



## Plani Rregullues Urban Zonat: Qendra, Jugore dhe Lumi Qyteti i Vitisë

Tetor 2012



## PËRMBAJTJA

<b>I. PJESA HYRËSE .....</b>	<b>8</b>
Motivi i hartimit të planit .....	8
1.2. Qëllimi i zhvillimit të këtijë plani .....	8
<b>II. PROFILI I ZONËS SË PËRFSHIRË ME KETË PLAN RREGULLUES .....</b>	<b>10</b>
a) Kufijtë e zonës për të cilën hartohet plani dhe shenjëzimet e tyre në hartat.....	10
1.3 Periudha për të cilën hartohet plani.....	15
1.4 Arsyeshmëria për hartimin e dokumentit të planifikimit.....	15
1.5 Baza ligjore.....	17
1.6 Ekstrakt (pjesë, fragment) detyra projektuese.....	17
b) Gjendja ekzistuese;.....	20
Gjendja socio-ekonomike .....	23
Rritja e popullsisë .....	24
Punësimi .....	24
Kujdesi shëndetësor .....	25
Shëndetësia .....	25
Arsimi.....	26
Mirëqenia sociale .....	26
Kultura .....	27
Sporti dhe rekreacioni .....	27
Atributet fiziko-gjeografike.....	28
Karakteristikat morfologjike(Topografia) .....	28
Karakteristikat Gjeologjike .....	30
Karakteristikat hidrologjike dhe hidrogjeologjik .....	30
Regjimi i ujërave .....	30
Karakteristikat sizmike.....	32
Karakteristikat klimatike.....	32

Vegjetacioni dhe Bimësia .....	34
Karakteristikat ekologjike .....	36
Mikroklima.....	36
Zhurma.....	36
Ajri.....	36
Uji.....	37
Toka .....	37
SHFRYTËZIMI I HAPËSINORE .....	38
Strukturat e ndërtuara.....	40
Banimi .....	40
Vendbanimi - Rregullimi i vendbanimeve përmes PRRUs .....	40
Tipologjia e vendbanimit sipas madhësisë .....	41
Fondi banesor–banimi (strehimi) .....	42
Kushtet e banimit .....	42
Katëshmëria e objekteve .....	44
Tipologjitë e ndërtimit .....	44
Struktura urbane e ndërtimit .....	45
Trajtimi i ndërtesave të banimit .....	45
Tipet e banimit.....	45
Objektet publike .....	46
Objektet e Infrastrukturës .....	46
Objektet e sportit dhe rekreacionit.....	46
Objektet ekonomike(afarizëm, biznese, zejtare,hoteliere, etj).....	47
Objektet me rëndësi të veçantë të trashëgimisë natyrore dhe kulturore .....	47
Institucionet e shërbimeve administrative dhe publike.....	47
INFRASTRUKTURA TEKNIKE .....	49
TRANSPOR TI DHE INFRASTRUKTURA E TIJ .....	49

TRANSPORTI AUTOMOBILISTIK .....	49
TRANSPORTI HEKURUDHOR.....	49
TRANSPORTI AJROR .....	50
TELEKOMUNIKIMI.....	50
SISTEMI I UJËSJELLËSIT NË ZQJL.....	51
<b>III. ANALIZËN E GJENDJES PËR ZONËN E PËRFSHIRË ME KETË PLAN RREGULLUES .....</b>	<b>57</b>
(analizën e cila tregon përparësitë, mangësitë, mundësitë dhe kërcënimet).....	57
Analiza e pronësise .....	57
Analiza e Rrjetit Rrugore .....	58
Analize e altimetrisë ( etazhiteti ).....	61
Morfologji urbane dhe tipologjite e ndertimit.....	62
Banimi .....	62
Dendësia e banimit .....	63
Kualiteti i banimit .....	63
Pronësia .....	64
SKENARËT E RREGULLIMIT DHE SHFRYTËZIMIT .....	64
Analiza për zonën e destinuar për banim kolektiv.....	67
SKENARËT E ZHVILLIMIT .....	67
Skenari I .....	67
Skenari II .....	67
<b>IV. VIZIONI,PARIMET,QËLLIMET DHE PRIORITETET STATEGJIKE TË PZHU-SË QË KANË NDIKIM NË ZONËN QJL ,VITI .....</b>	<b>76</b>
<b>V. KORNIZA E ZHVILLIMIT HAPËSINOR TË ZONËS.....</b>	<b>81</b>
Kufiri i planit.....	81
Koncepti Themelor i Organizimit dhe Rregullimit të ZQJL.....	83
Ndarja e Hapësinore e Zonës në Blloqe Urbaniztike .....	84
Bilancet e Testinimit sipas Tërësive dhe Blloqeve.....	87

Zona Kontaktuese me Zona të tjera Urbane.....	87
Rrugët Ekzistuese dhe të Planifikuara.....	87
Kategorizimi i Rrugëve .....	90
Kufizimi i shpejtësisë .....	93
Qarkullimi i automjeteve urbane .....	93
Orientimi i trafikut.....	93
Transporti publik .....	93
Shtigjet për këmbësor dhe çiklist.....	94
Parkimi.....	94
Plani i Nivelimit .....	96
<b>VI. ZGJIDHJET E PLANIFIKUARA .....</b>	<b>98</b>
Gjelbrimi/ Peizazhet.....	98
Sipërfaqet e parqeve .....	98
Sipërfaqet e gjelbëruara.....	99
INFRASTRUKTURA DHE ZGJIDHJA E PROBLEMEVE PËR UJË TË PIJES NË QYTETIN E VITISË ZJQL.....	101
KANALIZIMI ATMOSFERIK.....	104
BAZAT E PËRLLOGARITJES HIDROLOGJIKE .....	107
ZGJIDHJA E PLANIFIKUAR E TRAJTIMIT TË UJRAVE TË ZEZA (FEKALE) NË QYTETIN E VITISË ZJQL .....	109
ENERGJETIKA dhe Telefonia e kabllorëve në ZQJL .....	112
SHPËRNDARJA KABLLOVIKE E RRJETIT TË TENSIONIT .....	114
SHPËRNDARJA E NDRIÇIMIT PUBLIK .....	114
VARREZAT .....	117
DISPOZITAT E PËRGJITHSHME TË RREGULLIMIT .....	118
DESTINIMI I SIPËRFAQEVE .....	118
HAPSIRAT ATRAKTIVE .....	120
PLANIFIKIMI I TOKËS NDËRTIMORE .....	122

Vija rregulluese.....	123
Vija ndërtimore.....	123
Forma dhe madhësia e ngastrës.....	126
Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës (ISHP).....	126
Etazhiteti dhe lartësia.....	128
Sipërfaqja e lirë / e pandërruar.....	130
Plani Parcelimit dhe riparcelimit.....	130
Komasacioni urban.....	133
<b>NORMAT DHE STANDARDET TEKNIKE PËR ZHVILLIM URBAN.....</b>	<b>135</b>
<b>Banimi.....</b>	<b>138</b>
DENDËSIA BANIMIT.....	139
Afarizmi.....	141
Hapsirat për sport dhe rekreacion.....	141
Hapsirat publike.....	147
<b>KUSHTE E RREGULLIMIT.....</b>	<b>150</b>
Blloqet e banimit të zones Qendër (banimi kolektiv).....	153
Blloqet e banimit të zones Jugore (banimi individual).....	165
Kushtet për strukturat e ndërtuara.....	186
<b>KUSHTET PËR VENDOSJEN E NDËRTESAVE.....</b>	<b>187</b>
Kushtet për rregullimin e hapësirave të lira / gjelbërimit.....	193
Masat për pengimin e ndikimeve të dëmshme në mjedis.....	197
Masat Urbanistike për mbrojtje nga fatkeqësitë elementare.....	198
Masat Urbanistike për mbrojtje civile të njerëzve dhe pasurisë.....	199
<b>VIII. DISPOZITAT PËR ZBATIM.....</b>	<b>201</b>
<b>UDHËZIMET PËR TRAJTIMIN E OBJEKTEVE PA LEJE.....</b>	<b>204</b>
<b>LITERATURA DHE DOKUMENTET RELEVANTE.....</b>	<b>207</b>

## I. PJESA HYRËSE

### Motivi i hartimit të planit

Hartimi i Planit Rregullues “ZONA QENDRA JUGORE DHE LUMI” (në tekstin më poshtë **ZQJL**) është inicuar nga Kuvendi Komunal i Vitisë dhe i është besuar institutit “INSI” nga Prishtina në bazë të tenderit Nr. ....

Hapësira e përfshirë me këtë plan rregullues zë një pozitë të rëndësishme për zhvillimin e qytetit të Vitisë nga aspekti i lidhshmerise me akset dhe funksionet kryesore dhe lagjeve perreth.

Duke pasur parasysh rëndësinë për pozitën është parashtruar një detyrë dhe obligim nga hartuesit e këtij plani që në bashkëpunim me Autoritetet përgjegjëse komunale ti përkushtohet një rëndësi e veçantë Profilit Urban (në mbledhjen dhe prezantimin e të dhënave për të gjitha objektet, infrastrukturën, banorët etj) si dhe analizave të nevojshme për të arritur një zgjidhje urbanistike sa më të favorshme për implementim.

### 1.2. Qëllimi i zhvillimit të këtij plani

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

Me përcaktimin e drejtimit të zhvillimit, akcenti është vëndosur në analizën e zhvillimit, procesin e rekonstrukcionit dhe revitalizimit, në aspektin ekonomik të procesit të mbrojtjes së vlerave, mundësit potenciale të zhvillimit të qytetit si dhe orfimin e rekomandimeve për formimin e një strategjije për zhvillimin e Vitisë, duke propozuar varianta të cilat do të mundësojnë një rregullim të hapsirave ndëtimore sa më funksionale, ekonomike, ambientale duke bërë një studim të gjithanshëm shkencor ,shoqëror dhe politik.

Roli ynë në hartimin e këtij plani është që të zgjidhim një herë e mirë problemin e kësaj zone urbane duke luftuar rolin kryesor në marrëdhënjet ndërmjet investimit privat dhe planifikimit shtetëror.

## PJESËMARRËSIT NË PROCES

### Autorët e Planit Rregullues Urban:

Porositës:	Komuna e Vitisë
Koordinator:	Drejtoria e Urbanizmit, Planifikimit dhe Mjedisit
Hartues: Menaxher:	"INSI" Prishtinë Ismajl BFTIJARI i.d.n.
Planer:	Fadil SHERIFI i.d.a. Besnik KEKA i.d.a Njazi BEHLULI i.d.a Gresa NEZIRI bach. ark.
Anketimi:	Studentët e Fakultetit të Injinerisë Mekanike në Prishtinë
Database:	Rizah MURSELI GIS. Ekspert/Planer
Projektues të fazave: Komunikacioni:	Mr. sc. Flamur Salihu
Instalimet elektrike dhe telefonike:	Shaban NEZIRI, i. d. e.
Instalimet e ngrohjes:	Lulzim KRYEZIU, i. d. m.
Mjedisi dhe Rregullimi i sipërfaqeve të gjelbëruara:	Dr.sc. Sylejman BERISHA
Inçizimi gjeodezik:	Ramush ISMAJLI Ramadan HASANI, i. gj.
Korrektura dhe lektura	Fehmi AJVAZI



## II. PROFILI I ZONËS SË PËRFSHIRË ME KETË PLAN RREGULLUES

### a) Kufijtë e zonës për të cilën hartohet plani dhe shenjëzimet e tyre në hartat kadastrale;

#### Paraqitja e pozicionit të zonës

#### Lista e parcelave kadastrave

Brenda kufijve të planit janë të përfshira këto parsella kadastrale :

Kufijtë dhe sipërfaqja e përfshirë në planë (paraqitja grafike e gjendjes ekzistuese) 1:1000 e kufirit. Parcelat e përfshira në planë me numra nga kopja e planit.

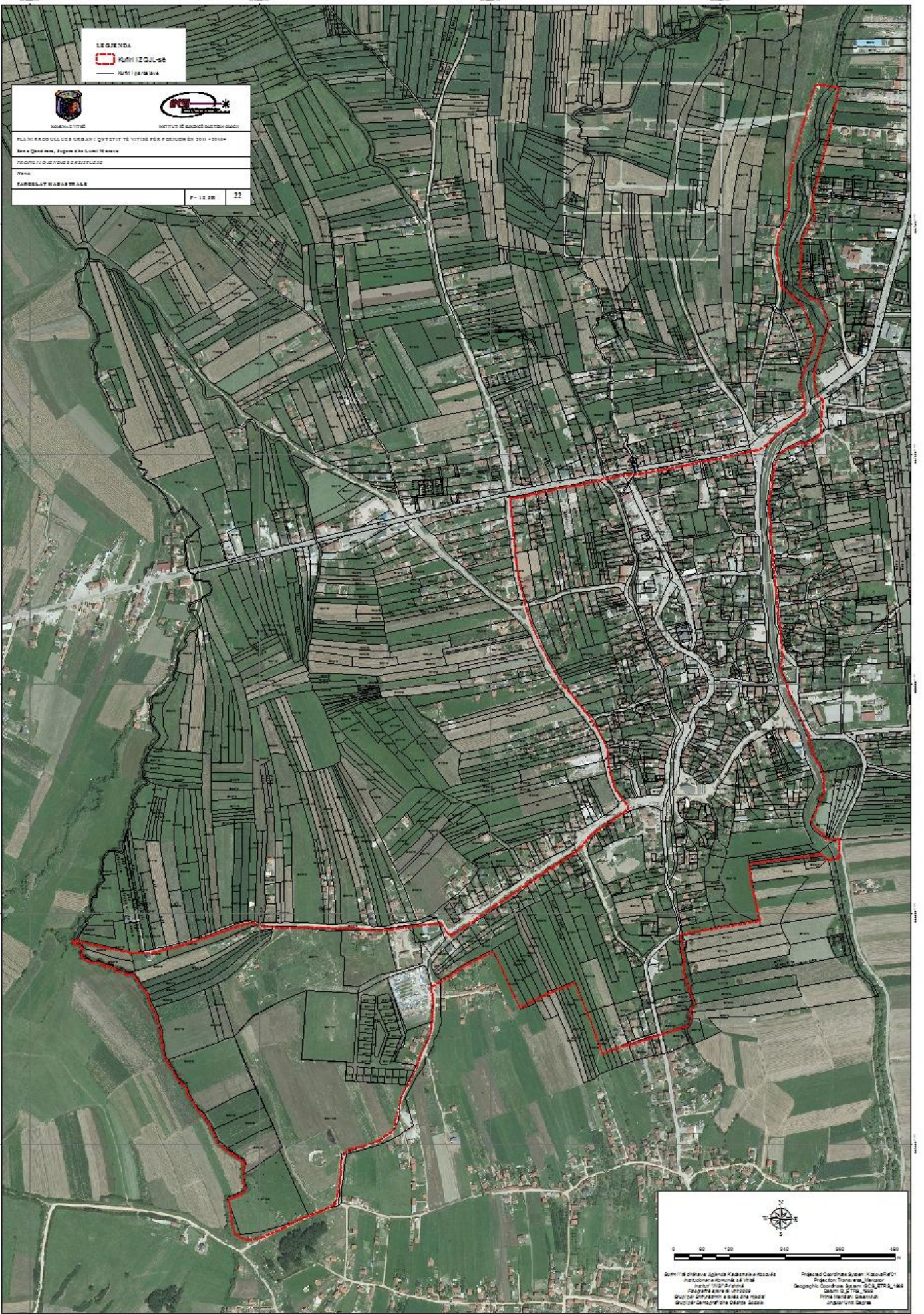
Kurse shfrytzimi i tokës sipas pronësisë sipas informatave të marrura në Drejtorinë e gjeodezisë, Pronë dhe Kadastër shihet se pjesa më e madhe e zonës është nën pronësinë private 60% ose 59.65 *ha*, kurse pjesa tjetër është me pronësi komunale 30 % ose 7.67 *ha* dhe publike 10% ose 27.68 *ha*.

**LEGJENDA**  
 Kufri i ZOUJ-se  
 Kufri përparës



PLANITRAKTORE E KUFIT QYTTËTËN VITËS PËR FUNDIN E 2011 - 2014  
 Baza Qendrore, Fajzes dhe Lumi / Nënvite  
 PRORITETI I DOKUMENTIT 22  
 Niveli  
 PARCELAT KADASTRALE

F = 1:10,000 22



Qeveria e Republikës së Shqipërisë  
 Ministria e Bujqësisë, Pyllësisë dhe Zvlerësimi Rural  
 Agjencia Kombëtare e Zhvillimit Rural  
 Projekti i Kufirit të Viteve për Fundin e 2011-2014  
 Niveli i DOKUMENTIT 22  
 Niveli i DOKUMENTIT 22

Projekti i Kufirit të Viteve për Fundin e 2011-2014  
 Niveli i DOKUMENTIT 22  
 Niveli i DOKUMENTIT 22

PLANI RREGULLUES “ZQJL” – VITI

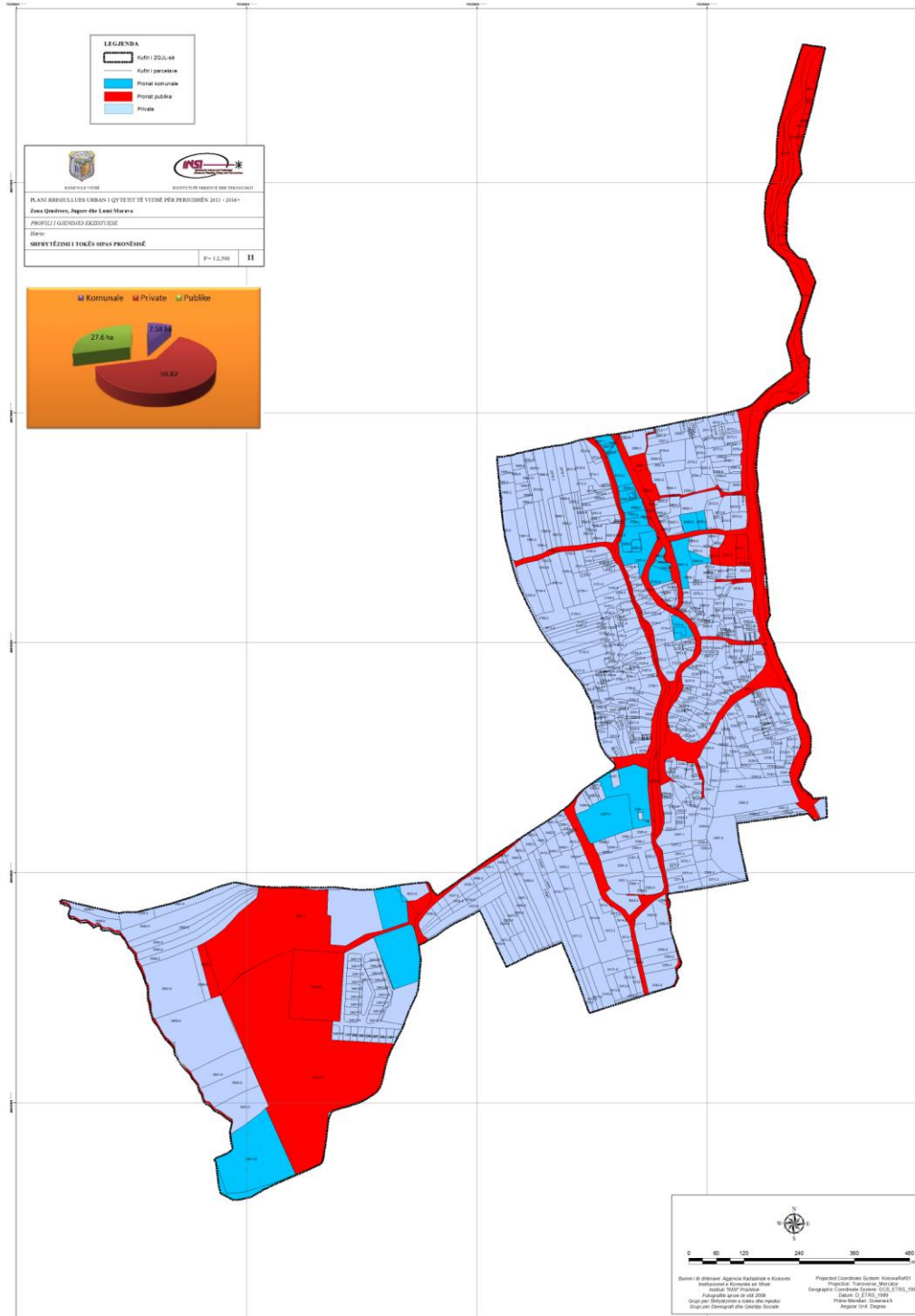
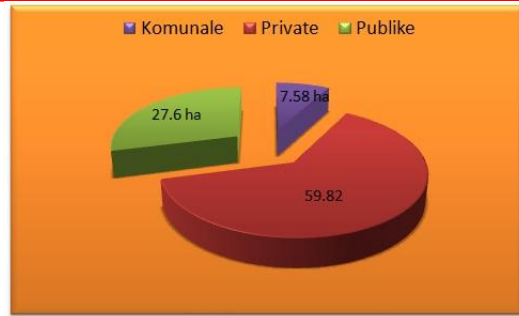
1989-3	3603-0	3149-0	3090-0	3060-0	2565-1	3138-1
1989-8	3602-0	3154-0	3089-1	3059-1	2580-0	3138-2
1989-4	3601-0	3152-2	3089-2	3059-2	2582-1	3137-0
1989-5	3600-0	2057-1	3088-0	3058-0	2581-0	3135-0
1989-9	3636-0	2057-2	2005-0	2614-0	2582-2	3134-1
1989-7	3597-0	9012-0	2004-0	2611-0	2569-2	3139-0
1989-10	3598-0	3608-2	2003-0	2610-0	9015-0	3127-0
1989-1	3599-0	9013-0	2002-0	2609-0	1998-2	3082-0
1989-6	3596-0	2586-0	2001-0	2608-0	1999-0	3081-0
2020-2	3595-0	2590-0	2006-2	2607-1	2000-2	3080-0
2020-1	3594-0	2591-0	2006-1	2607-2	2000-3	3055-0
2019-0	3593-0	3100-0	2006-4	2607-3	2000-4	3056-0
3147-3	3592-0	3105-0	2006-3	2606-0	2584-0	3073-0
3147-2	3591-0	3104-0	2007-0	2605-0	2585-0	2616-1
3140-0	3590-0	3103-0	2008-0	2604-1	2582-3	2623-0
9011-0	3589-0	3102-0	2009-0	2604-2	2603-0	2657-0
3159-0	3461-50	3101-0	2010-0	2613-0	2592-1	2622-2
3165-0	3588-0	3098-0	2011-0	2612-0	3066-1	2572-1
3164-0	2281-2	3095-0	2012-0	2601-0	3066-2	2572-2
3161-0	2279-2	3096-0	2013-0	2594-3	3099-0	2573-1
3166-0	2278-2	3097-0	2014-1	2594-2	9016-0	2573-2
3163-0	2518-0	3094-0	2016-0	2594-1	3152-1	2573-3
3160-0	2269-0	3093-0	2015-0	2594-4	9017-0	2575-0
3158-2	2270-0	3092-0	2014-2	2593-0	3147-1	2576-0
3157-2	2271-0	3091-0	2017-0	2595-0	2579-0	2596-2
3157-1	2631-0	3114-2	2018-2	2578-2	3148-0	2596-1
3158-1	2630-0	3113-2	3077-0	2578-1	3065-0	2598-0
3162-0	2634-0	3112-0	3076-2	2577-0	3114-1	2597-0
1990-0	1988-0	3111-2	3076-1	2567-1	3153-0	2599-0
1991-0	1989-2	3111-1	3075-2	2567-2	3113-1	2600-0
1992-0	3461-52	3110-0	3075-1	2567-3	3067-0	2602-0
1994-0	2018-1	3109-0	3071-0	2568-1	3068-0	2616-2
1995-0		3108-0	3070-4	2568-2	2589-0	2615-0
1996-0		3107-0	3070-1	2571-1	9019-0	3057-0
1997-0		3145-0	3070-2	2572-3	3117-0	3072-2
1998-1		3146-0	3070-3	2571-3	3114-3	3072-1
3156-0		3144-0	3069-2	2571-2	3118-2	3074-0
3155-1		3143-0	3069-1	2570-0	3118-3	3078-0
3151-0		3142-0	3061-0	2569-1	3118-1	3079-1
3150-0		3141-0		2565-2		3079-2

PLANI RREGULLUES “ZQJL” – VITI

3079-3	3399-2	3339-1	3354-0	3248-0	333-2	3426-0	3390-2	3461/18
3087-1	3399-1	3341-0	3352-4	3348-2	3332-0	3429-0	3369-0	3461/19
3086-0	3399-3	3240-0	3221-0	3348-1	3333-0	3428-0	3370-1	3461/20
3084-0	3399-4	3238-1	3220-0	3211-0	3334-2	3427-0	3393-1	3461/21
3626-0	3400-1	3238-2	3219-1	3128-0	3334-1	3405-0	3391-3	3461/22
3054-0	3412-0	3237-0	3217-3	3400-3	3345-4	3406-0	3391-2	3461/23
3085-0	3413-1	3122-1	3217-1	3123-1	3346-2	3419-0	3413-2	3461/24
3132-0	3396-2	3121-0	3218-0	3252-0	3345-3	3418-0	3400-2	3461/41
3131-0	3394-3	3241-3	3213-0	3397-6	3335-2	3417-0	3410-2	3461/34
3130-0	3394-2	3243-0	3215-0	3235-2	3336-1	3416-0	3408-0	3461/35
3129-2	3396-1	3247-0	3216-1	3349-3	3337-1	3413-8	3407-2	3461/36
3129-1	3395-0	3236-2	3214-0	3347-1	3329-1	3413-7	3407-1	3461/37
3133-0	3394-1	3234-1	3212-0	3347-2	3329-2	3413-9	3404-0	3461/38
3126-0	3397-2	3235-3	3210-0	3226-0	3337-2	3413-10	3438-3	3461/39
3125-0	3398-0	3232-1	3208-0	3625-1	3336-2	3415-1	3438-2	3461/40
3124-0	3397-6	3230-0	3349-2	3607-0	3335-1	3413-11	2574-0	3461/33
3197-0	3397-5	3229-0	3349-1	9028-0	3320-0	3415-2	3120-0	3461/32
3196-5	3397-4	3228-0	3242-0	3389-0	3321-0	3414-4	3064-0	3461/31
3196-2	3397-3	3223-1	3397-1	3253-0	3322-0	3411-2	3063-0	3461/30
3196-4	3397-7	3224-1	3193-0	3246-0	3323-3	3413-4	1993-0	3461/29
3196-3	3393-2	3223-2	3194-1	9029-0	3324-0	3413-3	3371-4	3461/28
3196-1	3357-3	3224-2	3194-2	3249-2	3327-0	3414-1	3256-0	3461/27
3199-0	3370-2	3225-1	3195-0	3249-1	3257-2	3414-2	3371-7	3461/26
3198-2	3357-2	3225-3	3200-1	3360-0	3257-1	3414-3	3371-3	3461/25
3202-0	3357-1	3225-4	3192-0	3346-1	3257-3	3413-12	3367-0	3461/15
3203-2	3352-1	3225-2	3200-2	3345-1	3254-0	3383-0	3403-3	3219-3
3203-1	3355-0	3227-0	3206-0	3339-2	3255-0	3384-1	3136-0	3219-2
3205-0	3356-0	3231-1	3201-0	3338-1	3251-0	3384-2	2268-3	3196
3207-2	3352-2	3231-2	3207-4	3338-2	3250-0	3385-0	997-3	3196
3207-1	3352-3	3233-0	3204-1	3328-0	3345-2	3386-0	997-2	3232-2
3207-3	3351-1	3344-1	3222-0	3327-1	3326-0	3387-0	3325-0	3219-3
3209-1	3359-0	3347-3	3217-2	3327-2	9031-0	3388-0	2587-0	3461-1
3209-2	3358-0	3350-2	3204-2	3318-0	3436-0	3624-2	2588-1	3235-1
3403-1	3368-0	3350-1	3198-1	3364-2	3437-0	3391-1	2588-2	3241-2
3403-2	3350-5	3350-4	3123-2	3364-1	3438-1	3390-1	3087	3134-2
3402-2	3343-0	3350-3	3122-2	3363-0	3434-0	3392-0	3409-2	3323-1
3402-4	3344-2	9026-0	3119-0	3361-0	3433-0	3371-6	3409-1	3323-2
3402-1	3340-1	3351-2	3244-0	3362-0	3435-0	3411-1	3409-3	3323-4
3402-3	3342-0	3353-0	3239-0	3330-0	3432-0	3410-1	3461/16	2573-4
3401-0	3340-2	3461-51	3236-1	3331-1	3431-0	3372-0	3461/17	2578-1

PLANI RREGULLUES “ZQJL” – VITI

Pronësia	Sipërfaqja
Komunale	7.58 ha
Private	59.82 ha
Publike	27.6 ha



### 1.3 Periudha për të cilën hartohet plani

Bazuar në ligjslacionin në fuqi dhe vendimet përcjellëse ky Plan Rregullues Urban hartohet për periudhën 2012–2017+,

### 1.4 Arsyeshmëria për hartimin e dokumentit të planifikimit

- Sigurimi dhe destinimi i sipërfaqeve për përmbushjen e nevojave të banorëve të kësaj zone hapësirore
  - Mundësia e ndërtimit me koncesion – banim kolektiv dhe afarizëm me interes të pronarëve dhe investitorëve në funksion të zonës urbane
  - Shfrytëzim racional dhe ekonomik i tokës ndërtimore
  - Sigurimi i infrastrukturës së re teknike komunale: ujësjellësi, kanalizimi, instalimet elektrike, ngrohja qendrore, gazifikimi, rrjeti i internetit, sistemi i rrjetit kabllorik, telefonia, etj.
  - Integrimi i objekteve të reja të banimit dhe atyre publike, sociale etj. në kuadër të hapësirës urbane
  - Ngritja e nivelit të kushteve dhe mundësive për banim, punë, argëtim, rekreacion, gjelbërim etj.
  - Eliminimi i pikave ndotëse dhe krijimi i mundësive për jetë të shëndoshë në ambiente të pastërta dhe të shëndosha
  - Meliorimi dhe mbrojtja e gjelbërimit ekzistues dhe shfrytëzimi i hapësirave gjelbëruese për rekreim, argëtim dhe pushim
  - Mundësia e shkarkimit të komunikacionit në hapësirën urbane me synim që zonat urbane të jenë të integruara, funksionale dhe shkallë të ngritjes së sigurisë.
  - Qasje gjithëpërfshirëse për persona me aftësi të kufizuara, pleq, fëmijë dhe ata që jetojnë me ndihma sociale, në të gjithë sektorët e komunitetit
- Shfrytëzimi racional i tokës ndërtimore të qytetit
- Ndarja e tokës ndërtimore publike nga tokat ndërtimore tjera (nëse ka raste)
- Definimi i interesit të përgjithshëm
- Sanimi (rregullimi) i terrenit të përshtatshëm për ndërtim
- Hulumtimi i kapaciteteve për ngritjen e standardit të banimit
- Revitalizimi i zonës qendër

- regjenerimi i blloqeve të banimit
- Krijimi Blloqe të reja të banimit jashtë zonës qendrore
- Ngritja e etazhitetit në zonën e qendër të qytetit si kërkesë e komunitetit,
- Urbanizimi i pjesës jugore të planit
- Trajtimi i VBJ
- Trajtimi i ndërtimeve pa leje
- Zgjerimi i rrugës rajonale
- Definimi i rregullave për rregullimin e hapësirës, harmonizimi i përmbajtjeve ekzistuese me planifikimet e reja në zonën e planit
- ngritja e nivelit të infrastrukturës
- revitalizim i objekteve konkrete si psh. objekti I muzeut historik, kishës,
- zgjerimi I rrugëve në bazë të standardeve ( listohen konkretisht rrugë,të cilat do të zgjerohen dhe do të shtohet shiriti gjelbërues,shtegu i çiklistëve,etj)
- Depërtimi i rrugëve në lagjet e pa ndërtuara për funksionim të trafikut
- Krijimi i kushteve optimale (ofrimi) për qasje automobilistike dhe këmbësorive në secilën parcelë
- sigurimi I parkingjeve në zonën e qendrës dhe në zonat tjera sipas nevojës,
- krijimi i hapësirave të lira dhe të gjelbërta për pushim, skvere,oaza gjelbëruese ..... në kuadër të blloqeve
- rregullimi I zonës sportive dhe rekreative, etj.
- Rregullimi i hapësirës përgjatë rrjedhjes së Lumit Morava dhe krijimi i një ambienti atraktiv
- Rregullimi i prockës në zonën e sportit dhe rekreacion, dhe krijimi i atraksionit përgjatë rrugës me shtigje të çiklistëve
- Krijimi i hapësirave me përmbajtje atraktive
- Mbrojtja e Mjedisit jetësor
- Diferencimi i hapësirave të cilat drejtpërdrejtë mund të rregullohen me këtë plan dhe atyre që nevojitet një trajtim i veçantë (planë më i detajuar !?)

## 1.5 Baza ligjore

- Ligji për Planifikim Hapësinor 2003/14, Ligji nr. L-03/L-106 për ndryshimin e Ligjit për Planifikim Hapësinor 2003/14, Udhëzimi Administrativ nr. 41 për zbatimin e Ligjit për planifikim hapësinor mbi elementet themelore të planit rregullues urban, si dhe Ligjet, Udhëzimet dhe Aktet tjera që rregullojnë fushat që përfshihen me këtë Plan.
- Detyrat që rrjedhin nga Plan i Zhvillimor Urban Viti 2010, miratuar 28 dhjetor 2010
- Vendimi nr 01.013/332 për hartimin e Planit Rregullues Urban të qytetit të Vitisë
- Detyra projektuese për hartimin e PRRU e hartuar nga Drejtoria për Urbanizëm Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit
- Kontrata nr: 657-11-074-221 për hartimin e Planit e vënë në mes Komunës së Vitisë dhe Institutit për Shkencë dhe Teknologji “INSI” – Prishtinë.

## 1.6 Ekstrakt (pjesë, fragment) detyra projektuese

### ➤ Pjesmarrja Publike me akterët kyq për Hartimin e Planit Rregullues Urban “ZONA JUGORE, QENDRORE DHE LUMI MORAVA”

- *Mbajtja e takimeve konsultative me qytetarët të jenë obligative deri në masën që të bindet Bartësi i Projektit për cilësinë dhe vlefshmërinë e dokumentit.*
- *Mbajtja e takimeve konsultative me qytetarët do të jenë obligative gjatë hartimit të::*
  - *Profilit të zhvillimit hapësinor dhe analizës së gjendjes*
  - *Vizioneve, parimeve dhe caqeve*
  - *Kornizës së zhvillimit hapësinor*
  - *Strategjisë dhe veprimeve për zbatim*
  - *Masave për Zbatim*
- **Shqyrtimi Publik i draft dokumentit**
  - *Hapja solemne e shqyrtimit Publik të draft dokunetit të PRR U;*
  - *Shqyrtimi publik duhet të jetë në afat kohor konform LPH dhe UA.*
  - *Mbajtja e kujdestarisë gjatë ditëve të punës në afatin kohor sipas LPH dhe UA (Kompania + DUMM);*
  - *Përmbyllja e shqyrtimit Publik të Draft PRRU;*
  - *Raporti përfundimtar i Draft PRRU (Përmbledhja e të gjitha informatave: Vërjetje, sygjerime, komente dhe inkorporimi i tyre në Plan nëse janë të arsyeshme );*
  - *Dorëzimi i PRRU për miratim në KK Viti;*
  - *Bartës të hartimit të PRRU është Kuvendi Komunal i Vitisë përmes Drejtorisë për Urbanizëmdhe Mbrojtje të Mjedisit;*
  - *PRRU duhet të punohet në sistemin GIS si dhe në formën vektoriale*

### ➤ Elementet themelore të PRRU-së: “ZONA JUGORE, QENDRORE DHE LUMI MORAVA”

#### 1. Dispozitat themelore

1.2 PRRU, duhet të miratohet me vendim të Kuvendit Komunal



1.2 PRRU, përmban pjesën tekstuale dhe grafike.

1.3 Pjesa tekstuale e PRRU-së, përmban përshkrimin dhe arsyetimin e pjesës grafike, kushteve të përgjithshme urbanistike dhe elementeve të tjera të nevojshme.

1.4 Pjesa grafike përmban të dhëna hartografike dhe shtojcat e tjera grafike në të cilat paraqiten gjendja dhe ndërhyrjet në hapësirë. Prezantimet hartografike të cilat mund të jenë digjitale ose analoge, paraqesin tërësinë e zgjidhjeve të planifikuara.

1.5 Afatin pesëvjeçar të implementimit dhe mundësit e rishqyrtimit, kontrollimit dhe sipas nevojës revidimit edhe para këtij afati.

1.6 Përveç elementeve të parapara me Ligjin për Planifikim Hapësinor dhe Udhëzim Administrativ, PRRU, duhet të përfillë edhe këto parime:

- Të ketë qasje të integruar, e cila përfshinë elementet hapësinore të transportit, zhvillimit ekonomik, shoqëror, politikat mjedisore dhe politika të tjera strategjike për hapësirë urbane;
- PRRU, duhet të bazohet në dispozitat e përgjithshme dhe rregullat e ndërtimit siç janë definuar me Ligjin e Ndërtimit (Rregullorja e UNMIK-ut 2004/37) përfshirë normat teknike mbi shëndetin dhe sigurinë;
- PRRU, duhet të përfshijë kushtet për shfrytëzim racional të tokës ndërtimore, për ruajtjen dhe mbrojtjen e mjedisit, mbrojtjen e ajrit ujit dhe tokës nga ndotja, menagjiimin e mbeturinave etj.,
- PRRU, duhet të përfshijë rrethanat e gjendjes ekzistuese dhe duhet të mbajë kontrollin në disenjimin e ndërtimeve të reja për përshtatje me hapësirat fqinje përfshirë përmasat rregulluese të ngastrave, shkallën e shfrytëzimit të trolit ose parcelës ndërtimore dhe lartësinë dhe destinimin e ndërtimeve;
- PRRU, Plani duhet të përfshijë kushtet dhe mbrojtjen prej fatkeqësive natyrore dhe fatkeqësive të tjera elementare, mbrojtjen nga zjarri, etj.;
- PRRU, duhet të parasheh shfrytëzimin racional të objekteve ekzistuese të infrastrukturës komunale, shfrytëzimin racional të hapësirës dhe të mbështesë ndërtimin e objekteve të reja të infrastrukturës komunale me përmnbajtje përcjellëse;

## **2. Në pjesën tekstuale, PRRU: “ZONA JUGORE, QENDRORE DHE LUMI MORAVA”, duhet të përmbajë**

a) kufijtë e zonës për të cilën hartohet plani dhe shenjzimet e tyre në hartat kadastrale;

b) gjendja ekzistuese;

c) destinimi i sipërfaqeve;

d) vijat rregullative të rrugëve dhe sipërfaqeve publike si dhe vijat ndërtimore;

e) pikat e lartësisë së rrugëve dhe sipërfaqeve publike (plani i nivelimit);

f) zgjidhjen e rjetit të infrastrukturës: rrugëve, furnizimit me ujë, ujërave të zeza, ujërave atmosferike, telekomunikimet, elektrikës, etj. dhe kyçjet në infrastrukturë;

g) plani i parcelimit dhe riparcelimit;

h) normat dhe standardet teknike për zhvillimin urban duke përfshirë shkallën e planeve;

i) kushtet dhe kriteret për mbrojtje mjedisore;

j) kushtet dhe kriteret për shfrytëzim racional të energjisë;

k) kushtet urbane për sipërfaqet publike, private si dhe elementet përcjellëse;

l) kërkesat e veçanta, kushtet dhe rregulloret e domosdoshme për lëshimin e lejes ndërtimore, sipas vendit dhe llojit të objektit që është duke u ndërtuar;

m) vlerat me rëndësi natyrore, kulturore, historike si dhe identifikohen objektet për të cilat është e domosdoshme të sigurohet mbrojtje ose kushte të tjera të veçanta para fillimit të renovimit apo rikonstruimit të tyre;

n) kushtet në lidhje me mbrojtjen mjedisore nga lloje të ndryshme të ndotjes, mbrojtja e biodiversitetit, mbrojtja nga zjarri dhe fatkeqësitë e tjera, si dhe shkatërrimet;

o) lloji dhe karakteri i objektit që mund të ndërtohet nën kushtet e përcaktuara me plan ose nën kushte të veçanta;

- p) lloji dhe shfrytëzimi i objektit, ndërtimi i së cilit është i ndaluar në zona të caktuara;
- q) pozita e objektit në parcelë dhe në kuadër të parcelave fqinje;
- r) lartësia e objekteve;
- s) distanca më e vogël ndërmjet objekteve;
- t) kushtet për ndërtimin e objekteve të tjera në parcelën e njëjtë ndërtimore;
- u) kushtet dhe mënyrat e sigurimit të hyrjes në parcelë dhe në hapësirën e parkingut;
- v) kushtet për definimin e rrethojave;
- ë) formësimi arkitektonik dhe estetik i elementeve të caktuara të objekteve;
- x) kushtet për renovim dhe rikonstruim të objekteve ekzistuese;
- y) kushtet e veçanta për ndërtim të objekteve;
- z) dendësia e banimit dhe dendësia e ndërtimit sipas standardeve;
- aa) kushtet që kanë të bëjnë me hapësirat e lira të cilat duhet të mirëmbahen në apo përreth ndërtesave;
- dd) kushtet e kyçjes në infrastrukturë rrugore dhe infrastrukturën teknike komunale ( kyqja në rrjetë të ujsjellsit, kanalizimit fekal dhe atmosferik, elektrikës, PTT, menagjimi i meturinave të ngurta, hapësirat për parkingje, etj.);
- ee) kushtet për vendosjen e objekteve tregtare, punëtorive, depove apo fabrikave;
- ff) Kushtet për vendosjen e objekteve me karakteristika të veçanta arkitektonike të dizajnuara për qëllime të veçanta;
- gg) kushtet për ndërtimin e objekteve me rëndësi strategjike.
- gh) *programin e rregullimit të tokës ndërtimore.*

**3. Në pjesën grafike, PRRU: “ZONA JUGORE, QENDRORE DHE LUMI MORAVA” duhet të përmbajë :**

Pjesët grafike të PRRU duhet të përmbajnë hartat-vizatimet në përpjesë 1:200, 1:500, 1:1000 dhe 1:2500 duke pasur parasysh sidomos në përpjesën 1:1000 rrjetin decimetrik, varësisht nga madhësia e sipërfaqes së përfshirë me plan.

Aty paraqiten lokacionet dhe zgjerimet e shfrytëzimit të tokës ekzistuese duke identifikuar qartë objektet publike dhe shërbimet e tjera publike, rrugët, banimin, rekreacionin, industrinë, biznesin, tregjet, shkollat, spitalet si dhe hapësirat e lira publike, private, etj. Pjesa grafike e Planit Rregullues Urban duhet të përmbajë:

- a) ekstraktin nga Planit Zhvillimor Komunal dhe Planit Zhvillimor Urban me pozitën e hapësirës që trajtohet me PRRU: “ZONA JUGORE, QENDRORE DHE LUMI MORAVA”
- b) kufinj të hapësirës që trajtohet ;
- c) destinimin e sipërfaqeve dhe mënyrën e shfrytëzimit të tokës përkatësisht objektit; rregullat e ndërtimit dhe rregullimit; mënyrën e përtrirjes së gjendjes ekzistuese, ndarjen në tërësi hapësinore dhe njësi në kuadër të planit ;
- d) planin e infrastrukturës rrugore me profilet karakteristike dhe me elementet analitiko-gjeodete për infrastrukturë të re rrugore;
- e) plani nivelues; vijat ndërtimore; vijat rregullative;
- f) planin e parcelimit dhe riparcelimit ;
- g) planin e rrjetit dhe objekteve të infrastrukturës, sipërfaqeve të lira etj;
- h) shtesat e tjera, varësisht nga nevoja e planit.

## b) Gjendja ekzistuese;

### 2.1.Profili

#### 2.1.1.1. Struktura e banimit dhe çështjeve socialo-ekonomike

Trajtimi i banimit në Planet Rregullative Urbane është i domosdoshëm dhe kyç ngase i tërë aktiviteti dhe organizimi i jetës së shoqërisë njerëzore ka qenë dhe është i lidhur për to. Tipizimi i vendbanimit sipas madhësisë është njëra ndër metodat më të rëndësishme për të pasqyruar karakteristikat e sistemit të popullsisë të hapësirës së caktuar si dhe mënyrën dhe cilësinë e jetës në vendbanimet e asaj hapësire, sepse vendbanimi më i madh nënkupton mënyrën e jetës më cilësore në shumë aspekte. Kurse vendbanimi më i vogël zakonisht tregon të kundërtën e asaj të parës. Pikërisht nga kjo arsye vendbanimet kategorizohen sipas madhësisë së popullsisë dhe në bazë të shumë analizave të kësaj problematike përcaktohen pikat strategjike për zhvillim të mëtejshëm të qendrës urbane.

Sipas madhësisë demografike qyteti i Vitisë mund të kategorizohet në: - vendbanimet e karakterit urban. Në bazë të dhënave të fundit nga grupet punuese për përgatitjen e Planit Rregullues Urban (grupit për demografi dhe çështje sociale) në komunën e Vitisë, vendbanimin e Vitisë e kategorizon në kategorinë e katërt të vendbanimeve të madhësisë mbi 5000 banor. Vitia si qendër komunale shtrihet në pjesën fushore – në qendër të Moravës së epërme nëpër të cilin vendbanim rrjedh lumi Morava e Binçës. Ka sipërfaqe prej 10.785 km<sup>2</sup>, kurse zona ku do të bëhet Plani Rregullues Urban ka hapësirë **95 ha**. Në jug të këtij vendbanimi gjinden themelet e lokalitetit iliro-dardan në vendin e quajtur “**Gërm**” i cili vend shtrihet në mes të Vitisë dhe fshatit Kabash.

Më 1981 Vitia pati 552 shtëpi me 2731 banorë. Pas vitit 1999 një pjesë bukur e madhe e popullatës serbe shpërngulen në Serbi dhe tani në Viti jetojnë 17 familje serbe dhe rreth 600 familje shqiptare.

Numri i banorëve të Vitisë në raport me numrin e përgjithshëm të komunës ka ndryshuar dukshëm pas luftës së UÇK-së nga viti 1999 e deri sot, Vitia në vitin 2011 ka arritur shifër prej 8000 banor.

Sipas regjistrimeve të popullësisë të vitit 2011 në zonën “Qendër, Jug dhe lumi Morava” numri i banorëve është rreth 2865 banorë. rreth 18% e banorëve në këtë zonë janë në moshën 0-6 vjeç, rreth 20% janë në moshën 6-15, rreth 23% janë të grupmoshës 15-25 vjeç, rreth 30% janë të grupmoshës 25-65 vjeç dhe rreth 9% janë të moshës mbi 65 vjeç. Diku 25% e popullatës në këtë zonë janë të punësuar shumica nga ta merren me biznes një pjesë e vogël merren me zeytari dhe shërbime tjera.

#### 2.1.1.2. Pozita dhe orientimi

Shtrihet në pjesën fushore – në qendër të Moravës së epërme nëpër të cilin vendbanim rrjedh Morava e Binçës. Qyteti i Vitisë ka sipërfaqe prej 1079 ha, kurse zonat ku do të bëhet Plani Rregullues Urban ka sipërfaqe prej 95 ha. Në jug të këtij vendbanimi gjinden themelet e

lokalitetit iliro-dardan në vendin e quajtur “Gërm” i cili vend shtrihet në mes të Vitisë dhe fshatit Kabash. (Harta Pozita Gjeografike e Zonës në hartën e Vitisë).

Shtrirja e Zonës ku do të bëhet Plan Rregullues Urban është e tipit kompakt, kohëve të fundit ka tentime të shtrirjes lineare përgjat rrugëve Gërllicë-Viti, shërbimet janë në qendër të Qytetit (Administrata komunale, Gjykata, zyra e Regjistrimit Civil, qerdhja e fëmijëve, etj), kurse në periferi ndodhen shkollat fillore dhe të mesme. Banimi në këtë zonë është i tipit individual dhe kolektiv.

Kjo Zonë ka funksion rekreativ, tregëtar. Ky vendbanimi shërben për kryerjen e disa funksioneve themelore të jetës së njerëzve, banimin, shërimi dhe rekreacionin, jetën në bashkësi, funksionin e punës, furnizimin, arsimimin, argëtimin, pushimin, komunikimin etj. Gati i gjithë qyteti për ngrohje e shfrytëzon drurin dhe rrymë. Uji i pijes shfrytëzohet nga ujsjellsit “Hidromorava”, ndërsa një pjesë e zonës Jugore nuk është nën sistem të kanalizimit të ujrave të zeza.

Shtëpit në këtë zonë janë të ndërtuara me material të fort. Në këtë Qytet nuk ka objekte me rëndësi arkitektonike apo me ndonjë rëndësi të veçant. Pasuritë natyrore të këtij qyteti janë: lumi Morava, toka bujqësore është mjaft pjellore (klasa e I e bonitetit, si dhe klasa e I-III pjesa tjetër).

Në këtë Zonë zhvillohen këto veprimtari: bujqësia, zejtaria (ndërtimtar, makineri, elektrik-elektroteknik, hidraulik, dhe teknologji informative), tregëtia, industria, etj.

## **Harta 1. Pozita Gjeografike e Zonës**

**LE GJENDA**

- Aeroporti
- Qendrat komunale
- Autodhe
- Hek unudhe
- Rruge magjestrë
- Rrugët regionale
- Kufiri i ZQJL-së
- Kufiri i Qytetit
- Komuna e Vititë
- Kufinjet komunal
- Kufiri i Kosovës



KOMUNA E VITËS



INSTITUTI PË SHËRIMIN E QIE TRIMOLOGJIK

PLANI KREGULLUES URBAN I QYTETIT TË VITËSË PËR PERIUDHËN 2011 - 2016+

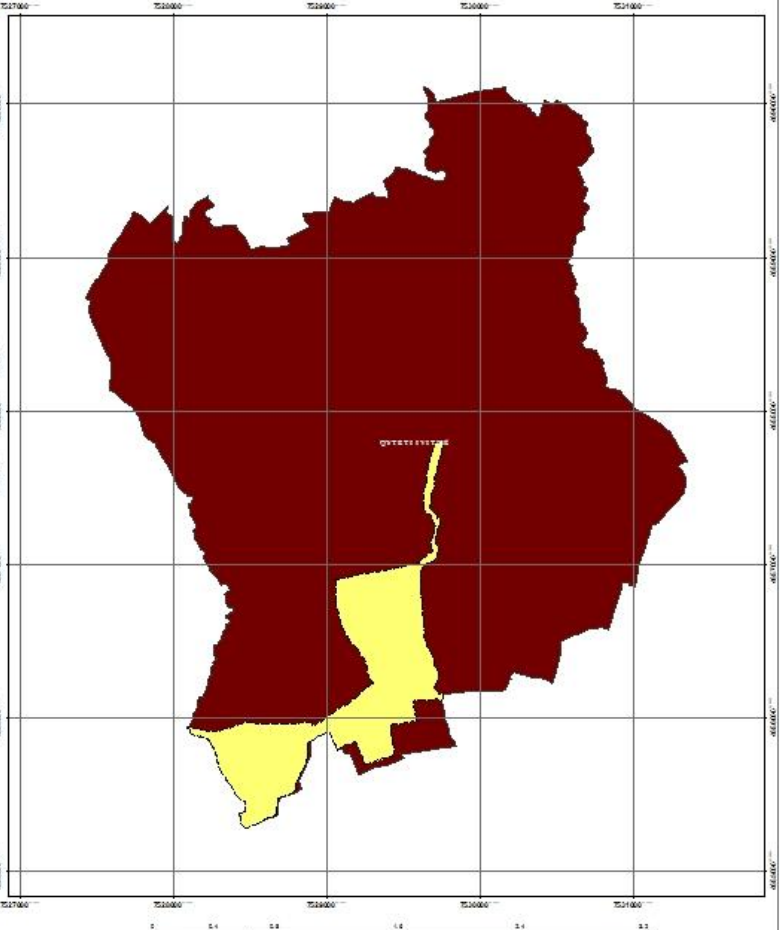
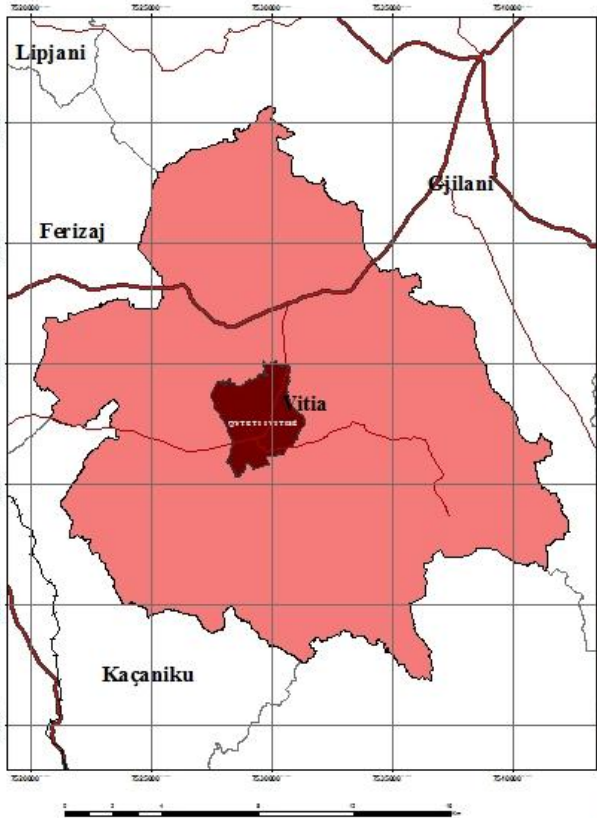
Zona Qendrore, Jugore dhe Lumi Morava

PROFILI I GJENDJES EKZISTUESË

Harta:

POLITA GJE OGRAFIKE

P = e ndryshime | 1



Shërbimi i shërbimit Agjencia Kadastrike e Kosovës  
 Institut për Shërimin e Qie Trimologjik  
 Projekti i Planit të Rregullimit Urban të Qytetit të Vitës  
 Zona Qendrore, Jugore dhe Lumi Morava  
 Profili i Gjendjes Ekzistuese  
 Harta: Politë Gjeografike  
 P = e ndryshime | 1

## Gjendja socio-ekonomike

### Popullsia dhe punësimi

#### Popullsia

Në bazë të analizave të bëra në hartimin e Planit Zhvillimor Urban, Vitia numëron diku 8000 banor, ndërsa bazuar në regjistrimeve të popullsisë të vitit 2011 në zonën “Qendër, Jug dhe lumi Morava” numri i banorëve është rreth 2865 banorë. Sipas analizave në nivel të shtetit rritja e numrit të popullsisë në mesatare është 1.3%, që na jep një orientim se sa do të jetë numri i banorëve edhe në zonën që trajtojmë pas 5 do apo 10 viteve.

Dendësia e popullsisë –Zona brenda kufijve të PRRU mund të radhitet si zonë me dendësi më të madhe në qytet e pa dyshim edhe në komunë, për arsye se në këtë zonë është i koncentruar përqendrimi i funksioneve të ndryshme ekonomike, tregtare, kulturore, banuese, institucionale, publike, etj. Sipas llogaritjeve del se në një hektarë jetojnë diku 30,16 banorë. Rritjes së dendësisë i ka kontribuar sidomos pas vitit 1999 edhe migrimi i popullatës nga vendet rurale drejt zonës urbane, për një jetë më të mirë sociale dhe ekonomike dhe afërsi ndaj shërbimeve elementare. Këto familje kryesisht janë vendosur në pjesët periferike të zonës urbane ku toka ka qenë e lirë dhe e pa ndërtuar dhe ka munguar infrastruktura teknike. Ndërtimet janë realizuar pa respektuar ndonjë normë apo standard të planifikimit urban dhe të ndërtimit .

Tab 1. Popullsia sipas gjinisë

Gjinia	Numri i banorëve
Meshkuj	1492
Femra	1373
Gjithsej	2865

Tab.2. Popullsia sipas moshës

mosha	Përqindja
0-6 vjeç	rreth 18%
6-15 vjeç	rreth 20%
15-25 vjeç	rreth 23%
25-65 vjeç	rreth 30
Mbi 65 vjeç	rreth 9%

Jetëgjatësia në zonë si në komunë sillet diku 68.8 vjet.

Për nga përbërja etnike dominon popullsia shqiptare me 564 familje , ndërsa në zonë jetojnë 9 familje.

### Rritja e popullsisë

Bazuar në PZHU ku janë kalkuluar dy mundësi , parashikimet kanë rezultuar që për 15 vitet e ardhshme Vitia do të ketë shtim të qëndrueshëm dhe numri i banorëve mund të sillet **prej 11636-14576** banorë. Nga ky kalkulim del se zona që po trajtohet pas 5 viteve do të ketë 3295 banorë, ndërsa pas 10 viteve 3725.

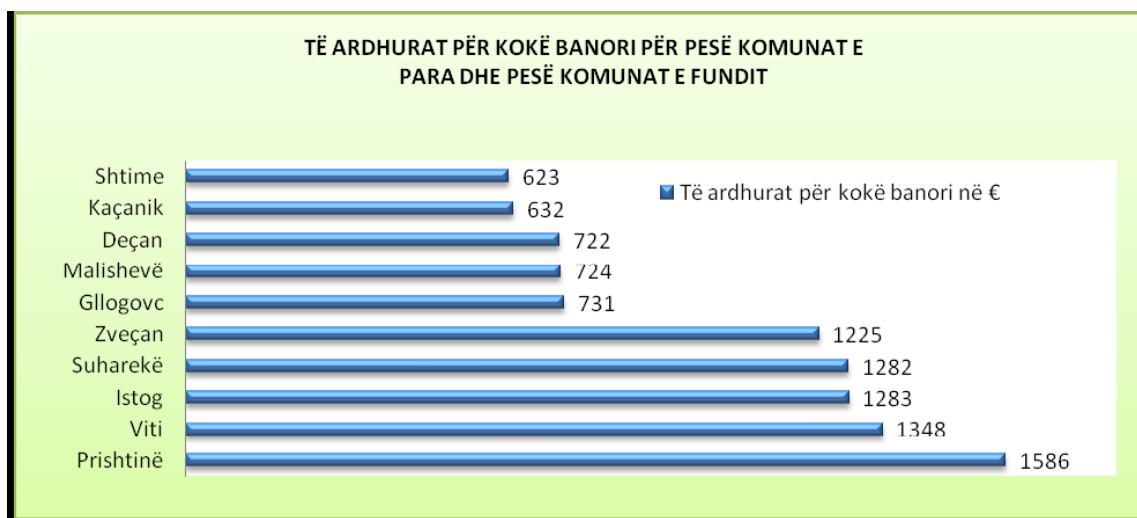
Në bazë të parashikimeve demografike mund të konstatohet se numri i ekonomive familjare do të shtohet për 620, nëse llogarisim numrin e anëtarëve nga 6 për ekonomi familjare, ndërsa sipas trendëve të zhvillimit në familjet tona po shkohet në drejtim të zvogëlimit të anëtarëve për ekonomi familjare prandaj në këtë rast nëse e llogarisim me 5 anëtar për ekonomi familjare do të kemi 745 ekonomi familjare. Nëse kalkulohet me parametrat e fundit zona e planit do të ketë nevojë edhe për ndërtimin e rreth 800 deri 1000 njësive të banimit shtëpive ose banesave, në të kundërtën nëse nuk i respektojmë këto llogari do të ballafaqohemi me njësi banimi të zbrazëta apo mungesë të tyre. Sipërfaqja e nevojshme për ndërtimin e këtyre objekteve, duke përfshirë edhe infrastrukturën dhe hapësirat tjera të nevojshme, do të arrij në rreth 40 ha.

### Punësimi

**Ekonomia lokale**—Nga të dhënat vjen si informatë se rreth 25% e popullatës të aftë për punë në këtë zonë janë të punësuar, të cilët kryesisht merren me biznes ndërsa një pjesë e vogël tyre me zejтари dhe shërbime tjera. Sipërfaqe me karakter komercial dhe punues (Sipërfaqja për shërbime komerciale) që cilësohen sipërfaqja e cila shërben për shitje me pakicë përfshijnë një hapësirë prej 2.25 ha.

Në bazë të analizave "*urbanizimi i varfërisë*" në këtë zonë si në tërë qytetin e Vitisë kryesisht është ndikuar me migrimin e familjet nga zonat rurale drejt qytetit të cilat ballafaqohen me mungesë të burimeve për jetesë, çështje kjo që do të na përcjell si sfidë në vijim. Marrë parasysh edhe krizën financiare në vend e më gjerë, zvogëlimin e donacioneve të jashtme për Kosovë, largimin e organizatave ndërkombëtare nga vendi dhe qyteti, mbetja e papunë e stafit lokal dhe çështjet tjera do të ndikojnë drejt për drejt në ekonominë e vendit në vitet e ardhshme dhe do të ballafaqohemi me rritje të numrit të papunësisë dhe të varfërisë. Përmes ngritjes së zhvillimit ekonomik dhe social mund të zvogëlohet edhe shkalla e papunësisë, andaj kërkohet që të stimulohen dhe të përkrahen bizneset e vogla dhe të mesme me ofrimin e hapësirë dhe kushteve më të volitshme për zhvillimin e bizneseve si dhe krijimit të i mundësive më të mira për joshjen e investitorëve dhe sigurimin e punës sezonale.

Bazuar në analizën e IKZHNJ sipas komponentëve të lartpërmendura Komuna dhe Qyteti i Vitisë në Mirëqenin ekonomike, e matur nga të ardhurat për kokë banori;renditët në pesë komunat -qytetet e para të Kosovës.



Graf.1. Të ardhurave për kokë banori Nga PZHU.

*Vlerësim: krijimi i kushteve për organizimin e trajnimeve profesionale sipas kërkesave të tregut dhe sigurimin e punës sezonale. Joshja e investitorëve dhe ofrimi i kushteve dhe hapësirave të lakmueshme për të punuar dhe vepruar në qendër të Vitisë. Krijimi i hapësirave dhe aktiviteteve tërheqëse për vizitor. Rehabilitimi dhe zgjerimi i zonës së tregut të qytetit.*

### Kujdesi shëndetësor

Statusi shëndetësor, i matur sipas jetëgjatësisë në qytetin e Vitisë dhe në zonën e PRRU është nën mesataren e Kosovës dhe njëkohësisht nën mesataren e disa shteteve të rajonit. Edhe pse viteve të fundit është punuar në përmirësimin e gjendjes sidomos në ulen e vdekshmërisë së foshnjave në vitin e parë të jetës dhe lehonave prapë se prapë niveli është mjaftë i ulët. Kushtet e dobëta të banimit dhe kualiteti i dobët i shërbimeve bazë, menaxhimi i dobët i mjedisit janë faktorët bazë që vjen deri te paraqitja e sëmundjeve të ndryshme ngjitëse, pastaj lindja e fëmijëve me aftësitë të kufizuara, etj. Kategoria më e atakuar padyshim janë fëmijët dhe nënat. Vlerësim:Për përmirësimin i shëndetit të popullatës duhet të sigurohet ngritja e standardit jetësor me sigurimin e kontrolluar të ujit të pijes, njësi banesore të izoluar termikisht dhe të insoluara mirë, hapësira më të mëdha gjelbëruese, largimin e ujërave të ndotura me anë të sistemit të kanalizimit, ofrimi i hapësirës për avansimin e gruas në aspektin e ruajtjes së shëndetit, etj.

### Shëndetësia

Në zonë ekzistojnë shërbime në kuadër të QMF dhe sektorit private, ku përpos banorëve të zonës që shërbehen në këtë qendër, gravitojnë edhe pacient nga zonat për rreth dhe atyre rurale. Në bazë të numrit të banorëve dhe ofrimit të shërbimeve vërehet edhe mungesa e ekzistimit të një Qendre të mjekësisë familjare, e më theks të veçantë sigurimi i hapësirave për kujdesie shëndetësore të gruas/nënës dhe fëmijëve, hapësirave për ofrimin e shërbimeve specialistike etj. Në të ardhmen përpos sigurimit të hapësirave dhe kuadrit profesional duhet të sigurohet edhe i qasje e lehtë në objekte dhe shërbime shëndetësore për të gjithë.

*Vlerësim :Kompletimi i infrastrukturës së sistemit të shëndetësisë dhe ngritjes së cilësisë së ofrimit profesional të shërbimeve do të ndikojë në shëndetin e banorëve dhe viteve të jetë gjatësisë së banorëve të zonës dhe më gjerë.*



## Arsimi

Procesi edukativo arsimor në zonë zhvillohet prej atij para fillor e deri te ai i mesëm i lartë në gjuhën shqipe dhe serbe në shkollën fillore “Bafti Haxhiu” (Nxënësit në mësimin e obliguar kl. I-IX e përfshirë edhe nxënësit me aftësi të kufizuara – dy paralele ), ndërsa përkujdesja ditore për fëmijë realizohet në çerdhen dhe kopshtin “Gëzimi ynë”,(55 fëmijë dhe janë të punësuar 8 edukatore dhe motra 14 punëtorë tjerë administrativ dhe teknik) që numërohet si e vetmja në komunë. Dinamika e shtimit të popullsisë, dhjetëvjeçarin e fundit ku kemi një shtim të madh të popullsisë në zonën e planit është në disproporcion të theksuar me dinamikën e ndërtimit të objekteve shkollore. Kapaciteti i hapësirave shkollore është më i ulët në krahasim me numrin e nxënësve që ka, numër ky që tejkalon normat të sipërfaqes së nevojshme për nxënës. Gjendja e krijuar ka rezultuar me faktin që mësimi të zhvillohet në tri ndërrimi çka ndikon drejtë për drejtë në aspektin psiko-fizik të zhvillimit të nxënësve dhe mësim nxënien e tyre. Shkollat ekzistuese ballafaqohen edhe me mungesë të pajisjeve përkatëse mësimore dhe të teknologjisë së informimit , ambientet e papërshtatshme të brendshme e të jashtme të objekteve të institucioneve shkollore (veçmas për personat me nevoja të veçanta ku vërehet mungesa e personelit të kualifikuar në arsimi special).Të gjithë këta faktorë duke marrë parasysh edhe faktorin e zhvillimit të ulët ekonomik kanë ndikuar në ndërprerjen e mësimin nga nxënësit kryesisht gjatë kalimit në arsimin e mesëm të lartë e sidomos nga ana e gjinisë femërore (15-18 vjeç bazuar në raportin mashkull/femër nëpër nivelet shkollore).Në kuadër të zonës gjendet një çerdhe së bashku me kopsht për fëmijë e cila nuk i plotëson kushtet për kah kapaciteti dhe kërkesat në zonë. Duke marrë parasysh që është në ndërtim e sipër një shkollë fillore dhe e mesme e ulët në zonë .

