

**PLANI RREGULLATIV URBAN**  
**“Lakuriqi Verior, Kuadranti F 5.5, F 5.6, F 5.7 ” - Prizren**  
**PLANI STRUKTURAL**

Nga tri skenare te zhvillimit te punuar dhe te propozuar nga Byroja projektuese “Diarko” ne Mbledhjen e mbajtur me Keshillin e Eksperteve ne Sallen e Kuvendit Komunal eshte aprovuar skenari I dyte I zhvillimit.

**Skenari i dyte i zhvillimit.** Zona e Planit Rregullativ eshte e ndare ne tri blloqe me madhesi te ndryshme. Ne kete skenar te zhvillimit te tri blloqet jane te destinuar per permbajtje te perzier banim, administrate, hoteleri dhe tregeti me etazhitet  $2B+(P+2)(P+5)$  deri  $(2B+P+7)$ . Mvarsishtë prej pozitës së vendosjes së objektit me rrugen(distanca prej rrugës).

Ne bllokun A2 dhe A3 kemi nje nderhyrje rrugore per kembesore ne forme aleje me gjeresi  $d = 12$  m, duke e ndare bllokun A2 ne pozite terthore ne dy pjese me madhesi te ndryshme dhe duke e ndare bllokun A3 ne tri pjese me madhesi te ndryshme dhe duke formuar nje shesh ne qendren e bllokut A3.

Nenblloku jugor I bllokut A2 eshte I dedikuar per objekte me permbajtje te perzier banim, administrate,hoteljeri dhe tregti me etazhitet  $2B+P+5$  deri  $2B+P+7$ .

Ndersa nenblloku verior I bllokut A2 nuk e permban destinimin e banimit, por vetem objekte me permbajtje administrate , tregti dhe permbajtje e tjera të lejuara te shenuara në tabel me etazhitet  $2B+P+2$  dhe  $2B+P+5$ .

Dy nenblloqet e bllokut A3 dedikohen per objekte me permbajtje te perzier banim, administrate dhe tregti me etazhitet maksimal  $2B+P+7$ , ndersa nenblloku I mesit dhe me I vogli eshte I dedikuar per hapësira gjelberuese dhe pushuese.

Sheshi projektohet dhe pasurohet me mikroelemente urbanistike, me gjelberim, me elementin e ujit, me hapësirat dhe elementet per qendrim ne te hapur. Siperfaqja totale e dedikuar per banim ne kete variante eshte paraqitur në tabelat e më poshtme

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

Hartimi i Planit Rregullues i zonës : Kuadranti F5.5, F5.6 dhe F5.7 është inicuar nga disa Kompani private dhe i është besuar Byrose Projektuese “Diarko” shpk, nga Prizreni.

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:**

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

	Ndotjes						
189	Ligji për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme	03/L-139	26.03.2009	DL-011-2009	23.04.2009	52	08.05.2009
190	Ligji për Zonat Ekonomike	03/L-129	30.04.2009	DL-012-2009	18.05.2009	53	01.06.2009
195	Ligji për Partneritetet publiko private dhe Koncesionet në Infrastrukturë dhe procedurat për dhenjen e tyre	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

### **QËLLIMET PER PLANIN STRUKTURAL**

Qëllimet kryesore te planit urban rregullativ “Lakuriqi Verior, Kuadranti F 5.5, F 5.6, F 5.7” janë të krijuarit e një ambienti te përshtatshëm, të shëndoshë dhe atraktiv për banim, jetesë, punë dhe aktivitete biznesore.

Pos kësaj, Plani Urban Rregullativ i ka edhe këto qëllime :

- Të sigurojë një rrjet komod të trafikut të komunikacionit.
- Te zhvilloj kushtet për biznes ne lokacionet e dedikuara per kete qellim,
- Te zhvilloj infrastrukturën relevante sociale siç janë: shkollat, çerdhet, qendrat e mjekesise familjare dhe shitjet me pakice,
- Te zhvilloj infrastrukturën relevante teknike ne këtë zone,
- Te zhvilloj sipërfaqe të gjelbëruara brenda zonës “Lakuriqi Verior, Kuadranti F 5.5, F 5.6, F 5.7” për qëllime ekologjike, pushimi, rekreimi, për qëllime mikroklimatike etj.
- Te shfrytëzoj potencialet natyrore ne këtë zone duke krijuar një sistem te sipërfaqeve te lira për rekreim, te cilat do te shfrytëzohen si nga banoret e zones “Lakuriqi Verior, Kuadranti F 5.5, F 5.6, F 5.7” ashtu edhe nga zonat fqinje,
- Te minimizojë ndotjen e ajrit, duke promovuar shfrytëzimin e burimeve alternative te energjisë,

## RREGULLATIVAT E PRRU

Planifikimi rregullativ bazohet në këtë sistem të parametrave:

- **Fizibiliteti i rrugëve** duke analizuar disa variante vendoset për variantin më të përshtatshëm të mënyrës së shpërndarjes së rrjetit të rrugëve të komunikacionit dhe të shtigjeve të këmbësorëve. Shpërndarja e rrjetit të rrugëve të komunikacionit parimisht respekton studimin e terrenit duke marrë për bazë izohipsat, pjerrësinë e terrenit, pastaj strukturën natyrore dhe ambientale të terrenit si dhe parimisht bazohet në gjendjen egzistuese të rrugëve të vendosur nga planifikimi I nivelit më të lartë dhe në parcelimin e ri ku blloqet e reja duhet të pajisen me rrugë sekondare.

Rrugët kryesore dhe furnizuese në periferi të tërësive urbane janë projektuar me anë të programit profesional për projektim të rrugëve “PLATEA”.

Duhet të theksohet se rrugët e projektuara nga Plani i Përgjithshëm Urban i hartuar nga Byroja projektuese “Nixha @ Partners” nuk kanë mund të inkorporohet në Planin Rregullues Urban në mënyrë të tërësishme, për shkak të analizës jo të mjaftueshme të topografisë së terrenit nga ana e kësaj byroje gjatë punimit të Planit të Përgjithshëm Urban. Me këtë rast kufinjtë e Planit Rregullativ Urban në disa vende kanë pësuar ndryshime dhe kanë marrë formë sipas gjendjes praktike në terren.

- **Zonimi urban territorial** - Zonimi i tërësive urbane bëhet pas analizës dhe studimit të gjendjes gjeografike të lokacionit duke marrë për bazë shpërndarjen e rrjetit të rrugëve primare nga planifikimi I nivelit më të lartë, pastaj strukturën natyrore dhe ambientale të terrenit, dhe duke respektuar madhësinë e nevojshme të tërësive urbane, dendësinë e banimit.

Zonimi i tërësive urbane në zonën “Lakuriqi Verior, Kuadranti F 5.5, F 5.6, F 5.7” është bërë në bazë të studimit dhe analizës së lokacionit në të cilët do të bëhet ndërtimi i objekteve me interes të veçantë (pronarët e parcelave) dhe i objekteve përcjellëse me interes të përgjithshëm (rrugët, parkingjet, trotoaret, shtigjet për këmbësorë, gjelbërimi, sheshet, lojërat për fëmijë etj.).

- **Rregullimi urbanistik** vendos parimet e rregullimit të hapësirës dhe ndërtimit, pikat dhe kotat e referimit dhe distancat e vendosjes së parcelave, të objekteve, të rrugëve, të vendparkimeve etj. në lokacion, distancat e objekteve ndërmjet veti, lartësinë e objekteve etj.

- **Treguesit Urbanistik** vendosin për shfrytzueshmërinë e tokës ndërtimore dhe për vijat rregullative. Treguesit themelor urbanistik janë: koeficienti i shfrytëzimit të parcelës – KSHP, koeficienti i sipërfaqes ndërtuese - KSN, vija rregullative, vija ndërtimore, dendësia e banimit etj.

### **Koeficienti ndërtues neto në bllok KNNB**

Koeficienti ndërtues neto në bllok KNNB është raporti në mes të sipërfaqeve bruto nën objekte dhe sipërfaqes së Njësisë Urbane neto.

### **Koeficienti ndërtues bruto në bllok KNBB**

Koeficienti ndërtues bruto në bllok KNBB është raporti në mes të sipërfaqeve bruto nën objekte dhe sipërfaqes së Njësisë Urbane bruto.

### **Koeficienti ndërtues bruto në trojet ndërtimore**

Për realizimin e këtijë plani rregullues urban është marr paracela ndertimore me sipërfaqen bruto nga lista poseduese dhe është shumzuar me koeficintin e ndertimit.Për secilin bllokë janë dhën shenimet përkatse në tabelat e më poshtme.

Toleranca e sipërfaqës ndertuese është  $\pm 3\%$

### **Sipërfaqja Shfrytzues bruto në trojet ndërtimore**

Koeficienti Shfrytzues bruto në trojet ndërtimore është sipërfaqja shfrytzuese e trollit ndertimor në përdhësë.

Përcaktohet në këta parametra:

- Për parcelat për banim individual ajo është 60%
- Për blloqet për banim kolektiv ne perdhese ajo është 50%
- Për blloqet për banim kolektiv ne kate ajo është 50%deri 55%
- Për parcelat e objekteve tregëtare,hoteljerike dhe sherbyese ajo është 60%

### **Vija rregullative**

Vija rregullative tregon vijën e ndarjes së sipërfaqes për interes të përbashket në vendbanimin e paraparë nga sipërfaqja për interes të veçantë. Vija rregullative përcakton korridorin për vendosjen e rrjetës (primare dhe sekondare) të infrastrukturës (ujësjellësit, kanalizimit, telefonisë tokësore, rrjetit të gazit, naftësjellësit, gazsjellësit, rrjeta ngrohëse, e të ngjashme).

### **Vija ndërtimore**

Vija ndërtimore është vija deri ku është e lejueshme ndërtimi.

Vija ndërtimore mund të përputhet me vijën rregullative ose mund të jetë në largësi ligjore 3 metra nga vija rregullative në parcelën ndërtimore. Në rastin konkret vija ndërtimore është skicuar në vizatimet përkatse .

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

### **Parcela kadastrale**

E tërë zona e planit rregullativ është e mbuluar me një rrjet të parcelave kadastrale me forma të rregullta apo të parregullta me pronësi të ndryshme, private, shoqerore, qiramarrje per 99 vjet etj. Këto parcela kadastrale janë të evidentuara në harta gjeodezike me përpjesë 1 : 2500 . Secila parcelë kadastrale posedon Kopjen e Planit dhe Fletën Poseduese. Në Kopje të Planit është e paraqitur grafikisht parcela ndërtimore zakonisht në përpjesë 1:500 me të dhënat tjera adekuate si: Emri i pronarit (shfrytëzuesit) ose i pronarëve nëse janë më shumë se një pronar, numri i parcelës kadastrale, zona kadastrale, kultura, klasa, potezi – vendi i ndodhjes, sipërfaqja e parcelës kadastrale.

Në fletën poseduese janë të dhënat gjegjëse në mënyrë tekstuale dhe tabelare .

### **Parcela ndërtimore**

Me parcelë ndërtimore nënkuptohet pjesa e parcelës kadastrale në zonën e cila sipas Planit të Përgjithshëm Urban është e destinuar për ndërtim, ndërsa sa i përket madhësisë dhe formës i përshtatet kushteve të parapara

Parcela ndërtimore bën pjesë në atë tokë ndërtimore të qytetit, në të cilën mund të ndërtohet. Me rastin e zgjedhjes së tokës ndërtimore dhe me rastin e rregullimit të kompleksit përmes ndarjes në parcela, duhet të tentohet në forma sa më të drejta dhe pjesët anësore të tyre të formojnë kënde sa më të drejta.

Madhësia e sipërfaqes së parcelës ndërtimore, si dhe gjatësia e anës së saj kah ana e rrugës varet prej konceptit urbanistik, karakterit të vendbanimit si dhe dendësisë së banimit, respektivisht sipas koeficientit të shfrytëzueshmërisë së parcelës si dhe lartësisë së objekteve.

