

01-2001



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Ndërtim, Nr.04/L-110, dt.31.05.2012, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-031 dt.21.06.2016 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17 pika "d" e Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr. 03/L – 040 dt.20.02.2008, nenit 15, pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës nr.110- 391 dt.25.02.2010, Udhëzimit Administrativ nr.06/2017 dt. 23.05.2017 të MMPH-së, për Caktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrënimi, për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës, 05nr.351/02-141317/24 dt.28.10.2024, të kërkuesve: pronarit - subjektit juridik, "Ndërrmarja e Re Ratar Hajvali" sh.p.k. nga Prishtina (Qirambajtje për 99vjet), me certifikatë të biznesit me ARBK 810810748, dhe me pronar Mehdi Zhugolli nga Prishtina, qiramarrësve Rasim Mrlaku, Valton Bilalli, Vesa Hasani, Valdrin Hasani, Ali Krasniqi, Lirim Zeka, dhe Mehdi Zhugolli, të gjithë nga Prishtina, dhe Investitorit, "Marigona Hill" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit me ARBK 810188591, dhe me person të autorizuar Rilind Kusari nga Prishtina, për lejimin e ndërtimit të **Kompleksi "Marigona Hill"** (Faza 3) me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa: "**B1**" me 2B+S+P+5+PH, "**B2**" me 2B+S+P, "**B3**" me 2B+S+P+5+PH, "**B4**" me B+S+P+5+PH, "**B5**" me 2B+S+P+5+PH, "**B6**" me 2B+S+P+5+PH dhe "**B7**" me S+0, në kuadër të Blloqeve Urbane "MI-8" & "MI-5" - Zona "1", Tërësia urbane "B" të Planit Rregullues të Hollësisëm për Tërësinë Urbane "B" të "Lagjes Prishtina e Re-Zona Lindje" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale me nr.1468-0 ZK Hajvali, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 08.09.2025, merr këtë:

V E N D I M

LEJE NDËRTIMI PËR PJESËN E **KOMPLEKSI "MARIGONA HILL"** (FAZA "3") ME NDËRTESEA SHUMË BANESORE & AFARISTE – **NDËRTESEA: "B1"** ME 2B+S+P+5+PH, "**B2"** ME 2B+S+P, "**B3"** ME 2B+S+P+5+PH, "**B4"** ME B+S+P+5+PH, "**B5"** ME 2B+S+P+5+PH, "**B6"** ME 2B+S+P+5+PH dhe "**B7"** ME S+0,

I. I lejohet kërkuesve: Pronarit, "Ndërrmarja e Re Ratar Hajvali" sh.p.k. nga Prishtina (Qirambajtje për 99vjet), me certifikatë të biznesit me ARBK 810810748, dhe me pronar Mehdi Zhugolli nga Prishtina, qiramarrësve Rasim Mrlaku, Valton Bilalli, Vesa Hasani, Valdrin Hasani, Ali Krasniqi Lirim Zeka, dhe Mehdi Zhugolli, të gjithë nga Prishtina, dhe Investitorit, "Marigona Hill" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit me ARBK 810188591, dhe me person të autorizuar Rilind Kusari nga Prishtina, ndërtimi i **Kompleksi "Marigona Hill"** (Faza "3") me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "B1"** me 2B+S+P+5+Ph, "**B2"** me 2B+S+P, "**B3"** me 2B+S+P+5+Ph, "**B4"** me B+S+P+5+Ph, "**B5"** me 2B+S+P+5+Ph, "**B6"** me 2B+S+P+5+Ph & "**B7"** me S+0, në kuadër të Blloqeve Urbane "MI-8" & "MI-5" - Zona "1", Tërësia urbane "B" të Planit Rregullues të Hollësisëm për Tërësinë Urbane "B" të "Lagjes Prishtina e Re-Zona Lindje" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale me nr.1468-0 ZK Hajvali, sipas dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor të prezantuar;

II. Hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtesat investive nga paragrafi I. i këtij vendimi, e ka bërë ekipi i projektuesve profesional, si më poshtë:

Faza e Arkitekturës: Firma Projektuese "Archides Studio" shpk, me seli në Prishtinë, rr. "Magjistranja Prishtinë - Ferizaj, Kilometri 11, me certifikatë ARBK 812126359 (Ark.Gëzim & Vlora Baholli);

Elaborati "Organizimi i vend ndërtimit – punishtes" Firma projektuese "Cooperation Archctecture" shpk, me seli në Prishtinë, rr. Adem gllavica, nr. 137 Prishtinë, me certifikatë ARBK 810824096 (Ark.Flamur Grajçevci);

Faza e Ndërtimtarisë: Firma projektuese "Cooperation Archctecture" shpk, me seli në Prishtinë, rr. Adem gllavica, nr. 137 Prishtinë, me certifikatë ARBK 810824096 (MSc ndërtim. Altina Grajçevci Behramaj);

Faza e Hidroteknikës: Firma Projektuese "Nyja" shpk, me seli në Prishtinë, rr. "Rr.Enver Maloku Ilam.31/9", me certifikatë ARBK 810135295 (Alban Fazliu, idn);

Faza e Mekanikës: Firma projektuese "Alaska Group" shpk, me seli në Graçanicë, Magjistranja Prishtinë - Ferizaj, km i 6-të, p.n, certifikatë ARBK 811891078 (Idm. Arbër Bajraktari);

Faqe 1 prej 10

Faza e Elektrikës: Firma Projektuese: "Proton Group NEW" shpk, me seli në Prishtinë, rr. Xhevdet Doda , HY-B, K-IX/22B, me certifikatë ARBK 811552175 (I.D.E Faruk Shala);
Projekti i Ashensorëve: Firma Projektuese "Cooperation Archtecture" shpk, me seli në Prishtinë, rr. Adem Gllavica, nr. 137 Prishtinë, me certifikatë ARBK 810824096 (Edita Gashi, MSC Mak);
Elaborati për mbrojtje nga zjarri: Firma Projektuese: "Proart" me seli në Prishtinë, me certifikatë ARBK 811397993 (idn. Dijamant Kabashi);
Elaborati i gjeomekanikës: Laboratori "Gekos A&A" shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë ARBK 810068561;
Elaborati i LMK: Firma Projektuese "Cooperation Archtecture" shpk, me seli në Prishtinë, rr. Adem Gllavica, nr. 137 Prishtinë, me certifikatë ARBK 810824096 (Ark.Flamur Grajçevci);

III. Bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, të prezantuar dhe miratuar nga kjo drejtori, sipërfaqja e tërësishme - bruto e ndërtimore e ndërtesave shumë banesore & afariste të Kompleksi "Marigona Hill" (Faza "3") – Ndërtesa: "B1" me 2B+S+P+5+Ph, "B2" me 2B+S+P, "B3" me 2B+S+P+5+Ph, "B4" me B+S+P+5+Ph, "B5" me 2B+S+P+5+Ph, "B6" me 2B+S+P+5+Ph & "B7" me S+0, është $S=62,965.52m^2$, nga të cilat $S=38,430.70m^2$, mbi tokë dhe $S=24,534.81m^2$, nën tokë, të sistemuara dhe përmbajtje sipas ndërtesave dhe etazheve/niveleve, si më poshtë:

