

**PLANI RREGULLUES URB-
ARKITEKTONIK-“MATI-3” PRISHTINË**

PLANI RREGULLUES URB-ARKITEKTONIK -"MATI-3" PRISHTINË



Info:

URBAN PLUS

Studio e planifikimit dhe dizajnit urban

Adresa:	Bulevardi "Nënë Tereza", 32/8 Prishtinë, KOSOVE
tel:	+381 (0)38 246056
e_mail:	urbanplus2001@yahoo.com urbanplus@gmail.com

HYRJE

1 DETYRA PROJEKTUESE

2.0 PROFILI URBAN

2.1 ZONA E PËRFSHIRË ME PLANIN DETAL URBAN

2.2 KONTEKSTI

2.3 PROCESET URBANE

2.3.1 Sistemet urbane dhe proceset

2.3.2 Definimi hapësinor

2.3.3 Kualitetet vizuale

2.3.4 Përjetimet dinamike

2.3.6 Sjelljet ndaj ambientit

2.4 MJEDISI I NDËRTUAR

2.4.1 Banimi

2.4.2 Arsimi

2.4.3 Shëndetësia

2.4.4 Ndërtesat publike

2.4.5 Ndërmarrjet tregtare-shërbyese

2.4.6 Sporti dhe rekreacioni

2.4.7 Infrastruktura rrugore

2.4.8 Rrjeti elektroenergjetik dhe ai telekoomunikues

2.4.9 Rrjeti i ujësjellësit dhe kanalizimit

2.5 MJEDISI NATYROR

2.5.1 Ajri

2.5.2 Toka

2.5.3 Zhurma

2.6 PLANIFIKIMI

2.6.1 Plani strategjik i Prishtinës 2004-2020

2.6.2 Plani Ideor Urbanistik 2007

3.0 ANALIZA DHE VLERËSIMI

4.0 PROPOZIMI

4.1 HYRJA

4.2 SHFRYTËZIMI I SIPËRFAQEVE

4.2.1 Banimi

4.2.2 Arsimi

4.2.3 Tregëtia dhe shërbimet

4.2.4 Hapësira publike

4.3 TRAFIKU DHE TRANSPORTI

4.4 PARCELIMI

5.0 KUSHTET E PËRGJITHSHME TË RREGULLIMIT

PROJEKTIMI I INFRASTRUKTURES PËR LAGJEN MATI

LAGJA MATI 3 , OBJEKTE TË BANIMIT INDIVIDUAL

- SHTËPI TË VEQUARA
- INFRASTRUKTURA PËRCJELLSE TEKNIKE E SOCIALE (ujësjellës, kanalizim, elektrik, ngrohje, ptk, rrugë , objekte shkollore e parashkollore ,....)

Për lagjen "Mati 3" sipas planit rregullues duhet të punohet projektet e infrastrukturës complete.

KUSHTET E PERGJITHSHME

Gjatë hartimit të Projektit Ideor urbo-arkitektonik : MATI III –trojet e banimit individual të theksuar në pjesën grafike përkatësisht lokacioni i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës Nr.35-133 të datës 29.03.2007, duhet të merren parasysh kushtet e përgjithshme të planifikimit dhe rregullimit , si:

- Zgjidhja urbanistike e kompleksit urbanistik të theksuar në pjesën grafike (lokacioni i gjerë duke inkorporuar kushtet në zonë)- situacioni i gjerë.
- Janë 17 blloqe urbanistike me 500 ngastra
- Sipërfaqet e ngastrave ndërtimore të definuara për këtë kompleks janë ~ 600 m2.
- ISH 0.3 max (indeksi i shfrytëzimit të trolit)
- Sipërfaqja totale e objektit duke përfshirë edhe bodrumin,garazhin, si dhe objektet ndihmëse duhet të jetë 450 m2 (bruto sipërfaqe)
- Vija ndërtimore në distancë nga vija rregulluese prej 4.5m – 5m apo 6.0m
- Kuota e përdhësës sipas konfiguracionit të terrenit
- Kriteret tjera sipas infrastrukturës në fuqi
- Përdhësa mund të jetë e ngritur nga kuota e trotuarit të rrugës max 1.4 m
- Në kuadër të ngastrës apo objektit të parashihet një garazh
- Objektet e projektuara të jenë me kulme të pjerrëta shumëujore (kandi max i pjerrësisë së kulmit 40 °)
- Në kuadër të objektit dhe as të ngastrës nuk lejohet afarizmi.
- Etazhiteti max. P+2
- Të bëhet trajtimi i hapësirave me destinim shoqëror dhe destinim për gjelbërim
Të prezantohet detali i rrethojës si nga rruga ashtu edhe nga ngastrat fqinje.

Projekti urban-arkitektonik duhet të përmbajë:

PARAPROJEKTIN – ZGJIDHJE URBANISTIKE KOMPLET TË LAGJES
PROJEKTIN IDEOR
PROJEKTIN KRYESOR
PROJEKTIN E RRUGËVE
PROJEKTIN E INFRASTRUKTURËS

PARAPROJEKTIN – ZGJIDHJE URBANISTIKE KOMPLET TË LAGJES

- situacionin e gjerë
- situacionin e ngushtë
- ndarja në blloqe
- përcaktimi i vijave rregulluese dhe ndërtimore

- përcaktimi i sipërfaqeve ndërtimore
 - arkitektura e objekteve (Kompozicioni vëllimor urbanistik)
- PROJEKTIN IDEOR**
- tipet e shtëpive (tri tipe)
 - bazat
 - prerjet
 - Fasadat
 - përshkrimi teknik me paramasën me parallogarit të përafër
 - perspektivën(aksonometrinë) etj.

PROJEKTIN KRYESOR

- Projektin urbanistik
- Projektet e arkitekturës
- Të gjitha bazat, prerjet, fasadat, detalet në përpjesë P=1:50 si dhe detalet karakteristike në përpjesë P=1:5;10;20 përshkrimin teknik ,skemat e zdrukthëtarisë si dhe materialet e përdorura
- Paramasa dhe parallogaria
- Projektin e llogarisë statike
- Llogaria statike me përshkrim teknik
- Pozicionimi në baza të arkitekturës detalet e armaturës të gjitha në përpjesë P=1:50, prerjet P=1:10 ;20
- Specifikimin e armaturës
- Projektin e ujësjellësit & kanalizimit në përpjesë P=1:50
 - Projektin e elektrikës, PTT, IT etj. në përpjesë P=1:50
 - Projektin e ngrohjes në përpjesë P=1:50

Përkatësisht: Projekti ideor duhet të përmbaj të dhënat bazë të nevojshme bazë për përpilimin e projektit kryesor lidhur me lokacionin e ngushtë dhe mënyrën e vendosjes së objekteve , vlerësimin mbi ndikimet në mjedis si dhe masat për parandalimin ose uljen e ndikimeve negative në mjedisin jetësor, zgjidhjen themelore të formës dhe funksionit si dhe zgjidhjen teknike të objekteve , vlerësimin preliminar të stabilitetit dhe sigurisë së objekteve, zgjidhjen ideore të infrastrukturës teknike dhe sociale ,koston e përafërt të ndërtimit ,transportin ,mirëmbajtjen , propozimin për sigurimin e energjisë si dhe arsyeshmërin për investime të tilla.

Detyra është e harmonizuar me Planin Urban Rregullativ të lokacionit si dhe konsiston në këto pika kryesore:

- **Studimet Gjeologjike dhe gjeomekanike**
- **Planifikimi i terrenit**
- **Projektet e objekteve të banimit**
- **Projektet detale të Infrastrukturës urbane**

Kontrolli intern i kualitetit të Projekteve detale të Infrastrukturës(Revidimi)

PUNËT KADASTRALE GJEODEZIKE

- Stabilizimi përcaktimi i bazës gjeodezike dhe barazimi i rrjetit për vendbanimin në sistemin Kosovaref 01.
- Përkufizimi i kufijve të jashtëm me shenja të dukshme (shtylla betoni 15x15x120) të vendbanimit.
- Konvertimi i të dhënave në "itf" format.
- Përgatitja e të dhënave për modelin kadastral.
- Përgatitja e të dhënave për secilën parcelë.
- Plani detal i Situacionit në P=1:500 (modeli i terrenit në 3D) me ekuidistancë e=0.5m.
- Përpunimi i 3D modelit të DTM-së me situacion.
- Piketimi dhe shënimi i elementëve të nevojshme për ekzekutimin e projektit të infrastrukturës urbane në terren:
 - Rrugës
 - Kanalizimit atmosferik
 - Kanalizimi fekal
 - Ujësjiellësi
 - Ngrohjes qendrore
 - Rrjetit të furnizimit me energji elektrike
 - Ndriçimit publik
 - Parcelave
 - Piketimi dhe shënimi i gabaritit të objekteve sipas projektit urbanistik
 - Rrjeti i telekomunikacionit

STUDIMET GJEOLGJIKE DHE GJEO-MEKANIKE

- Shpimet sondazh në terren, në numër të nevojshëm për përpilimin e hartës gjeologjike dhe hidro-gjeologjike të sipërfaqes së trajtuar. Së pari duhet të përpilohet rrjeti i sondave dhe i njëjti duhet të aprovohet nga ana e Investorit e pastaj të fillohet me punimet. Numri i sondave duhet të jetë i mjaftueshëm për të përpiluar raportin dhe hartat e besueshme sipas Normave DIN dhe EC për këtë lloj pune
- Incizimi gjeodezik i shpimeve
- Hartografimi dhe marrja e mostrave për përcaktimin e profileve dhe analizave tjera laboratorike,
- Përcaktimi i vetive fiziko mekanike të mostrave të marrura duke veçuar parametrat e nevojshëm për nevojat e projektit detal të infrastrukturës urbane
- Kushtet e fundimit për tërë sipërfaqen dhe veçanërisht për fundamentet e ndërtesave
- Kushtet e fundimit për superstrukturën e rrugëve, trotuareve dhe parkingjeve si dhe kanaleve për të gjitha instalimet
- Në çdo profil gjeologjik/litologjik duhet të përfshihen më se paku 5 shpime dhe distancat maksimale midis shpimeve të mos jenë më të mëdha se 100m
- Profilet gjeologjike dhe litologjike më përfshirjen e nivelit të ujërave nëntokësore
- Përshkrimi pedologjik i shtresës së epërme të sipërfaqes së trajtuar dhe përcaktimi i koeficientit të rrjedhjes për këtë sipërfaqe
- Raporti final me të gjitha të dhënat për studimin

PROJEKTIMI DETAL I INFRASTRUKTURËS URBANE

Koment: Gjatë hartimit të projektit, projektuesit duhet ti përmbahen:

- Planit Urban Rregullativ "Mati 3"
- Ligjit të Ndërtimit
- Ligji mbi Kadastrin
- Ligjit mbi Rrugët
- Ligjit për Mbrojtjen e Shëndetit Publik
- Ligjit mbi Mbrojtjen e Ambientit
- Rregullores mbi kushtet e projektimit të instalimeve nëntokësore.
- Rregullores mbi kushtet e projektimit të rrugëve publike në vendbanime.
- Rregulloreve tjera mbi projektimin dhe dimensionimin e objekteve ndërtimore.
- Rregulloret mbi projektimin e sinjalizimit Vertikal dhe Horizontal të rrugëve.
- Përpjesa e projekteve duhet të jetë sipas Ligjit të Ndërtimit dhe standardeve teknike për këtë lami.

1. RRUGA, TROTUARËT, PARKINGJET DHE SHIRITAT GJELBRUES

- Analiza dhe studimi i komunikacionit rrugor për vendbanimin si dhe vlerësimi i nevojës së vendbanimit për rrugë, trotuare dhe parkingje publike
- Përpilimi i dokumentacionit komplet teknik në nivelin e projektit kryesor detal (ekzekutiv) me të gjitha elementet e nevojshme për këtë lloj projekti. Projekti duhet të mbështet në metodikën e pranuar si dhe në normat e lartëcekura.
 - o Situacionin
 - o Profilet tërthore dhe gjatësore
 - o Profilet karakteristike
 - o Detalet për ekzekutim
 - o Paramasën dhe parallogarinë
- Projekti duhet ti nënshtrohet Kontrollit të Kualiteti intern (nga ana e vet Këshilltarit) dhe personi përgjegjës duhet të ketë përvojën e kërkuar në dokumentet e këtij tenderi si dhe kontrolli të bëhet vazhdimisht gjatë përpilimit të dokumentacionit

2. SISTEMI I FURNIZIMIT MË UJË TË PIJËSHEM

Gjatësia e kyqjes në sistem duhet të koordinohet me Ujësjellësin Rajonal "Prishtina". Kjo gjatësi nuk mund të ndikoj në revidimit e ofertës pas nënshkrimit të kontratës.

Kontraktimi për shërbime konsulentë bëhet sipas përshkrimit të përgjithshëm për vendbanimin e shtrirë në gjithsejtë S=43 ha. Brenda kësaj sipërfaqe(për sasinë e sipërfaqes ofertuesi) konsulenti paraqet ofertë paushallë.

Analiza dhe studimi i nevojave për vendbanimin si dhe vlerësimi i nevojës së vendbanimit për periudhën prej T=30 vjet.

Përpilimi i dokumentacionit komplet teknik në nivelin e projektit kryesor detal (ekzekutiv) me të gjitha elementet e nevojshme për këtë lloj projekti. Projekti duhet të mbështet në metodikën e pranuar si dhe në normat Eurocod si dhe udhëzuesit DVËG si rregullave tjera teknike që nënkuptohen

Projekti duhet ti nënshtrohet Kontrollit të Kualiteti intern (nga ana e vet Këshilltarit) dhe personi përgjegjës duhet të ketë përvojën e kërkuar në dokumentet e këtij tenderi si dhe kontrolli të bëhet vazhdimisht gjatë përpilimit të dokumentacionit

3. SISTEMI I KANALIZIMIT TË UJËRAVE TË ZEZA - KUZ

Për gjatësin e kyçjes në sistemin e telefonisë duhet të merrni pëlqim nga PTK-ja. Kjo gjatësi është orientuese dhe e njëjta nuk mund të ndikoj në revidimit e ofertës pas nënshkrimit të kontratës. Kontraktimi për shërbime konsulente bëhet sipas përshkrimit të përgjithshëm për vendbanimin e shtrirë në gjithsejtë S=43 ha. Brenda kësaj sipërfaqe ofertuesi paraqet ofertë paushalle.

- Analiza dhe studimi i nevojave për vendbanimin si dhe vlerësimi i nevojës së vendbanimit për periudhën prej T=30 vjet.
- Përpilimi i dokumentacionit komplet teknik në nivelin e projektit kryesor detal (ekzekutiv) me të gjitha elementet e nevojshme për këtë lloj projekti. Projekti duhet të mbështet në metodikën e pranuar si dhe në normat DIN 4261 si dhe udhëzuesit ATV 110 deri ATV 115 si rregullave tjera teknike që nënkuptohen
 - o Situacionin
 - o Profilet tërthore dhe gjatësore
 - o Profilet karakteristike
 - o Detalet për ekzekutim
 - o Paramasën dhe parallogarinë

Projekti duhet ti nënshtrohet Kontrollit të brendshëm (të paraparë me ligj) dhe personi përgjegjës duhet të ketë përvojën e kërkuar në dokumentet e këtij tenderi si dhe kontrolli të bëhet vazhdimisht gjatë përpilimit të dokumentacionit

4. SISTEMI I KANALIZIMIT TË UJËRAVE TË BARDHA (ATMOSFERIKE)- KUB

- Gjatësia e kyçjes në sistem duhet të bëhet në bashkëpunim me Ujësjellësin rajonal "Prishtina" e njëjta nuk mund të ndikoj në revidimin e ofertës pas nënshkrimit të kontratës. Kontraktimi për shërbime konsulente bëhet sipas përshkrimit të përgjithshëm për vendbanimin e shtrirë në gjithsejtë S=43 ha. Brenda kësaj sipërfaqe konsulenti paraqet ofertë paushalle.
- Analiza dhe studimi i reshjeve në vendbanim si dhe vlerësimi i nevojës së vendbanimit për mbrojtje nga vërshimet për periudhën e kthimit T=50 vjet dhe për rrebeshet T=5min, T=10min dhe T=15min. Këtu duhet shqyrtuar edhe ndikimin e rrjedhjes pas largimit nga vendbanimi si dhe ndikimet anësore ekologjike. Analiza duhet të shtrihet në tërë pellgun ujëmbledhës dhe merren parasysh ndikimet në vendbanimin e trajtuar
- Përpilimi i dokumentacionit komplet teknik në nivelin e projektit kryesor detal (ekzekutiv) me të gjitha elementet e nevojshme për këtë lloj projekti. Projekti duhet të mbështet në metodikën e pranuar si dhe në normat DIN si dhe udhëzuesit ATV 110 deri ATV 115 si rregullave tjera teknike që nënkuptohen. Llogaria hidrologjike të bëhet me metodën e koeficientit kohor dhe të kontrollohet me metodën dinamike të simulimit për kohën sa zgjatin reshjet por edhe vlerësimi i prurjeve katastrofale në vendbanim për periudhat e pa trajtuara me theks të veçantë në vlerësimin e rrezikut për jetën e njerëzve dhe dëmet materiale
 - o Situacionin
 - o Profilet tërthore dhe gjatësore
 - o Profilet karakteristike
 - o Detalet për ekzekutim
 - o Paramasën dhe parallogarinë
 - o Detalet për sigurimin e gropës

Projekti duhet ti nënshtrohet Kontrollit të Kualiteti intern (nga ana e vet Këshilltarit) dhe personi përgjegjës duhet të ketë përvojën e kërkuar në dokumentet e këtij tenderi si dhe kontrolli të bëhet vazhdimisht gjatë përpilimit të dokumentacionit

