



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

PROJEKTI: PLANI RREGULLATIV TOPHANE

NUMËR: 300305

KONTRATË ME: KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË
Rr. Trepça 2
Prishtinë, Kosovë

HARTUES: KOMUNAPROJEKT d.d.
Partizanska c. 3-5
2000 Maribor, Slovenija

URBANISTI I AUTORIZUAR: ANDREJ ŠMID, univ.dipl.inxh.ark.

BASHKËPUNTORË: PETER KOCMUT, univ.dipl.inxh.ark.
MARKO ROZMAN, univ.dipl.inxh.ark.
mag. BORIS ŠKERBINEK, univ.dipl.inxh.ndërt.
TASIN BEXHETI, abs.ndërt.
FALK WAGNER, abs.urb.plan.
ROBERT FORTIČ, tek.ndërt.

DATA E PUNIMIT: SHTATORË 2005

URBANISTI I AUTORIZUAR:
ANDREJ ŠMID, univ.dipl.inž.ark.

DREJTORI:
MARJAN BASTIČ, univ.dipl.ekon.

Nënshkrimi:
Data:

Nënshkrimi:
Data:



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

PËRMBAJTJA E PROJEKTIT NR. 300305

A/ PJESA TEKSTUALE

0.0. NË PËRGJITHËSI

1.0. MADHËSIA E HAPËSIRËS TË PLANIT RREGULLATIV

- 1.1. DOKUMENTET PËR PLANIFIKIM NGA KOMUNA
- 1.2. MADHËSIA E HAPËSIRËS
 - 1.2.1. Përshkrimi i madhësisë së hapësirës për planifikim
 - 1.2.2. Përshkrimi i kufirit të planit rregullativ
 - 1.2.3. Lista e parcelave
 - 1.2.4. Përshkrimi i pronësis së parcelave
 - 1.2.5. Inventarizimi i objekteve egzistuese si dhe linjat komunale dhe mjetet

2.0. ZGJIDHJA E RREGULLIMIT HAPSINOR

- 2.1. DESTINIMI I HAPËSIRËS
- 2.2. RREGULLIMET E PARAPARA
 - 2.2.1. Trafiku dhe rregullimet tjera
 - 2.2.2. Punët e lejuara në objektet egzistuese
 - 2.2.3. Rrënim i objekteve egzistuese
 - 2.2.4. Objektet e reja të paraparë
 - 2.2.5. Rregullimet tjera

3.0. KUSHTET PËR PROJEKTIM

- 3.1. KUSHTET PËR RREGULLIMIN URBAN TË HAPSIRËS
- 3.2. KUSHTET PËR REGJENERIMIN URBAN
 - 3.2.1. Koncepti i blloqeve
 - 3.2.2. Koncepti i komasacionit parcelor
- 3.3. KUSHTET PËR OBJEKTET E REJA
- 3.4. KUSHTET PËR RREGULLIMIN E SIPËRFAQEVE TË LIRA
- 3.5. KUSHTET PËR RREGULLIMIN E SIPËRFAQEVE TË TRAFIKUT
- 3.6. INSTRUMENTARIUMI URBAN
- 3.7. TOLERIMET
- 3.8. KUSHTET PER RREGULLIMIN E SIPËRFAQEVE PUBLIKE

4.0. DETYRAT E INFRASTRUKTURËS PUBLIKE KOMUNALE

- 4.1. KANALI FEKAL
- 4.2. UJËSJELLËSI
- 4.3. RRJETI ELEKTRIK DHE NDRIÇIMI PUBLIK
- 4.4. TELEFONI DHE TELEKOMUNIKACIONI
- 4.5. MBETURINAT
- 4.6. NGROHJA

5.0. MASAT PËR RRUAJTJEN E AMBIENTIT, RRUAJTJEN E NATYRËS DHE RRUATJEN E TRASHIGIMISË KULTURORE

- 5.1. TOKA PJELLORE
- 5.2. INSOLIMI



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

- 5.3. AJRI
- 5.4. ZHURMA
- 5.5. RRAUJA E UJIT NËNTOKSORË
- 5.6. RRUAJTJA E LUMIT
- 5.7. TRASHIGIMIA KULTURORE

- 6.0. MASAT PËR MBROJTJEN NGA FATKEQËSITË NATYRORE DHE TË TJERA**
 - 6.1. MBROJTJA NGA ZJARRI
 - 6.2. MUNDËSIA E EVAKUIMIT

- 7.0. PARCELIMI**
 - 7.1. NDARJA E HAPËSIRËS NË BLOQE
 - 7.2. PARIMI I KOMASACIONIT DHE NDARJA E PARCELAVE
 - 7.3. PARIMI I KOMASACIONIT DHE NDARJA E STRUKTURES BANESORE

- 8.0. ETAPAT E REALIZIMIT TE REGJENERIMIT URBAN**
 - 8.1. NDËRTIMI I INFRASTRUKTURËS PUBLIKE
 - 8.2. MUNDËSITË E REALIZIMIT TË ETAPAVE

- 9.0. KUSHTET TJERA PËR REALIZIMIN E RREGULLIMIT KARTOGRAFIK**
 - 9.1. DETYRAT E INVESTUESIT SIPAS BLOQEVE
 - 9.2. DETYRAT E NDËRTIMIT TE INFRASTRUKTURES PUBLIKE

B/ PJESA GRAFIKE B

Listi nr. 1	Inçizimi gjeodezik i tërë zonës	P 1 : 1000
Listi nr. 2	Destinimi sipas zonave	P 1 : 1000
Listi nr. 3	Situacioni rregullues	P 1 : 1000
Listi nr. 4	Plani i njesive funksionale dhe kushtet	P 1 : 1000
Listi nr. 5	Plani i infrastrukturës se trafikut	P 1 : 1000
Listi nr. 6	Koncepti në ortofoto	P 1 : 1000

C/ SHITESË

C/1	Dekreti mbi planin rregulativ
C/2	Arësytimi i dekretit
C/3	Tabela e njesive funksionale
C/4	Komasacioni i tokës
C/5	Përshkrimi i njesive funksionale
C/6	Profili i ri i rrugës



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

0.0. TË PËRGJITHËSHME NË KËTË PLAN RREGULATIV

Ky plan rregullativ është punuar sipas marveshjes me Kuvendin komunal Prishtinë. Puna e punuar është bazuar në:

- definimet e planit Strategjik të qytetit të Prishtinës (2004)
- kushtet profesionale nga detyra e projektit (2004/05)
- verifikimet e hapsirës përmes profilit urban
- kushtet nga organet pëlqimdhënës dhe organizimi

Si pjesë përbërëse e këtij plani rregullativ është edhe inçizimi digjital i hapësirës dhe të gjitha hartat digjitale.

