



Data: 11.11.2024

Numri i vrojtimit: 8-351/01-55876

Në bazë të Ligjit për Procedurën Administrative Nr. 05/L-031 si dhe aplikacionit dhe dokumenteve të prezentuara, Drejtoria për Planifikim, Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit lëshon këtë:

INFORMACION PËR LOKACIONIN

Ky Informacion i lëshohet:

Emri dhe mbiemri/Aplikuesi:	Lumnije Ejupi , Shefe e Sektorit Pronoro-Juridik Komuna Lipjan
Adresa:	Komuna Lipjan
Telefoni:	-

Për Lokacionin në vijim:

Adresa:	Konjuh		
Zona kadastrale:	Konjuh	Parcelat kadastrale:	P-71409036-00166-7 P-71409036-00164-20 P-71409036-00164-23

Drejtoria për Planifikim, Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit lidhur me kërkesën 8-351/01-55876 të datës 17.10.2024 prezentuar nga Lumnije Ejupi , Shefe e Sektorit Pronoro-Juridik Komuna Lipjan, lidhur me informacionin për lokacionin për parcelat kadastrale: P-71409036-00166-7 me sipërfaqe 12357 m² e cila është në posedim të Psh. Kuvendi Komunal Lipjan, Shfrytëues SHPK BEN-AF me nr. Personal 70077761 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale 1044-2024 dt 19.007.2024, parcela kadastrale P-71409036-00164-20 me sipërfaqe 17643 m², e cila është në posedim të Psh. Kuvendi Komunal Lipjan, Shfrytëues SHPK BEN-AF me nr. Personal 70077761 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale 1044-2024 dt 19.007.2024, parcela kadastrale P-71409036-00164-23 me qipërfaqe 15000 m² e cila është në posedim të Komunës së Lipjanit evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale 4715/2024-07.11.2024. Parcela Kadastrale në fjalë gjenden në Zonën Kadastrale Lipjan. Bazuar në të dhënat nga Harta Zonale e Komunës të miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal 15Nr.30033 dt.03.06.2021, ju njoftojmë si vijon:

Parcelat Kadastrale për të cilat lëshohet ky informacion për lokacionin janë me nr: P-71409036-00166-7, P-71409036-00164-20, P-71409036-00164-23 ZK Konjuh dhe është destinuar si **Zonë Komerciale** përkatësisht **Shërbim Tregtar Rural (shih hartën 1)**.

- Bashkangjitur keni skicat grafike si dhe pjesën tekstuale nga Harta Zonale e Komunës për llojin e aktiviteteve të lejuara për këtë zonë.

Nga të dhënat më lartë DPUMM konstaton se ky Akt mund të shërbejë si informacion për gjendjen aktuale sipas Hartës Zonale të Komunës, ndërsa procedurat tjera rreth zhvillimit të aktiviteteve ndërtimore do të zhvillohen konform rregullativës ligjore nga fusha e planifikimit dhe ndërtimit dhe dispozitave tjera ligjore që rregullojnë fushën e shfytëzimit dhe ndërtimeve.

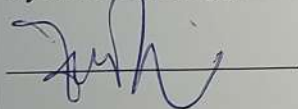
Bashkangjitur:

Skica grafike si dhe pjesa tekstuale nga HZK.

Përpunoi:

Jetmir Bytyçi

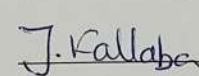
Zyrtar Për Mbrojtjen e Mjedisit



Kontrolloi:

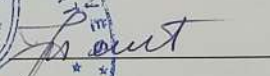
Jalldyze Kallaba

Zyrtare Për Leje Ndërtimore



Imri Semetishti

Drejtor i DPUMM-së

Pranuar nga:

Më datë:

5.3 [ZK] ZONË KOMERCIALE

Kjo zonë është e planifikuar për shfrytëzim komercial. Zona komerciale ka sipërfaqe totale prej 769 ha, nga e cila 138.8 ha (18%) shtrihet në zonë urbane, ndërsa 630.2 ha apo (82%) jashtë zonës urbane. Zona ofron hapësirë për zhvillim të tregtisë dhe industrisë së lehtë. Në të njëjtën kohë zona do të akomodojë shfrytëzime tjera të cilat janë në shërbim të zonës. Zona komerciale planifikohet të zhvillohet në dy lokacione, një sipërfaqe brenda zonës urbane në qytet, dhe sipërfaqja tjetër jashtë zonës urbane.