5. SISTEMI I FURNIZIMIT ME ENERGJI ELEKTRIKE

- Për gjatësin e kyqjes në sistemin e energjisë duhet të merrni pëlqim nga KEK-u. Kjo gjatësi nuk mund të ndikoj në revidimin e ofertës pas nënshkrimit të kontratës. Kontraktimi për shërbime konsulente bëhet sipas përshkrimit të përgjithshëm për vendbanimin e shtrirë në gjithsejtë S=43 ha. Brenda kësaj sipërfaqe konsulenti paraqet ofertë paushalle.
 - Analiza dhe studimi i nevojave në vendbanim si dhe vlerësimi i nevojës së vendbanimit për energji periudhën T=30 vjet. Këtu duhet shqyrtuar edhe ndikimin e rrethinës së vendbanimit si dhe ndikimet anësore ekologjike.
 - Përpilimi i dokumentacionit komplet teknik në nivelin e projektit kryesor detal (ekzekutiv) me të gjitha elementet e nevojshme për këtë lloj projekti. Projekti duhet të mbështet në metodikën e pranuar si dhe në normat DIN dhe EC si dhe në rregulloret e KEK-ut. Në këtë pikë hynë të gjitha objektet e nevojshme energjetike
- Projekti duhet të nënshtrohet Kontrollit të Kualiteti intern (nga ana e vet Këshilltarit) dhe personi përgjegjës duhet të ketë përvojën e kërkuar në dokumentet e këtij tenderi si dhe kontrolli të bëhet vazhdimisht gjatë përpilimit të dokumentacionit

6. SISTEMI I NDRIÇIMIT PUBLIK

- Për gjatësin e kyqjes në sistemin e ndriçimit duhet të merrni pëlqim nga KEK-u. Kjo gjatësi nuk mund të ndikoj në revidimin e ofertës pas nënshkrimit të kontratës. Kontraktimi për shërbime konsulente bëhet sipas përshkrimit të përgjithshëm për vendbanimin e shtrirë në gjithsejtë S=43 ha. Brenda kësaj sipërfaqe konsulenti paraqet ofertë paushalle.
 - Analiza dhe studimi i nevojave në vendbanim si dhe vlerësimi i nevojës së vendbanimit për energji periudhën T=30 vjet. Këtu duhet shqyrtuar edhe ndikimin e rrethinës së vendbanimit si dhe ndikimet anësore ekologjike.
 - Përpilimi i dokumentacionit komplet teknik në nivelin e projektit kryesor detal (ekzekutiv) me të gjitha elementet e nevojshme për këtë lloj projekti. Projekti duhet të mbështet në metodikën e pranuar si dhe në normat DIN dhe EC si dhe në rregulloret e KEK-ut. Në këtë pikë hynë të gjitha objektet e nevojshme energjetike.
 - Përpilimi i projektit duhet të bëhet me një softëare të njohur dhe kompatibel me softëaret që përdoren për përpilimin e të dhënave të përgjithshme në pikën A, B dhe C. Këshilltari duhet të dokumentoi se posedon softëare të licencuar për këtë lloj pune.
- Projekti duhet të nënshtrohet Kontrollit të Kualiteti intern (nga ana e vet Këshilltarit) dhe personi përgjegjës duhet të ketë përvojën e kërkuar në dokumentet e këtij tenderi si dhe kontrolli të bëhet vazhdimisht gjatë përpilimit të dokumentacionit

7. SISTEMI I NGROHJES QENDRORE

- Për gjatësin e kyqjes në sistemin e ngrohjes duhet të merrni pëlqim nga Termokosi nëse ekziston mundësia ose duhet të propozohet zgjidhje alternative . Kontraktimi për shërbime konsulente bëhet sipas përshkrimit të përgjithshëm për vendbanimin e shtrirë në gjithsejtë S=43 ha. Brenda kësaj sipërfaqe konsulenti paraqet ofertë paushalle.
- Analiza dhe studimi i nevojave në vendbanim si dhe vlerësimi i nevojës së vendbanimit për energji për ngrohje për periudhën T=30 vjet. Këtu duhet shqyrtuar edhe ndikimin e rrethinës së vendbanimit si dhe ndikimet anësore ekologjike. Para se gjithash duhet bërë një studim i shkurt fizibiliteti me arsyeshmerinë tekniko-finaciare për shfrytëzimin e burimeve alternative të energjisë siq është energjia diellore si dhe udhëzimet e nevojshme për instalimin e paneleve diellore nëpër shtëpitë familjare si dhe minimizimin e harxhimeve klasike energjetike

- Përpilimi i dokumentacionit komplet teknik në nivelin e projektit kryesor detal (ekzekutiv) me të gjitha elementet e nevojshme për këtë lloj projekti. Projekti duhet të mbështet në metodikën e pranuar si dhe në normat DIN dhe EC si dhe në rregulloret e tjera pozitive për këtë lloj pune. Në këtë pikë hynë të gjitha objektet e nevojshme energjetike. Projekti duhet ti nënshtrohet Kontrollit të Kualiteti intern (nga ana e vet Këshilltarit) dhe personi përgjegjës duhet të ketë përvojën e kërkuar në dokumentet e këtij tenderi si dhe kontrolli të bëhet vazhdimisht gjatë përpilimit të dokumentacionit

8. SISTEMI I TELEFONISË, INTERNETIT DHE KABLLOS TELEVIZIVE

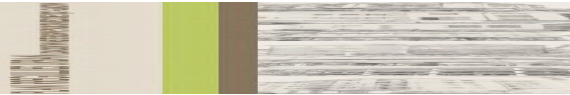
- Për gjatësin e kyqjes në sistemin e telefonisë duhet të merni pëlqim nga PTK-ja. Kjo gjatësi nuk mund të ndikoj në revidimin e ofertës pas nënshkrimit të kontratës. Kontraktimi për shërbime konsulente bëhet sipas përshkrimit të përgjithshëm për vendbanimin e shtrirë në gjithsejtë S=43 ha. Brenda kësaj sipërfaqe konsulenti paraqet ofertë paushalle.
- Analiza dhe studimi i nevojave në vendbanim si dhe vlerësimi i nevojës së vendbanimit për shfrytëzimin e këtyre shërbimeve për periudhën T=30 vjet. Këtu duhet shqyrtuar edhe planet e PTK dhe ofruesve tjerë të këtyre shërbimeve. Furnizimi me sinjale për të tre shërbimet duhet të bëhet më një kabull.
- Përpilimi i dokumentacionit komplet teknik në nivelin e projektit kryesor detal (ekzekutiv) me të gjitha elementet e nevojshme për këtë lloj projekti. Projekti duhet të mbështet në metodikën e pranuar si dhe në normat DIN dhe EC si dhe në rregulloret e tjera pozitive për këtë lloj pune.

Projekti duhet ti nënshtrohet Kontrollit të Kualiteti intern (nga ana e vet Këshilltarit) dhe personi përgjegjës duhet të ketë përvojën e kërkuar në dokumentet e këtij tenderi si dhe kontrolli të bëhet vazhdimisht gjatë përpilimit të dokumentacionit

Para se të dorëzohen projektet një kopje për secilin projekt me të gjitha fazat duhet të dorëzohet për kontroll të përmbajtjeve të projekteve se a janë complete për me u lidh në lidhje të fortë.

Projektet kryesore me të gjitha elementet e kërkuara sipas dokumentacionit tenderues duhet të dorëzohet në gjuhën shqipe në 5 (pesë) kopje me lidhje të fortë dhe CD (digjitale në programet e aplikueshme CAD).

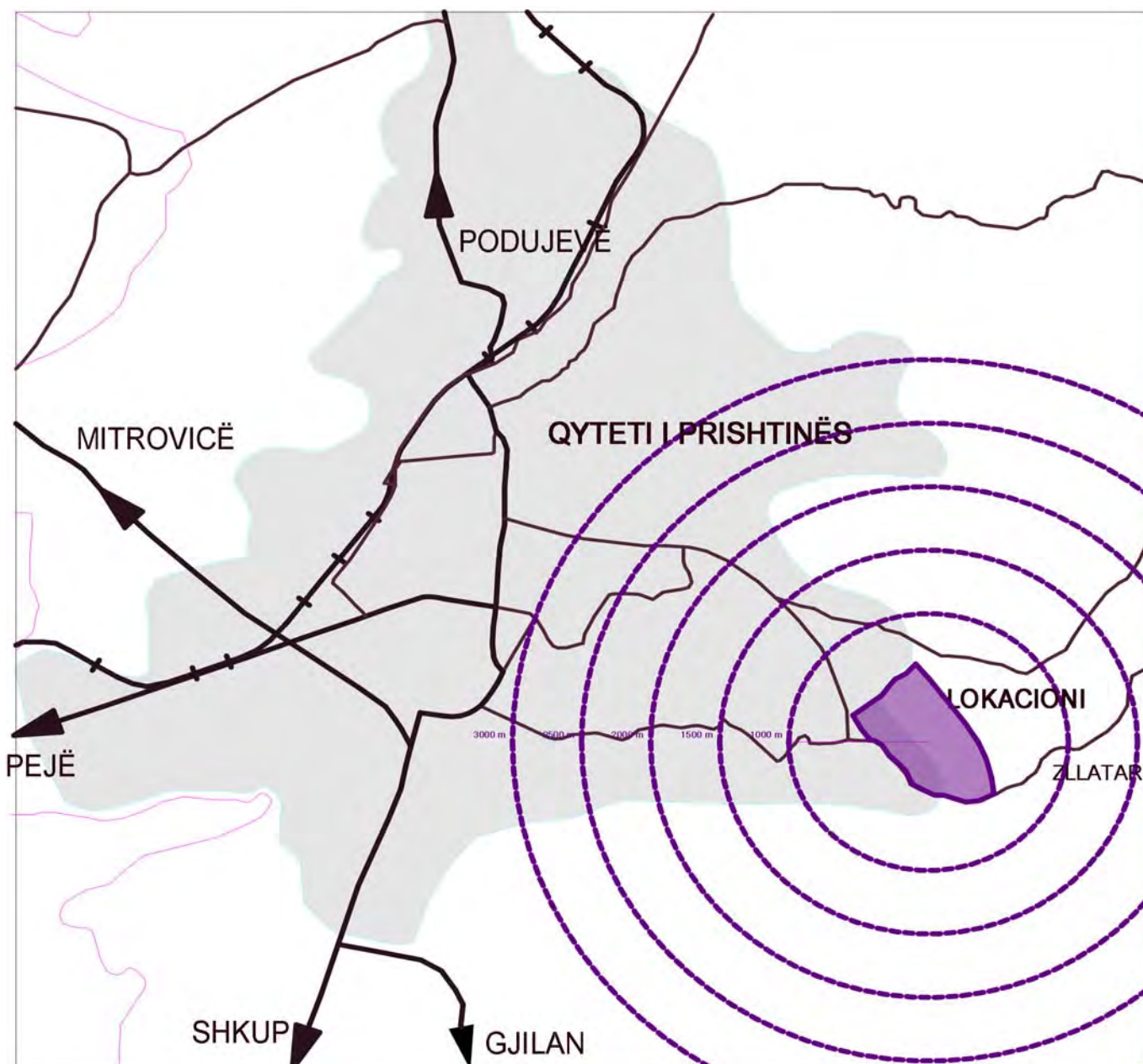
PROFILI URBAN



2.1 ZONA E PËRFSHIRË ME PLAN RREGULLUES

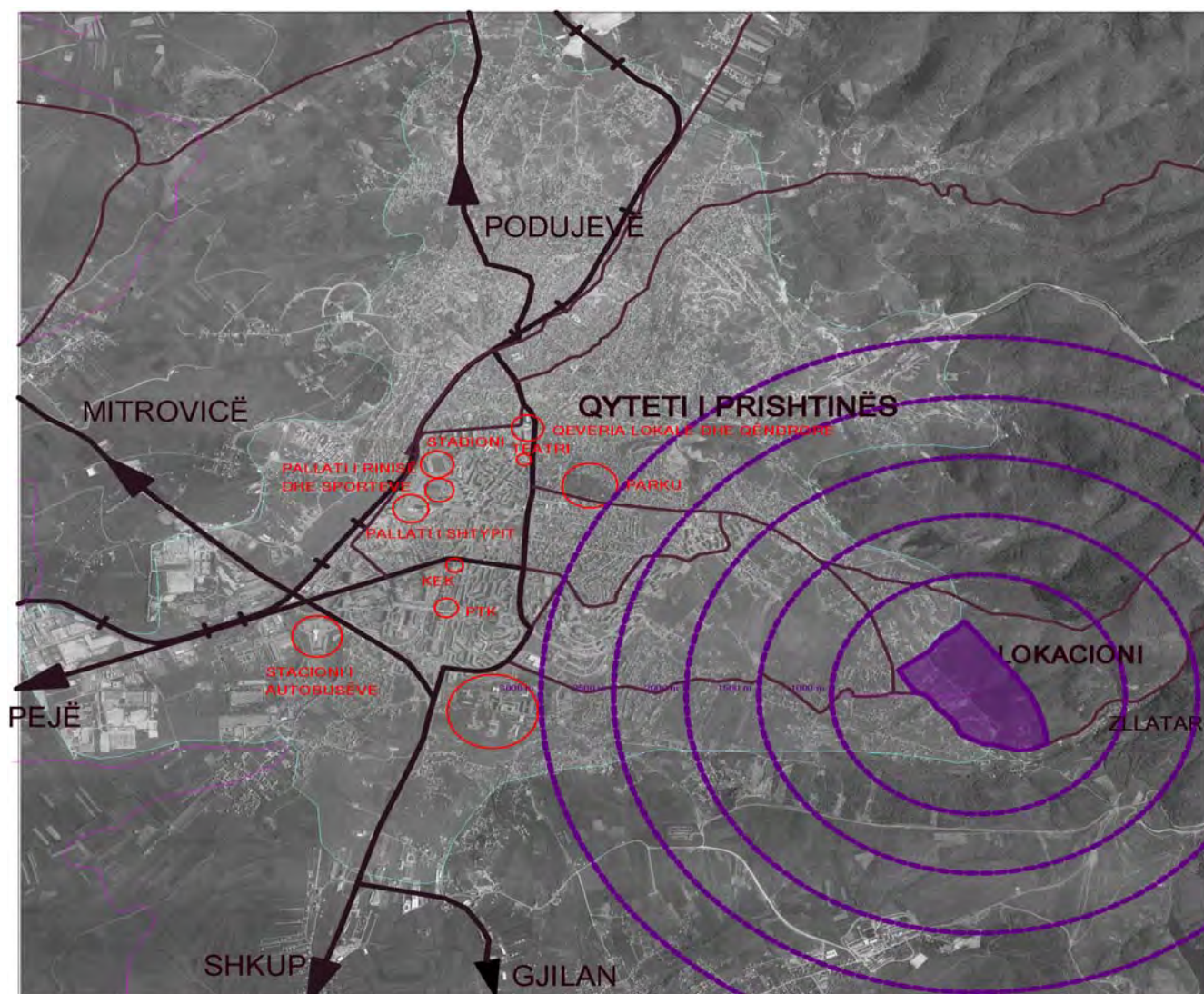
Hapësira e përfshirë me plan detal urban është në kuadër të territorit të përfshirë me Planin Strategjik të Prishtinës. Lokacioni me sipërfaqe prej 43ha, gjendet në zonën lindore të qytetit të Prishtinës në zonën kalimtare mes Matit dhe Zllatarit.

Është e kufizuar me: rrugën për Zllatar në jug perëndim, kurse në anët tjera është e rrethuar me gjelbërim dhe pjesërisht banim individual. Në përgjithësi lokacioni është i lirë dhe mbuluar me gjelbërim të ulët dhe të mesëm- shkurre dhe kaçuba dhe në disa pjesë më gjelbërim më të lartë i cili nuk paraqet ndaonjë vlerë të posaçme peizazhore. Në pjesën e epërme lokacioni do të përkufizohet me korridorin e unazës së dytë sipas planit strategjik të qytetit.



