

INVESTITOR:

KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË



DREJTORATI I PLANIFIKIMIT, URBANIZMIT DHE NDËRTIMTARISË

PLANI RREGULLUES I LAGJES “LAKRISHTE”

Prishtinë, tetor 2007

PROJEKTUES:



Autorët e projektit:

Porositës: Kuvendi Komunal Prishtinë

Koordinator: Drejtorati i Planifikimit, Urbanizmit dhe Ndërtimtarisë

Hartues: CMA Kosova

Menaxher: ark. Kadrush GREZDA

Projektues: ark. Marjan IVEZAJ
ark. Esat MEKA
Visar HAXHIBEQIRI, kand. ark.
Lumni BASHA, kand. ark.

Projektues të fazave:

Komunikacioni: Krsto GEORGIEV, i. d. n.

Instalimet elektrike dhe telefonike: Mentor HADRI, i. d. e.

Instalimet e ujësjellësit dhe kanalizimit: Agron NAGAVCI, i. d. h.

Instalimet e ngrohjes: Dr. sc. Januz BUNJAKU, i. d. m.

Literatura dhe ligjet e përdorura:

Urbanistika 1, 2

Osnovi urbanizma 1, 2, 3, 4

Prostorno planiranje, regionalni razvoj i zaštita životne sredine

Parametri za planiranje i projektovanje stanovanja u gradskim naseljima

Urbanistički modeli gradskog stanovanja u niskim grupacijama

Baumeister – Zeitschrift für Architektur

Norms and standards in urban development

European standards for urban planning

A city in progress

Ligji për Planifikimin Hapsinor, Ligji nr. 2003/14

Ligji për Ndërtimin, Ligji nr. 2004/15

Përmbajtja:

SYNIMET E PLANIT RREGULLUES	4
Intervenimi Urban	5
1. KONCEPTI THEMELOR I ORGANIZIMIT DHE RREGULLIMIT TË TERRITORIT .6	
Koncepti themelor i planit	6
Bilancet dhe destinimet e sipërfaqeve sipas tërësive dhe blloqeve urbane	6
2. NDARJA NË ZONA TË CILAT I KARAKTERIZOJNË FUNKSIONET NË VEÇANTI 8	
3. KARAKTERISTIKAT E TËRËSIVE URBANE	8
3.1. TËRËSIA "A"	9
3.2. TËRËSIA "B"	9
3.3. TËRËSIA "C"	10
3.4. TËRËSIA "D"	11
4. RREGULLAT E SHFRYTËZIMIT TË PARCELAVE SIPAS TËRËSIVE URBANE 12	
5. RREGULLAT E ORGANIZIMIT TË TOKËS (PARCELIMET, NIVELIMET DHE RREGULLIMET)	17
6. RREGULLAT E NDËRTIMIT (TREGUESIT E PËRGJITHSHËM TË NDËRTIMIT) 18	
TËRËSIA A	18
BLLOKU A1	18
BLLOKU A2	20
BLLOKU A3	22
BLLOKU A4	24
BLLOKU A5	26
BLLOKU A6	28
BLLOKU A7	30

BLLOKU A8	32
TËRËSIA B	34
BLLOKU B1	34
BLLOKU B2	36
TËRËSIA C	38
BLLOKU C1	38
BLLOKU C2	40
BLLOKU C3	42
BLLOKU C4	44
BLLOKU C5	46
TËRËSIA D	48
BLLOKU D1	48
BLLOKU D2	50
BLLOKU D3	52
BLLOKU D4	54
BLLOKU D5	56
BLLOKU D6	58
BLLOKU D7	60
BLLOKU D8	62
BLLOKU D9	64
BLLOKU D10	66



SYNIMET E PLANIT RREGULLUES

Si bazë për ta zhvilluar planin rregullues të zonës urbane Lakrishte do të jetë plani strategjik zhvillimor i qytetit të Prishtinës. Sipas këtij plani kjo zonë do të trajtohet si zonë mikse urbane: biznes, banim i dendur, institucione kulturore, sportive dhe hapsira të gjelbëruara.

Qëllimi i këtij plani është që të krijojë një ambient të shëndoshë për një jetë të qetë.

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

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

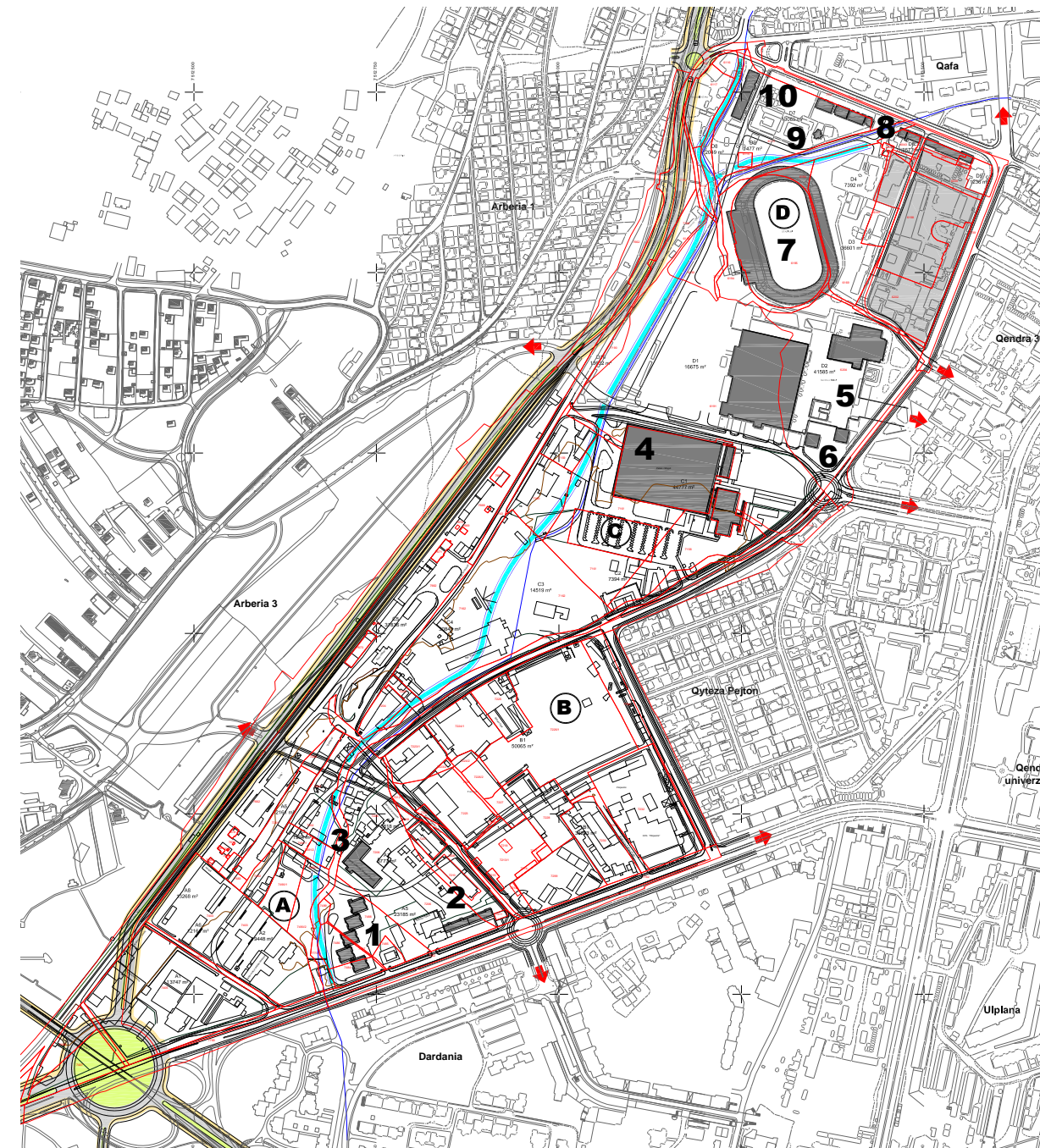


Intervenimi Urban

Në bazë të analizave të profilit urban është marr një qëndrim për objektet të cilat ia vlejné të ruhen dhe për objektet të cilat nuk paraqesin ndonjë vlerë dhe mund të mos përfillen gjatë planifikimit dmth. të rrënohen.

Objektet që ruhen janë:

1. “Rrokaqejtë”
2. Objekti shumëbanesor me kod 001-051 përgjatë rrugës Bill Klinton
3. Shkolla e Meme “Shtjefën Gjeçovi”
4. Pallati i Shtypit
5. Pallati i Rinisë
6. Objektet e banimit kolektiv pranë Pallatit të Rinisë
7. Stadiumi i Qytetit
8. Objektet e banimit kolektiv përgjatë Rrugës Fehmi Agani
9. Objekti i Pavarësisë
10. Objekti Administrativ “Mekanizimi”



1. KONCEPTI THEMELOR I ORGANIZIMIT DHE RREGULLIMIT TË TERRITORIT

Koncepti themelor i planit

Koncepti themelor i planit bazohet në drejtimet e Planit Strategjik Zhvillimor të Prishtinës i cili këtë zonë e ka identifikuar si koncept të ri urbanistik si zonë mikse urbane: biznes, banim i dendur, institucione kulturore, sportive dhe hapsira të gjelbëruara.

Në kuadër të kufijve të kësaj lagje përveç objekteve ekzistuese që nuk kanë vlera materiale e të cilat parashihet të rrënohen me këtë plan, ekzistojnë edhe tërësi dhe objekte të veçanta të cilat kanë vlera arkitektonike, urbanistike dhe si të tilla janë funksionale dhe duhet të ruhen dhe inkorporohen në këtë plan.

Sipas Planit Rregullues teritori organizohet në:

- Tërësi urbane
- Bllloqe urbane dhe
- Parcela brenda bllokut

Teritori i Lagjes Lakrishte organizohet në 4 tërësi urbane, ndërsa tërësitë urbane ndahen në bllloqe të cilat me këtë plan do të trajtohen veç e veç. Pastaj këto bllloqe do të ndahen në parcela urbanistike të cilat mundësisht duhet të bashkohen sa më shumë për të krijuar kushtet e zhvillimit urbo-arkitektonik të bllokut.

Bilancet dhe destinimet e sipërfaqeve sipas tërësive dhe bllloqeve urbane

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

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

Në tabela jepen shënimet për tërësitë A, B, C dhe D.

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

Në tabela janë dhënë shënimet për çdo bllok në veçanti (A1, ...A8, B1, B2, C1, ... C5, D1, ...D10)

Niveli i tretë – Organizohet nga pronarët sipërfaqja e parcelës së të cilëve e përfshirë brenda vijës rregulluese është mbi 600 m².

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



BILANCI I KAPACITETIT TË SIPËRFAQEVE SIPAS STANDARDIT TË PLANIT RREGULLUES
BALANCE-SHEET FOR CAPACITY AREAS ACCORDING TO STANDARDS OF REGULATORY PLAN
BILANS POVRŠINA PREMA REGULACIONOM PLANU

Normat e përdorura për kalkulim	
Sipërfaqja mesatare për 1 apartament	125 m ²
Numri mesatar i banorëve për 1 apartament	5 banorë
Numri i fëmijëve parashkollor për 1000 banorë	70 fëmijë
Sipërfaqja e objektit parashkollor për 1 fëmijë	5 m ²
Numri i fëmijëve për vendparkimje të objektit parashkollor	6 fëmijë
Parkimi	20%
Garazhimi	80%
Numri i vendparkimeve dhe garazhimeve për 1 apartament	1 vendparkim / garazhim
Sipërfaqja e afarizmit për 1 vendparkim dhe garazhim	30 m ²