5.3.1 SHFRYTËZIMI I TOKËS

Shfrytëzimet e lejuara

- Shërbim tregtar: hapësira për shitje me shumicë të mallrave shtëpiake, tekstile, ushqim, dhe pije; shërbim i akomodimit të ushqimit (restorant/bare); automekanik; dhe autolarje.
- Industri e lëndës së parë: prodhim i produkteve të tekstilit, drurit, letrës, kimike dhe firave, metaleve, minerale, të gomës dhe plastikës.
- Industri e prodhimeve të lehta: prodhim i pijeve dhe produkteve të duhanit, rrobave dhe lëkurës, botim dhe shtyp, dhe pajisje elektrike dhe optike.
- Shërbim profesional financiar dhe i informacionit: shërbime bankare.

Shfrytëzimet dytësore

Shfrytëzime dytësore konsiderohen si të tilla të gjitha ato shfrytëzime që shërbejnë si plotësim për shfrytëzimin primar të tokës. Shfrytëzime dytësore janë të gjitha shfrytëzimet (ndërtesat apo strukturat teknike) që shërbejnë si funksion mbështetës për shfrytëzimin primar të tokës. Në vijim janë paraqitë shfrytëzimet dytësore në funksion të parcelave me shfrytëzim primar:

- Shfrytëzim primar: industri; shfrytëzim dytësor: kaldaja, depo, dhe trafo të rrymës.

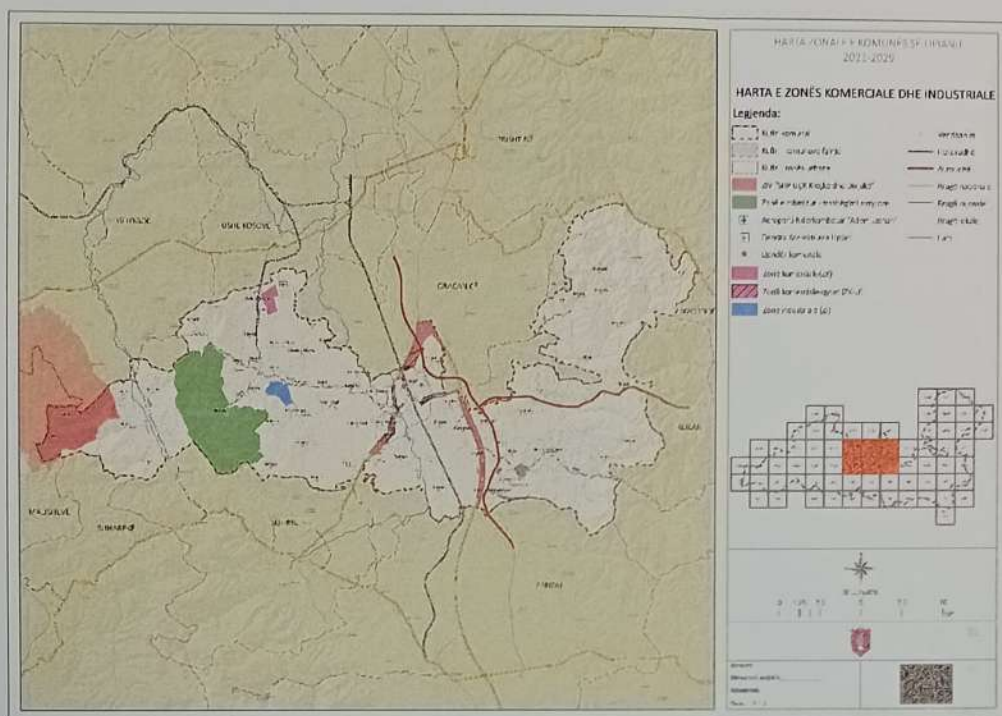
Shfrytëzimet e veçanta

- Industri e prodhimeve të lëndës së parë (Shiko kaptinën 6 për kushte zhvillimore për shfrytëzime të veçanta).

