



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIC OF KOSOVO
REPUBLIKA KOSOVA



KOMUNA E LIPJANIT
MUNICIPALITY OF LIPJAN
SKUPŠTINA LIPLJAN

Datë:	18.02.2022
Për:	Z. Daut AZEMI – Kryesues i Kuvendit të Komunës
Përmes:	Z. Imri AHMETI – Kryetar i Komunës së Lipjanit
Nga:	Imri SEMETISHTI – Drejtor i Departamentit për Planifikim, Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit
Lënda:	Propozim për marrjen e Vendimit për fillimin e procedurës për përmirësimin dhe harmonizimin e vlerave të veçanta të përcaktuara me kriteret urbane të Hartës Zonale të Komunës



I nderuari Kryesues i Kuvendit të Komunës,

Përmes kësaj shkrese, ju dorëzojmë propozimin për marrjen e Vendimit për fillimin e procedurës për përmirësimin dhe harmonizimin e mospërputhjeve të vlerave të veçanta të përcaktuara me kriteret urbane të Hartës Zonale të Komunës 2021 -2029.

Në bashkëlidhje të këtij akti ju dorëzojmë:

1. Propozimin për marrjen e Vendimit për fillimin e procedurës për përmirësimin dhe harmonizimin e mospërputhjeve të vlerave të veçanta të caktuara në Hartën Zonale të Komunës;
2. Arsyetimin e dhënë për iniciimin e procedurës për përmirësimin dhe harmonizimin e mospërputhjeve të vlerave të veçanta të caktuara në Hartën Zonale të Komunës;
3. Listën e kërkesave të shqyrtuara për kushte ndërtimore për periudhën korrik 2021 – 31 janar 2022 sipas kriterëve të caktuara në Hartën Zonale të Komunës; dhe
4. Disa raste të analizuara sipas zonave dhe prezantimi i mospërputhjeve të vlerave të veçanta sipas kriterëve të caktuara me Hartën Zonale të Komunës.



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA
REPUBLIC OF KOSOVA



KOMUNA E LIPJANIT
SKUPŠTINA LIPJAN
MUNICIPALITY OF LIPJAN

Në mbështetje të nenit 58 pika h.) të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr.28 të datës 4 qershor 2008 dhe nenit 40 pika h.) të Statutit të Komunës së Lipjanit 1Nr.110-623 të datës 26.09.2008, Kryetari i Komunës propozon që:

Në bazë të nenit 12, paragrafi 1 dhe 2 dhe nenit 17 paragrafi 1, shkronja (b) të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L-040, nenit 50 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, në zbatimin përshtatshmërisht të neneve 34, 35 dhe 36 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 24/2015 Mbi Elementet dhe Kërkesat Themelore për Hartimin, Zbatimin dhe Monitorimin e Hartës Zonale të Komunës, të dispozitave të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, si dhe duke u mbështetur në nenin 20 të Statutit të Komunës së Lipjanit Nr.110-78095 të datës 24.12.2021, Kuvendi i Komunës së Lipjanit në mbledhjen e mbajtur më _____ 2022, miratoi këtë:

PROPOZIM

V E N D I M

PËR FILLIMIN E PROCEDURËS PËR PËRMIRËSIMIN DHE HARMONIZIMIN E MOSPËRPUTHJEVE TË VLERAVE TË VEÇANTA TEKNIKE TË ÇAKTUARA ME HARTËN ZONALE TË KOMUNËS

Neni 1

Harta Zonale e Komunës

Me këtë Vendim aprovohet fillimi i procedurës për përmirësimin dhe harmonizimin e mospërputhjeve të vlerave të veçanta të përcaktuara me disa kritere (norma teknike) në kuadër të Hartës Zonale të Komunës (HZK). HZK është miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës 15Nr.30033 në mbledhjen e mbajtur më 03.06 2021 Nr.2021-2029.

Neni 2

Qëllimi i përmirësimit dhe harmonizimit të vlerave të përcaktuara

Qëllimi i përmirësimit dhe harmonizimit të mospërputhjeve të vlerave të përcaktuara me kriteret e dhëna në nenin 3 të këtij Vendimi, është përmirësimi i gabimeve dhe kundërthënieve të identifikuar, në mënyrë që të mundësohet zbatimi i HZK në funksion të ndërtimeve të ligjshme dhe nevojave për të realizuar interesin publik dhe të drejtat themelore mbi pronësinë private dhe shfrytëzimin e arsyeshëm të saj sipas legjislacionit në fuqi.

Neni 3

Përmirësimi dhe harmonizimi i vlerave të veçanta urbane në kuadër të kritereve të çaktuara

Vlerat e veçanta të identifikuar si kundërthënëse ndërmjet tyre në kuadër të kritereve të çaktuara, janë:

1. Përcaktimi i largësisë së vijës ndërtimore nga rrugët e planifikuara;
2. Mospërputhjet ndërmjet koeficientit të ndërtimit, etazhitetit dhe vlerës së përcaktuar për shfrytëzimin e sipërfaqes ndërtimore; dhe
3. Përcaktimi i gjerësisë së ballit (frontit) të parcelës ndërtimore përgjatë rrugëve.

Neni 4

Ndikimi i përmirësimit dhe harmonizimi i vlerave të përcaktuara në HZK

Përmirësimi dhe harmonizimi i vlerave të përcaktuara me kriteret sipas nenit 3 të këtij Vendimi, nuk ka ndikim në ndryshimin e HZK në aspektin e shtrirjes hapësinore të zonave urbane apo rurale, ndryshimin e destinimit të tyre, ndryshimin e objektivave të përcaktuara, apo të çështjeve të tjera të përcaktuara me HZK.

Neni 5

Përmirësimi dhe harmonizimi i vlerave të përcaktuara

Përmirësimi dhe harmonizimi i mospërputhjeve të vlerave të përcaktuara me kriteret sipas nenit 3 të këtij Vendimi, do të bëhet në përputhje me legjislacionin në fuqi dhe specifikisht me dispozitat e Udhëzimit Administrativ MMPH Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor.

Neni 6

Përgjegjësitë e Kuvendit Komunal

Në mbështetje të nenit 34.5 dhe 36.3. të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 24/2015 mbi Elementet dhe Kërkesat Themelore për Hartimin, Zbatimin dhe Monitorimin e Hartës Zonale të Komunës, Kuvendi i Komunës është përgjegjës për miratimin e propozimit për fillimin e procedurës për ndryshimin dhe plotësimin e HZK dhe miratimin e propozimeve të dhëna.

Neni 7

Bartësi i hartimit të propozim përmirësimeve dhe harmonizimeve të vlerave të caktuara

Në bazë të nenit 54 të Statutit të Komunës, bartës i procesit për përmirësimin dhe harmonizimin e vlerave me kriteret e përcaktuara në HZK është Drejtorati për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit.

Neni 8

Konsultimet dhe shqyrtimet publike

Propozimet për përmirësimin dhe harmonizimin e vlerave të përcaktuara me kriteret e dhëna në nenin 3 të këtij Vendimi para finalizimit barten në konsultime dhe shqyrtime publike në përputhje me nenin 20 të Ligjit Nr.04/L-174 për Planifikimin Hapësinor.

Paraqitja e propozimeve për përmirësimin dhe harmonizimin e mospërputhjeve të vlerave të caktuara në shqyrtim publik dhe koha për dhënien e vlerësimeve publike lidhur me ndikimet e tyre të mundshme sociale, ekonomike dhe mjedisore, do të shpallen përmes njoftimeve publike.

