

PËRMBAJTJA:

1. HYRJE	8
1.1. Synimet e planit rregullues	8
2. KONCEPTI THEMELOR I ORGANIZIMIT DHE RREGULLIMIT TË TERRITORIT TË PLANIT RREGULLATIV	9
2.1. Koncepti themelor i planit.....	9
2.2. Ndarja e territorit.....	9
2.3 Bilancet e destinimit sipas tërësive dhe blloqeve	9
3. NDARJA NË ZONA TË CILAT I KARAKTERIZOJNË FUNKSIONET NË VEÇANTI	13
4. KARAKTERISTIKAKAT E TËRËSIVE URBANE	14
4.1. Karakteristikat ekologjike	14
4.1.1. Masat Urbanistike për mbrojtjen e mjedisit jetësor	14
4.1.2. Masat Urbanistike për mbrojtje nga zjarri	14
4.1.3. Masat Urbanistike për mbrojtje nga fatkeqësitë elementare	15
4.1.4. Masat Urbanistike për mbrojtje civile të njerëzve dhe pasurisë	15
4.1.5. Sanimi higjienik dhe ekologjik	15
4.2. Zonat e ndërtimit	16
4.3. Vijat ndërtimore dhe rregulluese.....	16
5. TËRËSIA A	17
5.1. Karakteristikat ambientale	17
5.2. Karakteri i intervenimit	18
5.3. Intensifikimi i shfrytëzimit të parcelës.....	19
5.4. Zonat e ndërtimit të ri.....	19
5.5. Etazhiteti	19
5.6. Dendësia e banimit.....	19
5.7. Vijat ndërtimore dhe rregulluese.....	19
5.8. Indeksi i shfrytëzimit të parcelës “ISHP”	19
5.9. Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë “ISD”	20
6. TËRËSIA B	21
6.1. Karakteristikat ambientale	21
6.2. Karakteri i intervenimit	22
6.3. Intensifikimi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP)	22

6.4.	Zonat e ndërtimit.....	23
6.5.	Etazhiteti.....	23
6.6.	Dendësia e banimit.....	23
6.7.	Vijat ndërtimore dhe rregulluese	24
6.8.	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës “ISHP”	24
6.9.	Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë “ISD”	24
7.	TËRËSIA C.....	25
7.1.	Karakteristikat ambientale	25
7.2.	Karakteri i intervenimit.....	26
7.3.	Intensifikimi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP)	26
7.4.	Zonat e ndërtimit.....	26
7.5.	Etazhiteti	27
7.6.	Dendësia e banimit.....	27
7.7.	Vijat ndërtimore dhe rregulluese.....	27
7.8.	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës “ISHP”	27
7.9.	Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë “ISD”	27
8.	RREGULLAT E SHFRYTËZIMIT TË PARCELAVE.....	29
8.1.	Parimet e Përgjithshme të Rregullimit	29
8.1.1.	Treguesit Urbanistik	29
8.1.1.1.	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës ISHP	29
8.1.1.2.	Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë ISD.....	29
8.1.1.3.	Vija rregullative.....	30
8.1.1.4.	Vija ndërtimore.....	31
8.1.1.5.	Vija nëntokësore ndërtimore	32
8.1.1.6.	Vija ndërtimore mbitokësore (mbikalime)	33
8.1.1.7.	Distanca mes objekteve	33
8.1.1.8.	Lartësia e objektit	34
8.1.1.9.	Kuota e përdhësës në raport me nivelin e rrugës publike.....	35
8.1.1.10.	Daljet mbi 1.20 m.....	38
8.1.1.11.	Daljet e objektit deri 1.20 m	38
8.1.1.12.	Strehët.....	39
8.1.1.13.	Lartësia e murit nëetazhen e ndërkulmit	40
8.1.1.14.	Shkallet e jashtme.....	40
8.1.1.15.	Rrethojat	40
8.1.1.16.	Kullimi i ujërave sipërfaqësor nga parcelat ndërtimore	41

8.1.1.17. Pamja e jashtme e objektit dhe materiali	41
8.2. Parimet e Veçanta të Rregullimit për Objektet Banesore Individuale	42
8.2.1 Distanca e objektit banesor individual nga vija rregullative	42
8.2.2. Largësia e objekteve individuale te banimit prej fqinjët	43
8.2.3. Distanca e objekteve banesore individuale nga kufiri i parcelës.....	43
8.2.4. Katesia e objekteve te banimit individual	44
8.2.5. Lartësia e objekteve individuale	44
8.2.6. Parkimi dhe garazhimi për objektet individuale të banimit.	44
8.2.7. Raporti i banimit dhe veprimtarisë ne objektet kolektive te banimit.....	44
8.2.8. Numri i objekteve ne parcelat e banimit kolektiv.....	44
8.2.9. Gjërësia e kalimit privat	44
8.3. Parimet e Veçanta të Rregullimit për Objektet Banesore Kolektive	44
8.3.1. Distanca e objektit banesor shume familjar nga vija Rregullative.....	45
8.3.2. Distanca e ndërsjellët anësore e objekteve te banimit shume familjare	45
8.3.3. Distanca e objekteve banesore kolektive nga kufiri i parcelës.....	46
8.3.4. Etazhteti i objekteve te banimit kolektiv.....	46
8.3.5. Parkimi dhe garazhim për objektet kolektive te banimit.....	46
8.3.6. Rrethojat.....	47
8.3.7. Raporti i banimit dhe veprimtarisë ne objektet kolektive te banimit	47
8.3.8. Numri i objekteve ne parcelat e banimit kolektiv	47
8.4. Parimet e përgjithshme te rregullimit për objektet jobanesore	47
8.4.1. Rregullimi i lartësisë te objekteve jobanesore.....	47
8.5. Strehimoret.....	48
9. RREGULLAT E ORGANIZIMIT TË TOKËS (PARCELIMET, NIVELIMET DHE RREGULLIMET) 48	
9.1. Rregullat e Përgjithshme të Parcelimit	48
9.1.1. Parcelimi dhe interesi i përgjithshëm	48
9.1.2. Parcelimi	48
9.1.3. Projekti i parcelimit	49
9.1.4. Parcelimi i tërësisë urbane (blloqeve)	49
9.1.5. Parcela ndërtimore.....	49
9.1.6. Ndarja e parcelës ndërtimore	49
9.1.7. Copëzimi i parcellës ndërtimore	50
9.2. Rregullat e Parcelimit për Objekte Individuale Banesore	50
9.2.1. Sipërfaqja më e vogël e parcellës ndërtimore për objektet individuale	50

9.2.2.	Sipërfaqja më e madhe e parcellës ndërtimore për objektet individuale.....	50
9.2.3.	Gjërësia më e vogël e frontit të parcellës për objekte individuale.....	50
9.3.	Rregullat e Parcelimit për Objektet Banesore Kolektive	51
9.3.1	Gjërësia më e vogël e frontit të parcellës për objekte kolektive	51
9.3.2.	Sipërfaqja më e vogël e parcellës për objekte kolektive	51
9.4.	Formimi i parcelave për nevojat e përgjithëshme në blloqet ndërtimore.....	52
9.4.1.	Parcela ndërtimore	52
10.	RREGULLAT E NDËRTIMIT (TREGUESIT E PËRGJITHSHËM TË NDËRTIMIT)	52
10.1.	Treguesit e Përgjithsëm të Ndërtimit për Tërësinë A	52
10.1.1.	BLLOKU A1	52
	<i>Hapsira për banim me kombinim tregëti, administratë dhe biznes</i>	52
10.1.2.	BLLOKU A2	55
	<i>Hapsira për objekt shkollor</i>	55
10.1.3.	BLLOKU A3	57
	<i>Hapsira për gjelbërim rekreativ – Park i Qytetit, Shtëpi Shëndeti dhe Bashkësi Lokale</i>	57
10.1.4.	BLLOKU A4	59
	<i>Hapsira për banim me kombinim tregëti, administratë dhe biznes</i>	59
10.1.5.	BLLOKU A5	61
	<i>Hapsira për banim me kombinim tregëti, administratë dhe biznes</i>	61
10.1.6.	BLLOKU A5	63
	<i>Hapsira për tregëti, administratë dhe biznes</i>	63
10.1.7.	BLLOKU A6	65
	<i>Hapsira për banim me kombinim tregëti, administratë dhe biznes</i>	65
10.1.8.	BLLOKU A6	67
	<i>Hapsira për tregëti, administratë dhe biznes</i>	67
10.1.9.	BLLOKU A7	69
	<i>Hapsira për gjelbërim rekreativ – park i qytetit</i>	69
10.1.10.	BLLOKU A8	71
	<i>Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes</i>	71
10.1.11.	BLLOKU A9	73
	<i>Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes</i>	73
10.2.	Treguesit e Përgjithsëm të Ndërtimit për Tërësinë B	75
10.2.1.	BLLOKU B1	75
	<i>Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes</i>	75

10.2.2. BLOKU B2	77
<i>Hapsira për tregëti, administratë dhe biznes</i>	77
10.2.3. BLOKU B3	79
<i>Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes</i>	79
10.2.4. BLOKU B3	81
<i>Hapsira për tregëti, administratë dhe biznes</i>	81
10.2.5. BLOKU B4	83
<i>Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes</i>	83
10.2.6. BLOKU B4	85
<i>Hapsira për tregëti, administratë dhe biznes</i>	85
10.2.7. BLOKU B5	87
<i>Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes</i>	87
10.2.8. BLOKU B5	89
<i>Hapsira për tregëti, administratë dhe biznes</i>	89
10.2.9. BLOKU B6	91
<i>Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes</i>	91
10.2.10. BLOKU B6	93
<i>Hapsira për tregëti, administratë dhe biznes</i>	93
10.3. Treguesit e Përgjithsëm të Ndërtimit për Tërësinë C	95
10.3.1. BLOKU C1	95
<i>Hapsira për gjelbërim dhe rekreim</i>	95
<i>Stacioni i Zjarrëfikësave</i>	95
10.3.2. BLOKU C2	97
<i>Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes (BtrAD)</i>	97
10.3.3. BLOKU C3	99
<i>Hapsira për banim dhe administratë</i>	99
10.3.4. BLOKU C4	101
<i>Rekonstruksioni sipas destinimit ekzistues – Gjykata dhe Policia</i>	101
10.3.5. BLOKU C5	102
<i>Hapsira për banim</i>	102
10.3.6. BLOKU C6	103
<i>Hapsira për banim</i>	103
11. RREGULLIMI I RRJETIT TË SIPËRFAQEVE TË KOMUNIKACIONIT	104
11.1. Përshkrimi Teknik	104
11.1.1. Elementet e zgjidhjeve të komunikacionit nga Plani gjeneral urbanistik	104

11.1.2.	Lëvizjet e pritura të komunikacionit (koncepti).....	104
11.1.3.	Rangu (niveli) funksional i rrugëve	105
11.1.4.	Perberja e rrugëve	105
11.1.5.	Komunikacioni transit.....	106
11.1.6.	Karakteristikat teknike të rrugëve	106
11.1.7.	Kryqëzimet	107
11.1.8.	Detyrimet e posaçme	108
12.	RRJETI ELEKTROENERGJETIK	109
12.1.	Gjendja ekzistuese - Rrjeti elektrik.....	109
12.2.	Zgjidhja e parashikuar	109
12.2.1.	Të dhënat mbi Planin rregullativ.....	109
12.2.2.	Ngarkesa e njëkohshme	109
12.3.	Kushtet Tekniko-Urbanistike	111
13.	RRJETI I TELEKOMUNIKIMIT	112
13.1.	Gjendja ekzistuese	112
13.2.	Planifikimi i PTT komunikimit	112
13.3.	Kushtet Tekniko-Urbanistike	113
14.	NGROHJA	114
15.	UJËSJELLËSI, KANALIZIMI FEKAL DHE ATMOSFERIK	116
15.1.	Sistemi i Ujit të Pijës.....	116
15.2.	Sistemi i Ujrave të Zeza	117
15.3.	Kanalizimi Fekal	117
15.4.	Kanalizimi Atmosferik.....	118
16.	RREGULLIMI I SIPËRFAQEVE GJELBËRUESE DHE REKREATIVE	120
16.1.	Rregullimi i Rrjetit të Sipërfaqeve të Gjëlberuara, të Hapura dhe Rekreative.....	120
16.1.1	Koncepti	120
16.2.	Llojet e gjëlberimit dhe sipërfaqeve të hapura	120
16.2.1.	Sipërfaqet e parqeve	120
16.2.2.	Sipërfaqet e gjëlberuara në blloqet e banimit kolektiv	120
16.2.3.	Sporti dhe rekreacioni	121
16.2.4.	Gjëlberimi rrugor	121
16.2.5.	Zona e këmbësorëve	121
16.2.6.	Parkimi dhe gjëlberimi	121
16.2.7.	Shiritat e gjëlbert në profilin e rrugëve	121

16.2.8.	Gjelbërimi mbrojtës	122
16.2.9.	Gjelbërimi i shesheve	122
16.2.10.	Gjelbërimi i çerdheve, kopshteve, shkollave.....	122
16.2.11.	Sipërfaqet e gjelbëruara të objekteve fetare	122
16.3.	Kushtet Rregullative të Gjelbërimit dhe Sipërfaqeve Tjera	122
16.3.1.	Standardet – Raporti i sipërfaqeve të ndërtuara dhe të lira	122
17.	MËNYRA E IMPLEMENTIMIT TË PLANIT RREGULLATIV	125
17.1.	Udhëzimet Për Dhënjen e Lejeve Të Ndërtimit.....	125
17.1.1.	Direktivat për përcaktimin e kushteve dhe mundësisë për mbajtjen e objekteve ekzistuese ne parcelat ndërtimore	125
17.1.2.	Veprimi i formimit apo korigjimit te parcelës sipas lejes urbanistike.	125
17.1.3.	Procesi i formimit apo i korigjimit të parcelës me ane të lejes urbanistike ...	125
17.2.	Punimi i Detyrueshëm i Projekteve Urbanistike Dhe Organizimi I Konkursit. .	127
17.2.1.	Indetifikimi i blloqeve urbane për te cilat është parapare punimi i projektit urbanistik.....	127
17.2.2.	Kriteriumet themelore dhe parametrat urbanistik te cilet duhet te respektohen gjate punimit te projektit urbanistik	127
17.3.	Kriteret Bazë Për Implementimin e Projekteve Urbanistiko-Arkitonike.....	128

1.HYRJJE

1.1. Synimet e planit rregullues

Si bazë për ta zhvilluar planin rregullues të zonës urbane Qendra e Re do të jetë plani strategjik zhvillimor i qytetit të Prizrenit. Sipas këtij plani kjo zonë do të trajtohet si zonë mikse urbane: biznes, banim i dendur, institucione kulturore, sportive dhe hapsira të gjelbëruara, dhe parashihet koncentrimi i të gjitha shërbimeve profesionale dhe financiare, objektet kulturore si kinematë, sallat koncertale etj.

Qëllimi i këtij plani është që të krijojë një ambient të shëndoshë për një jetë të qetë. Plani rregullues ka këto synime:

Në këtë zonë do të synojmë që me planin rregullues të bëhet:

- Sigurimi i sipërfaqeve të destinuara për përmbushjen e nevojave të gjithë komunitetit
- Mundësia e ndërtimit me koncesion - banim me interes të pronarëve dhe investueseve
- Shfrytëzimi ekonomik dhe efikas i tokës
- Sigurimi i infrastrukturës së re komunale: ujësjellësi, kanalizimi, rryma elektrike, ngrohja qendrore, gasifikimi, interneti, telefonia tokësore, sistemi i rrjetit kabllor etj
- Integrimi në kompleks i objekteve publike dhe sociale
- Avancimi i mundësive për banim, p`unë, sport/rekreacion si dhe gjelbërim
- Inkurajimi i jetës së shëndoshë në ambiente të shëndosha
- Zvogëlimi i ndotësve, hedhurinave dhe inkurajimi i mjedisit ekologjik
- Mbrojtja e zonës ekzistuese të gjelbërimit dhe shfrytëzimi aktiv i hapësirave të gjelbëruara
- Lidhja e lokacionit me rrjetin ekzistues të trafikut si dhe rritja e sigurisë në rrjetin e ri
- Sigurimi që zonat urbane të jenë të integruara, të sigurta dhe funksionale
- Qasje gjithëpërfshirëse në të gjitha sektorët e komunitetit e në veçanti për persona me aftësi të kufizuara, pleq, fëmijë dhe ata që jetojnë me ndihma sociale
- Sigurimi i sipërfaqeve të nevojshme për zhvillimin e veprimtarive kulturore: galeri e arteve, teatër për fëmijë, salla koncertale etj
- Sigurimi i sipërfaqeve për rekreim

2. KONCEPTI THEMELOR I ORGANIZIMIT DHE RREGULLIMIT TË TERRITORIT TË PLANIT RREGULLATIV

2.1. Koncepti themelor i planit

Koncepti bazë i planit është bazuar në konceptin bazë të udhëzimit të planit gjeneral të Prizrenit, se kjo zonë është identifikuar si një qendër makro rajonale me afirmimin e dy kategorive të vlerave urbane, njera si tërësi historike dhe kulturore e bërthamës së qytetit dhe tjetra me koncepte të reja urbane me dominimin e funksioneve publike, biznesit dhe funksionet e kulturore.

2.2. Ndarja e territorit

Ndarja e hapsirës së Lagjes së Prizrenit bazohet në principin e hierarkisë dhe funksionit të organizimit të territorit.

Territori ndahet në:

- 1.0. Tërësi (A, B, C,)
- 2.0. Bllqe
- 3.0. Lokacionet me definimin e parcelave
- 4.0. Parcelat brenda bllokut

2.3 Bilancet e destinimit sipas tërësive dhe bllqeve

Bilancet e sipërfaqeve me këtë Plan Rregullativ janë dhënë në formë tabelare të ndara sipas llogarive dhe strukturave në bazë të planifikimit të tërësisë urbane.

Niveli i parë - Bilanci në nivel të zonës sipas planit rregullativ nënkupton llogaritjet e strukturave të operacioneve numerike, gjegjësisht prezenton bilansin në nivel të zonës në shumën totale.

Në tabela jepen shënimet për bllqet (A, B, C,) me shenjat përkatëse të bllqeve.

Niveli i dytë – Prezanton operacionet urbanistike në nivelin e bllokut të ndërtimit.

Në tabela janë dhënë shënimet për çdo bllok në veçanti (A1, ...A9, B1 ...B6, C1, ...C6), dhe atë shënimet e planifikimit .

Niveli i tretë – tregon shenimet numerike të cilat bazohen në lokacion brenda bllokut. Në tabel janë prezentuar shënimet e planifikimit.

Shënimet për kapacitetet e ndërtimit janë dhënë sipas nomenklaturave standarde të parametrave urbanistik në mënyrë tabelare për çdo bllok në mënyrë të veçantë.

- shenja në plan - ShPl
- destinimi
- sipërfaqja e parcelës
- indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP)
- indeksi i sipërfaqes së dyshemesë (ISD)
- sipërfaqja bruto nën objekt - SBO
- sipërfaqja e zhvilluar e objekteve - SZhO
- katësia e lejuar – Kat. Lej.
- numri i etazhitetit – Nr. Et
- raporti i banimit dhe afarizmit në përqindje Ban : Af (%)
- sipërfaqja e zhvilluar ndërtimore - Banimi
- sipërfaqja e zhvilluar ndërtimore jobanesore – Afariste
- numri i apartamenteve (standardi i pranuar 80 m² bruto) – Nr Apart
- numri i nevojshëm i parkingjeve respektivisht vendeve për garazhim në parcelat (me standarde dhe destinime të ndryshme) – Nr. i VP-G/Lok-Bllok
- Normat dhe standardet për çdo lokacion.
- Sidomos në tabelë janë të shënuara dhe të veçura të dhënave mbi ndërtimet e reja dhe të dhënat e lejuar të mbindërtimit dhe ndërtimit të anekseve. Njihërit me ngjyrë të veçanta janë shënuar destinimet e shfrytëzimit të hapsirave ndërtimore.

BILANCI I KAPACITETIT TË SIPERFAQEVE SIPAS STANDARDIT TË PLANIT RREGULLATIV

Tipi i Tokës Urbanë	Blloku	Shënjta dhe Plan	Destinimi	Sipërfaqja e parcelave sipas rregullatës	ISHP	SFO (m ²)	SZANO (m ²)	Kat. e kërk.	Hr. Et.	Barimsee V (%)	Afarzëm (%)	Bankim (m ²)	Afarzëm (m ²)	Hr. Apart. ose shtjipive	M ² VP / GjPared-Bliok	Objekt Ekonomik	Shk. Ka. Ca. OShp	Hr. i rregulluar / Ht i rregulluar	Gjithënjm.	Hr. i Bancorë	Standardi		
A	A1	A1-CeHo Total	Banim Kolektiv Çarë + Kopsht	20,027 20,027	0,40 0,40	2,40 8,011	48,054 48,054	6,0 6,0	P+5 P+5	100,0% 100,0%	0,0% 0,0%	48,054 48,054	0 0	801 801	29 629	26 629	841 841	169 169	2,404	2,404	Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%) 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië		
	A2	A2-SHF 1 A2-SHF 2 A2-SHF 3 Total	Shkolle Fillore Shkolle Fillore Shkolle Fillore	12,157 11,084 19,557 42,799	0,19 0,19 0,19 0,19	0,39 2,108 3,716 16,832	4,741 4,323 7,527 16,832	2,1 2,1 2,1 2,1	P+1 P+1 P+1 P+1									619 1,080 2,395	11,028	11,028	Banipaunesha. 7m ² /objekt. 1 VP50 inc. Banipaunesha. 7m ² /objekt. 1 VP50 inc. Banipaunesha. 7m ² /objekt. 1 VP50 inc.		
	A3	A3-BU-SHS Total	Shkollim i larte dhe shkollim Banesa Luartë e Shkolle e Shkollim	1,028 1,028	0,40 0,40	2,022 2,022	5,055 5,055	2,5 2,5	P+2 P+2										0 0	0 0	0 0	Banesa e larte (pa parab) 5% (me parab) 15-16% 1 VP10m ²	
	A4	A4-CeHo Total	Banim Kolektiv Çarë + Kopsht	20,450 20,450	0,40 0,40	2,40 8,130	49,079 49,079	6,0 6,0	P+5 P+5	80,0% 80,0%	20,0% 20,0%	39,253 39,253	401 401	736 736	0 0	51 51	0 0	0 0	0 0	11,028	11,028	1,904 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië	
	A5	A5-B A5-CeHo A5-TAd Total	Banim Kolektiv Çarë + Kopsht Tregull + Administratë	20,468 8,333 7,248 16,591	0,40 0,40 0,40 0,40	2,40 3,333 4,000 9,132	49,765 19,996 28,993 49,274	6,0 6,0 5,0 6,0	P+5 P+4 P+4 P+5	80,0% 80,0% 100,0% 80,0%	20,0% 20,0% 0,0% 20,0%	15,999 28,993 20,994	401 200 259	736 300 388	0 0 0	51 51 51	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	1,904 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië 800 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië 1 VP40m ² aranzem	
	A6	A6-B A6-TAd Total	Banim Kolektiv Çarë + Kopsht Tregull + Administratë	8,820 5,820 14,643	0,60 0,60 0,60	4,00 5,484 9,723	4,339 5,955 10,338	6,0 6,0 6,0	P+4 P+4	0,0% 0,0%	100,0% 100,0%		37 37	321 321	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	1,058 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië 1 VP40m ² aranzem	
	A7	A7-SH+R Total	Shkollim i larte dhe shkollim	9,855 9,855																9,855	9,855		
	A8	A8-B A8-CeHo A8-TAd Total	Banim Kolektiv Çarë + Kopsht Tregull + Administratë	9,014 3,014 30,280 9,014	0,40 0,40 0,40 0,40	2,40 3,606 12,112 17,307	21,632 21,836 72,672 43,271	6,0 6,0 6,0 6,0	P+5 P+5 P+5 P+5	80,0% 80,0%	20,0% 20,0%	17,307 17,307	218 216	324 334	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	864 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië 30,280 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië	
	A9	A9-CeHo Total	Banim Kolektiv Çarë + Kopsht	30,280 30,280	0,50 0,50	4,00 15,121	73,690 73,690	1,016 1,016					581 581	727 727	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	1,058 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië 1 VP40m ² aranzem	
	Total A	Total	Total	Total	181,691 181,691	0,50 0,50	69,967 318,654	69,967 318,654	8,0 8,0				25,697 25,697	2,484 2,484	0 0	4,791 4,791	0 0	20,163 20,163	3,093 3,093	20,883	20,883	1,284 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië 1,284 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië 1,284 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië 1,284 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië	
	B	B1	B1-BTAd Total	Banim+Tregull+Adminis. Çarë + Kopsht	12,844 12,844	0,50 0,50	4,00 6,422	51,375 51,375	8,0 8,0	P+7 P+7	50,0% 50,0%	50,0% 50,0%	25,697 25,697	321 321	963 963	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	1,284 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië 1,284 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië
		B2	B2-TAd Total	Tregull + Administratë	12,451 12,451	0,60 0,60	4,00 9,960	49,802 49,802	5,0 5,0	P+4 P+4	0,0% 0,0%	100,0% 100,0%								0 0	0 0	0 0	1,284 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië
		B3	B3-BTAd B3-CeHo B3-TAd Total	Banim+Tregull Çarë + Kopsht Tregull + Administratë	10,172 6,107 16,279 10,172	0,50 0,60 0,50 0,50	4,00 4,895 7,456 11,826	40,686 24,427 59,647 82,688	8,0 8,0 8,0 8,0	P+7 P+7 P+7 P+7	50,0% 100,0%	50,0% 50,0%	20,344 20,344	254 611	254 611	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	1,016 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië 1,016 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië 1,016 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië
		B4	B4-BTAd B4-CeHo B4-TAd Total	Banim+Tregull+Adminis. Çarë + Kopsht Tregull + Administratë	14,912 5,475 20,387 14,912	0,50 0,60 0,50 0,50	4,00 4,300 11,826 11,826	59,647 21,699 82,688 82,688	8,0 8,0 8,0 8,0	P+7 P+7 P+7 P+7	50,0% 100,0%	50,0% 50,0%	29,923 29,923	373 373	373 373	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	1,492 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië 1,492 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië
B5		B5-BTAd B5-CeHo B5-TAd Total	Banim+Tregull+Adminis. Çarë + Kopsht Tregull + Administratë	2,872 5,635 8,507 2,872	0,60 0,50 0,50 0,60	4,00 4,300 11,826 11,826	11,468 36,833 48,301 48,301	5,0 8,0 8,0 8,0	P+4 P+7 P+7 P+4	0,0% 100,0%	100,0% 100,0%								0 0	0 0	0 0	594 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië 1,492 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië 1,492 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië	
B6		B6-BTAd B6-CeHo B6-TAd Total	Banim+Tregull+Adminis. Çarë + Kopsht Tregull + Administratë	5,705 14,962 20,667 5,705	0,60 0,50 0,50 0,60	4,00 4,300 11,826 11,826	23,118 60,127 83,245 83,245	5,0 8,0 8,0 8,0	P+4 P+7 P+7 P+4	0,0% 100,0%	100,0% 100,0%								0 0	0 0	0 0	916 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië 916 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië	
Total B		Total	Total	Total	85,918 85,918	0,50 0,50	344,526 344,526	344,526 344,526	8,0 8,0				105,989 105,989	4,323 4,323	0 0	5,295 5,295	0 0	1,652 1,652	370	370	370	1,652 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië 1,652 Banese=80m ² . 1 VP1 Banes.k. (P50k. 0,70%). 1 VP40m ² aranzem 5m ² objekt/fermik. 1 VP8 fermië	

Terresite Urbane	Blloku	Shtesa ne Plan	Destinimi	Shtepitja e parcelave brenda vites rregullative	Kat. e kalke	Mt. Et.	Bartim ose ETV (%)	Martizem (%)	Bartim (m ²)	Mt. Apart. ose shtepitje	Mt. VP - Gjfaqet-Bloku	Objekt Ekonomik	SHK Ko. Ce. OSN	Mt. Transp. Ferroje	Gjalkim	Mt. i bonoreve	Standardi		
C	C1	C1-GjP	Gjalkim 17 shtepitje	3,958															
		C1-B	Shpirtësi 3 shtepitje	313															
		C1-GP	Shpirtësi 3 shtepitje	300															
		Total			6,973														
	C2	C2-BE/Ad	Barim + Tregthi-Administr.	3,911															
		C2-CeHo	Centre + Kopshtet	4,211															
		C2-BI/Ad	Barim + Tregthi-Administr.	2,344															
		Total			6,602														
	C3	C3-B	Barim Toketiv	13,777															
		C3-CeHo	Centre + Kopshtet	5,511															
		Total			13,777														
	C4	C4-GjP/FO	Rekonstrukcion sipas destin. Elvzshues Gjykatë + Policia	6,841															
C4-B		Barim Individual	13,802																
Total				6,941															
C5	C5-CeHo	Centre + Kopshtet	2,228																
	Total			13,602															
	C5-CeHo	Centre + Kopshtet	9,177																
C6	C6-B	Barim Individual	4,589																
	C6-CeHo	Centre + Kopshtet	154																
	Total			9,177															
Total C			58,973																
A+B+C			325,262																
				444,840															
				325,262															
				119,568															
				181,681															
				86,618															
				58,973															
				148,072															
				186,210															
				377,730															
				386,850															
				4,722															
				11,082															
				24,741															
				15,888															
				548															
				844															
				425															
				578															

Simbolet e tabelës janë dhënë sipas normënkultivave standarde të parametrave urbanistik, sipas kësaj radhe:

SHPI	Shpreh në plan	Nr. Et.	Numeri i shtepitjeve
Destinimi	Destinimi	Bartim ose ETV (%)	Përfaqesia e bartimit (ose ekonomisë së vogël)
Shtepitja e parcelave	Shtepitja e parcelave	Martizem (%)	Përfaqesia e shtepitjeve
ISHP	Indeksi i shtepitjeve të parcelave	Bartim (m ²)	Shtepitja e zhvilluar ndërmjetmë barance
ISD	Indeksi i shtepitjeve të shtepitjeve	Martizem (m ²)	Shtepitja e zhvilluar ndërmjetmë shtepitje
ISO	Shtepitja të formën objekt	Mt. apart. ose shtepitje	Numeri i apartamenteve (standardi për m ² për apartament)
SZHO	Shtepitja e zhvilluar e objekteve	Nr. i VP-C / Lok-Bloku	Numeri i rregullimeve (standardi për m ² për apartament)
Kat. e kalke	Katësitë të kalkeve	Standardi	Normat dhe standardet ndërkombëtare

3. NDARJA NË ZONA TË CILAT I KARAKTERIZOJNË FUNKSIONET NË VEÇANTI

Lagja “Qendra e re” – E cila është lëndë e planit rregullativ, paraqet zonën urbane të qytetit të Prizrenit sipas planit të Përgjithshëm Urbanistik të Prizrenit. Karakteristikë e kësaj lagje është se kjo zonë sipas planit të Përgjithshëm Urbanistik të Prizrenit bënë pjesë në zonat mikse, e cila në kuadrin e vet do të ketë tërësit urbane të cilat janë të shënuara në plan me shkronjat A, B, dhe C.

Tërësia Urbane A – Karakteristikë e kësaj tërësie urbane është se kjo zonë në pjesën më të madhe është e pa ndërtuar, e cila sipas planit të Përgjithshëm Urbanistik të Prizrenit bënë pjesë në zonat mikse urbane ku parashihet banim të dendur dhe biznes me përmbajtje përcjellëse (kopështe fëmijësh, terene sportive, sipërfaqe gjelbërimi etj). Në këtë tërësi urbane sipas planit rregullativ është paraparë edhe kompleksi i shkollave fillore dhe hapësira gjelbëruese dhe parkingje.

Tërësia Urbane B – Karakteristikë e kësaj tërësie urbane është se kjo zonë para lufte është trajtuar si zonë industriale, e cila sot pjesërisht është zhvilluar në zonë me objekte tregëtare, pa infrastrukturë të mirëfilltë teknike komunale dhe si e tillë ka krijuar pengesa në zhvillimin e qytetit të Prizrenit. Kjo tërësi urbane i përpunon kushtet e lokacionit në kuptimin e vlerësimit të saj, përshtatshmërisë dhe verifikimit të mundësisë për ndërtimin e kapaciteteve të objekteve me destinim: banim, biznes, afarizëm dhe tregti. Kjo tërësi sipas planit rregullativ karakterizohet edhe si qendra (zemra) e zonës urbane “Qendra e Re”.

Tërësia Urbane C – Karakterizohet si zonë me përmbajtje të biznesit me funksione qendrore dhe banimit të dendur me përmbajtjet përcjellëse.