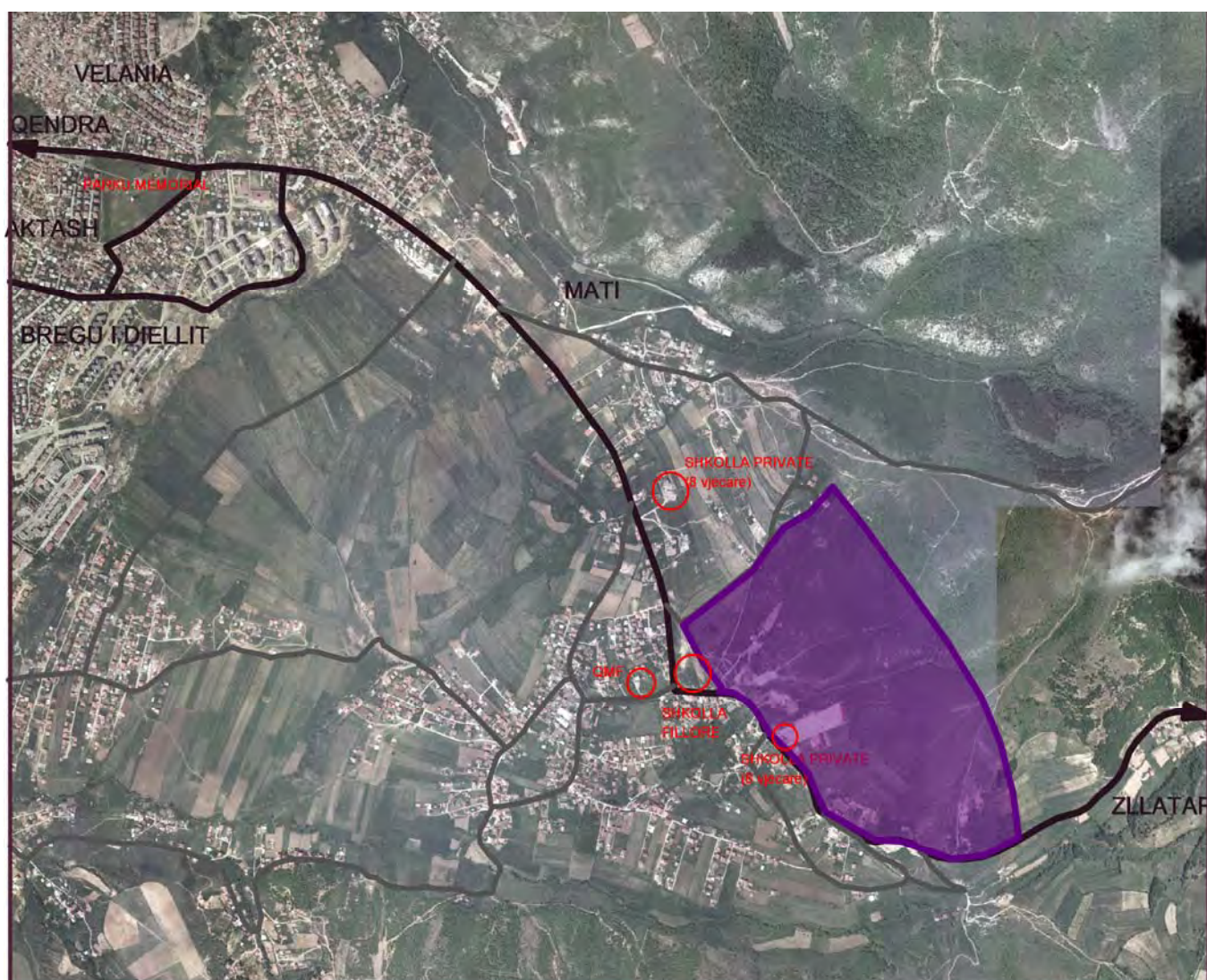
"LOKACIONI" NË KONTEKST TË QYTETIT

Aktualisht në kontekst me qytetin nuk ka ndonjë lidhje të qartë përvec rrugës e cila qon nga rruga Agim Ramadani, përmes lagjes së Muhaxherëve dhe Kompleksit memorial deri te hyrja në Mat dhe në vazhdim rruga për Zllatar. Ndërtimet përgjatë rrugës prej Kompleksit Memorial deri në Mat nuk ndjekin ndonjë vijë rregulluese dhe meqenëse ka lloje të ndryshme të ndërtesave, nuk mund të flitet për ndonjë kontekst urban që lidh këtë pjesë me qendrën e qytetit. Harta e mëposhtme tregon relacionin hapësinor me përmbajtjet publike kryesore të qytetit – distancat dhe drejtimin. Megjithë distancat relativisht të mëdha, lehtësia e ardhjes nga lokacioni deri në qendër me automjet bën që kjo largësi të përjetohet mjaft e shkurtër. Kjo për arsye se aktualisht frekuenca qarkullimit nuk është e madhe. Zhvillimi mëtejshëm do të ndikojë në ndryshimin e situatës aktuale, prandaj, Komuna sa nuk është ende vonë, duhet të mendojë për zgjerimin e profilit të rrugës prej Qendrës deri në Zllatar.



LOKACIONI

Lokacioni, sipas projektit ideor të lagjes, shtrihet në dy kodra të cilat ndahen nga një lug i cili në pjesën veriore degëzohet në dy drejtime dhe përfshinë një pjesë edhe të kodrës së tretë. Në afërsi të lokacionit janë disa përbajtje publike – një QMF dhe një shkollë fillore si dhe është një shkollë tjetër private e cila ka sipërfaqe të vogël dhe kapacitet të kufizuar të pranimit të nxënësve.

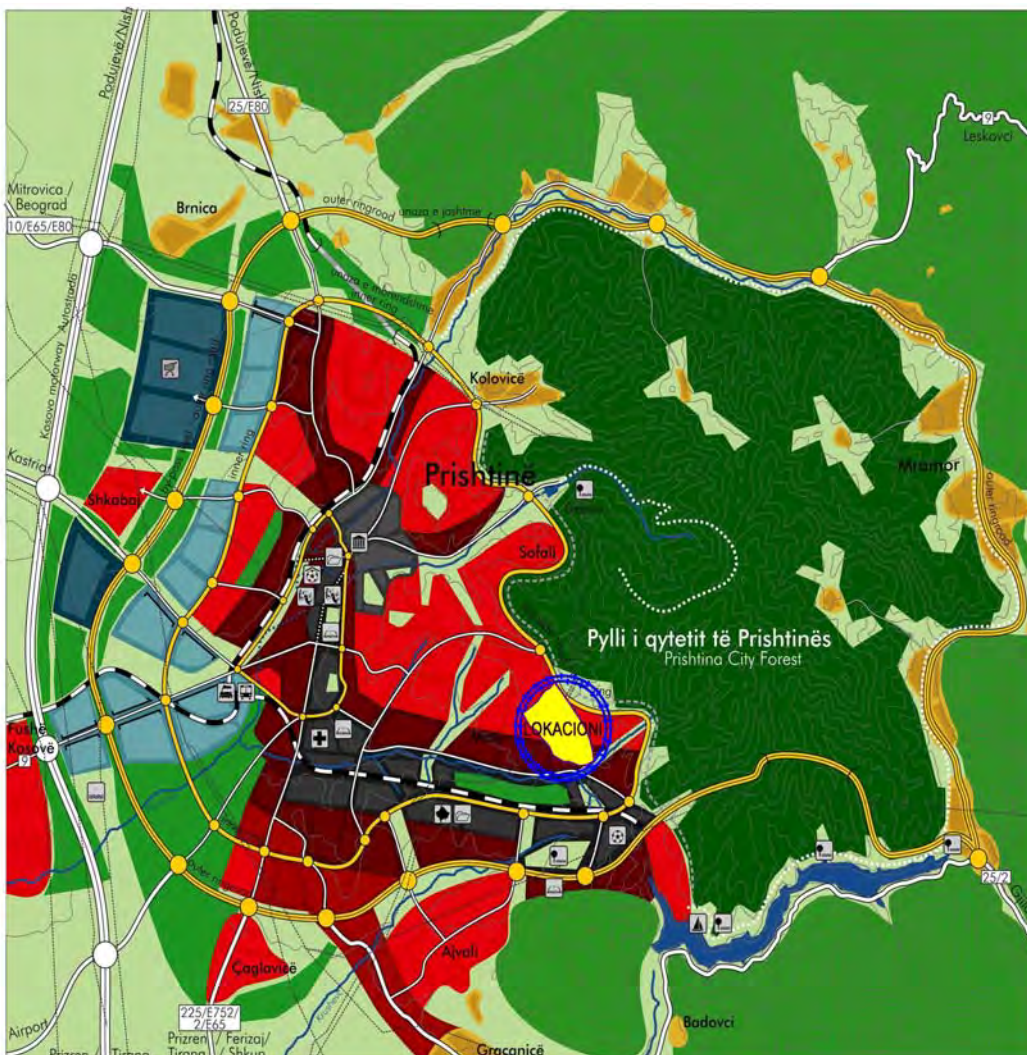


2.3.1 SISTEMET URBANE DHE PROCESËT

Lokacioni është pjesë periferike e qytetit .

Elementet përbërëse të lokacionit janë banimi individual dhe hapësira gjelbëruese. Karakteristikë e lokacionit është se përqindja ma e madhe e tokës është komunale dhe hapësirë pak e ndërtuar .

Lokacioni sipas Planit Strategjik të Prishtinës paraqet një zonë kryesisht të banimit dhe në një pjesë shfrytëzim miks. Sipas këtij plani ajo tangjentohet me unazën e dytë të qytetit.



Kuvendi Komunal Prishtinë
Municipal Assembly Prishtina

Plani Strategjik
Strategic Plan

Zhvillimi Urban i Prishtinës
Urban Development of Prishtina

shkalla C: Komuna / Level C: Municipality

Spatial Development Plan

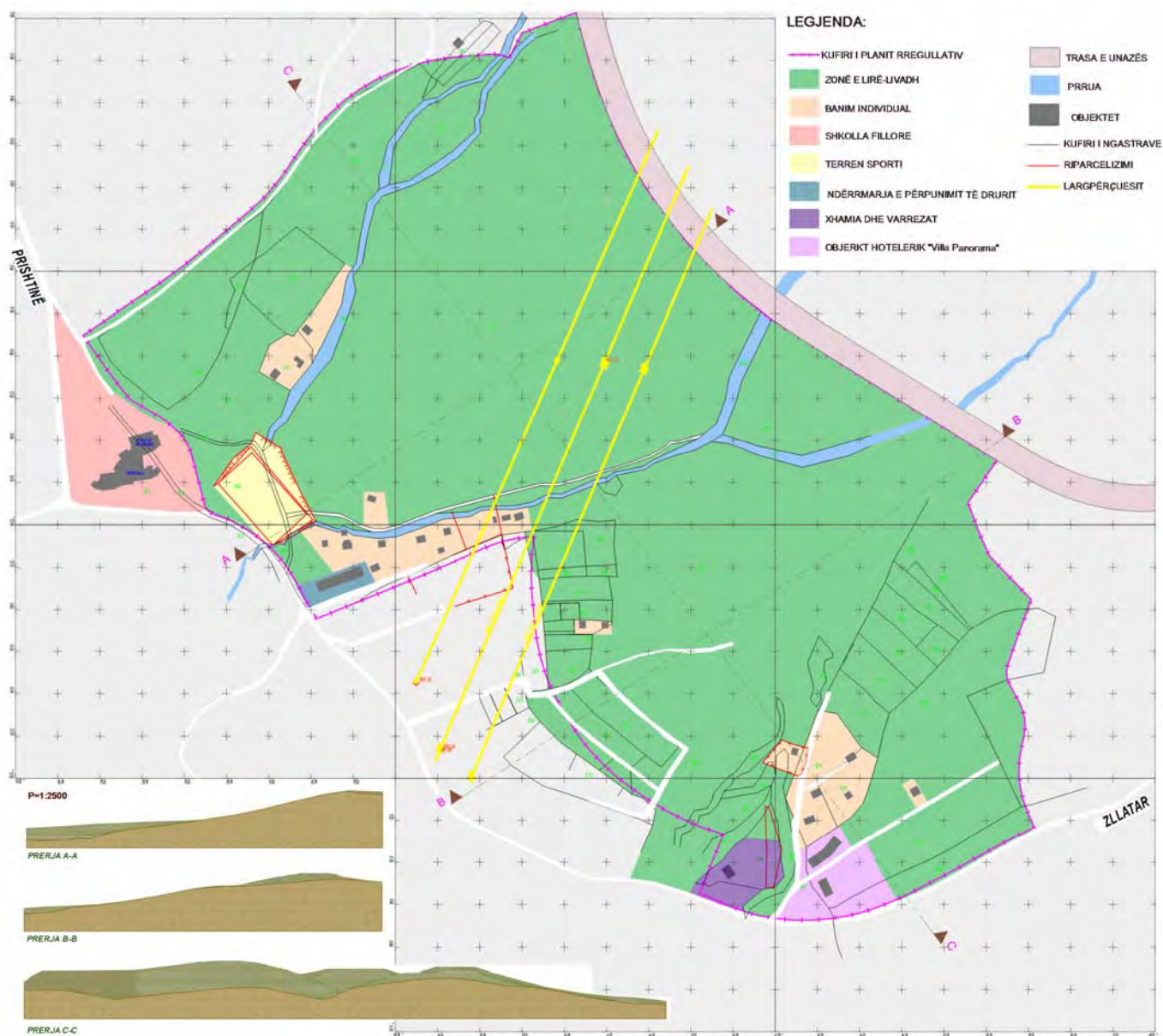
19.03.04

Plani C7 / Plan C7 Për pjesë: 1:50.000 / Scale: 1:50.000

DREJTORATI I PLANIFIKIMIT, URBANIZIMIT DHE NDËRTIMIT
THE DEPARTMENT OF URBAN PLANNING AND CONSTRUCTION

2.3.2 DEFINIM HAPËSINOR

Lokacioni nuk është qartë i definuar. Kufirit i planit urb arkitektonik të propozuar nga Komuna nuk është i qartë, pasi që Korridorin e Unazës e cila kaqenë kufizuese e lokacioni, tani është shmangur kjo paraqet një situatë të re e cila mund të rezultojë me zgjerimin e zonës. Po ashtu mungojnë të dhënat për ngastrat të cilat bëjnë pjesë në kuadër të zonës. Pjerrësia mesatare e lokacionit në sipërfaqen më të madhe është 15-18%. Në një pjesë të lokacionit – në të dy anët e lugut, kjo pjerrësi është shumë e madhe gjë që pamundëson ndërtimin e infrastrukturës së paraparë me projektin ideor të Komunës. Në lokacion ndodhen edhe 2 përrocka të vogla ku prurja e sasisë së ujit nuk dihet. Rruga e vetme e asfaltuar është rruga Prishtinë-Zllatar. Rrugët tjera janë rrugë të paasfaltuar të cilat më shumë sigurojnë qasje për shtëpitë në lokacion.



2.3.3 KUALITETET VIZUALE

Për shkak se lokacioni është i pandërtuar këtu mund të cekim kualitetet vizuale të peizazhit urban dhe natyror – sidomos pamjet e hapura kah natyra dhe qyteti në rrethinë që forcohen me ekspozicionin e lokacionit ndaj rrezatimit diellor. Ky faktor do të duhej të ishte njëri ndër motivet kryesore gjatë zgjidhjes urbanistike të lagjes së re.

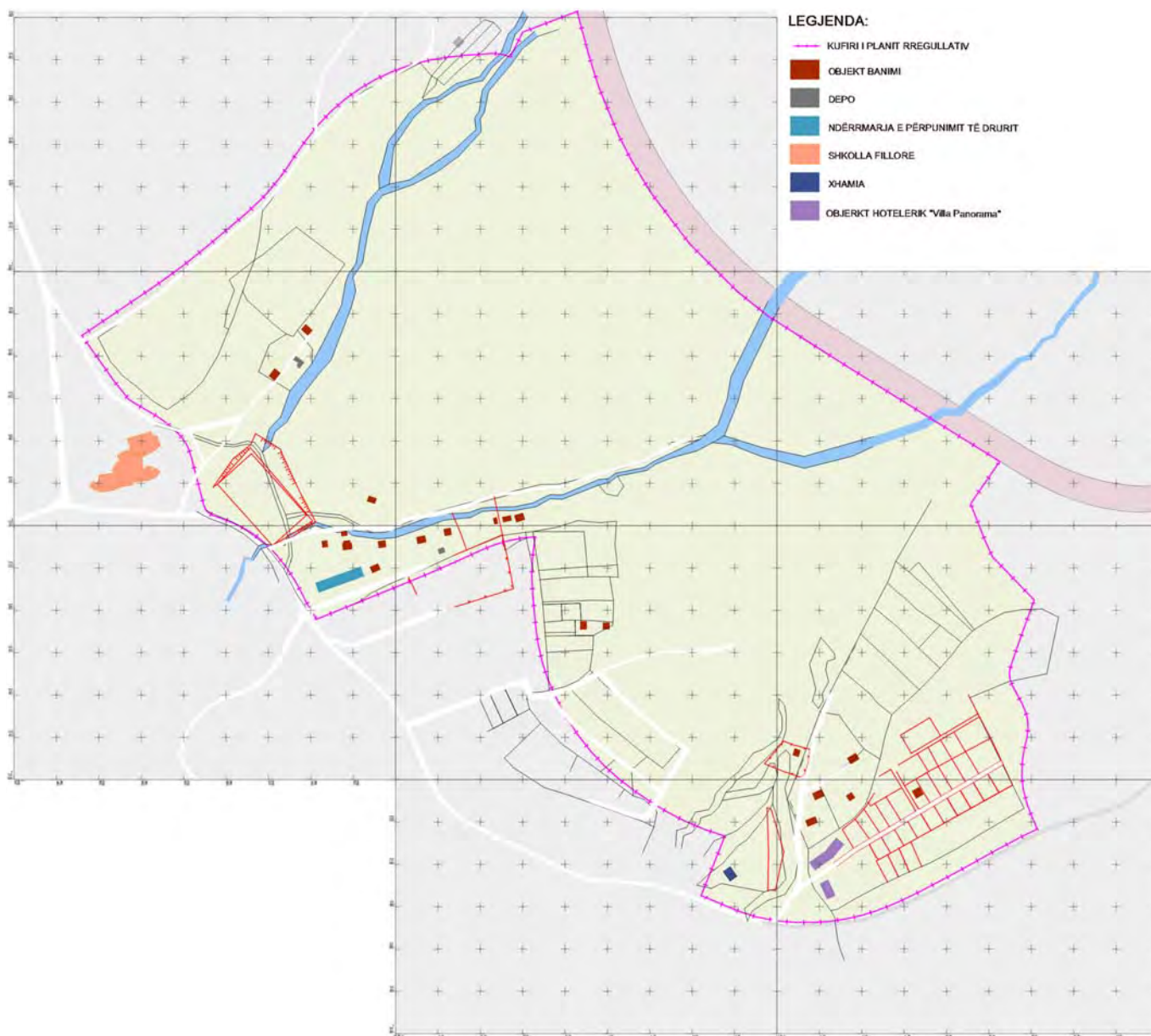


Pamje nga lokacioni

2.4.1 BANIMI

Zona e përfshirë me plan rregullues karakterizohet me numër të vogël të banimit. Pjesën më të madhe të banimit e përbën banimi individual. Banimi individual në tërësi përbëhet prej shtëpive të veçanta të cilat kryesisht karakterizohen me cilësi të mesme të ndërtimit.

Në kuadër të planit të propozuar ka disa ndërtesa të ndërtuara në tokën komunale e cila është uzurpuar dhe kjo do të paraqesë një problem të vecantë për implementim. Këto ndërtesa, të ndërtuara në lug, qoftë për kah kualiteti i indërtimi, qoftë për kah vendosja nuk do të ishte mirë të inkorporohen në zhvillimin e paraparë.