Neni 9

Afati i hartimit të propozimeve për përmirësimin dhe harmonizimin e vlerave të caktuara

Bartësi i hartimit të dokumentit sipas nenit 1 të këtij Vendimi është i obliguar që propozimet për përmirësimin dhe harmonizimin e mospërputhjeve të vlerave të caktuara t'i hartojë në afat të arsyeshëm kohor, duke respektuar të gjitha fazat e përcaktuara për planifikimin hapësinor sipas legjislacionit në fuqi.

Neni 10

Gjuha zyrtare

Propozimet për përmirësimin dhe harmonizimin e mospërputhjeve të vlerave të caktuara hartohen në gjuhët zyrtare të përcaktuara me Ligjin në fuqi për gjuhët zyrtare.

Neni 11

Afati i vlefshmërisë

Propozimet e miratuara për përmirësimin dhe harmonizimin mospërputhjeve të vlerave të caktuara bëhen pjesë e HZK dhe zbatohet për periudhën e caktuar për HZK.

Neni 12

Hyrja në fuqi

Ky Vendim hyn në fuqi 7 ditë pas publikimit në Webfaqen e Komunës.

1Nr. 011-9358
Lipjan, Më 18.02 2022



Komuna e Lipjanit

Drejtoria për Planifikim, Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit

**VLERËSIMI DHE ARSYETIMI
PËR PËRMIRËSIMIN DHE HARMONIZIMIN E KUNDËRTHËNIEVE TË VLERAVE
TË VEÇANTA TË PËRCAKTUARA NË KUADËR TË DISA KRITEREVE TË HARTËS
ZONALE TË KOMUNËS**

Harta Zonale e Komunës së Lipjanit (HZK) është miratuar nga Kuvendi i Komunës në mbledhjen e mbajtur më datën 03.06.2021.

Që nga fillimi i zbatimit të HZK, janë vërejtur disa vlera të veçanta të përcaktuara me kriteret (nornat) teknik të cilat gjatë zbatimit të tyre në shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore nuk ishin të mundshme të aplikohen. Vlerat e caktuara në përmbajtjen e tyre paraqesin sfidë esenciale për zbatim dhe njëkohësisht në disa raste janë edhe kundërthënëse ndërmjet tyre. Vlerat e tilla, në masë të konsiderueshme e pamundësojnë shfrytëzimin e arsyeshëm të pronave për ndërtimin e të gjitha kategorive të objekteve të parapara me HZK.

Vlerat e identifikuar si kundërthënëse dhe të pa harmonizuara kanë ndikim të theksuar në zbatimin e HZK në fushën e ndërtimeve sidomos në zonat urbane, pastaj për mbrojtjen dhe realizimin e interesit publik, si dhe të interesave të pronarëve të tokave ndërtimore, përkatësisht për dhënien e lejeve ndërtimore. Kjo situatë pothuaj në masë të njejtë është prezente në të gjitha zonat urbane të Komunës.

Disa prej këtyre vlerave të identifikuar në HZK dhe të cilat në vete janë të pamundshme për zbatim, po ashtu nuk janë në përputhje me vlerat e përcaktuara me Udhëzimin Administrativ MMPH Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor.

Vlerat e përcaktuara me kriteret teknike, të cilat janë identifikuar si vështitë të zbatueshme dhe kundërthënëse ndërmjet tyre, janë:

1. Përcaktimi i largësisë së vijes ndërtimore nga rrugët e planifikuara;
2. Mospërputhjet ndërmjet koeficientit të ndërtimit, etazhitetit dhe vlerës së përcaktuar për shfrytëzimin e sipërfaqes ndërtimore; dhe
3. Përcaktimi i gjerësisë së ballit (frontit) të parcelës ndërtimore përgjatë rrugëve.

Pse ka ndodhur kjo situatë?

HZK është hartuar nga një kompani e kontraktuar me mbështetjen e plotë teknike dhe financiare nga GIZ- Gjermani.

Pas përfundimit të projekt HZK dhe zhvillimit të konsultimeve publike, hartuesi ka përcaktuar vlera të veçanta për disa kriterë teknike për planifikimin e hapësirës ndërtimore sipas zonave të

caktuara bazuar në PZHK dhe PZHU të vitit 2013 dhe bazuar në të dhënat demografike sipas këtij Plani. Në këtë proces ndikim kanë pasur edhe udhëzimet e mëvonshme administrative bazuar në Ligjin për Planifikimin Hapësinor, me të cilat nuk është arritur të bëhet harmonizimi i mjaftueshëm.

Pas miratimit të HZK, edhe pse është një periudhë e shkurtër deri më tani (nga muaji korrik 2021), megjithatë është pranuar një numër i konsiderueshëm i kërkesave për caktimin e kushteve ndërtimore. Nga shqyrtimi i kërkesave janë identifikuar sfidat e drejtpërdrejta në zbatimin e vlerave të veçanta të caktuara me kriteret përkatëse dhe disa kundërthënie ndërmjet tyre. Si rezultat i kësaj, shumica e kërkesave të pranura për caktimin e kushteve ndërtimore janë refuzuar pikërisht si pasojë e vlerave të veçanta të përcaktuara me kriteret e identifikuar. Kjo gjendje paraqet një tregues shqetësues për nivelin e deritanishëm të zbatimit të HZK.

1. Qëllimi i përmirësimit dhe harmonizimit të vlerave të veçanta sipas kriterëve të caktuara

Qëllimi i përmirësimit të vlerave të përcaktuara me kriteret e përmendura më lartë nuk është ndryshimi i HZK. Përmirësimi i këtyre kriterëve nuk ka asnjë ndikim në aspektin e shtrirjes hapësinore (gjeografike) të zonave urbane, ndryshimin e objektivave, ndryshimin e destinimit të zonave apo të çështjeve të tjera esenciale të përcaktuara me HZK.

Qëllimi i ndryshimit të vlerave të veçanta është thjesht përmirësimi i gabimeve dhe kundërthënieve të identifikuar, në mënyrë që të mundësohet zbatimi i HZK në funksion të ndërtimeve të ligjshme dhe nevojave për të realizuar interesin publik me të drejtat themelore mbi pronësinë private dhe shfrytëzimin e arsyeshëm të saj sipas legjislacionit në fuqi.

2. Harta e pronave apo sipërfaqeve ku përfshihet harmonizimi i kriterëve të caktuara

Vështirësitë e identifikuar për zbatimin e HZK përfshijnë Zonën banimore në tërë territorin e Komunës së Lipjanit. Por vështirësitë më të theksuara në zbatimin e vlerave të veçanta janë në kuadër të zonave urbane të qytetit të Lipjanit, veçanërisht në sipërfaqet urbane qendrore, siç është ZB1 dhe ZB2.

3. Përshkrimi i gjendjes ekzistuese

Nga analizimi i kushteve urbane dhe pronave të planifikuara për ndërtim sipas zonave urbane kemi këtë gjendje ekzistuese:

Zona banimore 1¹ dhe 2 (ZB1 dhe ZB2):

Këto zona janë sipërfaqe qendrore urbane. Në ZB1, me HZK vija ndërtimore nga rrugët e planifikuara është përcaktuar në distancë prej 15 m, koeficienti i ndërtimit nga 3.0 deri në 4.0,

¹ Në kuadër të Zonës bazë të banimit përfshihen edhe nënzonat ekonomike, përkatësisht komerciale.

shfrytëzimi i sipërfaqes ndërtimore deri në 40%, etazhiteti i kufizuar B+P+8, balli i parcelës ndërtimore minimum 30 m' dhe madhësia e parcelës kadastrale për zhvillim së paku prej 2000 m².

Për ZB2, vija ndërtimore nga rruga është përcaktuar 10 m', koeficienti i ndërtimit nga 2.5 deri në 3.2, shfrytëzimi i sipërfaqes 40%, etazhiteti i kufizuar B+P+6, balli i parcelës ndërtimore minimum 30' dhe madhësia e parcelës kadastrale për zhvillim së paku prej 2000 m².