Ndërtesa: "B1" me 2B+S+P+5+Ph është $S=11,289.64m^2$, nga të cilat $S=7,297.29m^2$, mbi tokë dhe $S=3,992.35m^2$, nën tokë, të sistemuara dhe përmbajtje sipas etazheve/niveleve, si më poshtë:

Bodrumi -2, (-10.60m / +698.40m'): me sipërfaqe totale prej: $S=1,691.13m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira garazhuese $S=1,307.68m^2$, depo $S=320.00m^2$ dhe hapësira komunikuese $S=63.45m^2$;

Bodrumi -1, (-7.54m' / -701.46m'): me sipërfaqe totale prej: $S=1,696.22m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira garazhuese $S=1,519.18m^2$, depo $S=118.50m^2$ dhe hapësira komunikuese $S=63.45m^2$;

Sutereni, (-4.48m' / +704.70m'): me sipërfaqe totale prej: $S=1,210.00m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira afariste $S=951.80m^2$ dhe hapësira komunikuese $S=258.20m^2$ (shkallë, ashensorë, korridor dhe pasazhe);

Përdhesa, ($\pm 0.00m'$ / 709.18m'): me sipërfaqe totale prej: $S=1,191.98m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira afariste $S=568.30m^2$, hapësira komunikuese $S=71.20m^2$ (shkallë, ashensorë, korridor dhe pasazhe) dhe banim $S=552.48m^2$ (dy banesa tridhomëshe, dhe dy banesa katërdhomëshe);

Kati 1, (+4.48m' / +713.76m'): me sipërfaqe totale prej: $S=1,191.98m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=120.08m^2$ dhe banim $S=1,071.90m^2$ (dy banesa pesëdhomëshe dupeks-niveli i parë, katër banesa tridhomëshe dhe dy banesa katërdhomëshe);

Kati 2, (+7.68m' / +716.86m'): me sipërfaqe totale prej: $S=1,053.30m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=102.16m^2$ dhe banim $S=951.14m^2$ (dy banesa pesëdhomëshe dupeks-niveli i dytë, katër banesa tridhomëshe, dhe dy banesa pesëdhomëshe dupeks – niveli i parë);

Kati 3, (+10.88m' / +720.06m'): me sipërfaqe totale prej: $S=951.60m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=102.16m^2$ dhe banim $S=849.44m^2$ (tri banesa tridhomëshe, një banesë katërdhomëshe, një banesë pesëdhomëshe dupeks-niveli i parë dhe dy banesa pesëdhomëshe dupeks-niveli i dytë);

Kati 4, (+14.08m' / +723.26m'): me sipërfaqe totale prej: $S=896.67m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=82.92m^2$ dhe banim $S=813.75m^2$ (një banesë tridhomëshe, tri banesa katërdhomëshe dhe një banesë pesëdhomëshe dupeks-niveli i dytë);

Kati 5, (+17.28m' / +726.46m'): me sipërfaqe totale prej: $S=925.31m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=86.25m^2$ (shkallë, ashensorë, korridor) dhe banim $S=839.06m^2$ (katër banesa katërdhomëshe);

Penth House, (+20.48m' / +729.66m'): me sipërfaqe totale prej: $S=481.45m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=75.70m^2$ (shkallë, ashensorë, korridor) dhe banim $S=405.75m^2$ (dy banesa katërdhomëshe).

Ndërtesa: "B2" me 2B+S+P+5+Ph është $S=5,960.25m^2$, nga të cilat $S=1,832.73m^2$, mbi tokë dhe $S=4,127.52m^2$, nën tokë, të sistemuara dhe përmbajtje sipas etazheve/niveleve, si më poshtë:

Bodrumi -2, (-10.60m / +701.46m'): me sipërfaqe totale prej: $S=1,765.71m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira garazhuese $S=1,707.56m^2$ dhe hapësira komunikuese $S=58.15m^2$;

Bodrumi -1, (-7.54m / +704.52m'): me sipërfaqe totale prej: $S=1,743.52m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira garazhuese $S=1,685.59m^2$ dhe hapësira komunikuese $S=57.93m^2$;

Sutereni, (-4.48m / +707.71m'): me sipërfaqe totale prej: $S=1,236.58m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira afariste $S=976.99m^2$ dhe hapësira komunikuese $S=259.59m^2$ (shkallë, ashensorë, korridor dhe pasazhe);

Përdhesa, ($\pm 0.00m / +712.19m$): me sipërfaqe totale prej: $S=1,214.44m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira afariste $S=865.40m^2$ dhe hapësira komunikuese $S=349.04m^2$ (shkallë, ashensorë, korridor dhe pasazhe);

Ndërtesa: "B3" me $2B+S+P+5+Ph$ është $S=11,313.95m^2$, nga të cilat $S=7,297.33m^2$, mbi tokë dhe $S=4,016.62m^2$, nën tokë, të sistemuara dhe përmbajtje sipas etazheve/niveleve, si më poshtë:

Bodrumi -2, ($-10.60m / +704.52m'$): me sipërfaqe totale prej: $S=1,879.18m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira garazhuese $S=1,546.95m^2$, depo $S=268.78m^2$ dhe hapësira komunikuese $S=63.45m^2$;

Bodrumi -1, ($-7.54m' / +707.58m'$): me sipërfaqe totale prej: $S=1,532.44m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira garazhuese $S=1,341.97m^2$, depo $S=127.02m^2$ dhe hapësira komunikuese $S=63.45m^2$;

Sutereni, ($-4.48m' / +710.52m'$): me sipërfaqe totale prej: $S=1,210m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira afariste $S=951.80m^2$ dhe hapësira komunikuese $S=258.20m^2$ (shkallë, ashensorë, korridor dhe pasazhe);

Përdhesa, ($\pm 0.00m' / 715.30m'$): me sipërfaqe totale prej: $S=1,191.98m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira afariste $S=568.30m^2$, hapësira komunikuese $S=71.20m^2$ (shkallë, ashensorë, korridor dhe pasazhe) dhe banim $S=552.48m^2$ (dy banesa tridhomëshe, dhe dy banesa katërdhomëshe);

Kati 1, ($+4.48m' / +719.78m'$): me sipërfaqe totale prej: $S=1,191.98m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=120.08m^2$ dhe banim $S=1,071.90m^2$ (dy banesa pesëdhomëshe dupeks-niveli i parë, katër banesa tridhomëshe dhe dy banesa katërdhomëshe);

Kati 2, ($+7.68m' / +722.98m'$): me sipërfaqe totale prej: $S=1,053.30m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=102.16m^2$ dhe banim $S=951.14m^2$ (dy banesa pesëdhomëshe dupeks-niveli i dytë, katër banesa tridhomëshe, dhe dy banesa pesëdhomëshe dupeks – niveli i parë);

Kati 3, ($+10.88m' / +726.18m'$): me sipërfaqe totale prej: $S=951.60m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=102.16m^2$ dhe banim $S=849.44m^2$ (tri banesa tridhomëshe, një banesë katërdhomëshe, një banesë pesëdhomëshe dupeks-niveli i parë dhe dy banesa pesëdhomëshe dupeks-niveli i dytë);

Kati 4, ($+14.08m' / +729.28m'$): me sipërfaqe totale prej: $S=896.67m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=82.92m^2$ dhe banim $S=813.75m^2$ (një banesë tridhomëshe, tri banesa katërdhomëshe dhe një banesë pesëdhomëshe dupeks-niveli i dytë);

Kati 5, ($+17.28m' / +732.58m'$): me sipërfaqe totale prej: $S=925.33m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=86.25m^2$ (shkallë, ashensorë, korridor) dhe banim $S=839.08m^2$ (katër banesa katërdhomëshe);

Penth House, ($+20.48m' / +735.78m'$): me sipërfaqe totale prej: $S=481.47m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=75.70m^2$ (shkallë, ashensorë, korridor) dhe banim $S=405.75m^2$ (dy banesa katërdhomëshe).

