

REPUBLIKA E KOSOVËS
KOMUNA LIPJAN
REPUBLIKA KOSOVO
OPŠTINA LIPLJAN



Pranuar më: 26.01. 2026		
Prilajeno:		
Njësia Jedritice	Numri Brodj	Shtojca Dodatak
15-350/01-3899		



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIC OF KOSOVO
REPUBLIKA KOSOVA

KOMUNA E LIPJANIT
MUNICIPALITY OF LIPJAN
SKUPŠTINA LIPLJAN

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE MBROJTJE TË MJEDISIT

Datë:	22.01.2026
Referencë:	Zy.
Për:	Daut Azemi, Kryesues i Kuvendit të Komunës
Përmes:	Imri Ahmeti, Kryetar i Komunës
Nga:	Imri Semetishti, DPUMM
Lënda:	Dërgimi i propozim Vendimit për revidimin e HZK



Të nderuar,

Ju dërgoj Propozim Vendimin për ndryshim plotësimin e HZK për shqyrtim dhe miratim në seancën e radhës të Kuvendit të Komunës së Lipjanit. Pjesë e Propozim Vendimit është edhe Programi i Punës për ndryshim plotësimin e HZK.



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA
REPUBLIC OF KOSOVA



KOMUNA E LIPJANIT
SKUPŠTINA LIPJAN
MUNICIPALITY OF LIPJAN

Në bazë 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, 15Nr.110-78095 të datës 24.12.2021, 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, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr.28 të datës 4 qershor 2008, neneve 11.1 (1.7) dhe 16 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 30 e datës 23 gusht 2013, neneve 3 (1.5), 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, 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 _____ 2026, miratoi këtë:

PROPOZIM

V E N D I M
PËR FILLIMIN E PROCEDURËS PËR NDRYSHIM PLOTËSIMIN E HARTËS
ZONALE TË KOMUNËS

Neni 1
Harta Zonale e Komunës

Me këtë Vendim aprovohet fillimi i procedurës për ndryshim plotësimin (revidimin) e Hartës Zonale të Komunës (HZK). HZK është miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës 15Nr.30033 në mbledhjen e mbajtur më 03.06 2021 për periudhën 2021-2029.

Neni 2
Qëllimi i ndryshim plotësimit të Hartës Zonale të Komunës

Qëllimi i ndryshim plotësimit të HZK bëhet për shkak të përshtatjes së disa kriterëve me kushtet reale në hapësirë dhe përmirësimin e gabimeve të cilat janë identifikuar në periudhën e zbatimit të kriterëve të caktuara me HZK. Me rëndësi dhe interes publik është edhe kategorizimi i vendbanimeve dhe çështjeve të tjera që ndërlidhen me numrin e popullsisë bazuar në regjistrimin e përfunduar në vitin 2024.

Ndryshim plotësimi i HZK dhe përmirësimi i gabimeve, do të ketë ndikim në realizimin e interesit publik dhe të drejtave themelore mbi pronësinë private, si dhe shfrytëzimin e arsyeshëm të saj sipas legjislacionit në fuqi.

Neni 3

Ndryshim plotësimi i Hartës Zonale të Komunës

Nevojat për ndryshim plotësimin themelor të HZK-së do të përfshijnë zonat qendrore dhe jo qendrore në qytetin e Lipjanit, ku në kuadër të tyre do të trajtohet:

1. Ri-rregullimi i infrastrukturës rrugore në disa zona dhe përmirësimi i gabimeve që kanë ndodhur me planifikimin e tanishëm rrugor.
2. Kriteret urbane teknike – gabimet teknike, gabime në vektorizim të parcelave dhe rrugëve;
3. Ri-rregullimin e kriterëve lidhur me ballinen (frontin) e parceles dhe të rritjes së ballines në proporcion me madhësinë e parceles dhe kufizimi i madhësisë së parcelës për ndërtimet afarsite.
4. Rregullimi i disa kriterëve dhe krahasimet nga një zonë në zonën tjetër, duke përfshirë harmonizimin e vlerave teknike si: vijen ndërtimore, etazhitetin dhe koeficientin e ndërtimit.