Sipërfaqja më e vogël e parcelës për ndërtim kolektivë me etazhitet P+5 deri në P+7) është 900 m<sup>2</sup>, kurse për objektet me etazhitet P+2 deri P+4 sipërfaqja e parcelës duhet të është 200 deri 800 m<sup>2</sup>. Apo sipas kushteve të konceptit urbanistik.

Thellësia e parcelës është e kushtëzuar me destinimin e blloqeve të ndërtimit dhe rrjetit të komunikacionit. Me rastin e caktimit të thellësisë së parcelës mirren për bazë principet e mënyrës së ndërtimit, lloji i ndërtesës së banimit, si dhe lartësia e objekteve.

## **Parcelat ndërtimore për objektet kolektive të banimit dhe objekte tjera publike**

Objekti kolektiv i banimit ofron mundësi të vendosjes dhe sistemimit të nje numri me të madh banoresh në nje parcele të karakterizuar si parcel ndertimore per ndertime te larta.

Pozicionimi i objektit duhet të mundësojë shfrytëzimin e insolimit të plotë, ndërsa kopshti rreth objektit duhet të sigurojë kushte higjienike të banimit komod pa zhurmë dhe pa pluhur. Distanca e objekteve kah ana anësore e parcelës, respektivisht kah ana fqinje e parcelës varet nga gjerësia e parcelës dhe e objektit, si dhe nga pozita e objektit në parcelë.

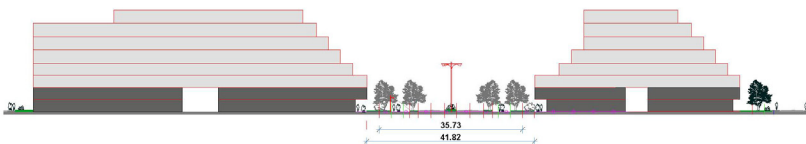
Distanca e tyre anësore mund të mirret si minimale 1.0 m nga njëra anë dhe 3.0 metra nga ana tjetër, të rasti i parcelave më të ngushta, me këtë rast ka mundësi të hapjes së dritareve nga të tri anët e objektit.

Sa i përket lartësisë objektet kolektive të banimit e kanë mundësinë e ndërtimit deri në  $2B + P + 2$  deri në  $2B + P + 7$ .

Mënyra e vendosjes së objektit kolektiv kushtëzohet nga koncepti i pozicionimit të objekti në parcele, nga madhësia e parcelave ndertimore, ndërsa objekti kolektiv mund të vendoset në bazë të vijës ndertimore për ndërtesën, me ç'rast objekti është i vendosur paralel me rrugën.

### **Objektet e banimit kolektiv**

Objektet e banimit kolektiv do të ndërtohen në blloqet urbane, dhe atë në tri blloqe urbane në kuadër të kesaj Zone.





Sipas PZHU per objektet e banimit kolektiv

Koeficienti I shfrytzimit të parcelës ndertimore ne perdhese eshte 50%deri 60%

Koeficienti I shfrytezimit ne kat eshte 50-55% së bashku me konzollat

Koeficienti I siperfaqes ndertuese në të gjitha etazhat sillet prej 3 deri në 4

### **Lartësia e objekteve të banimit kolektiv**

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

Numri i etazheve të plota	I	II	III	IV	V	VI	VII
Maksimumi i lartësisë së ndërtesës (m)	3.6	7.2	10	12.8	15.6	18.4	21.2

### **Etazhiteti i objekteve të banimit kolektiv**

Etazhiteti i objekteve të banimit kolektiv duhet të jetë prej 2B+P+2 deri ne 2B+P+7.

Ku dy etazhet nëntokësore shfrytëzohen për garazhe të banesave.

Etazhiteti i objekteve që e plotësojnë kushtin e koeficientit 1 të KSN – së mund të jenë më së tepërmi P+ 2.

Përdhesa dhe kati i parë shfrytëzohen për qëllime afarizmi, ndërsa katet tjera për banim.

### **Distanca ballore në mes të objekteve të banimit kolektiv**

Distanca ballore në mes të objekteve është së paku 1/2 e lartësisë së objektit më të lartë.

Për objektet e banimit shumëkatësh të veçuara, kushtet plotësuese për distancë në mes veti janë që objekti nuk duhet të pengoj diellin objektit tjetër më tepër se 1/2 e kohës së ndriçimit direkt me diell.

### **Distanca anësore në mes të objekteve të banimit kolektiv**

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

1. për objektet në varg të pandërprerë është 0 m
2. për objektet në vargun e ndërprerë, më së paku 4.00 m
3. për objekte të veçanta, është më së paku 4.00 m
4. Largimi i objektit kolektiv nga objekti tjetër i çfardo tipi të ndërtimit apo objektit jobanesor, duhet të jetë më së paku 4.00 m,

### **Daljet e objektit deri në 1.40 m**

Pjesët e objektit mund të kalojnë vijën ndërtimore respektivisht vijën rregullative deri në 1.40 m në mënyrën si është e përcaktuar me rregullat e kësaj rregulloreje. Këto dalje lejohen deri në 50% të perimetrit të objektit. Elementet ndërtimore mbi nivelin e përdhësës mund të kalojnë vijën ndërtimore nga gabariti themelor i objektit deri tek projeksioni horizontal i daljes dhe atë:

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

Elementet ndërtimore (konzollat, ballkonat, strehët e hyrjeve, etj) në nivelin e katit të parë mund të kalojnë vijën ndërtimore nga gabariti themelor i objektit deri në projeksionin horizontal dhe atë deri në 1.40 m apo më tepër mvarsisht nga zgjedhja arkitektonike ,por nukë guxon ta tejkaloj vijën ndertimore.

Elementet ndërtimore nën kuoten e trotuarit - etazhet e bodrumeve, mund të kalojnë vijën ndërtimore respektivisht rregullative, nga gabariti themelor i objektit deri te projeksioni horizontal i daljes dhe atë:

- shputat e themelit dhe muret e bodrumit për 0.15 m deri në thellësinë 2.60 m, 4nën sipërfaqen e trotuarit. Nën këtë thellësi shputat e themelit mund të kalojnë vijën rregullative deri 0.50 m.;
- shputat e themelit nuk munden të kalojnë kufirin e parcelës fqinjë;
- pusetat ndriçuese të hapësirave të bodrumit deri në nivelin e kotës së trotuarit mund të kalojnë vijën ndërtimore respektivisht rregullative më së tepërmi 1.00 m.

### **Lartësia e objekteve me destinim jobanues**

Këto paraqesin objekte të infrastrukturës sociale, objekte të infrastrukturës teknike dhe objekte tjera publike që kanë karakter të shërbimeve përcjellëse brenda bllokut urbanistik.

Lartësia e objekteve jobanuese (objektet shërbyese) është i njëjtë sikur lartësia e objekteve të banimit kolektiv, pra deri në B+P+3. Koeficienti i sipërfaqes ndërtuese në përdhësë të objekteve me destinim jobanues në parcelën ndërtimore është deri 60%

### **Rrethojat**

Parcelat ndërtimore të objekteve kolektive të banimit mund të rrethohen me rrethoja metalike: gardh metalik, rrjeta metalike, bime dekorative etj. në mënyrë të arrihet lartësia maksimale 1.40 metra.

Parcelat ndërtimore të objekteve për qëllime publike (shkollat, çerdhet, institucionet parafillore, objektet shërbyese) mund të rrethohen me kushtet e përcaktuara me këtë plan:

- Këto parcela rrethohen me rrethojë transparente deri në lartësi 1.40 m. (duke llogaritur prej kuotës së trotuarit).

Rrethojat në parcelat ndërtimore në të cilat ndodhet objekti i cili paraqet rrezik të drejtpërdrejtë për jetën e njerëzve, bëhen në mënyrën të cilën e përcakton organi kompetent.

### **Pamja e jashtme e objekteve dhe materiali**

Pamja e jashtme e objekteve, materialet e përdorura, forma e kulmit, ngjyrat e përdorura dhe elementet tjera të objekteve rregullohen deri në atë masë përmbajtjeje që të sigurojnë harmoni të tërësisë urbane në relacion me objektet duke pasë parasysh vetitë lokale të vendit (materialet lokale, detajet tradicionale dhe ngjashëm). Parimet të cilat këto i përcaktojnë, përveç në rastet e veçanta, nuk duhet të kufizojnë kreativitetin e arkitektit projektues.

Forma e kulmit dhe mbulesa duhet ti përshtaten arkitekturës lokale. Ramjet e kulmit të sillen në mes 22° dhe 45°. Lejohen poashtu edhe kulme të rrafshita dhe ndërtimi i kulmeve të tipit Mansard.

## ZGJIDHJA URBANISTIKE

Duke u bazuar në Planin e Përgjithshëm Urban të Prizrenit zona “Lakuriqi Verior, Kuadranti F 5.5, F 5.6, F 5.7” kryesisht do të jetë zonë e përzier :banim kolektiv ,afarizëm,tregëti,hoteljeri . Brenda planit rregullativ “Lakuriqi Verior, Kuadranti F 5.5, F 5.6, F 5.7” do të inkorporohen edhe funksionet mikse të përmbajtjeve si:

- Objekte të infrastruktures sociale
- Tregëti me pakicë, furnizim me ushqim
- Përmbajtje tjera joshqetësuese garazha servise etj
- Ndërtesa për administrim, si dhe për kulturë, religjion
- Përmbajtje tjera argëtuese, rekreimi dhe për lojë

Veprimtaritë e lejueshme janë ato të cilat janë ekologjikisht dhe funksionalisht të përshtatura zonës së banimit individual. Kurse për veprimtari tjera duhet të kërkohen leje të veçanta nga Ministria përkatëse.

### 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 (A1, A2 dhe A3) 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-Bllok
- Normat dhe standardet ndërkombëtare për çdo lokacion

Vërejtje:

Ne vazhdim tabelat e llogaritjeve për blloqet e banimit.