Duke i pasur parasysh kriteret e përcaktuara, shumica nga parcelat ndërtimore të analizuar në ZB1 dhe ZB2 nuk përputhen së paku me një apo më shumë prej vlerave të veçanta. Këtë e dëshmon edhe fakti se nga 45 kërkesa të shqyrtuara për kushte ndërtimore për periudhën 3 korrik 2021 deri me datën 31.01.2022, – 18 kërkesa janë miratuar (11 të kategorisë së I-rë dhe 7 të kategorisë së II-të), kurse janë refuzuar 27 kërkesa, 13 të kategorisë së I-rë dhe 14 të kategorisë së II-të.

Bazuar në numrin e kërkesave të refuzuara por edhe të analizimit të disa parcelave në kuadër të ZB1 dhe ZB2, konstatojmë se edhe te ndërtimet e kategorisë së parë, por sidomos te ndërtimet e larta (kategoria e II-të) koeficienti i ndërtimit krahasuar me madhësinë e parcelave sillet mesatarisht nën nivelin 2.0. Këtë nivel e kushtëzon vija ndërtimore – 15 m' nga rruga, përcaktimi i ballit të parcelës së paku prej 30m gjatësi përgjatë rrugëve të planifikuara dhe etazhiteti i përcaktuar, përkatësisht i kufizuar. Këto vlera nuk përputhen me vlerën e përcaktuar prej 40% të shfrytëzimit të sipërfaqes ndërtimore sipas HZK. Prandaj këto vlera kanë kundërtënie ndërmjet tyre dhe nuk janë të zbatueshme në shumicën e parcelave ndërtimore, të cilat janë të krijuara dhe për nga forma e tyre janë të pa rregullta.

Në kuadër të ZB1 dhe ZB2 një pjesë e konsiderueshme e hapësirës është e mbuluar me ndërtime, duke përfshirë edhe ato të larta të cilat janë të pajisura me leje ndërtimi dhe çertifikatë përdorimi.

Këto objekte, vijën ndërtimore në distancë nga rrugët e kanë sipas normave të mëparshme teknike. Vija e përcaktuar prej 15' nga rrugët e planifikuara, përveç që shkakton një dis- harmoni të theksuar me objektet ekzistuese dhe atyre që do të ndërtohen sipas HZK, në fakt e pamundëson edhe zbatimin e koeficientit të ndërtimit nga niveli 3.0 deri në nivelin 4.0. për ZB1, përkatësisht në nivelin nga 2.5 deri në 3.2 për ZB2 për të arritur nivelin e përcaktuar me HZK prej 40% për shfrytëzimin e sipërfaqes ndërtimore.

Në shfrytëzimin e parcelës ndërtimore sipas vlerave të përcaktuara ndikon edhe etazhiteti i kufizuar B+P+8. Sipas Udhëzimit Administrativ MMPH, Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, Kapitulli IV (Normat sektoriale), pika 1. (Strukturat e ndërtuara), nënpika 1.6 (Sipërfaqe urbane qendrore), numri i kateve nuk është i kufizuar për sipërfaqet qendrore urbane. Përveç kësaj, sipas këtij akti, koeficienti i ndërtimit është caktuar nga 3.0 deri në 5.0.² për sipërfaqet qendrore urbane. Përkundër kësaj, ne synojmë ta mbajm nivelin e koeficientit të ndërtimit deri në 4.0. për ZB1 dhe ZB2 të përcaktuar me HZK.

Përcaktimi i ballit të parcelës ndërtimore në gjerësi prej së paku 30m' është një vlerë ku tejet pak prona kanë një gjerësi të tillë. Por edhe ato pak prona që plotësojnë këtë, objekti ndërtimor

² Komuna e Lipjanit i ka plotësuar kushtet për përcaktimin e vlerave optimale të planifikimit për sipërfaqen urbane qendrore, përkatësisht për ZB1 dhe ZB2 në përputhje me nënpikën 1.6 të UA- MMPH Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor

kushtëzohet në një gjerësi jo më shumë se 15 m për shkak të largimit nga parcelat tjera në distancën e caktuar. Kjo vlerë realisht e ndikon theksueshëm shfrytëzimin e parcelës ndërtimore në vlerat e përcaktuara (40%) dhe njëkohësisht paraqet një dis- harmoni të theksuar me objektet ekzistuese.

Në fakt, vlerat e veçanta të përcaktuara për ZB1 dhe ZB2 përveç që paraqesin pamundësi reale në zbatim, janë edhe kundërthënëse ndërmjet tyre³ dhe nuk mundësojnë zhvillimin hapësinor urban dhe aq më pak këto vlera janë të pranueshme nga pronarët e pronave dhe në funksion të mbrojtjes të të drejtave themelore të tyre sipas legjislacionit në fuqi.

Për zbatimin e pjesërishtëm të HZK në këto zona dhe sipas vlerave të prezantuara, detyrimisht imponohet bashkimi i tërësishëm i pronave dhe si rrjedhojë e kësaj edhe shpronësimi i hapësirave të caktuara. Këto dy çështje janë të pamundshme të ndërmerren nga Komuna për shkak të pronësisë private të shumicës së parcelave ndërtimore dhe nevojave dhe pamundësisë së shpronësimeve.

Zona banimore 3 (ZB3) – deri në zonën banimore 7 (ZB7:

Në zonat banimore nga 3 deri në 7 vlerat e përcaktuara lidhur me vijen ndërtimore dhe ballin e pronës paraqesin vështirësi në zbatim dhe nuk përkojnë me gjendjen fizike të pronave në këto zona, të cilat janë të krijuara, kryesisht kanë formë të parregullt dhe parimisht ajo formë nuk mund të ndryshohet.

Në të gjitha këto zona, duhet të korrigjohet vija ndërtimore dhe balli i parcelës me qëllim të shfrytëzimit të arsyeshëm të sipërfaqeve ndërtimore. Këto dy vlera kanë ndikimin e njëjtë sikurse te ZB1 dhe ZB2.

4. Dëshmitë për analizimin e gjendjes

Lidhur me analizimin e pronave nga ZB1 deri në ZB7 dhe identifikimin e vlerave që paraqesin sfidë në zbatim në sipërfaqet ndërtimore dhe njëkohësisht kundërthënëse ndërmjet tyre, kësaj shkrese i bashkëngjesim:

- Shtojcën 1. Lista e kërkesave të refuzuara për kushte ndërtimore sipas parcelave dhe ndikimin e kriterëve të caktuar; dhe
- Shtojcën 2. Dëshmitë tjera për disa parcela ndërtimore të analizuar, ku pasqyrohet ndikimi i kriterëve të përcaktuar në vlera të gabuara dhe kundërthënëse në zbatimin e HZK.

5. Plani i lokacionit të propozuar për zhvillim me përmirësimin e kriterëve të caktuar në HZK dhe përshkrimi i propozim ndryshimeve

Në ZB1 dhe ZB2 duhet ndryshuar:

1. Vijën ndërtimore në distancë nga rrugët e planifikuara. Kjo distancë duhet të analizohet në relacion me normat tjera urbane dhe nuk do të zvogëlohet më pak se 10 m;

³ Mospërputhja ndërmjet indeksit/koeficientit të ndërtimit dhe hapësirës së përcaktuar për ndërtim.