Hyrje

Hapësira e Tophanes është një pjesë historikisht shumë interesante e qytetit të Prishtinës. Për shkak të ruajtjes së marrëdhënieve midis hapësirave tregtare dhe atyre banesore, afërsisë me qendrën dhe pozitën e mirë në strukturën e qytetit, zhvillimi i kësaj lagjeje inicion zhvillimin e qytetit. Aktivizimi i kësaj zone të zymtë, të degraduar, do të jetë nxitje për një zhvillim të mirëfilltë urban.

Regjenerimi i kësaj zone të zymtë, e cila më nuk i përmbush kërkesat e standardeve bashkëkohore urbane, mund të zgjidhet me anë të identifikimit dhe analizimit të problemeve me të cilat aktualisht ballafaqohet lagja e Tophanes. Problemet e identifikuar janë:

- numri i pamjaftueshëm i ndërtesave banesore komplekse urbane adekuate krahas rritjes së numrit të banorëve (krahasimi me Vienën e viteve 1890)
- ndryshimi i standardeve dhe nevojës hapësinore (trafiku, sipërfaqet e gjelbërta, lartësia e qytetit)
- mungesa e mbrojtjes së të mirave publike
- ndërtimi i segmenteve banale ndërtimore (duke injoruar zgjidhjen e problemeve të përgjithshme)
- parregullsia e skajshme e gjendjes së parcelave
- parregullsia e skajshme e llojeve të ndërtesave

Përkundër problemeve të lartshënuara, hapësira ka potenciale reale për ndërtim dhe zhvillim funksional, sikur janë:

- pozita shumë e mirë në strukturë të qytetit
- rrugët e reja (pjesë të sistemit primar të qytetit)
- rrugët e vjetra lidhëse (potenciale të papërdorura)
- kërkesat për vend për ndërtim është shumë më i mëdh se sa oferta
- numëri i vogël i objekteve të mbrojtura (trashëgimi kulturore)

Regjenerimi urban

Gjatë planifikimit të rigjenerimit urban të hapësirës jemi përcaktuar për:

- **ruajtjen e karakteristikave strukturale:** në përgjithësi kemi propozuar ruajtjen e rrugëve ekzistuese, por të riparuar (atëher kur do të mundësohet), shtruarjen e rrugëve me kalldrëm, ruajtjen e rrjedhës së lumit Prishtina përmes brezit të gjelbër, ruajtjen e pjesës tradicionale rezidenciale në qendër të hapësirës së rregulluar, planifikimin e një sheshi tradicional të gjatë në formë trekëndëshi dhe mënyrën tradicionale të vendosjes së elementeve urbane në skajoret e kalldrëmit.



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

- **modernizimi i strukturës urbane:** blloqet banesore i kemi definuar saktësisht dhe janë adaptuar sipas kërkesave të infrastrukturës bashkëkohore të qarkullimit dhe asaj komunale, brezi i gjelbër përgjatë lumit është menduar të jetë elementi qendror urban (bazuar në kërkesat), disa rrugë janë ridefinuar dhe të gjitha profilet e rrugëve janë ndryshuar, kurse disa rrugë tjera janë të reja dhe lidhëse duke u bazuar në definimet e reja të zonave banesore.

- **ridefinimi i shfrytëzimit të sipërfaqeve:** në mënyrë që të bëhet kontrollimi i zhvillimit, i kemi disajnuar blloqet banesore si njësi funksionale sipas rregullave të përcaktuara ndërtimore. Sipas rregulloreve, këto njësi janë të njëjta. Shfrytëzimi i sipërfaqeve sipas propozimit tonë është definuar në atë mënyrë që hapësira qendrore të shfrytëzohet nga rrugët kufizuese lindore dhe perëndimore, hapësira jugore të jetë për shfrytëzim të përzier, kurse pjesa e brendshme e hapësirës së rregulluar të shfrytëzohet për banim.

- **propozimi për ndryshimet të relacionit publik - privat:** për definim të qartë të kufijve në mes të sipërfaqeve publike dhe private, propozojmë definimin e vijave rregulluese (vija kufitare, në mes pjesës publike dhe private) dhe definimin e qartë të obligimeve publike zhvilluese (rrugët publike, infrastruktura, vendparkimet publike, gjelbërimet) si dhe obligimet e investitorëve (sigurimi i vendparkimeve private, sipërfaqet e gjelbërta rreth ndërtesave, hapësirat për lojë të fëmijëve dhe përmbushja e obligimeve sipas marrëveshjes për ndërtim)

- **vendosja e sistemit unik për rregullim:** propozojmë kufizimin e lartësive (etazhitetit) të ndërtimeve të reja, caktimin e linjave horizontale të ndërtimit përmes rregullores, caktimin e linjave rrugore, caktimin e kufijve dhe definimin e një sistemi unik të standardeve obligative mbi sasinë e vendparkimeve dhe hapësirave për lojë të fëmijëve.

- **propozimi i modeleve për realizimin e rigjenerimit urban:** si bazë propozojmë dy modele për realizimin e riparimit të njësisve rregulluese: modeli i komasacionit kontraktues dhe modeli i ndërtimit të përnjëhershëm. **Komasacioni kontraktues** është proces i grupimit të parcelave të vogla në një parcelë të madhe, dhe pastaj ndarjen e kësaj parcele në parcela funksionale duke u bazuar në përqindjen e pronësisë (sipas planit detaj urban)

Ndërtimi në një hov është model i blerjes së parcelave (apo grupimi i më shumë pronarëve në hapësirë të investitorëve), ndërtimi dhe shitja e të ndërtuarës. Modelet mund të realizohen edhe pjesërisht: aty ku gjendja e parcelave mundëson këtë ndarje natyrore të zonës (dhe kjo mundësi është treguar në pjesën grafike), kjo përzgjedhje mund të realizohet (pas definimit të planit detaj urban për njësinë rregulluese).

Rregullimet e reja për Tophanen: definimi i këtij plani rregullativ

Vendimi mbi PR dhe pjesa grafike e vendimit përcakton pikënisjen e fillimit të zhvillimit në lagjen Tophane, ky do të jetë bazë për dhënien e lejeve të ndërtimit, sipas përcaktimit funksional dhe rregullativ.

Vendimi përmban definimet mbi ndërtesat, trafikun dhe sipërfaqet e gjelbërta, infrastrukturën komunale dhe raportet e ardhëshme pronësore në mes pronës publike dhe asaj private. Propozimet më të rëndësishme janë ato mbi **kufizimet ndërtimore** (etazhiteti, sipërfaqja, linjat dhe kufijtë ndërtimorë dhe rregullues), **kërkesat mbi përmbushjen e obligimeve të investitorëve** (për ndërtimin e vendparkingjeve dhe hapësirave të gjelbëruara), **si dhe rregullat tjera të vendimit** (infrastruktura publike, rrugët dhe të ngjashme).