**TERSIA URBANE(BLLOKU A1+A2+A3)**

BILANCI I KAPACITETIT TE SIPERFAQEVE SIPAS STANDARDIT TE PLANIT RREGULLATIV

Tereste Urbane	Blloku	Shenja ne Plan	Destinimi	Siperfaqja e parceles (bruto)	Shitiget, hapura, gjelbrimi, parkingu dhe hapurira, gjelbrimi brenda bllokut	Siperfaqja e hapurise, gjelbrimit dhe hapurise regjorative	Siperfaqja e parceles brenda viles ndertimore (neto)	Nr. i Etrazheve	Koeficienti i shfrytimit te parceles (KSHIP)	Koeficienti i siperfaqes ndertuese (KSN)	Siperfaqja ndertuese e parceles SBN"E" (m <sup>2</sup> )	Siperfaqja ndertuese e parceles gjithe ne gjithe sipërfaqen SBN"E" (m <sup>2</sup> )	Nr. i Apartamenteve e Apartamenteve (1 Apartament perfaqshet 80 m <sup>2</sup> )	Nr. i Lokave lokale perfaqshet 40 m <sup>2</sup> )	Nr. i VP - Parcel - Bllok	Nr. i banorëve	Dendësia brutoha	Dendësia netoha
A1			Banim,afarizem, administrate,tregeti, Rekretim, fusha sportive	6.870.51	2.210.24	1.777.87	4.420.47	3	0.5	afarizem	2.210.24	6.870.51	83	83	166	332	476	750
A2			Banim,afarizem, administrate,tregeti, Rekretim, fusha sportive	15.780.93	6.051.33	2.620.55	13.160.38	4	0.5	afarizem	6.051.33	18.153.98	227	227	454	908	575	750
A3			Banim,afarizem, administrate,tregeti, Rekretim, fusha sportive	30.463.67	12.543.80	3.418.10	27.045.57	3	0.5	afarizem	12.543.80	37.830.79	470	470	941	1882	618	750
Githsejt A1+A2+A3				53.215.11	20.805.16	7.816.52	45.398.59	4	0.5	afarizem	20.805.16	145.636.09	780	780	1560	3121	586	839
<p>Rrugët,troqaret dhe hapurira publike-gjelbrimi mbrojtës</p> <p>Shitiget, parkingu dhe hapura, gjelbrimi, rekretim brenda bllokut</p> <p>sip ndert ne perdhese</p> <p>20.805.16</p> <p>7.816.52</p> <p>20.805.16</p> <p>50% e siperfaqeve te lira</p> <p>10.402.58</p> <p>parkingu te hapura -shitigje brenda bllokut</p> <p>10.402.58</p> <p>Siperfaqja e zones</p> <p>63.215.11</p> <p>Gjelbrim per banor m<sup>2</sup></p> <p>3.33</p> <p>Blloku A1</p> <p>6.970.51</p> <p>Blloku A2</p> <p>15.780.93</p> <p>Blloku A3</p> <p>30.463.67</p> <p>Siperfaqja bruto banuese</p> <p>Siperfaqja bruto jobanuese</p> <p>Siperfaqja ndertuese</p> <p>Numri i apartamenteve</p> <p>Numri i lokave afariste</p> <p>Numri i vendparkimeve dhe garazhimeve</p> <p>Shkalla e ndertimit ne zone</p> <p>Koeficienti i ndertimit ne terë zonen</p> <p>Koeficienti i ndertimit ne trollin e ndertimit</p> <p>Numri orientues i banoreve</p> <p>Dendësia ne Bllokun A1</p> <p>Dendësia ne Bllokun A2</p> <p>Dendësia ne Bllokun A3</p> <p>Dendësia ne nivel te Zones Lakuriq - Kuadranti F 6.2 b</p>																		
<p>PLAN RREGULLATIV URBAN BILANSI I SIPERFAQEVE DHE EMERTIMET NE PLANIN URBANE</p>																		
KSHIP	Koeficient i shfrytimit te parceles																	
KSN	koeficienti i siperfaqes ndertuese																	
SBN"E"	Siperfaqja bruto nen objekt																	
SBN"U"	Siperfaqja bruto e te gjitha etzhaveve																	
Nr. Etrazheve	Numri i etzhaveve																	
Banim (m <sup>2</sup> )	Siperfaqja ndertuese ne gjithe etzhave(BANIM)																	
Afarizem (m <sup>2</sup> )	Siperfaqja ndertuese ne te gjitha etzhave(TRESET -AFARIZEM-ADMINISTRATE)																	
Nr. i apartamenteve	Numri i apartamenteve(standardi pranuar 80 m <sup>2</sup> bruto)																	
Nr. i "p"- "g" Lok - Bllok	Numri i nevojshem i parkimeve vendeve per garazhim ne parcelat																	
Standardi	Normat Sipas planit zhvillimor 2004-2014 i Prizrenit dhe standardet ndertkombetare,																	
	0.5deri 0.6																	
	3.5																	
	20.805																	
	145.636																	
	P-2 deriP-7																	
	83.221																	
	62.415																	
	780																	
	1.560																	

## KARAKTERISTIKAT E BLOQEVE URBAN

### BLOKU URBAN A1

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

**Destinimi:** Objekte me kombinim banim kolektiv dhe administratë, tregëti dhe veprimtaritë e shenuara në tabelë .

**Vrejtje :** objektet e paisura me leje ndertimore të inkorporohen gjatë hartimit të zgjidhjes urbanistike të bllokut urban.

**Lejohet:** Ndërtimi i objekteve me etazhitet mesatar prej 2B+P+2 deri P+7. Me destinim të përzier (tregti, administratë dhe biznes në përdhese 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 kabllor). 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.

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

#### **Kushtet e veçanta:**

Parcela me sipërfaqe mbi  $Sp=900\text{ m}^2$  është parcela në të cilën lejohet ndërtimi kolektiv. Këto parcela do ta ken Indeksën e sipërfaqes ndërtuese  $ISD_{max}=3.2\div 4$ , ndërsa shfrytëzimin e parceles ndërtimore  $ISHP_{max}=50\%$  për banim kolektiv, kurse për afarizem, hoteljeri tregëti  $ISHP_{max}=60\%$

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

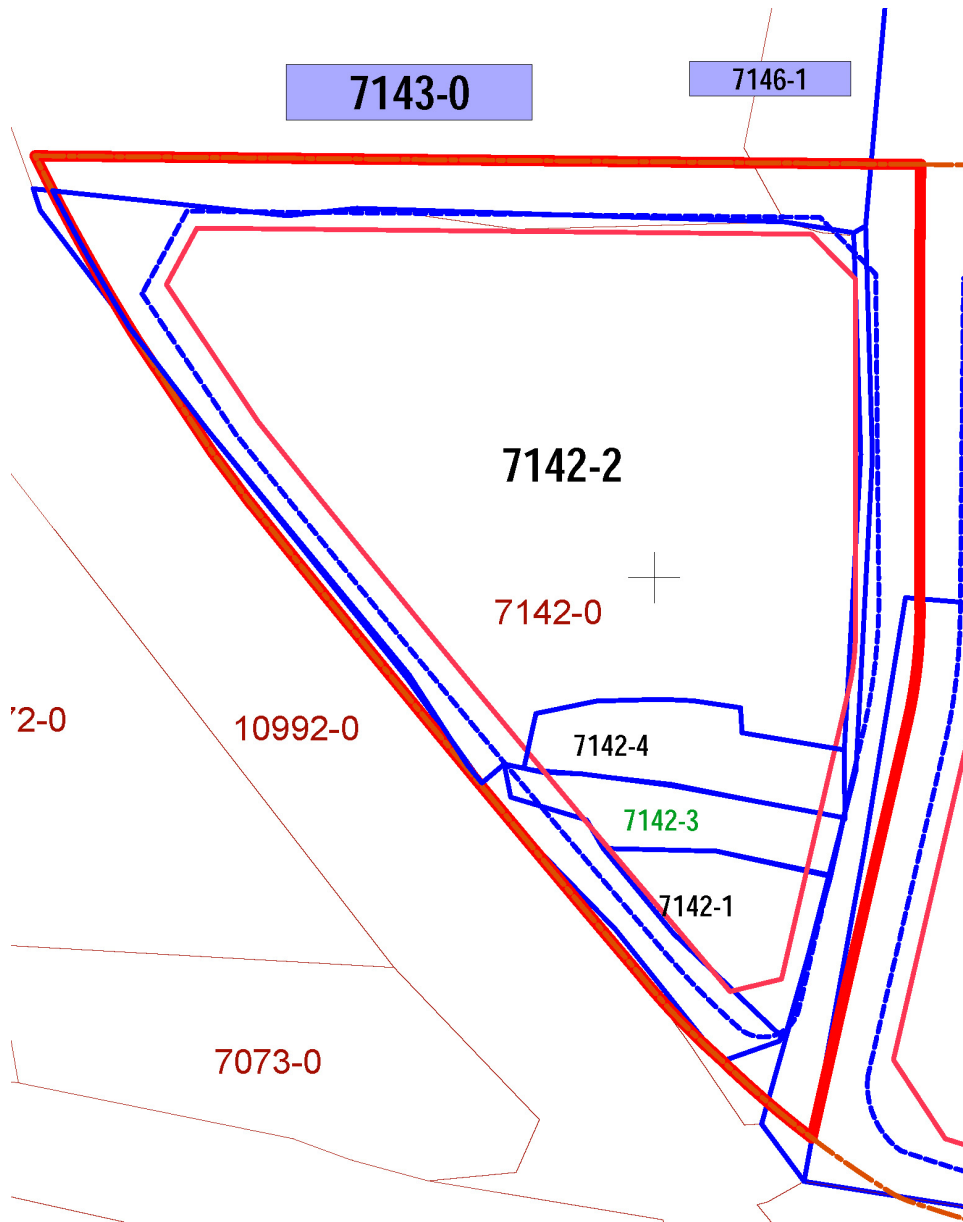
Parcelat e bashkuara do të shfrytëzjnë të njëjtin koeficient të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të shfrytëzimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Parcelat të cilat nuk e arrijnë sipërfaqen prej  $900\text{ m}^2$  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:





**Treguesit ndërtimorë të Bllokut Urbani A1 kanë këto indekse:**

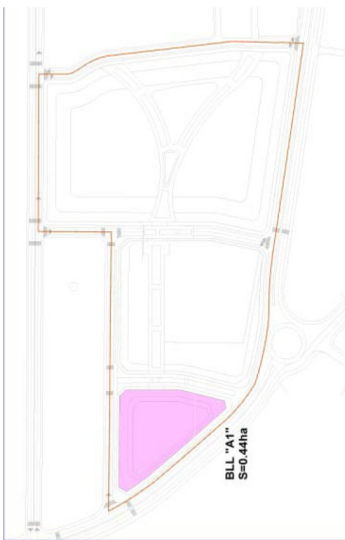
Blloku Urban A1 ka një sipërfaqe prej 0.52 ha. Është i dedikuar për banim kolektiv me etazhitet (P+5 deri P+7) si dhe funksione tjera përcjellëse. Në të ka sipërfaqe të caktuara për objekte të infrastruktures sociale, për tregti me pakicë, furnizim me ushqim, përmbajtje tjera joshqetësuese(garazha, servise etj), ndërtesa për administrim, për kulturë, hoteljeri ,religjion, përmbajtje tjera argëtuese, rekreimi dhe për lojë të fëmijëve.

Lejohen të gjitha sektorët e veprimtarive të cilat i plotësojnë të gjitha kushtet sipas ligjeve të dhëna nga Ministritë përkatëse të parapara për vendbanimet urbane

duke u pajisur me lejet e nevojshme përkatëse varësisht nga lloji i veprimtarisë.

Biloku A1 bruto		Biloku A1 neto		BILLOKU A1					Pronaret
6,970.51 m <sup>2</sup>		4,420.47 m <sup>2</sup>		PARCELAT NE BLOK					
Parcelat pesemarrëse		Parcelat ne bllok		ngasirat		siperfaqja		pjesmarrja ne %	
gjithesajt				7242-1	290	4.15%	KRASNICI GJEMALUJA AZIR P.SH.		
Pjesmarrja ne ndertim				7242-2	4,714	67.53%	D.S.-TRG.PRED. JUGOPETROL. BEOGRAD		
te gjitha parcelat				7242-3	290	4.15%	KRASNICI RAGIP AZIRA P.SH.		
				7242-4	350.00	5.01%	KRASNICI BEHAJUN (NUHI) P.SH.		
				7143-0	515.63	7.39%	P.SH.KK PRIZREN		
				7146-1	87.84	1.26%	P.SH.KK PRIZREN		
				7141-0	95.24	1.36%	P.SH.KK PRIZREN		
				7140-1	552.65	7.92%	P.SH.KK PRIZREN		
				10992-0	85.45	1.22%	P.SH.RRUGËT		
					<b>6,980.51</b>	<b>100.00%</b>			
					<b>6,980.51</b>				
Siperfaqet dhe përmbajtja		etazhite		siperfaqja komplet ne etazha		njësia matëse			
Siperfaqja brenda vijës rregullative per Bilokun A1		5,192.64							
Siperfaqja brenda vijës ndertimore per Bilokun A1 numri I bllokut (A1)		4,420.47							
Siperfaqja e ngastres pjesmarrëse ne bllok sipas fletave poseduese		4,420.47							
Siperfaqja mbrenda vijës ndertimore		772.17							
Rrugët trotuarët dhe hapësirat tjera publike-gjelbrim gjelbrimi shtigjet		2,210.24							
siperfaqja ndertuese në përdheshë		2,210.24		1		2,210.24		m <sup>2</sup>	
siperfaqja ndertuese ne etazhe		2,210.24		6		13,261.41		m <sup>2</sup>	
siperfaqja ndertuese ne te gjitha etazhat (SNB-"")		(P+2)deri(P+7)				15,471.65		m <sup>2</sup>	
Etazhite		0.5							
Koefficienti I shfrytimit ne përdheshë		0.5							
Koefficienti I shfrytimit ne katin e I-II- të		3.50							
Koefficienti I siperfaqes ndertuese		P+2		3					
objekte shkollore, objekte ndihmese		1.2-1.5m				deri 50% ne fasadë			
lartësia max. e nderteses prej kotes 0 - deri te kulmi		25 m							
lartësia e etazhës dÿsheme ne përdh.		3.6 m							
lartësia e etazhës dÿsheme per etazhat tjera		3.0-3.4 m							
bodrum 1 dhe 2		shfrytëzimi							
Destinimi :Banim,administrat ,tregeti dhe hoteljeri		hapësira sherb.		80% e trolit					
sip. e parkingjeve mbloktore 20% e hapësires se lire te trolit ndertim.		,20%							

BILLOKU A1



BILL "A1" S=0.44ha

**Vërrejtje:** Normat sipas planit zhvillimor 2004 – 2014 i Prizrenit dhe standardet ndërkombëtare

## **BLLOKU URBAN A2**

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

**Destinimi:** Objekte me kombinim banim kolektiv dhe administratë, tregëti dhe veprimtaritë e shenuara në tabelë .

**Vrejtje :** objektet e paisura me leje ndertimore të inkorporohen gjatë hartimit të zgjidhjes urbanistike të bllokut urban.

