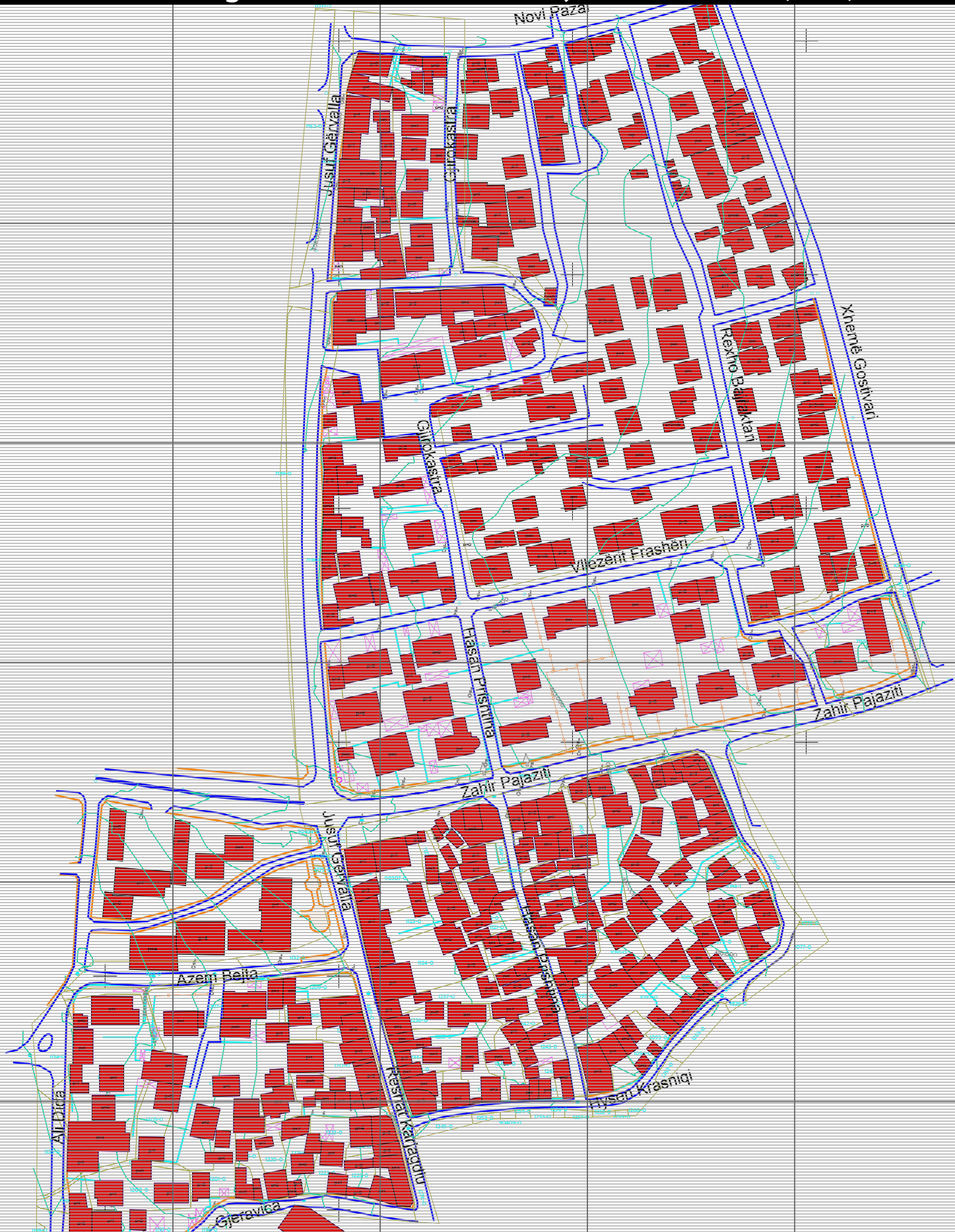


# Hartimi i Planit Rregullativ i Kuadrantit F6.2, në Prizren - ZGJIDHJA URBANE



# Hartimi i Planit Rregullativ i Kuadrantit F6.2, në Prizren - ZGJIDHJA URBANE

## PËRMBAJTJA:

<b>1. PLANIFIKIMI DHE BAZA LIGJORE PËR MIRATIMIN E PLANIT .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. QËLLIMI TË ZHVILLIMIT TË KËTIJË PLANI .....</b>	<b>6</b>
<b>1.2. SYNIMET E PLANIT RREGULLUES .....</b>	<b>6</b>
<b>2. KONCEPTI THEMELOR I ORGANIZIMIT DHE RREGULLIMIT TË TERRITORIT TË PLANIT RREGULLATIV .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1. KONCEPTI THEMELOR I PLANIT .....</b>	<b>7</b>
<b>2.2. NDARJA E TERRITORIT .....</b>	<b>7</b>
<b>2.3. BILANCET E DESTINIMIT SIPAS TËRËSIVE DHE BLOQJEVE .....</b>	<b>8</b>
<b>3. NDARJA NË ZONA TË CILAT I KARAKTERIZOJNË FUNKSIONET NË VEÇANTI .....</b>	<b>10</b>
<b>4. KARAKTERISTIKAT E TËRËSIVE URBANE .....</b>	<b>11</b>
<b>4.1. KARAKTERISTIKAT AMBIENTALE .....</b>	<b>11</b>
<b>4.2. KARAKTERISTIKAT EKOLOGJIKE .....</b>	<b>12</b>
<b>4.2.1. Kushtet e përgjithëshme dhe të veçanta për mbrojtjen e mjedisit jetësor nga format e ndryshme të ndotjes , mbrojtja e jetës dhe shëndetit të njerëzve .....</b>	<b>12</b>
<b>4.2.2. Kushtet për mbrojtje nga zjarri, fatkeqësive elementare dhe shkatrrimit .....</b>	<b>13</b>
<b>4.2.2.1 Masat Urbanistike për mbrojtje nga zjarri .....</b>	<b>14</b>
<b>4.2.3. Masat Urbanistike për mbrojtje civile të njerëzve dhe pasurisë .....</b>	<b>14</b>
<b>4.2.4. Sanimi higjienik dhe ekologjik.....</b>	<b>14</b>
<b>4.2.5. Masat themelore për punimet e ndërtimit (Direktiva Evropiane 89/106/EEC) .....</b>	<b>15</b>
<b>4.2.6. Masat themelore për efikasitetin e energjisë .....</b>	<b>15</b>
<b>4.3. KARAKTERI I INTERVENIMIT .....</b>	<b>16</b>
<b>4.4. INTENSIFIKIMI I SHFRYTËZIMIT TË PARCELËS (ISHP) DHE (ISD) .....</b>	<b>16</b>
<b>4.5. ZONAT E NDËRTIMIT.....</b>	<b>17</b>
<b>4.6. ETAZHITETI .....</b>	<b>17</b>
<b>4.7. DENDËSIA E BANIMIT .....</b>	<b>17</b>
<b>4.8. VIJAT NDËRTIMORE DHE RREGULLUESE .....</b>	<b>17</b>
<b>5. RREGULLAT E NDËRTIMIT .....</b>	<b>18</b>
<b>5.1. TREGUESIT URBANISTIK DHE RREGULLAT E NDËRTIMIT SUPAS ZONAVE .....</b>	<b>18</b>
<b>6. RREGULLAT E ORGANIZIMIT TË TOKËS (PARCELIMET, NIVELIMET DHE RREGULLIMET)...</b>	<b>26</b>
<b>7. RREGULLAT E NDËRTIMIT (TREGUESIT E PËRGJITHSËM TË NDËRTIMIT).....</b>	<b>27</b>

<b>7.1. TËRËSIA A - KRYESISHT ME DESTINIM TË PËRZIER (BANIM KOLEKTIV DHE INDIVIDUAL)</b> .....	27
7.1.1. BLLOKU A1.....	27
7.1.2. BLLOKU A2.....	28
7.1.3. BLLOKU A3.....	29
7.1.4. BLLOKU A4.....	30
7.1.5. BLLOKU A5.....	31
7.1.6. BLLOKU A6.....	32
7.1.7. BLLOKU A7.....	33
<b>7.2. TËRËSIA B - KRYESISHT ME DESTINIM TË PËRZIER (BANIM INDIVIDUAL DHE KOLEKTIV)</b> .....	35
7.2.1. BLLOKU B1 .....	35
7.2.2. BLLOKU B2.....	36
7.2.3. BLLOKU B3.....	37
7.2.4. BLLOKU B4.....	38
<b>8. RREGULLIMI I RRJETIT TË SIPËRFAQEVE TË KOMUNIKACIONIT</b> .....	39
8.1. HYRJE.....	39
8.2. KATEGORIZIMI I RRUGËVE .....	39
8.3. PËRSHTATJA E KAPACITETIT TE KRYQËZIMEVE .....	41
8.4. UDHEKRYQET .....	41
8.5. QARKULLIMI I KËMBËSORËVE .....	42
<b>9. RRJETI ELEKTROENERGJETIK</b> .....	43
9.1. GJENDJA EGZISTUESE.....	43
9.2. PLANI .....	44
<b>10. RRJETI I TELEKOMUNIKIMIT</b> .....	52
10.1. GJENDJA EKZISTUESE .....	52
10.2. PLANI .....	52
<b>11. UJËSJELLËSI, KANALIZIMI FEKAL DHE ATMOSFERIK</b> .....	53
11.1. HYRJE.....	53
11.1.1. Të Dhënat për Projektim .....	53
11.2. RRJETI I KANALIZIMIT .....	54
11.3. RRJETI I UJËSJELLËSIT .....	57

<b>12.</b>	<b>RREGULLIMI I SIPËRFAQEVE GJELBËRUESE DHE REKREATIVE .....</b>	<b>59</b>
<b>12.1.</b>	<b>RREGULLIMI I RRJETIT TË SIPËRFAQEVE TË GJELBËRUARA, TË HAPURA DHE REKREATIVE .....</b>	<b>59</b>
<b>12.2.</b>	<b>LLOJET E GJELBËRIMIT DHE SIPËRFAQEVE TË HAPURA .....</b>	<b>60</b>
<b>12.3.</b>	<b>KUSHTET RREGULLATIVE TË GJELBËRIMIT DHE SIPËRFAQEVE TJERA .....</b>	<b>62</b>
<b>13.</b>	<b>MËNYRA E IMPLEMENTIMIT TË PLANIT RREGULLATIV SIPAS .....</b>	<b>64</b>
<b>13.1.</b>	<b>UDHËZIMET PËR DHËNJEN E LEJEVE TË NDËRTIMIT .....</b>	<b>64</b>
<b>13.2.</b>	<b>kriteret bazë PËR IMPLEMENTIMIN E PROJEKTEVE urbanistiko-arkitektonike ....</b>	<b>66</b>

## 1. PLANIFIKIMI DHE BAZA LIGJORE PËR MIRATIMIN E PLANIT

Hartimi i Planit Rregullues i zonës :Kvadranti F6.2" është inicuar nga Kuvendi Komunal i Prizrenit dhe i është besuar kompanis "RAFIL" shpk, Rahovec dhe kompanis CMA – Design nga Prishtina në bazë të tenderit Nr. 622-09-57.

Bazë për Planifikimin dhe përgatitjen e Planit Rregullues Urban është:

- **Plani Strategjik Zhvillimor Urban i PRIZRENIT(PZHSP) .**

Plani Rregullues Urban është hartuar në përputhje me ligjet e aprovuara nga Parlamenti i Kosovës e këto janë:

Nr	Emërtimi i Ligjit	Nr. i Ligjit i Kuvendit	Dt. e aprovimit të ligjit nga Kuvendi	Nr. Rregullores i UNMIK	Data e shpalljes nga PSSP-ja	Nr. i Gazetës Zyrtare	Data e publikimit në Gazetë Zyrtare
6	Ligji për Trashëgimin e Kosovës	2004/26	28.07.2004	2005/7	04.02.2005	3	01.08.2006
29	Ligji për Inspektoratin e Produkteve të Ndërtimit	02/L-62	06.04.2006	2006/39	11.08.2006	9	01.02.2007
57	Ligji për Mbrojtjen e Ajrit nga Ndotja	2004/30	28.07.2004	2004/48	25.11.2004	15	01.08.2007
64	Ligji për Planifikimin Hapësinor	2003/14	03.07.2003	2003/30	10.09.2003	17	01.10.2007
69	Ligji për Ujërat	2004/24	08.07.2004	2004/41	14.10.2004	18	01.11.2007
74	Ligji për Telekomunikacionin	2002/7	08.05.2003	2003/16	12.05.2003	19	01.12.2007
77	Ligji për Mbrojtjen e Ambientit	2002/8	16.01.2003	2003/9	15.04.2003	21	01.02.2008
79	Ligji për Kadastër	2003/25	04.12.2003	2004/4	18.02.2004	21	01.02.2008
84	Ligji për Energjinë	2004/8	29.04.2004	2004/21	30.06.2004	22	01.03.2008
90	Ligji për Mbeturina	02/L-30	22.07.2005	2006/31	05.05.2006	23	01.04.2008
93	Ligji për Mbrojtjen nga Zjarri	02/L-41	06.04.2006	2006/57	20.12.2006	23	01.04.2008
94	Ligji për Mbrojtjen nga Fatkeqësitë Natyrore dhe Fatkeqësitë Tjera	02/L-68	01.06.2006	2007/4	15.01.2007	24	01.05.2008
114	Ligji për Ndërtimin	2004/15	27.05.2004	2004/37	14.10.2004	34	01.08.2008
115	Ligji për Pyjet e Kosovës	2003/3	13.02.2003	2003/6	20.03.2003	34	01.08.2008
119	Ligji për Themelimin e Regjistrave për drejtën Pronës së Paluajtshme	2002/5	17.10.2002	2002/22	20.12.2002	34	01.08.2008
120	Ligji 2003/ 13 për ndryshim plotësimin e Ligjit 2002/5	2003/13	26.06.2003	2003/27	18.08.2003	34	01.08.2008

	<b>Themelimin e Regjistrave për drejtën Pronës së Paluajtshme</b>						
124	<b>Ligji për Shëndetësi Publike</b>	02/L-78	22.02.2007	2008/6	08.02.2008	35	15.08.2008
125	<b>Ligji për Ndr. Plot. Ligjit për Transportin Rrugor</b>	02/L-122	17.09.2007	2007/35	19.12.2007	35	15.08.2008
135	<b>Ligji për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit nr. 2003/25 për Kadastrin</b>	02/L-96	26.01.2007	2007/32	16.11.2007	37	10.09.2008
141	<b>Ligji për Mbrojtjen nga Zhurma</b>	02/L-102	30.03.2007	2008/15	17.03.2008	40	15.10.2008
151	<b>Ligji për ndryshimin e ligjit për Planifikimin Hapësinor nr. 2003-14</b>	03/L-106	10.11.2008	DL-055-2008	17.11.2008	42	25.11.2008
162	<b>Ligji për Ngrohje Qendrore</b>	03/L-116	20.11.2008	DL-066-2008	13.12.2008	45	12.01.2009
170	<b>Ligji N. plotësimin e Ligjit për Shëndetësi</b>	03/L-124	16.12.2008	DL-074-2008	30.12.2008	46	15.01.2009
171	<b>Ligji N. Plot. Për Rrugë nr. 2003/11</b>	03/L-120	16.12.2008	DL-075-2008	30.12.2008	46	15.01.2009
179	<b>Ligji për Vlerësimin Strategjik Mjedisor</b>	03/L-015	12.02.2009	DL-003-2009	06.03.2009	49	25.03.2009
183	<b>Ligji për Vlerësimin e Ndikimit në Mjedis</b>	03/L-024	26.02.2009	DL-006-2009	19.03.2009	50	06.04.2009
184	<b>Ligji për Mbrojtjen e Mjedisit</b>	03/L-025	26.02.2009	DL-007-2009	19.03.2009	50	06.04.2009
185	<b>Ligji për Shfrytëzimin, Administrimin dhe Mirëmbajtjen e Ndërtesave në Bashkëpronësi</b>	03/L-091	13.03.2009	DL-008-2009	03.04.2009	51	15.04.2009
188	<b>Ligji për Parandalimin dhe Kontrollin e Integruar të Ndotjes</b>	03/L-043	26.03.2009	DL-010-2009	23.04.2009	52	08.05.2009
189	<b>Ligji për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme</b>	03/L-139	26.03.2009	DL-011-2009	23.04.2009	52	08.05.2009
190	<b>Ligji për Zonat Ekonomike</b>	03/L-129	30.04.2009	DL-012-2009	18.05.2009	53	01.06.2009
195	<b>Ligji për Partneritetet publiko private dhe Koncesionet në Infrastrukturë dhe procedurat për dhenjen e tyre</b>	03/L-090	25.06.2009	DL-017-2009	15.07.2009	56	27.07.2009

Dhe **UDHËZIMIT ADMINISTRATIV PËR ZBATIMIN E LIGJIT PËR PLANIFIKIM HAPËSINOR MBI ELEMENTET THEMELORE TË PLANIT RREGULLUES URBAN** si dhe të gjitha Udhëzimeve Administrative që rrjedhin nga ligji mbi Planifikimin Hapsinor të Republikës së Kosovës.

### 1.1. QËLLIMI TË ZHVILLIMIT TË KËTIJË PLANI

Qëllimi i hartimit të këtij plani është përpjekja e përmirsimit të situatës urbane të hapsirës, të zhvilloi mekanizma për vlersimin e ndotjes mjedisore dhe me masa kontrolli ndaj ndotjes, të siguroi një përdorim racional të tokës urbane për qëllime banimi dhe biznesi, të kontriboj në krijimin e një shoqërie civile që të vlersoj mbarëvajtjen e sistemeve publike dhe të ketë vullnetin të zbatoi rregullat dhe ligjet në fuqi.

