



## PLANI RREGULLUES URBAN “QYTEZA PEJTON”

*Janar, 2011*





# PLANI RREGULLUES URBAN “QYTEZA PEJTON” ZGJIDHJA URBANE



## PLANI RREGULLUES URBAN “QYTEZA PEJTON” ZGJIDHJA URBANE

### **PËRMBAJTJA:**

#### **A. PJESA TEKSTUALE**

<b>HARTUES TË PROJEKTIT</b> .....	7
<b>ABSTRAKT</b> .....	8
PLANI RREGULLUES URBAN I.....	9
LAGJES “QYTEZA PEJTON”.....	9
<b>1. HYRJE</b> .....	9
1.1. Qëllimet dhe synimet e planit rregullues.....	11
2. KUFINJTË E ZONËS SË LAGJES “QYTEZA PEJTON”.....	11
2.1. Sipërfaqja.....	11
2.2. Zonat përreth.....	13
2.3. Koncepti themelor.....	15
3. GJENDJA EKZISTUESE.....	17
4. DESTINIMI I SIPËRFAQEVE.....	19
4.1. Bilancet dhe destinimet e sipërfaqeve.....	19
4.2. Ndarja zonale dhe funksionet e tyre.....	21
4.2.1. Tërësitë urbane.....	21
4.2.2. Karakteristikat e tërësive urbane.....	21
4.2.3. Tërësia A.....	22
4.2.4. Tërësia B.....	23
4.2.5. Tërësia C.....	24
5. VIJAT RREGULLATIVE TË RRUGËVE DHE.....	24
SIP.PUBLIKE DHE VIJAT NDERTIMORE.....	24
5.1. Vija rregulluese.....	24
5.2. Vija ndërtimore.....	25
6. PIKAT E LARTËSISË SË RRUGËVE DHE SIPËRFAQEVE PUBLIKE.....	26
7. ZGJIDHJA E RRJETIT TË INFRASTRUKTURËS.....	26
7.1. Rrjeti i trafikut dhe rrugët.....	26
7.1.1. Kategorizimi i rrugëve.....	27
7.2. Përshtatja e kapacitetit të kryqëzimeve.....	27
7.2.1. Krahasimi i kapaciteteve.....	27
7.2.2. Udhëkryqet.....	29
7.2.3. Qarkullimet e këmbësorëve.....	29
7.2.4. Shkalla e sigurisë së shfrytëzuesve të rrjetit rrugor.....	30
7.2.5. Parkingjet publike.....	30
7.2.6. Transporti publik.....	31
7.2.7. Biçikletat.....	31
7.3. SISTEMI I ENERGJISË ELEKTRIKE DHE I TELEFONISË.....	32
7.3.1. Gjendja e planifikuar e shpenzimit të energjisë elektrike.....	32
7.3.2. Kapaciteti i planifikuar për furnizim me energji elektrike.....	32
7.3.3. Ngarkesa totale e lagjes “Qyteza Pejton”.....	34
7.3.4. Ndriçimi publik.....	35
7.3.5. Afrimi dhe kryqëzimi i kablove të energjisë elektrike dhe të telekomunikacionit.....	35
7.3.6. Telefonia.....	36
7.4. Sistemi i ujësjellësit dhe kanalizimit.....	39
7.4.1. Ujësjellësi.....	39
7.4.2. Gjendja ekzistuese e rrjetit të ujësjellësit.....	39
7.4.3. Kapaciteti i furnizimit në raport me nevojat ekzistuese dhe të planifikuara.....	39
7.4.4. Rrjeti i brendshëm i ujësjellësit.....	41



7.4.5.	Mbrojtja nga zjarri .....	41
7.5.	Gjendja e rrjetit të kanalizimit fekal .....	42
7.6.	Gjendja e rrjetit të kanalizimit atmosferik .....	44
7.6.1.	Rrjeti atmosferik .....	45
7.6.2.	Kapja e ujërave të bardha .....	46
7.6.3.	Konceptet bashkëkohore të riciklimit .....	46
7.6.4.	Normat dhe standardet e përgjithshme për realizimin e punimeve në lagjen “Qyteza Pejton” .....	46
7.7.	SISTEMI I NGROHJES .....	50
8.	PLANI I PARCELIMIT DHE I RIPARCELIMIT .....	54
8.1.	Rregullat themelore të parcelimit .....	54
8.1.1.	Parcelimi dhe interesi i përgjithshëm .....	54
8.1.2.	Parcelimi .....	54
8.1.3.	Plani i parcelimit .....	54
8.1.4.	Parcelimi i tërësisë urbane (bloqeve) .....	55
8.1.5.	Parcela ndërtimore .....	55
8.1.6.	Qasjet në parcelë .....	55
8.2.	Rregullat për shfrytëzimin e parcelave .....	55
8.2.1.	Rregullat e përgjithshme, treguesit urbanistik .....	55
9.	NORMAT DHE STANDARDET TEKNIKE PËR ZHVILLIM URBAN DUKE PËRFSHIER SHKALLËN E PLANEVE .....	56
10.	KUSHTET DHE KRITERET PËR MBROJTJE MJEDISORE .....	56
10.1.	Mjedisi .....	57
11.	KUSHTET URBANE PËR SIP.PUBIKE, PRIVATE SI DHE ELEMENTET PËCJELLËSE .....	57
11.1.	Rregullimi i sipërfaqeve të lira .....	58
11.2.	Intervenimi në objektet ekzistuese .....	58
12.	KUSHTET DHE RREGULLORET PËR LËSHIMIN E LEJEVE NDËRTIMORE .....	59
12.1.	Tërësia A .....	59
12.2.	Tërësia B .....	76
12.3.	Tërësia C .....	88
13.	OBJEKTET ME VLERA TË RËNDËSISË NATYRORE, KULTURORE .....	90
14.	KUSHTET PËR MBROJTJE MJEDISORE .....	90
14.1.	Kushtet urbanistike për mbrojtje nga zjarri .....	90
14.2.	Kushtet urbanistike për mbrojtje nga fatkeqësitë elementare .....	91
14.3.	Kushtet urbanistike për mbrojtje civile të njerëzve dhe të pasurisë .....	91
14.4.	Kushtet higjienike-teknike .....	91
14.5.	Qetësia e lagjes dhe kushtet e mbrojtjes kundër zhurmës .....	91
15.	LLOJI DHE SHFRYTËZIMI I OBJEKTIT, NDËRTIMI I SË CILIT ËSHTË I NDALUAR NË ZONA TE VEQANTA .....	92
16.	POZITA E OBJEKTIT NË PARCEL DHE NË KUADËR TË PARCELAVE FQINJE .....	92
17.	LARTËSIA OBJEKTEVE .....	93
17.1.	Niveleta e ndërtesës .....	93
18.	DISTANCA MË E VOGËL NË MES TË OBJEKTEVE .....	94
19.	KUSHTET PËR NDËRTIMIN E OBJEKTEVE TË TJERA NË PARCELËN E NJEJTË NDËRTIMORE .....	94
20.	KUSHTET E HYRJES NË PARCELË DHE PARKIMI .....	95
20.1.	Parkimi dhe garazhimi .....	95
21.	KUSHTET PËR DEFINIMIN E RRETHOJAVE .....	95
22.	FORMËSIMI ARKITEKTONIK DHE ESTETIK I ELEMENTEVE TË CAKTUARA TË OBJEKTIT .....	96
22.1.	Elementet ndërtimore nën kuotën e trotuarit dhe .....	96



konsolet e reklamave.....	96
23. KUSHTET PËR RENOVIM DHE REKONSTRUIM TË OBJEKTEVE.....	96
24. DENDËSIA E BANIMIT DHE DENDËSIA E NDËRTIMIT.....	96
25. KUSHTET PË HAPËSIRAT E LIRA.....	97
25.1. Gjelbërimi.....	97
25.2. Sipërfaqet e parqeve.....	98
25.3. Sipërfaqet e gjelbëruara në blloqet e banimit shumëbanesor.....	98
25.4. Gjelbërimi rrugor.....	98
25.5. Zona e këmbësorëve.....	98
25.6. Parkimi dhe gjelbërimi.....	98
25.7. Shiratat e gjelbër në profilin e rrugëve.....	99
25.8. Gjelbërimi mbrojtës.....	99
25.9. Gjelbërimi i shesheve.....	99
25.10. Gjelbërimi i çerdheve, kopshteve, shkollave.....	99
26. KUSHTETE E KYQJES NË INFRASTRUKTURË.....	99
27. KUSHTET PËR VENDOSJEN E OBJ.TREGTARE, DEPOVE APO FABRIKAVE.....	99
28. KUSHTET PËR VENDOSJEN E OBJEKTEVE ME KARAKTERISTIKA TË VEQANTA.....	100
29. KUSHTET PËR NDËRTIMIN E OBJEKTEVE ME RËNDËSI STRATEGJIKE.....	100
30. MËNYRA E IMPLEMENTIMIT TË PLANIT RREGULLUES.....	101
30.1. Mënyra e formimit – ripërkufizimit të parcelave sipas kushteve tekniko-urbanistike.....	101
30.2. Kriteret bazë dhe parametrat urbanistikë që duhet të merren parasysh gjatë përpilimit të projekteve urbanistiko-arkitektonike.....	101
30.3. Kriteret bazë për implementimin e projekteve urbanistiko-arkitektonike për të gjitha blloqet.....	102
31. PËRFUNDIM.....	102
32. ANEKSE.....	103
Janar,201132.1. Detyra projektuese.....	104
32.1. Detyra projektuese.....	105
32.2. Plani i biznesit.....	141
32.2.2. Objektivat, qëllimi dhe synimet e planit rregullues.....	143
32.2.3.Koncepti i organizimit dhe rregullimit urban.....	144
a.Kufizimet me zonat e tjera - përreth.....	145
b.Struktura e ndërtuar.....	146
c.Destinimi i objekteve.....	147
d.Kategorizimi i objekteve.....	147
e.Etazhiteti.....	148
f. Plani i marketingut.....	149
g.Sistemi i kontrolli.....	151
h.Përfundimi.....	152
32.3. Paramasa dhe paralogaritë.....	154
32.4. Prezantim 3-dimENSIONAL I lagjes “Qyteza Pejton”, skenar i ndërtuar sipas parametrave të paraparë me këtë plan rregullues	
Indekset.....	161
32.5. Indeks i tabelave.....	161
32.6. Indeksi i fotografive.....	161



## B. PJESA GRAFIKE

1. Ekstrakt nga PSZhU Prishtina 2004-2020
2. Ndarja e tërësive
3. Destinimi i sipërfaqeve
4. Organizimi i bloqeve
5. Niveli i garazhimeve
6. Destinimi i objekteve në nivelin e përdheses
7. Destinimi i objekteve në nivelet e sipërme
8. Infrastruktura sociale – çerdhet
9. Infrastruktura sociale – shkollat fillore
10. Infrastruktura rrugore
11. Zgjidhja urbane mbi gjendjen ekzistuese
12. Rrezja e rumbullakësisë
13. Plani i nivelimit
14. Profilet tërthore
15. Profilet tërthore
16. Vija rregulluese dhe ndërtimore
17. Qasjet ekonomike dhe të tjera
18. Bilanci i kapaciteteve
19. Instalimet elektrike
20. Situacioni i gjerë – ujësjellësi dhe kanalizimi
21. Instalimet e ujësjellësit
22. Instalimet e kanalizimit të ujërave të zeza
23. Instalimet e kanalizimit të ujërave të bardha
24. Detaje të ujësjellësit dhe kanalizimit
25. Detaje të ujësjellësit dhe kanalizimit
26. Detaje të ujësjellësit dhe kanalizimit
27. Detaje të ujësjellësit dhe kanalizimit
28. Detaje të ujësjellësit dhe kanalizimit
29. Detaje të ujësjellësit dhe kanalizimit
30. Instalimet e ngrohjes



## PLANI RREGULLUES URBAN “QYTEZA PEJTON” ZGJIDHJA URBANE

### **HARTUES TË PROJEKTIT**

- Investues: **KK Prishtinë**
- Menaxhues: **Drejtorja e Urbanizmit, Ndërtimit dhe e Mbrojtjes së Mjedisit**
- Drejtoreshë e DUNMM: **Luljeta Çeku Sokoli**
- Përgjegjës për projekt nga DUNMM:
- Muhamet Morina, ida**  
**Bahtije Uka, ida**  
**Avdurrahman Krasniqi, inxh. dipl. elek.**  
**Merita Rushiti, inxh. dipl. hidro**  
**Makfired Abdullahu, B.Sc. komunikac.**
- Hartues: **NPK A Design (Prishtinë) & Atelier4 shpk (Tiranë)**
- Menaxher: **MA Bujar Demjaha, ida**
- Projektues: **Shkurte Pacolli, B. Arch.**  
**Egzon Bajraktari, M. Arch.**  
**Yllka Rraci, ida**  
**Votim Emini, urbanist**
- Anketues:
- Zana Ramadani**  
**Shkurte Pacolli**  
**Medina Spahiu**  
**Burhan Shaqiri**  
**Nexhmi Zhitija**  
**Rashid Meniqi**
- Projektues për:
- Komunikacion:* **Visar Baxhuku, MA. idm**  
**Mevlan Bixhaku, MA. idm**
- Elektrikë dhe telefoni:*  
**Bekim Beqiri, ide**
- Ujësjetës dhe kanalizim:*  
**Ilir Abdullahu, idn-h**
- Ngrohje:* **Nexhmi Zhitija, idm**
- Gjelbërim:* **Tahir Ahmeti, idp**
- Redaktor gjuhësor:* **Nebi Caka, Prof. dr.**



## PLANI RREGULLUES URBAN “QYTEZA PEJTON” ZGJIDHJA URBANE

### ABSTRAKT

*Për hartimin e Planit Rregullues Qyteza Pejton në bazë të kontratës së datës 21.04.2009 me numër identifikimi 616 09 002 221 është angazhuar konzorciumi “A Design & Atelier4”. Për hartimin e këtij plani konzorciumi në fjalë ka angazhuar staf interdisiplinar.*

*Për hartimin e Planit rregullues Qyteza Pejton ndiqet një metodologji bashkëkohore. Ky studim përmbledh:*

- incizimin gjeodezik të lagjes duke përfshirë terrenin dhe objektet ekzistuese;*
- anketimin e popullatës për hulumtimin e çështjeve demografike, sociale, ekonomike, fizike, ambientale, etj.;*
- përpunimin e të dhënave të nxjerra nga anketimi dhe incizimi gjeodezik;*
- dokumentimin e profilit urban në formë grafike dhe tekstuale;*
- nxjerrjen e konkluzioneve për gjendjen ekzistuese të lagjes në fjalë dhe përcaktimin e drejtimeve të zhvillimit, tendencave, mundësive dhe rreziqeve.*
  
- Hartimin e planit rregullues i cili mundëson rregullim të lagjes në fjalë duke respektuar normat dhe standardet bashkëkohore për zhvillimin e zonës urbane, si dhe direktivat e Planit Strategjik Zhvillimor Urban Prishtina 2004-2020.*

*Gjatë anketimit të popullatës janë regjistruar:  
200 njësi të banimit individual,  
517 njësi të banimit shumëbanesor, dhe  
384 ndërmarrje.*

*Anketimi i popullatës është kryer nga stafi i kompanisë A Design.*

*Hartimi i Planit rregullues Qyteza Pejton është kryer në bashkëpunim të ngushtë me stafin e Drejtorisë së Urbanizmit, të Kadastrës dhe të Mbrojtjes së Mjedisit, nën mbikëqyrjen e ish-drejtorit Shiqeri Spahiu, pastaj drejtoreshës Luljeta Çeku Sokoli, shefes së sektorit të urbanizmit Nazmije Tora si dhe përgjegjësit për këtë plan rregullues Muhamet Morina dhe Bahtije Uka.*

*Kontribut të veçantë në këtë projekt ka dhënë edhe Komisioni profesional i emëruar nga Drejtoria e Urbanizmit, i përbërë nga: Dukagjin Hasimja, Nexharije Latifi-Buçinca, Dervish Qerreti, Gëzim Pula, Rasim Mjekiqi dhe Naim Hasani.*





## PLANI RREGULLUES URBAN I LAGJES “QYTEZA PEJTON”

### 1. HYRJE

Lagjja “Qyteza Pejton” është një lagje relativisht e re e qytetit të Prishtinës e ngritur pas Luftës së Dytë Botërore. Në fillim është ngritur si zonë banimi me njësi të banimit individual e shumëbanesor, si dhe me ish-kompleksin e “Ramiz Sadikut”. E nisur fillimisht në periferi të qytetit, lagjja në fjalë ka pasur një infrastrukturë të mirë sociale e teknike brenda saj dhe në afërsi të saj. Tash, e zënë në qendër të qytetit pas zhvillimit të hovshëm, në afërsi të pikave të rëndësishme të qytetit (Biblioteka Kombëtare, Universiteti Publik, bankat, hoteli Grand, Pallati i Shtypit, Pallati i Rinisë etj.) Qyteza Pejton i është ekspozuar zhvillimeve të një dinamike tjetër.

Kështu, Qyteza Pejton ka tërhequr një fluks të madh të shfrytëzuesve të përkohshëm dhe të përhershëm. Qyteza Pejton pas luftës së fundit (1999) i është nënshtruar një zhvillimi të hovshëm dhe një transformimi të madh e të vazhdueshëm.

Ky transformim i Qytezës Pejton ka rezultuar me ngritje të çmimeve të pronës së patundshme në këtë lagje. Shumë shtëpi e banesa janë shndërruar në lokale afariste, kafene, etj. Në mungesë të planit rregullues dhe amullisë së ligjit në dhjetëvjeçarim e fundit, leverdia për investime ka bërë që shtëpitë e vogla të rrënohen për t’u lëshuar rrugë objekteve të reja shumëbanesore dhe afariste me etazhitet të lartë. Qyteza Pejton me pozitën e saj, topografinë dhe numrin e shërbimeve që posedon, ka tërhequr edhe institucionet e mëdha, siç janë ambasadat e zyrat konsullore të vendeve të ndryshme.

Kështu “Qyteza Pejton”, si zonë urbane e qytetit të Prishtinës, është zhvilluar në vendbanim me një përzierje të çrregullt të shtëpive njëkatëshe të banimit individual dhe objekteve shumëkatëshe banesore e afariste.



Fig. 1 Zhvillimi historik i lagjes  
“Qyteza Pejton”

Hartimi dhe aprovimi i “Planit Strategjik Zhvillimi Urban i Prishtinës 2004-2020” (PSZhUP) nga ana e Kuvendit të Komunës në vitin 2004, “Qytezën Pejton” e ka përkufizuar si njërën nga zonat kyçe të zhvillimit të qytetit. Plani Rregullues “Qyteza Pejton” ngritet në bazë të PSZhUP dhe përkufizon saktësisht kornizën e rregullimit hapësinor urbanistik të kësaj lagje duke zbatuar udhëzimet e PSZhUP-së si dhe Ligjin e Planifikimit Hapësinor, Ligjin e Ndërtimit nr. 2004/15, në bazë të nenit 12 si dhe nenit I paragrafi 1.3 pika (ç) të Rregullores mbi Degën e Ekzekutivit të Institucioneve të Përkohshme të Vetëqeverisjes në Kosovë nr. 2001/19, e me qëllim të përcaktimit të kushteve teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuar dhe ligjet e tjera relevante në fuqi në Republikën e Kosovës. Duke pasur parasysh historikun dhe gjendjen e përshkruar të lagjes Qyteza Pejton, ky plan rregullues do të ketë për detyrë përcaktimin e kushteve për rivitalizimin, rindërtimin dhe transformimin e lagjes në një ambient të qëndrueshëm urban.

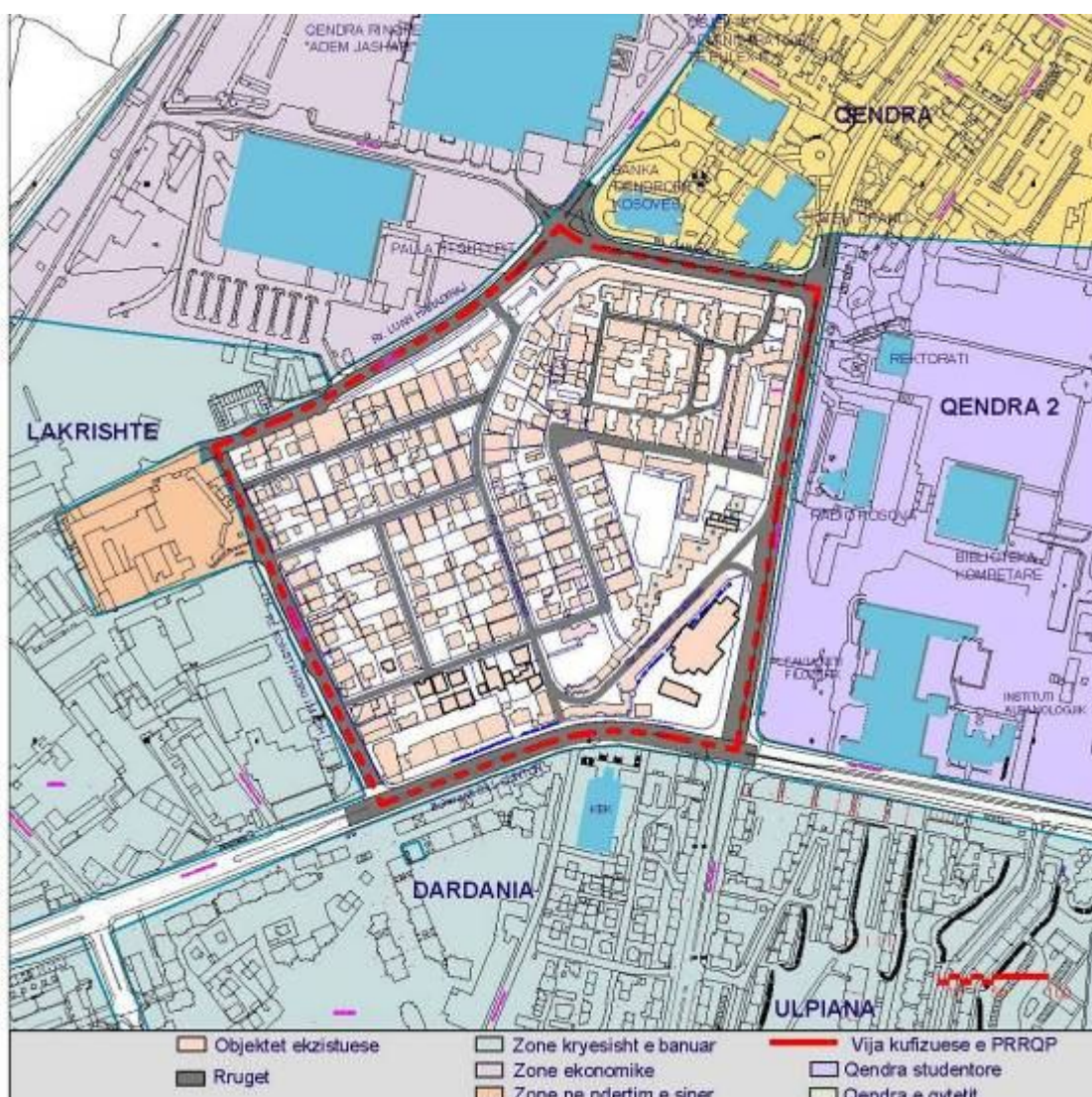


Fig. 2 Pozita e lagjes “Qyteza Pejton” – GJENDJA EKZISTUESE



## 1.1. Qëllimet dhe synimet e planit rregullues

Qëllimi i këtij plani rregullues është që të krijohet një ambient të shëndoshë për një jetë të qetë. Në këtë zonë synojmë që me planin rregullues të bëhet:

- Sigurimi i sipërfaqeve të domosdoshme për përmbushjen e nevojave të të gjithë komunitetit;
- Mundësimi i ndërtimit me koncesion - banim me interes të pronarëve dhe të investueseve;
- Shfrytëzimi ekonomik dhe efikas i tokës;
- Sigurimi i infrastrukturës së re komunale: ujësjellësi, kanalizimi, rryma elektrike, ngrohja qendrore, gazifikimi, interneti, telefonia tokësore, sistemi i rrjetit kabllor etj.;
- Integrimi i objekteve publike dhe sociale;
- Sigurimi i sipërfaqeve me gjelbërim dhe avancimi i kushteve për banim, punë, sport dhe rekreacion;
- Stimulimi i një ambienti të shëndoshë për jetë të shëndoshë;
- Zvogëlimi i ndotësve, hedhurinave dhe inkurajimi i mjedisit ekologjik;
- Mbrojtja e zonës ekzistuese të gjelbërimit dhe shfrytëzimi aktiv i hapësirave të gjelbëruara;
- Lidhja e rrjetit ekzistues të trafikut me atë të planifikuar dhe sinkronizimi me trafikun e lagjeve përskaaj, si dhe rritja e sigurisë për këmbësorë dhe automjete;
- Sigurimi i një qasje të integruar për jetë funksionale dhe të sigurt;
- Qasje gjithëpërfshirëse në të gjitha kategoritë e komunitetit, e në veçanti për persona me aftësi të kufizuara dhe nevoja të veçanta, të moshuar, fëmijë dhe ata që jetojnë me ndihmë (asistencë) sociale;
- Sigurimi i hapësirave të nevojshme në kuadër të ndërtesave të planifikuara të nevojshme për zhvillimin e veprimtarive kulturore: arte pamore, dramatike, muzikore etj. (në përdhese, në katin e parë dhe në katin e dytë të ndërtesave të planifikuara);
- Stimulimi i parimeve të urbanizmit të qëndrueshëm dhe të përdorimit të energjive alternative (solare dhe gjeotermike), të përdorimit të materialeve të riciklueshme ndërtimore, etj.

## 2. KUFINJTË E ZONËS SË LAGJES “QYTEZA PEJTON”

Lagjja “Qyteza Pejton” e ngritur dikur në periferi të qytetit të Prishtinës, me sipërfaqe cca 20 ha, tani përbën qendrën e qendrës së këtij qyteti. Kufizohet me bulevardin “Nëna Terezë” në lindje, bulevardin “Bill Clinton” në jug, rrugën “Konstandini i Madh” në perëndim, rrugën “Luan Haradinaj” në veriperëndim dhe rrugën “Garibaldi” në veri.

### 2.1. Sipërfaqja

Plani rregullues për lagjen “Qyteza Pejton” përfshin një sipërfaqe prej rreth 20 ha, në pjesën qendrore të qytetit të Prishtinës. Edhe pse një pjesë e lagjes përgjatë rrugës “Perandori Justinian” është trajtuar në kuadër të “Planit Rregullues Qendra 2” kjo do



të rishikohet në këtë plan. “Qyteza Pejton” e trajtuar në këtë plan rregullues kufizohet:

- nga ana lindore, me Bulevardin “Nëna Terezë”, i cili e ndan “Qytezën Pejton” nga zona urbane “Qendra 2” – Qendra Universitare.
- nga ana jugore, me bulevardin “Bill Clinton”, i cili e ndan “Qytezën Pejton” nga zona urbane “Dardania”.
- nga ana perëndimore, me rrugën “Konstandini i Madh”, i cili e ndan “Qytezën Pejton” nga zona urbane “Lakrishtja” dhe
- nga ana veriore dhe veriperëndimore, me rrugët “Garibaldi”, përkatësisht “Luan Haradinaj”, të cilat e ndajnë “Qytezën Pejton” nga zonat urbane “Qendra”, përkatësisht “Lakrishtja”.

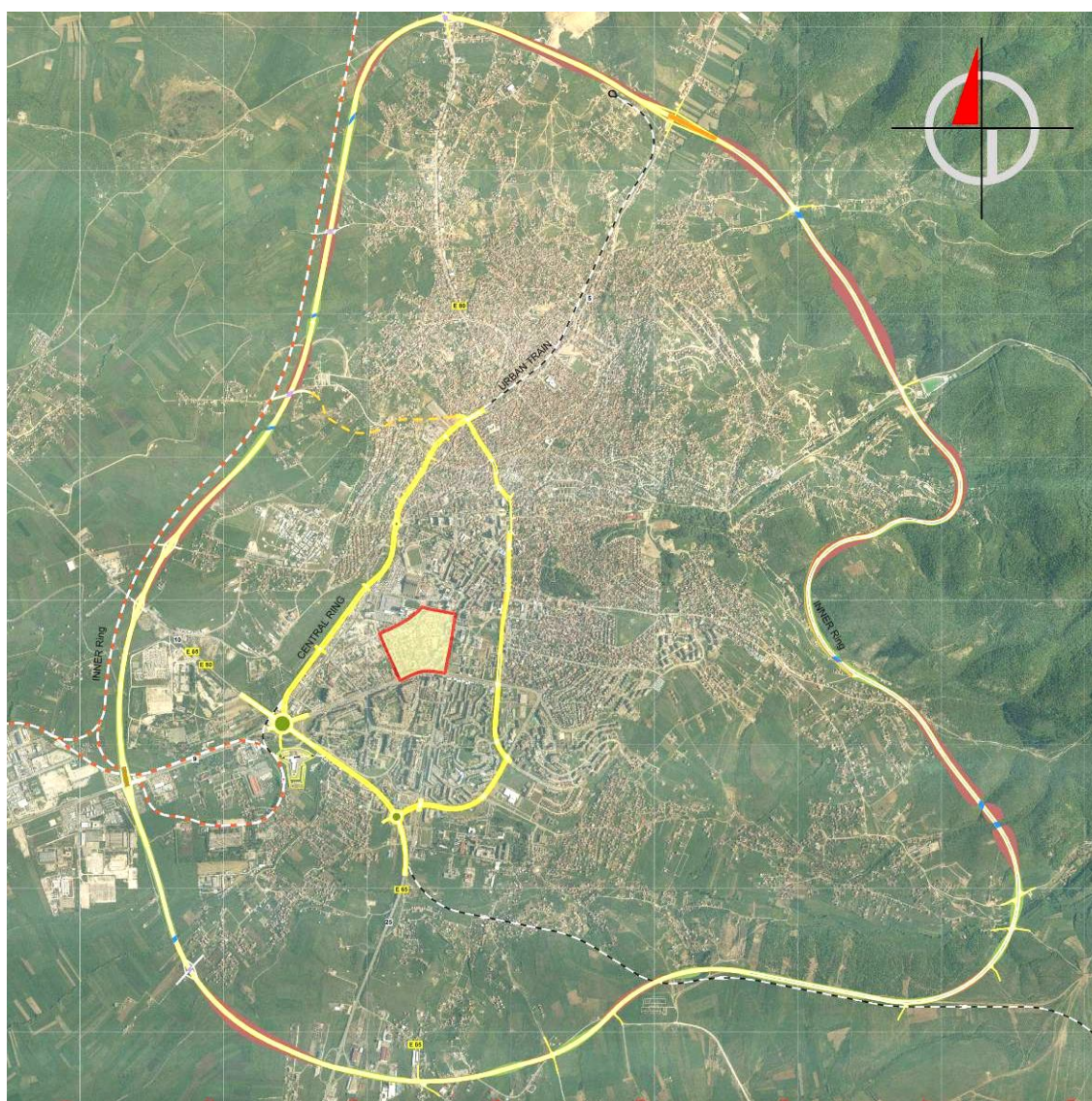


Fig.2 Situacioni i gjerë - sipërfaqja e planit rregullues “Qyteza Pejton” në raport me qytetin.



Fig.3 Situacioni i ngushtë - sipërfaqja e planit rregullues “Qyteza Pejton” dhe rrugët kufizuese.

## 2.2. Zonat përreth

“Qyteza Pejton” me shtrirjen e saj në qendër të qytetit kufizohet me zonat urbane të Qendrës dhe Qendrës 2, Dardanisë, dhe Lakrishtes.

### Zona veriore

Qendra paraqet zonën kufizuese të lagjes Qyteza Pejton për nga ana veriore, dhe ndahet nga ajo përmes rrugës Garibaldi. Zona e Qendrës 1 është një zonë me strukturë urbane shumë të dendur, me përzjerje të përmbajtjes së banimit, afarizmit e administratës. Është pjesë e “Boshtit Urban” sipas PSZhU të Prishtinës. Ka intensitet të madh të qarkullimit të këmbësorëve dhe veturave dhe numër të madh të aktiviteteve që zhvillohen në të.

### Zona lindore



Në anën lindore të Qytezës Pejton ndodhet kompleksi universitar i emërtuar si zona urbane Qendra 2. Kjo zonë përmban një numër të madh të ndërtesave të kampusit të Universitetit të Prishtinës, siç janë Rektorati, Biblioteka Kombëtare, Fakulteti Filozofik etj., po ashtu edhe objektin e Radio Kosovës, Galerinë e Arteve të Kosovës, Institutin Albanologjik etj. Ka një dendësi më të vogël dhe më shumë sipërfaqe të gjelbëruar se sa Qendra dhe vetë Qyteza Pejton. Ka një fluks të madh të këmbësorëve që qarkullojnë në këtë zonë e po ashtu rruga kufizuese Nëna Terezë ka një trafik të dendur.

### Zona Jugore

Dardania është zona urbane që rrethon lagjen Qyteza Pejton për nga jugu. Ka dendësi të madhe urbane. Karakterizohet me blloqet e banimit shumëbanesor, me lokalet afariste në kompleksin e njohur si “Santea”, dhe me administratën (Ministria e Arsimit, Shkencës dhe Teknologjisë, Administrata Tatimore e Kosovës etj.).

### Zona Perëndimore

Në perëndim të lagjes Qyteza Pejton ndodhet Kalabria. Kalabria si lagje përbri Qytezës Pejton karakterizohet me sipërfaqe të papërkufizuara dhe në transformim e sipër.

Në perëndim dhe jugperëndim zona kufizuese e Kalabrisë përbëhet nga një grup lokalesh afariste, siç janë autolarjet, agjencitë turistike etj. Në këtë zonë ka parcela në të cilat po bëhet ndërtimi i ri dhe parashihen komplekse të mëdha.

Në veriperëndim ndodhen kompleksi i Pallatit të Shtypit, i cili është në fazën e renovimit, ndërkaq përbri tij ndodhen të vendosura përkohësisht lokale të administratës publike, si p.sh. Sekretariati i Këshillit Gjyqësor. Gati krejtësisht në veri ndodhet kompleksi për rekreim-afarizëm i Qendrës së Rinisë.

Qyteza Pejton në anën juglindore tangjenton edhe lagjen Ulpiana e cila është një zonë me banim të dendur me përzjerje të afarizmit dhe administratës.

### Parcelat kadastrale të përfshira në Planin rregullues

7318, 7319, 7320, 7321, 7322, 7323, 7324, 7325, 7326, 7327, 7328, 7329, 7330, 7331, 7332, 7333, 7334, 7335, 7340, 7341, 7342, 7343, 7344, 7345, 7346, 7347, 7348, 7349, 7352, 7353, 7137, 7138, 7139, 7140, 7313, 7314, 7315, 7316, 7317, 7127, 7127/1, 7127/3, 3799, 7123, 7124, 7125, 7126, 7127, 7127/2, 7128, 7129, 7130, 7131, 7132, 7133, 7134, 7135, 7136, 7350, 7336, 7337, 7338, 7234, 7235, 7236, 7239, 7241, 7242, 7243, 7244, 7245, 7246, 7247, 7248, 7297, 7251, 7252, 7253, 7254, 7255, 7256, 7257, 7258, 7259, 7260, 7261, 7262, 7263, 7264, 7266, 7267, 7268, 7269, 7270, 7271, 7272, 7273, 7274, 7275, 7276, 7277, 7278, 7279, 7280, 7281, 7282, 7283, 7284, 7285, 7124, 7143, 7144, 7145, 7146, 7147, 7148, 7149, 7150, 7151, 7152, 7153, 7154, 7155, 7156, 7157, 7287, 7289, 7290, 7291, 7292, 7293, 7294, 7295, 7296, 7297, 7298, 7299, 7300, 7301, 7302, 7303, 7304, 7305, 7306, 7307, 7308, 7309, 7310, 7311, 7312,



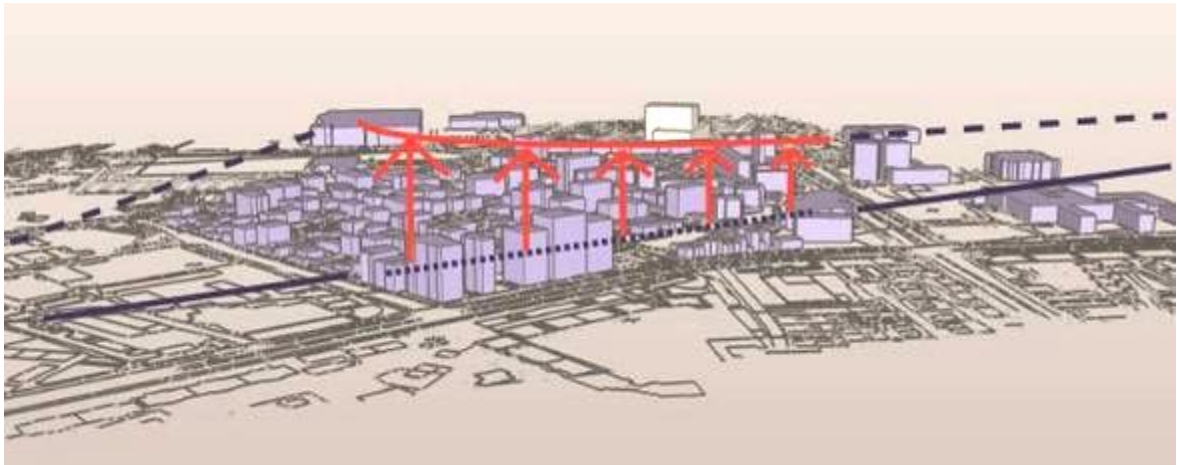
*Fig. 3 Pamje e lagjes Qyteza Pejton*

Elementet përbërëse të lagjes janë shtëpitë e banimit individual kryesisht në brendi të lagjes, objektet shumëbanesore kryesisht në vijat periferike të lagjes, si dhe objektet shumëkatëshe banimore-afariste të shpërndara gjithandej lagjes. Lagjja ka një çerdhe dhe një shkollë fillore, Katedralen si dhe një degë të Universitetit të Prishtinës – Fakultetin e Arteve. Pjesë e veçantë nga aspekti shpirtëror e kësaj lagjeje konsiderohen edhe ansamblet arkitekturore përgjatë rrugës “Garibaldi”, e në veçanti ansambli i dyqaneve përgjatë rrugës “Perandori Justinian”.

Nënkalimi në implementim që lidh lagjen “Qyteza Pejton” dhe nënkalimet e tjera që ndërlidhin këtë lagje me lagjet e tjera fqinje e bëjnë “Qytezën Pejton” të jetë edhe më shumë e përshkueshme dhe dinamike.