2.4.2 ARSIMI

Institucione parashkollore nuk ka.

Institucionin më të afërt të mësimit fillor kjo lagje e ka shkollën "Mitrush Kuteli" e cila gjendet në pjesën e poshtme të lokacionit. Po ashtu në këtë lokacion ndodhet edhe një shkollë fillore private. Në afërsi të lokacionit ndodhet edhe shkolla tjetër private "Milleniumi III"

Sa l përket arsimit të mesëm, meqenëse lokacioni është pjesë periferike rrjedh se institucionet e arsimit të mesëm nuk janë mjaft afër, meqenëse ato janë të lokuara në një zonë të pjesës qendrore të qytetit.

2.4.3 SHËNDETËSIA

Në afërsi të lokacionit ndodhet Qendra e Mjekësisë Familjare e cila shfrytëzohet nga banorët e kësaj zone.

2.4.4 NDËRTESAT PUBLIKE DHE ADMINISTRATIVE

Në kuadër të lokacionit nuk ka ndërtesa publike dhe administrative ndërsa në rrethinë mbetet të evidentohen

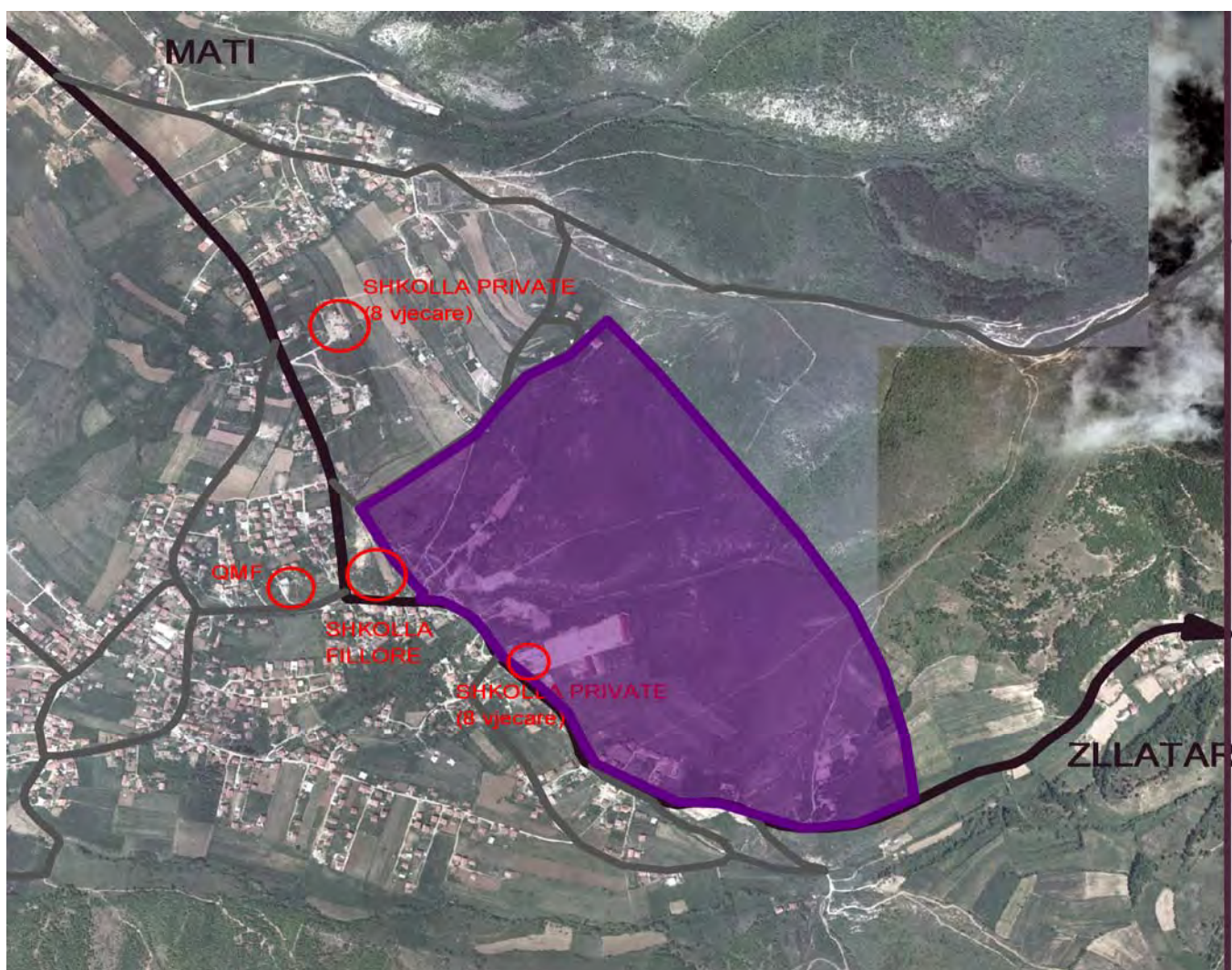
2.4.5 NDËRRMARRJET TREGTARE DHE SHËRBYESE

Në kuadër të lokacionit nuk ka ndonjë veprimtari të theksuar tregtare apo shërbyese. E vetmja ndërrmarrje tregtare është fabrika e mobiljeve "Molika". Veprimtaria tregtare zhvillohet në rrethine nëpër lokale të vogla .

2.4.6 GJELBRIMI, SPORTI DHE REKREACIONI

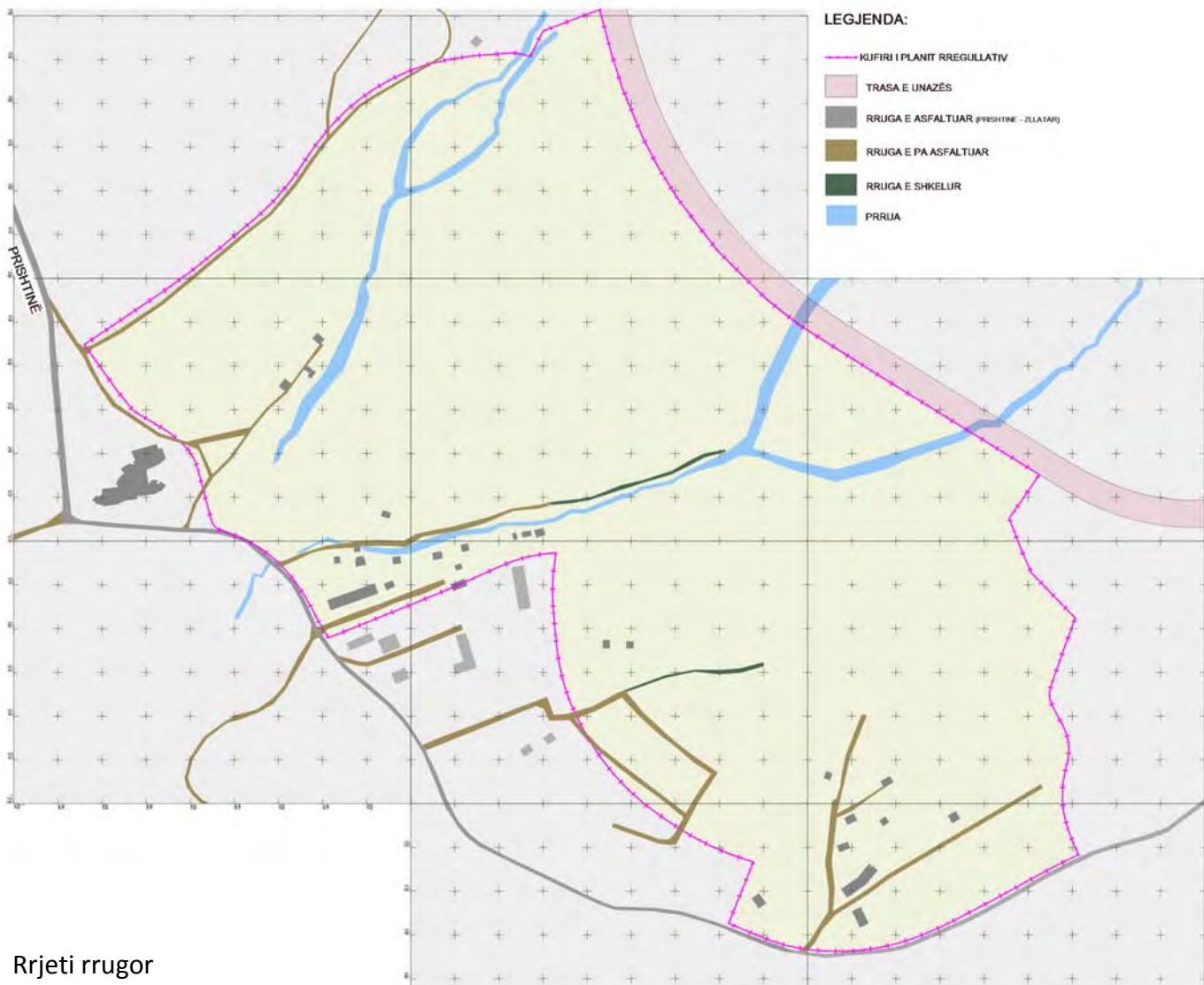
Lokacioni karakterizohet me hapësirë të lirë gjelbërimit të ulët dhe ai mesatar. Po ashtu në lokacion kemi edhe rrjedhjen e ujit nëpër perrocka të cilat njëherit shërbejnë edhe si drenazhim natyror.

Ne lokaion ndodhet edhe një fushë lojë, pronësia e së cilës nuk është e definuar.



2.4.7 INFRASTRUKTURA RRUGORE

Meqenëse lokacioni është në pjesën periferike e vetmja rrugë e asfaltuar është rruga Prishtinë –Zllatar e cila e kufizon lokacionin në anën e poshtme. Kjo rrugë ka mungesë trotuari ku mund të qarkullojnë lirshëm këmbësorët. Rrugët tjera janë rrugë të paasfaltuar të cilat shfrytëzohen për qasje për shtëpitë në lokacion.



Rrjeti rrugor



2.4.8 RRJETI ELEKTROENERGJETIK DHE TELEKOMUNIKUES

Aktualisht Lagjeja Mati 3 në Prishtinë nuk posedon me furnizim të qëndrueshem për të bërë furnizimin me energji elektrike të një lagjeje të re. Pothuajse nëpër qendër të lagjes Mati 3 kalojnë tri linja transmetuese të rëndësishme. Një e nivelit 110kV me gjersi prej 8m dhe dy të tjera të nivelit 220kV me gjersi 14m.

Sipas rregullave EN 50341-3-1 ndërtimi i objekteve në afërsi të linjave transmetuese është i ndaluar. Distanca e lejuar është 2.5m nga linja 110kV dhe 3.5m nga linja 220kV.

Bazuar në këtë rregullore është bërë shënimi i zonës së ndaluar në lagjen Mati 3 (fig.1)

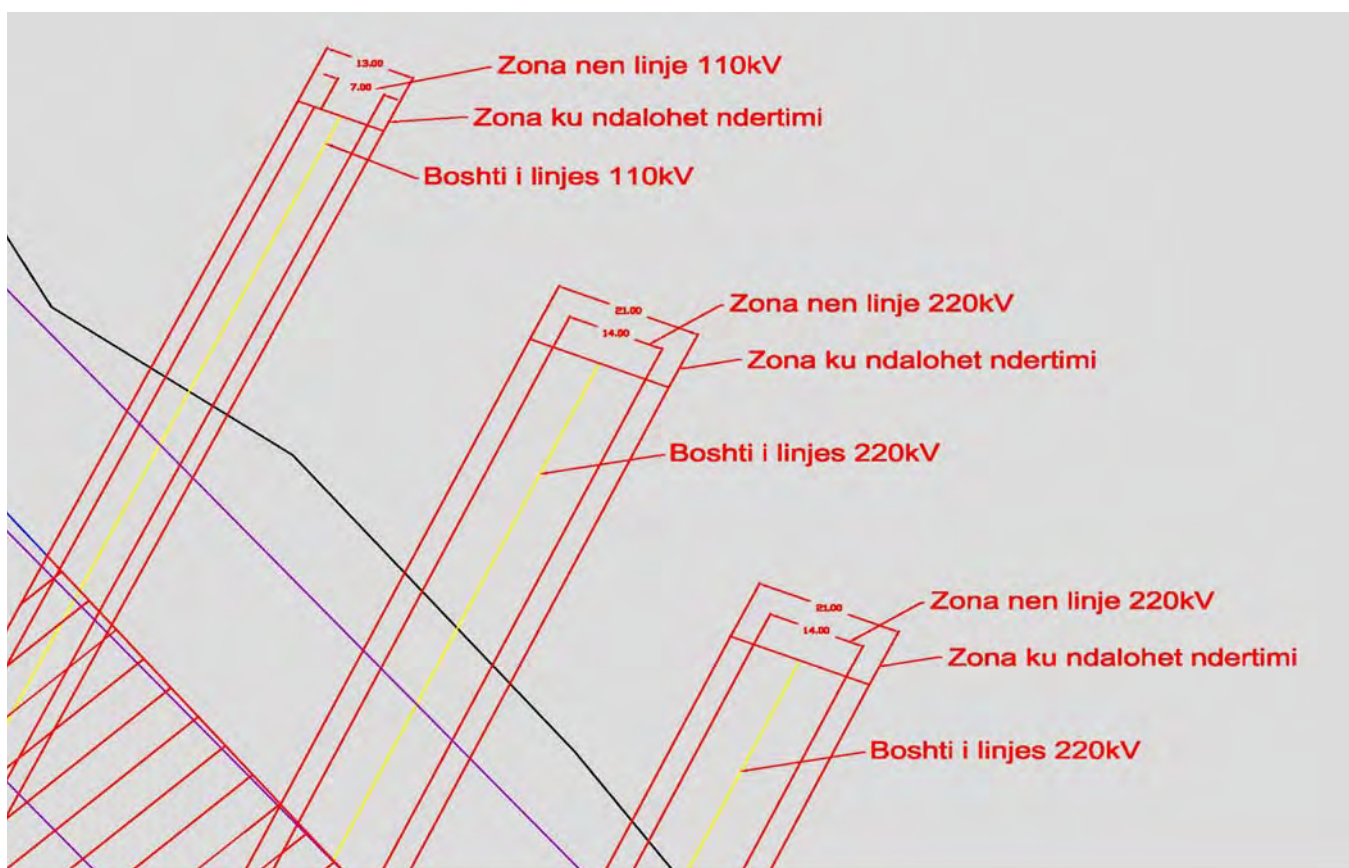


Fig.1 Zonat e ndaluara



Meqenëse distancat ndërmjet linjave transmetuese janë të vogla mund të mirret se e tere hapësira e shrafiuar me sipërfaqe prej 4.39ha është e papërdorshme për ndërtim (fig.2).

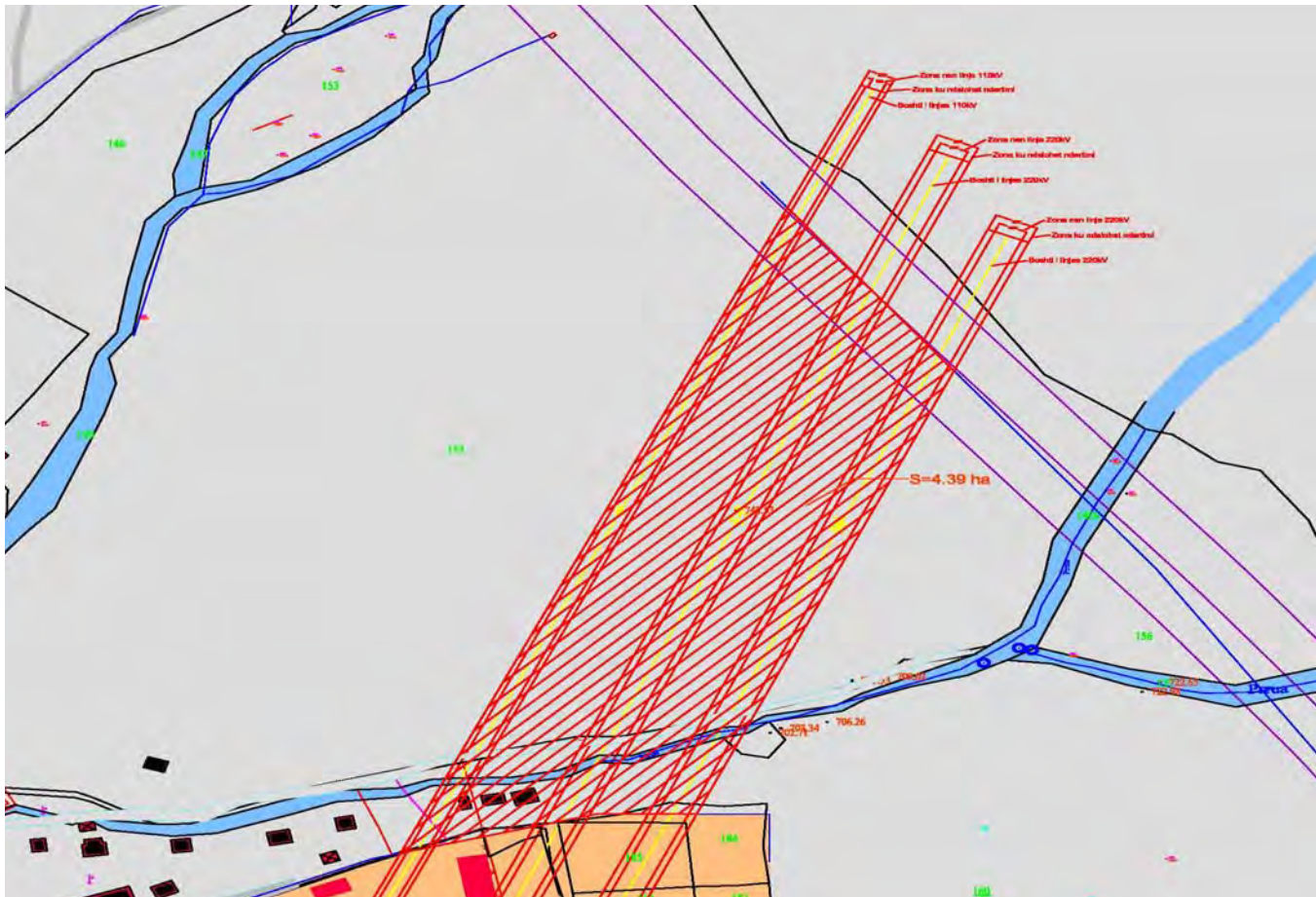


Fig.1 Trasa e largpërçuesve ekzistues 110kV dhe 220kV në shtylla metalike

Cmimi i 100m² të trojeve vlerësohet në 6000E/ari, pra 4.39ha vlerësohen në 2.634.000,00 Euro.