Akcenti i këtij plani është zhvillimi i procesit të rekonstruimit dhe rindertimit të kësaj lagjeje si në aspektin mbrojtjes së mjedisit, ashtu edhe orfimin e rekomandimeve për formimin e një strategjije për zhvillim, duke propozuar varianta të cilat do të mundësojnë rregullimin e hapsirave ndëtimore që të jenë sa më funksionale, ekonomike dhe mjedisore.

Bazë për të implementuar këtë plan është mënyra e definimit të parcelave kadastrale të cilat do të përfshihen në tërësitë urbane (A dhe B) të cilat janë të ndara në **blloqe egzistuese**, ku çdo bllok do të jetë bazë për Hartimin e **Projekteve Urbanistike**.

### 1.2. SYNIMET E PLANIT RREGULLUES

Hartimi i Planit Rregullues Urban është bazuar ekskluzivisht në parametrat dhe kriteret e planifikuara nga **PSZHP**. Rezultatet e fituara nga gjendja egzistuese e kësaj lagjeje tregojnë se për këtë hapësirë mënyra më e mirë për ruajtjen e ambientit të krijuar shumë vite më parë do të ishte rekonstruimi i lagjes në kufijtë e propozuar, duke e ruajtur ato dhe krijuar ambiente të reja për biznes, banim, institucione kulturore, sportive dhe hapsira të gjelbëruara, për një ambient të shëndoshë dhe një jetë të qetë.

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

### **2.1. KONCEPTI THEMELOR I PLANIT**

Koncepti themelor i planit bazohet në drejtimet e Planit Strategjik Zhvillimor të Prizrenit. Rezultatet e fituara nga gjendja ekzistuese e kësaj lagjeje tregojnë se për këtë hapësirë mënyra më e mirë për rregullimin e ambientit të krijuar shumë vite më parë do të ishte rekonstruimi i lagjes në kufijtë e propozuar, duke e renovuar ato dhe krijuar ambiente të reja për biznes, banim, institucione kulturore, sportive dhe hapsira të gjelbëruara, për një ambient të shëndoshë dhe një jetë të qetë.

Meqenese mesin e kësaj zone e përshkon rruga kryesore që e lidhë pjesën lindore të qytetit me pjesën përendimore e cila është definuar sipas planit të përgjithshëm urbanistik, qëllimi i hartimit të këtijë plani është përpjekja e përmirimit të situatës urbane të hapsirës, të zhvilloi mekanizma për vlersimin e ndotjes mjedisore dhe me masa kontrolli ndaj ndotjes, të siguroi një përdorim racional të tokës urbane për qëllime banimi dhe biznesi, e njëherit të kontriboj në krijimin e një shoqërie civile që të vlersoj mbarëvajtjen e sistemeve publike dhe të ketë vullnetin të zbatoi rregullat dhe ligjet në fuqi.

### **2.2. NDARJA E TERRITORIT**

Meqenëse kjo hapësirë përshkohet nga rruga kryesore që e lidhë pjesën lindore të qytetit me pjesën përendimore, atëherë ndarja e territorit është bërë në dy tërësi urbane: në tërësin urbane e cila është identifikuar me shenjen A dhe tërësinë urbane të identifikuar me shenjen B.

Në kuadër të këtyre dy tërësive urbane janë identifikuar këto blloqe: Në tërësin urbane A janë identifikuar blloqet, A1, A2, A3, A4, A5 dhe A6 ndërsa brenda B1, B2, B3 dhe B4 të cilat janë të kufizuara me vijen ekzistuese rregullative. Brenda këtyre blloqeve është e ndarë me parcela në kuadër të së cilave janë të ndërtuara objekte me karakter banimi individual dhe kolektiv..



### 2.3. BILANCET E DESTINIMIT SIPAS TËRËSIVE DHE BLOQEVE

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 në plan.

**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 blloqet (A, B,) me shenjat përkatëse të blloqeve.

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

Në tabela janë dhënë shënimet për çdo bllok veç e veç, dhe atë shënimet për gjendjen ekzistuese në njërin anë dhe të planifikimit në anën tjetër.

Shënimet për projeksionet janë dhënë sipas nomenklaturave standarde të parametrave urbanistik, sipas kësaj radhe:

- shenja në plan - ShPI
- 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 m<sup>2</sup> 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-Blok
- Normat dhe standardet ndërkombëtare për çdo lokacion

#### Vërejtje:

Vazhdojnë tabelat e llogaritjeve për blloqet e banimit.



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

**Lagja "Kvadranti F6"**– E cila është lëndë e planit rregullativ, paraqet zonën urbane të qytetit të Prizrenit sipas planit strategjik zhvillimor.

Për përcaktimin e rregullave të planifikimit dhe rregullave të ndërtimit në Planin Rregullues Urban në kuadër të përfshirjes së planit sipas destinimit të hapsirës, treguesëve urbanistik dhe karakteristikave tjera, ky plan është ndarë në dy tërësi nderëtimore – zona.

Me korigjimin e vijave rregulluese egzistuese të rrugëve të zonës ndërtimore (tërësisë) janë definuar blloqet urbanistike.

Blloqet Urbanistike përfaqësojnë njisin më të vogël urbanistike për të cilat definoheh kushtet urbanistike për ndërtimin e objekteve dhe rregullimin e hapsirës. Me planin Rregullues Urban blloqet janë të identifikuar me numra në kuadër të zonës ndërtimore.

Hapsira në brendi të kufijve të planit është e ndarë në dy tërësi urbane të cilat janë të shënuara me shkronjat A dhe B:

**Tërësia urbane A** – Karakteristikë e kësaj tërësie urbane është se kjo zonë në pjesën më të madhe është e ndërtuar me objekte të banimit individual dhe kolektiv, e cila sipas Plani strategjik zhvillimor i qytetit të Prizrenit (**PSZHP**) bënë pjesë në zonat mikse urbane për Banim dhe Afarizem me përmbajtje përcjellëse (kopështe fëmijësh, terene sportive, sipërfaqe gjelbërimi etj). Në kuadër të kësaj tërësie urbane përpunhen kushtet e lokacionit në kuptimin e vlerësimit të saj, përshtatshmërisë dhe verifikimit të mundësisë për ndërtimin e kapaciteteve të objekteve me destinim: Banim, Afarizëm si dhe objekte përcjellëse komunale.

**Tërësia urbane B** – Karakteristikë e kësaj tërësie urbane është se kjo zonë është zhvilluar si zonë me objekte banimi kryesisht individual, me infrastrukturë komunale e cila duhet të pëmirsohet në aspektin teknik dhe si e tillë është trajtuar edhe me **PSZHP**. Në kuadër të kësaj tërësie urbane përpunhen kushtet e lokacionit në kuptimin e vlerësimit të saj, përshtatshmërisë dhe verifikimit të mundësisë për ndërtimin e kapaciteteve të objekteve me destinim: Banim, Afarizëm si dhe objekte përcjellëse komunale.

## 4. KARAKTERISTIKAT E TËRËSIVE URBANE

### 4.1. KARAKTERISTIKAT AMBIENTALE

**Tërësia A** e territorit të lagjes "Kuadranti F6" është me karakteristika të veçanta të konceptit bashkëkohor urban. Kjo tërësi sipas planit rregullativ është e ndarë në këto blloqe:

**Bloku A1** -me funksione afariste, banim i dendur, tregti dhe administratë, si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingje dhe garazha.

**Bloqet A2,A3,A4.A5 dhe A6** me funksione banim individual, në kuadër të të cilit funksionojnë elementet përcjellëse siç janë: sipërfaqet gjelbëruese- kopështet dhe oborret.

**Bloku A7** – njëra pjesë me funksione banim individual, në kuadër të të cilit funksionojnë elementet përcjellëse siç janë: sipërfaqet gjelbëruese- kopështet dhe oborret, kurse pjesa tjetër me funksione afariste, banim i dendur, tregti dhe administratë, si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingje dhe garazha.

Në të gjitha blloqet duhet të sigurohen parcela gjegjësisht objekte për kopështe dhe çerdhe për fëmijë.

Plani përmes rregullave të parcelimit, rregullimit dhe rregullave zbatuese, i përcakton principet e ndërtimit të cilat do ta afirmojnë karakterin ambiantal të mbrojtjes së mjedisit

**Tërësia B** e territorit të lagjes "Kuadranti F6" është me karakteristika të veçanta të konceptit bashkëkohor urban. Kjo tërësi sipas planit rregullativ është e ndarë në këto blloqe:

**Bloku B4** -me funksione afariste, banim i dendur, tregti dhe administratë, si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingje dhe garazha.

**Bloqet B1,B2 dhe B3,** me funksione banim individual, në kuadër të të cilit funksionojnë elementet përcjellëse siç janë: sipërfaqet gjelbëruese- kopështet dhe oborret.

Në të gjitha blloqet duhet të sigurohen parcela gjegjësisht objekte për kopështe dhe çerdhe për fëmijë.

Plani përmes rregullave të parcelimit, rregullimit dhe rregullave zbatuese, i përcakton principet e ndërtimit të cilat do ta afirmojnë karakterin ambiantal të mbrojtjes së mjedisit

## **4.2. KARAKTERISTIKAT EKOLOGJIKE**

### **4.2.1. Kushtet e përgjithëshme dhe të veçanta për mbrojtjen e mjedisit jetësor nga format e ndryshme të ndotjes , mbrojtja e jetës dhe shëndetit të njerëzve**

Kushtet e përgjithëshme për mbrojtjen e mjedisit jetësor sigurohen duke iu përmbajtur dispozitave ligjore:

- Ligji për Mbrojtjen e Mjedisit 03/L-025 (Gazeta zyrtare Nr.50/2009)
- Ligji për Vlerësimin Strategjik Mjedisor 03/L-015 (Gazeta zyrtare Nr.49/2009)
- Ligji për Vlerësimin e Ndikimit në Mjedis 03/L-024 (Gazeta zyrtare Nr.50/2009)
- Ligji për Parandalimin dhe Kontrollin e Integruar të Ndotjes 03/L-043 (Gazeta zyrtare Nr.52/2009)
- Ligji për Mbrojtjen nga Zhurma 02/L-102 (Gazeta zyrtare Nr.40/2008) si dhe rregulloret në fuqi për këtë lami.

Duke u bazuar në karakterin e tërësive urbane, kushtet jetësore do të jenë në nivel të qyteteve bashkëkohore. Me plan përcaktohen situatat e përgjithshme progresive ekologjike sipas masave që vijnë:

- Përcaktimi i masave të shfrytëzimit të infrastrukturës dhe pajisjeve të tyre
- Realizimi i kushteve optimale për përcaktimin e sistemit të mbrojtjes kundër zjarrit sipas standardeve europiane
- Planifikimi i kushteve optimale për evakuimin e mbeturinave dhe për kalimin e automjeteve për intervenime sipas standardeve europiane
- Vendosja e rendit urban përmes rregullave të shfrytëzimit të tokës, rregullave të ndërtimit dhe rregullave të parcelimit, si parakusht bazë për përcaktimin e të drejtave të çdo individit në vizura, diell dhe ajër
- Vendosja e rendit kadastral për parcelat e mbetura në kuadër të bllokut të cilat duhet të jenë të qarta dhe precize.

Me respektimin e kushteve të përcaktuara nga plani në aspektin e llojeve dhe destinimit të objekteve të reja të projektuara, vlerësimin të pozitës së tyre në raport me vijat rregulluese të rrugëve, definimit të indeksit të ndërtimit dhe shfrytëzimit të hapsirës-parcellës dhe latësisë së objekteve, duke rrepektuar përkufizimet në aspektin e llojit të veprimtarisë të cilat janë të lëjuara për të vepruar në kuadër të kufijve të hapsirës së planit dhe masave të përcaktuara për mbrojtjen e mjedisit jetësor, sigurohen kushtet e jetësës kualitative humane në mjedisin urban të qytetit.

Në hapsirën e planit do të sigurohen kushtet e mbrojtjes së mjedisit jetësor në kuadër të çdo destinimi për funksionimin optimal të tërë hapsirës, për parandalimin e çdo forme të rrezikimit të mjedisit jetësor dhe sigurimin nivelit të kualitetit të mjedisit,

sipas standardeve dhe kriterëve të përshtatshme të parashikuara me ligje dhe akte nënligjore.

Përcjelljen e ndotjes së ajrit duhet realizuar sipas programit të veçant dhe vendeve të definuara, si dhe parametrat e kontrollit (tymi, dioksidit të sulfurit, dioksidit të karbonit, dhe dioksidit të azotit), sipas rregullores për kufizimet e vlerave, metodave të matjeve, matjeve të zhurmës, kriterëve për krijimin e vendeve të matjeve dhe evidetimin e të dhënave (Ligji për Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës Nr.40/08 dhe 15/07). Për sigurimin e kualitetit të ajrit, koncentrimi i materjeve ndotëse nuk duhet të jetë më e madhe se e lejuara sipa destinimit të hapsirave. Është e nevojshme të përcjelljet ndotja e ajrit nga komunikacioni.

Vlera më e madhe e zhurmës nuk duhet të kalojë vlerën prej 55db (A) natën dhe 65db (A) ditën, gjegjësisht në ndërtes max.30db (A) natën dhe 35db (A) ditën.

Në kuadër të destinimeve ekzistuese dhe të planifikuara, për parandalimin e ndikimeve të pafavorshme, dhe sigurimin e nivelit të kualitetit të mjedisit në harmoni me standardet e përcaktuara, lidhur me shfrytëzimin e hapsirës, gjelbërimin dhe largimin e mbeturinave komunale, kujdes të veçant duhet ti kushtohet hapsirës së projektuar e cila me funksionin, pamjen dhe pozitën në hapsirë duhet ti kontribuoj krijimit të ambientit të harmonizuar dhe përmirsimit të kushteve dhe mbrojtjes së mjedisit jetësor.

Një problem të veçant paraqesin hapsirat për vëndosjen e kontenjerëve nga mbeturinat komunale. Me qëllim të përmirsimit të kushteve higjienike dhe mbrojtjes së mjedisit jetësor, për vëndosjen e kontenjerëve duhet të caktohen vende të përshtatshme dhe higjienike të sigurt, në mënyrë që të jenë jashtë lëvizjeve kryesore dhe të jenë të fshehura nga shikuesi, si dhe të jetë e disponueshme për automjete të cilat i bartin deponin e mbeturinave.

Masat për mbrojtjen e mjedisit jetësor, janë të përcaktuara për mes rregullativave ligjore nga lëmia e mbrojtjes së mjedisit jetësor, duke nënkuptuar kontrollën efikase të faktorëve të dhe mbrojtjes së mjedisit jetësor dhe përfshirja e publikut në vendim-marrje për pyetje të mbrojtjes së mjedisit jetësor.

#### **4.2.2. Kushtet për mbrojtje nga zjarri, fatkeqësive elementare dhe shkatërrimit**

Kushtet e përgjithëshme për mbrojtje nga zjarri, fatkeqësive elementare dhe shkatërrimit, nga ndikimet në rregullimin dhe ndërtimin e hapsirave të planit nënkuptojnë respektimin e dispozitave:

#### 4.2.2.1 Masat Urbanistike për mbrojtje nga zjarri

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

- Objektet duhen të realizohen në përputhje me ciklin për mbrojtjen nga zjarri (Fleta zyrtare Ligji nr.02/L-41)
- 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 (Ligji nr.02/L-41)
- Objekteve duhet të iu sigurohet rruga e përshtatshme për automjetet e zjarrëfiksëve, duke ju përshtatur rregullores për normat teknike për rrugët furnizuese. (Ligji nr.02/L-41)
- Objektet duhet të realizohen në përputhshmëri me vendimet për normativat teknike për projektimin e objekteve banesore dhe apartamenteve (Ligji nr.02/L-41). Rregulloren për normativat teknike për instalime elektrike të tensionit të ulët (Ligji nr.02/L-41).Rregulloren për normativat teknike për mbrojtjen e objekteve nga të rreshurat atmosferike (Ligji nr.02/L-41)
- Garazhet e planifikuara nëntokësore të realizohen në harmoni me vendimet për kushtet dhe normat teknike për projektimin e objekteve banesore dhe apartamenteve (Ligji nr.02/L-41).

#### 4.2.3. 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.

#### 4.2.4. 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 Zhvillimor Urban 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.

#### **4.2.5. Masat themelore për punimet e ndërtimit (Direktiva Evropiane 89/106/EEC)**

Me qëllim të mbrojtjes dhe aplikimit të standardeve në Kosovë, në përputhje me standardet ndërkombëtare, të cilat përcaktohen në rregulloret për punimet e ndërtimit, duhet të plotësohen duke pasur parasysh karakteristikat kryesore të produkteve:

- I. Rezistencën dhe qëndrueshmërinë mekanike;
- II. Sigurinë në rast zjarri;
- III. Higjienën, shëndetin dhe mjedisin;
- IV. Sigurinë në përdorim;
- V. Mbrojtjen kundër zhurmave;
- VI. Kursimin e energjisë dhe ruajtjen e ngrohtësisë.

#### **4.2.6. Masat themelore për efikasitetin e energjisë**

Qeveria e Kosovës në fund të vitit të kaluar e ka përgadit projekt-ligjin mbi efikasitetin e energjisë ". Në nenin 13 këtij Kodi, shkruhet: Direktivat evropiane të BE-së, të cilat janë të nevojshme për Kosovën në kuadër të traktatit të Komunitetit të Energjisë janë si vijon:

- **Direktiva 2006/32/EC** mbi efikasitetin e përdoruesit përfundimtarë dhe të shërbimeve të energjisë.
- **Direktiva 2002/91/EC** për efikasitetin e energjisë në ndërtesa.
- **Direktiva 92/75/EEC** dhe Direktivën mbi zbatimin e etiketimit standard dhe konsumin e informacionit të energjisë dhe burimeve të tjera gjatë përdorimit të produkteve vendore.