Kjo tërësi urbane është e mbuluar me ndërtime të egra dhe ndërtime ilegale të cilat do të zëvendësohen me ndërtime të reja sipas këtij plani. Në kuadër të kësaj tërësie urbane dominojnë objektet e ndërtuara nga materiali relativisht i dobët që i takojnë periudhës para viteve '90-të dhe viteve pas luftës 1999. Prapa objektit të policisë janë ndërtuar disa objekte me destinim për banim dhe afarizëm të cilat me këtë plan për shkak të pozitës dhe hapsirës që zënë në kuadër të kësaj tërësie urbane duhet të rrenohen, mirëpo për shkak të shfrytëzimit të tyre qoftë për banim apo afarizëm e të cilat kanë vlera materiale, mund të funksionojnë edhe për një kohë derisa të paraqitet interesi për realizimin e këtij blloku sipas kushteve dhe parametrave të përcaktuara me këtë plan.

4. KARAKTERISTIKAKAT E TËRËSIVE URBANE

4.1. Karakteristikat ekologjike

Duke u bazuar në karakterin e tërësive urbane, kushtet jetësore, kushtet për punë dhe aktivitete tjera duhet të jenë sipas standardeve europiane. Me plan përcaktohen situatat e përgjithshme progresive ekologjike sipas masave që vijnë:

4.1.1. Masat Urbanistike për mbrojtjen e mjedisit jetësor

Për hirë të mbrojtjes dhe përparimit të mjedisit jetësor në territorin e planit para se gjithash duhet pasur parasysh :

- Të gjitha objektet banesore ekzistuese dhe objektet tjera të cilat nuk i kënaqin kushtet urbanistike, ndërtimore, e në veçanti shëndetin dhe kushtet e banimit duhet të rrenohen.
- Në planifikimet e hapësirave të punës dhe lokaleve nuk mund të kryej veprimtaria e cila në kushtet e rregullta mund të kontaminoj mjedisin jetësor mbi kufijtë e caktuar.
- Banimi në suteran dhe përdhësë të ulët me dysheme në tokë, plotësisht të përjashtohen.
- Objektet banesore të orientohen në atë mënyre që kthinat banesore të jenë sa më shumë të insoluara (me diell).
- Apartamentet në objekte të orientohen në dy anët.
- Ndërtimi të shfrytëzohet për atelje ose funksione të ngjashme, ndërsa për banim vetëm nën kushte të posaçme të cilat sigurojnë komfort komplet në aspektin e mikroklimës.
- Të planifikohen masat e mbrojtjes arkitektonike-ndërtimore nga goditja e erërave të ftohta jug-lindore dhe për mbrojtje nga insolimi i tepruar, e para se gjithash të mundësohet shfrytëzimi pasiv i energjisë solare.
- Të mundësohet ajrosja e mirë e blloqeve.
- Në pjesët e pjerrëta të rrugëve të parashihen dorëzat për rastet me ngrica.
- Në garazhat nëntokësore (ose pjesërisht të groposura) të mundësohet ventilimi natyral.
- Në kuadër të ligjit për mbrojtje të mjedisit duhet të merren masat e nevojshme në këtë plan.(Normativi i Ligjit dhe Përmbajtja).

4.1.2. Masat Urbanistike për mbrojtje nga zjarri

Për hirë të mbrojtjes nga zjarri objektet duhen të realizohen sipas rregullave, normativave standardeve përkatëse :

- Objektet duhen të realizohen në përputhje me ciklin për mbrojtjen nga zjarri (Fleta zyrtare nr.....).
- Objektet duhet të kenë rrjetin e hidranteve përkatës e cila sipas rrjedhjes dhe shtypjes së ujit në rrjetë, duhet të planifikohet dhe të projektohet sipas

rregullores për normat teknike për rrjetën e mbrendshshëm dhe të jashtme të hidrantëve për shuarjen e zjarrit (Fleta zyrtare nr.....).

- Objekteve duhet të iu sigurohet rruga e përshtatshme për automjetet e zjarrëfiksëve, duke ju përshtatur rregullores për normat teknike për rrugët furnizuese. (Fleta zyrtare nr.....).
- Objektet duhet të realizohen në përputhshmëri me vendimet për normativat teknike për projektimin e objekteve banesore dhe apartamenteve (Fleta zyrtare nr...). Rregulloren për normativat teknike për instalime elektrike të tensionit të ulët (Fleta zyrtare nr...). Rregulloren për normativat teknike për mbrojtjen e objekteve nga të rreshurat atmosferike (Fleta zyrtare nr...).
- Garazhet e planifikuara nëntokësore të realizohen në harmoni me vendimet për kushtet dhe normat teknike për projektimin e objekteve banesore dhe apartamenteve (Fleta zyrtare nr e qytetit ose shtetit të Kosovës).

4.1.3. Masat Urbanistike për mbrojtje nga fatkeqësitë elementare

Për mbrojtjen nga termetet, objektet duhet të realizohen dhe të kategorizohen sipas rregullores për normat teknike për ndërtimin e objekteve të ndërtimit të lartë në zonat seizmike. (Fleta zyrtare nr.....).

4.1.4. Masat Urbanistike për mbrojtje civile të njerëzve dhe pasurisë

Në lidhje me mbrojtjen civile, ndërtimi i strehimoreve është detyrim dhe duhet të punohet elaborat i veçant, shtesë për masat mbrojtëse nga fatkeqësitë natyrore dhe kushteve për planet hapësinore me interes të mbrojtjes, e cila është pjesë përbërëse e planit.

4.1.5. Sanimi higjienik dhe ekologjik

Është shprehur përmes një numri të masave dhe intervenimeve në infrastrukturën e cila në një të ardhme do të sanoj gjendjen e tanishme.

Zhvillimi i infrastrukturës do të bëhet sipas kërkesave bashkëkohore, që konsiston në:

- zhvillimin e sistemit rrugor duke u bazuar në planin gjenral urbanistik të qytetit në tërësi.
- zhvillimin e infrastrukturës të vendbanimeve dhe pjesëve tjera të kësaj tërësie, që rezulton në perspektivën dhe standardin më të lartë higjienik sipas normave evropiane.
- përqindjet e gjelbërimit, të dhëna në standardet urbanistike, për banorët e kësaj tërësie urbane por edhe për banorët e qytetit të Prizrenit.

4.2. Zonat e ndërtimit

Janë blloqet e pavarura për ndërtim në këtë tërësi urbane dhe janë të prezantuara në formë tabelare. Shënimet e sakta për madhësinë përfshirëse, kushtet e shfrytëzimit, kriteret dhe etazhiteti janë dhënë në mënyrë tabelare për çdo bllok.

4.3. Vijat ndërtimore dhe rregulluese

Janë të prezantuara me shtojcat grafike. Vijat rregulluese dhe ndërtimore si dhe largësitë në mes tyre janë dhënë në formën digjitale (kjo nënkuptohet se janë të prezentuara sipas sistemit koordinativ shtetëror Gauss Kruger).

5. TËRËSIA A

5.1. Karakteristikat ambientale

Tërësia A e territorit të lagjes “Qendra e re” është me karakteristika të veçanta të konceptit bashkëkohor urban. Kjo tërësi sipas planit rregullativ është e ndarë në këto blloqe:

- **Blloku A1** - Blloku me funksion banimi të dendur dhe afarizëm në kuadër të të cilit funksionojnë elementet përcjellëse siç janë: hapësira për lojra të fëmijëve, sipërfaqet gjelbëruese dhe rekreative, tregtia, terrenet e pandërtuara komunale nëntokësore dhe mbitokësore, sheshet, rrugët interne të bllokut, parkingjet etj. Në të gjitha blloqet duhet të sigurohet parcela për kopështe dhe çerdhe për fëmijë në kuadër të kompleksit të blloqeve. Ndërtimi për banim është maksimumi 80%, kurse afarizmi zë 20% të ndërtimit.
- **Blloku A2** - Blloku me funksione arsimore, në kuadër të të cilit gjenden dy objekte shkollor ekzistuese. Planifikohet për kompleks të shkollave fillore duke u plotësuar me përmbajtjet të nevojshme shkollore.
- **Blloku A3** - Planifikohet si gjelbërim rekreativ – park i qytetit, gjelbërim i lartë amortizues i zhurmës dhe pluhurit, shtigje për këmbësorë, shtigje për vrapim, shtigje për biçiklista, stola për pushim, shatërvane dhe elemente tjera mikrourbane. Poashtu planifikohet edhe ndërtimi i garazhës njëkatëshe nëntokësore.
Planifikohet edhe parcela për Shtëpinë e Shëndetit dhe Bashkësinë Lokale.
- **Blloku A4** - Blloku me funksion banimi të dendur dhe afarizëm në kuadër të të cilit funksionojnë elementet përcjellëse siç janë: hapësira për lojra të fëmijëve, sipërfaqet gjelbëruese dhe rekreative, tregtia, terrenet e pandërtuara komunale nëntokësore dhe mbitokësore, sheshet, rrugët interne të bllokut, parkingjet etj. Në të gjitha blloqet duhet të sigurohet parcela për kopështe dhe çerdhe për fëmijë në kuadër të kompleksit të blloqeve. Ndërtimi për banim është maksimumi 80%, kurse afarizmi zë 20% të ndërtimit.
- **Blloku A5** – Blloku do të përmbajë këto funksione: afarizëm, banim rezidencial, tregti, administratë, shopping, garazhim dhe funksione përcjellëse (parking, sheshe, hapësira për lojra të fëmijëve, lulishte, oaza të gjelbruara, staza etj). Ndërtimi për banim është maksimumi 80%, kurse afarizmi zë 20% të ndërtimit, kurse në hapësirën përgjat Bulevardit ndërtimi për banim është 0%, kurse afarizmi zë 100% të ndërtimit duke përfshirë brenda vetes edhe 20% ndërtim me karakter kulturor: teatër, teatër për fëmijë, kinema, salla për trajnime, galeri arti, restaurant, hotel, vallëzim, art studio, zyre, salla për konferencë, kazino, studio të ndryshme, shitore ekskluzive, fitness, apartamente luksoze, pishinë, sheshe, lulishte etj.
- **Blloku A6** - Blloku do të përmbajë këto funksione: afarizëm, banim rezidencial, tregti, administratë, shopping, garazhim dhe funksione përcjellëse (parking, sheshe, hapësira për lojra të fëmijëve, lulishte, oaza të gjelbruara, staza etj). Ndërtimi për banim është maksimumi 80%, kurse

afarizmi zë 20% të ndërtimit, kurse në hapësirën përgjat Bulevardit ndërtimi për banim është 0%, kurse afarizmi zë 100% të ndërtimit duke përfshirë brenda vetes edhe 20% ndërtim me karakter kulturor: teatër, teatër për fëmijë, kinema, salla për trajnime, galeri arti, restaurant, hotel, vallëzim, art studio, zyre, salla për konferencë, kazino, studio të ndryshme, shitore ekskluzive, fitness, apartamente luksoze, pishinë, sheshe, lulishte etj.

Blloku A7 - Planifikohet si gjelbërim rekreativ - park i qytetit, gjelbërim i lartë amortizues i zhurmës dhe pluhurit, shtigje për këmbësorë, shtigje për vrapim, shtigje për biçiklista, stola për pushim, shatërvane dhe elemente tjera mikroubane. Poashtu planifikohet edhe ndërtimi i garazhës njëkatëshe nëntokësore.

- **Blloku A8** - Blloku me funksion banimi të dendur dhe afarizëm në kuadër të të cilit funksionojnë elementet përcjellëse siç janë: hapësira për lojra të fëmijëve, sipërfaqet gjelbëruese dhe rekreative, tregtia, terrenet e pandërtuara komunale nëntokësore dhe mbitokësore, sheshet, rrugët interne të bllokut, parkingjet etj. Në të gjitha blloqet duhet të sigurohet parcela për kopështe dhe çerdhe për fëmijë në kuadër të kompleksit të blloqeve. Ndërtimi për banim është maksimumi 80%, kurse afarizmi zë 20% të ndërtimit.
- **Blloku A9** - Blloku me funksion banimi të dendur dhe afarizëm në kuadër të të cilit funksionojnë elementet përcjellëse siç janë: hapësira për lojra të fëmijëve, sipërfaqet gjelbëruese dhe rekreative, tregtia, terrenet e pandërtuara komunale nëntokësore dhe mbitokësore, sheshet, rrugët interne të bllokut, parkingjet etj. Në të gjitha blloqet duhet të sigurohet parcela për kopështe dhe çerdhe për fëmijë në kuadër të kompleksit të blloqeve. Ndërtimi për banim është maksimumi 80%, kurse afarizmi zë 20% të ndërtimit.

5.2. Karakteri i intervenimit

Intervenimi në tërësinë urbane A është i mundshëm dhe shumë i përshtatshëm sepse kemi të bëjmë me një zonë urbane e cila nuk është e degraduar dhe e ndërtuar me ndërtime informale dhe na krijon mundësin që në aspektin ekonomik dhe urbanistik realizimi të bëhet sipas planit zhvillimor urban të Prizrenit.

Në këtë plan është paraparë **rekonstrukcioni total** i kësaj zone.

Në këtë territor është vendosur kontinuiteti me rrugët ekzistuese sipas planit strategjik zhvillimor urban, gjegjësisht janë formuar blloqe të reja ndërtimi. Të gjitha blloqet në këtë territor janë planifikuar me destinim banimi të dendur kolektiv dhe afarizëm (tregti, biznes, administratë, etj) (A1, A4, A5, A6, A8, A9), kompleksi i objekteve shkollore (A2), parku i qytetit, shtëpia e shëndetit dhe bashkësia lokale (A3) si dhe hapësirat tjera të destinuara me këtë plan rregullues.

Në tërësinë A është i planifikuar edhe një kalim nëntokësor për këmbësor nëpër korridorin e rrugës kryesore Gjakovë-Prizren.

5.3. Intensifikimi i shfrytëzimit të parcelës

Është shprehur përmes indeksave të shfrytëzimit të parcelës (ISHP), si dhe indeksave të sipërfaqeve të dyshemeve (ISD).

5.4. Zonat e ndërtimit të ri

Janë blloqet e pavarura për ndërtim në këtë tërësi urbane dhe janë të prezantuara në formë tabelare. Shënimet e sakta për madhësinë përfshirëse, kushtet e shfrytëzimit, standardet dhe etazhiteti janë dhënë në mënyrë tabelare për çdo bllok.

Varësisht prej destinimit të blloqeve në kuadër të tërësisë urbane objektet e interesit të përgjithshëm mund të dislokohen prej një blloku në një bllok tjetër, nëse implementimi dhe zbatimi i projekteve në blloqe vjen në pyetje, gjegjësisht nuk gjendet gjuha e përbashkët me pronarët e parcelave.

5.5. Etazhiteti

Tërësia A në zonat e ndërtimit kolektiv të objekteve me banim të dendur dhe afarist është e llogaritur sipas indeksave të dhënë në planin e Përgjithshëm Urbanistik të Prizrenit. Meqenëse një pjesë e kësaj zone bënë pjesë në bulevardin e këtij kompleksi është paraparë që etazhiteti të jetë P+3 deri në P+7, ndërsa për pjesët e brendshme ky etazhitet do të jetë prej P+3 deri në P+5. Etazhiteti P+1 do të ketë ISHP-në 0.6-0.8, për hapësirat afariste, ndërsa ISHP-ja për pjesën banuese do të jetë deri në 0.4 (ky indeks është rezultat i kërkesave të individëve për të pasur të drejtën e tyre për shfrytëzim të vizurave, ajrit dhe diellit).

5.6. Dendësia e banimit

Dendësia e banimit për tërësinë “A” është **768 banorë/ha**

5.7. Vijat ndërtimore dhe rregulluese

Janë të prezantuara me shtojcat grafike. Vijat rregulluese dhe ndërtimore si dhe largësitë në mes tyre janë dhënë në formën digjitale (kjo nënkuptohet se janë të caktuara sipas sistemit koordinativ).

5.8. Indeksi i shfrytëzimit të parcelës “ISHP”

ISHP jepet për çdo bllok në mënyrë të veçantë në tabelën e bilancit të sipërfaqeve. Përgjithësisht indeksi i sipërfaqes së dyshemesë për kategoritë është:

-Banesa individuale (P+1+Nk)- ISHP deri ne 0.5. për objekte ekzistuese ndërsa për parcela me te vogla se 3.0 ari deri ne 0.7 .

- Dendësia e banimit te mesëm (P+3) -ISHP deri 0.5 për objektet ekzistuese te cilët janë te formuara deri 0.9
- Dendësija e banimit kolektiv(P+3-P+7) - ISHP deri 0.4.
- Afarizmi dhe veprimtaritë tjera, koeficientet janë dhëne me tabele për çdo lokacion –ISHP deri 0.8.
- Për objektet ne karakterit te interesit te përgjithshëm (shkollat, shëndetësia organet shtetërore kultura sporti dhe rekreacioni etj.) koeficientet janë dhëne me tabele për çdo lokacion
- Industria –ISHP deri ne 0.8.

5.9. Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë “ISD”

Është dhënë për çdo bllok në mënyrë të veçantë në tabelën e bilancit të sipërfaqeve. Përgjithësisht Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë për kategoritë është:

- Banesa individuale (P+1+Nk)- ISD deri ne 1.
- Dendësia e banimit te mesëm (P+3) -ISD deri 1.6, ekskluzivisht për objektet ekzistuese te cilët janë te formuar ne parcelat minimale, ndërsa sipas analizave mundet te mbindrtohet deri ne Indeksin e etazhitetit 2.
- Dendësija e banimit kolektiv(P+3-P+7) - ISD deri 2.4.
- Afarizmi dhe veprimtaritë tjera, koeficientet janë dhëne me tabele për çdo lokacion -ISD deri 4.
- Për objektet ne karakterit te interesit te përgjithshëm (shkollat, shëndetësia organet shtetërore kultura sporti dhe rekreacioni etj.) koeficientet janë dhëne me tabele për çdo lokacion
- Industria –ISD deri ne 0.8.

6. TËRËSIA B

6.1. Karakteristikat ambientale

Tërësia B e territorit të lagjes “Qendra e re” është me karakteristika të veçanta të konceptit bashkëkohor urban. Kjo tërësi sipas planit rregullativ është e ndarë në këto blloqe:

- **Blloku B1** - Blloku me funksion banimi të dendur dhe afarizëm në kuadër të cilin funksionojnë elementet percjellëse siç janë: hapësira për lojra të fëmijëve, sipërfaqet gjelbëruese dhe rekreative, tregtia, terrenet e pandërtuara komunale nëntokësore dhe mbitokësore, sheshet, rrugët interne të bllokut, parkingjet etj. Në të gjitha blloqet duhet të sigurohet parcela për kopështe dhe çerdhe për fëmijë në kuadër të kompleksit të blloqeve. Ndërtimi për banim është maksimumi 50%, kurse afarizmi zë 50% të ndërtimit.
- **Blloku B2** - Blloku nuk do të përmbajë objektet me destinim banimi por do të jenë 100% objekte me destinim: afarizëm, tregti, administratë, shopping, garazhim dhe funksione percjellëse (parking, sheshe, bulevard, hapësira për lojra të fëmijëve, lulishte, oaza të gjelbruara, staza etj), duke përfshirë brenda vetes edhe 20% ndërtim me karakter kulturor: teatër, teatër për fëmijë, kinema, salla për trajnime, galeri arti, restaurant, hotel, vallëzim, art studio, zyre, salla për konferencë, kazino, studio të ndryshme, shitore ekskluzive, fitness, apartamente luksoze, pishinë, sheshe, lulishte etj.
- **Blloku B3** - Blloku do të përmbajë këto funksione: afarizëm, banim rezidencial, tregti, administratë, shopping, garazhim dhe funksione percjellëse (parking, sheshe, hapësira për lojra të fëmijëve, lulishte, oaza të gjelbruara, staza etj). Ndërtimi për banim në hapësirën përgjat rrugës është maksimumi 50%, kurse afarizmi zë 50% të ndërtimit, kurse në hapësirën përgjat Bulevardit ndërtimi për banim është 0%, kurse afarizmi zë 100% të ndërtimit duke përfshirë brenda vetes edhe 20% ndërtim me karakter kulturor: teatër, teatër për fëmijë, kinema, salla për trajnime, galeri arti, restaurant, hotel, vallëzim, art studio, zyre, salla për konferencë, kazino, studio të ndryshme, shitore ekskluzive, fitness, apartamente luksoze, pishinë, sheshe, lulishte etj. Në të gjitha blloqet me destinim banimi duhet të sigurohet parcela për kopësht dhe çerdhe për fëmijë në kuadër të kompleksit të blloqeve.
- **Blloku B4** - Blloku do të përmbajë këto funksione: afarizëm, banim rezidencial, tregti, administratë, shopping, garazhim dhe funksione percjellëse (parking, sheshe, hapësira për lojra të fëmijëve, lulishte, oaza të gjelbruara, staza etj). Ndërtimi për banim në hapësirën përgjat rrugës është maksimumi 50%, kurse afarizmi zë 50% të ndërtimit, kurse në hapësirën përgjat Bulevardit ndërtimi për banim është 0%, kurse afarizmi zë 100% të ndërtimit duke përfshirë brenda vetes edhe 20% ndërtim me karakter kulturor: teatër, teatër për fëmijë, kinema, salla për trajnime, galeri arti, restaurant, hotel, vallëzim, art studio, zyre, salla për konferencë, kazino, studio të ndryshme, shitore ekskluzive, fitness, apartamente luksoze,

pishinë, sheshe, lulishte etj. Në të gjitha blloqet me destinim banimi duhet të sigurohet parcela për kopësht dhe çerdhe për fëmijë në kuadër të kompleksit të blloqeve.

- **Blloku B5** - Blloku do të përmbajë këto funksione: afarizëm, banim rezidencial, tregti, administratë, shopping, garazhim dhe funksione percjellëse (parking, sheshe, hapësira për lojra të fëmijëve, lulishte, oaza të gjelbruara, staza etj). Ndërtimi për banim në hapësirën përgjat rrugës është maksimumi 50%, kurse afarizmi zë 50% të ndërtimit, kurse në hapësirën përgjat Bulevardit ndërtimi për banim është 0%, kurse afarizmi zë 100% të ndërtimit duke përfshirë brenda vetes edhe 20% ndërtim me karakter kulturor: teatër, teatër për fëmijë, kinema, salla për trajnime, galeri arti, restaurant, hotel, vallëzim, art studio, zyre, salla për konferencë, kazino, studio të ndryshme, shitore ekskluzive, fitness, apartamente luksoze, pishinë, sheshe, lulishte etj. Në të gjitha blloqet me destinim banimi duhet të sigurohet parcela për kopësht dhe çerdhe për fëmijë në kuadër të kompleksit të blloqeve.
- **Blloku B6** - Blloku do të përmbajë këto funksione: afarizëm, banim rezidencial, tregti, administratë, shopping, garazhim dhe funksione percjellëse (parking, sheshe, hapësira për lojra të fëmijëve, lulishte, oaza të gjelbruara, staza etj). Ndërtimi për banim në hapësirën përgjat rrugës është maksimumi 50%, kurse afarizmi zë 50% të ndërtimit, kurse në hapësirën përgjat Bulevardit ndërtimi për banim është 0%, kurse afarizmi zë 100% të ndërtimit duke përfshirë brenda vetes edhe 20% ndërtim me karakter kulturor: teatër, teatër për fëmijë, kinema, salla për trajnime, galeri arti, restaurant, hotel, vallëzim, art studio, zyre, salla për konferencë, kazino, studio të ndryshme, shitore ekskluzive, fitness, apartamente luksoze, pishinë, sheshe, lulishte etj. Në të gjitha blloqet me destinim banimi duhet të sigurohet parcela për kopësht dhe çerdhe për fëmijë në kuadër të kompleksit të blloqeve.

6.2. Karakteri i intervenimit

Intervenimi në tërësinë urbane B të kësaj zone është i mundshëm dhe shumë i përshtatshëm sepse kemi të bëjmë me një zonë industriale e cila nuk është e ngarkuar me sipërfaqe të mëdha ndërtimesh dhe na krijon mundësin që në aspektin ekonomik dhe urbanistik realizimi të bëhet sipas planit zhvillimor urban të Prizrenit.

Në këtë territor është vendosur kontinuiteti me rrugët ekzistuese sipas planit strategjik zhvillimor urban, gjegjësisht janë formuar blloqe të reja ndërtimi. Të gjitha blloqet në këtë territor janë planifikuar me destinim banimi të dendur kolektiv dhe afarizëm (tregti, biznes, administratë, etj) si dhe sheshi qendror për shëtitje dhe relaksim.

6.3. Intensifikimi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP)

Është shprehur përmes indeksave të shfrytëzimit të parcelës (ISHP), si dhe indeksave të sipërfaqeve të dysHEMEVE (ISD).

Në këtë tërësi urbane zhvillimi i infrastrukturës do të bëhet sipas kërkesave bashkëkohore, që konsiston në:

- zhvillimin e sistemit rrugor duke u bazuar në planin gjenral urbanistik të qytetit në tërësi.
- zhvillimin e infrastrukturës të vendbanimeve dhe pjesëve tjera të kësaj tërësie, që rezulton në perspektivën dhe standardin më të lartë higjienik sipas normave europiane,
- përqindjet e rëndësishme të gjelbërimit janë të dhëna në standardet urbanistike, në zbatimin e përgatitjes së kushteve kualitative dhe kuantitative jetësore si dhe të punës së banorëve si të kësaj tërësie urbane ashtu edhe të qytetit të Prizrenit.

6.4. Zonat e ndërtimit

Janë blloqet e pavarura për ndërtim në këtë tërësi urbane dhe janë të prezantuara në formë tabelare. Shënimet e sakta për madhësinë përfshirëse, kushtet e shfrytëzimit, standardet dhe etazhiteti janë dhënë në mënyrë tabelare për çdo bllok.

Varësisht prej destinimit të blloqeve në kuadër të tërësisë urbane objektet e interesit të përgjithshëm mund të dislokohen prej një blloku në një bllok tjetër, nëse implementimi dhe zbatimi i projekteve në blloqe vjen në pyetje, gjegjësisht nuk gjendet gjuha e përbashkët me pronarët e parcelave.

6.5. Etazhiteti

Tërësia B në zonat e ndërtimit kolektiv të objekteve me banim të dendur dhe afarist është e llogaritur sipas indeksave të dhënë në planin strategjik të Prizrens. Meqenëse një pjesë e kësaj zone bënë pjesë në bulevardin e është paraparë që etazhiteti të jetë P+4 deri në P+7, ndërsa për pjesët e brendshme ky etazhitet do të jetë prej P+3 deri në P+5. Etazhiteti P+1 do të ketë ISHP-në 0.6-0.8, për hapësirat afariste, ndërsa ISHP-ja për pjesën banuese do të jetë 0.5 (ky indeks është rezultat i kërkesave të individëve për të pasur të drejtën e tyre për shfrytëzim të vizurave, ajrit dhe diellit). Indekset e rritura në këtë zonë janë rezultat i shfrytëzimit të parcelave të ngarkuara me objekte ekzistuese të cilat ndikojnë në ekonomizimin e shfrytëzimit të hapsirës.

6.6. Dendësia e banimit

Dendësia e banimit për tërësinë “B” është **800 banorë/ha**

Kjo dendësi është rezultat i shfrytëzimit të hapësirave ndërtuese në zonën e cila është e mbuluar me ndërtime të egra të cilat ndikojnë në ekonomizimin e shfrytëzimit të kësaj hapësire.

6.7. Vijat ndërtimore dhe rregulluese

Janë të prezantuara me shtojcat grafike. Vijat rregulluese dhe ndërtimore si dhe largësitë në mes tyre janë dhënë në formën digjitale (kjo nënkuptohet se janë të caktuara sipas sistemit koordinativ).

6.8. Indeksi i shfrytëzimit të parcelës “ISHP”

ISHP jepet për çdo bllok në mënyrë të veçantë në tabelën e bilancit të sipërfaqeve. Përgjithësisht indeksi i shfrytëzimit të parcelës për kategoritë është:

- Banesa individuale (P+1+Nk)- ISHP deri ne 0.5. për objekte ekzistuese ndërsa për parcela me te vogla se 3.0 ari deri ne 0.7 .
- Dendësia e banimit te mesëm (P+3) -ISHP deri 0.5 për objektet ekzistuese te cilët janë te formuara deri 0.9
- Dendësija e banimit kolektiv(P+3-P+7) - ISHP deri 0.4.
- Afarizmi dhe veprimtaritë tjera, koeficientet janë dhëne me tablele për çdo lokacion –ISHP deri 0.8.
- Për objektet ne karakterit te interesit te përgjithshëm (shkollat, shëndetësia organet shtetërore kultura sporti dhe rekreacioni etj.) koeficientet janë dhëne me tablele për çdo lokacion
- Industria –ISHP deri ne 0.8.

6.9. Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë “ISD”

Është dhënë për çdo bllok në mënyrë të veçantë në tabelën e bilancit të sipërfaqeve. Përgjithësisht indeksi i sipërfaqes së dyshemesë për kategoritë është:

- Banesa individuale (P+1+Nk)- ISD deri ne 1.
- Dendësia e banimit te mesëm (P+3) -ISD deri 1.6, ekskluzivisht për objektet ekzistuese te cilët janë te formuar ne parcelat minimale, ndërsa sipas analizave mundet te mbindrtohet deri ne Indeksin e etazhitetit 2.
- Dendësija e banimit kolektiv(P+3-P+7) - ISD deri 2.4.
- Afarizmi dhe veprimtaritë tjera, koeficientet janë dhëne me tablele për çdo lokacion -ISD deri 4.
- Për objektet ne karakterit te interesit te përgjithshëm (shkollat, shëndetësia organet shtetërore kultura sporti dhe rekreacioni etj.) koeficientet janë dhëne me tablele për çdo lokacion
- Industria –ISD deri ne 0.8.

7. TËRËSIA C

7.1. Karakteristikat ambientale

Tërësia C e territorit të lagjes “Qendra e re” është me karakteristika të veçanta të konceptit bashkëkohor urban. Kjo tërësi sipas planit rregullativ është e ndarë në këto blloqe:

- **Bloku C1** - Planifikohet si gjelbërim rekreativ - park i qytetit, gjelbërim i lartë amortizues i zhurmës dhe pluhurit, shtigje për këmbësorë, shtigje për vrapim, shtigje për biçiklista, stola për pushim, shatërvane dhe elemente tjera mikrourbane. Poashtu planifikohet edhe ndërtimi i garazhës njëkatëshe nëntokësore.
Një pjesë të hapësirës së bllokut është e dedikuar për dislocimin e Stacionit të Zjerrëfikësave nga blloku C4 duke ju siguruar edhe hapësirat tjera përcjellëse.
- **Bloku C2** - Blloku do të përmbajë këto funksione: banim rezidencial, afarizëm, tregti, administratë, shopping, garazhim dhe funksione përcjellëse (parking, sheshe, hapësira për lojra të fëmijëve, lulishte, oaza të gjelbruara, staza etj). Ndërtimi për banim është maksimumi 70%, kurse afarizmi zë 30% të ndërtimit. Në të gjitha blloqet me destinim banimi duhet të sigurohet parcela për kopësht dhe çerdhe për fëmijë në kuadër të kompleksit të blloqeve.
- **Bloku C3** - Blloku me funksion banimi të dendur dhe afarizëm në kuadër të të cilit funksionojnë elementet përcjellëse siç janë: hapësira për lojra të fëmijëve, sipërfaqet gjelbëruese dhe rekreative, tregtia, terrenet e pandërtuara komunale nëntokësore dhe mbitokësore, sheshet, rrugët interne të bllokut, parkingjet etj. Në të gjitha blloqet duhet të sigurohet parcela për kopështe dhe çerdhe për fëmijë në kuadër të kompleksit të blloqeve. Ndërtimi për banim është maksimumi 80%, kurse afarizmi zë 20% të ndërtimit.
- **Bloku C4** - Do të bëhet rekonstruimi sipas destinimit ekzistues, e cila karakterizohet me objektet ekzistuese të cilët janë të definuar dhe do të mbesin me karakteristika të njëjta në kuadër të bllokut. Në këtë bllok do të mbesin Stacioni policor i cili do të shërbej për zonat Qendra e re dhe Qendra e vjetër dhe Gjykata pasi që afër saj është duke u ndërtuar edhe gjykata komunale. Stacioni i Zjerrëfikësave do të zhvendosen në bllokun urbanistik C1, pasi që është e pamundur funksionimi i lirë i saj në këtë bllok.
- **Bloku C5** - Blloku me funksion banimi të dendur dhe afarizëm në kuadër të të cilit funksionojnë elementet përcjellëse siç janë: hapësira për lojra të fëmijëve, sipërfaqet gjelbëruese dhe rekreative, tregtia, terrenet e pandërtuara komunale nëntokësore dhe mbitokësore, sheshet, rrugët interne të bllokut, parkingjet etj. Në të gjitha blloqet duhet të sigurohet parcela për kopështe dhe çerdhe për fëmijë në kuadër të kompleksit të blloqeve. Ndërtimi për banim është maksimumi 80%, kurse afarizmi zë 20% të ndërtimit.