Ndërtesa: "B4" me $B+S+P+5+Ph$, është $S=9,941.85m^2$, nga të cilat $S=7,285.90m^2$, mbi tokë dhe $S=2,655.95m^2$, nën tokë, të sistemuara dhe përmbajtje sipas etazheve/niveleve, si më poshtë:

Bodrumi -1, ($-7.54m' / +710.42m'$): me sipërfaqe totale prej: $S=2,055.49m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira garazhuese $S=1,697.23m^2$, depo $S=294.81m^2$ dhe hapësira komunikuese $S=63.45m^2$;

Sutereni, ($-4.48m' / +713.66m'$): me sipërfaqe totale prej: $S=1,200.91m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira afariste $S=1,010.75m^2$ dhe hapësira komunikuese $S=190.16m^2$ (shkallë, ashensorë, korridor dhe pasazhe);

Përdhesa, ($\pm 0.00m' / 718.14m'$): me sipërfaqe totale prej: $S=1,201.46m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira afariste $S=400.63m^2$, hapësira komunikuese $S=254.82m^2$ (shkallë, ashensorë, korridor dhe pasazhe) dhe banim $S=546.01m^2$ (dy banesa tridhomëshe, dhe dy banesa katërdhomëshe);

Kati 1, ($+4.48m' / +722.62m'$): me sipërfaqe totale prej: $S=1,187.34m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=119.50m^2$ dhe banim $S=1,067.84m^2$ (dy banesa pesëdhomëshe dupeks-niveli i parë, katër banesa tridhomëshe dhe dy banesa katërdhomëshe);

Kati 2, ($+7.68m' / +725.82m'$): me sipërfaqe totale prej: $S=1,045.60m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=102.53m^2$ dhe banim $S=943.07m^2$ (dy banesa pesëdhomëshe dupeks-niveli i dytë, katër banesa tridhomëshe, dhe dy banesa pesëdhomëshe dupeks – niveli i parë);

Kati 3, ($+10.88m' / +729.02m'$): me sipërfaqe totale prej: $S=952.30m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=99.61m^2$ dhe banim $S=852.69m^2$ (tri banesa tridhomëshe, një banesë katërdhomëshe, një banesë pesëdhomëshe dupeks-niveli i parë dhe dy banesa pesëdhomëshe dupeks-niveli i dytë);

Kati 4, ($+14.08m' / +732.21m'$): me sipërfaqe totale prej: $S=897.09m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=82.89m^2$ dhe banim $S=814.20m^2$ (një banesë tridhomëshe, tri banesa katërdhomëshe dhe një banesë pesëdhomëshe dupeks-niveli i dytë);

Kati 5, (+17.28m'/+735.41m'): me sipërfaqe totale prej: $S=920.34m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=81.21m^2$ (shkallë, ashensorë, korridor) dhe banim $S=839.13m^2$ (katër banesa katërdhomëshe);

Penth House, (+20.48m'/+738.61m'): me sipërfaqe totale prej: $S=481.32m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=75.46m^2$ (shkallë, ashensorë, korridor) dhe banim $S=405.86m^2$ (dy banesa katërdhomëshe).

Ndërtesa: "B5" me 2B+S+P+5+Ph është $S=13,104.12m^2$, nga të cilat $S=7,305.49m^2$, mbi tokë dhe $S=5,798.63m^2$, nën tokë, të sistemuara dhe përmbajtje sipas etazheve/niveleve, si më poshtë:

Bodrumi -2, (-10.6m'/+711.39m'): me sipërfaqe totale prej: $S=2,819.05m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira garazhuese $S=2,271.15m^2$, depo $S=484.45m^2$ dhe hapësira komunikuese $S=63.45m^2$;

Bodrumi -1, (-7.54m'/+714.45m'): me sipërfaqe totale prej: $S=2,374.58m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira garazhuese $S=2,160.61m^2$, depo $S=150.52m^2$ dhe hapësira komunikuese $S=63.45m^2$;

Sutereni, (-4.48m'/+717.69m'): me sipërfaqe totale prej: $S=1,210.00m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira afariste $S=1,019.15m^2$ dhe hapësira komunikuese $S=190.85m^2$ (shkallë, ashensorë, korridor dhe pasazhe);

Përdhesa, ($\pm 0.00m'$ /+726.65m'): me sipërfaqe totale prej: $S=1,210m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira afariste $S=400.82m^2$, hapësira komunikuese $S=262.97m^2$ (shkallë, ashensorë, korridor dhe pasazhe) dhe banim $S=546.21m^2$ (dy banesa tridhomëshe, dhe dy banesa katërdhomëshe);

Kati 1, (+4.48m'/+729.85m'): me sipërfaqe totale prej: $S=1,191.74m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=119.50m^2$ dhe banim $S=1,072.25m^2$ (dy banesa pesëdhomëshe duplex-niveli i parë, katër banesa tridhomëshe dhe dy banesa katërdhomëshe);

Kati 2, (+7.68m'/+729.85m'): me sipërfaqe totale prej: $S=1,047.70m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=102.16m^2$ dhe banim $S=945.54m^2$ (dy banesa pesëdhomëshe duplex-niveli i dytë, katër banesa tridhomëshe, dhe dy banesa pesëdhomëshe duplex – niveli i parë);

Kati 3, (+10.88m'/+733.05m'): me sipërfaqe totale prej: $S=952.30m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=99.61m^2$ dhe banim $S=852.69m^2$ (tri banesa tridhomëshe, një banesë katërdhomëshe, një banesë pesëdhomëshe duplex-niveli i parë dhe dy banesa pesëdhomëshe duplex-niveli i dytë);

Kati 4, (+14.08m'/+736.25m'): me sipërfaqe totale prej: $S=897.09m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=82.89m^2$ dhe banim $S=814.20m^2$ (një banesë tridhomëshe, tri banesa katërdhomëshe dhe një banesë pesëdhomëshe duplex-niveli i dytë);

Kati 5, (+17.28m'/+739.45m'): me sipërfaqe totale prej: $S=920.34m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=81.21m^2$ (shkallë, ashensorë, korridor) dhe banim $S=839.13m^2$ (katër banesa katërdhomëshe);

Penth House, (+20.48m'/+742.65m'): me sipërfaqe totale prej: $S=481.32m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=75.46m^2$ (shkallë, ashensorë, korridor) dhe banim $S=405.86m^2$ (dy banesa katërdhomëshe).