Neni 4

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.

Në bazë të nenit 54 të Statutit të Komunës, bartës i procesit për ndryshim plotësimit e Hartës Zonale të Komunës është Drejtorati për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit.

Neni 5

Konsultimet dhe shqyrtimet publike

Propozimet për ndryshim plotësimin e Hartës Zonale të përcaktuara 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 ndryshim plotësimin e HZK 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 6

Afati i hartimit të ndryshim propozimit të Hartës Zonale të Komunës

Bartësi i këtij procesi është i obliguar që propozimet për ndryshim plotësimin e HZK t'i hartojë në afat të arsyeshëm kohor, përkatësisht brenda 6 muajve, duke respektuar të gjitha fazat e përcaktuara për planifikimin hapësinor sipas legjislacionit në fuqi.

Neni 7

Gjuha zyrtare

Propozimet për ndryshim plotësimin e HZK hartohen në gjuhët zyrtare të përcaktuara me Ligjin në fuqi për gjuhët zyrtare.

Neni 8

Afati i vlefshmërisë

Propozimet e miratuara për ndryshim plotësimin e HZK bëhen pjesë e saj dhe zbatohen për periudhën e caktuar të këtij dokumenti të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës 15Nr.30033 në mbledhjen e mbajtur më 03.06 2021.

Neni 9

Hyrja në fuqi

Vendimi hyn në fuqi 7 ditë pas publikimit në faqen zyrtare të Komunës.

A r s y e t i m

Baza juridike për të propozuar dhe miratuar këtë propozim-Vendim është e përcaktuar me nenin 12, paragrafi 1 dhe 2 dhe nenit 17 paragrafi 1, shkronja (b) të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L-040, nenit 11.1 (1.7) dhe 16 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, neneve 3 (1.5), 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 dhe dispozitave të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, si dhe nenit 20 të Statutit të Komunës së Lipjanit Nr.110-78095 të datës 24.12.2021.

Arsyetimi i këtij Vendimi përfshinë të dhënat në përputhje me paragrafin 2 të nenit 35 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 24/2015 Mbi Elementet dhe Kërkesat Themelore për Hartimin, Zbatimin dhe Monitorimin e Hartës Zonale të Komunës.

Kërkesat për ndërtim në të gjitha zonat e qytetit por edhe në zonat kufitare me qytetin janë jashtëzakonisht të mëdha. Në kuadër të disa zonave ka hapësira të pa trajtuara me HZK-në, mungesë të planifikimit të infrastrukturës rrugore dhe të hapësirave për nevoja të tjera për qëllime/shërbime publike.

Fakt tjetër tejet i rëndësishëm dhe me ndikim në ndryshimin e gjendjes në hapësirë është lëvizja tejet e theksuar e banorëve nga viset rurale në qytetin e Lipjanit. Prandaj ëshë mëse i domosdoshëm kategorizimi i vendbanimeve dhe planifikimi i çështjeve të tjera bazuar në numrin e popullsisë sipas regjistrimit të vitit 2024¹.

Që nga fillimi i zbatimit të HZK-së, janë vërejtur disa lëshime dhe gabime të cilat kanë ndikim të theksuar në mos zbatimin e plotë të HZK-së, përkatësisht disa procese nuk janë zhvilluar për shkak të mosrregullimit të hapësirave të caktuara dhe të disa gabimeve teknike në vektorizim të shfrytëzimit të tokës në parcela ashtu edhe në infrastrukturen rrugore.

1. Ri-rregullimi i infrastrukturës rrugore dhe përmirësimi i gabimeve në vektorizim:

- Mos vektorizimi i disa rrugëve që janë ndërtuar para vitit 2021, si dhe disa rrugë të ndërtuara deri në atë periudhë nuk kanë përputhshmëri me gjendjen në HZK;
- Disa rrugë janë planifikuar mbi ndërtesa me leje ndërtimi sipas dokumenteve paraprake;
- Gabimet e përgjithshme në vektorizim të rrugëve lidhur me formën, madhësinë dhe qasjen;
- Gabimet në lokacionet përgjatë hekurudhës dhe autostradës;

¹ HZK e miratuar në vitin 2021 është bazuar në të dhënat nga regjistrimi i vitit 2011.