- **Bloku C6** - Bloku me funksion banimi të dendur dhe afarizëm në kuadër të të cilit funksionojnë elementet përcjellëse siç janë: hapësira për lojra të fëmijëve, sipërfaqet gjelbëruese dhe rekreative, tregtia, terrenet e pandërtuara komunale nëntokësore dhe mbitokësore, sheshet, rrugët interne të bllokut, parkingjet etj. Në të gjitha blloqet duhet të sigurohet parcela për kopështe dhe çerdhe për fëmijë në kuadër të kompleksit të blloqeve. Ndërtimi për banim është maksimumi 80%, kurse afarizmi zë 20% të ndërtimit.

7.2. Karakteri i intervenimit

Intervenimi në tërësinë urbane C sipas strukturës ekzistuese urbane të zonës, do të jetë i pjesërishëm për arsye se në këtë zonë kemi të bëjmë me kompleks ndërtimesh individuale ekzistuese në të cilat do të bëhet kategorizimi i objekteve ekzistuese kështu që një numër i objekteve ekzistuese që i pershtaten kritereve urbanistike sipas këtij plani rregullues do të mbesin ndërsa pjesa tjetër do të realizohet sipas kritereve urbanistike të cilat do të prezantojnë secilin bllok veç e veç.

Në këtë territor është vendosur kontinuiteti me rrugët ekzistuese sipas planit strategjik zhvillimor urban, gjegjësisht janë respektuar blloqet ekzistuese në të cilat do të bëhet rekonstruimi urbanistik. Të gjitha blloqet në këtë territor janë planifikuar me destinim banimi individual dhe kolektiv, tregëti (C2, C3, C5, C6), parku i qytetit dhe stacioni i zjarrfikëse (C1), rekonstruimi sipas destinimit ekzistues “Stacioni Policor dhe Gjykata” (C4).

7.3. Intensifikimi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP)

Është shprehur përmes indeksave të shfrytëzimit të parcelës (ISHP), si dhe indeksave të sipërfaqeve të dysHEMEVE (ISD).

Në këtë tërësi urbane zhvillimi i infrastrukturës do të bëhet sipas kërkesave bashkëkohore, që konsiston në:

- zhvillimin e infrastrukturës të vendbanimeve dhe pjesëve tjera të kësaj tërësie, që rezultojnë në perspektivën dhe standardin më të lartë higjienik sipas normave europiane
- përqindjet e rëndësishme të gjelbërimit janë të dhëna në standardet urbanistike, në zbatimin e përgatitjes së kushteve kualitative dhe kuantitative jetësore si dhe të punës së banorëve si të kësaj tërësie urbane ashtu edhe të qytetit të Prizrenit.

7.4. Zonat e ndërtimit

Janë blloqet e pavarura për ndërtim në këtë tërësi urbane dhe janë të prezantuara në formë tabelare. Shënimet e sakta për madhësinë përfshirëse, kushtet e shfrytëzimit, standardet dhe etazhiteti janë dhënë në mënyrë tabelare për çdo bllok. Varësisht prej destinimit të blloqeve në kuadër të tërësisë urbane objektet e interesit të përgjithshëm mund të dislokohen prej një blloku në një bllok tjetër, nëse implementimi

dhe zbatimi i projekteve në blloqe vjen në pyetje, gjegjësisht nuk gjendet gjuha e përbashkët me pronarët e parcelave.

7.5. Etazhiteti

Tërësia C në zonat e ndërtimit kolektiv të objekteve me destinim banimi dhe afarizmi është e llogaritur sipas indeksave të dhënë në plan të Përgjithshëm Urbanistik të Prizrenit.

7.6. Dendësia e banimit

Dendësia e banimit për tërësinë “C” është **250 banorë/ha**

Kjo dendësi është rezultat i shfrytëzimit të hapësirave ndërtuese në zonën e cila është e mbuluar me ndërtime të egra të cilat ndikojnë në ekonomizimin e shfrytëzimit të kësaj hapësire.

7.7. Vijat ndërtimore dhe rregulluese

Janë të prezantuara me shtojcat grafike. Vijat rregulluese dhe ndërtimore si dhe largësitë në mes tyre janë dhënë në formën digjitale (kjo nënkuptohet se janë të caktuara sipas sistemit koordinativ).

7.8. Indeksi i shfrytëzimit të parcelës “ISHP”

ISHP jepet për çdo bllok në mënyrë të veçantë në tabelën e bilancit të sipërfaqeve. Përgjithësisht indeksi i sipërfaqes së dyshemesë për kategoritë është:

- Banesa individuale (P+1+Nk)- ISHP deri ne 0.5. për objekte ekzistuese ndërsa për parcela me te vogla se 3.0 ari deri ne 0.7 .
- Dendësia e banimit te mesëm (P+3) -ISHP deri 0.5 për objektet ekzistuese te cilët janë te formuara deri 0.9
- Dendësija e banimit kolektiv(P+3-P+7) - ISHP deri 0.4.
- Afarizmi dhe veprimtaritë tjera, koeficientet janë dhëne me tabele për çdo lokacion –ISHP deri 0.8.
- Për objektet ne karakterit te interesit te përgjithshëm (shkollat, shëndetësia organet shtetërore kultura sporti dhe rekreacioni etj.) koeficientet janë dhëne me tabele për çdo lokacion
- Industria –ISHP deri ne 0.8.

7.9. Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë “ISD”

Është dhënë për çdo bllok në mënyrë të veçantë në tabelën e bilancit të sipërfaqeve. Përgjithësisht indeksi i sipërfaqes së dyshemesë për kategoritë është:

- Banesa individuale (P+1+Nk)- ISD deri ne 1.
- Dendësia e banimit te mesëm (P+3) -ISD deri 1.6, ekskluzivisht për objektet ekzistuese te cilët janë te formuar ne parcelat minimale, ndërsa sipas analizave mundet te mbindrtohet deri ne Indeksin e etazhitetit 2.
- Dendësija e banimit kolektiv(P+3-P+7) - ISD deri 2.4.
- Afarizmi dhe veprimtaritë tjera, koeficientet janë dhëne me tabele për çdo lokacion -ISD deri 4.
- Për objektet ne karakterit te interesit te përgjithshëm (shkollat, shëndetësia organet shtetërore kultura sporti dhe rekreacioni etj.) koeficientet janë dhëne me tabele për çdo lokacion
- Industria –ISD deri ne 0.8.

8. RREGULLAT E SHFRYTËZIMIT TË PARCELAVE

8.1. Parimet e Përgjithshme të Rregullimit

8.1.1. Treguesit Urbanistik

Rregullimi i parcelave përcaktohet me këtë plan dhe bazohet në sistemin e elementeve të rregullimit dhe atë:

- sistemi urbanistik i treguesve (indeksi i shfrytëzimit të parcelës - ISHP, dhe indeksi i sipërfaqes së dyshemesë - ISD)
- rregullat urbanistike të vijave rregullative (parcelës, zonës), vijave ndërtimore, vijave të boshtit të rrugës si dhe vijës kufitare të zonës “Qendra e Re”
- Sistemi i raporteve urbanistike, rregullon parimet e rregullimit të hapësirës dhe ndërtimit (vendosja e objekteve, distanca e objekteve, lartësia e objekteve, vendosja e rrethojave, parkimi, garazhimet dhe të tjera).

Treguesit Urbanistik shërbejnë për kontrollin e hapësirës banuese dhe kualitetit të raporteve në mes fqinjëve. Treguesit themelor urbanistik janë: koeficienti i ndërtimit, shkalla e shfrytëzimit, vija rregullative, vija ndërtimore, rregullimi i lartësisë dhe nivelimi.

8.1.1.1. Indeksi i shfrytëzimit të parcelës ISHP

Indeksi i shfrytëzimit të parcelës ISHP, është raporti në mes të sipërfaqes bruto nën objekt dhe sipërfaqes së parcelës ndërtimore. Në këtë plan përcaktohet dhe zbatohet në këta kufij:

- për parcelat e objekteve familjare, është 0.4-0.5
- për parcelat me destinim të përzier banim i mesëm (tërësia C) është 0.4 - 0.5
- për parcelat me destinim banim kolektiv (tërësia A, B), është 0.4 - 0.6
- për parcelat me objekte afariste, është 0.7-0.8
- për objektet industriale, është 0.7.
- për objektet tjera, është 0.7.

8.1.1.2. Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë ISD

Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë ISD (raporti në mes sipërfaqes bruto të të gjitha etazheve të sipërfaqes shfrytëzuese dhe hapësirës së parcelës) përcaktohet me këtë plan, dhe zbatohet në këta kufij:

- ne zonën e ndërtuese te banesave familjare, min. 0.5 max. 0.9,
- ne zonën e ndërtuese te banesave familjare e përzier, min. 0.6 max. 1.2,
- ne zonën e përzier te ndërtimit banesor, min 0.8, max. 1.6,
- ne zonën e ndërtimit kolektive min.1.6 max.3.0,

-ne zonën e qendrës afariste max.në bazë të situatës konkrete ne tabelën e bilancit te sipërfaqeve.

Zbatimi i indeksit të sipërfaqes së dyshemesë ISD

Duhet të respektohet në tërësi sipas planit të Përgjithshëm Urbanistik te Prizrenit, por duhet të këtë përjashtime për zonat e bulevardit. Në këto zona do të përdoret ISD-ja e cila do të jetë max 4,0.

Zbatimi i koeficientit të ndërtimit në rastet e veçanta

Sipërfaqet e rregulluara të parcelave me objektet e karakterit të përbashkët (parqet, objektet shëndetësore, shkollat etj.) nuk mund të ndikojnë në koeficientin e shfrytëzimit të parcelave fqinje të cilat kanë destinim tjetër. Koeficienti i ndërtimit tregohet, sipas rregullit, për pjesën e hapësirës (tërësinë, zonën) e cila ka destinim karakteristik vetëm për banimin, zona qendrore, zona ekonomike dhe ngjashëm.

8.1.1.3. Vija rregullative

Vija rregullative tregon vijën e ndarjes së parcelës për interes të përbashkët nga parcela në vendbanimin e paraparë për interes të veçantë. Vija rregullative siguron nga njëra anë funksionimin normal të aktiviteteve në hapësirat me interes të përbashkët (komunikacionit) ndërsa nga ana tjetër mbron interesin e veçantë.

Përcaktimi i vijës rregullative

- Vijat rregulluese dhe boshti i komunikacionit përbëjnë bazat e elementeve për përcaktimin e rrjetit të komunikacionit
- Largësia në mes të vijave rregulluese (gjerësia e shiritit rregullues) janë të përcaktuara varësisht nga funksioni dhe rangi i rrugës
- Definohet si horizontale, vertikale, mbitokësore dhe nëntokësore
- Gjerësia e shiritit rregullues (largësia në mes vijave rregullative) në zonat e planifikuara i ka këto vlera:
 - distanca më e vogël e lejuar përgjithësisht, është 8.00 m
 - për rrugët banesore më së paku 8.00 m
 - rrugët përmbledhëse më së paku 10.00 m
 - për rrugët interne (rrugë servise me komunikacion të këmbësoreve) më së paku 6.00m,
 - rrugët primare 17.0 - 25.2 m
 - rrugët lidhëse 15.0 - 19.0 m
 - rrugët ndarëse 9.0 - 18.0 m
 - bulevardi 20.0 - 23.0 m

Objektet ne shiritin ne mes te vijave regullative

Te gjitha objektet e ndodhur para vijës regullative, ne shiritin ne mes te dy vijave rregullative apo ne zonën e interesit te përbashkët, respektivisht me

aprovimin e planeve urbanistike munde te largohen (rrënohen) me qellim te mbrojtjes se interesit te përbashkët.

Vija rregullative dhe rrjeti i komunikacionit

Vijat rregulluese dhe boshti i komunikacionit përbëjnë bazat e elementeve për përcaktimin e rrjetit të komunikacionit.

Vija rregulluese e parcelës në kënd

Me planin rregullativ përcaktohet kryqëzimi për rastet karakteristike. Me këtë plan vijat rregulluese të kulmeve bashkohen detyrimisht me vijën e cila i lidh pikat kulmore të vijave rregulluese.

Vijat rregullative dhe infrastruktura

Vija rregullative siguron korridorin për vendosjen rrjetës (primare dhe sekondare) të infrastrukturës (ujësjellësit, kanalizimit, PTT, rrjetit të gazit, ngrohjes, largpërçuesve, naftësjellësit, gazsjellësit magjstral, rrjeta ngrohëse, e të ngjashme), në qytet dhe vendbanime.

Plani rregullativ definon kuotat e domosdoshme të niveletave për sigurimin e kyçjeve të objekteve në fazën e projektimit urbanistiko-arkitektonik (projekt urbanistik).

8.1.1.4. Vija ndërtimore

Vija ndërtimore përcaktohet me këtë plan rregullativ dhe është meritore për projektin urbanistik dhe lejen urbanistike. Në dokumentacionin e cekur me këtë plan, vija ndërtimore përherë përcaktohet në raport me vijën rregullative. Vija ndërtimore mund të përputhet me vijën rregullative ose mund të jetë në largësi ligjore (5 – 8 m) nga vija rregullative në parcelën ndërtimore.

Çdo objekt ndërtimor i planifikuar duhet të jetë i vendosur me fasadën e përparme në vijën ndërtimore respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore.

Vija ndërtimore sipas destinimit, në këtë plan është e definuar me sistemin koordinativ dhe mund të jetë:

- (1) Ne zonat e ndërtimit individual për objektet e reja te planifikuara, ne strukturën ekzistuese , vija ndërtimore përcaktohet ndaj vijës ndërtimore ekzistuese te parcelave fqinje, largësia minimale është 4.00 m. Nëse objekti ka garazhe në etazhën e podrumit largësia minimale vijës ndërtimore nga vija rregullative është 5.00 m, për shkak të kushteve optimale te ramjes se rampës.
- (2) Ne zonat e ndërtimit individual për objektet e reja te planifikuara, ne blloqe te reja, vija ndërtimore përcaktohet minimum 5.00 m nga vija rregullative, për shkak të kushteve optimale te ramjes së rampës për garazhë.

- (3) Ne zonat e ndërtimit për objektet e reja të planifikuara, në strukturën ekzistuese, me amzën urbane të trashëguar të ndërtimit në kand, vija ndërtimore përputhet me vijën rregullative dhe nuk është i lejuar shmangia nga vija ndërtimore. Në objektet të cilët kanë vijën rregullative respektivisht vijën ndërtimore, nuk mund të bëhet kurfar intervenimi ndërtimor (mbindërtim, adaptim, ... etj), deri në rekonstruktim, në mënyrën të cilën e përcakton leja Urbanistike.
- (4) Objektet kolektive banesore, përcaktohen në vijën ndërtimore e cila largësi mund të jetë, prej 0 - 7.00 m, respektivisht ndaj vijës së përcaktuar ndërtimore të objekteve fqinje të ndërtuara
- (5) Objektet kolektive banesore në këndet ndërtimore, vendosen në vijën ndërtimore largësia e të cilave, mund të jetë nga 0-7.00 m, respektivisht ndaj vijës së përcaktuar ndërtimore të objekteve të ndërtuara.
- (6) Objektet afariste dhe objektet tjera vendosen në vijën ndërtimore të përcaktuara me fletat grafike të Planit Rregullativ.

Devijimi nga vija rregullative

Objektet e ndodhura para vijave ekzistuese ndërtimore në kohën e përpunimit të planit, nuk mund të rekonstruktohen apo të mbindertohen, gjerë në momentin e dislokimit të tyre në vijën ndërtimore me anë të adaptimit apo rekonstruktimit të pjesë së objektit i cili rrezikon konceptin urbanistik apo me largimin e tërësishëm të objektit ekzistues.

Objektet e mbrojtura të cilat janë ndodhura para vijës ndërtimore i nënshtrohen kushteve të posaçme konzervimit dhe të mbrojtjes dhe nuk i nënshtrohen qëndrimit të prezantuar më lartë.

Vendosja e objektit në vijën ndërtimore

Secili objekt duhet të jetë i vendosur me fasadën e përparme në vijën ndërtimore apo si është e përcaktuar me planin rregullativ. Për disa arsye të caktuara estetike, funksionale apo të natyrës ekologjike me këtë plan rregullativ parashihet shmangia nga vija e ndërtimit, me kusht që të përcaktohet mënyra e shfrytëzimit të parahapsirës dhe atë përmes projektit Urbanistik respektivisht lejes Urbanistike.

8.1.1.5. Vija nëntokësore ndërtimore

Objektet nëntokësore (pjesët e objekteve, strehimoret, garazhat e të ngjashme) sipas nevojës mund të përcaktohen përmes lejes urbanistike dhe në shiritin në mes vijës rregullative dhe asaj ndërtimore, si dhe në oborrin e brendshëm jashtë gabaritit të objektit, nëse kjo nuk paraqet pengesë në rrjetin ekzistues apo rrjetin e planifikuar të infrastrukturës komunale. Për këto raste me lejen urbanistike përcaktohet vija nëntokësore ndërtimore.

Objektet nëntokësore ndërtimore të cilat ndërtohen në zonën e interesit të përbashkët, në mes vijave rregullative, siç janë kalimet e veçanta të këmbësoreve, kalimet nëntokësore dhe garazheve, infrastruktura e stabilimenteve etj. përcaktohen me vijën nëntokësore ndërtimore në harmoni me planin rregullativ.

Vija ndërtimore nëntokësore mund të përcaktohet edhe me projektin Urbanistik për ato pjesë të zonës të cilat në momentin e aprovimit të këtij plani nuk kanë pasur elemente dhe kushte për përcaktimin e kërkesës së tillë.

8.1.1.6. Vija ndërtimore mbitokësore (mbikalime)

Objektet ndërtimore mbitokësore (mbikalime) të cilat ndërtohen në zonën e interesit të përbashkët, në mes vijave rregullative, siç janë kalimet mbitokësore të këmbësoreve, pasarelat mbitokësore si dhe lidhjet e dy objekteve përmbi rrugën publike dhe të ngjashme, përcaktohen me vijën ndërtimore mbitokësore në planin urbanistik. Vija mbitokësore ndërtimore në këtë rast përcaktohet edhe me rregullimin e lartësisë.

8.1.1.7. Distanca mes objekteve

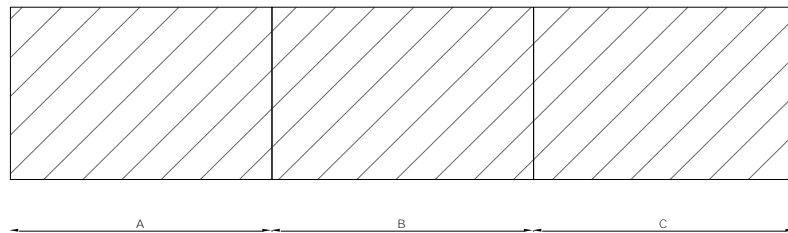
Distanca mes objekteve të cilat ndërtohen në rend të ndërprerë është së paku $\frac{1}{2}$ e lartësisë së objektit më të lartënga boshti nëmes të dy objekteve, duke mos i marrë parasysh shumëkatëshet e veçuara. Largësia mund të zvogëlohet në gjysmë nëse objekti në fasadat anësore nuk përmban hapësira për banim (kjo nënkupton atele dhe hapësira afariste). Kjo largësi nuk mund të jetë më e vogël se 4.00 m nëse njëri prej mureve të objektit përbën hapësira për ndriçim ditor.

Për objektet e banimit shumëkatësh të veçuara, kushtet plotësuese për distance në mes veti janë: që objekti nuk duhet të pengoj diellin objektit tjetër më tepër se $\frac{1}{2}$ e kohës së ndriçimit direkt me diell.

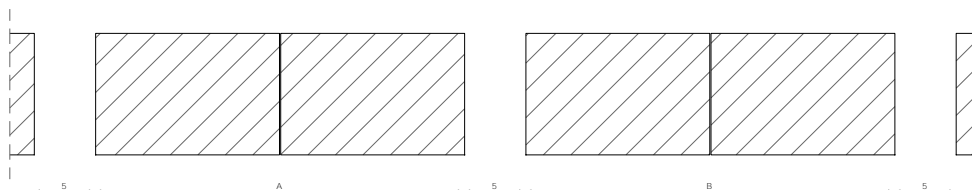
Distanca anësore e objekteve të banimit kolektiv

Distanca e objekteve kolektive të banimit përcaktohet nga tipi i ndërtesës dhe atë:

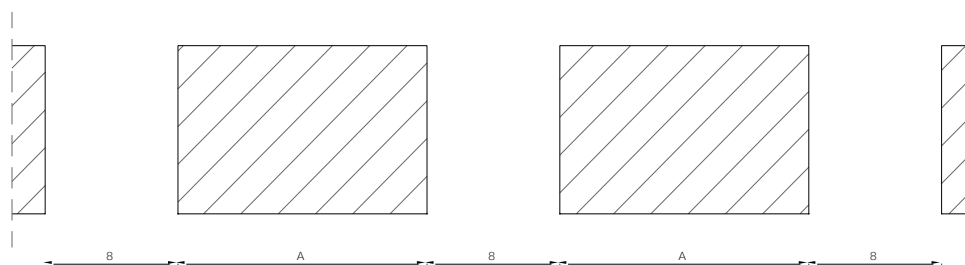
- (1) për objektet në varg të pandërprerë është 0 m



- (2) për objektet në vargun e ndërprerë, më së paku 5 m



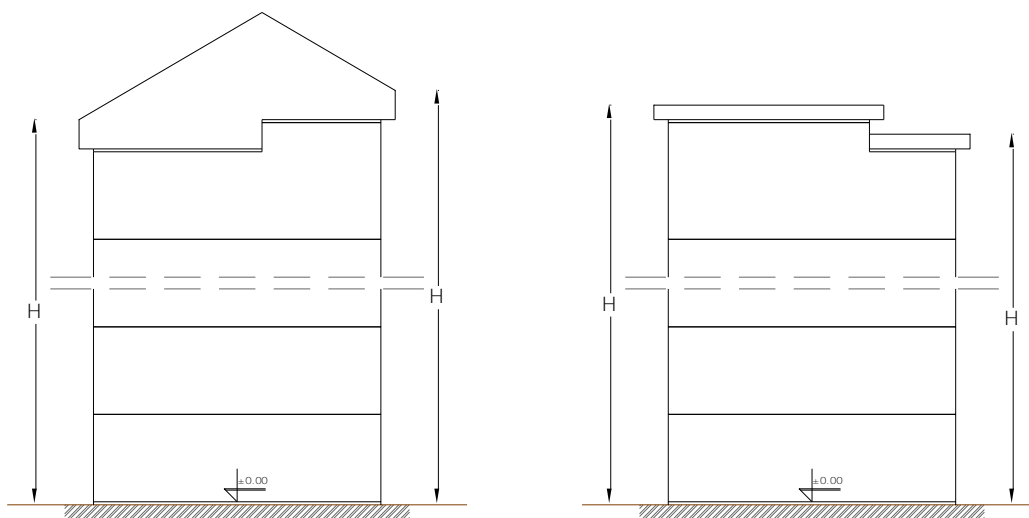
(3) për objekte të veçanta, është më së paku 8 m



(4) Largimi i objektit kolektiv nga objekti tjetër i çfardo tipi të ndërtimit apo objektit jobanesore, duhet të jetë më së paku 8 m

8.1.1.8. Lartësia e objektit

Lartësia e objektit është niveli nga kuota zero e objektit ose nga niveleta e rrugës publike deri në kulm, (për objektet me kulm të pjerrët) respektivisht deri te kurora (për objektet me kulm të rrafshët). Kuota absolute është prerja e vijës së terrenit dhe boshtit vertikal të objektit.



Lartësia relative e objektit

Lartësia relative e objektit është ajo e cila përcaktohet ndaj objekteve tjera apo gjersis se objektit. Kjo është lartësia me të cilën sigurohet mbrojtja e drejtpërdrejtë e rrethinës apo e siluetës së vendbanimit apo visures së mbrojtur.

Lartësia relative përcaktohet përmes raporteve dhe atë: lartësia relative është më e vogël se gjerësia e rrugës apo, lartësia e objektit me kurorë duhet të jetë e definuar në korrelacion me kurorën e objektit fqinjë, apo, në rastet e ndërtimit të objektit të ri në

vendin e te vjetrit , objekti i ri mbanë lartësin e objektit te me parem, respektivisht te objekteve fqinje, apo, objekte e reja nuk mund te kalojnë lartësinë h për shkak te mbrojtjes se vizores apo reperave te mbrojtur urbanistik dhe ngjashëm.

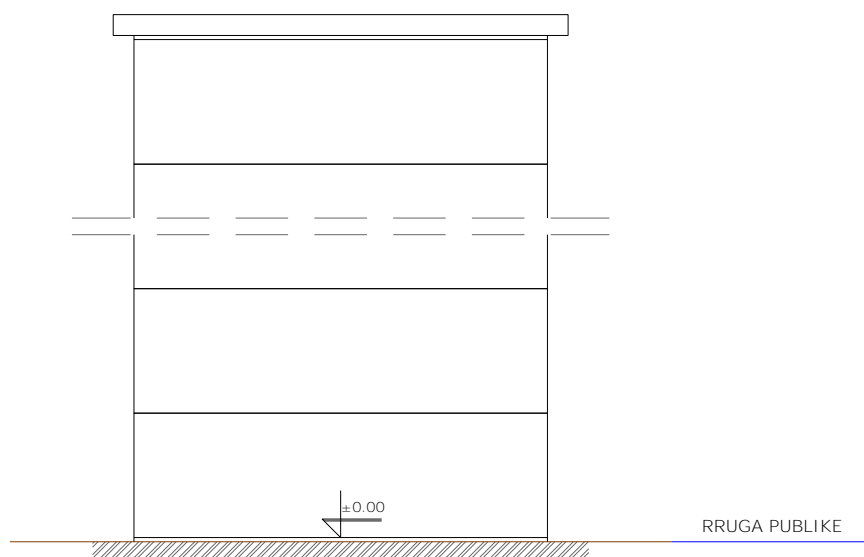
Lartësia e objektit ne raport me nivelin e rrugës publike

Lartësia e objektit është largësia nga kota nulte e objektit apo kota niveluese e rrugës publike nga kulmi (kurora) dhe atë:

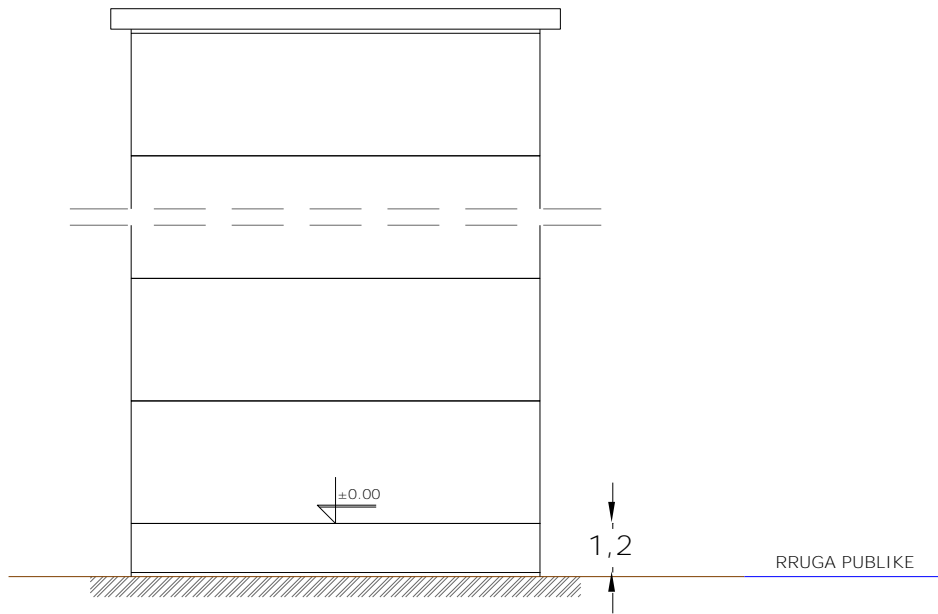
- (1) për objekte, ne terrenet relativisht te rafshta, lartësia e objektit është distanca nga kota nivelte e rrugës deri te kota e kulmit (për objekte me kulm te pjettet) respektivisht kurorës (për objektet me kulm te rrafshet).
- (2) për objektet, ne terrenet me pjerrtësi ndaj rrugës (tatëpjete), kur distanca nga kota zero deri te kota e niveletes se rrugës publike është me e vogël apo e njëjte me 2.6 m, lartësia e objektit është distanca nga kota zero deri tek kota e kulmit respektivisht kurora.
- (3) për objektet, ne terrenet e pjeta me pjerrtësi ndaj rrugës (tatëpjete), kur distanca nga kota zero deri te kota e niveletes se rrugës publike është me e madhe se 2.6 m, lartësia e objektit është distanca nga niveli i rrugës publike deri tek kota e kulmit (kurorës) e zvogëluar për 2.60 m.
- (4) për objektet, ne terrenet e pjeta me pjerrtësi ndaj rrugës (teposhte), kur kota zero është me e ulte se kota e rrugës publike, lartësia e objektit është distanca nga kota e rrugës deri te kota e kulmit (kurorës).
- (5) për objektet, ne terrenet e pjeta me pjerrtësi e cila i përcjellë pjertesine e rrugës, zbatohen qëndrimet përkatëse te këtyre parimeve.
- (6) për objektet te cilat kanë lidhje indirekte me rrugën publike, përmes daljes private, lartësia e objektit përcaktohet me lejen urbanistike, duke zbatuar qëndrimet përkatëse te këtyre parimeve.

8.1.1.9. Kuota e përdhesës në raport me nivelin e rrugës publike

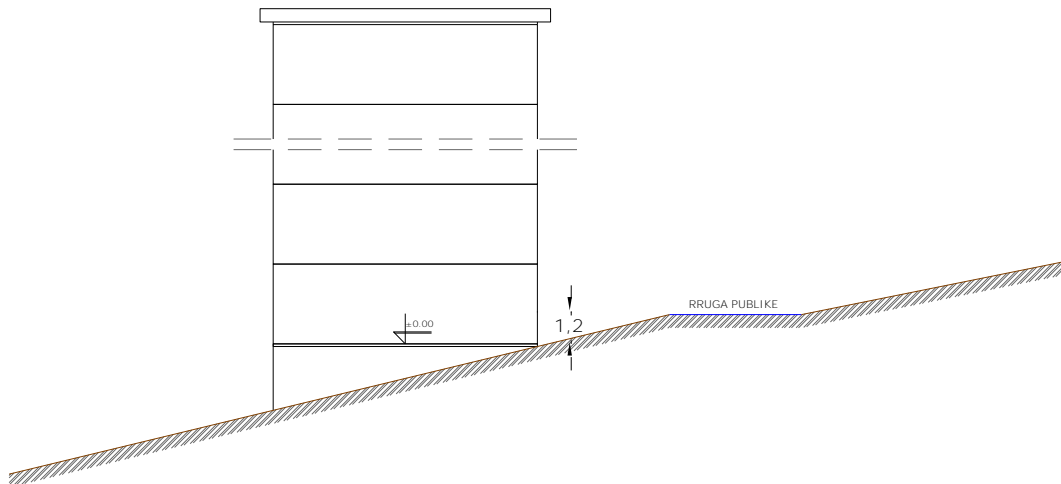
Kuota e përdhesës së objekteve përcaktohet në raport me kuotën e niveletës së rrugës publike respektivisht në raport ndaj kuotës zero të objektit:



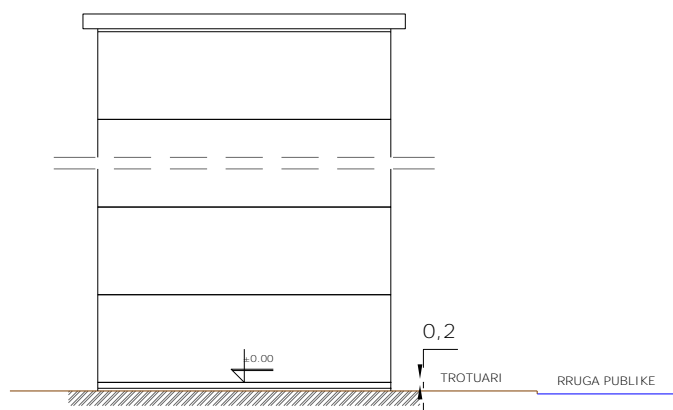
- kuota e përdhesës së objekteve nuk mund të jetë më e ulët se kuota e niveletës së rrugës publike.