2. Evitimin e mospërputhjeve ndërmjet koeficientit të ndërtimit, etazhitetit dhe vlerës së përcaktuar për shfrytëzimin e sipërfaqes ndërtimore. Lidhur me këtë duhet larguar kufizimin e etazhitetit për zonat qendrore urbane;

3. Gjerësinë e ballit (frontit) të parcelës ndërtimore përgjatë rrugëve të planifikuara. Ky kusht duhet vlerësuar në përputhshmëri me kriteret tjera dhe duke pasur parasysh veçanërisht secilën parcelë ndërtimore, prandaj si i tillë ky kriter teknikisht është i pa zbatueshëm dhe duhet larguar; dhe

4. Sipërfaqja nëntokësore e parcelës (SNP), të harmonizohet sipas vlerave të përcaktuara me Udhëzimin Administrativ MMPH, Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor.

Përmirësimet dhe harmonizimet duhet bërë duke pasur parasysh gjendjen e ndërtimeve ekzistuese, rëndësinë e rrugëve të planifikuara, madhësinë e pronave dhe formën e tyre. Përveç kësaj ndryshimet duhet bërë në përputhje me normat teknike të planifikimit hapësinor të përcaktuara me udhëzimin përkatës administrativ.

Në zonat banimore 3 – deri në zonën banimore 7 duhet ndryshuar:

1. Vijën ndërtimore në distancë nga rrugët e planifikuara. Kjo distancë duhet të analizohet në relacion me normat tjera urbane dhe nuk do të zvogëlohet më pak se 8 m; dhe

2. Gjerësinë e ballit (frontit) të parcelës ndërtimore përgjatë rrugëve të planifikuara. Ky kusht duhet vlerësuar në përputhshmëri me kriteret tjera dhe duke pasur parasysh veçanërisht secilën parcelë ndërtimore, prandaj si i tillë teknikisht është i pa zbatueshëm dhe duhet larguar.

Ndryshimet duhet bërë duke pasur parasysh gjendjen e ndërtimeve ekzistuese, rëndësinë e rrugëve, madhësinë e pronave dhe të normave të tjera teknike të planifikimit hapësinor.

Përfundim:

Përmirësimet dhe harmonizimet e kriterëve të caktuara për zonat e lartëshënuara (1-7) si rezultat i gabimeve dhe kundërthënieve të identifikuara, do të përdoren vetëm për të përshtatur dispozitat e HZK sipas vlerave të përcaktuara me Udhëzimin Administrativ MMPH - Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor.

Për propozimet për përmirësimin dhe harmonizimin e vlerave të caktuara, para se të kalohen në Kuvend për shqyrtimin dhe miratimin e tyre, do të organizohet shqyrtimi publik në përputhje me dispozitat e Udhëzimit Administrativ MMPH -Nr.05/2014 për Përgjegjësitë e Autoriteteve të Planifikimit Hapësinor si dhe Parimet dhe Procedurat për Pjesëmarrjen e Publikut në Planifikimin Hapësinor.

Vetëm pas kalimit të proceseve të përcaktuara ligjore dhe pas miratimit të ndryshimeve të vlerave të caktuara nga Kuvendi, përkatësisht përputhjes dhe harmonizimit të tyre, do t'i hapet rrugë zbatimit të HZK, rrjedhimisht edhe realizimit të interesit publik.



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIC OF KOSOVO
REPUBLIKA KOSOVA



KOMUNA E LIPJANIT
MUNICIPALITY OF LIPJAN
SKUPŠTINA LIPLJAN

SHTOJCA 1.

PAQYRË E ZHVILLIMEVE PROCEDURALE PËR KËRKESAT E PALËVE NGA MIRATIMI I HARTËS ZONALE TË KOMUNËS

HZK – miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunesdt.03.06.2021

Publikuar medt.25.06.2021

Hyrja në fuqidt.03.07.2021

Kjo pasqyrë e lëndëve të shqyrtuara përfshinë periudhën 03.07.2021- 31.01.2022

Nr.	Nr. Prot.	Parcela kadastrale	Zona /HZK	Kategoria e ndertimit /kerkesa	Menyra e vendosjes	Arsyeja
1.	08-351-38156	ZK Vrellë e Goleshit P-71409016-00090-2	ZMA	Objekt administrativ K-II	Refuzuar	Mosplotësim i dokumenteve- kriterëve
2.	08-351-38276	ZK Konjuh P-71409036-0009-2	Zonë komerciale	Shërbim tregtar Depo K-I	Refuzuar	Nuk plotëson kriterin – Balli i parcelës në raport me sipërfaqen e parcelës.
3.	08-351-38832	ZK Lipjan P-71409044-01712-0 P-71409044-00751-2	Zonë e përgjithshme urbane e banimit ZB-B1	Shtëpi banimi K-I	Refuzuar	Zona është planifikuar si zonë banimi për ndërtesa me shumë njësi të banimit.
4.	08-351-39787	ZK Konjuh P-71409036-00127-2	Zonë komerciale	Shërbim tregtar Depo K-I	Miratuar	
5.	08-351-40877	ZK Lipjan P-71409044-01783-0	Zonë e përgjithshme urbane e banimit ZB-B1	Ndërrim destinimi Ndertese me shime njësi banimi K-II	Refuzuar	Mos plotësim i dokumenteve
6.	08-351-43868	ZK Lipjan P-71409044-00555-7	Zonë e banimit suburbane B7	I – Shtëpi banimi	Miratuar	
7.	08-351-44375	ZK Lipjan P-71409044-01162-10	Zonë e banimit suburbane B7	Shtëpi banimi K-I	Miratuar	
8.	08-351-46002	ZK Lipjan P-71409044-01500-3	Zonë e banimit suburbane B7	Shtëpi banimi K-I	Refuzuar	Mosplotësim dokumentacioni
9.	08-942-46166	ZK Llugaxhi P-71409047-00190-1	Zonë komerciale	Shërbim tregtar Depo K-I	Miratuar	

10.	08-351-46457	ZK Lipjan	Zonë urbane qendrore	K-II, ndërrim destinimi	Miratuat	
11.	08-351-46527	ZK Konjuh P-71409036-00853-2	Zonë komerciale	Shërbim tregtar K-II	Refuzuar	Ndërtim i filluar pa leje , si dhe nuk plotëson kriterin për vijën ndërtimore ne raport me rrugën qasëshe si objekt i dytë në parcelë.
12.	08-351-46528	ZK Lipjan P-71409044-01311-11	Zonë Urbane e Përgjithsh. ZB - B3	Ndërtesë me shumë njësi banimi K-II	Refuzuar	Sipërfaqja e parcelës nuk plotëson kushtin për sipërfaqe minimale.
13.	08-351-48770	ZK Topliqan P-71409085-01496-2	Zonë komerciale	Shtëpi banimi K-I	Refuzuar	Nuk është definuar saktë çështja e parceles /lokacioni
14.	08-351-51938	ZK Lipjan P-71409044-02203-0	Zonë urbane qendrore	Ndërtese me shumë njësi banimi K-II	Refuzuar	Vija ndërtimore dhe etazhiteti nuk janë në harmoni me kushtet e përcaktuara ne HZK.
15.	08-351-51944	ZK Lipjan P-71409044-02323-0	Zonë urbane qendrore	Ndërtese me shumë njësi banimi K-II	Refuzuar	Balli i parceles nuk plotëson kushtin ne raport me sipërfaqen e parceles.
16.	08-351-52548 blend	ZK Konjuh P-71409036-00263-3	Zonë komerciale	Depo K-I	Miratuat	
17.	08-351-52857	ZK Lipjan P-71409044-02147-2	Zonë Urbane e Përgjithshme ZB – B2	Ndërtese me shumë njësi banimi K-II	Refuzuar	Sipërfaqja e parceles nuk plotëson kushtin për sipërfaqe minimale të lejuar për ndërtim.
18.	08-351-52890	ZK Vrelle e Goleshit P-71409016-00286-2	ZMA Administratë publike dhe siguri	Garazhe për automjete të blinduara K-II	Miratuat	
19.	08-351-53783	ZK Konjuh P-71409036-00164-4	Zonë Komerciale	K-II	Refuzuar	Ndërhyrje pa leje ne objekte me leje.
20.	8-351-56277	ZK Lipjan P-71409044-02218-4	Zonë Urbane e Përgjithsh. ZB – B2	Ndërtesë me shumë njësi banimi K-II	Refuzuar	Mos harmonizim me etazhitetin e planifikuar dhe distancat e objektit nga kufri i parceles
21.	08-351-56948	ZK Lipjan P-71409044-01890-0 P-71409044-01900-0	Zonë Urbane e Përgjithsh. ZB – B2	Ndërhyrje në Ndërtese me shumë njësi banimi K-II..	Refuzuar	Nuk plotëson kriterin për etazhitet.
22.	08-351-58172	ZK Lipjan P-71409044-02170-0	Zonë Urbane e Përgjithshme ZB – B2	Ndërtese me shumë njësi banimi K-II	Refuzuar	Vija ndërtimore rregullimi i parceles ndërtimore dhe etazhiteti /mos plotësim dokumentacioni
23.	08-351-59156	ZK Lipjan	Zonë e banimit suburban B7	Shtëpi Banimi K-II	Miratuat	
24.	08-351-59936	ZK Lipjan P-71409044-0787-3	Zonë Urbane e Përgjithshme ZB – B3	Shtëpi banimi K-I	Miratuat	
25.	08-351-	ZK Lipjan	Zonë Urbane e	Xhami K-II	Miratuat	