**Lejohet:** Ndërtimi i objekteve me etazhitet mesatar prej P+5 deri P+7.

Me destinim të përzier (tregti, administratë dhe biznes në përdhese dhe kat, si dhe banim kolektiv sipër) me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazhave, rrugëve interne, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllor). 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 hapësirave me kualitet të lartë.

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

### **Kushtet e veçanta:**

Parcela me sipërfaqe mbi  $S_p=900 \text{ m}^2$  është parcela në të cilën lejohet ndërtimi kolektiv. Këto parcela do ta ken Indeks in e sipërfaqes ndërtuese  $ISD_{max}=3.2 \div 4$ , ndërsa shfrytëzimin e parces ndërtimore  $ISHP_{max} =50\%$  deri në 60% për afarizëm, tregëti dhe hoteljeri.

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

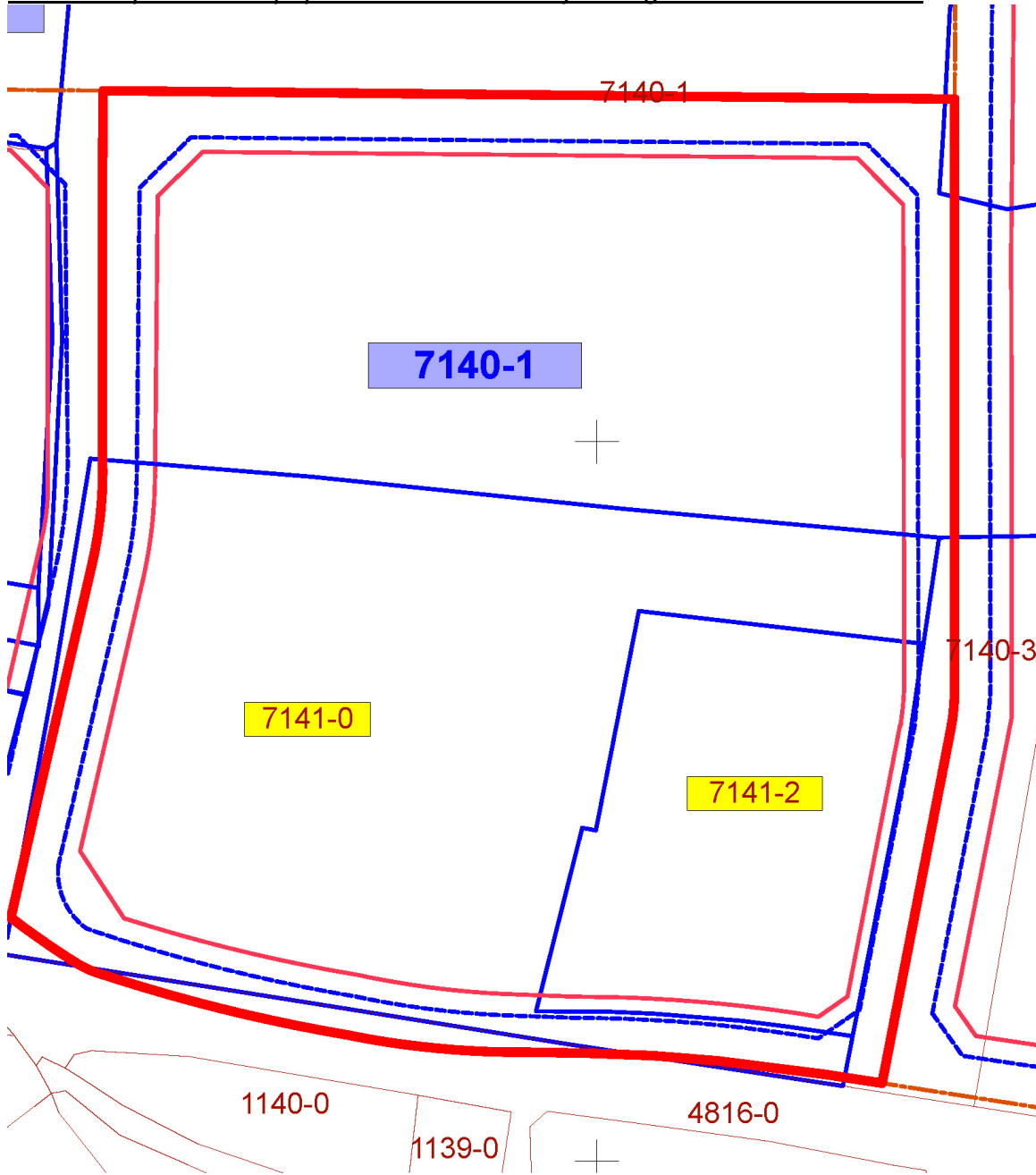
Parcelat e bashkuara do të shfrytëzjnë të njëjtin koeficient të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të shfrytëzimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Parcelat të cilat nuk e arrijnë sipërfaqen prej 900 m<sup>2</sup> 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:



**Treguesit ndërtimorë të Bllokut Urban A2 kanë këto indekse:**

Blloku Urban A1 ka një sipërfaqe prej 1.31 ha. Është i dedikuar për banim kolektiv me etazhitet (P+5 deri P+7) si dhe funksione tjera përcjellëse. Në të ka sipërfaqe të caktuara për objekte të infrastruktures sociale, për tregti me pakicë, furnizim me ushqim, përmbajtje tjera joshqetësuese, ndërtesa për administrim, për kulturë, religjion, përmbajtje tjera argëtuese, rekreimi dhe për lojë të fëmijëve.

Lejohen të gjitha sektorët e veprimtarive të cilat i plotësojnë të gjitha kushtet sipas ligjeve të dhëna nga Ministritë përkatëse të parapara për vendbanimet urbane

duke u pajisur me lejet e nevojshme përkatëse varësisht nga lloji i veprimtarisë.

BLOKU A2		BLOKU A2				Pronaret	
PARCELAT NE BLOK		nga	si	mat	si	mat	
Sipërfaqja ndert. Në kat		Sipërfaqja ndert. Në kat		Sipërfaqja ndert. Në kat		Sipërfaqja ndert. Në kat	
Sipërfaqja ndert. Në Perdhesh		Sipërfaqja ndert. Në kat		Sipërfaqja ndert. Në kat		Sipërfaqja ndert. Në kat	
bilok A2 bruto	15,780.93 m <sup>2</sup>						
bilok A2 neto	12,102.65 m <sup>2</sup>						
Parcela pësmarrëse		2,538.7	2,538.7	17,771.14	7140-1	6,621 m <sup>2</sup>	41.95% P.SH.KK PRIZREN
Parcela pësmarrëse		2,406.3	2,406.3	16,844.30	7141-0	6,275 m <sup>2</sup>	39.77% P.SH.KK PRIZREN
Parcela pësmarrëse		885.0	885.0	6,195.32	7141-2	2308.05 m <sup>2</sup>	14.63% Kabashi, Mezium Hësen
Parcela pësmarrëse		141.5	141.5	990.69	7140-3	369.08 m <sup>2</sup>	2.34% PSH KKP
Parcela pësmarrëse		70.9	70.9	496.34	4816-0	184.91 m <sup>2</sup>	1.17% P.SH.RRUGËT
Parcela pësmarrëse		8.8	8.8	61.49	4140-10	22.907 m <sup>2</sup>	0.15% P.SH.NEWCO - KOMUNA-PRIZREN-GAMMA-LLC
Parcela pësmarrëse		6,051.3	6,051.3	42,359.3		15,780.84 m <sup>2</sup>	SHFRYZUES - OIRAMBAJTJE 99vite
gjitheshejt							
Pjesmarrja ne ndertim		te gjitha parcelat		te gjitha parcelat		15,780.84 m <sup>2</sup>	
Sipërfaqet dhe përmbajtja		etazhiteti		si		mat	
Sipërfaqja brenda vijes rregullative per Bllokun A2		13,160.38		si		mat	
Sipërfaqja brenda vijes ndertimore per Bllokun A2 numri I bllokut (A1)		12,102.65 A1		si		mat	
Sipërfaqja e ngastres pjesmarrëse ne bllok sipas fletave poseduese		12,102.65		si		mat	
Sipërfaqja mbrenda vijes ndertimore		1,057.73		si		mat	
Rrugët trotoret dhe hapësirat tjera publike-gjelbrim gjelbrimi shifigjet		6,051.33		si		mat	
Sipërfaqja ndertuese në përdheshë		6,051.33		1		6,051.33 m <sup>2</sup>	
Sipërfaqja ndertuese ne etazhe		6,051.33		6		36,307.95 m <sup>2</sup>	
Sipërfaqja ndertuese ne te gjitha etazhat (SNB"")		(P+2)deri(P+7)		42,359.28		m <sup>2</sup>	
Etazhiteti		0.5					
koeficienti I shfryzimit ne përdheshë		0.5					
koeficienti I shfryzimit ne katin e I-II- të		3.50					
koeficienti I sipërfaqes ndertuese		P+2					
objekte shkollore, objekte ndihmese		1.2-1.5m					
konzolla prej kati te parë		25 m					
lartësia max. e ndërtesës prej kotes 0 - deri te kulmi		3.6 m					
lartësia e etazhës dytsheme ne përdh.		3.0-3.4 m					
lartësia e etazhës dytsheme per etazhat tjera		shfryzimi					
bodrum 1 dhe 2		80% e trolit					
Destinimi :Banim,administrat ,tregëtidhe hoteljeri							
sip. e parkingjeve		20% e hapësirës se lire te trolit ndertim.					
%		5-10%					

BLOKU A2



**Vërrejtje:** Normat sipas planit zhvillimor 2004 – 2014 i Prizrenit dhe standardet ndërkombëtare

### **BLLOKU URBAN A3**

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

**Destinimi:** Objekte me kombinim banim kolektiv dhe administratë, tregëti dhe veprimtaritë e shenuara në tabelë .

**Vrejtje :** objektet e paisura me leje ndertimore të inkorporohen gjatë hartimit të zgjidhjes urbanistike të bllokut urban.

**Lejohet:** Ndërtimi i objekteve me etazhitet mesatar prej P+5 deri P+7.

Me destinim të përzier (tregti, administratë dhe biznes në përdhese 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 kabllor). 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.