*Vlerësim:Arsimimi, matur sipas shkallës së regjistrimi në arsimim primar dhe sekondar, si dhe shkalla e shkrim- leximit të të rriturve (mbi 15 vjeç) duhet krijohen kushte të përmasimit sepse gjendemi në mesataren e Kosovës dhe më ulët se shtetet e rajonit. Rritja dhe përmirësimi i hapësirave shkollore (duke marrë parasysh që është në ndërtim e sipër një shkollë për mësim nga klasa e I-IX ,3-5 m<sup>2</sup>/nxënës dhe 22nx/arsimtarë, në 4000 banorë një shkollë) , riparimi i objekteve të vjetra, rehabilitim, instalim të ngrohjes, instalim të energjisë elektrike, rregullim të rrjetit të ujësjellësit dhe kanalizimit dhe mirëmbajtje të objektit dhe ndërtimi i së paku edhe një çerdheje dhe kopshti në zonë (në 2000–2500 banorë për çerdhe/kopsht me distancë prej 400–600 m ), krijimi i hapësirave brenda dhe jashtë objektit për zhvillimin e aktivitete shkollore teknike dhe sportive, sigurimi i hapësirave për arsimin parashkollor (3–5 vjeç) në kuadër të shkollave . Objekti me formën dhe madhësinë e vet të mundësojë realizimin e procesit të reformuar të mësimin (klasat, klasat në natyrë, laboratorit, hyrjet, komunikatat, fushë-loja, gjelbërimi etj).*

## Mirëqenia sociale

Rastet sociale– Në zonën e planit sikurse në gjithë zonën urbane në bazë të të dhënave del që niveli i varfërisë është diku 50% e popullatës dhe është në rritje e sipër, ndërsa prej tyre diku 15% në varfëri të skajshme. Këtyre rasteve të identifikuar ju ofrohet asistencë sociale nga qendra varësisht nga kategorizimi, ndihmë nga komuna, organizatat joqeveritare, bizneset private, mërgata. Kjo gjendje e varfërisë në rritje po shtynë të rinjtë që në numër të konsideruar braktisin shkollën, të lënë vendin e te migrojnë në shtetet perëndimore , me qëllim që të ndikojnë sa do pak në përmirësimin e standardit të familjes.

**Personat me aftësi të kufizuara-** për integrimin e këtyre personave në jetën shoqërore e kulturo-arsimore, etj. Dhe duke njohur gjendjen momentale se si funksionojnë tani, gjatë

rregullimit të hapësirës patjetër duhet të mendohet dhe kihet parasysh qasja dhe lëvizshmëria më e lehtë e personave me aftësi të kufizuara.

**Sipërfaqet sociale-** Në kuadër të zonë hapësirë me përmbajtje sociale numërohet vetëm kisha katolike e qytetit me sipërfaqe prej 0.26 ha. Zonë që po trajtohet me këtë plan edhe pse është qendër e administrative dhe e shërbimeve në komunë nuk ka hapësira tjera me përmbajtje sociale si : shtëpi të moshuarve, klube për pensionist, qendra të fëmijëve, kuzhina popullore, etj.

Vlerësim:Në të ardhmen duhet të shtohen edhe hapësira tjera të cilat ndikojnë pozitivisht në jetën sociale të qytetarëve të zonës.

## Kultura

Në kuadër të zonës respektivisht në qendër të qytetit gjendet shtëpia e kulturës ”Gursel e Bajram Sylejmani”, e cila përpos aktiviteteve për të cilat është e destinuar shfrytëzohet edhe për nevoja të tjera të administratës komunale në mungesë të hapësirave në komunë. Objekti në fjalë me kalimin e kohës dhe mos mirëmbajtjes ka filluar të shkatërrohet çka nevojitet edhe një mbështetje e vazhdueshme institucionale apo formë e volitshme e menaxhimit të hapësirave. Qytetit i mungon edhe hapësira për bibliotekë të qytetit çka kishte mundur të shfrytëzohet në kuadër të shtëpisë së kulturës apo si objekt i veçantë në afërsi të objekteve me karakter kulturor. Në këtë zonë kishte qenë e lakmueshme edhe rezervimi i hapësirës për një shkollë fillore të muzikës. Kompleksit të varrezave të dëshmorëve duhet ti kushtohet rëndësi në mirëmbajtje dhe inkorporimin e tij në hapësirave gjelbëruese në afërsi. Objekti i (objektin e Drejtorisë së Shërbimeve Publike dhe Bujqësisë) me historinë dhe lokacionin e përshtatshëm që ka në vlerësohet që me një intervenim dhe investim jo të madh të shëndrrohet në muze historik të qytetit

*Vlerësim:Për shkak të mungesës së hapësirave për zhvillimin e aktiviteteve me karakter kulturor për nevoja të komunitetit shtëpia e kulturës të vihet në shërbim të plot të artistëve, ansambleve kulturore, rinisë dhe shoqërisë civile. Në zonë për begatimin e jetës kulturore është më se e nevojshme të shtohen hapësira për shumë qëllime çoftë të hapura apo të mbyllura në sheshe të tërësive urbanistike e sidomos në atë qendër për zhvillimin e aktiviteteve të ndryshme kulturore e rinore.*

## Sporti dhe rekreacioni

Topografia e terrenit dhe prania e ujit të rrjedhshëm në zonë ofrojnë mundësi të mira për zhvillimin e aktiviteteve sportive .Është e dukshme si në zonë e edhe në tërë qytetin mungojnë hapësirat e tjera për sport dhe rekreacion. Në zonën jugore të qyteti ekziston stadiumi i qytetit i cili kohëve të fundit është rinovuar dhe është në gjendje të mirë dhe posedon infrastrukturë të kënaqshme, ka hapësirat përgatitore si zhveshtoren dhe si i tillë momentalisht i plotëson kushtet për tu zhvilluar aktiviteti sportive, por në të ardhmen duhet të plotësohet edhe me tribuna dhe kthina përcjellëse të një stadiumi në nivel të komunës. Sipas PZHU-së në zonë është planifikuar edhe një palestër sportive për të zhvillimin e llojeve të tjera të sportit. Zona nuk posedon objekt të tjera sportive, me përjashtim të terreneve sportive në kuadër të shkollës fillore të zonës që shërbejnë për zhvillimin e aktiviteteve mësimore. Mungesë evidente në tërë zonën është se nuk ka ndonjë hapësira apo kënd për lojë të fëmijëve , fushë sportive për rekriimi të banorëve edhe pse ka hapësira të lira të pa mbuluara me ndërtime. Mungojnë edhe aktivitete

sportive të organizuara, ndoshta kjo është reflektuar si mungesën e hapësirave të përshtatshme për këtë qëllim.

*Vlerësim: Ngritja e kapaciteteve në fushën e sportit dhe rekreacionit, ndërtimi i palestrës sportive, rezervimi i hapësirave në të gjitha blloqe urbanistike në bazë të normativës për hapësira për rekreim, plotësimi i stadiumit me përmbajtje përcjellëse, etj.*

## Atributet fiziko-gjeografike

### Karakteristikat morfologjike (Topografia)

ZQJL e Vitisë shtrihet në pjesën qendrore të komunës së Vitisë, përkatësisht në lartësi mbidetare 494-514 m. Kjo zonë është sipërfaqe e rrafshme me disnivel rreth 20 m, kurse pjerrtësia e terrenit është 1 deri në 2 % çka tregon se bëhet fjalë për një pjerrtësi shumë të vogël. Nëpër këtë zonë kalon Lumi Morava e Binçës. Pjesa më e ngritur e konturës së kësaj zone është në zonën jugore, kurse zona qendër është një sipërfaqe shumë e rrafshme. Kjo vërehet shumë qart në prerjet tërthore të terrenit që do të japim më poshtë.

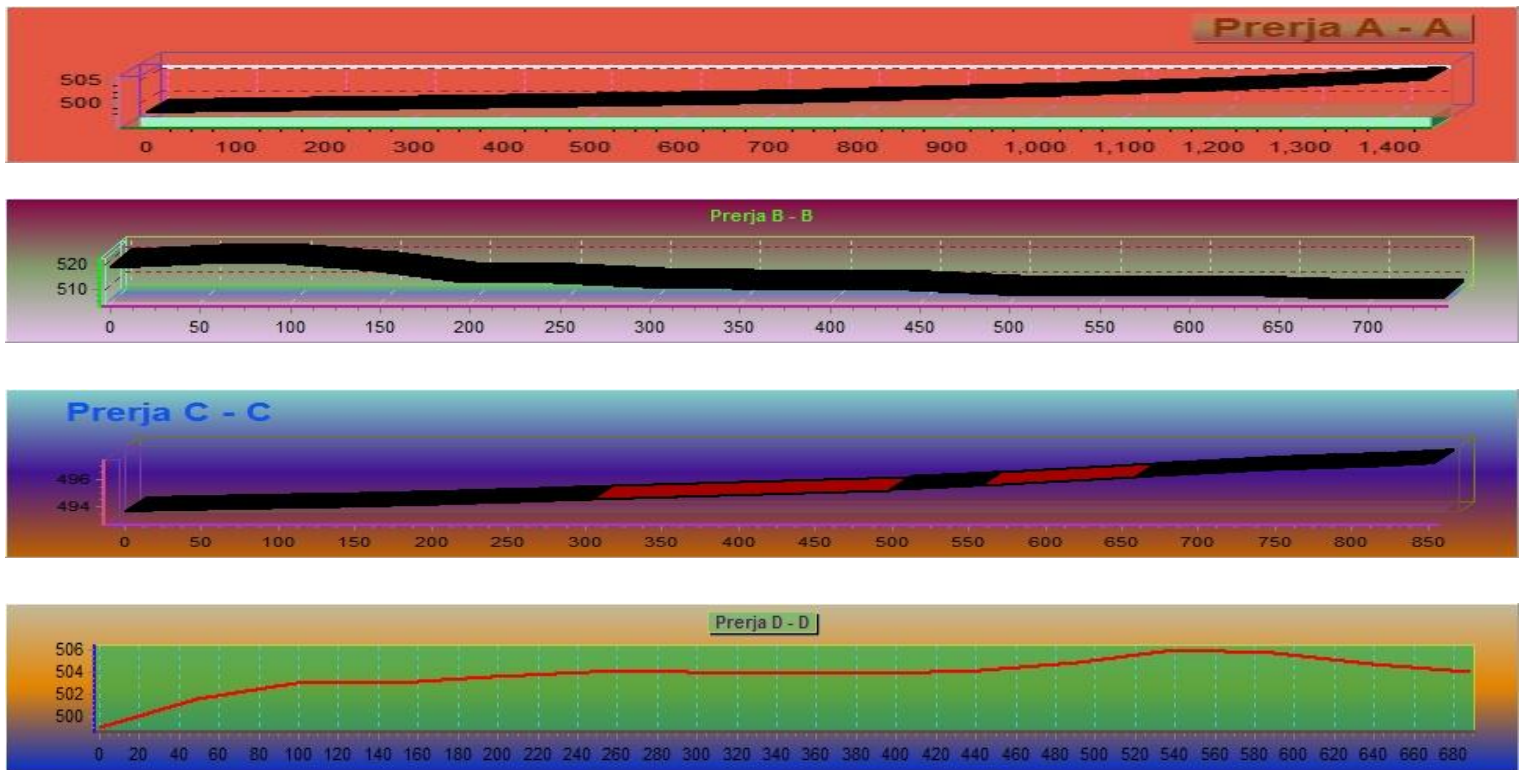


Fig. 1. Prerjet tërthore karakteristike të Terrenit të ZQJL-së

### Harta.2. Prerja tërthore e terrenit

**Legjenda**

-  Izohipset
-  Kufiri i ZQJL-së
-  Niveli më i lart : 512.624 m
-  Niveli më i ulët : 493.486 m



KOMUNA E VITSE



INSTITUTI I SHKENCËS DHE TEKNOLOGJISË

PLANI RREGULLUES URBAN I QYTETIT TË VITISË PËR PERIUDHËN 2011 - 2016+

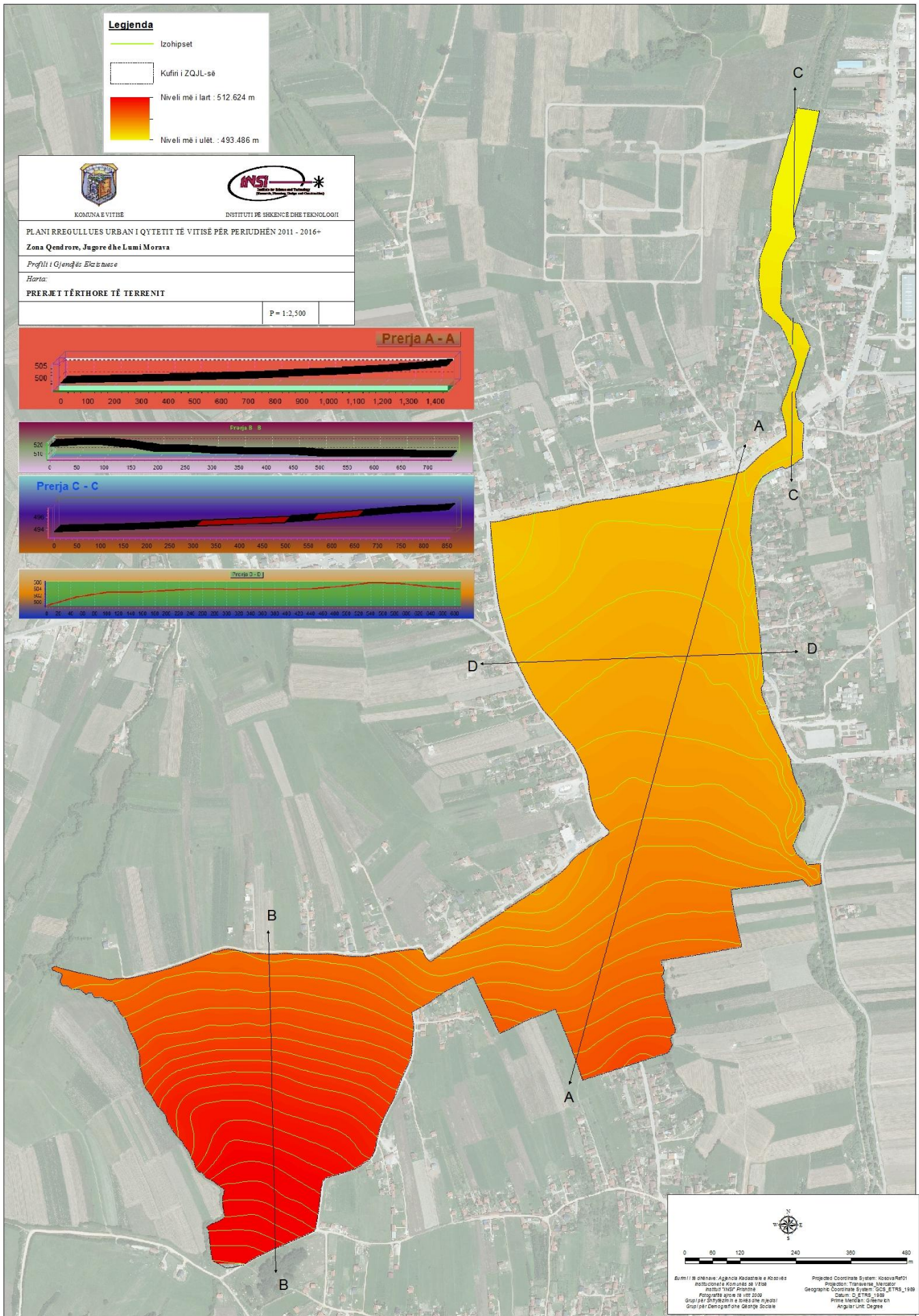
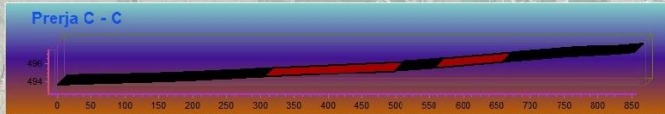
Zona Qendrore, Jugore dhe Lumi Morava


Profili i Gjendjes Eksistuese

Harta:

PRERJET TËRTHORE TË TERRENIT

P=1:2,500





Burimi i dhënë: Agjencia Kosovare e Kartoisë  
 Republika e Kosovës, shtet i ri  
 Institut "VIG" Prishtinë  
 Posaqëria gjegjëse të vitit 2009  
 Grupi për Shprehje dhe zbatim të planit  
 Grupi për Ekspertizë dhe mbajtje të kartës

Projektet Koordinatë System: Kosova/RFC1  
 Projektet: Të përbashkëta, Metri  
 Geografic Coordinate System: GCS\_ETRS\_1989  
 Datum: G. ETRS 1989  
 Prime Meridian: Greenwich  
 Angulor Unit: Degree

### Karakteristikat Gjeologjike

Territori i Vitisë karakterizohet me këtë përbërje gjeologjike, pjesë më të madhe të zonës ku është duke u hartuar plani dominojn sendimente liqenore dhe lumore, pastaj vjen edhe pjesa tjetër e zonës qendrore ku shtrihet e tëra mbi struktur gjeologjike prolovion dhe pjesët tjera janë me shtrirje më të vogël në sipërfaqe të shkëmbinjve gëlqeror, pjesa tjetër është bentonit. Karakteristikat gjeologjike të zonës lejn të kuptojn se bëhet fjalë për një zonë me stabilitet të mirë për ndërtime por për ndërtime të larta duhet patur parasysh që të bëhen edhe analiza gjeomekanike të zonës ku ndërtohet.

### Karakteristikat hidrologjike dhe hidrogjeologjik

Qytetin e Vitisë e përcakton lumi Morava e Binçës, i cili mbledhë gjithë lumenjtë e vegjël, me një prurje mesatare mujore prej  $6.7 \text{ m}^3/\text{sec}$ . Morava e Binçës është pjesë burimore e Moravës jugore e cila kalon nëpër mes të qytetit të Vitisë.

Ajo buron në masivin Bilak, që është rremb i Karadakut të Shkupit. Gjatësia e këtij lumi në territorin e Kosovës është 60km, kurse sipërfaqja e pellgut  $1.560 \text{ m}^2$ , ndërsa rrjedha mesatare e saj në të dalur nga teritori i Kosovës është  $11.0 \text{ m}^3/\text{sec}$ .

Në Moravën e Binçës rrjedhje më të mëdha të ujit shfaqen gjatë muajit mars, shkurt dhe maj, kurse më të vogla gjat muajit gusht dhe shtator. Komuna e Vitisë është mjaftë e pasur me ujra sipërfaqësor dhe nëntoksor (**Harta hidrologjike e Komunës së Vitisë**).

Në ujra sipërfaqësore bëjnë pjese:

- lumi Morava e Binçës
- lumi i Gelbushit. Dhe
- Prroska e qyteti ose Lumi i vogël

Ujërat sipërfaqësor të Vitisë ndahen në lumenj që arrijn gjatësinë 4.70km dhe prroska 18.30km.

### Regjimi i ujërave








Shikuar në tërësi, gjendja e rregullimit të ujërrjedhave dhe mbrojtja nga vërshimet në territorin e Vitisë është e pavolitshme. Edhe pse në periudhën e kaluar janë bërë disa punë për rregullimin e ujërrjedhave të shumta, përsëri kohë pas kohe kanë ndodhur vërshime të intenziteteve të ndryshme të cilat kanë shkaktuar dëme të konsiderueshme në amvisni dhe shumë degë të ekonomisë.

Kjo gjendje është pasojë, parasegjithash e faktit se gjatë aktiviteteve për rregullimin e ujërrjedhave dhe mbrojtjes nga vërshimet më shumë janë bërë punë të karakterit parcial.

Mirëpo, intenziteti i realizimit të këtyre punëve edhe më tutje është i pavolitshëm. Situatën më së shumti e rëndon mirëmbajtja e dobët dhe kontrolli i pamjaftueshëm i objekteve mbrojtëse përgjatë lumenjve, puna e pamjaftueshme hulumtuese dhe studimore.

Lumi dhe proçkat në këtë zonë nuk janë të rregulluar që të mund t'i pranojnë plotat (nivelet maksimale të ujit) dhe si pasojë janë përmbytjet me përmasa të mëdha. Në bazë të shënimeve të sistematizuara (master planit të vitit 1983), gjatësia e lumit dhe proçkave që rrezikojnë të vërshojnë është 37.652 km. Prej këtyre deri më tani janë rregulluar vetëm rreth 8 km apo rreth 20 %. **Harta 3. Hidrogjeologjia e terrenit**

**LEGJENDA**

-  Kufiri i ZQJL-së
-  <all other values>
-  <all other values>
- 
-  Fisured porosity aquafer with medium-low fracture permeability
-  Intergranular porosity aquafer with high-medium permeability
-  Intergranular porosity aquafer with medium-low permeability



KOMUNA E VITISË



INSTITUTI PË SHKENCË DHE TEKNOLOGJI

PLANI RREGULLUES URBAN I QYTETIT TË VITISË PËR PERIUDHËN 2011 - 2016+

Zona Qendrore, Jugore dhe Lumi Morava (ZQJL)

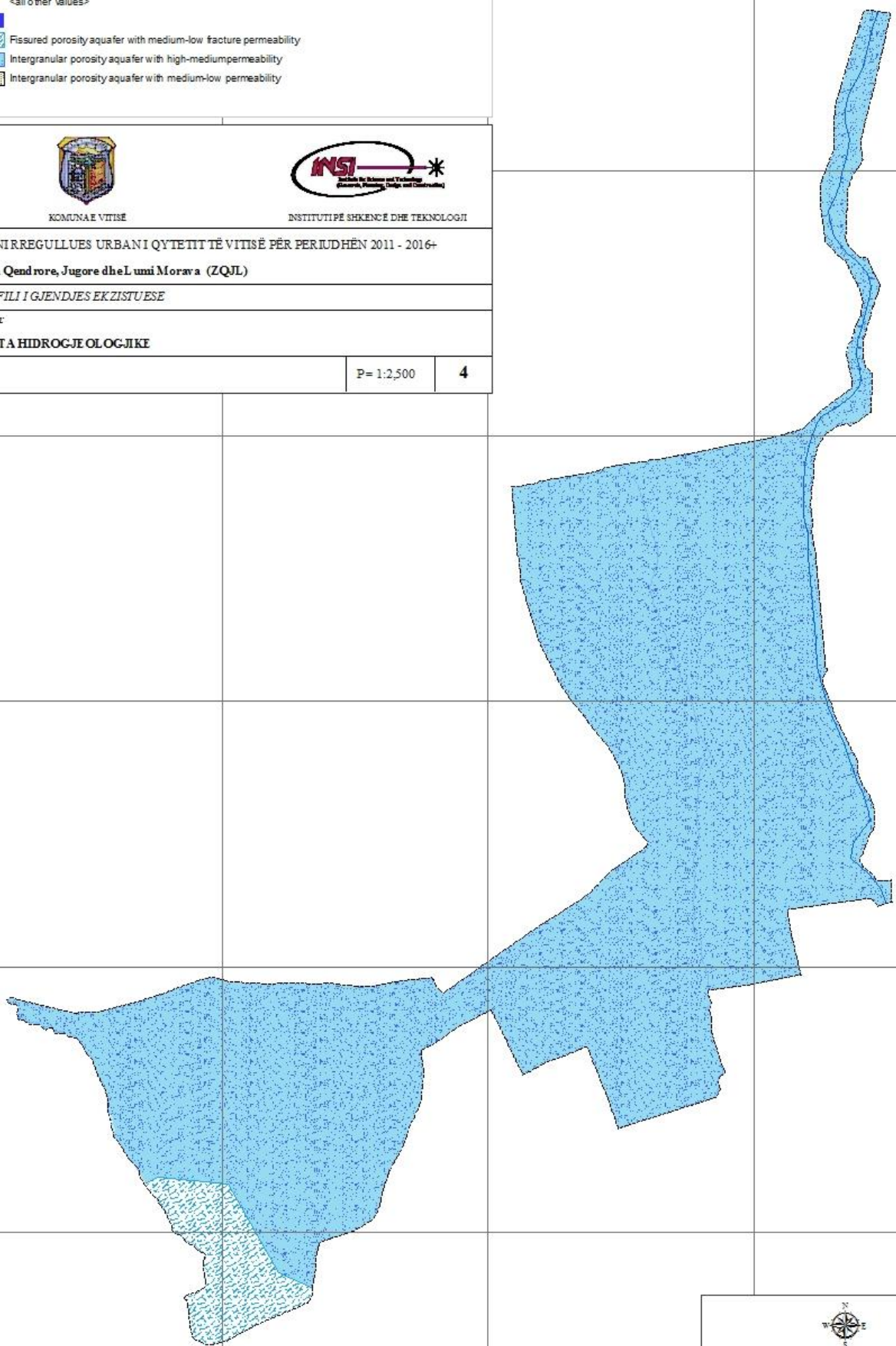
PROFILI I GJENDJES EKZISTUESE

Harta

HARTA HIDROGJE OLOGJIKE

P= 1:2,500

4



Shënim dhe shprehje gjendjeje Krahut të Vitës  
Përbërës dhe shprehje të Vitës  
Kufiri i ZQJL-së  
Përbërës dhe shprehje të Vitës  
Grupimi dhe shprehje të Vitës

Projekti Koordinatë Sistem Krahut të Vitës  
Projekti Transverzale Krahut të Vitës  
Geometri Koordinatë Sistem Krahut të Vitës  
Sistemi i Koordinatë Krahut të Vitës  
Sistemi i Koordinatë Krahut të Vitës

### Karakteristikat sizmike

Zona e anamoravës gjegjësisht territori i komunë së Vitisë i takonë shakllës së VIII dhe IX të Merkalit, gjë që tregon se territori i komunë së Vitisë është në rrezik mjaft të lartë të ndonjë tërmeti, andaj ndërtime të në këtë zonë duhet ti përshtaten kësaj shkalle të lartë të tërmetit, poashtu në këtë zonë duhet të bëhen edhe analiza mikrosezimike për vendet tërë zonën ku ndërtohet.

### Karakteristikat klimatike

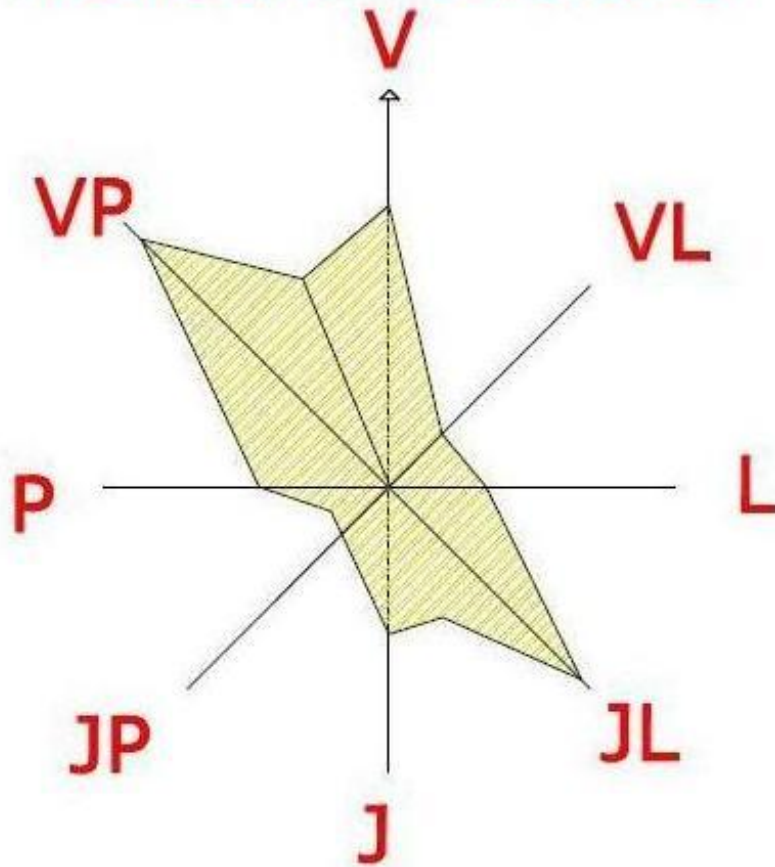
Si rezultat i pozitës gjeografike që ka Viti dhe i ndryshimeve klimatike respektivisht të temperaturave në gjithë globin tokësor ka ndikuar që valorizimet klimatike në territorin e Vitisë të jenë të ndryshme. Sipas të dhënave klimatike nga Instituti Hidrometeorologjik i Kosovës, që nga viti 2002 e deri në vitin 2008 kemi rritje të temperaturave në gjithë regjionin e Gjilanit dhe të Shtimes me Ferizaj siç shihet nga tabelat në vijim.

Tab.3.Vlerat mesatare për vitin 2008 në Viti të Reshjeve, T. Mesatare, Lagështisë. % Shtypja atmosferike Era. m/s.

2008	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	m.vjet.
<b>Tmax.</b>	3.4	10.0	13.0	17.0	22.2	26.5	28.0	30.3	21.2	18.4	11.6	6.6	<b>18.7</b>
<b>Tmin.</b>	-2.3	-1.9	1.7	5.9	8.0	12.2	13.9	13.8	8.9	6.2	2.7	-1.8	<b>5.6</b>
<b>Tmes.</b>	0.8	3.5	7.2	11.6	15.7	19.8	21.0	21.9	14.8	11.8	6.9	3.4	<b>11.5</b>
<b>Lagësh %.</b>	86	78	72	67	70	73	66	59	73	80	82	82	<b>74</b>
<b>Shtypja.at</b>	950.7	953.6	938.2	947.6	946.0	946.6	946.0	942.2	946.5	950.3	947.1	947.3	<b>946.8</b>
<b>Era/ms.</b>	0.9	0.7	1.5	1.3	0.8	0.7	0.7	0.4	0.5	0.8	1.1	2.1	<b>0.9</b>
<b>Reshjet.</b>	<b>13.5</b>	<b>21.7</b>	<b>88.8</b>	<b>25.2</b>	<b>46.5</b>	<b>64.8</b>	<b>64.1</b>	<b>5.3</b>	<b>50.4</b>	<b>23.5</b>	<b>59.7</b>	<b>94.8</b>	<b>46.5</b>

Në pjesët malore të Vitisë ku lartësit mbidetare janë mbi 1200 metra temperaturat janë më të ulëta dhe periudha vegjetative është më e vonshme. Klima në komunën e Vitisë ndryshon edhe në pjesët e ndryshme të vendit, në pjesët jug-perëndimore të Vitisë kemi temperatura më të ulëta (për 0.5 C<sup>0</sup>) të reshura më pak, kurse në pjesën veri-lindore ku shtrihet lugina e lumit Morava e Binçës parametrat klimatik ndryshojn.

## Trëndafili i Erërave



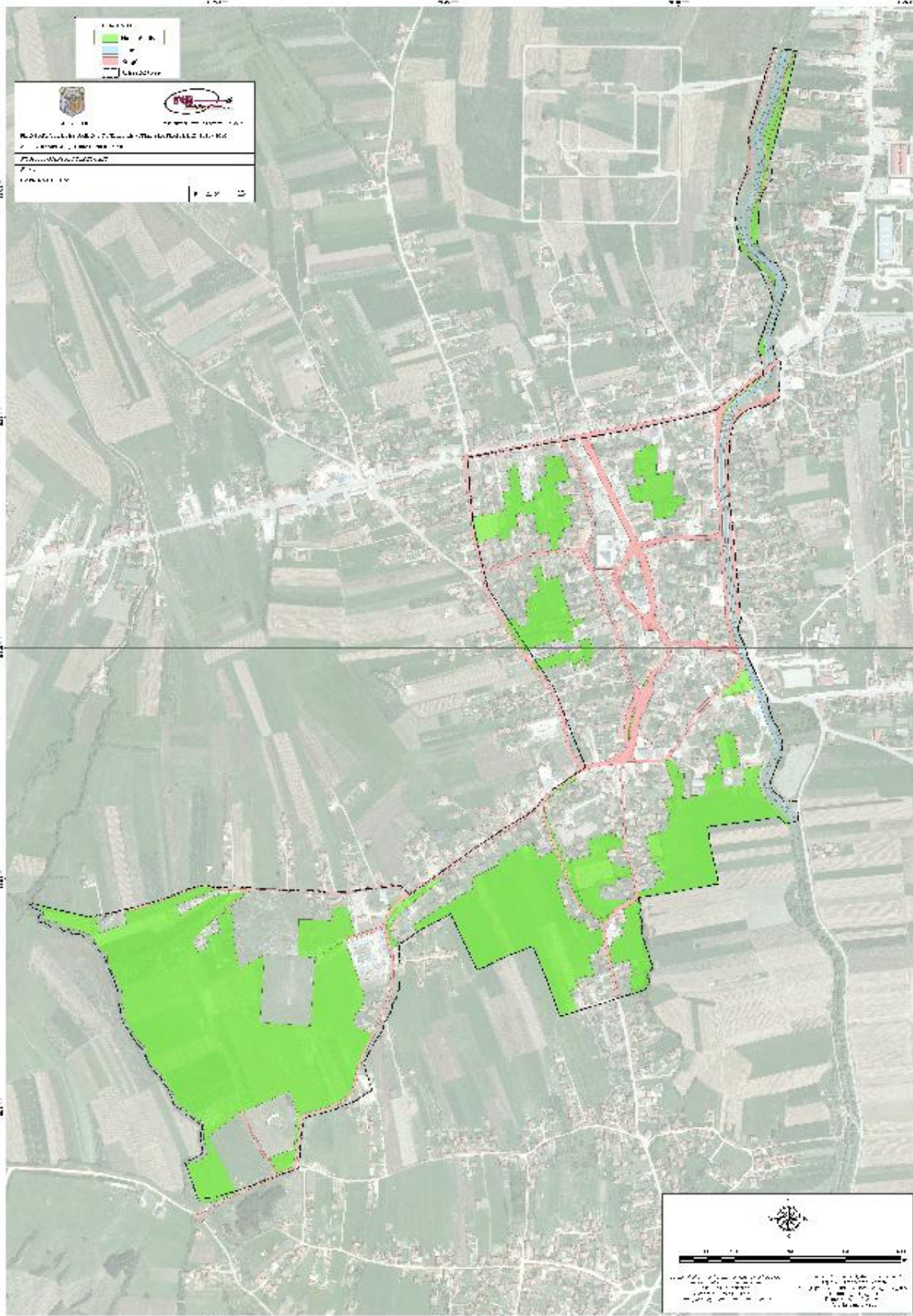
Burimi :Enti për Urbanizëm dhe Projektim i Kosovës,Prishtinë  
Instituti Hidrometeorologjik i Kosovës

Fig..... Trëndafili erës në Viti.



### **Vegjetacioni dhe Bimësia**

Territori i takonë mbulesës Vegjetative të plepit me shelg. Në të kaluarën historike të zhvillimeve vegjetative të zonës janë të njoftura pyjet e plepit (*Populus tremula*), plepi i zi (*Populus nigra*), llojet e shelgut të gjinisë (*Salix*), si dhe fragmente të pyjeve të *Alnus glutinosa* (Verrit). Aktualisht zona është e gjelbuar me disa drunjë dekorativ të katalpës, frashrit, bredh i zi, shelg i përkulur, kumbull e kuqe, blini i argjend, mështekna si dhe bimë barishtore dhe disa shkurre si berberisi, trëndafila hibrid. Në kopshte të shtëpive dhe në disa pjesë agrare kemi bimësinë e kultivuar pemë dhe disa agroekosisteme. Në disa pjesë të ndryshme të Zonës ndodhen disa individume të asociacioneve të bimëve urbane (ruderales) apo ekosisteme natyrore si *Echio-Melilotetum* në pjesën jugore të qytetit të cilat janë të dëmtuara nga faktori njeri dhe faktorët tjerë urban. Këto asociacione janë natyrore dhe zonës i japin një pamje tërheqëse në faza të ndryshme të lulëzimit të tyre.



**Harta.4. Gjelbërimi dhe Hapësirat e Lira**

## Karakteristikat ekologjike

Karakteristikat ekologjike të zonës janë fundamentale për zhvillimin e jetës në këtë zone. Vitia si qytet i ka gjitha predispozitat që të funksionoj si një ekosistem i vetëm, Vitia ka tokën më pjellore e tëra është e klasit të parë të bonitetit, është shumë e pasur me ujëra nëntoksor dhe mbitokësor, nëpër mes të sajë kalon rrëska e qytetit dhe lumi Morava i cili përmes luginës së tij sjell disa elemente klimatike mediterrane të cilat vijnë përmes luginës së lumit Vardar, këto elemente klimatike vërehen edhe te disa lloje bimore submediterrane (Ilex aquifolia dhe Castanea sativa), poashtu vërehen edhe në matjet që janë bërë nga Instituti Hidrometrologjik i Kosovës (shih tabelën më lart).

Në pjesë të ndryshme të zones ka disa hapësira të gjelbruara me drunjë dekorativ po edhe drunjë natyror të cilët e krijojnë një mikroklim dhe mikroekosistem natyror të vetin e cila mundëson që të zhillohet një jetë normale e organizmave të gjallë në këto zona, si zogjë të cilët kanë të ndërtuar folet e tyre, pastaj disa zvarranik përgjat lumit dhe insekte të llojeve të ndryshme.

## Mikroklima

Vitia ndodhet në një lartësi 500 m mbi nivelin e detit. Në Viti dominon klima tipike kontinentale Temperaturat mesatare është 11°C dhe Temperaturat më të ulëta shkojnë deri në -8°C kurse temperaturat ekstreme shkojnë deri në -20°C por që nuk zgjasin shumë një deri në tri ditë. Temperaturat maksimale shkojnë deri në 27°C kurse ekstremet shkojnë deri në 37°C.

Gjat ndërtimeve duhet pas parasysh përzgjedhjen e materialeve të ndërtimit të cilat ndikojnë në ngritjen e temperaturave dhe ashpërsimin e mikroklimës urbane, poshtu duhet të bëhet përzgjedhje e mbulesës vegjetative e përshtatshme dhe lloje stabile për mjedisin urban të Vitisë.

Vitia gjatë tërë vitit i arrinë mbi 2100 orë me djellë. Në zonën ku është paraparë ndërtim i lartë P+4 dhe P+6 ndërtimet duhet që ti përmbahen largësisë së përcaktuar në mënyr që të sigurohet djellosje e mjaftueshme 2 orë në çdo ditare dhe shikueshmëri të qjellit minimum svf 0.3, kurse në zonat e parapara për banim individual duhet të jetë minimum svf 0.2

## Zhurma

Zhurma si ndotje akustike shkakton stres, nervozizem dhe shumë smëmundje tjera kardiovaskulare dhe nervore në Këtë zonë të Planit Rregullativ në zonën qendrore ku kemi të planifikuar banim kolektiv duhet që banimi të organizohet nga etazhi i dytë e tutje nga se qëndrimi në katet e para nuk është favorizues për shkak të vibracioneve që vijn nga zhurma e shkaktuar nga komunikacioni. Për të parandaluar zhurmën nga komunikacioni në zonën përgjat rrugëve përmbledhëse dhe zonës së qendrës rruga “Adem Jashari” dhe rruga “Brigada 173” duhet që të merren masa me drunjë të cilët kanë aftësi të absorbojnë dhe amortizojnë vibracionet që vinë nga zhurma e komunikacionit. Zhurma gjatë natës në zonën urbane nuk guxon që të kaloj 40 dB gjatë natës kurse gjatë ditës nuk guxon të kaloj 50 dB. Në këto zona nuk lejohen veprimtari të cilat shkaktojnë zhurma dhe që e kalonë këtë normë.

## Ajri

Ajri si pjesë përbërse e mjedisit në këtë rast e mjedisit urban duhet që vazhdimisht të përcillet dhe monitorohet në mënyr që mos të kalojnë normat e lejuara të ndotjes së ajrit, me qëllim të

zvogëlimit të ndikimeve të ndotjes në ajër në këtë zonë ku po hartohet plani janë marrë masa me anë të drunjëve të cilët kanë kapacitet për absorbimin e gazrave të NOx dhe SOx, CO dhe gazrave tjera në gjurm të cilët ndikojnë në rritjen e koncentrimin të këtyre gazrave dhe ndotjen e ajrit në përgjithësi. Ndotja më e madhe në këtë zonë pritet të vjen nga komunikacioni por edhe nga materialet ndërtimore për të cilët duhet merren masa për përzgjedhjen e tyre.

## Uji

Vitia dihet që është mjaft e pasur me ujëra nëntokësor dhe sipërfaqësor sipas analizave të bëra nga Instituti Hidrometrologjik i Kosovës del se këto ujëra janë mjaft të ndotura. Ndikimet vijnë nga kanalizimi i ujërave të zeza të qytetit i cili derdhet direkt në lumin Morava, mbeturinat e amvisëris dhe mbeturina tjera të rrezikshme të cilat derdhen poashtu në lum. Të gjitha këto pika të shkarkimit të ujërave të zeza duhet të orientohen drejt kolektorit kryesor të Vitisë të planifikuar me PZHK dhe PZHU, dhe në vendin ku bashkohen këto pika të bëhet fillimisht një Gropë septike e pastaj të kalon në Kolektorin kryesor të fshatrave.

Vitia furnizohet me ujë të pishëm nga kaptazhi në fshatin Letnicë ku sipas analizave në vendburim uji është i përshtatshëm për pije, mirpo ky ndotet gjatë transportit të tij nga vend burimi deri në te konsumatori pasi që gypi kryesorë është nga materiali asbest-cimento i cili është i dëmshëm për shëndetin e popullatës. Këta gypa duhet të ndrrohen dhe të zëvendsohen me gypa material PVC si dhe të promovohet shfrytëzimi racional i ujit të pijes.

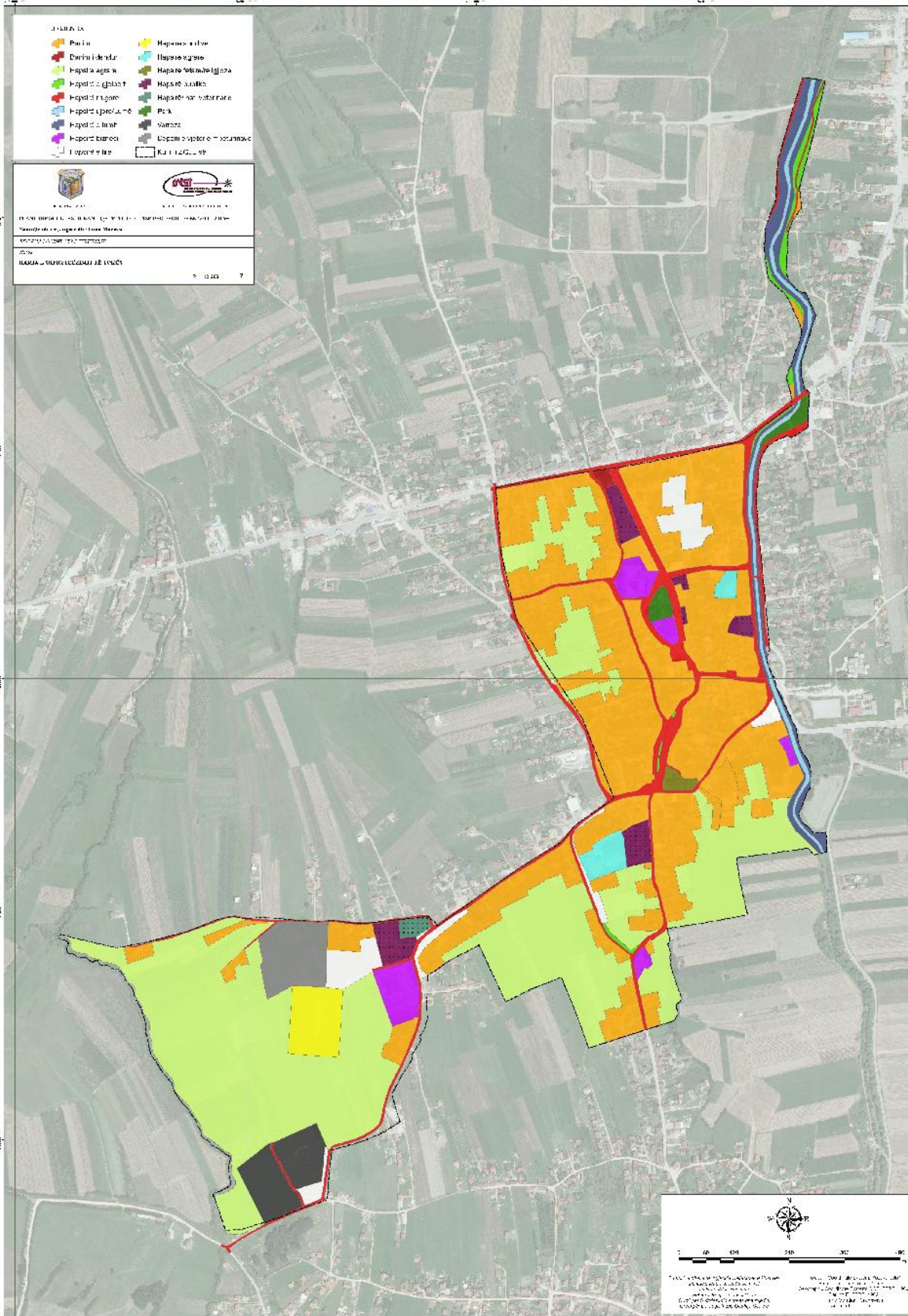
## Toka

Toka në këtë zonë dihet se është e klasit të parë të boniteti me çka favorizon në mas të madhe zhvillimin e bimëve dhe të kopshteve, si dhe mundë të arrihet shumë shpejt mbules vegetative e zonës. Sipërfaqja e tokës në këtë zonë është mjaft e rrafsh me një pjerrtësi shumë të lehtë ka ana e lumit Morava. Masat të cilat duhet të merren në këtë zonë janë kontrollimi i materialeve të ndërtimit të cilat mund të sjellin ndotës të dheut, kontrollimi i pesticideve, trajtimi i vendit ku ka qëndruar depnia e mbeturinave në zonën Jugore para se të ndërtohet në te. Ndërtimet të bëhen në atë mënyr që mos të kenë ndikim në prishjen e strukturës së dheut, dheu të ket ajrosje dhe djallosje të mjaftueshme në mënyr që mos të ndikoj negativisht në botën e gjallë. Të largohen nga kjo zonë të gjitha veprimtarit ndotëse të cilat shkaktojnë ndotje të dheut.

## **SHFRYTËZIMI I HAPËSINORE** (Zonimi dhe përdorimi i tokës)–

### Mbulueshmëria e sipërfaqeve

- Sipërfaqja për infrastrukturë publike(ujësjellës, kanalizim, trafo,mbeturinave)
- Sipërfaqja e qarkullimit publike
- Sipërfaqet për administratë dhe shërbime
- Sipërfaqja publike gjelbëruese (sipërfaqet gjelbëruese në sheshe, në kryqëzime të rrugëve,përgjatë lumit, përgjatë rrugëve,etj)
- Sipërfaqe për sport dhe rikrijim
- Sipërfaqet ujore
- Sipërfaqet kulturore-arsimore, shëndetësore dhe sociale
- Sipërfaqja për banim kolektiv dhe individual
- Sipërfaqja banim me afarizëm
- Sipërfaqe me karakter komercial dhe punues (Sipërfaqja për shërbime komerciale)
- Sipërfaqet e veçanta
- Sipërfaqet për qëllime të tjera



Harta. 5. Shfrytëzimi i Tokës

## Strukturat e ndërtuara

institucionet publike  
ndërmarrjet tregtare, zeytare, hotelierike dhe shërbyese  
kualitetet vizuale të mjedisit të ndërtuar  
hapësira e lirë publike  
rrjeti rrugor  
rrjeti i ujësjellësit dhe kanalizimit  
rrjeti elektroenergjik dhe telekomunikues

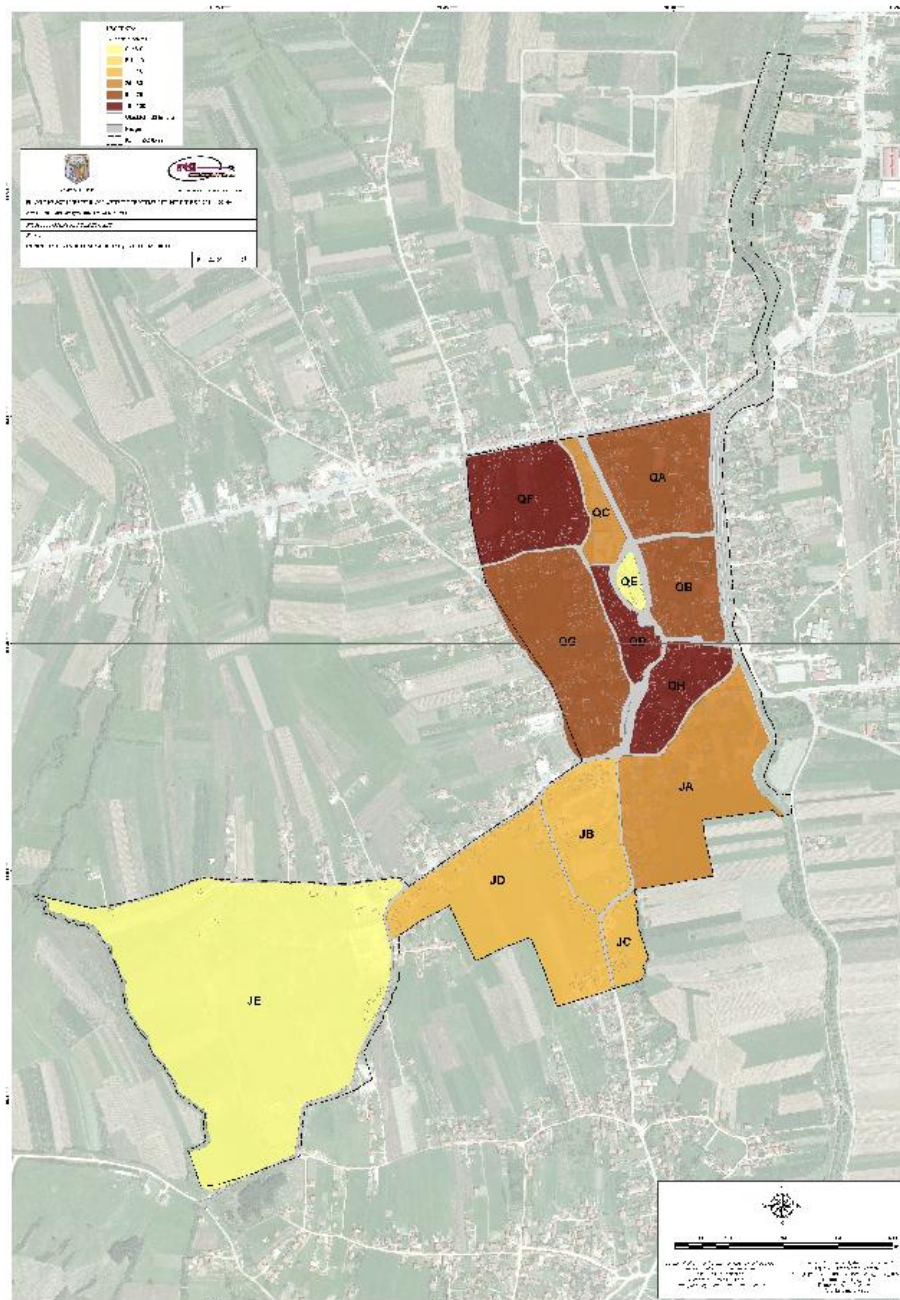
## Banimi

Banimi, si funksion kryesor i çdo vendbanimi parashikohet të jetë vendimtar për stabilitetin social, ambient të shëndoshë, shëndet të mirë dhe për një mirëqenie njerëzore në përgjithësi. Duke qenë shfrytëzuesi më i madh i hapësirës dhe aktiviteti themelor i qytetit, ai ndikon në rrjedhën e zhvillimit të gjithmbarshëm të shoqërisë dhe është njëri ndër treguesit kyç të rregullimit të hapësirës.

## Vendbanimi - Rregullimi i vendbanimeve përmes PRRUs

Qyteti i Vitisë gjendet në pjesën juglindore të Kosovës, regjionin e Anamoravës, në qendër të Komunës së Vitisë, me një sipërfaqe prej 10.785 km<sup>2</sup>. Sipërfaqja e ndërtuar aktualisht në qytetin e Vitisë përfshinë një sipërfaqe prej 169.64 ha. Zona e cila trajtohet me këtë nivel të planit është me sipërfaqe prej 95 ha dhe përfshinë qendrën e qytetit , hapësirën për rreth lumit Morava , pjesën jugore të qytetit dhe kah perëndimi ngërthen në vete hapësirën e varrezave, shtëpive të dëshmorëve deri te procka kurse në veri kufizohet me rrugën rajonale. Qendra e qytetit karakterizohet si vendbanim kompakt përgjatë akseve kryesore ndërsa në brendësi të blloqeve hasim parcela të pashfrytëzuara dhe me madhësi të mëdha të cilat për shkak të pamundësisë për tu qasur në rrugë kanë mbetur të pa ndërtuara. Në pjesën jugore dh perëndimore vërejmë në zhvillim stihik të vendbanimeve , kryesisht me ndërtime të reja dhe pa kurrfarë rregulla.

**Tipologjia e vendbanimit sipas madhësisë** - Bazuar në madhësinë demografike të qytetit të Vitisë sipas PZHK-së është vendbanimi me numër më të madh të banorëve në komunë dhe kategorizohet në vendbanimet e karakterit urban çka ndikon edhe në mënyrën e jetës më cilësore në shumë aspekte .Trajtimi i vendbanimeve me këtë nivel të planit është kyç ngase i tërë aktiviteti dhe organizimi i jetës së shoqërisë njerëzore ka qenë dhe është i lidhur për to.



**Harta. 6. Dendësia e Banorëve**



*Vlerësim: Përmes këtij plani synohet të formohen vendbanime të rregullta urbanistike të cilat do të krijojnë një kompaktësi përbrenda vetes dhe zonës dhe do të krijojnë një ambient të qetë dhe të pastër për zhvillimin e jetës dhe aktiviteteve . Po ashtu me këtë plan synohet ti epet zonës qendër si dhe tërë qytetit karakteri i një vendbanimi modern dhe i këndshëm për të jetuar dhe punuar.*

## **Fondi banesor–banimi (strehimi)**

**Kushtet e banimit**– Kjo zonë vlerësohet si zonë me kushte kryesisht të mira për banim dhe për zhvillimin e aktiviteteve jetësor. Ekziston një numër i konsideruar i objekteve të banimit të cilat janë ndërtuar shumë vite më parë nga materiali i dobët ndërtimor dhe nuk i kanë rezistuar ndikimeve të jashtme dhe të brendshme. Viteve të pas luftës vërejmë një trend të rritjes së ndërtimeve të objekteve të banimit individuale me një arkitekturë moderne të cilat shkojnë deri edhe në 4 apo 5 etazha , mirëpo këto objekte shpesh nuk kanë përfillur normat dhe standardet parësore të urbanizmit.

Inventari i banesave—Në zonën e planit janë evidentuar 386 objekte të banimit individual dhe 17 objekte të banimit kolektiv. Banimi, si funksion kryesor i çdo qyteti parashikohet të jetë vendimtar për stabilitetin social, ambient të shëndoshë, shëndet të mirë dhe për një mirëqenie njerëzore në përgjithësi. Duke qenë shfrytëzuesi më i madh i hapësirës dhe aktiviteti themelor i qytetit, ai ndikon në rrjedhën e zhvillimit të gjithmbarshëm të shoqërisë dhe është njëri ndër komponentët më të rëndësishëm e zhvillimit ekonomik-social, përkatësisht të standardit jetësor të qytetarëve në përgjithësi  
Sipërfaqja për banim kolektiv dhe individual në këtë zonë zënë një hapësirë prej 30 ha.

Sipërfaqet e banuara me afarizëm zakonisht shtrihen përgjatë rrugëve ku qarkullimi është më i frekuent dhe këto hapësira zënë një sipërfaqe prej 3.7 ha

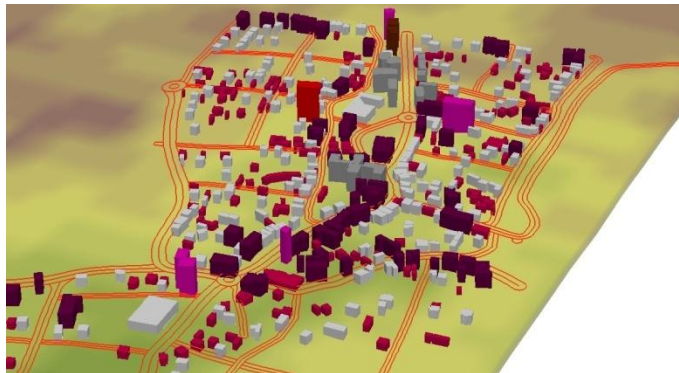
Banimi individual kryesisht është i shtrirë në pjesën qendrore të zonës, por pas luftës dhe migrimit të popullatës nga fshatrat në qytet si dhe nevojës për strehim vërehen tendenca të zgjerimit të kufirit të zonës së ndërtimit edhe në tokën bujqësore, ku mungojnë pjesërisht apo tërësisht infrastruktura teknike dhe sociale dhe objektet ndërtohet pa kurrfarë norma e standarde çoftë të urbanizimit apo ndërtimit. Banesat kolektive zonë janë të shtrira kryesisht në qendër, të cilat kryesisht janë të vjetruara dhe nuk garantojnë stabilitet statik, me përjashtim të disa objekteve shumëbanesore të ndërtuara në vitet e fundit

Mirmbajtja e objekteve të banimit kolektiv dhe hapësirave përreth për momentin është e lënë pas dore, vërehet vetëm ndonjë tendencë individuale nga vet banorët me vullnet të mirë..

Bazuar në kërkesat që paraqiten në drejtorinë për Planifikim Urban dhe Mbrojtje të Mjedisit në komunë kemi një rritje të kërkesave për ndërtim në aspektin e banimit e sidomos kërkesa të theksuara ka për ndërtimin e banesave shumëkatëshe kolektive me mundësi që katet para dhe përdhesa të shfrytëzohen për afarizëm. Kërkesat aktuale për banim në qytetin e Vitisë nuk dihen pasi që nuk kemi të dhëna / hulumtime mbi trendet e zhvillimit të banimit. Kërkesa duhet të analizohet dhe të harmonizohet në atë mënyrë që të mos degradojnë mjedisin jetësor. Për shkak të rëndësisë së zonës së qendrës së qytetit është parapare që zhvillimi i banimit të orientohet në rritjen e dendësisë dhe llojllojshmërisë së funksioneve-ndërtimin e ndërtesave shumëbanesore të ashtuquajtura mikse .

Me këtë planë synohet që të ofrohen kushte për ndërtime të banesave të reja sipas standardeve, ku varësisht nga lokacioni dhe dendësia e banimit do të epen kushtet urbanistike dhe të ndërtimit.

*Vlerësim :Sigurimi i strehimit për të gjithë, ofrimi i tokës së mjaftueshme për banimi, me prioritet ri-shfrytëzimi efikas i tokës brenda zonës urbane, duke i shfrytëzuar edhe shtëpitë e zbrazëta dhe duke transformuar ndërtesat ekzistuese, krijimi i modele më të qëndrueshme të zhvillimit duke ndërtuar dhe siguruar transportin publik, për në punë, arsim dhe ente shëndetësore, tregti, argëtim dhe shërbime lokale. Shtimi i kapaciteteve banesore përmes banimit individual dhe kolektiv, krijimi i dizajnit të mirë në zhvillimet e reja të banimit për të krijuar ambiente atraktive, me cilësi të lartë në të cilat njerëzit do të zgjedhin të jetojnë. Ofrimi i mundësisë për strehim për të moshuar, Aplikimi i standardeve kualitative—planifikimi mesatarisht 5 banorë për njësi banimi*



Hapësira e zonës së të qytetit të Vitisë, e cila është përzgjedhur që të trajtohet me plan rregullues urban, përbënë në vete hapësirën për gjatë rrugës kryesore që ka qendra e Vitisë dhe njëherit qendra e qytetit , hapësira rreth Lumit Morava dhe pjesës jugore të qytetit.

Etapat e zhvillimit të strukturave të ndërtimit mund të vërehen edhe në stilet e ndërtesave, shtëpi, ndërtesa të ndërtuara në fillim të shekullit XX: ndërtesa të periudhës pas Luftës së Dytë botërore; ndërtesa të viteve 70 dhe '80-te, si dhe ndërtimet pas përfundimit të luftës së fundit më 1999 e që ato pothuajse përbëjnë pjesën dërmuese të objekteve të cilat sot i shohim.

Nga pikëvështrimi i planifikimit të kësaj zone vërehet se kjo zonë është përfshirë me plane vetëm diku kah vitet 80 ku për zonën qendër është hartuar Plani detal por i cili për shkaqe të ndryshme ekonomike dhe politike nuk ka gjet zbatim.

Gjendja faktike banimore e përfshirë me plan rregullues, identifikohet si pjesa e qytetit me shtëpi banimi. Banimi individual mbretëron në më tepër se gjysmën e njësive. Ky lloj i banimit në tërësi përbëhet prej shtëpive të veçanta të cilat figurojnë si dëshira individuale të shprehjes arkitektonike dhe kryesisht zhvillohet në lartësi si P dhe P+1.

Gjendja e sotme e hapësirave të banimit individual tregon se ndërtimi në zonë në të shumtën e rasteve është zhvilluar pa u përfillur rregullat e planifikimit urban. Forma e parcelave në hapësirat e mbuluara me banim individual kryesisht janë jo të rregullta dhe pa ndonjë standard, gjendje kjo që është trashëguar nga periudha e më hershme, si rezultat i shtimit të banorëve dhe nevojës për ndërtime të reja. Ndarjes e tillë e tokës dhe faktorët e tjerë kanë reflektuar që edhe ndërtimi i shtëpive nuk ka qenë i rregullt në kuptim të shfrytëzimit të hapësirës, orientimit dhe qasjes në rrugë

## Katëshmëria e objekteve

Gjendja e tanishme e situatës në Zonën e PRRU paraqet një koncentrim Në këtë zonë, kemi të bëjmë me ndërtime të etazhitetit të ulët. Përqindja më e madhe figuron më etazhitetin P+0 me 82 objekte në tërë zonën. Vazhdon vargu i objekteve me etazhitetin P+1 me 225 objekteve dhe ndërtesat të banimit kolektiv 22 P+3 deri në P+6 në qendër të qytetit.

Viteve të fundit vërehet një tendencë e ngritjes së etazhitetit në objektet e banimit kolektiv sidomos në qendër përgjatë rrugës kryesore e cila është edhe boshti aktual i zonës së parë , gjë që do të ndikojë edhe në rritjen e dendësi banimore .Ndërtimet e reja me tendecë të rritjes së etazhitetit mbi P+4 janë të koncentruara kryesisht në afërsi të qendrës dhe afër shërbimeve administrative. Gjatë trajtimit urban në këtë zonë janë gërshetuar kërkesat për zhvillimin e ndërtimit,eliminimin e pengesave funksionale, por në parim është respektuar koncepti nga Plani Zhvillimor Urban me saktësimin e katëshmërisë (altimetrisë) së objekteve në këtë zonë. Katëshmëria e objekteve banuese ndërron konceptin ndaj ndërtimeve aktuale, krahas kësaj gjendje mbizotëron ideja konceptuale zhvillimore për shpërndarje të njëtrajtshme në zonën e parë.

Me këtë përbërje të strukturës ndërtimore, nxjerrim përfundimin se në zonën e planit varësisht nga pozita ndërron edhe lartësia e objekteve ku në zonën qendër është në rritje e simër ndërtimi i lartë , ndërsa në pjesët tjera kryesisht ndërtimi i ulët .e parë të qytetit të Vitisë dominon ndërtimi i ulët .

Me etazhitetin P+0 numërohen gjithsejtë 82 objekte, P+1 225 objekte P+2 71 objekte, po ashtu me strukturë të përzier funksionale dhe e në disa raste edhe pronësore. Bie dukshëm pamja e objekteve më ndërtimin e lartësisë P+3, duke numëruar 5 objekte të tilla.

Objektet më lartësi më të theksuar janë ato më lartësinë P+4 dhe P+5, përkatësisht 20 objekte me lartësi P+4 dhe 7 objekte më lartësinë P+5, të gjitha këto të ndërtuara në pjesën e qendrës së qytetit dhe buzë rrugës kryesore.

## Tipologjitë e ndërtimit

Kompozimi arkitektonik i përbërjes urbane bazuar në rrjedhën e analizave në terren, na sjellë deri të vlerësimi se në këtë zonë të qytetit të Vitisë, kemi objekte ndërtimi të tipeve të ndryshme dhe formësimeve ndërtimore të cilat shprehin një kompozim tredimensional jo mirë të harmonizuar pa respektim të përmasave,vëllimeve distancave dhe as materializimit apo nuancave fasaduese. Mund të themi që formësimi arkitektonik i objekteve kryesisht ka qenë shprehje e imagjinatës personale të arkitektit apo hartuesit të projekti por në të shumtën e rasteve pjesërisht apo plotësisht investitori e ka marrë rol kryesor. Ndërtimet e vjetra kanë kryesisht dukje të njëjtë dhe janë zhvilluar në përdhese , ndërsa ndërtimet e reja paraqesin formësime nga më të ndryshme. Më të theksuara janë ndërtimet më tendencën në arkitekturë bashkëkohor, pastaj objektet me arkitekturën orientale–tradicionale, objekte me tendencë post-moderne nëse mund të themi, identifikohen edhe objekte më arkitekturë të përzier diku 374 dhe në pamundësinë për identifikim janë edhe 29 objekte. Tek këto tipe objektësh, mos identifikimi adekuat arsyetohet më gjendjen e tyre pjesërisht të pa përfunduara, pastaj një numër tjetër janë rrënoja apo në gjendje shkatërrimi. Për ndërtimin e objektet janë përdorur materiale të ndryshme ndërtimore varësisht nga koha e ndërtime dhe tregu si tulla e pjekur, ndërtimet nga druri, pastaj ndërtimet e më vonshme nga materiali i fortë bashkëkohor, konstruksione metalike me mbështjellje qelqore, etj. Vend të konsiderueshëm për analizë paraqesin një numër jo i vogël i objekteve të cilat janë të tipit montazh apo thënë ndryshe objekte të përkohshme.

Vlenë të theksohet se komuna për aq sa ka pasur mundësi financiare ka intervenuar me rregullimin e fasadave në një numër të caktuar të objekteve përgjatë arteries kryesore dhe sado pak ka ndikuar në përmirësimin e pamjes dhe krijimin e një ambienti urban të qendrës së qytetit.

### Struktura urbane e ndërtimit

Përcaktimi i funksionit të njësive urbane në kuadër të zonës paraqet bazë të mirë për zhvillim të strukturës. Në anën tjetër, zhvillimi i rrjetit të qarkullimit, duke u bazuar në vijat ekzistuese dhe krijimin e atyre të reja ndihmon në përkufizimin dhe zhvillimin e strukturës së ndërtuar.

Planifikimi i sipërfaqeve të destinuara për banimit zënë pothuajse hapësirën më të madhe në zonën e parë urbane duke përfshirë 35 % të sipërfaqes së ndërtuar. Hapësirat tjera të rezervuara për Institucionet tjera publike, do të përmbajnë sipërfaqe po ashtu me ndryshime në aspektin e konvertimit në përqindje të sipërfaqeve me ato ekzistuese. Përderisa funksioni i afarizmit do të shtohet, sidomos me planifikimin e gabariteve në sipërfaqe të lira, gjegjësisht livadhet me sipërfaqe përbrenda blloqeve ekzistuese tani duhet ti trajtojmë si parcelë ndërtimor dhe atë me etazhitet të lartë, atëherë domosdoshmërisht do të kemi rritje jo vetëm të ndërtimeve banimore por edhe kapaciteteve tjera.

### Trajtimi i ndërtesave të banimit

Në dekadën e fundit që nënkupton fazën e pas luftës në Viti janë shprehur interesime nga investuesit për ndërtimet shumëkatëshe kolektive, përpos atyre individuale gjë që ka bërë që të përshpejtohen disa ndryshime mu në qendrën e qytetit. Kryesisht kërkesat për ndërtime kolektive janë paraqitur në afërsi të administratës komunale dhe shërbimeve publike si dhe në afërsi të sipërfaqeve frekuentuese të zonës. Me qëllim të shmangies së zhvillimeve të padëshirueshme, kërkesat për banim duhet të vëhen në harmoni me normat dhe standardet e planifikimit krahas kapaciteteve të planifikuara dhe vlerave arkitektonike të tyre.

Sipërfaqja e banimit përfshinë pjesën më të madhe të zonës dhe paraqet një ndër funksionet kryesore, zhvillimi i tij ka ndikim të madh në rrjedhat e gjithëmbarshme të zhvillimi të zonës. Banimi funksional dhe cilësor do të jetë thelbësor për funksionimin e zonës dhe të të gjitha përmbajtjeve në nivel të jo vetëm të zonës së parë por edhe në tërë qytetin në aspektin funksional.