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

1.0. MADHËSIA E HAPËSIRËS SË PLANIT RREGULLATIV

1.1. DOKUMENTET PËR PLANIFIKIM NGA KOMUNA

Definimi i hapësirës së planit strategjik

Plani Strategjik i qytetit të Prishtinës (2004) këtë hapësirë e definoi si zgjidhje e shumëfishtë në lidhje me destinimin e hapësirës, trafikut dhe lidhjeve tjera të infrastrukturës, hapësirave të gjelbërta dhe shfrytëzimin e ardhshëm të hapësirës.

Të gjitha masat e parapara në planin strategjik, qartë dhe reptësisht janë përdorur në këtë plan rregullativ edhe atë me bindje që me anë të këtij rregullimi pyetjet strategjike duhet të aplikohen në gjendjen e parcelave dhe në hapësirë të projektohet sipas nivelit të strategjisë në nivel të realizimit (në pamje urbane). Me anë të rregullimit të hapësirës arrihet baza për operacionet e më tutjeshme urbane, të pronësisë së tokës dhe projektuese.

1.2. MADHËSIA E HAPËSIRËS SË PLANIT RREGULLATIV

1.2.1. Përshkrimi i madhësisë së hapësirës

Vijat kufizuese në të cilat vlen ky plan rregullativ janë të përbëra nga rrugët egzistuese në jug dhe në lindje të hapësirës si dhe nga rruga e re e cila kalon nëpër trasën e hekurudhës në pjesën perendimore të hapësirës. Me anë të projektit ideor për rrugët e qytetit është paraparë rekonstruimi i tyre ndërsa hapësira në të cilën vlen ky plan rregullativ është e kufizuar në:

- në lindje me rrugën e rekonstruar Ilir Konushevci dhe rrugën egzistuese Trepça
- në jug me rrugën e rekonstruar të UÇK-së
- në perendim me rrugën e re në trasën e hekurudhës.

(në veri takohet kufiri lindor dhe ai perendimor).

1.2.2. Përshkrimi i kufijve të planit rregullativ

Si kufi i ngushtë i këtij plani rregullativ merret kufiri mes parcelave të reja të parapara dhe rrugëve të përmendura më lartë.

Si kufi i gjërë i këtij plani rregullativ merret e tere hapësira bashkë me rrugët e rekonstruara.

Sipërfaqja e hapësirës së rregulluar mbrenda kufirit të ngushtë është 27,1196 ha.

Sipërfaqja e hapësirës së rregulluar mbrenda kufirit të gjërë është 32,6566 ha.

1.2.3. Përshkrimi i pronësisë së parcelave

Parcelat në hapësirën e planit rregullat janë të dyfishta:

- pronë publike
- pronë private

Prona publike është e përbërë nga parcelat në të cilat ndodhen:

- infrastruktura publike e trafikut rrugor
- infrastruktura publike e trafikut hekurudhor
- objektet publike komunale dhe shtetërore (biblioteka, objekte e bashkësive lokale)
- objektet e infrastrukturës publike (trafo stacionet, lumi me bregun, urat dhe objektet tjera të infrastrukturës)



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

Prona private është e përbërë nga parcelat e pronarëve të ndryshëm privat (persona fizik apo ndërmarje).

Rregullimi i ri bën ndarjen e re të pronës publike nga ajo private. Vija rregulluese ndanë sipërfaqet publike nga ato private. Ato sipërfaqe publike të cilat përdoren si hapësira të trafikut (rrugë) dhe rregullimet e gjelbërta (lumi Prishtina, hapësirat e gjelbërta) janë të lidhura dhe në ato mund të ndërhihet vetëm sipas kushteve të këtij plani rregullativ.



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

2.0. ZGJIDHJA E RREGULLIMIT HAPSINOR

2.1. DESTINIMI I HAPËSIRËS

Hapësira e këtij plani rregullativ është e përbërë nga sipërfaqet me destinim siç vijon

- sipërfaqet për banim
- sipërfaqet për destinim të përzier
- sipërfaqet për destinim qendror

Sipërfaqet për banim në to marrin pjesë ndërtesat, ndërtesat për banim të studentëve, punëtorëve, adoleshentëve, ndërtesave hotelerike, ndërtesat për pleqë. Këta ndërtesa mund të kenë lokale me funksion të servisit, puntori, servise për shërbime të vogëla dhe në hapësira të vogëla.

Sipërfaqet për destinim të përzier në to marrin pjesë ndërtesat në të cilat sipërfaqet banesore janë të kombinuara me afarizëm, tregëti, servis dhe programe të tjera ashtu që karakteri banesor i këtyre ndërtesave nuk është i ngarkuar me zhurmë, komunikacion, orarë të punës dhe punët e ngjajshme të këtyre programeve.

Sipërfaqet për destinim qendror janë sipërfaqet për afarizëm, tregëti, servis dhe funksione tjera jobanesore përpos prodhuese të cilat kryen në ndërtesat që ndodhen në këto sipërfaqe. Natyrishtë në këta sipërfaqe mund të ndërtohen edhe ndërtesa apo pjesë të ndërtesave për banim, por banimi nuk është shumicë në këto zona edhe rezhimi banesor nuk është kompetent në këto zona.

Në koncept sipërfaqet në tërë planin rregullativ janë të organizuara ashtu që zonat e parapara për funksionet qendrore ndodhen përreth rrugës kryesore në lindje dhe në perendim të hapësirës, sipërfaqet për destinim të përzier ndodhen në skaje dhe përreth rrugës kryesore ndërsa sipërfaqet për banim ndodhen në brendi të hapësirës.

2.2. RREGULLIMI I PARAPARË

2.2.1. Trafiku dhe rregullimet e reja

Rregullimi i ri bazohet në rrugën e re të zgjeruar kryesore. Kështu që rrugët kryesore të hapësirës janë të reja apo të rekonstruara, ndërsa përreth këtyre rrugëve janë të koncipuara vijat rregulluese, të cilat ndajnë sipërfaqet publike të rrugës nga sipërfaqet private të blloqeve banesor.

Rekonstruimi i rrugës është i paraparë ashtu që rruga e re Perandorit Dioklecian dhe rruga e rekonstruar Mark Isaku në drejtim Veri – Jug lidhë hapësirën përmes rrugës së rekonstruar të Vushtrisë në drejtim Lindje – Perendim në rrugën e re nëpër trasën e hëkurudhës në perendim të hapësirës dhe rrugën e rekonstruar Ilir Konushevcit në lindje të hapësirës. Këta dy rrugë kryesore takohen në qendër të hapësirës në qarkoren e re. Rrugët tjera më të vogëla gjithashtu janë të rekonstruara sikur janë të rreguara në shtesat grafike.