- kuota e përdhesës mund të jetë më së larti 1.20 m nga kuota e rrugës.



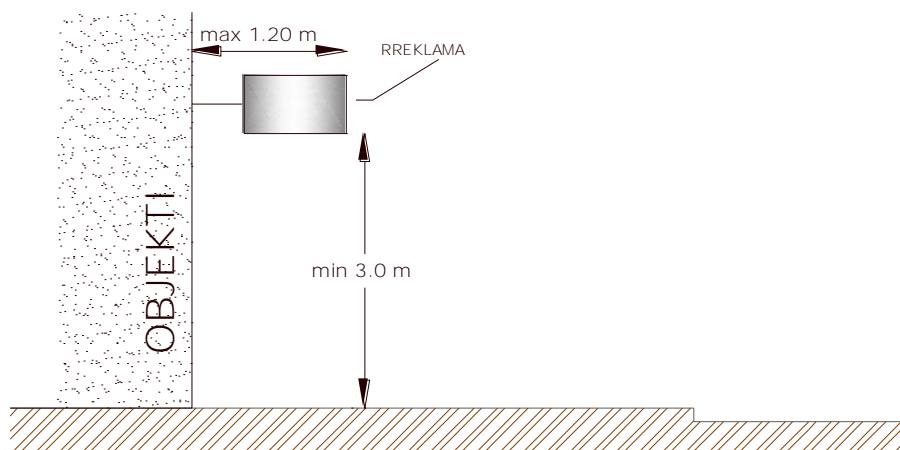
- për objektet, me terren të pjerrët me ramje nga rruga (teposhtë), kur kuota zero është më e ulët se kuota e niveletës së rrugës publike, kuota e përdhesës mund të jetë më së tepërmi -1.20 m nga kuota e niveletës së rrugës publike.
- për objektet me terren të pjerrët me kënde i cili e përcjellë këndin e rrugës, zbatohen qëndrimet e këtyre rregullave.



-për objektet të cilat në përdhesë kanë destinim veprimtari afariste kuota mund të jetë më lartë se kuota e trotuarit më së tepërmi 0.20 m. Çdo denivelim me i madh, por jo me i madh se 1.20 m, zgjidhet përbrenda objektit.

Elementet ndërtimore në nivelin e përdhesës mund të kalojnë vijën ndërtimore nga gabariti themelor i objektit deri tek projekcioni horizontal i daljes dhe atë:

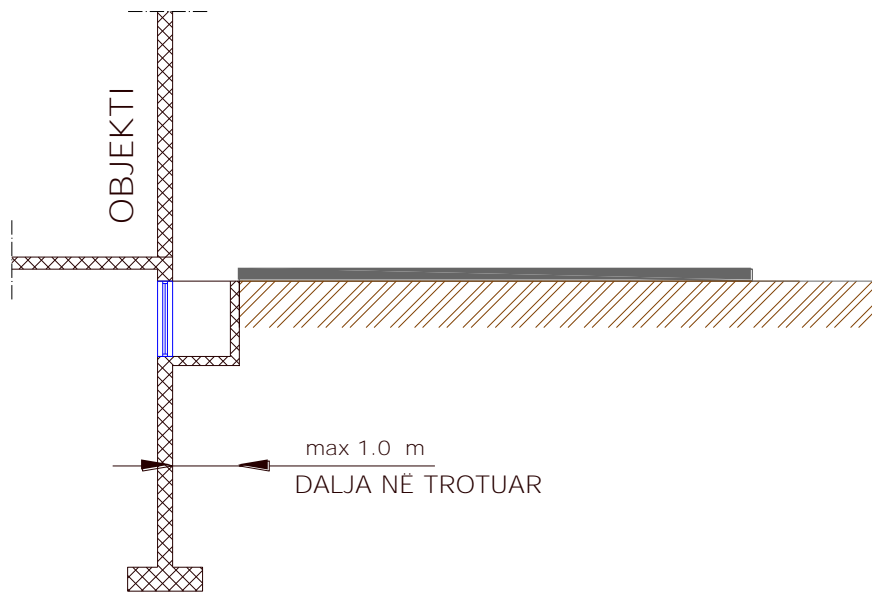
- konzollat e reklamave më së tepërmi 1.2 m në lartësi më të madhe se 3.0 m.



Elementet ndërtimore nën kuotën e trotuarit – etazhet e bodrumeve, mund të kalojnë vijën ndërtimore duke llogaritur nga gabariti themelor i objektit deri te projekcioni horizontal i daljes dhe atë:

- shputat e themelit nuk mund të kalojnë kufirin e parcelës fqinje

- pusetat ndriçuese të hapësirave të bodrumit deri në nivelin e kotës së trotuarit mund të kalojnë vijën ndërtimore respektivisht rregulluese më së tepërmi 1.00 m.



8.1.1.10. Daljet mbi 1.20 m

Pjesët e objektit me dalje më të mëdha se 1.20 m nuk mund të kalojnë vijën ndërtimore respektivisht vijën rregullative. Në rastet e tilla projekcioni horizontal i daljes vendoset në vijën ndërtimore respektivisht vijën rregullative.

8.1.1.11. Daljet e objektit deri 1.20 m

Pjesët e objektit mund të kalojnë vijën ndërtimore respektivisht vijën rregullative deri 1.20 m në mënyrën si është e përcaktuar me rregullat e kësaj rregulloreje.

Elementet ndërtimore mbi nivelin e përdhësës mund të kalojnë vijën ndërtimore nga gabariti themelor i objektit deri tek projekcioni horizontal i daljes dhe atë:

- vitrinat e lokaleve, më së tepërmi 0.30 m, përgjatë krejt lartësisë, kur gjerësia më e vogël e trotuarit është 3.00 m. Nën këtë gjerësi të trotuarit, nuk është e lejuar dalja (qitja) e vitrinave të lokalit në përdhësë
- vitrinat e lokaleve, për më së tepërmi 0.90 m, përgjatë tërë lartësisë, në zonat e këmbësorëve
- konzollat e reklamave më së tepërmi 1.2 m në lartësi më të madhe se 3.0 m.

Elementet ndërtimore (konzollat, doksatet, ballkonat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, strehët dhe te ngjashme ne nivelin e katit te pare munde te kalojnë vijën

ndërtimore respektivisht vijën rregullative duke llogaritur nga gabariti themelor i objektit deri ne projeksionin horizontal dhe atë:

- (1) ne pjesën e oborrit te përparme kah rruga shmangja nga vija ndërtimore deri te projeksioni horizontal i elementeve ndërtimore është 1.20 m me kusht qe sipërfaqja e totale e elementeve ndërtimore nuk munde te kaloj 50% të fasadës kah ana e rrugës mbi përdhese;
- (2) ne pjesën e oborrit anësor kryesisht kah orientimi verior (distancës më të vogël prej 1.5 m) elementet ndërtimore munde te kalojnë gabaritin themelor te objektit nga projeksioni horizontal i daljes 0.60 m, me kusht qe sipërfaqja e tërësishme e elementit ndërtimor nuk mund te kaloj 30 % te fasadës anësore mbi përdhese,
- (3) ne pjesën e oborrit anësor kryesisht te orientimit jugor (distancës më të vogël prej 2.50 m) elementet ndërtimore mundet te kalojnë gabaritin themelor te objektit horizontal te projeksionit te daljes 0.90 m, me kusht qe sipërfaqja e tërësishme e elementeve ndërtimore nuk munde te kalojnë 30 % te fasadës anësore te përdheses.
- (4) Ne pjesën e prapme te oborrit kur distanca nga vija e pasme parcelës ndërtimore te fqinjit është me se paku 5.00 m, elementet ndërtimore munden me se paku te kalojnë gabaritin themelor te objektit deri te projeksioni horizontal i daljes 1.20 m, me kusht qe sipërfaqja e elementeve ndërtimore nuk munde te kaloj 30 % te fasadës se prapme mbi përdhese,
- (5) Për daljet me te mëdha se 1.20 m zbatohet rregulli nga neni i mëparshëm,
- (6) Parimet nga nenet 3, 4, 5 dhe 6 te këtij parimi nuk zbatohen për objektet ekzistuese apo për objektet e reja tek te cilat lartësia nga terreni (trotuari) deri tek elementi ndërtimor është me i vogël se 2.50 m.

Elementet ndërtimore nen koten e trotuarit – etazhet e podrumeve, munde te kalojnë vijën ndërtimore respektivisht rregullative, duke përlllogaritur nga gabariti themelor i objektit deri te projeksioni horizontal i daljes , dhe atë:

- (1) shputat e themelit dhe muret e podrumit për 0.15 m deri ne thellësinë 2.60 m, nen sipërfaqen e trotuarit. Nen këtë thellësi shputat e themelit munde te kalojnë vijën rregullative deri 0.50 m.;
- (2) shputat e themelit nuk munden te kalojnë kufirin e parcelës fqinje;
- (3) pusetat ndriqesete hapësirave te podrumit deri ne nivelin e kotës se trotuarit munde te kalojnë vijën ndërtimore respektivisht rregullative me se tepërmi 1.00 m.

8.1.1.12. Strehët

Distanca me e vogël e projeksionit horizontal te strehës nga vija e parcelës ndërtimore fqinje është 0.90m.

Tek objektet e ndërtuara te cilët rekonstruktohen edhe nuk mund te sigurohet kushti nga neni (1) i këtij Parimi ,nuk është e lejuar vendaja e strehës.

Me zgjidhjen e kulmeve te pjeta te objekteve fqinje te cilët takohen duhet të sigurohen që uji nga kulmi i njërit objekt të mos derdhet në objektin tjetër.

8.1.1.13. Lartësia e murit nëetazhen e ndërkuimit

Visina ndëruese sipër etazhes së banimit në nenkuim është me se tepërmi 1.80 m duke llogaritur nga kota e dyshemesë së etazhes së nenkuimit deri te pika e thyerjes së pjertesës së kulmit.

8.1.1.14. Shkallet e jashtme

- (1) shkallet e jashtme të hapura të cilat arrijnë deri në lartësinë 0.90 m, mund të vendosen para vijës ndërtime, respektivisht në pjesën e gjere të oborrit anësor, respektivisht oborrit të pasme.
- (2) Shkallët e hapura të cilat kalojnë lartësinë me të madhe se 0.90 m vendosen në vijën e ndërimit respektivisht hyjnë në gabarit të objektit.
- (3) Pushimoret në pjesën e oborrit të përparme mund të kalojnë vijën e ndërimit deri 1.20 m të gjerësisë duke mos i llogarit krahët e shkallëve të cilët mund të jete të vendosur në balle dhe anash pushimorës.
- (4) Pushimoret në pjesën e oborrit të gjere anësor (distancës me të vogël prej 2.50 m) mund të kalojnë gabaritin e objektit deri 1.20 m të gjerësisë, me kusht që krahët e shkallëve të jete të vendosur përgjatë vijës anësore të fasadës.
- (5) Pushimoret e gjerësisë me të madhe se 1.20 m trajtohen si gabarit i objektit dhe vendosen në vijën ndërtime.

Rregullat (1), (2) dhe (3) nuk zbatohen për objektet të cilat vija rregullative përputhet me vijën ndërtime.

8.1.1.15. Rrethojat

Parcelat ndërtime të objekteve kolektive banesore, afariste dhe objekteve tjera publike nuk rrethohen.

Parcelat e ndërtime të objekteve individuale, objekteve industriale dhe objekteve për qëllime speciale mund të rrethohen me kushtet e përcaktuara me këtë plan:

- (1) parcelat rrethohen me rrethoj prej muri deri në lartësi 0.90 m (duke e llogaritur prej kotës së trotuarit) apo me rrethojë transparente deri në lartësi 1.40 m.
- (2) Për parcelat ndërtime kota niveletës e të cilave është më madhe se 0.90 m, lartasin e nënmurit (apo të shkarpës) do të përcaktoj organi kompetent i komunës. Rrethoja transparente mund të vendoset mbi nënmur, ndërsa lartësia e rrethojës llogaritet nga nënmuri (më së tepërmi 1.4 m).
- (3) Rrethojat prej murrit dhe llojet tjera të rrethojave vendosen në vijën rregullative sipas protokollit të rregullimit, ashtu që rrethoja, shtyllat e rrethojës dhe dyert të jete në parcelën ndërtime e cila rrethohet.
- (4) Rrethoja në pjesën e parcelave fqinje ndërtime nëse nuk rrethohen duhet të jete të gjelbra – rrethojat e gjalla të cilat mbillen në vijën e kufirit të parcelës

- ndërtimore, apo rrethojat transparente deri 1.40 m te cilat vendosen sipas planit kadastral ashtu qe shtyllat e rrethojës te jen ne token e pronarit te rrethojës.
- (5) Rrethojat e objekteve ne kënde nuk mund te jene me te larta se 0.90 m duke llogarit nga kota e trotuarit, për shkak te qartësisë vizuale te kryqëzimit.
 - (6) Dyert dhe portat ne rrethojën e rrugës nuk munde te hapen jashtë vijës rregullative.
 - (7) Parcelat për objekte banesore për me shume familje nuk rrethohen përveç nëse për këtë nuk e përcakton plani rregullativ. Atëherë rrethimi behet ne mënyrën te cilën është prezantuar ne alinetë e me parme.
 - (8) Rrethojat ne parcelat ndërtimore ne te cilat ndodhet objekti për qëllime publike (shkolla, institucionet për fëmije, spitalet etj.) rrethohen ne mënyrën ne te cilën është prezantuar ne alinetë e mëparme.
 - (9) Rrethojat ne parcelat ndërtimore ne te cilat ndodhet objekti i cili paraqet rrezik te drejtpërdrejte për jetën e njerëzve, rrethohet ne mënyrën te cilën e përcakton organi kompetent.
 - (10) Rrethojat ne parcelat ndërtimore për qëllime speciale, rrethohen ne mënyrën te cilën e përcakton organi kompetent.
 - (11) Rrethojat ne parcelat ndërtimore ne te cilat ndodhet objektet industriale munde te jene te rrethuara me rrethojën prej muri deri ne lartësinë prej 2.20 m.
 - (12) Rrethojat e gjetura te cilat dalin nga rregullat e cekura munde te rxohen me qellim te mbrojtjes se interesit te përgjithshëm (siguria, pamja estetike, higjiena e vendbanimit dhe ngjashëm).

Rrethojat e gjetura te cilat dalin nga rregullat e cekura munde te rrënohen me qellim te mbrojtjes se interesit te përgjithshëm (siguria, pamja estetike, higjiena e vendbanimit dhe ngjashëm).

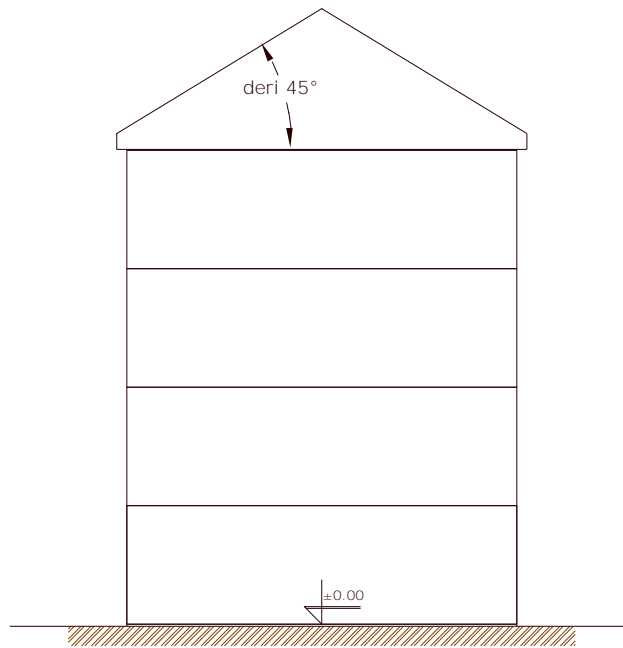
8.1.1.16. Kullimi i ujërave sipërfaqësor nga parcelat ndërtimore

Kullimi i ujërave sipërfaqësor nga parcelat bëhet me ramje te lirë kah rigollat, respektivisht kah rruga me ramjen më të vogël prej 1.5 %.

Ujërat sipërfaqësor nga një parcelë ndërtimore nuk mund te drejtohen kah parcela tjetër, përveç në raste kur një zgjidhje e tillë është e përcaktuar me planin e nivelacionit.

8.1.1.17. Pamja e jashtme e objektit dhe materiali

Pamja e jashtme e objektit, materialet e përdorura, forma e kulmit, ngjyrat e përdorura dhe elementet tjera të objekteve rregullohen vetëm deri në atë masë përmbajtjeje kur këtë e kërkon interesi konkret apo kushtet e veçanta të mbrojtjes. Parimet të cilat këto i përcaktojnë, përveç në rastet e veçanta, nuk duhet të kufizojnë kreativitetin e arkitektit projektues, por vetëm të sigurojnë harmoni të tërsisë urbane në korelacion me objektet në raport me vetitë lokale të vendit (materialet lokale, detajet tradicionale dhe ngjashëm).



Forma e kulmit dhe mbulesa duhet ti përshtaten arkitekturës lokale. Ramjet e kulmit të sillen në mes 22° dhe 45° . Kulmi do të jetë i pashfrytëzueshëm

8.2. Parimet e Veçanta të Rregullimit për Objektet Banesore Individuale

8.2.1 Distanca e objektit banesor individual nga vija rregullative

Distanca e vijes rregullative nga vija ndërtimore për objektet banesore individuale përcaktohet në pjesët e strukturave ndërtimore ndaj kushteve të lokacionit në raport me objektet e ndërtuara fqinje. Në vendbanimet e reja largësit përcaktohen ndaj tipit të ndërtimit të planifikuar.

Distanca më e vogël nga vija rregulluese sipas tipit të ndërtimit është:

- (1) Për objektet individuale të veçanta është 0-3.0 m.
- (2) Për objektet individuale me dy hyrje është 0-3.0 m.
- (3) për objektet individuale në varg të pandërprere, është 0-3 m,
- (4) për objektet individuale në vargun e ndërprerë, të vendosur në anën anësore të kufirit të parcellës është 0-3 m.
- (5) për objektet individual në vargun e ndërprerë, të cfarodo tipi të ndërtimit të të cilët planifikohet ndërtimi i garazhave nëntoksore ose në katin përdhësë distanca minimale e vijës rregulluese nga vija ndërtimore është 5.0 m.
- (6) Për objektet individuale të ndërtuara distanca nga vija rregulluese përcaktohet në bazë të pozitës dhe shumicës së objekteve të ndërtuara (mbi 50%) me kusht që distanca për objekte të reja mund të përcaktohet për mes lejes urbanistike, përveq në rastet kur objektet e ndërtuara nuk pengojnë interesin e përgjithshëm.
- (7) Për objektet individuale të cilat kanë lidhje indirekte me rrugën publike, përmes kalimit privat, distanca nga vija rregulluese caktohet me leje urbanistike por nuk mund të jetë më e vogël se 3.0 m e rritur për distancën në projektionin ortogonal të boshtit të kalimit privat në vijën rregulluese, të tërhequr nga pika boshtore më e largët në parcell.

8.2.2. Largësia e objekteve individuale te banimit prej fqinjët

Largësia e objekteve individuale te banimit prej fqinjët sipas tipit të ndërtimit është:

- (1) Për objektet individuale të veqanta është 4.0 m, gjegjësisht, në zonën e ndërtuar sipas vijës ndërtimore të objekteve fqinje.
- (2) Për objektet individuale me dy hyrje është 4.0 m,
- (3) për objektet individuale në vargun e pandërprerë është 0 m, përveq nëse vija ndarëse e parcelës ndërtimore gjindet mbi dilatim. Distanca në at rast është sa është distanca e dilatimit.
- (4) për objektet individuale në vargun e ndërprerë është 4.0 m,
- (5) Për objektet individuale të ndërtuara, kur largësia ndërmjet objekteve është më e vogël se 3.0 m, me rastin e rekonstrukcionit nuk mundet në at anë të ket hapje të dritareve.
- (6) Për objektet individuale të cilat kanë lidhje indirekte me rrugën publike, përmes kalimit privat, largësia prej objekteve fqinje përcaktohet me leje urbanistike sipa tipit të ndërtimit duke përdorur largësit minimale përkatse nga kjo rregullore.
- (7) Largimi i objektit të ri individual prej objektit tjetër, çfarëdo tipi të ndërtimit ose të objektit jo banesor, duhet të jetë së paku 4.0 m, gjegjësisht në at rast përdoren rregullat e distancës së objekteve të kësaj rregullore.

8.2.3. Distanca e objekteve banesore individuale nga kufiri i parcelës

Distanca e gabaritit themelor (pa daljet) te objekteve te banimit individual banesore dhe vijës fqinje te parcelës ndërtimore, sipas tipit te ndërtimit është:

- (1) për objekte të veqanta individuale banesore, në pjesën anësore të oborrit me orijentim nga ana veriore është 1.50 m, gjegjësisht në pjesën anësore me orijentim jugor është 2.50 m,
- (2) për objektet individuale banesore me dy hyrje është 4.0 m
- (3) për objektet individuale banesore në vargun e pandërprerë, është 0 m (gjegjësisht $\frac{1}{2}$ e dilatimit nëse egziston), te objekti i parë gjegjësisht objekti i fundit distanca më e vogël deri te kufiri i parcelës është 1.5 m, ose 2.0 m, ose 2.5 m, ose 4.0 m, varësisht nga tipi i ndërtimit të objektit në parcelën e fqijut.
- (4) për objektet individuale banesore në vargun e ndërprerë, të vendosur në kufirin anësor të parcelës është 4.0 m.
- (5) Për objektet individuale të ndërtuara ku distanca gjerë te kufiri i parcelës ndërtimore është më e vogël se sa vlerat e çkura më lartë, gjatë rekonstruimit nuk mund të ketë hapje në atë anë.
- (6) Për objektet individuale të cilat kanë lidhje indirekte me rrugën publike, përmes kalimit privat, largësia prej parcelës ndërtimore përcaktohet me leje

urbanistike sipa tipit të ndërtimit duke përdorur largësit minimale përkatse nga kjo rregullore.

8.2.4. Katesia e objekteve te banimit individual

Katesia e objekteve te banimit individual munde te jete P deri P+1+nk pa marrë parasysh tipin e ndërtimit. Ndërtesat e këtij tipi mund të kenë bodrume përveq në rastet kur është e ndaluar (niveli i ujrave nëntoksor dhe arsyenat tjera).

8.2.5. Lartësia e objekteve individuale

Lartësia e objekteve individuale banesore smund të kaloj 12 m.

8.2.6. Parkimi dhe garazhimi për objektet individuale të banimit.

Parkimi i makinave për nevojat e pronarit (shfrytëzuesit) te objekteve individuale të banimit, të të gjitha tipave te ndertimit, sigurohet ne parcelën ndërtimore te vet pronarit, jashtë sipërfaqes se rrugës publike.

Për objektet e banimit individual, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit është një parking (vend garazhi) për një banese me kusht që se paku një makinë te jetë e vendosur ne garazhë.

8.2.7. Raporti i banimit dhe veprimtarisë ne objektet kolektive te banimit

Raporti i banimit dhe veprimtarisë ne objektet e banimit individuale është i përcaktuar me këtë plan për çdo bllok respektivisht parcele ndërtimore, gjegjësisht 80%:20% të sipërfaqës totale të etazhave mbi tokë. Veprimtarit e lejshme janë ato të cilat janë ekologjike dhe funksionale për zonën e banimit individual.

8.2.8. Numri i objekteve ne parcelat e banimit kolektiv

Ne një parcele ndërtimore munde te jetë i ndërtuar vetëm një objekt.

8.2.9. Gjërësia e kalimit privat

Gjërësi e kalimit privat për parcelat që nuk kanë dalje direkte në rrugë publike përcaktohet me leje urbanistike dhe gjërësia është min. 2.5 m.

8.3. Parimet e Veçanta të Rregullimit për Objektet Banesore Kolektive

8.3.1. Distanca e objektit banesor shume familjar nga vija Rregullative

Distanca e vijes rregullative nga vija ndertimore per objektet banesore kolektive përcaktohet ne pjest e strukturave ndertimore ndaj kushteve te lokacionit ne raport me objektet e ndertuara fqinje. Ne vendbanimet e reja largesit përcaktohen ndaj tipit te ndertimit te planifikuar.

Me planin rregullativ jane te përcaktuara vijat ndertimore per strukturat e objekteve kolektive të ndërtuara dhe në ndërtim.

Për blloqet te cilat do te përpunohen me projektin urbanistik sipas tipit te përzgjedhur objektet vendosen ne raport me vijën rregullative sipas këtyre parimeve:

- (1) Për objektin e pandërprerë, 0 m kur vija rregullative përputhet me vijën ndërtimore, me se paku 3.00 m kur ato jen te ndara.
- (2) Për objektin e ndërprerë, 0 m kur vija rregullative përputhet me vijën ndërtimore, me se paku 3.00 m kur ato janë te ndara,
- (3) Për objekti slobodnostojeci 0 m kur vija rregullative përputhët me vijën ndërtimore, me se paku 3.00 kur ato janë te ndara,
- (4) Për objektin e ri te cfardo tipi te ndërtimit (e i cili nuk ndodhet ne vijën ndërtimore e cila përputhët me vijën rregullative), tek i cili planifikohet garazhim i makinave ne etazhin nëntokësore apo tokësore nga rruga publike, distanca me e vogël nga vija rregullative deri te vija ndërtimore është 5.00m.
- (5) Për objektet e ndërtuara distanca nga vija rregullative përcaktohet ne baze te pozicionit te madhësisë te objektit ekzistues (mbi 50 %) me atë qe për objektet e reja kjo largësi munde te përcaktohet ndryshe përmes lejes Urbanistike, përveç ne rastet kur objektet e ndërtuara nuk janë pengesë te ndonjë objekti me interes te përgjithshëm.
- (6) Për objektet te cilët kanë lidhjen indirekte me rrugët publike, përmes kalimit privat, distanca nga vija rregullative përcaktohet me lejen Urbanistike.

8.3.2. Distanca e ndërsjellët anësore e objekteve te banimit shume familjare

Distanca e objekteve kolektive te banimit përcaktohet nga tipi i ndërtesës dhe atë:

- (1) për objektet varg te pandërprere, është 0 m,
 - (2) për objektet ne vargun e ndërprerë, me se paku 4.00 m
 - (3) për objekte tëveqanta, është me se paku 4.00 m respektivisht sipas rregullës “**Distanca e objektit**”,
 - (4) për objektet ekzistuese largësia e te cilave është me pak se 3.00 m, nuk munde ne atë ane te kenë hapësira te ambienteve te banimit.
 - (5) Për objektet te cilat kanë lidhje direkt me rrugën publike, përmes kalimit privat, ne distance prej objekteve fqinje përcaktohet me lejen urbanistike sipas tipit te ndërtimit dhe me zbatimin e largësive minimale përkatëse nga kjo rregull.
 - (6) Largimi i objektit shumë e banesore nga objekti tjetër te cfardo tipi te ndërtimit apo objektit jobanesore, duhet te jetë me se paku 4.00 m, respektivisht largësia përcaktohet me zbatimin e rregullës se përgjithshme “Largësia e objektit”
-

Largimet munden me gene me te mëdha se madhësitë me te vogla te dhëna dhe përcaktohen me planin urbanistik respektivisht për objektet individuale me lejen urbanistike.

8.3.3. Distanca e objekteve banesore kolektive nga kufiri i parcelës

Distanca e gabaritit themelor (pa daljet) te objekteve te banimit shumë banesore dhe vijës fqinje te parcelës ndërtimore përcaktohet sipas tipit te ndërtesës dhe atë:

- (1) për objektet ne vargun e pandërprerë 0 m,
- (2) për objektet ne vargun e ndërpreme, me se paku 4.0 m
- (3) për slobodnostojece objektet, me se paku nga njera ane 1.50 m, nga ana tjetër 2.50 m,
- (4) per objektet e ndertuara distance e te cilave nga vija e parcelës ndërtimore me e vogël se vlerat e paracaktuara nga nenet e me parme, nuk munden ne atë ane te kenë hapësira te ambienteve te banimit.
- (5) Për objektet te cilat kanë lidhje direkt me rrugën publike, përmes daljes private, distanca nga kufiri ndërtimor i parcelës, përcaktohet me lejen urbanistike sipas tipit te ndërtimit dhe me zbatimin e distancave përkatëse minimale sipas këtij rregulli.

8.3.4. Etazhiteti i objekteve te banimit kolektiv

Etazhiteti i objekteve te banimit kolektiv munde te jete me se tepërmi prej përdhese dhe 6 kateve. Pjesa shtese mbi kurorën e objektit, respektivisht shtëpiza për lift apo pajisja për ventilim mund te lejohet nëse te gjitha pjesët janë te larguara nga kurora se paku për lartësinë e tyre.

Lartësia e katesisre përcaktohet sipas zonës ne te cilën ndodhet:

- (1) P+2 deri P+3+PK ne zonën e dendësisë mesatare,
- (2) P+3 deri P+7 ne zonat e dendësisë se madhe.

Për objektin e ri kolektiv i cili ndërtohet ne parcelën e cila ndodhet ne parcelën e cila ndodhet ne mes te objekteve ekzistuese te katis me te madhe se P+7, munde ne rastet e veçanta te ndërtohet objekti i katesise mete madhe (për shkak te uklapanja ne katesine ekzistuese) me kusht qe destinomi i objektit munde te jetë vetëm deri 6 etazha.

Të gjitha ndërtesat munde te kane hapësira te podrumit perveq ne rastet kur kjo është e ndaluar me planin Regullativ (niveli i larte i ujërave nëntokësore dhe arsyet tjera).

8.3.5. Parkimi dhe garazhim për objektet kolektive te banimit.

Parkimi i makinave për nevojat e pronareve (shfrytëzuesve) të objekteve kolektive të banimit, të gjitha tipave të ndërimit, sigurohet në parcelën ndërtimore të vet jashtë sipërfaqes së rrugës publike.

Për objektet e banimit kolektiv, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit është një parking (vend garazhi) për një banesë me kusht që së paku gjysma e makinave të jetë e vendosur në garazh.

Garazhet e objekteve kolektive të banimit vendosen në apo nën objektet në gabaritin e objektit, apo, nëntokë jashtë gabaritetit të objektit.

Jashtëzakonisht në vendbanimin e ndërtuar ndërtime kolektive të banimit, me iniciative të shfrytëzuesit të tokës mund të formohen parcela të veçanta për ndërtim kolektiv të garazheve përmes lejes urbanistike, nëse për këtë ekzistojnë kushtet objektive, Parcela e këtyre ndërtimore formohet nga pjesët e parcelave tjera.

8.3.6. Rrethojat

Parcelat ndërtimore për objektet kolektive nuk rrethohen.

8.3.7. Raporti i banimit dhe veprimtarisë në objektet kolektive të banimit

Raporti i banimit dhe veprimtarisë në objektet e banimit kolektiv është i përcaktuar me këtë plan për çdo bllok respektivisht parcele ndërtimore

Sipërfaqja për veprimtaritë në objektin e banimit mund të jetë deri 20 % nga bruto sipërfaqja në nivelin e bllokut jashtë pjesëve qendrore mund të jetë 20% të BRGP respektivisht deri në 50%, në pjesët e territorit me karakteristika të veçanta tregtare.

Në rrugët të cilat paraqesin, dhe janë të caktuara si të bartëse të rëndësishme të zhvillimit të veprimtarive qendrore në funksion të qytetit, banimi në këto objekte nuk është i lejuar në përdhese dhe katin e parë. Në objektet ekzistuese është i lejuar ndërrimi i destinimit të hapësirës në nivelin e përdhese dhe katit të parë.

Veprimtaritë e lejueshme janë ato të cilat janë ekologjikisht dhe funksionalisht të përshtatura zonës të banimit kolektiv.

8.3.8. Numri i objekteve në parcelat e banimit kolektiv

Në një parcelë ndërtimore mund të jetë i ndërtuar vetëm një objekt.

8.4. Parimet e përgjithshme të rregullimit për objektet jobanesore

8.4.1. Rregullimi i lartësisë të objekteve jobanesore

Rregullimi i lartësisë të objekteve jobanesore është e përcaktuar me këtë plan përmes parametrave të përcaktuar (koeficienti i indeksit të ndërtimit dhe përfshirje në rregullimin ekzistues) dhe bazohet në këto rregulla:

- (1) lartësia e objekteve të reja afariste jashtë zonave të banimit nuk është e limituar, është vetëm e kushtëzuar me koeficientin e ndërtimit.
- (2) Lartësia e objekteve të reja dhe atyre ekzistuese afariste të cilët mund të mbindertohen në izgradjenom tkivu nuk mund të kalojnë lartësinë e përcaktuar me këtë plan,
- (3) Jashtëzakonisht me rregullën e më parme objektet në këndet e rrugëve mund të kane lartësi më të madhe rregullative për një etazhe, e cila përcaktohet me projektin urbanistik respektivisht me lejen urbanistike.