	59960		Përgjithshme ZB – B2			
26.	08-351-63536	ZK Lipjan	Zona komerciale	Sherbim tregtar	Miraturar	
27.	08-351-64852	Zone Magure	ZB-R1 Sherbim i administrates publike	Sherbim i administrates publike K-I	Miraturar	
28.	08-351-65042	ZK Lipjan	Zona Urbane e Përgjithsh. ZB- B4	Ndertesë e lartë banimi. K-II	Refuzuar	Balli i parceles nuk ploteson kushtin ne raport me sipërfaqen e parcelës.
29.	08-351-65257	ZK Babush i Muhaxhereve P-71409059-00559-4 P-71409059-00555-2	Zonë ekonomike	K-II Industri e prodhimeve te lehta	Miraturar	
30.	08-351-67288	ZK Lipjan P-71409044-00845-2	Zonë për shfrytëzim publik	K-II /KEK	Miraturar	
31.	08-351-69132	ZK Lipjan P-71409044-02191-5	Zona e banimit suburbane B7	Shtëpi banimi K-I	Miraturar	
32.	08-351-69615	ZK Lipjan P-71409044-01213-2	Zona komerciale – qytet	Sherbim tregtar K-I	Refuzuar	Sipërfaqja e parceles nuk ploteson kushtet minimale për ndërtim.
33.	08-351-69894	ZK Lipjan P-71409044-01528-9	Zona e banimit suburbane B7	Shtëpi banimi K-I	Refuzuar	Balli i parceles nuk plotëson kushtin në raport me sipërfaqen e parceles .
34.	08-351-73089	ZK Lipjan P-71409044-02163-6	Zona Urbane e Përgjithshme ZB- B3	Shtëpi banimi K-I	Miraturar	
35.	08-351-73391	ZK Lipjan P-71409044-01500-11	Zona e banimit suburbane B7	Shtëpi banimi K-I	Refuzuar	Balli i parceles nuk ploteson kushtin ne raport me sipërfaqen e parcelës.
36.	08-351-79710	ZK Lipjan P-71409044-02327-2 P-71409044-02327-3 P-71409044-02327-4	Zona e banimit suburbane B7	Shtëpi banimi K-I	Miraturar	
37.	08-351-75330	ZK Lipjan	Zona Urbane e Përgjithsh. ZB- B2	Nderhyrje ne Ndertese me shume njesi banimi. K-II	Refuzuar	Nuk ploteson kushtin ne raport me funksionin dhe pronësinë
38.	08-351-78693	ZK Banullë P-71409003-00970-4	Zona komerciale	Shërbim tregtar K-II	Refuzuar	Balli i parceles nuk ploteson kushtin ne raport me sipërfaqen e parcelës.
39.	08-351-77940	ZK Lipjan P-71409044-00615-15	Zona e banimit suburbane B7	Shtëpi banimi K-I	Pezulluar	Qasja në rrugën e planifikuar sipa Vendimit të Kuvendit-shpronësim
40.	08-351-77946	ZK Lipjan P-71409044-00615-14	Zona e banimit suburbane B7	Shtëpi banimi K-I	Pezulluar	Qasja në rrugën e planifikuar sipa Vendimit të Kuvendit-shpronësim
41.	08-351-77947	ZK Lipjan P-71409044-00615-16	Zona e banimit suburbane B7	Shtëpi banimi K-I	Pezulluar	Qasja në rrugën e planifikuar sipa Vendimit të Kuvendit-shpronësim
42.	08-351-78512	ZK Lipjan P-71409044-	Zonë komerciale	Shërbim tregtar K-II	Miraturar	

		00022-27				
43.	08-351-3772	ZK Vërshevc P-71409017-00638-2	Zonë bujqësore	Objekt rekreativ	Refuzuar	Ndërtimi i kërkyar është në kundërshtim me destinimin e zonës
44.	08-351-4802	ZK Llugaxhi P-71409047-01415-0	Zonë komerciale	Shërbim tregtar K-I	Refuzuar	Balli i parcelës nuk plotëson kushtin minimal në raport me sipërfaqen e parcelës.
45.	08-351-5170	ZK Grackë e Vjetër P-71409080-00407-2	Zonë komerciale	Shërbim tregtar K-I	Refuzuar	Balli i parcelës nuk plotëson kushtin minimal në raport me sipërfaqen e parcelës.

31 janar 2022

“ZB1” – Zone Banimi B+P+8

- ISN3.0-4.0 me etazhitet B+P+8 max h= 32m'
- ISHKPZH40%
- SGJP.....min 30%
- SNP.....60%
- Balli i parcelës30m'
- Vija Ndërtimore(VN) Min 15m
- Vija Ndërtimore Nëntoksore(VNNT) Min 15m
- Madhësia e parcelës kadastrale për zhvillim S=2000 m²

- Distanca anësore nga parcela – me hapje primare Min 0.5H (zonë e pandërtuar)
Min 0.25H (zonë e ndërtuar)

- Distanca anësore nga parcela – me hapje sekondare Min 0.25H (zonë e pandërtuar)
Min 4m'(zonë e ndërtuar)

Gjerësia minimale e ballit të parcelës varet nga madhësia e parcelës. Gjerësia minimale e ballit të parcelës rritet proporcionalisht me rritjen e madhësisë së parcelës. Rritja e gjerësisë fillon nga vlera bazë e ballit të parcelës të paraqitur në shtyllën përkatëse për çdo shfrytëzim të lejuar. Për çdo rritje të madhësisë së parcelës nga 0 - 100m², gjerësia minimale e ballit të parcelës duhet të rritet për 1.0m'

Varianti 1

Sipërfaqja e parceles 1423m²

Zona ZB1

7. ISN (koficjenti) 3.0-4.0 sipas kriterëve të kërkuara tekstuale.

1423 m² * 4 = 5692 m² (lejohej ndërtimi)

308.9m² (baza e përdhës) * 9 nivele = 2780.1m²

shfrytëzimi i koficjentit 1423 * 1.953 = 2780.1 m²

(nga 5692m² mundem me i shfrytëzuar vetem 2780.1m²)

Vrejtje: Shfrytëzimi i koficjentit nuk mund të shfrytëzohet më shumë se 1.953 sipas kriterëve tekstuale lejohej koficjenti 3.0-4.0.