2.2.2. Punët e lejuara në objektet egzistuese

Nëse objektet egzistuese janë të ndërtuar ashtu sikur parasheh ky plan rregullativ, mund të egzistojnë nëse ka mundësi që të ndryshohen ashtu, që me sa më pak ndryshime të arrihet standardi i paraparë me këtë plan rregullativ (mbindërtimi për 1 apo 2 etazhe, ndërtimi, sigurimi i më tepër vendparkimeve dhe të ngjajshme). Pa detyrë mund të punohen edhe punët të mirëmbajtjes të objekteve egzistues nëse këta nuk qëndrojnë në sipërfaqet në të cilat janë të parapara rrugët e reja. Në këtë rast punët



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

ndërtimore janë të lejuara vetëm sipas udhëzimeve të organeve administrative komunale, kompetent për planifikim, urbanizëm dhe ndërtim të objekteve.

2.2.3. Rrenimi i objekteve egzistuese

Objektet egzistuese që janë në konflikt me kushtet për projektim dhe ndërtim të këtij plani rregullativ, mund të rrënohen nëse fillon ndërtimi sipas këtij plani. Objektet egzistuese mund të rrënohen nëse qëndrojnë në zonë e cila është e paraparë për ndërtim dhe si pjesë janë regjenerimet urbane.

2.2.4. Objektet e reja të paraparë

Objekte të reja që janë paraparë në zonat e regjenerimit urban. Zonat me shenjë T(Tophane) 1 – T 28 për ndërtim parashohin hapësirën mes vijës ndërtimore dhe kufirit ndërtimor 1 dhe 2.

Për objektet e reja është paraparë rregullim sikur është i treguar në pjesën grafike. Hapësira fundamentalishtë regjenerohet, kështu që në periudhë përafërsishtë 10 vjeçare parashihet ndërtimi i 90% të objekteve të reja.

Objektet e reja mund të ndërtohen edhe në etapa. Etapat janë të definuara në bazë të strukturës egzistuese të parcelave dhe janë të treguara në pjesën grafike të projektit.

Destinimi i zanave është treguar në tabelën e njesive funksionale. Në të shihët shkalla e shfrytëzimit të çdo zone në veçanti si dhe faktorët që rrjedhin prej saj.

2.2.5. Rregullimet tjera

Në këtë plan rregullativ është paraparë edhe definimi i sipërfaqeve të gjelbërta dhe zonave të këmbësorëve bashkë me lumin e rekonstruar Prishtina. Lumi është i paraparë në profil 8m (2+3+2m), përreth tij parashihet udhë kopshti.

Parashihet edhe rekostruimi i drunjëve në rrugën e UÇK-së.



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

3.0. KUSHTET PËR PROJEKTIM

3.1. KUSHTET PËR RREGULLIMIN URBAN TË HAPËSIRËS

Rregullimi urban i hapësirës arrihet me anë të regjenerimit urban. Hapësira e degraduar regjenerohet me rregullimin e hapësirës, parcelimin e ri, rregullimin e pronësisë dhe ndërtimin. Kushtet themelore për rregullimin urban dhe për ndërtim janë:

- punimi i propozimit detal për rregullimin e zonave në bazë të këtij plani rregullativ
- parcelimi dhe pronësia e zonave apo pjesëve të zonave të paraparë për ndërtim
- punimi i dokumentacionit projektues dhe marrja e lejes për ndërtim

Kushtet për ndërtim për çdo zonë dalin nga ky plan rregullativ në organin administrativ komunal kompetent për planifikim, urbanizëm dhe ndërtim.

3.2. KUSHTET PËR REGJENERIMIN URBAN

3.2.1. Koncepti i blloqeve

Koncepti i regjenerimit urban i hapësirës është krijimi i blloqeve, në të cilat bëhet ndërtimi i hapësirës sipas kufizimeve që i tregon pjesa grafike e këtij akti. Blloqet janë të kufizuar ashtu që në brendi të sigurohen të gjitha kërkesat intere të bllokut: parkimi, sipërfaqet e gjelbërta, mbledhja e mbeturinave, sipërfaqet për lojë, sipërfaqe për trafo stacionin dhe të ngjajshme. Të gjitha sipërfaqet jashtë blloqeve sipas definicionit janë publike ndërsa të gjitha sipërfaqet e blloqeve janë private.

3.2.2. Koncepti i komasacionit parcelor

Konceptimi i blloqeve është i mundshëm me anë të komasacionit parcelor, ndërtimin dhe ndarjen e sipërfaqeve. Komascioni është i shpjeguar në pjesën shtesë C/4. Si bazë janë paraparë dy modele të realizimit të këtij plani rregullativ: për një njesi funksionale (zonë, kare, blok) propozojmë modelin e komasacionit sipas marrveshjes apo modelin e ndërtimit në një hov. **Komasacioni sipas marrveshjes** është proces i bashkimit të më shumë pronarëve të vegjel të parcelave në një parcel të madhe me pronësi (përqindje) të ndryshme, vazhdon përpunimi urban detal dhe parcelimi dhe në fund ndarja e pronësisë sipas pjesëve në përqindje. **Ndërtimi në një hov** është si model i blerjes së parcelave (apo bashkimi i pronarëve të mëdhenjë në një grup investues), ndërtimi dhe shitja e asaj që është ndërtuar. Edhe njëri edhe tjetri model mund të realizohet pjesërisht: atje ku këtë e a mundëson struktura e parcelës (që është e evidentuar në këtë plan), ndërtimi mund të realizohet edhe vetëm në ndonjë pjesë të ndonjë blloku (karee) mirpo duke zbatuar konceptin e tërësishëm të zonës..

3.3. KUSHTET PËR OBJEKTET E REJA

Njësitë rregulluese janë dizajnuar duke u bazuar në analizat urbane duke iu përshtatur strukturës historike urbane. Rregullimi i ri zgjeron profilet e rrugëve dhe pjesërisht definon rrugët e reja me qëllim të lidhjes më të mirë në sistemin e qarkullimit. Ndarja e zonave dhe rrugët e reja shihet në situacionin rregullues.

Destinimi dhe funksioni i njërive janë të dhëna në pjesën grafike të situacionit rregullues.



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

Rregullimi i vendparkimeve, rrugëve të reja dhe objekteve tjera të qarkullimit janë dhënë në pjesën grafike të situacionit të infrastrukturës së qarkullimit.

Rregullimi i sipërfaqeve të gjelbërta është dhënë në pjesën grafike të situacionit rregullues. Çdonjëra nga njësitë funksionale me destinim për banim, duhet të ketë edhe pjesën për lojën e fëmijëve në brendësi të oborrit.

Objektet duhet të jenë të dizajnuara ashtu që t'i përshtaten imazhit të qendrës së qytetit. Elementet e disejnit duhet të planifikohen në bazë të karakteristikave, veçantive dhe thekseve të posaçme.