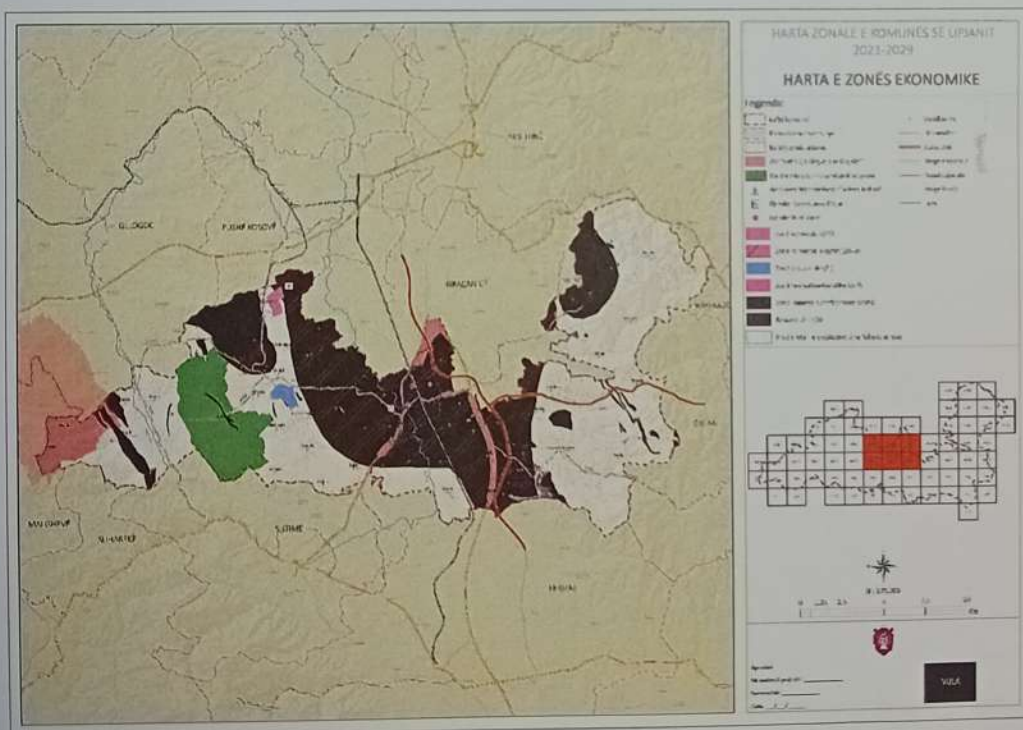
Shfrytëzime e ndaluara

Ndalohen të gjitha shfrytëzimet të cilat nuk janë të renditura në listën e shfrytëzimeve të lejuara, dytësore, dhe të veçanta.