Duke pasur parasyshë vlerën e trojeve dhe sigurinë e banorëve të lagjës, mund të jepet si opsion zëvendësimi i linjave transmetuese me linja kabllorike nëntokësore.

Vlera e linjave kabllorike së bashku me pjesën ndërtimore sillet rreth:

950 E/m në linjat 220kV-she

650 E/m në linjën 110kV-she

Nese në zonën e Matit zëvendësohen 700m LP 220kV me kabllor 220kV dhe 500m LP 110kV me kabllor 110kV, vlera e këtij investimi do të ishte rreth:

1. 700mx950E=665 000,00 Euro për LP 220kV

450mx650E=292 500,00 Euro për LP 110kV

Gjithsej: **957 500,00 Euro** për të gjithë LP.



2.4.9 INFRASTRUKTURA E UJËSJELLËSIT DHE KANALIZIMIT

GJENDJA EKZISTUESE E FURNIZIMIT ME UJË DHE RRJETIT TË KANALIZIMIT

Sipas planit Strategjik të Prishtinës, në lagjen "MATI 3" është paraparë lokacioni për ndërtimin e trojeve të banimit individual. Kjo zonë është në rrugën Prishtinë – Zllatar, rreth 8.0km larg qendrës së qytetit. Përveç banimit, në lagjen e propozuar duhet të ketë edhe objekte tjera përcjellëse që do t'i përmbushin nevojat e këtij kompleksi.

Momentalisht kjo pjesë e qytetit furnizohet me ujë me anë të gypit PEHD Ø160mm i cili është i shtrirë deri te shkolla e MAT-it. Sasia e ujit që sjellë ky gyp është e mjaftueshme vetëm për shkollë dhe ndonjë objekt tjetër afër saj, por nuk do të mjaftonte për të tërë lagjen.

Gjithashtu në këtë zonë nuk ka rrjet të kanalizimit fekal dhe atmosferik. Aktualisht shkarkimi i ujërave fekal bëhet në mënyrë të egër dhe jashtë sistemit të kanalizimit të qytetit. Në afërsi të kompleksit kalon lumi i Matit në rrjedhën e të cilit bëhet shkarkimi i të gjitha ujërave qofshin ujërat të zeza apo atmosferike.

FURNIZIMI ME UJË

Nevojat e kompleksit për ujë:

Duke llogaritur se do të ndërtohen 500 shtëpi me mes atarisht 6 banorë për shtëpi nevojiten këto sasi të ujit:

Uji higjenik	9.8 l/s
Uji kundër zjarrit	10.0 l/s
Uji për mirëmbajtje të kompleksit	1.1 l/s
Uji për mirëmbajtjen e rrjetit	2.1 l/s

Pra, në tërësi rreth 23.0 l/s.

MËNYRA E FURNIZIMIT

Ekzistojnë dy mënyra për furnizimin me ujë të pijes:

1. Me ndërtimin e fabrikës së re për prodhimin e ujit në Shkabaj. Nga kjo fabrikë do të furnizohet qyteti i Prishtinës dhe do të lirohen gypat që momentalisht furnizojnë Prishtinë nga liqeni i Badovcit dhe sasia e ujit që vjen nga liqeni i Badovcit do të shfrytëzohet për furnizimin e kësaj lagjeje dhe të gjithë lagjes Prishtina e Re.

2. Me bartjen e ujit nga liqeni i Gazivodës në liqenin e Badovcit dhe rritjen e kapaciteteve të filtrave në Badovc. Njëherit duhet të vendoset edhe një gyp nga i cili do të furnizohet e tërë lagja e Prishtinës së Re, pasi që gypat ekzistues kanë dedikim tjetër.

Mënyra e parë ka përparësitë e veta pasi që do të bëhet një zgjidhje afat gjatë jo vetëm për zonën aktuale urbane, por edhe për Prishtinën e Re dhe për tërë rrethinën e saj.

SISTEMI I KANALIZIMIT

Pasi që normat diktojnë që ujërat e zeza duhet të trajtohen para shkarkimit të tyre në recipient, është e domosdoshme ndërtimi i sistemit të ndarë të kanalizimit. Pra, do të ketë dy rrjete të kanalizimit, njëri rrjet do të përdoret për ujërat e zeza, kurse tjetri për ujërat atmosferike.

RRJETI I KANALIZIMIT FEKAL

Shkarkimi i ujërave të zeza duhet të bëhet në rrjetin kryesor të qytetit ose të ndërtohet një impiant për pastrimin e ujërave të zeza. Pasi që ndërtimi i impiantit është shumë i shtrejtë dhe zgjidhje e përkohshme, ndërtimi i kolektorit kryesor për këtë lagje është zgjidhja më optimale.

RRJETI I KANALIZIMIT ATMOSFERIK

Në afërsi të kompleksit kalon lumi Mati. Prandaj, ujërat atmosferike do të shkarkoheshin në këtë lumë.

RUAJTA DHE RIQARKULLIMI I UJIT

Dihet se shoqëria jonë po ballafaqohet me mungesë të madhe të ujit. Mungesa e ujit është si pasojë e zvogëlimit të sasisë së ujit në natyrë (burime dhe të reshura) dhe për shkak të humbjeve (teknike dhe administrative). Prandaj, strategjitë e reduktimit të harxhimeve të ujit, ruajtjes dhe mundësisht ripërdorimit të tij duhet të merren parasysh gjatë projektimit detal të lagjes.

Në lokacion nuk vecohet më ndonjë ndotje pasi që ai ndodhet në periferi të qytetit.

2.5.1 AJRI

Pjesa më e madhe e lokacionit vecohet me ajër të pastër për shkak të gjelbërimit dhe largësisë nga ndotësit e mëdhej sic janë prodhimtaria dhe trafiku. Afërsia e korridorit të unazës së mesme, mund të jetë rrezik potencial i ndotjes nga trafiku. Nga punëtoria e zdrukthtarisë mund të ketë ndotje të ajrit të ngastrave fqinje. Komuna duhet ta ketë parasysh këtë fakt dhe trajtojë me kujdes duke marrë parasysh interesin publik.

2.5.2 TOKA

Sa i perket mbeturinave, në lokacion nuk ka ndonjë deponi e cila mund të konsiderohet si burim potencial i ndotjes. Ndërsa mbledhja e mbeturinave bëhet nga qyteti.

2.5.3 ZHURMA

Në lokacioni nuk ka ndonjë burim të vecantë të zhurmës përvec hapësirave në afërsi të punëtorisë së zdrukthtarisë që mund të jetë një kufizim për vendosjen e përmbajtjeve të banimit dhe atyre që kërkojnë qetësi.

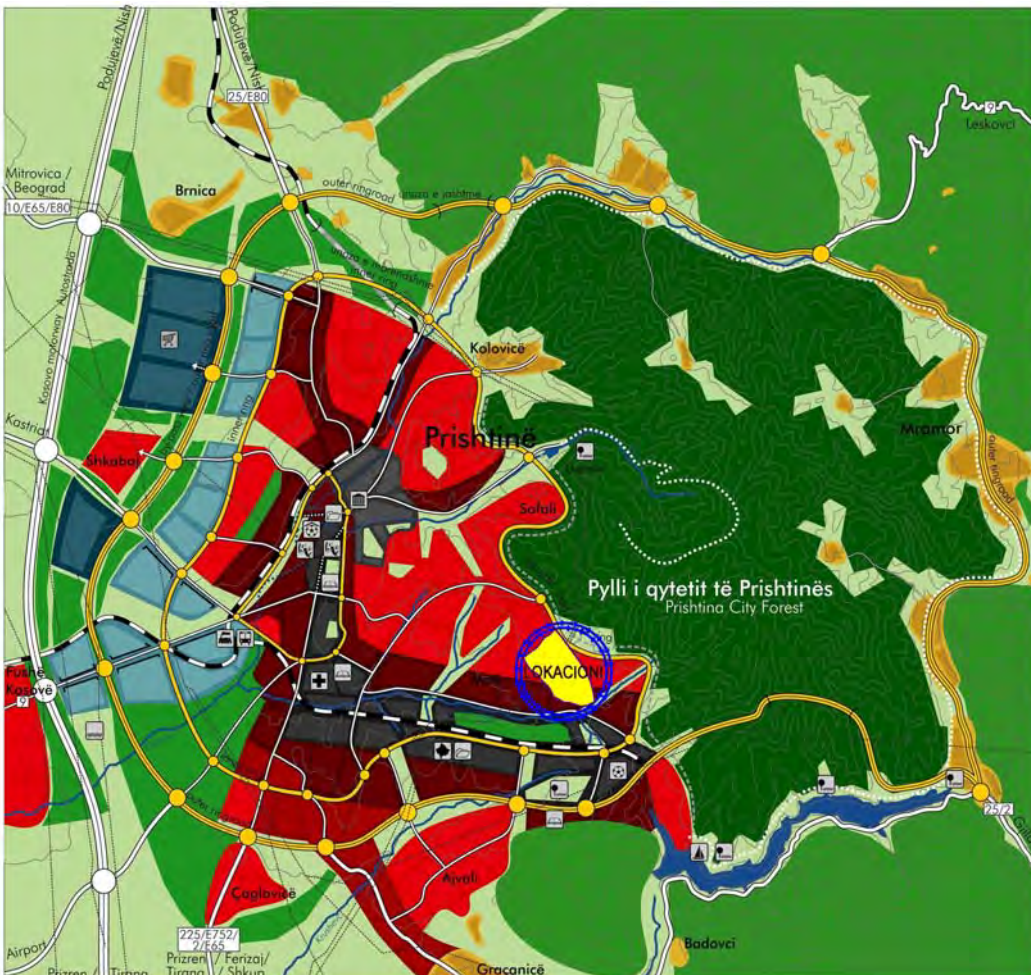


2.6.1 PLANI ZHVILLIMOR KOMUNAL 2004

Sipas PZHK-së së Prishtinës zona e Matit karakterizohet me hapësira kryeshit banimi dhe hapësira mikse. Po ashtu për shkak të natyrës një pjesë mbetet zonë gjelbërimit. Lokacioni I dhënë përfshihet në kuadër të zonës kryesisht me banim dhe një pjesë në atë mikse. Këtë lokacion e tangjton edhe unaza e dytë rrugore e qytetit në pjesën e epërme e cila paraqet njëherit edhe kufirin mes zonës banuese dhe gjelbërimit.

2.6.2 PLANI IDEOR URB-ARKITEKTONIK "MATI-3"-2007

Plani ideor urbarkitektonik "Mati 3" është hartuar nga Komuna e Prishtinës dhe është aprovuar në mbledhjen e Asamblesë Komunale me datën 29.03.2007



Kuvendi Komunal Prishtinë
Municipal Assembly Prishtina

Plani Strategjik
Strategic Plan

Zhvillimi Urban i Prishtinës
Urban Development of Prishtina

shkalla C: Komuna / Level C: Municipality

Spatial Development Plan

19.03.04

Plani C7 / Përfjesa: 1:50.000 / Scale: 1:50.000

DIREKTORATI I PLANIFIKIMIT, URBANIZIMIT DHE NËDRTIMIT
THE DEPARTMENT OF URBAN PLANNING AND CONSTRUCTION

WWJ FEH ECH

la c a d r o m
LANDSCHAFTSARCHITECTEN

planungsgruppe 4

ANALIZA E PROGRAMIT

Sipas vendimit të Komunës, në lokacion është paraparë ndërtimi i një lagjeje të banimit individual – me gjithsej 500 ngastra nga 6.0 ari me shtëpi të veçura – madhësi 450 m². Për të vlersuar propozimin e ofruar nga Drejtoria e Urbanizmit, janë marrë për bazë kriteret bashkëkohore të kualitetit të banimit të cilat banimin e shikojnë si një përmbajtje komplekse duke tejkuluar shtëpinë -banesën dhe rrethinën e saj të ngushtë dhe duke përfshi edhe përmbajtjet tjera për zhvillimn e jetës në lagje – si arsimi, shëndetësia, tregtia, rekreacioni, puna.

1. Shëndeti dhe mirëqenia
 - Jeta e shëndoshë
 - Kohezioni social
 - Gjithpërfshirja
 - Siguria
2. Vitaliteti ekonomik
 - Mundësitë e punësimit
 - Hapësira kualitative të punës
 - Tregtia/hoteliera/shërbimet
3. Nevojat shoqërore
 - Banimi
 - Kualiteti i mjedisit të ndërtuar
 - Hapësira publike
 - Qasja për këmbësorë
 - Afërsia e transportit publik
4. Kualiteti mjedisor
 - Kualiteti estetik
 - Peizazhi – gjelbërimi dhe topografia
5. Resurset dhe klima
 - Uji
 - Kualiteti i ajrit
 - Eficienca energjetike
 - Kualiteti i ajrit
 - Kufizimi i emisioneve të CO₂
 - Toka

Nëse qëllimi ka qenë të sigurohet një hapësirë kualitative e banimit, vlerësimi sipas kriterëve të mësipërme vërteton se propozimi i ofruar nuk e dëshmon këtë qëllim. Nëse i shikojmë rastet më të mira në botë, kualitetet e tilla mund t'i përmbledhim më poshtë:

- Lagjet e tilla janë gjithëmonë të kombinuara me banim individual dhe kolektiv
- Përmbajnë banesa/shtëpi kualitative në pikëpamje arkitektonike dhe rrethinë e peizazh kualitativ
- Shoqërohen me përmbajtje sociale – arsim, shëndetësi, tregti, hotelieri dhe shërbime të tjera
- Ofrojnë mundësi edhe të punës
- Përmbajnë hapësira kualitative publike dhe të rekreacionit
- Marrin parasysh këmbësorët dhe biciklistët si pjesëmarrës të barabartë në rrjetin e qarkullimit.

- Kanë infrastrukturë funksionale
- Marrin parasysh parimet e zhvillimit të qëndrueshëm: shfrytëzimin e energjisë së ripërtrishme (gjeotermale, biomasa, energjia solare) kursimin dhe mbledhjen dhe rishfrytëzimin e ujërave atmosferik

Lidhur me këto kritere përveç programit të papërshtatshëm të përmbajtjeve më posht janë dhënë disa të meta esenciale që propozimi t'i plotësojë kriteret e lartcekura:

- Ndërtimi i shtëpive shumë të mëdha – 450 m² me një kosto shumë të lartë për mundësitë e një familjeje me të ardhura mesatare kosovare, nuk garanton kualitetin e nevojshëm të banimit.
- Mungesa e hapësirave dhe përmbajtjeve publike-shoqërore, tregtare dhe hoteliere zvogëlon kualitetin e banimit dhe rritë qarkullimin e panevojshëm me automjete për plotësimin e nevojave themelore të cilat i ka banimi.
- Për shkak të konfiguracionit të terrenit kjo zonë mund t'i plotësojë vetëm kërkesat e disa aktiviteteve rekreative- ecja, vrapimi dhe loja në natyrë.
- Nuk është trajtuar lëvizja e këmbësorëve,
- Nuk janë trajtuar përroskat të cilat mund të shërbejnë për drenazhim natyror të ujërave atmosferik.

Pjerrësia e disa rrugëve të projektuara kalon maksimumin lejuar prej 8(10) %.

RACIONALITETI I SHFRYTËZIMIT TË TOKËS

Një problem tjetër që na detyron të bëjmë vlerësimin e propozimit të ofruar është racionaliteti i shfrytëzimit të tokës nëse kemi parasysh se problemi kryesor i komunës në sigurimin e shërbimeve është mungesa e tokës.

Çështja është nëse me një zgjidhje më racionale ka mundësi të plotësohen kriteret e mësipërme duke kursyer tokën dhe siguruar një llojllojshmëri të banesave – pa rrezikuar kualitetin dhe komfortin dhe duke mundësuar që kategoritë e ndryshme të familjeve – me numër të ndryshëm të antarëve ,me të ardhura të ndryshme, të kenë mundësi të zgjedhin atë cka atyre u përshtatet.

Duke analizuar dendësinë e banimit dhe shfrytëzimin e tokës si dhe përmbajtjet që duhet ta shoqërojnë banimin, më poshtë janë dhënë disa të dhëna themelore për opsionet me dendësi më të madhe banimi – duke kombinuar banimin individual dhe banimin kolektiv me katësi P+4 dhe sipërfaqe më komode të banesave. Këto opsione do të duhej të shërbejnë për krahasim, sidomos në aspektin e shumëllojshmërisë të vlerës së tokës dhe shtimit të vlerës së hapësirës së banimit në të gjitha aspektet.