Tërësia	Blloku	Destinimi	Sipërfaqja e bllokut (m ²)	Shryezimi i nënkohës	Shryezimi i mblokuës	Indeksi i sipërfaqes së cyshtesë	Sipërfaqja e vulluar e objekteve (m ²)	Raporti					Banim					Afarizëm dhe tjera jobanuese					Parashkollorë			Total		Dendësia e banimit (baha)	
								Banimit (%)	Afarizëm dhe tjera jobanuese (%)	Sipërfaqja totale (m ²)	Indeksi i shryezimit të parcelës	Shpata (m ²)	Numri i apartamenteve	Numri i parkingjeve	Numri i garazhimeve	Numri i banorëve	Sipërfaqja totale (m ²)	Indeksi i shryezimit të parcelës	Shpata (m ²)	Numri i parkingjeve	Numri i garazhimeve	Numri i fëmijëve parashkollorë	Sipërfaqja (m ²)	Numri i parkingjeve	Totali numri i harteve	Totali numri i parkingjeve	Totali numri i garazhimeve		
A	A1	Banim kolektiv, afarizëm, tregëti, administratë, kopështje fëmijësh, ambulancë, garazhim dhe funksione përcjellëse (parking, sheshe, hapsira për lojëra të fëmijëve, lulishte, oaza të gjelbëruara, staza, terene sportive etj)	13.747	70%	50%	5.0	68.735	50%	50%	34,368	50%	6,874	275	55	220	1,375	34,368	50%	6,874	229	916	96	480	16	10	300	1,136	1,000	
	A2	Banim kolektiv, afarizëm, tregëti, administratë, kopështje fëmijësh, ambulancë, garazhim dhe funksione përcjellëse (parking, sheshe, hapsira për lojëra të fëmijëve, lulishte, oaza të gjelbëruara, staza, terene sportive etj)	19.448	70%	50%	5.0	97.240	50%	50%	48,620	50%	9,724	389	78	311	1,945	48,620	50%	9,724	324	1,297	136	680	23	10	425	1,608	1,000	
	A3	Banim kolektiv, afarizëm, tregëti, administratë, kopështje fëmijësh, ambulancë, garazhim dhe funksione përcjellëse (parking, sheshe, hapsira për lojëra të fëmijëve, lulishte, oaza të gjelbëruara, staza, terene sportive etj)	1.904	70%	50%	5.0	9.520	50%	50%	4,760	50%	952	38	8	30	190	4,760	50%	952	32	127	13	65	2	10	42	157	998	
	A4	Banim kolektiv, afarizëm, tregëti, administratë, kopështje fëmijësh, ambulancë, garazhim dhe funksione përcjellëse (parking, sheshe, hapsira për lojëra të fëmijëve, lulishte, oaza të gjelbëruara, staza, terene sportive etj)	6.818	70%	50%	3.0	20.454	50%	50%	10,227	50%	3,409	82	16	66	410	10,227	50%	3,409	68	273	29	145	5	6	89	339	601	
	A5	Banim kolektiv, afarizëm, tregëti, administratë, kopështje fëmijësh, ambulancë, garazhim dhe funksione përcjellëse (parking, sheshe, hapsira për lojëra të fëmijëve, lulishte, oaza të gjelbëruara, staza, terene sportive etj)	23.185	70%	50%	5.0	115.925	50%	50%	57,963	50%	11,593	464	93	371	2,320	57,963	50%	11,593	386	1,546	162	810	27	10	506	1,917	1,001	
	A6	Banim kolektiv, afarizëm, tregëti, administratë, kopështje fëmijësh, ambulancë, garazhim dhe funksione përcjellëse (parking, sheshe, hapsira për lojëra të fëmijëve, lulishte, oaza të gjelbëruara, staza, terene sportive etj)	12.161	70%	50%	5.0	60.805	50%	50%	30,403	50%	6,081	243	49	194	1,215	30,403	50%	6,081	203	811	85	425	14	10	266	1,005	999	
	A7	Shkollta ekzistuese	8.777																										
	A8	Gjelbërim-park i qytetit	13.268				6.250										6.250		3.125									250	
Total A:			99,308				378,929			186,340		38,632	1,491	299	1,192	7,455	192,590		41,757	1,242	4,970	521	2,605	87		1,628	6,412	751	
B	B1	Banim kolektiv, afarizëm, tregëti, administratë, qendër specialitike shëndetësore, hoteleri, restorante, bare, kazino, fitness, galeri të arteve, shopping, garazhim dhe funksione përcjellëse (parking, sheshe, hapsira për lojëra të fëmijëve, lulishte, oaza të gjelbëruara, staza, terene sportive etj)	50.065	70%	50%	8.0	400.520	30%	70%	120,156	50%	25,033	961	192	789	4,805	280,364	50%	25,033	1,869	7,476	336	1,680	56	16	2,117	8,245	960	
	B2	Banim kolektiv, afarizëm, tregëti, administratë, qendër specialitike shëndetësore, hoteleri, restorante, bare, kazino, fitness, galeri të arteve, shopping, garazhim dhe funksione përcjellëse (parking, sheshe, hapsira për lojëra të fëmijëve, lulishte, oaza të gjelbëruara, staza, terene sportive etj)	34.203	70%	50%	8.0	273.624	30%	70%	82,087	50%	17,102	657	131	526	3,285	191,537	50%	17,102	1,277	5,108	230	1,150	38	16	1,446	5,634	960	
	Total B:		84,268				674,144			202,243		42,134	1,618	323	1,295	8,090	471,901		42,134	3,146	12,584	566	2,830	94		3,563	13,879	960	
C	C1	Objekti ekzistues - Pallati i Shtypit	44.777				24.569										24.569		24.569										
	C2	Shkollë-akademi muzike dhe baleti e tipit të hapur për komunitet	7.394																										
	C3	Banim rezidencial, afarizëm, tregëti, administratë, kopështje fëmijësh, ambulancë, garazhim dhe funksione përcjellëse (parking, sheshe, hapsira për lojëra të fëmijëve, lulishte, oaza të gjelbëruara, staza, terene sportive etj)	14.519	50% dhe 70%	30%	2.4	34.846	30%	70%	10,454	30%	4,356	84	17	67	420	24,392	30%	4,356	163	650	29	145	5	8	185	717	289	
	C4	Banim rezidencial, afarizëm, tregëti, administratë, kopështje fëmijësh, ambulancë, garazhim dhe funksione përcjellëse (parking, sheshe, hapsira për lojëra të fëmijëve, lulishte, oaza të gjelbëruara, staza, terene sportive etj)	30.843	50% dhe 70%	30%	2.4	74.023	30%	70%	22,207	30%	9,253	178	36	142	890	51,816	30%	9,253	345	1,382	62	310	10	8	391	1,524	289	
	C5	Gjelbërim-park i qytetit	31.836				6.250										6.250		3.125									250	
Total C:			129,369				139,688			32,661		13,609	262	53	209	1,310	107,027		41,303	508	2,032	91	455	15		576	2,491	101	
D	D1	Objekte me karakter sportiv, kulturor, shopping, hoteleri dhe rekreativ	16.675				21.303	0%	100%								21.303		14,202										
	D2	Objekti ekzistues - Pallati i Rinisë																											
	D3	Objekti ekzistues - Stadiumi dhe planifikimi i pilotosë rreth objektit	41.585				3.458										3.458		3.458										
	D4	Garazha kolektive shumëkatëshe	36.601				11.729										11,729		11,729										
	D5	Objekt administrativ-afarizëm	7.392				25.132										25,132		6,283							9	49	198	
	D6	Objekte ekzistuese të banimit kolektiv	1.236	70%	70%	6.0	7.416	0%	100%								7,416	70%	865	49	198								
	D7	Administratë	2.573																										
	D8	Gjelbërim-park i qytetit	13.085	50%	30%	2.4	31.404	0%	100%								31,404	30%	3,926	209	837				8	209	837		
	D9	Gjelbërim-park i qytetit	2.049																										
	D10	Gjelbërim-park i qytetit	1.477																										
Total D:			136,305				100,442			0		0	0	0	0	0	100,442		40,463	258	1,035	0	0	0		258	1,035	0	
A+B+C+D:			449,250				1,293,203			421,243		94,374	3,371	675	2,696	16,855	871,959		165,656	5,154	20,621	1,178	5,890	196		6,025	23,817	375	

Sipërfaqja e zonës	586,001
Sipërfaqja e trolit ndërtimor	449,250
Sipërfaqja nën rrugë	136,751
Koeficienti i ndërtimit (për komplet lagjen)	220.68%
Koeficienti i ndërtimit (brenda vijës rregulluese)	287.86%

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

Tërësia urbane A – Karakterizohet si zonë për banim të dendur dhe biznes me përmbajtje përcjellëse (kopështe fëmijësh, terene sportive, sipërfaqe gjelbërimi etj). Në këtë tërësi urbane dominojnë objekte të ndërtuara në periudhën e mëhershme të para luftës e të cilat parashihet të rrënohen. Përveç këtyre ekzistojnë edhe objekte të cilat do të mbesin siç janë rrokaqejtë, një ndërtesë e banimit kolektiv dhe Shkolla e Mesme “Shtjefën Gjeçovi”. Në kuadër të kësaj tërësie urbane është përfshirë edhe zona e gjelbërt e cila gjindet në pjesën veriperëndimore.

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

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

Tërësia urbane C – Në kuadër të kësaj tërësie urbane pothuajse secili bllok ka karakteristikat e veta me destinim të veçantë: Pallati i Shtypit, zonë për biznes dhe banim me përmbajtje përcjellëse, shkollë dhe sipërfaqe gjelbërimi.

Tërësia urbane D – Karakterizohet me objekte të ndërtuara të cilat do të inkorporohen në kuadër të kësaj tërësie urbane dhe lagjes në tërësi (Pallati i Rinisë me Sallën Univerzale dhe Qendrën Tregtare, Stadiumin e Qytetit, objektet e banimit kolektiv si dhe një objekt administrativ). Këtë zonë e karakterizon edhe lidhja e pllatosë ekzistuese mbi Qendrën Tregtare me pllatonë e Hotelit Grand. Gjithashtu në drejtim të Stadiumit të Qytetit planifikohet lidhja e pllatosë ekzistuese e Qendrës Tregtare me sipërfaqen përreth Stadiumit të Qytetit. Në verilindje të kësaj tërësie planifikohet ndërtimi i garazhave kolektive shumëkatëshe.

3. KARAKTERISTIKAT E TËRËSIVE URBANE

Karakteristikat ekologjike

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

- Përcaktimi i masave të shfrytëzimit të infrastrukturës dhe pajisjeve të tyre
- Realizimi i kushteve optimale për përcaktimin e sistemit të mbrojtjes kundër zjarrit
- Planifikimi i kushteve optimale për evakuimin e mbeturinave dhe për kalimin e automjeteve për intervenime
- 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 individi 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.

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

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 nënkupton se janë të prezentuara sipas sistemit koordinativ shtetëror Gauss Kruger).

3.1. TËRËSIA "A"

Karakteristikat ambientale

Tërësia A e territorit të lagjes “Lakrishte” është me karakteristika të veçanta të konceptit bashkëkohor urban. Kjo tërësi sipas Planit Rregullues është e ndarë në këto blloqe:

- **blloku A1** do të përmbajë këto funksione: banim të dendur, afarizëm, rekreim, gjelbërim si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhat)
- **blloku A2** do të përmbajë këto funksione: banim të dendur, afarizëm, rekreim, gjelbërim si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhat)
- **blloku A3** do të përmbajë këto funksione: banim të dendur, afarizëm, rekreim, gjelbërim si dhe funksione përcjellëse (sheshet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhat)
- **blloku A4** do të përmbajë këto funksione: banim të dendur, afarizëm, rekreim, gjelbërim si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhat)
- **blloku A5** karakterizohet me objektet ekzistuese-Rrokaqejtë dhe objektit të banimit kolektiv përgjatë rrugës Bill Clinton (001-052) të cilët janë të definuar dhe do të mbesin me karakteristika të njëjta në kuadër të bllokut. Blloku do të përmbajë këto funksione: banim të dendur, afarizëm, rekreim, gjelbërim si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhat)
- **blloku A6** do të përmbajë këto funksione: banim të dendur, afarizëm, rekreim, gjelbërim si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhat)
- **blloku A7** objekt shkollor ekzistues. Planifikohet që për nevojat e objektit shkollor të bëhen plotësimet me përmbajtjet e nevojshme shkollore
- **blloku A8** planifikohet si gjelbërim rekreativ – park i qytetit, gjelbërim i lartë amortizues i zhurmës dhe pluhurit, shtigje për këmbësorë, shtigje për vrapim, shtigje për biçiklista, stola për pushim, shatërvane dhe elemente tjera mikrourbane. Poashtu planifikohet edhe ndërtimi i garazhës dykatëshe nëntokësore.

Karakteri i intervenimit

Intervenimi në tërësinë urbane A sipas strukturës ekzistuese urbane të zonës, është i pashmangshëm, sepse në kuadër të saj ekziston numër i konsiderueshëm i objekteve ku pjesa më e madhe e tyre parashihet të rrënohet.

Në këtë territor është vendosur kontinuiteti me unazën qendrore të planifikuar si dhe me rrugët ekzistuese që e tangojnë këtë zonë e në përputhshmëri me Planin Strategjik Zhvillimor të Prishtinës.

Etazhiteti – tërësia A në zonat e ndërtimit kolektiv të objekteve me banim të dendur dhe afarist është e llogaritur sipas indeksave të dhënë në Planin Strategjik të Prishtinës dhe atë 50% e ndërtimit do të jetë banim kolektiv, kurse 50% afarizëm dhe etazhiteti përcaktohet nga koeficientat ISHP dhe ISD të përcaktuar.

Dendësia e banimit – për tërësinë “A” është **751 banorë/ha**

- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës “ISHP” – jepet për çdo bllok në mënyrë të veçantë në tabelën e bilancit të sipërfaqeve. Indeksi i shfrytëzimit të parcelës është 0.5.

- Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë “ISD” – është dhënë për çdo bllok në mënyrë të veçantë në tabelën e bilancit të sipërfaqeve. Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë ndryshon nga blloku në bllok nga 2.4 deri 5.0.

3.2. TËRËSIA "B"

Karakteristikat ambientale

Tërësia B e territorit të lagjes “Lakrishte” është me karakteristika të veçanta të konceptit bashkëkohor urban. Kjo tërësi sipas Planit Rregullues është e ndarë në këto blloqe:

- **blloku B1** do të përmbajë këto funksione: afarizëm, banim rezidencial me minimumi 125 m², tregti, administratë, shopping, garazhim dhe funksione përcjellëse (parking, sheshe, hapësira për lojra të fëmijëve, lulishte, oaza të gjelbruara, staza etj). Ndërtimi për banim është maksimumi 30%. Afarizmi zë 70% të ndërtimit duke përfshirë brenda vetes edhe 20% ndërtim me karakter kulturor: teatër, teatër për fëmijë, kinema, salla për trajnime, galeri arti, restaurant, hotel, vallëzim, art studio, zyre, salla për konferencë, kazino, studio të ndryshme, shitore ekskluzive, fitness, apartamente luksoze, pishinë, sheshe, lulishte etj.

- **blloku B2** do të përmbajë këto funksione: afarizëm, banim rezidencial me minimumi 125 m², tregti, administratë, shopping, garazhim dhe funksione përcjellëse (parking, sheshe, hapësira për lojra të fëmijëve, lulishte, oaza të gjelbruara, staza etj). Ndërtimi për banim është maksimumi 30%. Afarizmi zë 70% të ndërtimit duke përfshirë brenda vetes edhe 20% ndërtim me karakter kulturor: teatër, teatër për fëmijë, kinema, salla për trajnime, galeri arti, restaurant, hotel, vallëzim, art studio, zyre, salla për konferencë, kazino, studio të ndryshme, shitore ekskluzive, fitness, apartamente luksoze, pishinë, sheshe, lulishte etj.

Karakteri i intervenimit

Intervenimi në tërësinë urbane B sipas strukturës ekzistuese urbane të zonës, është i pashmangshëm, sepse është e mbuluar me objekte të cilat me këtë plan parashihet të rrenohen.

Në këtë territor është vendosur kontinuiteti me rrugët ekzistuese sipas Planit Strategjik Zhvillimor Urban të Prishtinës, gjegjësisht janë formuar blloqe të reja ndërtimi. Blloqet në këtë territor janë planifikuar me destinim afarizëm (tregti, biznes, administratë) dhe banim të dendur kolektiv.

Etazhiteti – tërësia B në zonat e ndërtimit kolektiv të objekteve me banim të dendur dhe afarist është e llogaritur sipas indeksave të dhënë në Planin Strategjik të Prishtinës dhe atë 30% e ndërtimit do të jetë banim kolektiv, kurse 70% afarizëm dhe etazhiteti përcaktohet nga koeficientat ISHP dhe ISD të përcaktuar.

Dendësia e banimit – për tërësinë “B” është **960 banorë/ha**

- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës “ISHP” është 0.5.
- Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë “ISD” është 8.0.