- Planifikim i rrugëve pa dalje;
- Lokacioni ku ndodhet shetitorja dhe shtigjet e ecjes është vektorizuar gabimisht;
- Nuk është ruajtur vijueshmëria dhe njëtrajtshmëria në disa rrugë;
- Disa ndërtesa dhe parcela urbane nuk kanë qasje në rrugë;
- Vektorizimi i disa rrugëve – “rrugë mbi rrugë”;
- Disa rrugë janë planifikuar mbi ujërrjedha; dhe
- Çështje tjera teknike që kanë të bëjnë me vektorizimin e rrugëve në GIS.

2. Kriteret urbane teknike - gabimet në vektorizim dhe çështje të tjera:

- Në disa pjesë të zonave urbane nuk ka rrugë të planifikuara;
- Në disa raste nuk është bërë kategorizimi i rrugëve;
- Gabimi në vektorizimin e shfrytëzimit të tokës;
- Lëshimet në dixhitalizim – hapësira ndërmjet zonave (shembull zona B1 e kufizuar me rrugë ose me zonën B2) është e pa digjitalizuar;
- Gabimet në vektorizimin e lokacioneve të ndërtesave me rendësi publike, si: ndërtesa infrastrukturore, struktura ujore, si dhe struktura të tjera që janë të paraqitura si “pikë”;
- Lëshimet në mbivendosje (Shembull: “Sipërfaqe të njëjta të tokës i takojnë edhe” Zonës B1 edhe “Zonës B2” apo rastet tjer kur sipërfaqja e njëjtë në “Zonën B1” është definuar për ndërtim, njëkohësisht edhe për rrugë.
- Përcaktimi i buffer (rrathëve me perimetër) zonave për zonat e mbrojtura (objektet natyrore, zonat e mbrojtura, zonat ujore etj.);
- Zonat ujore (te zonat që janë vetëm vijë si ujë rrjedha duhet të jenë dhe zonë ujore në shfrytëzim të tokës, si dhe zonat të cilat janë të mbrojtura me ligje të aplikohet shfrytëzimi i tokës si zonë ujore); dhe
- Çështje të tjera teknike që kanë të bëjnë me vektorizimin e të dhënave digjitale në GIS.

Mos planifikimi i duhur dhe gabimet në çështjet e përmendura më lartë, kanë ndikim esencial në shqyrtimin tejet të ndërlikuar të çështjeve lidhur me zhvillimet urbane, rrjedhimisht edhe krijimin e mjaft kontesteve me palët, si dhe në realizimin e interesave publike dhe të pronarëve të tokave private.

3. Ballina e (fronti) i parces dhe rritja e ballinës në proporcion me madhësinë e parces:

Një nga pengesat themelore për zhvillim të një numri të konsiderueshëm të parcelave si në zonat urbane të qytetit po ashtu edhe në zonat e destinuara për afarizëm është pikërisht kriteri për ballin e parces. Psh. në zonën B1 dhe B2 balli i parcelës ndërtimore kërkohet minimum 30 m' dhe madhësia e parcelës kadastrale për zhvillim së paku prej 2000 m². Për rritje të parces për çdo 100m² për ndërtim të lartë kërkohet 1m gjatësi shtesë, kurse për afarizëm kërkohet rritje proporcionale prej 2m gjatësi shtesë.

Përcaktimi i ballit të parcelës ndërtimore në gjerësi prej së paku 30m' është një vlerë ku tejet pak prona kanë një gjerësi të tillë.

Vlerësojmë se balli i parcelës duhet të përcaktohet në gjatësi të arsyeshme dhe ta përshkoj tërë gjerësinë e parces kah e ka qasjen në rrugë. Rritja proporcionale po i pamundëson zhvillimet në shumë parcela. Në anën tjetër, për të plotësuar këtë kriter, në disa raste po improvizohen zgjidhje

formale të ndryshme nga ana e palëve. Prandaj, ky kriter ka efekt negativ në zhvillimin hapësinor.