Komuna mund ta shfrytëzojë këtë rast që përmes partneritetit publik privat të sigurojë jo vetëm infrastrukturën teknike, por edhe të gjitha përmbajtjet sociale të nevojshme në lokacion – arsim, shëndetësi, rekreacion, nëse e konsideron arsyeshmërinë ekonomike si një kriter përcaktues për shfrytëzimin e tokës

MATI - sipas planit**BANIMI INDIVIDUAL**

500 TROJE * 6.5 ARI * 3000 BANORË / 64 BANORË/Ha

	TOTAL
SIPËRFAQJA E TROJEVE	32.66
SIPËRFAJA E RRUGËVE	8.2
SIPËRFAQJA E GJELBËRIMIT	3.07
GJELBËRIMI IZOLUES	3.04

OPSIONI 2 - 6000 BANORË/127 BANORË/Ha**BANIMI INDIVIDUAL**

TROJE TË VECANTA - 100 X 4.5 ARI-600 b	4.5
TROJE NË VARG - 150 X 3.0 ari- 900 b	4.5

BANIM KOLEKTIV - 4500 b 19.74

SHKOLLA FILLORE 1,5Ha X 2 3

GJELBËRIMI/terrenet e rekreacionit 7.06

RRUGËT 8.2

TOTAL**47**

PROBLEMET TJERA TË IDENTIFIKUARA

- Definimi i kufirit të zonës së përfshirë më plan – nevoja e përfshirjes së pjesëve fqinje
 Meqenëse në pjesën e poshtme të lokacionit ngastrat e pa përfshira në plan mund të paraqesin problem për zhvillimin e lagjes, Drejtoria e Urbanizmit konsideron të nevojshme zgjerimin e planit edhe në këtë pjesë. Kjo implikon ndërrimin e detyrës projektuesedhe kërkon një afat kohor.
- Definimi i pronesisë së ngastrave
 Duhet të merren informatat më të reja kadastrale lidhur me pronësinë.
- Definimi i korridorit të unazës së dytë të qytetit - qasja në lokacion
 Meqenëse korridori i unazës së dytë ka pësuar ndryshime, në krahasim me planin e propozuar, e rëndësishme është që korridori i ri të konsiderohet për zgjidhjen e re, posaçërsiht lidhur me qasjen në lokacion nga njëra prej arterieve kryesore të trafikut të parapara me Planin Strategjik
- Definimi i statusit të shtëpive të ndërtuara në pronën e Komunës.
 Duhet të udhëzohet me detyrën e re se çfarë trajtimi duhet të kenë shtëpitë e ndërtuara në pronën e Komunës – nëse ato duhet të rrënohen apo duhet të përfshihen në plan me tërë pasojat për zhvillimin dhe ata që kanë ndërtuar.



- Problemi i planifikimit nën hapësirën e largpërçuesve

Opsionet e dhëna më sipër lidhur me evitimin e problemeve në fushën e largpërçuesve duhet të analizohen në pikëpamje ekonomike dhe atë shëndetësore. Cilido opsion të merret, e hedh poshtë propozimin e ofruar

-Problemet e infrastrukturës rrugore

Zgjidhja e ofruar e rrjetit rrugor, në disa pjesë të lokacionit nuk është në harmoni me topografinë dhe praktikisht është e pamundur të realizohet gjë që e bën të detyrueshëm ndryshimin e propozimit.

KONKLUZIMET DHE REKOMANDIMET

Plani ideor urbanistik arkitektonik MATI 3si propozim nga Drejtoria e Urbanizmit nga Komuna e Prishtinës, nuk mund të zhvillohet më tutje në plan detal të infrastrukturës për arsyet e theksuara më lartë. Që të arrihet deri të një zgjidhje më kualitative me përmbajtje të cilat e avansojnë gjendjen e tanishme të banimit në kryeqytet, komuna duhet ta shfrytëzojë rastin që të zhvillojë një praktikë të mirë – e cila do të shërbejë si shembull për zhvillimet e ardhshme në sektorin e banimit dhe jo të krijojë raste të tipit 'Marigona 1 dhe 2 ose të ngjshme. Kjo do të ndikonte edhe në definimin e standardeve të banimit sa i përket hapësirës banesës dhe hapësirës së lirë, përmbajtjeve që e shoqërojnë si dhe mundësisë së blerjes nga të gjithë qytetarët. Prandaj, URBAN PLUS si kontraktor në këtë projekt, konsideron se Komuna duhet t'i merr parasysh rekomandimet e mëposhtme:

1.Që kontraktori të vazhdojë punën sipas detyrës projektuese, Komuna duhet t'i sigurojë të gjitha informatat relevante të cilat mungojnë:

- informatat mbi pronën,
- kufiri i zonës – nëse zgjerohet zona, vendimi i ri mbi zgjerimin e sipërfaqes që përfshihet me plan,
- korridori i unazës së dytë, pozita e përvehtësuar
- statusi i shtëpive të ndërtuara në pronën komunale.

2.Duke u bazuar në analizat e prezantuara, praktikat më të mira ndërkombëtare të zhvillimit të zonave të banimit dhe duke e konsideruar detyrim etik profesional, URBAN PLUS rekomandon rishikimin e vendimit të Komunës për Planin MATI 3 me qëllim të ndryshimit të programit të përmbajtjeve dhe mënyrës së zhvillimit.

ARSYETIM:

Analizat e të gjithë komponentëve të cilat tashmë janë bërë si dhe ilustrimi i opsioneve me zgjidhje konkrete do ta qartësonte idenë për një zhvillim miks të banimit me të gjitha përmbajtjet e nevojshme si dhe kualitetin e kërkuar. Këtu duhet theksuar se banimi kolektiv nuk nënkupron lartësinë më të madhe se P+4. Kualiteti i banesave në këtë opsion është konkurrent ndaj banimit individual jo vetëm për nga kostoja për m² por edhe përkaq kualiteti i hapësirës të banesës dhe peizazhit.

Në pikëpamje ekonomike, ky opsioni ofron Komunës shumëfishim të vlerës së tokës komunale – si aset publik i cili përmes partneritetit publik mund të ndihmojë në zgjidhjen e problemeve aktuale të tokës ndërtimore për përmbajtjet sociale që mungojnë.

Kjo mënyrë e zhvillimit siguron edhe një kohezion social që për dallim nga propozimi i ofruar do të krijonte relacione jo të afërta fqinjësore, probleme të parkimit dhe zënies së hapësirës publike, si dhe mungesë të hapësirave ku njerëzit mund të plotësojnë nevojat themelore sociale të: arsimit, shëndetësisë , kulturës dhe furnizimit brenda vetë lagjes.

PROPOZIMI



Zgjidhja urb-arkitektonike për lagjen MATI 3 është punuar në bazë të analizës së gjendjes së ekzistuese të lokacionit dhe analizës së zgjidhjes ideore të ofruar nga Komuna e Prishtinës. Pasi që janë bërë analizat, në profilin e lagjes janë dhënë rekomandimet për problemet e evidentuara dhe ndryshimet eventuale të programit projektues. Komuna e Prishtinës ka konsideruar të pamundshëm ndërrimin e vendimit në lidhje me programin e miratuar për lagjen MATI 3.

Edhe pse analizat e të gjithë komponentëve dhe opsioneve kanë arsyetuar idenë për një zhvillim miks të banimit me të gjitha përmbajtjet e nevojshme si dhe kualitetin e kërkuar, Komuna e Prishtinës ka pranuar të bëhen vetëm ndryshimet e zgjidhjes së ofruar nga Komuna në bazë të problemeve të identifikuara në profilin e gjendjes ekzistuese të cilat janë dhënë më poshtë:

- Definimi i kufirit të zonës së përfshirë më plan –
Meqenëse në pjesën e poshtme të lokacionit ngastrat e pa përfshira në plan mund të paraqesin problem për zhvillimin e lagjes, Drejtoria e Urbanizmit konsideron të nevojshme zgjerimin e planit edhe në këtë pjesë. Kjo ka implikuar ndryshimin e detyrës projektuese afatin kohor.
- Definimi i pronësisë së ngastrave
Duhet të merren informatat më të reja kadastrale lidhur me pronësinë.
- Definimi i korridorit të unazës së dytë të qytetit - qasja në lokacion
Meqenëse korridori i unazës së dytë ka pësuar ndryshime, në krahasim me planin e propozuar, korridori i ri i dhënë nga Kompania projektuese e unazës është marrë si bazë për zgjidhjen e re, posaçërisht lidhur me qasjen në lokacion.
- Definimi i statusit të shtëpive të ndërtuara në pronën e Komunës.
Trajtimi i shtëpive të ndërtuara në pronën e Komunës.
- Problemi i planifikimit nën hapësirën e largpërçuesve
Opsionet e analizuara lidhur me evitimin e problemeve në fushën e largpërçuesve kanë imponuar ndryshimin e zgjidhjes së propozuar nga Komuna .
- Problemet e infrastrukturës rrugore
Zgjidhja e ofruar e rrjetit rrugor, në disa pjesë të lokacionit në disharmoni me topografinë ka detyruar ndryshimin e zgjidhjes së propozuar nga Komuna.

Para se të analizohen zgjidhjet e mundshme, është dimensionuar programi i përmbajtjeve në bazë të detyrës projektuese, por me kërkesat reja. Përveç banimit, programi i ri i përvetësuar përfshinë edhe përmbajtjet e arsimit - shkollën fillore, çerdhet, tregtinë dhe hotelerinë, sportin dhe rekreacionin dhe objektet e infrastrukturës.

Vendosja e përmbajtjeve i është përshtatur topografisë dhe standardeve për shpërndarjen e përmbajtjeve plotësuese në radhë të parë arsimit fillor dhe parashkollor.

Meqenëse përmbajtje kryesore në lagje është banimi në shtëpi individuale, shkalla e shfrytëzimit të sipërfaqes së tokës për ndërtim është e ulët – 25%

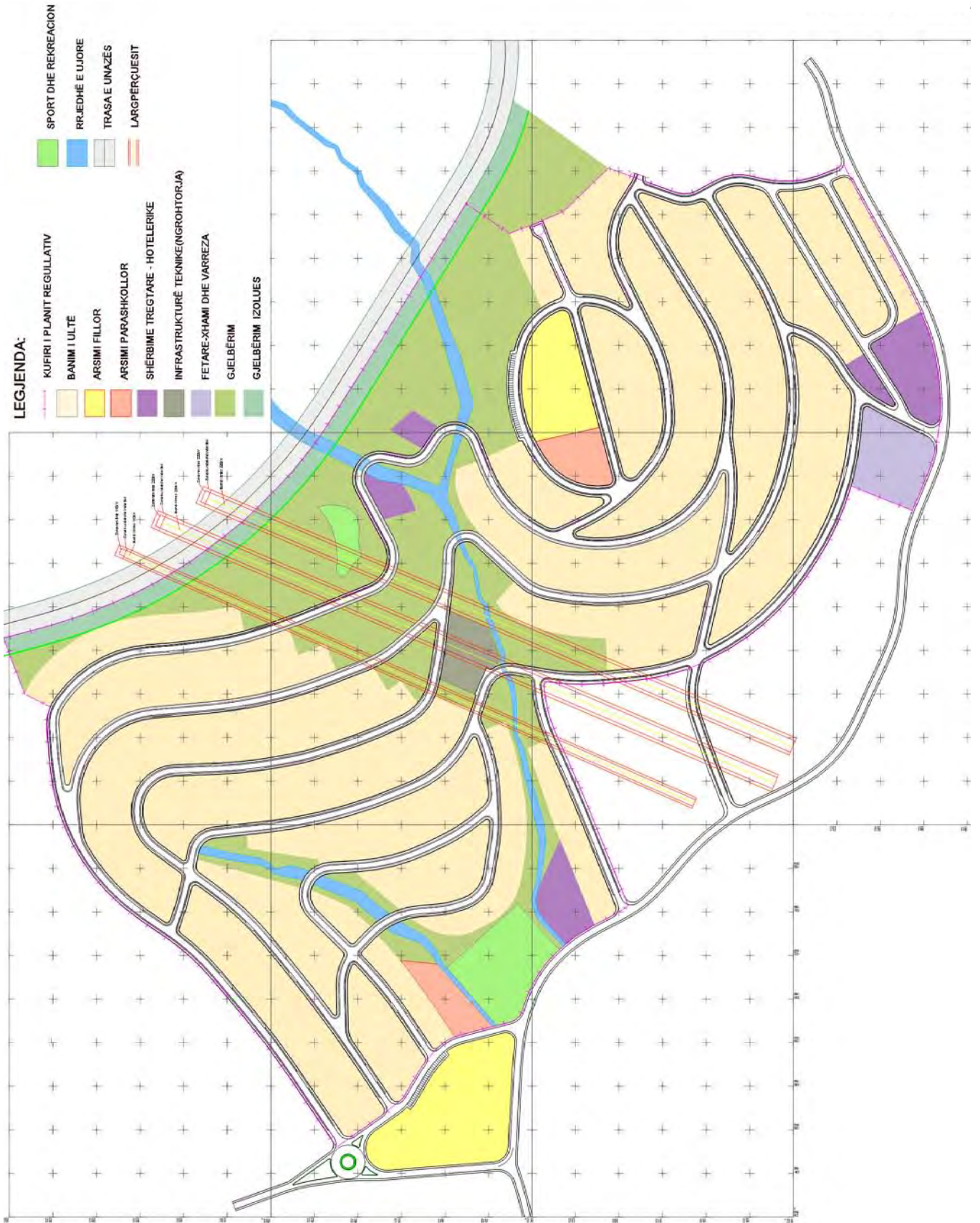
Topografia e lokacionit me dy kodra të ndara të cilat i ndanë një luginë në mes, ka kushtëzuar që të lagja të ndahet në dy tërësi. Kodrat janë shfrytëzuar për vendosjen e shtëpive, kurse lugina dhe brezi i largpërçuesve është shfrytëzuar për hapësirë publike – park dhe terrene të sportit. Në pjesën e poshtme të lokacionit një pjesë e vogël shfrytëzohet për përmbajtje afariste - tregti dhe afarizëm.

Hapësira publike paraqet një vlerë të posaçme jo vetëm për banorët e lagjes, por, me sipërfaqen e madhe dhe llojet e aktiviteteve që mund të zhvillohen në të, ajo mund të shfrytëzohet edhe nga banorët e lagjeve përreth.

Sipërfaqet e trafikut marrin një përqindje të konsiderueshme, për shkak të topografisë shumë dinamike dhe karakterit të banimit. Rrugët automobilistike përmbajnë trotualet dhe shiritat e gjelbërimit si dhe zgjerimet për parkim të veturave në segmente të caktuara në të dy anët e rrugës.

Infrastruktura kryesisht është e vendosur nën tokë, kurse mbi tokë janë vendosur vetëm trafostacionet e energjisë elektrike. Ngrohtorja me gas është objekt i cili është i futur në tokë dhe ka vetëm një fasadë-hapje për furnizim, ndërsa pjesa tjetër e objektit është e integruar në peizazh.

PLANI DETAL URBANISTIK
 "MATI-3"
 PRISHTINË



4.2.1 BANIMI

Pjesën më të madhe të sipërfaqes e zë banimi në shtëpi individuale. Kërkesa initiale e program ka qenë që në 43 Ha të vendosen 490 parcela nga afërsisht 600m² (6 ari). Me programin e ri në një sipërfaqe 61.30 Ha janë vendosur 498 parcela të sipërfaqeve prej 450-600m². Përveç parcelave të planifikuara në kuadër të planit, është përfshirë edhe një pjesë e tokës private tashmë e parcelizuar si dhe një pjesë e tokës komunale e uzurpuar me ndërtime ilegale për të cilën Komuna do të vendosë më vonë gjatë procesit të implementimit të projektit.

Janë përdorur katër tipe të shtëpive të cilat i përshtaten pozitës së ngastrave në lokacion. Vija ndërtimore e shtëpive është e tërhequr 6.0m nga vija rregulluese. Orientim i shtëpive është nga juglindja deri në jug-perëndim dhe vendosja e tyre i përshtatet pjerrësisë së terrenit Çdo parcelë përmban shtëpinë me garazh dhe bodrum dhe oborin në pjesën e përparme dhe në pjesën e pasme. Kopshti i lidhur me dhomën e ditës është gjithmonë në anën e insoular

Madhësia e shtëpive është Tipi A=340.50 m², Tipi B=307.9m², Tipi C1=347.9m², Tipi C2=341.7m². Secila shtëpi është në dy etazhe dhe ka bodrumin i cili në shumicën e rasteve, për shkak të pjerrësisë, është në formë të suteranit ku është paraparë një dhomë e lidhur me kopsht. Shtëpitë janë me fasadë të kombinuar – 'stuko' dhe dërrasa si dhe kulm me pjerrësi të vogël të mbuluar me llamarinë (Al-Zn). Përshkrimi më detaj i shtëpive është dhënë në projektet zbatuese të shtëpive.

Të gjitha shtëpitë kanë garazhin. Te shtëpitë në anën e sipërme të rrugës, për shkak të pjerrësisë së terrenit,garazhi parashihet të jetë pjesërisht jashtë gabaritit të shtëpisë, por brenda kufirit të vijës ndërtimore. Për shtëpitë në anën e poshtme të rrugës, garazhi është në kuadër të gabaritit të shtëpisë.

Shtëpitë përveç infrastrukturës themelore janë të pajisura me instalimet për ngrohje me gas nga ngrohëtorja qendrore e lagjes. Po ashtu,në sistem është i lidhur edhe sistemi pasiv i ngrohjes së ujit me panele solare. Ndërkaq,në kuadër të instalimeve të ujit dhe kanalizimit përfshihet edhe sistemi e mbledhjes dhe shfrytëzimit të ujit atmosferik për ujitjen e kopshtit dhe larjen e oborrit.