Gjatë projektimit të objekteve paraprakisht duhet zgjedhur planin detaj, urbanizimin dhe parcelimin e njësisë funksionale (apo pjesës së saj nëse është e paraparë ndarja e sajë në situacionin rregullues) në atë mënyrë që qartë të shihet parcelimi i ri, ndarja e re e sipërfaqeve funksionale (sipërfaqeve të gjelbërta dhe vendparkimet) dhe vetëm atëherë pas vërtetimit të situacionit urban të tërë zonës mund të projektohen objektet e veçanta.

Çdonjëra nga njësitë funksionale ka në pjesën grafike të definuar edhe definimet tekstuale: emërtimin e zonës, etazhitetin, destinimin, sipërfaqen e zonës dhe hapësirën maksimale për ndërtim (hapësira nëmes të linjës ndërtimore dhe kufirit ndërtimor 1)

3.4. KUSHTET PËR RREGULLIMIN E HAPËSIRAVE TË LIRA

Rregullimi i hapësirave të gjelbërta është definuar në pjesën grafike të dokumentacionit. Përpos hapësirave të gjelbërta publike çdo njësi funksionale, me destinim banesor duhet të ketë në brendi të oborrit dhe fushë standarde për lojë të fëmijëve. Parkimi në sipërfaqet e lira në brendi të oborrëve nuk është paraparë.

3.5. KUSHTET PËR RREGULLIMIN E SIPËRFAQEVE TË TRAFIKUT

Infrastruktura ekzistuese e rrugëve dhe qarkullimit rindërtohen në mënyrë që profili i ridefinuar i rrugës ti përmbahet kërkesave zhvilluese të hapësirës.

Në anën perendimore, do të ndërtohet qarkorja e re e qytetit sipas projektit ideor të komunës.

Në pjesën lindore, rruga Ilir Konushevci do të rindërtohet në profilin e caktuar sipas projektit ideor. Udhëkryqi në pjesën veriore, te xhamia e Llapit, rregullohet sipas varianteve të dhëna në situacionin rregullues.

Rrugët tjera rekonstruohen. Gjërësia e rrugëve të rekonstruara pa trotoar është:

Rruga e kategorisë I. me hekurudhën rrugore 21,60m

Rruga e kategorisë I. pa hekurudhën rrugore 19,10m

Rruga e kategorisë II. 4 trakëshe 12,00m

Rruga e kategorisë II. 2 trakëshë 6,00m

Rruga e kategorisë III. 6,00m

Rruga e kategorisë IV. min. 5,50m sipërfaqe e përbashkët e trafikute

Trotoarët e të gjitha rrugëve janë më paku 2,00m, në rrugët e kategorisë IV. trotoarët janë të lejuar në gjërësi minimale prej 1,60m.

Parkimi

Sipërfaqet publike për parkim



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

Për parkimin e automjeteve personale, në hapësirë janë paraparë rreth 364 vendparkime, të cilat shihen në pjesën grafike. Këto vendparkime janë menduar vetëm për parkim në kohë të kufizuar ose me pagesë.

Sipërfaqet private për parkim

Në brendësi të njësive funksionale, investuesit janë të obliguar të ndërtojnë numër të mjaftueshëm të vendparkimeve për banorët dhe funksionet tjera. Çdo banesë e ndërtuar apo objekt tjetër duhet të ketë hapësirë për parkim, si për banorët ashtu edhe për shfrytëzuesit, këta mund të jetë e rregulluar nëntokë apo në oborr, nëse oborri mundëson numër të mjaftueshëm të vendparkimeve për të gjithë banorët. Vendparkimet kanë gjerësi prej 2,5 m dhe gjatësi 5,0 m në parkimin drejtkëndor, kurse për parkimin e pjerrtë kanë gjerësi prej 2,0 m dhe gjatësi prej 6,75 m. Normat obligative për ndërtimin e vendparkimeve sipas funksionit shihen në tabelën vijuese:

Banesa	1,5 VP / banesë
Shtëpitë për të rinj dhe fëmijë	1 VP / 10 shtretër
Konviktet	1 VP / 2 shtretër
Shtëpia e pleqve	1 VP / 8 shtretër
Ndërtesat afariste	1 VP / 30 m ² neto sipërfaqe
Ndërtesat afariste me vizita të shumta	1 VP / 20 m ² neto sipërfaqe
Shitoret	1 VP / 30 m ² sipërfaqe shitëse, më së paku 2VP
Sallat, kinematë, amfiteatrot	1 VP / 5 ulëse + 1 VP / 2,5 punëtorë
Lokalet	1 VP / 8 ulëse
Restorantet e mëdha	1 VP / 4 ulëse + 1 VP / 2,5 punëtorë
Hotelet, pansionet, fjetoret	1 VP / 3 shtretër + 1VP / 4 ulëse në restorant
Shkollat	1 VP / klasë
Kopshti i fëmijëve	1 VP / 20 fëmijë, më së paku 2 VP
Ambulantë	1 VP / 30 m ² neto sipërfaqe
Hap. për ekspozita, depot	1 VP / 80 m ² neto sipërfaqe apo 1 VP / 3 punëtorë
Punëtoritë për servisim të automjet.	6 VP / 1 vend për servisim

3.6. INSTRUMENTARIUMI URBAN

Hapësira rregulluese e planit rregullativ është menduar për destinim qendror, të përzier dhe banesor, ku destinimet janë definuar si funksione dominuese në lokacion.

Plani rregullativ përmban edhe rregullat mbi disajnimin e hapësirave të gjelbërta si dhe të rindërtimit të lumit Prishtina dhe hapësirave publike të qarkullimit.

Rregullimi hapsinor dhe zhvillimi i ardhshëm i lokacionit është përcaktuar për qëllim të reaktivizimit të zonës së degraduar urbane – Tophanes, ku nuk është i definuar qartë kufiri në mes të hapësirave publike dhe private. Qëllimi i këtij plani rregullativ është redefinimi i mënyrës dhe intensitetit të zhvillimit urban të ardhshëm si dhe rregullimi i hapësirave të lira dhe të gjelbërta në këtë hapësirë. Për ta arritur këtë, përdoren instrumentet urbane në vijim:

- **zonimi** (ndarja në njësi të reja funksionale)
- definimi i **destinimit** të njësive funksionale
- definimi i **linjave rregulluese** (linja rregulluese ndan hapësirat publike nga ato private)
- definimi i **linjave ndërtimore** (linja ndërtimore është ajo në të cilën duhet bërë ndërtimi i ri i planifikuar, kjo linjë formon profilin e rrugës)
- definimi i **kufirit ndërtimor 1** (kufiri ndërtimor 1 është linjë e cila paraqet gjërësinë maksimale të blloqeve banesore; ndërtimet e reja nuk guxojnë ta shkelin këtë linjë e as ta tejkalojnë)



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

- definimi i **kufirit ndërtimor 2** (kufiri ndërtimor 2 është ajo linjë e cila paraqet gjërësinë maksimale të ndërtimeve të reja dhe është definuar si hapësirë e ndërtimit me faktor të shfrytëzimit (FSI) 10%
- **faktori i shfrytëzimit të hapësirës** (Floor space index (FSI)) është faktor që e fitojmë duke pjesëtuar shumën e të gjitha etazheve bruto që duhet ndërtuar në sipërfaqen e hapësirës apo parcelës
- **etazhiteti** është numri maksimal i etazheve të paramenduara në zonë, në të cilat janë numëruar edhe etazhet e mansardave eventuale.