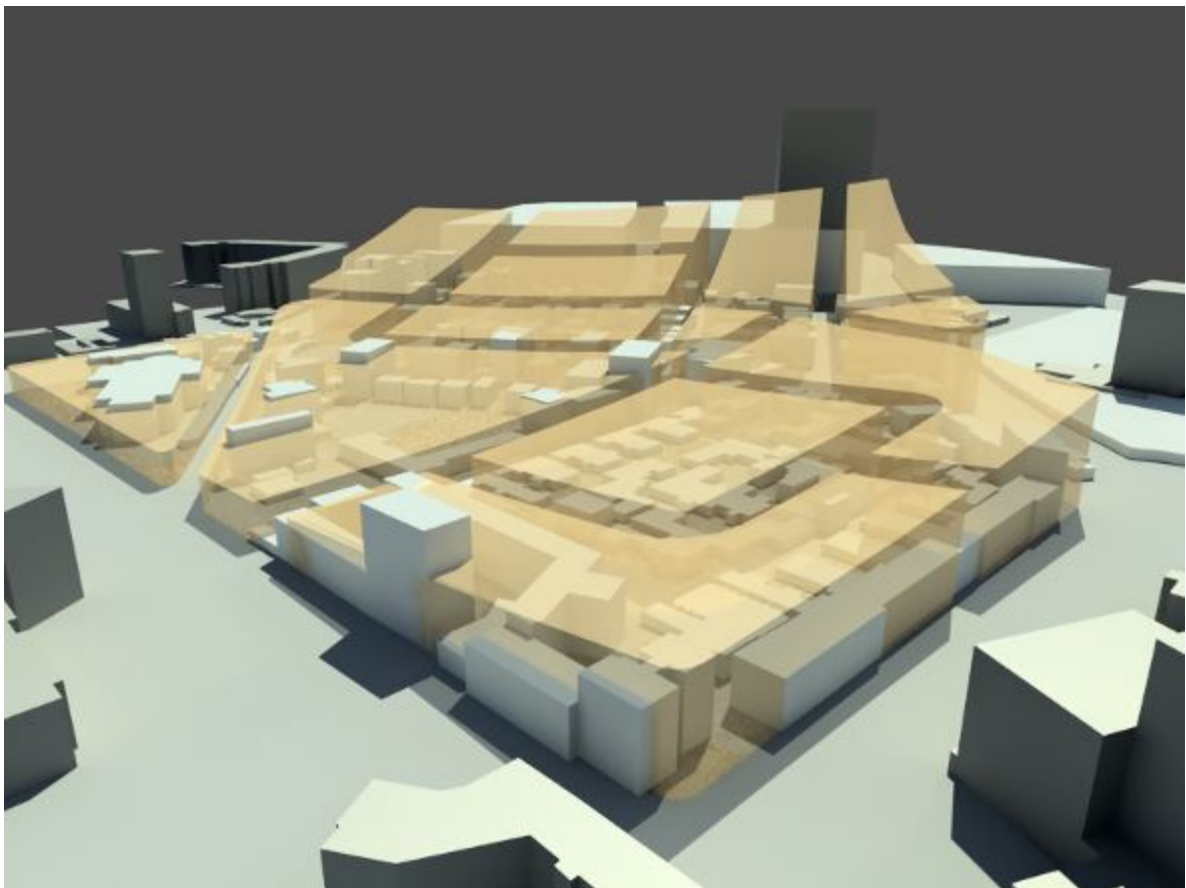
### **2.3. Koncepti themelor**

Koncepti hapësinor rrjedh nga versioni “Qendra Pejton” i kompromisit ndërmjet ndërtimit të lartë dhe atij të ultë në Qytezën Pejton. Ky version ishte një nga tre skenarët e mundshëm të zhvillimit (skenari 1 – Qyteza Pejhattan; skenari 2 Krateri Pejton dhe skenari 3 Qendra Pejton) të prezantuar para qytetarëve në prezantimin e parë publik më 12 gusht 2009.



*Fig. 4 Diagrami i konceptit për "Qytezën Pejton"*

Nga ky koncept rrjedh korniza për formësimin urb-arkitektonik të lagjes Qyteza Pejton e cila zbërthehet në këtë plan rregullues:



*Fig. 5 Analiza volumetrike e konceptit për lagjen "Qyteza Pejton"*

Me këtë koncept ofrohet mundësia e shfrytëzimit të potencialeve për zhvillim të lagjes Qyteza Pejton duke forcuar më tutje karakterin e saj të qendrës së qytetit dhe duke mbrojtur pamjet (fasadat) karakteristike, pikat fokale dhe strukturën e





përgjithshme fizike urbane të qendrës përgjatë bulevardit “Nëna Terezë” dhe rrugës “Garibaldi”.

Koncepti themelor i planit bazohet në përfundimet e sipërshënuara, të cilat sa i përket planifikimit konsistojnë në:

- Zgjidhje - kompromis ndërmjet dy ekstremeve për ndërtim të lartë dhe ndërtim të ultë.
- Respektim i funksioneve të parapara sipas PSZhU Prishtina 2004-2020 për lagjen Qyteza Pejton:
  - o bosht i qytetit, dhe
  - o zona mikse urbane – biznes dhe banim.
- Përshtatja me zhvillimet e rrethinës për të krijuar një ambient të qëndrueshëm në shkallë të gjerë për tërë qendrën e qytetit.

Sipas Planit Rregullues, territori i lagjes Qyteza Pejton strukturohet në këto njësi urbanistike:

- Tërësi urbane
- Bllloqe urbane

Territori i Lagjes Qyteza Pejton organizohet në 3 (tri) tërësi urbane, të cilat më pas ndahen në bllloqe urbane.

### 3. GJENDJA EKZISTUESE

Me studimin e Profilit Urban dhe Analizën e Gjendjes Ekzistuese të lagjes Qyteza Pejton është konstatuar se lagja Qyteza Pejton, pjesë e qendrës së qytetit është një lagje me një potencial të madh të zhvillimit, por edhe me probleme dhe sfida të shumta. Në bazë të këtij Plani Rregullues duhet të parashtrohen kushtet teknike, kriteret dhe zgjidhjet për rregullimin e hapësirës së lagjes, duke pasur të gjitha komponentët e domosdoshëm.

#### **Struktura sociale**

- “Qyteza Pejton” është transformuar në bërthamë të qytetit të Prishtinës me jetë të pasur sociale e ekonomike.
- “Qyteza Pejton”, prej një lagjeje banimi është shndërruar në një lagje të shfrytëzimit të llojlojshëm me një numër të madh të:
  - o sipërfaqes për banim
  - o bizneseve që gjenerojnë shumë vende pune, dhe
  - o aktiviteteve shoqërore që zhvillohen brenda saj,me rëndësi vetëm për lagjen dhe më gjerë.
- Kontrastet ekzistuese sociale brenda lagjes “Qyteza Pejton” janë planifikuar të mënjanohen. Ky plan rregullues përkufizon kushtet për zhvillim të qëndrueshëm dhe ambientit të shëndoshë për banim, punë, dhe rekreacion.



## **Struktura urbane**

- Plani rregullues për “Qytezën Pejton” i konsideron vlerat ekzistuese të cilat duhet të mbrohen dhe të kultivohen më tutje sikur:
  - o pamjet (fasadat) karakteristike të rrugëve kryesore përkufizuese;
  - o dinamika e zhvillimit të lagjes dhe atraktiviteti i saj për investime;
  - o diversiteti në shfrytëzim dhe mjedis;
  - o roli dhe rëndësia e lagjes si bërthamë e jetës sociale-ekonomike për tërë qytetin.
- Me këtë plan parashikohet transformimi i banimit ekzistues individual dhe i ndërtimit të ultë, të cilat kryesisht janë jashtë normave dhe standardeve bashkëkohore dhe nuk përkojnë me kërkesat aktuale të kësaj lagjeje.
- Në “Qytezën Pejton” prej vitit 1999 e këndeje janë ndërtuar pa leje një numër i konsiderueshëm i ndërtesave shumëkatëshe. Këto objekte nuk janë ndërtuar në harmoni me Planin e detajuar të viteve '70 dhe nuk kanë përfillur normat dhe standardet bashkëkohore urbanistike dhe si të tilla vështirë do të mundën të inkorporohen në këtë plan rregullues.

## **Infrastruktura**

- Plani rregullues i “Qytetzës Pejton” ka konsideruar maksimalisht infrastrukturën ekzistuese rrugore duke shfrytëzuar këto korridore për shtrirjen e profileve të reja rrugore, parkingjeve, garazheve dhe shëtitoreve sipas standardeve bashkëkohore.
- Infrastruktura ekzistuese teknike e vjetruar dhe e limituar nuk ka kapacitete për zhvillimet e planifikuara me këtë plan rregullues, kështu janë planifikuar profile dhe instalime të reja sipas standardeve bashkëkohore.
- Për shkak të domosdoshmërisë për instalimeve të reja në të ardhmen (gazsjellësi dhe ngjashëm) është siguruar vend shtesë në trasetë e instalimeve.

Ndriçimi publik (kryesor dhe dekorativ) planifikohet të rregullohet në tërësi për tërë lagjen.

## **Planifikimi**

- Plani rregullues “Qyteza Pejton” do të zhvillohet në drejtim të dy funksioneve të parapara sipas PSZHU Prishtina 2004-2020:
  - o bosht i qytetit, dhe
  - o zona mikse urbane – biznes dhe banim, duke respektuar parametrat e përcaktuar me këtë plan.
- Nga kërkesat e ndryshme të qytetarëve dhe të bizneseve (shpesh të kundërta) kanë dominuar ato për zhvillime të theksuara me koeficient të lartë të ndërtimit. Është përvetësuar një kompromis - planifikim i qëndrueshëm me koeficient të matur.



- Plani rregullues “Qyteza Pejton” duhet të përshtatet dhe sinkronizohet me planet rregulluese të lagjeve fqinje për të krijuar një ambient të qëndrueshëm dhe komplementar me qendrën e qytetit në tërësi.

## **4. DESTINIMI I SIPËRFAQEVE**

### **4.1. Bilancet dhe destinimet e sipërfaqeve**

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

Në tabela jepen shënimet për tërësitë A, B, dhe C në përgjithësi si shumë, si dhe në hollësi për secilin bllok urbanistik. Për parcelat brenda bllokut dhe tërësisë vlejné shënimet e bllokut apo tërësisë përkatëse.

Për përlogaritjen e kapaciteteve të ndërtimit janë përdorur nomenklaturat dhe standardet urbanistike bashkëkohore ndërkombëtare.



BILANCI I KAPACITETEVE

BALANCI I KAPACITETEVE - SIPËRFAQEVE SIPAS STANDARDIT: PLANI RREGULLUES "QYTEZA PEJTON" PRISHTINE

Standardet e aplikuar

- Sipërfaqja mesatare për 1 apartament 150 m<sup>2</sup>
- Numi i apartamentesh për 1 apartament 6 banorë
- Numi i familjeve për 1 apartament 70 m<sup>2</sup>
- Sipërfaqja e objektit parashkollor për 1 familje 5 m<sup>2</sup>
- Numi i fëmijëve për vendparkim të objektit parashkollor 30% fëmijë
- Partimi 30%
- Numi i vendparkimeve dhe garazhimeve për 1 apartament 1.5 vendparkim / garazhim
- Sipërfaqja e afizemëve për 1 apartament 30 m<sup>2</sup>
- Sipërfaqja publike për 1 vendparkim dhe garazhim 30 m<sup>2</sup>

Tërësia urbane	Blloku	Destinimi	Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		Indeksi i shfrytëzimit të ngjastës	*Shfrytëzimi i netokës (ISHB)	Indeksi i shfrytëzimit të ngjastës	Indeksi i shfrytëzimit të netokës	Raporti	Banim			Afizem dhe tjera jobanorë (%)			Parashkollorë			Dendësia e banimit (banor/m <sup>2</sup> )		
			N	Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )						Sipërfaqja e shpirtës (m <sup>2</sup> )	Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve (m <sup>2</sup> )	Elazhitori	Banin (%)	Afizem dhe tjera jobanorë (%)	Parashkollorë (%)	Parashkollorë (%)	Parashkollorë (%)				
	A1	shumebanor, afizem	10014	45%	30042	58%	42%	17424.36	116	53	121	580	12617.64	126	294	41	203	7	185	415	576
	A2	shumebanor, afizem, publike	14044	45%	42132	58%	42%	24436.66	163	74	171	815	17695.44	177	413	57	295	10	260	564	560
	A3	shumebanor, afizem, publike	6946	45%	23451.7	58%	42%	11380.04	76	35	80	380	8247.96	82	192	27	133	4	121	272	590
	A4	shumebanor, afizem, publike	7728	45%	23184	58%	42%	13446.72	90	41	95	450	9737.28	97	227	32	158	5	143	322	592
	A4	qendër	1735	50%	3477.6	0%	100%	0	0	0	0	0	1735	17	40	0	0	0	17	40	0
	A5	shumebanor, afizem, publike	16388	45%	49194	58%	42%	28532.52	190	86	200	595	20861.48	207	482	89	446	15	307	682	383
	A6	shkollë	8324	50%	4162	0%	100%	0	0	0	0	0	12486	125	291	0	0	0	125	291	0
	A7	institucion parashkollor	2935	50%	1467.5	0%	100%	0	0	0	0	0	2935	29	68	0	0	0	29	68	0
	<b>A</b>		<b>67724</b>		<b>31125.5</b>			<b>95230.2</b>	<b>635</b>	<b>287</b>	<b>686</b>	<b>2819</b>	<b>86116</b>	<b>861</b>	<b>2069</b>	<b>245</b>	<b>1226</b>	<b>41</b>	<b>1188</b>	<b>2675</b>	<b>383</b>
	B1	shumebanor, afizem	13240	45%	5958	55%	45%	29128	194	87	204	971	23832	238	556	69	340	11	337	760	733
	B2	shumebanor, afizem	11708	45%	5268.6	55%	45%	28877.3	193	87	203	995	23708.7	237	75	5	338	1	325	278	825
	B2	qendër	1047	50%	523.5	0%	100%	0	0	0	0	0	1047	10	24	0	0	0	10	24	0
	B3	shumebanor, afizem, publike	11846	45%	5330.7	55%	45%	22803.55	152	69	159	760	18657.45	187	435	53	266	9	264	594	642
	B4	shumebanor, afizem, publike	17466	45%	7689.7	36%	64%	31438.8	210	95	221	1048	55891.2	559	1304	73	367	12	666	1525	600
	B5	shumebanor, afizem, publike	5101	45%	2295.45	38%	64%	8263.02	55	26	59	275	14680.88	147	343	19	96	3	176	401	540
	<b>B</b>		<b>60408</b>		<b>2735.95</b>			<b>120611.27</b>	<b>804</b>	<b>363</b>	<b>845</b>	<b>4020</b>	<b>137827</b>	<b>1378</b>	<b>2738</b>	<b>219</b>	<b>1407</b>	<b>37</b>	<b>1778</b>	<b>3582</b>	<b>835</b>
	C1	religjion, afizem, publike	12032	50%	6016	0%	100%	0	0	0	0	0	24094	241	561	0	0	0	241	561	0
	<b>C</b>		<b>12032</b>		<b>6016</b>			<b>24094</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24094</b>	<b>241</b>	<b>561</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>241</b>	<b>561</b>	<b>0</b>
	<b>totali</b>		<b>140164</b>		<b>64377.45</b>			<b>218941.47</b>	<b>1438.94</b>	<b>649.5</b>	<b>1510</b>	<b>6840</b>	<b>248007.03</b>	<b>2480.07</b>	<b>5308.63</b>	<b>463.588</b>	<b>2831.86</b>	<b>77.4295</b>	<b>3207</b>	<b>8818.63</b>	<b>488</b>

\* përqindja e shfrytëzimit të netokës (ISHB) mund të rritet në raport me nevojat e përmblusjes së kriterit të parkimeve duke mos conuar objektet fqije.



## 4.2. Ndarja zonale dhe funksionet e tyre

Ndarja e lagjes Qyteza Pejton në zona dhe funksione të ndryshme është pothuajse e pamundur duke pasur parasysh larminë e funksioneve ekzistuese si dhe dinamikën e format e shfrytëzimit të lagjes të cilat i japin një homogjenitet kësaj lagjeje sa i përket përkufizimit funksional. Sidoqoftë, bazuar në dallimet e vogla në pjesë të ndryshme të lagjes, dhe direktivave nga PSZhU Prishtina 2004-2020 (PSZhUP2004-2020) lagjja “Qyteza Pejton” është ndarë në tri tërësi urbane si zona me karakteristika të ndryshme:

### 4.2.1. Tërësitë urbane

Tërësia A – sipas PSZhUP2004-2020 bën pjesë në zonën e quajtur “Boshti i qytetit” – me shfrytëzim të përzier dhe përmbajtje të shërbimeve publike, kulturës, afarizmit, banimit, arsimit dhe rekreacionit – karakter që përkon deri diku edhe me gjendjen ekzistuese. Plani rregullues orienton zhvillimin e lagjes Qyteza Pejton – tërësia urbane A si Bosht i qytetit.

Tërësia B – sipas PSZhUP2004-2020 bën pjesë në zonën e quajtur “Zona Mikse Urbane” – me shfrytëzim të përzier (banim, afarizëm, arsimin, rekreacion) dhe me dendësi të lartë të këtyre përmbajtjeve. Ky karakter forcohet edhe nga situata e gjendjes ekzistuese si dhe nga zhvillimet përreth lagjes. Plani rregullues shfrytëzon potencialet evidente për zhvillimin e kësaj tërësie në Zonë Mikse Urbane me dendësi të mesme të banimit.

Tërësia C – sipas PSZhUP2004-2020 bën pjesë në zonën e quajtur “Boshti i qytetit”, mirëpo në bazë të vendimeve të mëhershme kjo zonë ka marrë drejtimin e zhvillimit të saj me ndërtimin e Katedrales. Kjo katedrale, si objekti dhe përmbajtja kryesore, i jep karakter religjioz, kulturor e shpirtëror tërësisë urbane C, e cila në të kaluarën kishte përmbajtje edukative e arsimore si dhe tregtare e argëtuese – ku këto dy të fundit vazhdojnë të ekzistojnë edhe më tutje.

### 4.2.2. Karakteristikat e tërësive urbane

Implementimi i Planit rregullues për lagjen “Qyteza Pejton” duhet bazuar në Ligjin për mbrojtjen e mjedisit (16 Janar 2003).

- Lagjja “Qyteza Pejton” planifikohet të pasurohet me sipërfaqe të gjelbëruara, fushëloja dhe hapësira të tjera publike
- Qasja e kontrolluar e komunikacionit të motorizuar dhe planifikimi i garazheve për vizitorë në dy pika të skajshme të lagjes sigurojnë ndotje minimale të lagjes me CO<sub>2</sub> dhe zvogëlon zhurmën nga automjetet brenda saj.

Grumbullimi i selektuar (letër, qelq, plastikë, etj.) me qëllim të riciklimit dhe largimi i kontrolluar i mbeturinave duhet të jenë të stimuluar në fazat e mëtutjeshme të



implementimit të këtij plani, gjë që do të ulte koston e grumbullimit. Largimi i mbeturinave që parashikohet të arrijë sasinë rreth 800 m<sup>3</sup> në ditë planifikohet të bëhet në mënyrë të organizuar prej pikave të shpërndara nëpër lagje - minimum nga 1 pikë në secilin bllok urbanistik.

Deponimi i ujerave të shiut në kuadër të objekteve dhe shfrytëzimi i tyre i mëvonshëm për ujat dhe pastrim të rrugëve, përdorimi i energjive alternative (solare dhe gjeotermike) dhe përdorimi i materialeve të riciklueshme ndërtimore duhet të jenë të stimuluar në fazat e mëtuqeshme të implementimit të këtij plani rregullues që do të japin kontribut të drejtpërdrejtë në ruajtjen e mjedisit. Mekanizmat stimulues për implementimin e këtyre politikave duhen përkufizuar me rregullore të veçanta në nivelin komunal dhe qendror.

#### 4.2.3. Tërësia A

Tërësia A e territorit të lagjes “Qyteza Pejton” është e karakterit “Boshti i qytetit” – me shfrytëzim të përzier dhe përmbajtje të shërbimeve publike, kulturës, afarizmit, banimit, arsimimit e rekreacionit. Kjo tërësi sipas Planit Rregullues është e ndarë në këto blloqe:

- blloku A1 do të përmbajë këto funksione: banim në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse.
- blloku A2 do të përmbajë këto funksione: banim në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, përmbajtje publike, si dhe funksione përcjellëse.
- blloku A3 do të përmbajë këto funksione: banim në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, përmbajtje publike, rekreacion si dhe funksione përcjellëse.
- blloku A4 do të përmbajë këto funksione: banim në ndërtesa shumëbanesore, shërbime publike e kulturore, afarizëm, rekreacion si dhe funksione të tjera përcjellëse.
- blloku A4' destinohet të përmbajë këto funksione: institucion parashkollor si dhe funksione përcjellëse.
- blloku A5 do të përmbajë këto funksione: banim në ndërtesa shumëbanesore, ndërtesa publike (universiteti etj.), afarizëm, rekreacion, si dhe funksione të tjera përcjellëse.
- blloku A6 destinohet të përmbajë këto funksione: shkollë fillore – Shkolla fillore “Faik Konica”, gjelbërim, rekreacion, si dhe funksione të tjera përcjellëse.
- blloku A7 destinohet të përmbajë këto funksione: institucion parashkollor – ekzistues Çerdhja “Xixëllonjat”, gjelbërim si dhe funksione përcjellëse.

Etazhiteti – është derivuar (nxjerrë) nga koncepti i rregullimit hapësinor dhe është përlllogaritur sipas indekseve të parapara në tabelën e bilanceve. Në rast se konstatohet se konsolidimi i këtyre objekteve nuk është i arsyeshëm nga aspekti ekonomik dhe se këto objekte nuk paraqesin vlerë të trashëgimisë arkitektonike, rindërtimi eventual i tyre mund të planifikohet koeficienti më i lartë për 30% (vetëm për objektet në fjalë). Etazhiteti i lejuar për tërësinë A është P+1 deri P+8.



Dendësia e banimit – për tërësinë “A” është 383 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 0.45 (45%).

- 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 luhet prej 1.0 deri në 3.0.

#### 4.2.4. Tërësia B

Tërësia B e territorit të lagjes “Qyteza Pejton” është e karakterit “Zona Mikse Urbane” – me shfrytëzim të përzier (banim, afarizëm, arsimim, rekreacion) dhe me dendësi të lartë të këtyre përmbajtjeve, kurse hapësirat e lira dhe parkingjet planifikohet të organizohen në blloqe urbanistike në fazën e projektimit urbanistik.

Në kuadër të kësaj tërësie janë planifikuar 2 garazhe nëntokësore. Kjo tërësi sipas Planit Rregullues është e ndarë në këto blloqe:

blloku B1 do të përmbajë këto funksione: banim në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse;

blloku B2 do të përmbajë këto funksione: banim në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, rekreacion, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse;

blloku B2' destinohet të përmbajë këto funksione: institucion parashkollor, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse;

blloku B3 do të përmbajë këto funksione: banim në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, publike, rekreacion, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse;

blloku B4 do të përmbajë këto funksione: banim në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, rekreacion, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse;

blloku B5 do të përmbajë këto funksione: banim në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, rekreacion, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse.

##### Forma e intervenimit

Rregullimi urban i tërësisë urbane B nënkupton edhe intervenimet brenda strukturës së saj. Sipas konceptit të rregullimit hapësinor përkufizohen rregullat e etazhitetit dhe vijat ndërtimore. Një numër i ndërtesave ekzistuese nuk i përshtaten këtyre rregullave dhe duhet të revitalizohen.

Etazhiteti – është derivuar (nxjerrë) nga koncepti i rregullimit hapësinor dhe është përlllogaritur sipas indekseve të parapara në tabelën e bilanceve. Etazhiteti i lejuar për tërësinë B me përjashtim të institucionit parashkollor është prej P+6 deri në P+10.

Dendësia e banimit – për tërësinë “B” është 835 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 max. 0.45 (45%).



- 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 për tërësinë B është prej 1.0 deri në 5.0.

#### 4.2.5. Tërësia C

Tërësia C e territorit të lagjes "Qyteza Pejton" është e karakterit "Boshti i Qytetit" – me shfrytëzim të përzier religjioz e kulturor dhe me përmbajtje përcjellëse tregtare e shërbyese. Kjo tërësi sipas Planit Rregullues është e ndarë në vetëm një bllok:

- blloku C1 do të përmbajë këto funksione: religjion – aktivitete kulturore (Katedralja), administratë, (ordinariati ipeshkvor) afarizëm, gjelbërim si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet)

Forma e intervenimit

Rregullimi urban i tërësisë urbane C nënkupton edhe intervenimet (ndërhyrjet) brenda strukturës së saj. Sipas konceptit të rregullimit hapësinor përkufizohen rregullat e etazhitetit dhe vijat ndërtimore. Një numër i ndërtesave ekzistuese afariste shërbyese duhet të rihvillohen sipas udhëzimeve të këtij plani rregullues; lokaleve të cilat janë parashikuar të rrënohen do t'u ofrohet zgjidhje në kuadër të strukturave të reja të propozuara me plan rregullues.

Etazhiteti – është derivuar (nxjerrë) nga koncepti i rregullimit hapësinor dhe është përlllogaritur sipas indekseve të parashikuara në tabelën e bilanceve. Etazhiteti maksimal i lejuar për tërësinë C është P+3.

Dendësia e banimit – për tërësinë "C" është 0 banorë/ha – tërësia C nuk parashikohet të ketë përmbajtje banimi. Banorët e saj janë shfrytëzuesit e përkohshëm – punëtorët, vizitorët, kalimtarët etj.

- 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 është 2.

## 5. VIJAT RREGULLATIVE TË RRUGËVE DHE SIP.PUBLIKE DHE VIJAT NDERTIMORE

### 5.1. Vija rregulluese

Vija rregulluese tregon vijën e ndarjes së parcelës për interes të përbashkët (zona publike) dhe pjesës për interes të veçantë të bllokut (zona private). 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 rrjetit (primar dhe sekondar) të infrastrukturës (ujësjellësit, kanalizimit, PTT, rrjetit të gazit, ngrohjes, e të ngjashme). Plani Rregullues përkufizon kuotat e domosdoshme të niveletave për sigurimin e lidhjes së objekteve në fazën e projektimit urbanistiko-arkitektonik.

### **Përcaktimi i vijës rregulluese**

- Vija rregulluese është përcaktuar në bazë të standardeve ndërkombëtare për rregullimin e raportit ndërmjet hapësirës për interes të përbashkët dhe asaj për interes të veçantë.
- Vijat rregulluese dhe boshti i komunikacionit përbëjnë bazat e elementeve për përcaktimin e rrjetit të komunikacionit.
- Largësia ndërmjet vijave rregulluese (gjerësia e shiritit rregullues) është përcaktuar varësisht nga funksioni dhe rangi i rrugës.
- Vija rregulluese përkufizohet si horizontale, vertikale, mbitokësore dhe nëntokësore.
- Largësia ndërmjet 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 të brendshme (rrugë shërbyese me komunikacion të këmbësoreve) më së paku 6.00 m.

## **5.2. Vija ndërtimore**

Vija ndërtimore është përcaktuar duke u bazuar në standardet dhe normativat ndërkombëtare për ndërtim. Vija ndërtimore është përcaktuar me këtë Plan Rregullues dhe është meritore për projektin urbanistik dhe lejen urbanistike. Në dokumentacionin e cekur me këtë plan, vija ndërtimore përherë është përcaktuar 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 veçanërisht.

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

### **Vija ndërtimore mbitokësore dhe mbikalimet**

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



## 6. PIKAT E LARTËSISË SË RRUGËVE DHE SIPËRFAQEVE PUBLIKE

Rrjeti i planifikuar rrugor ne lagjen “Qyteza Pejton” është bazuar kryesisht në rrjetin ekzistues me qëllim të lehtësimit të implementimit në faza. Poashtu pikat e lartësisë së rrugëve, mu për këtë qëllim janë respektuar maksimalisht. Për më hollësisht të shikohet Plani i Nivelimit (Pjesa grafike nr. 13)

## 7. ZGJIDHJA E RRJETIT TË INFRASTRUKTURËS

### 7.1. Rrjeti i trafikut dhe rrugët

Me rastin e analizës se gjendjes ekzistuese të rrjetit rrugor - qarkullimit të automjeteve dhe të këmbësoreve, janë evidentuar probleme të ndryshme, të cilat janë paraqitur në raportin e gjendjes ekzistuese (shih raportin e gjendjes ekzistuese).

Me qëllim të përmirësimit të kësaj gjendje, janë marrë në konsideratë këto kritere bazë, kriteri funksional, i depërtueshmërisë - kapacitetit, hapësinor dhe i sigurisë së komunikacionit.

Në përshtatje me kriteret e përmendura, janë trajtuar në mënyrë të veçantë, përshtatja e lokacionit dhe pozicionet e udhëkryqit në rrjetin e përgjithshëm të komunikacionit, varësisht nga roli dhe funksioni i tyre, pastaj sigurimi i nivelit të shërbimit për udhëkryqet e parapara në fund të procedurës së planifikimit, kontrolli adekuat dhe zgjedhja e elementeve të udhëkryqit.

Duke pasur parasysh faktin se udhëkryqet janë elemente të cilat ndikojnë dukshëm në rrjedhën e qarkullimit, janë analizuar distancat ndërmjet tyre, duke shqyrtuar mundësinë e distancës sa më të madhe ndërmjet tyre, si dhe kategorinë e rrugëve të cilat kryqëzohen.

Në zgjedhjen e elementeve teknike-projektuese të udhëkryqit dhe përdorimin e hapësirës së nevojshme për udhëkryq, ndikim esencial kanë lloji dhe mënyra e shpërndarjes së qarkullimit në hyrje të udhëkryqit; për këtë arsye në kryqëzimin e rrugëve “Garibaldi” dhe “Luan Haradinaj”, për shkak edhe të fluksit mjaft të balancuar është paraparë zëvendësimi i udhëkryqit me rrethrotullim.

Kriteri i sigurisë së komunikacionit, ka të bëjë me vlerësimin e nivelit të sigurisë për pjesëmarrësit në komunikacion. Këto kritere janë të lidhura me llojin dhe mënyrën e shpërndarjes së qarkullimit, shfrytëzimin e elementeve teknike - projektuese dhe hapësirën në dispozicion. Me qëllim të rritjes së shkallës së sigurisë në përgjithësi, e sidomos të këmbësorëve, prania e të cilëve për zonën e trajtuar është mjaft e madhe, përveç masave të tjera, janë paraparë edhe dy nënkalime për këmbësorë.

Me zgjedhjen e propozuar, janë eliminuar shumë probleme të komunikacionit, të cilat janë evidentuar në kuadër të gjendjes ekzistuese, si:

- Kapaciteti i shiritave të qarkullimit,
- Distanca ndërmjet udhëkryqeve,



- Niveli i shërbimit,
- Qarkullimi i këmbësoreve,
- Rritja e shkallës së sigurisë së qarkullimit të automjeteve dhe të këmbësorëve,
- Përfshirja e lagjes me transportin publik,
- Qasja e personave me aftësi të kufizuara në rrjetin rrugor dhe objektet shërbyese.

### 7.1.1. Kategorizimi i rrugëve

Në kuadër të rrjetit ekzistues rrugor kategoritë e rrugës paraqiten:

- Rrugë kryesore – (gjerësia e shiritit 3.0 m – katër shirita me ndarje fizike ndërmjet kaheve),
- Rrugë sekondare (gjerësia minimale e shiritit 3.0 m - dy shirita),
- Rrugë terciare (gjerësia e shiritit 3.0 m - dy shirita),

#### Rrugët kryesore:

Rrugë e kapacitetit më të lartë në kuadër të rrugëve urbane, të cilat paarqesin një ngarkesë trafiku të mesëm - të lartë, të cilat kanë funksionet e mëposhtme:

- lidhin zonën me qendrën e qytetit dhe rrugët e tjera me hyrje për në qendër.
- kalojnë në qendër të lagjes,
- lidhin direkt njësitë e ndryshme të lagjes.

#### Rrugët sekondare:

Rrugë urbane me kapacitet të mesëm, me funksionet e mëposhtme:

- mbledhjen/shpërndarjen e trafikut ndërmjet rrugëve primare dhe linjave me kapacitet të ulët të rrjetit,
- nënlidhjet me rrugët e tjera në kuadër të lagjes

#### Rrugët terciare :

Rrugët urbane me kapacitet të ulët me hyrje lokale për një zonë të caktuar.

## 7.2. Përshtatja e kapacitetit të kryqëzimeve

### 7.2.1. Krahasimi i kapaciteteve

Sa i përket rrjedhave të trafikut, gjendja ekzistuese mund të klasifikohet (rangohet) në dy kategori: në rrugë me trafik të pandërprerë dhe në rrugë me trafik të ndërprerë. Rrugët me trafik të pandërprerë nuk kanë elemente fikse të tilla si sinjalet e trafikut të cilat mund të ndërpresin trafikun në vendet ku janë të vendosura. Kapaciteti i rrugëve urbane është i lidhur ngushtë me rregullimin e qarkullimit, me karakteristikat gjeometrike të rrugës, kryqëzimet përgjatë rrugës dhe po ashtu me përbërjen e trafikut rrugor. Karakteristikat gjeometrike të rrugëve ekzistuese nuk i përmbushin kërkesat e qarkullimit, duke pasur parasysh edhe faktin që përbërja e trafikut mund të ndryshojë varësisht nga koha, atëherë kapaciteti në përgjithësi



është vlerë e pa qëndrueshme që mund të përmirësohet vetëm me përmirësimet e elementeve gjeometrike.

Prandaj, bazuar në elementet gjeometrike të rrugës, për rrugët primare (rrjetit ekzistues, duke marrë në konsideratë edhe faktorët reduktues), kapaciteti varion nga 1000 - 1500 aut/h, ndërsa për rrugët sekondare deri në 1000 aut/h.

Përmirësimi i elementeve gjeometrike të rrugëve përmes zgjidhjes së propozuar, mundëson përmirësimin e kapacitetit dhe nivelit të shërbimit për tërë rrjetin rrugor.

Prandaj, bazuar në elementet gjeometrike të rrugës (rrjetit të propozuar dhe jolinearitetit të qarkullimit), kapaciteti i tyre paraqitet si më poshtë:

- **Rrugët kryesore** (4 shirita me gjerësi 3m, me ndarje fizike ndërmjet kaheve)  $C = 2000$  (aut/h), që krahasuar me raportin  $q/C = 974/2000 = 0,48$ .
- **Rrugët sekondare** (2 shirita me gjerësi minimale 3 m), me trotuar për lëvizjen e këmbësorëve,  $C = 500-700$  (aut/h), që krahasuar me raportin  $q/C = 341/600 = 0,56$  i përgjigjet nivelit të shërbimit C (nivel mesatar i shërbimit). Gjithashtu, me rregullimin e mirë të qarkullimit, ky nivel mund të jetë i qëndrueshëm (stabël) edhe gjatë orëve kulmore.
- **Rrugët terciare**, përmbajnë karakteristika të njëjta të qarkullimit, përveç zonës ku gjerësia e shiritave të qarkullimit është nën kriteret minimale dhe si të tilla nuk e kryejnë funksionin e përcaktuar.

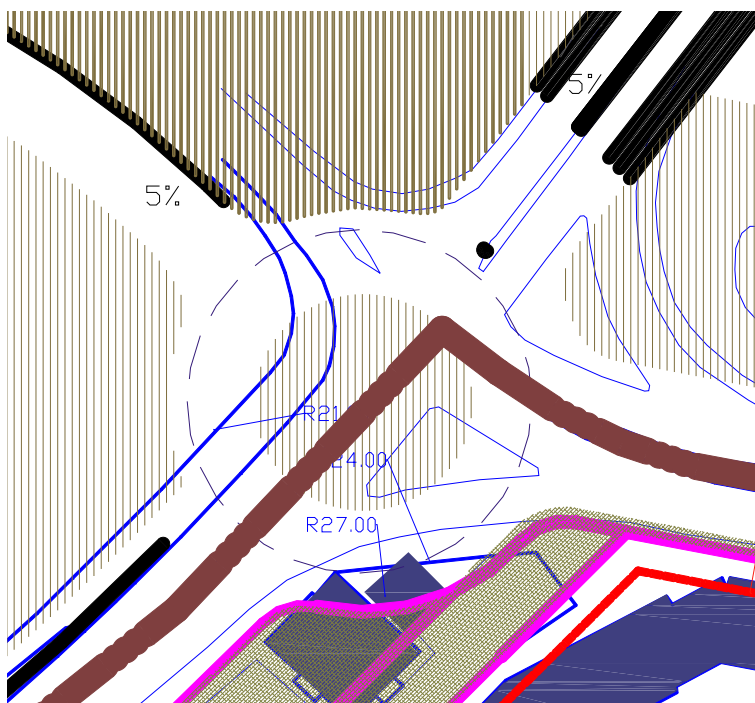


Fig. 10 Udhëkryqi



## 7.2.2. Udhëkryqet

Në kuadër të udhëkryqeve janë analizuar distancat e mjaftueshme ndërmjet tyre, si dhe aftësia qarkulluese.

Me qëllim të përmirësimit të qarkullimit të automjeteve – kapacitetit dhe shkallës së sigurisë, pjesa e rrugës kryesore (Rr. “Luan Haradinaj” dhe rr. “Konstatini i Madh”) është bërë ndarja fizike ndërmjet shiritave të kaheve të kundërta.

Gjithashtu, në kryqëzimin e rrugëve “Garibaldi” dhe “Luan Haradinaj”, në të cilat qarkullimi i automjeteve ka qenë i rregulluar me sinjalizim ndriçues, tash parashikohet (propozohet) rreth me dy shirita me kapacitet të lartë qarkullues.

Ngecjet që ka shkaktuar distanca e pamjaftueshme ndërmjet udhëkryqit të rrugës “Garibaldi” dhe Bulevardit “Nëna Terezë” janë eliminuar me zhvendosjen e “kyçjes” (hyrjes) në distancë prej 130 m nga udhëkryqi.

## 7.2.3. Qarkullimet e këmbësorëve

Me zgjidhjen e propozuar të rrjetit rrugor, lëvizjes së këmbësorëve dhe sigurisë së tyre u është kushtuar rëndësi e veçantë.

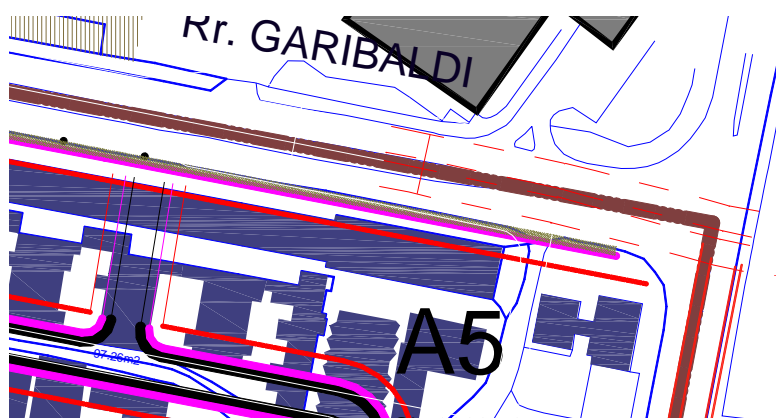


Fig. 11 Qarkullimet e këmbësorëve

Për këtë qëllim janë paraparë trotualet në tërë gjatësinë e rrjetit rrugor, gjerësia e të cilave ofron nivel të lartë të shërbimit për këmbësorët, si dhe rrit shkallën e sigurisë së tyre. Po ashtu lëvizshmëria e këmbësorëve ka një nivel më të lartë për shkak të shtrirjes së trotuareve në të dy anët e rrugëve, si dhe të mundësisë së qasjes - ndërrimit të drejtimit të lëvizjes në mënyrë të sigurt. Me realizimin e nënkalimit për këmbësorë që lidh Qytezën Pejton me Lagjen Dardania, rritet niveli i qarkullimit të këmbësorëve që kanë qëllim kalimin ndërmjet lagjeve, e cila gjithë mundësohet përmes shëtitores së paraparë në lagjen Pejton. Shfrytëzimi i biçikletave me qëllim lëvizjen, është në një nivel tejet të ulët në tërë qytetin e Prishtinës, si dhe në lagjen në veçanti, si për shkak të konfiguracionit të terrenit të qytetit, po ashtu edhe për shkak të madhësisë së lagjes, në veçanti. Shfrytëzimi i biçikletave, më tepër shfrytëzohet nga fëmijët për rekreacion, se sa për transport - lëvizje nga qytetarët.