Për një planifikim të pranueshëm dhe funksional në zbatim vejmë në fokus qëllimet e arritjes së këtij procesi:

- Planifikimi i banimit të standardizuar për të gjithë banorët e zonës.
- Planifikimi i hapësirave me banim të përzier kryesisht në ndërtimet ekzistuese dhe ato të planifikuara.
- Avancimi dhe regjenerimi i hapësirave ekzistuese të cilat i plotësojnë kushtet teknike ndërtimore.
- Planifikimi i hapësirave më përmbajtje të përzier në zonat e lira siç janë livadhet dhe ato kryesisht në respektimin e trajtimeve nga PZHU i Vitisë.
- Rezervimi i hapësirave ndërtuese për nevoja sociale të banorëve të qendrës së qytetit si dhe hapësirat përcjellëse si gjelbërimi, lojërat e fëmijëve dhe hapësirat për rekrim.
- Avancimi i kushteve të banimit që nënkupton qasje të lehtë nga të gjithë, sigurim i numrit të mjaftueshëm të vend parkimeve bazuar në standarde të pranuar.
- Selektimi i një banimi atraktiv duke pas parasysh vizurat mjaftë interesante
- Synimi i Planifikimit drejt standardit - arritja e dendësisë së banimit rreth 5 banor në njësi banuese të zonës.

### Tipet e banimit

Zona është e mbuluar kryesisht me objekte të banimit , ku përjashtim bënë një numër i vogël i objekteve ekonomike dhe administrative. Etazhiteti në këtë zonë arrin nga P+0 deri në P+6, objektet e banimit përgjatë rrugëve ku frekuentimi është më i madh katet përdhes dhe katet e

para janë afarizëm kurse tjerat janë banim. Objektet e banimit kolektiv në rrugën “Adem Jashari” janë mjaft të dëmtuara dhe gati jashtë përdorimit, Kurse objektet tjera të banimit kolektiv janë të banueshme, sa i përket objekteve të banimit individual gati në gjithë zonën janë të ndërtuara pa ndonjë rregull dhe pa ndonjë kriter urbanistik.

Duke studiuar gjendjen e llojeve të banimit në zonën e qendrës, të analizuara nga aspekte të ndryshme, nga shtëpitë e banimit në formën tradicionale që kanë ngelur të pakta por ruajnë ndërtimet më tendencë të ngritjes në etazha si dhe ndërtimet buzë rrugës kryesore më përmbajtje të përzier, e karakterizojnë këtë zonë të qytetit me një strukturë të pa qartë në rritje. Në qendrën e qytetit kemi banesat kolektive të cilat kanë nevojë për një regjenerim dhe ristrukturim andaj struktura e planifikuar do të harmonizojë në aspektin arkitektonik në një masë të kontrolluar të gjitha llojet e banimit brenda njësive urbane. Shikuar këtë strukturë të zhvilluar vërejmë raporte të ndryshme të llojeve të banimit krahasuar me ato në planifikimin e propozuar. Intenca për një shtrirje urbane me banim të standardeve bashkëkohore, na vënë raporte pothuajse të barabarta në mes të etazhitetit të lartë dhe atij të ulët.

**Objektet publike:** në këtë zonë ndodhen objektet administrative si administrata komunale, stacioni i policisë , gjykata komunale, objekti i postës ,bankat komerciale, shkolla fillore, Çerdhja e qytetit, shtëpia e kulturës dhe disa shërbime tjera publike dhe private, të cilat po ashtu kanë nevojë për një regjenerim total ndoshta edhe për ndërrim të lokacionit pasi që gjendja e tyre është mjaftë e brishtë dhe nuk i plotëson kushtet dhe nevojat as për kah funksioni e as për kah aspekti hapësinor i vendndodhjes.

### **Objektet e Infrastrukturës**

Në këtë kategori të objekteve hyjnë objektet e infrastrukturës së rrjetit energjetik i cili në zonën qendrore është rrjet nëntokësorë kurse një pjesë tjetër është ajrorë. Në pjesën jugore i tërë rrjeti është ajrorë me shtylla të drurit dhe pjesërisht me shtylla të betonit, po ashtu në këtë zonë ndodhet edhe trafoja kullë. Sa i përket objekteve të telekomunikimit në qendër ndodhet Posta me gjithë infrastrukturën përcjellëse dhe me repetitorë, po ashtu në këtë zonë ndodhet edhe një repetitor i IPKO-s i tipit kapriat metalike dhe disa antena shpërndarëse të rrjetit të internetit. Për shkak të vendndodhjes së tyre dhe shkaqeve të sigurisë pasi që synohet që këto pjesë të marrin pamje urbane duhet që këto objekte të trajtohen në mënyrë të veçantë për aq sa na lejohet duke e kanalizuar rrjetin elektrik, kamufluar stacionet elektrike, antenat e operatorëve për shërbime telefonike dhe internetit të vendosen sipas rregullave mjedisore duke mos pas ndikim negativ në mjedis, etj.

### **Objektet e sportit dhe rekreacionit**

Ekziston vetëm stadiumi i qytetit i cili duhet të plotësohet me përmbajtje .Parashihet ndërtimi i palestrës sportive në pjesën ku është planifikuar si park i qytetit. Në kuadër të shkollës fillore gjenden edhe fushat sportive për zhvillimin e aktiviteteve të tyre. Gati në tërë qytetin mungojnë hapësirat e gjelbërua, për lojë dhe për pushim .Në të ardhme duhet të parashihen sipas normave dhe standardeve të planifikimit hapësinorë për çdo tërësi urbanistike edhe hapësirat e tilla të llogaritura për kokë banori. Këto hapësira duhet të plotësohen me elemente mikro-urbane që do të ndikojnë në pamjen e qytetit.

### **Objektet ekonomike (afarizëm, biznese, zejtare, hoteliere, etj)**

Shumica e objekteve në të cilat zhvillohet afarizëm biznes- zejtari janë të përziera me banim, kjo ndodhë zakonisht në pjesët e rrugëve ku ka qarkullim më shumë, Në zonën e qendrës ndodhet objekti i shtëpisë së mallrave, pastaj objekti i super marketit “Mediteran” Ndërmarrja “Elektro Stublla”. Sa i përket objekteve hoteliere në këtë zonë gjenden objekte të vogla hoteliere si kafiteri mini-restorante pijetore dhe kafe të vogla. Zejtaria në këtë zonë zhvillohet në objekte baraka dhe në kate përdhes të objekteve të banimit. Në të ardhmen duhet të mendohet për sigurimin e hapësirave të përshtatshme dhe të pastra të cilat nuk do të kenë ndikim negativ në mjedis me zhvillimin e aktiviteteve të tyre biznesore .

### **Objektet me rëndësi të veçantë të trashëgimisë natyrore dhe kulturore**

Objekte të tilla në këtë zonë nuk ka.

### **Institucionet e shërbimeve administrative dhe publike**

Në kuadër të zonës gjendet objekti administrative I qeverisë I cili I plotëson kushtet e punës sa I përket hapësirave që disponon por I mungojnë hapësirat e lira për rreh objektit si ato për parking dhe hapësirat gjelbëruese të cilit I mungojnë .

Objekti i administratës komunale me hapësirat e punës nuk i plotëson kushtet përpos në objektin qendror drejtoritë e caktuara veprojnë në dy lokacione. Duke u bazuar në analizat e PZHU është identifikuar si projekt me prioritet dhe objekti është në ndërtim e sipër në lokacion të ri , në afërsi të shkollës fillore "Bahfti Haxhiu".

Qendra e bashkësisë lokale (administratës lokale) në kuadër të lagjes, nuk ka nevojë për ndërtim të ri sepse I plotëson kushtin për numër të banorëve në zonë

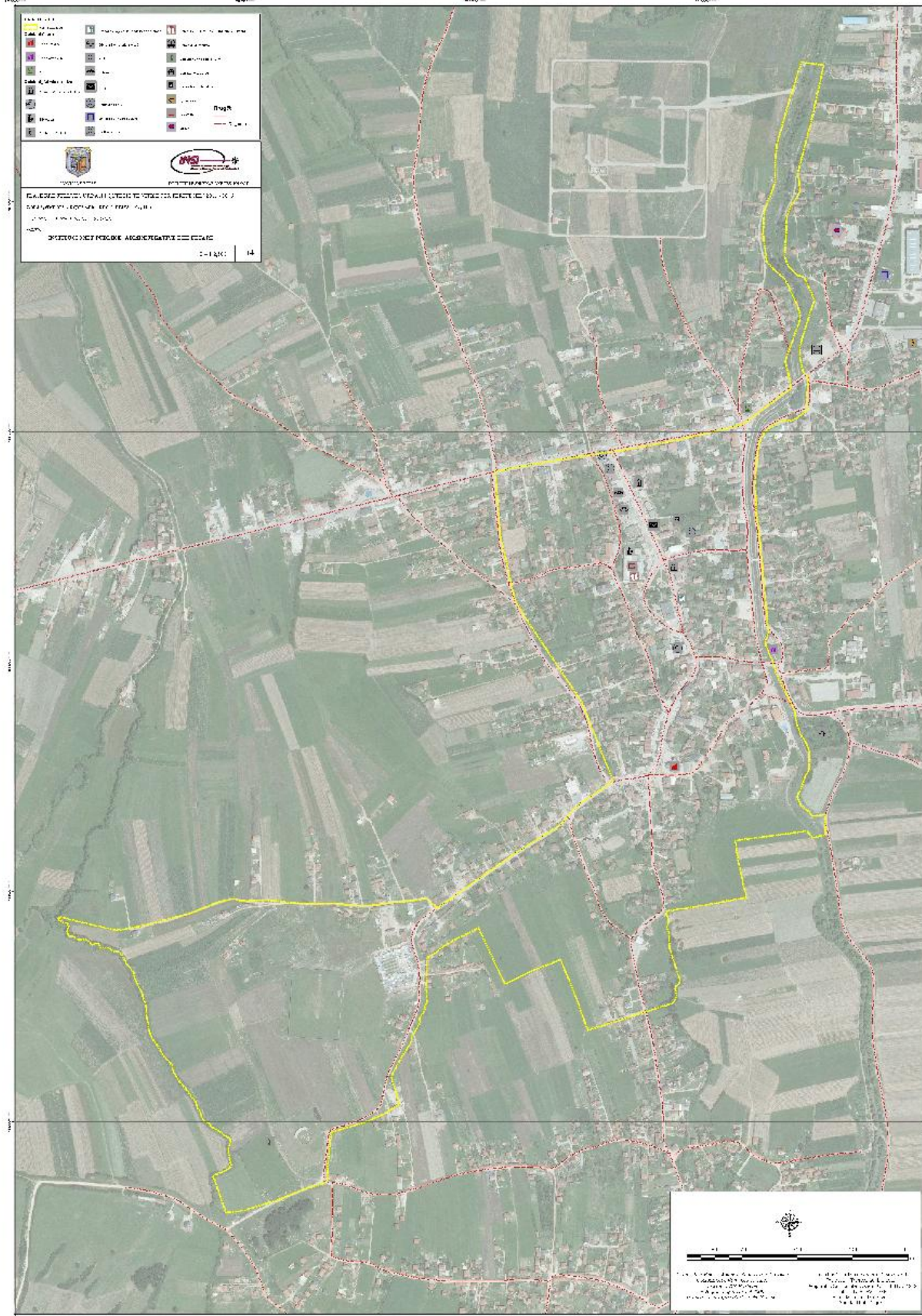
Objekti i Gjykata komunale në pjesën qendrore të zonës dhe njiherit të qytetit nuk ka mungesë të hapësirave të brendshme dhe hapësirave të lira .Në të ardhmen është mirë të mendohet për rritjen e sipërfaqeve çka më e volitshme do të ishte shtimi edhe I një etazhe dhe rregullimi I parterit me gjelbërim dhe sigurimi I qasjes me automjete.

Objekti I Shërbimit policor në kuadër të pjesës qendrore të qytetit po ashtu nuk I plotëson kushtet sa I përket hapësirave të nevojshme për punë. Duhet të mendohet në rritjen e sipërfaqeve të punës dhe rregullimin e parterit e ndoshta edhe ndërrimin e lokacionit.

Objektet e shërbimeve komunale (PTK, KEK, menaxhimi i mbeturinave etj) në kuadër të pjesës qendrore të qytetit apo edhe në pjesë tjera të qytetit preferohet shtimi I hapësirave gjelbëruese, Shërbimi bankier në kuadër të pjesës qendrore të qytetit, sigurimi I hapësirës të përshtatshme dhe të sigurt për qasjen e qytetarëve

Tregu i qytetit , duhet të organizohet dhe menaxhohet në mënyrë që mos të ketë ndikim negative në mjedis

Bazuar në PZHU dhe gjenden momentale të objekteve dhe sipërfaqeve në terren disa prej tyre duhet të ndërtohen, rekonstruohen , dhe rinovohen në disa raste edhe të rindërtohen. Gati në të gjitha objektet mungojnë hapësirat e lira për rreth objekteve dhe vendparkingjet e nevojshme. Ka raste edhe kur është uzurpuar ndonjë cep I pronës e cila duhet të definohet në terren në bazë të të dhënave kadastrale.



Harta. 7. Institucionet e shërbimeve administrative dhe publike

## **INFRASTRUKTURA TEKNIKE**

### **TRANSPOR TI DHE INFRASTRUKTURA E TIJ**

Transporti paraqet një aktivitet shumë të rëndësishëm për qytetarët, institucionet dhe bizneset e Vitisë. Është faktor përmbajtësor për zhvillim ekonomik, social e mjedisor por edhe pasojë e ktyre zhvillimeve, luan rol të rëndësishëm në relacionet hapësinore midis hapësirave dhe destinimeve të tyre. Transporti në Viti, kryesisht realizohet përmes rrugëve automobilistike.

#### **TRANSPORTI AUTOMOBILISTIK**

Lidhja e Vitisë me koridoret rrugore Ndërkombëtare dhe kombëtare është një sfidë që duhet trajtuar shumë seriozisht, dhe në bazë të planeve dhe projekteve qeveritare do planifikohet kyçja në këto korridore. Vitia është shumë afër rrugës që në nivel të Kosovës aktualisht është me transport më të dendur, rrugës Prishtinë – Hani i Elezit, pastaj në rrugën Prishtinë – Gjilan.

Para dhe pas luftës, në Viti sikur edhe në tërë Kosovën janë bërë shumë ndërtime dhe kyçje ilegale përgjatë brezit rrugor të rrugëve magjistrale. Ky fenomen vazhdon edhe sot dhe paraqet një problem serioz. Kështu po rrezikohen mundësitë për zgjerimin e këtyre rrugëve në të ardhmen; në masë të madhe është ulur niveli i sigurisë dhe shpejtësia e lëvizjes gjë që ka ulur edhe kategorinë e këtyre rrugëve.

Dukuria e ndërtimeve ilegale në brezin rrugor është alarmuese dhe kërkon intervenim të shpejtë të shoqërisë. Sa më vonë që të intervenohet dëmet do të jenë më të mëdha dhe më veshtirë do të jetë të sanohen.

Në mungesë të transportit përmes hekurudhës, sidomos të mallrave me tonazhë të lartë, rrugët automobilistike ngarkohen së tepërmi dhe kështu vie deri te dëmtimi i tyre.

#### **TRANSPORTI HEKURUDHOR**

Në Viti nuk egziston transport hekurudhor, Stacioni ma i afërt hekurudhor është stacioni në Gërlicë 14 km, vija hekurudhore Fushëkosov-Shkup.

Vet- fakti se që në nivel të Kosovës që nga viti 1963 nuk është ndërtuar asnjë vijë e re hekurudhore flet mjaft për gjendëjen në transportin hekurudhor.

Mungesa e stacioneve hekurudhore dhe largësia nga stacionet momentale ketë qytet e venë në pozitë shumë të pa volitëshme komunikacionale, këtu sidomos ka të bëjë me transportin më masiv të mallrave dhe të produkteve.

Me Planë Hapësinor të Kosovës parashifet ndërtimi i vijës hekurudhore Ferizaj –Gjilan që lidhet me vijen Nish-Shkup dhe ma tutje drejt koridoreve të rëndësishme Europiane, kjo vijë



Kalon nëpër qytetin e Vitisë dhe ky plane duhet të trejtoj trasen e kësaj vije edhe stacionet e mundëshme.

#### TRANSPORTI AJROR

Në Viti, nuk ka aeroport. Ajroporti më i afërti është ajroporti I “Prishtinës” 75 km dhe nëse mirret rruga Lipjan-Magurë-Sllatin diku 60 km.

Në perspektiv nuk parashihet ndërtim aeroporti prandaj edhe ma tutje kjo komunë do të orientohet në aeroportin e “Prishtinës” por edhe atë të “Shkupit”

Në Kosovë kanë ekzistuar edhe 12 fusha ajrore – aerodrome bujqësore të Aviokosovës dhe një fushë ajrore e Federatës Aeronautike të Kosovës në Dumosh. Shumë prej aeroporteve bujqësore janë në gjendje të keqe fizike dhe pa përkujdesje do shohim nëse do ruhen këto mundësi për të ardhmen e bujqësisë dhe qëllimeve tjera, aeroporti bujqësorë më i afërti për Vitinë është ai i Gjilanit.

#### TELEKOMUNIKIMI

**Telefonia fikse**—Rrjeti i telefonisë fikse zonën e QJL të Vitisë është i lidhur nëpërmjet fibrës optik, i cili i përket linjës së trasesë Gjilan- Ferizaj. Ky rrjet menaxhohet nga njësia e PTK-së, në Viti, e cila posedon vetëm një objekt postar dhe ka centralin e lidhur me fibër optik. Kapaciteti total i centralit të postës në Viti është gjithsej 2000 qifte, prej të cilave 1021 shfrytëzohen, ndërsa pjesa tjetër janë të pa shfrytëzuara.<sup>1</sup>

Tab.4. Çasja në telefoninë fikse në Viti

Regjioni	Adresa	Ç_Total	Ç_Dalje	Ç_Aktive	Ç_Lira	Ç_Rezerv
I & II	Viti	2000	1590	1021	569	410

Nga tabela mund të shohim se rrjeti i telefonisë fikse në Viti është i shtrirë në gjithë hapësirën urbane ose 80% të popullsisë së ZQJL-së. Megjithatë, është e nevojshme që të përmendim se qasja e popullatës në telefoninë fikse nuk është në nivelin e dëshiruar, sepse një pjesë e qytetit kanë kyçje të përgjysmuar (Vitia 80%).

Rrjeti i telefonisë fikse gjendet në procesin e modernizimit me aplikimin e teknikës digjitale, fibrave optik dhe sistemit SDH. Tashmë nga rrjeti mund të shfrytëzohet edhe Shërbimi i Linjave të Huazuara (Lease Lines), linja ISDN (Rrjeti Digjital i Shërbimeve të Integruara) etj.

Në kuadër të zonës urbane, përveç qasjeve individuale në rrjetën e telefonisë fikse kemi edhe vendosjen e 7 foltoreve publike urbane.

<sup>1</sup> Njësia PTK Viti

**Telefonia mobile** - Territori i Vitisë është i mbuluar mjaftë mirë, të gjitha pjesët e Vitisë, kanë qasje në shërbimet e telefonisë mobile, të cilat ofrohen nga dy operatorët e licencuar nga ART-ja. Të dy operatorët mobil kanë të shpërndara antena individuale në lokacione të ndryshme të komunës.

Në shërbim të telefonisë mobile, kompani nacionale e telefonisë mobile GSM Vala 900 e cila shfrytëzon standardin Evropian të teknologjisë GSM.

Operatori Mobil GSM Vala 900 ka përafërsisht rreth 20.000 shfytëzues. Vala ofron shërbime të telefonisë, të transmetimit të të dhënave, pranimin dhe dërgimime telefakseve, porosive të shkurtëra tekstuale(SMS), si dhe shërbime tjera plotësuese. Rrjeti i Valës 900 mbulon 100 % të territorit të Vitisë.

Në shërbimin e telefonisë mobile, ofron shërbime edhe operatori tjetër i nacionalë i telefonisë mobile IPKO

**Shërbimet e internetit** - Në Viti ekzistojnë 2 kompani të mëdha IPKO dhe Kujtesa që ofrojnë shërbime Interneti dhe disa kompani më të vogla lokale që operojnë në këtë lëmi. Nga këto dy kompani është duke u bërë shtrirjen e rrjetit pa tela. Resurset humane, me të cilat Viti-a ka përparësi zhvillimore, do të mund të jenë në funksion të zhvillimit bashkëkohor vetëm nëse ngritet arsimimi dhe aftësimi në fushën e teknologjisë informative.

*Harta e mbulueshmërisë me valët e telefonisë mobile Sipërfaqet territoriale sipas kapacitetit të mblulushmërisë me valet e telefonisë mobile: Rrjeti ekzistues PTK-së, Rrjeti ekzistues (lokale), Linjat ekzistuese.*

Territorin e Vitisë është e mbuluar mjaftë mirë, i gjithë vendbanimi i Vitisë, ka qasje në shërbimet e telefonisë mobile, të cilat ofrohen nga dy operatorët e licencuar nga ART-ja. Të dy operatorët mobil kanë të shpërndara antena individuale në lokacione të ndryshme të komunës. Numri i antenave të vendosura nga operatorët mobil sipas vendbanimeve dhe operatorëve në tërë territorin e komunës.

## **SISTEMI I UJËSJELLËSIT NË ZQJL**

Në pjesën jugore të QJL-së disa shtëpi banimi nuk janë të kyqura në sistemin e ujësjellësit. Përkundër kësaj sipas informative të organeve kompetente në Viti vetëm **97%** e popullatës urbane është e kyçur në rrjetin publik të furnizimit me ujë<sup>2</sup>. Siç shihet nga lart, vetëm banorët të cilët janë duke banuar në qytet furnizohen me ujë nga rrjeti qendror i ujësjellësit dhe sipas informatave jo të gjithë banorët e qytetit. Për shkak të mungesës së ujit ka reduktime të

---

<sup>2</sup> Kompania publike “Hidromorava”


rregullta (**5orë/ditë**). Humbjet teknike dhe administrative në sistemin e ujësjellësit janë shumë të mëdha (mesatarja e humbjeve është rreth **3 %**). (Harta. Infrastruktura e furnizimit me ujë në QJL)

**LEGENDA**

- KATU POKOK
- Garis Batas Alir Hidrologik
- Topografi dan Garis Batas Alir Hidrologik

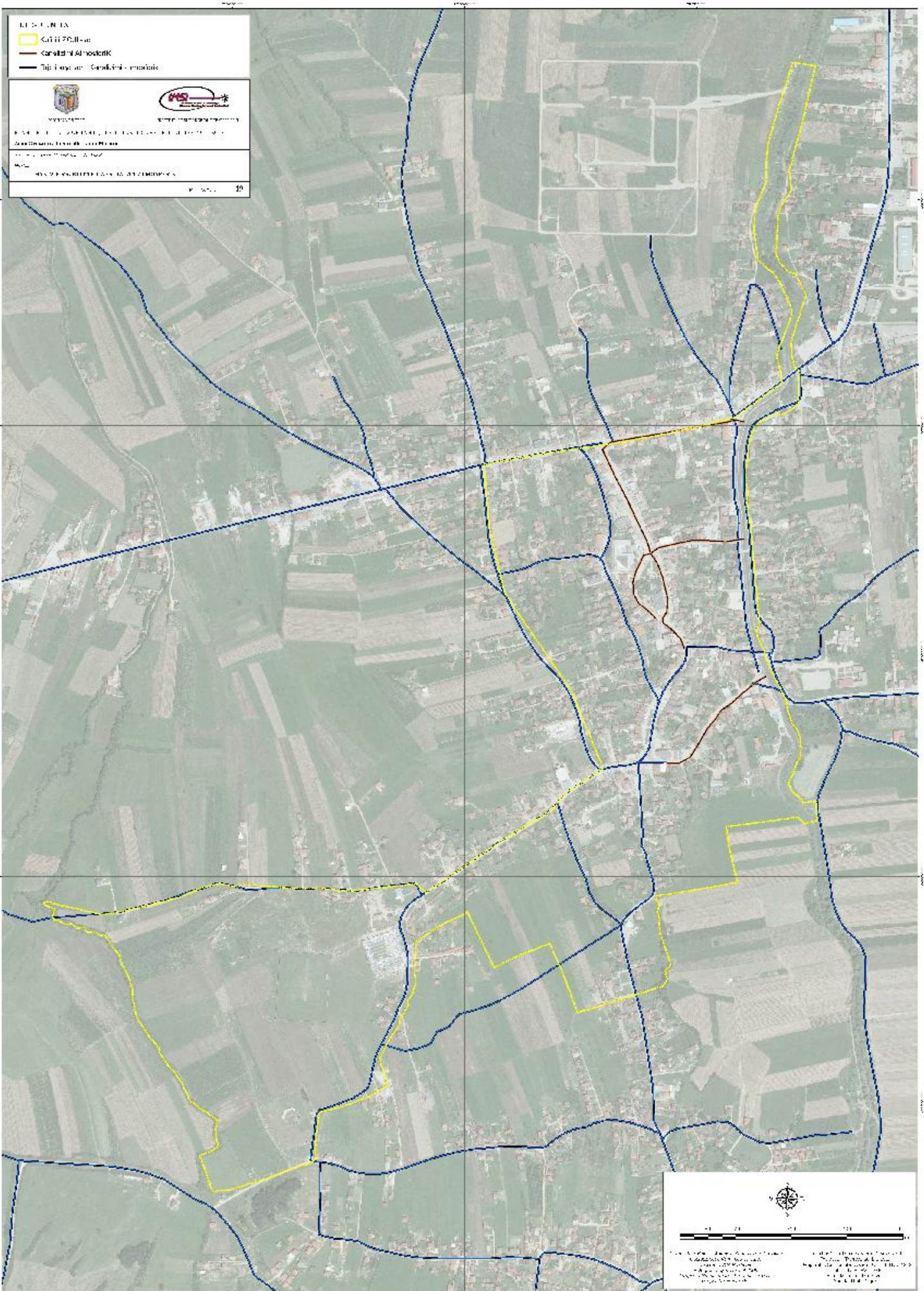


REPUBLIC OF INDONESIA  
Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries



PT. SRI MULIA AGRI  
KAWASAN PERUSAHAAN  
KAWASAN PERUSAHAAN  
KAWASAN PERUSAHAAN

NO. 10







PT. SRI MULIA AGRI  
KAWASAN PERUSAHAAN  
KAWASAN PERUSAHAAN  
KAWASAN PERUSAHAAN

REPUBLIC OF INDONESIA  
Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries

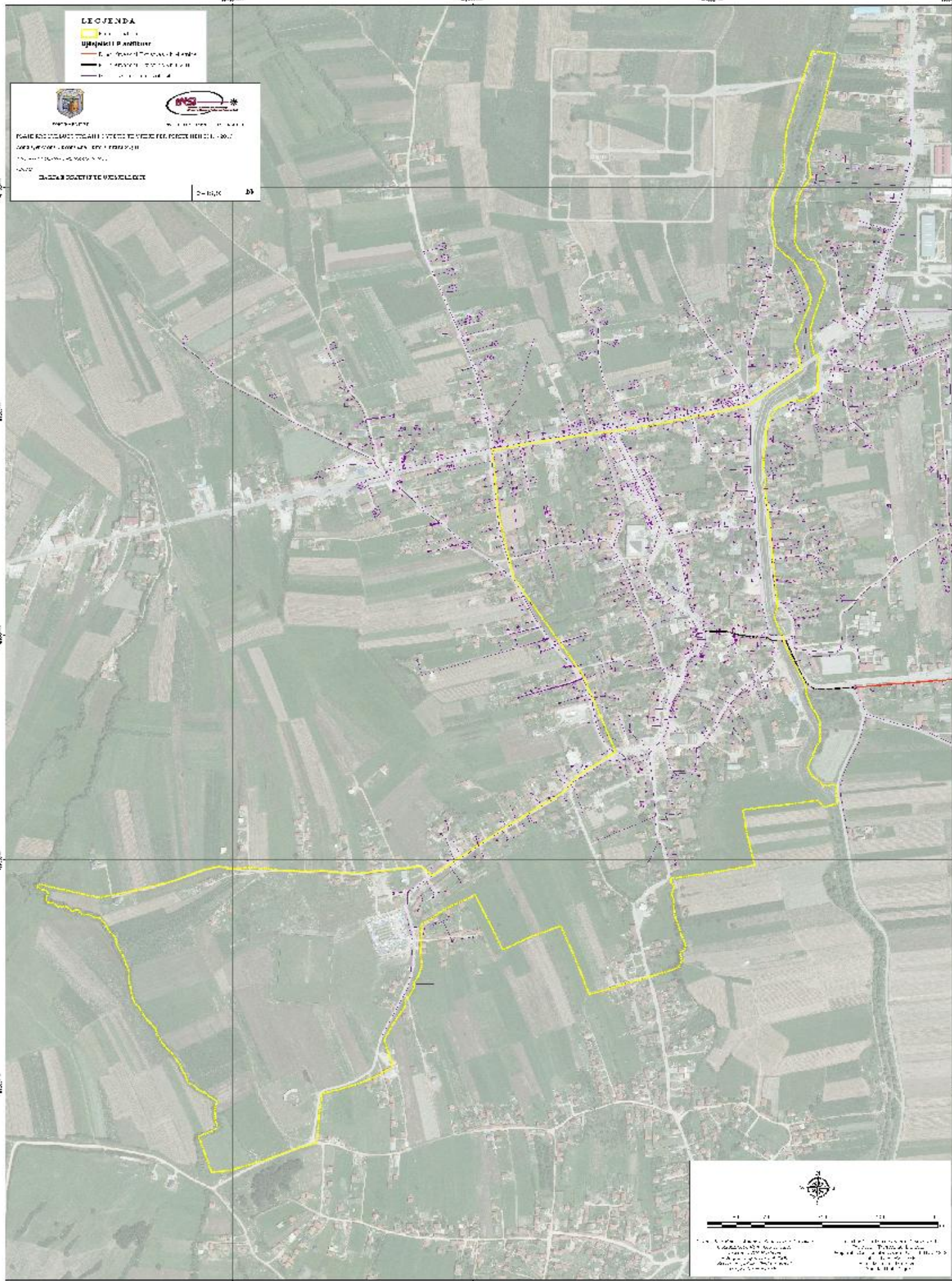
LEGENDA

- Ujizajedilni P. aradibitor
- Ujizajedilni P. aradibitor
- Ujizajedilni P. aradibitor
- Ujizajedilni P. aradibitor



POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA I PROMET NEKRETNIM PRAVIMA  
 U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA I PROMET NEKRETNIM PRAVIMA  
 U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA I PROMET NEKRETNIM PRAVIMA  
 U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA I PROMET NEKRETNIM PRAVIMA

2-10/20 23



POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA I PROMET NEKRETNIM PRAVIMA  
 U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA I PROMET NEKRETNIM PRAVIMA  
 U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA I PROMET NEKRETNIM PRAVIMA  
 U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA I PROMET NEKRETNIM PRAVIMA

1. 0.000000  
 2. 0.000000  
 3. 0.000000  
 4. 0.000000  
 5. 0.000000

**TRAKYA BÖLGE MÜHÜRÜ**  
 TRAKYA BÖLGE MÜHÜRÜ  
 TRAKYA BÖLGE MÜHÜRÜ  
 TRAKYA BÖLGE MÜHÜRÜ  
 TRAKYA BÖLGE MÜHÜRÜ



0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200

1:50,000  
 1 cm = 500 m

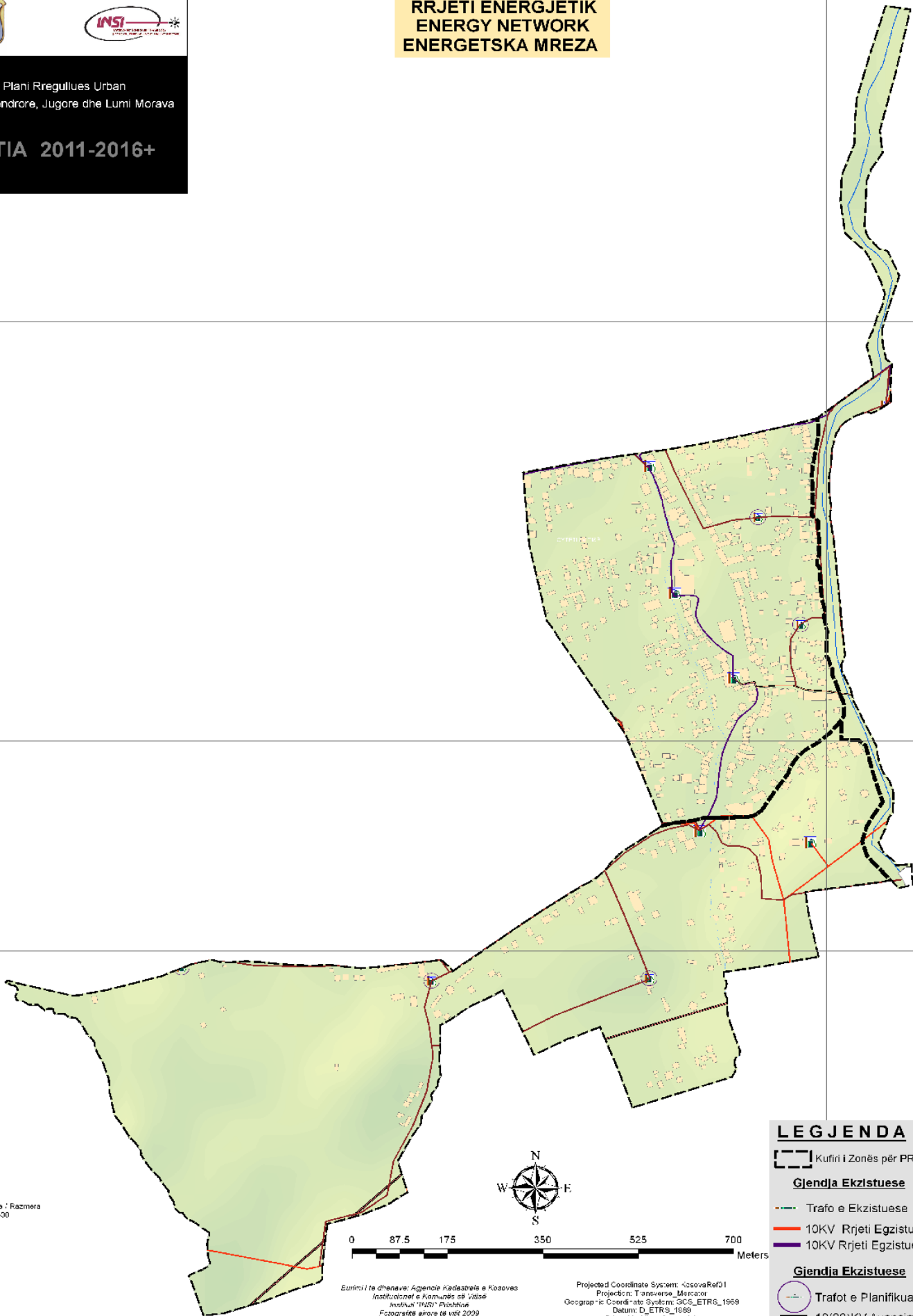
1. 0.000000  
 2. 0.000000  
 3. 0.000000  
 4. 0.000000  
 5. 0.000000



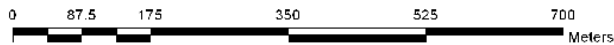
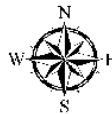
# RRJETI ENERJETIK ENERGY NETWORK ENERGETSKA MREZA

Plani Rregullues Urban  
Zona Qendrore, Jugore dhe Lumi Morava

VITIA 2011-2016+



Shkalla / Scale / Razmera  
1:2,500



Eurriti i te dhenave: Agjencia Kadastrore e Kosoves  
Institucionele e Komunës së Vitës  
Instituti "INSI" Prishtine  
Fotografies ajrore të vitit 2009  
Grupi për Infrastruktura  
KEK, Nisma nr. V/0

Projected Coordinate System: KosovaRef01  
Projection: Transverse\_Mercator  
Geographic Coordinate System: GCS\_ETRS\_1989  
Datum: D\_ETRS\_1989  
Prime Meridian: Cree "wich  
Angular Unit: Degree

## LEGJENDA

Kufiri i Zonës për PRRU

### Glendja Ekzistuese

Trafo e Ekzistuese

10KV Rjeti Ekzistues Ajror

10KV Rjeti Ekzistues Nëntoksor

### Glendja Eplanifikuar

Trafot e Planifikuara

10(20)KV Avansim i Rrjetit Ekzistues

10(20)KV Rrjet i planifikuar

### III. ANALIZËN E GJENDJES PËR ZONËN E PËRFSHIRË ME KETË PLAN RREGULLUES

(analizën e cila tregon përparësitë, mangësitë, mundësitë dhe kërcënimet)

#### Analiza e pronesisë

Në zonën ZQJL në Viti mund të dallojme këto tipe pronesishe: Private, Komunale dhe nën menaxhimin e AKP-së.

Prona karakterizohet nga një konformacion i çrregullt me parcela të formave dhe madhësisve nga me të ndryshme. Brenda territorit të ZQJL mund të dallojme parcela minimale 150-300m<sup>2</sup> dhe maksimale 6000-62859 m<sup>2</sup>.

Përgjithësisht parcelat e fragmentuara imet gjenden pranë akseve kryesore por ky rregull ka edhe përjashtime të konsiderueshme. Madhësia e këtyre parcelave që janë kryesisht pronë private bien ndesh me konceptin e banimit kolektiv që është promovuar për zonën qendrore të Vitisë, pasi që imponohen transaksione të pronës për krijimin e kushteve urbane për ndërtime kolektive. Në aksin kryesor të rrugës "Adem Jashari" kemi një hapësirë të konsiderueshme të pronës komunale e cila nëse merret parasysh edhe koncepti i banimit kolektiv, paraqet një zonë të rëndësishme rihvillimi dhe mundësi të krijimit të një partneritetit publiko privat. Një pjesë tjetër e konsiderueshme e pronës është nën administrimin e AKP-së, i cili mund të paraqitet si sfidë për pronarët potencial, pasi që duhet të ju përshtaten destinimit të paraparë me PRRU. Sfidë tjetër në pjesën jugore paraqesin edhe parcelat e ndara nga Kuvendi Komunal për familjet e dëshmorëve të cilat konsiderohen si një kontest pronësorë pasi që në atë kohë komuna konsideronte se ka të drejtë në pronësi, mirë po më vonë AKP-ja më vonë konsideron tyë njejtën. Parcelat e mëdha brenda territorit ZQJL të cilat janë kryesisht pronë private kanë mbetur të pa zhvilluara për shkak se nuk kanë patur qasje në rrugë dhe ka munguar mekanizmi i ekspropriimit të pronës konform ekonomisë së tregut dhe kultura e bashkpunimit për funksionalizimin e zonës.



Azhornimi i kufinjve te parcelave duke u bazuar ne transaksionin e pronës dhe reflektimi i tyre në dokumentat kadastrale, duhet pare me prioritet nga komuna. Pronat e pafragmentuara ne brendesi te qendres perbejne potencial te konsiderueshem per arritjen e dendesise së planifikuar me PZHU sidomos në zonën Qendrore dhe përforcimin e indeve urbane brenda territorit urban. Komuna duhet të shfrytëzojë pronën e vet komunale në zonën qendrore për krijimin e partneritetit publiko privat, pasi që të ket kryer për të njejtat studim të arsyeshmërisë, si dhe të nise procedurat per kalimin e pronesisë sidomos për pronat të cilat gjinden në pjesën jugore qoftë nëpër mes të ndrrimit me prona tjera ose të gjej formën e kompensimit duke patur për bazë rëndësinë që kanë këto prona për ngrojhtorën e qytetit dhe zhvillimin e sportit .

Komuna gjithëashu duhet të zgjidhë kontestin e pronave të cilat i'u ka ndarë familjeve të dëshmorëve, porë të njejtat konsiderohen si prona të cilat menaxhohen dhe administrohen nga AKP-ja. Komuna së bashku me hartuesin e dokumentit duhet të ketë në konsiderat transaksion sa më të vogël të pronave gjatë parcelimit dhe riparcelimit, ashtu që ky plan të jetë sa më i zbatueshëm, sidomos kur merret për bazë se mungon Ligji për Komasion Urban.

## Analiza e Rrjetit Rrugore

Analiza- rëndësia e rrugëve në foton urbane të qytetit Rëndësia e rrugëve "Adem Jashari", "Agim Ramadani", "Rruga e UÇK-së" dhe "Lidhja e Prizerenit" në raport me Qytetin

Rrjeti rrugore zhvillohet ne menyre paralele në aksin qendrorë Rr. "Adem Jashari", Rr. "Agim Ramadani", Rr. e UÇK-së" dhe Rr. "Lidhja e Prizerenit" të cilat lidhen pothuaj se në këndë të drejt me rrugën regjionale Ferizaj-Gjilan nga qendra e qytetit në drejtim të këtyre rrugëve kemi edhe disa lidhje të rrugëve në formë rrjeti. Edhe se funksioni bazë i ktyre rrugve është komunikimitash më ky funksioni është zgjëruar edhe në kontekstin shoqërorë, kështu që rruga nuk është analizuar vetëm si komunikim fizik, por edhe hapsirë e cila njerëzve iu ipet mundësia vëndosjes së komunikimit të ndërsjelltë në ketë drejtim mundë të konstatojmë se aksi qendrorë Rr. "Adem Jashari" është e plotsuar me këto përmbajtje edhe se në të ardhmen mundë të pasurohet me cilësi tjera.

Ndërsa Rr. "Agim Ramadani", Rr. e UÇK-së" dhe Rr. "Lidhja e Prizerenit" dhe pjesërisht Rr. "Brigada 173" nuk janë të paisura me përmbajtje për komunikim të ndërsjell ose përmbajtje tjera si sheshe, vende per pushim apo hapësira dhe shirita të gjelbërt. Konsiderohet si shumë e rëndësishme që gjat hartimit të këtijë Plani Rregullues këto akse të ruhen dhe pasurohen me përmbajtje dhe dimensione që mungojnë koncepti dhe dizajni i rrugëve duhet të jetë ashtu që këto hapsira të jenë tërheqëse,

inspiruese, plotë përmbajtëje për të gjithë njerzit të cilët jetojnë në këto zona, në afërsi dhe i shfrytzojnë ato.

Tashmë është përmendur se rrugët në formën e tyre fillimisht kanë shërbyer për lidhje fizike me pjesët tjera të qytetit dhe më gjerë e që nga aspekti urbanistik shifet se rrugët e lartpërmendura kanë dhënë formën e zonave me kufizime deri diku të drejta ku pëlhurat e fasadave janë përbërë nga rrethojat, muret, objektet, oborret dhe kopshtet, të cilat i kanë ndarë komplekset e banimit nga rrugët. Me kalimin e kohës paraqitet koncepti i ri i cili është produkt i riorganizimit të funksioneve. Në vend të kopshteve, dhe objekteve të rrënuara, janë ndërtuar objekte të reja për të formuar faqen e rrugës. Puna si funksion nuk është ndarë nga banimi në kuptimin fizik, këto dy funksione bashkohen në një objekt, ku puna zhvillohet në përdhese ndërsa banimi në kat. Kjo vendosje funksionale ka ndryshuar në masë të madhe imazhin urban të këtyre rrugëve. Këto rrugë tani nuk janë vetëm drejtim i cili duhet të lidhë dy funksione, sepse nuk ka distancë në mes të këtyre dy funksioneve. Kështu që rrugët si njësi më të rëndësishme të urbanitetit bëhen një faktor i rëndësishëm në jetën shoqërore të njeriut. Sipas gjitha gjykimeve këtu mundemi lirisht të përdorim termin multi funksional e cila është pjesë përbërëse e rrugës të cilën e njohim në këtë sot. Ky rol i saj ka evoluar edhe kohë më heret por vrehet se po fuqizohet vazhdimisht edhe në ditët tona.

Duke ditur se shprehja arkitektonike është produkt i një kohe dhe është reciproke me mënyrën e jetesës së një populli nga aspekti arkitektonik nëse e marrim në shqyrtim tërësinë urbane, çfare janë rrugët Rr. "Adem Jashari", Rr. "Agim Ramadani", Rr. e UÇK-së" dhe Rr. "Lidhja e Prizerenit" dhe i vëzhgojmë që nga shekullit 20 e gjerë në fillim të shekullit 21, do të vërejmë një transformim shumë të madhë në patentimin e punimit të objekteve. Në vendosjen urbane sipas të cilës është bërë rruga me objekte janë të lidhura drejtpërdrejt me vendosjen e standardeve dhe të jetës së njerzve në to. Në këtë mënyrë arrihet harmonia në jetën e njerzve, një ndjenjë e këndshme gjatë qëndrimit në hapsirën e cila e përcjell mundësit e ndjenjës njerzore.

Problemet të cilat janë të nevojshme për tu zgjidhur ndodhin në atë moment kur vijnë gjerë te mosmarrveshjet në mes të nevojave të njerzve dhe mundësive që i ofron rruga. Tani jemi në situatën për të vëzhguar procesin në të cilin struktura arkitektonike e rrugës është duke u përtërirë, dhe ngadal zhduket rruga si identitet, e cila është theksuar në tekstin e mëparshëm. Për të ardhur gjerë te zgjidhja optimale, duhet të integrojmë strukturën fizike të rrugës me përmbajtjet të cilat gjinden në të. Është e qartë se ndërhyrjet e paplanifikuara dhe joadekuate për gjatë këryre rrugëve, do të vijë në pyetje edhe funksioni i saj.

Rruget kryesore janë të shtruara me asfalt, gjithashtu vitet e fundit Rruga "Adem Jashari", dhe pjesërishtë rruga "Brigada 173" janë plotësuar edhe me përmbajtje tjera urbane me vija të gjelbrimit me trotuare mjaftë të gjera si dhe me infrastrukturë nëntokësore, kurse në rrugët tjera janë duke u kryer punime për ndertimin e trotuareve dhe përmbajtje tjera urbane. Në pjesën jugore ekziston një rrugë e pa shtruar dhe me mangësi të trotuareve dhe trajektoreve për këmbësorë. Infrastruktura rrugore dhe elementet që ajo përmban është çështje thelbësore për zhvillimin ekonomik. Ajo ndikon në mënyrë të drejtpërdrejtë në përfaqshen e njerëzve me qytetin.

Rrjeti rrugor paraqitet i degraduar në sidomos nëpër zona të banimit dhe me theks të veçantë në zonën jugore. Karakteristike kryesore është mungesa e fluiditetit dhe një trajtshmeria e seksioneve rrugore. Shumë shpesh vihen re ndertime brenda perimetrit të rrugëve që krijojnë ngricë serioze në trafik. Disa rrugë për të cilën përgatitet Plani Rregullues, për pos Rr. "Adem Jashari" shfrytëzohen për makinerite bujqësore dhe për mjetet e tonazhit të rëndë. Në mjaft raste vihen re pika konflikti ndërmjet këmbësorëve dhe trafikut të motorizuar. Në disa rrugë, parkingu që zë kryesisht anët e rrugëve zhvillohet përgjithsisht në mënyrë spontane, duke krijuar shpeshherë konflikte në përdorimin e sipërfaqes dhe zenien e hapësirave të këmbësorëve.

### Analiza dendësisë ndërtimore dhe hapësirave të lira

Territori i qendrës karakterizohet nga një dendësi e mesatare ndërtimi me hapësira të mëdha të pandërruara në brendësi të qelizave ndërtimore. Sipërfaqja e ndërtuar e territorit të qendrës është 11-16% e totalit. Nëse bëjmë një vëzhgim me të përgjithshëm mund të shohim një pozicionim i ndertimeve përgjatë rrugëve kryesore të zonës së qendrës por edhe zonës jugore. Këtë dendësim e kanë influencuar zhvillimi i infrastrukturës dhe përmbajtjet tjera administrative kuturore dhe arsimore si dhe procesi i transformimit dhe zhvillimeve në qytet. Në zonat periferite të ZQJL-së shkalla e dendësisë është më e vogël dhe arrinë 1.1 deri në 5%. Në territorin e ZQJL-së hasim edhe zona të lira në të cilat ka shumë pak ndertime ose nuk ka fare, janë karakteristikë për zonën jugore të ZQJL-së, ku me PZHU janë paraparë përmbajtje rekreative sportive dhe banim individual.

Prej sipërfaqes së përgjithshme të lokacionit 95 ha, sipërfaqe e ndërtuar është sipërfaqja e shpëtës është 33.818 ha, ndërsa e pa ndërtuar 24 ha. Indeksi shfrytëzimit të parcelës është 0.6 çka rezulton me një koeficient të ulët të ndërtimit deri në 0.2. Në pjesë të caktuara të qendrës ndryshon koeficienti i ndërtimit. Dendësia më e madhe e ndërtimit është përgjatë rrugëve kryesore.

*Dendësimi i truallit duhet të bëhet përmes kompaktimit në zonën qendrore në blloqe urbane kryesisht me banim kolektiv, ndërkaq pjesa Jugore duhet të kompaktësohet me një shkallë më të ulët të dendësit, organizuar në blloqet urbanekryesisht me banim individual. Duke ruajtur strukturën ekzistuese e cila nuk tregon arsyeshmëri ekonomike, sociale dhe mjedisore për tu rrënuar apo rihvilluar bazuar në parimet e planifikimit të qendrueshem.*

### Analize e altimetrise ( etazhiteti )

Lokacioni karakterizohet kryesisht me ndërtim të ultë dhe pjesë të caktuara ndërtim të mesëm dhe të lart. Etazhiteti në lokacion është i ndryshueshëm dhe sillet prej P+0 deri në P+6.

Qendra e Vitisë dallon për një lartësi të mesme dhe homogjene ndërtimi. Mbizoterojnë ndërtimet 2 dhe 3 kate mbi toke që perfundojnë me çati të uleta por edhe objektet e banimit kolektiv deri 5-6 kate. Një karakter të ngjashëm ka edhe zona Jugore e qytetit (1-2 kate) por vihen re edhe tendeca për të ndërtuar me lart, me 3-4 kate. Në brendësi të njesive përgjithësisht është ndërtuar pak dhe ulët. Këtu kontribuojnë edhe ndërtesat familiare që përbejnë përqindje të madhe të ndërtimeve. Në koridore të formuara, përgjithësisht dallohen perde/fasada ndërtimore të vazhdueshme me lartësi homogjene dhe ulje të shpeshta që favorizojnë shikimet e pejsazhitit.

Për vlerësim më të mirë është bërë ndarja në tri kategori (shih hartën 12):

- H-1 min. 5—10 etazhe ( 1 %)
- H-2 min. 3—5 etazhe ( 10 %)
- H-2 min. 1—3 etazhe ( 89 %)

Deri para vitit 1999 lokacionin e karakterizonte etazhitet i ultë, dhe me banimin shumë banesor pranë rrugës “Adem Jashari”.

Sot ndërtesat banimore karakterizohen me etazhitet të ndryshueshëm. Edhe pse pjesën më të madhe e përbën banimi individual i cili sillet prej P+0, P+1 deri P+2 me 386 ndërtesa, ndërtesat e reja dhe ato në ndërtim e sipër kanë filluar ta ndryshojnë strukturën e qendrës duke e rritur etazhitetin prej P+5 dhe P+6.

Duhet ruajtur lartësia dhe dimensionimi human i objekteve brenda territorit të qendrës dhe zonës jugore. Kjo do të favorizonte dendësimin dhe shfrytëzimin eficient të truallit urban. Plani duhet të kufizojë lartësinë e objekteve rreth bazuar në aftësinë mbajtëse të trolit, dendësinë e planifikuar me PZHU si dhe normat e standardet tjera.

### Morfologji urbane dhe tipologjite e ndertimit

Edhe se gjatë shekullit të 19 dhe fillimi i shekullit XX ishte i shprehur ndertimi i shtëpive prej guri që ishin me ekonomike se kullat dhe të hapura me dritenshum pak objekte të tilla gjenden në këtë zonë

Ne ndertimin e objekteve të reja, nuk shfaqen tendenca imitimi të elementeve, materialeve apo proporcioneve të tipologjive tradicionale.

Globalizmi duket se ka influencuar thelle mënyrën autoktone të ndertimit në Viti. Në shumë raste vihen re objekte që alterojnë në mënyrë drastike vazhdimësinë e ambientit urban duke modifikuar njesinë e fragmentimit, lartësinë e katit dhe mbulesën e objektit. Kryesisht këto tendenca vihen re në objektet me përdorim biznesi, utilitare por në disa raste edhe banesa familiare.

Në qendër të Vitisë por edhe zonën Jugore si rezultat i pozicionimit të funksioneve administrative, kulturore, edukative por edhe tregëtare, rruga dhe shtrirja përgjate saj ka influencuar zhvillimin e tipologjive në linjë me përdorim mix tregëtare/banim. Lartësia mesatare që karakterizon këto koridore është 3-4 kate.

*Duhet bërë kujdes që ndertimet e reja të ruajnë elementet e tipologjive dhe arkitektures lokale. Me qëllim ruajtjen e një ambienti urban homogjen, duhet bërë kujdes në kontrollin e dimensionit të ndertimeve të reja. Duhet bërë me standard ose evituar ndertimi me mbulesë të sheshtë i cili kontraston thelle me ambientin përreth. Duhet promovuar arkitektura, fasadat dhe materialet miqësore me njerzit dhe mjedisin dhe karakteristike për këtë zonë.*

### Banimi

Zona e përfshirë me Plan Rregullues kryesisht karakterizohet me banim individual dhe në disa pjesë qendrore me banim shumë-banesor. Pjesën më të madhe të banimit e përbën banimi individual me 80%.

Banimi individual në tërësi përbëhet prej shtëpive të veçanta të cilat kryesisht janë me cilësi të mirë të ndërtimit. Shtëpitë individuale janë të shpërndara nëpër tërë zonën e qendrës dhe kryesisht janë të ndërtuar pa plan, edhe pse kjo zonë është përfshirë me Plan Detal të viteve të 80-ta.

Sa i përket banimit shumë banesor, ai gjendet përgjatë rrugës së “Adem Jashari”, por edhe rrugëve tjera (nëse merret për bazë kriteri i metrave katror që e ndajnë banimin individual dhe atë kolektiv) dhe përbënë 5% të sipërfaqes së ndërtuar.

Gjatë hulumtimit në terren janë evidentuar 386 shtëpi individuale dhe 17 ndërtesa shumë banesore.

### Dendësia e banimit

Sipërfaqja në të cilët shtrihet zona banimit është 60.4 ha, ndërsa në bazë të regjistrimit të fundit të popullësisë, si dhe hulumtimit në terren numri i përgjithshëm i banorëve është 2865, nga kjo rrjedh se dendësia banimore mesatare është 100 ban/ha. Dendësia e banimit në pjesë të caktuara shkon prej 8 ban/ha e deri në 50 ban/ha.

Për vlerësim më të mirë është bërë ndarja në tri kategori (shih hartën .....):

- D-1 min. 100 — 200 ban/ha ( 1.32% ) (20 - 40 njësi banimi/ha)
- D-2 min. 50 — 100 ban/ha ( 33.11 % ) (10 - 20 njësi banimi/ha)
- D-3 min. 8 — 50 ban/ha ( 65.57 % ) ( 2 - 10 njësi banimi/ha)

Në hartën e paraqitur me poshtë shihet shumë qartë pjesët me dendësi më të madhe të banimit.

### Kualiteti i banimit

Vlerësimi i kualitetit të ndërtesave në nivel të zonës për të cilën po përgatitet ky Plan Rregullues por edhe secilës ndërtesë individuale është i domosdoshëm për të pasqyruar kushtet e banimit, duke siguruar pasqyrë më të qartë të kualitetit të ndërtesave të cilat duhet trajtuar.

Kategoritë me të cilat janë trajtuar ndërtesat janë: gjendje e mirë, mesatare, e dobët, e pakryer dhe e shkatërruar. Nga vlerësimi në terren, 48% të ndërtesave janë në gjendje të mire, 27% janë mesatare, 11% të dobëta, 13% e ndërtesave banimore janë të pakryera dhe 1% janë të shkatërruara.

Është shumë e rëndësishme se gjatë analizës së kualitetit të banimit sidomos nga aspekti i sigurisë fizike të ndërtesës për banim përpos treguesve tjerë të kualitetit të banimit si: sipërfaqes së njësisë së banimit për kokë banori, izolimeve termike, akustike dhe qasjes në shërbime janë identifikuar dy zona me grup objektësh të cilat kanë një kualitet të dobët deri te kërcënimi për jetët e banorëve nga rrënimi i shtyrë nga forcat minimale që vijnë nga jashtë dhe lodhja e objekteve.

Shumica e strukturave banimore ekzistuese në zonën e përcaktuar me PRRU është bërë gjatë shekullit XX dhe XXI, ndërtesa të cilat nuk paraqesin ndonjë vlerë të trashëgimisë arkitektonike dhe të cilat nuk janë të mbrojtura.

Nga numri i përgjithshëm i shtëpive të anketuara del se numri më i madh i shtëpive është ndërtuar në periudhën e 30 viteve të fundit me presionin e madh në periudhën e pasluftës. Nga informatat shihet qartë se periudha e pasluftës ka një ritëm përafërsisht të njëjtë të ndërtimit deri sa në periudhat tjera ndërtimi ndryshon nga viti në vit.

### **Pronësia**

Statusi i pronësisë së ndërtesave banimore është kryesisht private me 93%, kurse pjesa tjetër prej 7% janë kategoritë të cilat mundë të konsiderohen me status të pa definuar (kontekst pronësor), prona të ish kompanive publike të paprivatizuara prona që ju kanë dhënë në dispozicion me statusin e shfrytëzimit të përkohshëm me theks të veçant minoritetit sërb, dhe raste tjera të uzurpimit. Vlen të theksohet se diku 6% paraqiten me status të qiramarrësit.

Ndërtesat shumë-banesore të ndërtuara në periudhën e ish-sistemit janë privatizuar edhe pse hapësirat në të cilën ndodhen këto ndërtesa janë pronë e komunës së Vitisë.

Ndërtesat shumë-banesore të ndërtuara pas luftës janë të gjitha me pronësi private edhe pse disa prej tyre janë ende në proces të ndërtimit.

Prej numrit të përgjithshëm të objekteve të trajtuara (543), në bazë të analizave dhe informatave nga DUPMM e Vitisë, pjesa e konsiderueshme e objekteve në zonën qendrore kanë leje ndërtimi (95%), kurse në pjesën jugore (80%).

Duhet të theksohet se prej numrit të përgjithshëm të ndërtesave banimore (ekonomi familjare) për një pjesë të vogël nuk ka informata.

### **SKENARËT E RREGULLIMIT DHE SHFRYTËZIMIT**

Bazuar në informatat dhe hulumtimet që kemi në dispozicion dhe sidomos definimi i destinimeve dhe vijave kryesore të infrastrukturës dhe zhvillimeve me Plan Zhvillimor Urban të Vitisë hartuar me 2010.

Ekipi hartues i këtij Plani ka analizuar mundësin e trajtimit të disa skenarëve të cilat realisht mundë të planifikohen dhe zhvillohen për tu rregulluar hapësira në zonat e parapara me këtë Planë Rregullues, ekipi ka konstatuar se korniza kryesore e zhvillimit është trajtuar gjatë hartimit të Planit Zhvillimor Urban të Vitisë, e në të cilin elementet dhe përmbajtjet variabile për skenarët e rregullimit janë:

- Rrugët në PZHU janë trajtuar si vija komunikimi por jo edhe si profile me të gjitha përmbajtjet edhe si vija definuese të blloqeve urbane
- Dendësia banimore qoftë në zonën e banimit individual por edhe kolektiv është dhanë prej një vlere të caktuar minimale deri te vlera tjetër maksimale e banorëve për hektar dhe ky element variabil na jepë mundësi trajtimi në skenare të ndryshëm
- definimi i shfrytëzimit të hapsirave në kuptimin horizontal dhe vrtikal për tregti,biznes,zyra etj
- Trafiku, komunikimi dhe transporti në qytet
- parcelimi dhe riparcelimi

- trajtimi i shtratit të lumit si element i fuqizimit të identiteteit të qytetit të Vitisë

Duke trajtuar këto elemente variabile dhe elemente tjera na kan dhanë mundësin e trajtimit të disa skenareve të rregullimit, nga të cilët do të rezultojë koncepti dhe skenari përfundimtar i rregullimit të zonës Qendër, Jugore dhe Zonës së Lumit (**shih hartën Koncepti dhe skenari përfundimtar i rregullimit të zonës Qendër, Jugore dhe Zonës së Lumit** ).

Në këtë drejtim mundë të konstatohet se janë trajtuar tre skenarë aj minimal ,i moderuar dhe skenari maksimal (në kuptimin e shfrytëzimit të hapësirës ofrimit të shërbimeve dhe kapaciteteve hapësinore, duke përfshirë edhe standardet).

## Skenari 1

Përparësitë	Dobësitë
Rrugët janë gjera dhe të planifikuara sipas standardeve dhe normave urbane	Pasi që zone në disa pjesë konsiderohet në ri-zhvillim,duhet rrënim i disa objekteve ekzistuese për të realizuar këtë skenar
Qasja ma e lehtë e sigurt dhe e shpejt në zona	Qasje më e lehtë në njësi të banimit nga kategori të ndryshme të shoqërisë
Pasi që parcelat te banimi individual janë llogaritur me 3 ari/parcelë vlerësohet se fitohet një dendësia e banimit e lartë dhe racionalizimi i rregullimit të hapësirës në funksion të shfrytëzimit	Nuk ka presion të madh nga kërkesa në treg për njësi te reja banimi
Qasja me lëvizje një kah-ore në dy nyejt anësore për të hyr në Viti nga Kabashi e lehtëson qasjen në objektin e ri të administratës komunale	Shpërndarja e banimit në destinim miks nuk e përcjell logjikën/diagramin e dendësimit urban
Krijimi i hapësirave për biznes,tregti dhe zyra duke shfrytëzuar Lejimi i përdorimit të përdheses dhe dy kateve për biznes,tregti dhe zyra në tërë blloqet e banimit kolektiv	
Krijimi i hapësirave për biznes,tregti dhe zyra duke shfrytëzuar Lejimi i përdorimit të vetëm disa hapësirave për biznes,tregti dhe zyra në blloqet e banimit individual	
Krijohen ma shumë mundësi për sipërfaqet e gjelbëruara që do na shërbejnë si shirita mbështjellës në zonat e planit	



## Skenari 2

Përparësitë	Dobësitë
Pjesa ma e madhe e objekteve nuk duhet të rrënohen për të realizuar këtë skenar pasi që rrugët janë modifikuar dhe përshtatur në disa segmente dhe në pjesën ma të madhe të segmenteve rrugët janë të gjera dhe të planifikuara sipas standardeve dhe normave urbane	Ky si skenar me rrugët të modifikuar dhe përshtatura në disa segmente mundë të konsiderohet si zgjidhje jo më funksionalja pasi që krijon kufizime në ato segmente Pasi që zone në disa pjesë konsiderohet në ri-zhvillim,duhet rrënim i disa objekteve ekzistuese për të realizuar këtë skenar
Pasi që parcelat te banimi individual janë llogaritur me 7 ari/parcelë vlerësohet se fitohet një dendësia e banimit e ultë por që shkon në funksion të cilësisë së lartë të jetës	Qasje më e shtrenjtë në njësi të banimit dhe qasje vetëm nga disa kategori të njerëzve
Qasja me lëvizje një kah-ore në dy njejt anësore për të hyr në Viti nga Kabashi e lehtëson qasjen në objektin e ri të administratës komunale	Nuk ka presion të madh nga kërkesa në treg për njësi te reja banimi
Krijimi i hapësirave për biznes,tregti dhe zyra duke shfrytëzuar Lejimi i përdorimit të përdheses dhe dy kateve për biznes,tregti dhe zyra në tërë blloqet e banimit kolektiv	
Krijimi i hapësirave për biznes,tregti dhe zyra duke shfrytëzuar Lejimi i përdorimit të vetëm disa hapësirave për biznes,tregti dhe zyra në blloqet e banimit individual	

## Analiza për zonën e destinuar për banim kolektiv

### SKENARËT E ZHVILLIMIT

Bazuar në analizën e problemeve dhe mundësive, kërkesave dhe nevojave të qytetarëve mund të konstatohet se trendi zhvillimor në zonën qendrore është kryesisht në drejtim të banimit kolektiv, mirëpo edhe përmbajtjeve tjera të zonës së përzier. Duke pasur për bazë PZHU-në është shtjelluar densifikimi i banimit në zonën qendrore, janë analizuar skenarët zhvillimorë të cilët përmbajnë dendësi të ndryshme për zhvillim të qëndrueshëm të zonës. Gjithashtu gjatë hartimit të skenarëve janë përvetësuar lartësitë e objekteve (P+6 për nënzonen qendër dhe për dy blloqet në veri lindje dhe P+4 për blloqet tjera), gjithnjë duke u bazuar në PZHU. Me qëllim të rregullimit të qëndrueshëm të zonës dhe gjithashtu kostos gjatë procesit të shpronësimit, është konsideruar i rëndësishëm planifikimi i korridoreve të rrugëve duke i respektuar sa më shumë interesat e pronarëve dhe funksionalizimin e pronave të tyre.

#### Skenari I

Skenari I parasheh rizhullimin e zonës në raport 35% sipërfaqe të ndërtuar dhe 65 % sipërfaqe të lirë, nga banim i ulët kryesisht individual në banim kolektiv i cili do të rezultonte me densifikimin e zonës me popullsi në 7250 banorë. Rizhullimi i zonës ndikon edhe në shtimin e përmbajtjeve të infrastrukturës sociale brenda zonës dhe në zonat tjera (shkolla dhe çerdhe). Kërkohen intervenime edhe në infrastrukturën teknike (rrugë, ujësjellës dhe furnizim me energji elektrike). Dendësia banimore e planifikuar për këtë zonë është rreth 290 b/ha.

#### Skenari II

Skenari II parasheh rizhullimin e zonës me densifikim të ngritur konform standardeve të lejuara në raport 50 % sipërfaqe të ndërtuar dhe 50 % sipërfaqe të lirë, dëlëvizjen nga banimi i ulët që karakterizon zonën në drejtim të banimit kolektiv i cili do të rezultonte me densifikimin e zonës me popullsi në 8750 banorë. Rizhullimi i zonës ndikon edhe në shtimin e përmbajtjeve të infrastrukturës sociale brenda zonës dhe në zonat tjera (shkolla dhe çerdhe). Kërkohen intervenime edhe në infrastrukturën teknike (rrugë, ujësjellës dhe furnizim me energji elektrike). Dendësia banimore e planifikuar për këtë zonë është rreth 350 b/ha.

**Vlenë të theksohet se në të dy skenarët është analizuar ndarja në blloqe, rrugët, ISD-ja, Sipërfaqja bruto, Sipërfaqja e zhvilluar, Sipërfaqja për banim, për afarizëm, parkingu dhe garazhimi**

dhe nga ekipi hartues dhe bartës i këtij plani është konstatuar se kombinimi i skenareve për zona të caktuara të banimit individual dhe kolektiv mundet me qenë më i qëndrueshëm.

ky konstatim mundë të konsiderohet edhe si përfundimtarë pasi është zhvilluar edhe në harmoni me mendimin e eksperteve si dhe kërkesat/sugjerimet e qëndrueshme të banorëve,dhe është plotësuar gjatë procesit të shqyrtimit publik dhe konsiderohet si skenar përfundimtar.