Tipet e shtëpive				Sipërfaqe e ndër-tuar bazë	Indeksi i shputës	Sipërfaqe e ndër-tuar	Indeksi i ndër-timit	Sipërfaqe e lirë	Indeksi i sipër-faqes së lirë
	m ²	ha	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Tipi A -200	111,631.10	11.16	18.21%	33126	29.67%	63816	57.17%	78,505.10	70.33%
Tipi B-209	127,241.20	12.72	20.75%	25782.2	20.26%	58687.2	46.12%	101,459.00	79.74%
Tipi C1-29	20,911.20	2.09	3.41%	4814.6	23.02%	9302.4	44.49%	16,096.60	76.98%
Tipi C2 - 28	18,730.90	1.87	3.05%	4346.7	23.21%	8693.4	46.41%	14,384.20	76.79%
Sipërfaqet e parcelave per trajtim te metutjeshem	15,355.30	1.54	2.50%						

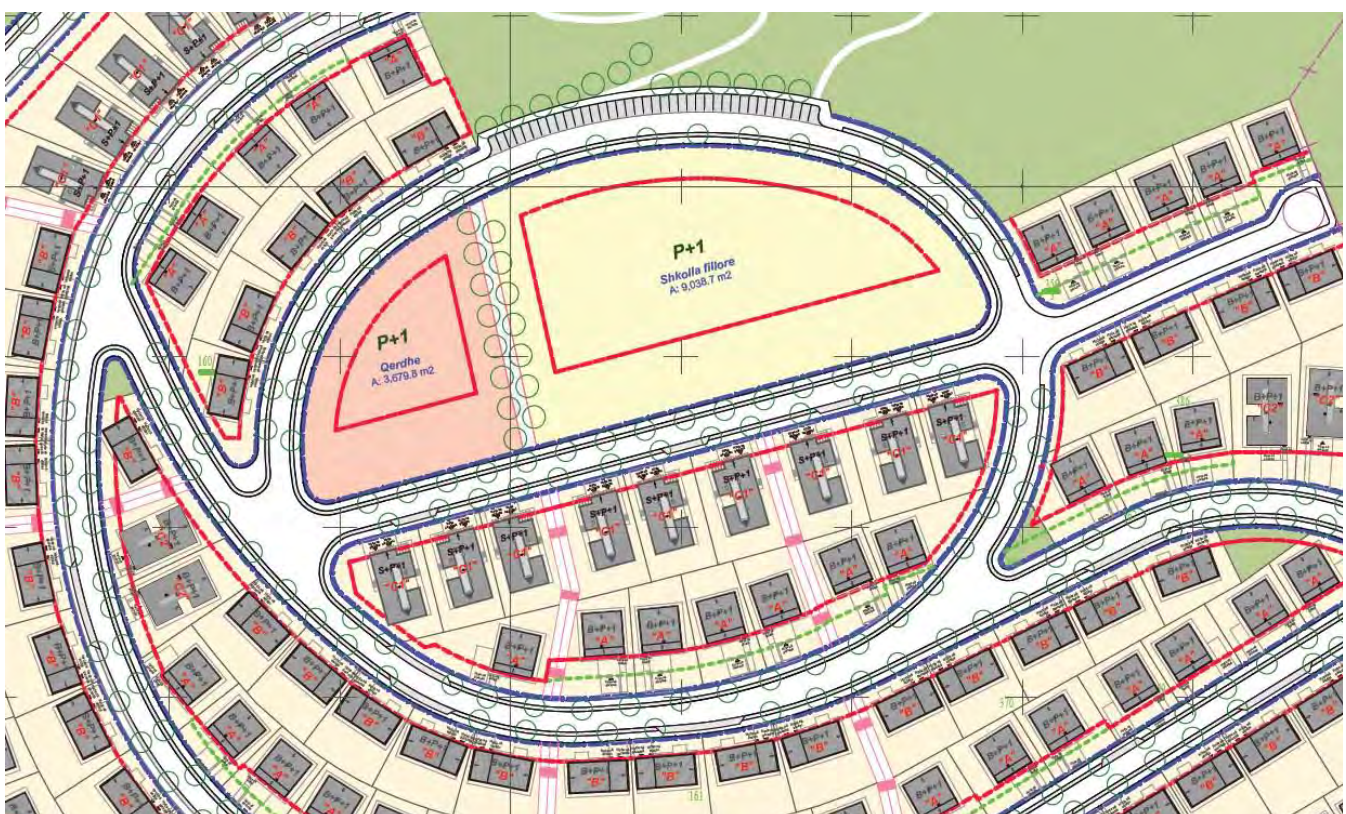


4.2.2 ARSIMI

Megjithëse me propozimin e Komunës nuk parashihej asnjë përmbajtje arsimore, pas konsultimeve me Drejtorinë e Urbanizmit, është vendosur që të përcaktohen edhe dy lokacione për çerdhe dhe një për shkollë fillore meqenëse një shkollë fillore e fshatit Mat është pranë lagjes në anën perëndimore.

Pozita e çerdheve është përcaktuar në bazë të shpërndarjes së shtëpive dhe ato janë dimensionuar në bazë të standardit - 1 çerdhe/2000 banorë. Madhësia e lokacionit të çerdhes në pjesën e poshtme është 33.8 ari kurse çerdhes tjetër është 36.8 ari

Shkolla fillore është vendosur në pjesën e epërme të lagjes në bregun perëndimor dhe lokacioni është i integruar me atë të çerdhes dhe sugjerohet që edhe projekti i të dy objekteve të hartohet i integruar, pasi që ardhja me veturë dhe parkimi janë të përbashkëta. Madhësia e lokacionit të shkollës është 0.90 Ha



Kushtet e veçanta për ndërtesën e institucionit parashkollor

Hyrja në ndërtesë duhet të sigurohet nga rruga për qasje

Hyrja në ndërtesën e qerdhe/kopshtit në anën e sipërme të lokacionit duhet të sigurohet nga rruga veriore, në mënyrë që pjesa jugore të rezervohet për oborr.

Qerdhja (fëmijët 8 muaj-3 vjeç) duhet të këtë grupe prej 6-8 fëmijë me sipërfaqe prej 2-3 m²/fëmijë

Kopshti (fëmijët 3 vjeç-6 vjeç) duhet të këtë grupet prej 25-30 fëmijë me sipërfaqe 1.5-3 m²/fëmijë

Qendra për përkujdesje të fëmijëve pas shkollës (fëmijë 6 vjeç-15 vjeç) duhet të jenë grupe prej 25-30 fëmijë me sipërfaqe 1.5-4 m²/fëmijë.

Dhoma për një grupi fëmijësh duhet të jetë min 60 m²

Hapësira minimale për lojë të fëmijëve është 40m² (5m² për dhomë)

Hapësira për lojë duhet të jetë e kufizuar me barrierë min 1.2m me qëllim të mbrojtje nga rruga, veturat si dhe përroi në pjesën e poshtme.

Duhet të sigurohet min 10 vendparkingje dhe hapësira për biçikleta dhe karroca

Kushtet e veçanta për ndërtesën e shkollës fillore

Hyrja në ndërtesë duhet të sigurohet nga rruga në anën e sipërme (veriore)

Oborri I shkollës duhet të jetë I rezervuar në pjesën jugore

Sipërfaqja e ndëtuar 3.0m-5.0 m²/nxënës

Hapësirat e mësimi 60 m²

4.2.3 TREGËTIA DHE SHËRBIMET

Urban Plus gjatë analizave për zgjidhje të re ka sugjeruar një përmbajtje më të gjerë e veprimtarive shërbyese dhe tregtare (përveç banimit edhe puna!). Mirëpo, Komuna nuk e ka konsideruar të pranueshme përzierjen e funksioneve me banimin për shkak të ruajtjes së numrit të parcelave të dedikuar për banim.

Në pjesën e poshtme të lagjes, një ngastër i dedikohet zhvillimit të tregtisë dhe shërbimeve të nevojshme për banorët. Komuna do të vendosë se çfarë lloji i shërbimeve është i nevojshëm për lagjen në mënyrë që të përcaktohet madhësia e objekteve që duhet të ndërtohen. Madhësia e lokacionit për tregti dhe shërbime është 41.8 ari Mënyra e ndërtimit do të përcaktohet me projektin e ndërtesës sipas kërkesave të Komunës.



4.2.4 HAPËSIRAT PUBLIKE

Sipërfaqja e hapësirës publike është e madhe dhe ajo është kushtëzuar me topografinë e terrenit dhe brezin e largpërçuesve.

- **Parku i Madh**

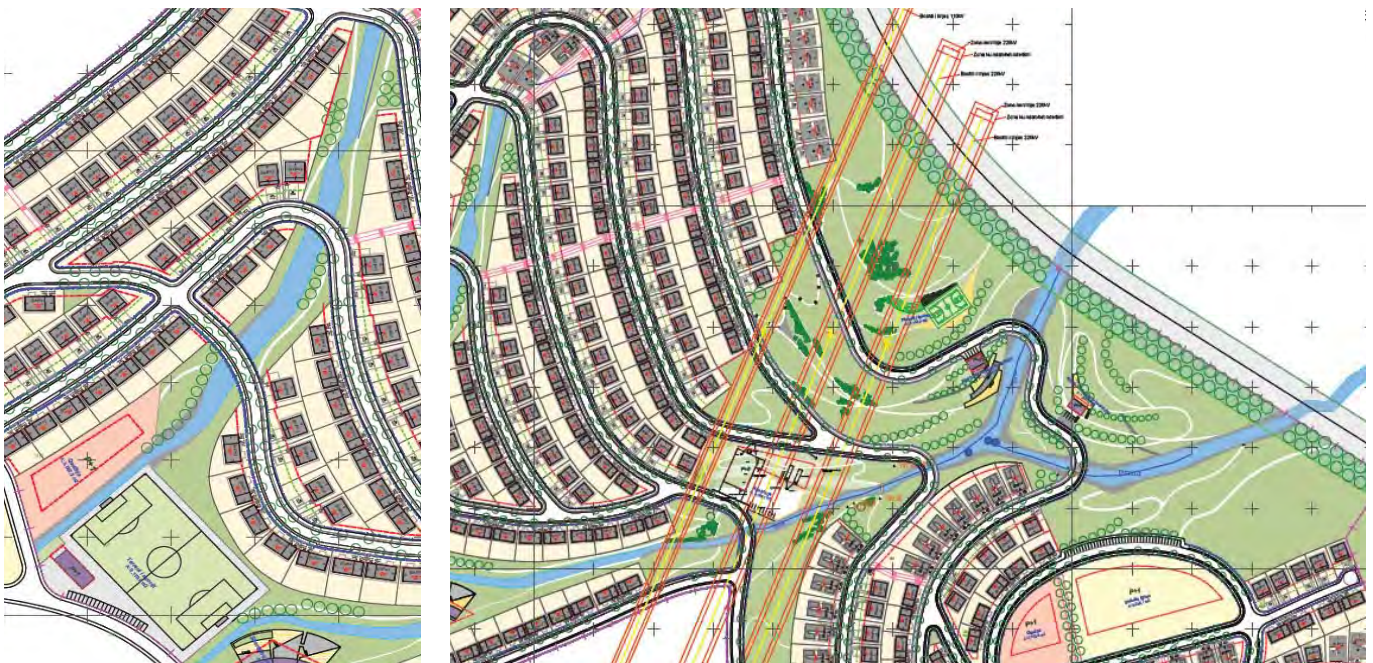
Topografia shumë dinamike me dy lugina në të cilat ndërtimi nuk është i përshtatshëm, ka kushtëzuar që sipërfaqja të shfrytëzohet për gjelbërim – një park i madh për të cilin është dhënë një zgjidhje ideore e cila mund të shërbejë si bazë për projektin zbatues. Brezi i largpërçuesve i cili kalon nëpër lagje është lënë i lirë, pasi standardet nuk lejojnë ndërtimin nën këtë brez. Mirëpo hapësira mund të shfrytëzohet si pjesë e hapësirës publike dhe një sipërfaqe e tillë ka potencial për shfrytëzim edhe nga qytetarët tjerë që nuk janë banorë të lagjes. Madhësia e parkut të madh është 10.7Ha Peizazhi përfshinë shetitoret, shtigjet për biçikleta, terrenet për lojë dhe objektet e vogla në shërbim të vizitorëve të parkut. Duhet të insistohet që të gjitha përmbajtjet – shtigjet, terrenet dhe objektet të jenë të ndërtuara në harmoni me natyrën – me forma dhe materiale të cilat i përshtaten veçorive natyrore të lokacionit. Do të ishte mirë të aplikohen principet e arkitekturës dhe urbanizmit të qëndrueshëm sa i përket mbledhjes dhe rishfrytëzimit të ujërave atmosferik dhe trajtimit të gjelbërimit.

- **Parku i Vogël**

Është një luginë tjetër në lokacion që zhvillohet si një brez i gjelbër dhe e cila duhet të shërbejë edhe për mbledhjen dhe drenazhimin e ujërave atmosferik. Edhe për këtë pjesë është dhënë një ide e cila duhet të shërbejë si bazë për projektin kryesor. Peizazhi përfshinë gjelbërimin, shetitoret, fushat e lojës. Këtu po ashtu është paraparë rregullimi i lugut për drenazhimin dhe mbledhjen e ujërave atmosferik. Madhësia e parkut të vogël është 1.1 Ha

- **Stadiumi**

Stadiumi i futbollit është ndërtuar më herët dhe është shfrytëzuar për zhvillimin e ndeshjeve të futbollit në ligën e dytë të Kosovës. Meqenëse ai është konsideruar një hapësirë me potencial, është dedikuar për rekreacion – me përmasa të stadiumit, mirëpo është lënë mundësia që komuna të përcaktojë nëse do të shfrytëzohet për futboll ose do të riorganizohet për lojëra tjera sportive që pranojnë më shumë shfrytëzues.



4.3 TRAFIKU DHE TRANSPORTI

Rrjeti i qarkullimit në lagjen MATI 3 ndërlidhet në rrjetin e qarkullimit të qytetit sipas Planit Strategjik Urban 2020. Në anën jugore ai lidhet në rrugën që lidh qytetin me fshatin Zllatar, kurse në anën veriore lidhet në unazën e dytë të Prishtinës.

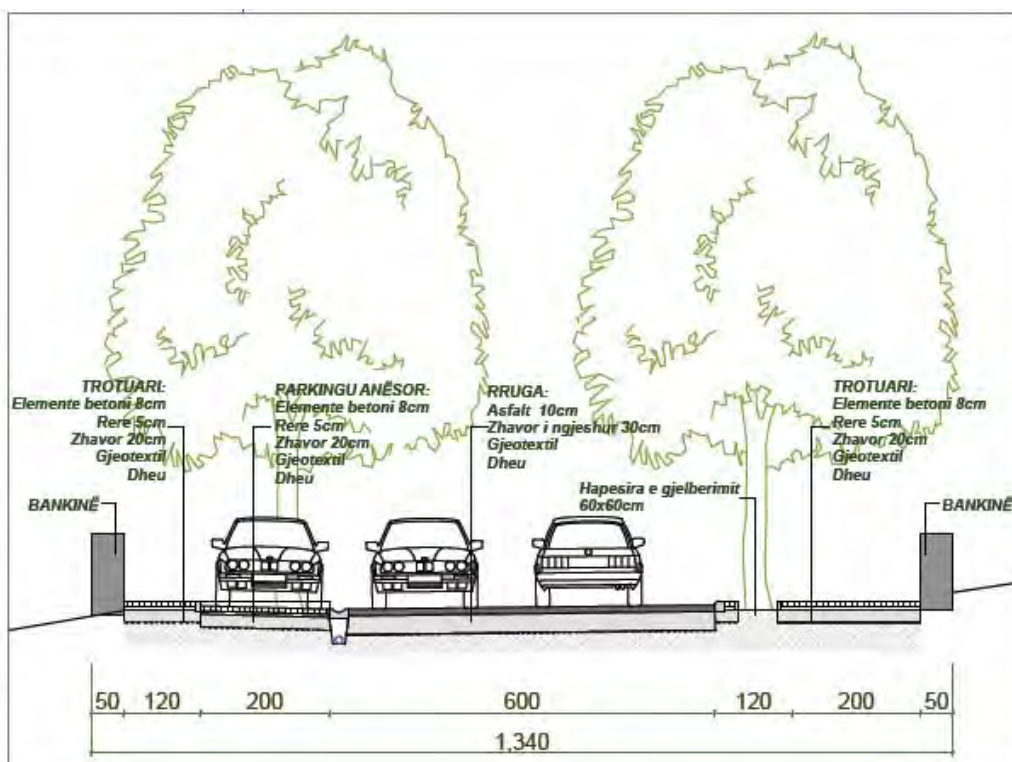
Rrjeti i brendshëm i qarkullimit të automjeteve i është përshtatur topografisë së terrenit. Profili gjatësor ndjekë izohipsat, kurse në kthesa është bërë përpjekje që pjerrësia e rrugës të jetë në kriteret e lejuara. Profili tërthor i rrugëve përbëhet prej trupit të rrugës prej 6m' për qarkullimin e automjeteve, brezit të gjelbër dhe trotuareve për këmbësorë. Në kuadër të profilit, në mënyrë alternative, bëhen zgjerime të rrugës për vendparkime të cilat shërbejnë për ndalje të përkohshme ose për vizitorë.

E gjithë infrastruktura është e vendosur në profilin e rrugës duke ndjekur rregullat dhe standardet për distancat, thellësitë dhe pjerrësitë e nevojshme.