Me rastin e realizimit të trotuareve, duhet të merret parasysh mundësia e qasjes nga personat me aftësi të kufizuara dhe shënimi i tyre me ngjyra kontraste (për persona me të parë të dobësuar), në udhëkryqe dhe objekte shërbyese.

#### 7.2.4. Shkalla e sigurisë së shfrytëzuesve të rrjetit rrugor

Ne kuadër të gjendjes ekzistuese nuk janë evidentuar pika të zeza. Me zgjidhjen e propozuar janë eliminuar edhe ngeçjet e evidentuara gjatë analizës së gjendjes ekzistuese.

Elementet gjeometrike të rrugëve, sidomos rrugët kryesore me ndarje fizike mundësojnë eliminimin e pikave konfliktuoze me rastin e “kyçjeve” (hyrjeve) dhe “shkyçjeve” (daljeve), dhe me këtë mundësojnë rritjen e shkallës së sigurisë për të gjithë shfrytëzuesit e rrjetit rrugor.

Menaxhimi i trafikut brenda lagjes, mund të rregullohet përmes sinjalizimit përkatës horizontal dhe vertikal, i cili mundëson rregullimin komod të qarkullimit, duke u koordinuar me rregullimin e qarkullimit përmes sinjalizimit ndriçues në pikat kyçe në periferi të lagjes (rr. “Garibaldi” dhe rr. “Dëshmorët e Kombit”, rr. “Garibaldi” dhe rr. “Luan Haradinaj”, rr. “Konstatini i Madh” dhe rr. “Bill Klinton”, si dhe rr. “Bill Klinton” dhe rr. “Dëshmorët e Kombit”).

Me qëllim të rritjes së shkallës së sigurisë së shfrytëzimit të rrjetit rrugor, konkretisht të rrugës “Perandori Justinian”, të aplikohet kryqëzim në nivel, për rrugët që janë paraparë për qarkullim të automjeteve, pasi që rruga “Perandori Justinian” është paraparë vetëm për qarkullim të këmbësorëve. E njëjta rrugë mund të shfrytëzohet edhe për automjete në raste të emergjencave (shërbimi emergjent mjekësor, zjarrfikësit etj).

Rregullimi i udhëkryqeve të behet:

- përmes sinjalizimit horizontal dhe atij vertikal, ku prioritet i jepet qarkullimit të këmbësorëve, dhe vendosen pengesa për rritjen e vëmendjes nga drejtuesit e automjeteve,
- sinjalizimit ndriçues, ku faza e gjelbër e këmbësorëve dominon në kuadër të ciklit,
- kombinim i këtyre dy formave.

Rregullimi i udhëkryqeve rrugë - shëtitore (rruga “Perandori Justinian” behet:

- përmes kombinimit të sinjalizimit horizontal dhe atij vertikal (prioritet i jepet qarkullimit të këmbësorëve), dhe vendosen pengesa për rritjen e vëmendjes nga drejtuesit e automjeteve, në një anë dhe, në anën tjetër, përmes sinjalizimit ndriçues.

#### 7.2.5. Parkingjet publike

Me zgjidhjen e propozuar, sipërfaqet e dedikuara për parkim janë në përputhje me kërkesën për parkim të përhershëm, por duke pasur parasysh që kërkesa për parkim të përkohshëm është mjaft e lartë, sipërfaqja e destinuar (3561 m<sup>2</sup>), dhe parkingjet publike të parapara në afërsi të zonës plotësojnë kërkesat për parkim.



Gjithashtu është evituar mbivendosja e funksioneve - parkimi skaj shiritave të qarkullimit dhe në trotuar.

Gjithashtu gjatë implementimit të planit rregullues, duhet të kushtëzohen që kërkesat për garazhim të mbulohen nga shfrytëzuesit e objekteve - sipërfaqeve jashtë sipërfaqeve qarkulluese, në koordinim me organet kompetente.

### **7.2.6. Transporti publik**

Lagjja Pejton, në kufizimin e jashtëm të saj përshkohet pothuajse me shumicën e linjave ekzistuese të transportit publik në kuadër të qytetit të Prishtinës (bulevardi “Nënë Tereza”, rruga “Bill Klinton” dhe rruga “Luan Haradinaj”).

Asnjë prej linjave ekzistuese të transportit publik të udhëtarëve nuk e përshkon brendinë e lagjes. Një gjë të tillë nuk e mundësojnë shumica e rrugëve terciare, si dhe kryqëzimet e rrugës sekondare dhe terciare, për shkak të pamjaftueshmërisë së hapësirës për manipulimin e mjeteve transportuese të udhëtarëve (autobus, kombibus etj).

Për qasje direkte me mjete të transportit publik (arritja në destinim) është në dispozicion shërbimi TAXI, që është prezent në tri pozicione në perimetrin e jashtëm të lagjes: Rr “Garibaldi”, Rr “Nënë Tereza”, Rr. “Konstadini i Madh”. Pjesa tjetër e lëvizjeve realizohet duke shfrytëzuar shtigjet e këmbësorëve.

Me këtë transport plotësohen kërkesat e shfrytëzuesve, si dhe rritet mundësia e qasjes në shërbime.

### **7.2.7. Biçikletat**

Lagjja “Qyteza Pejton” është lagje relativisht e vogël (cca 20 Ha). Ky fakt dhe mungesa e rrjetit të shtigjeve në tërë kryeqytetin e vështirëson shtrirjen e rrjetit të mirëfilltë për biçiklistë. Në anën tjetër, koncepti i kësaj lagjeje (me komunikacion të reduktuar dhe të kontrolluar automobilistik e bën atë të përshtatshme për biçiklistë dhe ajo në të ardhmen mund të integrohet lehtë në rrjetin e shtigjeve të qytetit të rezervuara për biçiklistë.

Shteg i rezervuar enkas për biçiklistë mund të aplikohet në shëtitoren unazore, duke e shënuar me ngjyrë, prej së cilës mund të arrihet lehtë te destinimet e tjera përbrenda lagjes.



## 7.3. SISTEMI I ENERGJISË ELEKTRIKE DHE I TELEFONISË

### 7.3.1. Gjendja e planifikuar e shpenzimit të energjisë elektrike

Lagjja Pejton në përbërje të vet ka shtëpitë e banimit individual, të cilat gjenden kryesisht në brendi të lagjes, objektet shumëbanesore, objektet shumkatëshe banimore-afariste të shpërndara gjithandej lagjes. Lagjja ka një çerdhe dhe një shkollë fillore, katedralen, si dhe një degë të Universitetit të Prishtinës – Fakultetin e Arteve.

Meqë behet projekt kryesor për një kuart i cili do të ketë zgjidhje moderne urbanistike dhe standard të lartë të jetesës, duhet te parashikohet edhe standard i lartë e kualitativ i shpenzimit të energjisë elektrike. Duke u bazuar në këto të dhëna të cekura, energjia elektrike duhet të shfrytëzohet për ndriçim, përgatitje të ushqimit, për vënie në lëvizje të të gjitha aparateve elektrike të cilat shërbejnë për një jetë me një standard të lartë të jetesës.

### 7.3.2. Kapaciteti i planifikuar për furnizim me energji elektrike

Për Qytezën Pejton janë marre këto ngarkesa specifike mesatare, duke mos marrë parasysh ngrohjen me energji elektrike të qytezes Pejton. Në bazë të informacioneve të marra, ngrohja e qytezës Pejton do të behet nga Termokosi.

Duke u bazuar në më lart, ngarkesat specifike mesatare të marra për llogaritjen (kalkulimin) e energjisë elektrike totale të Qytezës Pejton janë si më poshtë:

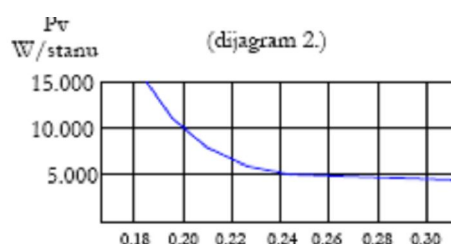
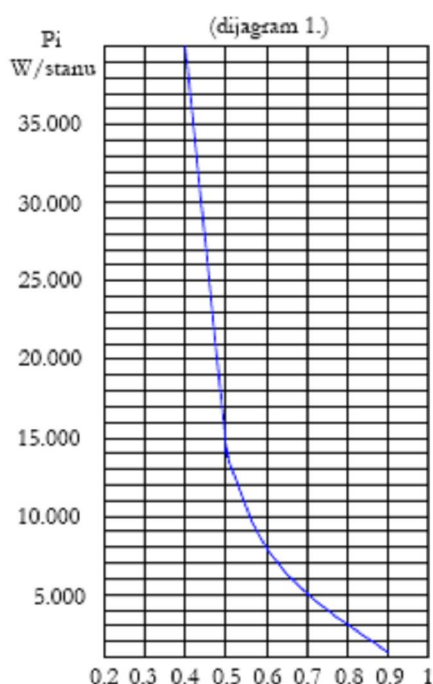
10 kË për njësi banimi,  
50 Ë për m<sup>2</sup> për objektet afariste,  
30 Ë për m<sup>2</sup> për objektet parashkollore,  
5 Ë për m<sup>2</sup> për ndriçim të parkingjeve dhe garazhimeve.

Llogaritjen e energjisë elektrike totale për bllokun A1 do ta japim më poshtë.

Numri i apartamenteve me fuqi të njëkohshme për apartament Pnja = 10 kË  
Koeficienti i njëkohshmërisë gjendet nga tabelle si më poshtë dhe llogaritet:

$$k = 0.185 + \frac{1 - 0.185}{\sqrt{n}}$$





#### Bloku A1 . – me etazhitet P+6, P+4

Për banim

Numri i apartamenteve  $n = 116$

Fuqia e njëkohshme e një apartamenti  $P_{nja} = 10 \text{ kË}$

$$k = 0.185 + \frac{1 - 0.185}{\sqrt{n}} = 0.185 + \frac{1 - 0.185}{\sqrt{116}} = 0.26$$

$$P_{nj1} = k * n * P_{nja} = 116 * 10 * 0.26 = 308.57 \text{ kW}$$

Per afarizëm

**Sipërfaqja totale:  $S = 12617.64 \text{ m}^2$**

Fuqia elektrike për  $\text{m}^2 = 50 \text{ W/m}^2$

Fuqia totale për  $\text{m}^2$ :

$$P_{nj2} = S * 50 \text{ W/m}^2 = 12617.64 \text{ m}^2 * 50 \text{ W/m}^2 = 630.88 \text{ kW}$$

Për parkingje është marrë:  $5 \text{ W/m}^2$

Numri i parkingjeve:  $N_p = 168$

Numri i garazhimeve:  $N_g = 376$

$$S_p = 168 * 12 \text{ m}^2 = 2016 \text{ m}^2$$

$$S_g = 376 * 12 \text{ m}^2 = 4512 \text{ m}^2$$

Fuqia totale për garazhime:

$$P_g = S_g * 5 \text{ W/m}^2 = 4512 \text{ m}^2 * 5 \text{ W/m}^2 = 22560 \text{ Ë} = 22 \text{ kW}$$



Fuqia totale për parkingje:

$$P_p = S_p * 5 \text{  /m}^2 = 2016 \text{ m}^2 * 5 \text{  /m}^2 = 10080 \text{ W} = 10.08 \text{ kW}$$

Për objektet parashkollore:

$$\text{Sipërfaqja: } S = 203 \text{ m}^2$$

$$\text{Fuqia e njëkohshme për metër katror: } P_{nj} = 30 \text{ W/m}^2$$

Fuqia totale për m<sup>2</sup> për objektet parashkollore:

$$P_{npj} = 203 \text{ m}^2 * 30 \text{ W/m}^2 = 6.09 \text{ kW}$$

Për bllokun A1, fuqia e përgjithshme:

$$P_1 = P_{banimit} + P_{afarizem} + P_{garazhimeve} + P_{parkingjeve} + P_{parashkollor}$$

$$P_1 = 308.57 \text{ kW} + 630.88 \text{ kW} + 22 \text{ kW} + 10.08 \text{ kW} + 6.09 \text{ kW} = 971.18 \text{ kW}$$

Duke marrë parasysh edhe ngarkesën e ndriçimit publik, e cila është rreth 1.5 % të harxhimit total, do të kemi:

$$P_{ndriçimit publik} = 0.015 * 971.18 = 14.57 \text{ kW}$$

Fuqia totale P2 në bllokun A1, duke marrë parasysh edhe ndriçimin publik është:

$$P_2 = P_1 + P_{ndriçimit publik} = 971.18 \text{ kW} + 14.37 \text{ kW} = 985.75 \text{ kW}$$

Fuqia e gjithëmbarshme e bllokut A1, duke marrë parasysh faktorin e njëkohshmërisë  $k = 0.85$  ndërmjet harxhuesve të këtij blloku, humbjet rezervë prej 20% dhe  $\cos\phi = 0.97$ , do të gjejmë harxhimet totale në bllokun A1:

$$P = k * 1.2 * \frac{P_2}{0.97} = 0.85 * 1.2 * \frac{985.75}{0.97} = 1036.56 \text{ kW}$$

Numri i trafostacioneve që do të nevojitet për bllokun A1 janë: dy trafostacione me kapacitet TS 630 kVA, të vendosura brenda kësaj zone.

Harxhimet elektrike nëpër blloqet e tjera janë dhënë në tabelën 1 në format të Exelit.

### 7.3.3. Ngarkesa totale e lagjes “Qyteza Pejton”

Ngarkesa elektrike totale për kuartin Pejton për bllokun A është: 6575.76 kW

Ngarkesa elektrike totale për kuartin Pejton për bllokun B është: 9789.80 kW

Ngarkesa elektrike totale për kuartin Pejton për bllokun C është: 1299.61 kW

Ngarkesa elektrike totale për kuartin Pejton është: A+B+C = 17665.16 kW



#### 7.3.4. Ndiriçimi publik

Ndiriçimin e rrugëve duhet përkufizuar me projekt të veçantë, duke u bazuar në Standardet DIN dhe në Standardet Evropiane. Rrugët kryesore duhen ndiriçuar me ndiriçim prej 15 luks, kurse rrugët e tjera me ndiriçim prej 10 luks.

#### 7.3.5. Afrimi dhe kryqëzimi i kablove të energjisë elektrike dhe të telekomunikacionit

Shtirja e lejuar paralele e kablove të energjisë elektrike dhe të telekomunikacionit është: 0.5 m për kabllo 1 kV, 10 kV dhe 20 kV; 1 m për kabllo 35 kV. Kryqëzimi i kablove të energjisë elektrike dhe të telekomunikacionit bëhet në distancë së paku prej 0.5 m. Këndi i kryqëzimit duhet të jetë: në vendbanime: së paku 30°, sipas mundësive sa më afër 90°; jashtë vendbanimeve: së paku 45°. Nëse nuk mund të arrihen distancat e cekura më lart në ato vende kabllot e energjisë elektrike futet në gyp mbrojtës, por atëherë distanca nuk bën të jetë më e vogël se 0.3 m.

Kabllo e telekomunikacionit të cilat shërbejnë ekskluzivisht për nevojat e elektrodistribucionit, mund të shtrihen në kanal të njëjtë me kabllo e energjisë elektrike, në distancë minimale e cila caktohet analitikisht, por jo më të vogël se 0.2m.

Në rast se nuk mund të sigurohet kjo distancë atëherë kabllot e energjisë elektrike duhet të futet nëpër gypa të përçueshëm, ndërsa kabllot e telekomunikacionit në gyp i cili ka përçueshmëri të dobët.

Gjatësia e gypit duhet të jetë më së paku 3 cm ndërsa kryqëzimi i gypave të bëhet diku në mes.

Gjatë shtirjes paralele distanca ndërmjet kablove duhet të jetë më së paku 0,5 m për tension deri 1 kV, ndërsa 1 m për tension mbi 10 kV.

Largësia horizontale ndërmjet kablove dhe gypave të instalimit të ujësjellësit apo kanalizimit duhet të jetë më së paku 0,5 m.

Shtirja e kablove nën dhe mbi gypa të kanalizimit dhe të ujësjellësit nuk është e lejuar.

Në kryqëzimin e kablove me gypa të ujësjellësit ose të kanalizimit duhet të sigurohet distanca minimale vertikale prej 30 cm (d.m.th kabllot e shtrirë nën gyp).

Largësia më e vogël horizontale ndërmjet grupit të kablove dhe kanaleve të ngrohjes qendrore të jetë 1 m.

Shtirja e kablove nën kanalet e ngrohjes nuk është e lejuar.

Në kryqëzimin e kablove me kanalet e ngrohjes duhet të jetë 60 cm. Me rregulla kabllot duhet të kalojnë mbi kanale të ngrohjes por për rastet kur nuk ka mundësi të tjera atëherë me shtirje në gypa azbesti apo PVC me izolim nga shkuma dhe materiali izolues me trashësi 20 cm.



Ndërtimi i kanalizimit kabllor bëhet në një rën anë të trotuarit dhe në thellësi të mjaftueshme. Në të vendosen 6+3 gypa Ø200 të cilët përforcohen në beton.

Në këta gypa futen përçuesit në varësi të destinimit.

Kablo e tensionit 10(20)kV XHP(49A)240 mm<sup>2</sup>

Kablo e tensionit 400/231 PP 00 4x95 mm<sup>2</sup>

Kablo e tensionit 400/231 PP 00 4x25 mm<sup>2</sup> për ndriçim publik

Ndërtimi i puseta bëhet përgjatë kanalizimit kabllor dhe ato duhet të jenë me dimensione deri (1.8 x 1.2 x 1.8)m, kurse pusetat për nevoja të telekomunikacionit duhet të kenë dimensione (1.2 x 1.2 x 1.2)m.

### 7.3.6. Telefonia

Rrjeti i telefonisë fikse mbulon tërë lagjen Qyteza Pejton dhe PTK ka bërë instalim të ri për komplet lagjen Qyteza Pejton në vitin 2002. Instalimi i ri i furnizon të gjitha njësitë brenda lagjes me kablo 2-çiftore, duke iu mundësuar lidhje në rrjetin e telefonisë fikse dhe të internetit njëkohësisht. PTK u ofron konsumatorëve privatë dhe publik mundësi për lidhje të shpejtë në rrjet i cili ka kapacitet të mjaftueshëm për tërë lagjen. Në hapësirën e zonës Pejton planifikohet ndërtimi i njësisë banesore me të gjitha objektet përcjellëse, shoqërore, afariste, tregtare, shërbyese dhe sipërfaqeve të gjelbëruara.

Me planin e ri urbanistik planifikohen 305450.74 m<sup>2</sup> me destinim banim, 147783 m<sup>2</sup> me destinim afarist, 1947 m<sup>2</sup> me destinim parashkollor, si dhe 24064 m<sup>2</sup> afarizëm dhe të tjera jobanuese.

Rrjeti telefonik – parapagues ekziston në hapësirën e bashkësisë lokale Pejton prandaj me planifikim të ri parashihet një rrjet i ri parapagues telefonik.

Parametrat e përvetësuar për dimensionimin e rrjetit të postë-telekomunikacionit.

- 1 postë në **12000** banorë
- 1 sportel në **2.000** banorë
- Çdo apartament **1** lidhje të telefonit
- Biznesi dhe administrata: në **250 m<sup>2</sup>**, **1** lidhje të telefonit
- Ndërtimi i rrjetit për transmetim të të dhënave (**25** terminale) **1** terminal/**1000** banorë
- Ndërtimi i telefonisë mobile
- Ndërtimi i rrjetit të radios dhe TV.

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

- Numri i tërësishëm i sporteleve është **18**;
- Numri total i lidhjeve telefonike është **10500**;
- Numri i centraleve telefonike automatike (CTA) është **3x3500** parapagues (abonentë).

Realizimi i ndërtimit të rrjetit të postë-telekomunikacionit do të zhvillohet në përputhje me aftësinë ekonomike të qytetit dhe me kushtet e ndërtimit. Lokacioni i njësisë postare do të caktohet për secilën veç e veç, në marrëveshje me shërbimet e specializuara të PTK-së.



Lidhja e rrjetit të telekomunikacionit me qendrat e tjera parashihet të bëhet me sistemet radiorele apo me kablllo optike.

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

## ZGJIDHJA IDEORE

Qyteza PEJTON është planifikuar të mbulohet me anë të centraleve telefonike automatike (CTA), ku lidhja e tyre do të bëhet në dy drejtime me fije optike (12 fije) për hir të funksionalitetit dhe sigurisë së lidhjeve telefonike. Këto dy drejtime mundësojnë ndërlidhjet telefonike të sigurta të parapaguesve (abonentëve) për bashkësinë lokale. Njëra ndërlidhje – traseja ndërmjet CTA-qendër është në funksion, kurse traseja tjetër ndërlidhëse ndërmjet CTA është rezervë.

Duke u bazuar në mundësitë e reja teknologjike të centraleve telefonike automatike digjitale (dimensionet e vogla të tyre, që mundësojnë vendosjen në hapësira të vogla), si dhe në formën e Qytezës Pejton, imponohet vendosja e tri centraleve automatike në formë trekëndëshi me kapacitet  $3 * 3500 = 10.500$  numra telefonikë. Centralët ndërlidhen me njëri-tjetrin me fije optike (12 fije) në formë të unazës.

Këto tri centrale të reja kanë pozitat më optimale për përhapjen radiale të kablllove telefonike dhe ndërlidhen me njëri-tjetrin me fije optike (12 fije), që mundëson po ashtu marrjen e lidhjeve telefonike të njëres CTA në rast të dështimit të trasesë së kablllove të cilitdo CTA.

## KONKLuzion

Duke u bazuar në gjendjen e planifikuar në Lagjen “Qyteza Pejton” arrijmë në përfundim se lagjes Pejton i nevojitet 17.668 MË energji elektrike prej KEK-ut.

Vendosja e saktë e trafostacioneve nëpër zona duhet të bëhet në bazë të pëlqimeve elektroenergjetike nga KEK-u.





## 7.4. Sistemi i ujësjellësit dhe kanalizimit

### 7.4.1. Ujësjellësi

(Shiko planin nr. 07)

#### Rrjeti i ujësjellësit

– Rrjeti i ujësjellësit  
– KUR “Prishtina” menaxhon rrjetin e ujësjellësit në Prishtinë. Rrjeti është relativisht i vjetër, i punuar në etapa të ndryshme me materiale të ndryshme. Furnizimi behët nga tubi magjstral PVC-350, i cili nga rruga “Tirana” përshkruan rrugën “Luan Haradinaj” dhe në afërsi të Pallati të Shtypit kalon në rrugën “Perandori Justinjan”, respektivisht në Qytezën Pejton. Pra nga kjo arterie furnizohet lagjja Pejton. Vlen të theksohet se në vitin 2002 janë zëvendësuar disa pjesë të tubacionit të kësaj lagjeje me tubacione sekondare, pasi rrjeti ekzistues ka qenë në gjendje te keqe dhe në tërësi i përbërë nga tubacione të AC.

### 7.4.2. Gjendja ekzistuese e rrjetit të ujësjellësit

Furnizimi kryesor, siç është cekur edhe më lart, bëhet nëpërmjet arteries kryesore të magjistrale e cila kalon nëpërmes lagjes Pejtonit dhe e furnizon komplet lagjen. Si magjistrale ky tubacion furnizon edhe pjesën më të madhe të qytetit: Dardaninë dhe një pjesë të Kalabrisë. Një pjesë e tubacioneve të vendosura pas luftës janë në gjendje të mirë, por pjesa më e madhe e tyre duhet të ndërrohen për shkak të vjetërsisë dhe shkallës së lartë të korodimit, e sidomos tubacionet sekondare që janë nga materialet e zinkuara FeZn. Te këto tubacione me kalimin e kohës kemi shkallë të lartë të korodimit dhe si pasojë edhe shkallë të lartë të humbjeve teknike në rrjet.

Tubacionet ekzistuese janë nga materialet e përziera, siç janë ato nga AC, PVC, PE, FeZn, Cl.

### 7.4.3. Kapaciteti i furnizimit në raport me nevojat ekzistuese dhe të planifikuara

Shpenzuesit momentalë:

200 shtëpi banimi individual,  
517 njësi banesore në kuadër të banesave,  
134 ndërmarrje.

Qyteza Pejton është lagje e cila gjeografikisht i takon zonës së parë të presionit të ujit në kuotat 580 l.m.d dhe furnizimi i kësaj lagjeje me ujë bëhet nëpërmjet rënies së lirë të tij nga Rezervuari i Arbërisë në kuotat 650 l.m.d. Presionet hidrostاتيke luhaten rreth 7 bar, ndërsa ato hidrodinamike 4,5-5,5 bar dhe ato rriten gjatë rënies së konsumit në orët e vona të natës. Rrjedhja dhe presionet janë të mjaftueshme dhe të bollshme për këtë lagje, por në të ardhmen, me rritjen e ndërtimeve dhe të përqendrimit më të madh të konsumatorëve dhe bizneseve në këtë pjesë të qytetit



do paraqitet nevoja për ndërrimin e tubacioneve dhe të diametrave, ndaj duhet parashikuar këtë.

Rrjeti i furnizimit me ujë në të ardhmen - do të jetë unazor me një unazë të madhe e cila ndërtohet në perimetrin e jashtëm të zonës dhe me disa unaza të vogla të cilat ndërtohen brenda zonës.

Shpërndarja e ujit për blloqet do të behet duke marre ujin nga degët e unazave dhe duke e dërguar atë në çdo bllok në formë të rrjetit të hapur. Për furnizimin me ujë, si pikë lidhjeje do të merren tubat PVC 350 mm dhe PVC 200 mm, të cilat ndodhen në këtë zonë (shih planimetrinë!).

Kërkesa për ujë për popullsinë do të jetë si në tabelën e mëposhtme.

QYTEZA PEJTONI		
Sipërfaqja	hektarë (ha)	14
Popullata	banorë	10,182
Kërkesa për ujë	litra/ditë	150
Mesatarja e orëve të punës	orë	24
Shkalla e konsumit	litra/sekondë	17.7
	lit/sek/ha	1.26
Faktori i njëkohshmërisë	Ko	1.2
Konsumi i pikut		21.21
Humbjet në rrjet	15%	2.65
Kërkesa për zjarrfikës	lit/sek	7.00
Biznesi, Institucioni	lit/sek	6.00
Konsumi maksimal		36.86

KËRKESAT PËR UJË në VITIN 2035		
Sipërfaqja	ha	20.00
Popullata	banorë	18,877
Kërkesa për ujë	lit/ditë	150.00
Mesatarja e orëve të punës	orë	24.00
Shkalla e konsumit	lit/sek	32.80
	lit/sek/ha	1.64
Faktori i njëkohshmërisë		1.20
Konsumi i pikut		39.33
Shpërndarja, Humbjet në rrjet	15%	4.92
Kërkesa për zjarrfikës	lit/sek	7.00
Biznesi, institucioni	lit/sek	6.00
Konsumi maksimal		57.24





Nga llogaritjet e mësipërme shihet se kërkesa maksimale për ujë është 36.68 l/s duke llogaritur humbjet në rrjet. Ne japim zgjidhje që rrjeti i ujësjellësit të jetë unazor, që të kemi presione stabile (të qëndrueshme) dhe furnizim të njëjtë në secilën pikë.

Rrjeti i jashtëm mendohet të jetë me  $d = 160$  mm, rrjeti i brendshëm me  $d = 90$  mm dhe rrjeti i shpërndarjes me  $d = 75 \div 40$  mm  
Përcaktimi përfundimtar i diametrave varet nga pika hyrëse e furnizimit dhe presioni i ujit në hyrje të rrjetit (pasi që neper mes të lagjes kalon tubi magjstral nuk do të ketë problem sa i përket furnizimit me ujë).

#### 7.4.4. Rrjeti i brendshëm i ujësjellësit

Instalimet e brendshme të ujësjellësit duhet të bëhen në pajtim me standardet në fuqi.

Rrjeti i brendshëm: me tubacione prej PE-Xa (polietilen i dendësisë së lartë), me presion 10 bar për ujin e ftohtë dhe 20 bar për ujin e nxehtë.

Fitingjet mund të jenë nga mesingu dhe nga polipropileni me presion 16 bar.

Çdo njësi banimi duhet të ketë ujëmatësin e vet, me diametër nominal 1/2-3/4" të vendosur në çdo kat, sa më afër vertikaleve.

Pasi Qyteza Pejton ndodhet në zonën e parë të presionit, ku presionet e ujit janë të larta, udhëzohen ndërtuesit (investitorët) që në objekte banimi, biznesi, institucione të mos vendosin kurrfarë pompa shtytëse (*booster pump*).

Pompat mund të vendosen në raste kur kemi rezervuarë për ujë të cilët shërbejnë për mbrojtje nga zjarri, kur në objekte të veçanta komerciale apo institucionale kemi të vendosur rrjeta të sprinklerave.

Rekomandohet, pasi që zona ka furnizim 24 orë, nga viti 2014 të mos vendosen rezervuar për ujin e pijes apo sanitar pasi rezervuarët e prishin kualitetin e ujit dhe mund të jenë të një rreziku me zhvillimin e baktereve.

Pas përfundimit të objekteve investitorët duhet të kenë obligim që të bëjnë dezinfektimin i rrjeteve dhe shpëlarjen e tyre.

#### 7.4.5. Mbrojtja nga zjarri

##### Hidrantët e brendshëm

Për mbrojtje nga zjarri brenda ndërtesave parashihet rrjeti i brendshëm i hidrantëve, i përberë prej kolonave nga çeliku i galvanizuar dhe kutia e hidrantëve me pjesët përcjellëse me diametër nominal jo më të vogël se DN-50mm. Në varësi prej destinimit të objektit, parashihet edhe pozita e vendosjes së hidrantit, por gjithmonë afër daljeve për evakuim.

##### Hidrantët e jashtëm

Në rrjetin unazor të lagjes është paraparë edhe vendosja e hidrantëve nëntokësorë në trotualet e rrugëve. Është favorizuar tipi i hidrantit nëntokësor për shkak të ruajtjes nga dëmtimet e makinave dhe nga ngricat. Hidrantët do të jenë të tipit DN-80mm nga materiali i hekurit të galvanizuar me dendësi të trupit GGG40, me valvola komandimi nga lart sipas detalit.

Hidrantët, përveç që do të kenë rëndësinë e madhe në rast të rënies së zjarrit në ndërtesa, do t'i shërbejnë edhe kompanisë që menaxhon me ujësjellës që nëpërmjet



tyre t'i monitorojë shumë më lehtë rrjedhjet dhe presionet e ujit në këtë zonë dhe të bëjë kontrollimin e humbjeve teknike të ujit.

## 7.5. Gjendja e rrjetit të kanalizimit fekal

Rrjeti i kanalizimit fekal është në gjendje jo të mirë, si rezultat i ndryshimeve në ndërtim. Tash në këtë lagje kemi ndërtim të lartë dhe rritje të numrit të banorëve të saj. Ajo ka pasur kryesisht ndërtim të ulët deri në vitin 2000, e pas kësaj periudhe kanë pasuar ndërtimet e larta mbi një infrastrukturë të papërbalueshme të rrjetit të kanalizimit. Gjendja jo e mirë e rrjetit të kanalizimit fekal, e cila edhe përcillet me vështirësi të herëpashershme, paraqitet sidomos në pjesën e lagjes "Ramiz Sadiku", ku gjendja e kolektorëve nuk është e mirë dhe si pasojë kemi edhe segmente të kanalizimit që kalojnë nëpër objekte banimi (baraka). Tubacionet që shërbejnë si kolektor të lagjes janë të diametrave të papërbalueshëm. Kjo po bëhet edhe më e ngarkuar meqë banoret gjatë ndërtimeve kanë bashkuar ujërat e bardha me ato fekale dhe si pasojë, gjatë të reshurave, kemi përmbytje të lagjes. Pra ujërat nëntokësore që kapen me anë të pompave për largimin e ujërave nga objektet (drenazhimet, ujërat nga reshjet) dhe ujërat nga sistemet e kanalizimeve tashme në një pjesë të madhe janë të bashkuara nga faktori njëri dhe si të tilla rrjedhin në pjesën jugperëndimore të kryeqytetit dhe shkarkohen në Lumin Prishtevka në lagjen e Kalabrisë. E ardhmja e ujërave të zeza dhe të bardha: duhet të punohet në ndarjen fizike të këtyre ujërave për të mundësuar ndërtimin e impiantit për pastrimin e ujërave të zeza për Prishtinë.

### Rrjeti i ri i kanalizimit fekal

Gjatë analizave të bëra në lagjen Pejton dhe duke u ndërlidhur me gjendjen ekzistuese tepër të rëndë është planifikuar që gjatë ndërtimeve të reja në këtë lagje të rinovohet komplet rrjeti i ri i cili duhet të jetë nga tubacione me material PEHD i brinjuar SN-4, SN-8. Kolektorët e rrugëve duhet të kenë fortësinë SN-8, ndërsa sekondarët S-N4. Në çdo pusëtë sekondare duhet të vendosen valvola jokthye si masë e sigurisë në raste të bllokimit të kolektorëve kryesorë.

Tubacionet sekondare duhet të jenë me diametër: 200-250

Tubacionet primare duhet të jenë me diametër: Ø250, 315, 400, 500, 630.

Pusetat mund të jenë nga materiali i parafabrikuar i betonit të klasës c-25/30 nga materiali PEHD, ndërsa për kolektor pusetat, të cilat mund të punohen në vend, duhet të jenë nga materiali beton arme. Të parashihet që për kolektorët kryesorë të vendosen kapak gize të peshave të rënda deri në 40 tonë.

Tubacionet e rrjetit të kanalizimit fekal të cilat janë paraparë të ndërtohen në këtë lagje duhet të jenë të gjitha nga materiali HDPE i klasës SN-8, me jetëgjatësi (qëndrueshmëri) që parashikohet të jetë mbi 50 vjet.



Rrjedha e kanalizimit	Kolektori kryesor	Qyteza Pejton
Banorë	numri	10148
Rrjedha e K.U.Z	lit/banor/ditë	150.00
Rrjedha		
Q mesatare	lit/sek	17.62
Faktori i jonjëtrajtshmërisë		3.40
Q pikut	lit/sek	59.87
Tubi	HDPE	
D	mm	600
S	mm/m	1.70
Sip ( $2g \cdot D \cdot S$ )		0.14
Vendosim formulën	Colebrook-ëhite	
Pipe ruf. (n)	0.3600	
Viskoziteti kinematik	1.14E-06	
V ful	m/sek	1.04
Q ful	l/sek	293.90
Q max / Q ful		0.20
V max / V ful		0.79
V max	m/sek	0.82

Të gjitha linjat janë konstruktivisht të nxjerra nga tabelat sipas (Colebrook)



Rrjedha e kanalizimit viti 2035		
Kolektori kryesor		Qyteza Pejton
Banore	numri	18877
Rrjedha e K.U.Z	lit/banor/ditë	150
Rrjedha		
Q mesatare	lit/sek	32.77
Faktori i jonjëtrajtshmërisë		3.06
Q pikut	lit/sek	100.42
Tubi	HDPE	
D	mm	600
S	mm/m	1.7
Sip ( $2g \cdot D \cdot S$ )		0.14
Vendosim formulën	Colebrook-ëhite	
Pipe ruf. (n)	0.3600	
Viskoziteti kinematik	1.14E-06	
V ful	m/sec	1.04
Q ful	l/sec	293.90
Q max / Q ful		0.34
V max / V ful		0.91
V max	m/sec	0.95

Tubacionet e parapara e përballojnë rrjedhjen e ujërave të zeza edhe pas periudhës 25-vjeçare.

## 7.6. Gjendja e rrjetit të kanalizimit atmosferik

Kanalizimi atmosferik është nën menaxhimin e Komunës së Prishtinës. Edhe në këtë lagje ekziston kanalizimi atmosferik, por ndërtimet e mëdha që janë bërë pas luftës në afërsi të rrugës i kanë mbushur ujëmbledhësit sidomos me pjesë të materialeve ndërtimore të cilat e kanë bërë të pamundur rrjedhjen e lirë të ujit nga sipërfaqet ujëmbledhëse, siç janë rrugët e kulmet e objekteve. Pra, mund të konkludojmë se edhe gjendja e këtij kanalizimi nuk është e mirë dhe të shumta janë rastet ku banoret kanë futur ujërat e shiut në kolektorë të ujërave të zeza dhe si



rezultat kemi përmbytjet edhe në lagjen Pejton, por edhe në pjesën e ultë të qytetit në lagjen Dardania.

### 7.6.1. Rrjeti atmosferik

Ky rrjet do të jetë i ndarë nga rrjeti i ujërave të zeza dhe do të kalojë kryesisht në rrugët e zonës dhe do të vendoset në mesin e rrugës. Ujërat do të mblidhen me anë të pusetave shimbledhëse me zgarë gize. Duke pranuar një sasi reshje prej 240 l/s-ha për zonën në fjalë dhe një koeficient rrjedhjeje prej 0.75 do të kemi një prurje maksimale prej 2.52 m<sup>3</sup>/s duke marrë si sipërfaqe të kompleksit 14 ha.

Si pika drejtime të shkarkimit janë dy pikat që dalin në rrugën kryesore dhe shkarkohen në tubin 1500 mm dhe 1000 mm që kalon në këtë aks rrugor. Rrjeti mendohet të jetë me tuba H.D.P.E për deri 800 mm.

Llogaritjet hidraulike i bëjmë me anë të formulës Shezi - Manningut.

$$Q = S \cdot C \cdot \sqrt{R \cdot i}$$

Q – prurja në tubacion

S – sipërfaqja e gjallë e seksionit të tubit

R – rrezja hidraulike e tubacionit

i – pjerrësia e tubacionit

C – koeficienti Shezi  $C = \frac{1}{n} R^{1/6}$

n – koeficienti i ashpërsisë n = 0.0150

Reshjet atmosferike – Qyteza Pejton (kolektori kryesor)		
Sipërfaqja (hektar)	ha	14
Q shiut lit/sek/ha	lit/sek	2520
Materiali i tubave		HDPE
Ashpërsia (n)		0.0150
D	mm	800
S	mm/m	8.0
V ful	m/sek	2.04
Q ful	l/sek	1025
Q max / Q ful		2.46
D max / D ful		<b>1.00</b>
V max / V ful		<b>1.00</b>
<b>V max</b>	m/sek	<b>2.04</b>
<b>Regjioni i Prishtinës llog. me 240 litra/sek/ha</b>		

Te gjitha linjat janë konstruktive në bazë të reshjeve për Prishtinë (sipas Manningut).