Ndërtesa: "B6" me 2B+S+P+5+Ph është $S=11,142.74m^2$, nga të cilat $S=7,305.48m^2$, mbi tokë dhe $S=3,837.26m^2$, nën tokë, të sistemuara dhe përmbajtje sipas etazheve/niveleve, si më poshtë:

Bodrumi -2, (-10.6m'/+711.33m'): me sipërfaqe totale prej: $S=1,697.76m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira garazhuese $S=1,310.85m^2$, depo $S=323.46m^2$ dhe hapësira komunikuese $S=63.45m^2$;

Bodrumi -1, (-7.54m'/+714.45m'): me sipërfaqe totale prej: $S=1,534.50m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira garazhuese $S=1,135.11m^2$, depo $S=209.22m^2$ dhe hapësira komunikuese $S=190.17m^2$;

Sutereni, (-4.48m'/+717.69m'): me sipërfaqe totale prej: $S=1,210.00m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira afariste $S=1,019.15m^2$ dhe hapësira komunikuese $S=190.85m^2$ (shkallë, ashensorë, korridor dhe pasazhe);

Përdhesa, ($\pm 0.00m'$ /722.17m'): me sipërfaqe totale prej: $S=1,210.00m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira afariste $S=400.82m^2$, hapësira komunikuese $S=262.97m^2$ (shkallë, ashensorë, korridor dhe pasazhe) dhe banim $S=546.21m^2$ (dy banesa tridhomëshe, dhe dy banesa katërdhomëshe);

Kati 1, (+4.48m'/+726.65m'): me sipërfaqe totale prej: $S=1,191.74m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=119.50m^2$ dhe banim $S=1,072.25m^2$ (dy banesa pesëdhomëshe duplex-niveli i parë, katër banesa tridhomëshe dhe dy banesa katërdhomëshe);

Kati 2, (+7.68m'/+729.85m'): me sipërfaqe totale prej: $S=1,047.70m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=102.16m^2$ dhe banim $S=948.09m^2$ (dy banesa pesëdhomëshe duplex-niveli i dytë, katër banesa tridhomëshe, dhe dy banesa pesëdhomëshe duplex – niveli i parë);

Kati 3, (+10.88m'/+733.05m'): me sipërfaqe totale prej: $S=952.30m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=99.61m^2$ dhe banim $S=852.69m^2$ (tri banesa tridhomëshe, një banesë katërdhomëshe, një banesë pesëdhomëshe dupleks-niveli i parë dhe dy banesa pesëdhomëshe dupleks-niveli i dytë);

Kati 4, (+14.08m'/+736.25m'): me sipërfaqe totale prej: $S=897.08m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=82.89m^2$ dhe banim $S=814.20m^2$ (një banesë tridhomëshe, tri banesa katërdhomëshe dhe një banesë pesëdhomëshe dupleks-niveli i dytë);

Kati 5, (+17.28m'/+739.45m'): me sipërfaqe totale prej: $S=920.34m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=81.21m^2$ (shkallë, ashensorë, korridor) dhe banim $S=839.13m^2$ (katër banesa katërdhomëshe);

Penth House, (+20.48m'/+742.65m'): me sipërfaqe totale prej: $S=481.32m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira komunikuese $S=75.46m^2$ (shkallë, ashensorë, korridor) dhe banim $S=405.86m^2$ (dy banesa katërdhomëshe).

Ndërtesa: "B7" me $S+0$ është $S=219.96m^2$, nga të cilat $S=106.48m^2$, mbi tokë dhe $S=106.48m^2$, nën tokë, të sistemuara dhe përmbajtje sipas etazheve/niveleve, si më poshtë:

Sutereni, (-4.48m'/+711.39m'): me sipërfaqe totale prej: $S=219.96m^2$, me destinim/përmbajtje: hapësira afariste $S=212.96m^2$.

IV. Pjesë përbërëse e këtij vendimi janë edhe pjesët grafike, si: situacioni i lokacionit/kompleksit me pozicionim të ndërtesave në raport me vijën rregulluese dhe ndërtimore, çasje, vendparkime, platot, gjelbërim, etj., dhe Dispozita urbanistike e pozicionimit të ndërtesës në sistemin koordinativ KOSOVAREF01, e i cili do të shërbejë si bazë për rëlevimin gjeodezik të objektit nga paragrafi i këtij Vendimi;

V. Me këtë leje ndërtimore lejohet edhe vendosja/ndërtimi i ndërtesave ndihmëse-montazhe brenda kompleksit, të planifikuara sipas elaboratit për organizimin e vendndërtimit, për nevoja të kompanisë ekzekutuese dhe mbikëqyrës të ndërtimit në afatin kohor deri në momentin e realizimit të ndërtimit;

VI. Poseduesi i lejes ndërtimore obligohet ose ka përmbushë kushtet si në vijim:

- Të fillojë me punët ndërtimore brenda një (1) viti nga data e dhënies në dorëzim të këtij vendimit të lejes ndërtimore apo me kërkesë t'i drejtohet këtij organi para skadimit të këtij afati për vazhdimin e vlefshmërisë edhe për një (1) vit tjetër të këtij afati.
- Të vendos tabelën informuese në vendndërtim, me informatat e mëposhtme:
 - informatën mbi Lejen Ndërtimore;
 - informatat mbi projektuesin;
 - informatat mbi kontraktuesin, dhe
 - prezantimin grafik të dukjes së ndërtimit.
- Të sigurojë që kontraktuesi në vendndërtim posedon dokumentet e mëposhtme:
 - një kopje të këtij Vendimi;
 - një kopje të kontratës së lidhur ndërmjet poseduesit të lejes ndërtimore dhe kontraktuesit, nëse punët ndërtimore kryhen nga një palë e tretë;
 - një kopje të gjitha dokumenteve të ndërtimit, që janë nënshkruar ose vulosur si të "APROVUAR" nga organi kompetent;
 - projektin kryesor me të gjitha fazat, për nevoja të realizimit të ndërtimit, për kategorinë e II-të;
 - 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.
- T'i dorëzojë njoftim inspektoratit të organit kompetent, për fillimin e ndërtimit, së paku shtatë (7) ditë para datës së fillimit të punëve ndërtimore;
- Të njoftojë 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 njoftojë 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:
 - ndryshimet nuk janë në kundërshtim me Kushtet Ndërtimore, Kodin dhe rregulloret teknike në fuqi;