3.3. TËRËSIA ”C”

Karakteristikat ambientale

Tërësia C e territorit të lagjes “Lakrishte” është me karakteristika të veçanta të konceptit bashkëkohor urban. Kjo tërësi sipas Planit Rregullues është e ndarë në këto blloqe:

- **blloku C1** përmban Objektin ekzistues “Pallati i Shtypit”
- **blloku C2** duhet të përmbajë shkollë-akademi për muzikë dhe balet e tipit të hapur për komunitetin
- **blloku C3** duhet të përmbajë: afarizëm, tregti, administratë, banim rezidencial me minimumi 150 m², kopshte për fëmijë, ambulancë, garazhim dhe funksione përcjellëse (parking, sheshe, hapësira për lojra të fëmijëve, lulishte, oaza të gjelbruara, staza, terrene sportive etj.
- **blloku C4** duhet të përmbajë: afarizëm, tregti, administratë, banim rezidencial me minimumi 150 m², kopshte për fëmijë, ambulancë, garazhim dhe funksione përcjellëse (parking, sheshe, hapësira për lojra të fëmijëve, lulishte, oaza të gjelbruara, staza, terrene sportive etj.
- **blloku C5** planifikohet si gjelbërim rekreativ – park i qytetit, gjelbërim i lartë amortizues i zhurmës dhe pluhurit, shtigje për këmbësorë, shtigje për vrapim, shtigje për biçiklista, stola për pushim, shatërvane dhe elemente tjera mikrourbane. Poashtu planifikohet edhe ndërtimi i garazhës dykatëshe nëntokësore.

Karakteri i intervenimit

Intervenimi në strukturën ekzistuese të kësaj zone është i pjesërishëm varësisht prej blloqeve. Në këtë territor është vendosur kontinuiteti me unazën qendrore të planifikuar si dhe me rrugët ekzistuese që e tangojnë këtë zonë e në përputhshmëri me Planin Strategjik Zhvillimor të Prishtinës. Karakteristikë e blloqeve në kuadër të kësaj tërësie urbane është se blloqet ndryshojnë nga përmbajtja e tyre siç janë: C1-objekti ekzistues i Pallatit të Shtypit, C2-shkollë-akademi muzike dhe baleti, C3 dhe C4 banim kolektiv dhe afarizëm dhe C5-sipërfaqja gjelbëruese-parku i qytetit.

Etazhiteti – karakteristikë e tërësisë C sa i përket etazhitetit të objekteve të planifikuara është deri në P+7. Nga sipërfaqja totale e ndërtimit 30% planifikohet për banim dhe 70 % për afarizëm.

- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës “ISHP” është 0.3
- Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë “ISD” – është 2.4

3.4. TËRËSIA ”D”

Karakteristikat ambientale

Tërësia D e territorit të lagjes “Lakrishte” është me karakteristika të veçanta të konceptit bashkëkohor urban. Kjo tërësi sipas Planit Rregullues është e ndarë në këto blloqe:

- **blloku D1** do të përmbajë funksione në interes të qytetarëve me karakter sportiv, kulturor, hotelier dhe rekreativ
- **blloku D2** – objekti ekzisues Pallati i Rinisë me përmbajtje dhe strukturë të definuar dhe realizuar në bazë të Planit Detaj Urbanistik dhe si i tillë do të mbetet dhe përfshihet me këtë plan. Pjesë e përealizuar është lidhja në mes pllato së së këtij objekti me pllato në përreth hotelit Grand, si dhe vazhdimi në drejtim të bllokut D3 e planifikuar të lidhet me objektin e Stadiumit të Qytetit.
- **blloku D3** – objekti ekzisues i Stadiumit të Qytetit. Planifikohet rekonstruimi i Stadiumit me platonë rreth objektit e cila do të jetë vazhdimësi e plato së së Pallatit të Rinisë
- **blloku D4** do të ketë përmbajtje për garazha publike shumëkatëshe
- **blloku D5** planifikohet të ketë destinim për objekt administrativo-afarist
- **blloku D6** objektet ekzisuese të banimit kolektiv me etazhitet P+3. Planifikohet rekonstruimi i objekteve përmes shëndrrimit të përdhësës në lokale afariste, rregullimin e fasadës dhe përfundimin e katit të fundit
- **blloku D7** karakterizohet me katër objekte ekzisuese kolektive të banimit dhe objekti administrativ “Mekanizmi” dhe si të tilla do të inkorporohen në këtë plan, objektet e organizatave projektuese në hapsirën e të cilave planifikohen përmbajtje me kapacitete të larta. Në kuadër të këtij blloku është planifikuar një sipërfaqe gjelbëruese dhe një kopësht i fëmijëve. Në kuadër të këtij blloku gjendet edhe objekti i emërtuar “Objekti i Pavarësisë” i cili si i tillë do të inkorporohet në këtë plan
- **blloku D8** planifikohet si gjelbërim rekreativ – park i qytetit, gjelbërim i lartë amortizues i zhurmës dhe pluhurit, shtigje për këmbësorë, shtigje për vrapim, shtigje për biçiklista, stola për pushim, shatërvane dhe elemente tjera mikrourbane
- **blloku D9** planifikohet si gjelbërim rekreativ – park i qytetit, gjelbërim i lartë amortizues i zhurmës dhe pluhurit, shtigje për këmbësorë, shtigje për vrapim, shtigje për biçiklista, stola për pushim, shatërvane dhe elemente tjera mikrourbane
- **blloku D10** planifikohet si gjelbërim rekreativ – park i qytetit, gjelbërim i lartë amortizues i zhurmës dhe pluhurit, shtigje për këmbësorë, shtigje për vrapim, shtigje për biçiklista, stola për pushim, shatërvane dhe elemente tjera mikrourbane

Karakteri i intervenimit

Intervenimi në tërësinë urbane D sipas strukturës ekzisuese urbane të zonës, është i pashmangshëm, sepse në kuadër të saj ekziston numër i konsiderueshëm i objekteve ku një pjesë e tyre me këtë plan parashihet të rrenohet.

Në këtë teritor është vendosur kontinuiteti me unazën qendrore të planifikuar si dhe me rrugët ekzisuese që e tangojnë këtë zonë e në përputhshmëri me Planin Strategjik Zhvillimor të Prishtinës.

Etazhiteti – Objektet ekzisuese Pallati i Rinisë dhe Stadiumi i Qytetit, të definuara dhe realizuara me formë dhe etazhitet do të mbesin të njëjta dhe inkorporohen në plan. Për blloqet tjera të planifikuara për ndërtim shiko tabelën e bilancit të sipërfaqeve.

- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës “ISHP” – jepet për çdo bllok në mënyrë të veçantë në tabelën e bilancit të sipërfaqeve.

- Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë “ISD” – është dhënë për çdo bllok në mënyrë të veçantë në tabelën e bilancit të sipërfaqeve.

4. RREGULLAT E SHFRYTËZIMIT TË PARCELAVE SIPAS TËRËSIVE URBANE

PARIMET E PËRGJITHSHME TË RREGULLIMIT

TREGUESIT URBANISTIK

Rregullimi i parcelave bazohet në treguesit themelor urbanistik:

- ISHP – Indeksi i shfrytëzimit të parcelës
- ISD – Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë
- Vija rregulluese
- Vija ndërtimore

ISHP – Indeksi i shfrytëzimit të parcelës është raporti i sipërfaqes së lejuar për ndërtim të shputës së objektit kundrejt sipërfaqes së parcelës që përfshihet brenda vijës rregulluese.

ISD – Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë është koeficienti me të cilin shumëzohet sipërfaqja e parcelës brenda vijës rregulluese për të dhënë sipërfaqen totale të lejuar për ndërtim.

Shfrytëzimi i nëntokës është përqindja e lejuar e shfrytëzimit të sipërfaqes së parcelës e cila përfshihet brenda vijës rregulluese duke respektuar vijën ndërtimore në nivelin e përdhësës.

Shfrytëzimi i mbitokës është përqindja e lejuar e shfrytëzimit të sipërfaqes së parcelës e cila përfshihet brenda vijës rregulluese duke respektuar vijën ndërtimore prej nivelit të përdhësës e sipër.

Vija rregulluese

Vija rregulluese tregon vijën e ndarjes së parcelës për interes të përbashkët dhe për interes të veçantë të bllokut. Vija rregulluese siguron nga njëra anë funksionimin normal të aktiviteteve në hapësirat me interes të përbashkët (komunikacionit), ndërsa nga ana tjetër mbron interesin e veçantë.

Vija rregulluese siguron korridorin për vendosjen e rrjetës (primare dhe sekondare) të infrastrukturës (ujësjellësit, kanalizimit, PTT, rrjetit të gazit, ngrohjes, e të ngjashme). Plani Rregullues definon kuotat e domosdoshme të niveletave për sigurimin e kyçjeve të objekteve në fazën e projektimit urbanistiko-arkitektonik.

Përcaktimi i vijës rregulluese

- Vijat rregulluese dhe boshti i komunikacionit përbëjnë bazat e elementeve për përcaktimin e rrjetit të komunikacionit
- Largësia në mes të vijave rregulluese (gjerësia e shiritit rregullues) është përcaktuar varësisht nga funksioni dhe rangi i rrugës
- Vija rregulluese definohet si horizontale, vertikale, mbitokësore dhe nëntokësore
- Largësia në mes të vijave rregulluese (gjerësia e shiritit rregullues) në zonat e planifikuara i ka këto vlera:

- rregullacioni më i vogël i lejuar është më së paku 8.00 m
- për rrugët banesore më së paku 8.00 m
- rrugët përmbledhëse më së paku 10.00 m
- për rrugët interne (rrugë servise me komunikacion të këmbësoreve) më së paku 6.00 m

Vija ndërtimore

Vija ndërtimore përcaktohet me këtë Plan Rregullues dhe është meritore për projektin urbanistik dhe lejen urbanistike. Në dokumentacionin e cekur me këtë plan, vija ndërtimore përherë përcaktohet në raport me vijën rregulluese.

Vija ndërtimore mund të përputhet me vijën rregulluese ose mund të jetë në largësi të përcaktuar në shtojcën grafike për çdo bllok veçanarisht.

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.

Vendosja e objektit në vijën ndërtimore

Secili objekt duhet të jetë i vendosur me fasadën e përparme në vijën ndërtimore si është e përcaktuar me Planin Rregullues. Përgjatë bulevardit-rrugës Bill Clinton parashihen dy vija ndërtimore. Vija e parë ndërtimore është e larguar 6.5m nga vija rregulluese dhe aplikohet nga kati i dytë e sipër. Vija e dytë ndërtimore është e larguar 10m nga vija rregulluese dhe aplikohet në përdhësë dhe katin e parë. Në rastet tjera kemi një vijë ndërtimore mbitokësore e cila është e njejtë me vijën ndërtimore nëntokësore.

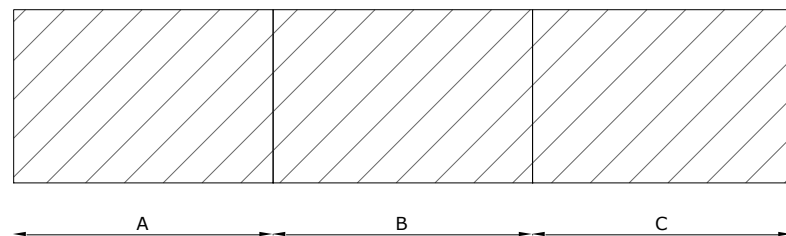
Vija ndërtimore mbitokësore dhe mbikalimet

Objektet ndërtimore mbitokësore-mbikalimet të cilat ndërtohen në zonën e interesit të përbashkët, në mes vijave rregulluese, siç janë kalimet mbitokësore të këmbësoreve, pasarelat mbitokësore si dhe lidhjet e dy objekteve përmbi rrugën publike dhe mbi lum përcaktohen me vijën ndërtimore mbitokësore në planin urbanistik. Vija mbitokësore ndërtimore në këtë rast përcaktohet edhe me rregullimin e lartësisë dhe aplikohet 8m mbi nivelin e rrugës. Për vijën ndërtimore mbi katin e parë shiko shtojcën grafike të shfrytëzimit të hapsirës që është dhënë për çdo bllok në mënyrë të veçantë.

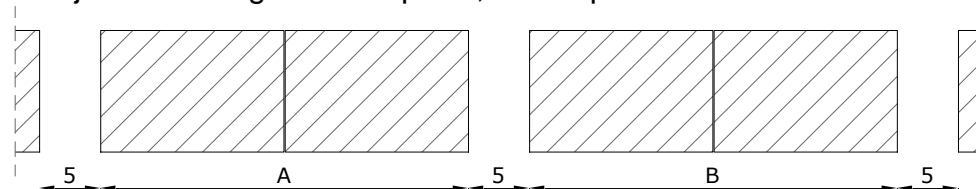
Distanca anësore e objekteve të banimit kolektiv

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

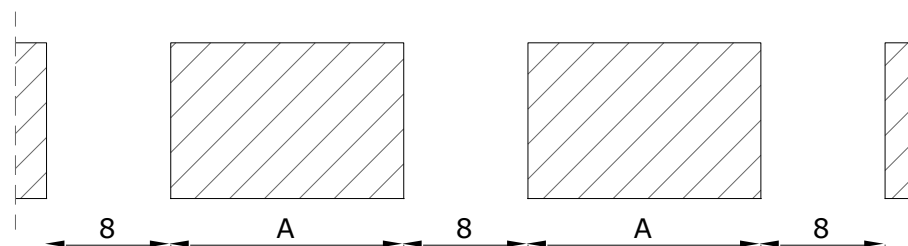
(1) për objektet në varg të pandërprerë është 0 m