Prej S=5692m² (të lejuara) - 2780.1 m² (të projektuara) = 2911.9 m² (nuk mundë të realizohen)

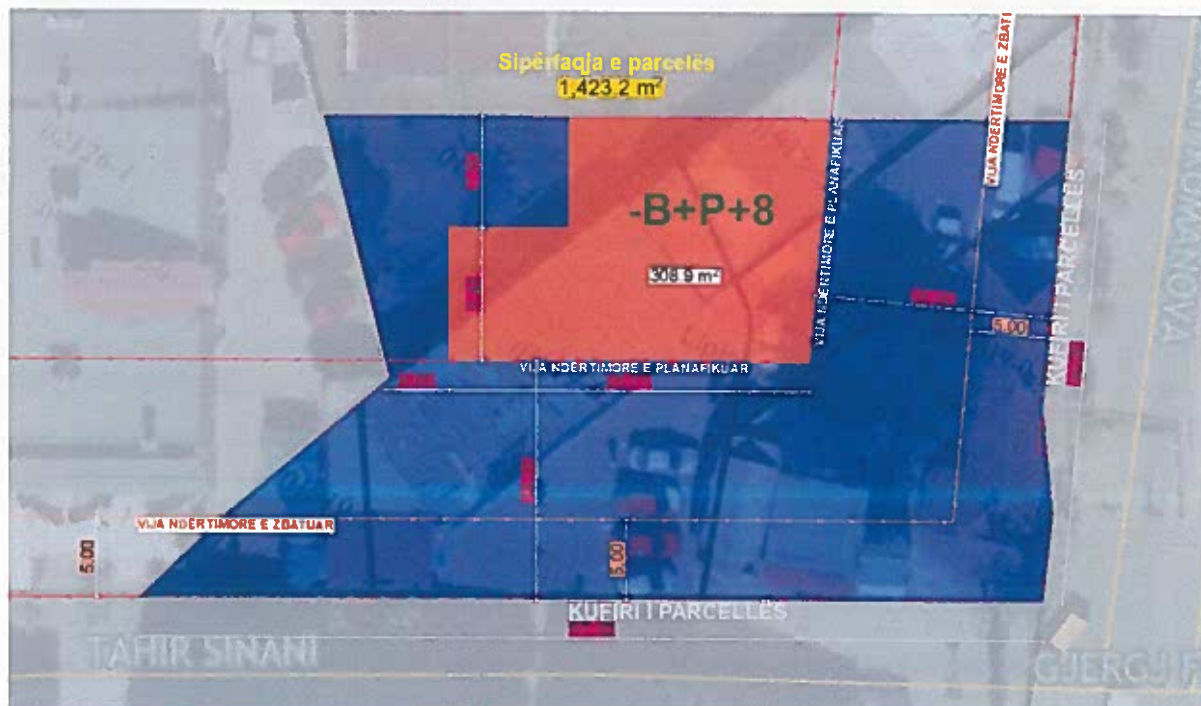
8. Sipërfaqja e parcelës 1423m² * 40% = 569.2m² sipas kriterëve tekstuale.

Sipërfaqja e parcelës 1423m² * 21.7% = 308.7m² (baza e përdhës) sipas kriterëve grafike.

Vrejtje: Shfrytëzimi i parcelës nuk mund të shfrytëzohet me shumë se 21.7%, ndërsa sipas kriterëve tekstuale lejohej 40%.

9. Balli i parcelës 30m' sipas kriterëve të kërkuara tekstuale

Balli i parcelës 30-57.36 m në teren.



Varianti 2

Sipërfaqja e parceles 4289m²

Zona ZB1

10.ISN (koficjenti) 3.0-4.0 sipas kriterëve të kërkuara tekstuale.

$4289 \text{ m}^2 \times 4 = 17,156 \text{ m}^2$ (lejohej ndërtimi)

$1206,5 \text{ m}^2$ (baza e përdhësës) $\times 9$ nivele = $10,858.5 \text{ m}^2$

shfrytëzimi i koficjntit $4289 \times 2.532 = 10,858.5 \text{ m}^2$

(nga $17,156 \text{ m}^2$ mundem me i shfrytëzuar vetem $10,858.5 \text{ m}^2$)

Vrejtje: Shfrytëzimi i koficjntit nuk mund të shfrytëzohet më shumë se 2.532 sipas kriterëve tekstuale lejohej koficjenti 3.0-4.0.

Prej $S = 17,156 \text{ m}^2$ (të lejuara) - $10,858.5 \text{ m}^2$ (të projektuara) = 6297.5 m^2 (nuk mundë të realizohen)

11.Sipërfaqja e parcelës $4289 \text{ m}^2 \times 40\% = 1715.6 \text{ m}^2$ sipas kriterëve tekstuale.

Sipërfaqja e parcelës $4289 \text{ m}^2 \times 28.1\% = 1206.5 \text{ m}^2$ (baza e përdhësës) sipas kriterëve grafike.

Vrejtje: Shfrytëzimi i parcelës nuk mund të shfrytëzohet me shumë se 28.1%, ndërsa sipas kriterëve tekstuale lejohej 40%.

12.Balli i parcelës 30m' sipas kriterëve të kërkuara tekstuale



“ZB2” – Zone Banimi B+P+6

- ISN2.5-3.2 me etazhitet B+P+6 max h= 24m'
- ISHKPZH40%
- SGJP.....min 30%
- SNP.....60%
- Balli i parcelës30m'
- Vija Ndërtimore(VN) Min 10m
- Vija Ndërtimore Nëntoksore(VNNT) Min 10m
- Madhësia e parcelës kadastrale për zhvillim S=2000 m²

- Distanca anësore nga parcela – me hapje primare Min 0.5H (zonë e pandërtuar)
Min 0.25H (zonë e ndërtuar)
- Distanca anësore nga parcela – me hapje sekondare Min 0.25H (zonë e pandërtuar)
Min 4m (zonë e ndërtuar)

Gjerësia minimale e ballit të parcelës varet nga madhësia e parcelës. Gjerësia minimale e ballit të parcelës rritet proporcionalisht me rritjen e madhësisë së parcelës. Rritja e gjerësisë fillon nga vlera bazë e ballit të parcelës të paraqitur në shtyllën përkatëse për cdo shfrytëzim të lejuar. Për cdo rritje të madhësisë së parcelës nga 0 - 100m², gjerësia minimale e ballit të parcelës duhet të rritet për 1.0m'

Varianti 1

Sipërfaqja e parces 1504.6m²

Zona ZB2

4. ISN (koficjenti) 2.5-3.2 sipas kriterëve të kërkuara tekstuale.

$$1504.6 \text{ m}^2 \times 3.2 = 4814.72 \text{ m}^2 \text{ (lejohej ndërtimi)}$$

$$433.9 \text{ m}^2 \text{ (baza e përdhës)} \times 7 \text{ nivele} = 3037.3 \text{ m}^2$$

$$\text{shfrytëzimi i koficjenti} 1504.6 \times 2.018 = 3037.3 \text{ m}^2$$

(nga 4814.72m² mundem me i shfrytëzuar vetem 3037.3m²)

Vrejtje: Shfrytëzimi i koficjenti nuk mund të shfrytëzohet më shumë se 2.018 sipas kriterëve tekstuale lejohej koficjenti 3.2

$$\text{Prej } S = 4814.72 \text{ m}^2 \text{ (të lejuara)} - 3037.3 \text{ m}^2 \text{ (të projektuara)} = 1777.42 \text{ m}^2 \text{ (nuk mundë të realizohen)}$$

5. Sipërfaqja e parcelës $1504.6 \times 40\% = 601.84 \text{ m}^2$ sipas kriterëve tekstuale.
Sipërfaqja e parcelës $1504.6 \text{ m}^2 \times 28.8\% = 433.9 \text{ m}^2$ (baza e përdhës) sipas kriterëve grafike.