## 7.6.2. Kapja e ujërave të bardha

Propozohet që gjatë përpilimit të projektit për zbatim, projektuesit ujërat e shiut nga ulluqet e kulmeve t'i grumbullojnë në rezervuarë, uji i të cilëve do të shërbente për ujitjen e kopshteve, larjen e rrugëve, makinave etj. Rezervuarët duhet të vendosen në tokë dhe ata mund të jenë të ndërtuar nga betoni, polietileni etj. me madhësi nga 10.000 l, 15000 l, 20000 l, ku me anë të hidroforëve uji do të përdorej për qëllimet e lartcekura.

## 7.6.3. Konceptet bashkëkohore të riciklimit

Mungesa e ujit, vështirësitë e furnizimit me ujë kanë rezultuar me trende që ky problem të zbutet sado pak me akumulimin e ujërave atmosferike në rezervuarë në kuadër të ndërtesave. Një qasje e tillë e kombinuar me komponentët e tjerë të koncepteve të arkitekturës dhe urbanizmit **“të gjelbër”** mundëson që këto ujëra të përdoren për ujitje të gjelbërimit dhe larjen e rrugëve.

## 7.6.4. Normat dhe standardet e përgjithshme për realizimin e punimeve në lagjen “Qyteza Pejton”

### HDPE Tubat dhe Pjesët Fazonike

Tubat dhe pjesët fazonike (HDPE, PE 80 dhe PE 100) me shtresë të dyfishtë, të brinjëzuar nga ana e jashtme dhe të rrafshëta nga ana e brendshme, do të shfrytëzohen për kanalizimin fekal dhe atmosferik i cili punon me gravitacion (rënie të lirë). Pjesët fazonike do të jenë nga polietileni i dendësisë së lartë (HDPE), me përdorimin e masave elastomerike dhe komponentëve specialë për izolim të nyjave. Prodhimi i tubave dhe i pjesëve fazonike do të jetë në përputhshmëri me normat prEN 13476. Tubat do të jenë me ngjyrë të zezë. Instalimi i tubave do të jetë nëntokësor, sipas normave EN 1295 dhe udhëzimeve të prodhuesit.

Shumë e rëndësishme për tubat e kanalizimit është fortësia e unazave (SN), sipas ISO9969. Tubat e kanalizimit të klasës jo më të ulët se SN4 do të instalohen nën sipërfaqet e gjelbëruara dhe të këmbësorëve si dhe nën sipërfaqet me ngarkesë të ulët dhe mesatare të trafikut. Tubat e kanalizimit të klasës jo më të ulët se SN8 do të instalohen nën sipërfaqet me ngarkesë të rëndë të trafikut.

Vlera e modulit të elasticitetit për tubat HDPE do të jetë  $1.0 \cdot 10^3$  MPa. Tubat dhe pjesët fazonike do të jenë të rezistueshëm ndaj temperaturave sipas indikatorëve normativë të paraqitur në formularin EN 476.

### Shtruarja e tubave të kanalizimit

Për ndërtimin e kanalizimit fekal duhet t'i referohemi normativit EN 1610 si normativ fundamental.

### Vendosja e tubave dhe e pjesëve fazonike në kanal

Tubat dhe pjesët fazonike do të inspektohen për defekte para vendosjes së tyre dhe çdo tub i dëmtuar do të ndërrohet. Të gjitha papastërtitë do të mënjanohen nga tubat para se të vendosen në kanal.



## Shënimi dhe mbrojtja e tubave dhe pjesëve fazonike

Të gjithë tubat HDPE duhet të jenë të shënuar fabrikisht çdo një metër. Pjesët fazonike po ashtu duhet të jenë të shënuara fabrikisht. Shënimi duhet të përmbajë së paku të dhënat për: emrin e prodhuesit, dimensionet (diametri nominal, trashësia e mureve), llojin e materialit etj.

## Pusetat

### Të përgjithshme

Pusetat e të gjitha llojeve dhe ujëmbledhësit do të ndërtohen nga betoni jouëlëshues. Betoni do të jetë C25/30 nëse nuk aprovohet tjetër nga mbikëqyrësi. Pusetat do të jenë jouëlëshuese.

### Bazamentet

Baza e pusetës do të ndërtohet prej betonit të klasës C25/30, me trashësi. Do të shtrohet përmbi shtresën e zhavorrit prej 200 mm, të ngjeshur mirë.

### Elementet e parafabrikuara prej betonit

Elementet e parafabrikuara prej betonit do të jenë të punuara sipas DIN 4034. Të gjitha elementet duhet të kenë vulën e kontrollit të kualitetit, nga fabrika e certifikuar e betonit.

Të gjitha nyjat lidhëse ndërmjet pusetave do të jenë të izoluara me unazë të aprovuar prej gome.

### Elementet e betonit të betonuara në vend

Elementet e betonit të betonuara në vend do të jenë të punuara sipas detaleve të paraqitura në vizatime, të cilat do t'i dorëzohen mbikëqyrësit për aprovim, para se të punohen.

### Pusetat kaskadë

Në situatat kur tubi i kanalizimit është i lidhur me një tub tjetër i cili është në një nivel dukshëm më të ulët, do të shfrytëzohen pusetat kaskadë.

### Kinetat

Kinetat brenda pusetave do të punohen nga llaçi i çimentos dhe do të kenë shtresë të lëmuar përfundimtare.

Kineta do të ketë pjerrtësi 1 me 12 në drejtim të daljes, minimum 50 cm mbi pjesën e sipërme të tubit të kanalizimit.

### Kapakët e pusetave dhe kornizat

Kapakët dhe kornizat e pusetave do të jenë nga giza, me hapje minimale katërkëndëshe 600 mm x 800 mm, apo diametër minimal 600 mm.

Klasa e kapakëve të pusetave do të jetë sipas standardit DIN 1229-EN 124 gjegjësisht:

B 125 për kapakët në zonat e gjelbëruara dhe zonat e kalimtarëve,

D 400 për zonat me trafik.

Kapakët të pozicionuar në rrugë do të nivelizohen me sipërfaqen e rrugës, ndërsa kapakët të pozicionuar jashtë rrugës do të jenë në nivel prej 100 mm mbi terrenin ekzistues të rrafshuar, apo sipas instruksioneve të mbikëqyrësit.

### Shkallët metalike



Shkallët metalike do të jenë të punuara nga çeliku i galvanizuar, të ankoruara në muret e pusetës dhe me gjerësi prej 30 cm.

#### Shënimi i pusetave

Pusetat do të jenë të shënuara me numra në pjesën e sipërme të mureve të pusetës.

#### Shenjzimi (etiketimi) i tubacioneve

Shenjzime adekuate duhet të parashihen përgjatë trasesë së tubacioneve dhe këto shenjzime duhet të vendosen sipas udhëzimeve të mbikëqyrësit.

#### Testimi i pusetave

Për të dëshmuar joulëshueshmërinë e pusetave duhet të bëhet testi i rrjedhshmërisë sipas normave DIN EN 1610. Puseta duhet të mbushet 1 orë para testimit aktual prej 30 minutash.

#### Inspektimi vizual

Të gjitha tubacionet do të inspektohen në mënyrë vizuale. Testi inspektues për shqyrtim të nivelizimit të tubacioneve do të bëhet me anë të llambës dhe pasqyrës apo me rreze laserike.

#### Testi i rrjedhshmërisë së tubacioneve

Para se të bëhet mbulimi i tubacioneve, ato do t'i nënshtrohen testimit të rrjedhshmërisë apo infiltrimit.

Testimi i rrjedhshmërisë do të bëhet sipas normave EN 1610.

#### Masat përmirësuese

Nëse rrjedhja apo infiltrimi i tejkalon kufijtë e lejuar të përcaktuar me normat EN 1610, në atë rast do të bëhet riparimi apo zëvendësimi i menjëhershëm, sipas udhëzimeve të mbikëqyrësit

#### Rezultatet e testimeve

Rezultatet e testimeve duhet të paraqiten në formë të raportit, duke i paraqitur në plan të situacionit dhe duke i specifikuar të gjitha tubacionet, pjesët fazonike, kohën e testimit kohëzgjatjen, shtypjen etj.

#### Kostoja e testimit

Punëmarrësi do të sigurojë pajisje të mjaftueshme për realizimin e suksesshëm të të gjitha matjeve dhe testimeve të nevojshme.

#### SHTRUARJA E TUBAVE NË KRYQËZIME

#### Kryqëzimet me rrugë

Tubacionet PE të cilat kryqëzohen me rrugët prej asfalti dhe zhavorri do të shtrohen në brendi të një tubi, me diametër më të madh, prej hekurit duktil apo çelikut.

#### Kryqëzimet me kanale apo ujërrjedha të vogla

Kalimi nën kanal/shtrat të ujërrjedhës:

Kalimi nën kanale apo shtrat të ujërrjedhave do të bëhet duke e futur tubin PE në një tub me diametër më të madh prej betonit dhe duke rikthyer terrenin në gjendjen e mëparshme.

#### Kryqëzimet me urat/mbikalimet ekzistuese:





Në rast të kalimit të tubacioneve nëpër urat/mbikalimet ekzistuese, shtruarja e tubacionit do të realizohet duke përfunduar tubacionet në strukturën ekzistuese të urave/mbikalimeve me anë të unazave dhe mbajtëseve prej çelikut të galvanizuar.  
Normat Evropiane

EN 10080	Çeliku për armimin e betonit
EN 12201	Sistemet e tubacioneve plastike për ujësjellës - Polietilen
prEN13476	Sistemet e tubacioneve plastike për kanalizimin nëntokësor fekal dhe atmosferik.
EN 1610	Ndërtimi dhe testimi i kanalizimeve fekale dhe atmosferike
EN 476	Komponentët e shfrytëzuar në tubacionet e kanalizimeve fekale dhe atmosferike me gravitacion
EN 1563	Pjesët metalike – giza me strukturë grafiti sferik
EN 1092	Flanzhat dhe lidhjet e tyre
EN 5728	Matjet e prurjeve të ujit të ftohët të pijshëm në rrethana të mbyllura.
EN 545	Tubat e hekurit duktil, pjesët fazonike, armaturat dhe nyjat për tubacionet e ujësjellësit – kërkesat dhe metodat e testimit.
EN 671	Sistemet fikse të fikjes kundër zjarrit
EN 14339	Hidrantët nëntokësorë për fikjen e zjarrit
EN 124	Pjesët e sipërme të ujëmbledhësve dhe pusetave për zonat e këmbësorëve dhe të automjeteve.

#### ISO Standardet

ISO 4427	Tubat nga polietileni (PE) për ujësjellës - Specifikacionet
ISO 9969	Tubat termoplastikë – përcaktimi i fortësisë së unazave
ISO 3458	Lidhjet ndërmjet pjesëve fazonike dhe tubave të polietilenit: testi i rrjedhshmërisë nën shtypje të brendshme.
ISO 3459	Lidhjet ndërmjet tubave dhe pjesëve fazonike mekanike: testimi i brendshëm (intern) në shtypje.
ISO 3501	Lidhjet ndërmjet tubave nën shtypje dhe pjesëve fazonike: testi i rezistencës në lëvizje.
ISO 3503	Lidhjet ndërmjet tubave nën shtypje dhe pjesëve fazonike: testi i brendshëm i rrjedhshmërisë gjatë ngarkesës në lakim.
ISO 4451	Tubat dhe pjesët fazonike nga polietileni (PE) – përcaktimi i densitetit referues të tubave të zinj dhe të pangjyrë.
ISO 4064	Matjet e prurjes së ujit në tubat e mbushur plot – matjet për ujë të ftohtë të pijes dhe ujë të nxehtë
ISO 2531	Tubat duktil, pjesët fazonike, armaturat dhe lidhjet ndërmjet tyre.
ISO 4633	Izolimet prej gome – unazat prej gome për izolim të tubave të ujësjellësit, kanalizimit fekal dhe atmosferik – Specifikacioni i materialeve

#### Normat Gjermane

DIN 4034	Pusetat nga betoni i armuar dhe i paarmuar
DIN 4124	Eskavimet dhe kanalet – pjerrtësitë, hapësirat punuese
DIN 8074	Tubat nga polietileni (PE) - Dimensionet
DIN 8075	Tubat nga polietileni (PE) – Kushtet e përgjithshme dhe testimi
DIN 53479	Testimi i masave plastike dhe elastomerëve; përcaktimi i densitetit
DIN 2425	Planifikimet për ujësjellës, menaxhimi i resurseve ujore dhe për tubacione me gjatësi të madhe
DIN 18134	Dheu: procedurat e testimit dhe pajisjet e testimit – testi i ngarkesës me



DIN 4279            pllakë  
DIN 3352            Testimi i tubacioneve të ujësjellësit  
                          Valvulat. Kushtet e përgjithshme

## 7.7. SISTEMI I NGROHJES

Zhvillimi dhe ndërtimi i objekteve të banimit, lokaleve afariste, shkollave e objekteve të tjera që do të mbizotërojë në vitet e ardhshme do të rezultojë me rritje të vazhdueshme të kërkesave për konsum termik, e që do të paraqesin edhe bazën për planifikimin, projektimin dhe zhvillimin e një furnizimi qendror me energji termike. Realizimi i projektit për ngrohje nga termocentralet do t'i plotësonte nevojat e gjithëmbarshme të energjisë termike dhe me një kosto ekonomike.

Prandaj përmbushja e kërkesave me energji termike për objekte banimi, lokale afariste edhe për nevojat e tjera, duhet të realizohet në mënyrë kontinuale, të sigurt dhe me një kosto ekonomike.

Në ngrohtoren e qyteti "Termokos" janë të instaluar tri kaldaja me kapacitet 145 MË; tash për tash janë në gjendje punë vetëm dy me kapacitet 116 MË. Në ciklusin e kaldajës është i instaluar edhe zbutësi i ujit, i cili furnizohet nga ujësjellësi i qytetit.

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

Në funksion të temperaturës së jashtme (prej  $-18\text{ }^{\circ}\text{C}$  deri  $-12\text{ }^{\circ}\text{C}$ ), bëhet përzierja e ujit të tejnxehur në hyrje ( $140\text{ }^{\circ}\text{C}$  deri  $52\text{ }^{\circ}\text{C}$ ), temperatura projektuese, dhe në dalje (prej  $80\text{ }^{\circ}\text{C}$  deri  $36\text{ }^{\circ}\text{C}$ ) nga rrjeti i qytetit.

Gjatë temperaturës minimale  $-18\text{ }^{\circ}\text{C}$ , temperatura e ujit të tejnxehur është  $140\text{ }^{\circ}\text{C}$ , temperatura projektuese, ndërsa në dalje  $80\text{ }^{\circ}\text{C}$ .

Rrjetet termike, duhet t'i përgjigjen kërkesave të konsumatorëve në sasi dhe cilësi, d.m.th. mbartësi i nxehtësisë kur të arrijë te konsumatori duhet të ketë parametrat dhe sasinë e kërkuar.

Rrjeti termik përmban:

- sistemin primar  $140/80\text{ }^{\circ}\text{C}$
- sistemin sekondar  $90/70\text{ }^{\circ}\text{C}$

Në sistemin primar i cili është dygypor, uji i tejnxehur  $140/80\text{ }^{\circ}\text{C}$ , nga ngrohtorja me gypa paraizolues, dërgohet në nënstacionin termik të objektit, ku në shkëmbyesin termik bëhet transmetimi i nxehtësisë në sistemin sekondar.

Në sistemin sekondar, uji i ngrohtë  $90/70\text{ }^{\circ}\text{C}$ , bën transmetimin e nxehtësisë deri te trupat ngrohës (radiatorët).

Dimensionimi i tubacioneve është bërë në bazë të sasisë së nxehtësisë, për çdo objekt, me parametra të ujit primar  $140/80\text{ }^{\circ}\text{C}$



Kalkulimet e fituara, për kompleksin e objekteve përkatës, sipas vizatimeve të marra nga arkitektura, për objektet janë:

- BLOKU A .....	6.597 MË
- BLOKU B .....	9.308 MË
- BLOKU C .....	0.963 MË

-----  
Gjithsej ..... **16.868 MË**

Pra, siç shihet, për ngrohje në largësi, të zonës Qyteza Pejton kërkohet një kapacitet ngrohës cca 19.000 MË. Prandaj, me konsultime të organit përgjegjës të Ngrohtores së qytetit, për ngrohjen e lagjes "Qyteza Pejton" janë planifikuar dy lidhje ("kyçje") në rrjetin ekzistues, siç është paraqitur në vizatim. Me ndërrimin e rrjetit të vjetër në këtë pjesë, e që planifikojnë ta bëjnë së shpejti, sipas përgjegjësit të ngrohtores "Termokos" energjia termike do të mjaftojë për ngrohjen e lagjes.

Për shkak të kursimit, përdoren tubat e paraizoluar, pa pasur nevojë për punimin e kanaleve të betonit, pra tubat e paraizoluar vendosen në tokë dhe si të tillë i rezistojnë kushteve të vështira, posaçërisht në pikëpamje të paraqitjes së rrezikut nga korrozioni. Kështu që para se të zgjidhet tubacioni, duhet pasur parasysh që t'i plotësojë kushtet e fortësisë, izolimit, mbrojtjes nga lagështia, korrozioni etj.

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

Pozita e tubacioneve është në kuotën  $H = -1.00$  m, çka përfundi rrugës nuk paraqet rrezik nga shembja e dheut dhe vibracionet e mundshme nga komunikacioni rrugor, sepse janë marrë parasysh ngarkesat e tokës dhe të tubacioneve përcjellëse përgjatë rrugës.

Pusetat sipas funksionit parashihen për :

- Organe për mbyllje dhe pajisjet matëse
- Çajrosje dhe zbrazje
- Kompenatorë
- Hyrje në nënstacione termike të objekteve
- Kontroll të rrjetit
- Ndërprerjen e ujit në raste të avarive të paraqitura

Pusetat duhet të ekzekutohen sipas standardeve dhe normativave në atë mënyrë që gjatë intervenimeve të mundshme, ekipet e mirëmbajtjes së magjistratit të ujit të ngrohtë, pa pengesa t'i kryejnë punimet e mirëmbajtjes, apo zëvendësimet e armaturave të ndryshme. Pra pusetat në parim duhet të jenë të ekzekutuara si të kalueshme për armaturën dhe personelin. Për shkak të kushteve ekonomike dhe sigurisë së vetë sistemit magjistrat, duhet të aplikohen sa më pak puseta dhe ato të lidhen si shumë funksionale në degëzimet dhe furnizimin e pjesëve të qytetit.



Burimet shtesë të energjisë kanë mundësi të sigurohen me përdorimin e energjisë gjeotermale dhe me orientimin optimal dhe ndërtimin e objekteve për shfrytëzimin pasiv të energjisë diellore.





## **8. PLANI I PARCELIMIT DHE I RIPARCELIMIT**

Duke pasur parasysh kompleksitetin e lagjes “Qytetza Pejton” dhe rëndësinë e saj për fizionominë e qytetit të Prishtinës, propozohet që si hap ndërmjetësues ndërmjet këtij plani rregullues dhe lejes ndërtimore të hartohen projekte urbanistike për disa blloqe specifike. Një qasje e tillë do të impononte bashkimin e parcelave dhe hartimin e projekteve më cilësore.

### **8.1. Rregullat themelore të parcelimit**

#### **8.1.1. Parcelimi dhe interesi i përgjithshëm**

Me këtë Plan rregullues është përcaktuar, me prioritet, parcelimi në interesin e përgjithshëm (parcelat e rrugëve publike, të sipërfaqeve të gjelbëruara, parcelat për objekte të interesit publik etj.). Sipërfaqja ekzistuese e parcelës është bazë për llogaritjen e përqindjes në pjesëmarrjen e ndërtimit të një blloku.

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

Duke pasur parasysh kompleksitetin dhe rëndësinë e lagjes “Qytetza Pejton” parcelimi i tërësive urbane do të bëhet pas hartimit të projekteve urbanistike-arkitektonike duke tentuar që parcela ndërtimore të jetë vet blloku urbanistik apo një pjesë e bllokut, por e përkufizuar saktë me projekt urbanistik-arkitektonik. Bashkimi i parcelave kadastrale për formimin e parcelave ndërtimore duhet të regjistrohen në librat kadastrale.

Sipërfaqja e parcelës ndërtimore e cila përfshihet brenda vijës rregulluese është bazë për llogaritjen e përqindjes në pjesëmarrjen e ndërtimit të një blloku.

#### **8.1.2. Parcelimi**

Parcelimi i ri fitohet me korigjimin e parcelave ekzistuese. Këto intervenime bëhen për të siguruar funksionimin normal, si të objekteve me interes të përgjithshëm (parcelat e rrugëve publike, të sipërfaqeve të gjelbëruara, parcelat për objekte të interesit publik etj.), ashtu edhe të objekteve të reja në interes të veçantë (pronarët e parcelave).

#### **8.1.3. Plani i parcelimit**

Parcela ndërtimore përcaktohet me shtesë grafike të veçantë në planin rregullues dhe quhet plani i parcelimit. Plani i parcelimit i mban të gjitha parcelat ekzistuese në kuadër të tërësisë urbane të cilat ripërkufizohen në kuadër të blloqeve urbane.



#### 8.1.4. Parcelimi i tërësisë urbane (bllloqeve)

Parcelimi i tërësive urbane në lagjen “Qyteza Pejton” është bërë në bazë të bllloqeve (d.m.th. një bllok është një parcelë) dhe pjesëve të tyre, në të cilat do të bëhet ndërtimi i objekteve me interes të veçantë (pronarët e parcelave) dhe i objekteve përcjellëse me interes të përgjithshëm (rrugët, parkingjet, trotualet, shtigjet për këmbësorë, gjelbërimi, sheshet, lojërat për fëmijë etj.). Të gjitha parcelat e reja (bllloqet) duhet të regjistrohen në librat kadastralë.

Parcelat ekzistuese shndërrohen në një parcelë në kuadër të një blloku, me përçindjen e pronës së tyre. Parcelimi i tërësive urbane është bërë sipas rregullit “një parcelë - një bllok” pa marrë parasysh a kemi të bëjmë me parcela për interes të veçantë apo të përgjithshëm.

#### 8.1.5. Parcela ndërtimore

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

#### 8.1.6. Qasjet në parcelë

Shndërrimi i bllloqeve urbanistike në parcela të vetme ndërtimore, dimensione të vogla të bllloqeve dhe rrjet relativisht të dendur të komunikacionit automobilistik dhe këmbësor e bën tërë lagjen të përshkueshme me qasje të lehtë në parcelë. Në raste specifike, kur ndonjë parcelë ndërtimore ka trajtim të veçantë, ajo parcelë duhet të kenë qasje të drejtpërdrejtë në sipërfaqe publike me gjerësi minimale prej 3.00 m. Kjo sipërfaqe e qasjes nuk mund të shfrytëzohet për parking.

### 8.2. Rregullat për shfrytëzimin e parcelave

#### 8.2.1. Rregullat e përgjithshme, treguesit urbanistik

Rregullimi i parcelave bazohet në treguesit themelorë urbanistikë:

- ISHN – Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës
- ISD – Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë
- ISHB – Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës nën tokë
- Vija rregulluese
- Vija ndërtimore



ISHN – Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës (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.

IShB - Shfrytëzimi i nëntokës është përqindja e lejuar e shfrytëzimit të sipërfaqes së parcelës e cila përfshihet brenda vijës ndërtimore dhe duke respektuar vijën rregulluese nën nivelin e përdhesisë.

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 përdhesisë e sipër.

## **9. NORMAT DHE STANDARDET TEKNIKE PËR ZHVILLIM URBAN DUKE PËRFSHIER SHKALLËN E PLANEVE**

Në mungesë të normave dhe standardeve teknike për zhvillimin urban në hartmin e këtij plani janë përdorur normat dhe standardet nga rregullorja urbanistike e Shqipërisë dhe vendeve në rajon.

## **10. KUSHTET DHE KRITERET PËR MBROJTJE MJEDISORE**

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

Të gjitha objektet banesore ekzistuese dhe objektet e tjera të cilat nuk i kënaqin kushtet urbanistike, ndërtimore, e në veçanti sigurinë e banorëve dhe të kalimtareve duhet të rrënohen.

Në planifikimet e hapësirave të punës dhe të lokaleve nuk mund të kryhet veprimtari e cila në kushtet e rregullta mund të kontaminojë mjedisin jetësor

Objektet banesore të orientohen në atë mënyrë që kthinat banesore të jenë sa më shumë të diellzuara.

Të planifikohen masat e mbrojtjes arkitektonike-ndërtimore nga goditja e erërave të ftohta juglindore dhe për mbrojtje nga diellzimi (insolimi) i tepruar, e para se gjithash të mundësohet shfrytëzimi pasiv i energjisë diellore.

Të mundësohet ajrosja e mirë e tërësive.

Të sigurohet një ambient i përshtatshëm për personat me aftësi të kufizuara, pa barrierë arkitektonike. Në pjerrina të parashikohen dorëzat e përshtatshme për rastet me ngrica.





## 10.1. Mjedisi

Implementimi i Planit rregullues për lagjen “Qyteza Pejton” duhet bazuar në Ligjin për mbrojtjen e mjedisit (16 Janar 2003).

Lagjja “Qyteza Pejton” planifikohet të pasurohet me sipërfaqe të gjelbëruara, fushëloja dhe hapësira të tjera publike

Qasja e kontrolluar e komunikacionit të motorizuar dhe planifikimi i garazheve për vizitorë në dy pika të skajshme të lagjes sigurojnë ndotje minimale të lagjes me CO<sub>2</sub> dhe zvogëlon zhurmën nga automjetet brenda saj.

Grumbullimi i selektuar (letër, qelq, plastikë, etj.) me qëllim të riciklimit dhe largimi i kontrolluar i mbeturinave duhet të jenë të stimuluar në fazat e mëtutjeshme të implementimit të këtij plani, gjë që do të ulte koston e grumbullimit. Largimi i mbeturinave që parashikohet të arrijë sasinë rreth 800 m<sup>3</sup> në ditë planifikohet të bëhet në mënyrë të organizuar prej pikave të shpërndara nëpër lagje - minimum nga 1 pikë në secilin bllok urbanistik.

- Deponimi i ujerave të shiut në kuadër të objekteve dhe shfrytëzimi i tyre i mëvonshëm për ujitje dhe pastrim të rrugëve, përdorimi i energjive alternative (solare dhe gjeotermike) dhe përdorimi i materialeve të riciklueshme ndërtimore duhet të jenë të stimuluar në fazat e mëtutjeshme të implementimit të këtij plani rregullues që do të japin kontribut të drejtpërdrejtë në ruajtjen e mjedisit. Mekanizmat stimulues për implementimin e këtyre politikave duhen përkufizuar me rregullore të veçanta në nivelin komunal dhe qendror.

## 11. KUSHTET URBANE PËR SIPËRFAQET PUBLIKE, PRIVATE SI DHE ELEMENTET PËCJELLËSE

Objektet e reja mund të vendosen në vijën ndërtimore. Etazhet nën dhe mund të shtrihen edhe jashtë gabaritit të përdheses, maksimum në 45 % të sipërfaqes së gjithëmbarshme të parcelës. Objekti duhet të jetë i larguar nga objekti tjetër përballë së paku sa është lartësia e tij (1 H). Objektet mund të ndërtohen në varg me diletime të domosdoshme në çdo 25-30 m. Në raste të shkëputjes së vargut dhe në raste të tjera, distanca minimale anësore duhet të jetë 8 m (Fig. 6). Në këto raste, në fasadat anësore të ndërtesave nuk mund të vendosen dritare dhe tarraca të dhomave të banesave.

Në lagjen “Qyteza Pejton” parashikohen të ndërtohen banesa luksoze me sipërfaqe të mëdha (150 m<sup>2</sup>), dhe me dalje në tarraca, të cilat janë të parapara të jenë të gjelbëruara.

Në kuadër të parcelës mund të vendosen objektet e mobiliarit urban dhe ambulant me kusht që ky të mos pengojë komunikimin. Objektet eventuale ndihmëse detyrimisht vendosen në brendi të parcelës dhe vija ndërtimore e tyre nuk bën të vendoset para vijës ndërtimore të objektit kryesor.



## 11.1. Rregullimi i sipërfaqeve të lira

Domosdo duhet të formohen sipërfaqe gjelbërimi minimum 20 %. Pjesa tjetër e parcelës, përveç shputës që mbulon 45 %, mund ti dedikohet parkingjeve, shtigjeve, trotuareve, etj. (35 %).

## 11.2. Intervenimi në objektet ekzistuese

Në objektet ekzistuese lejohet intervenimi nëse nuk bie ndesh me parametrat urbanistikë të lejuar për këtë zonë.



## 12. KUSHTET DHE RREGULLORET PËR LËSHIMIN E LEJEVE NDËRTIMORE

### 12.1. Tërësia A

#### BLLOKU A1

*Destinimi:* Hapësira për banim të dendur në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, gjelbërim, si dhe për funksione përcjellëse (bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet)

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 3$ ,  $ISHN_{max} = 45\%$  me destinim të përzier me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllor).

#### *Kushtet e veçanta*

Të gjitha parcelat kadastrale në kuadër të një blloku urbanistik shndërrohen në një parcelë unike ndërtimore.

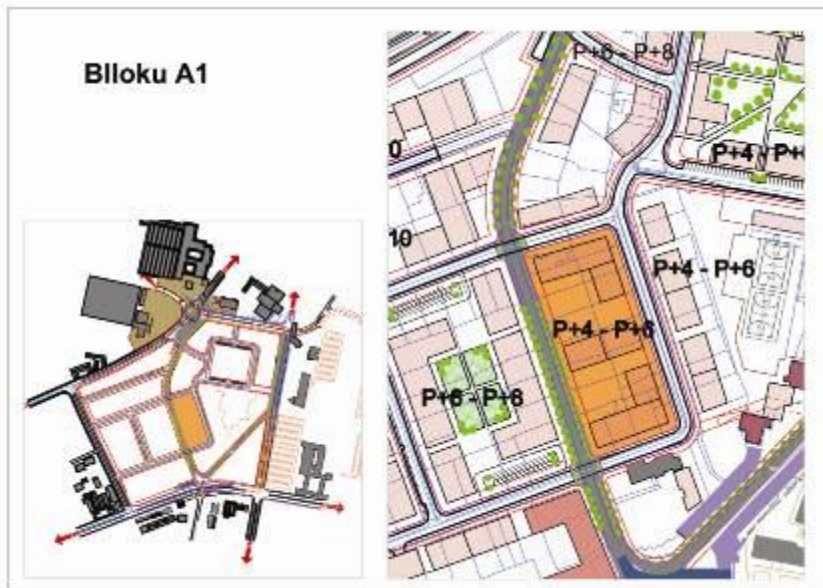
Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut.

Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

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

7318, 7319, 7320, 7321, 7322, 7323, 7324, 7325, 7326, 7327, 7328, 7329, 7330, 7331, 7332, 7333, 7334, 7335.





<b>Biloku A1</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>10014</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – ISHN		<b>45 %</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>45 %</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>3</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>30042</b>
Etazhiteti		<b>P+4-P+6</b>
Raporti	Banimi	<b>58 %</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>42 %</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>17424.36</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45 %</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>4506.3</b>
	Numri i apartamenteve	<b>116</b>
	Nr G/ Nr. VP	<b>121/53</b>
	Numri i banorëve	<b>580</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>12617.64</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45 %</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>4506.3</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>294/126</b>



## BLLOKU A2

*Destinimi:* Banim të dendur në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, ndërtesa publike, rekreacion, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 3$ ,  $ISHN_{max} = 45\%$  me destinim të përzier me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

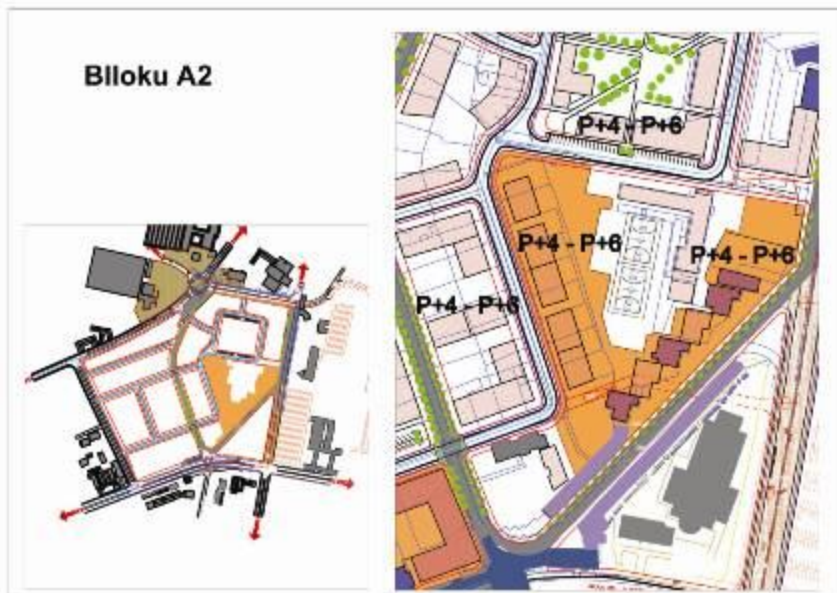
Të gjitha parcelat kadastrale në kuadër të një blloku urbanistik shndërrohen në një parcelë unike ndërtimore.

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

Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

*Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A2:*  
7340, 7341, 7342, 7343, 7344, 7345, 7346, 7347, 7348, 7349, 7352, 7353.





<b>Biloku A2</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>14044</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – ISHN		<b>45%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>45%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>3</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>42132</b>
	Etazhiteti	<b>P+4-P+6</b>
Raporti	Banimi	<b>58%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>42%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>24436.56</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>6319.8</b>
	Numri i apartamenteve	<b>163</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>171/74</b>
	Numri i banorëve	<b>815</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>17695.44</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>3619.8</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>413/177</b>



## BLLOKU A3

*Destinimi:* Banim të dendur në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, publike, rekreacion, gjelbërim si dhe funksione përcjellëse (lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 3$ ,  $ISHN_{max} = 45\%$  me destinim të përzier me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistem kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

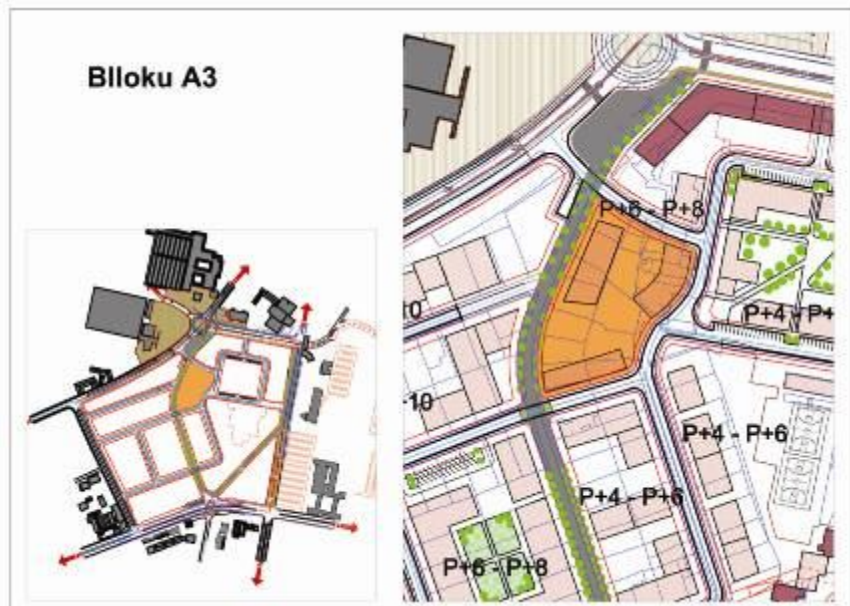
Të gjitha parcelat kadastrale në kuadër të një blloku urbanistik shndërrohen në një parcelë unike ndërtimore.

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

Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

*Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A3:*  
7137, 7138, 7139, 7140, 7313, 7314, 7315, 7316, 7317







<b>Biloku A3</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>6546</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – IShN		<b>45%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>45%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>3</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>19638</b>
	Etazhiteti	<b>P+6-P+8</b>
Raporti	Banimi	<b>58%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>42%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>11390.04</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>2945.7</b>
	Numri i apartamenteve	<b>76</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>80/35</b>
	Numri i banorëve	<b>380</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>8247.96</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>2945.7</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>192/82</b>



## BLLOKU A4

*Destinimi:* Banim të dendur në ndërtesa shumëbanesore, shërbime publike e kulturore, afarizëm, rekreacion, gjelbërim si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 3$ ,  $ISHN_{max} = 45\%$  me destinim të përzier me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistem kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

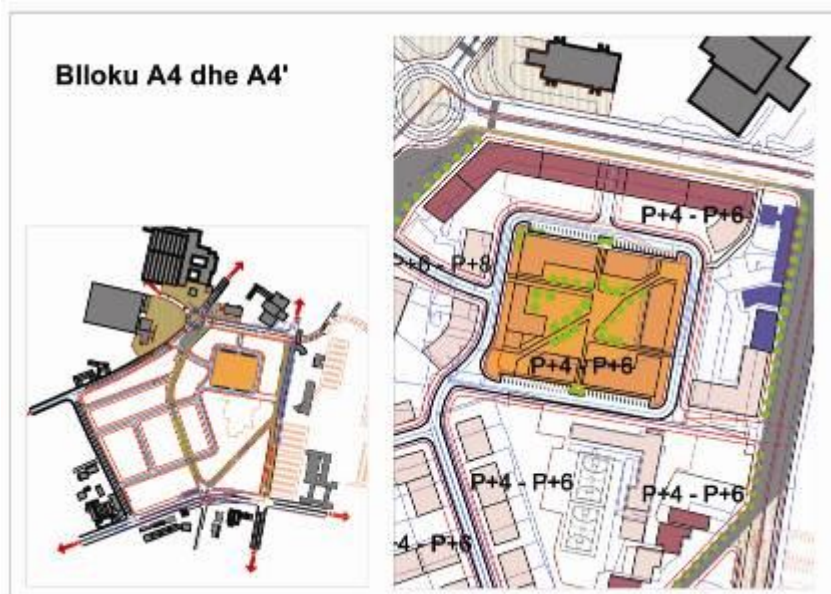
Të gjitha parcelat kadastrale në kuadër të një blloku urbanistik shndërrohen në një parcelë unike ndërtimore.

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

Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

*Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A4:*  
7127, 7127/1, 7127/3





<b>Biloku A4</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>7728</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – ISHN		<b>45%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>45%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>3</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>23184</b>
Etazhiteti		<b>P+4-P+6</b>
Raporti	Banimi	<b>58%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>42%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>13446.72</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>3477.6</b>
	Numri i apartamenteve	<b>90</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>95/41</b>
	Numri i banorëve	<b>450</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>9737.28</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>3477.6</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>227/97</b>



## BLLOKU A4'

*Destinimi:* Institucion parashkollor, gjelbërim si dhe funksione përcjellëse (lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max}=1.0$ ,  $ISHN_{max}=50\%$  me destinim ndërtesë publike – institucion parashkollor me hapësirat përcjellëse, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistem kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

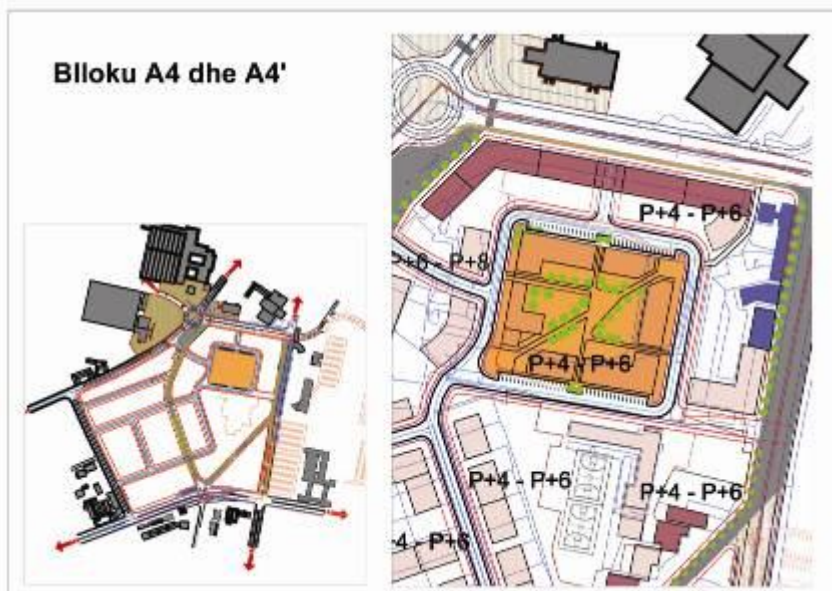
Vlejnë rregullat e përgjithshme për parcelën ndërtimore.