4. Rregullimi i disa kriterëve dhe krahasimet nga një zonë në zonën tjetër, duke përfshirë harmonizimin e vlerave teknike si: vijen ndërtimore, etazhitetin dhe koeficientin e ndërtimit.

Me HZK në fuqi nuk është ruajtur konsistenca e planifikimit hapësinor dhe gjendja faktike zhvillimore sidomos përbrenda qytetit të Lipjanit. Sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor që ishin në fuqi para miratimit të HZK-së në disa zona etazhiteti ishte më i lartë, kurse tani me HZK në zona të njëjta etazhiteti është caktuar në nivel më të ulët. Me ndërtimet që tani po zhvillohen në këto zona po shkaktohet një dis –harmonizim tejet i theksuar arkitektonike.

Në kuadër të ndryshim plotësimeve të HZK-së do të analizohen çështjet e theksuara në zonat përendimore të qytetit, përkatësisht deri te rruga “Bashkim Krasniqi” dhe do të propozohen ndryshime për zgjidhje të harmonizuara arkitektonike.

Në kuadër të harmonizimit të vlerave teknike, përfshihet vija ndërtimore, etazhiteti dhe koeficienti i ndërtimit.

Vlerat teknike si vija ndërtimore, etazhiteti dhe koeficienti i ndërtimit, gjatë zbatimit në të shumtën e rasteve janë kundërtënëse dhe kanë ndikim të theksuar në zbatimin e HZK-së. Kundërtëniat e këtyre vlerave janë më të theksuara në fushën e ndërtimeve sidomos në zonat urbane dhe kanë ndikim për mbrojtjen dhe realizimin e interesit publik, si dhe të interesave të pronarëve të tokave ndërtimore. Këto vlera janë tejet sfiduese dhe të kontestueshme në procesin e shqyrtimit të kërkesave për leje ndërtimore.

Disa prej këtyre vlerave të identifikuar në HZK, 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 kundërtënëse ndërmjet tyre dhe vështirë të zbatueshme janë:

- Përcaktimi i largësisë së vijes ndërtimore nga rrugët ekzistuese apo të planifikuara;
- Mospërputhjet ndërmjet koeficientit të ndërtimit, etazhitetit dhe vlerës së përcaktuar për shfrytëzimin e sipërfaqes ndërtimore.

Përshkrimi i gjendjes ekzistuese sipas zonave

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

Zona banimore 1² 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, 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.

² Në kuadër të Zonës bazë të banimit përfshihen edhe nënzonat ekonomike, përkatësisht komerciale.

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 numri i kërkesave të refuzuara për kushte ndërtimore.

Bazuar në numrin e kërkesave të refuzuara por edhe të analizimit të disa parcelave në kuadër të ZB1 dhe ZB2, vërtetohet 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 nën nivelin e planifikuar. Këtë nivel e kushtëzon vija ndërtimore – 15 m' nga rruga, distanca nga rrugët e 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 nuk plotësohen në shumë parcela ndërtimore, të cilat janë të krijuara dhe për nga forma e tyre janë të pa rregullta.

Në kuadër të ZB1 dhe ZB2 por edhe të zonave të tjera, një pjesë e konsiderushme e hapësirës është e mbuluar me ndërtime, duke përfshirë edhe ato të larta të cilat janë të pajisura me leje ndërtimi dhe disa prej tyre edhe me certifikatë përdorimi.

Këto ndërtesa (ZB1), 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. 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 5.0.³ për sipërfaqet qendrore urbane. Përkundër kësaj, duke pasur parasysh densitetin e banimit, ne synojmë ta mbajm nivelin e koeficientit të ndërtimit deri në 4.0. për ZB1 dhe ZB2 të përcaktuar me HZK. Por vlerësojmë se është e nevojshme të analizohen dhe të harmonizohen të gjitha kriteret teknike urbane për të arritur një zgjidhje sa më të arsyeshme. E njëjta metodologji analitike dhe vlerësuese është e rëndësishme të aplikohet edhe për zonën B2.