Në kuadër të Asociacionit Evropian për lëshimin e standardeve, si një njësi e veçantë që merret me çështjen e harmonizimit të standardeve që janë të lidhura vetëm për këto Direktiva. E gjithë kjo kërkon një qasje multidisiplinare për problemin , sepse nuk është e mjaftueshme për të bërë ndërtimin efikas të objekteve për të arritur kursimin e energjisë, por është e nevojshme për të krijuar një marrëdhënie funksionale në mes të kërkesave për ruajtjen e energjisë dhe treguesve të përgjithshëm që i përkasin komoditetit të brendshëm, duke përfshirë edhe treguesit e shëndetit të njerëzve që jetojnë në zonat e banimit.



### 4.3. KARAKTERI I INTERVENIMIT

Intervenimi në tërësinë urbane A sipas strukturës ekzistuese urbane të zonës, është i pashmangshëm sepse një pjesë e kësaj tërësie urbane është e mbuluar me ndërtime të egra të cilat duhet të integrohen me këtë plan rregullativ.

Në këtë territor është vendosur kontinuiteti me rrugët ekzistuese sipas planit strategjik zhvillimor urban.

Të gjitha blloqet në këtë territor janë planifikuar me destinim banimi individual (**A2, A3, A4, A5, A6 dhe A7**) dhe kolektiv me afarizëm (tregti, biznes, administratë, etj) (**A1 dhe A7**).

### 4.4. INTENSIFIKIMI I SHFRYTËZIMIT TË PARCELËS (ISHP) DHE (ISD)

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

#### 4.4.1. Indeksi i shfrytëzimit të parcelës "ISHP"

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

- Banimi kolektiv i dendur me afarizëm (tregti, administratë, biznes) me etazhitet (P+5 deri P+7), me ISHP 0.5
- Për objektet me karakter të interesit të përgjithshëm (kopshte, çerdhe për fëmijë ,rekreacioni etj.) koeficientet janë dhënë në tabelën përkatëse për çdo bllok.
- Për banim individual me etazhitet (P+1 deri P+2) me ISHP 0.5

#### 4.4.2. 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:

- Banimi kolektiv i dendur me afarizëm (tregti, administratë, biznes) me etazhitet (P+5 deri P+7), me ISD 3.2 .
- Për banim individual me etazhitet (P+1 deri P+2) me ISD 1.2.

#### 4.5. ZONAT E NDËRTIMIT

Janë blloqet e pavarura për ndërtim në këto 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.

#### 4.6. ETAZHITETI

Tërësit A dhe 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 Prizrenit. Megjese mesin e kësaj zone e përshkon rruga kryesore që e lidhë pjesën lindore të qytetit me pjesën përendimore e cila është definuar sipas planit të përgjithshëm urbanistik, është paraparë që etazhiteti të jetë P+5 deri në P+7, ndërsa për pjesët e brendshme ky etazhitet do të jetë prej P+3 deri në P+5. Etazhiteti P+1 deri P+2 do të parashihen për hapësirat e banimit individual.

#### 4.7. DENDËSIA E BANIMIT

Dendësia e banimit për tërësinë "A" është **708 banorë/ha**

#### 4.8. 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. RREGULLAT E NDËRTIMIT

### 5.1. TREGUESIT URBANISTIK DHE RREGULLAT E NDËRTIMIT SUPAS ZONA VE

Rregullat e përgjithëshme të ndërtimit janë të definuara sipas destinimit të zonave. Grupohen si një sërë kushtesh për parcelimin dhe rregullimin e llojit të caktuar dhe destinimit të objekteve të cilat mund të ndërtohen në zonë.

Hapësira e përfshirë me plan, sipas destinimit, e në harmoni me specifikat e saja është e ndarë në këto zona urbanistike për të cilat janë propozuar rregullat e ndërtimit:

- ZONAT E BANIMIT në brendi të së cilës janë:
  - ZONA E BANIMIT TË PËRZIRË dhe
  - ZONAT E BANIMIT KOLEKTIV

**Rregullat e ndërtimit nuk i caktojnë rregullat e ndërtimit në parcelat kadastrale të veqanta**

Rregullat e ndërtimit janë bazë për dhënjen e çertifikatës nga plani për të marrë lejen e ndërtimit në zonat ku janë të definuara qartë rregullimet e rrugëve dhe për të cilat me planë rregullativ nuk është rregulluar përpunimi i mëtejshëm më projekte urbanistike dhe konkurse, gjegjësisht ku është bërë ndarja në tokë publike dhe tokë ndërtimore të mbetur.

Në kuadër të bllokut pa marrë parasysh llojin dhe destinimin e objektit si dhe mënyrën e ndërtimit, duhet të respektohen të gjithë treguesit urbanistik – **indeksi i shfrytimit të parcelës (ISHP) dhe indeksi i sipërfaqës së dyshemes (ISD)** dhe të gjitha rregullat e ndërtimit të cilat vlejshëm për zonën urbane.

**Madhësia e parcelës ndërtimore** është caktuar sipas destinimit dhe llojit, gjegjësisht mënyrës së vendosjes së objektit në parcel, në harmoni me rregullat e ndërtimit të definuar për zonat, të cilave iu janë pranuar specifikat dhe mënyra e shfrytimit të hapësirës në zonë.

**Gjerësia e parcelës ndërtimore** është caktuar sipas mënyrës së vendosjes së objektit në parcel, dhe duhet të jetë në harmoni me mënyrën mbizotëruese të vendosjes së objektit egzistues në bllok, gjegjësisht me potezin e rrugës, e sipas kushteve që parcela duhet ti plotësoi për ndërtimin e objektit me destinim të caktuar.

Në rrugë dhe në vendet ku nuk është krijuar rregullimi i planifikuar i gjerësisë, gjatë ndërtimit të objekteve paraprakisht duhet krijuar gjerësia e plot rregulluese.

#### 5.1.1. ZONA E BANIMIT

Zona e banimit sipas përfaqësimit bazë ose formave të planifikuara të banimit në hapësirë të përfshira me plan ndahen në:

**1. ZONA E BANIMIT TË PËRZIER** në brendi të së cilave janë rregullat e veqanta të dhanuna për objektet e banimit individual dhe kolektiv.

Banimi i përzier përfshinë hapësirat e tërësisë dhe blloqeve në të cilat dominojnë destinimet e banimit, me kusht që në ato të përfaqësohen në të dy format e banimit: familjar dhe kolektiv.

Në pjesët e rrugëve të cilat i përkasin ZONËS SË BANIMIT TË PËRZIER, dhe të cilat mbështeten, gjegjësisht kufizohen me zonat e banimit kolektiv është e planifikuar ndërtimi i objekteve shumëbanesore (banesore –afariste) në mënyrë që të arrihet një kalim i lehtë në aspektin e dallimeve në etazhitet.

Për zonat e banimit të përzier kushtet në aspektin e madhësisë dhe gjerësië së parcelës janë të çëkura në tabelën e mëposhtëme:

Lloji i objektit	Destinimi i objektit	Madhësia Min.e parcelës m <sup>2</sup>	Madhësia e rekomanduar e parcelës m <sup>2</sup>	Gjerësia Min.e parcelës m'	Gjerësia e rekomanduar e parcelës m'
Objektet e pavarura	-Objektet banesore familjare	300	300	10,0	15,0
	-Objektet banesore( max.4banesa	500	500	15,0	17,0
	-banesore kolektive-afariste ose afariste – banesore (min.4banesa)	500	700	15.0	17.0
	-objekt afarist (max.P+3)				
Objektet e dyfishta	-banesore familjare-afariste ose afariste – banesore(max.2banesa)	600	800	20.0	25.0
	-objekt afarist (max.P+2)				
Seri e pandërprerë	-Objekte banesore familjare, (2x1banes)	400 (Dy nga 200}	600 (Dy nga 300)	16,0 (Dy nga 8,0)	20,0 (dy nga 10,0)
	-Objekte banesore familjare-afariste, (2x1banes)				
Seri e ndërprerë	-Objekte banesore familjare	150	150	5,0	5,0
	-Objekte banesore kolektive	600	800	15,0	20,0
gjysëmat rijumi	-Objekte banesore kolektive	300	500	10,0	12,0
	-Objekte banesore kolektive afariste	600	800	15,0	20,0
	- Objekte banesore familjare	150	200		

Me qëllim të racionalizimit të hapësirës dhe krijimit të dendësisë së banimit të planifikuar në nivel të zonës, për ndërtim të banesës familjare, banesë-objekt afarist në zonë është caktuar madhësia maksimale e parcelës ndërtimore prej 1000m<sup>2</sup>.

Në parcelat egzistuese ndërtimore, të dedikuar banimit familjar, sipërfaqet dhe gjërësit e të cilave janë deri 10% më të vogla nga ato të caktuara në tabel, mundën me një akt të kushteve urbanistike të caktohet ndërtimi i objektit banesor me etazhitet P+1, me max. dy banesa ose banesa familjare-afariste me një banesë, me kusht që indeksi i sipërfaqës së dyshemesë të jetë deri 0,9, ndërsa inderksi i sipërfaqës së parcelës të jetë max. 50%.

### **Lloji i objekteve duke pasur parasysh mënyrën e ndërtimit**

Brenda zonës së banimit të përzier, krahas qëllimit të destinimit, lejohet ndërtimi i objekteve me destinim tjetër i cili nuk do të ndikoi dëmshëm në mjedis e këto janë: biznesi, shërbimet publike dhe komerciale, sporti dhe rekreacioni, veprimtari shëndetsore, objekte fetare, objekte komunale, objektet shërbyese, garazhat qendrore etj. Me kusht që **përfaqësimi i tyre në nivel të zonës të jetë max.50%**.

**Lloji i objekteve duke pasur parasysh mënyrën e ndërtimit** në parcelën ndërtimore në zonën e banimit të përzier janë:

- Objektet e pavarura (objekti nuk e prek asnjë vijë ndërtimore të parcelës)
- Në seri të pandërprerë (Objekti e prek vetëm një vijë anësore të parcelës ndërtimore)
- Objektet gjysëmatrijumi (objekti i prek tri vijat e parces ndërtimore)
- Objektet atrijumi – me oborë të përbashkët të mbyllur edhe të banesave me tip apartamentesh.

### **Lloji dhe destinimi i objekteve**

**Veprimtari e lejuara** brenda zonës së BANIMIT TË PËRZIER në kuadër të objekteve njëfamiljare – afariste, banesore kolektive-afariste dhe objekteve afariste mund të planifikohen hapësirat për të punuar me veprimtari nga lëmia:

- tregëtisë** (dyqane për shitje të prodhimeve ushqimore dhe përdorimit të gjërë e tj.)
- shërbimeve zejtare** (puntori bukpjeksi, ambëltoje, këpucësh, rrobaqepsish, parukerie, fotografësh dhe puntori zejesh tjera)
- veprimtari shërbyese** (librari, kopjime, vidiotekë, pastrime kimike etj.)
- veprimtari hoteljere** (motele, restorante, pansione, qebaptore, qajtore, kaffe, bare, picceri, hamburgera etj.)
- veprimtari shëndetsore** ( barnatore, ordinansa të përgjithëshme dhe specialistike, stacionare etj.)
- mbrojtjes sociale** ( servise për ruajtjen e fëmijëve, çerdhe, kopshte fëmijësh, lojra për fëmijë, vëndosja dhe kujdesi për të moshuarit dhe njerz të paaftë etj.)

- kulturës** ( galerit,biblioteka,leximore,kinema dhe teatër etj.
- argëtimit** ( sallone biljaresh,salloni me vidio lojra, bastore etj.)
- sportive** ( ngrije peshash,ushtrimore,aerobik, fitness, bodibilding etj.)
- bujqësië** ( barnatore bujqësore,ambulanc veterinarie për kafshë shtëpijake(maca,qen etj.)

-**veprimtarive tjera** me kusht që të mos kërcënojn mjedisin; me zhurm, me gazra, me produkte të mbeturinave dhe ndikimeve të dëmshme, gjithashtu të sigurohen masat e parashikuara për sigurimin e mjedisit nga ndotja.

Në kuadër të zonës SË BANIMIT TË PËRZIER, mvarsisht nga madhësia e parcelës, është e lejuar ndërtimi i objekteve të më poshtëme:

- Objektet banesore ( max.4 njisi banesore)
- Banesore familjare -afariste ose objekt afarist–banesor ( max.2 njësi banesore)
- Banesore kolektive, banesore,-afariste ose afariste – banesore (min.4 njësi banesore)
- Objekt afarist ( mund të ndërtohet si objekt unik në parcel ose si objekt i veçant në parcel me objektin banesor familjar)
- Objekte tjera në parcel (përcjellëse,ndehmëse)

NË ZONËN E BANIMIT TË PËRZIER nuk është i lejuar ndërtimi i minifermeve dhe thertoreve.

NË ZONËN E BANIMIT TË PËRZIER nuk është i lejuar ndërtimi i objekteve prodhuese, gjegjësisht uzina prodhimi të ekonomisë së vogël dhe prodhimeve artizanale.

### **Pozita e objekteve në parcel**

Objektet janë të planifikuara të ndërtohen sipas principit të ndërtimit buzor ashtu që vija rregullative dhe vija ndërtimore përputhen.

Për ndërtimin e objekteve në parcelat këndore distanca e vijave ndërtimore nga të dy vijat rregulluese duhet të jetë 5.0m,gjegjësisht në distanc në të cilën janë të vendosur objektet egzistuese në kandin e kundërt të parcelës të cilat e përbëjnë udhëkryqin, por jo më pak se 3,0m nga të dy vijat rregulluese.

RREGULLI I PËRGJITHËSHËM në aspektin e pozitës nëraport me vijat e parcelave të fqinjëve për ndërtimin e objekteve e të gjitha llojeve dhe destinimeve është që objektet, ose pjesët më të zgjatura ( duke llogaritur edhe hapsirën ajrore dhe nëtoksore) nuk guxon të kaloj kufirin e parcelave fqinje.

### **Indeksat e lejuar të shfrytëzimit të parcelës (ISHP) dhe indeksat i sipërfaqës së dyshemes(ISD)**

Në zonën e banimit të përzier janë të caktuara treguesit urbanistik në tabelën e radhës:

TREGUESIT URBANISTIK	ZONA E BANIMIT TË PËRZIER
DENDËSIA E BANIMIT	100-200 ban/ha
PJESËMARRJA E BIZNESIT	20-50% në nivel të zonës
INDEKSI I SHFRYTËZIMIT TË PARCELËS	max. 50%
INDEKSI I SIPËRF.SË DYSHEMES	1.2-2.4

### Etazhiteti i lejuar dhe lartësia e objektit

Në zonën E BANIMIT TË PËRZIER lartësia më e madhe e banesave familjare (banim afarizëm - dhe afarizëm-banim) të objekteve është P+2 (përdhesë + dy 2 kate).

Lartësia më e madhe e banesave kolektive (banesë - afarizëm dhe afarizëm – banesë) në zonën E BANIMIT TË PËRZIER është P+5 (përdhesë + pesë kate). Etazhiteti minimal i objektit banesave kolektive është P+3 (përdhesa + tre kate).

Objektet afariste në kuadër të zonës së BANIMIT TË PËRZIER janë me etazhitet max.P+3 (për parcel me madhësi minimale prej 500m<sup>2</sup>), gjegjësisht maksimale P+5 (për parcel me madhësi minimale prej 600m<sup>2</sup>).

Objekte mund të kenë hapsira në bodrum ose suterren, nëse nuk ka probleme gjeoteknike dhe gjeomekanike.

**Lartësia e objektit** – distanca prej kotës xero të objektit gjerë te maja e kulmit për objekte banimi dhe banim-afarizëm mun të jetë max.12,0m, ndërsa objektet kolektive dhe objektet afariste të cilat ndërtohen në kombinim me etazhat standarde deri në 18,0m.

Në bloqet në të cilat është ndërtimi i trashëguar në seri tradicionale, me objektet e vëndosura në frontin e rrugëve të mishëruara në gjerësi në të dy anët ansore të kufirit të parcelës, ndërtimi i objektit të ri në aspektin e lartësisë është e kushtëzuar me dakordim të lartësisë së kunorës së ndërtesës së mbrojtur historike të fqinjtit, gjegjësisht lartësin e planifikuar të objekteve në potezin e rrugës.

### **Distanca më e vogël në mes të objekteve**

Distanca në mes të objekteve është caktuar në raport me destinimin dhe mënyrën e vëndosjes së objektit në parcelën ndërtimore, si dhe në raport me etazhitetin e tyre, dhe kushteve të ndriqimit me diell të objektit në kontaktin direkt dhe mjedisit.

Distanca ndërmjet banesave familjare, objektave banesore afariste përveç objekteve gjysëm atriujm dhe objekteve në seri të pandërprerë nga objekti tjetër të çfardo lloji të ndërtimit është e kushtëzuar në distancë prej **min.5,0m**, gjegjësisht në distancë e cila është caktuar minimale në raport me lartësin e objektit dhe kushteve në aspektin e sigurimit të kohëzgjatjes minimale të ndriqimit direkt me diell të objekteve tjera.

### **Kushtet për ndërtimin e objekteve tjera në parcelen ndërtimore të njëjtë**

Nëse është i planifikuar ndërtimi i objektit banesor familjar (banesor – afarist ose objektit afarist) në zonën e banimit të përzier, në parcel mund të ndërtohen edhe objekte tjera:

- OBJEKTE PËRCJELLËSE - garazha, objekte të infrastrukturës (kaldaja, trafostacione etj.)
- OBJEKTE NDIHMËSE - depo, gardhe etj.