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

### Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

*Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A4':*  
7127/1





<b>Biloku A4'</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>1735</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – ISHN		<b>50%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>50%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>1</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>1735</b>
	Etazhiteti	<b>P+1</b>
Raporti	Banimi	<b>0%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>100%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>0</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>50%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>867.5</b>
	Numri i apartamenteve	<b>0</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>0</b>
	Numri i banorëve	<b>0</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>1735</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>50%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	
	Nr G / Nr. VP	<b>40/17</b>



## BLLOKU A5

*Destinimi:* Banim të dendur në ndërtesa shumëbanesore, ndërtesa publike (universiteti etj.) afarizëm, rekreacion, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 3$ ,  $ISHN_{max} = 45\%$  me destinim të përzier me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistem kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

Të gjitha parcelat kadastrale në kuadër të një blloku urbanistik shndërrohen në një parcelë unike ndërtimore.

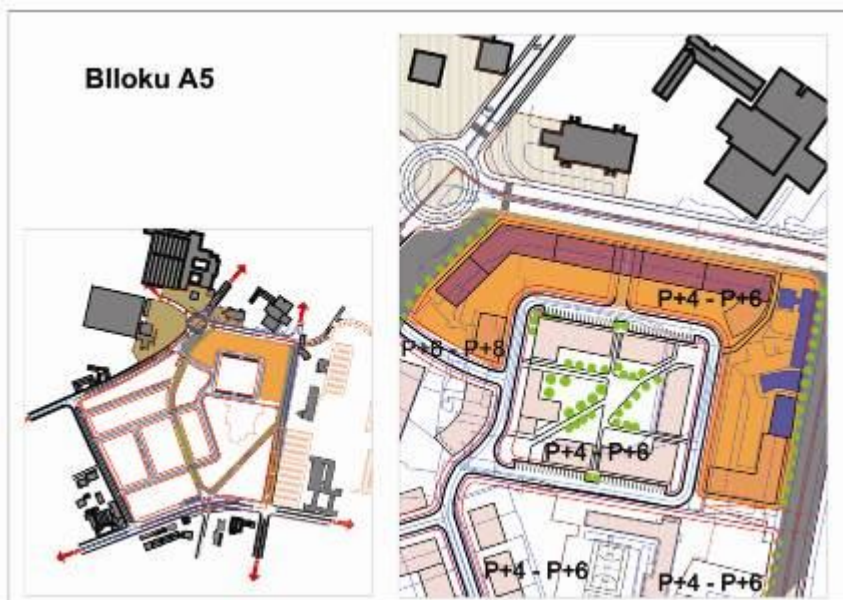
Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut.

### Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

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

3799, 7123, 7124, 7125, 7126, 7127, 7127/2, 7128, 7129, 7130, 7131, 7132, 7133, 7134, 7135, 7136.





<b>Biloku A5</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>16398</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – ISHN		<b>45%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>45%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>3</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>49194</b>
Etazhiteti		<b>P+4-P+6</b>
Raporti	Banimi	<b>58%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>42%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>28532.52</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>7379.1</b>
	Numri i apartamenteve	<b>190</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>200/86</b>
	Numri i banorëve	<b>595</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>20661.48</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>7379.1</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>482/207</b>



## BLLOKU A6

*Destinimi:* Institucion parashkollor, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 1.5$ ,  $ISHN_{max} = 50\%$  me destinim ndërtesë publike – institucion parashkollor me hapësirat përcjellëse, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistem kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

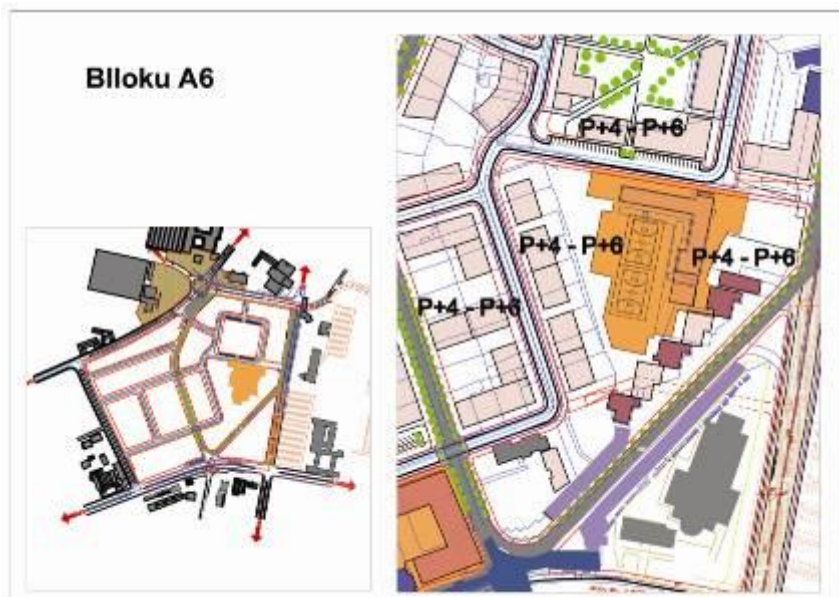
Vlejnë rregullat e përgjithshme për parcelën ndërtimore.

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

Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

*Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A4':*  
7350.







<b>Biloku A6</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>8324</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – ISHN		<b>50%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>50%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>1.5</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>12486</b>
	Etazhiteti	<b>P+2</b>
Raporti	Banimi	<b>0%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>100%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>0</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>50%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>4162</b>
	Numri i apartamenteve	<b>0</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>0</b>
	Numri i banorëve	<b>0</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>12486</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>50%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>4162</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>291/125</b>



## BLLOKU A7

*Destinimi:* Institucion parashkollor – ekzistues dhe aneks i ri, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 1.0$ ,  $ISHN_{max} = 50\%$  me destinim ndërtesë publike – institucion parashkollor me hapësirat përcjellëse, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistem kabllor).

*Kushtet e veçanta*

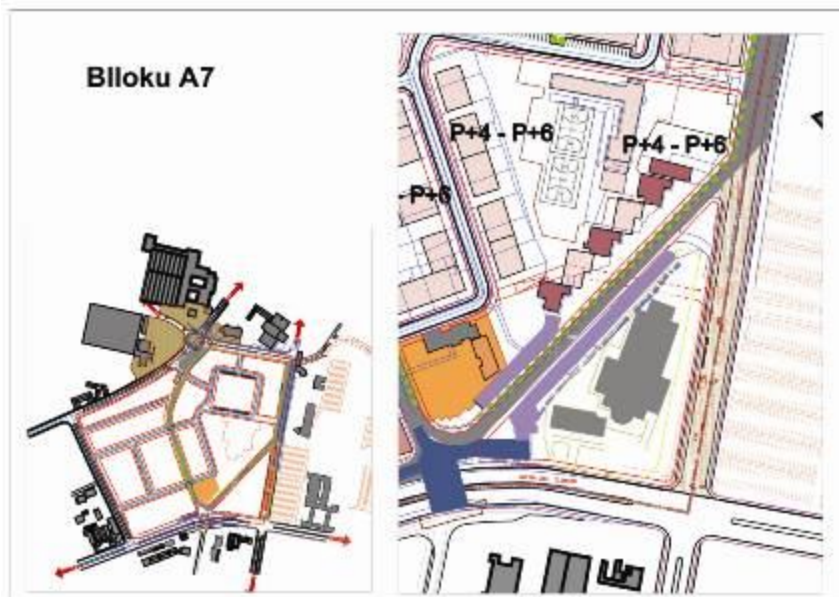
Vlejnë rregullat e përgjithshme për parcelën ndërtimore.

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

Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

*Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A4':*  
7336, 7337, 7338.





<b>Biloku A7</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>2935</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – IShN		<b>50%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>50%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>1</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>2935</b>
	Etazhiteti	<b>P+1</b>
Raporti	Banimi	<b>0%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>100%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>0</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>50%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>1467.5</b>
	Numri i apartamenteve	<b>0</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>0</b>
	Numri i banorëve	<b>0</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>2935</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>50%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>1467.5</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>68/29</b>



## 12.2. Tërësia B

### BLLOKU B1

*Destinimi:* Hapësira për banim të dendur në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 4.0$ ,  $ISHN_{max} = 45\%$  me destinim të përzier me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistem kabllor).

#### *Kushtet e veçanta*

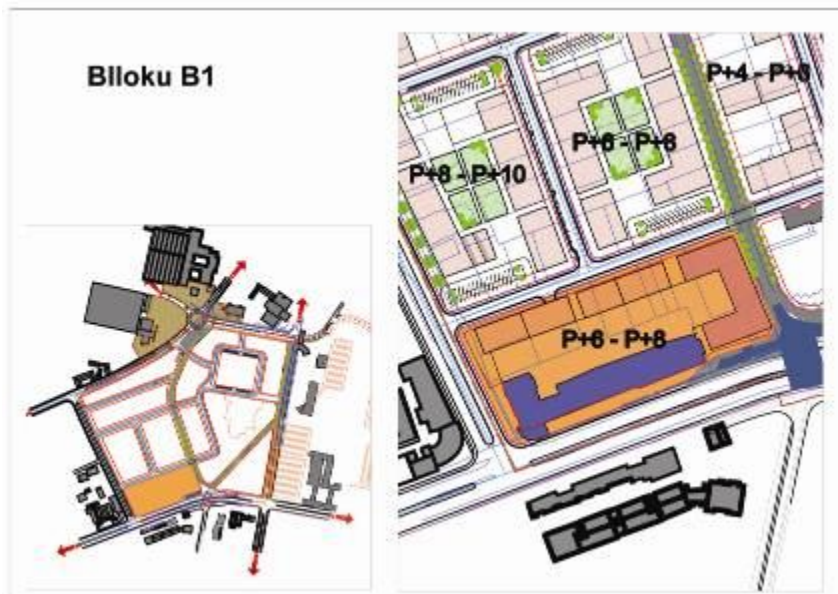
Të gjitha parcelat kadastrale në kuadër të një blloku urbanistik shndërrohen në një parcelë unike ndërtimore.

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

#### Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

*Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut B1:*  
7234, 7235, 7236, 7239, 7241, 7242, 7243, 7244, 7245, 7246, 7247, 7248, 7297





<b>Biloku B1</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>13240</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – ISHN		<b>45%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>45%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>4</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>52960</b>
Etazhiteti		<b>P+6-P+8</b>
Raporti	Banimi	<b>55%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>45%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>29128</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>5958</b>
	Numri i apartamenteve	<b>194</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>204/87</b>
	Numri i banorëve	<b>971</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>23832</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>5958</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>556/238</b>



## BLLOKU B2

*Destinimi:* Hapësira për banim të dendur në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, rekreacion, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 4.5$ ,  $ISHN_{max} = 45\%$  me destinim të përzier me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistem kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

Të gjitha parcelat kadastrale në kuadër të një blloku urbanistik shndërrohen në një parcelë unike ndërtimore.

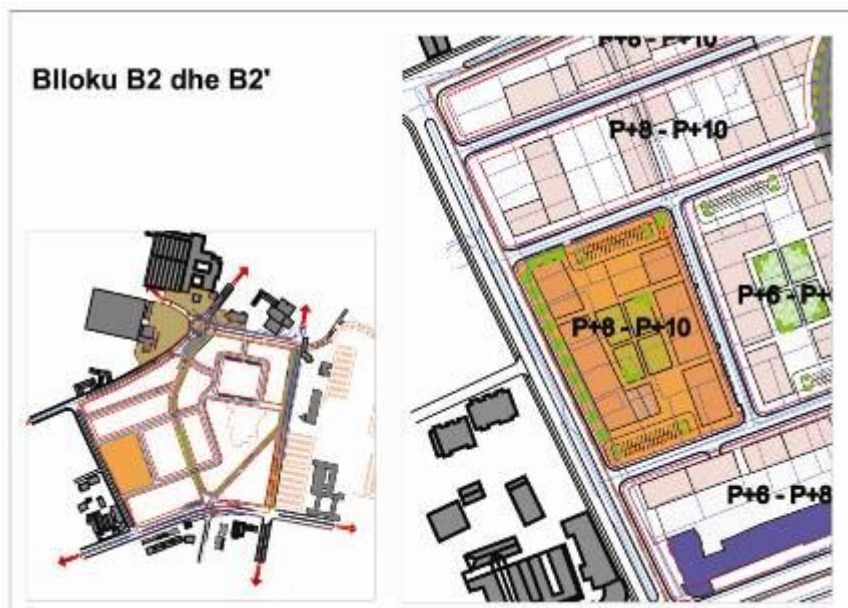
Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut.

Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

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

7251, 7252, 7253, 7254, 7255, 7256, 7257, 7258, 7259, 7260, 7261, 7262, 7263, 7264.





<b>Biloku B2</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>11708</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – ISHN		<b>45%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>45%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>4.5</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>52686</b>
Etazhiteti		<b>P+6-P+10</b>
Raporti	Banimi	<b>55%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>45%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>28977.3</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>5268.6</b>
	Numri i apartamenteve	<b>193</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>203/87</b>
	Numri i banorëve	<b>966</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>23708.7</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>5268.6</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>75/237</b>



## BLLOKU B2'

*Destinimi:* Institucion parashkollor, gjelbërim si dhe funksione përcjellëse (lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 1.0$ ,  $ISHN_{max} = 50\%$  me destinim ndërtesë publike – institucion parashkollor me hapësirat përcjellëse, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistem kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

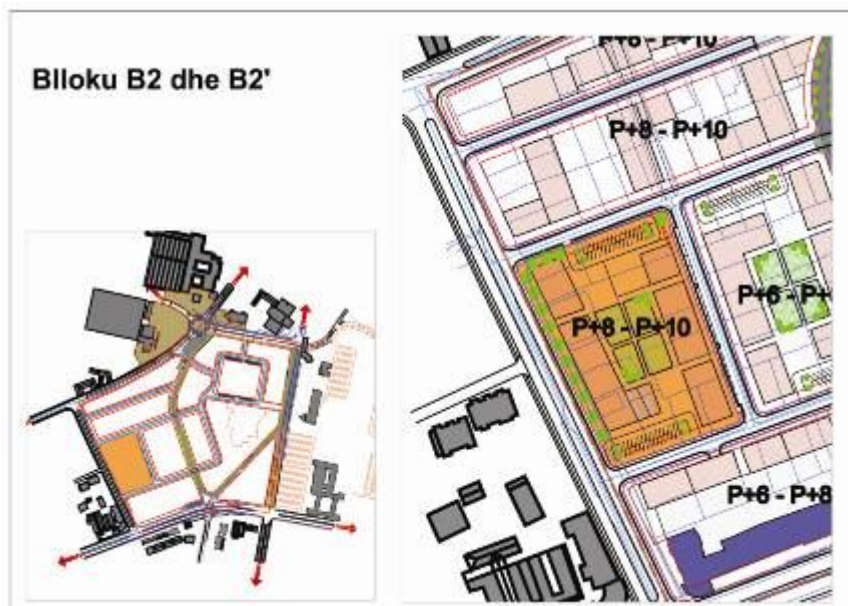
Vlejnë rregullat e përgjithshme për parcelën ndërtimore.

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

Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

*Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A4':*  
7260, 7264.







<b>Blloku B2'</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>1047</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – ISHN		<b>50%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>50%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>1</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>1047</b>
	Etazhiteti	<b>P+1</b>
Raporti	Banimi	<b>0%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>100%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>0</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>50%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>523.5</b>
	Numri i apartamenteve	<b>0</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>0</b>
	Numri i banorëve	<b>0</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>1047</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>50%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>523.5</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>24/10</b>



## BLLOKU B3

*Destinimi:* Hapësira për banim të dendur në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, publike, rekreacion, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 3.5$ ,  $ISHN_{max} = 45\%$  me destinim të përzier me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

Të gjitha parcelat kadastrale në kuadër të një blloku urbanistik shndërrohen në një parcelë unike ndërtimore.

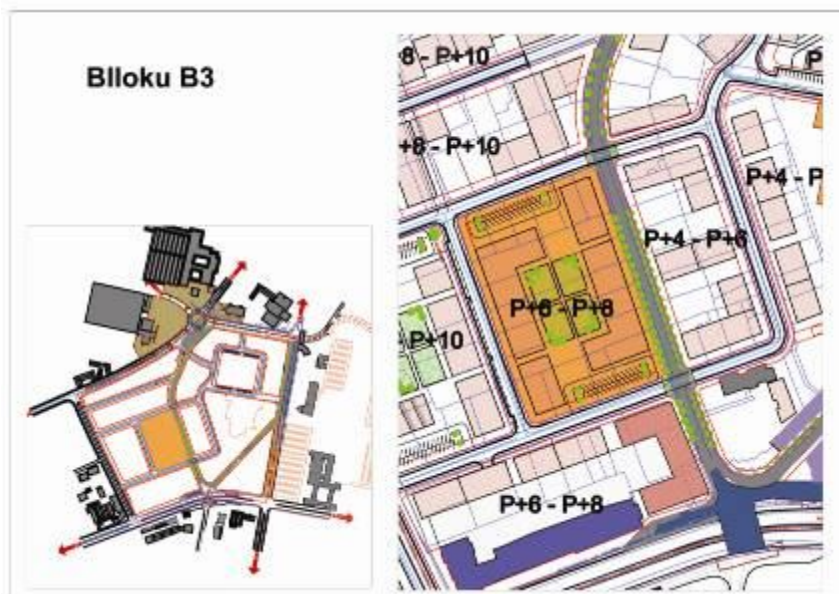
Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut.

Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

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

7266, 7267, 7268, 7269, 7270, 7271, 7272, 7273, 7274, 7275, 7276, 7277, 7278, 7279, 7280, 7281, 7282, 7283, 7284, 7285.





<b>Biloku B3</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>11846</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – IShN		<b>45%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>45%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>3.5</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>41461</b>
	Etazhiteti	<b>P+6-P+8</b>
Raporti	Banimi	<b>55%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>45%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>22803.55</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>5330.7</b>
	Numri i apartamenteve	<b>152</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>159/69</b>
	Numri i banorëve	<b>760</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>18657.45</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>5330.7</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>435/187</b>



## BLLOKU B4

*Destinimi:* Hapësira për banim të dendur në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, rekreacion, gjelbërim si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 5.0$ ,  $ISHN_{max} = 45\%$  me destinim të përzier me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistem kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

Të gjitha parcelat kadastrale në kuadër të një blloku urbanistik shndërrohen në një parcelë unike ndërtimore.

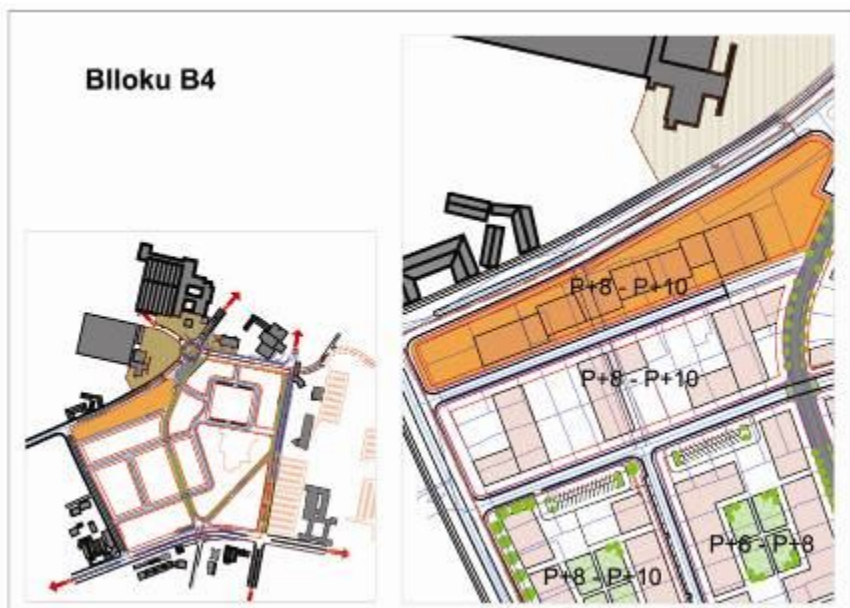
Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut.

Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

*Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut B4:*

7124, 7143, 7144, 7145, 7146, 7147, 7148, 7149, 7150, 7151, 7152, 7153, 7154, 7155, 7156, 7157.





<b>Biloku B4</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>17466</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – ISHN		<b>45%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>45%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>5</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>87330</b>
	Etazhiteti	<b>P+8-P+10</b>
Raporti	Banimi	<b>36%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>64%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>31438.8</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>7859.7</b>
	Numri i apartamenteve	<b>210</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>221/95</b>
	Numri i banorëve	<b>1048</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>55891.2</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>7859.7</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>1304/559</b>



## BLLOKU B5

*Destinimi:* Hapësira për banim të dendur në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, rekreacion, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 4.5$ ,  $ISHN_{max} = 45\%$  me destinim të përzier me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistem kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

Të gjitha parcelat kadastrale në kuadër të një blloku urbanistik shndërrohen në një parcelë unike ndërtimore.

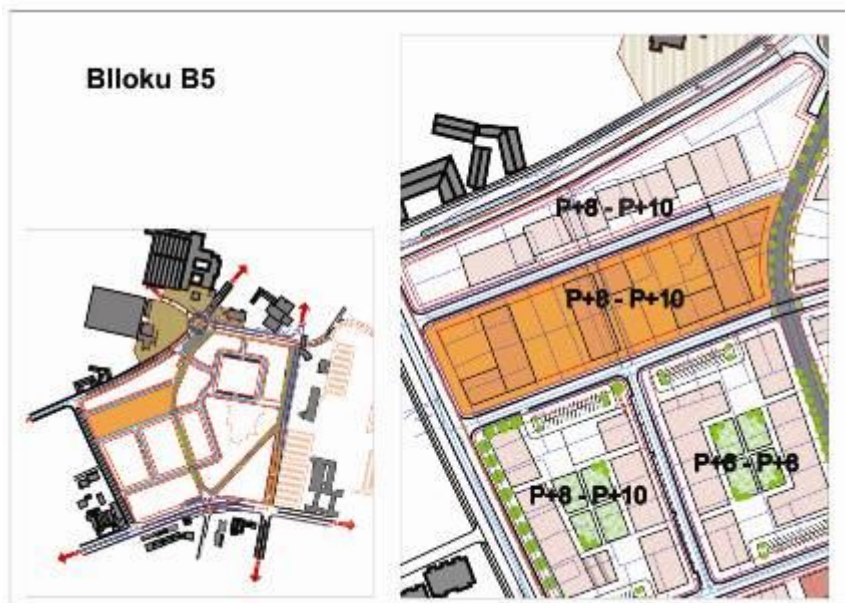
Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut.

Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

*Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut B4:*

7287, 7289, 7290, 7291, 7292, 7293, 7294, 7295, 7296, 7297, 7298, 7299, 7300, 7301, 7302, 7303, 7304, 7305, 7306, 7307, 7308, 7309, 7310, 7311, 7312.





<b>Biloku B5</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>5101</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – IShN		<b>45%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>45%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>4.5</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>22954.5</b>
	Etazhiteti	<b>P+8-P+10</b>
Raporti	Banimi	<b>36%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>64%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>8263.62</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>2295.45</b>
	Numri i apartamenteve	<b>55</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>59/26</b>
	Numri i banorëve	<b>275</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>14690.88</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>2295.45</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>343/147</b>



## 12.3. Tërësia C

### BLLOKU C1

*Destinimi:* Hapësira për religjion – kulturë (katedralja) administratë (ordinariati ipeshkvor) afarizëm, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 2.0$ ,  $ISHN_{max} = 50\%$  me destinim të përzier me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllor).

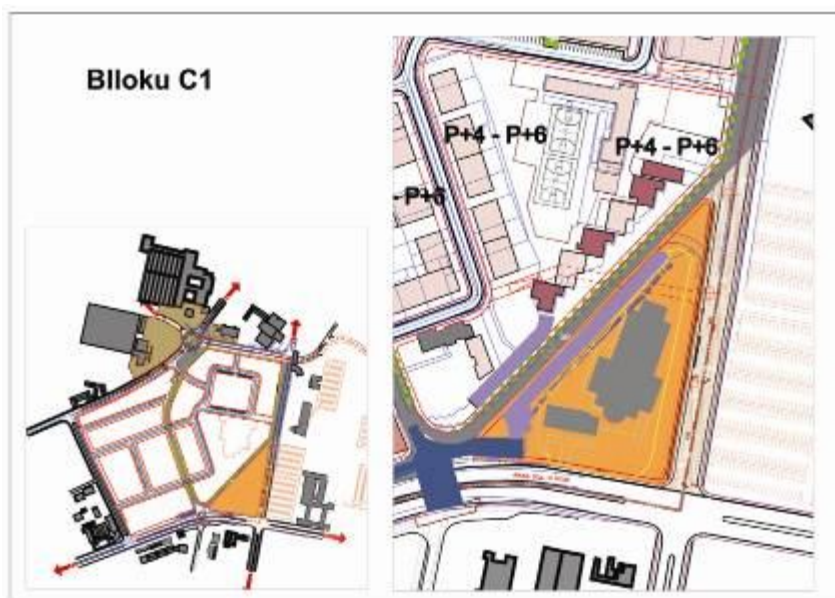
#### *Kushtet e veçanta*

Vlejnë rregullat e përgjithshme për parcelën ndërtimore

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

Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.







<b>Biloku C1</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>12032</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – IShN		<b>50%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>50%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>2</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>24064</b>
	Etazhiteti	<b>P+3</b>
Raporti	Banimi	<b>0%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>100%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>0</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>50%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>6016</b>
	Numri i apartamenteve	<b>0</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>0</b>
	Numri i banorëve	<b>0</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>24064</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>50%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>6016</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>160/802</b>



### **13. OBJEKTET ME VLERA TË RËNDËSISË NATYRORE, KULTURORE**

Sipas Institutit të monumenteve dhe muzeut rajonal të Prishtinës në lagjen “Qyteza Pejton”, nuk ka të evidentuar asnjë monument të trashëgimisë kulturore dhe historike.

Ndërtesat që formojnë fasadën përgjatë rrugës “Garibaldi”, por edhe gjatë bulevardit “Nënë Tereza” paraqesin një kontinuitet (vazhdimësi) të kulturës ndërtimore kosovare dhe memories së qytetarëve të Prishtinës. Si të tilla ky ansambël arkitekturor paraqet një vlerë që imponon një qasje të veçantë në trajtimin e tij në pajtim me Ligjin për trashëgimi dhe parimeve europiane për trashëgimi dhe standardeve për ndërtimtari (EROCODE).

Po ashtu ansambli i dyqaneve përgjatë rrugës “Perandori Justinian”, edhe pse nuk ka ndonjë vlerë arkitekturore, për shkak të pozitës në lagje dhe qytet, ofertës së llojllojshme dhe ekzistimit shumëvjeçar ka krijuar një traditë dhe identitet dhe meriton një qasje të veçantë të trajtimit në fazën e projektimit urbanistik-arkitektonik. Me kujdes të veçantë duhet trajtuar rendin e dyqaneve në anën e Katedrales, duke i inkorporuar ato me oborrin e objektit në fjalë (kulme të rrafshëta, etj.). Reduktimi i imponuar i sipërfaqeve afariste në të dy anët e rrugës “Perandori Justinian” planifikohet të kompensohet (zëvendësohet) me interpolimin (ndërfutjen) e dy objekteve të reja ndërmjet tri kullave ekzistuese (përballë stacionit ekzistues të autobusëve).

### **14. KUSHTET PËR MBROJTJE MJEDISORE**

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

#### **14.1. Kushtet urbanistike për mbrojtje nga zjarri**

Për hir të mbrojtjes nga zjarri objektet duhet të realizohen sipas rregullave, normativave dhe standardeve përkatëse:

- Objektet duhet të realizohen në përputhje me ligjin për mbrojtjen nga zjarri (Fleta zyrtare Ligji nr. 02/L-41)
- Objektet duhet të kenë rrjetin e hidrantëve përkatës e cila sipas rrjedhjes dhe shtypjes së ujit në rrjet, duhet të planifikohet dhe të projektohet sipas rregullores për normat teknike për rrjetin e brendshëm dhe të jashtëm të hidrantëve për shuarjen e zjarrit (Ligji nr. 02/L-41)
- Objekteve duhet t’iu sigurohet qasje e përshtatshme për automjetet e zjarrfikësve, duke iu përshtatur rregullores për normat teknike për rrugët furnizuese. (Ligji nr. 02/L-41)
- Objektet duhet të realizohen në përputhshmëri me vendimet për normativat teknike për projektimin e objekteve banesore dhe të apartamenteve (Ligji nr. 02/L-41), Rregulloren për normativat teknike për instalime elektrike të tensionit të ulët (Ligji nr. 02/L-41), Rregulloren për



normativat teknike për mbrojtjen e objekteve nga të reshurat atmosferike (Ligji nr. 02/L-41).

- Garazhet e planifikuara nëntokësore të realizohen në harmoni me vendimet për kushtet dhe normat teknike për projektimin e objekteve banesore (Ligji nr. 02/L-41).

## **14.2. Kushtet urbanistike për mbrojtje nga fatkeqësitë elementare**

Për mbrojtjen nga tërmetet, objektet duhet të realizohen dhe të kategorizohen sipas rregullores për normat teknike për ndërtimin e objekteve të ndërtimit të lartë në zonat sizmike (Ligji Nr,02/L-68).

## **14.3. Kushtet urbanistike për mbrojtje civile të njerëzve dhe të pasurisë**

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

## **14.4. Kushtet higjienike-teknike**

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

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

zhvillimin e sistemit rrugor duke u bazuar në Planin Strategjik të qytetit në tërësi; zhvillimin e infrastrukturës të vendbanimeve dhe të pjesëve të tjera të kësaj tërësie, që rezultojnë në perspektivën dhe standardin më të lartë higjienik sipas normave evropiane;

përqindjet e gjelbërimit, të dhëna në standardet urbanistike, për banorët e kësaj tërësie urbane, por edhe për banorët e qytetit të Prishtinës.

## **14.5. Qetësia e lagjes dhe kushtet e mbrojtjes kundër zhurmës**

Lagjja “Qyteza Pejton” prej një lagjeje të qetë në periferi të qytetit historikisht është zhvilluar në një lagje dinamike, të përshkueshme në qendrën e qendrës të kryeqytetit të Prishtinës. Rritja e dendësisë së banimit dhe shtimi i afarizmit në masë të konsiderueshme e bëjnë lagjen një pikë frekuentimi edhe nga brenda por edhe nga vizitorë nga jashtë lagjja që imponon ndërmarrjen e masave për mbrojtjen e saj nga zhurma e komunikacionit periferik dhe atij brenda lagjes, nga zhurma e kalimtarëve, zhurma e shkaktuar nga veprimtaritë (lokalet hoteliere, etj.) dhe teknologjia e instaluar në lagje (sistemet e ventilimit, gjeneratorët e ndërtesave, ashensorët, etj.). Masat e planifikuara që duhet të ndërmerren në kontrollimin e zhurmës duhet të bazohen në standarde të zhvilluara në vend dhe standarde të ngjashme në bashkësinë evropiane (*Directive 2002/49/EC of the European Parliament and of the Council*, etj.) duke ndërmarrë masa primare (duke reduktuar



zhurmën në burimin e saj) dhe masa sekondare (duke i mbrojtur hapësirat me masa zëizoluese). Këto masa konsistojnë në:  
reduktimin maksimal të komunikacionit të panevojshëm në lagje (janë planifikuar dy garazhe kolektive të cilat reduktojnë hyrjen e një numri të konsiderueshëm të automjeteve);  
planifikimin e regjimit të serviseve për mirëmbajtje (largimi i mbeturinave, pastrimi i rrugëve, mirëmbajtja;  
aplikimin e standardeve të fizikës ndërtimore të zhvilluara në vend dhe në BE (izolimet akustike të mureve, dyerve dhe dritareve, etj.);  
masat preventive (parandaluese) për zhvillimin e veprimtarive të zhurmshme (vendosja e veprimtarive të frekuentueshme dhe të zhurmshme në periferi të lagjes).

## **15. LLOJI DHE SHFRYTËZIMI I OBJEKTIT, NDËRTIMI I SË CILIT ËSHTË I NDALUAR NË ZONA TE VEÇANTA**

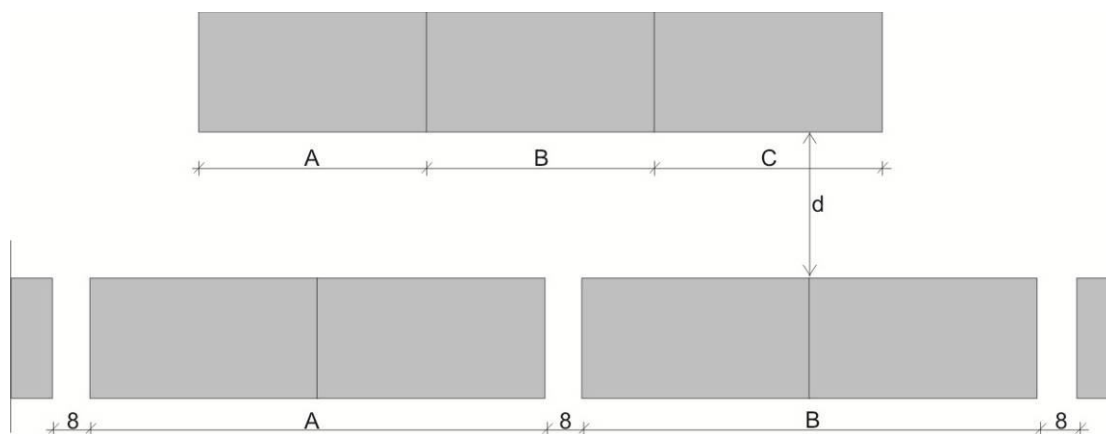
Ndalohet ndërtimi: i objekteve industriale dhe i objekteve të tjera prodhuese; i depove të materialeve të rrezikshme pa masa mbrojtëse për ujërat sipërfaqësore dhe nëntokësore; i depove të materialeve të rrezikshme dhe të dëmshme për burimet e ujërave sipërfaqësore dhe nëntokësore, pa masa mbrojtëse; i deponive për shtrirjen e materialeve të mbeturinave nga familjet, industria dhe veprimtaritë e tjera, si dhe lymi nga pajisjet për pastrimin e ujërave të zeza (të ndotura atmosferike, fekale, industriale etj.) në terren.

## **16. POZITA E OBJEKTIT NË PARCEL DHE NË KUADËR TË PARCELAVE FQINJE**

Secili objekt duhet të jetë i vendosur me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, si është përcaktuar me Planin Rregullues. Përgjatë rrugëve ndarëse të tërësive urbanë ("Perandori Justinian", "Nëna Tereza", "Bill Clinton", "Konstandini i Madh" dhe "Luan Haradinaj") aplikohen dy vija ndërtimore, ku vija ndërtimore bazë është ajo e vizatuar në plan dhe përcakton vijën ndërtimore të fasadës së përgjithshme, ndërsa përdhësja tërhiqet brenda me vijën e dytë ndërtimore – vija ndërtimore e brendshme. Në rastet e tjera kemi një vijë ndërtimore mbitokësore e cila është e njëjtë me vijën ndërtimore nëntokësore. Ndërtesat duhet të konceptualizohen në fazën e projektit urbanistik-arkitektonik, duke përcjellë kornizat e planit rregullues dhe standardet përkatëse arkitekturore dhe ndërtimore.

**Vendosja e ndërtesave në raport me njëra-tjetrën:**

1. ndërtesat në varg;
2. ndërtesat nga dy në varg;
3. ndërtesa të veçanta në varg.



$A, B, C = 25-30\text{ m}$  Distanca minimale  $d = \min 1H$

## 17. LARTËSIA OBJEKTEVE

Lartësia e ndërtesës përcaktohet në bazë të shënimeve grafike e tabelore për secilin bllok veç e veç, duke respektuar distancën minimale ndërmjet tyre nga ana ballore ( $1H$ ).

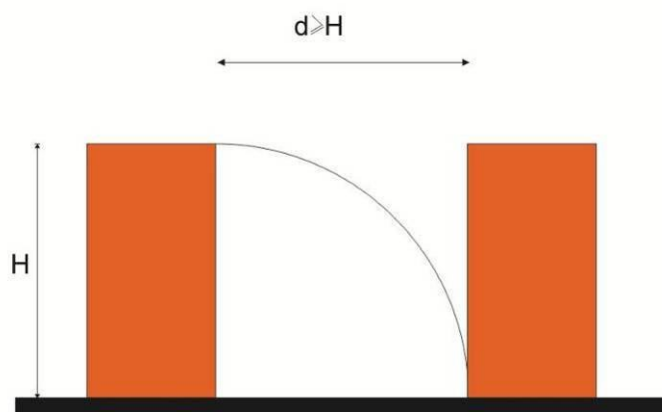


Fig. 7. Lartësia e ndërtesës

### 17.1. Niveleta e ndërtesës

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

1. kuota e përdheses së objektit nuk bën të jetë më e ultë se niveleta e rrugës publike.
2. Kuota e përdheses së ndërtesës mund të jetë maksimum 1,2 m mbi lartësinë e niveletës së rrugës publike.

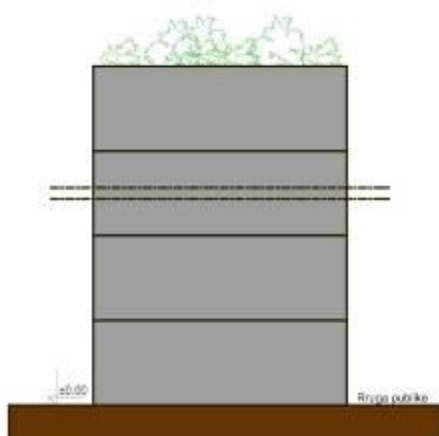


Fig. 8. Niveleta

## 18. DISTANCA MË E VOGËL NË MES TË OBJEKTEVE

**Distanca** në mes të dy objekteve të vendosura ballë për ballë njëri tjetrit duhet të jetë minimum sa është lartësia e atyre objekteve ( $d \geq H$ ). Nëse ndërtesat vendosen përballë njëra tjetres dhe kanë variabilitet katesh atëherë Distanca ndërmjet dy ndërtesave me numër të ndryshëm katesh përcaktohet me metodën e interpolimit dmth. të dy ndërtesat konsiderohen me numër të njëjtë katesh qe është e barabartë me mesataren e shumës së numrit të kateve të tyre.