- 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;
- ndryshimet në organizimin e brendshëm janë në harmoni me Kushtet Ndërtimore, Kodin dhe rregulloret teknike në fuqi;
- Të përmbushë obligimet që rrjedhin nga "Marrëveshja paraprake për ndërtimin e infrastrukturës nga investitori" Ref.05nr.351/02-141317/24 dt.28.10.2024, e lidhur me dt.10.01.2025, në mes Komunës së Prishtinës, përfaqësuar nga Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave dhe subjektit juridik, "Marigona Hill" sh.p.k. nga Prishtina;
- Ka përmbushë obligimet mbi pagesën e taksës dhe tarifës, në shumën $\Sigma = 635,599.96\text{€}$, që kanë rrjedh nga Aktvendimi 05nr.351/02 – 141317/24 dt. 29.01.2025, për caktimin e taksës administrative për leje të ndërtimit dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, realizuar përmes faturës së datës 13.06.2025, paguar në Pro Credit Bank me seli në Prishtinë;
- Ka përmbushë kriteret ambientale me "Vendim për leje mjedisore komunale", 05nr.352/10 – 145769/24 dt.06.02.2025, të lëshuar nga Sektori për Mbrojtje të Mjedisit dhe Efiçencë i Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës;
- Ka përmbush kriteret e parapara për mbrojtje nga zjarri përmes elaboratit për mbrojtje nga zjarri, të konfirmuar përmes "Pëlqim", Nr.4200/25 dt.03.06.2025, të lëshuar nga Agjencia e Menaxhimit të Emergjent, Departamenti i Parandalimit e MPB-së;
- Të aplikojë te ky organ për certifikatë të përdorimit, pas përfundimit të punëve ndërtimore, në pajtim me ligjin dhe aktet nënligjore.

A r s y e t i m

Kërkuesi: Pronari, "Ndërrmarja e Re Ratar Hajvali" sh.p.k. nga Prishtina (Qirambajtje për 99vjet), me certifikatë të biznesit me ARBK 810810748, dhe me pronar Mehdi Zhugolli nga Prishtina, qiramarrësve Rasim Mrlaku, Valton Bilalli, Vesa Hasani, Valdrin Hasani, Ali Krasniqi Lirim Zeka, dhe Mehdi Zhugolli, të gjithë nga Prishtina, dhe Investitorit, "Marigona Hill" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit me ARBK 810188591, dhe me person të autorizuar Rilind Kusari nga Prishtina, me kërkesën 05nr.351/02-141317/24 dt.28.10.2024, me kërkesën për leje ndërtimi, 05nr.351/02-141317/24 dt.28.10.2024, ka kërkuar nga kjo drejtori, leje ndërtimi për ndërtimin e **Kompleksi "Marigona Hill"** (Faza "3") me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "B1"** me 2B+S+P+5+Ph, **"B2"** me 2B+S+P, **"B3"** me 2B+S+P+5+Ph, **"B4"** me B+S+P+5+Ph, **"B5"** me 2B+S+P+5+Ph, **"B6"** me 2B+S+P+5+Ph & **"B7"** me S+0, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi të lejes ndërtimore;

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas pranimit të kërkesës për leje ndërtimi, 05nr.351/02-105289/24 dt.12.08.2024, shqyrtimit të saj, dokumentacionit të prezantuar me kërkesë si dhe gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, konstatoi se është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni si më poshtë:

- Dëshmia mbi pronësinë, kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale të parcelës nr.1468-0 ZK Hajvali, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Tri kopje të dokumentacionit ndërtimor /projektit kryesor të Kompleksit "Marigona Hill" - Prishtinë me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa: "B1" me 2B+S+P+5+Ph, "B2" me 2B+S+P, "B3" me 2B+S+P+5+Ph, "B4" me B+S+P+5+Ph, "B5" me 2B+S+P+5+Ph, "B6" me 2B+S+P+5+Ph & "B7" me S+0, i hartuar i hartuar nga ekipi projektues sipas paragrafit II. të këtij vendimi, dhe kopja digjitale e projektit, në CD;
- Manuali gjeodezik "Situacion gjeodezik", i punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo ServiceEngineering" shpk, me licencë nr. 74;
- Manuali i vendosjes së ndërtesave në kuadër të parcelës kadastrale nr.1468-0 ZK Prishtinë, punuar nga gjeodeti i licencuar Ylli Sylja nga Vitia, me licencë nr.250;
- Fotokopja e pa vërtetuar e "Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore", 05nr.350/02 – 3400/24 dt.10.07.2024, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Kontrata administrative "Marrëveshja paraprake për ndërtimin e infrastrukturës nga investitori" Ref.05nr.351/02-141317/24 dt.28.10.2024, e lidhur me datë 10.01.2025, në mes Komunës së Prishtinës, përfaqësuar nga Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave dhe subjektit juridik, "Marigona Hill" sh.p.k. përfaqësuar nga Rilind Kusari nga Peja;
- Shkresa "Akt përcjellës, informim dhe kërkesë", 05nr.351/02- 141317/24 dt.17.12.2024, dërguar në DIKMK nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit;