Lartësia e objekteve industriale, energjetike, sportive përcaktohet sipas projektit teknologjik me lartësinë e kurorës së objektit.

8.5. Strehimoret

Strehimoret e veçanta mund të ndërtohen në parcelën e vet ndërtimore e cila siguron qasje në rrugën publike. Vija ndërtimore përcaktohet në Shtesën e veçantë për masat e mbrojtjes.

9. RREGULLAT E ORGANIZIMIT TË TOKËS (PARCELIMET, NIVELIMET DHE RREGULLIMET)

9.1. Rregullat e Përgjithshme të Parcelimit

9.1.1. Parcelimi dhe interesi i përgjithshëm

Me këtë plan rregullativ është përcaktuar me prioritet, parcelimi në interesin e përgjithshëm (parcelat e rrugëve publike, sipërfaqeve të gjelbruara, parcelat për objekte të interesit Publik etj.). Sipërfaqja egzistuese e Parcelës është bazë për llogaritjen e përqindjes në pjesmarrjen e ndërtimit të një blloku. Objektet që gjinden në kuadër të parcelës egzistuese nuk kanë vlerë në përcaktimin e pjesmarrjes në përqindjen e sipërfaqës së bllokut.

9.1.2. Parcelimi

Parcelimi i ri, fitohet me korigjimin e parcelave egzistuese. Këto intervenime bëhen për të siguruar funksionimin normal si të objekteve me interes të përgjithshëm (parcelat e rrugëve publike, sipërfaqeve të gjelbruara, parcelat për objekte të interesit Publik etj.) ashtu edhe të objekteve të reja në interes të veçant (Pronarët e parcelave).

9.1.3. Projekti i parcelimit

Parcela ndërtimore përcaktohet me shtes grafike të veçant në planin rregullativ e cila thirret projekti i parcelimit. Projekti i parcelimit i mban të gjitha parcelat egzistuese në kuadër të tërësisë urbane të cilat ridefinohen në kuadër të blloqeve urbane.

9.1.4. Parcelimi i tërësisë urbane (blloqeve)

Parcelimi i tërësive urbane egzistuese në lagjen “Qendra e Re” është bërë në blloqe (dmth. një bllok është një parcel) dhe pjesëve të tyre, në të cilat do të bëhet ndërtimi i objekteve me interes të veçant (pronarët e parcelave) dhe i objekteve përcjellëse me interes të përgjithshëm (rrugët, parkingjet, trotuarët, shtigjet për këmbësor, gjelbërimi, sheshet, lojrat për fëmijë etj.). Të gjitha parcelat e reja (blloqet) duhet të regjistrohen në librat katastral.

Pronarët e parcelave egzistuese shendrrrohen në një parcel në kuadër të një blloku, me përqindjen pronës të tyre. Parcelimi i tërësive urbane, është bërë sipas rregullit, një parcel një bllok, pa marr parasysh a është në pyetje parcela për interes të veçant apo të përgjithshëm (tërësia A dhe B).

9.1.5. Parcela ndërtimore

Parcela ndërtimore është njësija më e vogël ku mund të ndërtohet. Ajo definohet me vijën rregulluese ndaj rrugës publike, kufijve të parcelave ndaj parcelave të fqijëve dhe të gjitha pikave thyese të nevojshme për shënim në teren, të cilat caktohen sipas koordinatave gjeodezike. Parcelat ndërtimore prezentohen në fletat grafike me elementet analitike në parcelate reja.

9.1.6. Ndarja e parcelës ndërtimore

Ndarja e parcelës ndërtimore e cila nuk është e caktuar me planin rregullativ gjegjësisht planin e parcelimit, deri te minimumi e cila përcaktohet me rregullat e planit, mund të ndahet me kërkesën e shfrytëzuesit.

Ndarja mund të bëhet edhe me kërkesën e shfrytëzuesit (pronarit) të parcelës ndërtimore edhe me shkrim edhe pse kjo me planin rregullativ (planin e parcelimit) nuk është përcaktuar, po aq sa në rastin konkret janë plotsuar kushtet nga rregullat e planit të parcelimit dhe rregullimit. Ndarja e parcelës ndërtimore në at rast përcaktohet me lejen urbanistike.

9.1.7. Copëzimi i parcellës ndërtimore

Copëzimi mund të kryhet edhe me iniciativën e shfrytzesit(pronarit) të parcellës ndërtimore edhe pse kjo me planin rregullativ (planin e parcelimit) nuk është përcaktuar, po aq sa në rastin konkret janë plotsuar nga rregullat e përgjithëshme të rregullimit dhe parcelimit, gjegjësisht rregullave të planit.Copëzimi i parcelave ndërtimore në atë rast përcaktohet me leje urbanistike.

9.2. Rregullat e Parcelimit për Objekte Individuale Banesore

9.2.1. Sipërfaqja më e vogël e parcellës ndërtimore për objektet individuale

Sipërfaqja më e vogël e parcellës ndërtimore për objektet individuale është e përcaktuar me planin rregullativ sipas tipit të ndërtimit në zonat e reja dhe pjesve të ndërtuara.

Sipërfaqja më e vogël e parcellës ndërtimore për tipe të ndryshme ndërtimi përmban:

- (1) Për objekte individuale banesore të veqanta,më së paku 300m²(parcela të reja);100 m²(për parcela të vjetra).
- (2) Për objekte individuale banesore dy hyrëse,më së paku 400m²(parcela të reja);200 m²(për parcela të vjetra).
- (3) Për objekte individuale banesore në varg të pandërprer,më së paku 100m².
- (4) Për objekte individuale banesore në parcela ndërtimore e cila është tashmë e formuar sipërfaqja më e vogël e lejuar deri 10% të vlerës së limituar,mundet nëpërmjet lejës urbanistike të caktohet,sipas kushteve konkrete,ndërtimi I objekteve me etazhitet P+1, me një banesë(apartament),me koeficient të ndërtimit deri 0.5, koficienti i shfrytzimit të parcelës 30%.

9.2.2. Sipërfaqja më e madhe e parcellës ndërtimore për objektet individuale

Sipërfaqja më e vogël e parcellës ndërtimore për tipe të ndryshme ndërtimi përmban:

- (1) Për objekte individuale banesore të veqanta,më së shumti 600m².
- (2) Për objekte individuale banesore dy hyrëse,më së shumti 600m².
- (3) Për objekte individuale banesore në varg të pandërprer,më së paku 400m².
- (4) Për objekte reja (egzistuese)individuale banesore në parcela ndërtimore e cila është tashmë e formuar mbi sipërfaqen e lejuar, nëpërmjet lejës urbanistike vërtetohet sipërfaqja egzistuese e parcellës ndërtimore,dhe këtë duke përcaktuar sipërfaqën më të madhe të lejuar për at tip të ndërtimit.

9.2.3. Gjërësia më e vogël e frontit të parcellës për objekte individuale

Gjërësia më e vogël e frontit të parcelës për objekte individuale është përcaktuar me këtë plan rregullativ. Gjërësia më e vogël e frontit të parcelës,për tipe të ndryshme ndërtimi ,është:

- (1) Për objekte individuale banesore të veqanta,më së pakti 12 m.
- (2) Për objekte individuale banesore dy hyrëse,më së pakti 16 m,
- (3) Për objekte individuale banesore në varg të pandërprer,më së paku 5 m.
- (4) Për ndërtime të objekteve të reja individuale banesore në parcela ndërtimore e cila është tashmë e formuar gjërësia më e vogël e lejuar deri 10% të vlerës së limituar,mundet nëpërmjet lejës urbanistike të caktohet,sipas kushteve konkrete,ndërtimi I objekteve me etazhitet P+1,me një banesë(apartament),me koeficient të ndërtimit deri 0.5,koficienti I shfrytzimit të parcelës 30%.
- (5) Për ndërtime të objekteve të reja individuale banesore në parcela ndërtimore e cila tashmë është e formuar përfundi gjërësisë më e vogël të lejuar deri 10%, mundet për mes lejes Urbanistike të përcaktohet,sipas kushteve konkrete,ndërimi i objektit në etazhë deri P+1,me një apartament,koeficienti I ndërtimit deri 0.5,shfrytzimi i parcelës deri 30%,gjegjësisht nëse tashmë ka objekt të tillë ose sipërfaqe më të madhe, nuk është e lejuar ndërtimi shtes ose mbindërtimi.

9.3. Rregullat e Parcelimit për Objektet Banesore Kolektive

9.3.1 Gjërësia më e vogël e frontit të parcelës për objekte kolektive

Gjërësia më e vogël e frontit të parcelës së re ndërtimore, sipas tipit të ndërtimit është:

- (1) Për objekte banimi në varg të pandërprer nuk ka kushte,
- (2) Për objekte banimi në varg të ndërprer, është 15 m,
- (3) Për objekte banimi të veqanta,është 20.00 m,

9.3.2. Sipërfaqja më e vogël e parcelës për objekte kolektive

Sipërfaqja më e vogël e frontit të parcelës për objekte kolektive

- (1) Për objekt banimi në varg të pandërprer ,është 600m²
- (2) Për objekt banimi në varg të ndërprer ,është 600m²

- (3) Për objekt banimi të veqant ,është 600 m2 (nuk i përket objekteve të veqanta shumetazh)

9.4. Formimi i parcelave për nevojat e përgjithëshme në blloqet ndërtimore

Në blloqete ndërtimore të formuara ,me destinim për ndërtim banesor shumetazhe,për të cilat nuk ka pas shënime gjatë përpunimit të planit,mund nga pjesët e parcelave kadastrale të formohen parcela të reja ndërtimore në kategorin e interesit publik,për nevoja të përbashkëta të titullarve në objektet e bllokut (lojra fëmijësh,pushim për të moshuarit,kopshte etj.)

9.4.1. Parcela ndërtimore

Parcela ndërtimore është njësia më e vogël ku mund të ndërtohet. Ajo definohet me vijën rregulluese ndaj rrugës publike, kufijve të parcelave ndaj parcelave të fqinjëve dhe të gjitha pikave thyese të nevojshme për shënim në teren, të cilat caktohen sipas koordinatave gjeodezike. Parcelat ndërtimore prezentohen në fletat grafike me elementet analitike në parcelat e reja.

10. RREGULLAT E NDËRTIMIT (TREGUESIT E PËRGJITHSHËM TË NDËRTIMIT)

10.1. Treguesit e Përgjithshëm të Ndërtimit për Tërësinë A

10.1.1. BLOKU A1

Hapsira për banim me kombinim tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte banimi kolektiv me dyqane dhe administratë në përdhesë.

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=1-2.4$, $ISHP_{max}=0.4$ me destinim të përzier (tregti, administratë dhe biznes në përdhesë, si dhe banim kolektiv në etazhe) me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazhave, rrugëve interne, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave

për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllorik).

Meqënëse pozita është përballë rrugës e cila ka karakter transite dhe rrugë lidhëse në pjesën e përparme duhet të formohen oaza gjelbërimi dhe sheshe që e gjallërojnë ambientin dhe e pasurojnë shfrytëzimin e hapësirave me kualitet të lartë.

Etazhiteti i lejuar është B+P+3 deri B+P+7 (mesatar B+P+5)

Nuk lejohet: Destinim tjetër përveç atij të përzier (banim me tregti, administratë dhe biznes).

Kushtet e veçanta: Parcela me sipërfaqe $S_p=1000\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Këto parcela me sipërfaqen minimale do ta ken Indeks të sipërfaqes ndërtuese ISD minimale $=1$, por ne qoftë se bashkohen me shumë parcela me mbi 1000 m^2 atëherë edhe ISD do të rritet deri në $max 2.4$.

Për zgjidhjet parcialesh shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Parcelat të cilat nuk e arrijnë sipërfaqen prej 1000 m^2 , nuk i lejohet ndërtimi i objektit banimor-kolektiv, por vetëm objekte banimore-individuale me etazhitet P+1+NK.

Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut. Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter të përzier banesor, tregtar dhe administrativ.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A1:

90264-0, 6702-0, 6770-1, 6770-2, 6770-3, 6770-4, 6770-5, 6770-6, 6770-7, 6770-8, 6770-9, 6770-10, 6770-11, 6770-12, 6770-13, 6771-0, 6772-0, 6773-0, 6775-1, 6775-2, 6775-3, 6776-0

Tërësia		A
Bloku		A1
Sipërfaqja e Bllokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		20,027
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		40%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		2.4
Etazhiteti i lejuar		P+3 ÷ P+7
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		48,064
Raporti	Banim (%)	80%
	Afarizëm (%)	20%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	38,451
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	40%
	Shputa (m ²)	8,011
	Numri i apartamenteve	481
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	96
	Numri i garazhimeve	385
	Numri i banorëve	1,538
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	9,613
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	40%
	Shputa (m ²)	8,011
	1 vendparkim për 80m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	100
	Numri i parkingjeve	20
	Numri i garazhimeve	80
Parashkollorë	5m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	1.54
	Numri i fëmijëve parashkollorë	108
	Sipërfaqja (m ²)	538
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
	Numri i parkingjeve	18
Total	Total numri i parkingjeve	134
	Total numri i garazhimeve	465



Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë



Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.1.2. BLOKU A2

Hapsira për objekt shkollor

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekt shkollor me përmbajtjet përcjellëse

Tërësia	A
----------------	----------

Lejohet: Objekti ekzistues i shkollës fillore “Bajram Curri” me lartësinë P+1 dhe objekti tjetër shkollor në ndërtim e sipër P+1 janë objekte të definuar nga gabariti dhe lartësia. Në këtë bllok urbanistik me plan rregullues lejohet që afër këtyre dy shkollave të ndërtohet vetëm edhe një shkollë fillore III e cila i plotëson kërkesat e fëmijëve të zonave urbane “Qendra e re” dhe “Qendra e Vjetër”.

Përpos ndërtimit të shkollës së tretë mundësitë për ndërtim në këtë parcelë janë të kufizuara dhe atë vetëm për nevojat e kapacitetit ekzistues si salla e fiskulturës dhe përmbajtjet tjera në shërbim të procesit mësimor.

Kushtet e veçanta

Arkitektura e objektit dhe përmbajtjeve përcjellëse duhet të ketë karakter shkollor.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A2:

11007-0, 7107-0, 7108-0, 7109-0, 7110-0, 7111-0, 7125-0

Bloku		A2
Sipërfaqja e Bllokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		42,799
	Për 1 nxënës = 18m ² Parcelë	
	Për 1 nxënës = 7m ² Objekt Shkollor	
Shkolla Fillore "Bajram Curri" I	Sipërfaqja totale për shkollën I	12,157
	Numri i nxënësve	675
	Sipërfaqja e objektit shkollor	4,728
Shkolla Fillore II	Sipërfaqja totale për shkollën II	11,084
	Numri i nxënësve	616
	Sipërfaqja e objektit shkollor	4,311
Shkolla Fillore III	Sipërfaqja totale për shkollën III	19,557
	Numri i nxënësve	1,087
	Sipërfaqja e objektit shkollor	7,606
Total	Total numri i nxënësve	2378
	Total sipërfaqja e objektit shkollor	16,644



Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë



Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.1.3. BLOKU A3

Hapsira për gjelbërim rekreativ – Park i Qytetit, Shtëpi Shëndeti dhe Bashkësi Lokale

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Gjelbërim rekreativ – park i qytetit, garazhim nëntokësor Shtëpi Shëndeti dhe Bashkësi Lokale

Lejohet: Gjelbërim i lartë amortizues i zhurmës dhe pluhurit, shtigje për këmbësorë, shtigje për vrapim, shtigje për biçiklista, stola për pushim, shatërvane dhe elemente tjera mikrourbane. Poashtu planifikohet edhe ndërtimi i garazhës njëkatëshe nëntokësore me kapacitet prej 176 garazhimeve. Niveli i garazhës duhet të jetë i tillë që mbi të ketë një shtresë dheu minimumi 1m kështu që hapsira mbi garazh të shfrytëzohet për gjelbërim.

Në anën veriore mbi hapësirën gjelbëruese lejohet ndërtimi i objektit të Shtëpisë së Shëndetit dhe objektit të Bashkësisë Lokale, me një raport prej $\frac{3}{4}$ e sipërfaqës në kuadër të Shtëpisë së Shëndetit.

Nuk lejohet: Destinim tjetër përveç atij të objektit të Shtëpisë së Shëndetit dhe objektit të Bashkësisë Lokale, si dhe garazhës nëntokësore në hapësirën gjelbëruese.

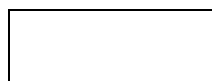
Kushtet e veçanta: Parcelat të cilat përfshihen në bllokun urban A3 bashkohen në një parcel të vetme për të krijuar kushtet minimale për ndërtim. Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A3:
7107-0, 7108-0, 7125-0

Tërësia		A
Bloku		A3
Sipërfaqja e Bllokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		16,083
Raporti mbi Sipërfaqe (m ²)	Parku - Zona Gjëlberuese dhe Rekreuese	11,028
	Shtëpia e Shëndetit dhe Bashkësia Lokale	5,055
Parku	Sipërfaqja totale (m ²)	11,028
	Sipërfaqet e gjëlberimit në parqe (80%)	8,822
	Sipërfaqet e pllakosura në parqe (20%)	2,206
	Sipërfaqet e garazhimeve nëntokësore 1/5	2,206
	1 vendgarazhim për 12.5m ²	176
Shtëpia e Shëndetit	Sipërfaqja totale - 3/4	3,791
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	30%
	Shputa (m ²)	1,137
	1 vendparkim për 80m ² bazë	
	Numri i parkingjeve	14
Bashkësia Lokale	Sipërfaqja totale - 1/4	1,264
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	Shputa (m ²)	632
	1 vendparkim për 80m ² bazë	
	Numri i parkingjeve	8
Total	Total numri i parkingjeve	22
	Total numri i garazhimeve	176



Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë



Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.1.4. BLOKU A4

Hapsira për banim me kombinim tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte banimi kolektiv me dyqane dhe administratë në përdhesë.

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=1-2.4$, $ISHP_{max}=0.4$ me destinim të përzier (tregëti, administratë dhe biznes në përdhesë, si dhe banim kolektiv në etazhe) me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazhave, rrugëve interne, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllorik).

Meqënëse pozita është përballë rrugës e cila ka karakter transite dhe rrugë lidhëse në pjesën e përparme duhet të formohen oaza gjelbërimi dhe sheshe që e gjallërojnë ambientin dhe e pasurojnë shfrytëzimin e hapësirave me kualitet të lartë.

Etazhiteti i lejuar është B+P+3 deri B+P+7 (mesatar B+P+5)

Nuk lejohet: Destinim tjetër përveç atij të përzier (banim me tregëti, administratë dhe biznes).

Kushtet e veçanta: Parcela me sipërfaqe $S_p=1000\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Këto parcela me sipërfaqen minimale do ta kenë Indeks të sipërfaqes ndërtuese ISD minimale $=1$, por në qoftë se bashkohen me shumë parcela me mbi 1000 m^2 atëherë edhe ISD do të rritet deri në $max 2.4$.

Për zgjidhjet parciales shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Parcelat të cilat nuk e arrijnë sipërfaqen prej 1000 m^2 , nuk i lejohet ndërtimi i objektit banimor-kolektiv, por vetëm objekte banimore-individuale me etazhitet P+2.

Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

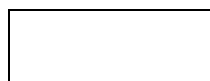
Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut. Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter të përzier banesor, tregtar dhe administrativ.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A4:
90264-0, 6702-0, 6771-0, 6908, 6915-0, 7107-0, 7127-0, 7133-0

Tërësia		A
Bloku		A4
Sipërfaqja e Bllokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		20,450
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		40%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë - ISD		2.4
Etazhiteti i lejuar		P+3 ÷ P+7
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		49,079
Raporti	Banim (%)	80%
	Afarizëm (%)	20%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	39,263
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	40%
	Shputa (m ²)	8,180
	Numri i apartamenteve	491
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	98
	Numri i garazhimeve	393
	Numri i banorëve	1,571
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	9,816
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	40%
	Shputa (m ²)	8,180
	1 vendparkim për 80m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	102
	Numri i parkingjeve	20
	Numri i garazhimeve	82
Parashkollore	5m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	1.57
	Numri i fëmijëve parashkollorë	110
	Sipërfaqja (m ²)	550
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
	Numri i parkingjeve	18
Total	Total numri i parkingjeve	137
	Total numri i garazhimeve	474



Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë



Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.1.5. BLOKU A5

Hapsira për banim me kombinim tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte banimi kolektiv me dyqane dhe administratë në përdhesë.

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=1-2.4$, $ISHP_{max}=0.4$ me destinim të përzier (tregëti, administratë dhe biznes në përdhesë, si dhe banim kolektiv në etazhe) me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazhave, rrugëve interne, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllorik).

Etazhiteti i lejuar është B+P+3 deri B+P+7 (mesatar B+P+5)

Nuk lejohet: Destinim tjetër përveç atij të përzier (banim me tregëti, administratë dhe biznes). Nuk lejohet as objekte banimi individuale.

Kushtet e veçanta: Parcela me sipërfaqe $S_p=1000 \text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Këto parcela me sipërfaqen minimale do ta kenë Indeks të sipërfaqes ndërtuese ISD minimale =1, por në qoftë se bashkohen me shumë parcela me mbi 1000 m^2 atëherë edhe ISD do të rritet deri në max2.4.

Për zgjidhjet parcialesh shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut. Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter të përzier banesor, tregëtar dhe administrativ.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A5:

7107-0, 7108-0, 7125-0, 7126-0

Tërësia		A
Bloku		A5
Objekti banimor kolektiv me afarizëm në përdhesë		
Sipërfaqja e Bllokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		8,333
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		40%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		2.4
Etazhiteti i lejuar		P+3 ÷ P+7
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		19,998
Raporti	Banim (%)	80%
	Afarizëm (%)	20%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	15,999
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	40%
	Shputa (m ²)	3,333
	Numri i apartamenteve	200
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	40
	Numri i garazhimeve	160
	Numri i banorëve	640
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	4,000
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	40%
	Shputa (m ²)	3,333
	1 vendparkim për 80m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	42
	Numri i parkingjeve	8
	Numri i garazhimeve	33
Parashkollorë	5m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	0.64
	Numri i fëmijëve parashkollorë	45
	Sipërfaqja (m ²)	224
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
	Numri i parkingjeve	7
Total	Total numri i parkingjeve	56
	Total numri i garazhimeve	193



Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë



Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.1.6. BLOKU A5

Hapsira për tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte me destinim për biznesi, administratë dhe tregëti .

Lejohet: Ndërtimi i objekteve për afarizëm, tregëti, administratë, shopping duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=4.0$, $ISHP_{max}=80\%$. Ndërtimi për banim është maksimumi 0%, kurse Afarizmi zë 100% të ndërtimit duke përfshirë brenda vetes edhe 20% ndërtim me karakter kulturor: teatër, teatër për fëmijë, kinema, salla për trajnime, galeri arti, restaurant, hotel, vallëzim, art studio, zyre, salla për konferencë, kazino, studio të ndryshme, shitore ekskluzive, fitness, apartamente luksoze (hotel), pishinë, sheshe, lulishte etj. Përmbajtjet kulturore obligohen t'i respektojnë të gjitha parcelat me sipërfaqe mbi 2000 m².

Gjithashtu duhet planifikuar edhe përmbajtjet përcjellëse siç janë numri i parking-garazhave të nevojshme, rrugët interne, hapsirat e lojërave për fëmijë, hapsira për gjelbërim dhe rekreim, shtigjet e këmbësorëve si dhe hapsirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllorik). Etazhiteti i lejuar është i lirë.

Meqënëse pozita e bllokut është pranë rrugës e cila ka karakter bulevardi me gjerësi 20m., në pjesën pranë kësaj rruge duhet të formohen oaza gjelbërimi dhe sheshe që e gjallërojnë ambientin dhe e pasurojnë shfrytëzimin e hapsirave me kualitet të lartë.

Lejohet bashkimi me bllokun fqinj A6 me ndërtime mbi rrugë në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Lartësi maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 30m (hapsirë e lirë mbi rrugë).

Kushtet e veçanta: Parcela me sipërfaqe $S_p=2000$ m² është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Për zgjidhjet parciale shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut.

Tërësia		A
Bloku		A5
Objekti administrativ		
Sipërfaqja e Bllokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		7,248
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		80%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		4.0
Etazhiteti i lejuar		I lirë
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		28,993
Raporti	Banim (%)	0%
	Afarizëm (%)	100%
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	28,993
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	80%
	Shputa (m ²)	5,799
	1 vendparkim për 100m ² administratë (20% parkim dhe 80% garazhim)	290
	Numri i parkingjeve	58
	Numri i garazhimeve	232



Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë



Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.1.7. BLOKU A6

Hapsira për banim me kombinim tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte banimi kolektiv me dyqane dhe administratë në përdhesë.

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=1-2.4$, $ISHP_{max}=0.4$ me destinim të përzier (tregti, administratë dhe biznes në përdhesë, si dhe banim kolektiv në etazhe) me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazhave, rrugëve interne, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllorik).

Etazhiteti i lejuar është B+P+3 deri B+P+7 (mesatar B+P+5)

Nuk lejohet: Destinim tjetër përveç atij të përzier (banim me tregti, administratë dhe biznes). Nuk lejohet as objekte banimi individuale.

Kushtet e veçanta: Parcela me sipërfaqe $S_p=1000 \text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Këto parcela me sipërfaqen minimale do ta ken Indeks të sipërfaqes ndërtuese ISD minimale $=1$, por në qoftë se bashkohen me shumë parcela me mbi 1000 m^2 atëherë edhe ISD do të rritet deri në $max 2.4$.

Për zgjidhjet parciale shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut. Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter të përzier banesor, tregtar dhe administrativ.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A6:

7112-0, 7113-0, 7115-0, 7116-0, 7117-0, 7118-0

Tërësia		A
Blloku		A6
Objekti banimor kolektiv me afarizëm në përdhese		
Sipërfaqja e Bllokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		10,773
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		40%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë - ISD		2.4
Etazhiteti i lejuar		P+3 ÷ P+7
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		25,854
Raporti	Banim (%)	80%
	Afarizëm (%)	20%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	20,684
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	40%
	Shputa (m ²)	4,309
	Numri i apartamenteve	259
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	52
	Numri i garazhimeve	207
	Numri i banorëve	827
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	5,171
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	40%
	Shputa (m ²)	4,309
	1 vendparkim për 80m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	54
	Numri i parkingjeve	11
	Numri i garazhimeve	43
Parashkollor e	5m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	0.83
	Numri i fëmijëve parashkollorë	58
	Sipërfaqja (m ²)	290
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
	Numri i parkingjeve	10
Total	Total numri i parkingjeve	72
	Total numri i garazhimeve	250



Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë



Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.1.8. BLOKU A6

Hapsira për tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte me destinim për biznesi, administratë dhe tregëti .

Lejohet: Ndërtimi i objekteve për afarizëm, tregëti, administratë, shopping duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=4.0$, $ISHP_{max}=80\%$. Ndërtimi për banim është maksimumi 0%, kurse Afarizmi zë 100% të ndërtimit duke përfshirë brenda vetes edhe 20% ndërtim me karakter kulturor: teatër, teatër për fëmijë, kinema, salla për trajnime, galeri arti, restaurant, hotel, vallëzim, art studio, zyre, salla për konferencë, kazino, studio të ndryshme, shitore ekskluzive, fitness, apartamente luksoze (hotel), pishinë, sheshe, lulishte etj. Përbajtjet kulturore obligohen t'i respektojnë të gjitha parcelat me sipërfaqe mbi 2000 m².

Gjithashtu duhet planifikuar edhe përbajtjet përcjellëse siç janë numri i parking-garazhave të nevojshme, rrugët interne, hapsirat e lojërave për fëmijë, hapsira për gjelbërim dhe rekreim, shtigjet e këmbësorëve si dhe hapsirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllor). Etazhiteti i lejuar është i lirë.

Meqënëse pozita e bllokut është pranë rrugës e cila ka karakter bulevardi me gjerësi 20m., në pjesën pranë kësaj rruge duhet të formohen oaza gjelbërimi dhe sheshe që e gjallërojnë ambientin dhe e pasurojnë shfrytëzimin e hapsirave me kualitet të lartë.

Lejohet bashkimi me bllokun fqinj A5 me ndërtime mbi rrugë në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Lartësi maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 30m (hapsirë e lirë mbi rrugë).


Kushtet e veçanta: Parcela me sipërfaqe $S_p=2000$ m² është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

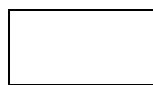
Për zgjidhjet parciale shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A6:
7112-0, 7113-0, 7115-0, 7116-0, 7117-0, 7118-0

Tërësia		A
Bloku		A6
Objekti administrativ		
		6,830
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		80%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		4.0
Etazhiteti i lejuar		I lirë
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		27,321
Raporti	Banim (%)	0%
	Afarizëm (%)	100%
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	27,321
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	80%
	Shputa (m ²)	5,464
	1 vendparkim për 100m ² administratë (20% parkim dhe 80% garazhim)	273
	Numri i parkingjeve	55
	Numri i garazhimeve	219

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

 Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.1.9. BLOKU A7

Hapsira për gjelbërim rekreativ – park i qytetit

Kushtet e përgjithshme


Destinimi: Gjelbërim rekreativ – park i qytetit, garazhim nëntokësor


Lejohet: Gjelbërim i lartë amortizues i zhurmës dhe pluhurit, shtigje për këmbësorë, shtigje për vrapim, shtigje për biçiklista, stola për pushim, shatërvane dhe elemente tjera mikrourbane. Poashtu planifikohet edhe ndërtimi i garazhës dykatëshe nëntokësore me kapacitet prej 175 garazhimeve në kat. Niveli i garazhës duhet të jetë i tillë që mbi të ketë një shtresë dheu minimumi 1m kështu që hapsira mbi garazh të shfrytëzohet për gjelbërim.

Nuk lejohet: Ndërtimi, përpos garazhës nëntokësore.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A7:
11007-0, 7111-0, 7125-0

Tërësia		A
Bloku		A7
Sipërfaqja e Bllokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		9,855
Parku	Sipërfaqja totale (m ²)	9,855
	Sipërfaqet e gjelbërimit në parqe (80%)	7,884
	Sipërfaqet e pllakosura në parqe (20%)	1,971
	Sipërfaqet e garazhimeve nëntokësore 1/5	1,971
	1 vendparkim për 12.5m ²	
	Numri i garazhimeve	158

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

 Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.1.10. BLOKU A8

Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte banimi kolektiv me dyqane dhe administratë në përdhesë.

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=1-2.4$, $ISHP_{max}=0.4$ me destinim të përzier (tregëti, administratë dhe biznes në përdhesë, si dhe banim kolektiv në etazhe) me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazhave, rrugëve interne, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllorik).

Meqënëse pozita është përballë rrugës e cila ka karakter transite dhe rrugë lidhëse në pjesën e përparme duhet të formohen oaza gjelbërimi dhe sheshe që e gjallërojnë ambientin dhe e pasurojnë shfrytëzimin e hapësirave me kualitet të lartë. Etazhiteti i lejuar është B+P+3 deri B+P+7 (mesatar B+P+5)

Në pjesën veri-lindore të bllokut A8 është paraparë ndërtimi i Kaldatorës së re për furnizimin me ngrohje me një fuqi për 2 x 20 MË.

Nuk lejohet: Destinim tjetër përveç atij të përzier (banim me tregëti, administratë dhe biznes).

Kushtet e veçanta: Parcela me sipërfaqe $S_p=1000\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Këto parcela me sipërfaqen minimale do ta kenë Indeks të sipërfaqes ndërtuese ISD minimale $=1$, por në qoftë se bashkohen me shumë parcela me mbi 1000 m^2 atëherë edhe ISD do të rritet deri në $max 2.4$.

Për zgjidhjet parciaishe shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Parcelat të cilat nuk e arrijnë sipërfaqen prej 1000 m^2 , nuk i lejohet ndërtimi i objektit banimor-kolektiv, por vetëm objekte banimore-individuale me etazhitet P+2.

Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut. Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter të përzier banesor, tregëtar dhe administrativ.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A8:

8628-1

Tërësia		A
Bloku		A8
Sipërfaqja e Bllokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		9,014
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		40%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		2.4
Etazhiteti i lejuar		P+3 ÷ P+7
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		21,633
Raporti	Banim (%)	80%
	Afarizëm (%)	20%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	17,307
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	40%
	Shputa (m ²)	3,606
	Numri i apartamenteve	216
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	43
	Numri i garazhimeve	173
	Numri i banorëve	692
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	4,327
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	40%
	Shputa (m ²)	3,606
	1 vendparkim për 80m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	45
	Numri i parkingjeve	9
	Numri i garazhimeve	36
Parashkollorë	5m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	0.69
	Numri i fëmijëve parashkollorë	48
	Sipërfaqja (m ²)	242
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
	Numri i parkingjeve	8
Total	Total numri i parkingjeve	60
	Total numri i garazhimeve	209



Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë



Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.1.11. BLOKU A9

Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte banimi kolektiv me dyqane dhe administratë në përdhesë.