Shembull: **4 kat + 8 kat = 12 kat;  $12 / 2 = 6$  kat**

Në këtë rast distance në mes objekteve do jete  $1.0 \times H(6\text{kat})$

Distanca e objekteve të banimit nga cerdhet, shkollat, kopshtet, ambulancat duhet të jenë jo më pak se 1,5 herë e lartësisë së objektit me të lartë.

Objektet mund të ndërtohen edhe në varg me diletime të domosdoshme në cdo 25-30m. Në rast të shkëputjes së vargut dhe në raste tjera distanca minimale anësore duhet të jetë 8 m. Në këto raste, në fasadat anësore të ndërtesave nuk mund të vendosen dritare dhe terasa të dhomave të banesave.

Distanca minimale e banesave ose objekteve nga bordura e rrugës, për rrugë qyteti do të jetë:

Jo më pak se 5m për rrugë me gjerësi deri në 7m,

Jo më pak se 7.5m për rrugë me gjerësi 7-15m,

Jo më pak se 10m për rrugë me gjerësi mbi 15m.

## 19. KUSHTET PËR NDËRTIMIN E OBJEKTEVE TË TJERA NË PARCELËN E NJEJTË NDËRTIMORE

Objektet e reja mund të vendosen në vijën ndërtimore. Etazhet nën dhe mund të shtrihen edhe jashtë gabaritit të përdhësës, maksimum në 45 % të sipërfaqes së gjithëmbarshme të parcelës. Objekti duhet të jetë i larguar nga objekti tjetër përballë së paku sa është lartësia e tij (1 H). Objektet mund të ndërtohen në varg me diletime të domosdoshme në çdo 25-30 m. Në raste të shkëputjes së vargut dhe në raste të tjera, distanca minimale anësore duhet të jetë 8 m (Fig. 6). Në këto raste, në fasadat



anësore të ndërtesave nuk mund të vendosen dritare dhe tarraca të dhomave të banesave.

## 20. KUSHTET E HYRJES NË PARCELË DHE PARKIMI

Parkimi i automjeteve të çdo tipi lejohet vetëm në brendësi të sipërfaqeve të njëjse (sipërfaqe e kufizuar nga vijat rregullative) .

Në sipërfaqet private parkimi mund të bëhet mbi tokë apo nëntokë sipas tipologjive të objekteve dhe parcelave. Nëse parkimi bëhet nëntokë, rampa e zbritjes duhet të ketë pjerrësi max = 50%. Rampa e zbritjes duhet të përfshihet e gjitha brenda vijës rregulluese dhe brenda kufirit të rrethojës.

Për parcelat që shtrihen në brezat e dytë e të tretë të ndërtimit dhe që nuk kanë qasje nga rruga, duhet të sigurojnë një koridor rrugore me minimum 4 m gjerësi që të kthehen në truall ndërtimorë. Ky kusht duhet të plotësohet për kërkesën e pajisjes me leje ndërtimi nga organet kompetente.

### 20.1. Parkimi dhe garazhimi

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

Për objektet e banimit kolektiv, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit është një parking e gjysmë (vend garazhi) për një banesë me kusht që 100 % e makinave të jetë e vendosur në garazhe.

Parkimi i automjeteve duhet të rregullohet në kuadër të parcelës, e kjo një vendparkim/garazhim për një njësi banimi, gjegjësisht një vendparkim në 30 m<sup>2</sup> për hapësirë afariste.

Garazhet vendosen në objekte në gabaritin e objektit, apo në tokë, nën kuotën e trotuarit edhe jashtë gabaritet të objektit, në maksimum 50 % të sipërfaqes së parcelës ndërtimore.

## 21. KUSHTET PËR DEFINIMIN E RRETHOJAVE

Parcelat ndërtimore të objekteve kolektive banesore, afariste dhe të objekteve të 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.

## **22. FORMËSIMI ARKITEKTONIK DHE ESTETIK I ELEMENTEVE TË CAKTUARA TË OBJEKTIT**

Pamja e jashtme e objektit, materialet e përdorura, ngjyrat e përdorura dhe elementet e tjera të objekteve rregullohen vetëm deri në atë masë përmbajtjeje kur këtë e kërkon interesi konkret apo kushtet e veçanta të mbrojtjes.

Kulmet e ndërtesave duhet të jenë të rrafshëta me GJELBËRIM sipër.

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 korrelacion me objektet në raport me vetitë lokale të vendit (materialet lokale, detajet tradicionale dhe ngjashëm).

### **22.1. Elementet ndërtimore nën kuotën e trotuarit dhe konsolet e reklamave**

Elementet ndërtimore nën kuotën e trotuarit (etazhet e bodrumeve), mund të kalojnë vijën ndërtimore më shumti (max) deri te vija rregulluese.

Shputat e themelit nuk mund të kalojnë kufirin e parcelës ndërtimore.

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

Konsolet e reklamave në nivelin e përdheses mund të kalojnë vijën ndërtimore nga gabariti themelor i objektit më së tepërmi 1.2 m nëse janë në lartësi mbi 3.0 m.

## **23. KUSHTET PËR RENOVIM DHE REKONSTRUIM TË OBJEKTEVE**

Në rastet kur ndërmerren operacione renovimi, rindërtimi apo çdo lloj ndërhyrje tjetër që përkufizohet me ndërtim në mënyrë që të pajiset me leje shfrytëzimi nga komuna, ndërhyrja duhet të jetë konform kërkesave të rregullores së përgjithshme dhe rregulloreve të veçanta për njësitë.

## **24. DENDËSIA E BANIMIT DHE DENDËSIA E NDËRTIMIT**

Dendësia bruto e banimit është raporti midis numrit të banorëve me sip. e territorit bruto të njësisë urbanistike. Në territorin bruto përfshihet e gjithë sipërfaqja e njësisë së banimit. Për lartësi ndërtimi 2 deri në 9 kate dendësia bruto ndryshon nga 100-460 ba/ha.





Dendësia neto është raporti midis numrit të banorëve me sipërfaqen e territorit të banimit neto të njësisë urbanistike. Për lartësi ndërtimi 2 deri në 9 kate dendësia bruto ndryshon nga 140-900 ba/ha.

Dendësia e ndërtimit përcakton sa sipërfaqe të lirë ka një njësi banimi në mënyrë të tillë që të plotësohen dy nga kërkesat kryesore të njeriut: ato të djellëzimit dhe gjelbërimit.

Largësia optimale ndërmjet dy objekteve të banimit duhet të sigurojë apartamenteve me orientim të dyanshëm të marin 2-3 orë diell gjatë periudhës mars – shtator. Për një objekt shtatkatësh dendësia e ndërtimit është 0.17.

Burimi: Rregullorja Urbanistike e Shqipërisë

## 25. KUSHTET PË HAPËSIRAT E LIRA

Përdorimet e hapësirave të lira janë kushtëzuar nëpërmjet rregullores së përgjithshme e cila përkufizon përdorimet e mundshme të çdo hapësire brenda territorit të zonës nën studim.

**f)** Hapësirat e lira nuk duhet të përdoren si vend për hedhjen e mbeturinave urbane.

**g)** Të gjitha hapësirat e lira publike duhet të projektohen dhe kualifikohen në përshtatje me përdorimin.

**h)** Hapësira private, e lirë ndërmjet vijës rregullative dhe vijës ndërtimore duhet të gjelbërohet dhe kualifikohet. Nuk lejohen ndërtime amorfe/temporane të çfarëdo lloji si depo, magazina etj., edhe nëse janë ndërtuar me materiale të lehta. Nuk lejohet betonimi, asfaltimi apo çdo punim që bllokton penetrimin e ujit në tokën brenda parcelës private në më tepër se 30% të sipërfaqes së përgjithshme të saj. Gjelbërimi i lartë nuk mund të mbillet në distancë më të vogël se 1 m nga vija rregullative.

### 25.1. Gjelbërimi

Momentalisht sipërfaqja e gjelbëruar në lagjen "Qyteza Pejton" përbën vetëm 6.15 % të sipërfaqes së përgjithshme dhe është larg nga nevojat dhe standardet botërore për sipërfaqe gjelbërimi për kokë banori.

Për këtë arsye duhet të mbrohet dhe sanohet fondi ekzistues i gjelbërimit si dhe të bëhet pasurimi me sipërfaqe gjelbëruese sipas standardeve të përcaktuara në këtë plan rregullues. Plani Rregullues i lagjes "Qyteza Pejton" sanksionon ndërtimin në maksimum 50 % të sipërfaqes së ngastrës ndërtimore gjë që mundëson shfrytëzimin e pjesës tjetër për gjelbërim dhe përmbajtje të tjera publike.

Gjatë implementimit të Planit rregullues, hartimit të Projektit urbanistik, krahas pasurimit me sipërfaqe të reja gjelbërimi dhe sanimit të fondit ekzistues (i trashëguar nga vitet 1950-'60) duhet bërë edhe programi i masave për mirëmbajtjen dhe kujdesin e sipërfaqeve të gjelbëruara, program ky i cili duhet të bëhet në bashkëpunim me institucionet e kualifikuara.

Llojet e bimëve të propozuara janë në harmoni me ato të lagjeve përkaj:



Bliri – TILIA TOMENTOSA  
Panja – ACER NEGUNDA  
Frashri fletëngushtë – FRAXINUS ANGUSTIFOLIA  
Krekëza fletëmadhe – ACER CAMPESTRE  
Bliri fletëgjerë - TILIA PLATIPHYLLOS  
Robinja - ROBINJA PSEUDOKACIA

## **25.2. Sipërfaqet e parqeve**

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

## **25.3. Sipërfaqet e gjelbëruara në blloqet e banimit shumëbanesor**

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

## **25.4. Gjelbërimi rrugor**

Gjelbërimi rrugor të lidhet me mbjelljen e fidanëve të rinj në shiritat e ndërprerë. Në vendet e nevojshme të ndërtohen ishujt ose të përdoret rrethoja për mbrojtjen e sistemit rrënjor. Fidanët të mbillen me sistemin e ajrimit të tokës dhe të ushqimit artificial.

## **25.5. Zona e këmbësorëve**

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

## **25.6. Parkimi dhe gjelbërimi**

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



## 25.7. Shiritat e gjelbër në profilin e rrugëve

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

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

## 25.8. Gjelbërimi mbrojtës

Për t'u mbrojtur nga zhurma duhet të krijohet shiriti i pemëve (gjetherënese dhe halore) dhe i shkurreve. Të përdoren bimët të cilat e përballojnë përqendrimin e lartë të ndotjes.

## 25.9. Gjelbërimi i shesheve

Të përdoren bimët dekorative në harmoni me bimët nga fondi ekzistues. Të respektohen burimet vendore që përfaqësojnë ambientin lokal.

## 25.10. Gjelbërimi i çerdheve, kopshteve, shkollave

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

## 26. KUSHTETE E KYQJES NË INFRASTRUKTURË

Lagja "Qytetza Pejton" është e kufizuar me lagjet: "Qendra 2" – Qendra Universitare, lagja Dardania, lagja Lakrishtja dhe lagja Qendra, të cilat kanë pasë planet rregulluese të hartuara më parë. Ky fakt ka imponuar harmonizimin e infrastrukturës së saj me lagjet fqinje. Piknisje në conceptualizimin e infrastrukturës kanë qenë edhe dy komponente tjera, gjendja ekzistuese e infrastrukturës dhe nevojat dhe kapacitetet e domosdoshme për gjendjen e planifikuar. Pa mëdyshje se kapacitetet e infrastrukturës ekzistuese as për së afërmi nuk kanë plotësuar kushtet dhe domosdoshmërisht nevoiten kapacitetete shtesë që do të ndikojnë edhe dimensionimin e traseve kryesore dhe kyqjeve përkatëse të instalimeve të ujësjellësit, kanalizimit, ngrohjes, elektrike, etj. Këto kushte më hollësisht janë trajtuar në dokument dhe ate:

- Infrastruktura rrugore prej faqes 27 deri në faqen 33
- Instalimet e enrgjisë elektrike, ujësjellësit dhe kanalizimit dhe ngrohjes prej faqes 34 deri në faqen 55

## 27. KUSHTET PËR VENDOSJEN E OBJ.TREGTARE, DEPOVE APO FABRIKAVE

Për shkak të ndotjes së ambientit dhe të krijimit të zhurmës ne lagjen Qyteza Pejton nuk lejohet ndërtimi i objekteve të fabrikave. Në rastet e veçanta mund të lejohet ndonjë veprimtari prodhuese e cila nuk ndotë ambientin dhe nuk krijon



zhurmë. Lejohen objekte të vogla tregëtare të domosdoshme për furnizim dhe funksionim të lagjes por jo objekte të tipit të qendrave tregëtare

## **28. KUSHTET PËR VENDOSJEN E OBJEKTEVE ME KARAKTERISTIKA TË VEQANTA**

Katedralja është objekti i vetëm që mund të konsiderohet si objekt me karakteristika të veqanta. Ky objekt veç ka qenë në fazën e ndërtimit kur Plani rregullues është hartuar dhe si i tillë, me kërkesën e autoriteteve komunale është përfshirë në këtë plan.

## **29. KUSHTET PËR NDËRTIMIN E OBJEKTEVE ME RËNDËSI STRATEGJIKE**

Me Planin Rregullues të lagjes “Qytetëza Pejton” nuk parashihen Objekte me rëndësi strategjike.



## **30. MËNYRA E IMPLEMENTIMIT TË PLANIT RREGULLUES**

Si bazë për të implementuar këtë plan është mënyra e përkufizimit të parcelave kadastrale të cilat do të përfshihen në tërësitë urbane. Kompleksiteti i lagjes “Qyteza Pejton” dhe rëndësia e saj për fizionominë e qytetit të Prishtinës, e bën të veçantë atë dhe propozohet që si hap shtesë ndërmjet këtij Plani rregullues dhe Lejes ndërtimore të hartohen Projekte urbanistike-arkitektonike për disa blloqe specifike apo tërësi urbanistike të saj (të hartuara më parë nga kompanitë e licencuara për këtë veprimtari apo institucione kompetente).

### **30.1. Mënyra e formimit – ripërkufizimit të parcelave sipas kushteve tekniko-urbanistike**

Bazë për ripërkufizimin e parcelave të reja ndërtimore do të jetë Projekti urbanistik-arkitektonik. Përkufizimi i blloqeve urbanistike në një mënyrë përkufizon edhe parcelën ndërtimore që në rastin e lagjes “Qyteza Pejton” do të jetë parim në shumicën e rasteve. Përrjashtim bëjnë objektet që mbesin si të tilla apo vetëm rehabilitohen sikur objekti i Shkollës fillore “Faik Konica”, Katedralja dhe objektet ekzistuese përsëri rrugëve “Garibaldi”, “Nënë Tereza” dhe “Perandori Justinian”.

Projektet urbanistike-arkitektonike do t’u shërbejnë zyrtarëve komunalë si bazë për përcaktimin e kushteve tekniko-urbanistike, por edhe investuesve për përkufizimin e raporteve të ndërsjella. Implementimi i projekteve për secilin bllok mund të bëhet në mënyrë parciale sipas tërësive logjike të përkufizuara me Projekt urbanistik-arkitektonik të bllokut përkatës urbanistik.

Marrëveshja e pronarëve dhe aprovimi i Projekteve urbanistike-arkitektonike do të jenë bazë për bartjen e shënimeve në Drejtorinë për Kadastër Gjeodezi dhe Pronësi.

Leja urbanistike lëshohet nga autoritetet komunale bazuar në shënimet e korigjuara në Drejtorinë për Kadastër Gjeodezi dhe Pronësi, Projekti urbanistiko-arkitektonik, Projektit kryesor, Raportit për revidimin e tij dhe kushtet e tjera të parapara me Ligjin e ndërtimit.

### **30.2. Kriteret bazë dhe parametrat urbanistikë që duhet të merren parasysh gjatë përpilimit të projekteve urbanistiko-arkitektonike**

- 1) Projektet urbanistiko-arkitektonik përpilohen në planet gjeodezike të cilat përmbajnë shënimet e parcelave dhe rregullimet e këtij plani siç janë: koordinatat e elementeve rregulluese, vijat rregulluese, vijat ndërtimore, sipërfaqet e parcelave, gjatësitë e fronteve të parcelave, koordinatat e kulmeve të rrugëve dhe të elementeve të tyre.



- 2) Shënimet e dhëna në formë tabelore: destinimet, sipërfaqet, etazhiteti dhe koeficientet duhet të respektohen gjatë përpilimit të projektit urbanistiko-arkitektonik dhe të elaborohen me elaborat të veçantë të gjitha vlerat numerike të këtij plani të cilat janë të lejuara në këtë projekt.
- 3) Lëshimi i Lejeve ndërtimore në mënyrë parciale vetëm në bazë të Projektit urbanistik – arkitektonik, nëse një gjë e tillë teknikisht është e mundshme.

### **30.3. Kriteret bazë për implementimin e projekteve urbanistiko-arkitektonike për të gjitha blloqet**

Ligjet në fuqi dhe rregulloret e Komunës së Prishtinës do të përcaktojnë kriteret bazë për dhënien e Lejes së ndërtimit nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit.

## **31. PËRFUNDIM**

Plani rregullues parashtron kushtet teknike, kriteret dhe zgjidhjet për rregullimin e lagjes:

### ***Qyteza Pejton***

- Qyteza Pejton me këtë plan rregullues transformohet në bërthamë të qytetit.

### ***Struktura sociale***

- Qyteza Pejton me këtë plan rregullues transformohet në bërthamë të qytetit të Prishtinës me jetë të pasur sociale e ekonomike, me shfrytëzim të përzier me një numër të madh të:
  - o bizneseve që gjenerojnë shumë vende pune, dhe
  - o aktiviteteve që zhvillohen brenda saj.

### ***Struktura urbane***

- Ndërtimet e reja dhe zhvillimi i përgjithshëm i lagjes duhet të referojë:
  - o pamjet karakteristike të rrugëve kryesore përkufizuese duke përfshirë ndërtesat dhe mënyrën e shfrytëzimit;
  - o dinamikën e shfrytëzimit të lagjes;
  - o kontrastet në shfrytëzim dhe ambient (mjedis);
  - o rolin e bërthamës së jetës sociale-ekonomike për tërë qytetin duke forcuar karakterin e lagjes.

### ***Infrastruktura***

- Infrastruktura rrugore dhe ajo teknike duhet të rregullohet në bazë të planit rregullues.

### ***Mjedisi***

- Plani rregullues përcakton kushtet e mbrojtjes së mjedisit, rregullimit të hapësirës dhe pasurimit të përmbajtjeve të gjelbëruara në lagje.

### ***Planifikimi***



- Plani rregullues Qyteza Pejton zhvillohet në drejtim të dy funksioneve të parapara sipas PSZhU Prishtina 2004-2020:
  - o bosht i qytetit, dhe
  - o zona mikse urbane – biznes dhe banim.duke respektuar parametrat e përcaktuar me këtë plan.
- Plani rregullues Qyteza Pejton përshtatet me zhvillimet e rrethinës së saj për të krijuar një ambient të qëndrueshëm në shkallë të gjerë për tërë qendrën e qytetit.

## 32. ANEKSE



# PLANI RREGULLUES URBAN “QYTEZA PEJTON”

## DETYRA PROJEKTUESE

*Janar, 2011*





## 32.1. Detyra projektuese

### Per zgjidhjen ideore Urb-Arkitonike të tërësive A,B dhe C ne lagjen Qyteza Pejton

#### HYRJE

Ndarja e lagjes Qyteza Pejton në zona dhe funksione të ndryshme është pothuajse e pamundur duke pasur parasysh larminë e funksioneve ekzistuese si dhe dinamikën e format e shfrytëzimit të lagjes të cilat i japin një homogjenitet kësaj lagjeje sa i përket përkufizimit funksional. Sidoqoftë, bazuar në dallimet e vogla në pjesë të ndryshme të lagjes, dhe direktivave nga PSZhU Prishtina 2004-2020 (PSZhUP2004-2020) lagjja “Qyteza Pejton” është ndarë në tri tërësi urbane ( A, B dhe C) si zona me karakteristika të ndryshme.

#### Tërësia A

**Tërësia A** – sipas PSZhUP2004-2020 bën pjesë në zonën e quajtur “Boshti i qytetit” – me shfrytëzim të përzier dhe përmbajtje të shërbimeve publike, kulturës, afarizmit, banimit, arsimit dhe rekreacionit.

**Sipërfqja Neto** e tërësisë A është 67724

Kjo tërësi përfshin pjesën më të madhe, respektivisht 48% të lagjes dhe ndahet në 7 blloqe (Blloqet A1, A2, A3, A4, A4', A5, A6 dhe A7)

**Dendësia e banimit** për këtë tërësi është 416 banorë/ha

-Indeksi i shfrytëzimit të parcelës “**ISHP**” është, 0.45 - 0.50 respektivisht 45%-50%

-Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë “**ISD**” është prej 1.0 – 3.0

**Etazhiteti** i lejuar për tërësinë A është P+4 deri në P+6.

-Katet ( etazhet) e plota janë etazhet , përdhesa e të cilave është më shumë se 1.0 m mbi sipërfaqen e tokës dhe e cila ka së paku 2/3 e sipërfaqes së bazës dhe lartësinë minimale prej 2.3 m



## BLLOKU A1

*Destinimi:* Hapësira për banim të dendur në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, gjelbërim, si dhe për funksione përcjellëse (bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet)

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 3$ ,  $ISHN_{max} = 45\%$  me destinim të përzier me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

Të gjitha parcelat kadastrale në kuadër të një blloku urbanistik shndërrohen në një parcelë unike ndërtimore.

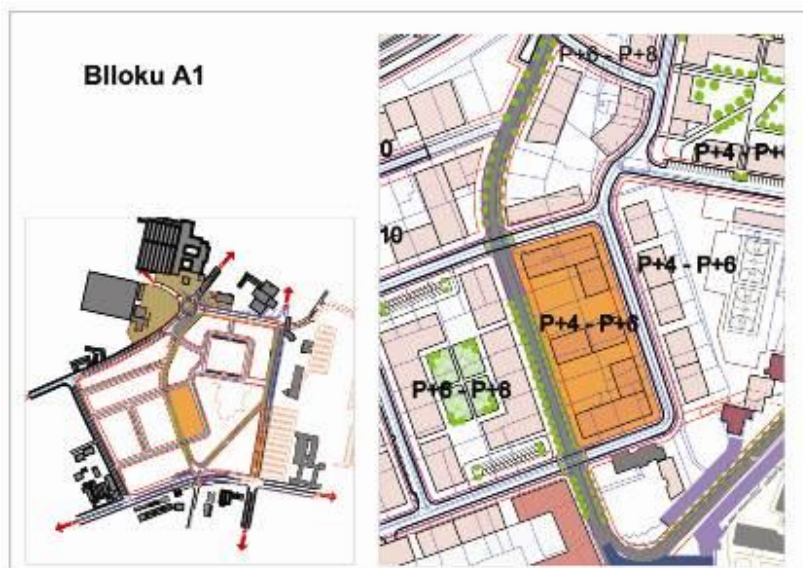
Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut.

### Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

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

7318, 7319, 7320, 7321, 7322, 7323, 7324, 7325, 7326, 7327, 7328, 7329, 7330, 7331, 7332, 7333, 7334, 7335.





<b>Biloku A1</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>10014</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – IShN		<b>45 %</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>45 %</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>3</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>30042</b>
Etazhiteti		<b>P+4-P+6</b>
Raporti	Banimi	<b>58 %</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>42 %</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>17424.36</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45 %</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>4506.3</b>
	Numri i apartamenteve	<b>116</b>
	Nr G/ Nr. VP	<b>121/53</b>
	Numri i banorëve	<b>580</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>12617.64</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45 %</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>4506.3</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>294/126</b>



## BLLOKU A2

*Destinimi:* Banim të dendur në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, ndërtesa publike, rekreacion, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 3$ ,  $ISHN_{max} = 45\%$  me destinim të përzier me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

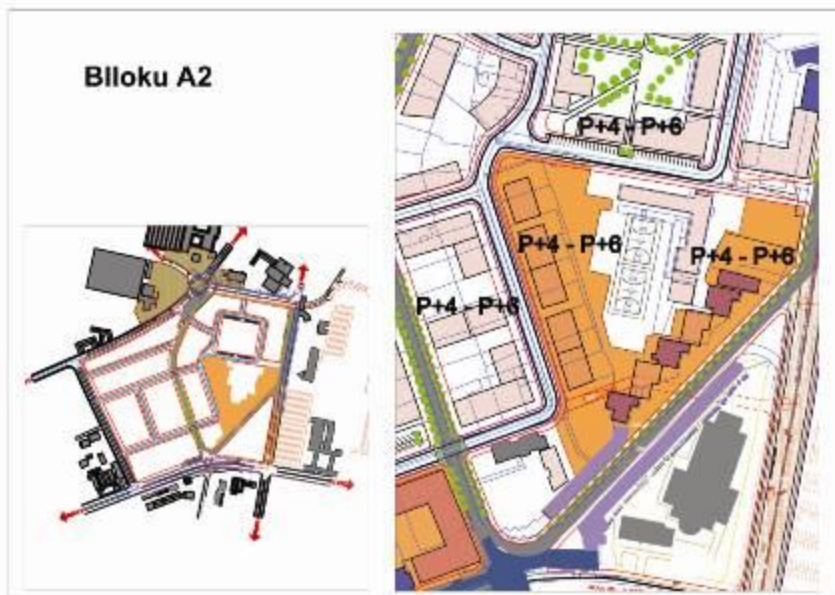
Të gjitha parcelat kadastrale në kuadër të një blloku urbanistik shndërrohen në një parcelë unike ndërtimore.

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

### Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

*Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A2:*  
7340, 7341, 7342, 7343, 7344, 7345, 7346, 7347, 7348, 7349, 7352, 7353.





<b>Biloku A2</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>14044</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – ISHN		<b>45%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>45%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>3</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>42132</b>
	Etazhiteti	<b>P+4-P+6</b>
Raporti	Banimi	<b>58%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>42%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>24436.56</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>6319.8</b>
	Numri i apartamenteve	<b>163</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>171/74</b>
	Numri i banorëve	<b>815</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>17695.44</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>3619.8</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>413/177</b>



## BLLOKU A3

*Destinimi:* Banim të dendur në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, publike, rekreacion, gjelbërim si dhe funksione përcjellëse (lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 3$ ,  $ISHN_{max} = 45\%$  me destinim të përzier me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistem kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

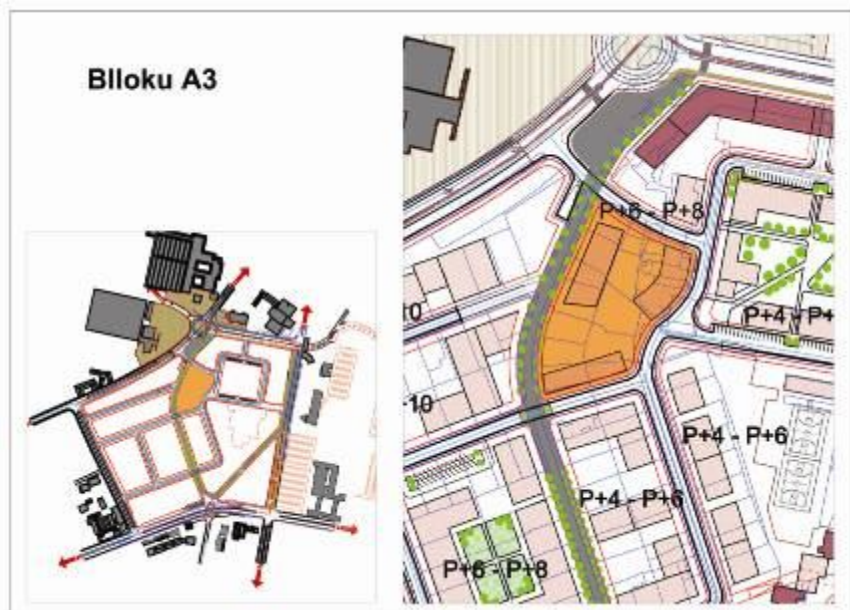
Të gjitha parcelat kadastrale në kuadër të një blloku urbanistik shndërrohen në një parcelë unike ndërtimore.

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

### Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

*Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A3:*  
7137, 7138, 7139, 7140, 7313, 7314, 7315, 7316, 7317





<b>Biloku A3</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>6546</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – IShN		<b>45%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>45%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>3</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>19638</b>
	Etazhiteti	<b>P+6-P+8</b>
Raporti	Banimi	<b>58%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>42%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>11390.04</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>2945.7</b>
	Numri i apartamenteve	<b>76</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>80/35</b>
	Numri i banorëve	<b>380</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>8247.96</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>2945.7</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>192/82</b>



## BLLOKU A4

*Destinimi:* Banim të dendur në ndërtesa shumëbanesore, shërbime publike e kulturore, afarizëm, rekreacion, gjelbërim si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 3$ ,  $ISHN_{max} = 45\%$  me destinim të përzier me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistem kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

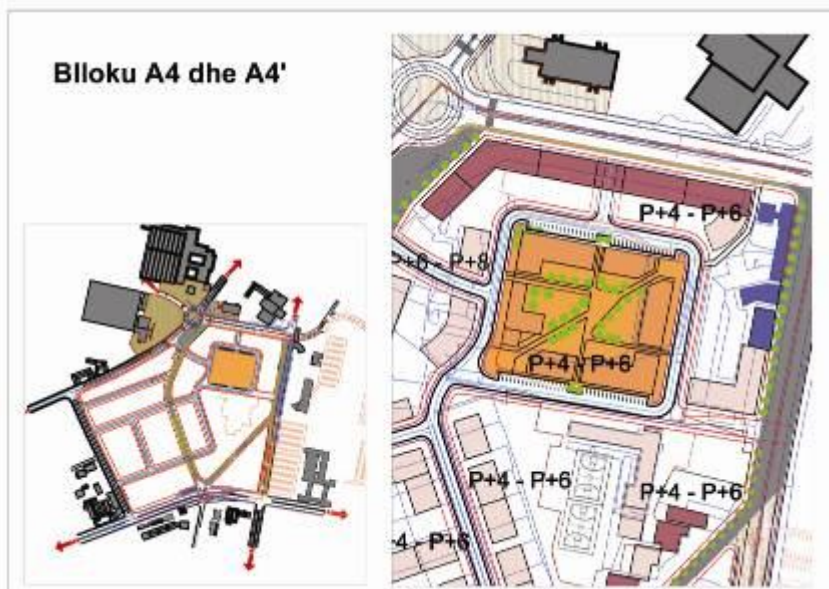
Të gjitha parcelat kadastrale në kuadër të një blloku urbanistik shndërrohen në një parcelë unike ndërtimore.

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

### *Vërejtje:*

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

*Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A4:*  
7127, 7127/1, 7127/3







<b>Biloku A4</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>7728</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – IShN		<b>45%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>45%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>3</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>23184</b>
Etazhiteti		<b>P+4-P+6</b>
Raporti	Banimi	<b>58%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>42%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>13446.72</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>3477.6</b>
	Numri i apartamenteve	<b>90</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>95/41</b>
	Numri i banorëve	<b>450</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>9737.28</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>3477.6</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>227/97</b>



## BLLOKU A4'

*Destinimi:* Institucion parashkollor, gjelbërim si dhe funksione përcjellëse (lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max}=1.0$ ,  $ISHN_{max}=50\%$  me destinim ndërtesë publike – institucion parashkollor me hapësirat përcjellëse, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistem kabllor).

*Kushtet e veçanta*

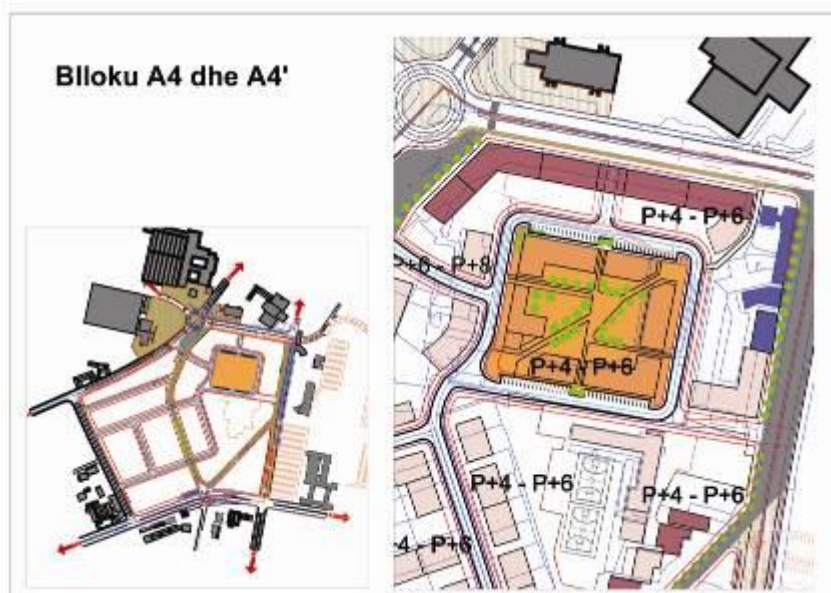
Vlejnë rregullat e përgjithshme për parcelën ndërtimore.

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

Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

*Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A4':*  
7127/1





<b>Blloku A4'</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>1735</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – ISHN		<b>50%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>50%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>1</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>1735</b>
	Etazhiteti	<b>P+1</b>
Raporti	Banimi	<b>0%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>100%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>0</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>50%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>867.5</b>
	Numri i apartamenteve	<b>0</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>0</b>
	Numri i banorëve	<b>0</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>1735</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>50%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	
	Nr G / Nr. VP	<b>40/17</b>



## BLLOKU A5

*Destinimi:* Banim të dendur në ndërtesa shumëbanesore, ndërtesa publike (universiteti etj.) afarizëm, rekreacion, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 3$ ,  $ISHN_{max} = 45\%$  me destinim të përzier me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistem kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

Të gjitha parcelat kadastrale në kuadër të një blloku urbanistik shndërrohen në një parcelë unike ndërtimore.

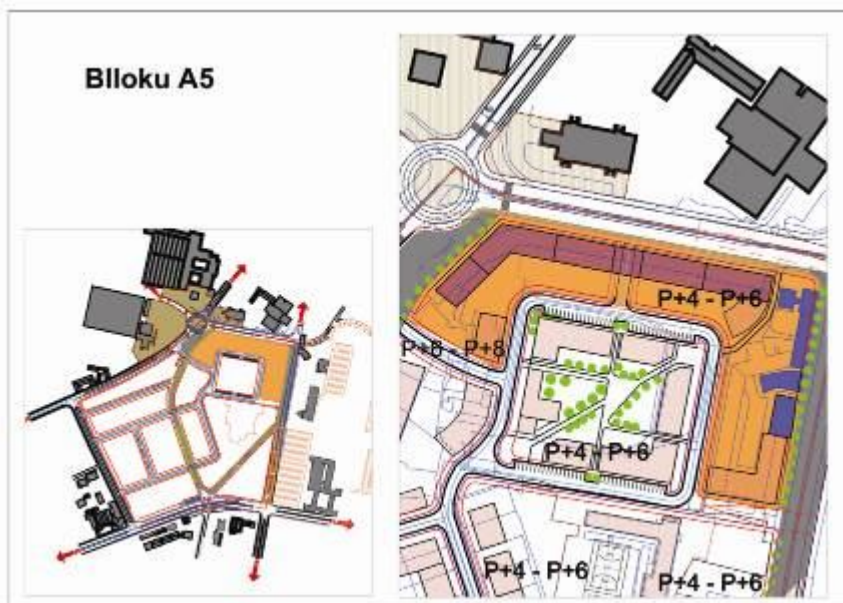
Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut.

### Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

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

3799, 7123, 7124, 7125, 7126, 7127, 7127/2, 7128, 7129, 7130, 7131, 7132, 7133, 7134, 7135, 7136.





<b>Biloku A5</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>16398</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – IShN		<b>45%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>45%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>3</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>49194</b>
	Etazhiteti	<b>P+4-P+6</b>
Raporti	Banimi	<b>58%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>42%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>28532.52</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>7379.1</b>
	Numri i apartamenteve	<b>190</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>200/86</b>
	Numri i banorëve	<b>595</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>20661.48</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>7379.1</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>482/207</b>



## BLLOKU A6

*Destinimi:* Institucion parashkollor, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 1.5$ ,  $ISHN_{max} = 50\%$  me destinim ndërtesë publike – institucion parashkollor me hapësirat përcjellëse, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistem kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

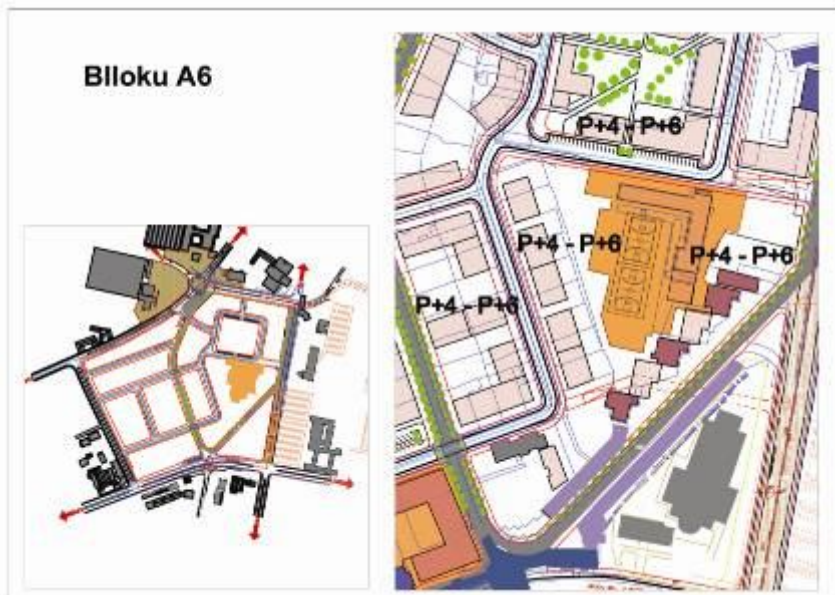
Vlejnë rregullat e përgjithshme për parcelën ndërtimore.

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

Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

*Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A4':*  
7350.





<b>Biloku A6</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>8324</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – ISHN		<b>50%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>50%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>1.5</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>12486</b>
	Etazhiteti	<b>P+2</b>
Raporti	Banimi	<b>0%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>100%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>0</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>50%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>4162</b>
	Numri i apartamenteve	<b>0</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>0</b>
	Numri i banorëve	<b>0</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>12486</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>50%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>4162</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>291/125</b>



## BLLOKU A7

*Destinimi:* Institucion parashkollor – ekzistues dhe aneks i ri, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 1.0$ ,  $ISHN_{max} = 50\%$  me destinim ndërtesë publike – institucion parashkollor me hapësirat përcjellëse, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistem kabllor).