Vrejtje: Shfrytëzimi i parcelës nuk mund të shfrytëzohet me shumë se 28.8%, ndërsa sipas kriterëve tekstuale lejohej 40%.

6. Balli i parcelës 30m' sipas kriterëve të kërkuara tekstuale

Balli i parcelës 42.27 m në teren.



“ZB3” – Zone Banimi B+P+5

- ISN2.5 me etazhitet B+P+5 max h= 21m'
- ISHKPZH50%
- SGJP.....min 40%
- SNP.....50%
- Balli i parcelës25m'
- Vija Ndërtimore(VN) Min 10m
- Vija Ndërtimore Nëntoksore(VNNT) Min 10m
- Madhësia e parcelës kadastrale për zhvillim S=1000 m²

- Distanca anësore nga parcela – me hapje primare Min 0.5H (zonë e pandërtuar)
Min 0.25H (zonë e ndërtuar)

- Distanca anësore nga parcela – me hapje sekondare Min 0.25H (zonë e pandërtuar)
Min 0.10H (zonë e ndërtuar)

Gjerësia minimale e ballit të parcelës varet nga madhësia e parcelës. Gjerësia minimale e ballit të parcelës rritet proporcionalisht me rritjen e madhësisë së parcelës. Rritja e gjerësisë fillon nga vlera bazë e ballit të parcelës të paraqitur në shtyllën përkatëse për cdo shfrytëzim të lejuar. Për cdo rritje të madhësisë së parcelës nga 0 - 100m², gjerësia minimale e ballit të parcelës duhet të rritet për 1.0m'

“ZB4” – Zone Banimi B+P+4

- ISN2 me etazhitet B+P+4 max h= 18m'
- ISHKPZH50%
- SGJP.....min 40%
- SNP.....50%
- Balli i parcelës20m'
- Vija Ndërtimore(VN) Min 10m
- Vija Ndërtimore Nëntoksore(VNNT) Min 10m
- Madhësia e parcelës kadastrale për zhvillim S=1000 m²

- Distanca anësore nga parcela – me hapje primare Min 0.5H (zonë e pandërtuar)
Min 0.25H (zonë e ndërtuar)

- Distanca anësore nga parcela – me hapje sekondare Min 0.25H (zonë e pandërtuar)
Min 0.10H (zonë e ndërtuar)

Gjerësia minimale e ballit të parcelës varet nga madhësia e parcelës. Gjerësia minimale e ballit të parcelës rritet proporcionalisht me rritjen e madhësisë së parcelës. Rritja e gjerësisë fillon nga vlera bazë e ballit të parcelës të paraqitur në shtyllën përkatëse për cdo shfrytëzim të lejuar. Për cdo rritje të madhësisë së parcelës nga 0 - 100m², gjerësia minimale e ballit të parcelës duhet të rritet për 1.0m'

Varianti 1

Sipërfaqja e parceles 4808m^2

Zona ZB4

1. ISN (koficjenti) 2.0 sipas kriterëve të kërkuara tekstuale.

$4808\text{ m}^2 \cdot 2 = 9616\text{ m}^2$ (lejohej ndërtimi)

1856.8m^2 (baza e përdhësës) $\cdot 5$ nivele $= 9284\text{m}^2$

shfrytëzimi i koficjntit $4808 \cdot 1.923 = 9248\text{ m}^2$

(nga 9616m^2 mundem me i shfrytëzuar vetem 9248m^2)

Vrejtje: Shfrytëzimi i koficjentit nuk mund të shfrytëzohet më shumë se 1.923 sipas kriterëve tekstuale lejohej koficjenti 2.0.

Prej $S = 9616\text{m}^2$ (të lejuara) $- 9248\text{ m}^2$ (të projektuara) $= 368\text{ m}^2$ (nuk mundë të realizohen)

2. Sipërfaqja e parcelës $4808\text{m}^2 \cdot 50\% = 2404\text{m}^2$ sipas kriterëve tekstuale.
Sipërfaqja e parcelës $4808\text{m}^2 \cdot 38.6\% = 1856.8\text{m}^2$ (baza e përdhësës) sipas kriterëve grafike.

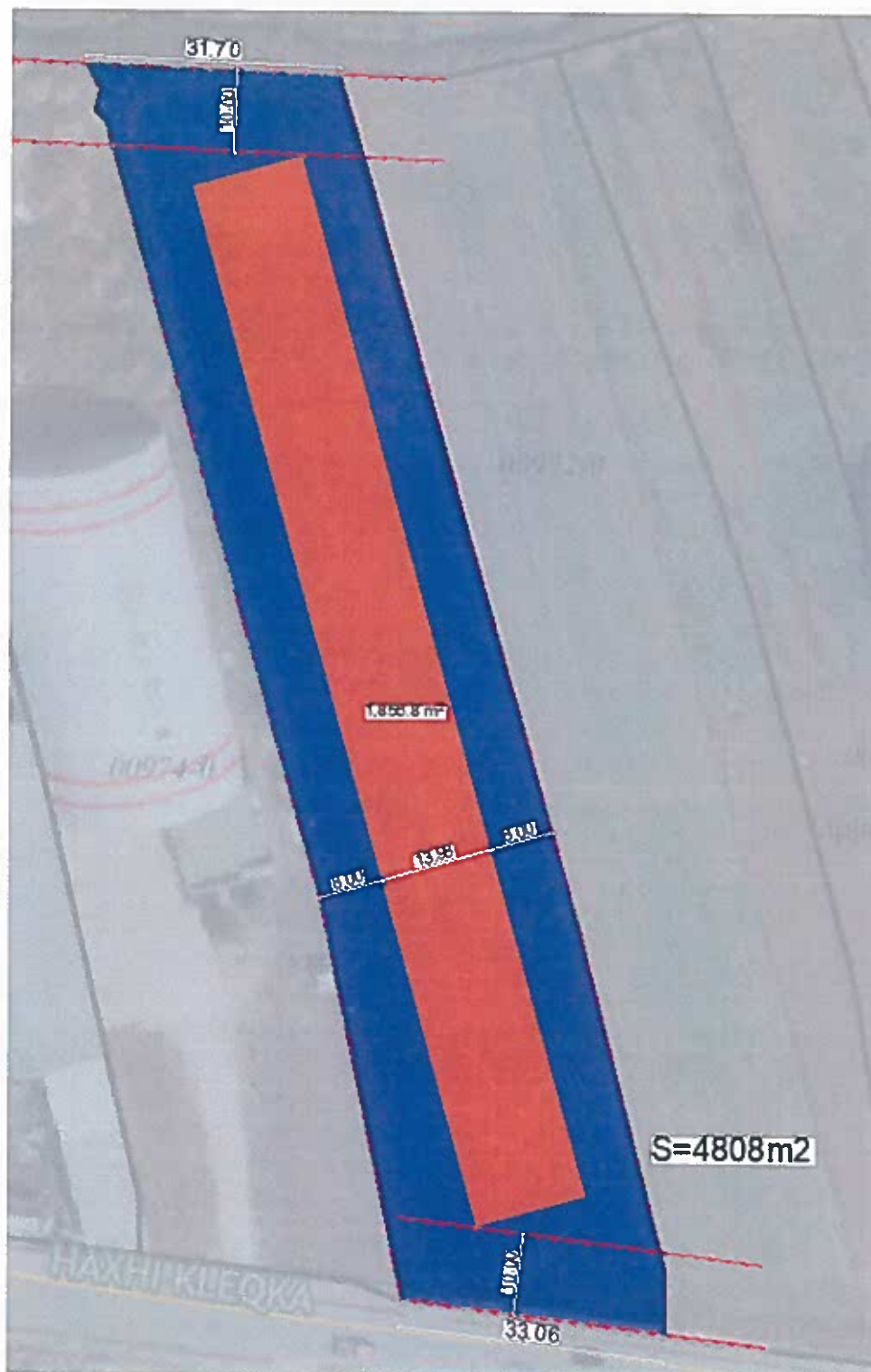
Vrejtje: Shfrytëzimi i parcelës nuk mund të shfrytëzohet me shumë se 38.6%, ndërsa sipas kriterëve tekstuale lejohej 50%.