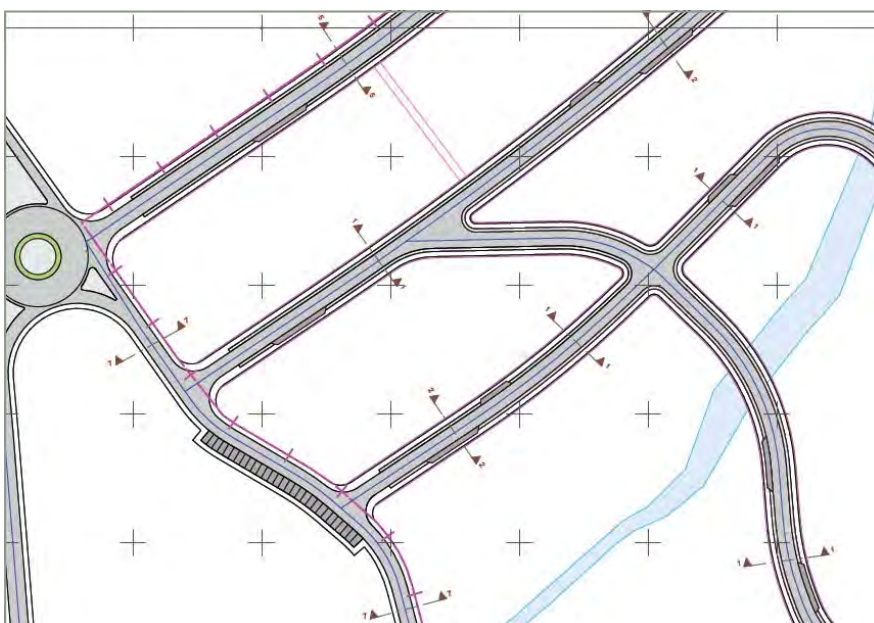
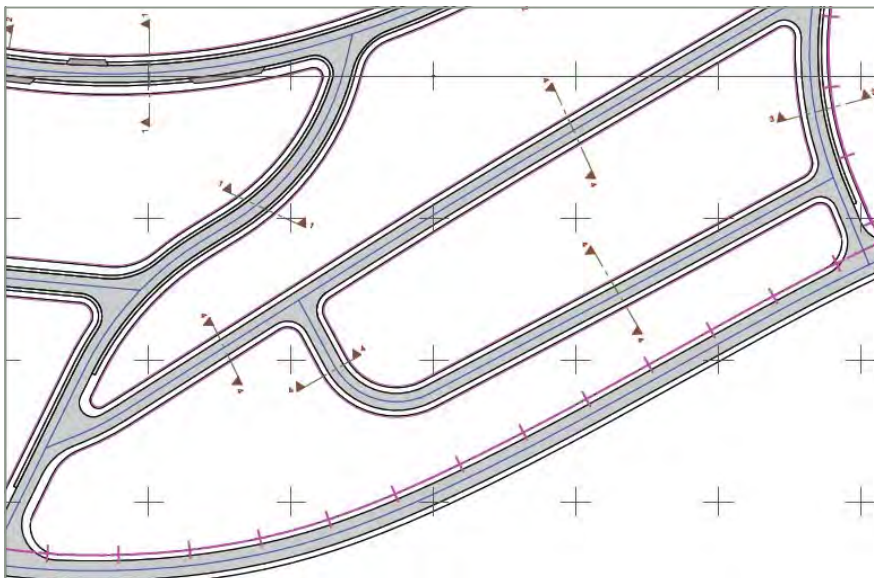
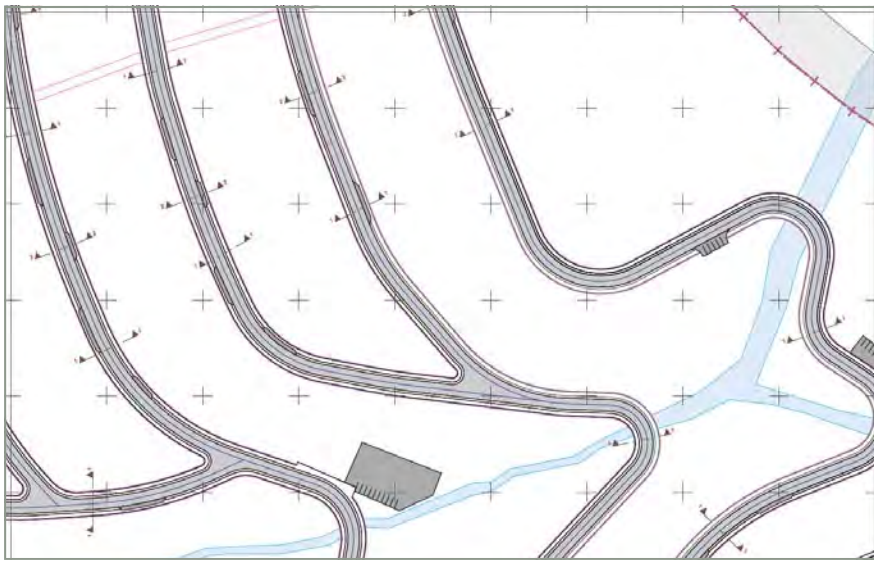
Në kuadër të shiritit të gjelbërimit është paraparë mbjellja e drunjve – bliri fletë- argjent- (tilia tomentosa) që ka gjethe të gjera dhe aftësi të mëdha absorbuese dhe gjatë vegetacionit kundërmon erë të këndshme.

Qarkullimi i këmbësorëve, përveç në trotuare, zhvillohet edhe në shtigjet e këmbësorëve të cilat kalojnë përmes grupeve të shtëpive dhe mundësojnë shkurtimin e distancave në mes të pjesëve të lagjes.

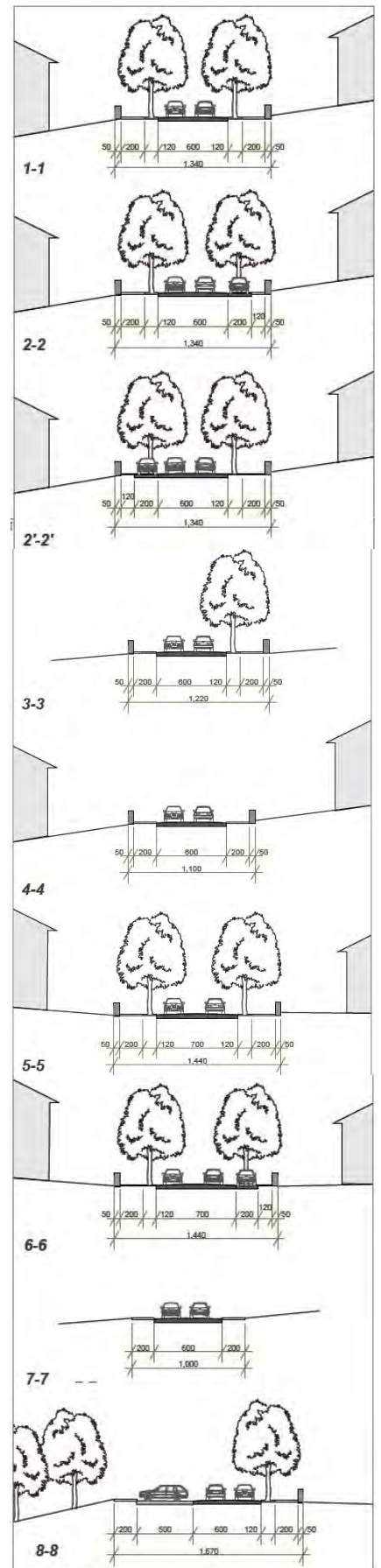
Shtuarja e sipërfaqeve të këmbësorëve do të bëhet me elemente betoni detajet e të cilave janë dhënë në vizatime.



Detali i profilit te rrugeve banimore



Infrastruktura rrugore



Profil e rrugëve

Ndarja e territorit në ngastra është bërë në bazë të topografisë dhe formës së shpëtës së shtëpive.

Qëllimi kryesor ka qenë që ngastrat të mos jenë të thella, por të gjera për të evituar sipërfaqe të mëdha në pjerrësi që e bëjnë oborrin vështirë të shfrytëzueshëm.

Forma e ngastrave nuk është çdo herë e rregullt për shkak të shtrirjes organike të rrjetit të rrugëve.

Në kuadër të çdo parcele parashihen nyje furnizuese të infrastrukturës të cilat duhet të jenë tipik dhe të zbatohen në kuadër të implementimit të projekteve të infrastrukturës.



Kushtet për përcaktimin e kotës së përdhesës

Për shka se terreni është i pjerrtë, kuota e përdhesës duhet të caktohet pas ndërtimit të rrugës përmes lejes urbanistike

Kushtet për lëvizje pa pengesa të personave me aftësi të kufizuara

- ndryshimet më të mëdha se 13 mm të nivelit të sipërfaqes ku qarkullohet, duhet të punohen si rampa
- rampat nuk lejohet të kenë pjerrtësi më të madhe se 5%, për gjatësi deri 600 cm
- për gjatësi më të madhe duhet të punohen pushimore min 200cm
- nëse rampa është e mbuluar lejohet pjerrtësi deri 8%
- dyshemeja e rampave duhet të jetë e fortë, rezistente ndaj rrëshqitjes
- duhet të sigurohet 1 vendparkim për persona me aftësi të kufizuar për çdo 30 vendparkime
- vendparkimi për persona me aftësi të kufizuar duhet të jetë min.350 cm i gjërë, ose të punohet në kombinim me hapësirë për manipulim 230+120 mm
- madhësia min. e ashensorit duhet të jetë 110 x 140 cm, por preferohet të mos dimensionohet për më pak se 8 persona

Për kushte të tjera të konsultohet dokumenti "Përshtatshmëria e objekteve për persona me aftësi të kufizuar" nga HANDIKOS, FDI, USAID, EËMI.

Konzollat

Ballkonet mund të kalojnë vijën ndërtimore (kur nuk përputhet me vijën rregulluese) më së shumti deri 1.2m. Konzollat më të mëdha se 1.2 m nuk mund të kalojnë vijën ndërtimore, ato duhet të vendosen brenda saj.

-

Shkallët e jashtme

Shkallët e jashtme të hapura të cilat kanë lartësinë deri 1.0 m, lejohet të vendosen mes vijës rregulluese dhe ndërtimore—kur vija ndërtimore përputhet me vijën rregulluese, nuk vlen rregulla e mësipërme

Rrethojat

Ngastrat ndërtimore e qerdhe-kopshti si dhe e shkollës mund të rrethohet:

- lejohet rrethim me gardh deri në lartësi 1.2 m (nga kuota e trotuarit)
 - gardhi duhet të vendoset në vijën rregulluese, në formë që shtyllat e gardhit të jenë brenda parcelës ndërtimore që rrethohet
 - dyert duhet të hapen brenda vijës rregulluese
 - gardhet të cilat janë të ndërtuara dhe të cilat dalin nga rregullat e përcaktuara me këtë plan, duhet të ndryshohen me qëllim të ruajtjes së interesit të përgjithshëm (siguri, dukje estetike, higjienë)
- Preferohet përdorimi i rrethojave nga çeliku para atyre nga materialet e solide tektonike—(guri, betoni)

Dukja e jashtme e ndërtesave dhe materiali

Me qëllim të sigurimit të harmonisë së tërësisë urbane dhe krijimit të relacionit të shëndoshë mes ndërtesave dhe vendit duhet respektuar rregullat si më poshtë.

- inkurajohet përdorimi i materialeve natyrore (tulle, dru, gurë e të ngjashme)
- kulmi mund të jetë i pjerrët apo i rrafshët
- nuk lejohet aplikimi i kulmit mansard
- nuk lejohet përdorimi i ngjyrave bazë, të cilat mund të jenë intensive (të papërziera me ngjyra tjera apo shkallë të hirtë) ose të zbutura-akuarele (ngjyra bazë e zbutur me ngjyrën e bardhë) sikur në skicën¹
- inkurajohet përdorimi i ngjyrave pastele, sipas paletës në skicën 2, ose të ngjashme
- nuk lejohet përdorimi i dritareve-pasqyrë dhe me ngjyrë
- inkurajohet arkitekturë e thjeshtë, e pastër, pa dekorim.
- materialet duhet të reflektojnë funksionin e objektit
- duhet të minimizohet përdorimi i ngjyrave, sidomos atyre që tërheqin vëmendjen
- të minimizohet përdorimi i materialeve të rrezikshme,
- udhëzohet përdorimi i materialit të prodhuar në vend pas demolimit (ri-përdorimi)

Kërkesat për peizazh

- të sigurohet qasje për të gjithë, përmes sigurimit të shkallëve, rampave (me dorëza) ku ka ndryshime të nivelit
- të shfrytëzohen materiale të forta, jo të rrëshqitshme
- të realizohet drenazhi për të siguruar rrjedhën e ujit atmosferik në sipërfaqen e të tokës
- ndriçimi të potencojë materialet e peizazhit (të forta dhe të buta) dhe minimizojë hijet e thella
- lokimi i vendeve për ulje të ofrojë zgjedhje për diell, hije si dhe të mundësohet strehim nga të reshurat
- sugjerohen materialet e forta dhe jo të rrëshqitshme për dysheme si: guri i përpunuar, pllaka argjilore, betoni e të ngjashme
- Të përdoren materialet me teksturë që ndihmojnë orientimin, orientojnë lëvizjen (të ndihmojnë njerëzit me pengesa në të pamur)
- të evitohen pengesat në vijat e lëvizjes

Kushtet për vendosje të mobiljarit urban nëpër parqe dhe ndëtesa shkollore

Mobiljari duhet që:

- të mbahet i thjeshtë
- të përcjell disajnin në nivel të lagjes ose qytetit (nëse është vendosur)
- ndriçimi të përdoret si mjet për pamundësuar krimin
- Gjatë pajisjes së hapësirave publike, dizajni dhe zgjedhja e mobiljarit urban të paraqesë vepra të artit publik

Kushtet e veçanta për parqe

- të ketë lidhshmëri mes funksioneve në përdhesë të objekteve me natyrën përreth
- të favorizohen shërbimet hoteliere (restaurante, kafene, ëmbëltove e të ngjashme)
- të sigurohen vende për ulje
- të sigurohen hije në vijat kryesore të lëvizjes dhe në vendet për ulje, me anë të gjelbërimit të lartë
- gjelbërimi përgjatë rrugës të shërbejë si tampon i zhurmës dhe ndotjes
- të planifikohet gjelbërimi i lartë sipas dispozitave nga kapitulli i gjelbërimit, e posaçërisht t'i kushtohet rëndësi mbjelljes së drunjëve izolues dhe dekorativ.

-

SIPËRFAQET E GJELBRA

Në secilën ngastër të banimit por edhe të ndërtesave tjera publike janë të parapara sipërfaqet e gjelbëruara brenda ngastrës.

së paku një dru me kurorë të gjërë duhet të mbillet për 250 m² të sipërfaqes së pandërtuar të zonës.

trupat ekzistues të drunjëve të ruhen. Nëse një numër i caktuar duhet të prehen për shkak të ndërtimit, atëherë ato duhet të zëvendësohen me drunj të rinj të mbjellur në pjesën e lirë të ngastrës.

sugjerohet mbjellja e bimëve autoktone, që i përshtaten klimës dhe vendit.

-

Sipërfaqet e gjelbra

Nëse raporti i sipërfaqës së ndërtuar dhe të pandërtuar është 50% : 50%, atëherë hapësira e gjelbër duhet të përfshijë min 20% të sipërfaqes së përgjithshme, ose 10% të sipërfaqës së pandërtuar.

Rregullimi i hapësirave të gjelbra duhet të jetë në mënyrë që të përparon karakteristikat funksionale dhe vizuele të rrugës.

Sipërfaqet e gjelbra në profilin e rrugës

duhet përdorur gjelbërim që i reziston nivelit të lartë të ndotjes.

duhet kontrolluar lartësinë dhe kurorën e tyre në mënyrë që të mos pengohet trafiku.

drunjtë e rrugëve duhet : sigurojnë definimin e profilit, të jenë rezistent ndaj ndotjes dhe pluhurit (me gjethë të mëdha, kurorë të madhe), të mos jenë gjetherënëse, nuk lëshojnë fruta ose rënie të degëve, të mos pengojnë shikueshmërinë.

SIPËRFAQET E SPORTIT DHE REKREIMIT

hapësirat për sport dhe rekreacion janë të parapara në kaudër të ngastrës ndëtimore të shkollës si dhe në parkun e madh.

në hapësirën e sportit dhe rekreacionit duhet të ketë përmbajta loje për fëmijë, dhe fusha për sport të përshtatshme për lokacionin dhe bazuar në kërkesat e banorëve.



Emertimi	m2	ha	%	Siperfaqe e ndër-tuar bazë m2	Indeksi i shputës %	Sipërfaqe e ndërtuar m2	Indeksi i ndërtimit %	Sipërfaqe e lirë m2	Indeksi i sipër-faqes së lirë %
Siperfaqja e planit urbanistik-sipas kufirit	613,182.50	61.32	100	74265	12.11%	150960.3	24.62%	396,517.80	64.67%
Siperfaqet e parcelave	278,514.20	27.85	45.42%	68069.5	24.44%	140499	50.45%	210,444.70	75.56%
Siperfaqet e parcelave per trajtim te metut-jeshem	15,355.30	1.54	2.50%						
Villa Panorama	7,293.50	0.73	1.19%	805.5	11.04%	805.5	11.04%	6,488.00	88.96%
Xhamia	7,327.50	0.73	1.19%	150	2.05%	145.8	1.99%	7,177.50	97.95%
Shkolla	9,038.70	0.90	1.47%	2500	27.66%	5000	55.32%	6,538.70	72.34%
Qerdhe	7,063.10	0.71	1.15%	1500	21.24%	2500	35.40%	5,563.10	78.76%
Terren sporti	11,363.60	1.14	1.85%						
Kaldatorja	4,159.10	0.42	0.68%	200	4.81%	200	4.81%	3,959.10	95.19%
Afarizem	4,179.80	0.42	0.68%	770	18.42%	1540	36.84%	3,409.80	81.58%
Sherbime hotelerike	2,983.90	0.30	0.49%	270	9.05%	270	9.05%	2,713.90	90.95%
Rruge	61,672.90	6.17	10.06%						
Parkingjet pergjate brezit te rrugëve	4,546.10	0.45	0.74%						
Gjelberimi pergjate brezit te rrugëve	18,996.10	1.90	3.10%						
Trotuar	40,127.90	4.01	6.54%						
Shtigjet e kembesoreve	5,693.10	0.57	0.93%						
Bankine 0.5m	7,714.80	0.77	1.26%						
Hapesire e lire - gjelberimi dhe lumi	112,678.30	11.27	18.38%						
Gjelberimi izolues	14,474.60	1.45	2.36%						

Llogaritjet e siperfaqeve