HARTA 7: HARTA E ZONËS KOMERCIALE DHE INDUSTRIALE



HARTA 8: HARTA E ZONËS EKONOMIKE



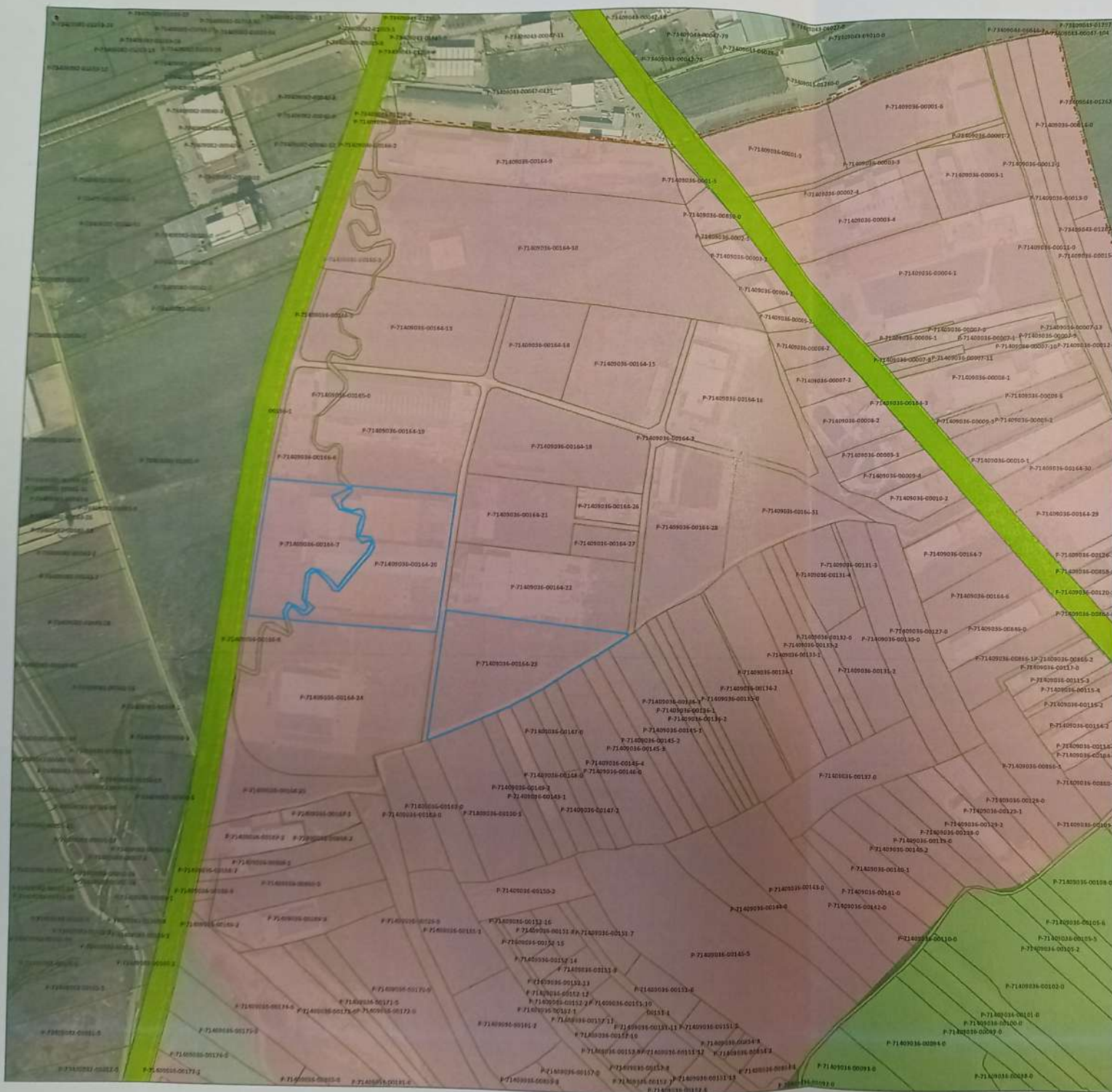
5.3.2 KUSHTET ZHVILLIMORE

Treguesit bazë	Qytet		Pjesë tjera		
	Shërbim tregtar	Industri e lëndës së parë dhe prodhimeve të lehta	Shërbim tregtar	Shërbim profesional	Industri e lëndës së parë dhe prodhimeve të lehta
Madhësia e parcelës	Min 1000m ²	Min 500m ²	Min 500m ²	Min 500m ²	Min 1,000m ² Max 1,500 m ²
Balli i parcelës	Min 20m’	Min 20m’	Min 15m’	Min 15m’	Min 30m’
Indeksi i Sipërfaqes së Ndërtuar (ISN)	Vlera bazë 0.5 Max 1.5	Vlera bazë 0.50 Max 1	Vlera bazë 0.50 Max 1	Vlerë bazë 0.50 Max 1	Vlera bazë 0.50 Max 1
Etazhiteti	B+P+2 Max 12m’	P + 0 (7.0 m’) P + 1 (12 m’)	B+P+1 Max 9 m’	B+P+1 Max 9 m’	P + 0 (7.0 m’) P + 1 (12 m’)
Indeksi i Shfrytëzimit të Parcelës Kadastrale për Zhvillim (ISHPKZh)	Max 50%	Max 50%	Max 50%	Max 50%	Max 50%
Sipërfaqja gjelbëruese e parcelës (SGJP)	20%	20%	20%	20%	20%
Sipërfaqja nëntokësore e parcelës (SNP)	50%	0%	50%	50%	0%
Rrjetet e vijave					
Vija Ndërtimore (VN)	Min 6m Përveq kur përcaktohet nga ligji për rrugët	Min 6m Përveq kur përcaktohet nga ligji për rrugët	Min 8m Përveq kur përcaktohet nga ligji për rrugët	Min 8m Përveq kur përcaktohet nga ligji për rrugët	Min 8m Përveq kur përcaktohet nga ligji për rrugët
Vija Ndërtimore Nëntokësore (VNNt)	Min 6m	Min 6m	Min 8m	Min 8m	Min 8m
Distanca anësore nga parcela – me hapje primare	Min 0.25H e ndërtesës	Min 0.25H e ndërtesës	Min 0.25H e ndërtesës	Min 0.25H e ndërtesës	Min 0.25H e ndërtesës
Distanca anësore nga parcela – me hapje sekondare	Min 0.10H e ndërtesës	Min 0.10H e ndërtesës	Min 0.10H e ndërtesës	Min 0.10H e ndërtesës	Min 0.10H e ndërtesës
Distanca anësore nga parcela – pa asnjë lloj hapje	Ndërtesa mund të ndërtohet deri në kufi të parcelës me kusht që pronarët e parcelave fqinje arrijnë marrëveshje të ndërsjellë të vërtetuar nga Noteri.				
1: 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 - 100m ² , gjerësia minimale e ballit të parcelës duhet të rritet për 2.0m’, p.sh:					
• Industri e lëndës së parë: madhësia e parcelës 500m ² – 600m ² = 20.0m’ (gjerësia minimale e ballit të parcelës – vlera bazë);					
• Industri e lëndës së parë: madhësia e parcelës 601m ² – 700m ² = 22.0m’ (gjerësia minimale e ballit të parcelës).					
Kjo rregull vlenë për të gjitha llojet e shfrytëzimeve të lejuara në këtë zonë.					