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

Në zonat banimore nga 3 deri në 7 vlerat e përcaktuara lidhur me vijën 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.

³ 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.

Në të gjitha këto zona, duhet të analizohet ndryshimi i vijes ndërtimore dhe balli i parcelës me qëllim të shfrytëzimit të arsyeshëm të sipërfaqeve ndërtimore. Këto dy vlera kanë ndikimin e njejtë sikurse të ZB1 dhe ZB2.

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. Vija ndërtimore duhet të analizohet në relacion me normat tjera urbane;
2. Evitimin e mospërputhjeve ndërmjet koeficientit të ndërtimit, etazhitetit dhe vlerës së përcaktuar për shfrytëzimin e sipërfaqes ndërtimore. Lidhur me këtë duhet rishikuar kufizimin e etazhitetit për zonat qendrore urbane dhe pjesët e tjera në kufi me zonën qendrore;
3. Gjerësinë e ballit (frontit) të parcelës ndërtimore përgjatë rrugëve të planifikuara dhe atyre ekzistuese. Ky kusht duhet vlerësuar në përputhshmëri me kriteret tjera dhe të përcaktohet një minimum i gjerësisë;
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 si dhe në zonat e tjera (industriale) të shtohet pjesa e bodrumit.

Ndryshim plotësimet do të bëhen 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. Vija ndërtimore duhet të analizohet në relacion me normat tjera urbane;
2. Gjerësinë e ballit (frontit) të parcelës ndërtimore përgjatë rrugëve të planifikuara dhe atyre ekzistuese. Ky kusht duhet vlerësuar në përputhshmëri me kriteret tjera dhe të përcaktohet një minimum i gjerësisë.

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.

Ndryshim plotësimet e kriterëve të caktuar për zonat e lartëshënuara (1-7) si rezultat i gabimeve dhe kundërthënive 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.

Tek zonat komerciale të planifikuara në qytet dhe jashtë qytetit, etazhiteti është i kufizuar psh. zona qytet B+P+2 dhe zona jasht qytetit B+P+1. Këto çështje duhet vlerësuar në funksion të zgjidhjeve më adekuate zhvillimore.

Për propozimet e ndryshim plotësimeve të caktuara, para se të kalohen në Kuvend për shyrtrimin 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 ndryshim plotësimeve të caktuara nga Kuvendi, do t'i hapet rrugë zbatimit të duhur të HZK-së, rrjedhimisht edhe realizimit të interesit publik.

KUVENDI I KOMUNËS SË LIPJANIT

01- Nr. _____
Lipjan, më _____

KRYETARI I KOMUNËS
Imri Ahmeti

PROGRAMI I PUNËS PËR NDRYSHIM PLOTËSIMET E HARTËS ZONALE TË KOMUNËS

Bazuar në kërkesat ligjore, hartës i hartimit të ndryshim plotësimeve (revidimin) të Hartës Zonale të Komunës (HZK) është Autoriteti Përgjegjës Komunal për Planifikim dhe Menaxhim Hapësinor, përkatësisht Drejtorati për Planifikim, Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit.

Në vijim janë të radhitura aktivitetet themelore të cilat planifikohen të ndërmerren gjatë ndryshim plotësimeve të HZK.