Nëse është i planifikuar ndërtimi i objektit banesor shumfamiljar (banesor – afarist ose objektit afarist) në zonën e banimit të përzier, në rastet e jashtëzakonshme mund të ndërtohen objekte përcjellëse të shkëputura (garazha, kaldaja, trafostacione dhe strehë etj.

Parcelat ndërtimore mund të rrethohen me gardhe funksionale estetike lartësia e të cilave mund të jetë max.1,8 m.

Gardhi për rreth rrugës mund të vëndoset në vijën rregulluese ose në vijën e tërhjekur para vijës së ndërtimit të objektit.

Në rastet kur gardhi vëndoset në vijën rregulluese, ndërsa vija ndërtimore është e tërhjekur në thellësi të parcelës, gardhet duhet të jenë transparente në lartësi prej 1.6 m, ndërsa parapeti i gardhit të ngritet 0.6 m ( duke llogaritur nga kota e trotuarit) mund të jetë i murosur nga betoni, tulla etj.

Në rastet kur gardhi vëndoset në vijën rregulluese e cila përputhet me vijën ndërtimore mund të murosën me tulla ,blloka, pllaka betoni e të ngjajëshme gjerë në lartësi prej 1.6 m ose në të njëjtën mënyrë sikurse gardhet te objektet e e tërhjekura në thellësi të parcelës.



Gardhet e murosura dhe llojet tjera vëndosen në vijën rregulluese ashtu që gardhi, shtyllat e gardhit dhe porta të jenë në parcelën ndërtimore e cila rrethohet.

Anësoret dhe faqja e fundit e parcelës ndërtimore mund të rrethohen me gardhë të gjelbërt e cila mbillet në bosht të kufirit të parcelës ndërtimore, ose me gardhë të murosur gjerë në lartësi prej 1,8 m, e cila vëndoset sipas planit kadastral, ashtu që shtyllat e gardhit të vëndosen në pronën e pronarit të gardhit.

Çdo pronar i parcelës është i detyruar që të ndërtoj gardhin për rreth rrugës, si dhe gardhin në anën e djathtë të kufirit të parcelës të shiquar nga rruga dhe gjysmën anës së kufirit në bisht të parcelës.

Gardhet e parcelave në kande nuk mund të jenë më të larta se 0,9 m nga kota e trotuarit për shkak të shikimit të kryqëzimit dhe vëndosen në gjatësin më të vogël të tërheqjes së objektit nga të dy anët e vijës rregullues të rrugës të matur nga rruga.

### **Sigurimi i qasjes në parcel dhe i hapsirës për parking të automjeteve**

Qasja në parcel sipas rregullit duhet të zgjidhet nga rruga publike – rrugës e kjo kur është parcela e lidhur direkt me sipërfaqen publike, ose indirekt me rrugën publike, përmes kalimit privat, ashtu që gjërësia e saj nuk mund të jetë më e vogël se 2.5 m.

Me qëllim të sigurimit të kushteve të qasjes në oborrit e parcelës dhe objekteve të ndërtuara në prapavijë të parcelës, të sigurohet në pjesën anësore të oborrit kalimi pranë objektit me gjërësi minimale 3.0 m (e rekomanduar 4.0 m).

Po qe se kemi të bejë me ndërtime buzë rrugës – në seri tradicionale palimi në brendi të parcelës të sigurohet për mes pasazhit në gjerësi min.3,0 m dhe lartësi min.4,0 m. Tek ndërtimi i objekteve kolektive banesore, nëse kushtet kundërzjarrit kërkojnë sigurimin e qasjes së automjetit të zjarrëfiksëve në thellësi të parcelës latësia minimale e pasazhit duhet të jetë 4,5 m.

Qasja në fund të oborrit të parcelës , të objektet banesore familjare, mund të kalohet nëpërmjet garazhës në kuadër të objektit.

Për qasje në objektet kolektive banesore duhet të repektohen kushtet për lëvizje të njerzve në mosh, të hendikepuarve dhe invalidve.

Kushtet për sigurimin e hapësirës për parkim të automjeteve në parcelën e pronarit jasht sipërfaqës së rrugës publike janë:

- për objekte banimi familjar të të gjitha llojeve – një vendparkim për një banes,
- për objekte kolektive – një parking ose një vend në garazh në 70,0 m<sup>2</sup>

të sipërfaqës shfrytzuese, me kusht që më së paku gjysma e makinave të vëndosen në garazha,

Për objekte afariste dhe tjera të të gjitha llojeve – një vendparking ose garazh në 70,0 m<sup>2</sup> të hapsirës së shfrytëzueshme, me kushte që më së paku 1/3 e automjeteve të vëndosen në garazha.

Në qoftë se për shkak të shkaqeve të arsyeshme, në parcelën e paraparë për ndërtimin e objekteve kolektive ose afariste, nuk është e mundur të sigurohen numri i nevojshëm i parkingjeve apo garazhimeve, përdoret kushti që max.50% e parkingjeve ose e garazhave mund të sigurohen në parkingjet ose garazhat publike, në tërësi sipas rregulave dhe ligjeve në fuqi.

#### 5.1.1.1. ZONA E BANIMIT KOLEKTIV

Në kuadër të kufijëve përfshirës nxirren dy vizione të ndryshme të banimit kolektiv:

- BANIMI KOLEKTIV I REALIZUAR dhe
- BANIMI KOLEKTIV I RI I PROJEKTUAR

Kështu që rregullat e ndërtimit me Plan definojnë për çdo tërësi karakteristike në veçanti.

- **BANIMI KOLEKTIV I REALIZUAR**

Në brendi të kufijve të planit blloku A1 dhe B4 paraqesin tërësit hapësinore të kryera me destinimin mbizotërues që kanë si objekte të banimit kolektiv.

**Blloku A1** dhe **B4** në pjesën më të madhe janë bërë ndertime kolektive. Në këtë bllok ndërimi duhet të drejtohet ndërtimin e objekteve kolektive në vazhdimsi për të përfunduar si blloqe duke i realizuar përmbajtjet plotsuese të banimit kolektiv – me objekte përcjellëse (garazha, objekte të infrastrukturës, hapsira për parkingje, lojra për fëmijë etj.) me qëllim të plotësimit të hapsirës me funksione që mungojnë.

Disa pjesë të etazhiteteve të larta në bllokun A1 dhe B4 mund të mbindertohen duke siguruar stabilitetin e tyre paraprakisht. Në këtë bllok lejohet lejohet dendësia e banimit.

TREGUESIT URBANISTIK	ZONA E BANIMIT KOLEKTIV
DENDËSIA E BANIMIT	350-450 ban/ha
PJESËMARRJA E BIZNESIT	max.20% në nivel të zonës
INDEKSI I SHFRYTËZIMIT TË PARCELËS	max. 50%
INDEKSI I SIPËRFAQES SË DYSHEMES	max.2.4

## **6. RREGULLAT E ORGANIZIMIT TË TOKËS (PARCELIMET, NIVELIMET DHE RREGULLIMET)**

### **RREGULLAT E PËRGJITHSHME TË PARCELIMIT**

#### **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.

#### **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) parcelimi i te cilave rregullohet me Projekt Urbanistik të bllokut ose kushte për rregullimin e hapsires të cilat ipen nga Drejtorija e planifikimit urban e Komunes.

#### **Projekti i parcelimit**

Parcela ndërtimore përcaktohet me shtesë grafike të veçant në planin rregullativ dhe quhet 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 me Projekt urbanistik për secilin bllok.

#### **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 definohen me Projekt Urbanistik për secilin bllok përmes fletatve grafike me elementet analitike për parcelat e reja.

## 7. RREGULLAT E NDËRTIMIT (TREGUESIT E PËRGJITHSËM TË NDËRTIMIT)

### 7.1. TËRËSIA A - KRYESISHT ME DESTINIM TË PËRZIER (BANIM KOLEKTIV DHE INDIVIDUAL)

#### 7.1.1. BLOKU A1

##### Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes

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

**Lejohet:** Ndërtimi i objekteve me etazhitet mesatar prej P+5 deri P+7, me destinim të përzier (tregëti, administratë dhe biznes në përdhësë dhe kat, si dhe banim kolektiv sipër) me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapsirat e parkingjeve, garazhave, rrugëve interne, shtigjeve për këmbësorë, hapsirat e lojërave për fëmijë, hapsirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllovik). Meqënëse pozita është përballë rrugës e cila ka karakter bulevardi në pjesën e përparme duhet të formohen oaza gjelbërimi dhe sheshe që e gjallërojnë ambientin dhe e pasurojnë shfrytëzimin e hapsirave me kualitet të lartë.

Renovimi dhe mbindërtimi i objekteve ekzistuese duke e analizuar konstruksionin ekzistues si dhe llogaritjen statike.

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

#### **Kushtet e veçanta**

Parcela me sipërfaqe mbi  $S_p=1000 \text{ m}^2$  është parcela në të cilën lejohet ndërtimi kolektiv. Këto parcela do ta ken Indeksën e sipërfaqes ndërtuese  $ISD_{max}=3.2\div 3.6$ , ndërsa shfrytëzimin e parceles ndërtimore  $ISHP_{max}=0.4\div 0.5$ .

Parcelat ndërtimore të cilat janë më të vogla duhet të bashkohen për të fituar të drejten e ndërtimit kolektiv.

Parcelat e bashkuara do të shfrytëzjnë të njëjtin koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të shfrytëzimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Parcelat të cilat nuk e arrijnë sipërfaqen prej  $1000 \text{ m}^2$  nuk i lejohet ndërtimi i objektit banimor-kolektiv.

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 ketë karakter të përzier banesor, tregtar dhe administrativ.

**Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregullative të bllokut A1:**

4096-0, 7138-0, 7146-2, 7153-0, 7155-0

### 7.1.2. BLOKU A2

#### Hapsira për banim

#### Kushtet e përgjithshme

**Destinimi:** Objekte banimi individual.

**Lejohet:** Ndërtimi sipas Rregullave urbanistike të ndërtimit për **Zonat e Banimit të Perzier si dhe Udhëzimeve Për Dhënjën e Lejeve Të Ndërtimit.**

Etazhiteti maksimal  $P+1 \div P+2$ .

**Kushtet e veçanta:** Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter banimi individual. Parcelat do të kenë Indeksën e sipërfaqes ndërtuese  $ISD_{max}=1.2 \div 1.4$ , ndërsa shfrytëzimin e parceles ndërtimore  $ISHP_{max} = 0.5$ .

#### **Vrejtje:**

- Nëse pronaret janë të interesuar për ridefinim të destinimit të bllokut, Drejtorati për Urbanizëm ka mundësi që sipas kriterëve të dhëna në këtë plan të pasuroi destinimin edhe me funksione tregtare (**Lloji dhe destinimi i objekteve**).
- Nëse ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategoris së parë apo të dytë do të rrenohen pjesërisht vetëm nëse e kalojnë vijën rregulative më pak se  $1/3$  e sipërfaqës së objektit, ndërsa pjesa e mbetur adaptohet duke iu krijuar mundësia që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i aneksit apo mbindërtimit.
- Ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategoris së parë apo të dytë, do të rrenohen tërësisht vetëm nëse e kalojnë vijën rregulative më shumë se  $1/2$  e sipërfaqës së objektit, duke iu krijuar mundësin që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i ri.
- Ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategoris së tretë apo të katërt do të rrenohen tërësisht, duke iu krijuar mundësin që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i ri.
- Ndërtesat ekzistuese të cilat janë me etazhitet me të ulët se sa është e lejuar, e shfrytëzojnë të drejtën e mbindërtimit.
- Ndërtesat ekzistuese përveq banimit mund të shfrytëzohen edhe për kopshte të fëmijëve.
- Ndërtesat ekzistuese të cilat gjinden në brendi të bllokut, dhe janë të kategorisë së parë dhe të dytë mund të legalizohen nëse i plotsojnë kriteret urbanistike të përcaktuara me këtë plan rregullativ.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulative të bllokut A2:  
7138-0, 7146-2, 7153-0, 7153-4, 7153-5

### 7.1.3. BLOKU A3

#### Hapsira për banim

#### Kushtet e përgjithshme

**Destinimi:** Objekte banimi individual.

**Lejohet:** Ndërtimi sipas Rregullave urbanistike të ndërtimit për **Zonat e Banimit të Perzier si dhe Udhëzimeve Për Dhënjën e Lejeve Të Ndërtimit**.  
Etazhiteti maksimal  $P+1 \div P+2$ .

**Kushtet e veçanta:** Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter banimi individual. Parcelat do të kenë Indeksën e sipërfaqes ndërtuese  $ISD_{max}=1.2 \div 1.4$ , ndërsa shfrytëzimin e parceles ndërtimore  $ISHP_{max} = 0.5$ .

#### **Vrejtje:**

- Nëse pronaret janë të interesuar për ridefinim të destinimit të bllokut, Drejtorati për Urbanizëm ka mundësi që sipas kriterëve të dhëna në këtë plan të pasuroi destinimin edhe me funksione tregtare (**Lloji dhe destinimi i objekteve**).
- Nëse ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së parë apo të dytë do të rreñohen pjesërisht vetëm nëse e kalojnë vijën rregulative më pak se  $1/3$  e sipërfaqës së objektit, ndërsa pjesa e mbetur adaptohet duke iu krijuar mundësia që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i aneksit apo mbindërtimit.
- Ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së parë apo të dytë, do të rreñohen tërësisht vetëm nëse e kalojnë vijën rregulative më shumë se  $1/2$  e sipërfaqës së objektit, duke iu krijuar mundësin që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i ri.
- Ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së tretë apo të katërt do të rreñohen tërësisht, duke iu krijuar mundësin që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i ri.
- Ndërtesat ekzistuese të cilat janë me etazhitet me të ulët se sa është e lejuar, e shfrytëzojnë të drejtën e mbindërtimit.
- Ndërtesat ekzistuese përveq banimit mund të shfrytëzohen edhe për kopshte të fëmijëve.
- Ndërtesat ekzistuese të cilat gjinden në brendi të bllokut, dhe janë të kategorisë së parë dhe të dytë mund të legalizohen nëse i plotsojnë kriteret urbanistike të përcaktuara me këtë plan rregullativ.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulative të bllokut A3:  
10991-0, 7160-0, 7161-0, 7162-0.

### 7.1.4. BLOKU A4

#### Hapsira për banim

#### Kushtet e përgjithshme

**Destinimi:** Objekte banimi individual.

**Lejohet:** Ndërtimi sipas Rregullave urbanistike të ndërtimit për **Zonat e Banimit të Perzier si dhe Udhëzimeve Për Dhënjën e Lejeve Të Ndërtimit**.  
Etazhiteti maksimal  $P+1 \div P+2$ .

**Kushtet e veçanta:** Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter banimi individual. Parcelat do të kenë Indeksën e sipërfaqes ndërtuese  $ISD_{max}=1.2 \div 1.4$ , ndërsa shfrytëzimin e parceles ndërtimore  $ISHP_{max} = 0.5$ .

#### **Vrejtje:**

- Nëse pronaret janë të interesuar për ridefinim të destinimit të bllokut, Drejtorati për Urbanizëm ka mundësi që sipas kriterëve të dhëna në këtë plan të pasuroi destinimin edhe me funksione tregtare (**Lloji dhe destinimi i objekteve**).
- Nëse ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së parë apo të dytë do të rreñohen pjesërisht vetëm nëse e kalojnë vijën rregulative më pak se  $1/3$  e sipërfaqës së objektit, ndërsa pjesa e mbetur adaptohet duke iu krijuar mundësia që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i aneksit apo mbindërtimit.
- Ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së parë apo të dytë, do të rreñohen tërësisht vetëm nëse e kalojnë vijën rregulative më shumë se  $1/2$  e sipërfaqës së objektit, duke iu krijuar mundësinë që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i ri.
- Ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së tretë apo të katërt do të rreñohen tërësisht, duke iu krijuar mundësinë që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i ri.
- Ndërtesat ekzistuese të cilat janë me etazhitet më të ulët se sa është e lejuar, e shfrytëzojnë të drejtën e mbindërtimit.
- Ndërtesat ekzistuese përveq banimit mund të shfrytëzohen edhe për kopshte të fëmijëve.
- Ndërtesat ekzistuese të cilat gjinden në brendi të bllokut, dhe janë të kategorisë së parë dhe të dytë mund të legalizohen nëse i plotsojnë kriteret urbanistike të përcaktuara me këtë plan rregullativ.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulative të bllokut A4:  
7159-0

### 7.1.5. BLOKU A5

#### *Hapsira për banim*

#### Kushtet e përgjithshme

**Destinimi:** Objekte banimi individual.

**Lejohet:** Ndërtimi sipas Rregullave urbanistike të ndërtimit për **Zonat e Banimit të Perzier si dhe Udhëzimeve Për Dhënjën e Lejeve Të Ndërtimit**.  
Etazhiteti maksimal  $P+1 \div P+2$ .

**Kushtet e veçanta:** Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter banimi individual. Parcelat do të kenë Indeksën e sipërfaqes ndërtuese  $ISD_{max}=1.2 \div 1.4$ , ndërsa shfrytëzimin e parceles ndërtimore  $ISHP_{max} = 0.5$ .