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



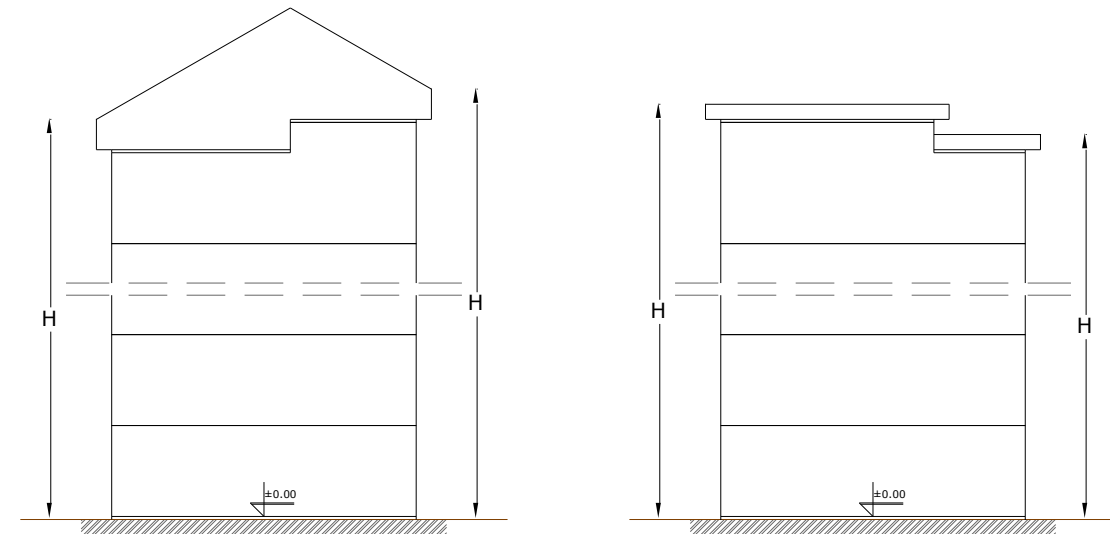
(3) për objekte të veçanta, është më së paku 8 m



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

Lartësia e objektit

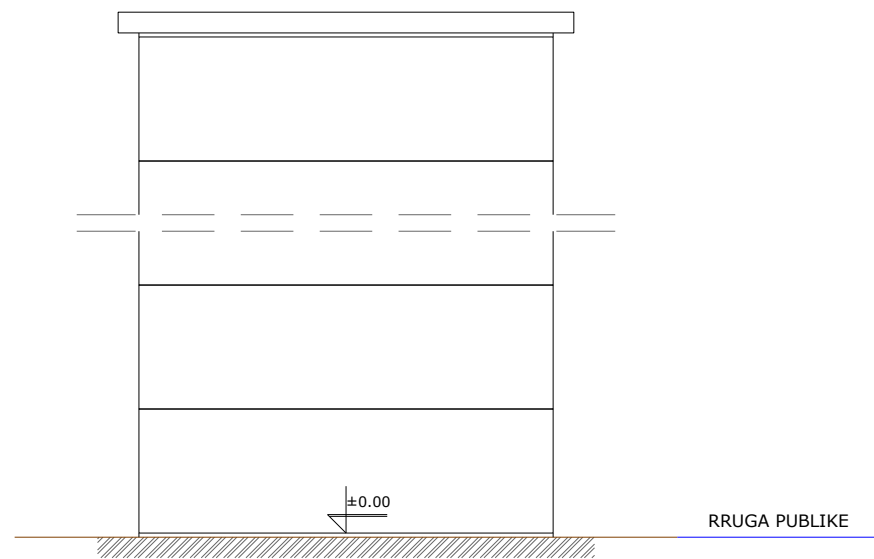
Lartësia e objektit është niveli nga kuota zero e objektit deri në kulm (për objektet me kulm të pjerrët) respektivisht deri te kurora (për objektet me kulm të rrafshët).



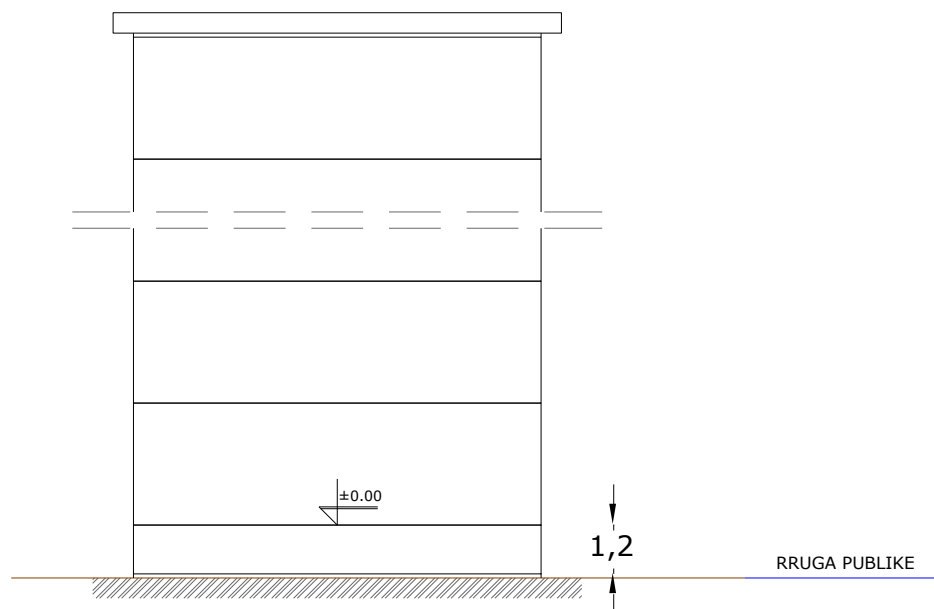
Kuota e përdhesës në raport me nivelin e rrugës publike

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

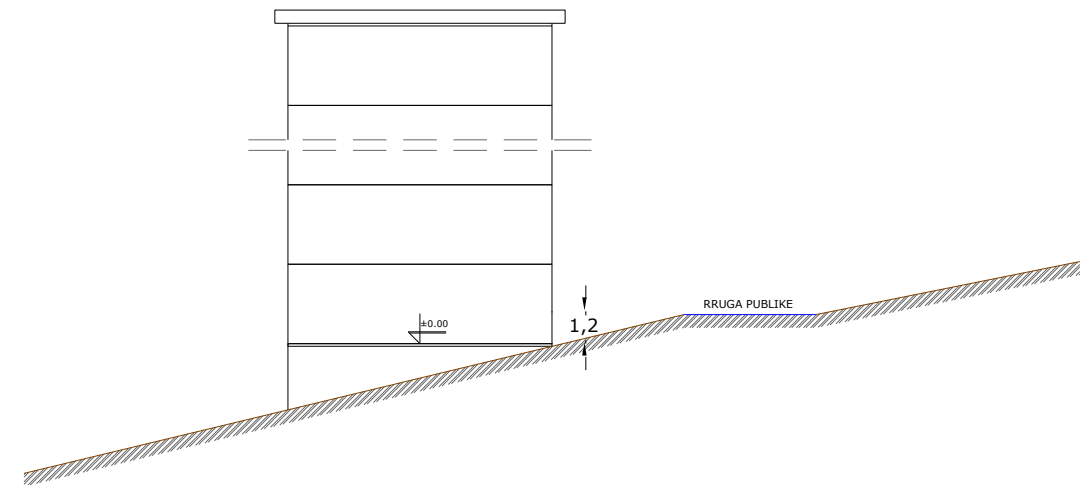
- kuota e përdhesës së objekteve nuk mund të jetë më e ulët se kuota e niveletës së rrugës publike



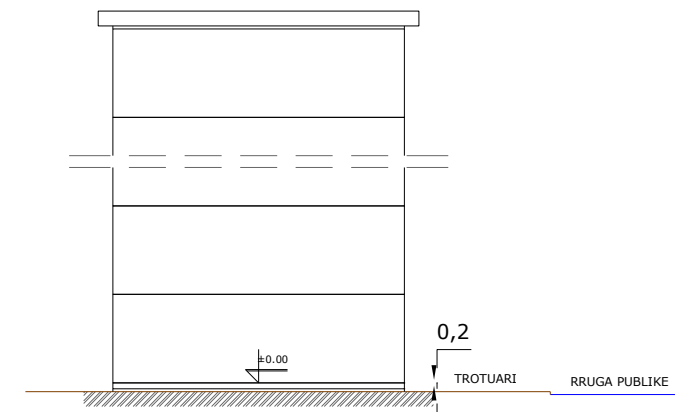
- kuota e përdhesës mund të jetë më së larti 1.20 m nga kuota e rrugës



- për objektet, me terren të pjerrët me ramje nga rruga (teposhtë), kur kuota zero është më e ulët se kuota e niveletës së rrugës publike, kuota e përdhesës mund të jetë më së tepërmi -1.20 m nga kuota e niveletës së rrugës publike

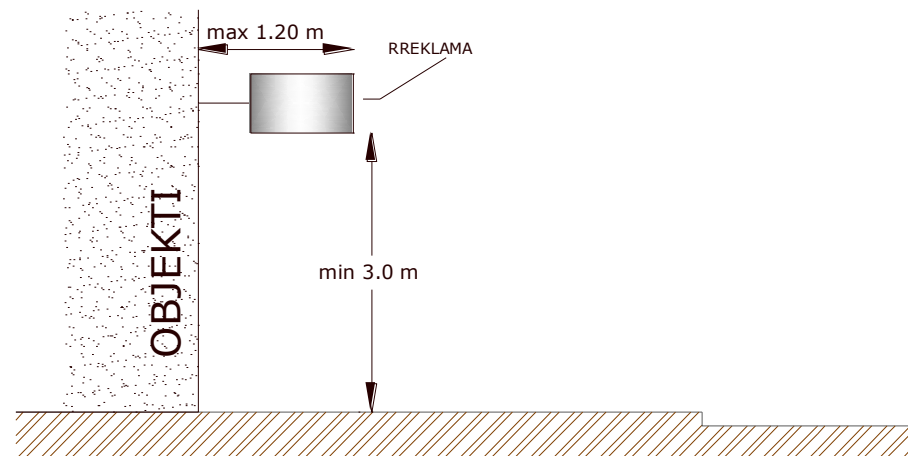


- për objektet me terren të pjerrët me kënde i cili e përcjellë këndin e rrugës, zbatohen qëndrimet e këtyre parimeve
- për objektet të cilat në përdhesë kanë destinim veprimtari afariste kuota mund të jetë më lartë se kuota e trotuarit më së tepërmi 0.20 m



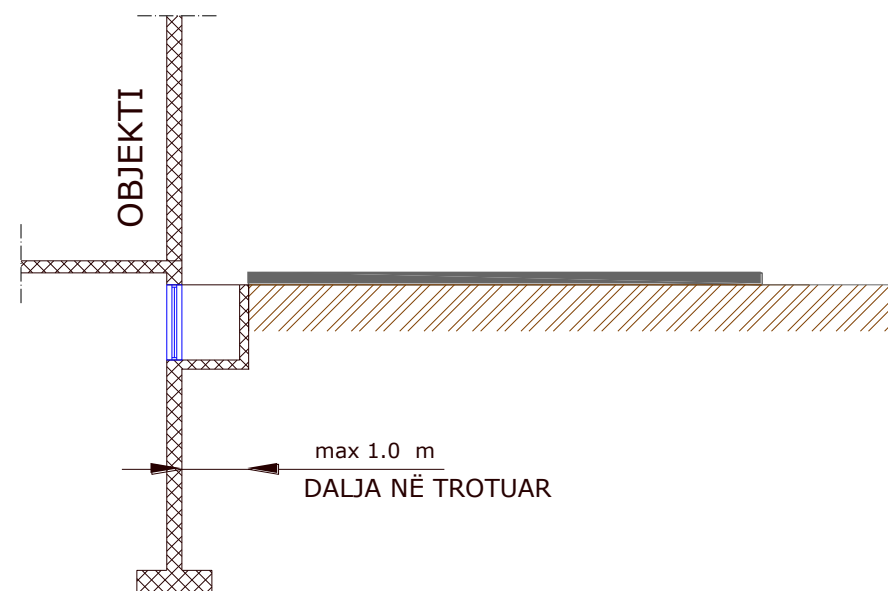
Elementet ndërtimore në nivelin e përdhësës mund të kalojnë vijën ndërtimore nga gabariti themelor i objektit deri tek projekcioni horizontal i daljes dhe atë:

- konzollat e reklamave më së tepërmi 1.2 m në lartësi mbi 3.0 m.



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

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



Rrethojat

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

Rrethojat në parcelat ndërtimore në të cilat ndodhet objekti për qëllime publike (shkolla, institucionet për fëmijë, spitalet etj.) bëhen me rrethojë prej muri deri në lartësi 0.90 m (duke llogaritur prej kuotës së trotuarit) apo rrethojën transparente deri në lartësi 1.40 m.

Rrethojat e objekteve në kënde nuk mund të jenë më të larta se 0.90 m duke u llogaritur nga kuota e trotuarit, për shkak të qartësisë vizuale të kryqëzimit.

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.

Rrethojat në parcelat ndërtimore për qëllime speciale, bëhen në mënyrën të cilën e përcakton organi kompetent.

Kullimi i ujërave sipërfaqësor nga parcelat ndërtimore

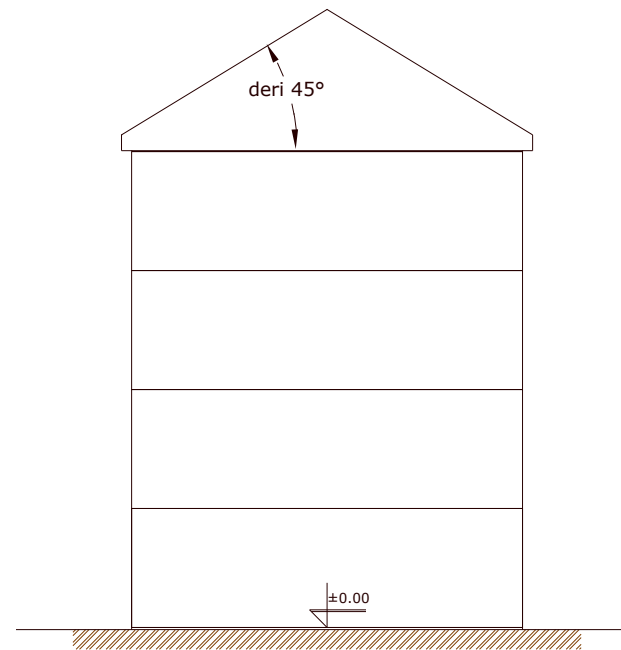
Kullimi i ujërave sipërfaqësor nga parcelat bëhet me ramje të lirë kah rigollat, respektivisht kah rruga me ramjen më të vogël prej 1.5 %.

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

Pamja e jashtme e objektit dhe materiali

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

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



Etazhiteti i objekteve përcaktohet duke respektuar koeficientët ISHP dhe ISD të përcaktuar për secilin bllok.

Të gjitha ndërtesat mund të kenë hapësira të bodrumit përveç në rastet kur kjo është e ndaluar për shkak të nivelit të lartë të ujërave nëntokësore dhe arsyeve tjera teknike.