### SWOT Analiza

Vlerësimi i Gjendjes në qytetin e Vitisë (“ZONA QENDRA, JUGORE DHE LUMI”) është njëri ndër hapat më të rëndësishëm i cili na ka mundësuar kuptimin e saktë të përparësive (përshkrimi i avantazheve të zonës), dobësive (pengesat të cilat stopojnë apo kufizojnë zhvillimin zonës gjegjësisht rregullimin e saj), mundësive (përshkrimin e faktorëve të jashtëm të cilët mund të shfrytëzohen) dhe kërcënimeve (përshkrimin e faktorëve të jashtëm të cilët mund të ndikojnë në rrezikimin e rregullimit, zhvillimit të zonës dhe banorëve) me të cilat mundë të ballafaqohet qyteti i Vitisë (“ZONA QENDRA, JUGORE DHE LUMI”). Kjo do të pasqyrojë dhe ofrojë të gjitha faktet dhe analizat profesionale për ilustrimin si dhe trajtimin e çështjeve kyçe për rregullimin adekuat të zonës si dhe krijimin e kushteve dhe masave tjera.

Analiza në vazhdim është bërë mbi të dhënat,hulumtime e tregues të mbledhur dhe strukturuar në profilin e Planit Rregullues të zonave qendra, jugore dhe lumi sipas fushave tematike të identifikuar dhe të shfrytëzuara edhe gjatë hartimit të Planeve të niveleve më të larta Këto janë: Demografia dhe zhvillimi social, Mjedisi dhe shfrytëzimi i tokës, Zhvillimi ekonomik, Infrastruktura, Sinergjia dhe Çështjet ndërlidhëse.

Analizat janë bërë sipas fushave tematike,Çështjeve,temave dhe nën temave dhe për nevoja të Planit Rregullues janë prezantuar vetëm si raport i përbërë nga analizat në nivel të Planit dhe Konkluzioneve.

Konkluzionet e vlerësimit të gjendjes në Zonat për të cilat hartohet Plani janë shfrytëzuar si njëra ndër bazat e rëndësishme në të gjitha hapat në vijim duke filluar nga skenarët,bllloqet e banimit kolektiv dhe individual deri te kapitulli i fundit në këtë dokument.

Analiza e gjendjes

PËRPARËSITË	DOBËSITË
<i>Pozita e përshtatshme e zonës në kuptimin e konfiguracionit të terrenit për Urbanizim dhe rregullim</i>	Nga analiza e formës dhe madhësisë së parcelave në lokacion shohim se shumica e parcelave janë të vogla dhe se një numër i madh i tyre kanë formë të çrregullt, ndërsa një numër i konsiderueshëm i tyre janë të përshtatshme për zhvillim.
<i>Ekzistimi i një qendre të definuar të qytetit ku momentalisht është shtëpia e kulturës, sheshi Njazi Azemi, Objekti i Komunës, Poste dhe objekte tjera</i>	<i>Shtrirja e zhvillimeve në mënyrë të planifikuar dhe me të gjitha përmbajtjet</i>
<i>Interesimi për përgatitje të planeve dhe projekteve dhe ofrimi i zonave për zhvillim dhe investim (zona për ri-zhvillim)</i>	Ende nuk sigurohet banim për të gjitha shtresat e banorëve dhe Standardi i banimit ende është i ulët
Mbizotërim i përdorimit të tokës për banim mirëpo në zonën ku hartohet plani ka gati të gjitha destinimet	Sipërfaqe e vogël e hapësirës banuese për kokë banore në një përqindje të madhe të familjeve
<i>Ekzistimi i Hapësirës për sport duke përfshirë edhe fushën e futbollit të madh brenda zonës për të cilën përgatitet plani rregullues</i>	Mungesa e kulturës së banimit kolektiv
<i>Dominimi i strukturës së re të popullsisë</i>	Mungesa e banimit social
<i>Shtimi natyror i popullsisë është në trendë pozitive por edhe lëvizjet drejtë zonave për të cilat po hartohet plani është me trend pozitiv</i>	Shfrytëzimi joracional i hapësirës për banim në kuadër të objekteve të banimit
<i>Jetëgjatësia e rritur në krahasim me dekadat e mëparshme</i>	Shfrytëzimi joracional i hapësirës për banim në kuadër të vendbanimeve
<i>Struktura gjinore e balancuar</i>	Mungesa e ligjit për konsolidim vullnetar të tokës urbane ose edhe e komasacionit urban
Kontingjenti i aftë për punë	Zhvillimet e pa planifikuara
<i>Posedimi i një përqindje të madhe të familjeve me njësi banimi privat</i>	Shkalla e lartë e varfërisë
Ka kërkesa për ndërtime të reja të kryesuara nga zhvillues privatë	Shkallë e ulët e zhvillimit ekonomik
Potencialet sociale, ekonomike dhe mjedisore të zonave të planit rregullues	Shkalla e lartë e papunësisë

<i>Lidhja nëpër mes të korridoreve e qendrës me pjesët tjera urbane të qytetit</i>	Mos mirëmbajtja e infrastrukturës së kanalizimit
<i>Niveli ende i ulët i sëmundjeve moderne</i>	
Prona në përqindje të madhe asht private	Parcela të vogla
<i>Sektori privat është i fuqishëm dhe duke u fuqizuar vazhdimisht</i>	Disa nga objektet Objekte pothuajse të degraduara
Ndërtimet më të shumta janë në qendër dhe në akset kryesore	Mesatarja e anëtarëve të familjes ende e lartë e sidomos te familjet fshatare
<i>Kushte të përshtatshme mjedisore(ndotja industriale në nivel të ultë)</i>	Mungesa e objekteve të banimit kolektiv në zonën urbane në nivelin e duhur në zonat ku ka presione të shtimit
<i>Potencial i mjaftueshëm natyror dhe i krijuar</i>	Standard i ulët i jetesës
<i>Interesimi i madh i rinisë për arsim, sport dhe kulturë</i>	Prania e rrugicave publike të ngushta vështirëson bashkimet e parcelave Hapësirë e pamjaftueshme për veprimtari rinore,por edhe për të moshuar e kategori tjera deri te fëmijët
<i>Ekzistimi i disa bankave në zonën që hartohet plani</i>	Mungesa e hapësirave dhe kujdesit adekuat shëndetësor,shkollorë,social dhe mjedisor
Ekzistimi i shkollës dhe çerdhes në zonë për të cilën po përgatitet plani Rregullues Urban dhe Gjendja relativisht e mirë e objekteve	Infrastrukturë jo e nivelit të duhur dhe jo e qëndrueshme
<i>Ekzistimi i disa ordinancave private dhe barnatoreve në zonë për të cilën po përgatitet plani Rregullues Urban .</i>	Nuk ka sistem adekuat të vlerave
<i>Ekzistimi i shtëpisë së kulturës "Gursel e Bajram Sylejmani" në zonë</i>	Shfrytëzimi i pa planifikuar,joracional dhe jo i qëndrueshëm i hapësirës
Ngritjen e nivelit të sportit Vitias në atë të nivelit të Kosovë(Volejboll, Futboll, Shenjëtari etj)	Shpërndarja joadekuat hapësinore e infrastrukturës
Në këtë pjesë të qytet të Vitisë organizohet edhe Tregu i hapura,(në zonën që përfshihet me plan) tregu me artikuj të përzier	Mos krijimi i kushteve,mospërkrahja dhe stimulimi adekuat i sektorit privat në të gjitha fushat
Ekzistimi i lumit i cili kalon nëpër një zonë qendrore dhe përshkruan një	Ndërtimet afër shtratit te lumit si pengesë e

segment të rëndësishëm të qytetit	zhvillimit të përmbajtje dhe hapësirave urbane
Një pjesë e shtratit të lumit është e rregulluar	Mos mirëmbajtja e shtratit të lumit bashkë me dëmtimet e argjinaturave në pjesët e caktuara
Ekzistimi i një procke që përshkon qytetin nga Kabashi afër kishës katolike në qendër prapa shtëpisë së kulturës dhe kalon deri te rruga Rajonale	Mos mirëmbajtja e prockës nga mbeturinat e forta dhe futja e kësaj procke në një kanal i cili ka një profil të vogël dhe gjatësi prej diku qindra metrash
<i>Ekzistimi i transportit rrugor dhe Sistemi pjesërisht funksional i komunikacionit</i>	
Ekzistimi i disa rrugëve të asfaltuara dhe me përmbajtje si trotuar ndriçim etj dhe <i>Terreni i rrafshët dhe i përshtatshëm për infrastrukturë rrugore</i>	Mos vendosja adekuate hapësinore e objekteve shkollore, shëndetësore, kulturore në disa vendbanime
<i>Rruga rajonale Gërlicë – Viti – Kllokot e përshkruan një segment të zonës Përmirësimi i infrastruktures rrugore</i>	<i>Mungesa në disa segmente të shtigjeve të biçiklistëve, trotuareve dhe parkingjeve publike</i>
<i>Ekzistimi i vijave, pajisjeve dhe operatoreve telekomunikues</i>	<i>Rruga rajonale ngarrkon komunikacionin</i>
Shtrirja në pjesën më të madhe të zonës për të cilën po hartohet plani e rrejtë të ujësjellësit	Hapësira e pamjaftueshme sidomos për çerdhen në kapacitetet e dendësimit të paraparë Mungesa e sallës së sportit ose fushës së përshtatshme në terren të hapur të shkolla fillore "Bafti Haxhiu" pjesa e dobët e atyre ekzistuese
Shtrirja në pjesën më të madhe të zonës për të cilën po hartohet plani e rrejtë të kanalizimit të ujërave të zeza dhe atmosferike	Kapaciteti i papërshtatshëm dhe periodikisht i ndryshueshëm i ofrimit të shërbimeve të ujësjellësit, elektrikut, kanalizimeve dhe grumbullimit të mbeturinave  Përqendrimi i papërshtatshëm i këtyre shërbimeve në zonat informale që sjell shfaqjen e informalitetit dhe në këta sektorë
<i>Avancimi i rrejtë të ujësjellësit në disa pjesë të qytetit dhe ndërrimi i gypit azbest çimentos në disa pjesë në</i>	Shfrytëzimi i disa nga zyrat prej administratës komunale dhe kualiteti i kufizuar i një pjese të hapësirave tjera në shtëpinë e kulturës

<i>qytetin e Vitisë</i>	
Ekzistimi i disa segmenteve nëntokësore të kabllave energjetike	
<i>Ekzistimi i pajisjeve përcjellëse dhe serviseve energjetike</i>	Tregu i hapura në qytetin e Vitisë janë të organizuara në hapësirat publike dhe pa ndonjë përkujdesje
<i>Ekzistimi i vijave,pajisjeve dhe operatoreve telekomunikues</i>	Mungesa e tregjeve ditore publike dhe private
<i>Mbulimi i shumicës së komunës me trafo</i>	Aftësimi I forcës punonjëse konform kërkesave të tregut vendor dhe ndërkombëtar
Kalimi i fibririt optik nëpër territor të qytetit	Humbje të mëdha fizike dhe administrative (ujë, elektricitet...)
<i>Ofrimi i shërbimeve nga disa operator</i>	Kapacitetet e pamjaftueshme dhe në veçanti, burimet financiare;
<i>Teknologjia e avancuar në nivel rajonal dhe pakot më të kompletuara të shërbimeve</i>	Mungesë e burimeve për të ndërhyrë në zhvillimin e pandalshëm të periferisë urbane
<i>Familjarizimi me shërbimet të lehta, thjeshta, shpejta dhe më të lira</i>	Kualiteti i dobët i transportit rrugore
Digjitalizimi i centraleve	Gjerësia e pa mjaftueshme të rrugëve për vëllimin e trafikut,standardin dhe trendet e urbanizimit
Telefonia fikse në pjesën ma të madhe të zonës e cila mbulohet me plan	Mos funksionimi adekuat i infrastrukturës së furnizimit me ujë për disa segmente por edhe pjesë të qytetit për të cilën po hartohet plani
<i>Mbulimi me rrjet mobil 95% i territorit zonës e cila mbulohet me plan</i>	Mos mbulimi dhe mosfunksionimi nga sistemi i kanalizimit të ujërave të zeza por edhe atmosferik për disa pjesë të qytetit për të cilën po hartohet plani

PLANI RREGULLUES “ZQJL” – VITI

MUNDËSITË	KËRCËNIMET
<i>Krijimi i fondit të llojlojshëm të banimit</i>	Në rast fatkeqësie humbjet e shumë jetëve dhe të mirave materiale
<i>Zhvillim i planifikuar i banimit</i>	Mos zbatim i planit
<i>Dizajnë kreativ i njësive të reja të banimit</i>	Protestat dhe trazira
<i>Zhvillimi i tregut të banimit</i>	Rritje e krimit
<i>Çmimi relativisht të përballueshëm të banimit për m<sup>2</sup></i>	Krijimi i një shoqërie pa vlerë, pa perspektivë dhe jostabile
<i>Plotësimi i standardit të sigurisë së objekteve të banimi duke respektuar ligjet dhe standardet ndërtimore dhe urbane</i>	Emigrime jashtë zonave dhe qytetit
<i>Marrja e rolit kyç nga sektori privat për ofrimin e njësive të banimit sipas standardit të kënaqshëm</i>	Zhvillime ilegale në zonë
<i>Plotësimi i standardit të sigurisë së objekteve të banimi duke respektuar ligjet dhe standardet ndërtimore dhe urbane</i>	Probleme me transaksionet e pronës
<i>Përpjekje e vazhdueshme për të vendosur politikë dhe hartuar strategji në fushën e banimit</i>	shkurtimi i jetëgjatësisë
<i>Përkrahja dhe zhvillimi i iniciativës individuale dhe i ndërmarrjeve ndërtimore për investime të reja,</i>	Rritja e numrit të Vdekjeve si pasojë e mjedisit të krijuar në çdo fushë
<i>Rritja e besimit ndaj kursimeve në sistemin bankar,</i>	protesta dhe trazira
<i>Ngritja e vetëdijes për rolin dhe rëndësia e zhvillimit të sektorit të banimit në zhvillimin makro-ekonomik</i>	Shtimi i dukuritë devijonte ,me theks te popullata e re, sidomos ne zonën urbane
<i>Vendosja në mbrojtje e strukturës historike dhe shndërrimi në muze me të gjitha përmbajtjet dhe hapësirat e funksionet përcjellëse</i>	Dalja jashtë kontrole e rasteve në gjendje sociale dhe varfëri të skajshme
<i>Krijimi i instrumenteve dhe kapaciteteve për administrimin urban për të mundësuar autoritetet të drejtojnë zhvillimin urban brenda kornizës së Planit Rregullues ndërkohë që kryesojnë zhvillimin e zonave me përparësi</i>	thellimi i mëtejme i krizës ekonomike



realizuar objektivat e politikave urbane	ndërrimi i strukturës së popullsisë, për shkak të ikjes së popullatës së re jashtë vendit.
Përpunimi i instrumenteve speciale të zhvillimit për të promovuar strategjinë	ikja e popullsisë së aftë për punë dhe ekspertëve jashtë vendit
Promovim i më shumë aktiviteteve mikse në nivele të ndryshme	Rritja e numrit të të sëmurëve (nga sëmundjet moderne)
Ofrim i hapësirave për aktivitet ekonomik dhe punësim	Vërshimet në qytet nga prrocka
Zhvillimi i hapësirave të gjelbra dhe hapësirave publike	
Promovim i transportit publik dhe rritje e lehtësisë së parkimit	
Përmirësim i lëvizjes këmbësore	
përmirësimi i infrastrukturës sportive, modernizimi si dhe krijimi i mundësive për ndërtimin e infrastrukturës së re të sportit në zonën ku hartohet ky plan	
Zgjerimi i tregjeve të hapura një ditore si dhe plotësimi i këtyre aktuale dhe atyre të mundur me përmbajtje dhe infrastrukturë	
Përkrahje për Tregun e hapura ditore publike dhe private në qytetin e Vitisë	
<i>Krijimi i hapësirave për shëndet të qëndrueshëm, punë, shërbime dhe pushim</i>	
<i>Favorizimi me politika, programe dhe projekte hotelerinë</i>	
Vendosja e planifikuar e objekteve hoteliere të lidhura me zonat e turizmit ,turizmin rinor dhe kongresial	

<i>Ngrohje e qytetit duke shfrytëzuar produktet e të biomasës</i>	
<i>Krijimi i hapësirave për sport dhe rekreacion</i>	
<i>krijimi i një mjedisi të qëndrueshëm social,ekonomik dhe mjedisor në Viti</i>	
<i>implementimi i mirëqenies sociale nga niveli lokal (transferim i kompetencave nga mpms)</i>	
<i>mbështetja e punësimit për persona me aftësi të kufizuara</i>	
<i>aftësimi i të rinjve për treg ndërkombëtarë</i>	
<i>Krijimi i një infrastrukture të qëndrueshme në të gjitha fushat duke shfrytëzuar partneritetet publiko private,investimet dhe donacionet nga brenda dhe jashtë vendit</i>	
<i>Ndërrimi i mënyrës së mbledhjes dhe menaxhimit të mbeturinave</i>	
<i>Ndërrimi urgjent i gypit Azbest çimentos në qytetin e Viti-së</i>	
<i>Trajtimi i përkohshëm me gropa septik i ujërave të zeza</i>	

#### IV. VIZIONI, PARIMET, QËLLIMET DHE PRIORITETET STRATEGJIKE TË PZHU-SË QË KANË NDIKIM NË ZONËN QJL, VITI

Ky vizion duhet marr parasysh kur hartohet ky Plan Rregullues por edhe qëllimet dhe prioritetet strategjike dhe të konvertohen në rregullimin e hapësirave, krijimin e kushteve por edhe masave konkrete edhe atë duke filluar nga:

**Vitia** Urë e zhvillimit të qëndrueshëm, modern, të fuqishëm, funksional me të gjitha përmbajtjet, qytet kompaktë, atraktive për të jetuar dhe punuar, promovues i partneritetet publiko private me shërbime cilësore, aktivitete ekonomike e mirëqenie në zhvillim, me rolin dhe identitetin e fuqizuar.

Qëllimet themelore sipas vështrimit më të gjere e që kane te bëjnë edhe me këtë plan, mund te definojen si:

1/ Zhvillimi i mëtejshëm i një sistemi të vlerave ku të gjithë akterët të ushtrojnë të drejtat e tyre për të ditur, për tu dëgjuar dhe për ndikim në vendimet që kenë ndikim në jetën dhe zhvillimet e tij, njëri ndër qëllimet globale është që gjatë hartimit dhe zbatimit të këtij dokumenti të kemi pjesëmarrje cilësore.

2/ Zhvillimi i qëndrueshëm, i shpejte e më intensiv dhe ndërrimet e strukturës socio-ekonomike, duke përfshire këtu edhe zhvillimin më të barabarte brenda përbrenda zonës urbane.

3/ krijimi i kushteve për një rritje të vazhdueshme të inkuadrimin, zhdukja e varfërisë, luftimin e sëmundjeve, përmasimin e shëndetit si dhe zvogëlimin e vdekshmërisë te fëmijët sipas normës që do të siguroje qëllimet themelore të ndërrimit të strukturës socio-ekonomike, të zhvillimit dinamik të ekonomisë dhe të nivelit të jetesës dhe forcimi i rolit të sektorit privat për zhvillimin socio-ekonomik.

4/ Shtimi i vazhdueshëm i sigurisë në të gjitha dimensionet e sajë (krijimi i sigurisë për arsim primar, sociale, mjedisore, fizike etj)

## 5/ Ndërtimi i një partneriteti global për zhvillim

Detyrat e përgjithshme janë: Shfrytëzimi i arsyeshëm dhe racional i hapësirës, që vetë kupton edhe orientimin me plan të zhvillimit të qytetit në tërësi, Proceset bashkëkohëse të zhvillimit ekonomik sidomos në koncepti e qyteteve si motor i zhvillimit ekonomik gjithnjë e me shume shtrojnë kërkesën që shpërndarja e kapaciteteve si dhe organizimi i jetës dhe i punës në hapësire të trajtohet në mënyre komplekse edhe ne suaza më të gjëra e jo vetëm brenda përbrenda zonave të caktuara. Nga kjo arsye objekt i planifikimit në planin Zhvillimor Urban të Vitisë nuk është vetëm hapësira dhe ambienti fizik, por në radhe të parë njeriu dhe organizimi i jetës dhe i punës se tij në një hapësire të caktuar. Prandaj organizimi dhe rregullimi i hapësirës janë parakusht për intensifikimin e zhvillimit dhe të përmirësimit të kushteve të jetesës të popullsisë dhe të punonjësve.

Për ti përcaktuar qëllimet themelore të zhvillimit hapësinor të Qytetit të Vitisë, territorin e Qytetit e kemi trajtuar si pjese e sistemit të përgjithshëm hapësinor të Kosovës, pjesë përbërëse e të cilit është, jemi bazuar edhe në faktin se jemi komunë ndërkufitare dhe në këtë prizëm është planifikuar roli i Qytetit të Vitisë . Duke pasur këtë parasysh Plani Zhvillimor Urban i Vitisë ofron organizim racional dhe pajisje të hapësirës, me qëllim që organizimi i hapësirës ti përgjigjet sa më mirë interesave të popullsisë qe jeton dhe punon në qytetin e Vitisë, duke mos i lënë anash me këtë rast interesat edhe më të gjëra si dhe ndërvarësinë dhe lidhëmërin me viset e tjera.

Perveç qëllimeve dhe detyrave që dalin nga dokumentet e nivelit komunal e qendror si dhe agjendat e konventat vendore e ndërkombëtare, për qytetin e Vitisë më konkretisht mund të përkufizohen edhe këto qëllime dhe detyra.

QËLLIMI 1 Zhvillim dhe mbrojtja e hapësirave dhe shërbimeve për mirëqenie socio-kulturore

QËLLIMI 2 Zhvillim dhe mbrojtja e vlerave të trashëgimisë

QËLLIMI 3 Zhvillim i qëndrueshëm ekonomik

QËLLIMI 4 Zhvillim i qëndrueshëm mjedisor

QËLLIMI 5 Zhvillim i qëndrueshëm Hapësinor

QËLLIMI 6 Zhvillimi i një infrastrukture të integruar funksionale dhe moderne

QËLLIMI 7 Zhvillim i lëvizshmërisë së lirë dhe të sigurt, tërheqëse dhe e shumëllojshme për të gjithë qytetarët e qytetit të Vitisë dhe ndërlidhje urbane e ndërurbane dhe në mënyrë më të veçantë edhe këto qëllime.

- Dendësimi i planifikuar dhe zhvillimi infrastrukturor

Zhvillim i ambientit të ndërtuar drejtuar nga shfrytëzimi me efikasitet të territorit urban, brenda kufirit ekzistues të ndërtimit me qëllim kompaktësimin e tij. Dendësimi i qendrave të banuara ekzistuese duke respektuar strukturën shoqërore dhe identitetin e komunitetit banues. Zhvillimi i infrastrukturës bazë rrugë, ujësjellës, kanalizime, telekomunikacion, si përgjigje ndaj nevojave ekzistuese dhe zhvillimeve të parashikuara.

- Zhvillimi i aktiviteteve dhe shërbimeve shoqërore

Fuqizimi dhe promovimi i jetës në komunitet nëpërmjet ndërhyrjeve në strukturën e shërbimeve. Përforsimi i hapësirës publike dhe integrimi me funksionet komunitare. Krijimi i poleve rekreative me influencë urbane, si elemente integrimi dhe socializimi ndërmjet komuniteteve.

- Zhvillimi i ekonomisë

Zhvillimi ekonomik synon fuqizimin e sektorit privat. Promovimi i aktivitetit tregtar, krijimi i organizmave të funksioneve si dhe faciliteteve që lidhen me to, është një nga elementet e rëndësishëm për ekzistencën e qendrës urbane. Ruajtja e strukturës së ekonomive të vogla familjare, krijimi i kushteve për zhvillimin e tyre në simbioze me zhvillimet e tjera qytetare

Bazuar në Vizionin dhe qëllimet e planit për nivelin Urban dalin edhe këto detyra konkrete:

-Ripërcaktimi i vendit dhe i rolit të qytetit të Vitisë në kuadër të rajonit të anamoravës dhe shtetit të Kosovës.

-Paraqitja e të gjitha resurseve si faktor zhvillimi si dhe Shfrytëzimi maksimal dhe racional i faktorëve natyror dhe i atyre të krijuar të zhvillimit me qëllim të realizimit të qëllimeve të lartpërmendura dhe të zhvillimit harmonik të hapësirës koncepti global afatgjatë i zhvillimit socio-ekonomik të qytetit me orientim të zhvillimit të gjitha zonave.

-Krijimi i kushteve për shpërndarje sa më të favorshme të aktiviteteve ekonomike varësisht nga shpërndarja e popullsisë, e infrastrukturës dhe e inkuadrimit;

-Shpërndarja hapësinore e infrastrukturës (rrugëve, sistemit furnizimit me ujë,

kanalizimit, rrjetës energjetike, rrjetës telefonike, internetit, objekteve të hidroekonomisë etj.);

-Krijimi i kushteve për organizimin dhe shpërndarjen hapësinore të veprimtarive shërbyese;

-Shpërndarja hapësinore dhe organizimi i banimit në përputhje me shpërndarjen e popullsisë dhe të infrastrukturës dhe atyre të planifikuara;

-Norma e rritjes së zhvillimit duhet jetë në pajtim me parimet e përcaktuara *Ndërrimet që do të pasojnë në zhvillimin socio-ekonomik Qytetit*, shtrojnë nevojën që planifikimi të bëhet proces i pashkëputshëm, Vetëm duke e kultivuar planifikimin strategjik e të pashkëputshëm hapësinor mund të ruhet drejtpeshimi në mes të zhvillimit social ekonomik dhe mjedisor në hapësirë.

○ **Prioritetet strategjike**

- Trajtimi i vendbanimeve joformale,
- Trajtimi i hapësirave publike.
- Kompletimi i infrastrukturës për objektet ekzistuese kulturore dhe sportive,
- Funkcionalizimi dhe ri-zhvillimi i hapësirave ekonomike aktive, gjysmë aktive dhe pasive
- Zhvillimi i zonave të reja rekreative—sportive.
- Përgatitja e projektit kryesor dhe realizimi i projektit të lumit Morava e Binçës me të gjitha përmbajtjet
- Mbrojtja e strukturave dhe hapësirave gjelbëruese
- Trajtimi i mbeturinave
- Trajtimi i zonave të mikste dhe infrastrukturës përcjellëse sipas normave dhe standardeve
- Aplikimi i kritereve sizmike
- Krijimi dhe kompletimi i cilësisë së hapësirave publike (varrezat, vend-parkingjet, hapësirat e gjelbëruara, rehabilitimi i hapësirave tregtare)
- Trajtimi qendror i ujit të pijshëm dhe infrastrukturës së furnizimet me ujë
- Burimet dhe Furnizimi me energji për ngrohje,
- Trajtimi i ujërave të zeza dhe atmosferike,
- Përmirësimi i rrjetit rrugor me infrastrukturë përcjellëse,
- Trajtimi i rrugëve unazore me përmbajtje përcjellëse,
- Mbështetje zhvillimit kompakt të Qytetit në funksion edhe të konceptit Policentrik komunal dhe lehtësim të qasjes nga pjesa urbane në drejtim të nënqendrave,

– Siguria dhe rregullimi i transportit urban. Dhe qëllimet tjera gjatë hartimit të Planit Rregullues të zonës qendër, Jugore dhe asaj të lumit janë

○ Lumi morava e Binçës si një vlerë që duhet të fuqizohet

Lumi Morava e Binçës kalon në mes të qytetit dhe prezanton një vlerë që duhet fuqizohet deri në element të identitetit të Vitisë.

Ekipi profesional bashkë me përfaqësuesit e shoqërisë civile, institucioneve dhe ekipeve tjera gjatë hartimit të PZHU-së kanë paraparë trajtimin e zonës së lumit në të gjitha fazat duke planifikuar që të trajtohen elementet funksionale siç janë ri-rregullimi i shtratit lumit në segmentin ku vetëm është i rregulluar deri një nivel dhe kompletimin e tij për gjatë tërë hapësirës së paraparë me plan zhvillimor urban, kompletimi me infrastrukturës përcjellëse: rrugët dhe trotuaret anësor, ndriçimi, gjelbërimi, trajtimi i kanalizimit atmosferik dhe të tjerë që ose derdhen në lum ose funksionojnë afër tij, plotësimi me përmbajtje tjera si për pushim e rekreacion deri te shërbimet që mundë të ofrohen për pushim, pije etj.

Të realizohen disa efekt urbane që do ta bëjnë atraktive këtë pjesë konform parimeve të dizajnit urban. Të mendohet edhe për ndonjë urë që do të mundësoj komunikimin dhe plotësoj mozaikun e identitetit si dhe të mendohet për mbeturinat e ngurta që nga një herë barten nëpër lumë.

## V. KORNIZA E ZHVILLIMIT HAPËSINOR TË ZONËS

### Kufiri i planit

Zona e përfshirë me plan rregullues urban kufizohet si në vijim:

**Veri-** në pjesën veriore, zona kufizohet me rrugën ”Hoxhë Jonuzi”, “2Korriku”.

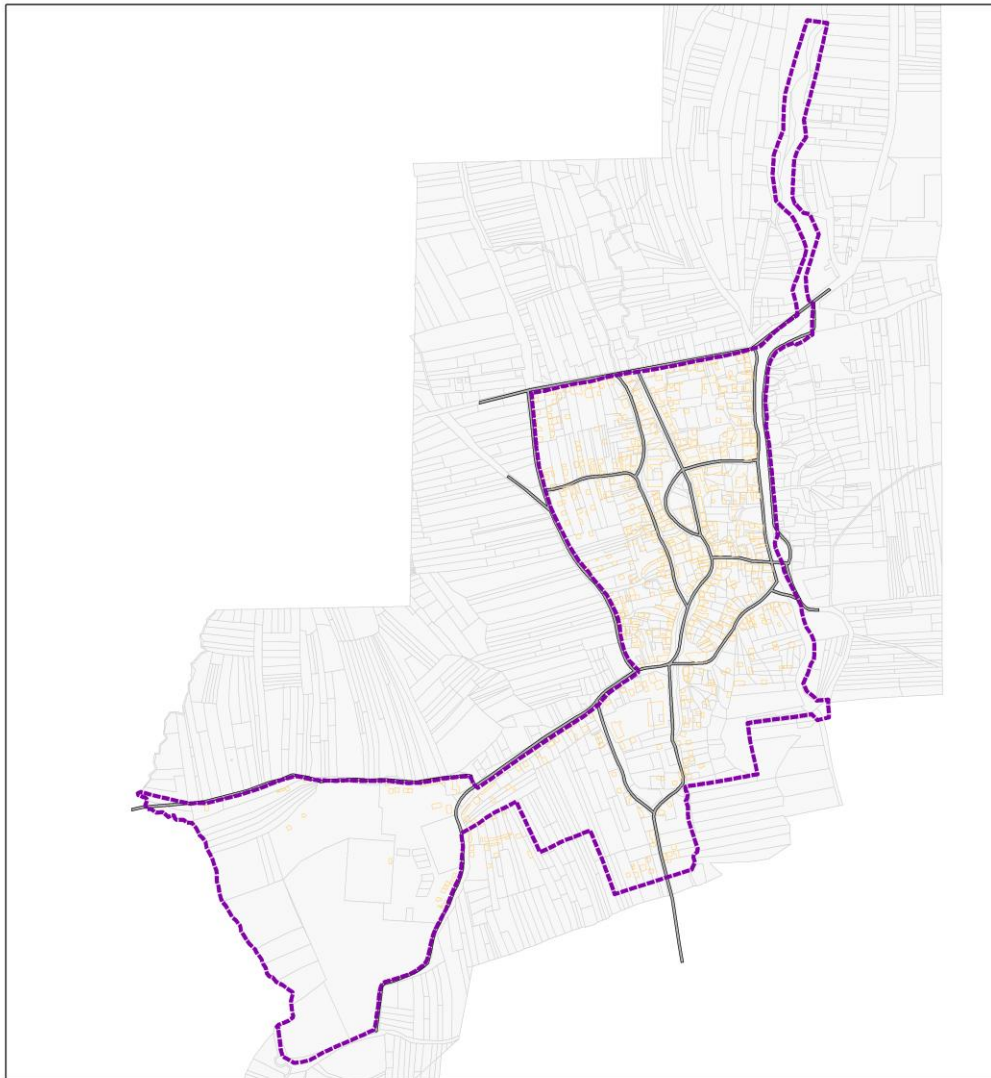
**Lindje-** në pjesën lindore, zona kufizohet me rrugën “Agim Ramadani”

**Jug—** në pjesën jugore, zona kufizohet me kufirin e zonës kadastrale të fshatit Kabash.





**Perëndim:** në perëndim zona kufizohet me rrugën e “Dëshmorëve të Kombit” dhe “Brigada173”.

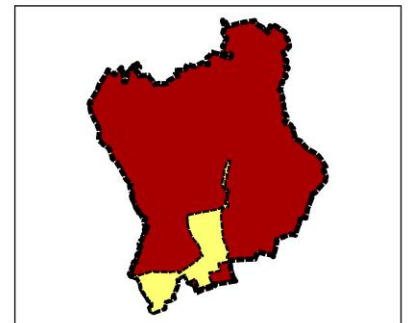
Sipas të dhënave nga Komuna, sipërfaqja e përfshirë me PRRU- Plani përfshin zonën “Qendrore, Jugore dhe Lumin Morava e Binqës” të qytetit të Vitisë me sipërfaqe 95.00 ha Ndërsa ngastrat përbërëse të zonës janë si në vijim:





LEGJENDA

-  Kufiri i Zonës së PRRU QJL
-  Objektet ekzistuese
-  Rrugët ekzistuese
-  Parcelat kadastrale



KOMUNA E VITISË



INSTITUTI "INSI"

PLANI RREGULLUES PËR ZONËN "ZQJL" - VITI

SHKURTYRI I PLANIFIKUAR

KUFIRI I ZONËS

P = 1:9,000

A3

01

120 60 0 120 240 360 480 m



Harta nr. 8. Parcelat Kadastrave

## Koncepti Themelor i Organizimit dhe Rregullimit të ZQJL

Koncepti themelor i planit bazohet në Planin Zhvillimor Urban të Vitisë, ky koncept bazohet në aspektin funksional, organizativ dhe të formësimit të bazuar në kërkesat e projektimit urbanistik-arkitektonik.

Plani Rregullues do të vendosë kushtet për ndërtim racional dhe ekonomik me qëllim që zgjidhja në përgjithësi të paraqesë tendencë të arritjeve bashkëkohore urbanistike gjegjësisht të kuptuarit të ri të hapësirave urbane (rregullimi i rrethinës, të problemit të orientimit, të vlerave informative) si dhe të të ashtuquajturave të më shumë funksioneve urbane.

Koncepti themelor mundë do të zërthehet me anë të këtyre pikave:

- Hapësira Urbane “Qendra” është trajtuar si një ndër hapësirat më të organizuara në kuadër të organizimit urbanistik të qytetit.
- Ekuilibrimi në mes të ekzistueses dhe asaj të projektuar.
- Shpërndarja, ndryshimi dhe plotësimi i përmbajtjeve funksionale (banimi, furnizimi, arsimit, shëndetësia, kultura, rekreacioni, etj.) ishte synim që të kënaqin aspektin funksional dhe organizativ.
- Format ekzistuese gjeometrike janë udhërrëfim dhe pikësypnim për t’i përballuar zhvillimeve të kohës.
- Zgjidhja urbanistike është e bazuar në konceptin e njësisë themelore hapësinore – njësisë së banimit.
- Me kombinimin e përmbajtjeve me funksione të ndryshme urbane është eliminuar karakteri monofunksional.
- Sipërfaqet e parterit të kuptohen si kombinim i hapësirave të brendshme dhe të jashtme.
- Ndryshimi dhe plotësimi i rrjetit të komunikacionit duke iu përshtat konceptit të banimit, ka për qëllim shkarkimin dhe krijimin e mundësisë së qarkullimit të lirshëm të këmbësorëve.
- Mundësia që me gjelbërim, zgjidhje të materialeve, ngjyra dhe me përmbajtje të iu mundësohet pjesëve të caktuara në kuadër të hapësirës urbane të reflektojnë specifikat dhe karakteristikat e tyre në mënyrë që ato të identifikohen dhe të mundësojnë orientim të lehtë në kuadër të hapësirës urbane. Rezultatet e fituara nga gjendja ekzistuese në tri zonat tregojnë se për këto hapësira mënyra më e mirë për rregullimin e mjedisit të krijuar shumë vite më parë do të ishte rekonstruimi i zonave në kufijtë e propozuar, duke i renovuar ato dhe krijuar mjedise të reja për biznes, banim, institucione kulturore,

sportive dhe hapsira për realizimin e vizionit të qytetit si një pikë shërbyese për turizëm rinor dhe kongresial(hotele,salla bujtina etj) si dhe fusha të gjelbëruara,për një ambient të shëndoshë dhe një jetë të qetë,ndërsa në zonën e lumit përmirsimi i argjinaturës ekzistuese .

Zona e lumit plotsimi me përmbajtje vazhdimi në dy segmentet me argjinaturën e duhur, zhvillimi i parkut intelegjent, hapësirave funksionale për reth lumit dhe i planifikimi i një simboli identifikues të Vitisë. Meqenese mesin e kësaj zone e përshkon rruga kryesore dhe kemi edhe rrugët e lumit dhe rruga tjetër paralelel që e lidhin pjesën veriore me atë jugorepore dhe me disa vendbanime të Vitisë cila është definuar sipas planit të Zhvillimor urban qëllimi i hartimit të këtijë plani është përprojekja e përmirsimit të situatës urbane të hapsirës, të zhvilloi mekanizma për vlersimin e ndotjes mjedisore dhe me masa kontrolli ndaj ndotjes, të siguroi një përdorim racional të tokës urbane për qëllime banimi dhe biznesi dhe rekreativo sportive, e njëherit të kontriboj në krijimin e një shoqërie civile që të vlersoj mbarëvajtjen e sistemeve publike dhe të ketë vullnetin të zbatoi rregullat dheligjet në fuqi.

### **Ndarja e Hapësinore e Zonës në Blloqe Urbaniztike**

Meqenëse kjo hapësirë përshkohet nga rruga kryesore që e lidhë pjesë qytetit me pjesën Jugore dhe njëkohësisht e ndanë pjesën Lindore të Qyteti me atë Perëndimore, atëherë ndarja e tritorit është bërë nëdy tërësi urbane:në tërësin urbane e cila është identifikuar me shenjen **BL- A** (Qendra )dhe tërësinë urbane të identifikuar me shenjen **BL-B dhe BL-C** (Jugu) dhe **L**(Lumi).

Në kuadër të Këtyre dy tërësive urbane janë identifikuar 55 blloqe; 1 bllok afarizëm dhe park, 1 bllok administrat dhe shkolla, 1 bllok hapësirë rekreativo-sportive, 1 bllok varreza të qytetit dhe 1 bllok varreza të dëshmorëve. Banim janë 50 blloqe me destinim te përzier, prej tyre 15 janë banim kolektiv, 35 janë banim individual te perziera me biznese dhe destinime tjera brenda bllokut të banimit.

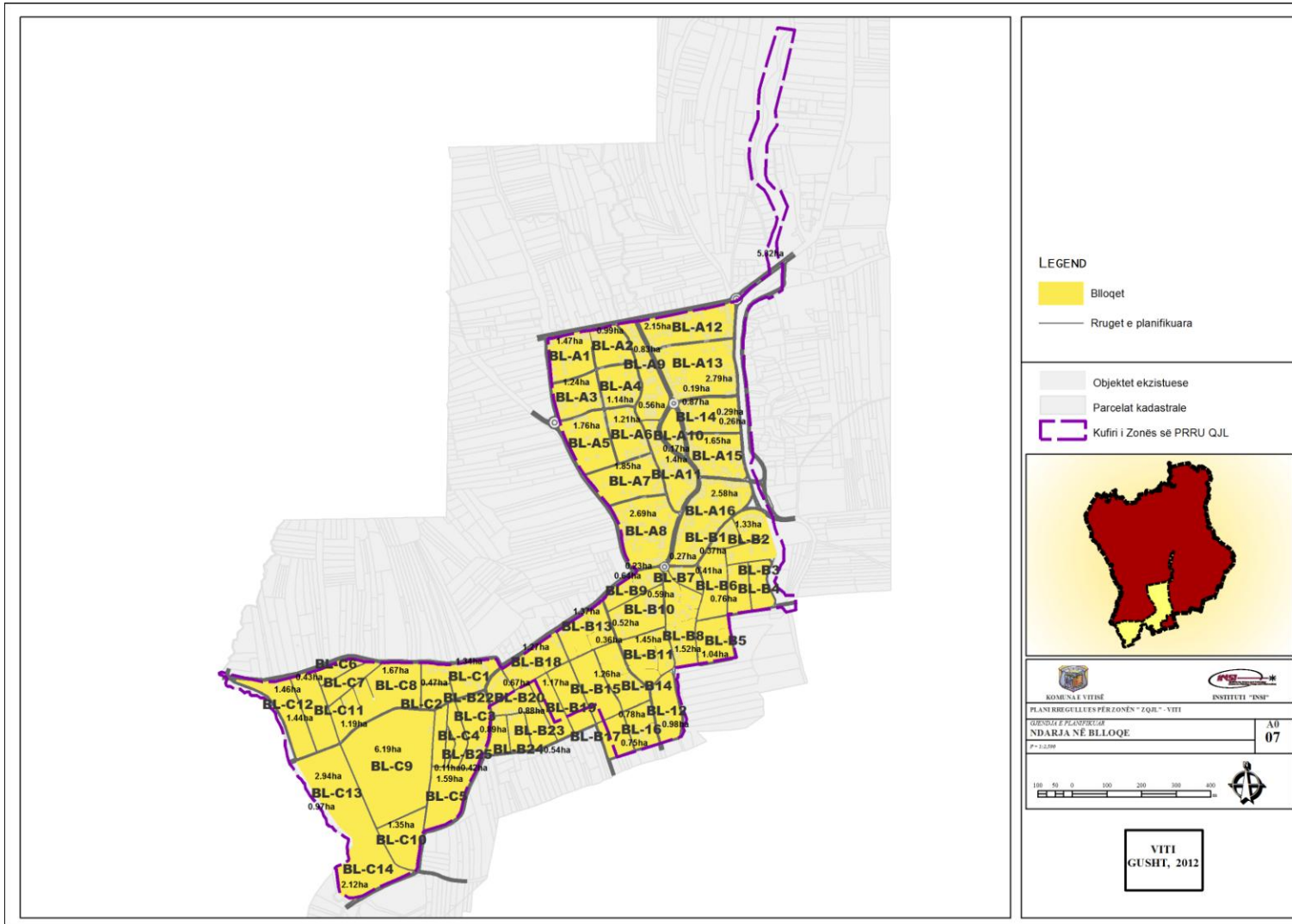
Element thelbësor në strukturën e propozuar funksionale dhe hapësinore janë hapësirat dhe përmbajtjet publike. Zona e përfshirë me plan rregullues ofron potenciale të shumta, shume prej të cilave të pashfrytëzuara dhe të degraduara, por që kanë mundësi të krijojnë një rrjet të lehtë për qasje dhe funksional të përmbajtjeve dhe hapësirave publike.

Sipas PZHU-së në të gjitha zonat rol dominant ka banimi i cili përcillet me infrastrukturën përcjellëse fizike. “ZQJL” përbëhet kryesisht nga banimi I ulët, në të cilën janë krijuar funksione

pos banimit edhe funksione tjera urbane, siç janë: hapësirat publike, biznesit dhe hapësira rekreative-sportive.

Në pjesën Qendrore banimi mbetet funksioni dominues i zonës. Varësisht nga nevojat, potencialet si dhe kërkesat e banorëve, parashihen nivele të ndryshme të rikonstruktimit, përkatësisht konsolidimit të strukturave, kurse në pjesën e Jugut funksion dominues ka hapësira rekreativo-sportive. Përmes këtyre veprimeve duhet të sigurohen kushte për banim të shëndetshëm, duke përfshirë hapësirat dhe përmbajtjet përcjellëse (hapësirat e lira, kapacitetet e parkimit, shërbimet efikase publike etj.).

Rrjeti i propozuar i qarkullimit duhet të ofrojë një koncept të ri, ku inkurajohet lëvizja e lirë e këmbësorëve, çiklistëve dhe transportit publik.



Harta nr. 9. Ndarja në tërësi hapësinor (bllloqe)

### **Bilancet e Testinimit sipas Tërësive dhe Blloqeve**

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

### **Zona Kontaktuese me Zona të tjera Urbane**

Me këtë Plan Rregullativ rregullohet hapësira e cila është purkufizuar me detyr projektuese por vlenë të

theksoket se në perimetrin e rrugës “2 korriku”, rruga “Hoxhë Jonuzi”, “rruga e UÇK-së”, përgjat lumit Morava e Binqës, rruga “Dëshmorët e Vitisë”, Përgjat prroskës që ndan Vitinë me fshatin Drobesh.

Hapësirat e shkollave të mesme edhe pse nuk janë në këtë zonë ndodhen në perimetër standard me hapësirat ku po bëhet Plani Rregullues duke e mbuluar edhe këtë pjesë. Shkolla fillore "Bafti Haxhiu" dhe qerdhja “Gëzimi ynë”, poashtu gjendet në këtë zonë që me rritje të kapaciteteve i plotësojnë nevojat për zonën.

Hapësirat shëndetësore poashtu e mbulojnë me perimetër standard tërësinë hapësimore qendrore kurse atë Jugore e mbulon një AMF e cila është e planifikuar me PZHU në zonën Perëndimore të Qytetit.

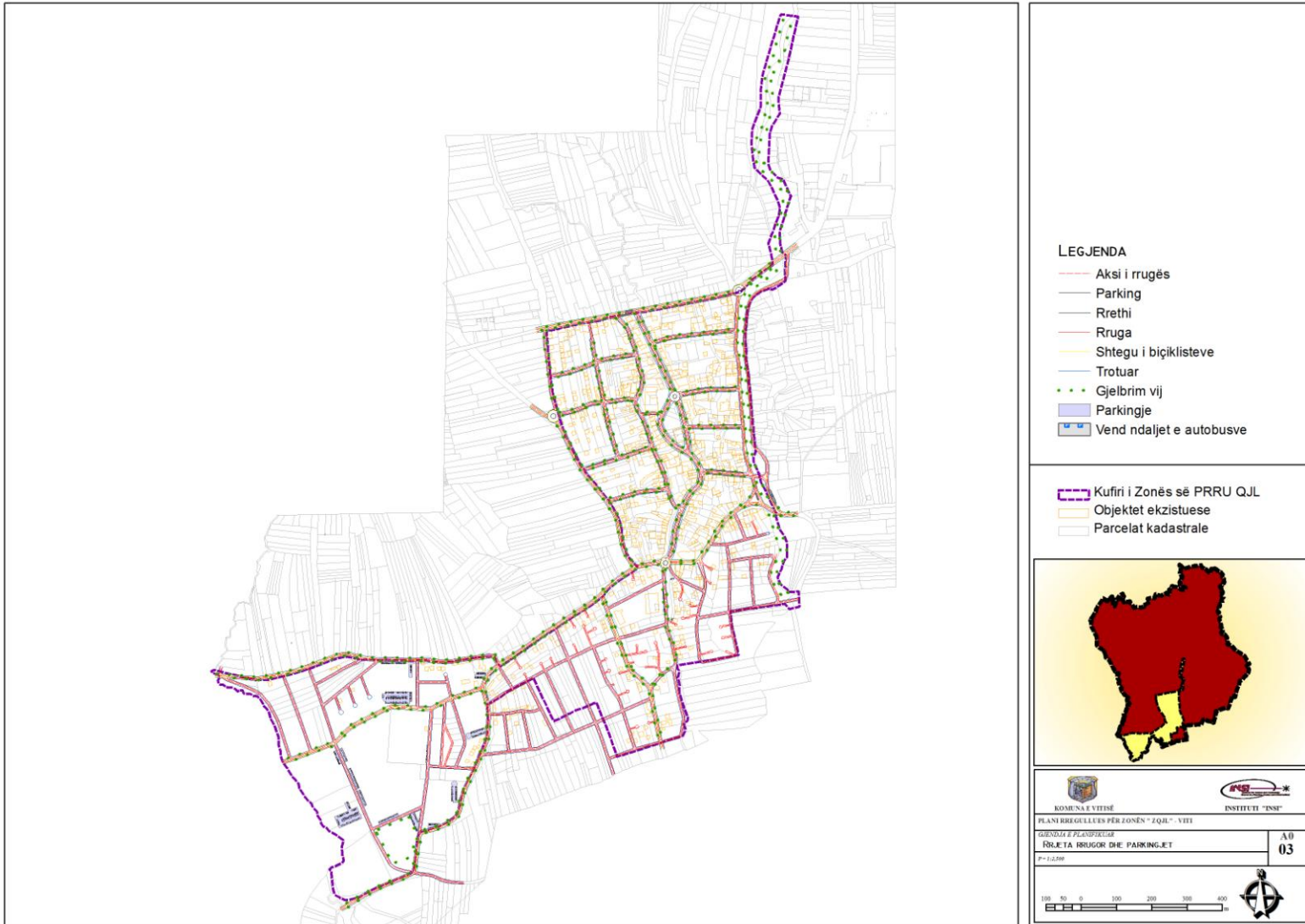
### **Rrugët Ekzistuese dhe të Planifikuara**

ZQJL përfaqson pjesën më vitale të qytetit të Vitisë, edhe pse infrastruktura rrugore nuk është edhe aq mirë e zhvilluar në tërësinë urbane Qendër, kurse në tërësinë urbane jug është mjaft e dobët e përbërë kryesisht nga toka bujqësore dhe ndërtimet shumë të reja, kryesisht nga shtëpi të banimit individual paraqet një zonë shumë atraktive të qytetit të ardhshëm të Vitisë. Rrugët ekzistuese përbëhen kryesisht nga rruga e “Hoxhë Jonuzi”, “2 Korriku”, “rruga e UÇK-së”, “Idriz Seferi”, “Adem Jashari”, “Lidhja e Prizerenit”, “28 nëntori”, “Dëshmorët e Vitisë”, “Agim Ramadani”, “11 Marsi”, “Millan Shufaj”, “Nikolla Tesla” dhe “Ilirira”.

Në këtë zonë, rrugët që zgjerohen janë rruga “Hoxhë Jonuzi”, “2 Korriku” do të jetë 2m trotuar në të dy anët, stazat e biciklistëve do të jenë 0.80m në të dy anët, gjelbrimi do të jetë i organizuar në vijë me gjerësi 1m në të dy anët, gjerësia e rrugës do të jetë  $3.5+3.5=7$ . Rruga “Agim Ramadani”, do të zgjerohet në rrugë me gjerësi 5 m dhe me trotuar 2 m në njërin anë me gjelbrim të integruar në trotuar dhe në anën tjetër ka lumi Morava me trotuar 1.2 m, staza biçikletave dhe gjelbërime përgjatë Lumit. Rruga “Idriz Seferi” “Dëshmorët e Vitisë”, “Lidhja e Prizerenit” deri te rruga “Milan Shufaj” dhe Rruga “Ilirira” do të jetë 2m trotuar me gjelbrim të integruar në trotuar në të dy anët, staza të biciklistëve në të dy anët nga 0.80 m dhe me gjerësi të rrugës  $3+3=6$  m. Rruga “Kongresi i Manastirit”, Lidhja e Prizerenit” dhe “Dimitrie

Tuceviç” do të jetë gjërsia e trotuarit 2m me gjelbrim të integruar në një rën anë kurse në anë tjetër gjelbrimi do të jetë në trotuar i integruar, me gjerësi të rrugës  $2.8+2.8= 5.6$  dhe me parking përgjat rrugës 2.2m. Të gjitha rrugët tjera në zonë janë rrugë të zhvilluara me këtë plan dhe që përmbajnë standardin më të lartë të rrugës. Rrugët tjera lokale kanë dimensionin e rrugës për qarkullim motorik 5m deri 6m, ndërsa rrugët një kahore dhe rrugët për qasje ndryshojnë duke u sullen nga 4.00m që janë edhe rrugë për qasje në parcelë deri në 5.50m.

Të gjitha rrugë përmbledhëse janë dizajnuar në atë mënyrë që të kenë parkingje për ndalje të shpejtë (parkingje lineare), ndërsa parkingjet tjera të destinimeve të caktuara të cilat ekzistojnë mbeten në shfrytëzim të njëjtë.



Harta nr. 10. Rrugët e reja dhe të propozuara



### Kategorizimi i Rrugëve

Rrjeti rrugor për zonën “ZQJL” paraqet një ndër strukturat hapësinore bazike për qytetin dhe nga gjendja ekzistuese kanë një planimetri shumë të rregullt në aspektin e shtrirjes me vija të drejta por ende të pa përpunuar nga se kanë munguar gjerësitë e duhura të shtegut të gjelbër , shtegut të biçikletave dhe trotuareve të ngushta në disa segmente rrugore. Bazuar në rrethanat dhe tendencat aktuale, zhvillimi i kësaj zone në kuadër të qytetit do të vështirësohet edhe më shumë nëse nuk krijohet një strukturë (bazë) e mirëfilltë e sistemit rrugor.

Gjatë trajtimit të rrjetit rrugor është synuar të arrihet:

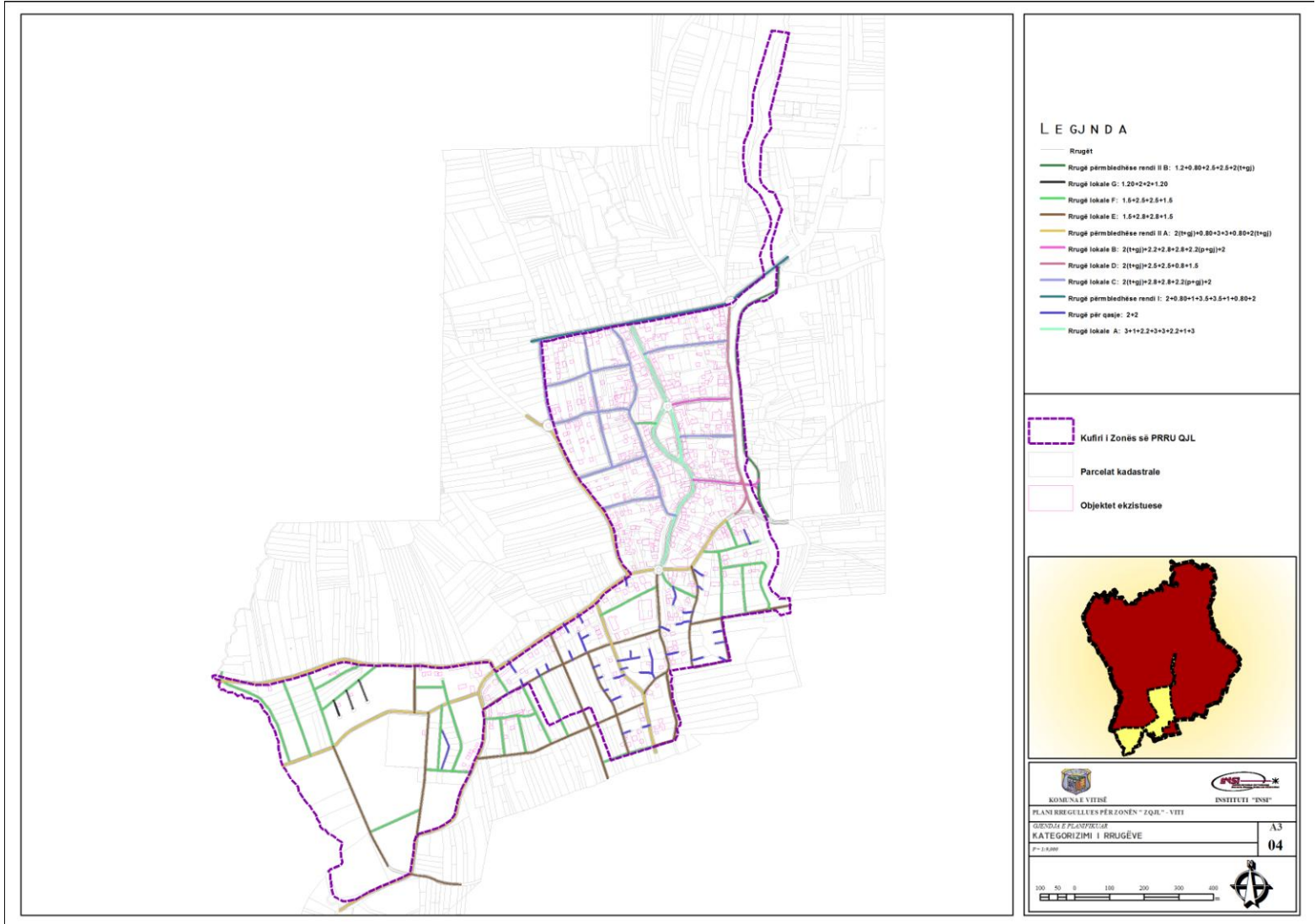
- Ruajtja e trasesë ekzistuese të rrugëve;
- Zgjerimi i rrugëve të cilat kanë vështirësi në lëvizje dhe qasjes;
- Propozimi i traseve të reja rrugore me qëllim të krijimit të blloqeve urbane të cilat kontribuojnë në qasje më të lehtë ose depërtueshmëri brenda në lagje nga rrugët rrethuese të lokacionit;
- Vazhdimi i rrugëve pa qasje kaluese (qorre) që hyjnë në kategori të rrugëve.

Zgjerimi i trasesë rrugore është një nga prioritetet kryesore pasi që nuk mund të jepen kushtet për ndërtim nëse sipërfaqja e transportit (hapësira rrugore publike) nuk ofron qarkullim të lehtë dhe të sigurt. Krijimi i rrugëve të reja me qëllim të krijimit të blloqeve perimetrike do të ndihmojë në përmblylljen dhe strukturimin e rrjetit rrugor.

Kategorizimi i rrugëve është ndarë në :

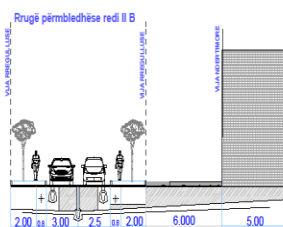
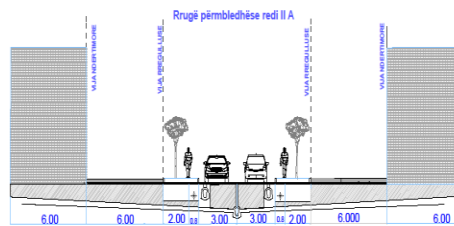
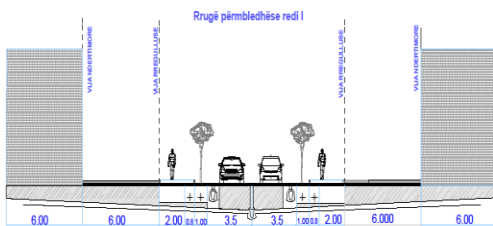
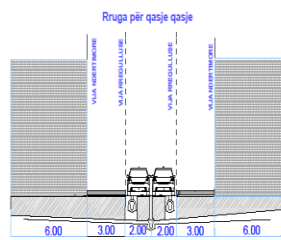
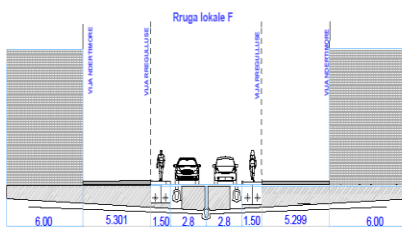
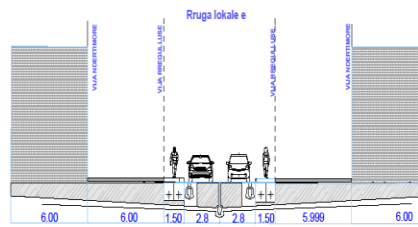
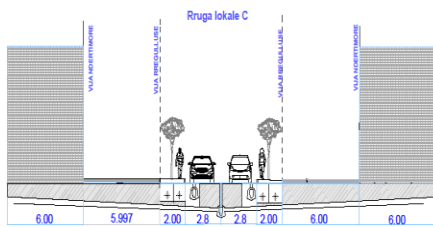
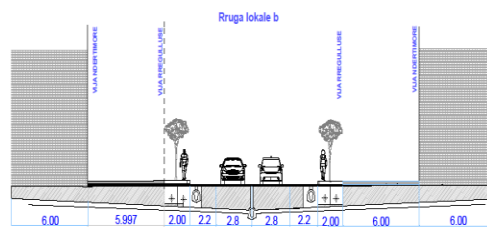
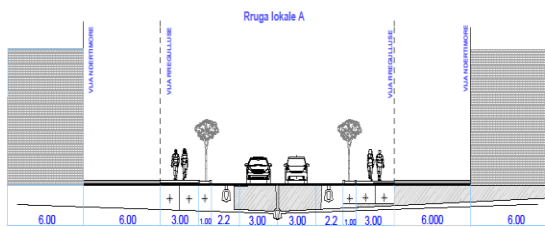
- Rrugë përmbledhëse (qytetit dhe zonës);
- Rrugë lokale, dhe
- Rrugë për qasje

Rrugët përmbledhëse të cilat përfshihen në zonën e përcaktuar me PRRU duhet të Mbulojnë përmbledhjen përafërsisht 6.46 km, derisa rrugët lokale të cilat njëkohësisht krijojnë edhe blloqet perimetrike urbane duhet të kenë mbulueshmëri prej 75—180 m në blloqet e banimit dhe 90—150 m dhe në blloqet me funksion të rekreativosportiv dhe të biznesit. Rrugët për qasje në bllok urban duhet të kenë distancë minimale çdo 50-60 m nga rruga përmbledhëse, ndërsa nga rruga lokale minimum 40-50m.



Harta nr. 11. Kategorizimi i rrugëve

Harta nr. 12. Prerja tërthore e rrugëve



### **Kufizimi i shpejtësisë**

Me ligjin e ri të komunikacionit, kufizimi maksimal i shpejtësisë në vendbanim në Kosovë është 50 km/h. Sipas kompetencave që i kanë Ministria dhe Komuna, shpejtësitë në vendbanim mund të jenë edhe më të vogla apo të mëdha nëse ato justifikohen. Kufizimi i shpejtësisë në rrugët përmbledhëse mund të jetë maksimum 40 km/h dhe në rrugët tjera lokale maksimum 30 km/h.

### **Qarkullimi i automjeteve urbane**

Ndalohet lëvizja e mjeteve të rënda mbi 3.5 t, si dhe autobusëve në rrugët lokale dhe ato për qasje në bllok. Këto automjete kanë të drejtë qarkullimi vetëm në rrugët kryesore dhe përmbledhëse. Lejohet qarkullimi i kamionëve të lehtë për qëllime të furnizimit me mallra në rrugë lokale, po ashtu lejohet qarkullimi i autobusëve në lokale dhe përmbledhëse. Vlerësohet se në oraret e caktuara në pikën hyrës të “Pasqyra të rrugës “Adem Jashari” dhe në pikën dalëse të “Qardaku” duhet të vendosen mekanizma digjital metalik që do të pengonin qarkullimin e automjeteve në orarë të caktuar që do të mundësonin krijimin e kushteve për lëvizje të lirë. Në raste të caktuara për banorët e lagjës mundë të krijohen kushte me kartela digjitale që do të mundësonin hyrjet dhe daljet në këtë zonë. E njëjta praktikë planifikohet të zhvillohet edhe në rrugën “28 Nëntori” dhe rrugën e “UÇK”-së.

### **Orientimi i trafikut**

Është konstatuar se për orientim adekuat të trafikut në zonën ZOJL duhet sinjalizim adekuat horizontal dhe vertikal, me shenjat e njoftimit, para udhëtregues, udhëtregues, udhëkryq, etj, duhet që të orientohet komunikacioni.

Orientimi me kohë dhe i rregullt i pjesëmarrësve në trafik për destinacionin e tyre të fundit, zvogëlon tollovitë në trafik, zvogëlon numrin e automjeteve nga automjetet e orientuara në destinacionet e gabuara, e bënë rrjedhën e trafikut. Gjithashtu vlerësohet nëse në oraret e caktuara rruga kryesore Adem Jashari por edhe ajo nga Shtëpia e kulturës drejt lumit ndalohen për qarkullim me sistem të thjesht ose automatizuar dhe mundësi kalime vetëm për banorët e zonës me sistem të kalimeve automatike duke prezantuar ID te ndonjë automat elektronik.

### **Transporti publik**

Transporti publik është i organizuar vetëm në mes vendbanimeve të komunës dhe lidhjeve ndërurbane, dhe po ky transport shfrytëzohet për lëvizje mes pikave të ndryshme të fshatrave.

Si pikë kryesore e ndaljes në qytet është stacioni ekzistues i autobusëve dhe pikat tjera që shfrytëzohen si vend ndalje për autobus si ajo te “Pasqyrja” në rrugën idriz seferi, dhe pika tjetër për ballë kompleksit të shkollës së mesme.

Transporti publik brenda qytetit bëhet me taksi dhe në disa pjesë edhe me kombibus.

### Shtigjet për këmbësor dhe çiklist

Shtigjet për këmbësorë duhet të jenë pjesë e pandashme e rrugës urbane dhe definoen si hapësira për këmbësorë me qëllim që të mos ketë kërcënim nga lëvizja e automjeteve.

Lëvizja e këmbësorëve në rrugët e brendshme të qendrës së qytetit pos rrugës “Adem Jashari” dhe “Brigades 173” konsiderohen jo të sigurt për pasi që në këto rrugë nuk ekzistojnë shtigjet për këmbësor ose ato janë të pjesshme.

Trotuaret e rrugëve përmbledhëse duhet te arrijnë gjerësi prej 2-3.2 m në të dy anët,

Trotuaret e rrugëve lokale duhet të jenë min 2 x 1.5-1.7 m.

Trotuaret e rrugëve për qasje duhet të jenë minimum 2 x 1.2-1.5 m.

Në mes të shtegut për këmbësor dhe shiritit rrugor duhet të ekzistoj barriera e gjelbërimit.

Në udhëkryqet ku trajektorja e lëvizjes së këmbësorëve pritët me rrugën automobilistike, janë paraparë vendkalimet e shënuar për këmbësor, paralel me sinjalizimin adekuat vertikal, shenjat e komunikacionit vendkalim për këmbësor.

Pjesët e udhëkryqeve dhe vendeve ku këmbësorët e kalojnë rrugën automobilistike duhet të jenë të dukshme ditën të mos kenë pengesë nga ndonjë gjelbërim i tepërt apo ndërtesë përskaj rrugës, ndërsa natën ato pjesë duhet të jenë të ndriçuar ashtu që në çdo kohë këmbësori të jetë i dukshëm nga vozitësit të cilët qarkullojnë në atë pjesë të rrugës.

Duke marr parasysh nevojën e çiklistëve për lëvizje të sigurt dhe relievin e përshtatshëm të qendrës së qytetit janë paraparë shtigjet për çiklist vetëm nëpër rrugë përmbledhëse. Në të ardhmen vendosja e shtigjeve nëpër rrugë lokale nuk duhet të përjashtohet. Shtigjet e çiklistëve jenë në të njëjtin nivel me rrugën automobilistike, mirëpo dallimi në mes të këtyre shiritave mund të krijohet me materializim tjetër apo ngjyrosje të asfaltit të shtegut të çiklistëve.

### Parkimi

Duke konsideruar parkimi i automjeteve si i një rëndësi fundamentale në kualitetin e hapësirës ku jetohet dhe punohet mënyra se si rregullohet është e rëndësie jetike për punë, jetë dhe rekreacion në zonën e “ZJQL”. Momentalisht në pjesën më e madhe përdoren parkingjet

individuale në pronat e tyre nga banorët kemi edhe disa parkingje publike si ai në rrugën “Adem Jashari” që menaxhohet nga shoqata e veteranëve të luftës.

Mirëpo planifikohet që me rregullimin e hapësirës në të ardhmen të sigurohen vend-parkingjet për banorët, për punëtorët e hapësirave afariste por gjithashtu edhe për shfrytëzues të përkohshëm. Edhe pranë ndërtesave administrative, publike, sociale dhe kulturore duhet të sigurohet numri i parkingjeve të nevojshme. Për të krijuar një qendër më atraktive nuk duhet lejuar që automjetet të dominojnë hapësirën ose të bezdisin këmbësorët dhe çiklistët. Sidomos në rrugët përmbledhëse aktive është mirë që të mos pengohen nga komunikacioni i qetë.