#### **Vrejtje:**

- Nëse pronaret janë të interesuar për ridefinim të destinimit të bllokut, Drejtorati për Urbanizëm ka mundësi që sipas kriterëve të dhëna në këtë plan të pasuroi destinimin edhe me funksione tregtare (**Lloji dhe destinimi i objekteve**).
- Nëse ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së parë apo të dytë do të rrenohen pjesërisht vetëm nëse e kalojnë vijën rregulative më pak se  $1/3$  e sipërfaqës së objektit, ndërsa pjesa e mbetur adaptohet duke iu krijuar mundësia që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i aneksit apo mbindërtimit.
- Ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së parë apo të dytë, do të rrenohen tërësisht vetëm nëse e kalojnë vijën rregulative më shumë se  $1/2$  e sipërfaqës së objektit, duke iu krijuar mundësinë që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i ri.
- Ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së tretë apo të katërt do të rrenohen tërësisht, duke iu krijuar mundësinë që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i ri.
- Ndërtesat ekzistuese të cilat janë me etazhitet me të ulët se sa është e lejuar, e shfrytëzojnë të drejtën e mbindërtimit.
- Ndërtesat ekzistuese përveq banimit mund të shfrytëzohen edhe për kopshte të fëmijëve.
- Ndërtesat ekzistuese të cilat gjinden në brendi të bllokut, dhe janë të kategorisë së parë dhe të dytë mund të legalizohen nëse i plotsojnë kriteret urbanistike të përcaktuara me këtë plan rregullativ.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulative të bllokut A5:  
7146-2, 7153-0, 7155-0, 7156-0, 7158-2, 7169-0, 7170-0, 7171-0, 7171-4.



### 7.1.6. BLOKU A6

#### *Hapsira për banim*

#### Kushtet e përgjithshme

**Destinimi:** Objekte banimi individual.

**Lejohet:** Ndërtimi sipas Rregullave urbanistike të ndërtimit për **Zonat e Banimit të Perzier si dhe Udhëzimeve Për Dhënjën e Lejeve Të Ndërtimit**.  
Etazhiteti maksimal  $P+1 \div P+2$ .

**Kushtet e veçanta:** Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter banimi individual. Parcelat do të kenë Indeksën e sipërfaqes ndërtuese  $ISD_{max}=1.2 \div 1.4$ , ndërsa shfrytëzimin e parceles ndërtimore  $ISHP_{max} = 0.5$ .

#### **Vrejtje:**

- Nëse pronaret janë të interesuar për ridefinim të destinimit të bllokut, Drejtorati për Urbanizëm ka mundësi që sipas kriterëve të dhëna në këtë plan të pasuroi destinimin edhe me funksione tregtare (**Lloji dhe destinimi i objekteve**).
- Nëse ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së parë apo të dytë do të rrenohen pjesërisht vetëm nëse e kalojnë vijën rregulative më pak se  $1/3$  e sipërfaqës së objektit, ndërsa pjesa e mbetur adaptohet duke iu krijuar mundësia që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i aneksit apo mbindërtimit.
- Ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së parë apo të dytë, do të rrenohen tërësisht vetëm nëse e kalojnë vijën rregulative më shumë se  $1/2$  e sipërfaqës së objektit, duke iu krijuar mundësinë që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i ri.
- Ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së tretë apo të katërt do të rrenohen tërësisht, duke iu krijuar mundësinë që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i ri.
- Ndërtesat ekzistuese të cilat janë me etazhitet me të ulët se sa është e lejuar, e shfrytëzojnë të drejtën e mbindërtimit.
- Ndërtesat ekzistuese përveq banimit mund të shfrytëzohen edhe për kopshte të fëmijëve.
- Ndërtesat ekzistuese të cilat gjinden në brendi të bllokut, dhe janë të kategorisë së parë dhe të dytë mund të legalizohen nëse i plotsojnë kriteret urbanistike të përcaktuara me këtë plan rregullativ.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulative të bllokut A6:  
7171-0, 7172-1, 7172-3, 7172-5, 7174-3.

### 7.1.7. BLOKU A7

#### *Hapsira për banim*

#### **Kushtet e përgjithshme**

**Destinimi:** Objekte banimi individual.

**Lejohet:** Ndërtimi sipas Rregullave urbanistike të ndërtimit për **Zonat e Banimit të Perzier si dhe Udhëzimeve Për Dhënjën e Lejeve Të Ndërtimit**.  
Etazhiteti maksimal  $P+1 \div P+2$ .

**Kushtet e veçanta:** Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter banimi individual. Parcelat do të kenë Indeksën e sipërfaqes ndërtuese  $ISD_{max}=1.2 \div 1.4$ , ndërsa shfrytëzimin e parces ndërtimore  $ISHP_{max}=0.5$ .

#### **Vrejtje:**

- Nëse pronaret janë të interesuar për ridefinim të destinimit të bllokut, Drejtorati për Urbanizëm ka mundësi që sipas kriterëve të dhëna në këtë plan të pasuroi destinimin edhe me funksione tregtare (**Lloji dhe destinimi i objekteve**).
- Nëse ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së parë apo të dytë do të rrënohen pjesërisht vetëm nëse e kalojnë vijën rregulative më pak se  $1/3$  e sipërfaqës së objektit, ndërsa pjesa e mbetur adaptohet duke iu krijuar mundësia që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i aneksit apo mbindërtimit.
- Ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së parë apo të dytë, do të rrënohen tërësisht vetëm nëse e kalojnë vijën rregulative më shumë se  $1/2$  e sipërfaqës së objektit, duke iu krijuar mundësinë që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i ri.
- Ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së tretë apo të katërt do të rrënohen tërësisht, duke iu krijuar mundësinë që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i ri.
- Ndërtesat ekzistuese të cilat janë me etazhitet më të ulët se sa është e lejuar, e shfrytëzojnë të drejtën e mbindërtimit.
- Ndërtesat ekzistuese përveq banimit mund të shfrytëzohen edhe për kopshte të fëmijëve.
- Ndërtesat ekzistuese të cilat gjenden në brendi të bllokut, dhe janë të kategorisë së parë dhe të dytë mund të legalizohen nëse i plotsojnë kriteret urbanistike të përcaktuara me këtë plan rregullativ.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulative të bllokut A7 për Banim Individual:

4774-0, 7146-2, 7153-0, 7155-0, 7155-1, 7156-0, 7157-1, 7157-2.

## Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes

### **Kushtet e përgjithshme**

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

**Lejohet:** Ndërtimi i objekteve me etazhitet mesatar prej P+5 deri P+7, me destinim të përzier (tregëti, administratë dhe biznes në përdhësë, si dhe banim kolektiv në etazhe) me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapsirat e parkingjeve, garazhave, rrugëve interne, shtigjeve për këmbësorë, hapsirat e lojërave për fëmijë, hapsirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllovik). Meqënëse pozita është përballë rrugës e cila ka karakter bulevardi në pjesën e përparme duhet të formohen oaza gjelbërimi dhe sheshe që e gjallërojnë ambientin dhe e pasurojnë shfrytëzimin e hapsirave me kualitet të lartë. Renovimi dhe mbindërtimi i objekteve ekzistuese duke e analizuar konstruksionin ekzistues si dhe llogaritjen statike.

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

### **Kushtet e veçanta :**

Parcela me sipërfaqe mbi  $S_p=1000 \text{ m}^2$  është parcela në të cilën lejohet ndërtimi kolektiv. Këto parcela do ta ken Indeksën e sipërfaqes ndërtuese  $ISD_{max}=3.2\div 3.6$ , ndërsa shfrytëzimin e parces ndërtimore  $ISHP_{max} =0.4\div 0.5$ .

Parcelat ndërtimore të cilat janë më të vogla duhet të bashkohen për të fituar të drejtën e ndërtimit kolektiv.

Parcelat e bashkuara do të shfrytëzjnë të njëjtin koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të shfrytëzimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Parcelat të cilat nuk e arrijnë sipërfaqen prej  $1000 \text{ m}^2$  nuk i lejohet ndërtimi i objektit banimor-kolektiv.

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 ketë karakter të përzier banesor, tregëtar dhe administrativ.

**Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregullative të bllokut A7 për Banim Kolektiv:**

4774-0, 7146-2, 7153-0, 7155-0.

## 7.2. TËRËSIA B - KRYESISHT ME DESTINIM TË PËRZIER (BANIM INDIVIDUAL DHE KOLEKTIV)

### 7.2.1. BLOKU B1

#### *Hapsira për banim*

#### Kushtet e përgjithshme

**Destinimi:** Objekte banimi individual.

**Lejohet:** Ndërtimi sipas Rregullave urbanistike të ndërtimit për Zonat e Banimit të Perzier si dhe Udhëzimeve Për Dhënjen e Lejeve Të Ndërtimit.

Etazhiteti maksimal  $P+1 \div P+2$ .

**Kushtet e veçanta:** Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter banimi individual. Parcelat do të kenë Indeksën e sipërfaqes ndërtuese  $ISD_{max}=1.2 \div 1.4$ , ndërsa shfrytëzimin e parceles ndërtimore  $ISHP_{max} = 0.5$ .

#### **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 (**Lloji dhe destinimi i objekteve**).
- Nëse ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së parë apo të dytë do të rrenohen pjesërisht vetëm nëse e kalojnë vijën rregulative më pak se  $1/3$  e sipërfaqës së objektit, ndërsa pjesa e mbetur adaptohet duke iu krijuar mundësia që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i aneksit apo mbindërtimit.
- Ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së parë apo të dytë, do të rrenohen tërësisht vetëm nëse e kalojnë vijën rregulative më shumë se  $1/2$  e sipërfaqës së objektit, duke iu krijuar mundësinë që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i ri.
- Ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së tretë apo të katërt do të rrenohen tërësisht, duke iu krijuar mundësinë që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i ri.
- Ndërtesat ekzistuese të cilat janë me etazhitet me të ulët se sa është e lejuar, e shfrytëzojnë të drejtën e mbindërtimit.
- Ndërtesat ekzistuese përveq banimit mund të shfrytëzohen edhe për kopshte të fëmijëve.
- Ndërtesat ekzistuese të cilat gjinden në brendi të bllokut, dhe janë të kategorisë së parë dhe të dytë mund të legalizohen nëse i plotsojnë kriteret urbanistike të përcaktuara me këtë plan rregullativ.

#### Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulative të bllokut B1:

1078-0, 1079-0, 1080-0, 1081-0, 1082-0, 1083-0, 1084-1, 1085-0, 1086-0, 1087-0, 1088-0, 1089-0, 1090-0, 1091-0, 1092-0, 1093-0, 1094-0, 1095-0, 1096-0, 1097-0, 1098-0, 1100-0, 1101-0, 1102-0, 1103-0, 1104-1, 1104-2, 1105-0, 1107-0, 1109-0, 1110-0, 1111-0, 4817-0, 4818-0, 90306-0, 90308-0.

## 7.2.2. BLOKU B2

### *Hapsira për banim*

#### **Kushtet e përgjithshme**

**Destinimi:** Objekte banimi individual.

**Lejohet:** Ndërtimi sipas Rregullave urbanistike të ndërtimit për **Zonat e Banimit të Perzier si dhe Udhëzimeve Për Dhënjën e Lejeve Të Ndërtimit**.  
Etazhiteti maksimal  $P+1 \div P+2$ .

**Kushtet e veçanta:** Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter banimi individual. Parcelat do të kenë Indeksën e sipërfaqes ndërtuese  $ISD_{max}=1.2 \div 1.4$ , ndërsa shfrytëzimin e parces ndërtimore  $ISHP_{max} = 0.5$ .

#### **Vrejtje:**

- Nëse pronaret janë të interesuar për ridefinim të destinimit të bllokut, Drejtorati për Urbanizëm ka mundësi që sipas kriterëve të dhëna në këtë plan të pasuroi destinimin edhe me funksione tregtare (**Lloji dhe destinimi i objekteve**).
- Nëse ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së parë apo të dytë do të rrenohen pjesërisht vetëm nëse e kalojnë vijën rregulative më pak se  $1/3$  e sipërfaqës së objektit, ndërsa pjesa e mbetur adaptohet duke iu krijuar mundësia që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i aneksit apo mbindërtimit.
- Ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së parë apo të dytë, do të rrenohen tërësisht vetëm nëse e kalojnë vijën rregulative më shumë se  $1/2$  e sipërfaqës së objektit, duke iu krijuar mundësinë që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i ri.
- Ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së tretë apo të katërt do të rrenohen tërësisht, duke iu krijuar mundësinë që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i ri.
- Ndërtesat ekzistuese të cilat janë me etazhitet me të ulët se sa është e lejuar, e shfrytëzojnë të drejtën e mbindërtimit.
- Ndërtesat ekzistuese përveq banimit mund të shfrytëzohen edhe për kopshte të fëmijëve.
- Ndërtesat ekzistuese të cilat gjinden në brendi të bllokut, dhe janë të kategorisë së parë dhe të dytë mund të legalizohen nëse i plotsojnë kriteret urbanistike të përcaktuara me këtë plan rregullativ.

#### **Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulative të bllokut B2:**

1112-0, 1113-0, 1114-1, 1114-2, 1115-0, 1116-0, 1117-0, 1118-0, 1119-0, 1120-0, 1121-0, 1122-0, 1123-0, 1124-0, 1125-0, 1126-0, 1127-0, 1231-0, 1232-0, 1233-0, 1234-0, 1235-0, 1236-0, 1237-0, 1238-0, 1239-0, 1240-0, 1241-0, 1242-0, 1243-0, 1244-0, 1245-0, 1246-0, 1247-0, 1248-0, 4818-0, 90307-0, 90376-0.

### 7.2.3. BLOKU B3

#### **Hapsira për banim**

#### **Kushtet e përgjithshme**

**Destinimi:** Objekte banimi individual.

**Lejohet:** Ndërtimi sipas Rregullave urbanistike të ndërtimit për **Zonat e Banimit të Perzier si dhe Udhëzimeve Për Dhënjën e Lejeve Të Ndërtimit**.  
Etazhiteti maksimal  $P+1 \div P+2$ .

**Kushtet e veçanta:** Arkitektura e objekteve duhet të ketë karakter banimi individual. Parcelat do të kenë Indeksën e sipërfaqes ndërtuese  $ISD_{max}=1.2 \div 1.4$ , ndërsa shfrytëzimin e parces ndërtimore  $ISHP_{max}=0.5$ .

#### **Vrejtje:**

- Nëse pronaret janë të interesuar për ridefinim të destinimit të bllokut, Drejtorati për Urbanizëm ka mundësi që sipas kriterëve të dhëna në këtë plan të pasuroi destinimin edhe me funksione tregtare (**Lloji dhe destinimi i objekteve**).
- Nëse ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së parë apo të dytë do të rrenohen pjesërisht vetëm nëse e kalojnë vijën rregulative më pak se  $1/3$  e sipërfaqës së objektit, ndërsa pjesa e mbetur adaptohet duke iu krijuar mundësia që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i aneksit apo mbindërtimit.
- Ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së parë apo të dytë, do të rrenohen tërësisht vetëm nëse e kalojnë vijën rregulative më shumë se  $1/2$  e sipërfaqës së objektit, duke iu krijuar mundësinë që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i ri.
- Ndërtesat ekzistuese që e kalojnë vijën rregulluese dhe janë objekte të kategorisë së tretë apo të katërt do të rrenohen tërësisht, duke iu krijuar mundësinë që në harmoni me rregullat e ndërtimit të lejohet ndërtimi i ri.
- Ndërtesat ekzistuese të cilat janë me etazhitet me të ulët se sa është e lejuar, e shfrytëzojnë të drejtën e mbindërtimit.
- Ndërtesat ekzistuese përveç banimit mund të shfrytëzohen edhe për kopshte të fëmijëve.
- Ndërtesat ekzistuese të cilat gjinden në brendi të bllokut, dhe janë të kategorisë së parë dhe të dytë mund të legalizohen nëse i plotsojnë kriteret urbanistike të përcaktuara me këtë plan rregullativ.

#### **Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulative të bllokut B3:**

1134-0, 1197-0, 1199-0, 1200-0, 1201-0, 1202-0, 1203-0, 1203-6, 1204-0, 1205-0, 1206-0, 1207-0, 1208-0, 1209-0, 1210-0, 1211-0, 1212-0, 1213-0, 1214-0, 1215-0, 1216-0, 1217-0, 1218-0, 1219-0, 1220-0, 1221-0, 1222-0, 1223-0, 1224-0, 1225-0, 1226-0, 1227-0, 1228-0, 1229-0, 1230-0, 1276-0, 4819-0.

## 7.2.4. BLOKU B4

### Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes

#### Kushtet e përgjithshme

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

**Lejohet:** Ndërtimi i objekteve me etazhitet mesatar prej P+5 deri P+7, me destinim të përzier (tregëti, administratë dhe biznes në përdhësë, si dhe banim kolektiv në etazhe) me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapsirat e parkingjeve, garazhave, rrugëve interne, shtigjeve për këmbësorë, hapsirat e lojërave për fëmijë, hapsirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllovik). Meqënëse pozita është përballë rrugës e cila ka karakter bulevardi në pjesën e përparme duhet të formohen oaza gjelbërimi dhe sheshe që e gjallërojnë ambientin dhe e pasurojnë shfrytëzimin e hapsirave me kualitet të lartë.

Renovimi dhe mbindërtimi i objekteve ekzistuese duke e analizuar konstruksionin ekzistues si dhe llogaritjen statike.

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

#### Kushtet e veçanta :

Parcela me sipërfaqe mbi  $Sp=1000 \text{ m}^2$  është parcela në të cilën lejohet ndërtimi kolektiv. Këto parcela do ta ken Indeksën e sipërfaqes ndërtuese  $ISD_{max}=3.2\div 3.6$ , ndërsa shfrytëzimin e parces ndërtimore  $ISHP_{max}=0.4\div 0.5$ .

Parcelat ndërtimore të cilat janë më të vogla duhet të bashkohen për të fituar të drejtën e ndërtimit kolektiv.

Parcelat e bashkuara do të shfrytëzjnë të njëjtin koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të shfrytëzimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Parcelat të cilat nuk e arrijnë sipërfaqen prej  $1000 \text{ m}^2$  nuk i lejohet ndërtimi i objektit banimor-kolektiv.

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 ketë karakter të përzier banesor, tregtar dhe administrativ.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregullative të bllokut B4:  
1132-0, 1133-0, 4775-0, 90436-0.