Parkimi dhe garazhimi për objektet kolektive të banimit në blloqe

Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesve) të objekteve kolektive të banimit, si dhe të të gjitha tipeve të ndërtimit, sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut.

Për objektet e banimit kolektiv, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit është një parking (vend garazhi) për një banesë me kusht që së paku 80% e makinave të jetë e vendosur në garazha.

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

Raporti i banimit dhe veprimtarive ekonomike në objektet kolektive të banimit

Raporti i banimit dhe veprimtarisë ekonomike në objektet e banimit kolektiv është i përcaktuar me këtë plan për çdo bllok në veçanti.

Në rrugët të cilat janë të caktuara si bartëse të rëndësishme të zhvillimit të veprimtarive qendrore në funksion të qytetit, banimi në këto objekte nuk është i lejuar në përdhese dhe katin e parë (bulevardet).

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

Rregullimi i lartësisë së objekteve me destinim të përzier

Rregullimi i lartësisë të objekteve jobanesore (me destinim të përzier) është e përcaktuar me këtë plan përmes parametrave të përcaktuar ISHP dhe ISD për secilin bllok në veçanti.

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

RREGULLAT E PËRGJITHSHME TË PARCELIMIT

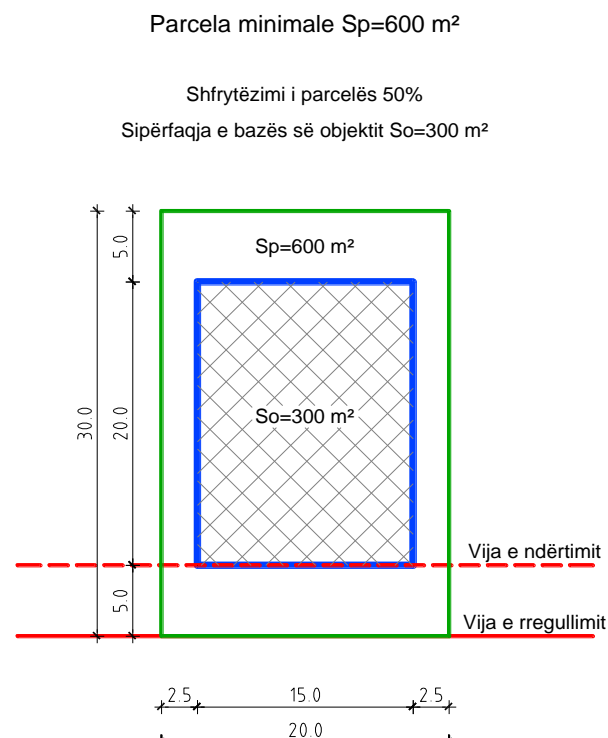
Parcela ndërtimore është njësia më e vogël ku mund të ndërtohet.

Parcelimi i tërësive urbane ekzistuese në lagjen Lakrishte është bërë në bazë të parcelave ekzistuese ku parcela minimale për ndërtim duhet të ketë minimumi 600 m². Parcelat të cilat nuk e plotësojnë këtë kusht duhet të bashkohen me parcelat fqinje derisa të arrihet sipërfaqja minimale e parcelës ndërtimore. Bashkimi i parcelave kadastrale për formimin e parcelave ndërtimore dhe si të tilla duhet të regjistrohen në librat kadastral.

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.

Me këtë Plan Rregullues është përcaktuar me prioritet, parcelimi në interesin e përgjithshëm (parcelat e rrugëve publike, sipërfaqeve të gjelbruara, parcelat për objekte të interesit publik etj).

Sipërfaqja e parcelës e cila përfshihet brenda vijës rregulluese 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.



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 absolute shtetërore në sistemin Gauss Kruger.

Numrat e parcelave që përfshihen në këtë Plan Rregullues janë: 6039, 6040, 6041, 6042, 6043, 6045, 6113, 6115, 6116, 6117, 6118, 6119, 6169, 6191, 6192, 6193, 6194, 6195, 6197, 6198, 6202, 6203, 6204, 7158, 7159, 7160, 7161, 7162, 7190, 7200, 7201, 7202, 7204, 7205, 7206, 7207, 7208, 7209, 7210, 7211, 7212, 7213/1, 7213/3, 7214, 7215, 7216, 7217, 7218, 7219, 7220, 7222, 7223, 7223/1, 7223/2, 7224/1, 7224/2, 7225, 7226, 7226/2, 7227, 7228, 7230, 7231, 7232, 7299, 7403, 7404, 7405, 7484, 7485, 7486, 7487, 7488, 7489, 7490/1, 7490/2, 7491/1, 7491/2, 7492, 7662, 7667, 7668, 7669, 7670, 7671, 7672, 7673, 7678, 7679, 7680, 7681, 7682, 7683, 7684, 7739, 7741, 7743, 7757, 7760, 7762, 7769, 7773, 7774.

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

TËRËSIA A

BLLOKU A1

Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

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

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=5.0$, $ISHP_{max}=50\%$ me destinim të përzier (tregti, administratë dhe biznes në përdhesë 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.

Lejohet bashkimi me blloqet fqinje A2 dhe A6 me ndërtime mbi rrugë në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Gjatësia maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 24m (hapsirë e lirë mbi rrugë).


Kushtet e veçanta


Parcela me sipërfaqe $S_p=600 \text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut. Për zgjidhjet parcialesh shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A1:
7404, 7405

Tërësia		A
Blloku		A1
Sipërfaqja e bllokut (m ²)		13,747
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		50%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		5.0
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		68,735
Raporti	Banim (%)	50%
	Afarizëm (%)	50%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	34,368
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	Shputa (m ²)	6,874
	Numri i apartamenteve	275
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	55
	Numri i garazhimeve	220
	Numri i banorëve	1,375
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	34,368
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	Shputa (m ²)	6,874
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	229
	Numri i garazhimeve	916
Parashkollore	5 m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	
	Numri i fëmijëve parashkollorë	96
	Sipërfaqja (m ²)	480
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
Total	Numri i parkingjeve	16
	Total numri i parkingjeve	300
Total	Total numri i garazhimeve	1,136

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

 Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU A1

Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

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

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=5.0$, $ISHP_{max}=50\%$ me destinim të përzier (tregëti, administratë dhe biznes në përdhesë 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.

Lejohet bashkimi me blloqet fqinje A2 dhe A6 me ndërtime mbi rrugë në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Gjatësia maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 24m (hapsirë e lirë mbi rrugë).

Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

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

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

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

7404, 7405

Tërësia		A
Blloku		A1
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		50%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		5.0
Raporti	Banim (%)	50%
	Afarizëm (%)	50%
Banimi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
Afarizmi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	
Parashkollore	5 m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	
	1 vendparkim për 6 fëmijë	



Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

BLLOKU A2

Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

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

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=5.0$, $ISHP_{max}=50\%$ me destinim të përzier (tregti, administratë dhe biznes në përdhesë 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.

Lejohet bashkimi me blloqet fqinje A1, A3, A5 dhe A6 me ndërtime mbi rrugë dhe mbi lum në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Gjatësia maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 24m (hapsirë e lirë mbi rrugë).

Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.


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

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

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

7403, 7404, 7486, 7490/1, 7490/2, 7492, 7773.

Tërësia		A
Bloku		A2
Sipërfaqja e bllokut (m ²)		19,448
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		50%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		5.0
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		97,240
Raporti	Banim (%)	50%
	Afarizëm (%)	50%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	48,620
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	Shputa (m ²)	9,724
	Numri i apartamenteve	389
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	78
	Numri i garazhimeve	311
	Numri i banorëve	1,945
	Sipërfaqja total (m ²)	48,620
Afarizmi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	Shputa (m ²)	9,724
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	324
	Numri i garazhimeve	1,297
Parashkollore	5 m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	
	Numri i fëmijëve parashkollorë	136
	Sipërfaqja (m ²)	680
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
Total	Numri i parkingjeve	23
	Total numri i parkingjeve	425
	Total numri i garazhimeve	1,608

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

 Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU A2

Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

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

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=5.0$, $ISHP_{max}=50\%$ me destinim të përzier (tregti, administratë dhe biznes në përdhesë 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.

Lejohet bashkimi me blloqet fqinje A1, A3, A5 dhe A6 me ndërtime mbi rrugë dhe mbi lum në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Gjatësia maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 24m (hapsirë e lirë mbi rrugë).

Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.


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

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

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

7403, 7404, 7486, 7490/1, 7490/2, 7492, 7773.

Tërësia		A
Bloku		A2
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		50%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		5.0
Raporti	Banim (%)	50%
	Afarizëm (%)	50%
Banimi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
Afarizmi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	
Parashkollore	5 m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	
	1 vendparkim për 6 fëmijë	

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

BLLOKU A3

Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

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

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=5.0$, $ISHP_{max}=50\%$ me destinim të përzier (tregti, administratë dhe biznes në përdhesë 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.

Lejohet bashkimi me blloqet fqinje A2 dhe A6 me ndërtime mbi rrugë dhe mbi lum në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Gjatësia maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 24m (hapsirë e lirë mbi rrugë).

Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.


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

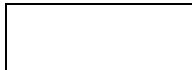
Për zgjidhjet parciale shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A3:

7202, 7490/1, 7490/2, 7491/1, 7491/2

Tërësia		A
Blloku		A3
Sipërfaqja e bllokut (m ²)		1,904
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		50%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		5.0
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		9,520
Raporti	Banim (%)	50%
	Afarizëm (%)	50%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	4,760
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	Shputa (m ²)	952
	Numri i apartamenteve	38
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	8
	Numri i garazhimeve	30
	Numri i banorëve	190
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	4,760
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	Shputa (m ²)	952
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i garazhimeve	127
Parashkollore	5 m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	
	Numri i fëmijëve parashkollorë	13
	Sipërfaqja (m ²)	65
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
Total	Numri i parkingjeve	2
	Total numri i parkingjeve	42
	Total numri i garazhimeve	157

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

 Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU A3

Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

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

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=5.0$, $ISHP_{max}=50\%$ me destinim të përzier (tregëti, administratë dhe biznes në përdhesë 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.

Lejohet bashkimi me blloqet fqinje A2 dhe A6 me ndërtime mbi rrugë dhe mbi lum në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Gjatësia maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 24m (hapsirë e lirë mbi rrugë).

Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.


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

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

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A3:

7202, 7490/1, 7490/2, 7491/1, 7491/2

Tërësia		A
Blloku		A3
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		50%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		5.0
Raporti	Banim (%)	50%
	Afarizëm (%)	50%
Banimi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
Afarizmi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	
Parashkollore	5 m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	
	1 vendparkim për 6 fëmijë	

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

BLLOKU A4

Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

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

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=3.0$, $ISHP_{max}=50\%$ me destinim të përzier (tregëti, administratë dhe biznes në përdhesë 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 kabllorik). 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.

Lejohet bashkimi me bllokun fqinj A5 me ndërtime mbi rrugë në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Gjatësia maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 24m (hapsirë e lirë mbi rrugë).

Kushtet e veçanta


Parcela me sipërfaqe $S_p=600\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

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

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

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A4:
7206, 7207, 7208, 7209, 7210, 7773

Tërësia		A
Biloku		A4
Sipërfaqja e bllokut (m ²)		6,818
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		50%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		3.0
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		20,454
Raporti	Banim (%)	50%
	Afarizëm (%)	50%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	10,227
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	Shputa (m ²)	3,409
	Numri i apartamenteve	82
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	16
	Numri i garazhimeve	66
	Numri i banorëve	410
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	10,227
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	Shputa (m ²)	3,409
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i garazhimeve	273
Parashkollore	5 m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	
	Numri i fëmijëve parashkollorë	29
	Sipërfaqja (m ²)	145
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
Total	Numri i parkingjeve	5
	Total numri i parkingjeve	89
	Total numri i garazhimeve	339

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

 Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU A4

Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

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

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=3.0$, $ISHP_{max}=50\%$ me destinim të përzier (tregëti, administratë dhe biznes në përdhesë 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.

Lejohet bashkimi me bllokun fqinj A5 me ndërtime mbi rrugë në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Gjatësia maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 24m (hapsirë e lirë mbi rrugë).

Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.


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

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

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A4:

7206, 7207, 7208, 7209, 7210, 7773

Tërësia		A
Blloku		A4
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		50%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		3.0
Raporti	Banim (%)	50%
	Afarizëm (%)	50%
Banimi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
Afarizmi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	
Parashkollore	5 m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	
	1 vendparkim për 6 fëmijë	

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

BLLOKU A5

Kushtet e përgjithshme

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

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=5.0$, $ISHP_{max}=50\%$ me destinim të përzier (tregti, administratë dhe biznes në përdhesë 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 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.

Lejohet bashkimi me blloqet fqinje A2 dhe A4 me ndërtime mbi rrugë dhe mbi lum në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Gjatësia maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 24m (hapsirë e lirë mbi rrugë).

Meqënëse kemi të bëjmë edhe me objekte ekzistuese të ndërtuara në bazë të zgjidhjes urbanistike të mëhershme, me këtë plan këto objekte do të inkorporohen si të tilla me karakteristikat që i kanë (gabarin, lartësinë, formën dhe ruajtjen e pamjes ekzistuese).

Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.


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


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

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

7206, 7209, 7210, 7211, 7484, 7485, 7486, 7487, 7488, 7489, 7490/2, 7773.

Tërësia		A
Blloku		A5
Sipërfaqja e bllokut (m ²)		23,185
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		50%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		5.0
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		115,925
Raporti	Banim (%)	50%
	Afarizëm (%)	50%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	57,963
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	Shputa (m ²)	11,593
	Numri i apartamenteve	464
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	93
	Numri i garazhimeve	371
	Numri i banorëve	2,320
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	57,963
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	Shputa (m ²)	11,593
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	386
	Numri i garazhimeve	1,546
Parashkollore	5 m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	
	Numri i fëmijëve parashkollorë	162
	Sipërfaqja (m ²)	810
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
	Numri i parkingjeve	27
Total	Total numri i parkingjeve	506
	Total numri i garazhimeve	1,917

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

 Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU A5

Kushtet e përgjithshme

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

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=5.0$, $ISHP_{max}=50\%$ me destinim të përzier (tregti, administratë dhe biznes në përdhesë 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.

Lejohet bashkimi me blloqet fqinje A2 dhe A4 me ndërtime mbi rrugë dhe mbi lum në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Gjatësia maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 24m (hapsirë e lirë mbi rrugë).