Parkingjet për taksi parashihet që të organizohen në parkingje lineare dhe të shënuara me shenja speciale për taksi.

Parkimi publik do të sigurojë parkim të përshtatshëm afat-shkurtër dhe të nevojshëm për mirëvajtje komerciale të zonave për të cilat po hartohet plani. Shërbimet për parkim të çikletave do të kërkohen në të gjitha zhvillimet e reja bashkë me parkimin për persona me aftësi të kufizuara, i cili duhet të ketë lidhje të mira me strukturat e reja urbane. Janë propozuar zgjidhjet si:

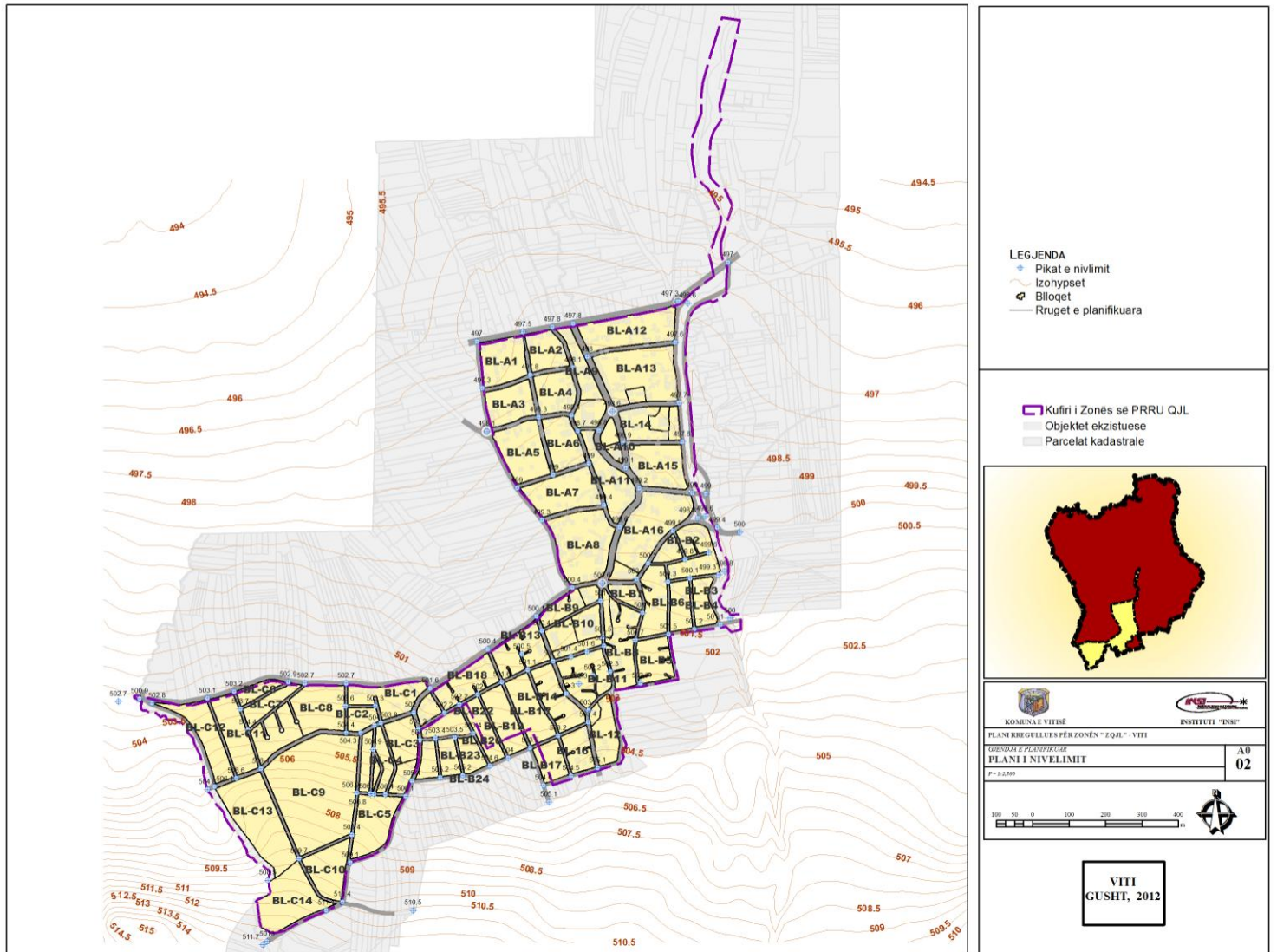
- Parkingje në të hapur (oazat)
- Parkingje përkaj rrugës (shiritet) dhe
- Parkingje nëntokësore dhe sipërfaqësore në blloqet e banimit kolektiv dhe të zonave mikse si dhe si dhe parkingje nëntokësore dhe sipërfaqësore në zonat e banimit individual dhe hapësirat tjera sportive dhe administrative

**Tab. 5. Parkingjet**

Shtëpi	1 vendparkim/shtëpi
Banesë	1 vendparkim/banesë
Objekt tregtar	1 vendparkim/40m <sup>2</sup> sipërfaqe tregtare
Çerdhe	2 vendparkim/20 femi kopshti
Objekt shëndetësor	1vendparkim /30-40m <sup>2</sup> sip .nett e institucionit
Servis automjesh	6 vendparkime për një servis
Institucionet publike	1vendparkim >50-100m <sup>2</sup> sip .nett e institucionit
Institucionet arsimore	1vendparkim >50-100m <sup>2</sup> sip .nett e institucionit

### Plani i Nivelimit

Plani i nivelimit tregon kuotat e lartësive të rrugëve dhe mundësit e kyçjeve në rrugë. Kuotat më të ulëta shtrihen në rrugët në veri të zonës ZJQL, kryesisht rrugët që janë në afërsi të lumit Morava e Binqës. Kuota më e ulët në rrugë është 497m dhe shtrihet në veri-lindje të zonës, ndërsa kuota më e lartë është 501.1m dhe shtrihet në pjesën jug-lindje të zonës.



Harta. 12. Plani i Nivelimit



## VI. ZGJIDHJET E PLANIFIKUARA

### Gjelbrimi/ Peizazhet

Peizazhet duhet të jenë të rregulluara duke filluar nga shtrirja horizontale e blloqeve të banimit, blloqet e banimit nuk duhet të jenë forma të rregullta klasike apo vija të drejta është e preferueshme që me anë të gjelbërimit apo vendosjes së objekteve (vijës ndërtimore) të krijohen forma të lakuara, ngjyrat e objekteve të jenë të lehta dhe të ngrohta të mos ketë larmani të ngjyrave, e në asnjë mënyrë ngjyra të ndezura. Ngjyrat duhet të përshtaten me gjelbërimin dhe mos të krijojnë kontrast të madh me qjellin.

Kategorizimi i hapësirave të gjelbërta varet nga kategorizimi i qëllimi i hapësirës, dhe sipas kësaj hapësirat e gjelbërta klasifikohet në:

Hapësirat për shfrytëzim publik

- park-pyll
- Shesh
- gjelbërimi përgjatë trafikut

Gjelbërimi me shfrytëzim të kufizuar

- gjelbërimi në blloqet e banimit
- gjelbërimi në hapsirave punuese (administratë, shërbime, shëndetësi etj)
- gjelbrimi në hapsira arsimore (edukim)

Gjelbërimi me qëllim special

- Gjelbërimi në shiritat mbrojtës
- Gjelbërimi i infrastrukturës

Gjelbrimi i hapsirave shkollore

Gjelbërimi i shiritave (tamponave) mbrojtës

Gjelbërimi përkrah ekonomisë (mendohet industrisë)

### Sipërfaqet e parqeve

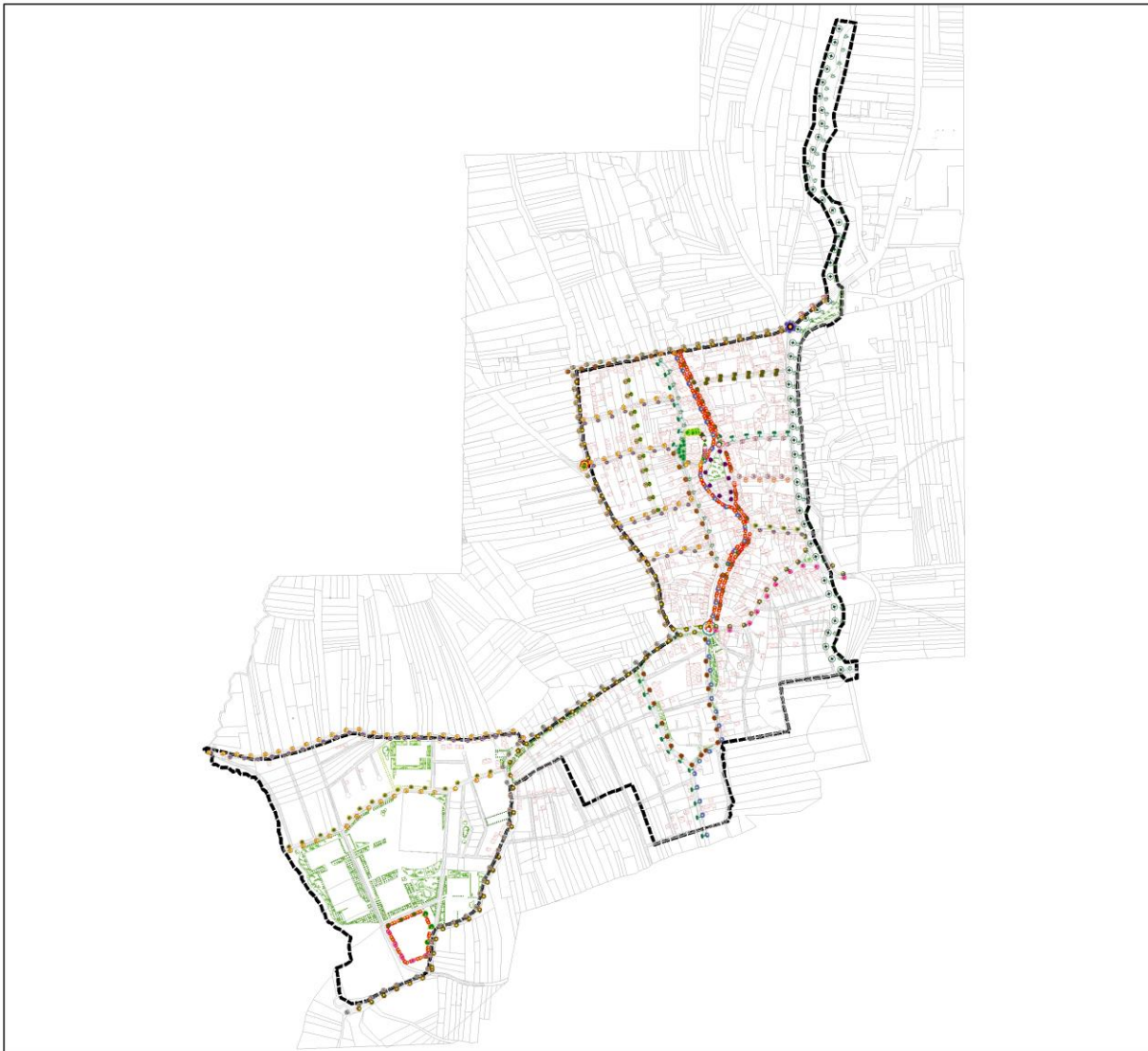
Në kuadër të zonës “ZQJL” blloku 10 është i dedikuar për park të qytetit aty ku dhe ku është parku ekzistues. Në bllokun C9 dhe C13 janë hapësira të dedikuara për rekreacion dhe sport, ku mund të krijohen hapësira të llojit mini park deri në 1ha. Gjithashtu zona e lumit Morava me PZHU është përcaktuar gjelbërim/park inteligjent e cila në të ardhmen do të shërbejë jo vetëm zonës në fjalë por edhe të gjithë qytetit të Vitisë. Sigurisht që problemi themelorë në

vështirësinë e krijimit të parqeve janë mungesa e pronave komunale të lira, kërkesës së madhe për ndërtim dhe çmimi lartë i tokës.

### **Sipërfaqet e gjelbëruara**

Sipërfaqet e gjelbra përfshijnë hapësirat e gjelbra më të vogla si dhe brezat e gjelbër. Shtrihen përgjatë vijave kryesore të qarkullimit të këmbësorëve dhe atij motorik si dhe në hapësirën e lirë brenda blloqeve të banimit. Përveç që sigurojnë vazhdimësinë e rrjetit të gjelbër në aspekt vizual, këto sipërfaqe shërbejnë edhe si barriera ndaj ndotjes dhe zhurmës. Sa i përket gjelbërimit përgjatë rrugëve duhet që të plotësohen kushtet në vijim:

- Duhet të sigurojnë përkufizimin e profilit;
- Duhet të jen dekorative dhe të përshtatshme me mjedisin dhe klimën dhe mezoklimën e rajonit;
- Duhet të kenë kapacitet mjedisor (aftësi absorbuese të pluhrave dhe zhurmës, kurorë të madhe me gjethe të mëdha); Shih Profilin e prerjes së rrugëve mësipërm.



**LEGJENDA**

**Llojet e gjelbrimit në via**

- Acer negundo
- Acer pseudoesbolidianum
- Aesculus hippocastanum
- Aesculus hippocastanum + Berberis media Red Jewel
- Aesculus hippocastanum + Juniperus sabina
- Catalpa bignonioides + Rosa hybrida
- Catalpa bignonioides Walter
- Catalpa bignonioides Walter + Berberis vulgaris
- Catalpa bignonioides Walter + Tamarix tetrandra
- Cercis siliquastrum + Rosa hybrida
- Cupressus Sempervirens Pyramidalis
- Forzicia + Juniperus hibernica
- Fraxinus excelsior
- Fraxinus excelsior + Juniperus sabina
- Fraxinus omus L.
- Fraxinus omus Meczek
- Fraxinus omus Meczek + Berberis media Red Jewel
- Plantanus orientalis
- Plantanus orientalis + Juniperus sabina
- Plantanus orientalis + Tamarix tetrandra
- Prunus cerasifera nigra
- Salix vitellina var. pendula + Alnus glutinosa Laciniata
- Salix vitellina var. pendula + Betula pendula Roth.
- Tilia cordata

**Llojet e gjelbrimi dekorativ**

- Berberis media Red Jewel
- Laurus nobilis L.
- Lule sezonale
- Mahonia aquifolium
- Perene shumeveçore
- Picea glauca
- Acacia decora
- Aesculus hippocastanum
- Cercis siliquastrum
- Cupressus Sempervirens Pyramidalis
- Juniperus hibernica
- Juniperus sabina
- Magnolia grandiflora L.
- Picea abies
- Acacia decora

■ Sheshe dhe parqe  
■ Lloje speciale

— Rrugët

□ Detyrueshëm  
□ Propozueshëm

— Zona e PRRU G.A.

KOMUNA E VITISË      INSTITUTI "INSI"

PLANI RREGULLUES PËR ZONËN "ZQJL" - VITI

GAJENDI E PLANIFIKUESIT

LLOJET E BIMËVE DHE VEGETACIONI URBAN

P = 1:2,500

A0  
14

100 50 0 100 200 300 400 m

Harta. 13. Gjelbrimi në ZQJL

## INFRASTRUKTURA DHE ZGJIDHJA E PROBLEMEVE PËR UJË TË PIJES NË QYTETIN E VITISË ZJQL

Gjendja ekzistuese e Ujësjetës në qytetin e Vitisë dhe posaçërisht në zonën për të cilën hartohet plani rregullues ZJQL, është marrë për bazë edhe në planin rregullues i cil do të vazhdojë të jetë i zgjidhur dhe ekzekutuar si rrjet i degzuar, i cili do të vazhdojë të furnizohet prej rezervuarve që gjenden në Letnicë. Rrjeta e gjertanishme është e ndërtuar me gypa të PVC, me gypa të azbestit dhe me gypa të plastikës. dhe si prioritet për periudhën sa hartohet plani është ndërtimi i gypit të azbest çimentos për shkak të efekteve negative për shëndetin që mund të shkaktoj.

Profilet e gypave që janë përdorur janë prej Ø50 mm gjerë në Ø200 mm. Puset e kontrollit janë të egzekutuara në nyjet kryesore. Ramja e gypave i përgjigjet ramjes së sipërfaqes së qytetit, e që është përafërsisht 1,0%. Sa i përket planeve dhe projekteve për zgjidhjen e problemit të ujit për pije në qytetin e Vitisë ZJQL, vlen të përmenden këto projekte:

- Duhet me shpejtësi të punohet projekti i zvendësimit të Gypit të azbest çimentos me gyp tjetër me material adekuat dhe profil sipas kapaciteteve të nevojshme që janë përcaktuar me këtë plan rregullues për zonën dhe kapaciteteve tranzite të ujit që kalon nëpër zonë dhe e shfrytëzon këtë gyp.
- Duhet të avansohen gypat e rrjetit të ujësjetës në zonat ekzistuese bazuar me kapacitetet e planifikuara të harxhimit të ujit dhe intervenimet në zonat me kapacitete, materiale dhe humbje të mëdha
- Duhet të ndërtohet rrjeti i ri i ujësjetës në zonat e reja të planifikuara bazuar me kapacitetet e planifikuara të harxhimit të ujit.
- Ndërtimi i objekteve përcjellëse për furnizim me ujë (shakta etj)

### Llogaritë hidraulike

Për llogaritjen hidraulike të zonës së përfshir me plan rregullues është shfrytëzuar kjo metodologji dhe për llogaritjen e hargjimit të ujit janë shfrytëzuar këto parametra:

- numri i banorëve si pas periudhës planifikuese është në banorë për bllokë,
- koeficienti i rritjes së popullsisë  $p=2,0\%$
- periudha projektuese  $n=25$  vite,
- norma e hargjimit  $q = 220$  l/banorë/24 h
- koeficienti  $kd = 1.40$

A.(Vrejtje) Llogaritja e harxhimeve të ujit është bërë në nivel të bllokut duke kalkuluar maksimumin e mundëshëm të banorëve, që delë nga dendësia maksimale e banorëve dhe sipërfaqja e bllokut,

Në zonat e banimit kolektiv edhe individual por edhe zonat mikste duke përfshirë edhe harxhimet për qellime tjera .

Ky numër i shfrytzuësesh për banim kolektiv dhe individual është shumëzuar me normën e harxhimit në formën e poshtë shënuar

Në këtë formë është gjetë sasia e ujit e shprehur në litra për një ditë

$$Q = q_0 \times N_0 \times k_d = \dots\dots \text{ l/ditë}$$

Është gjetë maksimumi i prurjes ditore i shprehur edhe në

$$\max Q_{\text{ditore}} = \dots\dots \text{ l/s}$$

dhe

B. Dimenzionimi i gypit

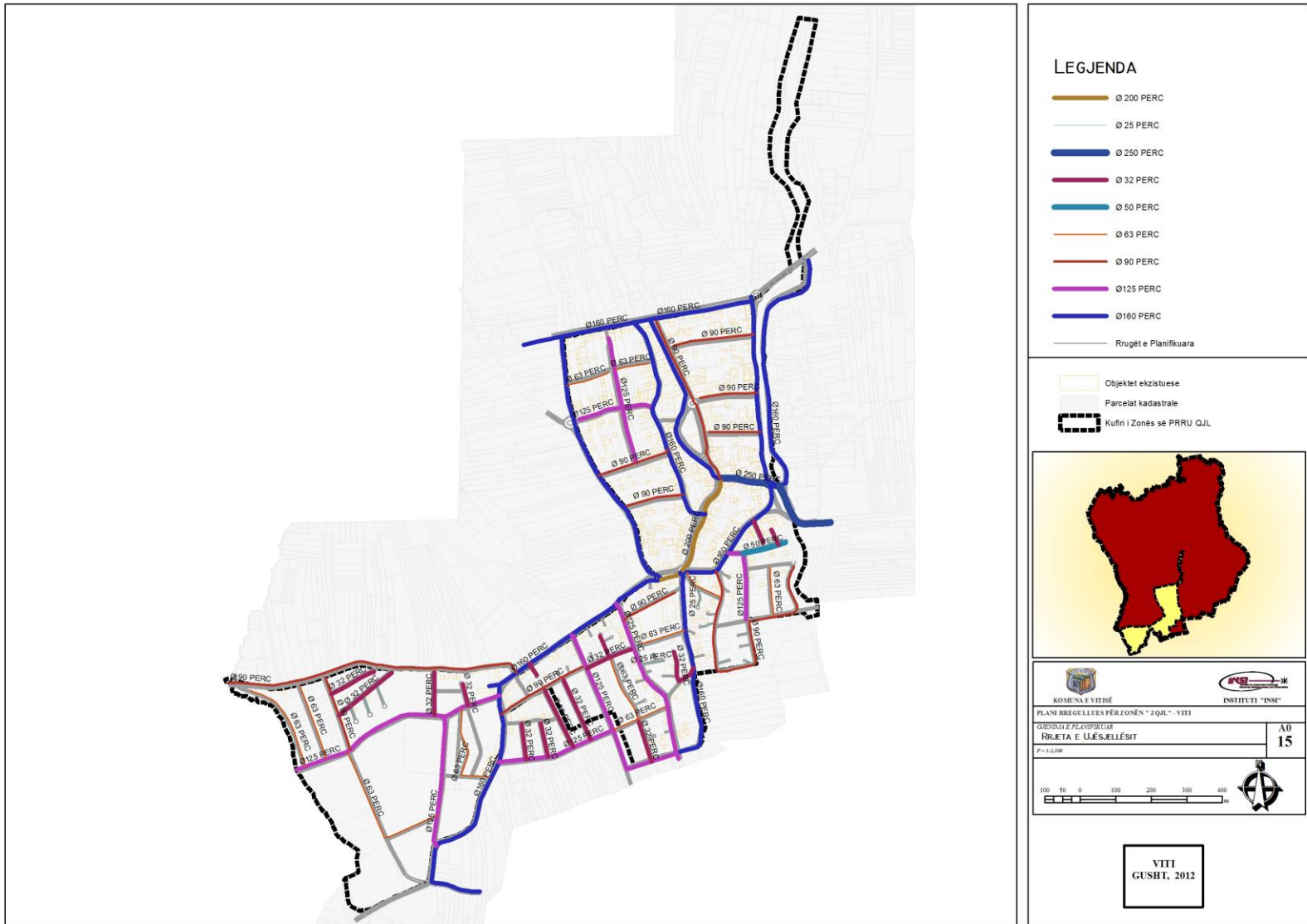
$$V = 1.0 \text{ m/s}$$

$$\pi = 3.14$$

$$d = \sqrt{\frac{4Q}{\pi \cdot v}} =$$

Dimenzionimi i gypit është bërë segment për segment dhe është prezentuar në mënyrë grafike

Pjesa grafike gjendet në shtojcën grafike furnizimi me ujë.



Harta. 14. Infrastruktura e ujësjellësit

## KANALIZIMI ATMOSFERIK

Përlllogaritjet hidraulike dimensionimi i kanalizimit

Principet e përlllogaritjes

Plani rregullues ka trajtuar kanalizimin atmosferik në nivel që krijon bazat për funksionim normal të largimit të ujrave atmosferike nga ZJQL dhe krijon bazat për hartimin e projektit kryesor për segmentet e ndryshme të ZJQL.

Edhe se kemi shfrytëzuar bazat e një përlllogaritje hidraulike (dimensionimi) që mbështetën në Skemën e Projektit zbatues (kryesor) të Sistemit të Kanalizimit për rrugën Unaza e brendshme. Varianti i zgjedhur i Sistemit të Kanalizimit atmosferik është funksional, ekonomik dhe i përshtatshëm kundrejt shtrirjes topografike për evakuim sa më efikas të ujit atmosferik nga rruga në kolektorin kryesor dhe kapërderdhja në recipientët (lumenjtë) më të afërt. Në vazhdim do të jepen të dhënat relevante teknike-teknologjike të cilat janë marrë parasysh në Modelin e përlllogaritjes hidraulike.

Për ndërtimin e gypëzimit janë zgjedhur gypat nga Poli-Etileni (PE) i strukturuar me densitet të lartë me parete në pajtim me Standardin EN 13476-1.

Bazat e përlllogaritjes hidraulike të aftësisë ujëlëshuese të gypëzimit

Për rrjedhjen (prurjen) e ujit në kanalizim, sipas ligjit të njohur të Prandtl-Colebrook-ut, vlen:

$$Q_{dim} = A \cdot v \quad [m^3/s]$$

$Q_{dim}$  - prurja që rrjedh në gypëzim [m<sup>3</sup>/s]

$A$  - syprina tërthore e mbushur me ujë [m<sup>2</sup>]

$v$  - shpejtësia mesatare e lëvizjes së ujit [m/s]

Për shpejtësinë e rrjedhjes së ujit në kanalizim, sipas Modelit të njohur të Strickler-it, vlen:

$$v = K_s \cdot J^{1/2} \cdot R_h^{2/3}$$

$K_s$  - koeficient, i cili varët nga ashpërsia e faqeve të brendshme të gypëzimit, madhësia dhe forma e perimetrit të lagur [m<sup>1/3</sup>/s]

$J$  - pjerrësia e gypëzimit [-]

$R_h$  - rrezja hidraulike [m]

Në rrjetin e kanalizimit, gjatë dimensionimit duhet të merret parasysh shkalla e mbushjes së pjesshme të syprinës tërthore. Kjo shkallë e mbushjes gjatë dimensionimit rezulton në siguri më të lartë, ndonëse në sistemin e kanalizimit atmosferik, lejohet mbushja e tërësishme e gypëzimit, sepse kjo ndodhë në intervale të rralla (perioda të gjata kthyes) dhe me kohëzgjatje të shkurtër.

Në modelin e përlogaritjeve hidraulike të mëtejme është përvetësuar shkalla e mbushjes:

$$h_u = 0,85 \cdot D \quad [m]$$

Koeficienti i ashpërsisë që është përvetësuar në përlogaritjet hidraulike:

- Për materialin e zgjedhur të gypave nga PE:  $K_s = 120$
- Për materialin e zgjedhur të kanaleve nga EURODRAIN:  $K_s = 100$
- Për materialin e zgjedhur nga betoni:  $K_s = 40$
- Sipas ligjit të njohur të Prandtl-Colebrook-ut, për rrjedhjen e ujit në kanalizim (prurjen),

vlen:

$$Q_{dim} = A \cdot v \quad [m^3/s]$$

$Q_{dim}$  - prurja që rrjedh në gypëzim [m<sup>3</sup>/s]

$A$  - syprina tërthore e mbushur me ujë [m<sup>2</sup>]

$v$  - shpejtësia mesatare e lëvizjes së ujit [m/s]

- Për shpejtësinë e rrjedhjes së ujit në kanalizim, sipas Modelit të njohur të Strickler-it, vlen:

$$v = K_s \cdot J^{1/2} \cdot R_h^{2/3}$$

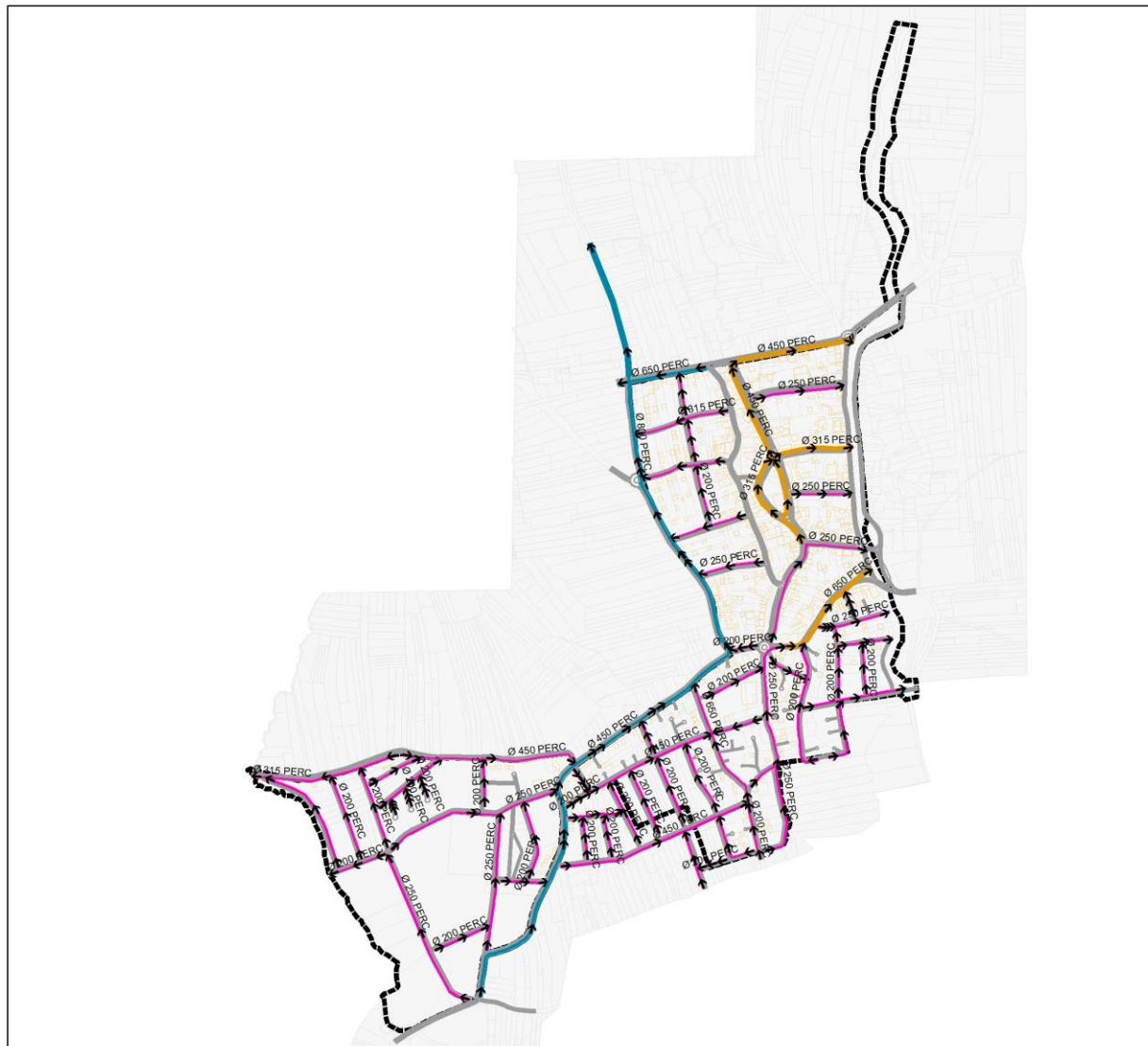
$K_s$  - koeficient, i cili varët nga ashpërsia e faqeve të brendshme të gypëzimit, madhësia dhe forma e perimetrit të lagur [m<sup>1/3</sup>/s]

$J$  - pjerrësia e gypëzimit [-]

$R_h$  - rrezja hidraulike [m]

Pjesa kryesore e zonës është propozuar me kanale të hapura me kapacitete të mjaftueshme bazuar edhe në llogaritje dhe drejt rrjedhave më të shkurtëra të lumenjve dhe prrockave





LEGJENDA

- Kolektor i planifikuar
- Rrjeta e Planifikuar
- Intervenim në rrjetin ekzistues
- Rrugët e Planifikuara
- Drejtimi i rrjedhjes

- Objekt ekzistues
- Parcelat kadastrale
- Kufiri i Zonës së PRRU QJL



KOMUNA E VITËSË	INSTITUTI "INSI"
PLANI RREGULLUES PËR ZONËN "ZQJL" - VITI	
QIENDA E PLANIFIKUAR	
RRJETA E KANALIZIMIT TË UJËRAVE ATMOSFERIKE	
A0	17
<small>F: 1:2.500</small>	

VITI  
GUSHI, 2012

Harta. 15. Infrastruktura e Kanalizimit të ujërave Atmosferike

## BAZAT E PËRLLGARITJES HIDROLOGJIKE

Dimensionimi i gypëzimit të kanalizimit atmosferik bazohet në prurjen e ujit të krijuar nga reshjet atmosferike (shirat) që bien mbi syprinën e pellgut gjatë kësaj reshjeje.

Lartësia e reshjeve për zonën që e përshkojnë rrugët e ZJQL përllgaritet në bazë të stacionit më të afërt hidrometeorologjik. Siç është prezantuar në kapitullin e mëparshëm, stacioni më i afërt përgjegjës për këtë regjion hidrometeorologjik është stacioni meteorologjik i Shtimes. Në bazë të të dhënave e përpunuara të këtij stacioni hidrometeorologjik në vazhdim do të bëhet përcaktimi i Intensitetit të shiut që parashohin Normat për dimensionimin e Sistemeve të Kanalizimit atmosferik për objektet e infrastrukturës urbane.

Shprehja e përgjithshme për prurjen e ujit atmosferik:

$$Q = i \cdot \psi \cdot \varphi \cdot \eta \cdot F \quad [l/s]$$

i - Intensiteti i reshjeve atmosferike

Për objektet e infrastrukturës dhe qendrat e banuara, sipas hidrologjisë urbane, koeficientët  $\varphi$  (koeficienti i retardimit) dhe  $\eta$  (koeficienti i reduktimit të Intensitetit të shiut) marrin vlerën 1, prandaj në përllgaritje trajtohet vetëm koeficienti i rrjedhjes  $\psi$  sipas Tabelës së mëposhtme:

Lloji i sipërfaqes së pellgut dhe mbuluesat  $\psi$

Trotuare dhe rrugë të asfaltuara 0.80

Për të ekonomizuar sistemin e projektuar për evakuimin e ujërave atmosferike duhet të merret parasysh kohëzgjatja e reduktuar ( $t_r$ ) kundrejt kohës reale ( $t$ ) të zgjatjes së shiut:

$$t_r = t - \frac{r \cdot t}{C_{oav} \cdot h} - \frac{d}{60 \cdot v_s}$$

$t_r$  – koha e reduktuar

$t$  – koha reale e kohëzgjatjes së shiut

$r$  – lartësia minimale e shiut për të krijuar rrjedhjen e ujit në pellg

$C_{oav}$  – koeficienti i rrjedhjes

$h$  – lartësia efektive e shiut

$d$  – largësia (distanca) nga pika më e largët e pellgut deri në seksionin e vrojtuar

$v_s$  – shpejtësia e rrjedhjes së ujit në pellgun e vrojtuar

Kjo kohëzgjatje merret parasysh për secilin pellg të Sistemit të kanalizimit që është përlogaritur me softuer kompjuterik në Modelin e krijuar, rezultatet e të cilit paraqesin dimensionet e kërkuara të gypave.

Jonjëtrajtshmëria e shpërndarjes së Intensitetut të shiut të përvetësuar mbi pellgje për përlogaritjet hidraulike nuk merret parasysh ngaqë bëhet fjalë për pellgje urbane me syprina relativisht të vogla dhe koha e koncentrimit të plotave është më e shkurtër se koha e rrjedhjes së ujit në gypëzim.

Në saje të madhësive të përcaktuara më lartë, në Modelin e përvetësuar për dimensionimin e gypëzimit me softuerin MIKE URBAN (moduli MOUSE) që mundëson simulimin e rrjedhjes hidrodinamike në sistemin e Kanalizimit, janë zbatuar edhe këto baza teorike dhe kushtet kufitare që karakterizojnë rrjetin e përprojektuar:

Dimensionimi i rrjetit të kanalizimit është kryer me Programin simulues të rrjedhjes hidrodinamike (MOUSE).

**Projekt prioritar është intervenimi në kanalin e mbyllur që shtrihet nga vendi afër kishës katolike ku kemi disa qindra metra kanalizim atmosferik dhe rrjedh të futur në gypme masat e parapara te fusha e sipërfaqeve ujore.**

**Shiko harten e trajtimit të kanalizimit atmosferik**

## ZGJIDHJA E PLANIFIKUAR E TRAJTIMIT TË UJRAVE TË ZEZA (FEKALE) NË QYTETIN E VITISË ZJQL

Gjendja ekzistuese e kanalizimit fekal dhe atmosferik në qytetin e Vitisë ZJQL, është zgjidhur dhe ekzekutuar si sisteme të ndara me dy kolektor kryesor, pasi që në atë mënyrë ka mundësuar konfiguracioni i terrenit dhe rrjedhja e lumit.

Edhe në të ardhmen kanalizimi i ujrave të zeza do të vazhdojë të largohet nga ZJQL në dy sisteme të ndara në kuptimin e dy kolektorve kryesor që do të bashkohen në afërsi të lumit morave dhe do vazhdojnë rrjedhën në drejtim të Kllokotit dhe kolektorit kryesor Komunal gjithashtu me ramje të lirë.

Rjeta e kanalizimit të ujrave të zeza duhet ekzekutuar me gypa të cilët plotsojnë standardet në kuptimin e materialit, diametrit, cilësisë dhe funksionit adekuat

Pusetat e kontrollit duhet planifikuar në gjatësitë standarde dhe teknikisht të jenë të projektuar për të plotësuar funksionin, materialin dhe cilësinë e pranueshme .

Sa i përket planeve dhe projekteve për zgjidhjen e problemeve të ujërave të zeza në komunën e Vitisë ZJQL, vlen të përmenden këto projekte:

- Duhe të trajtohen dhe avansohen segmente të caktuara brenda ZJQL që të plotsojnë standardin funksional dhe të kapaciteteve të planifikuara me këtë plan
- Duhet ndërtohen segmente të reja për largimin e ujrave të zeza
- Duhet ndërtohen edhe paisjet përcjellëse si pusetat dhe objektet për trajtim të pjesëshëm të ujrave të zeza sidomos në zonën të Xhamia ku kemi derdhje të drejtëpërdrejtë në lum dhe kur ngritet niveli i lumit ka rrezik që uji të kthen ujrat e zeza mbrapa

### Llogaritja hidraulike

Llogaritja e harxhimit të ujit nga banorët.

-Numri i planifikuar i banorëve

-Shkalla e shtimit të popullatës (nataliteti)  $p=2,0\%$

sipas statistikës së demografëve.

-Perqindja e mbushjes së gypit  $h/d=0.85$

- $n$ →eksponenti për periudhën projektuese  $n=25$  vjet

- $K_p$ →Koeficienti i sigurisë

- $Q$ →Prurja

- $Q_{tr}$ →Prurja transite

- $Q_{to}$ →Prurja Totale (llogaritëse)

- $\omega$ →Sipërfaqja e seksionit të lagur të gypit ( $mm^2$ )

- R→Rrezja hidraulike
- V→Shpejtesi a e rrjedhjes(m/s)
- D→Diametri nominal (mm)
- C→Koeficienti i sheziut
- I→Pjertësi a gjatësore (%).
- C→Koeficienti i sheziut

\*Normat e harxhimit specifikë të ujit për banor në ditë janë:

- sipas inspektionit sanitar të ish RFJ min 80l/b/ditë
- sipas normave praktike në Gjermani Din1838....100 l/b/ditë
- sipas standardeve të BE-150-250l/b/ditë.

përvetësoj :

B. Llogaritja e sasive të ujerave të zeza.

- përcaktimi i numrit të banoreve për periudhën

Projektuese n= 25 vjet.

-Numri i banorëve pas 25 vite

-Harxhimet e ujërave sanitare:

$h/d=0.85$

Në këtë formë është bërë analiza hidraulike dhe dimensionimi i gypave të kanalizimit fekal siç shifhet edhe në hartën e më poshtme



Harta.16. Infrastruktura e kanalizimit të ujërave të zeza

## **ENERGJETIKA dhe Telefonia e kabloviku në ZQJL**

Edhe në këtë fushë të infrastrukturës trajtimi i rrjetit dhe infrastrukturës energjetike është bërë në harmoni me planin zhvillimor urban dhe me numrin e planifikuar të banorve dhe njësive banimor afariste e tjera nëpër blloqe.

Hulumtimi dhe analiza është punuar deri të niveli që të mundëson të krijoj bazat për zhvillimin e projekteve ideale dhe kryesore.

Ktu synohet plotësimi i qëllimeve afatgjatae ato përmbushen edhe me ndihmen e projekteve, studimeve dhe aktiviteteve tjera.

Dhe qëllimet e veçanta gjegjësisht Objektivat janë qëllime shumë konkrete. Ato realizohen drejtpërdrejtë nga implementimi i hulumtimit.

Qëllimet e përgjithshme synohen, kurse ato të veçanta realizohen.

Objektivat patjetër duhet të jenë të qarta, konkrete, të realizueshme dhe të arritshme

Qëllimi kryesor i këtij plani është që të krijoj bazat për projekte ideale të shpërndarjes së (instalimi) kanalizimit kablovik për elektrikë, kanalizim kablovik për telefoni dhe ndriçim publik.

Kanalizimi për elektrikë duhet të realizohet me gypa të brinjëzuar për tension të mesëm (TM) dhe të ulët (TU) për të gjitha rrugët e zonës së ZJQL. Kjo është e nevojshme të bëhet për të zëvendësuar rrjetin e vjetër elektrik ajror dhe kablovik si dhe për zgjerimin e kapaciteteve distributive për të ardhmen ashtu që furnizimi me energji elektrike të jetë sa ma kualitativ, gjithsesi duke marrë në konsiderim edhe rritjen e sigurisë dhe estetikën e qytetit.

Gjithashtu edhe kanalizimi kablovik për telefoni duhet të realizohet me gypa të brinjëzuar për të gjitha rrugët e e zonës së ZJQL në Viti.

Projekti ideor për ndriçimin publik për zonën e ZJQL së Vitisë duhet të kryhet në atë mënyrë që të sigurohen kushte sa ma të mira në zhvillimin e komunikacionit dhe të qarkullimit të njerëzve gjatë orëve të natës në këtë pjesë të qytetit, gjithnjë duke u bazuar në standartet IEC dhe konform rregullave që dalin nga rekomandimet e standarteve Europiane.

E gjithë kjo duhet të realizohet patjetër duke u bazuar në Planin zhvillimor Urban dhe kushtet tekniko-ambientale të qytetit të Vitisë zona e ZJQL dhe duke u bazuar rigorozisht në standartet IEC konform rregullave që dalin nga rekomandimet e standarteve Europiane.

Vlen të theksohet se projektet ideale duhet të jetë si vijueshmëri dhe vazhdimsi e projekteve ideale të zonave tjera me të cilat kufizohet ZJQL.

### **Shpërndarja e kanalizimit kablovik për energjetikë në ZQJL**

Kanalizimi kablovik për nivelet e tensionit të lartëpërmendur duhet të përbëhet prej dy shtresave të gypave të brinjëzuar (2x3) , SN4 Ø200mm (shtresa e sipërme shërben për shtrirjen e kabllove të tensionit të ulët ndërsa shtresa e poshtme për kabllo të tensionit TM) në tërë gjatësinë e rrugëve të e zonës së ZJQL të cilat e përfshijnë një pjesë të Planit zhvillimor Urban të qytetit të Vitisë.

Kanalizimi kablovik në kryqëzime dhe raste kur duhet të kaloj në njërën anë të rrugëve (përgjatë trotuarit) dhe duhet t'i përshkoi ato në tërë gjatësinë e tyre

Gypat duhet të shtrihen në kanal in me thellësi 1.80m dhe gjerësi 0.8m, përveq në pjesën e kanalit ku është kalim rruge ku gjerësia e kanalit duhet të jetë 1.0m. Gypat e brinjëzuar lidhen përgjatë tërë gjatësisë së kanalit përmes pusetave në distancë rreth 40 m me dimensione të pusetës 2x2x2m.

Për mbrojtjen e gypave të brinjëzuar përdoret rëra e imët nën gypa dhe mbi ta me trashësi 10cm, si dhe në mes dy shtresave të gypave me trashësi 5cm, dhe mbrojtësi GAL e cili vendoset mbi shtresën e rërës. Në thellësi afërsisht 50cm mbi gypa vendoset shiriti i kuq me mbishkrim „VËREJTJE KABLLO ENERGETIKE“.

- **Hapja e kanalit**

Kanali ku do të vendosen gypat për elektrikë, do të jetë i përbashkët me kanal in ku do të shpërndahet kanalizimi kabllorik i telefonisë, gjithmonë duke i respektuar standardet në fuqi lidhur me distancën e lejuar në mes të gypave të elektrikës dhe gypave të telefonisë (kanali është i përbashkët). Më poshtë do të bëjmë përshkrimin se si duhet te realizohet kanali:

Pjesa e projektit fillon me shtrirjen e gypave të kanalizimit kabllorik për energjetikë  $\phi$  200mm (dy shtresa me nga 3 gypa) në distancën vertikale prej 60cm nën gypat e kanalizimit të telefonisë.

Kanalet do të gërmohen deri në ato dimensione që mund të kërkohen për përmbushjen e standardit të thellësisë për vendosjen e gypave kudo që është e mundur. Në rastet kur është e mundur përmbushja e standardit të thellësisë duhet të sigurohet ashtu që thellësitë minimale të instalimit të arrihen në çdo rrethanë.

- **Pusetat**

Vendosen poashtu në trotuar. Distanca mesatare në mes të pusetave do të përvetësohet 40 m. Gjithashtu pusetat duhet të vendosen në çdo kalim rruge, në të dy anët e rrugës. Në rastet kur nuk kemi degëzim rruge, patjetër në çdo 100 m gjatësi duhet të bëjmë kalim rruge ashtu që të mundësohet kyçja edhe nga ana e kundërt e rrugës.

Puseta duhet të jetë me dimensione 200x200x200cm, prej betonit te armiruar me trashësi 20cm, lloji i betonit C12/15. Kapaku i hyrjes në pusetë duhet të jetë prej metalit të derdhur-gizë, me dimension  $\Phi$ 60cm dhe mbi kapak duhet shkruar fjala “ELEKTRIKË”. Mbrenda pusetës duhet të jenë shkallët nga metali për hyrje në pusetë kur është e nevojshme.

Punët e mihjes duhet të kryhen në përputhje me kërkesat e përgjithshme të normave të ndërtimitarisë dhe normave tjera ekzistuese për këto punë.

Kalimi i rrugës realizohet me gypat e brinjëzuar të cilët mbrohen me betonim përkatës në formë të germës “U” ashtu që gypat të jenë mirë të mbrojtur nga shtypja, apo me gypa metalik.

Shpërndarja e kabllorëve në këta gypa duhet të bëhet sipas nevojave të KEK-ut për nivelet e tensionit: TM dhe TU.

- **Parametrat e fuqisë së nevojshme për ZQJL**

Duke u bazuar në të dhënat e planit rregullativ për ZQJL, ku thuhet se në zona mundë të ketë kapacitete hapësinore për të akomoduar ketë numër të dhe duke pasë në konsiderim se një familje mesatare në Kosovë ka rreth 5 anëtarë me synime për të ra në zonën urbane deri 4.5 antarë, atëherë mund të themi se në këtë zonë do të kemi numrine familjeve dhe bizneseve e zhvillimeve në zonë. Pasi kemi marrë një normë që çdo familje i nevojiten rreth 7 kW energji



elektrike për nevojat shtëpiake si dhe nevojat për biznese të vogla, kemi llogaruar fuqin e dukshme në kVA dhe kështu kemi fituar fuqin e njëkohshme për konsumator për nevojat e ZJQL .

Por duke marrë në konsiderim gjendjen faktike të nxjerrë në teren dhe sipas të dhënave nga KEK-u del se tani në këtë Lagje ekzistojn 7 trafostacione mirpo të planifikuara për zonëmn janë edhe 6 trafostacione me kapacitete nga 600-1000 kVA të cilat kalkulohen më sakt edhe me projekt ideor dhe kryesor.

Këto TS mund të montohen në brendësi të objekteve ndërtimore në bazë të rregullave teknike dhe në hapsirën jashtë objekteve si TS blinda.

Shpërndarja e furnizimit të kësaj ZJQL-së me tension të mesëm (TM) duhet të bëhet me kablo të TM –XHP me dimensione përkatëse, të cilët do të shpërndahen përmes gypave të brinjëzuar të vendosur në kanalizimin kabllorik për elektrikë.

### **SHPËRNDARJA KABLOVIKE E RRJETIT TË TENSIONIT**

Traseja për tensionin 0.4 kV, duhet të shpërndahet në atë mënyrë që konsumatorët e ZQJL-s të kenë qasje sa ma racionale për furnizim me energji elektrike.

Shpërndarja e rrjetit 0.4 kV përgjatë të gjitha rrugëve të ZQJL-së duhet të bëhet në atë mënyrë që të shfrytëzohen gypat e brinjëzuar (Φ200mm) në anën e sipërme (në krahasim me gypat për TM) për shtrirjen e kabllorëve të tensionit 0.4 kV, nga TS 10(20)/0.4 kV deri te kuadrot shpërndarëse (KSH), 0.4 kV. Këto kuadro shpërndarëse duhet të jenë të shpërndarë në të gjitha rrugët, duke u bazuar në fuqinë shpenzuese të konsumatorëve.

Objektet e parapara në planin rregullues si Objekte: Banimi dhe institucione Arsimore, duhet të kyqen në rrjetin elektrik përmes kabllorëve 0.4kV TIP: PP00 apo të përafërt me dimensione të llogaritura në bazë të fuqisë së njëkohshme të këtyre objekteve, direkt nga TS10/04kV, ku kyqja e tyre të bëhet në sistem unazor. Këto kablo 0.4kV e furnizojn objektin përmes kyçjes së tyre në Kuadrin Shpërndarës (KSH) të secilit objekt përkatës, i cili duhet të jetë i standardeve në fuqi të paisur me elementet përcjellëse (bazat e siguresave, siguresat përkatëse, zbarat dhe papuçet e dimensioneve përkatëse). Këto kablo furnizuese duhet të jenë të mbrojtura në pikat kyçëse (TS10/04kV) me siguresat e dimenzionuara në bazë të seksionit të kabllorëve

### **SHPËRNDARJA E NDRIQIMIT PUBLIK**

Duku u bazuar në kërkesën e investitorit për ndriqimin publik të lagjes, duhet të projektohet shpërndarja e ndriqimit publik për dy kategori të hapsirës:

- Shpërndarja e ndriqimit publik përgjatë të gjitha rrugëve të lartpërmendura;
- Shpërndarja e ndriqimit publik në hapësirat e lira (gjelbërim, parkingje, fusha sporti, etj);

- Shpërndarja e ndriqimit publik përgjatë të gjitha rrugëve të lartpërmendura  
Kjo shpërndarje bëhet përgjatë trotuarit të të gjitha rrugëve të kësaj lagje me shtylla metalike të galvanizuara për ndriqim, me lartësi 8 m, me poqa për ndriqim me fuqi 150w (apo fuqi tjetër duke u bazuar në llogaritjet fotometrike ashtu që të arrihet ndriqim kualitativ në bazë të standarteve). Ky ndriqim duhet të furnizohet me energji elektrike nga Trafostacioni më i afërt i

instaluar në lagjen përkatëse. Duke u bazuar në gjersinë e rrugëve në këtë lagje ( rreth 6m), është e domosdoshme që shpërndarja e shtyllave të ndriçimit të bëhet në njërin krahë të rrugëve në skajin e brendshëm të trotuarit.

Shpërndarja e furnizimit të ndriçimit bëhet përmes kablllove adekuate të dimensionuar në bazë të fuqisë totale të këti ndriçimi duke u bazuar në standardet teknike. Kjo kablo furnizuese duhet të vendoset në gyp plastike të brinjëzuar  $\phi 63\text{mm}$ . Poashtu përgjatë trasesë së ndriçimit duhet të shtrohet traka e tokëzimit e cila lidhet në secilën shtyllë të ndriçimit për tu siguruar nga tensioni i prekjës. Paisjet furnizuese dhe komanduese të ndriçimit zakonisht montohen si pjesë përbërëse e Trafostacionit 10/04kV, apo në rastet e veçanta këto paisje montohen në kuadro metalike të dedikuara për ndrçim. Përmes këtyre paisjeve komanduese caktohet intervali kohor deri kur të jetë aktiv ndriçimi publik mbrenda 24h, me kusht që për hirë të kursimit të energjisë elektrike nga ora 24:00 të jetë aktiv 50% e ndriçimit në sistemin cik-cak. Distanca në mes të shtyllave të ndriçimit mund të jetë prej 20 deri 25 m, gjithnjë duke u bazuar në llogaritjet fotometrike dhe rregullat teknike.

- **Shpërndarja e ndriçimit publik në hapësirat e lira (gjelbërim, parkingje, fusha sporti etj)**

Kjo shpërndarje bëhet me shtylla metalike të galvanizuara për ndriçim, me trup ndriques të dizajnuar për hapsirat e cekura më lart, me lartësi prej 3 deri 5 metra dhe fuqi të poqës rreth 90 ë (apo fuqi të ngjashme të nxjerra nga llogaritjet fotometrike). Distanca në mes këtyre shtyllave të ndriçimit duhet të jetë prej 10 deri 15 m (ose e llogaritur në bazë të parametrave fotometrik).

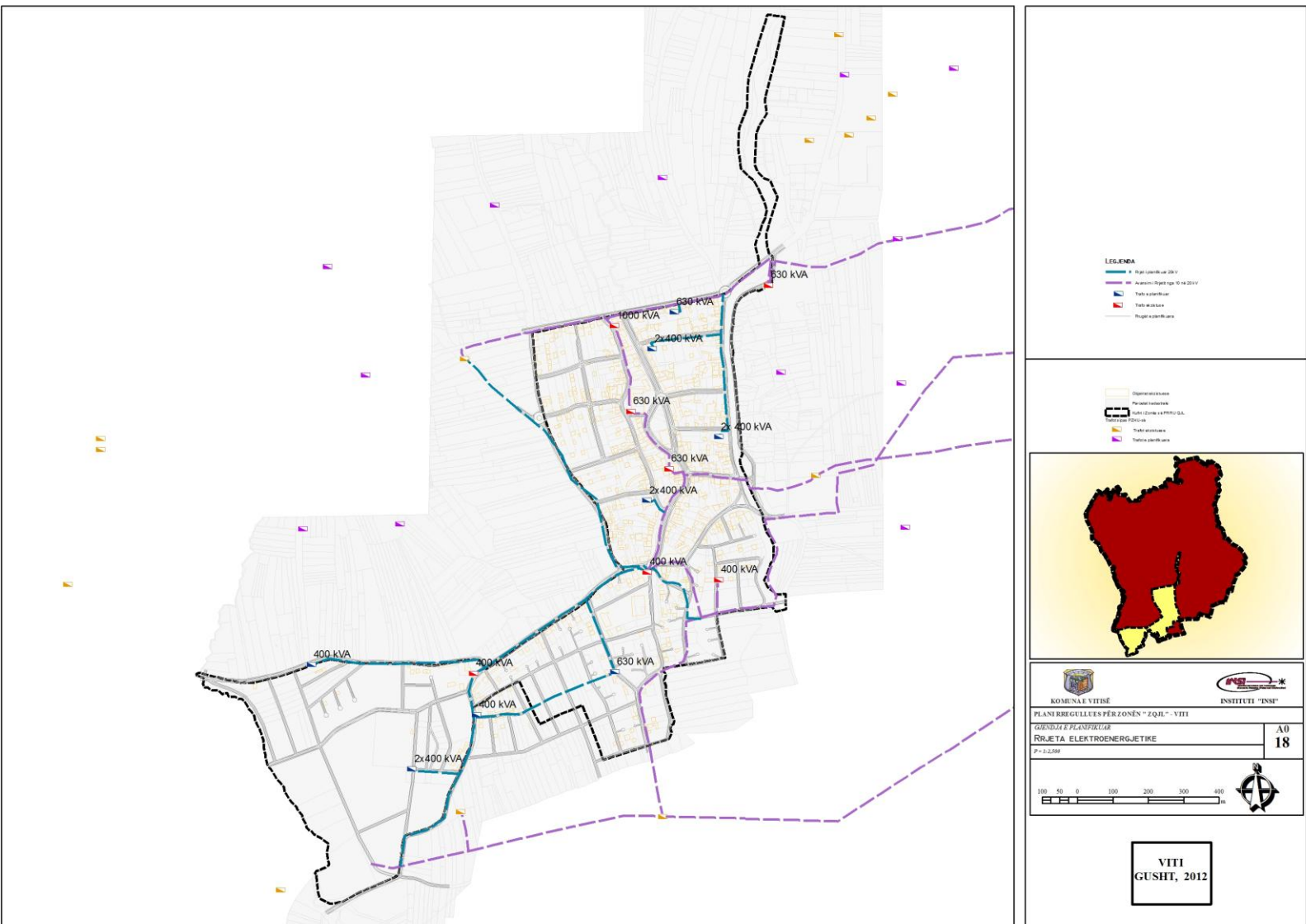
#### **Kanalizimi kabllovik për telefoni**

Objektiv kryesor i këtij projekti ideor është dizajnimi i kanalizimit kabllovik telefonik për rrugët e ZQJL-së i cili do të ndikojë dukshëm në përmirësimin e kualitetit të sistemit të telekomunikimit dhe zgjerimit të linjës telefonike për të ardhmen e qytetit. Ky dizajnim duhet bërë duke u bazuar në rekomandimet e sistemeve ndërkombëtare Europiane (IEC) dhe (DIN) si dhe duke u bazuar mbi Planin Rregullues të ZQJL-së

Shpërndarja e këti kanalizimi bëhet me shtrirjen e gypave të brinjëzuar  $\phi 110\text{mm}$  të cilët shtrihen në të njëjtin kanal të hapur për shtrirjen e kanalizimit kabllovik të energjetikes në tërë gjatësinë e ati kanalizimi. Vendosen tre (3) gypa paralel mbi shtresën e mbuluar të gypave të kanalizimit të elektrikës në distancë vërtikale prej 0.6 m , kjo distancë është e përcaktuar në bazë të standardve, përgjatë kanalit të hapur. Edhe këta gypa mbuloen me shtresën e rërës së imët edhe në pjesën e poshtme edhe në pjesën e sipërme. Gypat e brinjëzuar lidhen përgjatë tërë gjatësisë së kanalit përmes pusetave në distancë rreth 40 m me dimensione të pusetës 2x2x2m.

Traseja e kanalit në vende të caktuara e depërton rrugën (kalim rruge), siq është paraqitur edhe në situacionin e shpërndarjes së kanalizimit kabllovik. Kalimi i rrugës realizohet me gypat e qelikut 110 mm.

Përmes këti kanalizimi me gypa të brinjëzuar bëhet shpërndarje e kablllove telefonike në bazë të nevojave dhe planifikimit të shpërndarjes së rrjetit telefonik.



Harta. 17. Rrjeta energjetike

## VARREZAT

Në zonën ku po përgatitet plani rregullues janë varrezat e dëshmoreve dhe varrezat e qytetit.

**Rregullimi urbanistik i zonës** ku shtrihen varrezat e dëshmoreve nënkupton mbrojtjen e zonës sipas parimeve përzonat e mbrojtura, duke përjashtuar mundësinë për zgjerimin e saj në të ardhmen por duke e plotsuar me përmbajtjet të cilat nuk janë përfunduar nga projektet për këtë zonë dhe me krijimin e mundsive për takime të karakterit përkujtues.

Ndërsa **Rregullimi urbanistik i zonës** ku shtrihen varrezat e qytetit nënkupton Trajtimi i kësaj zone duke përfshirë rregullimin e shtigjeve të këmbësorve dhe objekteve përcjellëse brenda kompleksit si dhe trajtimin e gjelbërimit.

Lokacioni aktual i varrezave do të përmbushë nevojat e qytetit edhe për një kohë të gjatë dhe do të mbajë skemën aktuale të përmbajtjeve, një periudhë më të gjatë kohore konform modeleve bash këkohore, gjithnjë në shërbim të traditës së Vitisë, kosovare dhe Shqipëtare dhe në shërbim të dokeve fetare respektive. Qasja për në varrezat dhe parkingjet në të hapur do të shfrytëzohen hapësirat ekzistuese jenë të dizajnuara si në plan.

Administrata komunale së bashku me kompetentët tjerë duhet përgatis edhe një projekt që të trajtoj edhe murin te varrezat ortodokse për shkak të dameve të shkaktuara nga uji dhe kërrcnimit serioz për dëmtim të hapësirës në përgjithësi dhe varrezeve me përmbajtjet tjera në atë pjesë.  
Në një të ardhme

## DISPOZITAT E PËRGJITHSHME TË RREGULLIMIT

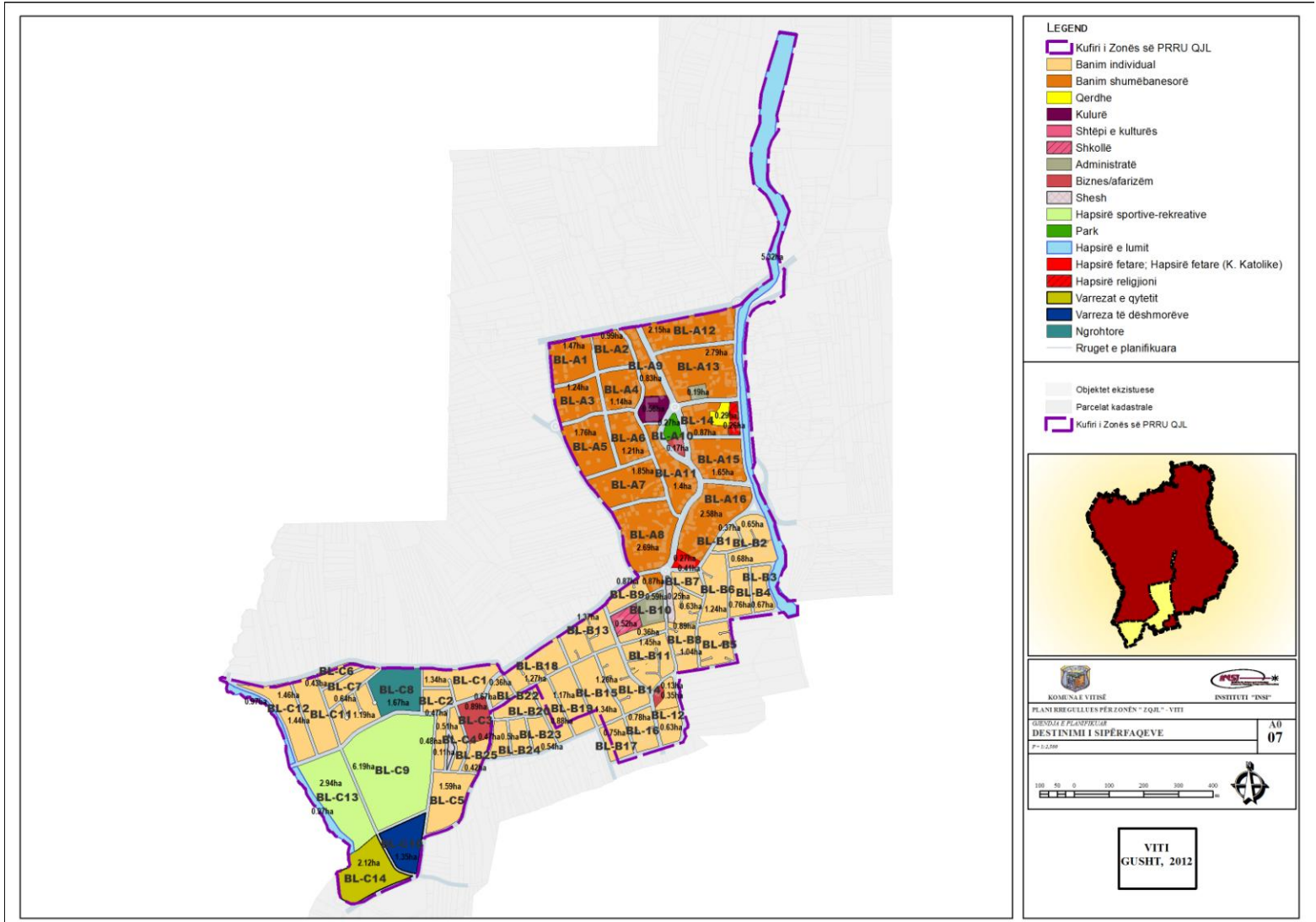
### DESTINIMI I SIPËRFAQEVE

Destinimi i sipërfaqeve si pikënisje ka përcjellë detyrimet e dala nga PZHU, gjendjen ekzistuese, ndërsa vetëm është detajizuar në nivel të propozimit të Planit Rregullues Urban.

Bazuar në kornizën e përcaktuar me këtë plan, është ndërtuar plani i destinimit të sipërfaqeve, duke e ndarë zonën në 18 forma të shfrytëzimit. Pjesën më të madhe të sipërfaqës së zonës e zënë rrjeti rrugor dhe hekurudhor, afërsisht 17 % të sipërfaqës së përgjithshme. Banimi kolektiv i përzier, zë këtë sipërfaqe 25%. Banimi individual ka zë një sipërfaqe prej 32% të sipërfaqes së përgjithshme.

Destinimet që zënë sipërfaqe të konsiderueshme janë edhe arsimi (~0.52 ha), sporti dhe rekreimi (~9.13

ha) dhe sipërfaqja e gjelbërt publike (~0.40 ha). Varreza të dëshmorëve 1.35 ha, Varrezat e qytetit 2.12 ha etj.



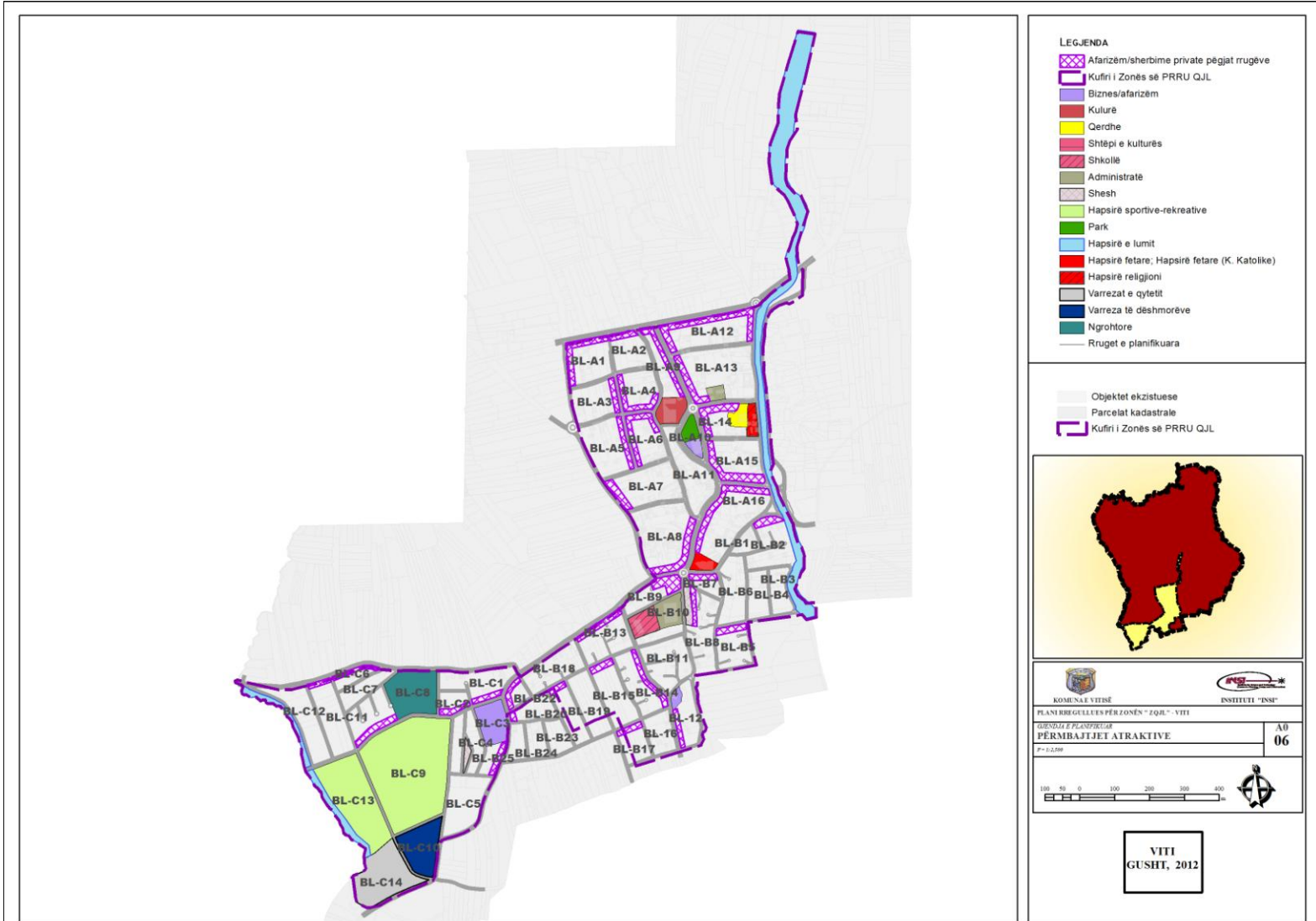
Harta. 18. Destinimi i sipërfaqeve

Tab. 6. Dstinimi i sipërfaqeve

Destinim i sipërfaqeve	m <sup>2</sup>	ha	%
Banim	56950	56.30	58
Institucione Administrative dhe Edukative	1590	1.25	1.6
Hapësirë rekreative dhe sportive	<b>15130</b>	15.13	16.5
Afarizëm/Biznes	1190	1.19	1.74
Rrugë	17000	17.00	18.5
Varreza	3470	3.47	3.66
<b>Totali</b>	<b>95330</b>	<b>95.3</b>	<b>100</b>

#### HAPSIRAT ATRAKTIVE

Hapësirat atraktive janë ato që i japin jetë qytetit ose një zone të caktuar. Ndër hapësirat atraktive në zonën “ZQJL” janë: hapësira rekreative dhe sportive në bllokun C9 dhe C13, blloku C3 ose blloku i biznesit, blloku B10 ku janë të vendosura institucionet edukative dhe administrative, si dhe hapësira afariste në katet përdhese të ndërtesave të banimit përgjat rrugëve të paraqitura në hartën e përmbajtjeve atraktive.