3. Balli i parcelës $20\text{m}'$ sipas kriterëve të kërkuara tekstuale

Balli i parcelës $32-33\text{ m}$ në teren.

Gjerësia minimale e ballit të parcelës varet nga madhësia e parcelës. Gjerësia minimale e ballit të parcelës rritet proporcionalisht me rritjen e madhësisë së parcelës. Rritja e gjerësisë fillon nga vlera bazë e ballit të parcelës të paraqitur në shtyllën përkatëse për çdo shfrytëzim të lejuar. Për çdo rritje të madhësisë së parcelës nga 0 - 100m^2 , gjerësia minimale e ballit të parcelës duhet të rritet për $1.0\text{m}'$.

SIPAS KRITERËVE BALLI I PARCELËS DUHET TË JETË 48.08m



“ZB5” – Zone Banimi B+P+4

- ISN1.8 me etazhitet B+P+4 max h= 18m'
- ISHKPZH50%
- SGJP.....min 40%
- SNP.....50%
- Balli i parcelës20m'
- Vija Ndërtimore(VN) Min 10m
- Vija Ndërtimore Nëntoksore(VNNT) Min 10m
- Madhësia e parcelës kadastrale për zhvillim S=1000 m²

- Distanca anësore nga parcela – me hapje primare Min 0.5H (zonë e pandërtuar)
Min 0.25H (zonë e ndërtuar)

- Distanca anësore nga parcela – me hapje sekondare Min 0.25H (zonë e pandërtuar)
Min 0.10H (zonë e ndërtuar)

Gjerësia minimale e ballit të parcelës varet nga madhësia e parcelës. Gjerësia minimale e ballit të parcelës rritet proporcionalisht me rritjen e madhësisë së parcelës. Rritja e gjerësisë fillon nga vlera bazë e ballit të parcelës të paraqitur në shtyllën përkatëse për çdo shfrytëzim të lejuar. Për çdo rritje të madhësisë së parcelës nga 0 - 100m², gjerësia minimale e ballit të parcelës duhet të rritet për 1.0m'

“ZB6” – Zone Banimi B+P+3

- ISN1.6 me etazhitet B+P+3 max h=15m'
 - ISHKPZH50%
 - SGJP.....min 30%
 - SNP.....50%
 - Balli i parcelës20m'
 - Vija Ndërtimore(VN) Min 10m
 - Vija Ndërtimore Nëntoksore(VNNT) Min 10m
 - Madhësia e parcelës kadastrale për zhvillim S=1000 m²
-
- Distanca anësore nga parcela – me hapje primare Min 0.5H (zonë e pandërtuar)
Min 0.25H (zonë e ndërtuar)
 - Distanca anësore nga parcela – me hapje sekondare Min 0.25H (zonë e pandërtuar)
Min 0.10H (zonë e ndërtuar)

Gjerësia minimale e ballit të parcelës varet nga madhësia e parcelës. Gjerësia minimale e ballit të parcelës rritet proporcionalisht me rritjen e madhësisë së parcelës. Rritja e gjerësisë fillon nga vlera bazë e ballit të parcelës të paraqitur në shtyllën përkatëse për cdo shfrytëzim të lejuar. Për cdo rritje të madhësisë së parcelës nga 0 - 100m², gjerësia minimale e ballit të parcelës duhet të rritet për 1.0m'

“ZB7” – Zone Banimi me densitet te ultë. Për shtëpi të vecanta

[ZB-U3] NËNZONA E BANIMIT – SIPËRFAQE SUB-URBANE

- ISN1-2 me etazhitet B+P+2 max 11m
- ISHKPZH30%-50%
- SGJP.....min 40%
- SNP.....35%
- Balli i parcelës16m'
- Vija Ndërtimore(VN) Min 7m
- Vija Ndërtimore Nëntoksore(VNNT) Min 7m
- Madhësia minimale dhe maksimale e parcelës kadastrale për zhvillim
Min 300m² dhe maks 400m²
- Distanca anësore nga parcela – me hapje primare Min 0.5H (zonë e pandërtuar)
Min 0.25H (zonë e ndërtuar)
- Distanca anësore nga parcela – me hapje sekondare Min 0.25H (zonë e pandërtuar)
Min 0.10H (zonë e ndërtuar)
- Gjerësia minimale e ballit të parcelës rritet proporcionalisht me rritjen e madhësisë së parcelës. Rritja e gjerësisë fillon nga vlera bazë e ballit të parcelës të paraqitur në shtyllën përkatëse për cdo shfrytëzim të lejuar. Për cdo rritje të madhësisë së parcelës nga 0 - 100m², gjerësia minimale e ballit të parcelës duhet të rritet për 2.0m'

Varianti 1

Sipërfaqja e parceles 300.7m²
Zona ZB7

50.94m²(baza e përdheses)*3nivele=152.82m² shfrytezimi i koficjentit 300.7*0.5082=152.82 m²
(nga 600m² mundem me i shfrytezuar vetem 152.82m²)

Vrejtje: Shfrytezimi i koficjentit nuk mund të shfrytezohet me shum se 0.5082 ndërsa sipas kriterëve tekstuale lejohet koficjenti 1-2

1. Sipërfaqja e parcelës 300m²x30%= 90m² deri 300m²x50%= 150m² sipas kriterëve tekstuale.
Sipërfaqja e parcelës 300.7m²x16.99%= 50.94m²(baza e përdheses) sipas kriterëve grafike.
Vrejtje: Shfrytezimi i parcelës nuk mund të shfrytezohet me shumë se 16.99% ndërsa sipas kriterëve tekstuale lejohet 30%-50%
2. Balli i parcelës 16m' sipas kriterëve të kerkuara tekstuale
Balli i parcelës 16.24 m në teren



Varianti 2

Sipërfaqja e parceles 369.4m²
Zona ZB7

71.2m²(baza e përdheses)*3nivele=213.6m² shfrytezimi i koficjentit 369.4*0.578=213.6 m²
(nga 600m² mundem me i shfrytezuar vetem 213.6m²)

Vrejtje: Shfrytezimi i koficjentit nuk mund te shfrytezohet me shum se 0.578 sipas kritereve tekstuale
lejohe koficjenti 1-2

1. Sipërfaqja e parcelës 300m²x30%= 90m² deri 300m²x50%= 150m² sipas kritereve tekstuale.
Sipërfaqja e parcelës 369m²x19.29% = 71.2m²(baza e përdheses) sipas kritereve grafike.

Vrejtje: Shfrytezimi i parcelës nuk mund te shfrytezohet me shumë se 19.29% , nderaa sipas kritereve
tekstuale lejohe 30%-50%

2. Balli i parcelës 16m' sipas kritereve të kerkuara tekstuale
Balli i parcelës 11.51m në teren