Meqënëse kemi të bëjmë edhe me objekte ekzistuese të ndërtuara në bazë të zgjidhjes urbanistike të mëhershme, me këtë plan këto objekte do të inkorporohen si të tilla me karakteristikat që i kanë (gabarin, lartësinë, formën dhe ruajtjen e pamjes ekzistuese).

Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600 \text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.


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

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

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

7206, 7209, 7210, 7211, 7484, 7485, 7486, 7487, 7488, 7489, 7490/2, 7773.

Tërësia		A
Blloku		A5
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		50%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		5.0
Raporti	Banim (%)	50%
	Afarizëm (%)	50%
Banimi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
Afarizmi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	
Parashkollore	5 m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	
	1 vendparkim për 6 fëmijë	

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

BLLOKU A6

Kushtet e përgjithshme

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

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=5.0$, $ISHP_{max}=50\%$ me destinim të përzier (tregti, administratë dhe biznes në përdhesë 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.

Lejohet bashkimi me blloqet fqinje A1, A2, A3 me ndërtime mbi rrugë në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Gjatësia maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 24m (hapsirë e lirë mbi rrugë).

Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.


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

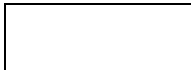
Për zgjidhjet parcialesh shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

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

7200, 7201, 7202, 7403, 7404, 7491/1, 7492, 7662, 7683.

Tërësia		A
Blloku		A6
Sipërfaqja e bllokut (m ²)		12,161
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		50%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		5.0
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		60,805
Raporti	Banim (%)	50%
	Afarizëm (%)	50%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	30,403
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	Shputa (m ²)	6,081
	Numri i apartamenteve	243
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	49
	Numri i garazhimeve	194
	Numri i banorëve	1,215
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	30,403
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	Shputa (m ²)	6,081
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i garazhimeve	811
Parashkollore	5 m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	
	Numri i fëmijëve parashkollorë	85
	Sipërfaqja (m ²)	425
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
Total	Numri i parkingjeve	14
	Total numri i parkingjeve	266
Total numri i garazhimeve		1,005

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

 Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU A6

Kushtet e përgjithshme

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

Lejohet: Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=5.0$, $ISHP_{max}=50\%$ me destinim të përzier (tregti, administratë dhe biznes në përdhesë 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.

Lejohet bashkimi me blloqet fqinje A1, A2, A3 me ndërtime mbi rrugë në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Gjatësia maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 24m (hapsirë e lirë mbi rrugë).

Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.


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

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

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

7200, 7201, 7202, 7403, 7404, 7491/1, 7492, 7662, 7683.

Tërësia		A
Blloku		A6
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		50%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		5.0
Raporti	Banim (%)	50%
	Afarizëm (%)	50%
Banimi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
Afarizmi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	
Parashkollore	5 m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	
	1 vendparkim për 6 fëmijë	

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

BLLOKU A7

Hapsira për objekt shkollor

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekt shkollor me përmbajtjet përcjellëse

Lejohet: Objekti ekzistues më parë ka patur lartësinë P+1. Pas mbindërtimit edhe të një kati në P+2 objekti është i definuar nga gabariti dhe lartësia. Me këtë plan rregullues forma e parcelës është ndryshuar. Mundësitë për ndërtim në këtë parcelë janë të kufizuara dhe atë vetëm për nevojat e kapacitetit ekzistues si salla e fiskulturës dhe përmbajtjet tjera në shërbim të procesit mësimor.

Kushtet e veçanta

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

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A6:
7202, 7206, 7488, 7490/2, 7491/2, 7773.

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU A7

Hapsira për objekt shkollor

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekt shkollor me përmbajtjet përcjellëse

Lejohet: Objekti ekzistues më parë ka patur lartësinë P+1. Pas mbindërtimit edhe të një kati në P+2 objekti është i definuar nga gabariti dhe lartësia. Me këtë plan rregullues forma e parcelës është ndryshuar. Mundësitë për ndërtim në këtë parcelë janë të kufizuara dhe atë vetëm për nevojat e kapacitetit ekzistues si salla e fiskulturës dhe përmbajtjet tjera në shërbim të procesit mësimor.

Kushtet e veçanta

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

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

7202, 7206, 7488, 7490/2, 7491/2, 7773.

BLLOKU A8

Hapsira për gjelbërim rekreativ – park i qytetit

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Gjelbërim rekreativ – park i qytetit, garazhim nëntokësor

Lejohet: Gjelbërim i lartë amortizues i zhurmës dhe pluhurit, shtigje për këmbësorë, shtigje për vrapim, shtigje për biçiklista, stola për pushim, shatërvane dhe elemente tjera mikrourbane. Poashtu planifikohet edhe ndërtimi i garazhës dykatëshe nëntokësore me kapacitet prej 125 garazhimeve në kat. Niveli i garazhës duhet të jetë i tillë që mbi të ketë një shtresë dheu minimumi 1m kështu që hapsira mbi garazh të shfrytëzohet për gjelbërim.

Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut. Për zgjidhjet parciale shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A8:
7201, 7403, 7404, 7405, 7662, 7678, 7679, 7680, 7681, 7682, 7683, 7684.

Tërësia		A
Blloku		A8
Sipërfaqja e bllokut (m ²)		13,268
Garazhimi	Sipërfaqja total (m ²)	6,250
	Shputa (m ²)	3,125
	Total numri i garazhimeve	250

- Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë
- Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU A8

Hapsira për gjelbërim rekreativ – park i qytetit

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Gjelbërim rekreativ – park i qytetit, garazhim nëntokësor

Lejohet: Gjelbërim i lartë amortizues i zhurmës dhe pluhurit, shtigje për këmbësorë, shtigje për vrapim, shtigje për biçiklista, stola për pushim, shatërvane dhe elemente tjera mikrourbane. Poashtu planifikohet edhe ndërtimi i garazhës dykatëshe nëntokësore me kapacitet prej 125 garazhimeve në kat. Niveli i garazhës duhet të jetë i tillë që mbi të ketë një shtresë dheu minimumi 1m kështu që hapsira mbi garazh të shfrytëzohet për gjelbërim.


Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $Sp=600\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut. Për zgjidhjet parcialesh shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A8:
7201, 7403, 7404, 7405, 7662, 7678, 7679, 7680, 7681, 7682, 7683, 7684.

Tërësia		A
Bloku		A8
Sipërfaqja e bllokut (m ²)		13,268
Garazhimi	Sipërfaqja total (m ²)	6,250
	Shputa (m ²)	3,125
	Total numri i garazhimeve	250

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

**TËRËSIA B
BLLOKU B1**

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte me destinim për biznes, administratë, tregëti dhe banim kolektiv.

Lejohet: Ndërtimi i objekteve për afarizëm, banim kolektiv, tregëti, administratë, shopping duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=8.0$, $ISHP_{max}=50\%$. Ndërtimi për banim është maksimumi 30%. Afarizmi zë 70% të ndërtimit duke përfshirë brenda vetes edhe 20% ndërtim me karakter kulturor: teatër, teatër për fëmijë, kinema, salla për trajnime, galeri arti, restaurant, hotel, vallëzim, art studio, zyre, salla për konferencë, kazino, studio të ndryshme, shitore ekskluzive, fitness, apartamente luksoze, pishinë, sheshe, lulishte etj. Përmbajtjet kulturore obligohen t'i respektojnë të gjitha parcelat me sipërfaqe mbi 2000 m².

Gjithashtu duhet planifikuar edhe përmbajtjet përcjellëse siç janë numri i parking-garazhave të nevojshme, rrugët interne, hapsirat e lojërave për fëmijë, hapsira për gjelbërim dhe rekreim, shtigjet e këmbësorëve si dhe hapsirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllorik). Meqënëse pozita e bllokut është pranë rrugës e cila ka karakter bulevardi në pjesën pranë kësaj rruge duhet të formohen oaza gjelbërimi dhe sheshe që e gjallërojnë ambientin dhe e pasurojnë shfrytëzimin e hapsirave me kualitet të lartë.

Lejohet bashkimi me bllokun fqinj B2 me ndërtime mbi rrugë në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Gjatësia maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 24m (hapsirë e lirë mbi rrugë).

Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600$ m² është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

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


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


Rruga me profilin F-F është rrugë furnizuese e bllokut B1 dhe B2 dhe shërben vetëm për banorët-të punësuarit në këto blloqe. Gjerësia e kësaj rruge duhet të ruhet, por në marrveshje me pronarët mund të ndryshojë pozita e saj për funksionimin sa më të mirë të bllokut.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut B1:

7206, 7212, 7220, 7222, 7223, 7223/1, 7223/2, 7224/1, 7224/2, 7225, 7226/1, 7226/2, 7227, 7228, 7757, 7760.

Tërësia		B
Blloku		B1
Sipërfaqja e bllokut (m ²)		50,065
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		50%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		8.0
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		400,520
Raporti	Banim (%)	30%
	Afarizëm (%)	70%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	120,156
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	Shputa (m ²)	25,033
	Numri i apartamenteve	961
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	192
	Numri i garazhimeve	769
	Numri i banorëve	4,805
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	280,364
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	Shputa (m ²)	25,033
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	1,869
	Numri i garazhimeve	7,476
Parashkollore	5 m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	
	Numri i fëmijëve parashkollorë	336
	Sipërfaqja (m ²)	1,680
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
Total	Numri i parkingjeve	56
	Total numri i parkingjeve	2,117
Total numri i garazhimeve		8,245

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

 Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU B1

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte me destinim për biznes, administratë, tregëti dhe banim kolektiv.

Lejohet: Ndërtimi i objekteve për afarizëm, banim kolektiv, tregëti, administratë, shopping duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=8.0$, $ISHP_{max}=50\%$. Ndërtimi për banim është maksimumi 30%. Afarizmi zë 70% të ndërtimit duke përfshirë brenda vetes edhe 20% ndërtim me karakter kulturor: teatër, teatër për fëmijë, kinema, salla për trajnime, galeri arti, restaurant, hotel, vallëzim, art studio, zyre, salla për konferencë, kazino, studio të ndryshme, shitore ekskluzive, fitness, apartamente luksoze, pishinë, sheshe, lulishte etj. Përmbajtjet kulturore obligohen t'i respektojnë të gjitha parcelat me sipërfaqe mbi 2000 m².

Gjithashtu duhet planifikuar edhe përmbajtjet përcjellëse siç janë numri i parking-garazhave të nevojshme, rrugët interne, hapsirat e lojërave për fëmijë, hapsira për gjelbërim dhe rekreim, shtigjet e këmbësorëve si dhe hapsirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllorik). Meqënëse pozita e bllokut është pranë rrugës e cila ka karakter bulevardi në pjesën pranë kësaj rruge duhet të formohen oaza gjelbërimi dhe sheshe që e gjallërojnë ambientin dhe e pasurojnë shfrytëzimin e hapsirave me kualitet të lartë.

Lejohet bashkimi me bllokun fqinj B2 me ndërtime mbi rrugë në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Gjatësia maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 24m (hapsirë e lirë mbi rrugë).

Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600$ m² është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

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


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

Rruga me profilin F-F është rrugë furnizuese e bllokut B1 dhe B2 dhe shërben vetëm për banorët-të punësuarit në këto blloqe. Gjerësia e kësaj rruge duhet të ruhet, por në marrveshje me pronarët mund të ndryshojë pozita e saj për funksionimin sa më të mirë të bllokut.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut B1:

7206, 7212, 7220, 7222, 7223, 7223/1, 7223/2, 7224/1, 7224/2, 7225, 7226/1, 7226/2, 7227, 7228, 7757, 7760.

Tërësia		B
Blloku		B1
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		50%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		8.0
Raporti	Banim (%)	30%
	Afarizëm (%)	70%
Banimi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
Afarizmi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	
Parashkollore	5 m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	
	1 vendparkim për 6 fëmijë	

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

BLLOKU B2

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte me destinim për biznes, administratë, tregëti dhe banim kolektiv.

Lejohet: Ndërtimi i objekteve për afarizëm, banim kolektiv, tregëti, administratë, shopping duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=8.0$, $ISHP_{max}=50\%$. Ndërtimi për banim është maksimumi 30%. Afarizmi zë 70% të ndërtimit duke përfshirë brenda vetes edhe 20% ndërtim me karakter kulturor: teatër, teatër për fëmijë, kinema, salla për trajnime, galeri arti, restaurant, hotel, vallëzim, art studio, zyre, salla për konferencë, kazino, studio të ndryshme, shitore ekskluzive, fitness, apartamente luksoze, pishinë, sheshe, lulishte etj. Përmbajtjet kulturore obligohen t'i respektojnë të gjitha parcelat me sipërfaqe mbi 2000 m².

Gjithashtu duhet planifikuar edhe përmbajtjet përcjellëse siç janë numri i parking-garazhave të nevojshme, rrugët interne, hapsirat e lojërave për fëmijë, hapsira për gjelbërim dhe rekreim, shtigjet e këmbësorëve si dhe hapsirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllorik). Meqënëse pozita e bllokut është pranë rrugës e cila ka karakter bulevardi në pjesën pranë kësaj rruge duhet të formohen oaza gjelbërimi dhe sheshe që e gjallërojnë ambientin dhe e pasurojnë shfrytëzimin e hapsirave me kualitet të lartë.

Lejohet bashkimi me bllokun fqinj B1 me ndërtime mbi rrugë në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Gjatësia maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 24m (hapsirë e lirë mbi rrugë).

Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

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


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


Rruga me profilin F-F është rrugë furnizuese e bllokut B1 dhe B2 dhe shërben vetëm për banorët-të punësuarit në këto blloqe. Gjerësia e kësaj rruge duhet të ruhet, por në marrveshje me pronarët mund të ndryshojë pozita e saj për funksionimin sa më të mirë të bllokut.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut B1:

7213/1, 7214, 7215, 7216, 7217, 7218, 7226/1, 7230, 7231, 7232, 7228, 7299, 7762.

Tërësia		B
Blloku		B2
Sipërfaqja e bllokut (m ²)		34,203
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		50%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		8.0
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		273,624
Raporti	Banim (%)	30%
	Afarizëm (%)	70%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	82,087
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	Shputa (m ²)	17,102
	Numri i apartamenteve	657
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	131
	Numri i garazhimeve	526
	Numri i banorëve	3,285
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	191,537
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	Shputa (m ²)	17,102
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	1,277
	Numri i garazhimeve	5,108
Parashkollore	5 m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	
	Numri i fëmijëve parashkollorë	230
	Sipërfaqja (m ²)	1,150
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
Total	Numri i parkingjeve	38
	Total numri i parkingjeve	1,446
	Total numri i garazhimeve	5,634

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

 Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU B2

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte me destinim për biznes, administratë, tregëti dhe banim kolektiv.