- Aktvendimi 05nr.351/02- 141317/24 dt.29.01.2025, mbi caktimin e taksës administrative dhe tarifës për densitet, të lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit;
- Fatura e pagesës në vlerë - shumë prej $\Sigma = 635,599.96\text{€}$, paguar me dt. 13.06.2025, në Pro Credit Bank me seli në Prishtinë;
- Formularët “Shqyrtimi i aplikacionit për leje ndërtimore”, përpiluar nga zyrtarët e lamive përkatëse të Drejtorisë së Urbanizmit dhe Mjedisit të Komunës së Prishtinës;
- Akti administrativ “Vendim i Lejes Mjedisore Komunale”, 05nr.352/10 –145769/24 dt.06.02.2025, të lëshuar nga Sektori për Mbrojtje të Mjedisit dhe Efiçencë i Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës;
- Shkresa “Pëlqim” nr. 4200/25 dt.03.06.2025, dhënë në dokumentacionin investivo-teknik, elaborati i mbrojtjes nga zjarri për lejimin e ndërtimit të ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me etazhe (2B+S+P+5+Ph), ndërtesat (1,2,3,4,5,6,7), Blloku Urban “MI-8” dhe “MI-5” - Zona “1”, të Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane “B” të “Lagjes Prishtina e Re-Zona Lindje” në Prishtinë, në kuadër të parcelës kadastrale me nr.1468-0 ZK Hajvali, lëshuar nga MPB - AME-ja;
- Procesverbali i Mbledhjes së organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e Kushteve Urbanistike dhe Lejeve Ndërtimore, i mbajtur me dt.14.11.2024;
- Akti Noterial “ Kontratë për Transferimin e të Drejtave/Shitblerjen, Këmbimin dhe Ndërtimin e Përbashkët, e lidhur mes pronarëve të parcelave Rasim Mrlaku, Mehdi Zhugolli dhe Valton Bilalli nga Prishtina dhe Investitorit Marigona Hill me certifikatë të biznesit ARBK 810188591, e përpiluar te Notere Merita Kostanica Ukaj ne Prishtine, me Numër Rendor LRP.nr. 7174/2023 dhe REF.nr. 1392/2023 dt. 01.09.2023;
- Akti Noterial “ Kontrate për Ndërtim të Përbashkët” e lidhur ndërmjet pronarit të tokës Lirim Zeka nga Prishtina dhe Investitorit Marigona Hill Shpk me certifikatë të biznesit ARBK 810188591, e përpiluar te Notere Merita Kostanica Ukaj ne Prishtine, me numër rendor LRP.nr. 4285/2024 dhe REF.nr. 955/2024 dt 02.07.2024;
- Akti Noterial “ Kontrate për Ndërtim të Përbashkët” e lidhur ndërmjet pronarëve të tokës Ali Krasniqi, Valdrin Hasani dhe Vesa Hasani nga Prishtina dhe Investitorit Marigona Hill Shpk me certifikatë të biznesit ARBK 810188591, e përpiluar te Notere Merita Kostanica Ukaj ne Prishtine, me numër rendor LRP.nr. 4205/2024 dhe REF.nr. 941/2024 dt 28.06.2024;
- Akti Noterial “ Kontrate për Bashkimin e Parcelave dhe Krijimin e Bashkëkronësisë” e lidhur ndërmjet pronarëve të tokës Rasim Mrlaku, Valton Bilalli, Mehdi Zhugolli, Ali Krasniqi, Valdrin Hasani, Vesa Hasani dhe Lirim Zeka, Marigona Hill Shpk me certifikatë të biznesit ARBK 810188591, e përpiluar të Notere Merita Kostanica Ukaj ne Prishtine, me numër rendor LRP.nr. 6280/2024 dhe REF.nr. 1209/2024 dt 07.08.2024;
- Shkresa “Pëlqim parimor”, nr. 9501 dt.29.07.2025, lëshuar nga KEDS-Njësia për shërbim me konsumatorë;
- Shkresa “Pëlqim parimor”, me 03nr.4153/25 dt.19.07.2025, lëshuar nga Telekom i Kosovës “VALA” në Prishtinë;
- Shkresa “Pëlqim për kushte teknike”, me nr.389676 dt.18.07.2025, lëshuar nga KUR “Prishtina”;
- Shkresa “Pëlqim për gropim”, me nr.1503/1 të datës 01.07.2025, të lëshuar nga Ngrohtorja e Qytetit “Termokos” në Prishtinë;
- Fotokopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit të firmës “Marigona Hill” shpk nga Prishtina, me ARBK 810188591;
- Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarit të qiramarrësve dhe përfaqësuesit të autorizuar.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas pranimit të kërkesës për leje ndërtimi 05nr.351/02-141317/24 dt.28.10.2024, trajtimin-shqyrtimit të saj, dokumentacionit të prezantuar me këtë dosje, si dhe duke konsultuar dosjet e lëndëve paraprake për lokacionin në fjalë, Vendimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 3400/24 dt.10.07.2024 nga arkivi i drejtorisë, rregullativën ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht verifikimit të gjendjes faktike në terren, në mënyrë kronologjike konstatoi zhvillimin e procedurave dhe faktet që kanë çuar deri në vendosjen e çështjes administrative, si në vijim:

Bazuar në kërkesën 05nr.350/02 – 3400/24 dt.09.01.2024 për caktimin e kushteve ndërtimore, kjo drejtori, me “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore” 05nr.350/02 – 3400/2024 dt.10.07.2024, ka caktuar kushtet ndërtimore në emër të aplikuesve/pronarit: Ndërmarrja e Re Ratar Hajvali, Sh.P.K. (Qiramarrje) dhe qiramarrësve Rasim Mrlaku, Valton Bilalli, Mehdi Zhugolli, Ali Krasniqi, Vesa Hasani, Valdrin Hasani dhe Lirim Zeka nga Prishtina, me Investitor “Marigona Hill”, sh.p.k. nga Hajvalia, rr. Dëshmorët e Gollakut, Lagja Marigona Hill, Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810188591, Rr. Enver Maloku Prishtinë, me pronarë Valton Bilalli dhe

Rasim Mrlaku, dhe me persona të autorizuar Arben Fetahu, Uragan Alija dhe Rilind Kusari, Prishtinë, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore afariste, Ndërtesa "1", "2", "3", "4", "5", "6" dhe "7", në kuadër të blloqeve "MI-8" dhe "MI-5" të "Zonës 1" të Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane "B" të Lagjes Prishtina e Re-Zona Lindje" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1239-172, 1239-167, 1239-166, 1239-165, 1239-164, 1239-168, 1239-169 dhe 1239-170, ZK Hajvali, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhja urbane".

Të lartcekurit pas pajisjes me kushtet ndërtimore, ka filluar procedurat e përcaktuara në aktin administrativ të caktimit të kushteve ndërtimore, dhe pas hartimit të dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor (paragrafi IX.), dhe përgatitjes së dokumentacionit tjetër të nevojshëm për aplikim, me kërkesën 05nr.351/02-141317/24 dt.28.10.2024, në emër të kërkuësve: Pronarëve, "Ndërrmarja e Re Ratar Hajvali" sh.p.k. nga Prishtina (Qiramarrëse për 99vjet), me certifikatë të biznesit me ARBK 810810748, dhe me pronar Mehdi Zhugolli nga Prishtina, qiramarrësve Rasim Mrlaku, Valton Bilalli, Vesa Hasani, Valdrin Hasani, Ali Krasniqi Lirim Zeka, dhe Mehdi Zhugolli, të gjithë nga Prishtina, dhe Investitorit, "Marigona Hill" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit me ARBK 810188591, dhe me person të autorizuar Rilind Kusari nga Prishtina, kanë kërkuar nga kjo drejtori, lejimin e ndërtimit të Kompleksi "Marigona Hill" (Faza "3") me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa: "B1" me 2B+S+P+5+Ph, "B2" me 2B+S+P, "B3" me 2B+S+P+5+Ph, "B4" me B+S+P+5+Ph, "B5" me 2B+S+P+5+Ph, "B6" me 2B+S+P+5+Ph & "B7" me S+0, në kuadër Blloqeve Urbane "MI-8" & "MI-5" - Zona "1", Tërësia urbane "B" të Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane "B" të "Lagjes Prishtina e Re-Zona Lindje" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale me nr.1468-0 ZK Hajvali.

Në fazën fillestare të trajtimit të kërkesës për leje ndërtimore, me shkresën "Akt përcjellës, informim dhe kërkesë" 05nr.351/02 – 141317/24 dt.17.12.2024, dërguar në DIKMK, kjo drejtori, ka filluar procedurat e trajtimit të kërkesës dhe dokumentacionit të bashkangjitur, kurse te zyrtarët e lamive përkatëse ka dërguar kopjet e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për shqyrtimin dhe konstatimin e rregullsisë së tyre. DIKMK e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të shkresës së lartcekur ka arritur "Marrëveshja paraprake për ndërtimin e infrastrukturës nga investitori", Ref. 05nr.351/02 – 141317/24 dt.10.01.2025, e lidhur në mes Komunës së Prishtinës, përfaqësuar nga Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave dhe Investitorit "Marigona Hill" sh.p.k. nga Prishtina. Kurse, Agjencia e Menaxhimit të Emergjent e MPB-së, me shkresën "Pëlqim", Nr.4200/25 dt.03.06.2025, në dokumentacionin investivo – teknik, elaborati i mbrojtjes nga zjarri për lejimin e ndërtimit të ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me etazhe (2B+S+P+5+Ph), ndërtesat (1,2,3,4,5,6,7), Blloku Urban "MI-8" dhe "MI-5" - Zona "1", të Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane "B" të "Lagjes Prishtina e Re-Zona Lindje" në Prishtinë, në kuadër të parcelës kadastrale me nr.1468-0 ZK Hajvali, ka dhënë pëlqim në elaboratin e mbrojtjes nga zjarri.

