor i banimit me afarizëm me, nga GEOMERKUR” - Gjakovë.
- Raporti i arsyeshmërisë për lëndën nga Zyrtari Përgjegjës për Lëndën – Urbanisti.

- Vërtetimet mbi kryerjen e obligimeve nga tatimi në pronë.
- Përgjigjen në kërkesë me nr. 08-320/01-23846, dt. 29.12.2023, lëshuar nga DBPZHR.Gjakovë.
- Pëlqimin nga KEDS-Gjakovë nr. 4/636 të datës 20.10.2023.
- Pëlqimin nga K.R.U. "Gjakova" Sh.A. Gjakovë, nr. 4902 të datës 20.12.2019..
- Pëlqimin nga PTK-Gjakovë, me nr.390 të datës 17.10.2023.
- Dëshminë mbi kryerjen e obligimeve nga taksa administrative dhe tarifa rregullative për rritjen e densitetit në Bankën Ekonomike filiali në Gjakovë me datë 26.01.2024.
- Projektin kryesor, në 3 (tri) kopje të forta dhe 1(një) CD, i punuar nga N.P.N. "Real PROJECT". - Gjakovë.

Taksa administrative dhe tarifa rregullative për rritjen e densitetit është paguar në vlerën prej 17995.48 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 29.09.2023, të vërtetuar nga DUMM- Gjakovë.

Vërejtje për sqarim procedural për ecurinë e gjertanishme procedurale, e zhvilluar në DUMM, që nga aplikimi fillestar për kushte ndërtimore:

Sh.P.K. "Ylli Pashtriku", me seli në Gjakovë e regjistruar me numër të biznesit 70323544, ka parashtruar kërkesën pranë DUMM me nr 07/351/01-31165 të datës 30.12.2021 për dhënien e Kushteve Ndërtimore për ndërtimin e objektit të kategorisë së dytë, përkatësisht objektit të tretë (01/03), me destinim objekt me shumë njësi banimi, në ngastrën kadastrale ndërtimore me numër 5797/0, ZK: Gjakovë – Qytet, në pronësi (QIRAMBAJTJE për 99 vite), të "Ylli Pashtriku" SHPK, në rrugën "Nëna Terezë.

DUMM pas shqyrtimit të çështjes në fjalë ka konstatuar se zona ku përfshihet parcela në fjalë me numër 5797-0, ZK: Gjakovë - Qytet, përfshihet në Planin Rregullues Urban, "Vazhdimi Qendrës së Qytetit Gjakova 2005", ku sipas PRRU "Vazhdimi i Qendrës së Qytetit – Gjakova 2005" është paraparë i pozicionuar në pozitë të tillë, duke u përfshirë me një pjesë të gabaritit dhe në parcelën fqinjë me numër kadastral 1099-0, ZK:Gjakovë-Qytet, e cila ngastër është në mbrojtje të trashëgimisë kulturore, pasi që në kuadër të saj gjendet "Kulla e Sylejman Vokshit: dhe se e njëjta përfshihet në kuadër të perimetrit të zonës mbrojtëse të objektit të trashëgimisë kulturore, andaj nisur nga kjo rrethanë kërkesa është REFUZUAR.

Aplikuesi brenda afatit të paraparë ligjor, ka shfrytëzuar të drejtën ligjore në ushtrimin e mjeteve juridike duke parashtruar Ankesë, panë organit të shkallës dytë, përkatësisht MEA-së, kundër Vendimit me numër 07/351/01-31165 të datës 29.01.2021, i lëshuar nga DUMM – Gjakovë.

Më pas, DUMM-Gjakovë, zyrtarisht e ka Vendimin Nr. A- 201/19, të datës 28.06.2021, me nr. ref. nga Sekretari i Përgjithshëm –Ministria e Ekonomisë dhe Ambientit, përmes të cilit është vendosur që të:

- *Aprovohet si e bazuar ankesa e "Ylli Pashtriku" të cilën e përfaqëson Hasan Hajdari, rruga "Nëna Tereze" pn. Gjakovë.*
- *Anulohet Vendimi nr. 07/351/01-31165, datë 29.01.2021, të Drejtorisë për Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit në Gjakovë.*
- *Detyrohen Organet Komunale të Gjakovës të nxjerrin aktin administrativ.*

Më pas Drejtoria për Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit, konform rekomandimeve sipas Vendimit Nr. A-201/19, të datës 28.06.2021, me nr. ref. nga Sekretari i Përgjithshëm – Ministria e Ekonomisë dhe Ambientit, përmes Vendimit me numër Nr. 07/351/01-31165, të datës 27.07.2021, çështjen administrative të sipër theksuar e kthyer në rishqyrtim për rivendosje.