Lejohet: Ndërtimi i objekteve për afarizëm, banim kolektiv, tregëti, administratë, shopping duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=8.0$, $ISHP_{max}=50\%$. Ndërtimi për banim është maksimumi 30%. Afarizmi zë 70% të ndërtimit duke përfshirë brenda vetes edhe 20% ndërtim me karakter kulturor: teatër, teatër për fëmijë, kinema, salla për trajnime, galeri arti, restaurant, hotel, vallëzim, art studio, zyre, salla për konferencë, kazino, studio të ndryshme, shitore ekskluzive, fitness, apartamente luksoze, pishinë, sheshe, lulishte etj. Përmbajtjet kulturore obligohen t'i respektojnë të gjitha parcelat me sipërfaqe mbi 2000 m².

Gjithashtu duhet planifikuar edhe përmbajtjet përcjellëse siç janë numri i parking-garazhave të nevojshme, rrugët interne, hapsirat e lojërave për fëmijë, hapsira për gjelbërim dhe rekreim, shtigjet e këmbësorëve si dhe hapsirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllorik). Meqënëse pozita e bllokut është pranë rrugës e cila ka karakter bulevardi në pjesën pranë kësaj rruge duhet të formohen oaza gjelbërimi dhe sheshe që e gjallërojnë ambientin dhe e pasurojnë shfrytëzimin e hapsirave me kualitet të lartë.

Lejohet bashkimi me bllokun fqinj B1 me ndërtime mbi rrugë në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Gjatësia maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 24m (hapsirë e lirë mbi rrugë).

Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600$ m² është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

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


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

Rruga me profilin F-F është rrugë furnizuese e bllokut B1 dhe B2 dhe shërben vetëm për banorët-të punësuarit në këto blloqe. Gjerësia e kësaj rruge duhet të ruhet, por në marrveshje me pronarët mund të ndryshojë pozita e saj për funksionimin sa më të mirë të bllokut.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut B1:

7213/1, 7214, 7215, 7216, 7217, 7218, 7226/1, 7230, 7231, 7232, 7228, 7299, 7762.

Tërësia		B
Blloku		B2
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		50%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		8.0
Raporti	Banim (%)	30%
	Afarizëm (%)	70%
Banimi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
Afarizmi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	
Parashkollore	5 m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	
	1 vendparkim për 6 fëmijë	

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

TËRËSIA C

BLLOKU C1

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Rekonstruimi i objektit ekzistues të Pallatit të Shtypit


Lejohet: Rekonstruimi i objektit duke respektuar formën dhe madhësinë e objektit ekzistues. Nëntoka mund të shfrytëzohet për garazhim, kurse përdhesa për aktivitete të shumëllojshme.


Kushtet e veçanta

Në rekonstruimin e objektit ekzistues të përdoren materialet bashkëkohore duke respektuar formën dhe madhësinë e objektit.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut C1:
6191, 7158, 7161, 7773.

Tërësia	C
Bloku	C1
Sipërfaqja e bllokut (m ²)	44,777
Sipërfaqja total (m ²)	24,569
Shputa (m ²)	24,569

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

 Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU C1

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Rekonstruimi i objektit ekzistues të Pallatit të Shtypit


Lejohet: Rekonstruimi i objektit duke respektuar formën dhe madhësinë e objektit ekzistues. Nëntoka mund të shfrytëzohet për garazhim, kurse përdhesa për aktivitete të shumëllojshme.

Kushtet e veçanta

Në rekonstruimin e objektit ekzistues të përdoren materialet bashkëkohore duke respektuar formën dhe madhësinë e objektit.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut C1:
6191, 7158, 7161, 7773.

Tërësia	C
Bloku	C1
Sipërfaqja e bllokut (m ²)	44,777
Sipërfaqja total (m ²)	24,569
Shputa (m ²)	24,569

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

BLLOKU C2**Hapsira për Shkollën e Muzikës dhe Baletit**Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekt i shkollës së mesme të muzikës dhe baletit me përmbajtjet përcjellëse

Lejohet: Ndërtimi i objektit shkollor me përmbajtjet përcjellëse. Objekti i shkollës në këtë plan zë një pozitë shumë të rëndësishme në kuadër të lagjes “Lakrishte” dhe në përgjithësi në relacion me pjesët tjera të qytetit. Madhësia e sipërfaqes së lokacionit dikton madhësinë e objektit. Pasi kemi të bëjmë me destinim të veçantë dhe specifik edukativo-arsimor mënyra e shfrytëzimit të parcelës, organizimi i përmbajtjeve programore të hartuara nga ekspertë të lëmive përkatëse do të jenë bazë për projektin e objektit përkatës si dhe organizimin e hapsirës brenda parcelës. Hapsira e sallës do të jetë e tipit të hapur edhe për komunitetin.

Kushtet e veçanta

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

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut C2:
7158, 7161, 7162, 7773.

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU C2

Hapsira për Shkollën e Muzikës dhe Baletit**Kushtet e përgjithshme**

Destinimi: Objekt i shkollës së mesme të muzikës dhe baletit me përmbajtjet përcjellëse

Lejohet: Ndërtimi i objektit shkollor me përmbajtjet përcjellëse. Objekti i shkollës në këtë plan zë një pozitë shumë të rëndësishme në kuadër të lagjes “Lakrishte” dhe në përgjithësi në relacion me pjesët tjera të qytetit. Madhësia e sipërfaqes së lokacionit dikton madhësinë e objektit. Pasi kemi të bëjmë me destinim të veçantë dhe specifik edukativo-arsimor mënyra e shfrytëzimit të parcelës, organizimi i përmbajtjeve programore të hartuara nga ekspertë të lëmive përkatëse do të jenë bazë për projektin e objektit përkatës si dhe organizimin e hapsirës brenda parcelës. Hapsira e sallës do të jetë e tipit të hapur edhe për komunitetin.

Kushtet e veçanta

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

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut C2:
7158, 7161, 7162, 7773.

BLLOKU C3

Kushtet e përgjithshme

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

Lejohet: Ndërtimi i objekteve me etazhitet deri në P+7 me destinim të përzier (tregti, administratë dhe biznes në përdhesë dhe kat, si dhe banim rezidencial me minimumi 150m² 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).

Duhen respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=2.4$ dhe $ISHP_{max}=30\%$.

Lejohet bashkimi me bllokun fqinj C4 me ndërtime mbi lum në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Gjatësia maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 24m (hapsirë e lirë mbi rrugë).

Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.


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


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

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

7160, 7161, 7162, 7205, 7206, 7757, 7773.

Tërësia		C
Blloku		C3
Sipërfaqja e bllokut (m ²)		14,519
Shfrytëzimi i nëntokës		50% dhe 70%
Shfrytëzimi i mbitokës		30%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		2.4
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		34,846
Raporti	Banim (%)	30%
	Afarizëm (%)	70%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	10,454
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	30%
	Shputa (m ²)	4,356
	Numri i apartamenteve	84
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	17
	Numri i garazhimeve	67
	Numri i banorëve	420
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	24,392
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	30%
	Shputa (m ²)	4,356
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	163
	Numri i garazhimeve	650
Parashkollore	5 m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	
	Numri i fëmijëve parashkollorë	29
	Sipërfaqja (m ²)	145
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
Total	Numri i parkingjeve	185
	Numri i garazhimeve	717

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

 Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU C3

Kushtet e përgjithshme

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

Lejohet: Ndërtimi i objekteve me etazhitet deri në P+7 me destinim të përzier (tregti, administratë dhe biznes në përdhesë dhe kat, si dhe banim rezidencial me minimumi 150m² 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 kabllorik).

Duhet respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=2.4$ dhe $ISHP_{max}=30\%$.
Lejohet bashkimi me bllokun fqinj C4 me ndërtime mbi lum në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Gjatësia maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 24m (hapsirë e lirë mbi rrugë).


Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut.
Për zgjidhjet parciale shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut C3:
7160, 7161, 7162, 7205, 7206, 7757, 7773.

Tërësia		C
Blloku		C3
Shfrytëzimi i nëntokës		50% dhe 70%
Shfrytëzimi i mbitokës		30%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		2.4
Raporti	Banim (%)	30%
	Afarizëm (%)	70%
Banimi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	30%
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
Afarizmi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	30%
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	
Parashkollore	5 m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	
	1 vendparkim për 6 fëmijë	

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

BLLOKU C4

Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

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

Lejohet: Ndërtimi i objekteve me etazhitet deri në P+7 me destinim të përzier (tregti, administratë dhe biznes në përdhesë dhe kat, si dhe banim rezidencial me minimumi 150m² 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 kabllorik).

Duhen respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=2.4$ dhe $ISHP_{max}=30\%$.

Lejohet bashkimi me bllokun fqinj C3 me ndërtime mbi lum në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Gjatësia maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 24m (hapsirë e lirë mbi rrugë).

Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.


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

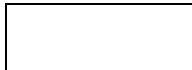
Për zgjidhjet parcialesh shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

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

6191, 7159, 7160, 7161, 7162, 7200, 7202, 7204, 7205, 7662, 7743, 7773.

Tërësia		C
Biloku		C4
Sipërfaqja e bllokut (m ²)		30,843
Shfrytëzimi i nëntokës		50% dhe 70%
Shfrytëzimi i mbitokës		30%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		2.4
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		74,023
Raporti	Banim (%)	30%
	Afarizëm (%)	70%
Banimi	Sipërfaqja total (m ²)	22,207
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	30%
	Shputa (m ²)	9,253
	Numri i apartamenteve	178
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	36
	Numri i garazhimeve	142
	Numri i banorëve	890
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	51,816
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	30%
	Shputa (m ²)	9,253
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	345
Parashkollorë	5 m ² për fëmijë, -70 fëmijë në 1000 banorë	
	Numri i fëmijëve parashkollorë	62
	Sipërfaqja (m ²)	310
	1 vendparkim për 6 fëmijë	
Total	Numri i parkingjeve	10
	Total numri i parkingjeve	391
Total numri i garazhimeve		1,524

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

 Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU C4

Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

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

Lejohet: Ndërtimi i objekteve me etazhitet deri në P+7 me destinim të përzier (tregti, administratë dhe biznes në përdhesë dhe kat, si dhe banim rezidencial me minimumi 150m² 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 kabllorik).

Duhet respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=2.4$ dhe $ISHP_{max}=30\%$.

Lejohet bashkimi me bllokun fqinj C3 me ndërtime mbi lum në lartësinë mbi 8 m në formë të pasazhit. Gjatësia maksimale e këtyre lidhjeve është 12m me ndërpreje 24m (hapsirë e lirë mbi rrugë).

Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.


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

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

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

6191, 7159, 7160, 7161, 7162, 7200, 7202, 7204, 7205, 7662, 7743, 7773.

Tërësia		C
Blloku		C4
Shfrytëzimi i nëntokës		50% dhe 70%
Shfrytëzimi i mbitokës		30%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		2.4
Raporti	Banim (%)	30%
	Afarizëm (%)	70%
Banimi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	30%
	1 vendparkim për 1 apartament (20% parkim dhe 80% garazhim)	
Afarizmi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	30%
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	
Parashkollore	5 m ² për fëmijë, ~70 fëmijë në 1000 banorë	
	1 vendparkim për 6 fëmijë	

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

BLLOKU C5

Hapsira për gjelbërim rekreativ – park i qytetit

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Gjelbërim rekreativ – park i qytetit, garazhim nëntokësor

Lejohet: Gjelbërim i lartë amortizues i zhurmës dhe pluhurit, shtigje për këmbësorë, shtigje për vrapim, shtigje për biçiklista, stola për pushim, shatërvane dhe elemente tjera mikrourbane. Poashtu planifikohet edhe ndërtimi i garazhës dykatëshe nëntokësore me kapacitet prej 125 garazhimeve në kat. Niveli i garazhës duhet të jetë i tillë që mbi të ketë një shtresë dheu minimumi 1m kështu që hapsira mbi garazh të shfrytëzohet për gjelbërim.

Kushtet e veçanta



Parcela me sipërfaqe $Sp=600\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut. Për zgjidhjet parciale shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

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

6191, 7159, 7160, 7662, 7667, 7668, 7669, 7670, 7671, 7672, 7673, 7743, 7773.

Tërësia		C
Bloku		C5
Sipërfaqja e bllokut (m ²)		31,836
Garazhim	Sipërfaqja total (m ²)	6,250
	Shputa (m ²)	3,125
	Total numri i garazhimeve	250

-  Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë
-  Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU C5

Hapsira për gjelbërim rekreativ – park i qytetit

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Gjelbërim rekreativ – park i qytetit, garazhim nëntokësor

Lejohet: Gjelbërim i lartë amortizues i zhurmës dhe pluhurit, shtigje për këmbësorë, shtigje për vrapim, shtigje për biçiklista, stola për pushim, shatërvane dhe elemente tjera mikrourbane. Poashtu planifikohet edhe ndërtimi i garazhës dykatëshe nëntokësore me kapacitet prej 125 garazhimeve në kat. Niveli i garazhës duhet të jetë i tillë që mbi të ketë një shtresë dheu minimumi 1m kështu që hapsira mbi garazh të shfrytëzohet për gjelbërim.

Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $Sp=600\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.


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

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

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

6191, 7159, 7160, 7662, 7667, 7668, 7669, 7670, 7671, 7672, 7673, 7743, 7773.

Tërësia		C
Bloku		C5
Sipërfaqja e bllokut (m ²)		31,836
Garazhim	Sipërfaqja total (m ²)	6,250
	Shputa (m ²)	3,125
	Total numri i garazhimeve	250

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

TËRËSIA D

BLLOKU D1

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte në interes të qytetarëve me karakter sportiv, kulturor, hotelier, tregtar dhe rekreativ.

Lejohet: Në përdhësë lejohet ndërtimi i objekteve me përmbajtje shoppingu, afarizmi dhe biznesi. Në kat lejohet ndërtimi me përmbajtje të sportit dhe rekreimit sidomos pishina të mbyllura. Sipërfaqja e lirë të mbetet shesh-pllato. Nën tokë lejohet ndërtimi i garazhimeve.

Kushtet e veçanta



Parcela me sipërfaqe $S_p=600 \text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

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

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

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut D1:
6191, 6193, 6194, 7773.