Gjithashtu, bazuar në pikën 4, të paragrafit V. / Kushtet ndërtimore /, të Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore" 05nr.350/02 – 3400/2024 dt.10.07.2024, konstatohet se sipërfaqet ndërtimore për ndërtesat shumë banesore & afariste, janë si më poshtë:

Kompleksi "Marigona Hill" - Ndërtesa: "1", "2", "3", "4", "5", "6",

- Ndërtesa "1", me etazhitet 2B+S+P+5+Ph, me sipërfaqe ndërtimore totale $S=11,289.64 \text{ m}^2 / 7,297.29 \text{ m}^2$ mbi tokë dhe $3,992.35 \text{ m}^2$ nën tokë;
- Ndërtesa "2", me etazhitet 2B+S+P, me sipërfaqe ndërtimore totale $S=5,961.48 \text{ m}^2 / 1,832.73 \text{ m}^2$ mbi tokë dhe $S=4,128.75 \text{ m}^2$ nën tokë;
- Ndërtesa "3", me etazhitet 2B+S+P+5+Ph, me sipërfaqe ndërtimore totale $S=11,313.95 \text{ m}^2 / 7,297.33 \text{ m}^2$ mbi tokë dhe $S=4,016.62 \text{ m}^2$ nën tokë;
- Ndërtesa "4", me etazhitet B+S+P+5+Ph, me sipërfaqe ndërtimore totale $S=9,941.86 \text{ m}^2 / 7,285.91 \text{ m}^2$ mbi tokë dhe $S=2,655.95 \text{ m}^2$ nën tokë;
- Ndërtesa "5", me etazhitet 2B+S+P+5+Ph, me sipërfaqe ndërtimore totale $S=13,104.11 \text{ m}^2 / 7,305.48 \text{ m}^2$ mbi tokë dhe $5,798.63 \text{ m}^2$ nën tokë;
- Ndërtesa "6", me etazhitet 2B+S+P+5+Ph, me sipërfaqe ndërtimore totale $S=11,142.74 \text{ m}^2 / 7,305.48 \text{ m}^2$ mbi tokë dhe $3,837.26 \text{ m}^2$ nën tokë;

Total sipërfaqja ndërtimore e miratuar për bllokun "MI-8" dhe "MI-5" është $62,966.74 \text{ m}^2$ nga kjo $38,430.70 \text{ m}^2$ sipërfaqe ndërtimore mbitokësore dhe $24,536.04 \text{ m}^2$ sipërfaqe ndërtimore nëntokësore.

Kurse me dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, janë lejuar këto sipërfaqe ndërtimore: $S=62,965.52m^2$, nga të cilat $S=38,430.70m^2$, mbi tokë dhe $S=24,534.81m^2$, ku sipas kësaj konstatohet se sipërfaqet ndërtimore të përcaktuara me kushte ndërtimore dhe me dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor janë identike.

Bazuar në nenin 17 "Shqyrtimi i kërkesës për leje ndërtimore" të Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, zyrtari përgjegjës i lëndës, ka përcjellë dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor te zyrtarët përgjegjës për kontrollim të fazave tjera projektuese, për vërtetim të përputhshmërisë së tij, me kushtet ndërtimore dhe Kodin e Ndërtimi ose rregulloret teknike në fuqi, sipas shtojcës nr. 8 "Lista kontrolluese për shqyrtim të kërkesës për leje ndërtimore të kategorisë së II-të", dhe të njëjtit kanë konstatuar vërejtje dhe mangësi, të cilat janë përmirësuar dhe harmonizuar me kushtet dhe kriteret për miratimin përfundimtar të lejes ndërtimore.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit pas kontrollimit të dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, konstatimit të rregullsisë së tij, se i njëjti është në harmoni me dokumentet e planifikimit hapësinor dhe rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht me Udhëzimin Administrativ Nr. 06/2017 të MMPH-së, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi, për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, duke u bazuar në "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës", 01nr.43/01-94474/17 dt. 24.04.2017 dhe "Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës", 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, me Aktvendim 05nr.351/02 – 141317/24 dt. 29.01.2025, ka caktuar taksën administrative për leje ndërtimore dhe tarifën për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, ndërtimin e Kompleksi "Marigona Hill" (Faza "3") me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa: "B1" me 2B+S+P+5+Ph, "B2" me 2B+S+P, "B3" me 2B+S+P+5+Ph, "B4" me B+S+P+5+Ph, "B5" me 2B+S+P+5+Ph, "B6" me 2B+S+P+5+Ph & "B7" me S+0, në shumë totale prej $\Sigma=635,599.96\text{€}$, ku të njëjtën shumë investitori e ka paguar dhe dëshmuar përmes faturës, paguar njëkohësisht, në Pro Credit Bank Bank me datë 13.06.2025.

Bazuar në kërkesë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit - Sektori për Mbrojtje të Mjedisit dhe Eficiencë, me aktin administrativ "Vendim për leje mjedisore komunale", 05nr.352/10 –145769/24 dt.06.02.2025, ka vërtetuar se investitori ka përmbush kriteret e parapara me Ligjin Nr. 03/L-025 për Mbrojtjen e Mjedisit, dhe Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr.01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale.

Gjithashtu, në fund të trajtimit të dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 112722 dt.27.08.2024, për shqyrtimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, pas prezantimit të tij nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit, me datë 14.11.2024, dhe shqyrtimit nga ana e komisionit, përmes procesverbalit, komisioni i njëjtë ka rekomanduar bartësin e lëndës disa korrigjime dhe pas korrigjimit që të verifikojë saktësinë dhe vërtetësinë e dokumentacionit ndërtimor, krahasuar me dokumentet e planifikimit hapësinor për atë zonë, kushtet ndërtimore dhe rregullativën ligjore në fuqi, dhe të vazhdojë procedurën për vendosjen e çështjes administrative.