*Kushtet e veçanta*

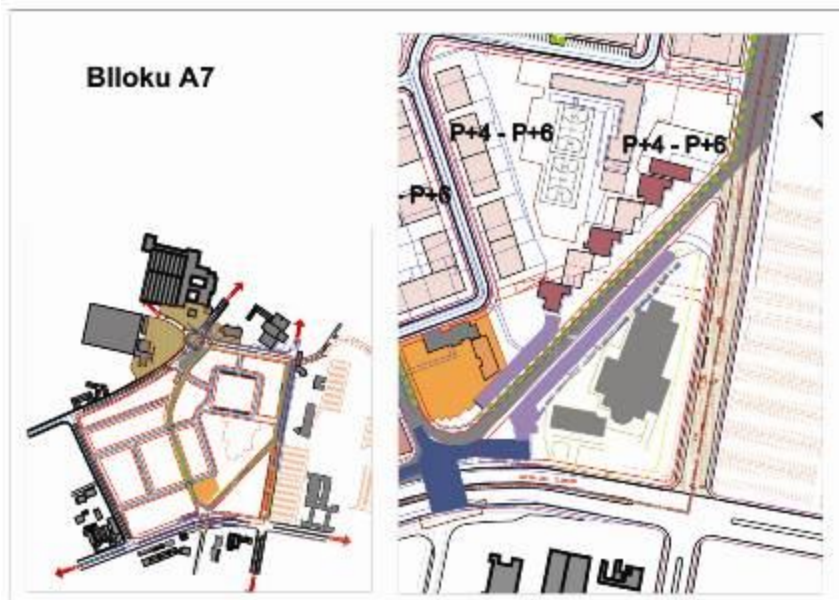
Vlejnë rregullat e përgjithshme për parcelën ndërtimore.

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

Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

*Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A4':*  
7336, 7337, 7338.







<b>Biloku A7</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>2935</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – IShN		<b>50%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>50%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>1</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>2935</b>
	Etazhiteti	<b>P+1</b>
Raporti	Banimi	<b>0%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>100%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>0</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>50%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>1467.5</b>
	Numri i apartamenteve	<b>0</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>0</b>
	Numri i banorëve	<b>0</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>2935</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>50%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>1467.5</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>68/29</b>



## Tërësia B

**Tërësia B** - sipas PSZhUP2004-2020 bën pjesë në zonën e quajtur “Zona Mikse Urbane” – me shfrytëzim të përzier (banim, afarizëm, arsimin, rekreacion) dhe me dendësi të lartë të këtyre përmbajtjeve.

**Sipërfaqja Neto** e tërësisë A është 60408m<sup>2</sup>

Kjo tërësi përfshin 43% të lagjes dhe ndahet në 5 blloqe (Blloqet B1, B2, B2', B3, B4, dhe B5 )

**Dendësia e banimit** për këtë tërësi është 666 banorë/ha

-Indeksi i shfrytëzimit të parcelës “**ISHP**” është, 0.45 - 0.50 respektivisht 45%-50%

-Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë “**ISD**” është prej 1.0 – 4.5

**Etazhiteti** i lejuar për tërësinë B është P+6 deri në P+10.

## BLLOKU B1

*Destinimi:* Hapësira për banim të dendur në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 4.0$ ,  $ISHN_{max} = 45\%$  me destinim të përzier me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistem kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

Të gjitha parcelat kadastrale në kuadër të një blloku urbanistik shndërrohen në një parcelë unike ndërtimore.

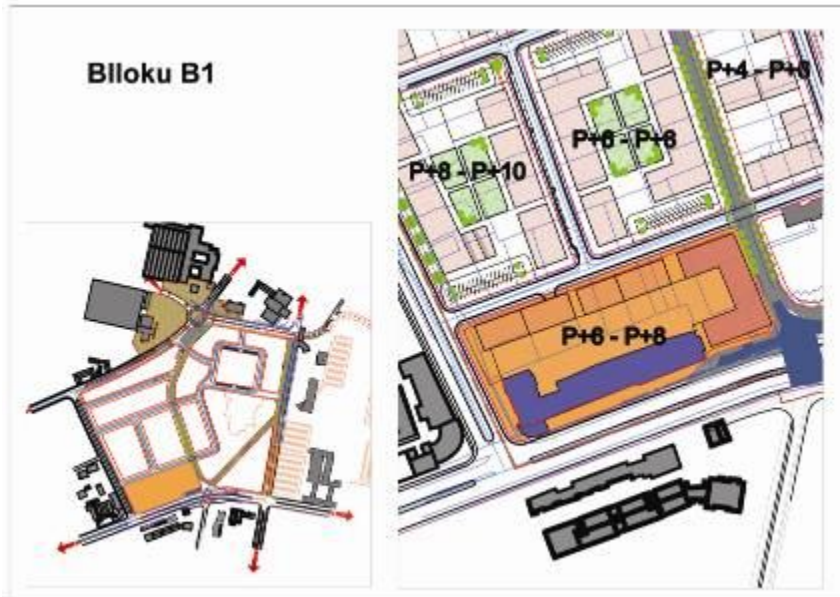
Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut.

Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

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

7234, 7235, 7236, 7239, 7241, 7242, 7243, 7244, 7245, 7246, 7247, 7248, 7297





<b>Biloku B1</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>13240</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – ISHN		<b>45%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>45%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>4</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>52960</b>
Etazhiteti		<b>P+6-P+8</b>
Raporti	Banimi	<b>55%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>45%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>29128</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>5958</b>
	Numri i apartamenteve	<b>194</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>204/87</b>
	Numri i banorëve	<b>971</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>23832</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>5958</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>556/238</b>



## BLLOKU B2

*Destinimi:* Hapësira për banim të dendur në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, rekreacion, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 4.5$ ,  $ISHN_{max} = 45\%$  me destinim të përzier me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistem kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

Të gjitha parcelat kadastrale në kuadër të një blloku urbanistik shndërrohen në një parcelë unike ndërtimore.

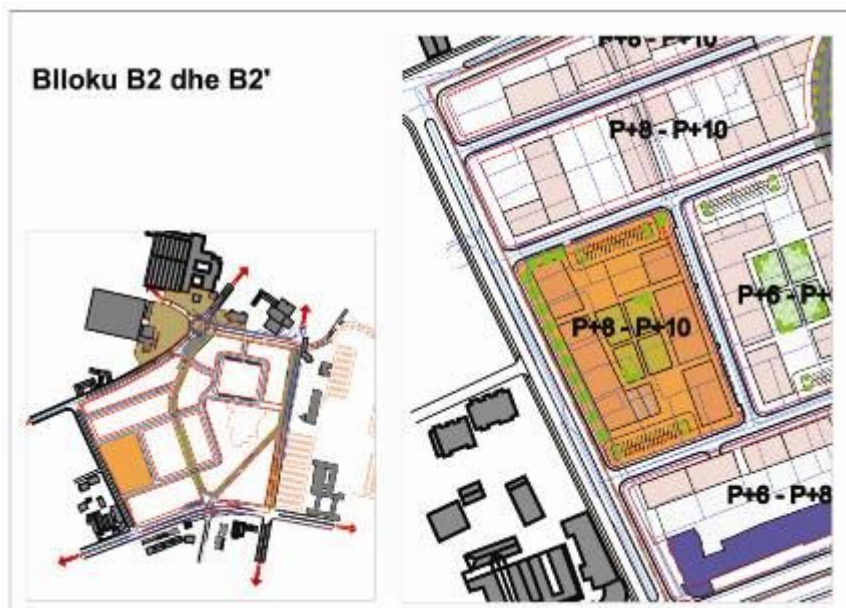
Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut.

Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

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

7251, 7252, 7253, 7254, 7255, 7256, 7257, 7258, 7259, 7260, 7261, 7262, 7263, 7264.





<b>Biloku B2</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>11708</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – IShN		<b>45%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>45%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>4.5</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>52686</b>
Etazhiteti		<b>P+6-P+10</b>
Raporti	Banimi	<b>55%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>45%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>28977.3</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>5268.6</b>
	Numri i apartamenteve	<b>193</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>203/87</b>
	Numri i banorëve	<b>966</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>23708.7</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>5268.6</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>75/237</b>



## BLLOKU B2'

*Destinimi:* Institucion parashkollor, gjelbërim si dhe funksione përcjellëse (lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 1.0$ ,  $ISHN_{max} = 50\%$  me destinim ndërtesë publike – institucion parashkollor me hapësirat përcjellëse, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistem kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

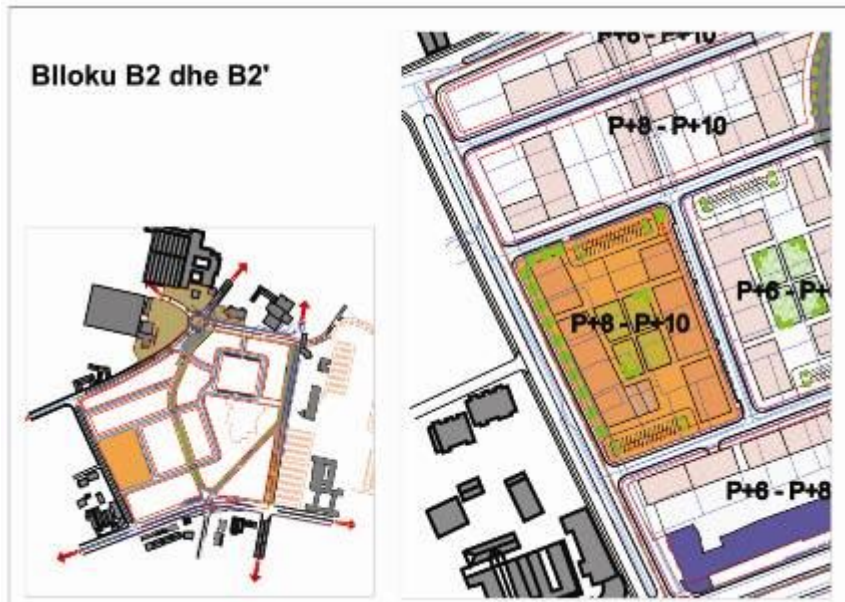
Vlejnë rregullat e përgjithshme për parcelën ndërtimore.

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

Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

*Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut A4':*  
7260, 7264.





<b>Blloku B2'</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>1047</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – IShN		<b>50%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>50%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>1</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>1047</b>
	Etazhiteti	<b>P+1</b>
Raporti	Banimi	<b>0%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>100%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>0</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>50%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>523.5</b>
	Numri i apartamenteve	<b>0</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>0</b>
	Numri i banorëve	<b>0</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>1047</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>50%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>523.5</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>24/10</b>





## BLLOKU B3

*Destinimi:* Hapësira për banim të dendur në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, publike, rekreacion, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 3.5$ ,  $ISHN_{max} = 45\%$  me destinim të përzier me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistemi kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

Të gjitha parcelat kadastrale në kuadër të një blloku urbanistik shndërrohen në një parcelë unike ndërtimore.

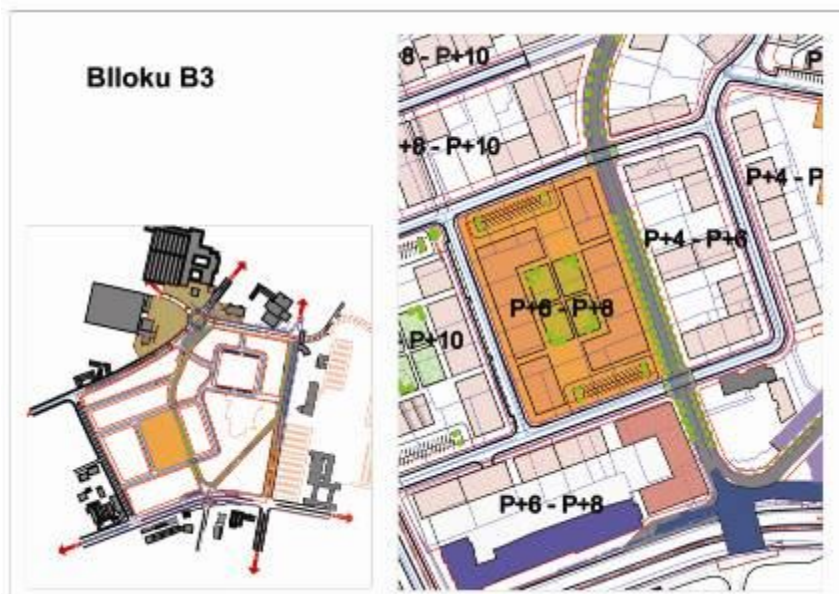
Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut.

Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

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

7266, 7267, 7268, 7269, 7270, 7271, 7272, 7273, 7274, 7275, 7276, 7277, 7278, 7279, 7280, 7281, 7282, 7283, 7284, 7285.





<b>Biloku B3</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>11846</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – IShN		<b>45%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>45%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>3.5</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>41461</b>
	Etazhiteti	<b>P+6-P+8</b>
Raporti	Banimi	<b>55%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>45%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>22803.55</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>5330.7</b>
	Numri i apartamenteve	<b>152</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>159/69</b>
	Numri i banorëve	<b>760</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>18657.45</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>5330.7</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>435/187</b>



## BLLOKU B4

*Destinimi:* Hapësira për banim të dendur në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, rekreacion, gjelbërim si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 5.0$ ,  $ISHN_{max} = 45\%$  me destinim të përzier me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistem kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

Të gjitha parcelat kadastrale në kuadër të një blloku urbanistik shndërrohen në një parcelë unike ndërtimore.

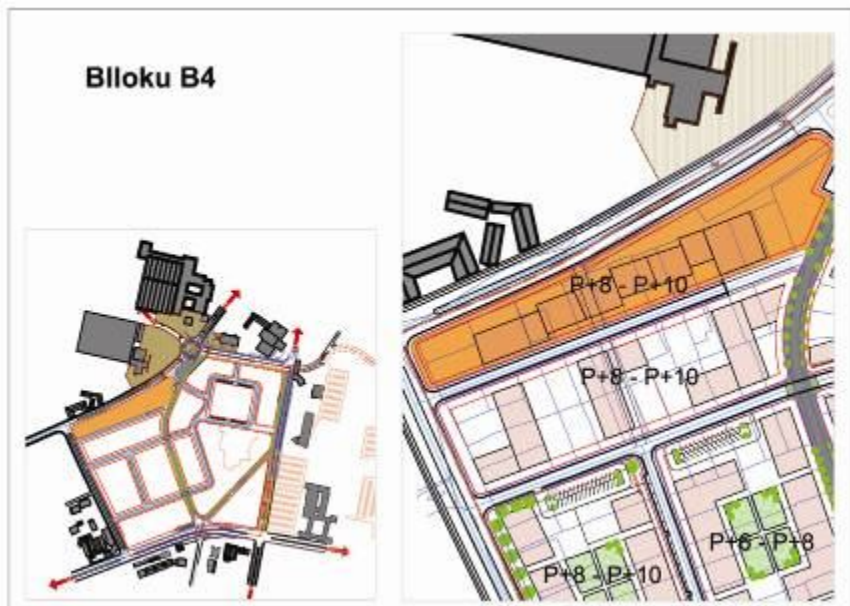
Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut.

Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

*Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut B4:*

7124, 7143, 7144, 7145, 7146, 7147, 7148, 7149, 7150, 7151, 7152, 7153, 7154, 7155, 7156, 7157.





<b>Biloku B4</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>17466</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – ISHN		<b>45%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>45%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>5</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>87330</b>
	Etazhiteti	<b>P+8-P+10</b>
Raporti	Banimi	<b>36%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>64%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>31438.8</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>7859.7</b>
	Numri i apartamenteve	<b>210</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>221/95</b>
	Numri i banorëve	<b>1048</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>55891.2</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>7859.7</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>1304/559</b>



## BLLOKU B5

*Destinimi:* Hapësira për banim të dendur në ndërtesa shumëbanesore, afarizëm, rekreacion, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

*Lejohet:* Ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara  $ISD_{max} = 4.5$ ,  $ISHN_{max} = 45\%$  me destinim të përzier me hapësirat përcjellëse për banorë, si dhe shfrytëzimi i një pjese të hapësirës për gjelbërim dhe rekreacion, hapësirat e parkingjeve, garazheve, rrugëve të brendshme, shtigjeve për këmbësorë, hapësirat e lojërave për fëmijë, hapësirat e rezervuara komunale për infrastrukturë (ujësjellës, kanalizim, ngrohje, rrymë, telefoni, sistem kabllor).

### *Kushtet e veçanta*

Të gjitha parcelat kadastrale në kuadër të një blloku urbanistik shndërrohen në një parcelë unike ndërtimore.

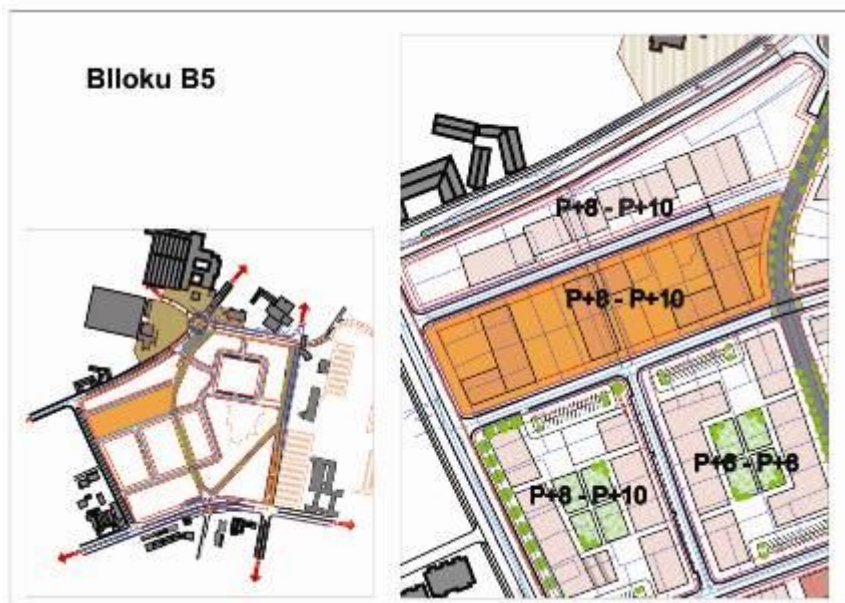
Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut.

Vërejtje:

Për shkak të kompleksitetit dhe rëndësisë së lagjes nuk lejohet qasje e trajtimit parcial të parcelës ndërtimore.

*Numrat e parcelave që përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut B4:*

7287, 7289, 7290, 7291, 7292, 7293, 7294, 7295, 7296, 7297, 7298, 7299, 7300, 7301, 7302, 7303, 7304, 7305, 7306, 7307, 7308, 7309, 7310, 7311, 7312.



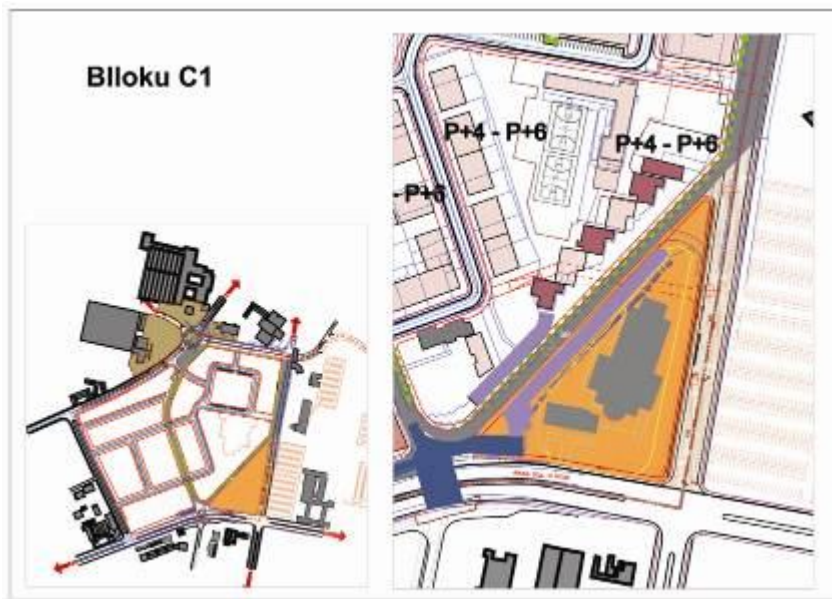


<b>Biloku B5</b>		
Sipërfaqja e bllokut (m <sup>2</sup> )		<b>5101</b>
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës – IShN		<b>45%</b>
Shfrytëzimi i nëntokës		<b>45%</b>
Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë – ISD		<b>4.5</b>
Sipërfaqja e zhvilluar e objekteve – SZHO (m <sup>2</sup> )		<b>22954.5</b>
	Etazhiteti	<b>P+8-P+10</b>
Raporti	Banimi	<b>36%</b>
	Afarizmi dhe të tjera jobanuese	<b>64%</b>
Banimi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>8263.62</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>2295.45</b>
	Numri i apartamenteve	<b>55</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>59/26</b>
	Numri i banorëve	<b>275</b>
Afarizmi	Sipërfaqja totale (m <sup>2</sup> )	<b>14690.88</b>
	Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës – ISHN	<b>45%</b>
	Shputa (m <sup>2</sup> )	<b>2295.45</b>
	Nr G / Nr. VP	<b>343/147</b>



## Tërësia C

Tërësia C – sipas PSZhUP2004-2020 bën pjesë në zonën e quajtur “Boshti i qytetit”, mirëpo në bazë të vendimeve të mëhershme kjo zonë ka marrë drejtimin e zhvillimit të saj me ndërtimin e Katedrales. Kjo katedrale, si objekti dhe përmbajtja kryesore, i jep karakter religjioz, kulturor e shpirtëror tërësisë urbane C, e cila në të kaluarën kishte përmbajtje edukative e arsimore si dhe tregtare e argëtuese – ku këto dy të fundit vazhdojnë të ekzistojnë edhe më tutje.





## TREGUESIT URBANISTIK

**I. Vija Rregulluese** tregon vijën e ndarjes së parcelës për interes të përbashkët dhe për interes të veçantë të bllokut.

Vija rregulluese siguron korridorin për vendosjen e rrjetës (primare dhe sekondare), të infrastrukturës (ujësjellësit, kanalizimit, PTT, dhe të ngjashme.)

**II. Vija Ndërtimore** është e percaktuar për secilin bllok veqanërisht. Vija ndërtimore mund të përputhet me vijën rregulluese ose mund të jetë në largësi të percaktuar në shtojcën grafike për secilin bllok, në përgjithësi distanca në mes të vijës ndërtimore dhe asaj rregulluese është 5 m.

### Vija ndërtimore mbitokësore dhe mbikalimet

Objektet ndërtimore mbitokësore – mbikalimet të cilat ndërtohen në zonën e interesit të përbashkët, në mes vijave rregulluese, siq janë kalimet mbitokësore të këmbësorëve, pasarelat mbitokësore si dhe lidhjet e dy objekteve përmbi rrugën publike 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 hapësirës që është dhënë për cdo bllok në mënyrë të veçantë.

**III. Distanca** në mes të dy objekteve të vendosura ballë për ballë njëri tjetrit duhet të jetë minimum sa është lartësia e atyre objekteve ( $d \geq H$ ). Nëse ndërtesat vendosen përballë njëra tjetrës dhe kanë variabilitet katesh atëhere

Distanca ndërmjet dy ndërtesave me numër të ndryshëm katesh përcaktohet me metodën e interpolimit dmth. të dy ndërtesat konsiderohen me numër të njëjtë katesh që është e barabartë me mesataren e shumës së numrit të kateve të tyre.

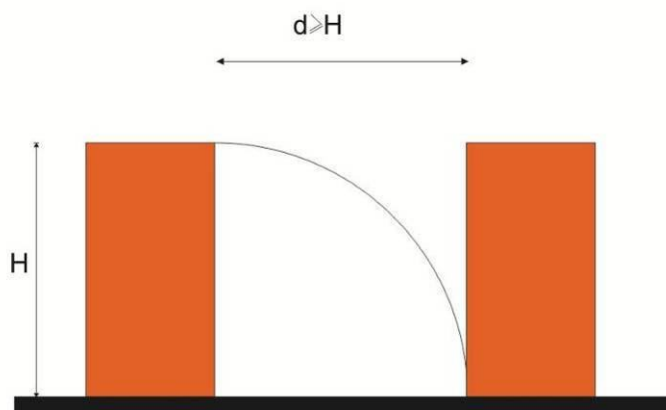
Shembull:  $4 \text{ kat} + 8 \text{ kat} = 12 \text{ kat}$ ;  $12 / 2 = 6 \text{ kat}$

Në këtë rast distanca në mes objekteve do jete  $1.0 \times H (6 \text{ kat})$

Distanca e objekteve të banimit nga cerdhet, shkollat, kopshtet, ambullantat duhet të jenë jo më pak se 1,5 herë e lartësisë së objektit me të lartë.

Objektet mund të ndërtohen edhe në varg me diletime të domosdoshme në cdo 25-30m. Në rast të shkëputjes së vargut dhe në raste tjera distanca minimale anësore duhet të jetë 8 m. Në këto raste, në fasadat anësore të ndërtesave nuk mund të vendosen dritare dhe terasa të dhomave të banesave.

**IV. Lartësia e ndërtesës** përcaktohet në bazë të shënimeve grafike e tabelare për secilin bllok veq e veq duke respektuar distancën minimale në mes tyre nga ana ballore (1H).

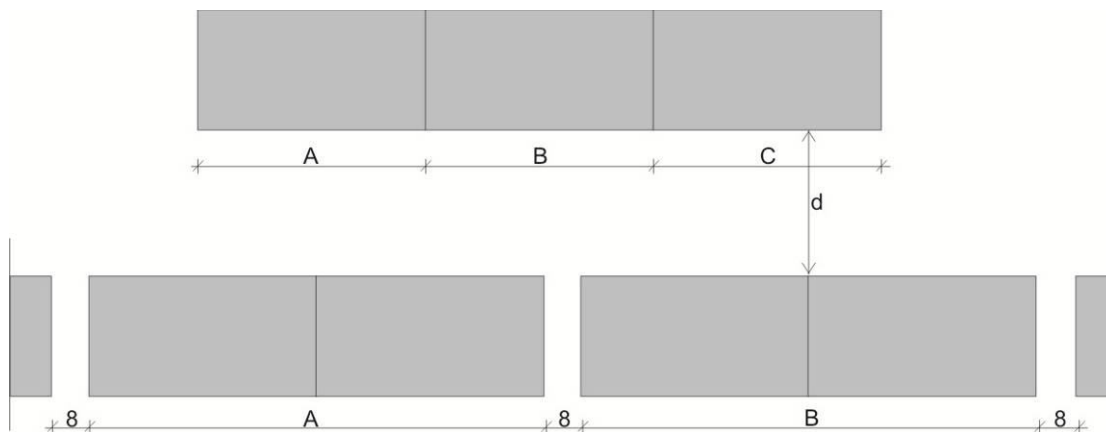






### Vendosja e ndërtesave në raport me njëra-tjetrën:

1. ndërtesat në varg;
2. ndërtesat nga dy në varg;
3. ndërtesa të veçanta në varg.



*A, B, C = 25-30 m Distanca minimale d = min 1H*

**V. Konsolat**, dalja konsolë e mbi 50 % të faqes së ndërtesës kualifikohet si faqe ndërtimi dhe mirret parasysh në përcaktimin e distancave ndërmjet ndërtesave dhe nuk duhet të kalojë jashtë vijës së ndërtimit.

### VI. Intervenimi në objekte ekzistuese

Në rastet kur ndërmerren operacione renovimi, rindërtimi apo çdo lloj ndërhyrje tjetër që përkufizohet me ndërtim në mënyrë që të pajiset me leje shfrytëzimi nga komuna, ndërhyrja duhet të jetë konform kërkesave të rregullores së përgjithshme dhe rregulloreve të veçanta për njësitë.

### VII. Niveleta e ndërtesës

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

-kuota e përdhësës së objektit nuk guxon të jetë më e ultët se niveleta e rrugës publike.

-Kuota e përdhësës së ndërtesës mund të jetë maksimum 1.2m mbi lartësinë e niveletës së rrugës publike.

### VIII. Fasadat dhe elementet e tjera

Pamja e jashtme e objektit, materialet e përdorura, ngjyrat e përdorura dhe elementet e tjera të objekteve rregullohen vetëm deri në atë masë përmbajtjeje kur këtë e kërkon interesi konkret apo kushtet e veçanta të mbrojtjes.

Kulmet e ndërtesave duhet të jenë të rrafshëta me GJELBËRIM sipër.

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 korrelacion me objektet në raport me vetitë lokale të vendit (materialet lokale, detajet tradicionale dhe ngjashëm).



## IX. Rrethojat

Parcelat ndërtimore të objekteve kolektive banesore, afariste dhe të objekteve të 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.

## X. Kullimi I ujërave sipërfaqësorë nga parcelat ndërtimore

Kullimi I ujërave sipërfaqësorë nga parcelat bëhet me ramjet ë lirë kah rigollat, respektivisht kah rruga me ramjen më të vogël prej 1.5 %.

## XI. Parkimi dhe garazhimi

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

Për objektet e banimit kolektiv, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit është një parking e gjysmë (vend garazhi) për një banesë me kusht që 100 % e makinave të jetë e vendosur në garazhe.

Parkimi i automjeteve duhet të rregullohet në kuadër të parcelës, e kjo një vendparkim/garazhim për një njësi banimi, gjegjësisht një vendparkim në 30 m<sup>2</sup> për hapësirë afariste.

Garazhet vendosen në objekte në gabaritin e objektit, apo në tokë, nën kuotën e trotuarit edhe jashtë gabaritet të objektit, në maksimum 50 % të sipërfaqes së parcelës ndërtimore.

## XII. Daljet nga gabariti i objektit

Pjesët e objektit (daljet) mbi nivelin e përdhesis mund të kalojnë vijën ndërtimore respektivisht vijën rregullative deri 1.20 m.

Reklamat si konzolla lejohen dalje nga gabariti themelor i objektit max 1.20m dhe në

lartësi jo më të ulët se 3.0 m (pjesa e poshtme e reklamës).

Elementet ndërtimore nën kuotën e trotuarit dhe etazhet e bodrumeve, mund të kalojnë vijën ndërtimore varesisht nga parametrat urban.



### **XIII. Objektet ndërtimi I të cilave është I ndaluar**

Objektet industriale, objekte të tjera prodhuese, depo të materialeve të rezikshme, deponit për shtrirjen e materialit të mbeturainave nga familjet, industrisë dhe veprimtarive të tjera, si dhe llymi dhe paisjet për pastrimin e ujërave të zeza në teren.



# PLANI RREGULLUES URBAN “QYTEZA PEJTON”

## PLANI I BIZNESIT

Dr.Ecc. Shaip Bytyqi

*Janar, 2011*



## 32.2. Plani i biznesit

### **PËRMBAJTJA:**

#### B. PJESA TEKSTUALE

1.2. Objektivat, qëllimi dhe synimet e planit rregullues.....	143
1.3. Koncepti i organizimit dhe rregullimit urban .....	144
a. Sipërfaqja.....	145
b. Kufizimet me zonat e tjera - përreth .....	145
c. Struktura e ndërtuar .....	146
d. Destinimi i objekteve .....	147
e. Kategorizimi i objekteve.....	147
f. Etazhiteti.....	148
g. Plani i marketingut.....	149
h. Sistemi i kontrolli .....	151
i. Përfundimi.....	152



## 32.2.1. Plani i biznesit

### 32.2.1.1. Përmbledhja- hyrje, profili urban „Qyteza Pejton”

Qytetet me rritje të shpejt në Kosovë, urgjentisht kanë nevojë për qeverisje të mire në planifikimin dhe menagjimin urban, gjë që përcakton zhvillimin e mëtejshëm., si dhe vështërsit, problemet, dhe mos përshtatja e nevojave të qytetarëve me planet urbane egzistuese gjë që e determinojnë edhe qytezen Pejton. Institucionet e ndryshme, autoritetet qendrore dhe ato lokale, lagjet, agjencitë e ndryshme të shërbimeve, organizatat edukative dhe arsimore e të tjera, për të krijuar visionet dhe strategjitë të caktuara për një nevojë, në një vend, në kohë dhe çmim të arsyeshëm, duhet të ndërmarrin veprime në adresimin e nevojave për përmirësimin e kushteve jetësore dhe të punës të banorëve. Krijimi i kushteve të mira të jetesës në qytete kërkon përfshirjen e pjesëmarrësve të drejtëpërdrejtë në proceset vendim – marrëse.

Planifikimi urban është një qasje që i ndihmon qytetit për tu përgjigjur ngjarjeve të shpejta, të menagjoj ndryshimet si dhe të përmirësoj kualitetin e jetës. Nuk është process statik; duhet të ndryshoj për të reflektuar situatën e ndryshueshme në qytet, pashmangshëm, procesi lëviz para dhe prapa disa here, para se të arrihet në komplementimin final të vendimeve.

Shtimi i numrit të njerzëve në vendbanim dhe sidomos çvendosjet e popullatës rezultojnë me rritjen e vendbanimit. Nëse kjo rritje nuk menagjohet me kohë si duhet nga zyrtarët, banorët dhe profesionistët, atëherë lindin probleme të shumta, të cilat dëmtojnë jetën e njerzëve të atij vendbanimi. Prandaj, plani i biznesit urban është detyrë esenciale në menagjimin urban.

Qytetet luajnë rol vital në zhvillimin social dhe ekonomik të një vendi. Roli i tyre është esencial në rritjen ekonomike nacionale dhe gjenerimin e resurseve të nevojshme për investime në infrastrukturë, edukim, shëndetësi, etj. Mirëpo për fat të keqë, vetë zhvillimi i qyteteve përcillet me problemet shoqëruese, të cilat bëhen pengesë e zhvillimit të mëtejshëm dhe vetë mirëqenjes së banorëve të tij. Ndër problemet kryesore përmendim vetëm dy: infrastruktura e pamjaftueshme dhe degradimi i ambientit. Këto lindin si pasojë e prishjes së baraspeshës në mes të rritjes dhe zhvillimit të qytetit me mundësitë dhe kufizimet e tij.

Qyteza Pejton e ngritur dikur në periferi të qytetit të Prishtinës tani përbën qendrën e qendrës së këtij qyteti. Është një lagje relativisht e re e qytetit të Prishtinës e ngritur pas Luftës së Dytë Botërore. Kufizohet me rrugët Nëna Terezë në lindje, Bulevardi Bill Clinton në jug, Konstandini i Madh në perëndim si dhe Luan Haradinaj në veriperëndim e Garibaldi në veri. Fillimisht u ngrit si zonë banimi me njësi të banimit individual e shumëbanesor, si dhe me ish-kompleksin e “Ramiz Sadikut”. E nisur fillimisht në periferi të qytetit lagja në fjalë ka pasur një infrastrukturë të mirë sociale e teknike brenda saj dhe në afërsi. Tani e zënë në qendër të qytetit pas zhvillimit të hovshëm, në afërsi të pikave themelore të qytetit (Biblioteka Kombëtare, Universiteti Publik, bankat, hoteli Grand, Pallati i Shtypit, Pallati i Rinise etj.)

Kështu, Qyteza Pejton ka tërhequr një fluks të madh të shfrytëzuesve të përkohshëm dhe të përhershëm. Qyteza Pejton pas luftës së fundit (1999) i është nënshtruar një zhvillimi të hovshëm dhe një transformimi të madh e të vazhdueshëm. Ky transformim i Qytezës Pejton ka rezultuar me ngritje të çmimeve



të pronës së patundshme në këtë lagje. Është zhvilluar në vendbanim shumë të dendur me një përzierje të çrregullt të shtëpive njëkatëshe të banimit individual dhe objekteve shumëkatëshe banesore e afariste. Shumë shtëpi e banesa janë shndërruar në lokale afariste, kafene, etj. Elementet përbërëse të lagjes janë shtëpitë e banimit individual kryesisht në brendi të lagjes, objektet shumëbanesore kryesisht në vijat periferike të lagjes si dhe objektet afariste të shpërndara gjithandej lagjes. Lagja ka edhe një qerdhe dhe një shkollë fillore, si dhe një degë të Universitetit të Prishtinës – Fakulteti i Arteve. Në mungesë të planit rregullues dhe amullisë së ligjit në dhjetëvjeqarin e fundit dhe leverdise për investime ka bërë që shtëpite e vogla të rrënohen për tu lëshuar rrugë objekteve të reja shumëbanesore dhe afariste me etazhitet të lartë. Qyteza Pejton me pozitën e saj, topografinë dhe numrin e shërbimeve që posedon, ka tërhequr edhe institucionet e mëdha siq janë ambasadat e zyrat konsulore të vendeve të ndryshme.

### 32.2.2. Objektivat, qëllimi dhe synimet e planit rregullues

Vizioni i lagjes, komunikon me ate se çka besojnë qytetarët që duhet të jetë qyteti i tyre, që qëshitet të zgjidheshin në mënyrë perfekte. Duke parë mungesat e lagjes, karakteristikat kryesore të vizionit janë:

- rrugët e sigurta, lagjet e sigurta
- edukim për të gjithë
- fëmijët e shëndosh
- çdo ndërtesë shtëpi
- paqe në lagje dhe në qytet
- e kuptuar dhe përkrahur nga shumica e pjesëtarëve të qytetit
- mjaft e gjërë që të mundësoj perspektiva të ndryshme

inspiruese dhe nxitëse për çdokëndë të kyqur në proces Qëllimi i këtij plani rregullues është që të krijojë një ambient të shëndoshë për një jetë të qetë përmes iniciativave gjithpërfshirëse familjare dhe komunitare. Në këtë zonë synojmë që me planin rregullues të bëhet:

- Sigurimi i sipërfaqeve të domosdoshme për përmbushjen e nevojave të të gjithë komunitetit
- Mundësimi i ndërtimit me koncesion - banim me interes të pronarëve dhe investueseve
- Shfrytëzimi ekonomik dhe efikas i tokës
- Sigurimi i infrastrukturës së re komunale: ujësjellësi, kanalizimi, rryma elektrike, ngrohja qendrore, gasifikimi, interneti, telefonia tokësore, sistemi i rrjetit kabllor etj
- Integrimi i objekteve publike dhe sociale
- Sigurimi i sipërfaqeve me gjelbërim dhe avancimi i kushteve për banim, punë, sport dhe rekreacion
- të krijohet lagja e sigurt dhe e shëndetshme përmes planifikimit pjesëmarrës, aksionit komunitar dhe advokimit të politikave zhvillimore
- Stimulimi i një ambienti të shëndoshë për jetë të shëndoshë
- të zhvillohet komuniteti përmes krijimit të vendeve të punës, edukimit, strehimit dhe krenarisë kulturore



- Zvogëlimi i ndotësve, hedhurinave dhe inkurajimi i mjedisit ekologjik
- Mbrojtja e zonës ekzistuese të gjelbërimit dhe shfrytëzimi aktiv i hapësirave të gjelbëruara
- Lidhja e rrjetit ekzistues të trafikut me ate të planifikuar dhe sinkronizimi me trafikun e lagjeve përkaj si dhe rritja e sigurisë për këmbësorë dhe automjete
- Sigurimi i një qasje të integruar për jetë funksionale dhe të sigurtë
- Qasje gjithpërfshirëse në të gjitha kategoritë e komunitetit e në veçanti për persona me aftësi të kufizuara dhe nevoja të veçanta, të moshuar, fëmijë dhe ata që jetojnë me ndihma sociale
- Sigurimi i hapësirave të nevojshme në kuadër të ndërtesave të planifikuara të nevojshme për zhvillimin e veprimtarive kulturore: arte pamore, dramatike, muzikokre etj. (në përdhësë, katin e parë dhe katin e dytë të ndërtesave të planifikuara)  
Stimulimi i parimeve të urbanizmit të qëndrueshëm dhe përdorimit të energjiave alternative (solare dhe gjeotermike), të përdorimit të materialeve të riciklueshme ndërtimore, etj.