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=1-2.4$, $ISHP_{max}=0.4$ me destinim të përzier (tregëti, administratë dhe biznes në përdhesë, si dhe banim kolektiv në etazhe) me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazhave, rrugëve interne, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllorik).

Meqënëse pozita është përballë rrugës e cila ka karakter transite dhe rrugë lidhëse në pjesën e përparme duhet të formohen oaza gjelbërimi dhe sheshe që e gjallërojnë ambientin dhe e pasurojnë shfrytëzimin e hapësirave me kualitet të lartë.

Etazhiteti i lejuar është B+P+3 deri B+P+7 (mesatar B+P+5)

Nuk lejohet: Destinim tjetër përveç atij të përzier (banim me tregëti, administratë dhe biznes).

Kushtet e veçanta: Parcela me sipërfaqe $S_p=1000\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Këto parcela me sipërfaqen minimale do ta kenë Indeks të sipërfaqes ndërtuese ISD minimale $=1$, por në qoftë se bashkohen me shumë parcela me mbi 1000 m^2 atëherë edhe ISD do të rritet deri në $max 2.4$.

Për zgjidhjet parciale shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Parcelat të cilat nuk e arrijnë sipërfaqen prej 1000 m^2 , nuk i lejohet ndërtimi i objektit banimor-kolektiv, por vetëm objekte banimore-individuale me etazhitet P+2.

Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut. Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter të përzier banesor, tregtar dhe administrativ.

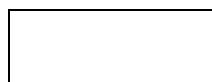
Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A9:

11007-0, 7111-0, 7112-0, 7113-0, 7115-0, 7117-0, 7118-1, 7118-2, 8628-1, 8628-3

Tërësia		A
Bloku		A9
Sipërfaqja e Bllokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		30,280
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		40%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë - ISD		2.4
Etazhiteti i lejuar		P+3 ÷ P+7
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		72,672
Raporti	Banim (%)	80%
	Afarizëm (%)	20%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	58,138
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	40%
	Shputa (m ²)	12,112
	Numri i apartamenteve	727
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	145
	Numri i garazhimeve	581
	Numri i banorëve	2,326
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	14,534
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	40%
	Shputa (m ²)	12,112
	1 vendparkim për 80m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	151
	Numri i parkingjeve	30
	Numri i garazhimeve	121
Parashkollorë	5m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	2.33
	Numri i fëmijëve parashkollorë	163
	Sipërfaqja (m ²)	814
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
	Numri i parkingjeve	27
Total	Total numri i parkingjeve	203
	Total numri i garazhimeve	702



Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë



Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.2. Treguesit e Përgjithsëm të Ndërtimit për Tërësinë B

10.2.1. BLOKU B1

Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte me kombinim 50%-80% banim kolektiv dhe 20%-50% administratë, tregëti dhe biznes.

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=1-4$, $ISHP_{max}=0.5$ me destinim të përzier (tregëti, administratë dhe biznes në etazhet e para, si dhe banim kolektiv në etazhe e fundit) me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazhave, rrugëve interne, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllovik).

Etazhiteti i lejuar është B+P+3 deri B+P+7 (mesatar B+P+5)

Nuk lejohet: Destinim tjetër përveç atij të përzier (banim me tregëti, administratë dhe biznes), gjithashtu nuk lejohen objektet e banimit individual.

Kushtet e veçanta: Parcela me sipërfaqe $S_p=1000 \text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Këto parcela me sipërfaqen minimale do ta ken Indeks të sipërfaqes ndërtuese ISD minimale =1, por ne qoftë se bashkohen me shumë parcela me mbi 1000 m^2 atëherë edhe ISD do të rritet deri në max4.

Për zgjidhjet parciale shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

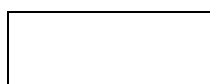
Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut. Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter të përzier banesor, tregtar dhe administrativ.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut B1:
11006-0, 6908, 7127-0, 7128-0, 7133-0, 7136-2

Tërësia		B
Bloku		B1
Objekti banimor kolektiv me afarizëm dhe administratë		
Sipërfaqja e Bllokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		12,844
Shfrytëzimi i nëntokës		70%÷80%
Shfrytëzimi i mbitokës		50%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		4
Etazhiteti i lejuar		P+3 ÷ P+7
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		51,375
Raporti	Banim (%)	50%÷80%
	Afarizëm (%)	20%÷50%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	25,687
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	0.5
	Shputa (m ²)	6,422
	Numri i apartamenteve	321
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	64
	Numri i garazhimeve	257
	Numri i banorëve	1,027
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	25,687
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	0.5
	Shputa (m ²)	6,422
	1 vendparkim për 100m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	257
	Numri i parkingjeve	51
	Numri i garazhimeve	205
Parashkollorë	5m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	1.03
	Numri i fëmijëve parashkollorë	72
	Sipërfaqja (m ²)	360
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
	Numri i parkingjeve	12
Total	Total numri i parkingjeve	128
	Total numri i garazhimeve	462



Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë



Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.2.2. BLOKU B2

Hapsira për tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte me destinim për biznesi, administratë dhe tregëti .

Lejohet: Ndërtimi i objekteve për afarizëm, tregëti, administratë, shopping duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=4.0$, $ISHP_{max}=80\%$. Ndërtimi për banim është maksimumi 0%, kurse Afarizmi zë 100% të ndërtimit duke përfshirë brenda vetes edhe 20% ndërtim me karakter kulturor: teatër, teatër për fëmijë, kinema, salla për trajnime, galeri arti, restaurant, hotel, vallëzim, art studio, zyre, salla për konferencë, kazino, studio të ndryshme, shitore ekskluzive, fitness, apartamente luksoze (hotel), pishinë, sheshe, lulishte etj. Përmbajtjet kulturore obligohen t'i respektojnë të gjitha parcelat me sipërfaqe mbi 2000 m².

Gjithashtu duhet planifikuar edhe përmbajtjet përcjellëse siç janë numri i parking-garazhave të nevojshme, rrugët interne, hapsirat e lojërave për fëmijë, hapsira për gjelbërim dhe rekreim, shtigjet e këmbësorëve si dhe hapsirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllor). Etazhiteti i lejuar është i lirë.

Meqënëse pozita e bllokut është pranë rrugës e cila ka karakter bulevardi me gjerësi 20m., në pjesën pranë kësaj rruge duhet të formohen oaza gjelbërimi dhe sheshe që e gjallërojnë ambientin dhe e pasurojnë shfrytëzimin e hapsirave me kualitet të lartë.

Lejohet bashkimi me bllokun fqinj B4 dhe B5 me ndërtime mbi rrugë në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Lartësi maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 30m (hapsirë e lirë mbi rrugë).

Kushtet e veçanta: Parcela me sipërfaqe $S_p=2000$ m² është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Për zgjidhjet parcialesh shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut.

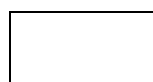
Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut B2:

7118-2, 7126-0, 7128-0, 7129-0, 7130-0, 7133-0, 7136-2

Tërësia		B
Bloku		B2
Objekti administrativ		
Sipërfaqja e Bllokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		12,451
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		80%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		4.0
Etazhiteti i lejuar		I lirë
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		49,802
Raporti	Banim (%)	0%
	Afarizëm (%)	100%
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	49,802
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	80%
	Shputa (m ²)	9,960
	1 vendparkim për 100m ² administratë (20% parkim dhe 80% garazhim)	498
	Numri i parkingjeve	100
	Numri i garazhimeve	398



Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë



Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.2.3. BLOKU B3

Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte me kombinim 50%-80% banim kolektiv dhe 20%-50% administratë, tregëti dhe biznes.

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=1-4$, $ISHP_{max}=0.5$ me destinim të përzier (tregti, administratë dhe biznes në etazhet e para, si dhe banim kolektiv në etazhe e fundit) me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazhave, rrugëve interne, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllorik).

Etazhiteti i lejuar është B+P+3 deri B+P+7 (mesatar B+P+5)

Nuk lejohet: Destinim tjetër përveç atij të përzier (banim me tregti, administratë dhe biznes), gjithashtu nuk lejohen objektet e banimit individual.

Kushtet e veçanta: Parcela me sipërfaqe $S_p=1000 \text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Këto parcela me sipërfaqen minimale do ta ken Indeks të sipërfaqes ndërtuese ISD minimale $=1$, por në qoftë se bashkohen me shumë parcela me mbi 1000 m^2 atëherë edhe ISD do të rritet deri në $max 4$.

Për zgjidhjet parciale shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut. Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter të përzier banesor, tregtar dhe administrativ.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut B3:
7136-1, 7136-2

Tërësia		B
Bloku		B3
Objekti banimor kolektiv me afarizëm dhe administratë		
Sipërfaqja e Bllokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		10,172
Shfrytëzimi i nëntokës		70%÷80%
Shfrytëzimi i mbitokës		50%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		4
Etazhiteti i lejuar		P+3 ÷ P+7
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		40,688
Raporti	Banim (%)	50%÷80%
	Afarizëm (%)	20%÷50%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	20,344
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	0.5
	Shputa (m ²)	5,086
	Numri i apartamenteve	254
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	51
	Numri i garazhimeve	203
	Numri i banorëve	814
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	20,344
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	0.5
	Shputa (m ²)	5,086
	1 vendparkim për 100m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	203
	Numri i parkingjeve	41
	Numri i garazhimeve	163
Parashkollorë	5m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	0.81
	Numri i fëmijëve parashkollorë	57
	Sipërfaqja (m ²)	285
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
	Numri i parkingjeve	9
Total	Total numri i parkingjeve	101
	Total numri i garazhimeve	366



Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë



Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.2.4. BLOKU B3

Hapsira për tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte me destinim për biznesi, administratë dhe tregëti .

Lejohet: Ndërtimi i objekteve për afarizëm, tregëti, administratë, shopping duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=4.0$, $ISHP_{max}=80\%$. Ndërtimi për banim është maksimumi 0%, kurse Afarizmi zë 100% të ndërtimit duke përfshirë brenda vetes edhe 20% ndërtim me karakter kulturor: teatër, teatër për fëmijë, kinema, salla për trajnime, galeri arti, restaurant, hotel, vallëzim, art studio, zyre, salla për konferencë, kazino, studio të ndryshme, shitore ekskluzive, fitness, apartamente luksoze (hotel), pishinë, sheshe, lulishte etj. Përmbajtjet kulturore obligohen t'i respektojnë të gjitha parcelat me sipërfaqe mbi 2000 m².

Gjithashtu duhet planifikuar edhe përmbajtjet përcjellëse siç janë numri i parking-garazhave të nevojshme, rrugët interne, hapsirat e lojërave për fëmijë, hapsira për gjelbërim dhe rekreim, shtigjet e këmbësorëve si dhe hapsirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllor). Etazhiteti i lejuar është i lirë.

Meqënëse pozita e bllokut është pranë rrugës e cila ka karakter bulevardi me gjerësi 20m., në pjesën pranë kësaj rruge duhet të formohen oaza gjelbërimi dhe sheshe që e gjallërojnë ambientin dhe e pasurojnë shfrytëzimin e hapsirave me kualitet të lartë.


Lejohet bashkimi me bllokun fqinj B6 me ndërtime mbi rrugë në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Lartësi maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 30m (hapsirë e lirë mbi rrugë).


Kushtet e veçanta: Parcela me sipërfaqe $S_p=2000$ m² është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Për zgjidhjet parciale shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut.

Tërësia		B
Bloku		B3
Objekti administrativ		
Sipërfaqja e Bllokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		6,107
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		80%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		4.0
Etazhiteti i lejuar		I lirë
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		24,427
Raporti	Banim (%)	0%
	Afarizëm (%)	100%
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	24,427
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	80%
	Shputa (m ²)	4,885
	1 vendparkim për 100m ² administratë (20% parkim dhe 80% garazhim)	244
	Numri i parkingjeve	49
	Numri i garazhimeve	195

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

 Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.2.5. BLOKU B4

Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte me kombinim 50%-80% banim kolektiv dhe 20%-50% administratë, tregëti dhe biznes.

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=1-4$, $ISHP_{max}=0.5$ me destinim të përzier (tregti, administratë dhe biznes në etazhet e para, si dhe banim kolektiv në etazhe e fundit) me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazhave, rrugëve interne, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllorik).

Etazhiteti i lejuar është B+P+3 deri B+P+7 (mesatar B+P+5)

Nuk lejohet: Destinim tjetër përveç atij të përzier (banim me tregti, administratë dhe biznes), gjithashtu nuk lejohen objektet e banimit individual.

Kushtet e veçanta: Parcela me sipërfaqe $S_p=1000 \text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Këto parcela me sipërfaqen minimale do ta ken Indeks të sipërfaqes ndërtuese ISD minimale $=1$, por ne qoftë se bashkohen me shumë parcela me mbi 1000 m^2 atëherë edhe ISD do të rritet deri në $max 4$.

Për zgjidhjet parciale shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

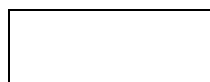
Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut. Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter të përzier banesor, tregtar dhe administrativ.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut B4:
7117-0, 7118-2, 7129-0

Tërësia		B
Bloku		B4
Objekti banimor kolektiv me afarizëm dhe administratë		
Sipërfaqja e Bllokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		14,912
Shfrytëzimi i nëntokës		70%÷80%
Shfrytëzimi i mbitokës		50%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		4
Etazhiteti i lejuar		P+3 ÷ P+7
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		59,647
Raporti	Banim (%)	50%÷80%
	Afarizëm (%)	20%÷50%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	29,823
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	0.5
	Shputa (m ²)	7,456
	Numri i apartamenteve	373
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	75
	Numri i garazhimeve	298
	Numri i banorëve	1,193
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	29,823
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	0.5
	Shputa (m ²)	7,456
	1 vendparkim për 100m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	298
	Numri i parkingjeve	60
	Numri i garazhimeve	239
Parashkollore	5m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	1.19
	Numri i fëmijëve parashkollorë	84
	Sipërfaqja (m ²)	418
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
	Numri i parkingjeve	14
Total	Total numri i parkingjeve	148
	Total numri i garazhimeve	537



Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë



Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.2.6. BLOKU B4

Hapsira për tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte me destinim për biznesi, administratë dhe tregëti .

Lejohet: Ndërtimi i objekteve për afarizëm, tregëti, administratë, shopping duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=4.0$, $ISHP_{max}=80\%$. Ndërtimi për banim është maksimumi 0%, kurse Afarizmi zë 100% të ndërtimit duke përfshirë brenda vetes edhe 20% ndërtim me karakter kulturor: teatër, teatër për fëmijë, kinema, salla për trajnime, galeri arti, restaurant, hotel, vallëzim, art studio, zyre, salla për konferencë, kazino, studio të ndryshme, shitore ekskluzive, fitness, apartamente luksoze (hotel), pishinë, sheshe, lulishte etj. Përmbajtjet kulturore obligohen t'i respektojnë të gjitha parcelat me sipërfaqe mbi 2000 m².

Gjithashtu duhet planifikuar edhe përmbajtjet përcjellëse siç janë numri i parking-garazhave të nevojshme, rrugët interne, hapsirat e lojërave për fëmijë, hapsira për gjelbërim dhe rekreim, shtigjet e këmbësorëve si dhe hapsirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllorik). Etazhiteti i lejuar është i lirë.

Meqënëse pozita e bllokut është pranë rrugës e cila ka karakter bulevardi me gjerësi 20m., në pjesën pranë kësaj rruge duhet të formohen oaza gjelbërimi dhe sheshe që e gjallërojnë ambientin dhe e pasurojnë shfrytëzimin e hapsirave me kualitet të lartë.


Lejohet bashkimi me bllokun fqinj B2 me ndërtime mbi rrugë në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Lartësi maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 30m (hapsirë e lirë mbi rrugë).


Kushtet e veçanta: Parcela me sipërfaqe $Sp=2000$ m² është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Për zgjidhjet parciale shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut.

Tërësia		B
Bloku		B4
Objekti administrativ		
Sipërfaqja e Bllokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		5,475
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		80%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		4.0
Etazhiteti i lejuar		I lirë
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		21,899
Raporti	Banim (%)	0%
	Afarizëm (%)	100%
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	21,899
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	80%
	Shputa (m ²)	4,380
	1 vendparkim për 100m ² administratë (20% parkim dhe 80% garazhim)	219
	Numri i parkingjeve	44
	Numri i garazhimeve	175

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

 Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.2.7. BLOKU B5

Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte me kombinim 50%-80% banim kolektiv dhe 20%-50% administratë, tregëti dhe biznes.

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=1-4$, $ISHP_{max}=0.5$ me destinim të përzier (tregti, administratë dhe biznes në etazhet e para, si dhe banim kolektiv në etazhe e fundit) me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazhave, rrugëve interne, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllovik).

Etazhiteti i lejuar është B+P+3 deri B+P+7 (mesatar B+P+5)

Nuk lejohet: Destinim tjetër përveç atij të përzier (banim me tregti, administratë dhe biznes), gjithashtu nuk lejohen objektet e banimit individual.

Kushtet e veçanta: Parcela me sipërfaqe $S_p=1000 \text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Këto parcela me sipërfaqen minimale do ta ken Indeks të sipërfaqes ndërtuese ISD minimale =1, por në qoftë se bashkohen me shumë parcela me mbi 1000 m^2 atëherë edhe ISD do të rritet deri në max4.

Për zgjidhjet parciale shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut. Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter të përzier banesor, tregtar dhe administrativ.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut B5:
7119-0, 7120-0

Tërësia		B
Bloku		B5
Objekti banimor kolektiv me afarizëm dhe administratë		
Sipërfaqja e Bllokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		5,835
Shfrytëzimi i nëntokës		70%÷80%
Shfrytëzimi i mbitokës		50%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		4
Etazhiteti i lejuar		P+3 ÷ P+7
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		23,341
Raporti	Banim (%)	50%÷80%
	Afarizëm (%)	20%÷50%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	11,670
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	0.5
	Shputa (m ²)	2,918
	Numri i apartamenteve	146
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	29
	Numri i garazhimeve	117
	Numri i banorëve	467
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	11,670
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	0.5
	Shputa (m ²)	2,918
	1 vendparkim për 100m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	117
	Numri i parkingjeve	23
	Numri i garazhimeve	93
Parashkollorë	5m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	0.47
	Numri i fëmijëve parashkollorë	33
	Sipërfaqja (m ²)	163
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
	Numri i parkingjeve	5
Total	Total numri i parkingjeve	58
	Total numri i garazhimeve	210



Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë



Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.2.8. BLOKU B5

Hapsira për tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte me destinim për biznesi, administratë dhe tregëti .

Lejohet: Ndërtimi i objekteve për afarizëm, tregëti, administratë, shopping duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=4.0$, $ISHP_{max}=80\%$. Ndërtimi për banim është maksimumi 0%, kurse Afarizmi zë 100% të ndërtimit duke përfshirë brenda vetes edhe 20% ndërtim me karakter kulturor: teatër, teatër për fëmijë, kinema, salla për trajnime, galeri arti, restaurant, hotel, vallëzim, art studio, zyre, salla për konferencë, kazino, studio të ndryshme, shitore ekskluzive, fitness, apartamente luksoze (hotel), pishinë, sheshe, lulishte etj. Përmbajtjet kulturore obligohen t'i respektojnë të gjitha parcelat me sipërfaqe mbi 2000 m².

Gjithashtu duhet planifikuar edhe përmbajtjet përcjellëse siç janë numri i parking-garazhave të nevojshme, rrugët interne, hapsirat e lojërave për fëmijë, hapsira për gjelbërim dhe rekreim, shtigjet e këmbësorëve si dhe hapsirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllor). Etazhiteti i lejuar është i lirë.

Meqënëse pozita e bllokut është pranë rrugës e cila ka karakter bulevardi me gjerësi 20m., në pjesën pranë kësaj rruge duhet të formohen oaza gjelbërimi dhe sheshe që e gjallërojnë ambientin dhe e pasurojnë shfrytëzimin e hapsirave me kualitet të lartë.

Lejohet bashkimi me bllokun fqinj B2 me ndërtime mbi rrugë në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Lartësi maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 30m (hapsirë e lirë mbi rrugë).

Kushtet e veçanta: Parcela me sipërfaqe $S_p=2000$ m² është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

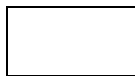
Për zgjidhjet parciale shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut.

Tërësia		B
Bloku		B5
Objekti administrativ		
Sipërfaqja e Blokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		2,872
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		80%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		4.0
Etazhiteti i lejuar		1 lirë
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		11,488
Raporti	Banim (%)	0%
	Afarizëm (%)	100%
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	11,488
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	80%
	Shputa (m ²)	2,298
	1 vendparkim për 100m ² administratë (20% parkim dhe 80% garazhim)	115
	Numri i parkingjeve	23
	Numri i garazhimeve	92



Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë



Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.2.9. BLOKU B6

Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte me kombinim 50%-80% banim kolektiv dhe 20%-50% administratë, tregëti dhe biznes.

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=1-4$, $ISHP_{max}=0.5$ me destinim të përzier (tregti, administratë dhe biznes në etazhet e para, si dhe banim kolektiv në etazhe e fundit) me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazhave, rrugëve interne, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllorik).

Etazhiteti i lejuar është B+P+3 deri B+P+7 (mesatar B+P+5)

Nuk lejohet: Destinim tjetër përveç atij të përzier (banim me tregti, administratë dhe biznes), gjithashtu nuk lejohen objektet e banimit individual.

Kushtet e veçanta: Parcela me sipërfaqe $S_p=1000 \text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Këto parcela me sipërfaqen minimale do ta ken Indeks të sipërfaqes ndërtuese ISD minimale $=1$, por ne qoftë se bashkohen me shumë parcela me mbi 1000 m^2 atëherë edhe ISD do të rritet deri në $max 4$.

Për zgjidhjet parciale shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

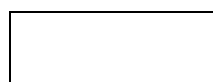
Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut. Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter të përzier banesor, tregtar dhe administrativ.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut B6:
7136-1

Tërësia		B
Blloku		B6
Objekti banimor kolektiv me afarizëm dhe administratë		
Sipërfaqja e Bllokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		9,172
Shfrytëzimi i nëntokës		70%÷80%
Shfrytëzimi i mbitokës		50%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		4
Etazhiteti i lejuar		P+3 ÷ P+7
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		36,687
Raporti	Banim (%)	50%÷80%
	Afarizëm (%)	20%÷50%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	18,344
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	0.5
	Shputa (m ²)	4,586
	Numri i apartamenteve	229
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	46
	Numri i garazhimeve	183
	Numri i banorëve	734
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	18,344
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	0.5
	Shputa (m ²)	4,586
	1 vendparkim për 100m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	183
	Numri i parkingjeve	37
	Numri i garazhimeve	147
Parashkollore	5m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	0.73
	Numri i fëmijëve parashkollorë	51
	Sipërfaqja (m ²)	257
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
	Numri i parkingjeve	9
Total	Total numri i parkingjeve	91
	Total numri i garazhimeve	330



Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë



Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.2.10. BLOKU B6

Hapsira për tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte me destinim për biznesi, administratë dhe tregëti .

Lejohet: Ndërtimi i objekteve për afarizëm, tregëti, administratë, shopping duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=4.0$, $ISHP_{max}=80\%$. Ndërtimi për banim është maksimumi 0%, kurse Afarizmi zë 100% të ndërtimit duke përfshirë brenda vetes edhe 20% ndërtim me karakter kulturor: teatër, teatër për fëmijë, kinema, salla për trajnime, galeri arti, restaurant, hotel, vallëzim, art studio, zyre, salla për konferencë, kazino, studio të ndryshme, shitore ekskluzive, fitness, apartamente luksoze (hotel), pishinë, sheshe, lulishte etj. Përbajtjet kulturore obligohen t'i respektojnë të gjitha parcelat me sipërfaqe mbi 2000 m².

Gjithashtu duhet planifikuar edhe përbajtjet përcjellëse siç janë numri i parking-garazhave të nevojshme, rrugët interne, hapsirat e lojërave për fëmijë, hapsira për gjelbërim dhe rekreim, shtigjet e këmbësorëve si dhe hapsirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllor). Etazhiteti i lejuar është i lirë.

Meqënëse pozita e bllokut është pranë rrugës e cila ka karakter bulevardi me gjerësi 20m., në pjesën pranë kësaj rruge duhet të formohen oaza gjelbërimi dhe sheshe që e gjallërojnë ambientin dhe e pasurojnë shfrytëzimin e hapsirave me kualitet të lartë.


Lejohet bashkimi me bllokun fqinj B3 me ndërtime mbi rrugë në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Lartësi maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 30m (hapsirë e lirë mbi rrugë).


Kushtet e veçanta: Parcela me sipërfaqe $S_p=2000$ m² është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Për zgjidhjet parcialesh shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut.

Tërësia		B
Bloku		B6
Objekti administrativ		
Sipërfaqja e Bllokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		5,780
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		80%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		4.0
Etazhiteti i lejuar		I lirë
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		23,119
Raporti	Banim (%)	0%
	Afarizëm (%)	100%
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	23,119
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	80%
	Shputa (m ²)	4,624
	1 vendparkim për 100m ² administratë (20% parkim dhe 80% garazhim)	231
	Numri i parkingjeve	46
	Numri i garazhimeve	185

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

 Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.3. Treguesit e Përgjithsëm të Ndërtimit për Tërësinë C

10.3.1. BLOKU C1

Hapsira për gjelbërim dhe rekreim

Stacioni i Zjarrfikësave

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Gjelbërim – rekreim dhe objekti i zjarrfikësve.

Lejohet: Gjelbërimi i sipërfaqeve të jetë sipërfaqësor, me lule dhe me shkurre. Në kuadër të kësaj zone të parashihen edhe zona e pushimit të qetë me ulëse dhe shtigje për këmbësorë. Objekti i zjarrfikësve duhet të projektohet sipas kriterëve dhe normave teknike që janë në fuqi.

Nuk lejohet: Përveç gjelbërimit dhe objektit të zjarrfikësve nuk lejohet asnjë improvizim me karakter të përkohshëm.

Kushtet e vecanta

Krijimi i një ambienti të këndshëm dhe pushues, ndësa objekti i zjarrfikësve duhet të ketë arkitektur bashkohore sipas destinimit që ka.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut C1:
11059-1, 11059-2, 11059-3

Tërësia		C
Bloku		C1
Sipërfaqja e Bllokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		6,973
Raporti mbi Sipërfaqe (m ²)	Parku - Zona Gjelbëruese dhe Rekreative	3,858
	Stacioni i Zjarrëfiksive	3,115
Parku I	Sipërfaqja totale (m ²)	2,958
	Sipërfaqet e gjelbërimit në parqe (80%)	2,366
	Sipërfaqet e pllakosura në parqe (20%)	592
	Sipërfaqet e garazhimeve nëntokësore 1/5	592
	1 vendgarazhim për 12.5m ²	47
Parku II	Sipërfaqja totale (m ²)	900
	Sipërfaqet e gjelbërimit në parqe (80%)	720
	Sipërfaqet e pllakosura në parqe (20%)	180
	Sipërfaqet e garazhimeve nëntokësore 1/5	180
	1 vendgarazhim për 12.5m ²	14
Stacioni i Zjarrëfiksive	Sipërfaqja totale (m ²)	3,115
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	40%
	Shputa (m ²)	1,246
	1 vendparkim për 120m ² bazë	
	Numri i parkingjeve	10
Total	Total numri i parkingjeve	10
	Total numri i garazhimeve	62



Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë



Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.3.2. BLOKU C2

Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes (BtrAD)

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte me kombinim 70% banim kolektiv dhe 30% administratë, tregëti dhe biznes.

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=1-4$, $ISHP_{max}=0.5$ me destinim të përzier (tregti, administratë dhe biznes në etazhet e para, si dhe banim kolektiv në etazhe e fundit) me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazhave, rrugëve interne, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllorik).

Etazhiteti i lejuar është B+P+3 deri B+P+7 (mesatar B+P+5)

Nuk lejohet: Destinim tjetër përveç atij të përzier (banim me tregti, administratë dhe biznes), gjithashtu nuk lejohen objektet e banimit individual.

Kushtet e veçanta: Parcela me sipërfaqe $S_p=1000\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale qw mund të shfrytëzoi indeksin e ndërtimit maksimal. Parcelat me sipërfaqen nwn 1000m2 do të kenë Indeks të sipërfaqes ndërtuese ISD minimale =1.00, por në qoftë se bashkohen me shumë parcela me mbi 1000 m² atëherë edhe ISD do të rritet deri në max4.

Për zgjidhjet parciale shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut. Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter të përzier banesor, tregtar dhe administrativ.

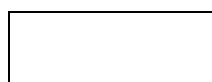
Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut C2:

11059, 7123-1, 7123-2, 7123-3, 7123-4, 7123-5, 7123-6, 7123-7, 7123-8, 7123-9, 7123-10, 7134-0, 7137-0

Tërësia		C
Bloku		C2
Sipërfaqja e Bllokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		8,602
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		50%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		4.0
Etazhiteti i lejuar		P+5 ÷ P+9
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		34,410
Raporti	Banim (%)	70%
	Afarizëm (%)	30%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	24,087
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	Shputa (m ²)	4,301
	Numri i apartamenteve	301
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	60
	Numri i garazhimeve	241
	Numri i banorëve	963
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	10,323
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	Shputa (m ²)	4,301
	1 vendparkim për 80m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	129
	Numri i parkingjeve	26
	Numri i garazhimeve	103
Parashkollorë	5m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	0.96
	Numri i fëmijëve parashkollorë	67
	Sipërfaqja (m ²)	337
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
Total	Numri i parkingjeve	11
	Total numri i parkingjeve	97
	Total numri i garazhimeve	344



Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë



Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.3.3. BLOKU C3

Hapsira për banim dhe administratë

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte me kombinim 80% banim kolektiv dhe 20% administratë, tregëti dhe biznes.

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=0.8-2.4$, $ISHP_{max}=0.4$ me destinim të përzier (tregti, dhe biznes në përdhese si dhe banim kolektiv në etazhet tjera) me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazhave, rrugëve interne, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllorik).

Etazhiteti i lejuar është B+P+3 deri B+P+7 (mesatar B+P+5)

Nuk lejohet: Destinim tjetër përveç atij të përzier (banim me tregti, administratë dhe biznes), gjithashtu nuk lejohen objektet e banimit individual.

Kushtet e veçanta: Parcela me sipërfaqe $S_p=1000 \text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Këto parcela me sipërfaqen minimale do ta ken Indeks të sipërfaqes ndërtuese $ISD_{minimale}=1$, por ne qoftë se bashkohen me shumë parcela me mbi 1000 m^2 atëherë edhe ISD do të rritet deri në $max 2.4$.

Për zgjidhjet parciale shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Parcelat të cilat nuk e arrijnë sipërfaqen prej 1000 m^2 , nuk i lejohet ndërtimi i objektit banimor-kolektiv, por vetëm objekte banimore-individuale me etazhitet P+2.

Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut. Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter të përzier banesor, tregtar dhe administrativ.

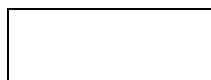
Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut C3:

2700-0, 2701-0, 2702-0, 2703-0, 2704-0, 2705-1, 2705-2, 2706-0, 2707-0, 2708-0, 2709-1, 2709-2, 2709-3, 2710-0, 2711-1, 2711-2, 2712-1, 2712-2, 2713-0, 2714-0, 2715-0, 2716-0, 2717-0, 2718-0, 2719-0, 2720-1, 2720-2, 2721-1, 2721-2, 2722-0, 2723-1, 2723-2, 2724-1, 2724-2, 2725-0, 2726-0, 2727-0, 2728-0, 2729-1, 2729-2, 2729-3, 2729-4, 2730-1, 2730-2, 4781-0, 4854-0, 4857-0, 7123-5, 7123-10

Tërësia		C
Bloku		C3
Sipërfaqja e Bllokut në kuadër të vijës rregulluese (m ²)		13,777
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		40%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë - ISD		2.4
Etazhiteti i lejuar		P+3 ÷ P+7
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		33,064
Raporti	Banim (%)	80%
	Afarizëm (%)	20%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	26,452
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	40%
	Shputa (m ²)	5,511
	Numri i apartamenteve	331
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	66
	Numri i garazhimeve	265
	Numri i banorëve	1,058
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	6,613
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	40%
	Shputa (m ²)	5,511
	1 vendparkim për 80m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	69
	Numri i parkingjeve	14
	Numri i garazhimeve	55
Parashkollorë	5m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	1.06
	Numri i fëmijëve parashkollorë	74
	Sipërfaqja (m ²)	370
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
	Numri i parkingjeve	12
Total	Total numri i parkingjeve	92
	Total numri i garazhimeve	320



Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë



Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

10.3.4. BLOKU C4

Rekonstrukioni sipas destinimit ekzistues – Gjykata dhe Policia

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objektet ekzistuese të cilët janë të definuar dhe do të mbesin me karakteristika të njëjta në kuadër të bllokut

Lejohet: Rekonstruimi sipas destinimit ekzistues, e cila karakterizohet me objektet ekzistuese të cilët janë të definuar dhe do të mbesin me karakteristika të njëjta në kuadër të bllokut. Në këtë bllok do të mbesin Stacioni policor i cili do të shërbej për zonat Qendra e re dhe Qendra e vjetër dhe Gjykata pasi që afër saj është duke u ndërtuar edhe gjykata komunale. Stacioni i Zjarrëfiksive do të zhvendosen në bllokun urbanistik C1, pasi që është e pamundur funksionimi i lirë i saj në këtë bllok. lejohen hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefon, sistem kabllorik).