Si konkludim përfundimtar mund të konstatohet se, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas verifikimit të dokumentacionit të prezantuar, kontrollimit të tij nga zyrtarët e lëmive përkatëse (kontrollimi i fazave të projektit-shqyrtimet e aplikacioneve për leje ndërtimi), prezantimit të pëlqimeve përkatëse nga organet-kompanitë publike kompetente, në elaborate dhe kycje në infrastrukturë, konstatimeve të lartëcekura, zhvillimit të procedurave paraprake, ka vërtetuar se investitori ka prezantuar tërë dokumentacionin e nevojshëm e të paraparë me rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit dhe se i njëjti është në harmoni me kushtet ndërtimore dhe standardet tjera për llojin përkatës të ndërtimit, dhe bazuar në rregullativën ligjore mbi shqyrtimin e kërkesave për leje ndërtimi dhe përputhshmërinë e dokumentacionit ndërtimor me dokumentet e planifikimit hapësinor, të fazave të projektit kryesor dhe plotësimit të "Listat kontrolluese", sipas Shtojcës 8, të prezantuara dhe plotësuar nga zyrtarët përgjegjës për secilën fazë të projektimit, se janë prezantuar dokumentacionet sipas Shtojca 2 të UA, si dhe janë plotësuar kushtet dhe kriteret për miratimin përfundimtar të kërkesës për leje ndërtimore 05nr.351/02-141317/24 dt.28.10.2024, në emër të kërkuarit: Pronarit - Subjektit juridik, Ndërrmarja e Re Ratar Hajvali"sh.p.k. nga Prishtina (Qirambajtje për 99vjet), me certifikatë të biznesit me ARBK 810810748, dhe me pronar Mehdi

Zhugolli nga Prishtina, qiramarrësve Rasim Mrlaku, Valton Bilalli, Vesa Hasani, Valdrin Hasani, Ali Krasniqi Lirim Zeka, dhe Mehdi Zhugolli, të gjithë nga Prishtina, dhe Investitorit, "Marigona Hill" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit me ARBK 810188591, dhe me person të autorizuar Rilind Kusari nga Prishtina, dhe lejimin e ndërtimit të Kompleksi "Marigona Hill" (Faza "3") me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "B1"** me 2B+S+P+5+Ph, "**B2**" me 2B+S+P, "**B3**" me 2B+S+P+5+Ph, "**B4**" me B+S+P+5+Ph, "**B5**" me 2B+S+P+5+Ph, "**B6**" me 2B+S+P+5+Ph & "**B7**" me S+0, në kuadër Bllloqeve Urbane "MI-8" & "MI-5" - Zona "1", Tërësia urbane "B" të Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane "B" të "Lagjes Prishtina e Re-Zona Lindje" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale me nr.1468-0 ZK Hajvali, sipas dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor të prezantuar, dhe miratuar nga kjo drejtori.

Bazuar në konstatimet e më sipërme u vendos si në dispozitiv të këtij vendimi.

Shtojcë: Situacioni i "Marigona Hill" (Faza "3") me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "B1"** me 2B+S+P+5+Ph, "**B2**" me 2B+S+P, "**B3**" me 2B+S+P+5+Ph, "**B4**" me B+S+P+5+Ph, "**B5**" me 2B+S+P+5+Ph, "**B6**" me 2B+S+P+5+Ph & "**B7**" me S+0, dhe Dispozita urbanistike e pozicionimit të ndërtesave me kordinata, në sistemin koordinativ KOSOVAREF01.

Udhëzimi juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

I dorëzohet: Kërkuesve/Investitorit, kësaj drejtorie, Drejtorisë së Inspektionit, Qendrës për shërbim me qytetarë dhe në dosje të lëndës 05nr.351/02-141317/24 dt.12.08.2024.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Kadastër dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.351/02-141317/24 DT.08.09.2025,**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi,





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

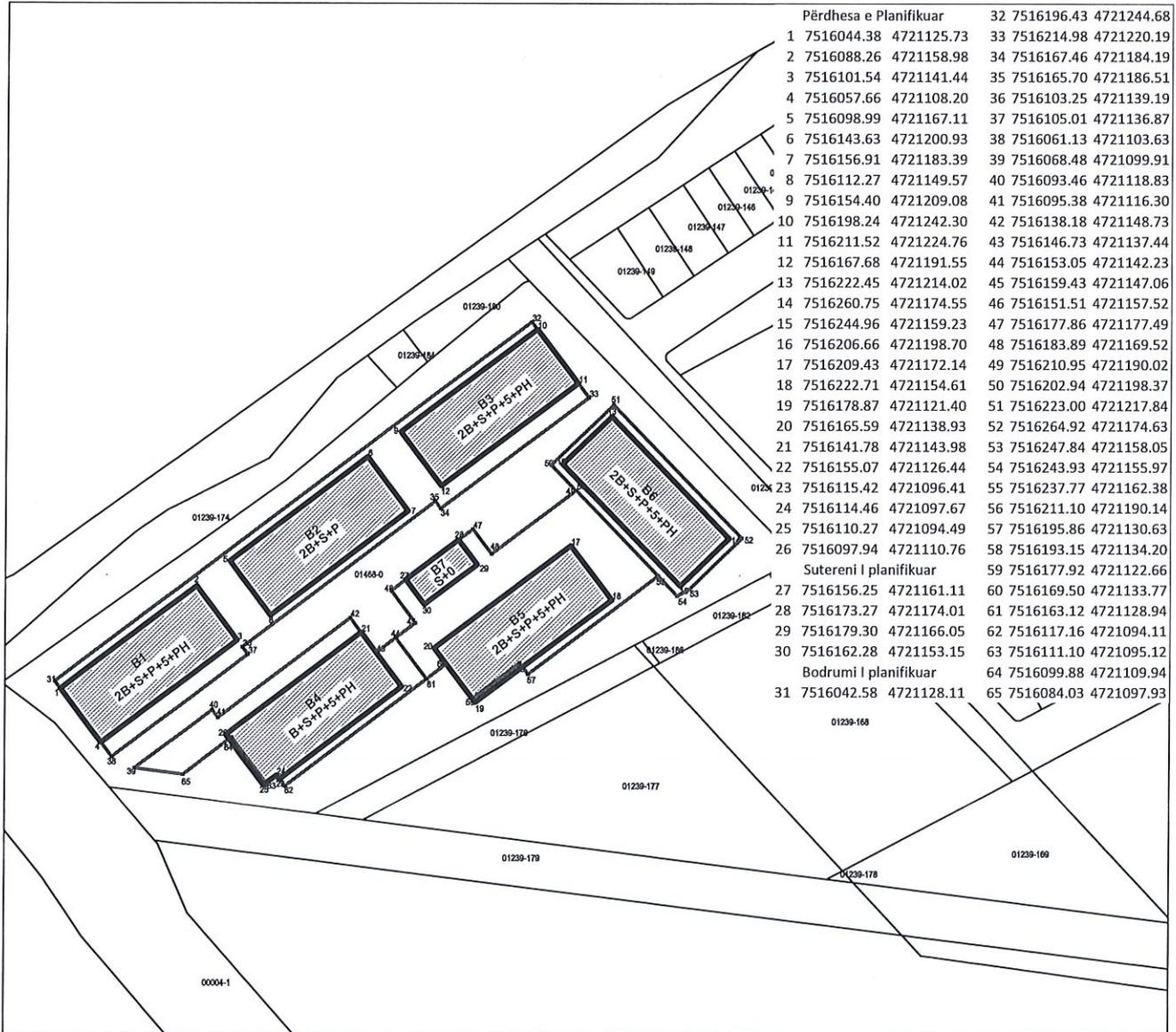
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

DISPOZITA URBANISTIKE E NDËRTESESË ME PARCEL KADASTRALE NE SISTEMIN KOORDINATIV KOSOVAREF01

ZK. Hajvall



Legjenda:

Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Ergyn Hajredini.

Prishtinë: 11.09.2025



Përdhesa e planifikuar

Sutereni i planifikuar

Parcelat Kadastrale