**Nuk lejohet:** Destinim tjetër përveç atij të përzier (banim, tregti, 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 Indeks të 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 drejtën e ndërtimit kolektiv.

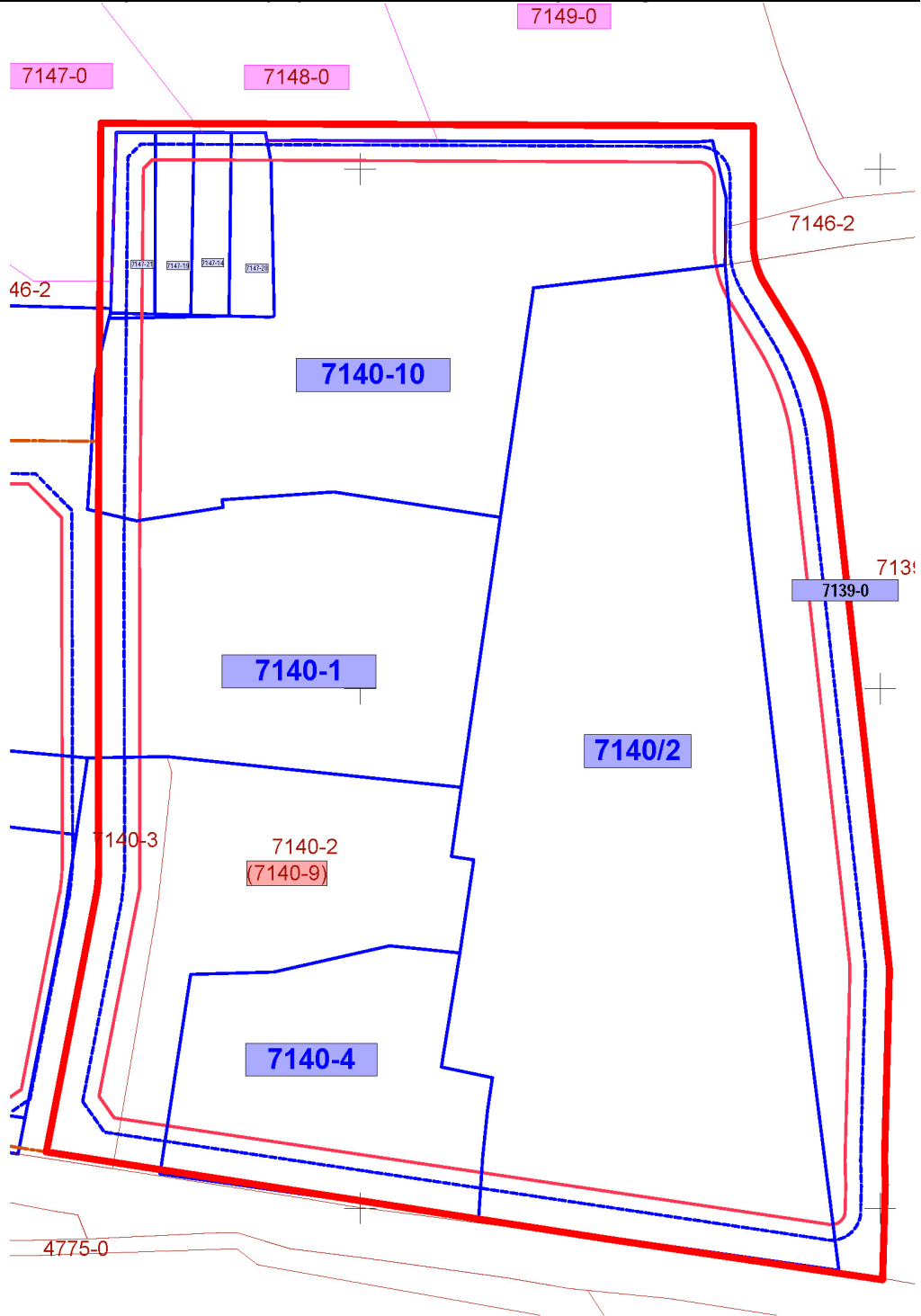
Parcelat e bashkuara do të shfrytëzjnë të njëjtin koeficient të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të shfrytëzimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

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 A3:**



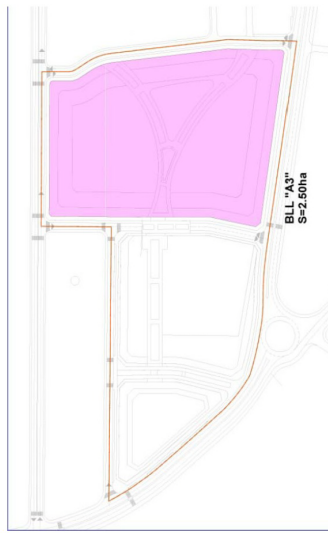


**Treguesit ndërtimorë të Bllokut Urban A3 kanë këto indekse:**

Blloku Urbanistik A3 ka një sipërfaqe prej 2.71 ha. Është i dedikuar për banim kolektiv me etazhitet (P+5 deri P+7) si dhe funksione tjera përcjellëse. Në të ka sipërfaqe të caktuara për objekte të infrastruktures sociale, për tregti me pakicë, furnizim me ushqim, përmbajtje tjera joshqetësuese, ndërtesa për administrim, për kulturë, religjion, përmbajtje tjera argëtuese, rekreimi dhe për lojë të fëmijëve.

Lejohen të gjitha sektorët e veprimtarive të cilat i plotësojnë të gjitha kushtet sipas ligjeve të dhëna nga Ministritë përkatëse të parapara për vendbanimet urbane duke u pajisur me lejet e nevojshme përkatëse varësisht nga lloji i veprimtarisë.

blloku A3 bruto		30,463.67 m <sup>2</sup>		BLLOKU A3		Pronaret	
blloku A3 neto		25,087.19 m <sup>2</sup>		ngastrat		njesia matese	
Sipërfaqja ndert. nëPërdhies		Sipërfaqja ndert. Në kat		Sipërfaqja ndert. Në të gjitha etazhat		njesia matese	
Sipërfaqja ndert. nëPërdhies		Sipërfaqja ndert. Në kat		Sipërfaqja ndert. Në të gjitha etazhat		njesia matese	
	1,561.0	1,561.0	10,926.91	7140-1	3,766.91	12.44%	P.SH.KK PRIZREN
	4,362.4	4,362.4	30,536.54	7140-2	10,527.08	34.78%	P.SH.NEWCO -KOMUNA-PRIZREN-GAMMA-LLC
	1,017.0	1,017.0	7,119.05	7140-9	2,454.20	8.11%	SHFRYTZUES-OIRAMBAJTUE 99vite
	408.9	408.9	2,862.21	7140-3	986.71	3.26%	P.SH.KK PRIZREN
	1,051.7	1,051.7	7,361.87	7140-4	2,537.91	8.39%	P.SH.KK PRIZREN
	2,303.2	2,303.2	16,122.20	4140-10	5,557.92	18.36%	P.SH.NEWCO -KOMUNA-PRIZREN-GAMMA-LLC
	1,225.8	1,225.8	8,680.33	7139-0	2,957.96	9.77%	SHFRYTZUES-OIRAMBAJTUE 99vite
	21.7	21.7	151.94	7146-2	52.38	0.17%	Nuk ka ne shenime????
	119.4	119.4	0.00	7145-0 (1?)	288.16	0.95%	P.SH.RRUGËT
	51.6	51.6	361.43	7148-0 (1?)	124.60	0.41%	P.SH.KK PRIZREN
	44.7	44.7	312.91	7147-0 (1?)	107.87	0.36%	P.SH.KK PRIZREN
	109.8	109.8	768.70	7147-14	265.00	0.88%	PACOLLARI FADIL HEVZI P.SH.SHFRYT.
	88.7	88.7	620.76	7147-19	214.00	0.71%	PACOLLARI NEXHIP (SAMI)
	89.1	89.1	623.66	7147-20	215.00	0.71%	PACOLLARI FADIL
	88.7	88.7	620.76	7147-21	214.00	0.71%	PACOLLARI JAMIN (SADIK)
	12,543.6	12,543.6	86,969.28	te gjitha parcelat	30,269.70	100.00%	
Pjesmarrja ne ndertim				te gjitha parcelat		m <sup>2</sup>	
Parcela pjesemarese				etazhitet		njesia matese	
Sipërfaqet dhe përmbajtja				sipërfaqja komplet ne etazha			
Sipërfaqja brenda vijes rregullative per Bllokun A3	27,045.67	27,045.67					
Sipërfaqja brenda vijes ndertimore per Bllokun A3	25,087.19	25,087.19					
numri i bllokut (A1)	A3	A3					
Sipërfaqja e ngastes pjesemarese ne bllok sipas fletave poseduese	25,087.19	25,087.19					
Sipërfaqja mbrenda vijes ndertimore	1,958.38	1,958.38					
Rruges trobarete dhe hapsirat tjera publike-gjelbrim	12,543.60	12,543.60	1		12,543.60		
sipërfaqja ndertuese në përdhiesë gjelbrimi shtigjet	12,543.60	12,543.60	6		75,261.57		
sipërfaqja ndertuese ne etazhe	12,543.60	12,543.60			87,805.17		
sipërfaqja ndertuese ne te gjitha etazhat (SNB="T")	(P+2)deri(P+7)	(P+2)deri(P+7)					
Etazhitet	0.5	0.5					
Koeficienti i shfrytëzimit ne përdhiesë	0.5	0.5					
Koeficienti i shfrytëzimit ne katin e I-II-të	3.50	3.50					
Koeficienti i sipërfaqes ndertuese	P+2	P+2					
objekte shkollore, objekte ndihmese	1.2-1.5m	1.2-1.5m					
Konozilla prej katit te parë	25 m	25 m					
lartësia max. e ndërteses prej kotes 0 - deri te kulmi	3.6 m	3.6 m					
lartësia e etazhës dysheme ndertuese ne përdh.	3.0-3.4 m	3.0-3.4 m					
lartësia e etazhës dysheme per etazhat tjera	shfrytëzimi	shfrytëzimi					
bodrum 1 dhe 2	hapesira sherb.	hapesira sherb.					
	80% e trolit	80% e trolit					



**Vërejtje:** Normat sipas planit zhvillimor 2004 – 2014 i Prizrenit dhe standardet ndërkombëtare

### **Veprimtaritë e lejueshme**

Veprimtaritë e lejueshme në zonën e banimit kolektiv, të cilat lejohen të zbatohen në këtë zonë janë:

- **objektet e tregëtisë** (shitoret e të gjitha tipeve për shitjen e artikujve ushqimorë dhe të mallit të shpenzimit të gjerë në pakicë etj.)
- **objektet e shërbimit zejtar** (furrë buke, ëmbëltore, e këpucëve, rrobaqepëse, frizere, punëtori fotografie, larje e automjeteve dhe veprimtari tjera zanatore)
- **objektet tjera me veprimtari jo shqetsues** (garazha nëntoksore, garazha mbi toksore, servise për mirëmbajtje)
- **objektet e veprimtarive shërbyese** (librari, videotekë, pastrim kimik etj.)
  