5.4 [ZBJ] ZONË BUJQËSORE

Sipas Ligjit Nr.02/L-26 për tokën bujqësore: “Tokë bujqësore është toka e shfrytëzuar për kultivimin e kulturave bujqësore si arë, fidanishte, pemishte, vreshta, livadhe, kullota, hurdha peshku dhe moçale,

trotuare/rrugë përreth parcelës për zhvillim duke krijuar problem në qarkullim të komunikacionit dhe këmbësorëve – 2 vend parkime për një kompresor të ujit.
Shfrytëzim i vecantë: Parkingje private
Kushte zhvillimore shtesë:
Parcela për zhvillim duhet të ketë qasje në rrugë kryesore me ballë të parcelës minimum 10m.
Shfrytëzim i vecantë: Saldues (farkëtar)
Kushte zhvillimore shtesë:
- Të gjitha punët mekanike që shkaktojnë zhurmë duhet të zhvillohen brenda objektit me izolim të përshtatshëm kundër zhurmës. - Automjetet dhe strukturat për riparim duhet të parkohen/vendosen brenda kufijve të parcelës për zhvillim.
Shfrytëzim i vecantë: Pompë të karburanteve
Kushte zhvillimore shtesë:
Ndalohet ndërtimi në distancë më të vogël se 1,000 m nga kufiri i parcelave për banim.
Industri e prodhimeve të lëndës së parë
Kushte zhvillimore shtesë:
Shfrytëzimi për industri të prodhimeve të lëndës së parë duhet të siguroj që nuk do të shkaktoj ndotje, zhurmë, dhe shqetësime tjera për shfrytëzimet primare të zonës. Masat mbrojtëse dhe parandaluese duhet të sigurohen nga aplikuesi para së të lëshohet miratohet shfrytëzimi përkatës.



HARTA ZONALE E KOMUNËS SË LIPJANIT 2021-2029 Informacion për Lokacionin

Legjenda:

- Kufiri komunal
- Kufiri i komunitare tërë
- Kufiri i zonave kadezale
- Kufiri i zonës urbane
- Parcelat
- ZV "SHP UQK Klloq dhe Dujat"
- Zonë e mbrojtur - natyralizim natyral
- Aeroporti Ndërkombëtar
- Qendra Korrektive Luginë
- Qendër komunale
- Vendbanim
- Hekurudhë
- Rrugë nacionale
- Rrugë Nacionale

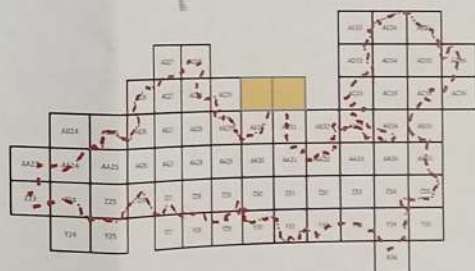
Zonë banimi (ZB)

- Sipërfaqe rurale me intensitet të ulët (ZB-P2)
- Sipërfaqe rurale me intensitet të lartë (ZB-P1)
- Sipërfaqe suburbane (ZB-U1)
- Sipërfaqe urbane e përqendrimit (ZB-U2)
- Sipërfaqe urbane e ndalo (ZB-U1)

Zonë e shërbimeve (Zsh)

- Shërbim i administratës publike
- Shërbim arsimor
- Shërbim shëndetësor dhe shpirtëror
- Shërbim fetar
- Shërbim tjetër i komunitetit

- Zonë komerciale (ZK)
- Zonë komerciale-qytet (ZK-U)
- Zonë industriale (ZI)
- Zonë bujqësore (ZBI)
- Zonë pyjore (ZP)
- Sipërfaqe ujore (SU)
- Zonë miniere sipërfaqësore (ZMS)
- Zonë rekreative-turistike (ZRT)
- Zonë e komunikimit-transportit (ZKT)
- Aeroporti i Prishtinës



Informata

Aprovimi:
Zyrtar:
Nënshkrimi:
Data:

HARTA 1