Nuk lejohet: Destinim tjetër përveç objekteve egzistuese me të njejtin destinim.

Kushtet e veçanta: Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter sipas destinimit që ka.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut C4:

2677-0, 2678-0, 2679-0, 2680-0, 2681-0, 2682-0, 2683-0, 2684-0, 2685-0, 2686-0, 2687-0, 2688-0, 2689-0, 2690-0, 2691-0, 2692-0, 2693-0, 2694-0, 2695-0, 2696-0, 2697-0, 2698-0, 2699-0, 2700-0, 2701-0, 4781-0, 4849-1, 4854-0, 4856-0, 4857-0

10.3.5. BLOKU C5

Hapsira për banim

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte banimi individual.

Lejohet: Sipas Kushteve të dhëna në titullin 8.2. (Parimet e Veçanta të Rregullimit për Objektet Banesore Individuale). Etazhiteti maksimal P+1+Nk.

Kushtet e veçanta: Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter banimi individual.

Vrejtje: Nëse pronaret janë të interesuar për ridefinim të destinimit të bllokut, drejtorati për urbanizëm ka mundësi që sipas kritereve të dhëna në këtë plan të pasuroi destinimin edhe me funksione tregtare.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut C5:

2600-0, 2601-1, 2601-2, 2601-3, 2602-0, 2603-0, 2604-1, 2604-2, 2605-0, 2606-0, 2607-0, 2608-0, 2609-0, 2610-1, 2610-2, 2611-0, 2612-1, 2612-2, 2613-0, 2614-0, 2615-1, 2615-2, 2616-0, 2617-1, 2617-2, 2618-1, 2618-2, 2619-0, 2620-1, 2621-0, 2622-0, 2623-1, 2624-0, 2626-0, 2628-0, 2629-0, 2630-1, 2630-2, 2631-1, 2631-2, 2632-0, 2633-1, 2634-1, 2634-2, 2663-0, 2664-1, 2664-2, 2664-3, 2664-4, 2664-5, 2665-0, 2666-1, 2666-2, 2667-0, 2668-1, 2668-2, 2669-0, 2670-0, 4821-0

10.3.6. BLOKU C6

Hapsira për banim

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte banimi individual.

Lejohet: Sipas Kushteve të dhanuna në titullin 8.2. (Parimet e Veçanta të Rregullimit për Objektet Banesore Individuale). Etazhiteti maksimal P+1+nk.

Kushtet e veçanta: Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter banimi individual.

Vrejtje: Nëse pronaret janë të interesuar për ridefinim të destinimit të bllokut, drejtorati për urbanizëm ka mundësi që sipas kritereve të dhëna në këtë plan të pasuroi destinimin edhe me funksione tregtare si dhe mundësin e shfrytzimit të indeksave që mundësojnë ngritjen e kateve deri në P+2+nk.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut C6:

1158-1, 1158-2, 1158-3, 1158-4, 1158-5, 1158-6, 1159-1, 1159-2, 1159-3, 1160-0, 2627-0, 2630-2, 2633-1, 2633-2, 4823-0

11. RREGULLIMI I RRJETIT TË SIPËRFAQEVE TË KOMUNIKACIONIT

11.1. Përshkrimi Teknik

11.1.1. Elementet e zgjidhjeve të komunikacionit nga Plani gjeneral urbanistik

Në baze të planit gjeneral të rrugëve të komunikacionit në qytetin e Prizrenit, sipas klasifikimit fizik dhe funksional, rrugët ndahen në: rrugë magjistrale, rrugë primare të qytetit, rrugë sekondare të qytetit dhe rrugë tjera (parkingjet, shtigjet e këmbësoreve, shtigjet e biciklistave).

Zona e qytetit, e cila është lëndë e këtij plani Rregullativ, përbën tri tipet e fundit të rrugëve. Kjo zonë është e kufizuar me rrugën magjistrale me Shkupin, rrugën magjistrale për Pejë dhe rrugën lidhëse e cila i ndërlidhë këto dy magjistrale. Drejtimet themelore të konceptit të zgjidhjeve të rrugëve në të ardhmen sipas PGJ e cila ka të bëjë me këtë zonë direkt apo indirekt janë:

- Të sigurohen qarkore kualitative për drejtimet magjistrale Prizren – Shkup dhe drejtimet Prizren - Pejë
- Të përmirësohet kapaciteti rrugorë i rrugëve primare në këtë zonë si dhe të jenë të gatshme për KPU (komunikacionin publik urban)
- Rrugët sekondare të aftësohen që në mënyre radiale të ndërlidhin rrugët primare si dhe tërësite e ndryshme të vendbanimit, si dhe qendrat e banimit me qendrën e qytetit
- Profili tërthorë i rrugëve duhet ti përshtatet mundësive hapësinore
- Me qëllim të zvogëlimit të lëvizjeve individuale të komunikacionit automobilistik parashtrahet kërkesa për rritjen e komunikacionit publik urban (autobus, trolejbus, tramvaj)
- Komunikacioni i këmbësorëve është kërkesë dhe traditë në qytet, prandaj është e domosdoshme të formohen zonat e këmbësorëve, ndërsa në çdo profil të rrugëve të parashihen shtigjet e këmbësoreve.

11.1.2. Lëvizjet e pritura të komunikacionit (koncepti)

Në bazë të planit urbanistik priten lëvizjet me cak nga zona e banimit, si dhe lëvizjet tjera. Qëllimi i intervenimit në këtë Plan është që lëvizjet më lehtë dhe më thjeshtë të zhvillohen, e posaçërisht lëvizjet kah kufiri me Shqipërinë, dhe në drejtim të Gjakovës me sigurimin e qasjes së gjithë subjekteve dhe shfrytëzuesve të hapsirës. Posaçërisht me këtë zgjidhje favorizohet komunikacioni i këmbësoreve (shtigjet e këmbësorëve në të gjitha rrugët) si dhe komunikacioni urban publik në vend të komunikacionit individual. Sigurimi i kontinuitetit të komunikacionit në nivelin e rrjetit të rrugëve primare dhe sekondare, është baza e zgjidhjes së këtij koncepti. Posaçërisht theksohen veprimet më të mëdha investive siç janë: nyja në drejtim të Gjakovës, nyja në drejtimin magjstral të Kukësit dhe nyja në rrugën lidhëse në mes të dy magjistrave të përmendura më lartë.

11.1.3. Rangu (niveli) funksional i rrugëve

Në bazë të konceptit të Planit gjeneral është përcaktuar rang (niveli) funksional i rrugëve.

Ne zonën qendrore të banimit janë të parapara tri tipe (lloje) të rrugëve sipas funksionaliteti dhe atë: rruget e qytetit, rrugët mbledhëse dhe rrugët e qasjeve. Rëndësia e sotme dhe ngarkesat e ardhshme të rrjetit kushtëzojnë që rrugët e qytetit të jenë ato të cilat kanë kontinuitet përmes krejt zonës. Këto janë rrugët me prerjet tërthore A-A dhe Z-Z (bashkangjitur në shtesën grafike).

Rrugët përmbledhëse sipas rregullit bejnë lidhjen e dy apo me tepër blloqeve të banimit. Këto janë rrugët-prerjet tërthore të profileve B-B; C-C, (që janë të bashkangjitura në shtesën grafike).

Rrugët kryesore mundësojnë qasje në objektet e banimit dhe ato industriale këto janë rrugët me profilet D-D; F-F.

Rruget në kryqizimet X`-X`; Y-Y dhe D`-D` janë definuar me parë të.

11.1.4. Perberja e rrugëve

Valorizimi i strukturës fizike të rrugëve të dhëna në planin urbanistik dhe nevojat e ardhshme të komunikacionit të profilit të rrugëve është sic vijon:

- | | | |
|-------------------|------------------------|-----------------|
| • Prerja 1-1: | shiriti i automjeteve | 2x3.25m+2x3.25m |
| | shiriti për parking | 2x2.0m |
| | shiriti i gjelbër | 2x1.5m |
| | shtegu i biciklistave | 2x1.6m |
| | shtegu i këmbësorëve | 2x2.5m |
| | shiriti i mesëm ndarës | 3.0m |
| • Prerja 2-2: | shiriti i automjeteve | 2x3.0m+2x3.0m |
| | shtegu i këmbësorëve | 2x2.0m |
| | shiriti i mesëm ndarës | 1.0m |
| • Prerja 2'-2': | shiriti i automjeteve | 2x3.0m+2x3.0m |
| | shiriti i gjelbër | 2x2.0m |
| | shtegu i biciklistave | 2x1.6m |
| | shtegu i këmbësorëve | 2x2.5m |
| | shiriti i mesëm ndarës | 1.0m |
| • Prerja 3-3: | shiriti i automjeteve | 3x3.0m |
| | shiriti i gjelbër | 2x2.0m |
| | shtegu i biciklistave | 1x1.6m |
| | shtegu i këmbësorëve | 1x2.5m+1x2.0m |
| • Prerja 3'-3': | shiriti i automjeteve | 3x3.0m |
| | shiriti i gjelbër | 2x2.0m |
| | shtegu i këmbësorëve | 2x2.0m |
| • Prerja 3''-3'': | shiriti i automjeteve | 2x3.0m |

	shtegu i këmbësorëve	2x2.0m
• Prerja 4-4:	shiriti i automjeteve shiriti për parking shtegu i këmbësorëve	2x3.0m 2x2.0m 2x2.0m
• Prerja 4'-4':	shiriti i automjeteve shiriti për parking shiriti i gjelbër shtegu i këmbësorëve	2x3.0m 2x2.0m 2x1.5m 2x2.5m
• Prerja 4''-4'':	shiriti i automjeteve shiriti për parking shiriti i gjelbër shtegu i biciklistave shtegu i këmbësorëve	2x3.0m 1x2.0m 2x1.5m 2x1.6m 1x4.5m+1x2.5m
• Prerja 5-5:	shiriti i automjeteve shtegu i këmbësorëve	2x3.5m 2x2.0m
• Prerja 5'-5':	shiriti i automjeteve shtegu i këmbësorëve	2x3.0m 2x2.0m
• Prerja 5''-5'':	shiriti i automjeteve shtegu i këmbësorëve	2x2.5m 2x2.0m
• Prerja 6-6:	shtegu i bulevardit shtegu i këmbësorëve	12.0m 2x4.0m
• Prerja 6'-6':	shtegu i këmbësorëve	6.0m

11.1.5. Komunikacioni transit

Me kete projekt eshte bere zgjidhje shume efikase e rruges tranzite e cila drejtohet per në rrugen magjistrale per në Kukës. Është mundësuar lidhmeria e tyre kualitative me drejtimin e trete magjstral. Keto tri drejtime e perkufizojne zonen banesore industriale te ketij projekti. Profilet e ketyre rrugeve jane kualifikuar ne rangun e rrugeve magjistrale te qytetit me kryqezime siperfaqesore apo deniveluese. Prerjet e ketyre drejtimeve jane X'-X', Y-Y dhe D'-D'.

11.1.6. Karakteristikat teknike te rrugeve

- Rrezet

Kur jane ne pyetje rruget e qytetit dhe rruget permbledhese atehere eshte ne zbatim vlera minimale e rrezeve:

- rrezja minimale e ktheses horizontale $R_{min}=40$ m

Per rruget e bllokut rrezja minimale duhet te mundesoj kalimin e automjetit perkates. Duke respektuar kete kriter rrezja minimale e ktheses horizontale eshte $R_{min}=10m$.

- Materiali

Rruget ndertohen nga meterialet klasike per ngarkesat e lejuara ne komunikacion sipas rregulave (ligjeve) ekzistuese. Trashësia e shtresave te konstrucionit te rruges do te definohet me projektin kryesor te rrugeve.

11.1.7. Kryqëzimet

- Kryqëzimet sipërfaqore

Kryqëzimet sipërfaqore tek rruget permbledhese te qytetit jane te projektuara ne harmoni me rregullat per keto tipe te rrugeve. Tek kryqezimet me te ngarkuara eshte parapare hapja e shiritave të rinj kthimet ne te majtë. Kthimet ne te djathtë jane zgjidhur duke patur parasysh faktin se ato duhet te mundesojne kalimin e automjetit perkates, per kete profil te rrugeve i përshtatshëm eshte autobusi me nyje.

Tek rruget kryesore nuk jane hapur shirita shtese per kthimet ne te majtë dhe ne te dhajhtë, per arsye se hapja e tyre do te mundesonte nje shpejtesi me te madhe te komunikacionit, cka eshte ne kundërshtim me rregullat e parapara për keto lloje te rrugeve, d.m.th. eshte paraparë nje komunikacion me i ngadalshem.

- Kryqëzimet me denivelime

Jane parapare gjithsej kater kryqezime me denivelime dhe atë dy per magjistralen lidhese ne mes te rrugeve magjistrale, njera eshte ne kryqezimin ne mes te rrugeve me profilet Z-Z dhe A-A, ndersa tjetra eshte ne magjistralen per Shkup.

- Kryqezimi trekrahesh denivelue

Ky kryqezim eshte i projektuar me kater rampa lidhese dhe ate me dy direkte, nje indirekte dhe nje gjysemdirekte. Kalimi ne mes te dy shiritave të makinave duhet te ekzekutohet me ure, me ç'rast magjistralka eshte mbi njerën rrugë me prerje A-A. Te gjitha kthimet jane te parapara ne harmoni me rregulloret. Dispozitivi i kesaj nyje eshte i majtë, edhe pse me natyrore eshte dispozitivi i djathtë. Kjo eshte bere per arsye te afersisë së kryqezimit i cili eshte i parapare ne mes te magjistrales per Prizren dhe magjistrales lidhese.

Levizjet e kembesoreve ne pjesen e udhëkryqeve duhen te eliminohen dhe te transferohen nga njera ane ne tjetren me urat per kembesore.

- Kryqezimi katerkrahesh

Ky kryqezim eshte i projektuar me rampat lidhese dhe ate me dy direkte dhe dy indirekte. Eshte i vendosur ne magjistralen lidhese e cila çon per aeroport. Eshte e projektuar me zgjidhjen me te mire te mundshme nga aspekti i komunikacionit, me rampat ne kudrantin e dyte dhe te katert. Me kete, kthimet nga e majta behen jashtë zones se kryqezimit. Te gjitha rampat jane projektuar me rreze në harmoni me rregullativat.

- Kryqezimi katerkraresh tipi “Romb (diamant)”

Ky kryqezim është i projektuar në mes të rrugës e cila çon për aeroport dhe rrugës me prerjen A-A. Është e projektuar me kater rampa direkte. Për shkak të pozitës së palakmueshme të kryqezimit duke pasqyruar se nga dy drejtimet e rrugëve në kthesat horizontale dhe për shkak të terrenit të keq, rampat janë maksimalisht të përshtatura kushteve të terrenit. Vërejtja është se për punimin e projektit kryesor duhet pasur kujdes në kushtet e terrenit dhe për këtë mund të vjen deri tek levizjet e vogla të rampave, duke mos prishur zgjidhjet e kryqezimeve dhe rrugëve tjera.

- Kryqezimi katerkraresh tipi “Romb (diamant)”

Ky kryqezim është i projektuar në rrugën magjistrale për Shkup. Është projektuar me kater rampa direkte me kryqezimet sipërfaqesore në rrugën me prerje A-A, sikur të kryqezimi i mëparshëm. Në këto kryqezime sipërfaqesore është i lejuar kthimi vetëm në anën e djathtë. Të gjitha rampat janë të formuara në harmoni me rregulloret.

11.1.8. Detyrimet e posaçme

- Ndaj komunikacionit publik

Të gjitha rrugët primare janë me elemente të tilla teknike të cilat mund të pranojnë automjetet e Komunikacionit Urban Publik të tipit autobusat me nyje si dhe trolejbusin. Vijat e KUP duhet të përcaktohen duke i parapare të gjitha levizjet e komunikacionit në qytet si dhe vendet për vendndalimin e autobusave. Në trasat e rrugëve kryesore të qytetit vendndalimet për autobusa duhet të ekzekutohen sipas rregulloreve jashtë rrugëve.

- Ndaj komunikacionit biçiklistik

Në të gjitha rrugët e qytetit dhe rrugët përmbledhese është paraparë edhe levizja për biçiklista, me shtigjet e formuara posaçërisht me gjerësi të ndryshme. Në pjesët e kryqezimeve deniveluese levizjet e biçiklistave i përcjellin levizjet e kembësoreve.

Në rrugët kryesore janë të parapara shiritat e veçantë për biçiklista. Këto levizje në këto rrugë duhet të realizohen në shtigjet e kembësoreve si dhe në vet shiritin e makinave. Kjo është e arsyetuar me atë se shpejtësitë e levizjeve të automjeteve janë të vogla, dhe vet profili i rrugëve mundeson qasje të objektet e banimit.

- Ndaj komunikacionit kembesorik

Komunikacioni kembesorik është shumë i theksuar në Prishtinë. Me këtë plan posaçërisht është valorizuar ky fakt. Të gjitha rrugët janë njëherit zona të kembësoreve, në fakt të gjitha rrugët janë të planifikuara për shtigjet e kembësoreve. Kryesisht në të dy anët me gjerësi prej 1.5 m deri në 4.0 m.

12. RRJETI ELEKTROENERGJETIK

12.1. Gjendja ekzistuese - Rrjeti elektrik

Hapsira e Planit Rregullativ “Qendra e re” në Prizren furnizohet me energji elektrike nga rrjeti distributiv i Prizrenit gjegjesisht nga TS PZ-4 35/10 kV (2x8 MVA dhe 1x4 MVA) si dhe rrjeti ekzistues mbrenda ne hapsiren e planit rregullativ. Meqenëse me Planin Rregullativ hapsira e cila do të urbanizohet parashihet të jetë plotësisht e ndryshme nga ajo që është tani, nga rrjeti elektrik ekzistues do të shfrytëzohet vetem TS 35/10 kV kurse pjesa tjetër e rrjetit elektrik duhet të parashikohet të jetë e re. Gjithëashtu edhe rrjeti ekzistues i ndriqimit publik fare nuk inkooporohet me Planin rregullativ, prandaj duhet të parashihet rrjeti i ri i ndriqimit publik.

12.2. Zgjidhja e parashikuar

12.2.1. Të dhënat mbi Planin rregullativ

Plani Rregullativ përfshinë si më poshtë:

- banim (projekcioni orientues) **5.149** apartamente apo shtëpi banimi individual,
- sipërfaqe afariste **360.804 m²**,
- sipërfaqe me objekte shkollore dhe publike **23.671 m²**
- sipërfaqe me rruge, **122.089 m²**
- numri i vendparkimeve dhe garazhimeve **11.556** vende
- sipërfaqe e gjelbëruar **25.798 m²**,

12.2.2. Ngarkesa e njëkohshme

Janë përvetësuar këta parametra për dimensionimin e rrjetit:

- (1) Ngarkesa e njëkohëshme në nivel të Planit për kategorizim të amvisërisë të marrur nga Plani Gjeneral është **4 – 4.5 kW/apart.** (Është përvetësuar **4 kW/apart**).
- (2) Për hapsira shkollore dhe për hapsira biznesi është përvetësuar ngarkesa në brezin **15 - 100 W/m²**. (Është përvetësuar **100 WA/m²**).
- (3) Për garazha nentokësore është përvetësuar ngarkesa **15 W/m²**.
- (4) Për parkingje, ndriçim të rrugëve, platove dhe gjelbërim është përvetësuar ngarkesa **3 W/m²**.

Në bazë të këtyre parametrave ngarkesa e njëkohëshme është:

- Për pjesën e banimit (apartamentet) me hapsirat përcjellëse është:
 $P_{nj/b} = 5.149 * 4 * 0.7 = 14.417,2 \text{ kW}$

- Për pjesën për afarizëm me hapsirat përcjellëse është:

$$\text{Pnj/a} = 360.804 * 0.1 * 0.7 = 25.256,28 \text{ kW}$$

- Për pjesën për hapsirat publike shkollore;shendetesore etj me hapsirat përcjellëse është:

$$\text{Pnj/p} = 23.671 * 0.1 * 0.7 = 1.656.97 \text{ kW}$$

- Për ndriçim të rrugëve, platove dhe gjelbrimi është:

$$\text{Pnj/rrug} = (122.089 + 25.798) * 0.003 * 0.7 = 310,56 \text{ kW}$$

Ngarkesa e njëkohësme e tërë për të katër kategoritë është

$$\text{Pnjtz} = (14.417,2 + 25.256,28 + 1.656.97 + 310,56) = 41.641,01 \text{ kW}$$

Gjate gjithë kohës është përvehtësuar se faktori i njëkohëshmërisë është 0,7.

Caktimi i numrit të TS 10/0,4 KV

Në bazë të dhënave për ngarkesën e njëkohëshme prej **41.641,01 kW** vijmë deri te caktimi i numrit të TS 10/0,4 kV. Numri i nevojshëm i TS 10/0,4 KV, 1000 KVA është:

$$N = 30.777,79 \text{ kW} / 800 = 52 \text{ copë}$$

Ky është numri minimal i trafostacioneve të cilët duhet ndërtuar në periudhën në vijim. Në mvarëshmëri prej ngarkesës dhe faktorit të njëkohëshmërisë ky numër i trafostacioneve, mund të jetë më i madhë sidomos në sezonën e dimrit. Brezi në të cilin do të sillen numri i trafostacioneve është nga 52 – 60. Në dokumentacionin teknik janë paraqitur për secilën tërësi urbane dhe për secilin bllok numri i trafostacioneve të reja dhe ngarkesa e tyre. Trafostacionet e reja nuk do të paraqiten në dokumentacionin teknik por ato do të planifikohen dhe do të ndërtohen mvarsisht prej aftësisë financiare, rritjes së ngarkesës dhe me periudha kalimtare. Për secilin trafostacion duhet të caktohet saktësisht vendi i vendosjes në vend dhe pastaj të projektohet dokumentacioni teknik për atë trafostacion.

- **Burimi i furnizimit me energji elektrike**

Trafostacionet 10/0,4 kV të rinj që parashihen në të ardhmen, do të furnizohen nga trafostacioni ekzistues TS PZ-4; 35/10 KV. Në rast se ngarkesa e konsumit kalon fuqinë ekzistuese në trafostacionin 35/10 KV duhet të bëhet zgjerimi i kapacitetit me një transformator 35/10 kV 31,5 MVA.

- **Elementet themelore të rrjetit elektrik**

Si elemente themelore të rrjetit elektrik parashihen:

- TS 35/10 kV; 31,5 MVA
- TS-at 10/0,4 kV, 1 MVA
- Rrjeti 35 kV, kabëll XHP48 N2XSY 3 x 1 x 240/25, In = 395 A
- Rrjeti 20 kV, kabëll XHP48 N2XSY 3 x 1 x 240/25, In = 395 A
- Rrjeti i ndriçimit rrugor të cilin e përbëjnë përçuesit, shtyllat metalike dhe ndriçuesit me poça të natriumit me presion të lartë.

12.3. Kushtet Tekniko-Urbanistike

1. Trafostacionet e planifikuar të vendosen mbrenda objekteve banesore dhe jo banesore ose të planifikohen si objekte të posaçme, në tërësi duke marrë më parë pëlqimin nga elektrodistribucioni.
2. Kushtet për vendosjen e TS 35/10 kV, TS 10/0,4 kV, kyçjen e tyre në rrjetin ekzistues, dimensionimin e kabllave 35 kV, 10 kV dhe 1 kV, jepen me kushtet elektroteknike, gjegjësisht me pëlqimin përfundimtar të elektroenergjetikës për secilin trafostacion, posaçërisht gjatë planifikimit të dokumentacionit teknik për secilin lokacion konkret.
3. Objektet e planifikuara për vendosjen e stacioneve transformatorike duhet të kenë dimensioned përkatëse për vendosjen e transformatorëve dhe pajisjeve tjera.
4. Objektet për vendosjen e stacioneve transformatorike duhet t'i plotësojnë kushtet e parapara sipas rregulloreve nga fusha e distribucionit të energjisë elektrike dhe sipas kërkesave të prodhuesve të pajisjeve.
5. Kthinat e trafostacioneve duhet të jenë në rrafsh me nivelin e terrenit.
6. Bazamentet e betonit ku do të vendosen pajisjet, duhet të jenë të ndara nga konstruksioni i godinës.
7. Të sigurohet izolimi i zërit në 55 dB ditën dhe 40 dB natën.
8. Të sigurohet qasja me makinë me ramje max. 3% dhe gjërësi 3 m.

13. RRJETI I TELEKOMUNIKIMIT

13.1. Gjendja ekzistuese

Në hapësirën e Planit rregullativ rrjeti ekzistues i telekomunikimit aspak nuk mund të inkorporohet në gjendjen e planifikuar, andaj konsiderohet si jo ekzistues. E njëjta gjë vlen edhe për rrjetin postar.

- **Komunikimi telefonik**

Komunikimin telefonik e bëjnë sistemet transmetuese, centrali telefonik, rrjeti zonal i brendshëm dhe i jashtëm i përcjellësve telefonikë dhe aparatet telefonikë.

Në Planin rregullativ duhet të parashihen vendet për vendosjen e centraleve telefonikë automatikë CTA deri në 10.000 parapagues.

Lidhjet regjionale dhe ndërkombetare realizohen përmes sistemeve radioreleike dhe përcjellësve kabllorë.

Komunikimi tjetër telefonik zhvillohet përmes telefonisë mobile dhe internetit, andaj në Planin rregullativ duhet të planifikohen edhe vendet për vendosjen e BTS-ve dhe antenave satelitore.

- **Komunikimi postar**

Rrjetin e komunikimit telefonik e përbejnë një bashkim i njësive të rrjeteve dhe mjeteve përmes së cilëve shfrytëzuesit direkt apo indirekt kryejnë shërbime postare.

Sipas normativave bashkëkohore themi se në çdo 5.000 banorë duhet të planifikohet një punkt i shërbimit postar.

13.2. Planifikimi i PTT komunikimit

Plani Rregullativ përfshinë këtë përmbajtje:

- numri i banorëve	20.596
- numri i apartamenteve	5.149
- hapsira afariste	360.804 m²
- hapsira shkollore dhe publike	23.671 m²

Parametrat e përvetësuar për dimensionimin e rrjetit të PTT

- 1 postë në **5.000** banorë
- 1 sportel në **2.000** banorë
- Cdo apartament **1** kyqje të telefonit
- Biznesi dhe administrata: në **250 m²**, **1** kyqje të telefonit
- Ndërtimi i rrjetit për transmetim të dhënave (**25** terminale) **1** terminal/**1000** banorë
- Ndërtimi i telefonisë mobile
- Ndërtimi i rrjetit të radios dhe TV.

Duke u bazuar në këta parametra të përvetësuar, rezulton se:

- Numri i njësive postare është **4**;
- Numri i tërësishëm i sporteleve është **10**;
- Numri total i kyqjeve telefonike është **6.782**;
- Numri i CTA është **2 x10.000** parapagues

Realizimi i ndërtimit të komunikimit të PTT do të zhvillohet në përputhje me aftësinë ekonomike të qytetit dhe kushteve të ndërtimit. Lokacioni i njësive postare do të caktohet për secilën veç e veç, në marrëveshje me shërbimet e specializuara të PTK. Lidhja e rrjetit të telekomunikacionit me qendrat tjera parashihet të bëhet me sistemet radioreleike apo me kablllo optik.

Kanalizimi tokësor kabllor i PTT duhet të vendoset në të gjitha rrugët, duke vendosur tubat dhe kabllot, në mënyrë që rrugët të mos gropohen nga disa herë.

13.3. Kushtet Tekniko-Urbanistike

1. Njësitë postare të ndërtohen sipas kërkesave të shfrytëzuesëve. Secili lokacion duhet të planifikohet në bashkëpunim me urbanistin dhe me shërbimet e specializuara të qytetit.
2. Planifikimi i kapacitetit të rrjetit T.T. të parashihet të bëhet përgjatë trotuareve, hapësirave të gjelbëruara, shiritave për këmbësorë dhe nën rrugë të asfaltuara, në thellësi minimale të ndërtimit 0,8m.
3. Rrjetin shpërndarës të T.T. duhet ndërtuar në atë mënyrë që shfrytëzuesit potencialë të mund të lidhen në CTA.
4. Kapacitetin e rrjetit duhet ndërtuar ashtu që për çdo apartament të ketë një kyçje telefonike, kurse për administratë dhe biznes, në çdo 250m² të parashihet një kyçje telefonike.
5. Gjate ndërtimit të rrjetit nëntokësor apo mbitokësor, duhet t'i respektojnë të gjitha distancat me instalimet tjera sipas rregulloreve dhe normativave në fuqi.

14. NGROHJA

Zhvillimi dhe ndërtimi i objekteve të banimit, lokaleve afariste, shkollave e objekteve tjera që do të mbizotëroi në vitet e ardhshme do të rezultojnë me rritje të vazhdueshme të kërkesave për konsum termik që do të paraqesin edhe bazën për planifikimin, projektimin dhe zhvillimin e një furnizimi qendror me energji termike.

Prandaj përbushje e kërkesave me energji termike për objekte banimit, lokale afariste edhe për nevojat tjera, do të duhet të realizohet në mënyrë kontinue, të sigurt dhe me një kosto ekonomike

Konsumatorët termik bashkë me rrjetin dhe burimin e energjisë termike përbëjnë sistemin termik. Ky sistem termik patjetër përcillet edhe me pajisjet tjera ndihmëse, siç janë sistemet e rregullimit që kanë për qëllim për të siguruar punën normale të impianteve dhe rrjetit, për rastet e ndryshme të ngarkesës termike.

Rrjetet termike, duhet t'i përgjigjen kërkesave të konsumatorëve në sasi dhe cilësi, dmth., mbartësi i nxehtësisë kur të arrijë tek konsumatori duhet të ketë parametrat dhe sasinë e kërkuar. Rrjeti termik përmban :

-sistemin primar 140/80°C

-sistemin sekondar 90/70°C

Në sistemin primar, uji i tejnxehur 140/80, nga ngrohësja me gypa paraizolues, dërgohet në nënstacionin termik të objektit, ku në shkëmbyesin termik bëhet transmetimi i nxehtësisë në sistemin sekondar.

Në sistemin sekondar, uji i ngrohtë 90/70, bën transmetimin e nxehtësisë gjërat trupat ngrohës (radiatorët).

Dimenzionimi i tubacioneve është bërë në bazë të sasisë së nxehtësisë, për çdo objekt, me parametra të ujit primar 140/80 °C

Kalkulimet e fituar, për kompleksin e objekteve përkatës, sipas vizatimeve të marura nga arkitektura, për tërësit urbane:

- tërësia urbane A 15.270 MW

- tërësia urbane B 16.473 MW

- tërësia urbane C 6.909 MW

Gjithsejtë 38.652 MW

Pra siq shihet, për ngrohje në largësi, të zonës kërkohet një kapacitet ngrohës cca 40MË.

Stacioni i ngrohjes ose ngrohësja e re për Lagjen “Qendra e re” me kapacitet përkatës është dhanë si ide në vizatimin e prezentuar.

Për shkak të kursimit përdoren tubat e paraizoluar, pa patur nevojë për punimin e kanaleve të betonit, pra tubat e paraizoluar vendosen në toke dhe si të tillë i rezistojnë kushteve të vështira, posaçërisht në pikepamje të paraqitjes së rrezikut nga korozioni .Kështu që para se të zgjidhet tubacioni, duhet patur parasysh që të plotëson kushtet e fortësisë, izolimit ,mbrojtjes nga lagështija, korozioni etj.