3.7. TOLERANCA

- Ndryshimi i destinimit të objekteve është i mundshëm nëse nuk janë në kundërshtim me destinim të hapësirës dhe rregullave tjera për njësinë funksionale.
- Toleranca nga linja rregulluese, linja ndërtimore dhe kufiri ndërtimor nuk janë të lejuara.
- Gjatë definimit të lartësive të etazheve, përdoren lartësitë tipike të etazheve sipas funksionit të objektit (në përgjithësi përdhësa 4,00 m bruto, etazhet e sipërme 3,00 m bruto)
- Gjatë ndërtimit apo riparimit të infrastrukturës komunale dhe infrastrukturës tjetër, rregullimit të jashtëm, rregullimit të vendparkimeve dhe infrastrukturës rrugore, është e lejuar tolerancë vetëm në rastet kur gjatë punimit të dokumentacionit realizues dhe gjatë ndërtimit konstatohet se me anë të ndryshimeve të vogla arrihet zgjedhje më e mirë teknike dhe ekonomike, pa e prishur gjendjen ekzistuese apo atë të paraparë.

3.8. KUSHTET PËR RREGULLIMIN E HAPËSIRAVE PUBLIKE

Ata sipërfaqe publike që rregullohen për hapësira të rëndësishme publike duhet të rregullohen në bazë të tenderëve publik për arkitekturë më kualitative dhe zgjedhje pejsazhore.



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

4.0. DETYRAT E INFRASTRUKTURËS KOMUNALE PUBLIKE INFRASTRUKTURE

4.1. KANALI FEKAL

Për tërë hapësirën e PR është paraparë sistem i ndarë për mbledhjen e ujërave të zeza dhe atmosferike

Kanalizimi fekal

Linjat e reja të kanalizimit fekal duhet të disejohen sipas kushteve të parapara nga ana e drejtorisë përkatëse.

Kanalizimi atmosferik

Linjat e reja të kanalizimit atmosferik duhet të disejohen sipas kushteve të parapara nga ana e drejtorisë përkatëse.

4.2. UJËSJELLËSI

E tërë hapësira do të lidhet në sistemin ekzistues të ujësjellësit, sipas kushteve të parapara nga drejtoria përkatëse.

4.3. RRJETI ELEKRIK DHE NDRIÇIMI PUBLIK

Për ndërtimet e parapara në këtë hapësirë nevojitet:

- Rindërtimi dhe rirregullimi i kablllove elektrike,
- Ndërtimi i trafo stacioneve të reja sipas kapacitetit të nevojshëm
- Ndërtimi i linjave me tension të ulët nga trafo stacionet e reja deri te çdo objekt.

Drejtoria përkatëse do t'i definojë modulet dhe dinamikat për ndërtimin e sistemit.

4.4. TELEFONI DHE TELEKOMUNIKACIONI

Në hapësirën e paraparë me planin rregullativ, rrjeti telefonik do të ndërtohet sipas kushteve të parapara të drejtorisë përkatëse.

4.5. MBETURINAT

Për trajtimin e mbeturinave janë paraparë këto masa:

- Duhet siguruar vendet për grumbullimin e mbeturinave si dhe për hyrjen e automjeteve komunale deri te këto vende, dhe kjo në kapacitet të mjaftueshëm sipas rregullave që vlejné.
- Vendgrumbullimet duhet të kenë qasje për automjetet transportuese, të jenë të vendosura në sipërfaqe të betonuar si dhe të pajisura me mbledhës të vajit dhe yndyrës;
- Përreth trotuareve duhet të vendosen shportat për mbeturina të integruara në elemente mikrourbane.

4.6. NGROHJA

Për ngrohje në zonë duhet ndërtohen kazantore të përbashkëta në gaz toksor apo vaj të lehtë.

Kazantoret individuale nuk janë të lejuara. Në rast të mundësisë të shfrytëzimit ngrohjes distancore kjo përdoret si sistem i ngrohjes.



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

5.0. MASAT PËR RRUAJTJEN E AMBIENTIT, RRUAJTJEN E NATYRËS DHE RRUATJEN E TRASHIGIMISË KULTURORE

5.1. TOKA PJELLORE

Për mbrojtjen e tokës janë paraparë masat në vijim:

- Sipërfaqet e gjelbërta që do të degradohen gjatë kohës së ndërtimit, duhet të rirregullohen pas përfundimit të punëve.
- Gjatë ndërtimit, duhet kujdesur për tokën pjellore, ashtu që të ruhet cilësia e saj. Duhet ndaluar përzierjen e tokës së dobët me atë pjellore si dhe toka pjellore mund të deponohet deri në lartësi prej 1,5 m.
- Të gjitha sipërfaqet qarkulluese që nuk do të nevojiten më, duhen të rregullohen e të bëhen sipërfaqe të gjelbëruara.
- Nuk lejohet deponimi i mbeturinave dhe materialit tjetër ndërtimor në punishte.

5.2. INSOLIMI

Për ndryçim (dritë) natyror të objekteve (insolim) përdoren rregullat, të cilat nuk caktojnë ndriçim (dritë) të drejtëpërdrejt nga dielli, mirpo përcaktojnë ndriçim (dritë) në mënyr indirekte (standardi DIN). Çdo banesë duhet të ketë hapësira që mundësojnë aerosje dhe insolim. Ata banesa që do të ndërtohen e që nuk do të plotësojnë kërkesat për ndriçim (dritë) natyror në ditën solstice të dimrit 21.12., duhet të evidentohen. Banesa në katin e përdhësës nuk janë të lejuara.

5.3. AJRI

Realizuesit e punëve ndërtimore në kohën e ndërtimit duhet të garantojnë masat që në punishte dhe në rrethinë nuk do të tejkalohet shkalla e pluhurit në ajër.