DUMM pas rishqyrtimit të çështjes në fjalë ka, bërë ri analizim të provave dhe fakteve lidhur me këtë çështje administrativo juridike dhe pas shqyrtimit të provave veç e veç si, Planin Rregullues Urban "Vazhdimi i Qendrës së Qytetit – Gjakova 2005" – duke përfshirë pozitën e objektit aktual në raport me perimetrin e caktuar të zonës mbrojtëse, si dhe pozita e objektit aktual në raport me perimetrin e caktuar të zonës mbrojtëse në kuadër të ortofotos, Vendimit me Nr. 57/2019, datë 07.08.2019, mbi definimin e perimetrit të zonës së mbrojtur të aseteve të trashëgimisë kulturore "Kulla e Sylejman Vokshit, Mejtepi Ruzhdije dhe Shkolla e Muzikës në Gjakovë, nga Instituti i Kosovës për Mbrojtjen e Monumenteve – Ministria e Kulturës, Rinisë dhe Sportit –RKS, Vendimit nr. 01 Nr.011-78935/2015, dt. 27.10.2015, për shpalljes e interesit publik nga K.K. Gjakovë, ka konstatuar se, zona ku përfshihet parcela në fjalë me numër 5797-0, ZK: Gjakovë - Qytet, përfshihet në Planin Rregullues Urban, "Vazhdimi Qendrës së Qytetit Gjakova 2005", ku sipas PRRU "Vazhdimi i Qendrës së Qytetit – Gjakova 2005" objekti i cili synohet të ndërtohet, është i pozicionuar në pozitë të tillë duke u përfshirë me një pjesë të gabaritit edhe në parcelën fqinjë me numër kadastral 1099-0, ZK: Gjakovë - Qytet, e cila ngastër është në mbrojtje të trashëgimisë kulturore, pasi që në kuadër të saj gjendet "Kulla e Sylejman Vokshit" dhe se e njëjta po ashtu është shpallur interes publik sipas Vendimit nr. 01 Nr.011-78935/2015, dt. 27.10.2015, nga K.K. Gjakovë, andaj si i tillë nuk mund të modifikohet (shkëputet gabariti), ndryshohet apo dislokohet deri në ndryshimin - marrjen e ndonjë vendimi të ri për revidimin e këtij Plani Rregullues Urban i cili është ende në fuqi, po ashtu gabariti i objektit të tretë (01/03) i paraparë sipas P.RR.U." "Vazhdimi i Qendrës së Qytetit – Gjakova 2005" përfshihet brenda perimetrit – zonës mbrojtëse, të objektit të trashëgimisë kulturore, të definuar sipas Vendimit me Nr. 57/2019, datë 07.08.2019 nga Instituti i Kosovës për Mbrojtjen e Monumenteve – Ministria e Kulturës, Rinisë dhe Sportit –RKS, andaj konform të gjeturave në shqyrtim të provave të sipër theksuara ka konstatuar se organi i shkallës së dytë aktin administrativ - Vendimin Nr. A- 201/19, të datës 28.06.2021, me nr. ref. nga Sekretari i Përgjithshëm –Ministria e Ekonomisë dhe Ambientit e ka nxjerrë pa marrë parasysh fakte dhe prova që nga Komuna e Gjakovës, përkatësisht nga DUMM konsiderohen relevante për procesin rreth trajtimit procedural të çështjes administrativo juridike në fjalë, andaj organi i shkallës së parë e ka parë si të pamundur ta trajtoj dhe ta shqyrtoj me tutje këtë lëndë sipas kërkesës së aplikuesit të lartë përmendur andaj nisur nga të gjeturat e sipër theksuara, nisur nga ky fakt kërkesa është REFUZUAR.

Më pas, DUMM-Gjakovë, zyrtarisht e ka Vendimin Nr. A- 173/21, të datës 16.12.2021, me nr. ref. nga Sekretari i Përgjithshëm –Ministria e Ekonomisë dhe Ambientit, përmes të cilit është:

Shpallur i paligjshëm Vendimi Nr. 07-351/01-31165, dt.27.08.201 i Drejtorisë për Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit – Gjakovë.

D.U.M.M – Gjakovë, pas pranimit të Vendimin Nr. A- 173/21, të datës 16.12.2021, me nr. ref. nga Sekretari i Përgjithshëm –Ministria e Ekonomisë dhe Ambientit, duke konsideruar se kemi të bëjmë me një çështje komplekse ka parashtruar kërkesë për dhënien e rekomandimeve (kërkesa me nr. 07-351/01-31165, të datës 14.01.2022).

Më pas me datë 30.05.2022, ka pranuar Përgjigjen në Kërkesë, nga MMPHI, përmes së cilës na është sqaruar procedura e përfunduar nga MMPHI, si dhe rekomandimet se të vepohet konform Vendimin Nr. A- 201/19, të datës 28.06.2021, Vendimin Nr. A- 173/21, të datës 16.12.2021, ashtu që konform këtyre vendimeve të nxjerr aktin administrativ duke e trajtuar kërkesën e palës në bazë të dokumenteve të planifikimit hapësinor – Planit Rregullues Urban, gjatë hartimit të të cilave që të kemi parasysh nenin 6 paragrafi 6.4 të Ligjit Nr.02/L-88, për Trashëgimi Kulturore, duke u përqendruar vetëm në ngastrën kadastrale 5797/0, pa e cenuar perimetrin e zonës së mbrojtur të aseteve sipas Vendimit Nr. 57/2019, datë 07.08.2019 të nxjerrë nga Ministria e Kulturës Rinisë dhe Sportit – Instituti i Kosovës për Mbrojtjen e Monumenteve.

D.U.M.M – Gjakovë, pas pranimit të Përgjigjen në Kërkesë, nga MMPHI, me qëllim të sqarimit dhe kristalizimit të mëtejme zyrtarisht me datë 22.08.2022, ju ka drejtuar Qendrës Rajonale të Trashëgimisë Kulturore – QRTK-Gjakovë, me kërkesë për shqyrtim dhe konfirmim, dhe nga të njëjtit DUMM- nuk ka marr përgjigje, dhe nisur nga ky fakt dhe duke pasur parasysh se trajtimit procedural nuk do të mund të zgjatet në pafundësi aplikuesi është pajisur me lokacion dhe kushte ndërtimore.



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 kësaj Drejtorie.

Nga një kopje të këtij vendimi t'i dërgohet:

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

Hartoi aktin


Zenel Shabani Z.L.Ligjor

Zyrtari përgjegjës për lëndën


Agron Gojani I.D.A.



Drejtori


Arben Bakalli