Harta nr. 19. Hapësirat atraktive



## PLANIFIKIMI I TOKËS NDËRTIMORE

Planifikimi i mirëfilltë i tokës dhe krijimi i kushteve të volitshme për zhvillim ndikojnë drejtpërdrejt në rritjen e vlerës së zonës dhe nxitjen interesin e banorëve dhe investitorëve për zhvillimin e veprimtarive.

Gjatë procesit të planifikimit të zhvillimit duhet të shfrytëzohen përparësitë ekzistuese si dhe krijimi atyre të reja. Këto përparësi janë ngushtë të lidhura me përmbajtjet, strukturat, veçoritë vizuale apo ato natyrore. Rrjeti i propozuar i qarkullimit dhe infrastruktura në përgjithësi është një nga komponentët kryesorë që ndihmon në zhvillimin efikas të zonave. Hapësirat e lira publike duhet të planifikohen në atë mënyrë që të përforcojnë atraktivitetin e zonave. Karakteristika si këto, në kombinim me politikatat efikase të menaxhimit të tokave janë thelbësore për rritjen e vlerës dhe atraktivitetit të ngastrave.

Planifikimi i ngastrave dhe ndërtesave në zonën e përfshirë me plan rregullues varet nga lokacioni dhe kushtet e përgjithshme të rregullimit. Kushtet e rregullimit në kuadër të zonave dhe ngastrave janë:

- Vija rregulluese,
- Vija ndërtimore,
- Distancat në mes ndërtesave,
- Forma dhe madhësia e ngastrës,
- Koeficienti i ndërrueshmërisë së ngastrës,
- Lartësia dhe etazhiteti i ndërtesës,
- Mundësia e shtrirjes dhe pozicionimit të ndërtesës në ngastër,
- Qasja në ngastër,
- Nevoja e parkimit,
- Hapësira e gjelbërimit,
- Riparcelimi, dhe
- Komacioni urban

Këto kushte dallojnë në varësi të zonave dhe funksionit.

### Vija rregulluese

Vija e rregullimit paraqet vijën e cila përkufizon tokën e cila është e destinuar për interes të përgjithshëm (rrugët, hekurudha, lumi) dhe tokës me destinim të veçantë që mund të jetë e shfrytëzimit privat apo publik. Hapësira e rregullimit e kufizuar nga vija e rregullimit mundëson zhvillimin e papenguar të funksioneve në token e interesit të përgjithshëm mbi tokë dhe nëntokë (instalimet).

Vija rregulluese është përcaktuar për gjithë zonën, ku ndërtimi është i ri, zonat ku është planifikuar rihvillim i zones dhe zonat ekzistuese. Në të gjitha rastet vija rregulluese e përcaktuar ka qene e re, duke pasë parasysh se edhe në rrugët ekzistuese me ndërtim ekzistuese, ka pasë nevojë për rregullim të profilit rrugor (përcaktim të shiritit për automjete dhe trotuarave për këmbësorë). Përcaktimi i vijës rregullative është bërë në varësi të profilit rrugor, i cili është përcaktuar në varësi të kategorisë së rrugës. Gjerësia më e vogël e lejuar në këtë plan është 3m, dhe kjo është aplikuar në zonat e ndërtuara , ku minimum i gjersisë së shiritit rrugor është 5.0 m , ndërsa minimumi i gjersisë së trotuareve është 1.5 m.

Hapësira rregulluese mundëson vendosjen nëntokë të infrastrukturës teknike (ujësjellësit dhe kanalizimit, rrjetit elektrik, rrjetit të telekomunikimit dhe ngrohjes). Vendosja e infrastrukturës në hapësirën rregulluese është përcaktuar me këtë plan, ndërsa mund të gjendet në pjesën grafike, harta 04. Prerjet e rrugëve. Kanalet e instalimeve janë parqitë në formë skematike, dhe duhet të shërbejnë si orientim gjatë hartimit të planeve detale të rrugëve, ndërsa në pjesën tekstuale dhe grafike të instalimeve, me këtë plan, janë përcaktuar më detajisht kushtet për vendosjen e instalimeve, ku në rast mos përputhje, këto duhet të merren si kushte të vlefshme.

### Vija ndërtimore

Vija ndërtimore përcakton largësinë më të vogël të lejuar të ndërtesës nga vija rregulluese. Duke qenë se në zhvillimet e parapara me Plan Rregullues, rrjeti rrugor bazohet kryesisht në trasetë ekzistuese ndërsa në disa pjesë strukturat ekzistuese do të rigjenerohen, distanca në mes vijës ndërtimore dhe asaj rregulluese dallon në pjesë të ndryshme. Në asnjë rast vija ndërtimore nuk guxon ta kalojë vijën rregulluese.

Përveç distancës nga vija rregulluese, vija ndërtimore ka rol në sigurimin e distancës së mjaftueshme në mes ndërtesave në dy anët e rrugës, me qëllim të mundësimin të diellosjes adekuate dhe sigurimit të privatësisë. Kushti standard për diellosje adekuate përmbushet nëse hapësirat e banimit kenë së paku 2 orë diellosje të drejtpërdrejt (mes orës 10-14) në ditën me më së paku ndriçim direkt dielli (21 dhjetor).

Duke u bazuar në zhvillimin e strukturave dhe funksioneve, raporti minimal në mes distancës së ndërtesave dhe lartësisë së tyre duhet të jetë së paku 1:1. Raporti më i përshtatshëm është  $1\frac{1}{2} : 1$  ose më tepër, andaj ku ka mundësi ky raport duhet të rritet.

Varësisht nga etazhite, ndryshon edhe distanca në mes vijave ndërtimore në dy anët e rrugës. Në brendi të blloqeve, distanca në mes ndërtesave varet prej orientimit të tyre dhe pozitës brenda ngastrës. Distanca në mes të ndërtesës me hapje (fasada me dritare) dhe vijës së parcelës duhet të jetë së paku  $0.5 H$  (lartësisë së ndërtesës), ndërsa distanca në mes të ndërtesës pa hapje apo me hapje sekondare për ajrosje dhe vijës së parcelës duhet të jetë  $0,25 H \geq 2.5 \text{ m}$ .

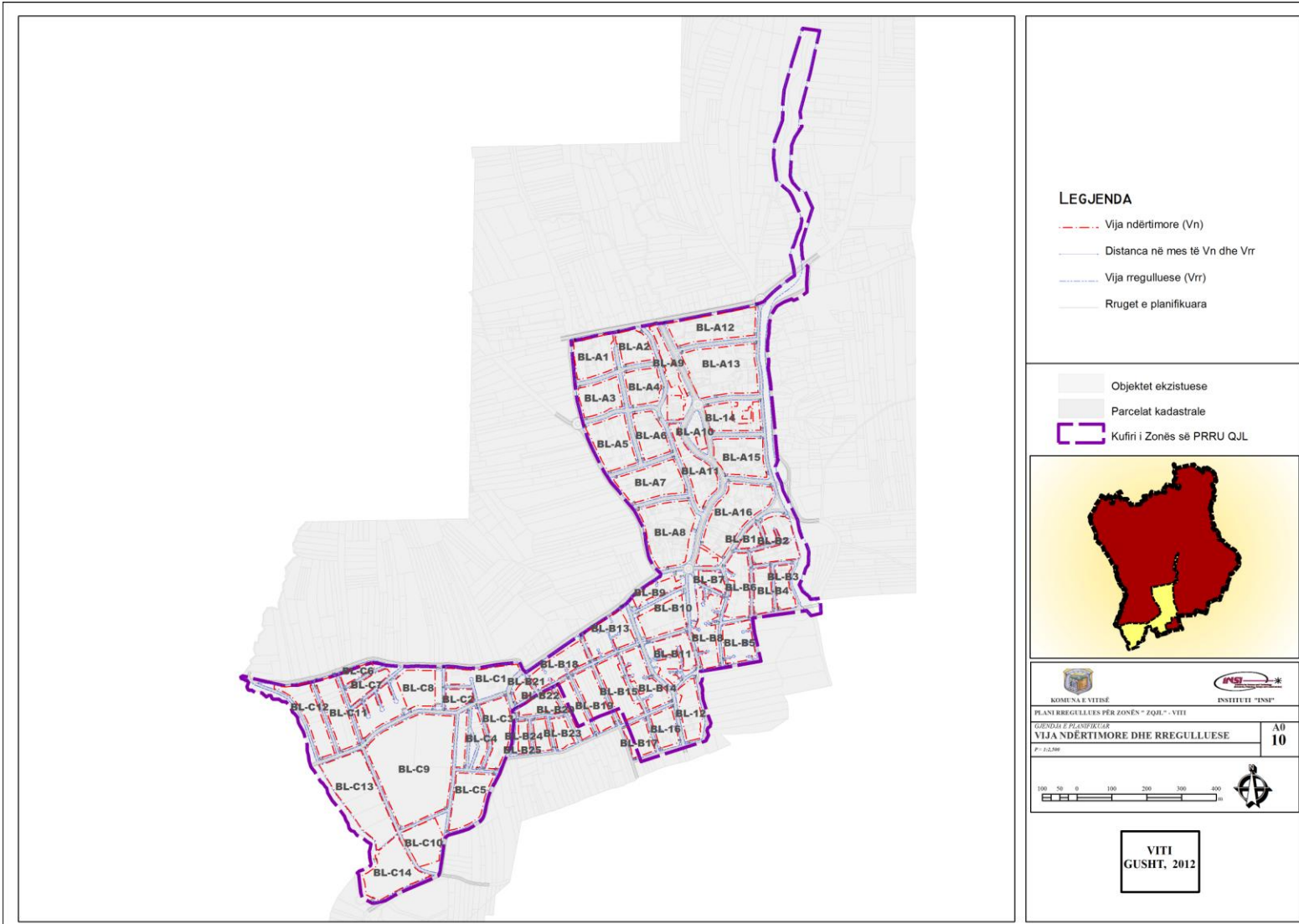
Shembull:

Me hapje për etazhitet P+4

$P+4=13h \times Kh=0.5=6.5\text{m}$  larg kufirit të ngastrës si dhe  $6.5 \text{ m}$  largësia e objektit të ngastrës fqinje =  $13\text{m}$  d.m.th distanca ne mes dy objekteve është  $13\text{m}$ .

Pa hapje për etazhitet P+4

$P+4= 13h \times Kh=0.25=3.25$  larg kufirit të ngastrës si dhe  $3.25 \text{ m}$  largësi e objektit të ngastrës fqinje =  $6.5\text{m}$  d.m.th distanca ne mes dy objekteve është  $6.5\text{m}$ .



Harta nr. 20. Vija rregulluese dhe ndërtimore

### Forma dhe madhësia e ngastrës

Në pjesën Qendrore parcelat janë më të mdhaja dhe kanë forma më të rregullta, kurse në pjesën Jugore parcelat janë më të imta dhe format e tyre janë më të qrrregullta. Kjo gjendje është pasojë e gjendjes së trashëguar dhe ndarjeve të mëvonshme, për shkak të rritjes së numrit të banorëve. Me qëllim të krijimit të ngastrave të përshtatshme për zhvillime të reja, është i nevojshëm të bëhet riparcelimi i ngastrave dhe bashkimi i tyre në tërësi më të mëdha. Varësisht nga destinimi dhe funksioni, parashihen disa kategorizime të madhësisë së ngastrave. Sipas madhësisë ngastrat ndahen në 3 kategori, siç janë:

- Të vogla deri në 4 ari;
- Të mesme 4 ari - 10 ari;
- Të mëdha > 10 ari.

Forma më e përshtatshme e ngastrës është drejtkëndëshe, ku raporti i brinjëve është 1:1 deri 1:2. Duke e pasur parasysh gjendjen ekzistuese, kushte më të mira për zhvillim dhe fleksibilitet në zgjidhje ofrojnë ngastrat e mëdha > 10 ari.

Ngastrat e vogla të cilat janë të papërshtatshme për zhvillim si rezultat i sipërfaqes tejet të vogël apo formës së papërshtatshme, ndikon në mos zhvillim dhe jo fleksibilitet në ofrim të zgjidhjes së mirë.

### Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës (ISHP)

ISHP-ja paraqet raportin maksimal të lejuar të sipërfaqes së bazës së ndërtesës (A1) ndaj sipërfaqes së ngastrës (A).

Ky indeks kushtëzohet drejtpërsëdrejti nga kërkesat minimale për sipërfaqe të gjelbër, për parkingje mbi tokë dhe nga distanca e nevojshme në mes ndërtesave. Në varësi të madhësisë së ngastrës dhe etazhitetit përcaktohen edhe vlerat maksimale të koeficientit:

- banimi deri P+2 në ngastra  $\leq 3.0$  ari, ISHP = 40%
- banimi deri P+4 në ngastra  $\geq 8$  ari ISHP = 50%
- banimi deri P+5 në ngastra  $\geq 8- 10$  ari ISHP = 50%
- banimi deri P+6 në ngastra  $\geq 10$  ari ISHP = 50%
- arsimi, ISHP = 30 %
- administrata ISHP = 80%
- kultura ISHP = 100%
- afarizmi ISHP = 60%.

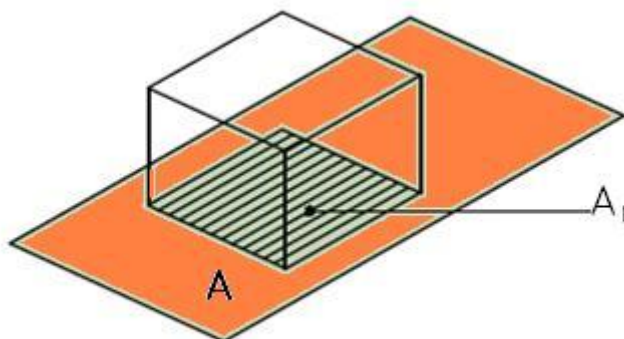


Fig.2. Raporti i sipërfaqes së ndërtuar me sipërfaqen e ngastrës

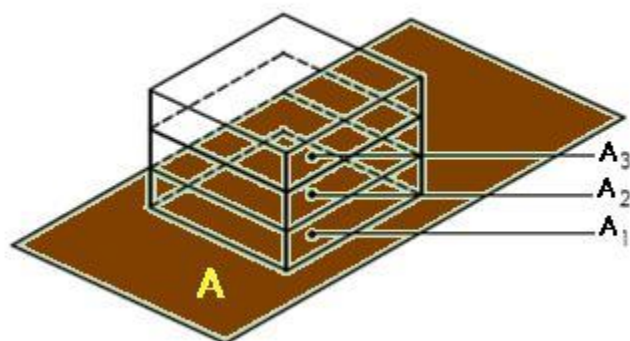


Fig. 3. Etazhiteti dhe raporti i sipërfaqes së zhvilluar ndaj ngastrës

Në kuadër të sipërfaqeve të ndërtuara llogariten edhe rrugët për qasje brenda blloqeve të funksionet e sipërpërmendura nëse i përgjigjen karakterit të përgjithshëm të zonës. Pas vendimit mbi komasacionin e tokës, drejtorja për gjeodezisë bën regjistrimin e tokës në librin e kadastrit. Pas këtij procesi bashkëpronarët mund të aplikojnë për leje urbanistike sipas kushteve të planit rregullues. Mundësitë riparcelimit janë paraqitur në pjesën grafike ku janë prezantuar ndarjet ekzistuese si dhe ndarjet e propozuara.

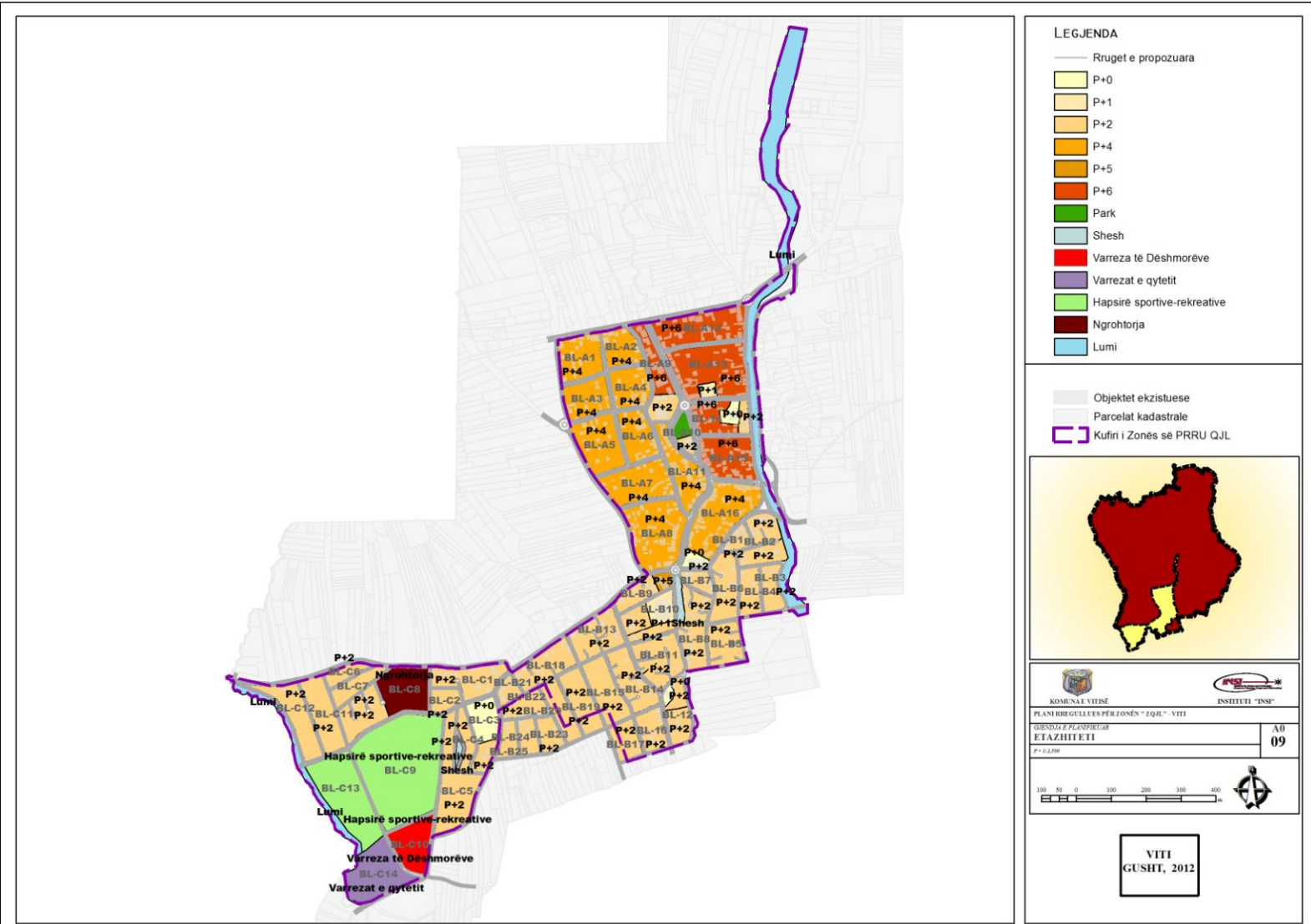
Tolerimet e lejuara janë të dhëna me qëllim të mundësimit të ndërtimit në etapa bazuar në kërkesën e investitorëve dhe situatën reale të investimeve.

### **Etazhiteti dhe lartësia**

Lartësia dhe etazhiteti janë kushte më rëndësi për përcaktimin e vëllimit të ndërtesës. Lartësia e ndërtesës është e varur nga madhësia e ngastrës dhe destinimi ndërsa është ngushtë e ndërlidhur me distancën nga ndërtesat fqinje.

Lartësia maksimale në pjesën Qendrore është P+6, kurse në pjesën Jugore lartësia maksimale e lejuar është P+2. Ndërtimet e reja kërkojnë bashkimin e ngastrave dhe krijimin e ngastrave me sipërfaqe të mjaftueshme për zhvillimin e etazhitetit P+6 dhe P+2. Lartësia maksimale për P+6 është 22 m, kurse për e P+2 është 10m.

Me qëllim të sigurimit të diellosjes së mjaftueshme duhet të respektohen disa kufizime në lidhje me lartësinë e nënkulmit dhe tërheqjen nga fasada. Në rast se muret periferike të nënkulmit nuk janë më të larta se 1m, atëherë nuk ka nevojë për tërheqje. Mirëpo, në rastet kur muret periferike të nënkulmit janë më të larta se 1m, atëherë duhet të tërhiqen nga fasada e kateve të mëposhtme për së paku 2.5m.



Harta. 21. Etazhiteti



### **Sipërfaqja e lirë / e pandërruar**

Madhësia e kësaj sipërfaqe brenda ngastrës për është kusht themelor që duhet të respektohet me qëllim të sigurimit të funksionimit të duhur të shëndetshëm. Siç u pa më herët, te koeficienti i ndërrueshmërisë, sipërfaqja e lirë brenda ngastrës varet prej funksionit, madhësisë së ngastrës dhe etazhitetit. Madhësia e sipërfaqes së lirë brenda ngastrës është 50% të banimi P+6 dhe 60% te ndertesat P+2.

Në kuadër të hapësirës së lirë, është e nevojshme të sigurohen sipërfaqe të gjelbëruara dhe sipërfaqe për qasje dhe parkim.

### **Sipërfaqja e gjelbërimit në ngastër**

Sipas rregullave raporti mes gjelbërimit dhe sipërfaqes totale të parcelës duhet të jetë së paku 20%.

#### *Sigurimi i qasjes në ngastër dhe parkimit*

Parkimi i veturave për nevoja të banorëve të ndërtesave të banimit duhet të sigurohet në parcelën e vet ndërtimore, jashtë sipërfaqes publike të rrugëve. Numri i vendeve të parkimit duhet të sigurohet sipas normativave të përshkruara më herët.

Kushtet për qasje automobilistike në ngastër janë:

- Kyçja në ngastër nga rruga përmbledhëse nuk është zgjidhje e dëshiruar. Duke pasur parasysh gjendjen ekzistuese dhe mundësinë e adaptimit të strukturave ekzistuese sidomos në jug të zonës, duhet të parashihen edhe qasjet nga ky nivel i rrugëve. Distanca optimale e këtyre qasjeve është min. 50 m nga rruga tjetër.

- Distanca në mes kyçjeve në ngastër nga rruga lokale duhet të jetë min. 40 m

- Kyçjet në ngastër nga rruga për qasje mund të jenë të shpeshta sipas nevojës

Në raste të emergjencave duhet të mundësohet qasje sa më e lehtë dhe e shpejtë e zjarrfikësve. Për këtë qëllim duhet të parashihet gjerësia minimale prej 4m për qasje.

Gjatë fazave të zhvillimit, në rast të pamundësisë së zhvillimit të një parcele ndërtimore për një kohë të caktuar, apo të pamundësisë së bashkimit të pronave të caktuara, duhet të mundësohen edhe hyrjet e përkohshme në ngastër.

### **Plani Parcelimit dhe riparcelimit**

Zhvillimi i sukseshëm i zonës së qendrës është i rëndësisë së madhe dhe se ky zhvillim mund të jetë i realizueshëm vetëm nëse merret parashysh njëri nga komponentat kryesor e ai është rregullimi i pronës private me anë të procesit të parcelimit dhe riparcelizimit.

Planifikimi i tokës duhet të zhvillohet në atë mënyrë që të dëmtoj sa më pak pronarët.

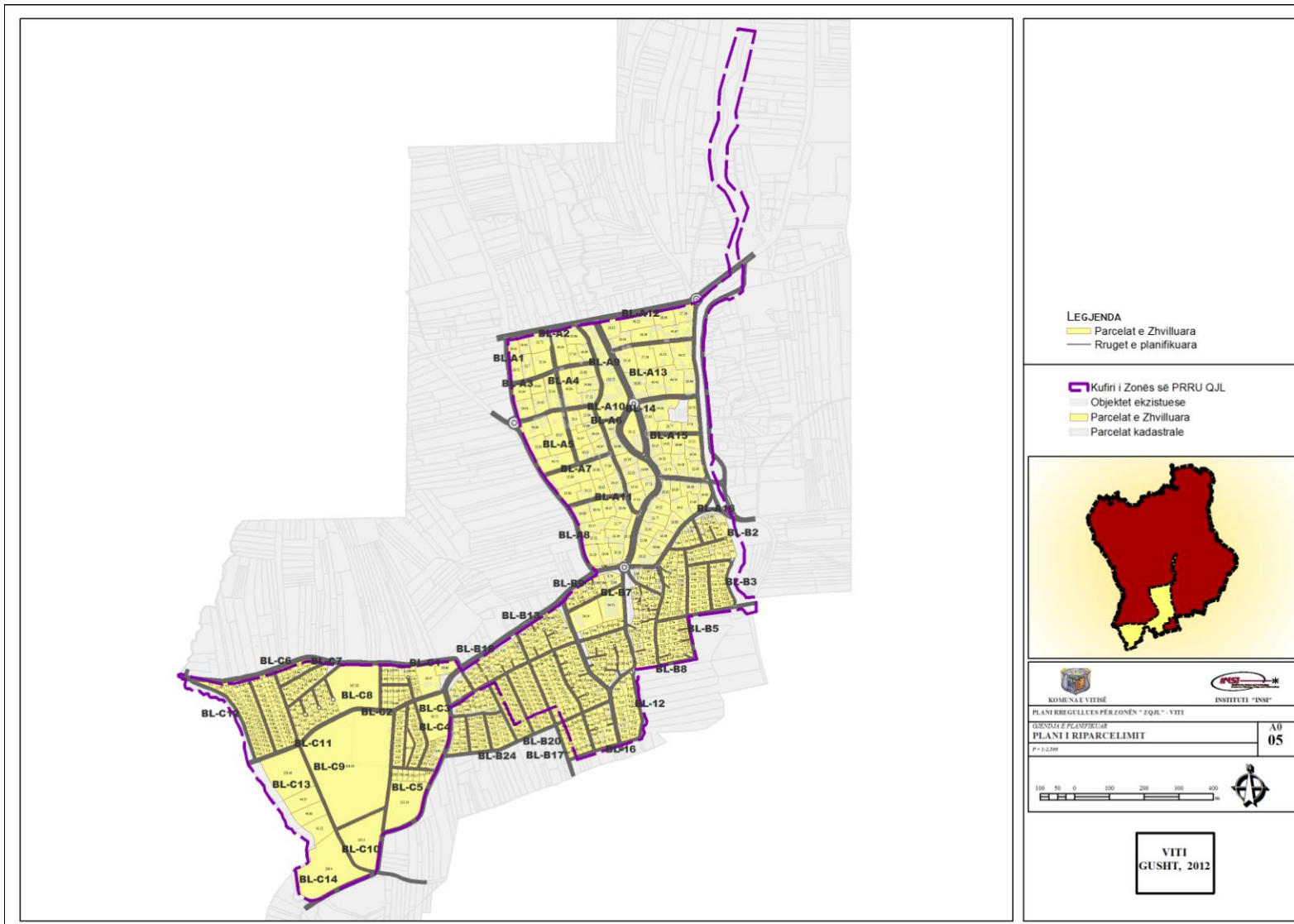
Plani i parcelimit dhe riparcelimit është punuar sipas standardeve dhe është prezantuar grafikisht duku u munduar të ruaj ose ketë intervenime në sa më pak parcela ekzistuese.

**Parcelimi**– Hapësira e cila përfshihet me ZQJL është ndarë në blloqe urbane të banimit individual dhe kolektiv dhe brenda këtyre blloqeve urbane është bërë një plan parcelimi. Parimi bazë i shfrytëzuar për këtë plan parcelimi ka qenë të ndërtohen parcela të rregullta me sa më pak intervenime në parcelat ekzistuese. Parcelat urbanistike janë formuar sipas udhëzimeve nga Detyra Projektuese, dhe duke respektuar norma dhe standarde evropjane për funksionimin e banimit individual dhe kolektiv. Te blloqet e banimit individual janë formuar parcela nga tre (3) deri në gjashtë (6) ari. Te banimi kolektiv janë formuar parcela prej dymbëdhjetë (12) deri në pesëmbdhjetë (15) ari, të vetëdëshëm se parcelat në gjendjen ekzistuese janë më të imta besojmë se do të hasim në kërkesa për leje ndërtimi me parcela me sipërfaqe të ndryshme nga ato që i kemi paraparë në planin e Parcelimit dhe Riparcelimit, në këto raste besojmë se mundë të bëhet edhe një riparcelim dhe të ipet leje ndërtimi në parcela me sipërfaqe edhe më të vogla por jo më pak se 2 ari në banim individual dhe jo më pakë se 7 ari në banimin Kolektiv.

Në raste kur kemi kërkesa për leje jashta asaj që është parapar në pjesën grafike organet komunale mundë të japin leje ndërtimore nga një ekip e veqant e cila do të vlerësoj mundësin e dhënjes së lejës dhe kushtet në të cilat ipet leja. Ekipa do të përbëhet prej 5 anëtarëve; një Arkitekt, një ingjinjer ndërtimi, një ekspert mjedisor, një ekonomist dhe një jurist, pëlqimi për leje të tilla aprovohen në kuvendin komunal.

Plani i prezantuar grafikisht i Parcelimit dhe Riparcelimit është varianti më i përshtatshëm për zbatim bazuar në standarde dhe norma urbane në të cilin mundë të ketë ndërhyrje vetëm në raste të kërkesave të lartpërmendura.

Në cilindo rast hapësirat e parapara për rrugë dhe hapësirat tjera publike duhet të ruhen dhe komuna duhet të vendosë ti eksproprij me qmim të tregut këto hapësira me destinim publik ose të bëj komasacion urban brenda bllokut dhe pronarëve në bazë të përqindjes së pronës që posedojnë brenda bllokut, t’u merret hapësira për destinim publik.



Harta nr. 22. Plan i parcelimit

## Komasacioni urban

Komasacioni i pronës bëhet me qëllim të krijim të gjendjes së re pronësore dhe fizike (me madhësi të mjaftueshme për destinimin e caktuar, formë të rregullt dhe pronë me qasje në rrugë publike) ku mundësohet planifikim racional dhe rregullim hapësinor sipas Planit Rregullues Urban. Komasacioni i tokës njëkohësisht rregullon të drejtat pronësore, gjegjësisht përcakton pjesëmarrjen e pronarëve në pronën e krijuar.

Komasacioni nisë atëherë kur në pajtim me planin rregullues urban paraqesin kërkesën pronarët e më së paku 70% të pronës së përgjithshme.

*Kërkesës për komasacion të pronave duhet bashkangjitur:*

- listën pronarëve, ngastrave dhe sipërfaqja e tyre. Duhet cekur nëse në hapësirën e komasacionit hyn vetëm një pjesë e ngastrës ekzistuese dhe të tregohet sipërfaqja e saj.
- kompania gjeodezike e cila do të realizoj komasacionin në aspektin teknik
- realizuesi i komasacionit (p.sh investitori), i cili bart procesin deri në përfundim dhe mbulon shpenzimet e komasacionit.

Pjesëmarrësit në komasacion janë të gjithë pronarët e tokave / investitorët të cilët marrin pjesë në pronën e përbashkët të krijuar (si është vendosur me plan rregullues, apo me kushte urbanistike).

Vendimi për komasacion merret nga organet kompetente komunale. Me marrje të vendimit në tokën e cila ka kaluar procesin e komasacionit nuk lejohet shitja (përveç në mes pjesëmarrësve në komasacion apo komunës), dhe ushtrimi i veprimtarive individuale.

Procesi i komasacionit udhëhiqet nga komisioni profesional i formuar në kuadër të organeve komunale, i përbërë nga një urbanist, një gjeodet dhe një jurist. Pjesëmarrësit në komasacion mund të zgjedhin përfaqësuesin apo një këshill përfaqësues.

Rregullimi i kufijve dhe marrëdhënieve pronësore para procesit të komasacionit. Para procesit të komasacionit duhet të bëhet rregullimi i marrëdhënieve pronësore dhe përcaktimi i saktë i kufijve.

Të gjitha rrugët e reja në prona private, hapësirat e gjelbërta dhe hapësirat tjera që shkojnë në shërbim të blloqeve duhet të plotësohen në llogari të pronave private duke participuar secili pronar me përqindje të pronës së tij aq sa i takon. Variant tjetër, të gjitha këto hapësira të rrugëve të reja në prona private, hapësirat e gjelbërta dhe hapësirat tjera të shpronsohen nga Komuna.

Të dhënat e reja futen në elaboratin në të cilin bazohet procesi i komasacionit. Vlerësimi i patundshmërisë bëhet me qëllim të përcaktimit të pjesës së secilit pronar në pasurinë e përbashkët.

Kjo bëhet nga një agjent i pavarur i pronave i autorizuar dhe pranuar nga së paku 70% të pronarëve.

Vlerësimi i patundshmërisë përmban:

- madhësinë e ngastrës
- pozita e ngastrës dhe qasja e saj në rrugë publike
- madhësia e ndërtesës (nëse ekziston ndërtesa)
- mosha e ndërtesës (nëse ekziston ndërtesa)
- destinimi i ndërtesës (nëse ekziston ndërtesa)
- leja e ndërtimit (nëse objekti pa leje, nuk konsiderohet)

Vlera e patundshmërisë përcakton vlerën e pjesëmarrjes së secilit pronar në pasurinë e përbashkët në përqindje.

### ***Kontrata mbi komasacionin***

Të gjithë pronarët në hapësirën e komasacionit duhet të lidhin kontratë mbi komasacion. Kontrata duhet të përmbajë propozimin e bashkimit të pronave, gjegjësisht pronën e re si dhe pjesëmarrjen e secilit në atë pronë.

#### *Regjistrimi në kadastër*

Pas vendimit mbi komasacionin e tokës, drejtorati i gjeodezisë bën regjistrimin e tokës në librin e kadastrit. Pas këtij procesi bashkëpronarët mund të aplikojnë për leje urbanistike sipas kushteve të planit rregullues. Mundësi të riparcelimit janë paraqitur në pjesën grafike ku janë prezantuar ndarjet ekzistuese si dhe ndarjet e propozuara.

Tolerimet e lejuara janë të dhëna me qëllim të mundësimit të ndërtimit në etapa (bazuar në kërkesën e investitorëve dhe situatën reale të investimeve.

## **NORMAT DHE STANDARDET TEKNIKE PËR ZHVILLIM URBAN**

Normat, rregullat, dhe standardet e projektimit urban janë plotësimi teknik dhe praktik i domosdoshëm dhe si të tilla janë të detyrueshme për të gjitha organizmat projektuese dhe hartuese nga sfera e planifikimit hapësinor rregullues dhe studimeve urbane.

Elementet perberese te zones se trajtuar me plan rregullativ janë :

- A ) terrenet e banimit
- B ) terrenet shoqërore
- C ) terrenet e gjelbërta
- D ) terrenet sportive dhe hapësirat për lojë fëmijësh
- E ) rrugët, vendqëndrimet dhe sheshet (sipërfaqet e lira)

A ) Në terrenet e banimit përfshihen njësitë urbane të banimit dhe rrugët e mbrendshme midis tyre . Pjesë përbërse e tyre janë edhe parcelat e çerdheve, kopshteve, shkollave fillore dhe shërbimeve të përditshme tregtare dhe komunale. Terenet e banimit ndahen në njësi strukturore urbane në mvarshmëri të hapësirës territoriale dhe numrit të banorve. Njësitë strukturore urbane të tereneve të banimit janë:

- grup banimi
- bllok banimi
- kompleks banimi
- lagje banimi

Në mvarshmëri të pikëvështrimit nga madhësia territoriale dhe numri i popullatës mund të analizohen parametrat e zhvillimit urban kurse e përbashkëta e të gjithave është se sipërfaqe ndërtimi maksimalisht duhet të jetë 4.5 m<sup>2</sup> / banor.

Grup banimi është njësia më e vogël strukturore urbane me popullatë deri në 1.000 banorë dhe sipërfaqe deri në 1,5 Ha me S bruto= 15.5 -16 m<sup>2</sup> / banor.

Blloku i banimit është njësi strukturore urbane e përbërë prej 3- 4 grupe banimi me populate prej 3000 - 4000 banorë dhe sipërfaqe 6 - 8 ha me S bruto= 20 m<sup>2</sup> / banor.

Kompleksi i banimit është njësi strukturore urbane e cila përbëhet nga disa blloqe banimi me populate prej 6000 - 8000 banorë dhe sipërfaqe 16 - 20 ha.

Lagje banimi është njësia urbane më e madhe e cila perbehet nga dy komplekse banimi me popullatë prej 12-16 mije banorë dhe sipërfaqe 32 - 40 ha.

Në përbëje të saj ka shërbime të përqendruara tregtare, komunale, sociale, kopësht, çerdhe, dy shkolla fillore, një shkollë të mesme, parku i lagjes, terene sportive të të

gjitha grup moshave, shërbimi shëndetësor dhe administrativ, sallë koncertesh, biblioteke etj.

B ) Në terrenet shoqërore përfshihen objektet e çerdheve, kopshteve dhe shkollat. Treguesit normativ për objektet shoqërore janë: 2.0 m<sup>2</sup> / 1 fëmijë – nxënës kurse sipërfaqet e nevojshme për parcelat e tyre mund të jenë:

- Parcelat e çerdheve dhe kopshteve 0,3 - 0,4 ha për një çerdhe ose kopësht
- Parcelat e shkolles fillore 0,6 – 1.0 ha.
- Bllokut të banimit për popullatën e tij i duhet një çerdhe dhe një kopësht
- Kompleksit të banimit për popullatën e tij i duhen dy çerdhe ,dy kopshte dhe një shkollë fillore.

C ) Në terrenet e gjelbërta bëjnë pjesë :

- sipërfaqet e parqeve apo lulishteve të grupit të banimit 3.0 -4.0 m<sup>2</sup> / banor
- sipërfaqet e parqeve apo lulishteve të lagjes së banimit 1.0 -2.0 m<sup>2</sup> / banor
- sipërfaqet e gjelbërimit rrugor dhe brigjeve ujore 1.0 m<sup>2</sup> / banor
- sipërfaqet e gjelbërimit të objekteve shoqërore 2.0 m<sup>2</sup> / banor

D ) Në terrenet sportive dhe hapësirat për lojë fëmijësh bëjnë pjesë sipërfaqet e nevojshme për terene sporti sipas grupmoshave dhe hapësirat për lojë fëmijësh :

- për bllok banimi sipërfaqe për terene sporti 0,5 m<sup>2</sup> / banor
- për kompleks banimi sipërfaqe për terene sporti 1.5 m<sup>2</sup> / banor
- për lagje banimi sipërfaqe për terene sporti 1.5 m<sup>2</sup> / banor
- për grup banimi sipërfaqe për lojë fëmijësh 1.3 m<sup>2</sup> / banor
- për bllok banimi sipërfaqe për lojë fëmijësh 1.5 m<sup>2</sup> / banor
- për kompleks banimi sipërfaqe për lojë fëmijësh 1.5 m<sup>2</sup> / banor
- për lagje banimi sipërfaqe për lojë fëmijësh 1.5 m<sup>2</sup> / banor

E ) Rrugët, vendqëndrimet dhe sheshet (sipërfaqet e lira) bëjnë pjesë :

- Sipërfaqet e rrugëve kryesore të qytetit së bashku me trotoret
- Sipërfaqet e rrugëve brenda lagjeve dhe komplekseve të banimit
- Sipërfaqet e shesheve dhe hapësirave të lira
- Sipërfaqet e vendqëndrimeve të automjeteve ( të hapura ose të mbyllura )

Sipërfaqet e rrugëve kryesore të qytetit së bashku me trotoret

- Rrugët e kategorisë së I – rë : Rrugët me 4 - 6 korsi kalimi janë rrugët e kryesore të shërbimit urban dhe rrugët unazore të qytetit me trafik të rëndë .

- Rruget e kategorisë së II – të : Rruget me 3 - 4 korsi kalimi janë rruget qe ndajne lagjet banuese te qytetit nga njera tjetra .
- Rruget e kategorisë së III – të : Rruget me 2 korsi kalimi janë rruget e mbrendshme te lagjeve banuese.
- Rruget e kategorisë së IV – të : Rruget me 1 - 2 korsi kalimi janë rruget e mbrendshme te blloqeve te banimit .

Sipërfaqet e rrugëve brenda lagjeve dhe komplekseve të banimit

- Rrugë me dy korsi kalimi + dy breza parkimi
- Rrugë me dy korsi kalimi + një brez parkimi
- Rrugë me një korsi kalimi + dy breza parkimi
- Rrugë me një korsi kalimi + një brez parkimi

Ndalesat e kyçjeve në rrugë dhe kyqjet në rrugë sipas kategorive të tyre

Ndalohet dalja në rrugët e kategorisë së parë nga rrugët e kategorisë së katërt .

Ndalohet dalja e çdo rruge më afër se 50 m nga kryqëzimi . Distanca minimale e daljeve në rrugët e kategorisë së I-rë e II-të duhet të jetë 100m. Distanca minimale e daljeve në rrugët e kategorisë së III-të e IV-të duhet të jetë 50m

Kryqezimet e rrugëve sipas kategorive bëhen :

- Me disnivel apo me rreth për dy rrugë të kategorisë së parë
- Me disnivel apo me rreth për rrugë të kategorisë së parë me rrugë të kategorisë së dytë
- Sipas kushteve në dispozicion për rrugët e kategorive tjera

Rrugët e kategorisë së pare dhe te dytë nuk duhet të përshkojnë : grupin e banimit , bllokun e banimit , kompleksin e banimit dhe lagjen e banimit.

Sipërfaqet e shesheve dhe hapësirave të lira

Sipërfaqet e shesheve dhe hapësirave të lira përbëjnë sipërfaqet e nevojshme për shtrirjen e infrastrukturës rrugore dhe sipërfaqen e hapësirave të lira :

Treguesit normativ janë :

- Për grup banimi sipërfaqe për rrugë dhe sheshe midis grupeve 1.5 m<sup>2</sup> / banor
- Për kompleks banimi sipërfaqe për rrugë dhe sheshe 3.0 m<sup>2</sup> / banor
- Për të gjitha kategoritë e tereneve të banimit nga grupi i banimit e deri te lagja e banimit nevojiten sipërfaqe për hapësira të lira 10,0 m<sup>2</sup> / banor

Sipërfaqet e vendqëndrimeve të automjeteve ( të hapura ose të mbyllura )



Sipërfaqet e nevojshme për zhvillimin e parkimeve të hapura dhe të mbyllura janë 15 m<sup>2</sup> / 1 parkim :

- per banesa kolektive nje vendparkim per familje 1 / 1
- për biblioteka një vendparkim / 25 veta 1 / 25
- për qendra tregtare një vendparkim / 3 veta 1 / 3
- për qendra shëndetsore një vendparkim / 25 veta 1 / 25
- për objekte shoqërore 0.10 m<sup>2</sup> / banor zone

Banor zone është numri i banorve të një zone që i shërben objekti i mësipërm

### Banimi

Sipërfaqja e destinuar për banim, paraqet pjesën më të madhe të sipërfaqes së lokacionit. Në sipërfaqen më të madhe banimi propozohet të jetë i përzier dhe atë shumë-banesor blloqe A ne pjesët më qendrore të zones, kurse ai individual planifikohet në blloqet B dhe C.

(shih hartën e destinimit të sipërfaqeve).

Ndarja në blloqe urbane në kuadër të zonës qendër paraqet bazë të mirë për zhvillimin e ardhshëm në infrastrukturë ekzistuese dhe atë të planifikuar, ndërtim ekzistues dhe të planifikuar si në atë individual, kolektiv, publik, etj.

Zona Qendër ka kërkesa sa i përket sipërfaqes për ndërtim ku me qëllim të ruajtjes dhe shmangies së zhvillimeve të pa planifikuara kërkesat për banim do të balancohen me mundësitë reale hapësinore si dhe një planifikim të mirëfilltë hapësinor të zonës duke mbrojtur pronën individuale dhe atë publike.

Duhet të kemi parasysh kërkesat si të sektorit privat dhe publik me qëllim që të jenë në harmoni me mjedisin .

Qëllimet kryesore dhe primare në zonën e banuar janë:

- Sigurimi i banimit cilësor për të gjithë banorët;
- Planifikimi i hapësirave të reja për banim të përzier me dendësi më të madhe;
- Regjenerimi i hapësirave ekzistuese të banimit dhe ngritja e cilësisë;
- Ripërtëritja e ndërtesave ekzistuese me vlerë përmes revitalizimit urban, regjenerimit të blloqeve përmes hartimit të planeve detale urbane;

- Krijimi i hapësirave të reja për afarizëm ose përmbajtje tjera të nevojshme;
- Avancimi i jetës sociale të banorëve të qendrës së qytetit, përmes planifikimit të hapësirave të lira, të gjelbëruara, lojërave për fëmijë, fushave të sportit, etj;
- Përparimi i kushteve të banimit që nënkupton qasje të lehtë për të gjithë, sigurim i numrit të mjaftueshëm të vend parkimeve bazuar në standarde të larta;
  - Sigurimi i një banimi atraktiv duke reduktuar trafikun (zhurma, ndotja) në zonat e banimit dhe duhet përforcuar elementet e gjelbërimit;
- Planifikimi drejt standardit, mesatarisht 4.5 banor për njësi banimi.

### **DENDËSIA BANIMIT**

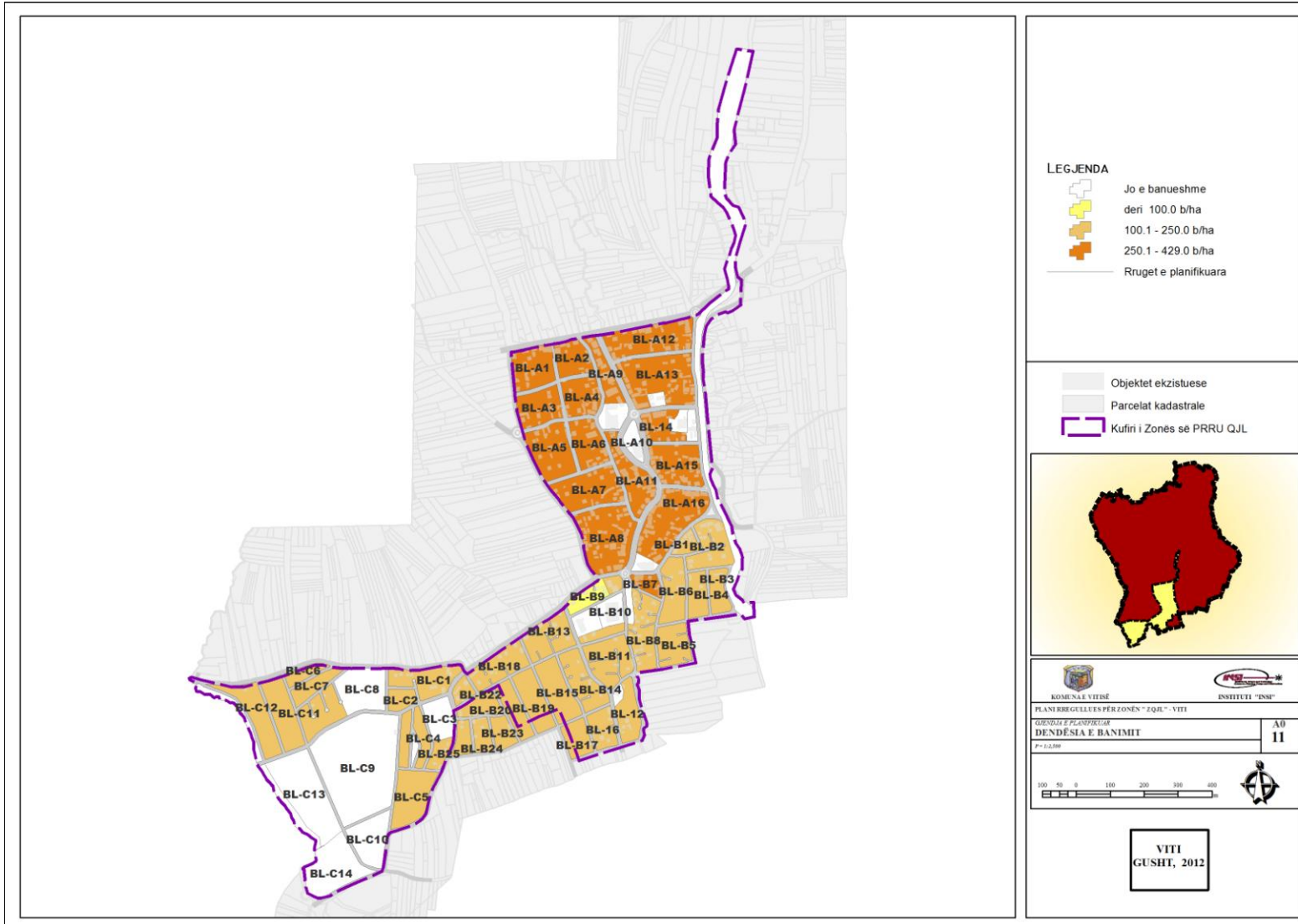
Konceptualisht propozimi për zhvillimin e ardhshëm të zonës “ZQJL” përkrah zhvillimin e banimit të ulët dhe individual, për shkak që të gjitha parashikimet e rritjes së popullsisë nuk tregojnë që në 10 vitet e ardhshme do të ketë rritje te atillë që do të arsyetonte nevojën e densifikimit dhe vertikalizimit të banimit.

Qëllimet kryesore janë:

- Zhvillimi i banimit të lartë kolektiv max. deri në etazhen P+6;
- Zhvillimi i banimit të ulët individual max. deri në etazhen P+2;
  - Ruajtja e një zone atraktive për banim individual dhe kolektiv ku lartësia maksimale e ndërtesës do të jetë 9m per banim individual dhe 20 metra për banim kolektiv.

Dendësia banimore e propozuar rezulton me dendësi të mesatare dhe ky nivel i rritjes së dendësisë mjafton për më shumë se 10 vitet e ardhshme. (Tabela..... e koeficienta të shfrytëzimit dhe destinimeve të sipwraqeve).

Dendësia e banimit gjatë periudhës 5 deri në 10 vjeçare mundë të arrijë në bazë të trendëve të parapara të zhvillimit deri në maksimum 400 banor për ha, kurse mesatarja 356 b/ha në zonën për banim kolektiv(zona Qendër) dhe maksimum 151 banorë për ha, kurse mesatarja 106 b/ha në zonën jugore ku është e destinuar për banim individual.



Harta nr. 23. Dendësia e banimit

### Afarizmi

Do të zhvillohet në nivelet përdhese dhe katet e para në bllok. Kryesisht afarizmi është I paraparë të zhvillohet përgjatë rrugëve kryesore por edhe rrugëve të cilat I ndajnë blloqet, ato të cilat mendohet të jenë më të frekuentuara dhe më atraktive për zhvillimin e afarizmit. Afarizmi do të zhvillohet përgjatë rrugës “Hoxhë Jonuzi” dhe “2 Korriku”, në të dyja anët përgjatë rrugës “Adem Jashari”, në të dyja anët e rrugës “Brigada 173”, po ashtu afarizmi është I paraparë të zhvillohet në hapsirat e Shtëpisë së mallrave, në hapsirat e tregut të gjelbërt dhe në disa rrugë të planifikuara mes blloqeve urbanistike. (Shih hartën e përmbajtjeve atraktive).

### Hapsirat për sport dhe rekreacion

Përfshihen sipërfaqet e dedikuara për sport dhe rekreacion ne zonat e lira duke përfshirë përmbajtjet për sport(objekte/fusha sportive, pishina te hapura), sipërfaqet e gjeberta përcjellëse dhe parkingjet e nevojshme. **Harta nrXXX** paraqet zonën e trajtuar me përmbajtjet detale dhe se bashku me analizën tekstuale mund të shfrytëzohet si bazë (organizim hapësinor) për hartimin e detyrave projektuese për planet zbatuese.

### Objekti sportiv-Stadiumi i qytetit

Gjendja ekzistuese e stadiumit te qytetit nuk i plotëson kërkesat ne përmbajtje te saj. Rinovimi i stadiumit duhet te përfshinë ndërtimin e shtigjevepër gjimnastike,tribunave dhe objekti përcjellës për administrate. Zona e stadiumit paraqitur ne pjesën grafike eshte organizuar se bashku me përmbajtjet përcjellëse sipas standardeve të përvetësuara sipas tabelës ne vijim.

Tab. 7. Standardet për objektet sportive

Standardi i përvetësuar	2m2 sip për nr e banoreve në nivel komunal. 1 Stadium për 30,000-50,000 banorë me rradis te shfrytëzimit prej 2 km. Nr i shikuesve ne kapacitet maksimal prej 2000 shikuesve
Te planifikuara	2m2 sip për nr e banoreve ne nivel komunal. 1 Stadium për 30,000-50,000 banorë me rradis te shfrytëzimit prej ? km. Nr i shikuesve ne kapacitet maksimal prej 2000 shikuesve

Burimi i standardeve; Sportski objekti, autor Slobodan N.Ilic f 10

**Palestra e qytetit dhe fushat e hapura** (hendboll, basket, tenis dhe volejboll)

Palestra e sportit është organizuar në pjesën jugore të zonës, pranë memorialit të dëshmorëve me destinim primar shfrytëzimin për aktivitete sportive (sportet individuale, duelet, sportet kolektive dhe programe të ndryshme). Vendshtirja e propozuar e palestrës mundëson një lidhje të mirë me stadiumin e qytetit dhe hapësirën për shumëqëllime në pjesën qendrore. Gjithashtu afërsia me memorialin e dëshmorëve mundëson organizimin e manifestimeve të ndryshme përkujtimore.

	Nr i banoreve ne zonën urbane	Nr i sallave ekzistuese	Nr i sallave te nevojshme	Numri i hapësirave te hapura ekzistuese	Nr i hapësirave te hapura te nevojshme	Dim e rekomanduara për salle	Hapësira e nevojshme shtese dhe mundësia për zgjerim
<b>Standardi i përvetësuar</b>	15000	0	6	0	50 + 5	45X27	30X27.24X24
<b>Te planifikuara</b>	10000	0	1	0	10	45X27	30X27.24X24

Tab. 8. Standardet për palestra sportive

Burimi i standardeve; Sportski objekti, autor Slobodan N. Ilic f 161

<b>Salla për kulture fizike, sport dhe rekreim të qytetareve</b>					
	Nr i banoreve ne zonën urbane	Hapësirat e mbuluara		Hapësirat e hapura	
		Total ne m2	Për banore për m2	Total ne m2	Për banore për m2
<b>Standardi i përvetësuar</b>	15000	3026	0.2	36620	2.38
<b>Te planifikuara</b>	15000	3026	0.2	36620	2.38

Hapësirat e hapura përcjellëse-terrenet sportive të rregulluara sipas shfrytëzimit përkatës (hendboll, futboll të vogël, basketboll, tenis dhe volejboll) shërbejnë për nevojat e qytetareve, aktivitetet jashtëshkollore dhe rinisë studentore sikurse edhe klubeve/shoqërive të ndryshme sportive. Organizimi i zonës së destinuar për sport dhe rikrijim në PZHU mundëson akomodimin e 10 fushave sportive me përmbajtjet e tyre përcjellëse.

Tab.9. Standardet për salla të edukatës fizike

Burimi i standardeve; Sportski objekti, autor Slobodan N. Ilic f 161

### Pishina qëndrore e qytetit

Brenda zonës së planit rregullues ekziston një pishinë, mirëpo kapacitetet (pishina ekzistuese është destinuar kryesisht për rikrijim dhe jo për sportet ujore) dhe pozita gjeografike e saj paraqesin nevojën për destinimin e një zone të posaçshme qëndrore.

Kompleksi i sipërfaqeve ujore (kompleksit të pishinave për sport dhe rekrijim, analizuar edhe në aspektin pronësor, është planifikuar në pjesën perëndimore e destinuar për përmbajtje sportive dhe rekreative sipas PZHU. Analizuar nga aspekti i infrastrukturës zona e destinuar me përmbajtje të sipërfaqes ujore ndodhet pranë infrastrukturës së planifikuar për zhvillim dhe në një distancë relativisht të mirë gravituese. Duke pasur parasysh pozitën e përshtatshme gjeografike, zona e destinuar mundëson hartimin e projektit me të gjitha përmbajtjet e kërkuara.

Pjesa grafike e paraqitur është hartuar bazuar në standardet e kërkuara sipas tabelës në vijim:

**Tab. 10. Standardet për pishina**

	Nr i banoreve i hapësirës gravituese	Sipërfaqja ujore për banorë m <sup>3</sup> /banorë	Sipërfaqja e përgjithshme ujore në m <sup>2</sup>	Parkingu		Sipërfaqe të gjelbëruar në rrethine 3m <sup>2</sup> /banorë
				Nr i automjeteve	Nr i biçikletave	
<b>Standardi i përvetësuar</b>	20,000	0.10	2000	100	200	60000
<b>Te planifikuara</b>	15,000	0.10	1721	105	200	28,300

Burimi i standardeve; Sportski objekti, autor Slobodan N. Ilic f 391.

### Sheshet , hapësirat e gjelbërimit dhe sipërfaqet ujore

#### 1. Sheshet

Sheshet janë hapësira publike të dedikuara për lëvizjen dhe tubimin e qytetarëve. Sheshet kryesore të rregulluara me këtë plan janë:

**Sheshi qendror** në zonën e destinuar për sport dhe rikrijim i cili mundëson shfrytëzimin për shumë qëllime.

**Sheshi përballë objektit te vjetër te komunës** mund të organizohet me kufizim te qarkullimit automobilistik gjate periudhës kohore të përcaktuar.

**Gjithashtu sheshet tjera duhet te organizohen brenda blloqeve te banimit kolektiv si hapësire e përbashkët për shfrytëzim**

## 2. Parqet/Hapësirat e gjelbërta

Gjelbërimi ne kuadër te parcelës është i detyruar dhe duhet te zbatohet gjate rizhvillimit.

Raporti i sipërfaqes se shputës dhe sipërfaqes se lire është i ndryshueshëm (banim i ulte 30% shputa dhe 70% sipërfaqe e lire; banimi kolektiv max40 % sipërfaqe e shputës dhe 60% sipërfaqe e lire). Raporti i shfrytëzimit te sipërfaqes se lire duhet te jete 80% sipërfaqe e gjelbëruar dhe 20% komunikate.

Hapësira te dedikuara për pushim dhe rekreim te qytetareve, duke pasur parasysh aspektin pronësor e me qellim te zbatimit, janë organizuar hapësira përballë objektit te ri te komunës dhe një brez i zgjeruar ne zone qendrore. Gjare rizhvillimi të zonës se destinuar për banim kolektiv duhet parashihen hapësira për pushim dhe rekreim te banoreve.

## 3. Brezat e gjelbërimit

Janë sipërfaqet ne mes hapësirave me destinim te ndryshëm . Qëllimi kryesor është mbrojtja ndaj emisionit. **Me PRRU, brezat e gjelbërimit** nënkuptohet aleja te drunjtëve përgjatë rrugëve automobilistike.

## 4. Sipërfaqet Ujore

ZQJL-në e përshkojnë lumi Morava e Binçës dhe dy prroska. Gjate rizhvillimit te rrjetit rrugor ekzistues dhe atij plotësues është planifikuar ndërtimi i rrugëve përgjatë breglumit aty ku ishte e mundur me qellim ruajtjen e shtratit te lumenjve dhe krijimin mundësisë për rregullimin e tyre për shfrytëzim publik.

Praktika e kanalizimit të prockave ka rezultuar si e pasuksesshme sidomos pas reshjeve atmosferike (Segmenti për ballë kishës katolike deri te hapja e sajë) duke shkaktuar vërshime. Duke pasur parasysh hedhurinat dhe mbetjet urbane te cilat grumbullohen, kanali ne segmentin e përshkruar duhet të hapet me qellim parandalimin e vërshimeve dhe përfitimin e vlerave mjedisore përgjatë segmentit, varianti tjetër është vendosja e një rrjete selektive në hyrje të zonës e cila do të bën grumbullimin e mbetjeve dhe gjesendeve tjera të cilat duhet të

pastrohen herë pas here sa të jet nevoja nga kompania profesionale për grumbullim të mbeturinave.

### **Trajtimi i hapësirave publike përgjatë lumit “Morava e Binçës”**

Lumi “Morava e Binçës” i cili tangjenton zonën e përcaktuar me PRRU duhet të trajtohet për shfrytëzim publik të hapësirës së breglumit. Komuna do të hartojë projektin zbatues për rigjenerimin e hapësirave publike përgjatë breglumit. Megjithatë, INSI ka analizuar gjendjen ekzistuese dhe janë evidentuar problemet, veçoritë dhe veprimet si në vijim, të cilat mund të pasurohen edhe më shumë gjatë hartimit të detyrës projektuese për projektin zbatues.

#### **I. Analiza e gjendjes ekzistuese**

- Shtrati i lumit bart hedhurina të ndryshme
- Breglumi përgjatë sipërfaqes ujore është i pashfrytëzueshëm
- Sipërfaqja e rregulluar e shtratit të lumit nuk përfshin të gjithë zonën
- Dëmtime të mëdha të argjinaturave dhe ngushtimi i sipërfaqes absorbuese ujore
- Ndërtimi i strukturave të ndryshme të cilat pengojnë vizuarat në zone
- Distance e madhe ndërmjet urave për qarkullim të automjeteve
- Sipërfaqja dhe përpunimi ekzistues i pjesës së rregulluar të shtratit të lumit ka rezultuar i suksesshëm në reduktimin e vërshimeve.

#### **II. Veprimet**

- Pastrimi i mbetjeve urbane përgjatë bregut të lumit dhe përgjatë shtratit të lumit
- Krijimi i hapësirës publike nëpërmjet rregullimit dhe përpunimit adekuat të shtigjeve dhe hapësirave për pushim . Përmirësimi/Krijimi i lidhjeve për këmbësore (veri –jug dhe ndërlidhja me zonat lindje dhe perëndim)
- Vazhdimi i rregullimit të shtratit të lumit në dy segmentet në veri dhe jug . Praktikumi I teknikave të cilat kanë rezultuar të suksesshme në reduktimin përmbajtjeve në shtratin e lumit (Rregullimi I shtratit duke ruajtur hapësirën absorbuese të lumit). Vazhdimi i rregullimit të shtratit të lumit në dy segmentet në veri dhe jug në distance prej 300 m’ në të dyja drejtimet
- Rregullimi i natyral i argjinaturave nëpërmjet mbjelljes së bimësisë . Përmirësimi i argjinaturave me punët e dheut aty ku vlerësohet e nevojshme nëpërmjet mbjelljes së bimësisë/gjelbërimit (bimësi



- adekuate qe forcojnë dhe ruajnë formën e argjaturave), ne zonën e cila përfshihet ne kufirin urban.

### III. Veçoritë e projektit

#### 1. Ri-trajtimi i parkut Rigjallërimi dhe ndërlidhja e me shtigjet e propozuara

Demolomi i strukturave kufizuese (murit rrethues me qellim qasjen me te lehte dhe mos ndërpritje vizuale ne zone.

Rishqyrtimi i Idesë për ndërtimin e strukturës mbi lume- me pamje vizuale nga akset kryesore

#### 2. Krijimi i hapësirave dhe trajtimi i lëvizshmërisë ne zonën e ngushte

Rregullimi i shtegut për çiklizëm dhe rregullimi i shiritit gjelbërues . Ndërtimi i komunikatave lidhëse ne mes rrugës dhe shtratit te lumit. Ndërtimi i shtegut “anëcak” ne pozitat ku shtrati i lumit kufizohet me rrugën si mase e përkohshme deri ne hartimit e planeve përkatëse për zonën kufizuese dhe implementimin e projekteve zbatuese.

Përmirësimi i sipërfaqes se përpunuar të rrugës për lëvizjen e automjeteve dhe mos ndryshimi i qarkullimit(qarkullim njëkahje). Parkingu për nevojat e bizneseve propozohet te zhvillohet me 0° aty ku është e mundur.

- #### 3. Ndërtimi i urës se re për automjete afër urës ekzistuese për këmbësore. Ura e re është pjese kompozicionale e unazës përgjatë sheshit te ngushte e cila është propozim për fazën e pare te projektit. Distanca ne mes dy urave ekzistuese është > 700 m’ kështu qe ndërtimi I urës ne mes është racionale edhe për përmirësimin e qarkullimit te gjithmbarshëm.

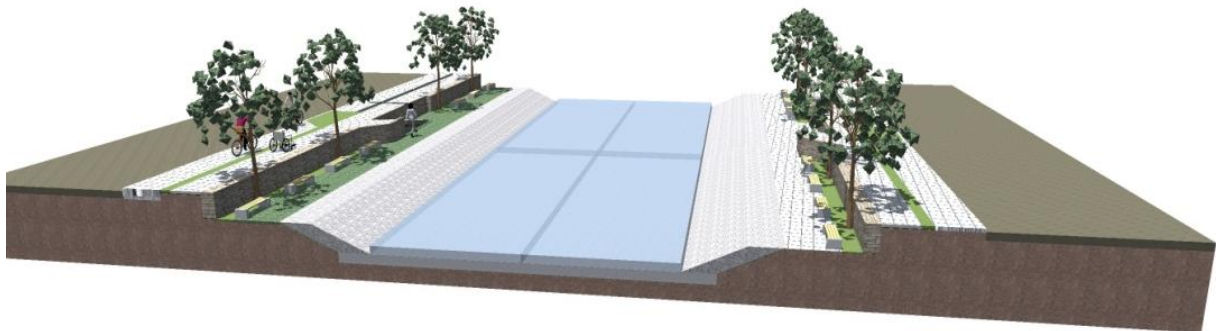


fig.4. Ilustrim i rregullimit të lumit Morava e Binës në ZQJL.



fig. 5. Ilustrim i rregullimit të lumit Morava e Binës në ZQJL.

### Hapsirat publike

Me destinim të sipërfaqeve janë definuar hapsirat publike pjesa më e madhe e tyre janë hapsira të rrugëve, parkingjet, sheshet, parqet, hapsirat rrethi lumit, kurse pjesa tjetër përfshin hapsirat dhe objektet fetare, administraë, shkollë dhe objekte kulturore.