Tërësia	D
Bloku	D1
Sipërfaqja e bllokut (m ²)	16,675
Sipërfaqja total (m²)	21,303
Shputa (m²)	14,202

	Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë
	Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU D1

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte në interes të qytetarëve me karakter sportiv, kulturor, hotelier, tregtar dhe rekreativ.

Lejohet: Në përdhësë lejohet ndërtimi i objekteve me përmbajtje shoppingu, afarizmi dhe biznesi. Në kat lejohet ndërtimi me përmbajtje të sportit dhe rekreimit sidomos pishina të mbyllura. Sipërfaqja e lirë të mbetet shesh-pllato. Nën tokë lejohet ndërtimi i garazhimeve.


Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600 \text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut. Për zgjidhjet parciale shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut D1:
6191, 6193, 6194, 7773.

Tërësia	D
Bloku	D1
Sipërfaqja e bllokut (m ²)	16,675
Sipërfaqja total (m ²)	21,303
Shputa (m ²)	14,202

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

BLLOKU D2

Objekti ekzistues – Pallati i Rinisë

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekt kulturor, sportiv dhe tregëtar



Lejohet: Në kuadër të bllokut objektet e realizuara kanë destinim të caktuar dhe realizuar në bazë të projektit: kulturë, sport, shopping dhe tregëti. Në përdhësë lejohet ndërtimi i objekteve me përmbajtje shoppingu, afarizmi dhe biznesi. Sipërfaqja e lirë në kat mbetet shesh-pllato.

Kushtet e vecanta

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

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut D2:
6191, 6194, 6204.

Tërësia	D
Bloku	D2
Sipërfaqja e bllokut (m ²)	41,585
Sipërfaqja total (m ²)	3,458
Shputa (m ²)	3,458

	Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë
	Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU D2

Objekti ekzistues – Pallati i Rinisë

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekt kulturor, sportiv dhe tregëtar


Lejohet: Në kuadër të bllokut objektet e realizuara kanë destinim të caktuar dhe realizuar në bazë të projektit: kulturë, sport, shopping dhe tregëti. Në përdhësë lejohet ndërtimi i objekteve me përmbajtje shoppingu, afarizmi dhe biznesi. Sipërfaqja e lirë në kat mbetet shesh-pllato.

Kushtet e vecanta

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

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut D2:
6191, 6194, 6204.

Tërësia	D
Bloku	D2
Sipërfaqja e bllokut (m ²)	41,585
Sipërfaqja total (m ²)	3,458
Shputa (m ²)	3,458

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

BLLOKU D3

Hapsira për Stadium

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekti i Stadiumit ekzistues me përmbajtjet e reja rreth tij.



Lejohet: Rekonstrukcioni i Stadiumit, ndërtimi i pllatosë përreth objektit të Stadiumit i cili lidhet me pllatonë ekzistuese të Pallatit të Rinisë që e formon një vazhdimësi me hapsirën e pllatosë të hotelit Grand. Nën nivelin e pllatosë mund të zhvillohen hapsira për tregëti, depo si dhe funksione tjera për ngritjen nivelit të shfrytëzimit të kësaj hapsire. Lejohet garazhimi nëntokësor.

Kushtet e veçanta

Arkitektura e objektit të Stadiumit duhet të definohet me rekonstruimin e tij dhe ndërtimin e pllatosë.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut D3:
6191, 6193, 6194, 6195, 6169, 6197, 6202, 6203, 6204, 7773, 7774.

Tërësia	D
Bloku	D3
Sipërfaqja e bllokut (m ²)	36,601
Sipërfaqja total (m ²)	11,729
Shputa (m ²)	11,729

-  Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë
-  Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU D3

Hapsira për Stadium

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekti i Stadiumit ekzistues me përmbajtjet e reja rreth tij.

Lejohet: Rekonstrukcioni i Stadiumit, ndërtimi i pllatosë përreth objektit të Stadiumit i cili lidhet me pllatonë ekzistuese të Pallatit të Rinisë që e formon një vazhdimësi me hapsirën e pllatosë të hotelit Grand. Nën nivelin e pllatosë mund të zhvillohen hapsira për tregëti, depo si dhe funksione tjera për ngritjen nivelit të shfrytëzimit të kësaj hapsire. Lejohet garazhimi nëntokësor.


Kushtet e veçanta

Arkitektura e objektit të Stadiumit duhet të definohet me rekonstruimin e tij dhe ndërtimin e pllatosë.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut D3:

6191, 6193, 6194, 6195, 6169, 6197, 6202, 6203, 6204, 7773, 7774.

Tërësia	D
Bloku	D3
Sipërfaqja e bllokut (m ²)	36,601
Sipërfaqja total (m ²)	11,729
Shputa (m ²)	11,729

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

BLLOKU D4

Hapsira për garazha publike

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekt shumëkatësh për garazha publike.

Lejohet: Ndërtimi i objektit garazhues deri P+3 me kapacitet 1000 automjete. Lejohet edhe shfrytëzimi i etazhave nëntokësore.

Kushtet e veçanta



Parcela me sipërfaqe $S_p=600 \text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

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

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

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut D4:
6169, 6197.

Tërësia	D
Bloku	D4
Sipërfaqja e bllokut (m ²)	7,392
Sipërfaqja total (m ²)	25,132
Shputa (m ²)	6,283

	Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë
	Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU D4

Hapsira për garazha publike

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekt shumëkatësh për garazha publike.

Lejohet: Ndërtimi i objektit garazhues deri P+3 me kapacitet 1000 automjete. Lejohet edhe shfrytëzimi i etazhave nëntokësore.


Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $Sp=600 \text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut. Për zgjidhjet parciale shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut D4:
6169, 6197.

Tërësia	D
Bloku	D4
Sipërfaqja e bllokut (m ²)	7,392
Sipërfaqja total (m ²)	25,132
Shputa (m ²)	6,283

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

BLLOKU D5

Hapsira për administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekt administrativ dhe biznesi.

Lejohet: Ndërtimi i objektit për afarizëm dhe biznes me etazhitet P+8 duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=6.0$, $ISHP_{max}=70\%$.

Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

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

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

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut D5:
6039, 6040.

Tërësia		D
Bloku		D5
Sipërfaqja e bllokut (m ²)		1,236
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		70%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		6.0
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		7,416
Raporti	Banim (%)	0%
	Afarizëm (%)	100%
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	7,416
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	70%
	Shputa (m ²)	865
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	49
	Numri i garazhimeve	198

	Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë
	Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU D5

Hapsira për administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekt administrativ dhe biznesi.

Lejohet: Ndërtimi i objektit për afarizëm dhe biznes me etazhitet P+8 duke respektuar koeficientët e përcaktuar $ISD_{max}=6.0$, $ISHP_{max}=70\%$.

Kushtet e veçanta


Parcela me sipërfaqe $S_p=600\text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

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

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

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut D5:
6039, 6040.

Tërësia		D
Blloku		D5
Sipërfaqja e bllokut (m ²)		1,236
Shfrytëzimi i nëntokës		70%
Shfrytëzimi i mbitokës		70%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		6.0
Raporti	Banim (%)	0%
	Afarizëm (%)	100%
Afarizmi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	70%
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

BLLOKU D6

Objekte ekzistuese me banim kolektiv

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte banimi ekzistuese me dyqane-lokale në përdhesë.

Lejohet: Rekonstruimi i objekteve duke e shëndrruar përdhesën nga sipërfaqja banesore në dyqane. Rekonstruimi dhe rregullimi i fasadës së objekteve dhe përfundimi i katit të fundit respektivisht kulmit.

Kushtet e veçanta

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

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut D6:
6039, 6040, 6041, 6042, 6043, 6045, 7774.

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU D6

Objekte ekzistuese me banim kolektiv

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte banimi ekzistuese me dyqane-lokale në përdhesë.

Lejohet: Rekonstruimi i objekteve duke e shëndrruar përdhesën nga sipërfaqja banesore në dyqane. Rekonstruimi dhe rregullimi i fasadës së objekteve dhe përfundimi i katit të fundit respektivisht kulmit.

Kushtet e veçanta

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

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut D6:
6039, 6040, 6041, 6042, 6043, 6045, 7774.

BLLOKU D7

Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte banimi kolektiv me administratë dhe biznes.

Lejohet: Ruajtja e objekteve banesore kolektive pranë rrugës Tirana dhe objektit administrativ “Mekanizmi”. Hapsira tjetër e dedikuar për ndërtim planifikohet të arrijë lartësinë deri në P+7. Kjo hapsirë është e destinuar për tregëti, administratë dhe biznes me përmbajtjet përcjellëse: hapsirat e parkingjeve, garazhave, rrugëve interne, shtigjeve për këmbësorë, hapsirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllor). Në kuadër të bllokut ekziston edhe objekti me sipërfaqen përreth – objekti i Pavarësisë i cili me formën dhe arkitekturën e vet duhet të ruhet. Lejohet shfrytëzimi i nëntokës 50% për garazhim. Nga sipërfaqja e lirë 30% mund të jetë e pllakosur, kurse 70% jo e pllakosur.

Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600 \text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut. Për zgjidhjet parciale shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut D7:
6113, 7741, 7774.

Tërësia		D
Bloku		D7
Sipërfaqja e bllokut (m ²)		13,085
Shfrytëzimi i nëntokës		50%
Shfrytëzimi i mbitokës		30%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		2.4
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m ²)		31,404
Raporti	Banim (%)	0%
	Afarizëm (%)	100%
Afarizmi	Sipërfaqja total (m ²)	31,404
	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	Shputa (m ²)	6,543
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	
	Numri i parkingjeve	209
	Numri i garazhimeve	837
Total	Total numri i parkingjeve	209
	Total numri i garazhimeve	837



Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë



Kapacitetet e llogaritura në bazë të koeficientave për komplet bllokun

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU D7

Hapsira për banim, tregëti, administratë dhe biznes

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Objekte banimi kolektiv me administratë dhe biznes.

Lejohet: Ruajtja e objekteve banesore kolektive pranë rrugës Tirana dhe objektit administrativ “Mekanizmi”. Hapsira tjetër e dedikuar për ndërtim planifikohet të arrijë lartësinë deri në P+7. Kjo hapsirë është e destinuar për tregëti, administratë dhe biznes me përmbajtjet përcjellëse: hapsirat e parkingjeve, garazhave, rrugëve interne, shtigjeve për këmbësorë, hapsirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllor). Në kuadër të bllokut ekziston edhe objekti me sipërfaqen përreth – objekti i Pavarësisë i cili me formën dhe arkitekturën e vet duhet të ruhet. Lejohet shfrytëzimi i nëntokës 50% për garazhim. Nga sipërfaqja e lirë 30% mund të jetë e pllakosur, kurse 70% jo e pllakosur.

Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe $S_p=600 \text{ m}^2$ është parcela me sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Parcelat që kanë formë të çrregullt gjeometrike dhe nuk e kanë frontin (daljen në rrugë) më të gjerë se 20 m duhet të bashkohen me parcelat fqinje për të krijuar kushtet minimale për ndërtim.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut. Për zgjidhjet parciaishe shfrytëzohen të njëjtët koeficientë të bllokut, kurse llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut D7:
6113, 7741, 7774.

Tërësia		D
Blloku		D7
Sipërfaqja e bllokut (m ²)		13,085
Shfrytëzimi i nëntokës		50%
Shfrytëzimi i mbitokës		30%
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë		2.4
Raporti	Banim (%)	0%
	Afarizëm (%)	100%
Afarizmi	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	50%
	1 vendparkim për 30 m ² afarizëm (20% parkim dhe 80% garazhim)	

 Koeficientët për llogaritje të kapaciteteve për secilën parcelë

BLLOKU D8

Hapsira për gjelbërim rekreativ – park i qytetit

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Gjelbërim rekreativ – park i qytetit

Lejohet: Gjelbërim i lartë amortizues i zhurmës dhe pluhurit, shtigje për këmbësorë, shtigje për vrapim, shtigje për biçiklista, stola për pushim, shatërvane dhe elemente tjera mikrourbane.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut D8:
6113, 7773.

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU D8

Hapsira për gjelbërim rekreativ – park i qytetit

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Gjelbërim rekreativ – park i qytetit

Lejohet: Gjelbërim i lartë amortizues i zhurmës dhe pluhurit, shtigje për këmbësorë, shtigje për vrapim, shtigje për biçiklista, stola për pushim, shatërvane dhe elemente tjera mikrourbane.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut D8:
6113, 7773.

BLLOKU D9

Hapsira për gjelbërim rekreativ – park i qytetit

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Gjelbërim rekreativ – park i qytetit

Lejohet: Gjelbërim i lartë amortizues i zhurmës dhe pluhurit, shtigje për këmbësorë, shtigje për vrapim, shtigje për biçiklista, stola për pushim, shatërvane dhe elemente tjera mikrourbane.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut D9:
6113, 6115, 7774.

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU D9

Hapsira për gjelbërim rekreativ – park i qytetit

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Gjelbërim rekreativ – park i qytetit

Lejohet: Gjelbërim i lartë amortizues i zhurmës dhe pluhurit, shtigje për këmbësorë, shtigje për vrapim, shtigje për biçiklista, stola për pushim, shatërvane dhe elemente tjera mikrourbane.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut D9:
6113, 6115, 7774.

BLLOKU D10

Hapsira për gjelbërim rekreativ – park i qytetit

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Gjelbërim rekreativ – park i qytetit

Lejohet: Gjelbërim i lartë amortizues i zhurmës dhe pluhurit, shtigje për këmbësorë, shtigje për vrapim, shtigje për biçiklista, stola për pushim, shatërvane dhe elemente tjera mikrourbane.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut D10:
6116, 6117, 6118, 6119, 6191, 6192, 6193, 7190, 7662, 7743.

SHENIME PËR INVESTITORIN

BLLOKU D10

Hapsira për gjelbërim rekreativ – park i qytetit

Kushtet e përgjithshme

Destinimi: Gjelbërim rekreativ – park i qytetit

Lejohet: Gjelbërim i lartë amortizues i zhurmës dhe pluhurit, shtigje për këmbësorë, shtigje për vrapim, shtigje për biçiklista, stola për pushim, shatërvane dhe elemente tjera mikrourbane.

Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut D10:
6116, 6117, 6118, 6119, 6191, 6192, 6193, 7190, 7662, 7743.