## 8. RREGULLIMI I RRJETIT TË SIPËRFAQEVE TË KOMUNIKACIONIT

### 8.1. HYRJE

Elementet gjeometrike të rrugëve të parapara për kvadrantin F6.2, i përgjigjen shkallës së motorizimit dhe numrit të banorëve të parapara për të populluar këto lagje. Karakteristikat gjeometrike të rrugëve mundesojnë një zhvillim normal të qarkullimit si një teresi e veçante jashtë zonave që kryqëzohen me rrugë të kategorive të ndryshme, por të koncentruara në hyrjet dhe dalje të parapraçishtë të përcaktuara.

E gjithë zona është lidhur me katër tipe të rrugëve, ku në bazë të funksionit ato ndahen në: Rrugë kryesore, rrugë lidhëse dhe rrugë ndarëse brenda blloqeve urbane.

Duke u bazuar në propozimin e rrjetit rrugor, është e mundur të përmbushja e kriterëve të poshtshenuara:

- Orientimi i qarkullimit të automjeteve në rrugët të kategorive të ndryshme që përshkojnë lagjen në tërë rrjetin,
- Prej **burimit** deri në **destinim**, shfrytëuesi i rrugës ka më tepër se një alternative,
- Komoditeti i shfrytëzimit të rrugëve nga shfrytëzuesit,
- Qasje me efikasë në zonat e shfrytëzimit të përbashkët (shkolla, ambulanca, shërbime qytetare etj.),

### 8.2. KATEGORIZIMI I RRUGËVE

Në kuadër të variantit të propozuar në mënyrë të veçantë është parapara klasifikimi i rrugëve në:

- Rrugë kryesore – ( gjerësia e shiritit 3.0 m – katër shirita me ndarje fizike në mes kahjeve),
- Rrugë lidhëse ( gjerësia e shiritit 3.0 m- dy shirita),
- Rrugë ndarëse të blloqeve ( gjerësia minimale e shiritit 3.0 m- dy shirita,)

#### **Rrugët kryesore:**

**Rruga primare "Zahir Pajaziti" (dim. 19.2m dhe 18.0m)** - është rrugë e kapacitetit më të lartë në kuadër të rrugëve urbane për këtë zonë, të cilat tregojnë një ngarkesë të trafikut të mesëm-të lartë, dhe si e tillë kjo rrugë kryen këto funksione:

- bënë lidhjen e lagjeve kryesore të qytetit të Prizrenit me zonën e "Kvadrantit F6.2",
- ndanë në mes veti dy tërësi urbanistike, tërësinë urbanistike A nga ajo B.
- lidhin direkt njësitë e ndryshme të lagjes



- mundëson lidhjet drejtvizore të rrugëve kryesore dhe rrugëve të rangut më të ulët, duke mundësuar ndarjeve urbanistike A dhe B një sistem të përshtatshëm dhe funksional të trafikut.

**Rruga tjetër kryesore "Jusuf Gërvalla" (dim. 14.2m)** – ofron kapacitet dhe nivel mesatar të shërbimit. Kjo rrugë përcakton kufirin lindor të zonës urbane "Kuadranti F6.2" dhe bënë ndarjen e tregut të qytetit me këtë zonë. Gjithashtu kjo rrugë mundëson:

- mbledhjen/shpërndarjen e trafikut ndërmjet rrugëve primare dhe rrugët tjera me kapacitet më të ulët të rrjetit
- nen -lidhjet me rrugët tjera në kuadër të lagjes

**Rrugët lidhëse (dim. 9.0m)** - Janë rrugët urbane me kapacitet të ulët me hyrje lokale për zonat e caktuar. Këto rrugë bëjnë lidhjen e dy rrugëve kryesore në mes veti si dhe caktojnë kufirin përendimor dhe jugor të kësaj zone urbane.

**Rrugët ndarëse ndërmjet blloqeve (dim. 9.0m)** - Janë gjithashtu rrugë urbane me kapacitet të ulët, të cilat bëjnë lidhjen e dy apo më tepër blloqeve të banimit në kuadër të terësive urbane.



### 8.3. PËRSHTATJA E KAPACITETIT TE KRYQËZIMEVE

Shkaqet e mbingarkimit të trafikut janë në përgjithësi pamjaftueshmëria e kapacitetit të kryqezimeve, të cilat paraqesin pikat konfliktuoze në hyrje të kryqezimeve.

Per kete eshte e nevojshme te vleresohet kapaciteti i kryqezimeve ne raport me numrin e parashikuar te banoreve (shkalla e motorizimit), duke aplikuar nje forme te drejte te sinjalizimit horizontal dhe vertikal. Poashtu karakteristikat gjeometrike te rruges duhet te përmbushin kriteret e kapacitetit te qarkullimit te automjeteve.

Prandaj, bazuar ne elementet gjeometrike te rruges, kapaciteti tyre paraqitet si me poshte:

- **Rruget kryesore me ndarje fizike** - ( 4 shirita me gjeresi 3m, me ndarje fizike ne mes kahjeve) ofrojnë kapacitet rreth  $C = 40 - 50\ 000$  (aut/ditë), per nivel shërbimi  $C$  (nivel mesatar i shërbimit, ku raporti  $Q/C = 0.5-0.6$ ),
- **Rruget kryesore** (2 shirita me gjeresi minimale 3 m), ofrojnë qarkullim maksimal rreth  $C = 10-12\ 000$  (aut/dite), per nivel shërbimi  $C$  (nivel mesatar i shërbimit, ku raporti  $Q/C = 0.5-0.6$ ),

Poashtu edhe rruget terciare te cilat kane të enejtat dimensione me rruget tjera, permbajne te njetat karakteristike te kapacitetit dhe qarkullimit.

### 8.4. UDHEKRYQET

Vendosja e udhëkryqeve janë në përputhje me kriteret për vendosjen e udhëkryqeve ose pikave tjera kyçëse, të cilat për nga natyra e tyre ndryshojnë dukshëm. Për këtë arsye, me rastin e përcaktimit për zgjedhjen adekuate të formave të udhëkryqeve, janë analizuar kriteret si:

- kriteri funksional,
- kriteri depërtueshmërisë- kapacitetit,
- kriteri hapësinor dhe sigurisë së komunikacion.

Distanca ndërmjet udhëkryqeve të cilat janë të vendosura, janë marrë në konsideratë duke ruajtur funksionalitetin e zonës dhe elementet e udhëkryqit (p.sh. gjatësia e shiritit për kthim majtas).

Ne kuadër te rrjetit rrugor, udhëkryqet janë paraparë të lidhen ne mes te të gjitha kategoritë e rrugeve duke respektuar kryqëzimin e rrugëve sipas kategorisë së tyre.

Ne kete kontest janë eleminuar ngecjet e qarkullimit te automjeteve si rezultat i pikave konfliktuoze në hyrje dhe dalje të udhëkryqeve.

Udhëkryqet dhe pikat kyçëse janë hapësira në të cilat qarkullimet e komunikacionit kyçen, kryqëzohen, bashkohen ose gërshetohen, prandaj është e nevojshme të projektohen në atë mënyrë që:

- konfliktet mes pjesëmarrësve në komunikacion të jenë sa më të vogla dhe
- njëkohësisht humbjet kohore në hyrje të udhëkryqit të jenë sa më të vogla.

Këto dy kushte të lartcekura duhet të plotësohen me investime sa më të vogla të munduar, por pa ulur rolin dhe funksionalitetin e udhëkryqit.

Flukset e ndryshme në hyrje të udhëkryqit mund të rregullohen - shpërndahen duke përdorur mënyra të ndryshme, në varësi nga lloji i udhëkryqit dhe kategorive të rrugëve të cilat kryqëzohen.

Zgjedhja e mënyrës së rregullimit të qarkullimit në udhëkryq cakton nivelin e shkallës së sigurisë në udhëkryq (numri i pikave konfliktoze, intensiteti i tyre, madhësia e hapësirave konfliktuoze) dhe përfshinë zgjidhjen teknike dhe ndërtuese të udhëkryqit.

## **8.5. QARKULLIMI I KËMBËSORËVE**

Pjesa e paraparë për lëvizjen e këmbësorëve, i është dedikuar lëvizjes së lire dhe të sigurt të këmbësorëve. Për këtë qëllim janë paraparë trotualet në tërë gjatësinë e rrejtit rrugor, gjërësia e të cileve ofron nivel të lartë të shërbimit për këmbësorët si dhe rrit shkallën e sigurisë së tyre. Poashtu mobiliteti i këmbësorëve ka nje nivel më të lartë për shkak të shtrirjes se trotuareve ne te dy anet e rrugeve si dhe mundësia e qasjes-nderrimit te drejtimit të lëvizjes në mënyrë të sigurt.

Me akomodimin e të gjithë pjesëmarrësve në trafik, integrimin dhe funksionalizimin e këtyre zonave me pjesët tjera të qytetit, mund të arrihet niveli multimodal i shërbimit si koncept bashkohorë i mobilitetit në kushte urbane.

## **9. RRJETI ELEKTROENERGJETIK**

### **9.1. GJENDJA EGZISTUESE**

Zona e Kuadrantit F 6.2 paraparë me planin rregullues ,ku do të bëhet profilizimi urban, me energji elektrike furnizohet nga TS 35 / 10 kV Prizreni - 3 me tre dalje 10 kV-she dhe nga TS 35 / 10 kV Prizreni - 4 me një dalje 10 kV-she.Këto janë:

#### **TS 35 / 10 kV PRIZRENI - 3**

Dalja 10 kV : **LAKURIQI 3**

##### **Trafostacionet në afërsi - jashta zones**

1. TSMB 10 / 0.4 kV , 630 kVA – Lakuriqi 3

Dalja 10 kV : **SKENDERBEU**

##### **Trafostacionet mbrenda zones**

2. TSMB 10 / 0.4 kV , 1000 kVA – Skenderbeu
3. TSMB 10 / 0.4 kV , 630 kVA – Lakuriqi 2

##### **Trafostacionet në afërsi - jashta zones**

4. TSB 10 / 0.4 kV , 630 kVA – Banesat
5. TSB 10 / 0.4 kV , 630 kVA – Tregu i gjelbër
6. TSMB 10 / 0.4 kV , 1000 kVA – Ortakolli 3

Dalja 10 kV : **BANKOS**

##### **Trafostacionet në afërsi - jashta zones**

7. TSMB 10 / 0.4 kV , 630 kVA – At Shtjefën Gjeqovi

#### **TS 35 / 10 kV PRIZRENI - 4**

Dalja 10 kV : **ZJARRFIKSAT**

##### **Trafostacionet në afërsi - jashta zones**

8. TSMB 10 / 0.4 kV , 1000 kVA – Jonit

Në pjesën grafike janë të paraqitura të gjitha këto trafostacione dhe LP 10 kV gjegjësisht që i furnizojn ato me 4 ngjyra pasi kemi të bëjmë me 4 dalje 10 kV-she

Siç shihet në këtë zonë gjenden 2 trafostacione dhe 6 trafostacione që janë në kufirin e zones dhe që marjnë pjesë në furnizimin me energji elektrike të zones.

Fuqia totale transformatorike e angazhuar në furnizimin e kësaj zone me energji elektrike është 6.150 kVA.

Linjat furnizuese 10 kV-she të TS 10 / 0.4 kV janë të përziera :

- kabllorike me këto tipe:

PHP 48	3 x 95 mm <sup>2</sup> , 10 kV
IPO 13 - A	3 x 95 mm <sup>2</sup> , 10 kV
XHE 48-A	1x 150 mm <sup>2</sup> , 20 kV
XHP 48-A	1x 120 mm <sup>2</sup> , 20 kV
XHP 48-A	1x 150 mm <sup>2</sup> , 20 kV

- ajrore me këtë tip :

Al-Fe 3 x 50 mm<sup>2</sup>

Absolutisht të linjat furnizuese 10 kV-she ajrore mbizotrojnë shtyllat nga druri në krahasim me ato betonike. Këto shtylla janë shumë të vjetësuara diku edhe mbi 40 vjet kështu që paraqesin problem në mirëmbajtje dhe rrezik permanent në siguri.

Ndriqimi publik egziston kryesisht përgjatë rrugëve kryesore.

## 9.2. PLANI

Në këtë plan rregullues me qëllim të planifikimit të kapaciteteve elektroenergjetike janë bërë llogaritjet për fuqi transformatorike që do të plotësojnë nevojat për energji elektrike të objekteve afariste, komplekseve për banim individual dhe kolektiv, të ndriqimit të vendparkingjeve si dhe të ndriqimit publik.

### **Fuqia elektrike e njëkohëshme maksimale në apartamente (banesa)**

Duke marrë parasysh nevojat për fuqi elektrike sa më reale në amvisni, për llogaritje ato do t'i ndajmë në dy kategori mvarësisht nga mënyra e ngohjes së objektit të banimit. Kategoria e parë përfshin objektet të banimit që për nxemje shfrytëzojnë energjinë elektrike.

Kategoria e dytë përfshin objektet të banimit që për nxemje shfrytëzojnë energjinë jo elektrike si psh drurin, gazin natyral, naftën etj.

Duke patur parasysh mënyrat e ngrohjes që shfrytëzohen në shumë rajone të Kosovës ku nuk bën përjashtim as Prizreni, relacioni në mes të kategorisë së parë dhe të dytë qendron në raport 60% me 40%.

Ku me 60% përqind të objekteve banimi ngrohen me energji elektrike, dhe 40% i tyre me energji joelektrike.

Fuqia instaluese për objektet e banimit ( 60 % ) që për nxemje shfrytëzojnë energjinë elektrike është  $P_{i_{60}} = 20 \text{ kW}$  ndërsa te objektet e banimit ( 40 % ) që për nxemje nuk e shfrytëzojnë energjinë elektrike është  $P_{i_{40}} = 14 \text{ kW}$ . Për llogaritje kemi marrë mesataren e këtyre fuqive që është  $P_{i_1} = 17 \text{ kW}$ . Nga tabela miren koeficienti i njëkoshmërisë që për këtë fuqi është  $knj_1 = 0.49$ , prandaj ngarkesa e njëkoshme maksimale për një apartament do të ishte :

$$P_{nj_1} = P_{i_1} \times knj_1 = 17 \times 0.49 = 8.33 \text{ kW} \approx 8 \text{ kW}$$

Fuqia elektrike e njëkohshme apartamenteve (që njëkohësisht paraqet edhe fuqinë e llogaritur për një grup apartamentesh) që gjinden në një kompleks banesor llogaritet sipas shprehjes:

$$P_{nj} = P_{ap} = P_{nj_1} \times n \times knj \quad \text{ku janë:}$$

$n$  - numri i apartamenteve

$knj$  – koeficienti i njëkoshmërisë për një grup të apartamenteve që llogaritet sipas shprehjes

$$knj = 0.185 + (1 - 0.185) \times n^{-0.5}$$

### Fuqia elektrike e njëkohshme maksimale e objekteve afariste

Llogaritjet janë bërë në bazë të sipërfaqeve të dhëna dhe ngarkesës specifike maksimale. Për këtë rajon është përvetsuar ngarkesa specifike  $p_s = 75 \text{ W / m}^2$  kështu që fuqia e objekteve afariste llogaritet sipas shprehjes :

$$P_{af} = p_s \times S \times knj$$

Ku janë :

$p_s$  – ngarkesa specifike

$S$  – sipërfaqja e objekteve afariste

$knj$  – koeficienti i njëkohshmërisë ( miret  $knj=0.8$  )

### Fuqia elektrike e njëkohme maksimale e vendparkingjeve dhe garazhave

Llogaritjet janë bërë në bazë të sipërfaqeve të dhëna dhe ngarkesës specifike maksimale. Për këtë rajon është përvetsuar ngarkesa specifike  $p_s = 10 \text{ W} / \text{m}^2$  kështu që fuqia e vendparkingjeve dhe garazhave llogaritet sipas shprehjes :

$$P_{vp-g} = p_s \times S \times knj$$

Ku janë :

$p_s$  – ngarkesa specifike

$S$  – sipërfaqja e vendparkingjeve dhe bodrumeve

$knj$  – koeficienti i njëkohshmërisë ( miret  $knj=0.8$  )

### Fuqia elektrike e njëkohme maksimale e ndriqimit publik

Llogaritjet janë bërë në bazë 1.5 % të fuqisë totale të një blloku

$$P_{np} = 0.015 \times ( P_{ap} + P_{af} + P_{vp-g} )$$

### Fuqia elektrike e njëkohshme totale e një blloku

Llogaritjet janë bërë në bazë të fuqisë totale të një blloku

$$P_t = P_{ap} + P_{af} + P_{vp-g} + P_{np}$$

### Fuqia e dukshme elektrike e njëkohshme totale e një blloku për përcaktimin e fuqisë transformatorike.

Llogaritjet janë bërë duke marrë koeficientin e njëkohshmërisë  $knj = 0.85$  ndërmjet harxhuesëve të ndryshëm dhe faktorine e fuqisë  $\cos\phi = 0.97$

$$S_{tr} = knj \times P_t / 0.97$$

Rezultatet e të gjitha llogaritjeve në bazë të shprehjeve të cekura më lartë janë dhënë në tabelën e **Bilancit elektroenergjetik sipas planit rregullativ** ndërsa në tabelën **Bilanci elektroenergjetik i gjendjes egzistuese me propozim të ngritjes së kapaciteteve transformatorike sipas planit rregullativ** janë dhënë njësit transformatorike që duhet të vendosen në blloqet gjegjëse të tërrësive urbanistike.