Masat për mbrojtjen nga ndotja e ajrit në kohën e ndërtimit duhet të jenë të definuara në projektin e rregullimit ekologjik të punishtes, i cili punohet në kornizë të dokumentacionit projektues dhe duhet të verifikohet nga inspektorati përgjegjës para fillimit të punëve të ndërtimit

5.4. ZHURMA

Për mbrojtjen nga zhurma janë paraparë këto masa:

- Në rastet kur ndërtimi është në afërsi të objekteve ekzistuese, duhet që punishtja të kufizohet me gardh kundër zhurmës. Në kohën e ndërtimit duhen të kryhen matjet e zhurmës në ambientin natyror dhe jetësor dhe në rast se matjet tregojnë tejkallim të shkallës së zhurmës, duhet të ndërmerren masa shtesë për zvogëlimin e zhurmës nga punishtja.
- Ekzekutimi i punëve të ndërtimit duhet të bëhet prej ditës së hënë e deri të shtunën në mes orës 8.00 dhe 19.00. Ekzekutimi i këtyre punëve është i ndaluar në ditë feste.
- Përdorimi i makinave për kositje, sharrave dhe mjeteve tjera me motor me djegie të brendshme, çekanëve si dhe pajisjeve tjera që shkaktojnë zhurmë në rrethinë, është i lejuar prej ditës së hënë e deri të shtunën, në mes orëve 8.00 dhe 19.00.



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

5.5. RRUAJTJA E UJRAVE NËNTOKSORË

Ujërat nëntokësorë mbrohen sipas rregullave që vlejné.

5.6. RRUAJTJA E LUMIT

I vetmi element i ruajtjes së natyrës në këtë lokacion është rekonstruimi i lumit Prishtina, i cili duhet të jetë i ndarë nga rrjeti i kanalizimit fekal, e t'i bashkëngjitet kanalizimit atmosferik. Bregu i lumit do të gjelbërohet.

5.7. TRASHIGIMIA KULTURORE

Në hapësirën e përmendur ekzistojné disa objekte që duhet ruajtur. Objektet janë të evidentuara në situacionin rregullues, dhe duhet të rikonstruohen sipas kushteve të përcaktuara nga Enti për mbrojtjen e monumenteve. Të gjitha aktivitetet duhet të diskutohen me këtë organ përgjegjë.



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

6.0. MASAT PËR MBROJTJEN NGA FATKEQËSITË NATYRORE DHE TË TJERA

6.1. MBROJTJA NGA ZJARRI

Në planifikimin urban dhe arkitektonik duhet të aplikohen rregullat vijuese:

- Duhet siguruar kushtet për evakuim të sigurtë të njerëzve dhe pasurisë: shtigjet për evakuim, numër i mjaftueshëm i shtigjeve për evakuim, masat organizative dhe masat tjera që mundësojnë evakuim të shpejtë dhe të sigurtë.
- Sigurimi i distancës të duhur nëmes objekteve, për të penguar zgjerimin e zjarrit në objektet fqinje.
- Rregullimi i jashtëm i objekteve duhet të garantojë hapësirë të mjaftueshme për qarkullim dhe për punën e automjeteve urgjente, sipas rregullave të DIN 14090.
- Sigurimi i sasisë së mjaftueshme të ujit për shuarjen e zjarrit sipas karakteristikave të objektit të ndërtuar (materiali, konstruksioni, madhësia). Në hapësirën e përmendur parashihet ndërtimi i rrjetit të jashtëm hidrant me të cilin garantohet shtypje e mjaftueshme dhe sasi e mjaftueshme e ujit për shuarjen e zjarrit. Lokacioni dhe distanca mes hidrantëve mbitokësor duhet të jetë ashtu që të mundësoj shuarjen e zjarrit në çdo objekt edhe atë me anë të dy hidrantëve. Distanca në mes të hidrantit dhe objektit duhet të jetë më së paku 5 m e jo më shumë se 80 m.

6.2. MUNDËSIA E EVAKUIMIT

Për mbrojtjen dhe shpëtimin nga lufta apo reziqet tjera lejohet ndërtimi i vendstrehimeve .Gjatë projektimit dhe ndërtimit të tyre duhet të respektohen normat dhe pajimet e hapësirave të tyre si dhe marja e të gjitha masave që ndolojnë fatëkeqësitë dhe përpos kësaj të garantoj tërë mbrojtjen. Të gjitha masat të miren sipas sistemit të mbrojtjes civile të banorëve.



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

7.0. PARCELIMI

7.1. NDARJA E HAPËSIRËS NË BLOQE

Ndarja e hapësirës në blloqe është proces, i cili kalon sipas parimeve të komasacionit dhe nën mbykqirje të organit komunal, kompetent për urbanizëm dhe ndërtim. Ndarja bëhet sipas këtij plani rregullativ. Blloqet ndahen ashtu që mundësojnë ndërtimin e infrastrukturës publike. Procesin e definimit të blloqeve duhet ta ndjek këshilli i komasacionit, i përbër nga banorët apo pronarët e hapësirës, gjeodetin e autorizuar dhe persona të autorizuar nga ana e komunës. Për ndarjen e hapësirës në bllok nevojitet vendim nga organi komunal, kompetent për urbanizëm dhe ndërtim.

7.2. PRINCIPI I KOMASACIONIT DHE NDARJA E PARCELAVE

Në komasacionin sipas marveshjes është i definuar edhe procesi i ndarjes dhe organizimi, ndërsa nga praktiku i ndarjes del procesi i definimit të vlerës së patundshmërive.

Ndarjen e bën gjeodeti i autorizuar ndërsa vlerësimin (definimin e vlerës së patundshmërive) e bën agjenti i autorizuar për patundshmëritë.

Proçesi i vlerësimit (definimi i vlerës së patundshmërisë)

Vlera e patundshmërisë A përbëhet nga elementet:

a – parcela (madhësia)	në m ²
b – ndërtesa - bruto sipërfaqe (shuma e gjitha bruto sipërfaqeve të kateve)	në m ²
c – mosha e ndërtesës	prej 1 deri 100 vjetë apo
d – gjendja ndërtimore (kondicioni) e ndërtesës (1 = shkëlqyeshëm, 10 = dobët)	vlerësimi prej 1 deri 10

dhe eventualisht faktorë tjerë

e – destinimi i sipërfaqes së ndërtesës në përdhese (lokal apo jo)	1 (banesë) apo 2 (lokale)
--	---------------------------

Formula themelore për vlerësim është:

$$\text{Vlera e patundshmërisë nën A} = a + (b * 100/c \text{ (apo } * 10/d) * e)$$

Gjatë komasacionit gjithmonë udhëhiqet vlera e parcelës në veçanti nga vlera e ndërtesës.

Për parcelën vlerësohet sikur të jetë e zbrazet, ndërsa për ndërtesën e re vlera duhet ti përgjigjet vlerës investuese të ndërtesës së re (jo vlerës shitëse!).

Për të gjitha ndërtesat punohet tabelë për faktorët e përmëndur më lartë.

7.3. PRINCIPI I KOMASACIONIT DHE NDARJA E STRUKTURËS NDËRTIMORE

Pronarët e patundshmërive në komasacion hynë sipas formulës themelore:

$$A + B + C + D + E + \dots = \Sigma K$$

A, B, C, D, E janë vlera e investuar e çdo pronari (vlera e patundshmërive të tyre)
 ΣK është shuma e vlerës së patundshmërisë për zonë të caktuar



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

Në bazë të formulës themelore njesohet pjesa e investuar në komasacion.
Kur njesohen të gjitha, punohet tabela e saktë e të gjithë pjesëmarësve në komasacion.