Tubacionet e paraizoluara duhet të jenë të punuara nga shkuma e poliuretanit, e cila është e futur me presion, në mes të tubit të çelikut dhe shtresës mbrojtëse të plastikës në pjesën e jashtme. Këto tubacione duhet të kenë atestet e kualitetit të materijalit dhe të jenë standardizuara, pra t'i plotësojnë normat dhe standardet e bashkësisë europiane

Pozita e tubacioneve është në koten $H = -1.00$ m, çka thellësi rruges nuk paraqitet rrezik nga shemja e dheut dhe vibracionet e mundshme nga komunikacioni rrugor, sepse janë marre parasysh ngarkesat e tokës dhe tubacioneve përcjellëse përgjatë rruges.

Pusetat sipas funksionit parashifën për :

- Organe për mbyllje dhe pajisjet matëse
- Ç'ajrosje dhe zbrazje
- Kompenzatore
- Hyrje në nenstacione termike të objekteve
- Kontrollë të rrjetit
- Nderprerjen e ujit në raste të havarive të paraqitura.

Pusetat duhet që të ekzekutohen sipas standardeve dhe normativave, në atë mënyrë që gjatë intervenimeve të mundshme, ekipa e mirëmbajtjes së magjistratit të ujit të ngrohje, pa pengesa të kryej punimet e mirëmbajtjes, apo zavendsimet e armaturave të ndryshme. Pra pusetat në parim duhet të jenë të ekzekutuara si të kalueshme për armaturën dhe personelin. Për shkak të kushteve ekonomike dhe sigurisë së vetë sistemit magjistrat, duhet të aplikohen sa më pakë pusetat dhe ato të lidhen si shumë funksionale në degëzimet dhe furnizimin e pjesëve të qytetit

15. UJËSJELLËSI, KANALIZIMI FEKAL DHE ATMOSFERIK

15.1. Sistemi i Ujit të Pijes

1. Gjendja egzistuese

Furnizimit me uje te pijes per lagjen Qendra e Re behet nga Kompania “Hidroregjioni Jugor”.Furnizimi i kësaj lagje me uje do te behet nga burimet “40 Bunaret” me sistemin gravitacional Sasia momentale e ujit qe shpenzohet ne kete lagje eshte rreth 11 l/sec. Sistemi i rrjetes perbahet prej disa arterjeve-gypave furnizues dhe ate prej 0 400mm ACC, 0 150 ACC dhe 0 100 ACC.

2. Koncepti i furnizimit me uje dhe sasite e nevojshme

Duke u bazura ne destinimin e siperfaqeve sipas planit te propozuar dhe numrit te banorve eshte llogaritur edhe sasia e e nevojshme e ujit per teresite urbane sipas tabelës 1:

Tëresia Urbane	Blloku	Siperfaqja e parcelave m ²	Sasia max per amvisri orare Qmax (l/sec)	Sasia e ujit per joamvisri max Qo (l/sec)	Sasia max per atmosferik l/sec 5 min(5vite) i=210l/sec/ha
Tëresia Urbane	A	224,320.6	26.88	16.04	1493
	B	116,857.8	66.4	23.25	2663
	C	5,164.6	44.96	14.25	2602
	TOTALI				

Sasia totale e ujit qe eshte e nevojshme per kete lagje eshte Q=174.25 l/sec, ndersa per dimensionim te gypave eshte sasia Q=331.82 l/sec me koeficienta jouniformiteti 1.5 dhe 1.5 me sasi te llogaritur per banore q=150 l/banor/dite ndersa perqindja e pjesmartjes per nevoja ekonomiko-publike eshte 30% me koeficient per 1000 m² 0.10-0.15 l/sec

Sasite e tanishme sipas shenimeve te Ujesjellesit do te mjaftojne per nje furnizim me kete sasi dhe koncepti i furnizimit do te orjentohet nga Ujesjellesi “Hidroregjioni Jugor”.

3. Sistemi distribuiv i rrjetit dhe objektet tjera ne sistem

Infrastruktura e gypave duhet te vendoset kryesisht neper trotuare ose ne rruge sipas rradhitjes se instalimeve tjera. Diametrat e gypave do te jene nga gypat primar me madhesi deri ne $D=250$ mm dhe rrjeti shperndares ose sekondar i blloqeve dhe rrjetes se hidranteve $D=100$ mm.

Vendosja e gypave është paraparë te jete sa me afer shfrytezuesve dhe te kete presion te mjaftueshem ne çdo pike.

Sistemi i pompave duhet te jete i tipit te hidrostacion qe mundeson nje furnizim me sasi te mjaftushme dhe nje presioni konstant ne sistem.

Zona e pare e presionit parashihet te jete me ramjet e lire pra me presion atmosferik ndersa zona e dyte nuk ka mundesi furnizimi me presion atmosferik dhe si e tille duhet te kete furnizim permes stacionit te pompave.

15.2. Sistemi i Ujrave të Zeza

- Gjendja ezistuese

Lagja Qendra e Re është lagja neper te cilen kalojne rreth 90% e ujrave te zeza te qytetit të Prizrenit si ato atmosferike dhe atyre fekale dhe kete permes Lumëbardhit. Momentalisht keta dy ujra jane si kolektor qe grumbullojne tere ujin dhe kalojne perreth lagjes Qendra e re.

Si lagje Qendra e Re ka nje infrastrukture te kanalizimit fekal ne gjendje te dobet ndersa nuk ka kanalizim atmosferik. Derdhja e ketyre ujrave behet direkt ne lume pa ndonje derdhje te rregullt dhe pa ndonje trajtim paraprak, ndersa mirembajtjen e rrjetit te kanalizimit dhe menaxhimin e sistemit te kanalizimit e ben Kompania “Hidroregjioni Jugor”

- Koncepti i largimit te ujarve te zeza-definimi dhe sasite

Llargimi i ujrave te zeza nenkupton largimin sa me te shpejte i ketyre ujrave nga mjedisi ku jeton njeriu.

Qendra e Re nga pozita gjeodezike ka mundesi te mira qe lagimin e ketyre ujrave te behet ne menyre gravitacionale dhe ky koncept ne kete plan parasheh qe tere sasia e ujit te largohet me ramje gravitacionale.

Llargimi i ujrave te zeza nga teresia urbane eshte planifikuar per dy sisteme te ndara ai atmosferik dhe ai fekal ose nga amviseria.

15.3. Kanalizimi Fekal

Kanalizimi fekal eshte llogaritur per pesë njesite urbane dhe norma per banor eshte marre 150 l/ban/dite ndersa sasia totale eshte ndare per amviseri dhe joamvisri ku ne total sasia qe do te largohen ujrata e zeza per oren max eshte $Q=?$ l/sec

- Koncepti i largimit te ujrave fekale (sanitare)

Largimi i ujrave fekale eshte parapare te behet me ramje gravitacionale, ndersa rrjeti primar eshte parapare te shkoj paralel neper rruge ku do te ishte e mundshme qasja me e lehte e kyçjes se blloqeve.

Paralelisht me lumin parashihet vendosja e i kolektorve kryesor grumbullues te ujit fekal duke pasur parasysh se do te kyçen edhe kolektoret qe do vijne nga qyteti i Prizrenit dhe periferise se Prizrenit. Keta kolektore do te jene te madhesive te tilla qe do te percjellin edhe perveç ujrave nga lagja Qendra e Re dhe nga pjesa tjeter e qytetit deri te impianti i urave te zeza ne qe eshte planifikuar te behet ndertimi i impiantit per trajtimin e ujrave te zeza ne lokacion jashte Prizreni .

Zonat e caktuara ne kuader te teresise E qe ne kuader te aktivitetit mund te prodhojne ujra te zeza qe jane te patrajtueshme dhe te rrezikshme do ti neshtrohen trajtimit paraprak para derdhjes ne gypa dhe kolektor kryesorë.

15.4. Kanalizimi Atmosferik

Kanalizimi atmosferik eshte llogaritur per pesë njesite urbane duke e ndare ne pese pellgje qe si teresi per maximum mund te tubohen rreth 16 m³/sec per tere teritorin e Qendres se Re te prezentuar më poshtë.

- Koncepti i largimit te ujrave atmosferik

Largimi i ujit atmosferik eshte konceptuar permes ndertimit te kolektorve atmosferik qe do te perfshinin grumbullimin e ujit te shiut nga objektet, rruget dhe pjeset e gjelbruara dhe qe do te derdhnin sasine e ujit ne dy lumenjet qe kalojne nepermes zones. Keta kolektor per shkak te koston jane me gjatesi te shkurter me siperfaqe me te vogla grumbulluese ne menyre qe tu iket dimensioneve te medha te kolektoreve. Këtë koncept e mundesojne afersia e lumit.

Llogaritja e sasive te ujit eshte marre duke pasur parasysh intenzitetin e shiut per Prizren ne kohezgatje prej 5 minutave me mundesi perseritje ne çdo 5 vite $q=210$ l/sec/ha.

Vendosja e kolektorve te kanalizimit atmosferik është paraparë permes rrugëve ose zonave te gjelbëruara dhe permes grilave te mundesoj grumbullimin e ujit atmosferik.

15.5 Paralogaria e harxhimit të ujit

1. Periudha projektuese dhe numri i banorëve

-Zona e furnizimit në Lagjen “Qendra e re” ka rreth 1818 konsumator apo rreth 10900 banorë ,d.m.th. **N= 10900 banorë**

-Koefficienti i rritjes së popullsisë **p = 2,5 %**

-Periudha projektuese **n = 25 vjet**

$$N_b = N (1+p/100)^{25}$$

$$N_b = 10900 \left(1 + \frac{2,5}{100} \right)^{25}$$

$$N_b = 20165 \text{ banorë}$$

Zona e cila do të furnizohet nga ky gypësjellës kryesor pas **25 vjete** me një rritje të popullsisë prej **2.5 %** do të ketë **20165 banorë**.

2. Analiza e harxhimit të ujit

2.1. Llogaritja e prurjeve që hargjohen nga banorët

$$N_b = 20165 \text{ banorë}$$

$$Q_o = 150 \text{ (l/d)/ban.}$$

$$K_d = 1.30$$

$$k_o = 1,40$$

$$Q_d = N_b \times q_o = 20165 \times 150 = 3024750 \text{ l/d} = \mathbf{35.00 \text{ l/sec.}}$$

$$\mathbf{\max Q_d} = N_b \times q_o \times k_d = 20165 \times 150 \times 1.3 = 3932175 \text{ l/d} = \mathbf{45.51 \text{ l/sec.}}$$

$$\max Q_o = 1/24 \times N_b \times q_o \times k_d \times k_o = 1/24 \times 20165 \times 150 \times 1.30 \times 1.4$$

$$\mathbf{\max Q_o = 229376 \text{ l/orë}}$$

$$\max Q_b = \max Q_o / 3600$$

$$\mathbf{\max Q_b = 63.71 \text{ l/sec.}}$$

16. RREGULLIMI I SIPËRFAQEVE GJELBËRUESE DHE REKREATIVE

16.1. Rregullimi i Rrjetit të Sipërfaqeve të Gjëlbuara, të Hapura dhe Rekreative

16.1.1 Koncepti

Prizreni si dhe qytetet tjera ne kosove duhet te kene hapsira te gjëlbuara min.13 m² sipërfaqe të gjëlbuara për banorë. Kjo kerkese duhet te respektohet dhe të përmirësohet ne reapot me sipërfaqet ekzistuese të gjëlbuara të duhet te mbrohen nga ndërtimi i cdo lloj objekti, kiosku ose platoje.

Të gjitha sipërfaqet e gjëlbuara duhet t'i përgjigjen funksionit dhe të jenë të lidhura në sistemin e veçantë të sipërfaqeve të gjëlbuara të qytetit, funksioni i të cilave është ajrosja e qytetit dhe përmirësimi i kushteve për jetë dhe punë në të.

Qëllimet kryesore të punës sonë janë mbrojtja e fondit ekzistues të gjëlberimit dhe sipërfaqeve të destinuara për gjëlberim, pasurimi i sipërfaqeve ekzistuese, ngritja e gjëlberimit dhe raporti i rregullt me ato me qëllim të rritjes së karakteristikave funksionale dhe vizuale.

Me gjëlberimin e shesheve, kryqëzimeve fitohet numër i madh i sipërfaqeve të vogla gjëlbuuese të cilat e hijeshojnë, pastrojnë dhe lidhin qytetin. Këto sipërfaqe të gjëlbuara nuk duhet të pengojnë komunikacionin në zvogëlimin e shikueshmërisë. Fondi i gjëlberimit ndikon në qetësimin e vozitësve dhe zvogëlon mundësinë e fatkeqësive nëse bëhet vendosja e rregullt.

Para objekteve të rëndësishme shoqërore, hoteleve, shitoreve është e nevojshme të gjëlberohet hapësira që sigurisht se do ta rris komoditetin e jetës në to dhe me këtë edhe përfitimin.

Me lidhjen e sipërfaqeve të gjëlbuara me parqet, me gjëlberimin e blloqeve individuale dhe kolektive të banimit me ndihmën e gjëlberimit rrugor me shiritin mbrojtës të gjëlberimit dhe gjëlberimin jashtë qytetit do të përmirësohet mikroklima e qytetit dhe do të zvogëlohet ndotja.

Me zhdukjen e njërës apo disa sipërfaqeve të gjëlbuara do të çrregullohet funksioni i sistemit të tillë të menduar të gjëlberimit. Njëkohësisht mangësia e sipërfaqeve të veçanta nga mosmirëmbajtja do ta zvogëlojë rolin dhe rëndësinë e tyre. Programi i masave për mirëmbajtjen dhe kujdesin e sipërfaqeve të gjëlbuara duhet të bëhet në bashkëpunim me institucioniet e kualifikuara.

16.2. Llojet e gjëlberimit dhe sipërfaqeve të hapura

16.2.1. Sipërfaqet e parqeve

Raporti i sipërfaqeve të gjëlbuara me sipërfaqet e pllakosura në parqe duhet të jetë 80% : 20% në favor të gjëlberimit, respektivisht minimumi 70% : 30%.

16.2.2. Sipërfaqet e gjëlbuara në blloqet e banimit kolektiv

Me organizimin e kësaj hapësire të mundësohet pushimi dhe rekreacioni brenda blloqeve për të gjitha kategoritë e banorëve. Rëndësi të veçantë duhet t'i kushtohet që me bimë të larta të pengohet rrymimi i ajrit dhe mos të krijohet hije shumë e madhe brenda blloqeve. Raporti në mes sipërfaqes së pllakosur dhe të gjelbëruar duhet të jetë 20% : 80%. Me kombinimin e sipërfaqeve të pllakosura dhe të gjelbëruara organizohen këndet e lojërave për fëmijë, këndet e qeta dhe këndet për rekreacion.

16.2.3. Sporti dhe rekreacioni

Raporti në mes sipërfaqes së pllakosur dhe të gjelbëruar duhet të jetë minimum 30% : 70%, ku duhet të jenë rekuizitat për rekreacion. Kjo sipërfaqe duhet të jetë e mbrojtur me shiritin e gjelbërimit nga ndikimi i dëmshëm i zhurmës dhe ndotjes.

16.2.4. Gjelbërimi rrugor

Gjelbërimi rrugor të lidhet me mbjelljen e fidaneve të reja në shiritat e ndërprerë. Në vendet e nevojshme të ndërtohet ishujt ose të përdoret rrethoja për mbrojtjen e sistemit rrënjor. Fidanet të mbillen me sistemin e ajrimit të tokës dhe ushqimit artificial.

16.2.5. Zona e këmbësorëve

Raporti i gjelbërimit me sipërfaqet e pllakosura duhet të jetë 50% : 50% ose të jetë më i lartë në favor të gjelbërimit. Hapësira e pllakosur duhet të ketë vendpushime dhe vende për mbledhje – takime të vogla. Ku është e nevojshme sipërfaqja e gjelbërimit të ngriten ishuj. Të përdoren pemët, shkurret dhe lulet në raporte proporcionale. Mos të mbingarkohen këto zona me kiosqe dhe lokale.

16.2.6. Parkimi dhe gjelbërimi

Raporti i gjelbërimit me hapsirat e pllakosura duhet të jetë 30% : 70%. Hapësira e parkimit të bëhet prej elementeve raster të cilët mund të gjelbërohen me bar. Gropat e mbjelljes së hapësirave për parkim të rrethohen me skajorë, të vihet sistemi për ajrimin e tokës dhe ushqimin e pemëve.

16.2.7. Shiritat e gjelbërt në profilin e rrugëve

Të përdoren llojet që e pranojnë krasitjen dhe nivelin e lartë të ndotjes dhe dheun e njelmët.

Të kontrollohet rritja e bimëve në lartësi dhe gjerësi që mos të pengojnë komunikacionin.

16.2.8. Gjelbërimi mbrojtës

Për tu mbrojtur nga zhurma duhet të krijohet shiriti i pemëve (gjethërënëse dhe halore) dhe shkurreve. Të përdoren bimët të cilat e përballojnë koncentrimin e lartë të ndotjes.

16.2.9. Gjelbërimi i shesheve

Të përdoren bimët dekorative.

16.2.10. Gjelbërimi i çerdheve, kopshteve, shkollave

Të përdoren bimët autoktone për gjelbërimin e këtyre sipërfaqeve. Në shkolla nuk duhet të ketë bimë me gjemba ose pjesë të hapura të bimëve (fryt, gjeth, etj.). Për elementet arkitektonike të kopshteve të përdoren ato nga materialet natyrore.

16.2.11. Sipërfaqet e gjelbëruara të objekteve fetare

Për rregullimin e këtyre objekteve të përdoren bimët për tu fshehur mangësitë dhe të theksohet fasada e bukur ose një pjesë e saj dhe të hapet pamja drejt objektit. Të përdoren bimët autoktone.

16.3. Kushtet Rregullative të Gjelbërimit dhe Sipërfaqeve Tjera

16.3.1. Standardet – Raporti i sipërfaqeve të ndërtuara dhe të lira

Gjatë ndërtimit të gjelbërimit në qytet duhet pasur parasysh largësinë e përshtatshme të bimëve dhe shkurreve nga instalimet nëntokësore.

instalimi nëntokësorë	largësia nga pëmët (m)	shkurret (m)
ujësjellësi	2	1
traseja e ujësjellësit kryesor	5	5
ngrohja	3	2
elektrika	3	2
telefoni	2	2
kolektori	3	2

kanalizimi	2	1
kanalizimi atmosferik	1	0.5
drenazhimi nën tokë	2	1

Vërejtje, këto janë raportet të cilave duhet t'u përmbahemi. Në rast të mbjelljes së pemëve me sistem shumë të zhvilluar të rrënjëve largësia duhet të jetë më e madhe, ose mund të jetë më e vogël nëse është në pyetje lloji i cili e ka sistemin e rrënjëve të thellë dhe jo të degëzuar.

Në rast të mungesës së hapësirës për mbjelljen e bimëve dhe nevojës së madhe për gjelbërim mund të ndërtohen ishujt ose grapa e mbjelljes mund të shtrohet me material i cili rrënjët e bimës i drejton në drejtim të dëshiruar.

Raporti i sipërfaqeve të ndërtuara me ato të lira në këtë rast është raporti i sipërfaqeve të ndërtuara me sipërfaqen e gjelbëruar. Në sipërfaqen e ndërtuar këtu kuptohet hapësira nën objekte të ndërtimit të lartë (banesa, shtëpi, kiosqe, etj.) dhe ndërtimit të ulët (rrugica, parkingje, etj.).

Lloji i sipërfaqes së gjelbëruar	Sipërfaqja e gjelbëruara %	Sipërfaqja e ndërtuar %
Parku	80, minimum 70	20, minimum 30
Sipërfaqet e gjelbëruara në blloqet e banimit individual	50	50
Sipërfaqet e gjelbëruara në blloqet e banimit kolektiv	80	20
Sporti dhe rekreacioni	70	30
Zonat e këmbësorëve	50	50
Parkimi dhe gjelbërimi	30	70
Gjelbërimi mbrojtës	100	

Vërejtje, sipërfaqet e gjelbëruara në blloqet e banimit individual mund të jenë të pllakosura më së shumti 10%. Kultivimi i bagëtisë është i ndaluar. Sipërfaqet e pemishteve mund të përfshihen në sipërfaqet gjelbëruese maksimum 25%. Gropat e mbjelljes vendosen 5 – 10 m, varësisht nga karakteristikat e pemëve për të zhvilluar kurorën. Të shfrytëzohen fidanet dy rendore me lartësi jo më të madhe se 3 m.

17. MËNYRA E IMPLEMENTIMIT TË PLANIT RREGULLATIV

Si bazë për të implementuar këtë plan është mënyra e definimit të parcelave kadastrave të cilat do të përfshihen në tërësitë urbane. Parcelat të cilat do të përfshihen në këto tërësi do të transformohen sipas blloqeve, ku çdo bllok do të ketë një ose më shumë parcela ndërtimore të cilat do të jenë bazë për realizimin e projekteve urbanistike.

17.1. Udhëzimet Për Dhënjen e Lejeve Të Ndërtimit

17.1.1. Direktivat për përcaktimin e kushteve dhe mundësisë për mbajtjen e objekteve ekzistuese ne parcelat ndërtimore

- (1) Nëse objekti është prej kualitetit të mirë, i ndërtuar pa leje ndërtimi, me shenjen “N” ne kopjen e planit, dhe kalon vijën rregullative respektivisht vijën ndërtimore, largohet, apo rekonstruktohet ashtu që pjesa e cila është jashtë pjesës së përcaktuar (ne korridorin e rrugës), rrezohet, ndërsa pjesa e cila është sipas planit, mbetet, mbindertohe apo shtohet sipas kushteve të lokacionit.
- (2) Objekte ekzistuese ne parcelat të cilat nuk janë ne vijën e ndërtimit, ndërsa disponojnë me leje ndërtimi, mundën që ne gjendjen ekzistuese të mbesin ne parcelën ndërtimore pa mundësi të mbindërtimit dhe ndërtimit të aneksit. Me rekonstruimin e objektit deri ne vijën ndërtimore respektivisht rregullative, apo rrezimin e pjesës apo të tërë objektit, fitojnë të drejtën sipas kushteve të planit.

17.1.2. Veprimi i formimit apo korigjimit të parcelës sipas lejes urbanistike.

Me plan janë të përcaktuara këto kategori të parcelave sipas shkallës së intervenimit ne planin Regullativ:

- (1) **Parcelat të cilat nuk kanë nderuar formën dhe sipërfaqen,** ndërsa i takojnë kategorisë fizike apo njësisë të tokës të përcaktuara juridikisht, me këtë plan janë ne formën e pandryshuar
- (2) **Parcelat rishtas të formuara**(te formuara nga një apo me shumë parcela ndërtimore apo katastrale),
- (3) **Parcelat të formuara nga me shumë parcela ndërtimore,** ne zonat e ndërtimit individual, tek të cilat është e lejuar ndarja e mëtejshme, sipas rregullave të parcelimit dhe rregullimit ne fazën e përpunimit të lejes urbanistike.

17.1.3. Procesi i formimit apo i korigjimit të parcelës me ane të lejes urbanistike

- (1) **Parcelat të cilat nuk kanë ndërruar formën dhe sipërfaqen**
Ne fazën e dhënies së lejes urbanistike, qytetaret dhe shfrytëzuesit tjerët cilët ne shqyrtimin publik kanë vejtur ne plane shmanget ne format dhe madhësinë e parcelës, mund të dorëzojnë kopjet e planeve dhe listat poseduese të parcelave(të cilat

nuk mund të jene me të vjetra se gjashtë muaj), që të behet korigjimi në fazën e punimit të kushteve urbanistiko-teknike respektivisht lejes urbanistike.

(2) Parcelat rishtas të formuara

Për ndërtimet e reja të objekteve kolektive dhe ndërtimet me përbërje jobanesore në projektin e parcelimit janë dhënë parcelat të cilat mund të korigjohen në fazën e punimit të projektit urbanistik dhe lejes urbanistike, ashtu që frontet e këtyre parcelave mund të zhvendosen duke i harmonizuar me nevojat e tipit të ndërtimit, me kusht që numri i dhënie të parcelave të mos ndërrohet.

Kjo posaçërisht ka të bëjë me blloqet me shenja: A5, A6, B2, B3, B4, B5 dhe B6.

Për objektet ekzistuese të ndërtuara me shumë lamela të shkallëve, të cilat në kadastrë janë të kyçura si objekt parcelë ndërtimore, ndërsa me këtë plan shkallet e lamelës trajtohen si objekt me parcelë, me ndamjet me dilatacion apo me mur ndarës, çdo shmangeje në plan nga situata faktike në terren, duhet të korigjohet në fazën e lëshimit të lejeve urbanistike, respektivisht, kushteve tekniko-urbanistike.

(3) Parcelat të formuara nga me shumë parcela ndërtimore

Në zonat e ndërtimit individual, tek këto parcela, është e lejuar ndarja e mëtutjeshme sipas rregullave të parcelimit dhe rregullimit në fazën e dhënies së lejes urbanistike.

Në ato blloqe tek të cilat është posaçërisht e theksuar ndarja kaotike e parcelave, dhe tek të cilat gjatë punimit të planit nuk ka qenë e mundur të behet parcelimi pa përcaktimin paraprak të marrdhenjeve pronëso-ro-juridike, bonitetit dhe ngjashëm, është formuar një parcelë (nga me shumë parcela jo të rregullta) tek e cila në fazën e dhënies së lejes urbanistike, behet ndarja e mëtejme e saj në njësi me të vogla ndërtimore, sipas rregullave të parcelimit dhe rregullatës nga ky plan.

Gjatë dhënies së kushteve urbanistik teknike për këto parcela, patjetër duhet përcaktuar: raportet pronëso-ro-juridike (pronarin, dhe shfrytëzuesin e sq drejtës), të përcaktohet bonificiteti i objektit në lokacion, behet propozimi i ri i parcelës sipas rregullave të parcelimit dhe rregullatës, dhe harmonizohen të drejtat e ndërsjellat të me shumë shfrytëzuesve bartësve të drejtave të shfrytëzimit (raspolaganje).

Parcelat kështu të formuara gjinden në tërësin C dhe atë në blloqet me shejën e tipit C5 me numra të parcelave: 2600-0, 2601-1, 2601-2, 2601-3, 2602-0, 2603-0, 2604-1, 2604-2, 2605-0, 2606-0, 2607-0, 2608-0, 2609-0, 2610-1, 2610-2, 2611-0, 2612-1, 2612-2, 2613-0, 2614-0, 2615-1, 2615-2, 2616-0, 2617-1, 2617-2, 2618-1, 2618-2, 2619-0, 2620-1, 2621-0, 2622-0, 2623-1, 2624-0, 2626-0, 2628-0, 2629-0, 2630-1, 2630-2, 2631-1, 2631-2, 2632-0, 2633-1, 2634-1, 2634-2, 2663-0, 2664-1, 2664-2, 2664-3, 2664-4, 2664-5, 2665-0, 2666-1, 2666-2, 2667-0, 2668-1, 2668-2, 2669-0, 2670-0, 4821-0,

dhe C6 me numra të parcelave:

1158-1, 1158-2, 1158-3, 1158-4, 1158-5, 1158-6, 1159-1, 1159-2, 1159-3, 1160-0, 2627-0, 2630-2, 2633-1, 2633-2, 4823-0

17.2. Punimi i Detyrueshëm i Projekteve Urbanistike Dhe Organizimi I Konkursit.

17.2.1. Indetifikimi i blloqeve urbane për te cilat është parapare punimi i projektit urbanistik.

Me këtë plan janë përcaktuar detyrimet për punimin e projekteve urbanistike dhe atë për këto lokacione-bloqe:

- a) Blloqet me parcela individuale, shenja ne plan: C5 dhe C6.
- b) Blloqet banesor-afariste, shenja ne plan: A1, A4, A5, A6, A8, A9, B1, B3, B4, B5, B6, C2, C3, C5 dhe C6
- c) Blloqet me përmbajtje jobanesore, shenja ne plan: A3, A5, A6, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C4
- d) Sistemi i komunikacionit dhe rrugët.

17.2.2. Kriteriumet themelore dhe parametrat urbanistik te cilet duhet te respektohen gjate punimit te projektit urbanistik

- (1) Projektet urbanistike behen ekskluzivisht ne bazat e cila ipet nga ana e entit gjeodezik kombëtar, dhe perbene elementet per parcelimet dhe rregullomin e këtij plani, kordinatat e te gjitha elementeve(vijat rregullative dhe ndertimore, te objekteve ekzistuese dhe ngjajshem), sipërfaqet e parcelave, gjatsit e fonteve te parcelave, kordinatat e pikave thyerse, rruget dhe elementet e rrugeve, ne forme digjitale(me prioritet) respektivisht ne formen klasike grafik.
- (2) Shenimet e dhena ne pasqyren tabelare si destinimi dhe sipërfaqja e këtij plani, jane detyrime te cilat bartesi i projektit urbanistik i prezenton ne elaboratin e tij. Vlerat e dhena numerike ne tabelat e këtij plani jane vlerat të lejuara të cilat projektuesi në bazë të zgjidhjes urb-arkitektonike mund të argumentoj se për hirë të zgjidhjes më optimale këto vlera mund ti ndryshoj deri në vlerën maksimale të lejuar të këtij plani rregullativ. Në projektin urbanistik paraqiten vlerat e ndertimeve sipas fazave dhe ne rastet kur faza eshte mjaft e vogel nga sipërfaqet e planifikuara ne planin rregullativ.
- (3) Objektet per te cilat me kete plan jane përcaktuar kushtet e veçanta jane detyre e projektit urbanistik.

17.3. Kriteret Bazë Për Implementimin e Projekteve Urbanistiko-Arkitonike

Kriter bazë për implementimin e projekteve urbanistiko-arkitektonike gjegjësisht dhënjën e lejes së ndërtimit nga Drejtorati për Urbanizëm është:

- 1) Kopja e planit në të cilën janë të shënuara të gjitha parcelat që gjinden brenda një blloku të emërtuara në emër të një kompanie e cila do të bëjë realizimin e këtij projekti.
- 2) Kompania e cila është bartëse e projektit të një blloku apo të një objekti brenda bllokut duhet të bëjë kërkesën për lejen e ndërtimit .
- 3) Kompania në fjalë do të përpilojë tërë dokumentacionin e nevojshëm që do ta kërkojë Drejtorati për Urbanizëm sipas ligjit për ndërtim Nr.2004/15.
- 4) Para dhënjës së lejes së ndërtimit kompania duhet të paguaj obligimet për kyçjen e bllokut në sistemin e rrjetit komunal të infrastrukturës.
- 5) Pas kryerjes së obligimeve të lartpërmendura kompania merr lejen e ndërtimit dhe fillon me ndërtimin sipas kontratës paraprake të vertetuar në Gjyq .Në kontratë ipen të gjitha detajet e nevojshme ligjore për pagaditjen e dokumentacionit teknik dhe percjelljen e ndërtimit nga një kompani të cilën do ta caktojne pronarët e tokës ndërtimore.
- 6) Pas përfundimit të çdo objekti në bllok kompania zbatuese duhet të bëjë kërkesën në drejtoratin për urbanizëm për formimin e komisionit profesional për shikimin dhe pranimin teknik të objektit për marrjen e lejes së përdorimit.
- 7) Pas marrjes së lejes për përdorim të objektit zbatuesi ose investuesi do të bëjë shpërndarjen e banesave pronarëve të parcelave sipas kontratës paraprake dhe do të bëjë regjistrimin e pjesve tokësore të objektit në librat kadastral për pronarët e tokës ndërtimore për çdo bllok të banesave .

PËRBËRJA E SHTOJCAVE GRAFIKE SIPAS RREGULLAVE TË NDËRTIMIT NËPËR BLOQE:

BLLOKU URBANISTIK A:

Shtojca Grafike për Bllokun A1	1
Shtojca Grafike për Bllokun A2	2
Shtojca Grafike për Bllokun A3	3
Shtojca Grafike për Bllokun A4	4
Shtojca Grafike për Bllokun A5	5
Shtojca Grafike për Bllokun A6	6
Shtojca Grafike për Bllokun A7	7
Shtojca Grafike për Bllokun A8	8
Shtojca Grafike për Bllokun A9	9

BLLOKU URBANISTIK B:

Shtojca Grafike për Bllokun B1	10
Shtojca Grafike për Bllokun B2	11
Shtojca Grafike për Bllokun B3	12
Shtojca Grafike për Bllokun B4	13
Shtojca Grafike për Bllokun B5	14
Shtojca Grafike për Bllokun B6	15

BLLOKU URBANISTIK C:

Shtojca Grafike për Bllokun C1	16
Shtojca Grafike për Bllokun C2	17
Shtojca Grafike për Bllokun C3	18
Shtojca Grafike për Bllokun C4	19
Shtojca Grafike për Bllokun C5	20
Shtojca Grafike për Bllokun C6	21