Rrugët si hapsira publike në përgjithësi janë të përcjellura me përmbajtje atraktive dhe hapsira të mjetueshme për kalim të rregullt të makinave, këmbësorëve dhe ciklistëve. Poashtu në disa rrugë janë të parapara edhe parkingjet lineare të cilat ofrojnë mundësi të parkimit të shpejtë dhe pa pengesa të qarkullimit. Parkingje publike janë paraparë edhe në disa pjesë të zonës afër insitucioneve publike si afër objektit të komunes, afër shkollës, qerdhes etj.

Si sipërfaqe tjera publike janë të destinuara sheshet dhe parqet të cilat duhet të jenë të përcjellura me përmbajtje të nevojshme përfshirë ndriqimi, ulëset ,enët për mbeturina etj.

Sipas konceptit të paraparë me PZHU, në hapsirat publike për-rreth lumit është menduar që të zhvillohet parku inteligjent. Me PRRU janë rregulluar hapsirat duke përfshirë shtigjet për këmbësorë, të pasura me ulëse, ndriqim etj; shtiqet për ciklizem; shtigjet e gjelbrimit; si dhe është menduar që në murin anësor përgjat shtigjeve të këmbësorëve të vendosen pllaka me mbishkrime me motive të ndryshme. ( Shih hartën e destinimit të sipërfaqeve)

### Administrata

Në kuadër të ZQJL-së kemi të destinuar 2 hapsira për zhvillime të administratës. Njëra hapsirë ndodhet në pjesën qendrore e cila shërben për regjistrim civil, kurse pjesa tjetër

ndodhet në zonen Jugore e cila shërben për administratën komunale. Hapsirat për zhvillim të administratës duhet të jenë të përcjellura me objekte përkatëse për zhvillim dhe qasje modern të administratës. Objekti I ri I komuës I sapondërtuar I plotëson nevojat hapsirore për zhvillimin e veprimtarisë shërbyese.

### Trajtimi i tërsive urbane

Për ta zbatuar konceptin e densifikimit është e natyrshme që një pjesë e madhe e qendrës së qytetit duhet të kalojë nëpër një proces të rigjenerimit. Blloqet e ndryshme të qendrës së qytetit, varësisht nga vendndodhja, do të duhet t'i nënshtrohen ndryshimeve përmes planeve detale urbane kurse autoritetet komunale do të përcaktojnë zonat parësore për trajtim në bazë të rëndësisë dhe interesit të përgjithshëm.

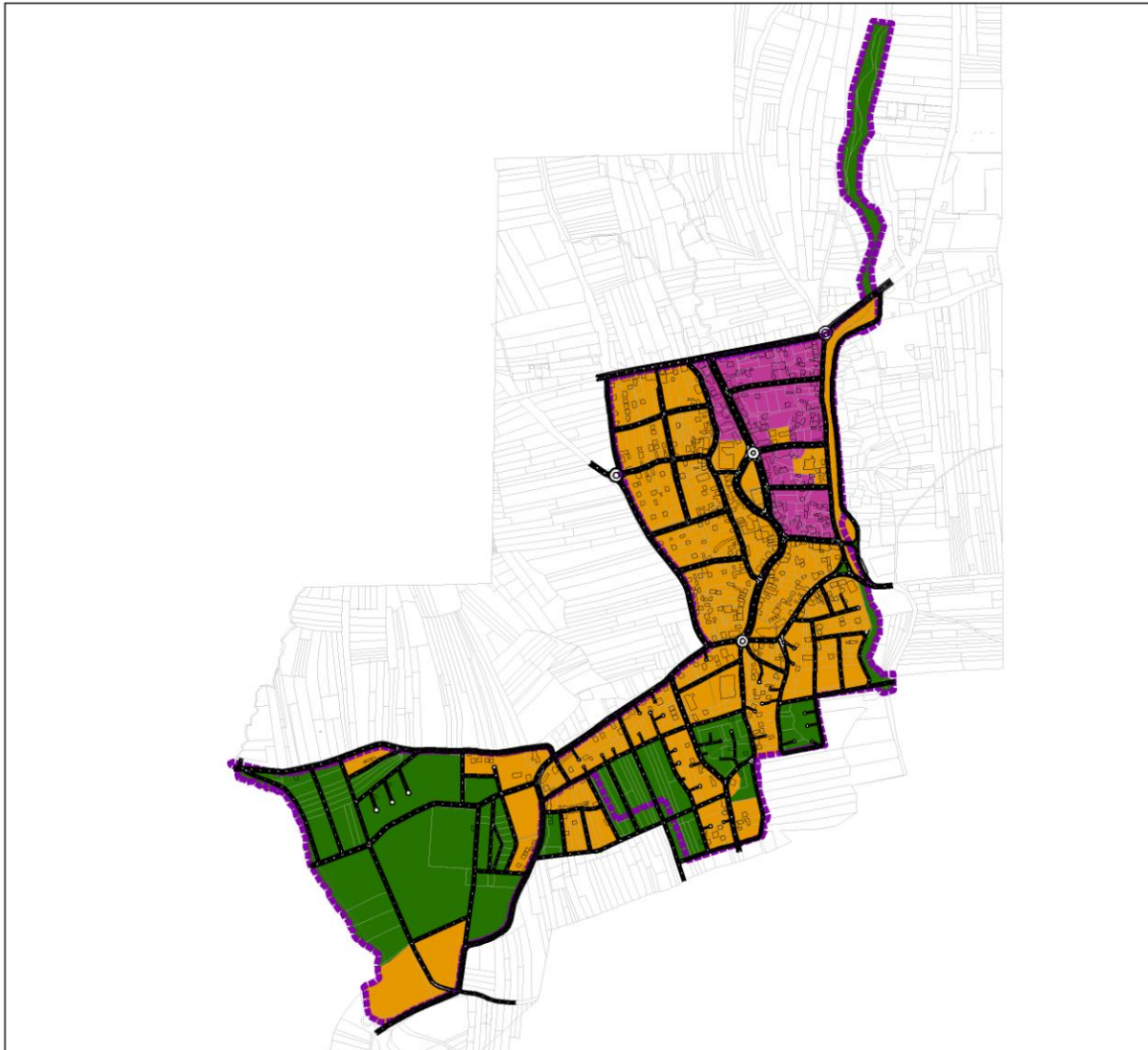
Blloqet urbane kanë karakteristika të veçanta, dhe për këtë arsye edhe forma e trajtimit të tyre ndryshon.

Janë rekomanduar këto mënyra të trajtimit që duhet të shqyrtohen më hollësisht në plane detale urbane:

- Zhvillim i zonës—që parasheh tërësinë e intervenimeve në zonat e ndërtuara ekzistuese apo ndërtimin e ri dhe përparim të hapësirës publike në zonen e Qendrës;
- Rizhvillim i zonës — si një formë e trajtimit që është planifikuar kryesisht për tërësinë urbane të qendrës paraqet intervenimet si: rrënim apo rivitalizimi i strukturave ekzistuese dhe planifikimin e strukturave të reja të banimit;
- Zhvillim i ri—në propozim ka zona të ndara të pa ndërtuara që paraqesin zonat e reja për banim.

Realizimi i planit duhet të bëhet në faza varësisht nga interesi i banorëve dhe investitorëve. Kjo d.m.th se një pjesë e madhe e ndërtesave ekzistuese të banimit duhet të rrënohet, disa objekte ekzistues duhet të adaptohen, ndërsa disa ndërtesa ekzistuese shumë-banesore duhet të rinovohen, rindërtohen ose të ndërtohen, ndërtesa të reja, atëherë kur shtrohet kërkesa nga investitorët në bashkëpunim me banorët.

Të gjitha këto ndryshime nuk mund të realizohen pa marrëveshje me pronarët.



**LEGJENDA**

- Zhvillim i zonës
- Rizhvillim i zonës
- Zhvillim i ri

- Objektet ekzistuese
- Parcelat kadastrale
- Kufiri i Zonës së PRRU QJL

KOMUNA E VITITË	INSTITUTI "INS"
PLANI RREGULLUES PËR ZONËN "ZQJL" - VITI	
GJENDJA E PLANIFIKUAR	
TRAJTIMI I TËRSIVË URBANI	
P = 1:2,000	A0 13

VITI  
GUSHTI, 2012

Harta.24. Trajtim i tërsive urbane

## KUSHTE E RREGULLIMIT

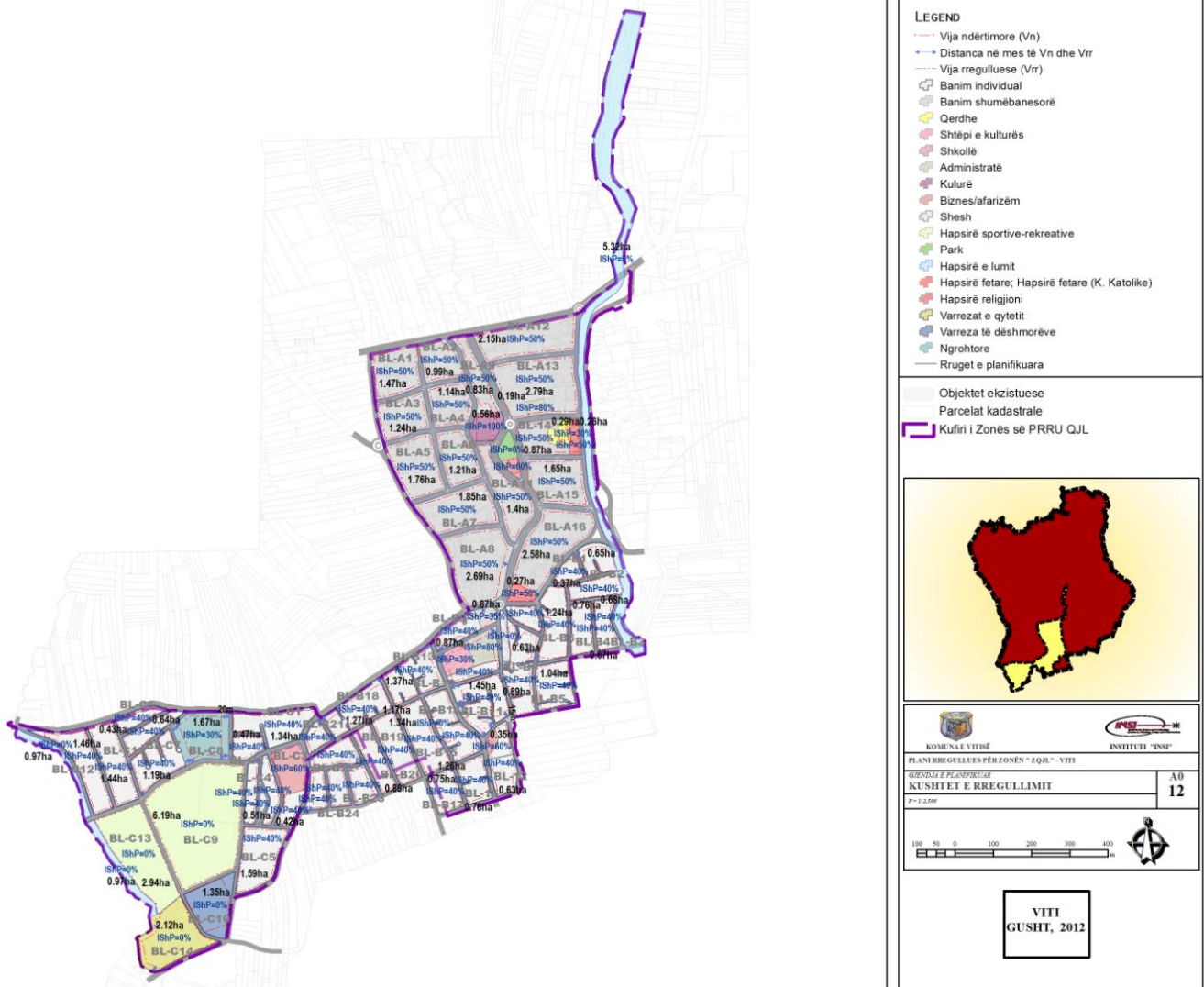
Duke e pasur parasysh madhësinë e zonës dhe nevojës për funksionim dhe menaxhim efikas, është e nevojshme ndarja në njësi më të vogla hapësinore. Bazuar në veçoritë strukturore dhe funksionale si dhe në rrjetin e qarkullimit, me këtë Plan Rregullues janë trajtuar tri zona: qendra, jugu dhe lumi Morava, poashtu këto tri zona janë ndarë në 55 blloqe, zona qendër 16 blloqe të banimit kolektiv dhe zona jugore 39 blloqe të banimit individual.

Blloku është njësi më e vogël hapësinore dhe kufizohet me rrugë lokale të cilat sipas standardeve duhet të kenë distanca prej 75—180 m në blloqet e banimit dhe 90—150 m në blloqet me funksion të afarizmit.

Krijimi i blloqeve mundësohet me krijimin e sistemit efikas rrugor. Me krijimin e sistemit rrugor ortogonal krijohen blloqe perimetrike me sipërfaqe të ndryshme. Në hartën e mëposhtme janë të paraqitura 55 blloqet urbane, ndërsa emërtim është i përkohshëm deri sa të bëhet sistematizimi zyrtar i tërësive hapësinore.

Forma dhe madhësia e blloqeve ndryshon, varësisht nga strukturat ekzistuese apo të propozuara si dha nga rrejtja e qarkullimit. Sa i përket funksionit, nuk është asnjë bllok një funksional. Në shumicën e blloqeve parashihen përmbajtje kryesore të kombinuara me përmbajtje përcjellëse dhe dytësore. Ndarja e tërë zonës në blloqe urbane ndihmon në menaxhimin, zhvillimin dhe orientimin më të lehtë të zonës “ZQJL”.





Harta nr. 25. Kushtet e rregullimit

## Bloqet e banimit të zones Qendër (banimi kolektiv)

### **Bloqet A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 dhe A8**

Qëllimi i përdorimit të këtyre bloqeve është banimi i kolektiv me funksione përcjellëse dhe afarizëm. Këtu janë disa të dhëna lidhur me parcelat të cilat i përbënë këto bloqe veç e veç.

**Bloku A1:** Ky bllok është formuar nga 13 parcela egzistuese, parcela të vogla të cilat nuk e kanë përmbush kushtin për parcelim. Ky bllok ka sipërfaqe prej 1.47ha të cilat janë objekte afariste dhe banim individual, nga këto 13 parcela janë formuar 6 parcela të reja, parcela të rregullta. Siperfaqja më e vogël e parcelës së formuar është 16.41ari dhe parcela më e madhe me sipërfaqe të formuar është 33.34ari.

**Bloku BL-A2** - Këtë bllok e formojnë 9 parcela egzistuese shumë nga to janë të qrrregullta, ky bllok ka një sipërfaqe prej 0.99ha me përmbajtje të objekteve afariste, banim individual dhe lumit, nga këto 9 parcela egzistuese **nga parcelimi janë formuar 4 parcela të reja parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 16.59ari , ndërsa parcela më e madhe e formuar është 39.24ari**

**Bloku BL-A3** - Në këtë bllok i kemi 8 parcela egzistuese të cilat janë kryesisht të gjata të holla dhe të drejta që ka një sipërfaqe prej 1.24ha kryesisht përbëhet prej banimit individual, nga këto 7 parcela egzistuese me parcelim kemi fituar 5 parcela të reja ku dhe kemi parapar rrugën në anën veriore qka nuk ka egzistuar me par.**parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 16.64 ari , ndërsa parcela më e madhe e formuar është 33.41ari.**

**BlokuBL-A4** - Në këtë bllok i kemi 17 parcela egzistuese ku disa nga to janë të gjata të holla e të drejta por një pjesë e tyre janë të vogla e të qrrregullta të cilat duhet rregulluar dhe për shkak se janë shumë të vogla duhet bashkuar për të formuar një parcel të re. Ka një sipërfaqe prej 1.14ha, kryesisht banim individual dhe objekte afariste nga këto 17 parcela egzistuese janë formuar 4 parcela të reja të cilat e përmbushin kushtin e parapar në këtë pjesë kryesisht janë objekte banimit individual. **Parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 17.12, ndërsa parcela më e madhe e formuar është 46.84ari.**

**Bloku BL-A5-** Në këtë bllok në përgjithësi egzistojnë 15 parcela egzistuese që ka një sipërfaqe 1.76ha,e cila kryesisht përbëhet prej banimit individual dhe një objekt i banimit kolektiv.këtu kemi parcela të drejta dhe të qrrregullta, të vogla. **Parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 31.91ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar është 63.07ari.**

**Bloku BL-A6-** Në bllok egzistojnë 20 parcela egzistuese të regjistruara të cilat janë shumë të qrrregullta të vogla ku shumë nga to duhet bashkuar për të formuar një parcel të vetme ngase



ashtu si janë nuk plotsojn kushtin paraparë, sipërfaqja e këtij blloku është 1.21ha në këtë hapsirë kemi objekte afariste .kryesisht objekte te banimit individual dhe kemi një object të banimit kolektiv, nga 20 parcela sa janë egzistuese janë formuar 7 parcela të reja me parcelim.

**Parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 15.94ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar është 21.57ari.**

**Blloku BL-A7-** Ky bllok përmban 25 parcela egzistuese problematike është se shumica e parcelave janë shum të vogla dhe shum të qrrregullta ky bllok ka një sipërfaqe 1.85ha .kryesisht janë për banim individual, nga këto parcela me anë te parcelimit i kem krijuar 7 parcela të reja të rregullta. **Parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 18.82ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar është 53.96ari.**

**Blloku BL-A8-** Në këtë bllok i kem 33 parcela egzistuese edhe këtu vlenë e njëjta me bllokun e mësipërm ku shumica e parcelave egzistuese janë të qrrregullta dhe të vogla ka një sipërfaqe prej 2.69ha,përbëhet prej objekteve të banimit individual dhe objekteve të banimit kolektiv si dhe me lokale të vogla afariste, nka këto parcela egzistuese janë formuar 11 parcela të reja me parcelim të cilat janë të rregullta dhe të gjitha parcelat janë të rregulluara që të ken dalje në rrugë. **parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 19.44ari , ndërsa parcela më e madhe e formuar është 24.38ari.**

**Tab. 12. Bllonet A1 deri A8**

BLOKU	Shfrytëzimi	Sip Bruto m2	Indeksi i shfrytëzimit te parcelës	Sipërfaqja e shpates (m <sup>2</sup> )	Numri i kateve	Sip e zhvilluar e objektit	Indeksi i sip se dyshemese	Banim			Afarizëm		Parkim		Nr. i banoreve	Sip bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi per afarizem (1 parking per 30m2)
								IShP	ISD	%	m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup> /apartman bk dhe 300m2 bi	%	m <sup>2</sup>				
BL-A1	Banim kolektiv	14,650.14	50.00%	7,325.07	5	36,625.35	2.50	63.00%	23,073.97	160	27.00%	9,888.84	48	112	801	1.465	305.44	330
BL-A2	Banim kolektiv	9,908.96	50.00%	4,954.48	5	24,772.40	2.50	63.00%	15,606.61	108	27.00%	6,688.55	33	76	542	0.991	306.06	223
BL-A3	Banim kolektiv	12,412.47	50.00%	6,206.24	5	31,031.18	2.50	63.00%	19,549.64	136	27.00%	8,378.42	41	95	679	1.241	306.45	279
BL-A4	Banim kolektiv	11,449.04	50.00%	5,724.52	5	28,622.60	2.50	63.00%	18,032.24	125	27.00%	7,728.10	38	88	626	1.145	307.49	258
BL-A5	Banim kolektiv	17,576.29	50.00%	8,788.15	5	43,940.73	2.50	63.00%	27,682.66	192	27.00%	11,864.00	58	135	961	1.758	305.68	395
BL-A6	Banim kolektiv	12,135.84	50.00%	6,067.92	5	30,339.60	2.50	63.00%	19,113.95	133	27.00%	8,191.69	40	93	664	1.214	312.39	273
BL-A7	Banim kolektiv	18,519.39	50.00%	9,259.70	5	46,298.48	2.50	63.00%	29,168.04	162	27.00%	12,500.59	49	113	810	1.852	306.48	417
BL-A8	Banim kolektiv	26,916.77	50.00%	13,458.39	5	67,291.93	2.50	63.00%	42,393.91	294	27.00%	18,168.82	88	206	1472	2.692	306.32	606



**Fig. 6. ilustrim për tërësia urbane e blloqeve A. ose banimit shumëbanesorë**

### ***Kushtet e përgjithshme***

#### **Destinimi:**

Bloqet sipas destinimit të përcaktuar do të ofroj banim kolektiv. Kati përdhes dhe kati i pare mundë të shfrytëzohen për qëllime të afarizmit.

#### ***Kushtet e veçanta***

Nëse ka mundësi të ndërtohet edhe bodrumi, por duke mos kaluar dimensionet e objektit. Në përdhese duhet të përmbaj hapësirën e dedikuar për shërbimet e komunales dhe infrastrukturën tjetër përcjellëse.

#### **Lejohet:**

Objektet në kuadër të këtyre blloqeve përmbajnë parkingjet/garazhet, hapësira e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike si dhe gjelbërim i lartë dhe dekorativ në zonën e destinuar , lejohet vendosja e elementeve mikro-urbane si skulptura, .....fontana, etj.

#### ***Llojet e rrugëve***

Bloqet tangjentohen nga rrugët “2 Korriku”, “Kongresi i Manastirit”, Lidhja e Prizerenit”, si dhe disa rrugë të reja Lokale të cilat i ndajnë blloqet mes veti. Vija ndërtimore në shumicën e rasteve është 6 metra nga vija rregulluese kështu duke formuar parking të mjaftueshem per zhvillim të afarizmit. Rrugët krahas standardeve përshtatet me kërkesat e qytetarëve të kësaj zone.

#### **VËREJTJE**

*Pas miratimit të planit mund të hartohen pjesët e planit detaj ku do të përfshihen të gjithë parametrat e infrastrukturës brenda parcelave urbane. Rrugët nuk do të pësojnë ndryshime, përveç që zgjerohet.*

**Biloku BL-A9-** Në këtë bllokë i kem 11 parcela egzistuese kryesisht parcela të rregullta me siperfaqe 138,75ari ky bllokë është në qendër të qytetit të Vitisë ku përfshihen objekte të banimit kolektiv, objekti i shtëpis së kultures, objektin e shërbimit policor të kosoves, objekte afariste. Nga 11 parcela egzistuese sa kan qen ne e kemi krijuar vetëm një parcel me anë të parcelimit ku të gjithë pronarët mund të hyn në këtë parcel me pjesën që u takon.

Qëllim i përdorimit të këtij blloku është i përzier, ku pjesën dërrmuese e nxënë afarizëmi, administrata, posta, shtëpia e kulturës dhe banimi kolektiv.

Tab. 13. Blloku A9

BLOKU	Shfrytëzimi	Sip. Bruto m <sup>2</sup>	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	Sipërfaqja e shpirtës (m <sup>2</sup> )	Numri i kateve	Sip. e zhvilluar e objektit	Indeksi i sip. se dyshemese	Banim			Afarizëm		Parkim		Nr. i banoreve	Sip. bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi për afarizëm (1 parking për 30m <sup>2</sup> )
								ISD	%	m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup> /apartman bk dhe 300m <sup>2</sup> bi	%	m <sup>2</sup>	parkim 30%				
BL-A9	Banim kolektiv	8,270.24	50.00%	4,135.12	5	20,675.60	2.50	63.00%	13,025.63	90	27.00%	5,582.41	27	63	452	0.827	304.82	186
	Shtëpia e kulturës	5,614.42	100.00%	5,614.42	3	16,843.26	3.00	0.00%	0.00	0	0.00%	0.00	0	0	0	0.561	0.00	0

### Kushtet e përgjithshme

#### Destinimi:

Blloku sipas destinimit të përcaktuar do të ofroj banim kolektiv me afarizem administrat (policia dhe gjykata dhe destinim me karakter kulturor (shtëpia e kulturës). Kati përdhes dhe kati i pare mundë të shfrytëzohen për qëllime të afarizmit në objektet e banimit.

#### Kushtet e veçanta

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut dhe ti përshtatet ambientit.

Për zgjedhje parciale shfrytëzohen të njëjtat koeficiente të bllokut, ndërsa llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

#### Lejohet:

Objekti në kuadër të zonës përmban parkingjet/garazhet, hapësira e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike si dhe gjelbërim i lartë dhe dekorativ në zonën e destinuar.

#### Llojet e rrugëve

Bloqet tangjentohen nga rrugët “2 Korriku” rrugë përmbledhëse, “Adem jashari”, rrugë locale dhe prroska e qytetit. Vija ndërtimore në shumicën e rasteve është 9 metra nga vija rregulluese kështu duke formuar parking të mjaftueshem per zhvillim të afarizmit, dhe qëllime tjera administrative dhe kulturore. Rrugët krahas standardeve përshtatet me kërkesat e qytetarëve të kësaj zone.

**Biloku BL-A10** – Ky bllok përbëhet prej 10 parcelave egzistuese të qrrregullta, të cilat e kanë një sipërfaqe të të tërë 0.39ha, përmban objekte afariste dhe parkun e qytetit. Nga këto parcela egzistuese me pacelim është vetem 2 parcela parku i qyteti me sferfaqe 0.22ha dhe parcela tjetër me 0.17ha.

Qëllimi i përdorimit të bllokut është rekreacion dhe afarizëm, në pjesë e bllokut është e dedikuar për afarizëm dhe pjesa tjetër e bllokut është e dedikuar për park.

**Tab. 14. Biloku A10**

BLOKU	Shfrytëzimi	Sip Bruto m2	Indeksi i shfryrezimit te parcelës	Sipërfaqja e shpates (m <sup>2</sup> )	Numri i kateve	Sip e zhvilluar e objektit	Indeksi i sip se dyshemese	Banim			Afarizëm		Parkim		Nr. I banoreve	Sip bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi per afarizem (1 parking per 30m2)
								%	m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup> /apartman bk dhe 300m2 bi	%	m <sup>2</sup>	parkim 30%	garazhim 70%				
BL-A10	Park	2,667.47	0.00%	0.00	0	0.00	0.00	0.00%	0.00	0	0.00%	0.00	0	0	0	0.267	0.00	0
	Qendra Tregtare	1,682.28	60.00%	1,009.37	2	2,018.74	1.20	0.00%	0.00	0	100.00%	2,018.74	0	0	0	0.168	0.00	67

### **Kushtet e veçanta**

Arkitektura e objektit tregëtarë duhet të jet në harmoni me zonën e parkut dhe bloqet e banimit për rreth duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut dhe ti përshtatet ambientit.

### **Lejohet:**

Objekti në kuadër të zonës përmban parkingjet/garazhet, hapësira e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike si dhe gjelbërim i lartë dhe dekorativ në zonën e destinuar.

### **Llojet e rrugëve**

Bloqet tangjentohen nga rrugët lokale “Adem jashari”, dhe “Brigada 173”.

**Biloku BL-A11** - Në këtë bllokë egzistojn 25 parcela egzistuese të cilat pothuajse të gjitha janë të qrrregullta,ky bllok ka një sipërfaqe prejë **1.4ha**,ky bllok është i përbër nga objekte afariste, banimit kolektiv, kafiteri. Nga 25 parcela egzistuese sa kanë qenë pas parcelimit i kem 11

parcela të rregullta. parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 14,5ari , ndërsa parcela më e madhe e formuar është ari 22.23ari.

Qëllimi i përdorimit të këtij blloku është banimi kolektiv i përzier me afarizëm.

**Tab. 15. Blloku A11**

BLLOKU	Shfrytëzimi	Sip Bruto m <sup>2</sup>	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	Sipërfaqja e shpures (m <sup>2</sup> )	Numri i katëve	Sip e zhvilluar e objektit	Indeksi i sip se dyshemese	Banim		Afarizëm		Parkim		Nr. i banoreve	Sip bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi per afarizem (1 parking per 30m2)		
								%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	parkim 30%	garazhim 70%						
BL-A11	Banim kolektiv	14,010.39	50.00%	7,005.20	7	49,036.37	3.50	63.00%	30,892.91	120m <sup>2</sup> /apartman bk dhe 300m <sup>2</sup> bi	215	27.00%	13,239.82	64	150	1073	1.401	429.28	441

### Destinimi:

Blloku sipas destinimit të përcaktuar do të ofroj banim kolektiv me afarizem Kati përdhes dhe kati kati i pare mundë të shfrytëzohen për qëllime të afarizmit në objektet e banimit.

### Kushtet e veçanta

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut dhe ti përshtatet ambientit.

Për zgjedhje parciale shfrytëzohen të njëjtat koeficiente të bllokut, ndërsa llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut .

### Lejohet:

Objekti në kuadër të zonës përmban parkingjet/garazhet, hapësira e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike si dhe gjelbërim i lartë dhe dekorativ në zonën e destinuar.

### Llojet e rrugëve

Blloqet tangjentohen nga rrugët lokale “Brigada 173” dhe “Kongresi i Manastirit” rrugë. Vija ndërtimore në shumicën e rasteve është 6 metra nga vija rregulluese kështu duke formuar

parking të mjaftueshem per zhvillim të afarizmit, dhe qëllime tjera. Rrugët krahas standardeve përshtatet me kërkesat e qytetarëve të kësaj zone.

**Bloku BL-A12-** Në këtë bllok ekzistojn 30 parcela ekzistuese ku disa nga to janë të qrrregullta ndërsa disa janë të vogla ku nuk e plotsojn kushtin për destinimin e lokacionit dhe kushtin e parceles minimale të parapar në këtë plan, ky bllok ka një sipërfaqe prej **2.15ha** në këtë bllok ka objete afariste objekte banimi,nga 27 parcela egzistuese sa kan qen me parcelim i kem 7 parcela, parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 20,38ari , ndërsa parcela më e madhe e formuar është 41.67ari.

Qëllimi i përdorimit të këtij blloku është banimi kolektiv i përzier me afarizëm.

**Tab. 16. Blloku A12**

BLOKU	Shfrytëzimi	Sip Bruto m2	Indeksi i shfrytëzimit te parceles	Sipërfaqja e shpates (m <sup>2</sup> )	Numri i kateve	Sip e zhvilluar e objektit	Indeksi i sip se dyshemese	Banim			Afarizëm		Parkim		Nr. I banoreve	Sip bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi per afarizem (1 parking per 30m2)
								ISHP	ISD	%	m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup> / apartman bk dhe 300m2 bi	%	m <sup>2</sup>				
BL-A12	Banim kolektiv	21,484.81	50.00%	10,742.41	7	75,196.84	3.50	63.00%	47,374.01	263	27.00%	20,303.15	79	184	1316	2.148	428.37	677

### Destinimi:

Blloku sipas destinimit të përcaktuar do të ofroj banim kolektiv me afarizem Kati përdhes dhe kati i pare mundë të shfrytzohen për qëllime të afarizmit në objektet e banimit.

### Lejohet:

Objekti në kuadër të zonës përmban parkingjet/garazhet, hapësira e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike si dhe gjelbërim i lartë dhe dekorativ në zonën e destinuar.

### Kushtet e veçanta

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut dhe ti përshtatet ambientit. Gjatë ndërtimit duhet të ruhet vija e ndërtimit në mënyr që korridoret e qarkullimit të kenë hapësirë dhe vizualitet të mire.

### Llojet e rrugëve

Blloqet tangjentohen nga rrugët lokale “Adem Jashari”, rrugë përmbledhëse “Hoxhë Jonuzi” locale rruga e “UÇK-së”, dhe rruga e re locale që e ndan nga blloku13. Vija ndërtimore në shumicën e rasteve është 6 metra nga vija rregulluese keshtu duke formuar parking të

mjaftueshem per zhvillim të afarizmit, dhe qëllime tjera. Rrugët krahas standardeve përshtatet me kërkesat e qytetarëve të kësaj zone.

### Blloku BL-A13-

Në këtë bllokë i kem 34 parcela ekzistuese parcela të qrrregullta, me një sipërfaqe prej 2,98ha këtë bllok e përbëjn kryesisht objekte afariste, objektet e banimit individual, objekti administratës komunale dhe objekte të tjera, nga këto parcela me parcelim janë krijuar 8 parcela të rejtatë rregullta. parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 23.96 ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar është 46.27ari

Qëllimi i përdorimit të këtij blloku është banim kolektiv, administrate dhe afarizëm.

**Tab. 17. Blloku A13**

BLOKU	Shfrytëzimi	Sip Bruto m2	Indeksi I shfrytëzimit te parcelës	Sipërfaqja e shpites (m <sup>2</sup> )	Numri I kateve	Sip e zhvilluar e objektit	Indeksi I sip se dyshemese	Banim		Afarizëm		Parkim		Nr. I banoreve	Sip bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi per afarizem (1 parking per 30m2)	
								%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	parkim 30%	garazhim 70%					
BL-A13	Banim kolektiv	27,889.66	50.00%	13,944.83	7	97,613.81	3.50	63.00%	61,496.70	120m <sup>2</sup> /apartman bk dhe 300m2 bi	27.00%	26,355.73	128	299	2135	2.789	428.67	879
	Administratë	1,948.28	80.00%	1,558.62	2	3,117.25	1.60	0.00%	0.00	0	0.00%	0.00	0	0	0	0.195	0.00	0

### Destinimi:

Blloku sipas destinimit të përcaktuar do të ofroj banim kolektiv me afarizem, objekte administrative dhe muzeu i qytetit. Kati përdhes dhe kati i pare mundë të shfrytzohen për qëllime të afarizmit në objektet e banimit.

### Lejohet:

Objekti në kuadër të zonës përmban parkingjet/garazhet, hapësira e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike si dhe gjelbërim i lartë dhe dekorativ në zonën e destinuar.

### Kushtet e veçanta

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut dhe ti përshtatet ambientit.

Duhet të theksohet se objektet shmbanesore të viteve të 70-ta në rrugën “Adem Jashari” duhet të rrënohen pasi që janë të stërvjetruara dhe të zëvendësohen me objekte të reja sipas konceptit të ri dhe kushteve urbanistike të parapara me këtë Plan.



### Llojet e rrugëve

Bllloqet tangjentohen nga rrugët lokale “Adem Jashari”, rrugët lokale “Rr. e UÇK-së”, Rruga “28 Nëntori” dhe rruga e re locale që e ndan nga blloku 12. Vija ndërtimore në shumicën e rasteve është 6 metra nga vija rregulluese keshtu duke formuar parking të mjaftueshem per zhvillim të afarizmit, dhe qëllime tjera. Rrugët krahas standardeve përshtatet me kërkesat e qytetarëve të kësaj zone.

### Blloku BL-A14

Në këtë bllok egzistojnë 19 parcela në përgjithsi të rregullta dhe disa të qrrregullta, me një sipërfaqe prej 1,42ha ky bllok përmban objektin e komunës, një qerdhe, në kufi me parkun e qytetit dhe qendrën tregtare si dhe kryesisht objekte afarist, kafiteri. Nga këto parcela egzistuese janë krijuar 6 parcela me anë të parcelimit. Parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 12.73ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar është 34.08ari.

Qëllim i përdorimit të këtij blloku është i përzier, ku pjesën dërrmuese e nxënë përdorimi për banim kolektiv, ndërsa përdorimi për institucione edukative dhe një pjesë është hapësirë për religjion (vakuf) e nxënë një pjesëmarrje më e ulët.

Tab. 18. Blloku A14

BLOKU	Shfrytëzimi	Sip Bruto m2	Indeksi i shfrytëzimit te parcelës	Sipërfaqja e shpures (m <sup>2</sup> )	Numri i kateve	Sip e zhvilluar e objektit	Indeksi i sip se dyshemese		Banim		Afarizëm		Parkim		Nr. i banoreve	Sip bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi per afarizem (1 parking per 30m2)
							ISD	%	m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup> /apartman bk dhe 300m2 bi	%	m <sup>2</sup>	parkim 30%	garazhim 70%				
BL-A14	Banim kolektiv	8,655.13	50.00%	4,327.57	7	30,292.96	3.50	63.00%	19,084.56	133	27.00%	8,179.10	40	93	663	0.866	426.43	273
	Qerdhe	2,948.74	30.00%	884.62	1	884.62	0.30	0.00%	0.00	0	0.00%	0.00	0	0	0	0.295	0.00	0
	Religjion	2,628.23	50.00%	1,314.12	3	3,942.35	1.50	0.00%	0.00	0	0.00%	0.00	0	0	0	0.263	0.00	0

### Destinimi:

Blloku sipas destinimit të përcaktuar do të ofroj banim kolektiv me afarizem, objekt edukativo- arsimor (qerdhja) dhe një pjesë e vogël është hapësir për religjion (vakuf). Kati përdhes dhe kati i pare mundë të shfrytzozen për qëllime të afarizmit në objektet e banimit.

### Lejohet:

Objekti në kuadër të zonës përmban parkingjet/garazhet, hapësira e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike si dhe gjelbërim i lartë dhe dekorativ në zonën e destinuar.

### Kushtet e veçanta

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut dhe ti përshtatet ambientit.

Duhet të theksohet se objektet shmbanesore të vjetra në rrugën “Adem Jashari” duke përfshi edhe objektin e komunës duhet të rrenohen pasi që janë të stërvjetruara dhe të zëvendësohen me objekte të reja të banimit kolektiv sipas konceptit të ri dhe kushteve urbanistike të parapara me këtë Plan.

### Llojet e rrugëve

Bllloqet tangjentohe nga rrugët lokale “Adem Jashari”, rrugët lokale “Rr. e UÇK-së”, Rruga “28 Nëntori” dhe rruga e re locale që e ndan nga blloku 15. Vija ndërtimore në shumicën e rasteve është 6 metra nga vija rregulluese kështu duke formuar parking të mjaftueshem per zhvillim të afarizmit, dhe qëllime tjera. Rrugët krahas standardeve përshtatet me kërkesat e qytetarëve të kësaj zone.

### Bllloku BL-A15

Në këtë bllok egzistojn 38 parcela të qrrregullta shum të vogla, me një sipërfaqe prej **1.65ha** në keto parcela egzistojn objekte afariste objekte te banimit kolektiv. Pas parcelimit të kësaj zone i kem paraqitur vetëm 9 parcela të rregullta dhe të gjitha parcelat kanë dalje në rrugë.parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 14.19ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar është 24.59ari.

Qëllimi kryesorë i përdorimit të këtij blloku është kryesisht banim kolektiv, kati prdhes dhe kati i pare mundë të përdoren për qëllime të afarizmit.

Tab. 19. Bllloku A15

BLLOKU	Shfrytëzimi	Sip Bruto m <sup>2</sup>	Indeksi i shfrytëzimit te parcelës	Sipërfaqja e shpates (m <sup>2</sup> )	Numri i kateve	Sip e zhvilluar e objektit	Indeksi i sip se dlyshemese	Banim		Afarizëm		Parkim		Nr. I banoreve	Sip bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi per afarizem (1 parking per 30m <sup>2</sup> )		
								%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	parkim 30%	garazhim 70%						
BL-A15	Banim kolektiv	16,491.15	50.00%	8,245.58	7	57,719.03	3.50	63.00%	36,362.99	120m <sup>2</sup> /apartman bk dhe 300m <sup>2</sup> bi	253	27.00%	15,584.14	76	177	1263	1.649	428.48	519

### Destinimi

Bllloku sipas destinimit të përcaktuar do të ofroj banim kolektiv me afarizem. Kati përdhes dhe kati i pare mundë të shfrytzohen për qëllime të afarizmit në objektet e banimit.

### Lejohet:

Objekti në kuadër të zonës përmban parkingjet/garazhet, hapësira e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike si dhe gjelbërim i lartë dhe dekorativ në zonën e destinuar.

### Kushtet e veçanta

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut dhe ti përshtatet ambientit, dhe kushteve urbanistike të parapara për vendosje të objekteve.

### Llojet e rrugëve

Bllloqet tangjentohen nga rrugët lokale “Adem Jashari”, rrugët lokale “Rr. e UÇK-së”, Rruga “11 Marsi” dhe rruga e re lokale që e ndan nga blloku 14. Vija ndërtimore në shumicën e rasteve është 6 metra nga vija rregulluese kështu duke formuar parking të mjaftueshem për zhvillim të afarizmit, dhe qëllime tjera. Rrugët krahas standardeve përshtatet me kërkesat e qytetarëve të kësaj zone.

### Blloku BL-A16

Në këtë bllok janë paraqitur 46 parcela egzistuese disa të qregullta dhe të vogla dhe pa dalje në rrug, ky bllok ka një sipërfaqe prej **2.58ha**, në këtë hapsir ka banim individual dhe objekte afarsite. Nga parcelimi kemi 13 parcela të cilat janë paraparë ta përfshij këtë bllok.parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 15.65ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar është 24.15ari.

Qëllimi kryesorë i përdorimit të këtij blloku është banim kolektiv, dhe një pjesë e vogël e bllokut është me karakter religjioz (kasha Katolike). Te ndërtesat e Banimit kati prdhes dhe kati i pare mundë të përdoren për qëllime të afarizmit.

Tab. 20. Blloku A16

BLOKU	Shfrytëzimi	Sip Bruto m <sup>2</sup>	Indeksi I shfrytëzimit te parcelës	Sipërfaqja e shpites (m <sup>2</sup> )	Numri I kateve	Sip e zhvilluar e objektit	Indeksi I sip se dyshemese	Banim		Afarizëm		Parkim		Nr. I banoreve	Sip bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi per afarizem (1 parking per 30m <sup>2</sup> )	
								ISD	%	m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup> /apartman bk dhe 300m <sup>2</sup> bi	%	m <sup>2</sup>					parkim 30%
BL-A16	Banim kolektiv	25,828.93	50.00%	12,914.47	7	90,401.26	3.50	63.00%	56,952.79	396	27.00%	24,408.34	119	277	1978	2.583	429.07	814
	Religion	2,700.81	50.00%	1,350.41	1	1,350.41	0.50	0.00%	0.00	0	0.00%	0.00	0	0	0	0.27	0.00	0

### Destinimi

Blloku sipas destinimit të përcaktuar do të ofroj banim kolektiv me afarizem. Kati përdhes dhe kati i pare mundë të shfrytëzohen për qëllime të afarizmit në objektet e banimit.

### **Lejohet:**

Objekti në kuadër të zonës përmban parkingjet/garazhet, hapësira e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike si dhe gjelbërim i lartë dhe dekorativ në zonën e destinuar.

### **Kushtet e veçanta**

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut dhe ti përshtatet ambientit, dhe kushteve urbanistike të parapara për vendosje të objekteve.

### **Llojet e rrugëve**

Bllloqet tangjentojnë nga rrugët lokale “Adem Jashari”, rrugët lokale “Rr. e UÇK-së”, Rruga “11 Marsi” dhe rruga e re lokale që e ndan nga blloku 14. Vija ndërtimore në shumicën e rasteve është 6 metra nga vija rregulluese kështu duke formuar parking të mjaftueshem për zhvillim të afarizmit, dhe qëllime tjera. Rrugët krahas standardeve përshtatet me kërkesat e qytetarëve të kësaj zone.

### **Bllloqet e banimit të zones Jugore (banimi individual)**

**Tërsia urbane BL-B dhe BL-C** – që të dyja këto tërësi I takojnë zonës Jugore të Qytetit. Në këtë tërësi kem kryesisht banim individual dhe shumë pak kemi banim kolektiv, në këtë pjesë kemi objekte të ndryshme afariste, sheshi, shkolla fillore” Faik Konica” një pomp të benzines Administrata komunale, si dhe një hapsir e konsiderueshme është e dedikuar për sport dhe rekreacion.

**Blloku BL-B1-** në këtë bllok ekzistojnë tri parcela të plota por që edhe tri parcela hynë në këtë bllok në gjysëm, me një sipërfaqe prej **0.37ha** edhe në këtë pjesë kemi objekte afariste dhe objekte të banimit individual, nga parcelimi në këtë bllok janë formuar 7 parcela të reja.parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 3.24ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar është 15.22ari.

**Blloku BL-B2-** Ky bllok përmban 9 parcela ekzistuese këtu kem rastin e krijimit të parcelave rishtasi, ky bllok ka një sipërfaqe prej **1.33ha** në këtë hapsir kemi objekte të banimit individual dhe kemi objekte afariste. Me anë të riparcelimit në këtë bllok janë formuar 10 parcela të reja te rregullta dhe është parapara nje rrug ne mes të tyre.parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 4.29ari , ndërsa parcela më e madhe e formuar është 7.5ari.

**Blloku BL-B3-** Në këtë bllok ekzistojnë 15 parcela edhe këtu vlen e njëjta gjë për parcelat që

nuk janë të plota, ku në mesin e tyre kemi parcela të rregullta dhe të qrrregullta, kryesisht objekte të banimit individual dhe objekte afarizmi, nga parcelimi janë formuar 15 parcela të rregullta dhe me dalje në rrugë. Parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 3.35ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar është 6.91ari.

**Blloku BL-B4**– Në këtë bllok egzistojn 12 parcela të qrrregullta ku nuk janë të gjitha të plota por që ka të bëjë me 12 pronar të ndryshëm me një sipërfaqe prej **0.76ha** kryesisht objekte të banimit individual, nga parcelimi janë formuar 16 parcela, parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 3.37ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar është 6.29 ari

**Blloku BL-B5** - Në këtë bllok ekzistojn 6 parcela ekzistuese, **1.04ha** , në këtë bllok kemi një pomp të benzines dhe objekte të banimit individual. Nga parcelimi kemi 23 parcela të rregullta dhe që kanë dalje në rrugë. parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 3.25ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar është 5.86 ari.

**Blloku BL-B6**-Në këtë bllok egzistojn 14 parcela disa janë jo të plota por që e formojn bllokun parcelat kryesisht i kemi të qrrregullta, nga këto parcela janë formuar me anë të parcelimit 27 parcela të reja që të gjitha kanë dalje në rrugë. parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 3.46ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar është 6.45 ari.

**Blloku BL-B7**- Në këtë bllok i kemi 8 parcela ekzistuese, të cilat janë të qrrregullta me një sipërfaqe prej **0.41ha** kryesisht me objekte të banimit individual dhe lokale afariste, pas parcelimit i kemi 9 parcela të rregullta. parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 2.18ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar është 6.18 ari.

**Blloku BL-B8**- Në këtë bllok i kemi 22 parcela ekzistuese me një sipërfaqe prej **1.52ha** kjo pjesë është e përbër kryesisht me objekte të banimit individual, pas parcelimit në këtë pjesë kemi 15 parcela të rregulla dhe që kanë dalje në rrugë. parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 2.91ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar është 6.9ari.

Qëllimi kryesor i përdorimit të këtyre blloqeve është kryesisht banimi me përjashtim të bllokut 8 në të cilin është një hapësirë e dedikuar për shesh dhe park.



Fig.7. pamje të pjesës Jugore të ZQJL-së

Tab. 21. Blloqet B1 deri në B8

BLLOKU	Shfrytëzimi	Sip Bruto m <sup>2</sup>	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	Sipërfaqja e shpates (m <sup>2</sup> )	Numri i kateve	Sip e zhvilluar e objektit	Indeksi i sip se dyshemese	Banim			Afarizëm		Parkim		Nr. i banoreve	Sip bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi per afarizem (1 parking per 30m <sup>2</sup> )
								ISHP	ISD	%	m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup> /apartman bk dhe 300m <sup>2</sup> bi	%	m <sup>2</sup>				
BL-B1	Banim individual	3,725.39	40.00%	1,490.16	3	4,470.47	1.20	63.00%	2,816.39	8	27.00%	1,207.03	2	5	39	0.373	105.72	40
BL-B2	Banim individual	13,282.46	40.00%	5,312.98	3	15,938.95	1.20	63.00%	10,041.54	40	27.00%	4,303.52	12	28	201	1.328	151.00	143
BL-B3	Banim individual	6,713.50	40.00%	2,685.40	3	8,056.20	1.20	63.00%	5,075.41	14	27.00%	2,175.17	4	10	70	0.671	104.48	73
BL-B4	Banim individual	7,573.81	40.00%	3,029.52	3	9,088.57	1.20	63.00%	5,725.80	40	27.00%	2,453.91	12	28	199	0.757	105.26	82
BL-B5	Banim individual	10,352.82	40.00%	4,141.13	3	12,423.38	1.20	63.00%	7,826.73	22	27.00%	3,354.31	7	15	109	1.035	104.81	112
BL-B6	Banim individual	12,395.17	40.00%	4,958.07	3	14,874.20	1.20	63.00%	9,370.75	26	27.00%	4,016.04	8	18	130	1.24	104.84	134
BL-B7	Banim individual	12,395.17	40.00%	4,958.07	3	14,874.20	1.20	63.00%	9,370.75	26	27.00%	4,016.04	8	18	130	1.24	104.84	134
BL-B8	Banim individual	15,188.53	40.00%	6,075.41	3	18,226.24	1.20	63.00%	11,482.53	32	27.00%	4,921.08	10	22	159	1.519	104.61	164
	Shesh	2,461.49	0.00%	0.00	0	0.00	0.00	0.00%	0.00	0	0.00%	0.00	0	0	0	0.246	0.00	0

### Kushtet e përgjithshme

#### Destinimi:

Destinimi kryesorë i këtyre blloqeve është banimi individual për pos në bllokun 8 kemi të dedikuar një haësirë për shesh dhe park.

**Lejohet:** ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara ISHP dhe ISHD (të përshkruara në tabelën më lartë. Gjithashtu edhe këtu duhet të parashihen, parkingjet/garazhet në kuadër të ngastrave, hapësira e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike.

Lejohet ndërtimi i objekteve me etazhitet P+2.

#### Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe minimale 300 m<sup>2</sup> (3.0 ari) është sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut dhe ti përshtatet ambientit.

Për zgjedhje parciale shfrytëzohen të njëjtat koeficiente të bllokut, ndërsa llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

### Llojet e rrugëve

Këto blloqe banimi kufizohet me një rrugë përmbledhëse dhe rrugë tjera locale të cilat i ndajnë blloqet mes veti, prerjet tërthore të tyre gjenden në shtojcën grafike të zgjidhjes urbane. Blloqet B2 dhe B3 kufizohen edhe me lumen Morava.

### Blloku BL-B9

Në këtë bllok i kemi 7 parcela ekzistuese të qrrregullta, me një sipërfaqe prej 0,87ha, kryesisht objekte të banimit kolektiv dhe individual. Pas parcelimit i kemi 13 parcela të rregullta të rregulluara. Parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 3.08ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar është 7.96ari.

Qëllimi kryesor i përdorimit të këtij blloku është kryesisht banimi dhe afarizëm.

**Tab. 22. Blloqet B9**

BLLOKU	Shfrytëzimi	Sip. Bruto m <sup>2</sup>	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	Sipërfaqja e shpates (m <sup>2</sup> )	Numri i kateve	Sip e zhvilluar e objektit	Indeksi i sip se dyshemese	Banim			Afarizëm		Parkim		Nr. i banoreve	Sip bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi për afarizëm (1 parking për 30m <sup>2</sup> )
								ISD	%	m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup> /apartman bk dhe 300m <sup>2</sup> bi	%	m <sup>2</sup>	parkim 30%				
BL-B9	Banim kolektiv	2,298.08	50.00%	1,149.04	6	6,894.24	3.00	63.00%	4,343.37	30	27.00%	1,861.44	9	21	151	0.23	365.22	62
	Banim individual	6,410.24	40.00%	2,564.10	3	7,692.29	1.20	63.00%	4,846.14	13	27.00%	2,076.92	4	9	67	0.641	104.60	69

### Kushtet e përgjithshme

#### Destinimi:

Destinimi kryesorë i këtij blloku është banimi individual dhe kolektiv.

**Lejohet:** ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara ISHP dhe ISHD për banim kolektiv dhe individual (të përshkruara në tabelën më lartë. Gjithashtu edhe këtu duhet të

parashihen, parkingjet/garazhet në kuadër të ngastrave, hapësira e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike. Katet perdhës dhe kati I parë mundë të përdoren për afarizëm. Lejohet ndërtimi i objekteve me etazhitet P+2 për banim individual dhe kolektiv P+5.

### Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe minimale 300 m<sup>2</sup> (3.0 ari) është sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi për banim individual, kurse për banim kolektiv parcela minimale lejohet 800m<sup>2</sup> (8 ari). Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut dhe ti përshtatet ambientit.

Për zgjedhje parciale shfrytëzohen të njëjtat koeficiente të bllokut, ndërsa llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

### Bloku BL-B10

Në këtë bllok egzistojnë 9 parcela ekzistuese të cilat janë të qrrregullta dhe se kanë një sipërfaqe prej 1.71ha, në këtë bllok egzistojnë objekte afariste banim kolektiv banim individual, objekti i administratës komunale, shkolla fillore, shesh, nga keto parcela egzistuese duka u bazuar në sipërfaqen e tyre janë formuar 9 parcela të reja me anë të parcelimit. parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 4.01ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar është 58.14ari.

Qëllimi kryesorë i përdorimit të këtij bllokut është për qështje administrative dhe arsimore në këtë bllok ndodhet shkolla fillore “Bafiti Haxhiu” dhe objekti i administratës komunale, si dhe një pjesë e vogël banim individual.

Tab. 23. Billoqet B10

BLOKU	Shfrytëzimi	Sip Bruto m <sup>2</sup>	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	Sipërfaqja e shpites (m <sup>2</sup> )	Numri i katëve	Sip e zhvilluar e objektit	Indeksi i sip se dyshemese	Banim			Afarizëm		Parkim		Nr. i banoreve	Sip bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi për afarizëm (1 parking për 30m <sup>2</sup> )
								ISD	%	m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup> /apartman bk dhe 300m <sup>2</sup> bi	%	m <sup>2</sup>	parkim 30%				
BL-B10	Banim individual	3,563.37	40.00%	1,425.35	3	4,276.04	1.20	63.00%	2,693.91	7	27.00%	1,154.53	2	5	37	0.356	102.78	38
	Shkollë	5,234.39	30.00%	1,570.32	3	4,710.95	0.90	0.00%	0.00	0	0.00%	0.00	0	0	0	0.523	0.00	0
	Administratë	5,911.51	80.00%	4,729.21	2	9,458.42	1.60	0.00%	0.00	0	0.00%	0.00	0	0	0	0.591	0.00	0

### Kushtet e përgjithshme

#### Destinimi:

Kjo zonë përmban objektin e destinuar për institucione shkollore, Administrative dhe banim individual.

#### Lejohet:



Objekti në kuadër të zonës përmbajnë parkingjet/garazhet, hapësirat e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike.

**Kushtet e veçanta:**

Parcela me sipërfaqe minimale 300 m<sup>2</sup> (3.0 ari) është sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi i shtëpive individuale, ndërsa për institucione publike kërkohet që sipërfaqja minimale e parcelës të jetë 3000 m<sup>2</sup> (30 ari).

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut dhe ti përshtatet ambientit.

Për zgjedhje parciale shfrytëzohen të njëjtat koeficiente të bllokut, ndërsa llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut respektuar duke ISHP-në dhe ISHD-në.

**Llojet e rrugëve :**

Këtë bllok përshkruajnë dy rrugë përmbledhëse dhe dy rrugë lokale. Prerjet tërthore të tyre gjenden në shtojcën grafike të zgjidhjes urbane të rrugës.

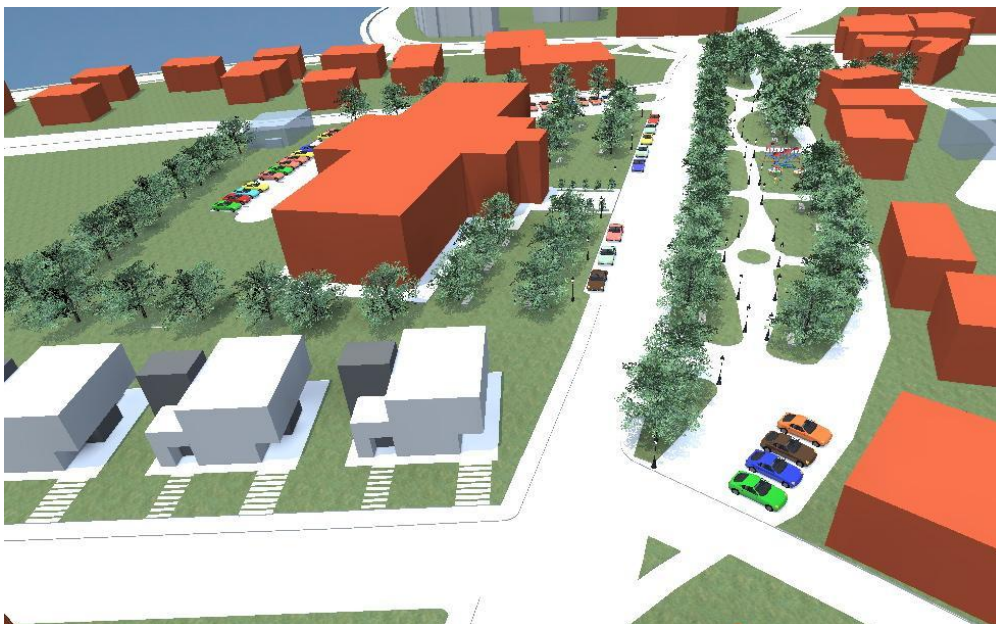


Fig. 8. Ilustrim për zonën në të cilën ndodhet objekti I ri I komunës dhe parku.

**Blloku BL-B11** - Në këtë bllok janë 11 parcela egzistuese të cilat kanë forma të qrrregullt me një sipërfaqe prej 1.45ha, përmbanë objekte banimi individual dhe objekte afariste. Nga këto parcela egzistuese janë formuar 32 parcela të reja. Parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 3.54, ndërsa parcela më e madhe e formuar është 6.48ari.

**Blloku BL-B12-** Ky bllok i ka 7 parcela egzistuese formën e kanë pjesërisht të qrrregullt, që ka një sipërfaqe prej 1.11ha në këtë bllok ekzistojnë objekte të banimit individual lokale afariste. Nga këto parcela egzistuese janë formuar 19 parcela të reja.Parcela më e vogël e formuar pas parcelimit është 4.06ari ndërsa më e madhja është 8.23 ari.

**Blloku BL-B13-** Në këtë bllok janë 20 parcela ku disa parcela nuk janë të plota por që mirrën një pjesë e tyre nga parcelat afër, ky bllok ka një sipërfaqe prej 1.37ha. kryesisht ka objekte të banimit individual dhe lokale afariste, me anë të parcelimit janë formuar 26 parcela,ku parcela më e vogël e formuar pas parcelimit është 3.21ari, ndërsa më e madhja e formuar është 7.04ari.

**Blloku BL-B14-** Në këtë bllok ekzistojnë 8 parcela, të cilat janë kryesisht të qrrregullta dhe qe kanë nje sipërfaqe 1.26ha. Krysisht objekte të banimit kolektiv. Nga këto parcela egzistuese janë formuar 28 parcela, ku parcela më e vogel e formuar është 3.62ari, ndërsa më e madhja është 8.86ari.

**Blloku BL-B15-** Ky bllok i ka 6 parcela egzistuese të cilat janë të gjata e të holla, objekte të banimit individual dhe toka bujqore. Nga këto parcela egzistuese janë formuar 28 parcela të reja. Parcela më e vogël e formuar është 3.94ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar është 6.05ari.

**Blloku BL-B16-** Në këtë bllok janë 8 parcela egzistuese të cilat janë të gjata e të qrrregullta e të holla, dhe që kanë një sipërfaqe 0.78ha edhe në këtë hapsir të këtij blloku kemi kryesisht objekte të banimit individual,dhe toka bujqore, nga parcelimi janë formuar 14 parcela të reja, parcela më e vogel e formuar ka sipërfaqën 4,06ari,ndërsa më e madhja e formuar është 8,28ari.

**Blloku BL-B17-** Në këtë bllok kemi 7 parcela egzistuese, të qrrregullta disa nga këto parcela është marrur gjysmë vetëm sa ka hyrë në këtë bllok, në këtë bllok kryesisht kem objekte të banimit individual dhe toka bujqore. Siperfaqja e këtij blloku është 0.75ari, kemi 16 parcela të formuar pas parcelimit, parcela më e vogel e formuar pas parcelimit është 4.05 ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar është 6,29ari.

**Blloku BL-B18-** Në këtë bllok ekzistojnë 14 parcela,krysisht parcela të qrrregullta dhe të drejta e të gjata e të holla, sipërfaqja e këtij blloku është 1.27ha objekte të banimit individual, nga

parcelimi janë formuar 24 parcela, parcela më e vogël e formuar është 3.6ari, ndërsa më e madhja është 6.83ari.

**Bloku BL-B19-** Në këtë bllok ekzistojn 9 parcela, të gjata e të qrrregullta, kryesisht objekte të banimit individual, tokë bujqësore, sipërfaqja e këtij blloku është 1.17ha, nga parcelimi janë formuar 26 parcela, parcela më e vogël e formuar është 4.3ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar është 5.14ari.

**Bloku BL-B20-** Në këtë bllok ekzistojnë 4 parcela egzistuese të gjata e të mëdhaja , kryesisht me banim individual dhe toka bujqësore, sipërfaqja e këtij blloku është 0.88 ha. Nga parcelimi janë formuar 22 parcela, parcela më e vogël e formuar është 3.31ari, ndërsa parcela me madhe e formuar është 4.14ari.

**Bloku BL-B21-** Ky bllok përmban 4 parcela egzistuese, janë parcela të gjata por që nuk hynë komplet në këtë bllok kryesisht objekte te banimit individual, nga këto parcela egzistuese janë formuar 5 parcela të reja, parcela më e vogël e formuar është 4.19ari, ndërsa më e madhja e formuar është 6.41ari

**Bloku BL – B22, Bloku BL – B23, Bloku BL – B24 dhe Bloku BL – B25**

Qëllimi kryesorë i përdorimit të këtyre blloqeve është kryesisht banimi individual.



Fig. 9. Ilustrim për banim individual

Tab. 24. Billoqet B11 deri B25

BLOKU	Shfrytëzimi	Sip Bruto m <sup>2</sup>	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	Sipërfaqja e shpates (m <sup>2</sup> )	Numri i katëve	Sip e zhvilluar e objektit	Indeksi i sip se dyshemese	Banim			Afarizëm		Parkim		Nr. i banoreve	Sip bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi per afarizem (1 parking per 30m <sup>2</sup> )
								%	m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup> /apartman bk dhe 300m <sup>2</sup> bi	%	m <sup>2</sup>	parkim 30%	garazhim 70%				
BL-B11	Banim individual	14,524.23	40.00%	5,809.69	3	17,429.08	1.20	63.00%	10,980.32	31	27.00%	4,705.85	9	21	153	1.452	105.52	157
BL-B12	Banim individual	9,760.53	40.00%	3,904.21	3	11,712.64	1.20	63.00%	7,378.96	20	27.00%	3,162.41	6	14	102	0.976	104.08	105
	Afarizëm	1,320.98	60.00%	792.59	1	792.59	0.60	100.00%	792.59	2	100.00%	792.59	1	2	11	0.132	0.00	26
BL-B13	Banim individual	13,707.35	40.00%	5,482.94	3	16,448.82	1.20	63.00%	10,362.76	29	27.00%	4,441.18	9	20	144	1.371	105.11	148
BL-B14	Banim individual	12,566.51	40.00%	5,026.60	3	15,079.81	1.20	63.00%	9,500.28	26	27.00%	4,071.55	8	18	132	1.257	104.76	136
BL-B15	Banim individual	13,421.75	40.00%	5,368.70	3	16,106.10	1.20	63.00%	10,146.84	28	27.00%	4,348.65	8	20	141	1.342	105.22	145
BL-B16	Banim individual	7,803.37	40.00%	3,121.35	3	9,364.04	1.20	63.00%	5,899.35	16	27.00%	2,528.29	5	11	82	0.78	105.13	84
BL-B17	Banim individual	7,489.95	40.00%	2,995.98	3	8,987.94	1.20	63.00%	5,662.40	16	27.00%	2,426.74	5	11	79	0.749	105.33	81
BL-B18	Banim individual	12,718.12	40.00%	5,087.25	3	15,261.74	1.20	63.00%	9,614.90	27	27.00%	4,120.67	8	19	134	1.272	105.51	137
BL-B19	Banim individual	11,688.97	40.00%	4,675.59	3	14,026.76	1.20	63.00%	8,836.86	25	27.00%	3,787.23	7	17	123	1.169	105.13	126
BL-B20	Banim individual	8,786.84	40.00%	3,514.74	3	10,544.21	1.20	63.00%	6,642.85	18	27.00%	2,846.94	6	13	92	0.879	104.55	95
BL-B21	Banim individual	3,561.16	40.00%	1,424.46	3	4,273.39	1.20	63.00%	2,692.24	7	27.00%	1,153.82	2	5	37	0.356	102.78	38
BL-B22	Banim individual	6,726.86	40.00%	2,690.74	3	8,072.23	1.20	63.00%	5,085.51	14	27.00%	2,179.50	4	10	71	0.673	105.97	73
BL-B23	Banim individual	5,420.38	40.00%	2,168.15	3	6,504.46	1.20	63.00%	4,097.81	11	27.00%	1,756.20	3	8	57	0.542	105.56	59
BL-B24	Banim individual	5,034.48	40.00%	2,013.79	3	6,041.38	1.20	63.00%	3,806.07	11	27.00%	1,631.17	3	7	53	0.503	106.00	54
BL-B25	Banim individual	4,663.01	40.00%	1,865.20	3	5,595.61	1.20	63.00%	3,525.24	10	27.00%	1,510.82	3	7	49	0.466	104.26	50

## Kushtet e përgjithshme

### Destinimi:

Kjo zonë përmban objektin e destinuar për banim individual.

### Lejohet:

Objekti në kuadër të zonës përmban parkingjet/garazhet, hapësira e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike si dhe gjelbërim i lartë në zonën e destinuar. Lejohet edhe afarizmi në katet perdhes

### Kushtet e veçanta :

Parcela me sipërfaqe minimale 300 m<sup>2</sup> (3 ari) është sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut dhe ti përshatet ambientit.

Për zgjedhje parciale shfrytëzohen të njëjtat koeficiente të bllokut, ndërsa llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut duke respektuar ISHP-në dhe ISHD-në.

### Llojet e rrugëve :

Këto blloqe përshkojnë dy rrugë përmbledhëse dhe dy rrugë lokale. Prerjet tërthore të tyre gjenden në shtojcën grafike të zgjidhjes urbane të rrugës.

## Biloku BL-C1

Në këtë bllok i kemi vetëm dy parcela egzistues të cilat janë të qrrregullta, kryesisht objekte të banimit individual, sipërfaqja e këtij blloku është 1.34ha, parcelat e formuara pas parcelimit janë 15, sipërfaqja më e vogël e parces së formuar është 3ari, ndërsa sipërfaqja më e madhe e parces së formuar është 48,47ari.

Qëllimi i përdorimit të këtij blloku po thuhet se shumë dimensional është banimi individual, një pjesë e vogël banim kolektiv, hapësira administrative për komunal (shërbime të ujësjellësit dhe kanalizim, sidhe shërbim i mbeturinave).

Tab. 25. Biloku C1

BLOKU	Shfrytëzimi	Sip Bruto m <sup>2</sup>	Indeksi i shfrytëzimit të parces	Sipërfaqja e shpites (m <sup>2</sup> )	Numri i katëve	Sip e zhvilluar e objektit	Indeksi i sip se dyshemese	Banim			Afarizëm		Parkim		Nr. i banoreve	Sip bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi per afarizem (1 parking per 30m <sup>2</sup> )
								%	m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup> /apartman bk dhe 300m <sup>2</sup> bi	%	m <sup>2</sup>	parkim 30%	garazhim 70%				
BL-C1	Banim individual	13,431.21	40.00%	5,372.48	3	16,117.45	1.20	63.00%	10,153.99	28	27.00%	4,351.71	8	20	141	1.343	105.22	145

## Kushtet e përgjithshme

### Destinimi:

Kjo zonë përmban objektin e destinuar për banim individual, kolektiv, sidhe hapësira administrative për komunal (shërbime të ujësjellësit dhe kanalizim, sidhe shërbim i mbeturinave).