### 32.2.3. Koncepti i organizimit dhe rregullimit urban

“Qyteza Pejton” e ngritur dikur në periferi të qytetit të Prishtinës, me sipërfaqe cca 20 ha, tani përbën qendrën e qendrës së këtij qyteti. Kufizohet me bulevardin “Nëna Terezë” në lindje, bulevardin “Bill Clinton” në jug, rrugën “Konstandini i Madh” në perëndim, rrugën “Kosta Novakovic” në veriperëndim dhe rrugën “Garibaldi” në veri.

Elementet përbërëse të lagjes janë shtepitë e banimit individual kryesisht në brendi të lagjes, objektet shumëbanesore kryesisht në vijat periferike të lagjes si dhe objektet shumkatëshe banimor-afariste të shpërndara gjithandej lagjes. Lagjja ka një qerdhe dhe një shkollë filllore, Katedralja si dhe një degë të Universitetit të Prishtinës – Fakulteti i Arteve.

Koncepti themelor i planit bazohet në përfundimet e sipërshënuara, të cilat sa i përket planifikimit konsistojnë në:

- Zgjidhje - kompromis mes dy ekstremeve për ndërtim të lartë dhe ndërtim të ultë.
- Respektim i funksioneve të parapara sipas PSZHU Prishtina 2004-2020 për lagjen Qyteza Pejton:
  - o bosht i qytetit, dhe
  - o zona mikse urbane – biznes dhe banim.
- Përshtatja me zhvillimet e rrethinës për të krijuar një ambient të qëndrueshëm në shkallë të gjerë për tërë qendrën e qytetit.

Sipas Planit Rregullues territori i lagjes Qyteza Pejton strukturohet në këto njësi urbanistike:

- Tërësi urbane
- Blloqe urbane





Teritori i Lagjes Qyteza Pejton organizohet në 3 (tri) tërësi urbane, të cilat më pas ndahen në blloqe urbane.

## Sipërfaqja

Plani rregullues për lagjen “Qyteza Pejton” përfshinë një sipërfaqe prej rreth 18 ha, në pjesën qendrore të qytetit të Prishtinës. Edhe pse një pjesë e lagjes përgjatë rrugës “Perandori Justinian” është trajtuar në kuadër të “Planit Rregullues Qendra 2” kjo do të rishikohet në këtë plan. “Qyteza Pejton” e trajtuar në këtë plan rregullues përkufizohet me:

- nga ana e Lindjes me Bulevardin “Nëna Terezë” që e ndajnë Qytezen Pejton nga zona urbane “Qendra 2” – Qendra Universitare.
- nga ana Jugore me bulevardin “Bill Clinton” e cila e ndanë “Qytezën Pejton” nga zona urbane “Dardania”.
- nga ana Perëndimore me rrugën “Konstandini i Madh” që ndanë “Qytezën Pejton” nga zona urbane “Lakrishte”, dhe
  - nga ana Veriore dhe Veriperëndimore me rrugët “Garibaldi” përkatësisht “Luan Haradinaj” të cilat e ndajnë me zonat urbane “Qendra” përkatësisht “Lakrishte”.

### a. Kufizimet me zonat e tjera - përreth

“Qyteza Pejton” me shtrirjen e saj në qendër të qytetit përkufizohet me zonat urbane të Qendrës dhe Qendrës 2, Dardanisë, dhe Lakrishtes.

#### Zona veriore

Qendra paraqet zonën përkufizuese të lagjes Qyteza Pejton për nga ana veriore, dhe ndahen përmes rrugës Garibaldi. Zona e Qendrës 1 është një zonë me strukturë urbane shumë të dendur, me përzierje të përmbajtjes së banimit, afarizmit e administratës. Është pjesë e “Boshtit Urban” sipas PSZhU të Prishtinës. Ka intenzitet të madh të qarkullimit të këmbësorëve dhe veturave dhe numër të madh të aktiviteteve që zhvillohen në të.

#### Zona lindore

Në anën lindore të Qytezës Pejton ndodhet kompleksi universitar i emërtuar si zona urbane Qendra 2. Kjo zonë përmbanë një numër të madh të ndërtesave kampit të Universitetit të Prishtinës, siq janë Rektorati, Biblioteka Kombëtare, Fakulteti Filozofik etj., poashtu edhe objektin e Radio Kosovës, Galerinë e Arteve e Kosovës, Instituti Albanologjik etj. Ka një dendësi më të vogël dhe më shumë sipërfaqe të gjelbruara se sa Qendra dhe vetë Qyteza Pejton. Ka një fluks të madh të këmbësorëve që qarkullojnë në këtë zonë e poashtu rruga përkufizuese Nëna Terezë ka një trafik të dendur.

#### Zona jugore

Dardania është zona urbane që rrethon lagjen Qyteza Pejton për nga jugu. Ka dendësi të madhe urbane. Karakterizohet me blloqet e banimit shumëbanesor, me lokalet afariste në kompleksin e njohur si “Santea”, dhe me administratën (Ministria e Arsimit, Shkencës dhe Teknologjisë, Administrata Tatimore e Kosovës, etj.).



### Zona perëndimore

Në perëndim të lagjes “Qyteza Pejton” gjendet zona urbane “Lakrishte”. Kjo zone karakterizohet kryesisht me banim shumëbanesor, por ka edhe lokale afariste, administrate, etj.

Në veri-perëndim ndodhen kompleksi i Pallatit të Shtypit, i cili është në fazën e renovimit, ndërkaq përbri tij ndodhen të vendosura përkohësisht lokale të administratës publike si p.sh. Sekretariati i Këshillit Gjyqësor. Gati krejtësisht në veri ndodhet kompleksi rekreim-afarizëm i Qendrës së Rinisë.

Qyteza Pejton në anën jug-lindore tangjenton edhe lagjen Ulpiana e cila është një zonë me banim të dendur me përzjerje të afarizmit dhe administratës.

Profilat e rrugëve dhe bulevardeve përkufizuese të lagjes Qyteza Pejton si zonë kontaktuese e lagjes me zonat përreth janë të ndryshme.

**Rruga Garibaldi** – si zonë kontaktuese rruga Garibaldi, ka një profil të rrugës me komunikacion të dendur automobilistik. Ka nga dy korsi në të dy kahet dhe një shirit gjelbrimi në mes. Ky profil e bënë rrugën të padepërtueshme jashtë vendkalimeve të shënuara. Në anën e Qytezës Pejton në trotuarin e gjerë dominon vargu i lokaleve afariste që paraqet një atraksion dhe arsyeton numrin e madh të kalimtarëve.

**Bulevardi “Nëna Terezë”** – përgjatë Qytezës Pejton ka profil rruge automobilistike me nga dy korsi në të dy kahet, shirit gjelbrimi në mes dhe trotuare relativisht të gjera. Edhe kësaj radhe nga ana e Qytezës Pejton dominon vargu i lokaleve afariste (dyqane, restorane, bankë...).

**Bulevardi “Bill Clinton”** – si zonë kontaktuese përmbanë rrugën automobilistike me katër korsi, nga dy në dy kahjet. Ka shirit gjelbrimi në mes e poashtu anash trotuareve. Frekuenca e kalimit të këmbësorëve është e madhe.

**Rruga “Konstandini i Madh”** – është një rrugë me dy korsi me një profil të parregullt ku mungojnë shiritat e qartë të këmbësorëve, gjelbrimi është i paktë. Ka trafik të dendur të automjeteve.

### b. Struktura e ndërtuar

Struktura fizike urbane – ambienti i ndërtuar i Qytezës Pejton përbëhet prej një numër të madh ndërtesash të ndryshme. Ndërtesat janë të tipeve të ndryshme ku dominojnë ato të modernizmit të vonë, si dhe ndërtesat e reja që reflektojnë përparimin në sferën teknologjike, por jo edhe ndonjë veqanti tjetër.

Të dhënat e prezantuara janë zhvilluar gjatë hulumtimit të Profilit Urban të lagjes Qyteza Pejton në periudhën Maj 2009. Këto të dhëna janë rezultat i rilevimit gjeodezik të gjendjes ekzistuese të lagjes “Qyteza Pejton”(maj 2009) dhe i anketimit të banorëve të kësaj zone urbane (maj 2009). Rilevimin gjeodezik dhe anketimin e kanë zhvilluar punëtorët e studios A Design.

Matjet gjeodezike janë regjistruar në formatin ‘dëg’. Rezultatet e të anketuarve janë përpunuar si bazë e të dhënave në programin Microsoft Excel me kopjet e bashkangjitura të fotografive digjitale në format “.jpg”. Ky dokumentacion i dorëzohet Drejtorisë së Urbanizmit, Kadastrit dhe Mbrojtjes së Mjedisit KK Prishtinë, dhe një kopje gjendet në arkivin e N.P.K. A Design.



### c. Destinimi i objekteve

Sa i përket shfrytëzimit të objekteve, në hapësirën e cila është përfshirë në planin rregullues “Qyteza Pejton” ekziston një fond i madh i objekteve me llojlloshmëri të shfrytëzimit:

Tab. Fondi i objekteve sipas shfrytëzimit

Nr.	Funksioni i objekteve	Sipërfaqja në m <sup>2</sup>	Përqindja %
	Banimi		
1	Shtëpi banimi individual	65054.8	46.14
2	Shumëbanesor	75929	53.85
	Totali	140983.8	
	Ndërmarrjet në lokacion		
1	Zejtari/Tregti	7159	12.72
2	Kafiteri	5926	10.53
3	Administratë publike	9440	16.77
4	Shërbime	6502	11.55
5	Organizata të huaja	9160	16.28
6	Objekte shëndetësore	2385	4.23
7	Objekte bankare	1846	3.28
8	Hotele	6820	12.12
9	Pa shfrytëzim	7027	12.48
	Totali	56265	

Sipërfaqja totale në objekte është 197248.8 m<sup>2</sup>.

### d. Kategorizimi i objekteve

Nga historiku i zhvillimit të Qytezës Pejton kemi objekte të vjetra mbi 40vjet e poashtu edhe objekte të posapërfunduara. Poashtu ka edhe llojlloshmëri të materialeve të aplikuara. Vjetërsia e objekteve, lloji i materialeve dhe strukturës si dhe shfrytëzimi i tyre ka rezultuar me objekte në gjendje të ndryshme të funksionimit.

Tab.3 Kategorizimi i objekteve:

Nr.	Emërtimi	Sipërfaqja m <sup>2</sup>	Përqindja %
1	E mirë	135.020,91	68,45
2	Mesatare	41.107,97	20,84
3	E dobët	14.036,72	7,11
4	E pakryer	7.083,20	3,59
	Totali	197.248,80	100,00

- Emërtimi “e mirë” do të thotë objekti i përfunduar komplet dhe në funksion.



- Emërtimi “mesatare” do të thotë objekti i përfunduar por me mangësi në mirëmbajtje apo strukturë.
- Emërtimi “e dobët” do të thotë objekti i papërfunduar ose i përfunduar por që vështirë funksionon.
- Emërtimi “e pakryer” do të thotë objekti në fazën e themeleve, ose objekti i pa përfunduar.

#### e. Etazhiteti

Lartësia e objekteve në lagjen “Qyteza Pejton” varion prej objekteve me vetëm një etazhë deri te objektet me mbi 10 etazha. Sipas ish Planit Detal Urbanistik të vitit 1977 Qyteza Pejton është planifikuar të ketë objektet e banimit individual me etazhitet P+1 në brendi si dhe objektet shumëbanesore e afariste me etazhitet deri në P+10 përgjatë rrugës së sotme Bill Clinton. Tani më ndërtesat nuk janë ndërtuar sipas këtij plani dhe kemi një përzjerje të lartësive të ndryshme në pozita të ndryshme brenda lagjes. Megjithatë në mesatare ndërtesat e lartësisë P+(3-5) dominojnë me gati gjysmën e numrit të ndërtesave në përgjithësi.

Tab.4 Etazhiteti i objekteve ekzistuese i përmbledhur:

Nr.	Etazhiteti	Sipërfaqja totale në m <sup>2</sup>	Përqindja %
1	P+0	21092.67	10.69
2	P+1	18074.98	9.17
3	P+2	30544.7	15.49
4	P+(3-5)	86597.85	43.90
7	P+(6-9)	40938.6	20.75
Totali		197248.8	

Nr.	Etazhiteti	Sipërfaqja totale në m <sup>2</sup>	Përqindja %
1	P+0	21092.67	10.69
2	P+1	18074.98	9.17
3	P+2	30544.7	15.49
4	P+3	34651.85	17.57
5	P+4	41154.4	20.86
6	P+5	10791.6	5.47
7	P+6	6277.4	3.18
8	P+7	2810.7	1.43
9	P+8	4895	2.48
10	P+9	26955.5	13.66
Totali		197248.8	



## f. Plani i marketingut

### Analiza e situatës marketing-tregu

Përpilimi i Planit të biznesit Urban është etapa e fundit në procesin e planifikimit strategjik, para se ky Plan të prezantohet për aprovim. Ky proces i ndihmon qytetin në aspekt të definimit të një vizioni të përbashkët për të. Planerët ofrojnë analiza dhe ndihmojnë qytetin për t'i hulumtuar opsionet për zhvillim.

Nëpërmes procesit të planifikimit analitik, ketu do të marrin parasysh aspektet fizike, sociale, ekonomike dhe mjedisore të zhvillimit urban dhe të egzaminonjë ndërlidhjet në mes tyre. Gjithashtu do të analizojnë kushtet egzistuese dhe trendet e ardhshme.

Etazhiteti	Ndërtimi	Parcela	Taksat	Shërbimet komunale	Shpenzimet	Shitja	Fitimi (me taksë)	Fitimi
1	2	3	4 (8x10%)	5*	6 (2+3+5)	7	8 (7-6)	9 (8-4)
	e/m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup>
X	300	158.82	27.62	65	523.82	800	276.18	248.56
IX	270	158.82	30.62	65	493.82	800	306.18	275.56
VIII	270	158.82	30.62	65	493.82	800	306.18	275.56
VII	270	158.82	30.62	65	493.82	800	306.18	275.56
VI	270	158.82	30.62	65	493.82	800	306.18	275.56
V	300	158.82	32.62	65	523.82	850	326.18	293.56
IV	300	158.82	32.62	65	523.82	850	326.18	293.56
III	300	158.82	32.62	65	523.82	850	326.18	293.56
III	300	158.82	32.62	65	523.82	850	326.18	293.56
I	300	158.82	47.62	65	523.82	1000	476.18	428.56
P	400	158.82	87.62	65	623.82	1500	876.18	788.56
I	500	158.82	-22.38	65	723.82	500	-223.82	-201.44
II	700	158.82	-52.38	65	923.82	400	-523.82	-471.44

mesatarja e fitimit 236.10

5\* Vlera që e përcakton Komuna



Etazhiteti	Ndërtimi	Parcela	Taksat	Shërbimet komunale	Shpenzimet	Shitja	Fitimi (me taksë)	Fitimi
1	2	3	4 (8x10%)	5*	6 (2+3+5)	7	8 (7-6)	9 (8-4)
	e/m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup>
IV	270	158.82	30.62	65	493.82	800	306.18	275.56
III	270	158.82	35.62	65	493.82	850	356.18	320.56
III	270	158.82	35.62	65	493.82	850	356.18	320.56
I	300	158.82	47.62	65	523.82	1000	476.18	428.56
P	400	158.82	87.62	65	623.82	1500	876.18	788.56
I	500	158.82	-22.38	65	723.82	500	-223.82	201.44

mesatarja e fitimit 322.06

5\* Vlera që e përcakton Komuna

### Analiza SËOT

<p><b>Përparësitë</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pozita tejet e favorshme ne qytet</li> <li>• Interesimi i madh per investime</li> <li>• Perspektiva afatgjatë</li> <li>• Kulturë e veçantë e bashkëpunimit</li> <li>• Stabiliteti</li> <li>• Përqendrim rajonal</li> <li>• Vazhdimi i inovacionit</li> <li>• Banoret të motivuar, të angazhuar dhe fleksibil</li> </ul>	<p><b>D.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ndertimet ilegale</li> <li>• Infrastruktura joadekuate, mungesa e parkingjeve</li> <li>• Mungesa e siperfaqeve gjelbruese dhe rekreimit</li> <li>• Interese kontradiktore te pronareve</li> <li>• Mospërparësia në matjen e shkallëve të ekonomisë</li> <li>• H&amp;ZH është i kufizuar për shkak të shpenzimeve</li> <li>• Shpenzimet e larta të rregullimit</li> <li>• Mungesa e burimeve</li> </ul>
<p><b>M.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mundësi per permbajtje te larmishme</li> <li>• Shkollim, kopshtet, çerdhet, sipërfaqet e gjelbëruara dhe rekreative</li> <li>• Banim,</li> <li>• Rekreacion,</li> <li>• Biznes,</li> <li>• përmirësimin e shërbimeve dhe mbështetjes</li> <li>• modifikimi i qasjesë, barrierave dhe mundësive etj</li> </ul>	<p><b>R.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mekanizmat jo aq te fuqishem per implementim</li> <li>• Aktivitete ndertimore ilegale para dhe pas aprovimit te planit rregullues</li> <li>• Kriza globale dhe renja e interesimit per ndertime</li> </ul>



## Plani i veprimit, implementimi i projektit

Si bazë për të implementuar këtë plan është mënyra e definimit të parcelave kadastrave të cilat do të përfshihen në tërësitë urbane. Kompleksiteti i lagjes “Qyteza Pejton” dhe rëndësia e saj për fizionominë e qytetit të Prishtinës, e bën të veçantë dhe propozohet që si hap shtesë në mes të këtij Plani rregullues dhe Lejes ndërtimore të hartohen projekte urbanistike për disa blloqe specifike apo tërësi urbanistike të saj.

Nga kjo duhet të definohen parcelat në tërësinë urbane ku nga e gjithë sipërfaqja e tërësisë urbane do të zbriten sipërfaqet e rrugëve, objekteve me karakter të përbashkët: shkollat, kopshtet, çerdhet, sipërfaqet e gjelbëruara dhe rekreative dhe pas definimit të këtyre sipërfaqeve do të kalohet në fazën e përpunimit detal të tërësive për pregaditjen e Lejes për ndërtim.

Leja urbanistike hartohet nga autoritetet komunale bazuar në Projekti urbanistiko-arkitektonik të hartuar më parë nga kompanitë e licencuara për këtë veprimtari (apo institucione kompetente). Hartimi i projektit urbanistiko-arkitektonik duhet të bëhet në harmoni me kushtet tekniko-urbanistike të hartuara nga Drejtoria e Urbanizmit, Komunës së Prishtinës.

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

- 1) Kopja e planit në të cilën janë të shënuara të gjitha parcelat që gjinden brenda një blloku të emërtuara në emër të një kompanie e cila do të bëjë realizimin e këtij projekti
- 2) Kompania (ose institucioni kompetent) e cila është bartëse e projektit të një bllok apo tërësi urbanistike duhet të bëjë kërkesën për Lejen e ndërtimit
- 3) Kompania në fjalë do të përpilojë tërë dokumentacionin e nevojshëm që do ta kërkojë Drejtoria për Urbanizëm
- 4) Para dhënjes së lejes së ndërtimit kompania duhet të paguaj obligimet për kyçjen e bllokut në sistemin e rrjetit komunal të infrastrukturës.
- 5) Pas kryerjes së obligimeve të lartpërmendura kompania merr lejen e ndërtimit dhe fillon me ndërtimin sipas marrëveshjes paraprake me pronarët.
- 6) Pas përfundimit të çdo objekti në bllok kompania zbatuese duhet të bëjë kërkesën në drejtoratin për urbanizëm për formimin e komisionit profesional për shikimin dhe pranimin teknik të objektit për marrjen e lejes së përdorimit.
- 7) Pas marrjes së lejes për përdorim të objektit zbatuesi ose implementuesi do të bëjë shpërndarjen e banesave pronarëve të parcelave sipas kontratës paraprake.

Pas marrjes së lejes për përdorim të objektit pronarët do të bëjnë kërkesën për regjistrim në librat kadastral të apartamentit.

## g. Sistemi i kontrolli

Monitorimi i aktiviteteve zhvilluese i sigurojn zyrtarët qeveritarë, menaxheret e percaktuar ne udheheqje dhe percjellje të zhvillimit projektit, shoqëria civile ka mundësi që nëpërmes mjeteve të mësohet nga përvoja e kaluar, për të përmisuar ofrimin e shërbimeve. Ky monitorim paraqet “një aktivitet te brendshëm te projektit i disenjuar qe të ofroj përgjigje të vazhdueshme rreth përparimit të projektit, problemet me të cilat ballafaqohet dhe efikasitetin me të cilën është duke u zbatuar”.



Ky tip i evolimit zbatohet derisa është duke u realizuar projekti, me qëllim të përmisimit të disenjit të projektit dhe funksionimit të tij në veprim.

Fusha ose shkalle e monitorimit është e përcaktuar nga një sere shqyrtimesh duke përfshirë, qëllimin për çka është i paraparë monitorimi, pjesëmarrsit e drejtë përdrejtë të cilët kanë interes në konkluzionet e monitorimit, shpejtësia me të cilën nevojitet informatat dhe çmimi me të cilin kryhet monitorimi.

## **h. Përfundimi**

Si përfundim mund të thuhet se lagja Qyteza Pejton, pjesë e qendrës së qytetit është një lagje me një potencial të madh të zhvillimit, por edhe me probleme të shumta. Banorët e lagjes kanë kërkesa të shumta për rregullimin e lagjes, dhe përmirësimin e kushteve të jetesës. Nga banorët e objekteve shumëkatëshe dominojnë kërkesat për gjelbrim, parkim dhe pastërti, ndërkaq nga banorët e shtëpive individuale dominojnë kërkesat për infrastrukturë, urbanizim të përgjithshëm të lagjes dhe më shumë gjelbrim.

Përpos kërkesave për përmirësimin e kushteve të jetesës në lagjen Qyteza Pejton, banorët e shtëpive individuale janë deklaruar edhe për tipin e ndërtimit i cili duhet të aplikohet në Qytezën Pejton të urbanizuar. Kërkesat janë të ndryshme por me një diferencë të vogël fitojnë ato për ndërtim të lartë.

Plani rregullues duhet të parashtrojë kushtet teknike, kriteret dhe zgjidhjet për rregullimin e lagjes duke pasur parasysh kërkesat dhe preferencat e qytetarëve të saj.





Bilanci i sipërfaqeve të ngastrave që planifikohen për rrugë  
Me gjithë përpjekjen për ruajtjen e rrjetit ekzistues rrugor, me qëllim që të arrihet një zgjidhje më e mirë urbane dhe implementim me i lehte i planit mirëpo megjithatë kemi arritur deri te planifikimi i dy rrugëve të reja të cilat prekin ngastrat private. Sipërfaqet që do tu mirren ngastrave për qëllim të ndërtimit të rrugëve të reja janë të paraqitura më poshtë me anë tabelare.

Bilanci i siperfaqeve te ngastrave qe planifikohen per rruge			
Nr. I ngastres	Sip.e ngastres	Sip.e marre	Sip.e mbetur
7136-0	461.49	174.93	286.56
7137-0	482.16	95.51	386.65
7317-0	447.81	309.63	138.18
7318-0	448.15	32.18	415.97
7315-0	563.23	257.53	305.7
7319-0	432.18	113.84	318.34
7320-0	447.36	54.49	392.87
7323-0	446.9	56.65	390.25
7324-0	447.35	59.05	388.3
7327-0	442.34	59.06	383.28
7328-0	441.83	57.75	384.08
7331-0	444.92	58.53	386.39
7332-0	473.23	210.05	263.18



### 32.3. Paramasa dhe paralogaritë Rrugët

Profili	RRUGET			Çmimi	Vlera	shetitorja					TOTAL		
	A-A	B-B	Totali			shetitorja 1	shetitorja 2	platoa	Total shetitorja	Çmimi			Vlera
Gjatesia (m)	1,755	1,728	3,483			318	250					2236073	Rrugët
<b>Asfalti</b>												396620	shetitorja
Gjeresia (m)	9.5	7.0				11	7						
Siperfaqja (m <sup>2</sup> )	16,672.5	12,096.0	28,769	65.0 €	1,869,953	3476	1750	6106	11332	35	396620	2632693.00	
<b>Gjelberimi</b>													
Gjeresia (m)	3.0	0.0											
Siperfaqja (m <sup>2</sup> )	5,265.0	0.0	5,265	10.0 €	52,650								
<b>Biciklistat</b>													
Gjeresia (m)	0.0	0.0											
Siperfaqja (m <sup>2</sup> )	0.0	0.0	0	45.0 €	0								
<b>Trotuari</b>													
Gjeresia (m)	2.0	2.0											
Siperfaqja (m <sup>2</sup> )	3,510.0	3,456.0	6,966	45.0 €	313,470								
<b>Siperfaqja totale (m<sup>2</sup>)</b>	25,447.5	15,552.0	41,000		2,236,073								



## Paramasa dhe paralogarite për rrjetin elektrik

PARAMASA DHE PARALOGARIA E RRJETIT ELEKTRIK DHE NDRIQIMIT PUBLIK					
Nr.Pos	Elektroinstalimi i rrgmes forte				
Pos.1	Përshkrimi i pozicionit	Njësia	Sasia	Çmimi	Shuma
	Trafostacioni 10(20)/0.4kV ,S=1000kVA	cope	4	35,000.00	140,000.00
	Trafostacioni 10(20)/0.4kV ,S=630kVA	cope	23	35,000.00	805,000.00
	Trafostacioni 10(20)/0.4kV ,S=250kVA	cope	1	28,000.00	28,000.00
	Trafostacioni 10(20)/0.4kV ,S=160kVA	cope	1	25,000.00	25,000.00
	Trafostacioni 10(20)/0.4kV ,S=160kVA	cope	1	20,000.00	20,000.00
	Kablo 10(20)kV,Kablo eshte e tipit NA2XSY 3X1X240/25mm2,keu hyne edhe gypi forte	km	12	51,000.00	612,000.00
	Kablo nentoksore PP-00 4X 95mm2 ,1kV.ketu hyne edhe gypi i forte Ø150	km	3	25,000.00	75,000.00
	Kablo nentoksore PP-00 4X 25mm2,1kV.ketu hyne edhe gypi i forte Ø100,zhavori,hiriti tokzues,pika matese,betonimi	km	4.5	4,200.00	18,900.00
	Shtylla elektrike RAS-U-80,h=9m se bashku me kalendabra me poqa te natriumit 250w te vendosur ne dy anet e rruges(A-A) .Ketu hyne edhe punimi i ankerave dhe betonimi i tyre me beton MB20	cope	140	600.00	84,000.00
	Shtylla elektrike RAS-U-80,h=9m se bashku me kalendabra me poqa te natriumit 250w te vendosur ne njeran ane te rruges (B-B).Ketu hyne edhe punimi i ankerave dhe betonimi i tyre me beton MB20	cope	70	600.00	42,000.00
	Porosia,transporti dhe vendosja e gypave Ø160 l brinjezuar per pershkim te mevonshem te rrjetit elektroenergjetik.Shtresa e brendshme egypit duhet te jete e verdhe kurse pjesa e jashtme e zeze me 4 vija te kuqe per gjatesi	km	7	3,400.00	23,800.00
	Porosia,transporti dhe vendosja e gypave Ø200 l brinjezuar per pershkim te mevonshem te rrjetit elektroenergjetik.Shtresa e brendshme egypit duhet te jete e verdhe kurse pjesa e jashtme e zeze me 4 vija te kuqe per gjatesi	km	20	4,000.00	80,000.00
	Porosia,transporti dhe vendosja e gypave Ø100 l brinjezuar per pershkim te mevonshem te rrjetit elektroenergjetik.Shtresa e brendshme egypit duhet te jete e verdhe kurse pjesa e jashtme e zeze me 4 vija te kuqe per gjatesi	km	7	3,200.00	22,400.00
	punimi i pusetave ne cdo 40m gjatesi(komplet)	cope	90	750.00	67,500.00
	Punimi kanalizimit kablllovak	km	4.5	10,000.00	45,000.00
	punet ndertimore(30% e materialit)	cope	1	626,580.00	626,580.00



## Paramasa dhe paralogaritë të rrjetit telekomunikues

TOTAL POSICIONI 1					2,715,180.00 €
PARAMASA DHE PARALLOGARIA E RRJETIT TELEKOMUNIKUES					
Nr.Pos.	Elektroinstalimi i rrymes forte				
Pos.2	Përshkrimi i pozicionit	Njësia	Sasia	Çmimi	Shuma
	centrali AT me 3500 porta	cope	3	450.00 €	1,350.00 €
	Kabli me 12 fije optike	km	2.5	11,000.00 €	27,500.00 €
	Ormana -OM te vendosura pran objekteve te banimit ,hotelerive,objekteve per sherbime Vendi te percaktohet gjate ndertimit	cope	15	250.00 €	3,750.00 €
	kabli TK-59 30x4x0.6mm2 se bashku me gyp	m	2650	3.00 €	7,950.00 €
	kabli TK-59 15x4x0.6mm2 se bashku me gyp	m	31200	16.50 €	514,800.00 €
	kabli TK-59 15x4x0.6mm2 per objektet me gyp	m	12050	1.50 €	18,075.00 €
	kabli TK-59 35x4x0.6mm2 se bashku me gyp	m	13650	3.50 €	47,775.00 €
	kabli TK-59 15x4x0.6mm2se bashku me gyp	m	9560	1.50 €	14,340.00 €
	punimi i pusetave ne cdo 40m gjatesi(komplet)	cope	90	400.00 €	36,000.00 €
	punet ndertimore(30% e materialit)	cope	1	201,462.00 €	201,462.00 €
TOTAL POSICIONI 2					873,002.00 €
REKAPITULIM					
	PARAMASA DHE PARALLOGARIA E RRJETIT ELEKTRIK				2,715,180.00 €
	PARAMASA DHE PARALLOGARIA E RRJETIT TELEKOMUNIKUES				873,002.00 €
TOTAL POSICIONI					3,588,182.00 €



## Paramasa dhe paralogaria per rrjetin e ujës-jellësit dhe kanalizimit

Nr.	Pershkrimi i punimeve	Njesia	Sasia	Çmimi	Shuma
<b>1</b>	<b>Rrjeti I Kanalizimeve te Ujrave te Zeza</b>				
1	Germim dheu me makineri	m <sup>2</sup>	6960	5	34800
2	Transport dheu me makineri L = 5 km	m <sup>2</sup>	1500	1	1500
3	Mbushje ngjeshje me zhavorr	m <sup>2</sup>	5800	8	46400
5	F.V. tub H.D.P.Ei brinjezuar ø 250 mm CL 8 kN/m <sup>2</sup>	ml	125	10	1250
6	F.V. tub H.D.P.Ei brinjezuar ø315 mm CL 8 kN/m <sup>2</sup>	ml	827	15	12405
7	F.V. tub H.D.P.Ei brinjezuar ø 400 mm CL 8 kN/m <sup>2</sup>	ml	559	20	11180
8	F.V. tub H.D.P.Ei brinjezuar ø 500 mm CL 8 kN/m <sup>2</sup>	ml	193	35	6755
9	F.V. tub H.D.P.Ei brinjezuar ø 630 mm CL 8 kN/m <sup>2</sup>	ml	132	45	5940
10	Ndretimi i pusetave sipas detalit per K.UZ	cope	135	300	40500
<b>Shuma 1</b>					<b>160,730</b>
<b>2</b>	<b>Rrjeti I Kanalizimeve te Ujrave te Bardha</b>				
Nr.	Pershkrimi i punimeve	Njesia	Sasia	Çmimi	Shuma
1	Germim dheu me makineri	m <sup>2</sup>	3726	5	18630
2	Transport dheu me makineri L = 5 km	m <sup>2</sup>	726	1	726
3	Mbushje ngjeshje me zhavorr	m <sup>2</sup>	2800	8	22400
6	F.V. tub H.D.P.Ei brinjezuar ø 400 mm CL 8 kN/m <sup>2</sup>	ml	480	20	9600
7	F.V. tub H.D.P.Ei brinjezuar ø 500 mm CL 8 kN/m <sup>2</sup>	ml	460	35	16100
8	F.V. tub H.D.P.Ei brinjezuar ø 630 mm CL 8 kN/m <sup>2</sup>	ml	144	45	6480
9	F.V. tub H.D.P.Ei brinjezuar ø 710 mm CL 8 kN/m <sup>2</sup>	ml	98	50	4900
10	F.V. tub H.D.P.Ei brinjezuar ø315 mm CL 8 kN/m <sup>2</sup>	ml	681	15	10215
10	Ndretimi i pusetave dhe ujembeledhsav K.U.B	cope	120	300	36000
<b>Shuma 2</b>					<b>125,051</b>
<b>Shuma (1 ÷ 2)</b>					
<b>Rrjeta_Ujesjellesi</b>					
Nr.3	Pershkrimi i punimeve	Njesia	Sasia	Çmimi	Shuma
1	Germim dheu me makineri	m <sup>2</sup>	3937	5	19686
2	Transport dheu me makineri L = 5 km	m <sup>2</sup>	3937	1	3937
3	Mbushje me rere	m <sup>2</sup>	3000	10	30000
4	Mbushje ngjeshje me zhavorr	m <sup>2</sup>	500	13	6500
6	F.v tub PE 100 Pn 10 atm d = 350 mm	ml	400	40	16000
5	F.v tub PE 100 Pn 10 atm d = 160 mm	ml	1062	17	18054
7	F.v tub PE 100 Pn 10 atm d = 63 mm	ml	50	12	600
8	F.v tub PE 100 Pn 10 atm d = 90 mm	ml	245	10	2450
9	F.v tub PE 100 Pn 10 atm d = 75mm	ml	1514	8	12112
12	F.V e Hidrantave nentokesor DN-80	cop	10	1000	10000
10	Fazoneri hidraulike 5 % te vleres se tubit	euro		2960	2960
<b>Shuma 3</b>					<b>122,299</b>
<b>Shuma (3)</b>					<b>122,299.00</b>
<b>Fondi rezerve 5 %(dëmtim i infrastrukturave kek,ptk,termokos</b>					<b>6,114.95</b>
<b>Shuma</b>					<b>128,413.95</b>
<b>Shuma Totale per (1+2+3)=160730+125051+128413</b>					<b>414,194.00EURO</b>



**Paramasa dhe parallogaria e punëve për instalime te ngrohjes në largësi për zonën Qytetza Pejton - Prishtinë**

Nr.	Përshkrimi	Njësia	Sasia	Çmimi €	Total €
<b>1</b>	Furnizimi dhe montimi i gypave paraizolues me pjeset perkatëse fazonike komplet (lidhëse, shkumë trakë izoluese etj.),				
1.1	DN 40	m	60	35	2,100
1.2	DN 50	m	150	35	5,250
1.3	DN 65	m	350	40	14,000
1.4	DN 80	m	400	50	20,000
1.5	DN 100	m	550	60	33,000
1.6	DN 125	m	990	68	67,320
1.7	DN 150	m	240	80	19,200
1.8	DN 200	m	220	104.4	22,968
<b>2</b>	Kthesa të paraizoluara komplet me paisjet përkatëse fazonike (lidhëse, shkumë trakë izoluese etj.) është 50% nga nga poz. i gypav1.1-1.8	%	0.5	183,838	91,919
<b>3</b>	Valvola me flanaxhe dhe kundërflanaxhe komplet me puthitësa dhe bulona				
3.1	DN 40, PN 25	copë	4	126	504
3.2	DN 65, PN 25	copë	10	126	1,260
3.3	DN 80, PN 25	copë	8	328	2,621
3.4	DN 100, PN 25	copë	10	476	4,764
3.5	DN 125, PN 25	copë	8	540	4,320
3.6	DN 150, PN 25	copë	4	540	2,160
3.7	DN 200, PN 25	copë	4	960	3,840
<b>4</b>	Valvola me flanshe dhe kundërflanshe për zbrazje dhe për largimin e ajrit komplet me puthitëse dhe bulona				
4.1	DN 25, PN 25	copë	24	54	1296



<b>5</b>	Gypa të zi pa tegel të çelikut për lidhje me saldim nëpër puseta				
5.1	DN 25	m	20	4	80
5.2	DN 32	m	20	4.5	90
5.3	DN 40	m	20	6.5	130
5.4	DN 50	m	20	9.6	192
5.5	DN 80	m	36	15.6	562
5.6	DN 100	m	20	19.2	384
5.7	DN 125	m	15	24	360
5.8	DN 150	m	15	30	450
5.9	DN 200	m	15	40	600
<b>6</b>	Fitingu për gypat e çelikut si mbajtësat, kthesat, tegeli, gasi për saldim etj. është 50% nga pozicioni i gypave 51-5.7.	%	0.5	2,848	1,424
<b>7</b>	Ndërtimi i pusetave me dimensione 2.00x2.00m, lartësia deri në 2.00m varësisht nga gjendja në vend, me beton të arminuar MB 30, komplet me gropimin dhe bartjen e dheut në deponi, kllapnet e nevojshme, armaturën dhe 2 kapakë të gizës.	copë	10	1,800	18,000
<b>8</b>	Gropimi i kanalit duke deponuar dheun anash planifikimi i kanalit, shtruarja e rërës nën dhe mbi gypa, mbulimi i kanalit me ngjeshje, si dhe kthimi në gjendjen e mëparshme.	m	1500	18	27,000
<b>9</b>	Punët dhe materiali i paparaparë 5% nga poz. 1-8	%	0.05	345,793	17,290
			<b>Gjithsejt €</b>		<b>363,083</b>

**32.4. Prezantim 3-dimensional** i lagjes “Qyteza Pejton”,  
skenar i ndërtuar sipas parametrave të paraparë me këtë  
plan rregullues



*Fig. 12 Pamje tredimensionale - ANIMACION*



*Fig. 13 Pamje tredimensionale - ANIMACION*





## Indekset

### 32.5. Indeks i tabelave

<i>Tab. 1</i>	<i>Bilancet e kapaciteteve</i>
<i>Tab. 2</i>	<i>Blloku A1</i>
<i>Tab. 3</i>	<i>Blloku A2</i>
<i>Tab. 4</i>	<i>Blloku A3</i>
<i>Tab. 5</i>	<i>Blloku A4</i>
<i>Tab. 6</i>	<i>Blloku A5</i>
<i>Tab. 7</i>	<i>Blloku B1</i>
<i>Tab. 8</i>	<i>Blloku B2</i>
<i>Tab. 9</i>	<i>Blloku B3</i>
<i>Tab. 10</i>	<i>Blloku B4</i>
<i>Tab. 11</i>	<i>Blloku B4'</i>
<i>Tab. 12</i>	<i>Blloku C1</i>

### 32.6. Indeksi i fotografive

<i>Fig. 1</i>	<i>Zhvillimi historik i lagjes Qyteza Pejton</i>
<i>Fig. 2.</i>	<i>Pozita e lagjes Qyteza Pejton – plan.</i>
<i>Fig. 3</i>	<i>Pamje e lagjes Qyteza Pejton</i>
<i>Fig. 4</i>	<i>Diagram koncepti Qyteza Pejton</i>
<i>Fig. 5</i>	<i>Analize volumetrike - koncepti Qyteza Pejton</i>
<i>Fig. 6.</i>	<i>Vija ndërtimore</i>
<i>Fig. 7</i>	<i>Pozita e ndërtesave</i>
<i>Fig. 8</i>	<i>Lartësia e ndërtesës</i>
<i>Fig. 9</i>	<i>Niveleta</i>
<i>Fig. 10</i>	<i>Elementet e tjera rregulluese</i>