- **objektet e hotelierisë** (hotel, motel, pansion, restoran, tavernë, kafe bar, picer, hamburgeri ..)
- **objektet e shëndetësisë** (barnatore, ordianca të përgjithshme dhe specialistike, ambulanta, stacionarë të kapaciteteve më të vogla etj)
- **objektet e kujdesit social** (serviset për ruajtjen e fëmijëve, kopshtet, çerdhet, lojërat për fëmijë, vendosja dhe kujdesi për të moshuarit dhe të paaftit etj.)
- **objektet e kulturës** (galeritë, bibliotekat, leximoret, sallat e teatrit dhe të kinemasë etj)
- **objektet e argëtimit** (sallonet e biliardit, sallonet e videolojërave etj)
- objektet e sportit (terenet sportive, boqoret, ushtrimoret për aerobik, fitnes, bodibilding etj)
- **objektet e veprimtarive administrative – punuese** (filiala të bankave, posta, përfaqësi të agjencioneve, biro punuese etj)
- **objektet e bujqësisë** (barnatore të bujqësisë, stacion veterinarie etj)

Në këtë zonë mund të planifikohen edhe veprimtari tjera me kusht që të mos e rrezikojnë ambientin dhe kushtet jetësore, përmes zhurmës, aromave -erërave, materialeve mbeturinore apo me ndikime tjera të dëmshme, përkatësisht që të ndërmerren masa me të cilat tërësisht sigurohen rrethina nga ndotjet, të kenë kushtet e siguruar të kyçjes në rrjetin e infrastrukturës komunale, si dhe në përputhje me destinimin dhe kapacitetin të mund të sigurohet numër i nevojshëm i vendparkingjeve për shfrytëzuesit sipas normativave.

### **Objektet e infrastrukturës sociale**

Zhvillimi i zonës “Lakuriqi Verior, Kuadranti F 5.5, F 5.6, F 5.7” duhet të shoqërohet nga plotësimi i nevojave për shërbimet përkatëse të infrastrukturës sociale për banorët e ardhshëm.

Nga analizat e rezultuara nga projeksionet demografike për zonën “Lakuriqi Verior, Kuadranti F 5.5, F 5.6, F 5.7” dhe nga përqindja e projektuar e pjesëmarrjes së grupmoshës 0- 5 vjeç , që është 11.14 %, dhe në bazë të radiusit për çerdhe të fëmijëve të marrë nga Plani Zhvillimor Urban e që është përvetësuar 250 metra dhe skemës së përfshirjes së tërë zonës me çerdhe për fëmijë, rezulton se në zonën “Lakuriqi Verior, Kuadranti F 5.5, F 5.6, F 5.7” 1 çerdhe e përmbush nevojën e zonës me këto objekte.

Organizimi i punës në institucionet parashkollore duhet të jetë në grupe të vogla prej max 30 fëmijëve në një njësi amë ( që përfshin të gjitha grupmoshat prej ( 0 – 5 vjeç), të sistemuar në një ndërtesë.

Dimensionimi i çerdhes do të jetë prej 1.5 – 2.0 m<sup>2</sup> për një fëmijë.

Objektet e përkujdesit të nivelit parashkollor duhet të kenë sipërfaqe të hapura, të insoluara mirë, të gjelbëruara, me hapësira për pushim dhe për lojëra të fëmijëve më të vegjël. Për fëmijët parashkollorë të moshës prej 3 – 6 vjeç, duhet të parashihet hapësirë e mbyllur me gardh për lojë, me sipërfaqe 10 – 15 m<sup>2</sup> për një fëmijë.

Sa l përket institucioneve parafillore për grupmoshën 5 – 6 vjeç me përqindje të projektuar të pjesëmarrjes që është 2.23 % nevojiten të ndërtohen objekte parafillore për pesë klasë mësimi. Organizimi i punës në institucionet parafillore duhet të jetë në grupe të vogla prej max 20 fëmijëve në një njësi amë ( që përfshin grupmoshat prej 5 – 6 vjeç), të sistemuar në një ndërtesë.

Dimensionimi i sipërfaqes për hapësira parafillore do të jetë prej 1.5 – 2.0 m<sup>2</sup> për një fëmijë.

Këto objekte janë paraparë të ndërtohen apo akomodohen në kuadër të rrethit të shkollave fillore .

Fëmijët e kësaj lagjeje frekuentojnë shkollën fillore Abdyl Frashëri, e cila ka një largësi relative që është në kuadër të rrezes së lejueshme prej 800 m, e aprovuar nga Drejtoria e Arsimit.

Qendra e mjekësisë familjare e lagjes Jeni Mahallë është në një distancë mjaft të afërt me këtë lokacion për ti ofruar banorëve të kësaj lagjeje shërbime mjekësore.

Zonat sportive publike janë të vendosura së bashku me qendrat shkollore.

### **Objektet publike**

„ Kuadranti F 5.5, F 5.6, F 5.7, Lakuriqi Verior” sipas ndarjes së vjetër administrative i takon Bashkësisë Lokale “Ortakolli” (sipas emërimit të mëparshëm “28 Nëntori”).

Sipas Planit Zhvillimor hapësira e qytetit të Prizrenit është ridizajnuar në njësi të reja administrative.

Sipas kësaj ndarjeje të re administrative ky lokacion i takon Bashkësisë Lokale Veri 2 dhe kufizohet me Bashkesine Lokale Qendra.

Kjo Zone nuk përfshin ndonjë sipërfaqe të madhe, banoret e kësaj Zone do të aderojnë në Bashkesine Lokale “Ortakolli” deri në një periudhë të pacaktuar kur do të sistemohet Bashkesia Lokale Veri 2.

Objektet publike do të ndërtohen në lokacionet e parapara veçanërisht për objektet publike, e që gjenden në kuader të ketyre dy Bashkesive Lokale si Qendra të BL.

Radiusi i shërbimeve të Qendres së BL duhet të shkojë deri në 800 metra. Në kuader të objekteve që duhet të përmbajë secila qendër e BL duhet të jenë objektet e shërbimeve primare qytetare, të tregëtisë, të biznesit, administratës e shërbime tjera që janë ekologjikisht dhe funksionalisht të pranuar të locohen brenda kufijve të ketyre qendrave banimore.

Prej objekteve duhet të jenë:

- Objektet e Qendres së BL
- Objektet e postës
- Qendra e Mjekësisë Familjare
- Objektet e barnatorës
- Objektet e tregëtisë ushqimore
- Objektet e tregëtisë së vogël
- Objektet hoteliere

Koeficienti i mbulimit të ngastres deri në 0.5

Koeficienti i ndërtimit në të gjitha etazhat deri në 2.0

Etazhiteti për objekte publike P + 0 deri P+1

## **INFRASTRUKTURA TEKNIKE**

### **Ujësjellësi dhe kanalizimi**

Kyçja e objekteve me rrjetën e ujësjellësit dhe kanalizimit do të bëhet sipas kushteve të dhëna nga ndërmarrja komunale e ujësjellësit dhe kanalizimit në Prizren.

Në kuadër të zonës do të kalojë arteria kryesore përmbledhëse për një pjesë të qytetit. Prerja tërthore është llogaritur sipas kapacitetit me prerje 2500 mm. Rjeti i ri sekondar do të lidhet me arterien kryesore në dy vende (te kolektorët kryesor).

Ujërat atmosferik nga zona do të largohen me rrjetë të posaçëm të kanalizimit ku me rramje natyrale do të drejtohen kah derdhja e paraparë me plan urbanistik.

Ujërat e ndotura nga sipërfaqet e rrugëve dhe të parkingjeve do të largohen me rrjetë të posaçëm të kanalizimit, dhe në kolektorë do të kyqen me rrjetin e ujërave të zeza për përpunim të mëtejshëm.

### **Kushtet për instalime elektrike dhe të telefonisë tokësore**

Kyçja e objekteve me rrjetën e energjisë elektrike do të bëhet sipas kushteve të dhëna nga Elektrodistribucioni me njësi në Prizren.

Furnizimi i tërësive A,B dhe C me energji elektrike do të bëhet nga trafostacioni

me kabllo të nëntokësore të tipit IPO 13A-3x150mm<sup>2</sup> nën tokë në kanal 0.8x0.4 m

ku janë kalimet ( rruga kryesore, etj.) kabllo do të futen në kanalet e betonit për kabllo të mbrojtur me GAL mbrojtëse ,me shiritin paralajmërues sipas dokumentacionit që do të punchet . TRANSFORMATORËT do të vendosen në vendin e caktuar.

Furnizimi i trafostacionit me energji elektrike do të bëhet nga TRAFOSTACIONI

TS 35/10KV PZ IV të tensionit të lartë.

Ku më parë kërkohet pëlqimi nga distibucioni elektroenergjetik i Prizrenit.

Transformatori duhet të jetë i montuar në shtëpizën e cila është e blinduar, komplet me pajisjet e tensionit të lartë si dhe me pajisjet e tensionit të ulët të cilat i plotësojnë kërkesat e këtij objekti.

Fuqia e transformatorëve varet prej ngarkesës së blloqeve.

Blloqet A1, A2 dhe A3 furnizohen me energji elektrike prej trafos=A

1x1250KVA +1x630 KVA

Blloqet B1, B2 B3 dhe B4 furnizohen me energji elektrike prej trafos=B

2x1250KVA +1x630 KVA

Bloqet C1, C2 dhe C3 furnizohen me energji elektrike prej trafos=C

2x1250 KVA

Kyçja në rrjetën PTT do të bëhet me kabllot adekuate, sipas kushteve të dhëna të PTT - së të Kosovës.

## **KARAKTERISTIKAT EKOLOGJIKE**

### **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 rregulloreve 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, vlersimit 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 repektuar përkufizimet në aspektin e llojit të veprimtarisë të cilat janë të lejuara për të vepruar në kuadër të kufijve të hapsirës së planit dhe masave të përcaktuara për mbrojtjen e mjedisit jetësor, sigurohen kushtet e jetesës 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 materieve ndotëse nuk duhet të jetë më e madhe se e lejuara sipa destinimit të hapsirave. Është e nevojshme të përcjelllet 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 ndërtesë 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 përmirimit të kushteve dhe mbrojtjes së mjedisit jetësor.

Një problem të veçant paraqesin hapsirat për vëndosjen e kontenjerëve nga mbeturinat komunale. Me qëllim të përmirimit të kushteve hygjënike dhe mbrojtjes së mjedisit jetësor, për vëndosjen e kontenjerëve duhet të caktohen vende të përshtatshme dhe hygjënike të sigurta,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 përcaktuar 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 vendimmarrje për pytyet e mbrojtjes së mjedisit jetësor.

### **Kushtet dhe kriteret për shfrytëzim racional të energjisë**

Duhet të përdoren të gjitha principet dhe kushtet për përdorim sa më racional të energjisë. Duhet të përdoren izolimet termike sipas normave dhe standardeve evropiane në përputhshmeri me dedikimet e objekteve dhe koeficientit të lejueshem të kalimit të nxehtësisë për zonën klimatike II.

### **Kushtet inxhineriko-gjeodezike të terrenit**

Sipas kartës seizmike tereni i Prizrenit gjendet në zonën e IX sizmik. Është i detyrueshëm përdorimi i normave teknike për ndërtimin e objekteve në zonat seizmike.

### **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 zjarrëfikseve, 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).

### **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.

### **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.

### **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:

### **Mbrojtja e mjedisit jetësor**

Realizimi i hapësirave të planifikuara përfshin edhe zgjidhjen e mbrojtjes së mjedisit jetësor për tërë kompleksin.

Ndotja e ambientit jetësor ka ndikim direkt në shëndetin e njeriut dhe çdo njeri ka të drejtë të jetoj në mjedisin e pastër jetësor.

- 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.

### **Menagjimi i mbeturinave**

Menagjimin e hedhurinave si dhe mirëmbajtjen dhe pastrimin e rrugëve në Prizren e bën Ndërmarrja Publike „Higjiena“ në bashkepunim me Drejtoratin për Shërbime Publike pranë Kuvendit Komunal.

Duke e marrë për bazë nivelin e mbeturinave urbane të llogaritura për person në ditë dhe duke e llogaritur numrin e banorëve që do të jetojnë në zonën e planit rregullativë mund të llogarohet sasinë e përafert të prodhimit të mbeturinave dhe mënyren e largimit të tyre. Zgjidhja adekuate e kësaj problematike do të jetë që të bëhet grumbullimi i mbeturinave në kontejnerë me vëllim të përshtatshëm në pika të caktuara. Duhet të vendosen kontejnerët në pika të caktuara si dhe hedhja e bërllokut të bëhet duke e seleksionuar dhe ndarë bërllokun varësisht nga natyra e mbeturinave, kjo të bëhet për arsye të mundësisë së reciklimit të mbeturinave. Largimi i tyre do të bëhet me kamion adekuat dhe atë një herë në ditë në drejtim të deponisë që e cakton Shërbimi Publik.