**BILANCI ELEKTROENERGJETIK SIPAS PLANIT RREGULLATIV – ZONA A**

Blloku		P af	P ap	P vp-g	P np	P t	S tr	S ts
		( kW )	( kW )	( kW )	( kW )	( kW )	( kVA )	( kVA )
<b>A</b>	A1	354.92	712.54	18.30	16.29	1102.04	965.70	1000
	A2	91.13	215.01	3.18	4.64	313.95	275.11	250
	A3	42.89	116.21	1.50	2.41	163.01	142.84	160
	A4	29.93	86.29	1.05	1.76	119.03	104.30	160
	A5	172.94	374.50	6.03	8.30	561.77	492.27	630
	A6	51.89	135.49	1.83	2.84	192.05	168.29	160
	A7	58.82	148.77	2.04	3.14	212.77	186.44	250

**BILANCI ELEKTROENERGJETIK I GJENDJES EKZISTUESE ME PROPOZIM TË NGRITJES SË KAPACITETEVE TRANSFORMATORIKE SIPAS PLANIT RREGULLATIV - ZONA A**

Blloku		Trafostacionet ekzistuese	Nevojat per fuqi transformatorike	Propozimi per ngritjen e kapacitetit të TS-ve	Trafostacionet e reja
<b>A</b>	A-1	630	1000	400	2 X 400
	A-2	0	250	250	
	A-3	0	160	160	
	A-4	0	160	160	1000
	A-5	0	630	630	
	A-6	0	160	160	
	A-7	1000	250	0	
					0

**PARAMASA DHE PARALLOGARIA E RRJETIT ELEKTROENERGJETIK – ZONA A**

Nº	Materiali-Punët	Njësia	Sasia	Çmimi njësi	Çmimi
INFRASTRUKTURA ELEKTROENERGJETIKE				€	€
1	Trafostacion 10 (20) / 0.4 kV, 400 kVA	copë	2	25000	50000
2	Trafostacion 10 (20) / 0.4 kV, 1000 kVA	copë	1	40000	40000
3	Kablo XHP 48-A 3 x ( 1 x 240 / 25 mm <sup>2</sup> ), 12 / 20 kV	m	600	35	21000
<b>GJITHËSEJT :</b>					<b>111000</b>



**BILANCI ELEKTROENERGJETIK SIPAS PLANIT RREGULLATIV - ZONA B**

Blloku		P af	P ap	P vp-g	P np	P t	S tr	S ts
		( kW )	( kW )	( kW )	( kW )	( kW )	( kVA )	( kVA )
<b>B</b>	B1	112.10	257.90	3.93	5.61	379.53	332.58	400
	B2	91.71	216.81	3.06	4.67	316.25	277.13	250
	B3	145.04	321.01	5.07	7.07	478.18	419.02	400
	B4	139.14	310.57	7.20	6.85	463.77	406.39	400

**BILANCI ELEKTROENERGJETIK I GJENDJES EKZISTUESE ME PROPOZIM TË NGRITJES SË KAPACITETEVE TRANSFORMATORIKE SIPAS PLANIT RREGULLATIV - ZONA B**

Blloku		Trafostacionet ekzistuese	Nevojat per fuqi transformatorike	Propozimi per ngritjen e kapacitetit të TS-ve	Trafostacionet e reja
<b>B</b>	B-1	0	400	400	1000
	B-2	0	250	250	
	B-3	0	400	400	
	B-4	0	400	400	400

**PARAMASA DHE PARALLOGARIA E RRJETIT ELEKTROENERGJETIK – ZONA B**

Nº	Materiali-Punët	Njësia	Sasia	Çmimi njësi	Çmimi
INFRASTRUKTURA ELEKTROENERGJETIKE				€	€
1	Trafostacion 10 (20) / 0.4 kV, 400 kVA	copë	1	25000	25000
2	Trafostacion 10 (20) / 0.4 kV, 1000 kVA	copë	1	40000	40000
3	Kablo XHP 48-A 3 x ( 1 x 240 / 25 mm <sup>2</sup> ), 12 / 20 kV	m	450	35	15750
<b>GJITHËSEJT :</b>					<b>80750</b>

Propozimet Teknike janë dhënë bazuar në procedurat bazike që aplikohen gjatë planifikimit urban të një Sistemi ElektroEnergjetik (SEE), e që janë:

- 1. Mbledhja e shënimeve për rrjetin ekzistues**
- 2. Analiza e rrjetit ekzistues**
- 3. Ngarkesa aktuale dhe ajo e parashikuar**
- 4. Planifikimi optimal i lokacionit, madhësisë dhe zonës së TS 20/0.4kV.**
- 5. Planifikimi i rrjetit distributiv 20kV.**
- 6. Planifikimi i rrjetit distributiv 230/400V.**
- 7. Analizat e rrjedhes së fuqisë.**
- 8. Analizat e rrymave të l.sh. dhe**
- 9. Analizat e besueshmërisë së SEE**

Rrjeti distributiv ekzistues në asnjë zonë nuk mund të permbush nevojat e një plani të zgjeruar siç është parapare në këtë plan rregullues.

Duke u nisur nga gjendja ekzistuese dhe propozimeve të dhëna, SEE duhet të bëhet tërësisht i ri dhe në përputhje me dy rekomandime të dhëna në vazhdim:

#### **1. REKOMANDIMET E MASTER PLANIT PËR ZHVILLIMIN E SISTEMIT DISTRIBUTIV TË KOSOVËS DERI MË VITIN 2015, QË PËRFSHINË:**

- Eliminimin gradual të TS 35/10kV dhe kalimin në TS 110/20kV
- Kalimin nga rrjeti distributiv 10 kV në rrjetin distributiv 20 kV
- Zëvendësimin e TS 10/0.4kV me ata 20/0.4kV
- Zëvendësimin i Linjave Ajrore 230/400V me kablllo bistek apo edhe kablllo nëntokësorë.

#### **2. RREGULLORET E IEC, IEEE DHE ANSI QË PËR PROJEKTE TË REJA NE VENDE URBANE, LINJAT E FURMIZIMIT ME ENERGJI ELEKTRIKE DHE ATO TË RRJETIT TELEKOMUNIKUES TË NDJEKIN TË NJEJTËN TRASË DHE TË REALIZOHEN NË TË NJËJTËN KOHË.**

Rekomandimet dhe rregulloret e lartëshënuara obligojnë që SEE dhe STK të realizohen ashtu që:

A. Në njëren anë të trotuarit, të rezervuar për këtë qëllim në thellësi mbi 80 cm ndërtohet i ashtuquajtur “kanalizimi kablovik” si në fig.1 Në të vendosen gypa PVC me diameter prej 150 mm, që përforcohen me beton të klasës C12/15. Në këta gypa vendosen:

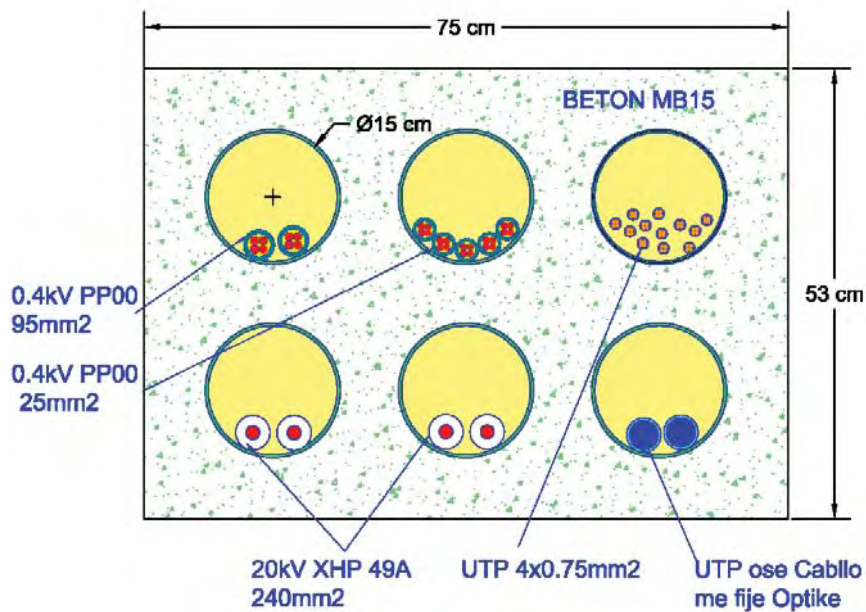


Fig.1

1. Linja e tensionit 10 (20)kV me kablllo XHP 48-A 240 mm<sup>2</sup>. Me këtë bëhet furnizimi i i trafostacioneve të blinduara me herës 10(20)/0.4kV dhe fuqi 400 kVA, 630 kVA apo 1000 kVA
2. Linja e tensionit 0.4 kV me kablllo PP00 4x95 mm<sup>2</sup>;
3. Linja e tensionit 0.4 kV me kablllo PP00 4x25mm<sup>2</sup> të ndriçimit publik;
4. Linja e kablllove të komunikimit (kablllo me fije optike);
5. Linja e kablllove UTP 4x0.75mm<sup>2</sup>.

**B.** Përgjatë trasës së kanalizimit kablovik duhet ndërtuar pusetat në dimensione dhe forma të ndryshme sipas rastit. Në trasa të linjave të shumëfishta ndërtohen puseta të kombinuara – rrymë dhe komunikim sipas fig 2. Këto puseta kanë thellsi së paku 1.8m dhe dimensione të brendshme së paku 1.8mx1.2m. Puseta e përbashkët është e ndarë me mur betoni 20cm në atë për rrymë dhe në atë për komunikim dhe kanë hyrje (vrime ) të ndara. Pusetat për kryqëzime të linjave të tensionit të ulët dhe linjave telekomunikuese mund të ndërtohen si të ndara dhe mund të kenë edhe dimensione më të vogla (por jo më të vogla se 1.2x1.2x1.2m).

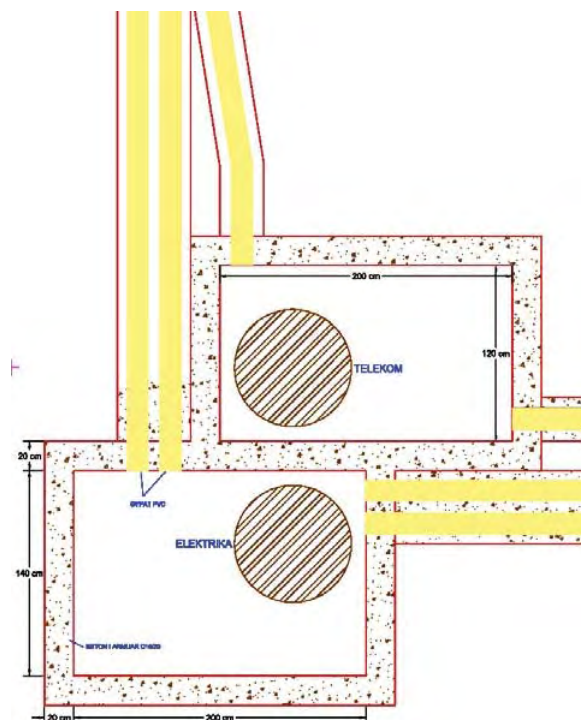


Fig.2

Ndriçimi publik i rrugëve do bëhet me llampa natriumi me fuqi 400W të vëndosura në shtylla metalike me lartësi (8-10)m. Kyçja dhe shkyçja e llampave do të jetë automatike, ndërsa në kohën kur rrugët nuk janë shumë të frekuentuara (pas mesnate) llambat në mënyrë automatike do të ndizen në gjysmën e fuqisë nominale. Në pjesën grafike është dhënë shpërndarja e trafostacioneve në blloqet gjegjëse.

Për këtë do të nevojitet edhe një drejtim ( dalje ) 10 (20) kV-she e re nga TS 35 / 10 kV , 4 + 8 MVA Prizreni 3.

Ky drejtim 10 kV do të furnizoj 5 TS 10 (20) / 0.4 kV-she. Fuqia e këtij drejtimi do të jetë 3200 kVA . Largëpërquesit e tensionit të mesëm 10 (20) kV që do të furnizojn këto trafostacione do të jenë nëntoksore kablovike me kablllo të tipit:

XHP 48-A 3 x ( 1 x 240 / 25 mm<sup>2</sup> ) , 12 / 20 kV.

## **10. RRJETI I TELEKOMUNIKIMIT**

### **10.1. GJENDJA EKZISTUESE**

Sipas të dhënave nga PTK-ja në Prizren në këtë zonë e cila përfshihet me planin rregullues ka mjaft kapacitet telekomunikuese.

Në pjesën grafike është dhënë situacioni i rrjetit telekomunikues me kablllo optike dhe situacioni i rrjetit telekomunikues me kablllo të bakrit.

Kabllot optike janë të kapacitetit 24 dhe 72 fijor ndërsa kabllot nga bakri janë të tipit Tkoo V me kapacitet 4x600x4x0.4 ( 4 kablllo ).

Këto kablllo janë të një rëndësie të posaçme për zhvillimin e telekomunikacionit.Thellësia e kanalaleve është e vogël por të egzekutuara sipas normave egzistuese.

### **10.2. PLANI**

Në rast të nevojës për rritje të ndjeshme të kapaciteteve telekomunikuese atëhere në çdo moment egzistojn zgjidhjet .Në pjesën grafike është dhën kjo zgjidhje.Në pusetën e cekur me ngjyrë të gjelbër mund të ndërhyhet në kabllon kryesore optike prej nga mund të nxiren drejtimet e reja për kapacitete të reja.Një zgjidhje e tillë egziston edhe te rrjeti telekomunikues me kablllo nga bakri,gjithashtu e paraqitur në pjesën grafike.

Për objektet e reja që do të ndërtohen në zonën e përfshir me Planin Rregullues traset e kanalizimeve të reja telekomunikuese me gypat PVC duhet të parashihen deri tek objektet e konsumatorëve duke shfrytëzuar në radhë të parë trotuaret dhe pjesët e parapara për gjelbrim.Instalimet telekomunikuese për apartamente dhe objekte afariste duhet të realizohen me kuadrot tipike në hyrje të objekteve.

Instalimi i rrjetit telekomunikues duhet të realizohet me anë të kablllove të tipit UTP ose ly(St)Y të futura në gypa nga PVC dhe me numër të mjaftueshëm të kutijave shpërndarëse duke patur kujdes që në apartamente të realizohen minimum dy instalime telekomunikuese ndërsa në objekte afariste minimum katër instalime telekomunikuese.

Nëse traseja e instalimit telekomunikues kryqëzohet me trasen e ujit të nxehtë,të instalimit elektrik etj.,atëherë duhet të vepohet sipas standardeve teknike duke respektuar distancat që ipen në to.

## 11. UJËSJELLËSI, KANALIZIMI FEKAL DHE ATMOSFERIK

### 11.1. HYRJE

I tërë ndërtimi në këtë lagje është kryesisht ndërtim i ri dhe ka infrastrukturë përkatëse komunale. Sipas përpiluesve të zgjidhjes urbanistike, këto ndërtime do të inkorporohen në planin e ri pa pasur nevojë të intervenimit fizik në strukturën e tyre. Rrjedhimisht, detyra jonë është përpilimi i projektit të rrjetit të kanalizimit fekal, atmosferik dhe të rrjetit të ujësjellësit (deri në nivelin e paraparë sipas normave për këtë fazë projektimi).

Zona e paraparë për urbanizim ka sipërfaqe të tërsishme prej  $S_p=8.90$  ha. Kjo zonë është e ndarë në dy zona kryesore: në zonën A me sipërfaqe të tërësishte 5.03Ha dhe në Zonën B me sipërfaqe 3.78Ha.

Zona A ka 7 blloqe, kurse zona B ka 4 blloqe.

Sipërfaqet e blloqeve:

#### Zona "A"

1. A1	S = 1.32 Ha
2. A2	S = 0.85 Ha
3. A3	S = 0.39 Ha
4. A4	S = 0.27 Ha
5. A5	S = 1.60 Ha
6. A6	S = 0.48 Ha
7. A7	S = 0.20 Ha

#### Zona "B"

1. B1	S = 1.04 Ha
2. B2	S = 0.85 Ha
3. B3	S = 1.34 Ha
4. B4	S = 0.64 Ha

#### 11.1.1. Të Dhënat për Projektim

Për përpilimin e këtij dokumentacioni teknik, projektuesi ka pasur të dhënat:

- Zgjidhjen urbanistike të lagjes
- Ndarjen e lagës sipas llojit të ndërtimit
- Të dhënat për ndarjet e lartëshënuara
- Sipërfaqet nëpër ndarje dhe në tërësi
- Numri i përgjithshëm të banorve ( $N_b=5.736$  banorë)
- Llojet e objekteve
- Sipërfaqet e objekteve
- Sipërfaqet e objekteve përcjellëse të banimit
- Sipërfaqet e gjelbruara dhe për rekreacion
- Rrjetin e rrugëve
- Prezentimin vertikal dhe horizontal të sipërfaqeve për urbanizim

## 11.2. RRJETI I KANALIZIMIT

Momentalisht rrjeti i kanalizimit kryesohet është sistem i kombinuar. Projektuesi ka paraparë që rrjeti ekzistues të shfrytëzohet si rrjet e kanalizimit fekale, kurse rrjeti i kanalizimit atmosferik të ndërtohet rrjet tërësisht e re.

### 11.2.1. KANALIZIMI ATMOSFERIK

#### Koncepti i zgjidhjes

#### Intenziteti i reshjeve

Bazë për llogaritjen e intenzitetit të reshjeve janë marrë të dhënat meteorologjike nga "Baza hidroekonomike e Kosovës", botimi 1982.

Të dhënat e shfrytëzuar në këtë projekt janë të dhënat e stacionit meteorologjik në Prizren. Të dhënat janë për reshjet mesatare mujore për vargun e viteve 1948-1978. Vargu për llogari është 30 vjeçar që është meritore për përlogaritje.