1. PUNËT PARAPËRGATITORE

Detyrat	Aktivitetet	Qëllimi	Kohëzgjat.	Përgjegjës
1.Përcaktimi i Grupit Punues (GP)	A. Përcaktimi i udhëheqësit të projektit dhe kordinatorëve të drejtorive (KD) sektoriale.	Përcaktimi i GP	Java e I	Kryetari i Komunës
2.Përcaktimi i grupeve të interesit	A.Përcaktimi i grupeve lokale të interesit, përfshirja e përfaqësuesve të institucione qendrore, organizatave të jashtme që ofrojnë shërbime publike, OJQ, bizneseve dhe përfaqësues të fshatrave; B. Krijimi i listës dhe kontakteve të pjesëmarrësve.	Përcaktimi i grupeve të interesit	Java e I	Udhëheqësi komunal i projektit
3.Informimi lidhur me procesin e ndryshim plotësimeve të HZK	A.Njoftimi i drejtorive sektoriale rreth procesit të planifikimit hapësinor dhe ndryshim plotësimeve të HZK-ës dhe për shfrytëzimin e aplikacioneve përkatëse.	Në mënyrë që të përgatitet një dokument i harmonizuar dhe i qëndrueshëm, drejtoritë sektoriale duhet të njoftohen rreth implikimeve ligjore dhe të dhënave që nevojiten.	Java e II	Udhëheqësi komunal i projektit
4. Hartimi i konceptit dhe planit të punës	A. Rishikimi me mundësi të rregullimit (riplanifikimit) të rrjetit të infrastrukturës rrugore në disa zona (si pasojë e kategorizimit /mosplanifikimit dhe trajtimit në raport me gjendjen faktike në zona) dhe përmirësimi i gabimeve që kanë ndodhur me planifikimin e tanishëm rrugor; B. Kriteret urbane teknike –	Në mënyrë që të zhvillohet një koordinim i qëndrueshëm i drejtorive sektoriale, nevojitet që të miratohet një strukturë e dokumentit mbi të cilin do të bazohet	Java e III dhe IV	Udhëheqësi komunal i projektit

	gabimet teknike, gabime në vektorizim të parcelave dhe rrugëve. Rishikim i të dhënave kadastrale dhe plotësimi i të dhënave sipas dokumenteve kadastrale të fundit /Geoportali 2024 (rishikohet baza vektoriale në GIS); C. Ri-rregullimin e kriterëve lidhur me ballinen (frontin) e parceles dhe të rritjes së ballines në proporcion me madhësinë e parceles dhe kufizimi i madhësisë së parcelës për ndërtimet afarsite. Rishikimi i kriterëve të zhvillimit dhe krijimit të parceles ndërtimore, raporti me ballin e parceles/ siperfaqes; D. Rregullimi i disa kriterëve dhe krahasimet nga një zonë në zonën tjetër. Definimi i qartë i zonave për zhvillim bujqësor dhe jobujqësor duke iu referuar kategorive të tokave dhe zonimit. Gjithashtu, në kuadër të kësaj përfshihet harmonizimi i vlerave teknike, kushteve zhvillimore dhe ndërtimore si: vija ndërtimore, etazhiteti dhe koeficienti i ndërtimit sipas zonimit.	një plan i hollësishëm i punës përgjatë hartimit të ndryshim plotësimeve të HZK.		
5.Zhvillimi i takimeve njoftuese me banorët	A.Përgatitja e prezantimit të planit të punës dhe qëllimit të ndryshimit dhe plotësimit të HZK-se për takimin njoftues me banorët; B.Takimi njoftues me banorë të zonës urbane dhe GP; C. Katër takime njoftuese me banorë të zonave rurale.	Zhvillimi i takimeve njoftuese me banorët	Java e V	Udhëheqësi komunal i projektit

2. PËRPUNIMI DHE VLERËSIMI I TË DHËNAVE NGA DREJTORITË SEKTORIALE

<i>Detyrat</i>	<i>Aktivitetet</i>	<i>Qëllimi</i>	<i>Kohëzgj.</i>	<i>Përgjegjës</i>
1. Grumbull. përpunimi dhe vlerësimi i të dhënave	A.Përpunimi dhe vlerësimi i të dhënave nga dokumentet në fuqi për planifikimin hapësinor. B.Zhvillimi i takimeve dhe sigurimi i të dhënave të	Në mënyrë që të përgatitet korniza e ndryshim plotësimeve të HZK nevojitet që grumbullohen të	Java VI	Udhëheqësi komunal i projektit

	nevojshme nga ministritë përkatëse; C. Zhvillimi i takimeve dhe sigurimi i të dhënave të nevojshme nga ujësjellësi regjional;	dhënat e kërkuara sipas UA për HZK.		
2.Përpunimi i të dhënave	A.Digjitalizimi i të dhënave hapësinore nëpërmes programit GIS.	Baza e të dhënave të nevojshme për hartimin e ndryshim plotësimit të HZK	Java VI	Udhëheqësi komunal i projektit
3. Vlerësimi i të dhënave nga konsulentët dhe inkorporimi i sugjerim. për të dhënat shtesë	A. Plotësimi me të dhëna shtesë, në rast se kjo vlerësohet e nevojshme.	Të gjitha të dhënat e grumbulluara duhet të jenë në përputhje me kërkesat e UA për HZK.	Java e VI	Udhëheqësi komunal i projektit