## **RREGULLIMI I RRJETIT TË SIPËRFAQEVE TË KOMUNIKACIONIT**

Drejtimet themelore të konceptit të zgjidhjeve të rrugëve në të ardhmen janë:

- Të sigurohen qarkore kualitative për drejtimet magjistrale Prizren – Gjakovë.
- Të projektohen rrugë të reja që do t'i ndajnë blloqet e banimit dhe rrugë që do të mundësojnë qasje nëpër blloqe të banimit .
- Profili tërthor i rrugëve duhet t'i përshtatet mundësive hapësinore
- Me qëllim të zvogëlimit të lëvizjeve individuale të komunikacionit automobilistik parashtrohet kërkesa për rritjen e komunikacionit publik urban (autobus).
- Komunikacioni i këmbësorëve është kërkesë dhe traditë në qytet, prandaj është e domosdoshme të formohen zonat e këmbësorëve, ndërsa në çdo profil të rrugëve të parashihen shtigjet e këmbësorëve.

Rrugët kryesore dhe furnizuese në periferi të tërësive urbane janë projektuar me anë të programit profesional për projektim të rrugëve “PLATEA”.

Duhet të theksohet se rrugët e projektuara nga Plani i Përgjithshëm Urban i hartuar nga Byroja projektuese “Nixha @ Partners” nuk kanë mund të inkorporohen në Planin Rregullues Urban në mënyrë të tërësishme, për shkak të analizës jo të mirëfilltë të topografisë së terrenit nga ana e kësaj byroje gjatë punimit të Planit të Përgjithshëm Urban.

Pjerrtësia maksimale e projektuar e rrugëve është 10 %. Duke projektuar në një terren kryesisht të rrafshët , projektimi i rrugëve të reja ka përcjellur konfiguracionin e Zonës duke imponuar forma të rregullta të blloqeve të banimit si dhe forma të rregullta dhe drejtvizore të rrugëve.

### **Rangu (niveli) funksional i rrugëve**

Në këtë zonë janë disa rrugë ekzistuese dhe disa rrugë të projektuara që gjithsejt paraqesin shtatë tipe të rrugëve sipas funksionit dhe atë:

rrugët e qytetit, rruga qarkore e zonës, rrugët përmbledhëse dhe rrugët e qasjeve.

- Rruga Regjionale Prizren – Gjakove, njekohesisht rruga unazore e qendres së qytetit,
- Rruga Lokale
- Rruga urbane

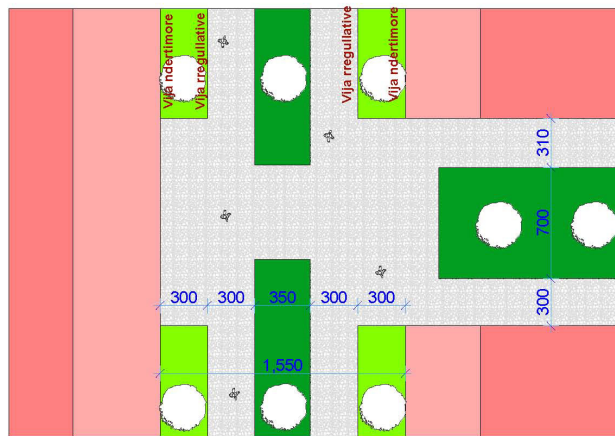
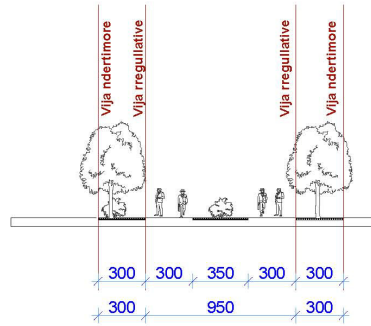
Në grupin e parë bëjnë pjesë rruga me prerje tërthore A - A, në të dytin rruga me prerje tërthore B - B, në të tretin rruga me prerje tërthore C - C dhe në katërtin rruga me prerje tërthore D - D.

Rruga kryesore ose rruga e qytetit është rruga katërshiritore që e lidh qytetin e Prizrenit me Gjakovën, dhe tangjenton zonën e Planit rregullativ kah ana jugore e saj.

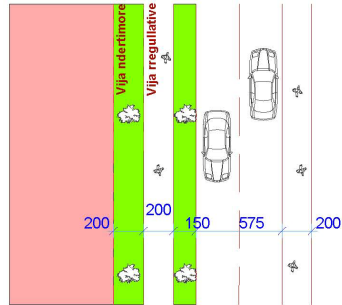
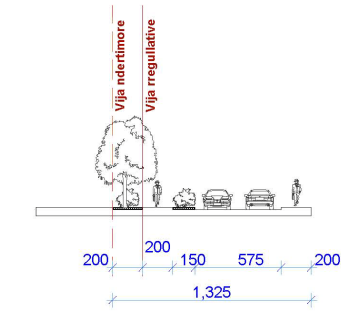
Rruga qarkore (rruga unazore e qytetit) e tangjenton zonën e Planit Rregullativ kah ana jugore e saj.

Rrugët përmbledhëse sipas rregullit bëjnë qarkimin e njësive urbane, me këtë edhe të njësive implementuese dhe bëjnë lidhjen e njësive urbane në mes vete brenda zones së planit rregullativ .

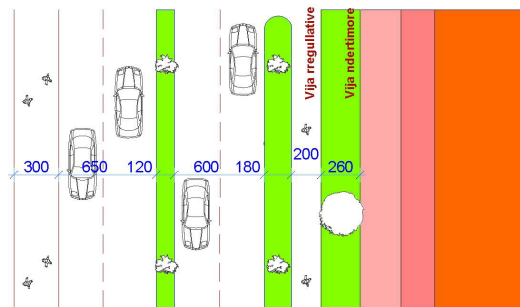
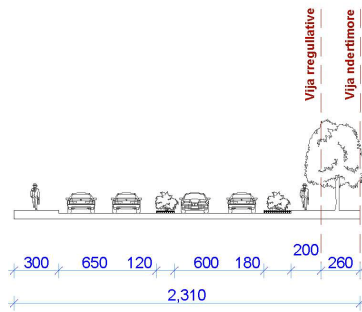
Rrugët e qasjeve janë rrugë të kategorisë më të ultë që furnizojnë të gjitha parcelat ndërtimore brenda bllokut urban me mundësinë e qasjes në rrugë duke u kujdesur që të mos lihet anash asnjë parcelë ndërtimore pa lidhje direkte me rrugën.



Profili 1- 1

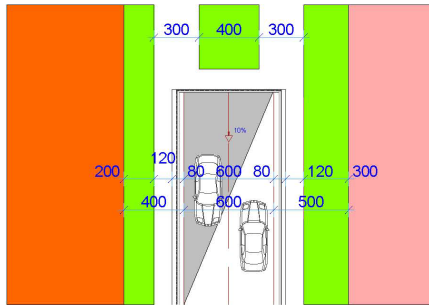
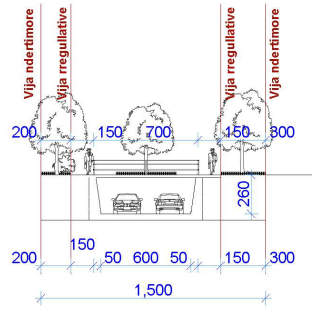


Profili 2- 2

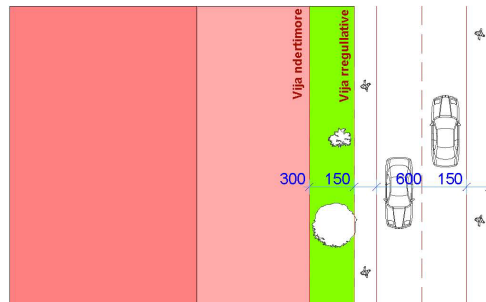
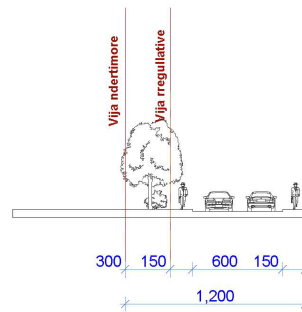


Profili 3- 3

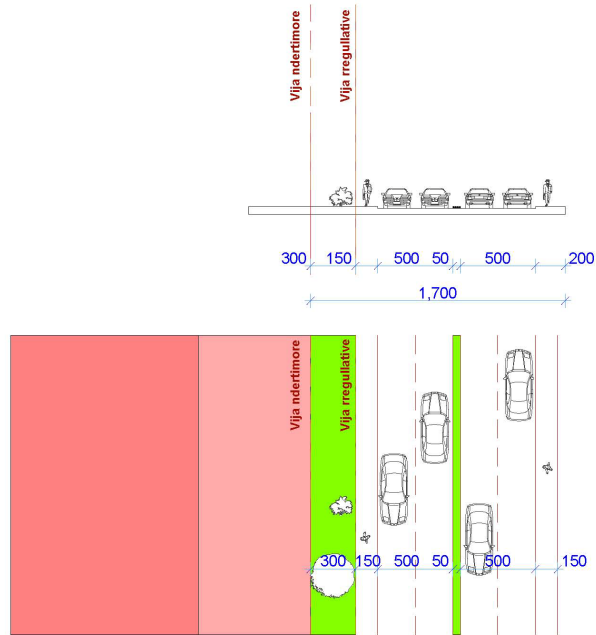




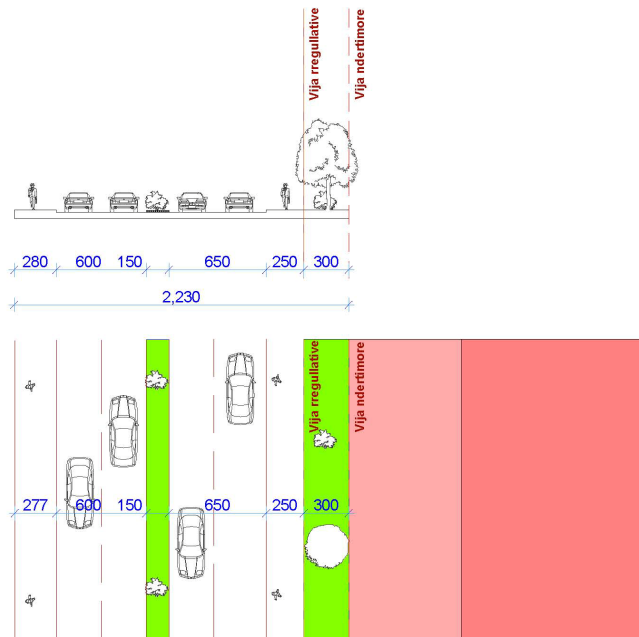
Profili 4- 4



Profili 5- 5



Profili 6- 6



Profili 7- 7

### **Udhëkryqet**

Për shkak të disa rangjeve të rrugëve kemi disa variacione të udhëkryqeve, udhëkryqe në forme të shkronjes T, udhëkryqe nën kënde të drejta, udhëkryqe nën kënde të ngushta dhe të gjera.

### **Komunikacioni për këmbësorë**

Komunikacioni këmbësorik ka elemente tradicionale në Prizren. Edhe në këtë zonë janë paraparë shtigje të veçanta për këmbësorë. Në anën tjetër të gjitha rrugët janë njëherit zona të këmbësorëve, në fakt të gjitha rrugët janë të planifikuara për shtigjet e këmbësorëve, kryesisht në të dy anët e rrugës me gjerësi prej 1.5 m', 2.0 m' dhe 3.0 m'.