Reshjet mesatare vjetore për këtë varg janë  $i=747$  mm. Për llogaritjen e intenzitetit janë marrë reshjet maksimale nëvjeçare me kohëzgjatje  $t=25$  min.

Në bazë të këtyre të dhënave perüiluesit e këtij projekti kanë fituar prurjen meritore maksimale  $q=105,05$  l/s/ha.

#### Koeficientet e rrjedhjes

Nga tabela e ndarjeve të blloqeve shihet se kemi disa lloje të ndërtimeve që në projektim konsistojnë me koeficient të ndryshëm të rrjedhjes.

Në bazë të normave në fuqi, në tabelën e mëposhtme janë dhënë koeficientet e rrjedhjes për llojet e ndërtimeve:

Lloji i ndërtimit	Koeficienti
Kulmi	0,90
Trolli	0,35
Gjelbrimi	0,18
Parku	0,15
Parkingu	0,50
Sipërfaqe e lirë	0,25
Fushë sporti	0,85
Rrugë	0,85

Në llojin e ndërtimit me kulme kanë hyrë të gjitha objektet e ndërtimit të lartë siq janë:

- Banimi i ulët
- Banimi i mesëm
- Afarizmi
- Cerdhe dhe kopshte
- Shkollat (mesme dhe fillore)
- Qendrat administrative etj

Në bazë të këtyre koeficientëve dhe sipërfaqeve përkatëse është bërë edhe llogaria e sasisë së ujit për dimensionimin e gypave.

Bazë themelore e shpërndarjes së rrjedhjes së ujit ka qenë pjesët e Bashkësive lokale si dhe topografia e terrenit.

### **Zgjedhja inxhinierike**

Drejtimi i ujërave është drejtuar nga zgjidhja momentale e kanalizimit ekzistues.

#### **Topografia e terrenit**

Terreni në përgjithësi mund të klasifikohet si i përshtatshëm për ndërtimin e kanalizimeve atmosferike. Pjerrësia e terrenit ka ndikuar në përzgjedhjen e trases pa ndonë pengesë serioze topografike, dmth. nuk ekziston ndonë rast me kundërrënje të theksuar.

- **Matjet gjeodezike**

Projektuesi për të dhëna gjeodezike ka shfrytëzuar fletët detale në përpjesë 1:1000 me prezentim vertikal të izohipsave në çdo metër lartësi. Saktësia e tillë ka qenë e mjaftueshme për nivelin e dokumentacionit teknik të kërkuar.

- **Traseja e rrjetit të kanalizimit atmosferik**

Projektuesi ka shfrytëzuar rrjetin e rrugëve të lagjes për trasimin e rrjetit në fjalë.

Kanali do të kalojë mesit të rrugës dhe përcjellë pjerrësinë sipas projektit dhe sipërfaqes së rrugës.

Në të dy anët e kanalit ndërtohen ujëmbledhësit të cilët lidhen me kanalin transportues.

Takimi i gypave bëhet në mes të rrugës.

- **Ndarja e sistemit të kanalizimit atmosferik**

Diametrat e këtyre gypave janë nga D=250mm deri në D=600mm.

Materiali i gypave është nga PESN/8.



Drejtimi i shkarkimit të ujërave atmosferike është bërë në dy pika. Në pikën e parë do të shkarkohen ujërat nga blloqet A3, A4 dhe 1/3 e pjesës së A2, A5 dhe A6, kurse në pikën tjetër do të shkarkohen ujërat nga blloqet tjera.

#### **Vërejtje:**

**Në raste të caktuara, në bazë të llogarive hidraulike diametri i gypit është më i vogël se  $d=250$  mm, projektuesi ka përvetsuar diametrin minimal  $D_{min}=250$  mm të lejuar nga rregullat dhe normat teknike në fuqi.**

### **11.2.2. KANALIZIMI E UJËRAVE SANITARE**

#### **Koncepti i zgjidhjes**

#### **Norma e hargjimit të ujit**

Bazë për llogaritjen e sasisë meritore të ujrave për largim ka qenë norma e harxhimit të ujit për nësi të shfrytëzuesit. Këtu janë shfrytëzuar normat e lejuara sipas DIN-it, EC dhe dispozitave ligjore në fuqi. Varsishtë nga harxhuesi, janë përvetsuar edhe normat përkatëse.

Norma e harxhimit për banorë është  $q_n=200$  l/d, koeficienti i jonëtrajtshmerisë ditore është  $k_d=1.60$  ndërsa ai i jonëtrajtshmerisë se orës  $k_h=2.0$ . Në sasinë meritore për dimensionim ndikim kanë pasur edhe sasinë e ujërave të pashfrytëzuara siq janë infiltrimi i ujit në kanal si dhe pastrimi i gypsjellësit. Shuma e të gjitha këtyre ka qenë meritore për dimensionimin optimal të gypave.

Për informata më të hollësishme shiko Analizën e harxhimit të ujit.

<b>Harxhuesi</b>	<b>Norma</b>
Banorët	200 l/d
Afarizmi	5,0 l/m <sup>2</sup> /d
Çerdhet, shkollat	8,0 l/nx./d
Biblioteka, teatri, muzeu	5,0 l/viz/d

#### **Zgjedhja inxhinierike**

Në bazë të llogarive diematrat e gypave të rrjetit ekzistues të kanalizimit janë të mjaftueshëm për pranimin e ujërave fekale, Prandaj, projektuesi ka paraparë që ky rrjet të përdoret vetëm ujërat fekale.

Kjo rrjet është kryesisht nga gypat e betonit, por vende vende ka gypa nga PESN/8.

Në këtë rrjet do të shtohet në disa vende ku nuk ka rrjet fare të kanalizimit. Këto shtesa janë me material PESN/8 me diametër të caktuar.

Segmenti ekzistues, ky shkarkohen ujërat nga blloqet A2 dhe A5, gypi është nga betoni me diametër Ø200mm, projektuesi ka paraparë që të ndërrohet ky gyp dhe të vendoset gyp nga PESN/8.

**Vërejtje:**Në raste të caktuara, në bazë të llogarive hidraulike diametri i gypit është më i vogël se  $d=200$  mm, projektuesi ka përvetsuar diametrin minimal  $D_{min}=200$  mm të lejuar nga rregullat dhe normat teknike në fuqi.

### 11.3. RRJETI I UJËSJELLËSIT

#### Koncepti i zgjidhjes

#### Normat e hargjimit të ujit

Nga tabela e llojit të ndërtimit dhe shfrytëzuesve nëpër blloqe shihet se ekzistojnë disa lloje të shfrytëzuesve dhe rrjedhimisht edhe norma të ndryshme të hargjimit ditor.

Në bazë të normave në fuqi, në tabelën e mëposhtme janë dhënë normat e hargjimit për shfrytëzuesitë:

Shfrytëzuesit	Norma	K1	K2
Banorët	200 l/d/b	2.0	1.5
Afarizëm	5 l/m <sup>2</sup> /d		
Çerdhet, Shkollat,	8 l/nx/d		
Biblioteka, muzeu, teatri	5 l/viz/d		
Rrugët	1.50 l/m <sup>2</sup> /d		
Gjelbrimi rekreativ	100 l/ari/d		
Parku	300 l/ari/d		
Parkingu	1.00 l/m <sup>2</sup> /d		
Garazha, sipërf. Lira etj	0.50 l/m <sup>2</sup> /d		

Në bazë të analizave për sasinë e nevojshme të ujit, rezulton:

- se sasia e përgjithshme për nevojat e shfrytëzuesëve është  $Q_{max}= 38.25$  l/s.
- Sasia e nevojshme për mirëmbajtjen e rrjetit është 10% nga sasia e tërsishme  $Q_m=3.82$  l/s.

Sasia e nevojshme për ujë është:  $Q=42.07$  l/s.

### Sasia e ujit kundër zjarrit

Sipas normave në fuqi, për numrin e banorëve prej 5.736, duhet të parashihet që do të këtë dy zjarre në të njejtën kohë, me kohëzgjatje prej 2 orëve. Sasia e nevojshme për shuarjen e këtyre dy zjarreve është  $Q_z=10$  l/s.

### Sasia meritore për dimensionim

Sasia meritore për dimensionimin e rrjetit të ujësjellësit është shuma :

$$Q_{mer}=Q_{max}+Q_m+Q_z$$

$$Q_{mer}=38.25+3.82+10$$

$$Q_{mer}=52.07 \text{ l/s}$$

### Rrjeti i gypsjellësit

Rrjeti ekzistues i ujësjellësit kryesohet është nga gypar prej AC. Vetëm disa nga gypat janë nga PEHD.

Sistemi është i tipit unazor, pra është sistem shumë mirë i ndërtuar.

Diametrat e gypave të rrjetit ekzistues të ujësjellësit mjaftojnë për furnizimin me ujë të këtij kuadrati.

Projektuesi ka paraparë që të bëhet ndërrimi i gypit në segmentin në veri të bllokut B3, të menjonohet gypi CL 50mm dhe të vendoset gypi PEDN100 PN me diametër  $\varnothing 90$ mm. Gjithasht, projektuesi ka paraparë që në disa segmente të vendosen gypa ashtu që të krijohet sistem i mirëfillt unazor.

**Propozim: Siç u cek më lartë rrjeti ekzistues është nga materiali AC, që kohëve të fundit është vërtetuar që nuk është shumë i volitshëm për rrejt të ujësjellësit. Prandaj, projektuesi propozon që ky rrjet të ndërrohet dhe të vendosen gypat nga PEHD 100 PN10**

## **12. RREGULLIMI I SIPËRFAQEVE GJELBËRUESE DHE REKREATIVE**

### **12.1. RREGULLIMI I RRJETIT TË SIPËRFAQEVE TË GJELBËRUARA, TË HAPURA DHE REKREATIVE**

#### **12.1.1. Koncepti**

Të gjitha sipërfaqet e gjelbëruara duhet t'i përgjigjen funksionit dhe të jenë të lidhura në sistemin e veçantë të sipërfaqeve të gjelbëruara 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 gjelbërimit dhe sipërfaqeve të destinuara për gjelbërim, pasurimi i sipërfaqeve ekzistuese, ngritja e gjelbërimit dhe raporti i rregullt me ato me qëllim të rritjes së karakteristikave funksionale dhe vizuale.

Me gjelbërimin e shesheve, kryqëzimeve fitohet numër i madh i sipërfaqeve të vogla gjelbëruese të cilat e hijeshojnë, pastrojnë dhe lidhin qytetin. Këto sipërfaqe të gjelbëruara nuk duhet të pengojnë komunikacionin në zvogëlimin e shikueshmërisë. Fondi i gjelbërimit 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 gjelbërohet hapësira që sigurisht se do ta rris komoditetin e jetës në to dhe me këtë edhe përfitimin.

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

Me zhdukjen e njëjës apo disa sipërfaqeve të gjelbëruara do të çrregullohet funksioni i sistemit të tillë të menduar të gjelbërimit. 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 gjelbëruara duhet të bëhet në bashkëpunim me institucionet e kualifikuara.

## **12.2. LLOJET E GJELBËRIMIT DHE SIPËRFAQEVE TË HAPURA**

### **12.2.1. Sipërfaqet e parqeve**

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

### **12.2.2. Sipërfaqet e gjelbëruara në tërësit e banimit**

Me organizimin e kësaj hapësire të mundësohet pushimi dhe rekreacioni brenda tërësive 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.

### **12.2.3. 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.

### **12.2.4. 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.

### **12.2.5. 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.

#### **12.2.6. 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.

#### **12.2.7. Gjelbërimi mbrojtës**

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

#### **12.2.8. 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.

#### **12.2.9. 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.

### 12.3. KUSHTET RREGULLATIVE TË GJELBËRIMIT DHE SIPËRFAQEVE TJERA

#### 12.3.1. 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 gropa 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 (rugica, 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.



### **13. MËNYRA E IMPLEMENTIMIT TË PLANIT RREGULLATIV SIPAS**

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.

#### **13.1. UDHËZIMET PËR DHËNJEN E LEJEVE TË NDËRTIMIT**

##### **13.1.1. 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, dhe kalon vijën rregullative respektivisht vijën ndërtimore, largohet, apo rekonstruhet ashtu që pjesa e cila është jashtë pjesës së përcaktuar (në korridorin e rrugës), rrëzohet, ndërsa pjesa e cila është sipas planit, mbetet, mbindertohet apo shtohet sipas kushteve të lokacionit.
- (2) Nëse objekti është prej kualitetit të mirë, i ndërtuar pa leje ndërtimi, dhe nuk i plotson kriteret urbanistike (distancat, indeksat e ndërtimit të paraparë me këtë plan) duhet të inkorporohen në kuder të bllokut urbanistik duke paguar kosto shtesë sipas përqindjes që i takon me zgjidhjen e re sipas projektit urbanistike të bllokut.
- (3) Objektet ekzistuese në parcelat të cilat nuk janë në vijën e ndërtimit, ndërsa disponojnë me leje ndërtimi, mundën që në gjendjen ekzistuese të mbesin në parcelën ndërtimore pa mundësi të mbindërtimit dhe ndërtimit të aneksit. Me rekonstruimin e objektit deri në vijën ndërtimore respektivisht rregullative, apo rrëzimin e pjesës apo të tërë objektit duke fituar të drejtën e ndërtimit sipas kushteve të këtij plani.

##### **13.1.2. Veprimi i formimit apo korigjimit të parcelës sipas lejes urbanistike.**

Me plan janë të përcaktuara këto kategori të parcelave sipas shkallës së intervenimit në bazë të këtij plani Rregullativ:

- (1) Parcelat të cilat nuk kanë ndërruar formën dhe sipërfaqen, ndërsa i takojnë kategorisë fizike apo njërive të tokës të përcaktuara juridikisht, me këtë plan mbesin në formën e pandryshuar.
- (2) Parcelat rishtas të formuara (të formuara nga një apo me shumë parcela ndërtimore apo katastrale), dhe

- (3) Parcelat që formohen nga me shumë parcela ndërtimore, në zonat e ndërtimit individual, tek të cilat është e lejuar ndarja e mëtejshme, sipas rregullave të parcelimit dhe rregullimit në fazën e përpunimit të lejes urbanistike.

Në zonat e ndërtimit individual, tek këto parcela, është e lejuar ndarja e mëtejshme 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 bëhet parcelimi pa përcaktimin paraprak të marrdhenjeve pronëso-ro-juridike dhe ngjashëm, është formuar një parcelë (nga më shumë parcela jo të rregullta) tek e cila në fazën e dhënies së lejes urbanistike, bëhet ndarja e mëtejme e saj në njësi më të vogla ndërtimore, sipas rregullave të parcelimit dhe rregullativës nga ky plan.

Gjatë dhënies së kushteve urbanistiko - teknike për këto parcela, patjetër duhet përcaktuar: raportet pronëso-ro-juridike (pronarin dhe shfrytëzuesin e së drejtës), të përcaktohet objekti në lokacion dhe të bëhet propozimi i ri i parcelës sipas rregullave të parcelimit dhe rregullativës si dhe harmonizohen të drejtat e ndërsjellta të më shumë shfrytëzuesve- bartësve të drejtave të shfrytëzimit.

Para dhënies së kushteve urbanistike duhet që për çdo bllok të hartohet projekti urbanistik në bazë të së cilit do të ipen kushtet urbanistiko – teknike.

### **13.1.3. Kriteriumet themelore dhe parametrat urbanistik të cilet duhet të respektohen gjatë punimit të projektit urbanistik**

- (1) Projektet urbanistike bëhen ekskluzivisht në bazat të cilat ipen nga ana e entit gjeodezik kombëtar, dhe përbënë elementet bazë për parcelimet dhe rregullimin e këtij plani, kordinatat e të gjitha elementeve (vijat rregullative dhe ndërtimore, të objekteve ekzistuese dhe ngjashëm), sipërfaqet e parcelave, gjatësit e fronteve të parcelave, kordinatat e pikave thyerse, rrugët dhe elementet e rrugëve, në formë digjitale (me prioritet) respektivisht në formën grafike.
- (2) Shënimet e dhëna në pasqyren tabelare destinimi dhe sipërfaqja e këtij plani, janë detyrime të cilat bartësi i projektit urbanistik i prezenton në elaboratin e tij. Vlerat e dhëna numerike në tabelat e këtij plani janë vlerat maksimale të lejuara. Në projektin urbanistik paraqiten vlerat e ndërtimeve sipas fazave edhe në rastet kur faza është mjaftë e vogël nga sipërfaqet e planifikuara në planin rregullativ.
- (3) Objektet për të cilat me këtë plan janë përcaktuar kushtet e veçanta janë detyrë e projektit urbanistik.

### **13.2. kriteret bazë PËR IMPLEMENTIMIN E PROJEKTEVE urbanistiko-arkitektonike**

Kriter bazë për implementimin e projekteve urbanistiko-arkitektonike gjegjësisht dhënjen 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) Pronaret te cilet jane bartës tee projektit të një blloku duhet të bëjnë kërkesën për lejen e ndërtimit brenda bllokut.
- 3) Pronaret ne në fjalë do të hartojne tërë dokumentacionin e nevojshëm nga nje studio projektuese per ta dorzuar ne Drejtoratin për Urbanizëm...
- 4) Para dhënjes së lejes së ndërtimit Pronari duhet të paguaj obligimet për kyçjen e bllokut në sistemin e rrjetit komunal të infrastrukturës.
- 5) Pas kryerjes së obligimeve të lartpërmendura pronari e marr lejen e ndertimit dhe e kontrakton kompanin ndertuese per fillimin e ndërtimit sipas lejes se ndertimit dhe ligjeve ne fuqi
- 6) Pas përfundimit të çdo objekti në bllok Investitori-pronari 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 pronari/zbatuesi ose implementuesi do të bëjë shpërndarjen e banesave pronarëve të parcelave sipas kontratës paraprake.