III. PËRGATITJA E NDRYSHIM PLOTËSIMEVE TË HZK

<i>Detyrat</i>	<i>Aktivitetet</i>	<i>Qëllimi</i>	<i>Kohëzgjja.</i>	<i>Përgjegjës</i>
1.Ndryshim plotësimit e çështjeve të caktuara të HZK	A. Ri-rregullimi i infrastrukturës rrugore në disa zona dhe përmirësimi i gabimeve që kanë ndodhur me planifikimin e tanishëm rrugor. B. Kriteret urbane teknike – gabimet teknike, gabime në vektorizim të parcelave dhe rrugëve; C. Ri-rregullimin e kriterëve lidhur me ballinen (frontin) e parceles dhe të rritjes së ballines në proporcion me madhësinë e parceles dhe kufizimi i madhësisë së parcelës për ndërtimet afarsite. D. Rregullimi i disa kriterëve dhe krahasimet nga një zonë në zonën tjetër, duke përfshirë harmonizimin e vlerave teknike si: vijen ndërtimore, etazhitetin dhe koeficientin e ndërtimit. Përgatitja e propozim ndryshim plotësimeve të HZK. Në kuadër të kësaj do të përfshihet: - Përgatitja e hartës së pronave dhe sipërfaqeve të caktuara për ndryshim plotësimit të HZK-së.	Përmirësimi i gabimeve teknike dhe rregullimi/ harmonizimi i disa kriterëve të cilat aktualisht ka mos përputhje ndërmjet tyre	Java e VII- X	GP

	- Përshkrimi i plotë dhe i qartë i gjendjes ekzistuese. - Plani i lokacionit të propozuar për zhvillim me ndryshim plotësim. - Përshkrimi i hollësishëm i propozuar për ndryshim plotësim, shfrytëzimi dhe kërkesat hapësinore; dhe - Arsyeimi me shkrim për të gjitha ndryshim plotësimet e propozuara. Ndryshim plotësim i HZK do të jenë në përputhje me nenin 36 të UA Nr.24/2015, dispozitat tjera ligjore dhe me dokumentet e planifikimit hapësinor të Komunës. Formati i plotësim ndryshimit të HZK do të përmbanë pjesën tekstuale dhe hartografike, të cilat prezantohen në mënyrë dixhitale dhe në format të shtypur për miratim formal. Pjesa tekstuale e plotësim ndryshimit të HZK përmbanë kushtet zhvillimore dhe masat mbrojtëse për të gjitha zonat dhe për tërë hapësirën e Komunës, përfshirë zhvillimin e infrastrukturës teknike, publike dhe sociale të gjitha në format A4. Pjesa hartografike e plotësim ndryshimit të HZK përbëhet nga hartat e integruara sipas fushave tematike zhvillimore të tërë hapësirës së Komunës të përgaditur në sistemin zyrtar të planifikimit hapësinor në një platformë në GIS. (UA 24\2015).			
1.Prezantimi publik i ndryshim plotësimi të HZK	1. Prezantimi publik i ndryshim plotësimeve të HZK;	Njohja e publikut me propozim ndryshimet dhe plotësimet e HZK	Java e XI	Udhëheqësi komunal i projektit
2.Përpunimi i kërkesave bazuar në prezantimin publik	Përpunimi i kërkesave bazuar në prezantimin publik dhe konsolidimi i propozim ndryshim plotësimeve të HZK	Përgatitja e dokumentit të konsoliduar për ndryshimin dhe plotësimin e HZK	Java e XI	Udhëheqësi komunal i projektit
3. Përgatitja	A.Përgatitja e Planit të veprimit	Përgatitja e	Java e XII	Udhëheqësi

e planeve	dhe zbatimit të HZK B.Përgatitja e Planit të monitorimit të zbatimit të HZK	dokumentit të konsoliduar duke përfshirë edhe planet përkatëse		komunal i projektit
-----------	---	---	--	------------------------