### **STRATEGJIA LIDHUR ME OBJEKTET EKZISTUESE**

Në zonën e Planit Rregullativ ndodhen një numër i konsiderueshem i objekteve të ndërtuara, numri i tyre sillet në 50?, një numër i madh i objekteve janë pa leje ndërtimi .

Lokacioni dhe rrethina “Kuadranti F 5.5, F 5.6, F 5.7, Lakuriqi Verior” është zonë tipike e përmbajtjes mikse, e banimit individual, dy qendrave tregtare “Benaf” dhe “ABI Center”, pikës së karburanteve “Kosova Petroll”, me objekte me lokale afariste në përdhesat e tyre. Ku në pjesën e kufizuar me rrugën e JONIT dhe RIFAT UKIMERI, lokalet afariste gjenden në përdhesat e objekteve të banimit, ose në përdhesat e objekteve të kompleksit të fabrikës “Komuna”. Si objekte të veçanta afariste janë objekti i qendrës tregtare ABI Center, objekti i qendrës tregtare Ben -af, aneksi C i kompleksit të qendrës tregtare “Ortakoll”..... etj.

Përqindjen më të madhe sipas destinimit e zejnë objektet e banimit individual, dhe atë me 49.4 %, Objektet e pashfrytezuara për shkak të daljes jashtë përdorimit dhe që janë në kuader të ish kompleksit të fabrikës “Komuna” marrin pjesë me 30.5 %. Objektet dhe lokalet afariste marrin pjesë me 14.7 % të numrit total të objekteve. Objektet e banimit individual me lokale afariste në përdhese marrin pjesë me 5.0 %.

Një numër i caktuar i këtyre objekteve duhet të shkatërrohen, për shkak të mbajtjes së drejtimit të rrugëve dhe ndërtimit të objekteve të reja të banimit kolektiv.

## **PARKIMI DHE GARAZHIMI**

Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesve) të objekteve brenda zonës sigurohet në parcelën ndërtimore në brendësi të bllokut. Në kuader të bllokut muntë të ndërtohet dhe objekt për garazhim.

Për objektet e banimit kolektiv , standardi i parkimit respektivisht i garazhimit është një 0.4 – 0.6 parking (vend garazhi) për një banesë.

Ndërsa për objektet gjegjësisht lokalet e tregtisë, biznesit dhe administratës, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit është një parking (vend garazhi) për 40 m<sup>2</sup> të sipërfaqes totale të këtyre hapësirave shfrytëzuese.

Garazhet e objekteve kolektive të banimit planifikohen te vendosen ne bodrum, dhe ate ne dy nivele te bodrumit , me hyrje përmes rampave ne vendine caktuar me planin Rregullativ.

## **STRUKTURA PEIZAZHORE**

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

Prizreni ka sipërfaqe të pamjaftueshme të gjelbërimit për banorë nga aspekti i standardeve botërore, për arsye të ndryshme, dhe ndër arsyet kryesore është duke qenë një qytet i vjetër nuk është ndërtuar sipas një plani urbanistik. Prandaj me planifikimet e reja duhet që raporti i hapësirave gjelbëruese të mirret parasysh përmes nismave për rritjen e përqindjes së saj. Funkzioni primar i hapësirave të gjelbëruara është ajrosja e zonës dhe përmirësimi i kushteve për jetë dhe punë në të.

Programi i masave për mirëmbajtjen dhe kujdesin e sipërfaqeve të gjelbëruara duhet të bëhet në bashkëpunim me institucionet e kualifikuara.

### **LLOJET E SIPERFAQEVE GJELBËRUESE**

**Sipërfaqet e gjelbëruara në blloqet e banimit individual**

**Fushëlojat e fëmijëve dhe rekreacioni**

**Gjelbërimi rrugor**

**Shiritat e gjelbërt në profilin e rrugëve**

**Gjelbërimi mbrojtës**

**Gjelbërimi i çerdheve**

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

Gropat e mbjelljes vendosen deri në 10 metra distancë nga njëra tjetra varësisht nga karakteristikat e drunjëve për të zhvilluar kurorën. Duhet të shfrytëzohen drunjtë me lartësi jo më të madhe se 3 metra.

### **Fushëlojat dhe hapësirat për lojë të fëmijëve**

Këto janë sipërfaqe gjelbëruese brenda të cilave janë të organizuara fushëlojat dhe sipërfaqet për lojë të fëmijëve. Çdo njesi urbane dhe çdo bllok urban e ka hapësirat për këto qëllim sipas parametrave nga PZHU. Në kuadër të tyre sipas sipërfaqes në dispozicion janë të locuara sipërfaqe të dedikuara për lojë të fëmijëve të vegjël.

### **Regullat e organizimit të tokës – parcelimet në zonat e banimit kolektiv**

Sipërfaqet egzistuese të parcelave janë bazë për llogaritjen e përqindjes në pjesëmarrjen e ndërtimit të një blloku.

Parcelimi i ri fitohet me korigjimin e parcelave egzistuese. Këto intervenime bëhen për të siguruar funksionimin normal të hapësirave të interesit të përgjithshëm (rrugët, parkingjet, trotoret, shtigjet për këmbësorë, gjelbërimi, sheshet, lojërat për fëmijë etj.). Sipërfaqja totale e hapësirave të interesit të përgjithshëm minusohet nga sipërfaqja e parcelës së re, pra nga parcelat e pronarëve pjesëmarrës dhe atë sipas përqindjes së pjesëmarrjes të secilit pronar në atë bllok.

Projekti i parcelimit i mban të gjitha parcelat egzistuese në kuadër të tërësisë urbane të cilat ridefinohen në kuadër të blloqeve urbane.

Parcela ndërtimore është njësia më e vogël ku mund të ndërtohet. Ajo definohet me vijën rregulluese ndaj rrugës publike, dhe të gjitha pikave të nevojshme për shënim në terren, të cilat caktohen sipas koordinatave gjeodezike

### **Etapat e realizimit të planit**

Realizimi i planit rregullativ do të bëhet në faza të cilat do të përcaktojnë vetë investitorët.

Ndërtimi i infrastrukturës p.sh. rrugët, shtigjet, gjelbërimi publik, ndriçimi publik, hapësirat për pushim dhe rekreacion do të duhet të ndërmerren hap pas hapi në përshtatje me kërkesat e parapara në një afat mesatar.

Një qasje e tillë e bën të mundshëm reduktimin e çmimit të investimeve duke anashkaluar interesat joproductive dhe të siguroj furnizimin adekuat të një toke të tregtueshme në të njëjtën kohë.

Në aspektin e ndërtimit të objekteve të banimit kolektiv të tërë sipërfaqja e zonës së planit rregullativ paraqet njëkohësisht një territor për ndërtim duke përmendur se kjo zonë përmban një hapësirë perafersisht 5.75 ha.

Si fazë e parë dhe e veçantë e planit do të jetë trasimi i infrastrukturës rrugore, pra hapja me makina i rrugëve primare dhe sekondare brenda zonës së planit rregullativ dhe mundësisht shtrimi i tyre me zhavor.

Ngase sistemi i mbyllur i kanalizimit nuk mund të sigurohet për një afat të shkurtë atëherë marrëveshja e ndërtimit duhet të përmbajë edhe detyrimin që të ndërtohet një gropë septike private ne afërsi.

Në këtë fazë së paku uji i pijshëm dhe energjia elektrike duhet të jenë të siguruara.

Çdo objekt i planifikuar paraqet fazën e veçantë të realizimit. Zmadhimi ose zvogëlimi i gabaritit të objektit ose i etazhitetit do të lejohet në përputhje me raportimin paraprak me zyrtarët e Urbanizmit, sipas kriterëve të caktuara.

### **Mënyra e implementimit të planit rregullativ**

#### **Per objektet e banimit kolektiv**

- Per objektet e banimit kolektiv çdo bllok do të jetë një parcelë ndërtimore ku do të bëhet realizimi i projekteve urbanistike.

Në fazën e pregaditjes për dhënien e lejes së ndërtimit shfrytëzuesit e tokës- qytetarët, investitorët mund të dorëzojnë kopjen e planit me listën e pronave të parcelave. Në bazë të përfshirjes së këtyre parcelave në bllok do të bëhet caktimi i pjesëmarrjes me përqindje për secilin pronar e kjo do të shprehet në formë tabelare.

Për marrjen e lejes urbanistike nevojitet të prezentohet projekti urbanistiko-arkitektonik i punuar nga kompanitë e licencuara për këtë veprimtari.

### **KUSHTET TEKNIKO – URBANISTIKE PËR PËRPILIMIN E PROJEKTEVE URBANISTIKO-ARKITEKTONIKE**

- Objektet individuale te banimit që do të ndërtohen brenda zonës së planit rregullativ duhet të ndërtohen në bazë të kushteve tekniko – urbanistike të dhëna sipas Planit Rregullativ.

- Te objektet e banimit kolektiv hartuesi i projektit urbanistiko-arkitektonik duhet të bëjë përcaktimin e përqindjeve të çdo pronari në kuadër të bllokut

- Pas aprovimit të projektit urbanistiko- arkitektonik projektuesi duhet ta hartojë projektin zbatues për çdo objekt veç e veç në kuadër të bllokut.

## **KRITERET BAZË PËR IMPLEMENTIMIN E PROJEKTEVE URBANISTIKO-ARKITEKTONIKE**

### **Per objektet e banimit kolektiv**

Per objektet e banimit kolektiv kushtet për implementimin e projekteve urbanistiko-arkitektonike janë:

- Kopja e planit në të cilën janë të shënuara të gjitha parcelat që gjinden brenda një blloku të emërtuara në emër të një kompanie
- Kompania e cila është bartëse e projektit të një blloku duhet të parashtrojë kërkesën për lejen e ndërtimit.
- Kompania në fjalë do të përpilojë tërë dokumentacionin e nevojshëm që do të kërkojë Drejtorati për Urbanizëm.
- Para dhënies së lejes së ndërtimit kompania duhet të paguaj obligimet për kyçjen e bllokut në sistemin e rrjetit komunal të infrastrukturës.
- Pas kryerjes së obligimeve të lartpërmendura kompania merr lejen e ndërtimit dhe fillon me ndërtimin sipas marrëveshjes paraprake me pronarët e parcelave.
- Pas përfundimit të çdo objekti në bllok kompania duhet të bëjë kërkesën në Drejtoratin për Urbanizëm për pranimin teknik të objektit
- Pas marrjes së lejes për përdorim të objektit kompania do të bëjë shpërndarjen e banesave apo lokaleve pronarëve të parcelave sipas kontratës paraprake.

## **KUSHTET DHE MASAT PËR ZBATIMIN E PLANIT RREGULLATIV**

- Zbatimi i planit rregullativ do të bëhet përmes dy vijave të investitorëve, Kuvendi Komunal do të mirret me investimet dhe rregullimet e rrugëve, rregullimin e sipërfaqeve të lira, rregullimin dhe ndërtimin e objekteve të infrastrukturës sociale dhe infrastrukturës teknike, ndërsa personat fizikë do të mirren me implementimin e planit rregullativ në nivel të parcelave ndërtimore, ndërtimin e objekteve të banimit dhe rregullimin ambiental të parcelave ndërtimore.

Pra, me zbatimin e planit rregullativ sigurohet edhe rregullimi i hapësirës së përfshirë në zonën e paraparë (shtigjet e këmbësorëve, parkingjet, rregullimi i sipërfaqeve të lira, etj.).

- Nuk mund të bëhen ndërtime në kundërshtim me zgjidhjen e planit rregullativ.
- Për zbatimin dhe mbarëvajtshmërinë e planit rregullativ kujdeset Drejtoria e Urbanizimit i Kuvendi të Komunës së Prizrenit.