Metodat e ndarjes së patundshmërisë në vendin e ndërtimit të hapësirës së komasacionit

Kur hapësira e komasacionit regjenerohet apo ndërtohen ndërtesat e reja, në fillim duhet përgjigjur në pyetjen që vijon:

A kanë pronarët e patundshmërive investuar vetëm tokën dhe ndërtesat e rënuara apo kanë investuar edhe kapitalin e vetë?

1. Ata që kanë investuar vetëm tokën dhe patundshmëritë, nuk mund të jenë pjesëmarës në fitim (profit) të cilin e krijon ndërtesa e re. Ata mund të fitojnë vetëm kompenzim për patundshmëritë e investuara dhe dëmin për banim diku tjetër gjatë kohëzgjatjes së ndërtimit.

2. Ata që përpos patundshmërive të tyre kanë investuar edhe kapital për ndërtimin e hapësirës, marrin pjesë në profitet nga shitja.



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

8.0. ETAPAT E REALIZIMIT TË REGJENERIMIT URBAN

8.1. NDËRTIMI I INFRASTRUKTURËS PUBLIKE

Ka mundësi për ndërtimin e të gjithë infrastrukturës publike, nëse dihet se cilat nga investimet private do të kenë përparësi. Për këtë organi komunal, kompetent për urbanizëm dhe ndërtim, duhet të dij si (me çfarë dinamike) investuesi do të investojë në çdo zonë.

Gjatë realizimit të regjenerimit urban pikë së pari duhet definuar në çfarë mënyre do të marrë pjesë komuna në definimin e blloqeve si pronar i tokës. Pas kësaj bëhet edhe ndarja e re e blloqeve (parcelimi) dhe kryhet komasacioni sipas marveshjes. Përreth ndërtesave të blloqeve më në fund rekonstruohet edhe infrastruktura publike.

8.2. MUNDËSITË E REALIZIMIT TË ETAPAVE

Përshkak se kemi 27 zona të ndryshme mundësitë e etapave janë në të gjitha kombinimet. Si pengesë e vetme e realizimit të punëve për infrastrukturën publike është pronësia e parcelave private. Kështu nga punët më të mëdhaja (rrugët e reja, rekonstruimi i lumit, rekontruimi i rrugëve) më së pari zgjidhet pronësia dhe masandej realizohen punët publike.

Për ndërtimin respektivisht rekonstruimin e tërë infrastrukturës do të duhet të rrënohen 389 objekte, shuma e sipërfaqeve të ndërtuara në përdhese është përafërsisht 31.500 m².



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

9.0. KUSHTET TJERA PËR REALIZIMIN E RREGULLIMIT

9.1. DETYRAT E INVESTUESVE SIPAS BLOQEVE

Investuesit e çdo blloku apo pjese të bllokut janë të detyruar të:

- punojnë konceptin e zgjidhjes urbane detale të tërë bllokut
- të sigurojë për tërë bllokun (apo pjesë të bllokut, nëse ndërton vetëm një pjesë) kapacitetë të parkimit sipas tabelës
- të sigurojë sipërfaqet e gjelbërta në oborr (nëse ndërton vetëm një pjesë atëherë pjesërisht)
- të ndërtojë infrastrukturë komunale punuese publike në brendi të bllokut
- të paguaj taksë komunale të cilën ua ngarkon komuna si kthim i investimeve në infrastrukturën komunale publike.

9.2. DETYRAT E NDËRTIMIT TË INFRASTRUKTURËS PUBLIKE

Kur investuesi paguan taksë komunale, komuna është e detyruar që tja siguroj kyçjet komunale publike deri te kufiri i bllokut në afat të kuptueshëm. Nëse komuna nuk është në mundësi që të ndërtojë infrastrukturën publike në kohën e caktuar, investuesi mund të propozojë që atë ta ndërtojë vetë, por në harxhimet e bëra i falet pjesë e taksave komunale. Vendimin mbi të e pranon organi kompetent për urbanizëm dhe ndërtim i komunës.

Në tabelën e më poshtëme shihet vlerësimi i investimeve në infrastrukturën komunale për periudhën e 10 deri 20 vitet e ardhëshme.

	m	SIT / mv (pjesë)	€ / mv (pjesë)	Shuma në SIT	Shuma në €
Infrastruktura rrugore					
Trafiku qarkor	2	15.000.000	62.500	30.000.000	125.000
Traku rrugor 12,0m	922	57.535	240	53.047.270	221.030
Traku rrugor 6,0m	1876	28.767	120	53.966.892	224.862
Traku rrugor 5,5m	2677	26.313	110	70.439.901	293.500
Trotoari 2,0 m	2798	5.900	25	16.508.200	68.784
Trotoari 1,5 m	2677	4.625	19	12.381.125	51.588
Sipërfaqet e gjelbërta	835	86.301	360	72.061.335	300.256
Drunjët	95	48.000	200	4.560.000	19.000
Gjithësej rrugët në mv	6310				
Infrastruktura komunale					
Kanali fekal	6310	63.657	265	401.675.670	1.673.649
Kanali atmosferik	6310	57.656	240	363.809.360	1.515.872
Ujësjiellësi	6310	84.589	352	533.756.590	2.223.986
Infrastr. energjetike dhe TK					
Kablot elektrike	6310	12.735	53	80.357.850	334.824
Punët ndërt. elektrike	6310	10.869	45	68.583.390	285.764
Kandilabëri	126	1.500.000	6.250	189.000.000	787.500
Trafo stacioni 420 KVA	10	25.000.000	104.167	250.000.000	1.041.667
Infrastruktura				2.200.147.583	9.167.282
Blerja e parcelave private	31.500	m2			9.450.000



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

Çmimi maksimal i m2	300 €			
---------------------	-------	--	--	--

B/ PJESA GRAFIKE B

Listi nr. 1	Inçizimi gjeodezik i tërë zonës	P 1 : 1000
Listi nr. 2	Destinimi sipas zonave	P 1 : 1000
Listi nr. 3	Situacioni rregullues	P 1 : 1000
Listi nr. 4	Plani i njesive funksionale dhe kushtet	P 1 : 1000
Listi nr. 5	Plani i infrastrukturës se trafikut	P 1 : 1000
Listi nr. 6	Koncepti në ortofoto	P 1 : 1000



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

C/ SHTESË

C/1 Dekreti mbi planin rregullativ



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

C/2 Arësytimi i dekretit



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

C/3 Tabela e njësive funksionale



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

C/4 Komascioni i tokës



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

C/5 Përshkrimi i njesive funksionale



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINË

DREJTORATI PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM DHE NDËRTIMTARI

PLANI RREGULLATIV TOPHANE

C/6 Profili i ri i rrugës