IV. SHQYRTIMI PUBLIK

<i>Detyrat</i>	<i>Aktivitetet</i>	<i>Qëllimi</i>	<i>Kohëzgj.</i>	<i>Përgjegjës</i>
1.Vendimi për zhvillimin e shqyrtimit publik	A.Përgatitja dhe marrja e vendimit për shqyrtimin publik të ndryshim plotësimeve të HZK-ës; B.Njoftimi i banorëve dhe të tjerëve për zhvillimin e shqyrtimit publik;	Pjesëmarrja e publikut në hartimin e dokumentit	Java XII	Kuvendi i Komunës Udhëheqësi komunal i projektit
2.Zhvillimi i shqyrtimit publik	A.Hapja zyrtare e shqyrtimit publik dhe prezantimi publik i draftit përfundimtar të HZK-ës; B.Mbajtja e ekspozitës të përmbajtjes së draftit përfundimtar të HZK-ës; C.Pranimi i vërejtjeve, komenteve dhe sugjerimeve nga banorët dhe grupet tjera të interesit.	Dokumenti të jetë sa më cilësor dhe në interes të përgjithshëm	Java XIII-XV (së paku 15 ditë – sipas nenit 8.4 të UA Nr.05/2024	Udhëheqësi komunal i projektit
3.Raporti i Shqyrtimit Publik	A. Përgatitja e Raportit të Shqyrtimit Publik.	Përmbledhje e të gjitha komenteve nga publiku	Java e XVI	Udhëheqësi komunal i projektit
4.Inkoorporimi i vërejtjeve, komenteve dhe sugjerimeve	A.Ndryshim plotësimi i i HZK-ës në përputhje me i vërejtjet, komentet dhe sugjerimet e arsyeshme të dorëzuara	Përgatitja e dokumentit përfundimtar	Java e XVII	Udhëheqësi komunal i projektit

V. MIRATIMI I NDRYSHIM PLOTËSIMEVE TË HZK

<i>Detyrat</i>	<i>Aktivitetet</i>	<i>Qëllimi</i>	<i>Kohëzgj.</i>	<i>Përgjegjës</i>
1.Miratimi i ndryshim plotsimeve nga MMPH	A.Dorëzimi i ndryshim plotësimeve të HZK-ës në MMPHI për miratim; B.Inkoorporimi i komenteve dhe sugjerimeve nga MMPHI, në rast se ka; C.Miratimi i ndryshim plotësimeve të HZK-ës nga MMPH.	Miratimi i ndryshim plotësimit të HZK me qëllim të përmirësimit të disa gabimeve dhe evitimin e pengesave të tjera në zbatimin e HZK	Java XVII-XX	Udhëheqësi komunal i projektit
2.Miratimi i ndryshim plotësimit të HZK-ës nga Kuvendi i Komunës dhe pblikimi	A.Dorëzimi i HZK-ës në Kuvendin e Komunës për miratim; B.Inkoorporimi i komenteve dhe sugjerimeve nga Kuvendi i Komunës, në rast se ka; dhe C.Miratimi i ndryshim plotësimeve	Miratimi i ndryshim plotësimeve të HZK me qëllim të përmirësimit të disa gabimeve dhe	Java e XXI-XXIII	Kuvendi i Komunës Udhëheqësi komunal i projektit

	të HZK-ës nga Kuvendi i Komunës, si dhe publikimi i pjesës tekstuale dhe hartografike në ueb faqen zyrtare të Komunës së Lipjanit.	evitimin e pengesave të tjera në zbatimin e HZK. Përmes publikimit, ofrohet qasja elektronike e publikut në HZK.		
--	--	--	--	--