### Lejohet:

Objekti në kuadër të zonës përmban parkingjet/garazhet, hapësira e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike si dhe gjelbërim i lartë në zonën e destinuar. Lejohet edhe afarizmi në katet perdhës

### Kushtet e veçanta:

Parcela me sipërfaqe minimale 300 m<sup>2</sup> (3 ari) është sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut dhe ti përshtatet ambientit.

Për zgjedhje parciale shfrytëzohen të njëjtat koeficiente të bllokut, ndërsa llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut duke respektuar ISHP-në dhe ISHD-në. Objektet për komunalë të këtyre zone nuk guxojn të jenë jo miqësore me mjedisin duhet ti përmbahen rregullave të zhurmës dhe nuk guxojn të kundërmojnë.

### Llojet e rrugëve :

Këtë bllok përshkrijnë tri rrugë përmbledhëse dhe dy rrugë lokale. Prerjet tërthore të tyre gjenden në shtojcën grafike të zgjidhjes urbane të rrugës.

### Biloku BL-C2

Ky bllok ka 1 parcel ekzistuese, sipërfaqja e saj është 0.72ha, nga parcelimi janë fituar 10 parcela, pacela më e vogël e fituar është 3.81 ari,ndërsa parcela më e madhe e fituar është 5.52ari.

Qëllimi i përdorimit është banim i individual.

Tab. 26. Biloku C2

BLOKU	Shrytëzimi	Sip Bruto m <sup>2</sup>	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	Sipërfaqja e siputes (m <sup>2</sup> )	Numri i kateve	Sip e zhvilluar e objektit	Indeksi i sip se dyshemese	Banim			Afarizëm		Parkim		Nr. I banoreve	Sip bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi per afarizem (1 parking per 30m <sup>2</sup> )
								%	m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup> /apartman bk dhe 300m <sup>2</sup> bi	%	m <sup>2</sup>	parkim 30%	garazhim 70%				
BL-C2	Banim individual	4,703.73	40.00%	1,881.49	3	5,644.48	1.20	63.00%	3,556.02	10	27.00%	1,524.01	3	7	49	0.47	104.26	51

### Kushtet e përgjithshme

#### Destinimi:

Ky bllok ndërthen në vete banimin individual.

**Lejohet:** ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara ISHN dhe ISHD (të përshkruara në tabelën më lartë. Gjithashtu edhe këtu duhet të parashihen, parkingjet/garazhet në kuadër të ngastrave, hapësira e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike.

Lejohet ndërtimi i objekteve me etazhitet P+2

#### Kushtet e veçanta

Parcela me sipërfaqe minimale 300m<sup>2</sup> (3.0 ari) është sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut dhe ti përshtatet ambientit. Për zgjedhje parciale shfrytëzohen të njëjtat koeficiente të bllokut, ndërsa llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

## Llojet e rrugëve

Ky bllok banimi kufizohet me një rrugë përmbledhëse dhe dy rrugë për qasje. Prerjet tërthore të tyre gjenden në shtojcën grafike të zgjidhjes urbane.

**Blloku BL-C3-** Në këtë bllok ekzistojnë 2 parcela, ky bllok është i përbër kryesisht me banim individual, si dhe tregu ushqimorë. Sipërfaqja e tërësishme e bllokut është 1.31ha. Me planifikim hapsinor në këtë bllok parashihet të jenë 9 parcela, parcela më e vogël e formuar është 3.03ari, ndërsa parcela më e madhe e parshikuar të jetë për treg është 90,75ari

Qëllimi i përdorimit është afarizëm dhe një pjesë banim individual.

**Tab. 27. Blloku C3**

BLOKU	Shfrytëzimi	Sip Bruto m <sup>2</sup>	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	Sipërfaqja e shpates (m <sup>2</sup> )	Numri i kateve	Sip e zhvilluar e objektit	Indeksi i sip se dyshemese	Banim			Afarizëm		Parkim		Nr. i banoreve	Sip bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi për afarizëm (1 parking për 30m <sup>2</sup> )
								ISHP	ISD	%	m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup> /apartman bk dhe 300m <sup>2</sup> bi	%	m <sup>2</sup>				
BL-C3	Afarizëm/Tregu	8,894.40	60.00%	5,336.64	1	5,336.64	0.60	100.00%	5,336.64	15	100.00%	5,336.64	4	10	0	0.889	0.00	178
	Banim Individual	4,244.60	40.00%	1,697.84	3	5,093.52	1.20	63.00%	3,208.92	9	27.00%	1,375.25	3	6	45	0.424	107.14	46

## Kushtet e përgjithshme Destinimi

Zonat e afarizmit do të sigurojnë hapësirë për vendosjen e bizneseve të ndryshme të cilat nuk janë pengesë për funksionimin normal të transportit, nuk paraqesin rrezik dhe nuk krijojnë zhurmë dhe çrregullime tjera mjedisore për zonën.

**Lejohet:** ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara me ISHP dhe ISHD me destinim afarizëm dhe banim individual.

Duhet të parashihen, parkingjet/garazhet në kuadër të ngastrave, hapësira e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike. Mundësohet gjithashtu bashkimi i parcelave duke krijuar kushtet për ndërtimin e lejuar me koeficientet nga tabela më lartë, ndërsa lejohet ndërtimi i objekteve P+0 për afarizëm, kurse për banim P+2.

## Blloku BL-C4

Ky bllok përmban 9 parcela ekzistuese, është kryesisht me banim individual, gjelbrim (shesh). Parcelat e formuara nga parcelimi në këtë bllok janë 22 parcela, parcela më e vogël e formuar është 4.41. ndërsa parcela më e madhe e formuar në këtë bllok është 14.21ari e parapar për sheshë.

Qëllimi kryesor i përdorimit të këtij blloku është banimi individual.



Fig.10. Pamj të banimit individual në Blokun C4

Tab. 28. Blloku C4

BLOKU	Shfrytëzimi	Sip Bruto m <sup>2</sup>	Indeksi I shfrytëzimit te parcelës	Sipërfaqja e shpotes (m <sup>2</sup> )	Numri I kateve	Sip e zhvilluar e objektit	Indeksi I sip se dyshemese	Banim			Afarizëm		Parkim		Nr. I banoreve	Sip bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi per afarizem (1 parking per 30m <sup>2</sup> )
								ISHP	ISD	%	m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup> /apartman bk dhe 300m <sup>2</sup> bi	%	m <sup>2</sup>				
BL-C4	Banim individual	9,840.28	40.00%	3,936.11	3	11,808.34	1.20	63.00%	7,439.25	21	27.00%	3,188.25	6	14	103	0.984	105.10	106
	Shesh	1,089.13	0.00%	0.00	0	0.00	0.00	0.00%	0.00	0	0.00%	0.00	0	0	0	0.109	0.00	0

## Kushtet e përgjithshme

### Destinimi:

Në këtë bllok është parapar vetëm banimin individual dhe një hapësir e vogël për një shesh në mes të bllokut.

**Lejohet:** ndërtimi i objekteve duke respektuar koeficientet e përcaktuara ISHP dhe ISHD (të përshkruara në tabelën më lartë. Gjithashtu edhe këtu duhet të parashihen, parkingjet/garazhet në kuadër të ngastrave, hapësira e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike.

Lejohet ndërtimi i objekteve me etazhitet P+2

### Kushtet e veçanta



Parcela me sipërfaqe minimale 300m<sup>2</sup> (3.0 ari) është sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi.

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut dhe ti përshtatet ambientit.

Për zgjedhje parciale shfrytëzohen të njëjtat koeficiente të bllokut, ndërsa llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut.

### Llojet e rrugëve

Ky bllok banimi kufizohet me një rrugë përmbledhëse, tri Lokale dhe dy rrugëpër qasje. Prerjet tërthore të tyre gjenden ne shtojcën grafike të zgjidhjes urbane.

### Blloku BL-C5

Ky bllok përmbanë vetëm një parcel ekzistuese të definuar, kryesisht me banim individual. Sipërfaqja e përgjithshme e bllokut është 1.59ha me anë të parcelimit janë formuar 7 parcela.parcela më e vogel e formuar është 5.06ari. Ndërsa parcela më e madhe e krijuar është 1.21ha.

Qëllimi i përdorimit të këtij blloku është hapësirë rekreativo sprotive dhe banim individual

Tab. 29. Blloku C5

BLOKU	Shfrytëzimi	Sip Bruto m.2	Indeksi I shfrytëzimit te parcelës	Sipërfaqja e shpates (m <sup>2</sup> )	Numri I kateve	Sip e zhvilluar e objektit	Indeksi I sip se dyshemese	Banim			Afarizëm		Parkim		Nr. I banoreve	Sip bruto ha	Dendesia banimore	Parkimi per afarizem (1 parking per 30m2)
								%	m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup> /apartman bk dhe 300m2 bi	%	m <sup>2</sup>	parkim 30%	garazhim 70%				
BL-C5	Sport-rekreacion	12,100.00	0.00%	0.00	0	0.00	0.00	0.00%	0.00	0	0.00%	0.00	0	0	0	1.21	0.00	25
	Banim individual	3,800.00	40.00%	1,520.00	3	4,560.00	1.20	63.00%	2,872.80	8	27.00%	1,231.20	2	6	40	0.38	104.40	41

### Kushtet e përgjithshme

#### Destinimi:

Kjo zonë përmban objektin e destinuar për banim individual.

#### Lejohet:

Objekti në kuadër të zonës përmban parkingjet/garazhet, hapësira e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike si dhe gjelbërim i lartë në zonën e destinuar.

#### Kushtet e veçanta :

Parcela me sipërfaqe minimale 300 m<sup>2</sup> (3.0 ari) është sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut dhe ti

përshtatet ambientit. Për zgjedhje parciale shfrytëzohen të njëjtat koeficiente të bllokut, ndërsa llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut duke respektuar ISHP-në dhe ISHD-në. Ndërtesat të cilat bëhen për qëllime të aktiviteteve sportive dhe rekreative duhet që t’i përmbahen rregullave të zhurmës, dhe rregullave tjera mjedisore.

### Llojet e rrugëve :

Këtë bllok përshkojnë një rrugë përmbledhëse dhe dy rrugë lokale. Prerjet tërthore të tyre gjenden në shtojcën grafike të zgjidhjes urbane të rrugës.

### Blloku BL-C6

Ky bllok ka 4 parcela egzistuese të cilat janë të gjat e të holla, ka banim individual dhe lokale afariste, ku bllok ka sipërfaqe 0,43ha, me anë të parcelimit janë formuar 11 parcela, sipërfaqja e parcelës më të vogël e formuar është 3,1ari, sipërfaqja e parces më të madhe të formuar është 5.45ari.

Qëllimi i përdorimit është banim individual.

Tab. 30. Blloku C5

BLOKU	Shfrytëzimi	Sip Bruto m <sup>2</sup>	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	Sipërfaqja e shpates (m <sup>2</sup> )	Numri i kateve	Sip e zhvilluar e objektit	Banim			Afarizëm		Parkim		Nr. i banoreve	Sip bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi per afarizem (1 parking per 30m <sup>2</sup> )	
							Indeksi i sip se dyshemese	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	parkim 30%	garazhim 70%					
BL-C6	Banim individual	4,296.73	40.00%	1,718.69	3	5,156.08	1.20	63.00%	3,248.33	9	27.00%	1,392.14	3	6	45	0.43	104.65	46

### Kushtet e përgjithshme

#### Destinimi:

Kjo zonë përmban objektin e destinuar vetëm për banim individual.

#### Lejohet:

Objekti në kuadër të zonës përmban parkingjet/garazhet, hapësira e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike si dhe gjelbërim i lartë në zonën e destinuar.

#### Kushtet e veçanta :

Parcela me sipërfaqe minimale 300 m<sup>2</sup> (3.0 ari) është sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut dhe ti përshtatet ambientit. Për zgjedhje parciale shfrytëzohen të njëjtat koeficiente të bllokut, ndërsa

llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut duke respektuar ISHP-në dhe ISHD-në.

### Llojet e rrugëve :

Këtë bllok përshkohnë një rrugë përmbledhëse dhe dy rrugë lokale. Prerjet tërthore të tyre gjenden në shtojcën grafike të zgjidhjes urbane të rrugës.

### Blloku BL-C7

Ky bllok ka 2 parcela ekzistuese të definuara, kryesisht me objekte të banimit individual, pas parcelimit në këtë bllok janë formuar 14 parcela. Parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqën 3ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar ka sipërfaqën 4.96ari.

### Blloku BL-C11

Ky bllok përmban 10 parcela ekzistuese të cilat janë në forma të qrregullt të holla dhe të gjata në këtë bllok 6 parcela nuk hyn komplet si janë por vetëm një pjesë e tyre, kemi kryesisht objekte të banimit individual sipërfaqja e përgjithshme e këtij blloku është 1.44ha. nga parcelimi janë formuar 32 parcela të cilat kanë forma të rregullta gjeometrike. Sipërfaqja e parcelës më të vogël të formuar është 3.57ari është 5.19ari.

### Blloku BL-C12

Në këtë bllok kemi 9 parcela ekzistuese të cilat kanë një formë të qrregullt gjeometrike edhe këtu hynë 6 parcela që nuk janë të plota por që hyn në këtë bllok hynësi gjysmë, kryesisht objekte të banimit individual, sipërfaqja e përgjithshme e këtij blloku është 1.46ha, nga parcelimi janë formuar 35 parcela të reja parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqe 3.17ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar është 5.66ari

Të gjitha këto blloqe funksioni kryesorë i tyre është banimi individual me afarizem për nevoja të komunitetit.

Tab. 31. Bllloqet C7 deri C12

BLOKU	Shfrytëzimi	Sip Bruto m2	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	Sipërfaqja e shpates (m <sup>2</sup> )	Numri i kateve	Sip e zhvilluar e objektit	Indeksi sip se dyshemese	Banim		Afarizëm		Parkim		Nr. l banoreve	Sip bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi per afarizem (1 parking per 30m2)	
								ISD	%	m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup> /apartman bk dhe 300m2 bi	%	m <sup>2</sup>					parkim 30%
BL-C7	Banim individual	6,400.14	40.00%	2,560.06	3	7,680.17	1.20	63.00%	4,838.51	13	27.00%	2,073.65	4	9	67	0.64	104.69	69
BL-C11	Banim individual	14,417.17	40.00%	5,766.87	3	17,300.60	1.20	63.00%	10,899.38	30	27.00%	4,671.16	9	21	151	1.442	104.86	156
BL-C12	Banim individual	14,622.36	40.00%	5,848.94	3	17,546.83	1.20	63.00%	11,054.50	31	27.00%	4,737.64	9	21	154	1.462	105.48	158

## Kushtet e përgjithshme

### Destinimi:

Kjo zonë përmban objektin e destinuar vetëm për banim individual dhe afarizem për nevoja të komunitetit.

### Lejohet:

Objekti në kuadër të zonës përmban parkingjet/garazhet, hapësira e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike si dhe gjelbërim i lartë në zonën e destinuar.

### Kushtet e veçanta :

Parcela me sipërfaqe minimale 300 m<sup>2</sup> (3.0 ari) është sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut dhe ti përshtatet ambientit. Për zgjedhje parciale shfrytëzohen të njëjtat koeficiente të bllokut, ndërsa llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut duke respektuar ISHP-në dhe ISHD-në.

### Llojet e rrugëve :

Këto blloqe i përshkojnë një rrugë përmbledhëse dhe pesë rrugë lokale. Prerjet tërthore të tyre gjenden në shtojcën grafike të zgjidhjes urbane të rrugës.

## Blloku BL-C8

Ky bllok ka 4 parcela ekzistuese me forma të qrrëgullt, kryesisht me banim individual, dhe objekti i ngrohtorës. Sipërfaqja e këtij blloku është 2.86ha, me anë të parcelimit janë formuar 27 parcela të rregullta, sipërfaqja e parcelës më të vogël të formuar është 3.7 ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar ka sipërfaqe 1.67 ha.

Qëllimi i përdorimit të këtij bllokut është banimi individual dhe ngrohtorja e qytetit.

Tab. 32. Blloku C8

BLOKU	Shfrytëzimi	Sip Bruto m <sup>2</sup>	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	Sipërfaqja e shputes (m <sup>2</sup> )	Numri i kateve	Sip e zhvilluar e objektit	Indeksi i sip se dyshemese	Banim			Afarizëm		Parkim		Nr. I banoreve	Sip bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi per afarizem (1 parking per 30m <sup>2</sup> )
								%	m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup> / apartman bk dhe 300m <sup>2</sup> bi	%	m <sup>2</sup>	parkim 30%	garazhim 70%				
BL-C8	Ngrohëtores	16,742.65	50.00%	8,371.33	2	16,742.65	1.00	0.00%	0.00	0	0.00%	0.00	0	0	0	1.674	0.00	0
	Banim individual	11,888.08	40.00%	4,755.23	3	14,265.70	1.20	63.00%	8,987.39	25	27.00%	3,851.74	7	17	125	1.189	105.04	128

### **Kushtet e përgjithshme**

#### **Destinimi:**

Kjo zonë përmban objektin e destinuar për ngrohtore dhe objekte për banim individual dhe afarizem për nevoja të komunitetit.

#### **Lejohet:**

Objekti në kuadër të zonës përmban parkingjet/garazhet, hapësira e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike si dhe gjelbërim i lartë në zonën e destinuar.

#### **Kushtet e veçanta:**

Parcela me sipërfaqe minimale 300 m<sup>2</sup> (3.0 ari) është sipërfaqe minimale në të cilën lejohet ndërtimi. Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut dhe ti përshtatet ambientit. Në vendin e destinuar për ngrohtore nuk lejohet ndërtimi pa u bërë rehabilitimi total i deponisë së qytetit. Pastj ngrohtorja duhet të jetë miqësore me mjedisin nuk guxon të emitoj gazra, nuk guxon liroj zhurma dhe kundërmime. Për zgjedhje parciale shfrytëzohen të njëjtat koeficiente të bllokut, ndërsa llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut duke respektuar ISHP-në dhe ISHD-në.

#### **Llojet e rrugëve:**

Këto blloqe i përshkojnë dy rrugë përmbledhëse dhe dy rrugë locale. Prerjet tërthore të tyre gjenden në shtojcën grafike të zgjidhjes urbane të rrugës.

#### **Blloku BL-C9**

Në këtë bllok ekzistojn 2 parcela ekzistuese, të qrrregullta, në këtë hapsir kem të bëjm me banim individual, hapsira të sportit dhe rekreacionit, siperfaqja e këtij blloku është 6.19ha, në këtë bllok me anë të parcelimit është formuar vetëm një parcel.

Qëllimi i përdorimit të bllokut është për aktivitetet rekreative sportive.

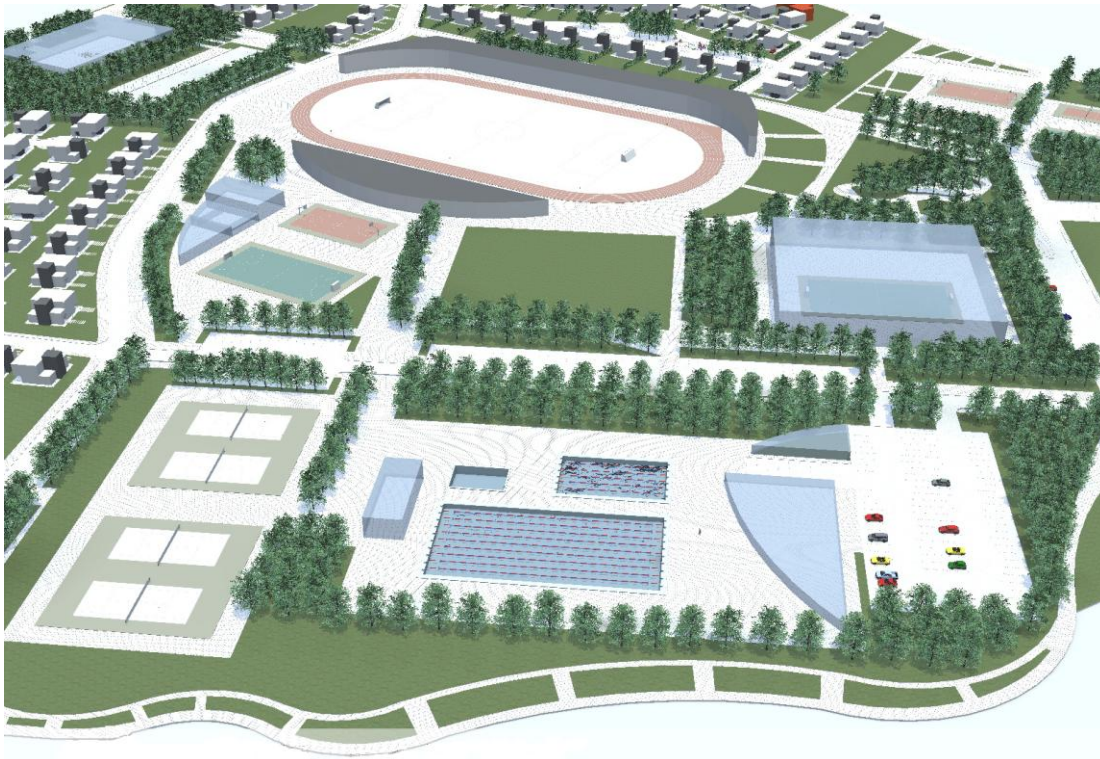


Fig.11. pamje nga zona per sport dhe atraktivitet në Bllokun C9

Tab. 33. Blloku C9

BLOKU	Shfrytëzimi	Sip Bruto m2	Indeksi I shfrytëzimit te parcelës	Sipërfaqja e shpites (m <sup>2</sup> )	Numri I kateve	Sip e zhvilluar e objektit	Indeksi I sip se dyshemese	Banim			Afarizëm		Parkim		Nr. I banoreve	Sip bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi per afarizem (1 parking per 30m <sup>2</sup> )
								%	m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup> /apartman bk dhe 300m <sup>2</sup> bi	%	m <sup>2</sup>	parkim 30%	garazhim 70%				
BL-C9	Sport-rekreacion	61,860.22	80.00%	0.00	3	0.00	0.00	0.00%	0.00	0	0.00%	0.00	0	0	0	6.186	0.00	108

### Kushtet e përgjithshme

#### Destinimi:

Kjo zonë përmban objekte të destinuar për hapësira atraktive dhe sportive.

#### Lejohet:

Objekti në kuadër të zonës përmban parkingjet/garazhet, hapësira e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike si dhe gjelbërim i lartë në zonën e destinuar.

#### Kushtet e veçanta :

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut dhe ti përshtatet ambientit. Për zgjedhje parçiale shfrytëzohen të njëjtat koeficiente të bllokut, ndërsa llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit bëhet në proporcion me përqindjen e pjesëmarrjes së parcelës në sipërfaqen e tërësishme të bllokut duke respektuar ISHP-në dhe ISHD-në.

### Llojet e rrugëve :

Këtë bllok përshkojnë dy rrugë përmbledhëse dhe dy rrugë lokale. Prerjet tërthore të tyre gjenden në shtojcën grafike të zgjidhjes urbane të rrugës.

### Blloku BL-C10

Në këtë bllok kem një parcel ekzistuese në të cilën gjenden varrezat e dëshmorëve, sipërfaqja e kësaj parcele është 1.35ha. Për këtë bllok të varrezave të dëshmorëve ka plan detal i cili është në fund të procesit të realizimit.

Qëllimi kryesor i përdorimit të këtij bllokut është për varreza të dëshmorëve të UÇK-së.

Tab. 34. Bllku C10

BLOKU	Shfrytëzimi	Sip Bruto m <sup>2</sup>	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	Sipërfaqja e shpates (m <sup>2</sup> )	Numri i kateve	Sip e zhvilluar e objektit	Indeksi i sip se dyshemese	Banim		Afarizëm		Parkim		Nr. I banoreve	Sip bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi per afarizem (1 parking per 30m <sup>2</sup> )	
								ISD	%	m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup> /apartman bk dhe 300m <sup>2</sup> bi	%	m <sup>2</sup>					parkim 30%
BL-C10	Varreza të Dëshmo	13,512.89	100.00%	0.00	0	0.00	0.00	0.00%	0.00	0	0.00%	0.00	0	0	0	1.351	0.00	32

### Kushtet e përgjithshme

Pasi që për këtë bllok ekziston plani detal i cili është në fazën finale të realizimit të tij, me këtë Plan Rregullus nuk parashihen kushte tjera për pos që bllloqet tjera që e tangjentojnë këtë bllok duhet që ta ruaj harmonin dhe karakterin që ka ky bllok.

### Blloku BL-C13

Në këtë bllok janë 4 parcela të cilat kanë forma të qrrregullta, kemi banim kolektiv edhe hapsira për sport dhe rekreacion, sipërfaqja e këtij bllloku është 2.94ha. Parcelat e formuara me parcelim janë 4 parcela të rregullta, parcela më e vogël e formuar ka sipërfaqen 41.13ari, ndërsa parcela më e madhe e formuar ka sipërfaqen 1.395ha.

Qëllimi i përdorimit të bllokut është për aktivitetet rekreative sportive.

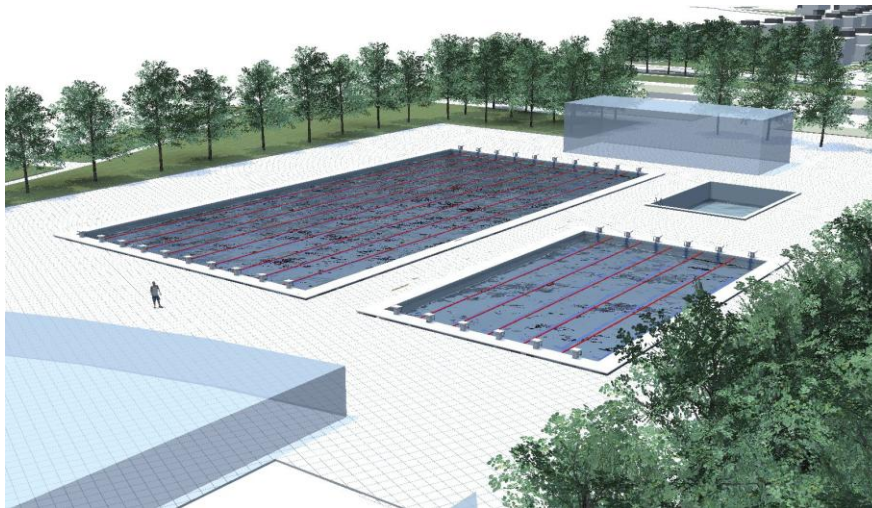


Fig. 12. Pamje nga blloku C13, Zona per atraksion dhe aktivite te tjera stervitore.

Tab. 35. Blloku C13

BLOKU	Shfrytëzimi	Sip Bruto m2	Indeksi i shfrytëzimit te parcelës	Sipërfaqja e siputes (m <sup>2</sup> )	Numri i kateve	Sip e zhvilluar e objektit	Indeksi i sip se dyshemese	Banim		Afarizëm		Parkim		Nr. I banoreve	Sip bruto ha	Dendësia banimore	Parkimi per afarizem (1 parking per 30m2)	
								%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	parkim 30%	garazhim 70%					
BL-C13	Sport-rekreacion	29,388.80	80.00%	0.00	3	0.00	0.00	0.00%	0.00	120m <sup>2</sup> /apartman bk dhe 300m2 bi	0.00%	0.00	0	0	0	2.939	0.00	119

### Kushtet e përgjithshme

#### Destinimi:

Kjo zonë përmban objekte të destinuar për hapësira atraktive dhe sportive.

#### Lejohet:

Objekti në kuadër të zonës përmban parkingjet/garazhet, hapësira e rezervuar komunale për infrastrukturë teknike si dhe gjelbërim i ulët në zonën e destinuar.

#### Kushtet e veçanta:

Arkitektura e objekteve duhet të jetë sipas destinimit të caktuar të bllokut dhe ti përshtatet ambientit.

#### Llojet e rrugëve:

Këtë bllok përshkojnë dy rrugë lokale. Prerjet tërthore të tyre gjenden në shtojcën grafike të zgjidhjes urbane të rrugës.



## Blloku BL-C14

Ky bllok përmbanë një parcel ekzistuese, në këtë parcel janë të vendosur varrezat e qytetit kjo parcel ka një sipërfaqe prej 2,12ha.

Qëllimi kryesor i përdorimit të këtij bllokut është për varreza të qyteti të Vitisë.

**Tab. 36. Blloku C14**

BLOKU	Shfrytëzimi	Sipërfaqe m <sup>2</sup>	Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	Sipërfaqja e shpates (m <sup>2</sup> )	Numri i kateve	Sipërfaqja e zhvilluar e objektit	Indeksi i sipërfaqes së përdorimit të tokës	Banim			Afarizëm		Parkim		Nr. i banoreve	Sipërfaqe bruto ha	Dendësia e banimeve	Parkimi për afarizëm (1 parking për 30m <sup>2</sup> )
								ISD	%	m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup> /apartman bk dhe 300m <sup>2</sup> bi	%	m <sup>2</sup>	parkim 30%				
BL-C14	Varrezat e Qytetit	21,240.27	100.00%	0.00	0	0.00	0.00	0.00%	0.00	0	0.00%	0.00	0	0	0	2.124	0.00	0

### Kushtet e veçanta:

Në këtë bllok duhet të ketë plan detal për varreza.

### Kushtet për strukturat e ndërtuara

Pasi që me PZHU qyteti i vitisë planifikohet të zhvillohet edhe si një qender perkrase për turizmin në nivel të komunës por edhe për një lloj turizmi rinor dhe kongresial i cili mundë të zhvillohet brenda qytetit të Vitisë.

Në rast se shprehet interesi për ndërtime të tilla organi kompetent komunal duhet të ofroj kushte urbane dhe leje ndërtimore edhe në zonën e cila trajtohet me PRRU. Brenda Planit të parcelimit dhe riparcelimit vlerësohet se mundë të ipen kushtet për zhvillime të tilla.

Në rast të paraqitjes së kërkesës duhet të rrespektohet vija rregulluese dhe ndërtimore dhe kushteve tjera të parapara me këtë PRRU, integrimi i objektit në arkitekturën e qytetit dhe të gjitha përmbajtjet të jenë në funksion të zhvillimit të turizmit kongresial dhe rinor.

Zhvillimi i tillë duhet të plotësoj edhe normat dhe standardet që kërkohen në raport me parkingun gjelbrimin, zhurmën dhe të jet miqsor me rrethinën.

Shtëpia e Kulturës "Gursel e Bajram Sylejmani", duke pas parasysh rëndësin e këtij objekti për nivelin komunal dhe të qytetit të trajtuara edhe gjat hartimit të PZHK-së dhe PZHU-së, pasi që ky objekt gjendet në zonën për të cilën po përgatitet PRRU-ja ekipi ka trajtuar në gjitha dimensionet dhe vlerëson se ky objekt në një të ardhme sa ma të afërt duhet të jet plotësisht i gatshëm dhe në funksion të aktiviteteve kulturore, pjesa më e madhe e hapësirave duhet të aftësohet me marrjen e një sër aktiviteteve që të jenë në nivel për tu shfrytëzuar për aktivitete kulturore (aftësimi në këtë rast nënkupton renovimin, dhe rihvillimin e këtyre

hapësirave në funksion të qëllimit të shfrytëzimit). Salla e madhe duhet të plotësohet me përmbajtje në përputhshmëri me karakterin që ka kjo sallë, kurse salla e vogël duhet të riorganizohet në kuptimin e enterierit dhe plotësohet me paisje që të bëhet funksionale për takime të niveleve më të vogla. Holli i shtëpisë së kulturës i cili për momentin shfrytëzohet si hapësirë për ekspozita, nëse nuk gjendet ndonjë hapësirë tjetër, mund edhe në të ardhmen të shfrytëzohet për të njëjtin qëllim me kusht që të bëhet mirëmbajtje dhe të plotësohet me përmbajtje për qëllime të ekspozitave. Nyjet sanitare duhet të përmirsohen dhe mirëmbahen, kurse te WC-të duhet marr masa në përmirsimin e dukjes së tyre (fasadës dhe intervenimeve tjera) ashtu që të mbrrin nivelin e integritit në ambientin e jashtëm dhe të funksionalizohen përndryshe ekipi mendon se ato duhet të mbyllen dhe objekti të kthehet në gjendjen e më parshme në atë pjesë. Rrethoja e shtëpisë së kulturës duhet të largohet dhe hapësira e jashtme e Shtëpisë Kulturës dhe e sheshit duhet të integrohen ashtu që të krijojnë në hapësirë të integruar urbane e cila mund të plotësohet me disa elemente, si vazo dhe elemente tjera për gjelbrim. Duhet të intervenohet edhe në platon e Shtëpisë së Kulturës në kuptimin e ndrrimit të pllakave dhe dizajnit të ndriqimit edhe nga toka i cili do të integrohej me ndriqimin nga toka të parapar në shesh.

Muzeu i qytetit i parapar me PZHU (tani Drejtorja e Shërbimeve Publike dhe Drejtorja e Bujqësisë) duhet të aftësohet me gjitha përmbajtjet që të jet në gjendje të shfrytëzohet si muze. Duhet të rinovohet fasada e jashtme dhe të plotësohet me elemente dhe përmbajtje autoktone të cilat edhe do ta karakterizojnë muzeun e qytetit. Duhet intervenohet edhe në hapësirat e mbrendshme sipas një projekti i cili duhet të përgatitet për rinovim dhe shfrytëzim të hapësirave për muze. Shkallët e jashtme duhet të punohen nga druri me formë dhe cilësi që do të ti përshtatet kohës së ndërtimit të objektit dhe karakterit të muzeut. Intervenimet duhet të bëhen edhe në pullaz të objektit edhe në funksion dhe në arkitekturë. Tjegullat duhet të jenë të formës dhe materialit i cili shkonë në harmoni me karakterin e muzeut dhe kohën e ndërtimit.

## **KUSHTET PËR VENDOSJEN E NDËRTESAVE**

### **Kushte të përgjithshme**

- të gjitha ndërtesat e reja duhet ti përmbahen kushteve të lokacionit si vijës rregulluese, vija ndërtimore, etazhiteti, raporti i sipërfaqes së ndërtuar dhe sipërfaqes së lirë, distanca në mes të ndërtesave, parkimit dhe gjelbërimit;
- formësimi i strukturës fizike duke respektuar formën perimetrike të blloqeve urbane;
- ndërtesat duhet të projektohen ashtu që t'i përshtaten karakterit dhe kontekstit të rrethinës;

- ndërtesat duhet të jenë fleksibile me qëllim të modifikimit dhe rishfrytëzimit të strukturës ekzistuese;
- praktikat e dizajnit të ndërtesave të gjelbëra (ruajtja e energjisë dhe reduktimi i ndikimit në mjedis;
- ndërtesat e funksioneve të ndryshme dallojnë për nga pjesa ballore e ndërtesës, madhësia dhe forma e ngastrës, volume i ndërtesës, kualiteti i dizajnit, lidhja me funksionet përreth, nevojat e parkimit, hapësira për qarkullim të komunikacionit, dhe peizazhi natyror;
- çdo ndërtesë duhet të ketë vend parkim të duhur;
- çdo ndërtesë duhet të ketë qarkullim efikas.

### **Dukja e jashtme e ndërtesës dhe materiali**

Me qëllim të siguimit të harmonisë së tërësisë urbane dhe krijimit të relacionit të shëndosh mes ndërtesave dhe vendit duhet respektuar rregullat si më poshte.

- kati i fundit i ndërtesave shumëbanesore duhet të hyjë brenda vijës ndërtimore për minimum 6 m;
- kulmi mund të jetë i pjerrët apo i rrafshët;
- këndi maksimal i kulmit të pjerrët duhet të jetë 35° (te ndërtesat shumëbanesore kulmi sygjerohet të mbulohet me parapet), poashtu sygjerohet që të ndërtohen kulme të gjelbërta biodiverse, ekstenzive.
- nuk lejohet aplikimi i kulmit mansard;
- përdhesa preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për maksimum 6 m, duke krijuar kështu strehë pranë lokaleve dhe shteg më të gjërë të këmbësorëve;
- inkurajohet përdorimi i materialeve natyrore (tulle, gurë, e të ngjashme);
- nuk lejohet përdorimi i ngjyrave bazë, të cilat mund të jenë intensive (të papërziera me ngjyra tjera apo shkallë të përhimtë) ose të zbutura (ngjyra bazë e zbutur me ngjyrën e bardhë), inkurajohet përdorimi i ngjyrave pastelev, ose të ngjashme;
- materialet me refleksion të madh si dritaret-pasqyrë dhe të kaltërta nuk është mirë të përdoren. Këto mund të përdoren si material sekondare apo për aksentimin e ndërtesës;
- karakteristikat arkitektonike si hyrjet dhe strehët e potencuara, të dalat në mure, fasada e xhamit, etj; hapësira të parkimit të gjelbëruara; pejsazhe të dizajnuara mire dhe fontana apo elemente tjera ujore është mirë të përdoren;
- inkurajohet arkitekturë e thjeshtë, e pastër, pa shumë detaje.

### **Kushtet për përcaktimin e kotës së përdhesës**

Kota e përdhesës së ndërtesës përcaktohet në raport me kotën e niveletës së rrugës publike gjegjësisht në krahasim me kotën zero,

- kota e përdhesës së ndërtesave të reja nuk mund të jetë më e ulët se sa kota e niveletës së rrugës publike;
- kota e përdhesës mund të jetë më së shumti 1.2 m mbi kotën zero;
- për ndërtesat që në përdhesë kanë tregti apo shërbime, kota e përdhesës mund të jetë më e madhe se kota e trotuarit për (max) 0.3 m;
- në raste kur nuk mund të zbatohen këto rregulla, kur tereni është i pjerrët apo në raste tjera, kota e përdhesës duhet të përcaktohet përmes lejës urbanistike.

### **Rrethojat / muret kufizuese**

Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore dhe ndërtesave me destinimit publik nuk duhet të rrethohen dhe ato janë përcaktuar sipas rregullave me këtë plan:

- nuk lejohet rrethimi i parcelës me gardh të ndërtesat shumëbanesore;
- nuk lejohet rrethimi i parcelës me gardh në ndërtesat publike përveç institucioneve parashkollore dhe shkollore;
- duhet të largohet gardhi përgjatë ndërtesës së shtëpisë së lulturës
- duhet të largohet gardhi apo muri kufizues i shtëpive individuale nëse pengon zgjerimin e rrugës publike;
- duhet të largohet gardhi apo muri kufizues i ndërtesave private nga hapësira publike (uzurpimi i hapësirës publike)

Parcelat ndërtimore të ndërtesave të banimit individual dhe ndërtesave arsimore mund të rrethohen sipas rregullave të përcaktuara me këtë plan:

- lejohet rrethim me gardh të shtëpitë individuale deri në lartësi 1.2 m (nga kota e trotuarit);
- gardhi duhet të vendoset në vijën rregulluese, në formë që shtyllat e gardhit të gjenden brenda parcelës ndërtimore që rrethohet;
- dyert duhet të hapen brenda parcelës;
- gardhet të cilat janë të ndërtuara dhe të cilat dalin nga rregullat e përcaktuara me këtë plan duhet të ndryshohen me qëllim të ruajtjes së interesit të përgjithshëm (siguri, dukje estetike, higjienë).

### **Ndërtesat ekzistuese në parcelë**

- nëse ndërtesa ekzistuese e kalon vijën rregulluese, dhe gjendet në koridorin e rregullimit, ai duhet të rrënohet tërësisht apo pjesërisht (pjesa që shtrihet në koridorin e rregullimit);
- ndërtesat problematike që vështërsojnë zgjerimin e rrugëve publike nuk guxojnë të rënohen pa marrëveshje me pronarët;
- ndërtesat ekzistuese që nuk janë në vijën ndërtimore (mbesin mbrenda ose dalin jashtë vijës ndërtimore), mund të mbahen në gjendjen ekzistuese, por pamundësohet mbindërtimi, aneks ndërtimi apo ndërtimi i ri në po të njëjtën bazë;
- nëse në kuadër të ndërtesës ekzistuese (parcelës së njëjtë) ndërtohet ndërtesë e re, atëherë ajo ndërtesë duhet t'i plotësoj kushtet e përgjithshme të rregullimit (raporti i sipërfaqes së ndërtuar dhe sipërfaqes së lirë, distanca në mes të ndërtesave, etj);

**Intervenimet në ndërtesa** pa kërkesë për leje mund të lejohet për:

- renovim, sanim dhe ndërrim i elementeve konstruktive, brenda gabaritit ekzistues (sanim dhe ndërrim i elementeve konstruktive nuk lejohet për ndërtesat që pengojnë zgjerimin e rrugës publike);
- kyçja në instalimet komunale, ose rekonstruimi i instalimeve të tilla;
- aneks-ndërtimi për zgjerimin e ndërtesës duhet të parashihet vetëm nëse nuk tejkalohe indeks i sipërfaqes së shputës;
- adaptim i hapësirës brenda gabaritit ekzistues.

#### **Kushtet e përgjithshme për vendosje të ndërtesave të përkohshme**

- destinimi i ndërtesave të tilla duhet të jetë jo industri;
- nuk guxon të ketë më shumë se 60 m<sup>2</sup>;
- ndërtesat e përkohshme duhet të kenë strukturë të lehtë, nuk mund të jenë të muratuara nga tullat, betoni ose elemente tjera të forta ndërtimore;
- ndërtesat duhet të jenë montazhe (për të plotësuar kriterin e largimit për 24 orë);
- në një parcellë ndërtimore mund të vendosen disa objekte të përkohshme.

#### **Ndërtesat e banimit**

Banimi ndahet në banim shumëbanesor të ulët, banim shumëbanesor të mesëm dhe banim individual të ulët.

- *Banimi shumëbanesor i ulët* i ka njësitë banimore të ngjitura si në horizontale ashtu edhe në vertikale. Lartësia e tyre shkon prej 2 deri në 4 etazhe me bërtham të

përbashkët (komunikim vertikal të përbashkët). Këto ndërtesa mund të kenë parkim brenda strukturës apo në të hapur.

- *Banimi shumëbanesor i mesëm* i ka njësitë banimore të ngjitura si në horizontale ashtu edhe në vertikale. Lartësia e tyre shkon prej 5 deri në 6 etazhe me bërtham të përbashkët (komunikim vertikal të përbashkët). Këto ndërtesa mund të kenë parkim brenda strukturës apo në të hapur.

- *Banimi individual i ulët* karakterizohen me një njësi banimore pra shërbejnë vetëm për një famije (5 anëtarë mesatarja) dhe lartësia e tyre shkon prej 1 - 2 etazhe. Këto ndërtesa mund të kenë parkim brenda strukturës, aneks të strukturës apo në të hapur.

Mundësohet zhvillimi i të gjitha tipeve të ndërtesave shumëbanesore

- Tipi bllokë i ndërtesave, form kompakte e ndërtesës që rezulton me dendësi të lart të banimit dhe form, hapësira e jashtme është më e kufizuar ;
- Tipi linear i ndërtesave, form më e lirë (e hapur) e ndërtesës, ka pak apo nuk ka kufizim të hapësirës së jashtme;
- Tipi kullë i ndërtesave, form e lirë e ndërtesës, nuk ka kufizim të hapësirës së jashtme;

Mundësohet zhvillimi i të gjitha tipeve të ndërtesave të banimin individual

- Tipi i veçantë i shtëpisë
- Tipi i shtëpisë dyshe (dy shtëpi të ngjitura)
- Tipi i shtëpisë në varg (tre a me shume shtëpi të ngjitura)

#### **Ndërtesat afariste (Ndërtesat e punës)**

Ndërtesat afariste janë struktura të dedikuara për punë, tregti ose hulumtim dhe kanë këto karakteristika të përbashkëta:

- Baza të kateve të përsëritura
- Hapësira të hapura dhe fleksibile
- Bërthama që përmban liftin, shkallët, sistemet mekanike të ndërtesës dhe elemente tjera të përbashkëta.

Afarizmi ndahet në veprimtari tregtare & zejtare, ndërtesa shërbyese (zyre) dhe në veprimtari hotelierike (restaurante, bare, hotele).

- Veprimtaritë afariste mund të vendosen në një ndërtesë të përbashkët ose në ndërtesë të veçantë.

- Preferohet përzjerja e veprimtarive afariste në një ndërtesë

Kushtet e veçanta të hapësirave për zyre

- Orientimi varet nga lokacioni, pefehet aksi lindje—perendim;

- Dimensionet tipike të bazës së planimetrisë janë 45m x 36m dhe 60m x 45m ;
- Ndërtesa sa më fleksibile për organizim me mundësi të lëvizjes së murreve të brendshme;
- Lartësia dysHEME-dysHEME për zyre është 3.0 m deri 3.6 m;
- Distanca në mes të bërthamës (komunikimi vertikal) dhe skajit të ndërtesës duhet të jetë 25 m;
- Distanca në mes të dy bërthamave duhet të jetë 40 m;
- Sigurimi i ndriqimit dhe ventilimit të mirë;
- Qasje për parkim (parkim nëntokësor) dhe hyrje ekonomike (doku për furnizim);
- 2–4 parkingje për 100m<sup>2</sup> të ndërtesës;
- Shenjëzim i kuptueshëm dhe dizajn unik i hyrjes.

#### **Kushtet e veçanta të hapësirave për tregti**

- Lartësia dysHEME-dysHEME për tregti është 3.6 -5.4m me mundësi të vendosjes së kabllave dhe sistemeve tjera të ndërtesës;
- Qasja e vizitorëve në ballë dhe qasja e kamionëve anash;
- Shfrytëzimi efikas i hapësirës (hapësira në mes të shtyllave 6.4 m e rrit fleksibilitetin)
- Rampat për kamion duhet të jenë max. 5%

#### **Ndërtesat e institucioneve publike**

##### **Kushtet e veçanta për qerdhe / kopsht**

- Sipërfaqja e lokacionit 25m<sup>2</sup>/fëmije ose 0.25-0.3ha;
- Hyrja për në ndërtesë duhet të sigurohet nga rruga për qasje;
- Qerdhe (fëmijë 8 muaj—3 vjeq) duhet të jenë grupe prej 6—8 fëmijë me sipërfaqe 2—3m<sup>2</sup> / fëmijë;
- Kopshti (fëmijë 3 vjeq—6 vjeq) duhet të jenë grupe prej 25—30 fëmijë me sipërfaqe 1.5—3m<sup>2</sup> / fëmijë;
- Qendra për kujdes të fëmijëve mbas shkollës (fëmijë 6 vjeq—15 vjeq) duhet të jenë grupe prej 25—30 fëmijë me sipërfaqe 1.5—4m<sup>2</sup> / fëmijë;
- Dhoma për një grupi fëmijësh duhet të jetë min. 60m<sup>2</sup>;
- në zonët urbane ndërtesa preferohet të jetë me 2 etazhe;

**Tab. 37. Standardet e distancave**

Grup mosha	Sipërfaqja	Distanca nga shtëpia	
		(m)	(minuta)
0 - 6	0.6	110 - 230	2
6 - 12	0.5	350 - 450	5
12 - 18	0.9	700 - 1000	15

- Minimum 6 vend parkingje dhe hapësirë për biçikleta dhe karroca
- Hapësira minimale për lojë të fëmijëve është 40 m<sup>2</sup> (5 m<sup>2</sup> për njësi banimi);
- Hapësira për lojë duhet të jetë e mbyllur / e kufizuar me barierë min. 1 m me qëllim të mbrojtjes nga rruga, veturat e parkuara, ujit dhe burimeve tjera të rrezikut.
- Hapësira për lojë varet edhe nga grup mosha, sipërfaqja e shfrytëzuar për person, etj

#### **Kushtet e veçanta për shkolla të fillore**

- sipërfaqja e nevojshme e lokacionit 0.50 deri 1 ha;
- hapësirat e nevojshme në kuadër të lokacionit janë: fushat e lojës (futboll, basketboll, tenis, etj), shtigjet e këmbësorëve që lidhin përmbajtjet tjera shoqërore, parkim të zgjëruar dhe qasje për autobus, sigurimi dhe mbrojtja e hapësirave të gjelbëra;
- hapësira e nevojshme shkollore 2.5-4m<sup>2</sup>/nxenes;
- hapësirat e nevojshme në kuadër të ndërtesës janë: mësimi (klasët dhe dhomat për grupe të vogëla), administrata dhe stafi, hapësirat shoqërore (cafeteria apo bufe, etj), qendra mediale, sporti dhe rekreimi (salla e edukatës fizike, pishina dhe garderobat), arti vizuel dhe performues (teatër, dhoma e muzikës, artit, etj) dhe hapësirat ekonomike;
- ndërtesa me më shumë etazheve dhe hapësira sa më fleksibile preferohet në zonat me dendësi më të lartë;

### **Kushtet për rregullimin e hapësirave të lira / gjelbërimit**

#### **Trajtimi i gjelbërimit përgjatë rrugëve**



- Me PRRU shirit i gjelbërimit nënkuptohet ale e drunjëve në të dy anët e rrugëve me hapësirë të caktuar të gjelbërimit të ulët;
- Hapësira e gjelbërimit të ulët përgjatë shiritit të gjelbërimit është e ndërprerë dhe paraqet bazament për mbjelljen e drunjëve (shih fig. 13);
- Shiriti i gjelbërimit duhet të vendoset përgjatë rrugëve përmbleshëse me gjërësi 1.0 m. Ky shirit kryesisht vendoset në të dy anët e rrugës ( $1.0+1.0m=2.0m$ );
- Shiriti i gjelbërimit duhet të vendoset përgjatë rrugëve lokale me gjërësi 1.0 m. Ky shirit vendoset në të dy anët e rrugës ( $2 \times 1.0m=2m$ );



fig13. Kushtet e vendosjes të gjelbërimit

- Distanca në mes të drunjëve duhet të jetë maksimum 9 m.

#### Trajtimi dhe krijimi i shesheve të reja

- Me krijimin e kompleksit të banimit në “bllokun A” duhet të rirregullohet sheshi ekzistues “ Niazi Azemi”;
- Sheshe të reja publike janë propozuar brenda oborreve të brendshme të ndërtesave ekzistuese shumëbanesore dhe se lidhja e tyre me rrugët kryesore duhet të jetë e qartë me qëllim të shfrytëzimit sa më të mirë të këtyre hapësirave;
- Për të krijuar hapësirë sa më të madhe të lirë është propozuar që nën këto sheshe të ndodhen parkingje publike;
- Sheshet mund të krijohen brenda blloqeve të banimit varësisht prej nevojës dhe kërkesës së pronarëve.

#### Hapësirat e gjelbërta dhe parqet e pushimit

- Avansim dhe plotësim me përmbajtje i parkut ekzistues në qendër të qytetit.
- Krijimi i parkut publik inteligjent te ura pran stacionit të autobusve
- Krijimi i parkut publik për ballë objektit të ri të Komunës;
- Hapësirat e gjelbërta dhe parqet e pushimit mund të krijohen brenda blloqeve të banimit varësisht prej nevojës dhe kërkesës së pronarëve;

### Hapësirat e sportit dhe rekreimit

- Hapësirat e sportit dhe rekreimit mund të krijohen brenda blloqeve të banimit varësisht prej nevojës dhe kërkesës së pronarëve;
- Mungesa e hapësirave për sport dhe rekreim në zonën e qendrës kushtëzon shfrytëzimin e qendrës së afërt sportive dhe rekreuese e cila është e parapar në zonën e Jugut
- Parashihet shtimi i terreneve sportive brenda kompleksit të shkollës fillore;

### Përqindja e sipërfaqeve të gjelbëra në ngastër

- Gjelbërimi në kuadër të ngastrës është i detyruar dhe duhet të parashihet nga secili zhvillues i ngastrës;
- Nëse raporti i sipërfaqes së shputës të pandërtuar është i ndryshueshëm dhe ajo përcaktohet varësisht prej etazhitetit, 50%-50% (P+6), 50%-50% (P+5), 55%-45% (P+4), 60%-40% (P+3), 65%-35% (P+2), atëherë hapësira e gjelbër

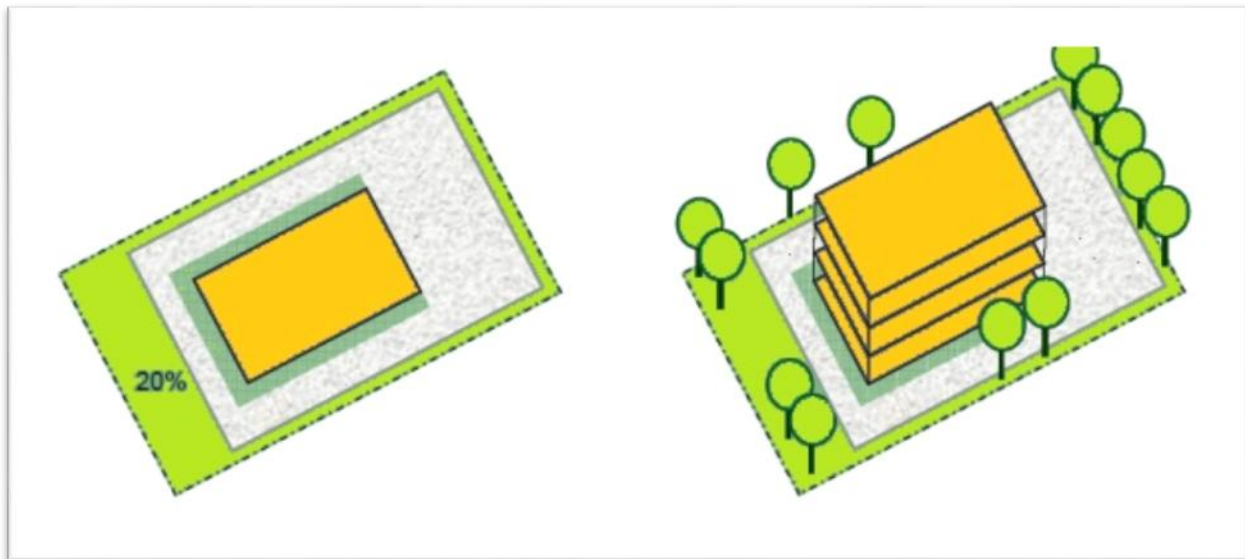


Figura 14. Sipërfaqja e gjelbër në kuadër të ngastrës

duhet të përfshijë min 20% të sipërfaqes së përgjithshme, ose min. 40% të sipërfaqes së pandërtuar (shih fig.....).

### Llojet e bimëve/drunjëve

- Së paku një dru me kurorë të gjërë duhet të mbillet për 500 m<sup>2</sup> të sipërfaqes së pandërtuar të zonës;
- Sugjerohet mbjellja e bimëve autoktone, që i përshtaten klimës, ekspozicionit, nivelit të detit dhe vendit;
- Trupat ekzistues të drunjëve duhet të ruhen;

- Duhet të parashihet largësia e duhur e drunjëve me rrënjë të mëdha nga instalimet nëntokësore.
  - Sygjerohet sistemi rrenjor i drunjve të jet i tipit të thellësisë në shirita të gjelbërt përgjat trotuareve.

**Tab. 38. Llojeve të bimëve për ZQJL.**

Acacia decora
Acer negundo
Acer pseudosieboldianum
Aesculus hippocastanum
Berberis media Red Jeëel
Berberis vulgaris
Betula pendula Roth.
Catalpa bignonioides Ëalter
Cercis siliquastrum
Cupressus Sempervirens Pyramidalis
Forzicia
Fraxinus exelsior
Fraxinus ornus L.
Fraxinus ornus Meczek
Juniperus hibernica
Juniperus sabina
Magnolia grandiflora L.
Picea abies
Plantanus orientalis
Prunus cerasifera nigra
Rosa hybrida
Salix vitellina var. pendula
Tamarix tetrandra
Tilia cordata
Berberis media Red Jeëel
Laurus nobilis L.
Lule sezonale
Mahonia aquifolium
Perene shumevjeçare
Picea glauca

**Kushtet për vendosje të elementeve mikro-urbane**

a) kiosqet / makina të shitjes, bankomatet dhe paisjet tjera

- nuk mund të jenë të muratuar nga tullat, betoni ose elemente tjera të ngjashme

ndërtimore;

- objektet duhet të jenë montazhe (për të plotësuar kriterin e largimit për 24 orë);
- vendosen në zonë e trotuarit me kushtin themelor për të mos penguar lëvizjen e lirë të këmbësorëve;

b) *shenjat dhe panotë informuese*

- duhet të shërbejnë për orientim brenda zonës si dhe për identifikimin e vet ndërtësës
- shenjat apo panotë informuese që identifikojnë ndërtësën duhet të vendosen në zonë e shiritit të gjelbërt brenda ngastrave mbas vijës rregulluese me qëllim që të mos pengojnë shikueshmërinë në trafik dhe të jenë të dukshme nga shtigjet e këmbësorëve dhe çiklistëve;
- shenjat apo panotë informuese që identifikojnë tërë zonën ose pjesë të caktuara të zonës duhet të vendosen në zonën e trotuarit (hapësirën publike) me kusht që të mos pengojnë lëvizjen e lirë të këmbësorëve ose mund të vendosen në shiritin e gjelbër përgjatë rrugës;

c) *mobiliari*

- bankat për ulje duhet të vendosen në zonën e trotuarit me kushtin themelor për të mos penguar lëvizjen e lirë të këmbësorëve, poashtu ato mund të vendosen në shiritin e gjelbër përgjatë rrugës të kthyer kah trotuari;
- ndriqimi vendoset çdo 30m përgjatë gjithë rrugëve dhe duhet të ketë shtyllat jo më të larta se 6m;
- kontejnerët e mbeturinave për shërbime të ngastrave individuale, trafostacionet, matësit e ujit dhe elektrikës duhet të fshihen aty ku është e mundur, aty ku nuk është e mundur duhet të jenë në harmoni me pejsazhin.

### **Masat për pengimin e ndikimeve të dëmshme në mjedis**

- Në ZQJL nuk lejohen ato veprimtari që shkaktojnë tym, avull, zhurmë, kundërmim ose pluhur deri në atë masë që të jenë të rrezikshëm, sulmues dhe dëmtuese për shëndet;
- Në ZQJL përgjatë rrugëve përmbledhëse dhe rrugëve lokale duhet të sigurohet korridor gjelbërimi me qëllim të izolimit nga ndotja dhe përforsimit të pamjes së tërë zones së qendrës;
- Të hartohen strategji dhe planet emergjente për mbrojtje të mjedisit kundër – termetit, zjarreve, vërshimeve, erozionit, ndotjes së ajrit dhe të tjera;
- Strategjitë për menaxhimin e mbeturinave duhet të kontrollohen nga komuna në

mënyrë të vazhdueshme për ti mënjeluar ndikimet mjedisore;

- Koncepti komunal për mbrojtje mjedisore duhet të hartohet – rregulloret shtesë në nivelin komunal që plotësojnë kornizën ligjore mjedisore nga niveli qendror dhe bëjnë më të lehtë zbatimin e tij. (shih: konventa mjedisore lokale – hartuar nga Asociacioni i Komunave të Kosovës).

### **Masat Urbanistike për mbrojtje nga fatkeqësitë elementare**

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

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) Dokumenti- Vlerësimi i Rrezikut dhe Menaxhimit të Fatkeqësive është i bazuar në ligjet e mëposhtme:

- a. Ligji mbi planifikimin hapësinor
- b. Ligji për mbrojtjen nga fatkeqësitë natyrore dhe fatkeqësitë e tjera [Ligji Nr. 02/L-68]
- c. Ligji për ujërat e Kosovës [Ligji Nr.2004/24]
- d. Ligji për mbrojtjen nga zjarri [Ligji Nr. 02/L-41]
- e. Ligji për përdorimin e eksploziveve [Ligji Nr. 02/L-005]
- f. Udhëzimet administrative [AME (Agjensioni për Menaxhimin e Emergjencave-MPB)]
- g. Statusi i Kuvendit komunal

### **Tërmetet**

Sizmiciteti territorit të anamoravës është i kontrolluar nga tërmetet me origjinë nga Vardari (Ferizaj;Kaçanik-Viti-Mitrovicë-Skenderaj-Shkup dhe Kumanovë). Burimet e tërmeteve në vijim janë lokale, me origjinë nga zonat kryesore sizmike Ferizaj-Viti-Gjilan, e vlerësuar me  $M_{max}=6.5$ , ndërsa intensiteti maksimal për rrafshin e Kosovës është VIII°- IX° MSK 64. Tërmeti më i fortë nga burime autoktone që kanë ndodhur në zonën sizmike të Vitisë është:

- Viti (1921,  $M=6.2$ ,  $I_0=IX^{\circ}$  MSK-64),

### **Vërshimet/Erozioni**

Lumi “Morava e Binçës”, i cili kalon neper zonën urbane, është aset shume i rëndësishëm për qytetin e Vitisë. Me sipërfaqe pranuese prej mesatarisht prej  $28\text{ m}^2$  shtrati i se cilës është rregulluar ne zonën urbane dhe ne baze të analizave empirike nuk ka pasur

vërshime ne zonën urbane. Mirëpo veprimet te cilat duhet te ndërmerren me qëllim te mirëmbajtjes se shtratit gjegjësisht parandalimit te vërshimeve janë:

- Pastrimi i mbetjeve urbane përgjatë bregut te lumit dhe përgjatë shtratit te lumit
- Vazhdimi i rregullimit te shtratit te lumit me te njëjtin përpunim ne dy segmentet ne veri dhe jug përgjatë zonave te ndërtuara.
- Përmirësimi i argjinaturave me punët e dheut aty ku vlerësohet e nevojshme nëpërmjet mbjelljes se bimësisë/gjelbërimit (bimësi adekuate qe forcojnë dhe ruajnë formën e argjinaturave).

Ne kuadër te ndërmarrjen e veprimeve anti-erozive, përveç veprimeve te sipërpërmendura qe janë edhe masa parandaluese te vërshimeve, janë:

- Mbjellja e bimësisë ne brezin prej 10 m largësi nga bregu i lumit: Morava e Binçës”
- Masa te tjera anti-erozive hidroteknike.

### **Zjarret**

Gjate dhënies se lejeve urbanistike dhe ndërtimore institucionet përkatëse duhet respektuar ligjet dhe rregulloret ne fuqi.

Rizhvillimi I blloqeve urbane gjegjësisht objekteve duhet te jene te hartuara sipas standardeve për distancën ne mes vete, përveç aspekteve te tjera te trajtuar neper fushat e veçanta, mundëson qasjen e shërbimit zjarrfikës afër objektit dhe gjithashtu lokalizon zjarret eventuale.

Gjithashtu gjate ndërtimit/ përmirësimit te rrjetit te ujësjellësit duhet planifikuar ndërtimin e hidrantëve sipas normave dhe standardeve te aplikueshëm.

### **Masat Urbanistike për mbrojtje civile të njerëzve dhe pasurisë**

Masat urbanistike për mbrojtjen civile të njerëzve dhe të mirave materiale. Objektet e planifikuara e kane per detyre te ndertojne strehimoret te cilat jane ne pajtim me keto rregulla per ndertimin e strehimoreve:

- Objektet administrative dhe publike te planifikuara e kane per detyre qe te ndertojne strehimoret ose të dëshmojnë forma tjera të mundhme për mbrojtje civile të stafit.
- Te gjitha subjektet fizike dhe juridike të cilat në objektet ekzistuese mbindërtojnë njësi të reja banimi ose diçka tjetër kanë për detyr të paguaj një kontribut për ndërtimin ose sigurimin e strehimorës.
- Detyrimi per ndertimin e strehimores ose pagesa e kontributit per objektet e planifikuara do te vertetohet gjate zbatimit te planit;

- Strehimorja e planifikuar duhet te realizohet ne pajtim me udhezimin e normave teknike per strehimore kapaciteti, mikrolokacioni...

Në funksion të mbrojtjes civile, ndërtimi i strehimoreve është detyrim dhe duhet të punohet elaborat i veçant shtesë për masat mbrojtëse nga fatkeqësitë natyrore dhe kushteve për Planet Hapësinore me interes të mbrojtjes e cila është pjesë përbërëse e Planit.

### ***Sanimi higjienik***

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

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

- zhvillimin e sistemit rrugor duke u bazuar në Planin Zhvillimor Urban të qytetit në tërësi.
- zhvillimin e infrastrukturës të vendbanimeve dhe pjesëve tjera të kësaj tërësie, që rezulton në perspektivën dhe standardin më të lartë higjienik sipas normave evropiane.
- përqindjet e gjelbërimit, të dhëna në standardet urbanistike, për banorët e kësaj tërësie urbane por edhe për banorët e qytetit të Vitisë.

## VIII. DISPOZITAT PËR ZBATIM

### 8.2 DISPOZITAT LIDHUR ME PËRGJEGJËSITË, BASHKËPUNIMIN DHE PJESËMARRJEN

#### **Vendimmarrja**

Vendimmarrja për zhvillimin e ZQJL të Vitisë duhet të bëhet nga Asambleja Komunale e Vitisë.

#### **Themelimi i Grupit punues**

Grupin punues e themelon kryetari i Komunës dhe duhet të përbehet prej drejtorit të Drejtoratit për Urbanizëm, drejtorit të Drejtoratit për Financa, Ekonomi dhe Zhvillim, drejtorit të Drejtoratit për Kadastër, Gjeodezi dhe Pronë. Përveç drejtorëve të drejtorive, në kuadër të grupit punues marrin pjesë edhe përfaqësues të komunitetit të biznesit dhe përfaqësues të pronarëve të tokës.

#### **Përmirësimi i përfshirjes, pjesëmarrjes dhe vetëdijësimi**

Zbatimi dhe përforcimi i planit rregullues urban për ZQJL do të jetë i suksesshëm vetëm nëse komuna do të krijojë përkrahje të mjaftueshme dhe mirëbesim midis investitorëve dhe pronarëve të saj për këto aktivitete.

#### **Vlerësimi dhe monitorimi**

Plani Rregullues Urban do të vlerësohet në menyre të rregullt, një herë në dy vjet, përveç nëse ka ndonjë kërkesë të veçantë. Po ashtu, zhvillimet aktuale, të dhëna më të kompletuara nga Studimi i Fizibilitetit, Plani i Trafikut, të dhëna në lidhje me nevojat e Cdo pese vite plani duhet të rishikohet në teresi.

#### **Leja ndërtimore**

Procesi i ofrimit të lejes apo refuzimit të kërkeses për leje, përfshinë garancinë për rolet transparente të të gjitha palëve me interes (pronarët, ndërmarrjet, palët tjera me interes dhe administrata) do të përmiresohen përmes qartësimi të procedurave;

Një bazë adekuate për riparcelizim duhet t'a asistojë procesin e lëshimit të lejeve. Ky aktivitet duhet realizuar në bashkëpunim me sektorin për Gjeodezi dhe Kadastër;

Leja ndërtimore mund të lëshohet vetëm pas aprovimit të PRRU të Zonës ZQJL;



Leja ndërtimore mund të lëshohet vetëm pasi të plotësohen kushtet për vendosjen e veprimtarive të caktuara.

### **Studimi i fizibilitetit**

Studimi i fizibilitetit do të identifikojë nevojat e tregut, nevojat financiare dhe do të propozojë modelin më të mire për financimin e infrastrukturës së ZQJL. Burimet e mundshme të financimit janë: Buxheti i Komunës së Vitisë, kredi nga institucionet bankare, buxheti i Kosovës, kapitali i ndërmarrjeve private dhe donacione të huaja

### **Menaxhimi i ZQJL**

Vendimi për modelin e menaxhimit të ZQJL duhet të merret varësisht nga kapaciteti dhe nevojat e autoriteteve lokale. Sugjerohen dy modele të zhvillimit të ZQJL:

Menaxhimi nga Komuna e Vitisë-Drejtorati për Urbanizëm, Drejtorati për Financa, Ekonomi dhe Zhvillim, Drejtorati për Kadastër, Gjeodezi, dhe Pronë;

Menaxhimi nga ndonje trup i veçantë apo Agjencion për Zhvillim (shih fig. 16).

### **Bashkëpunimi me pronarët privatë**

Krijimi i marrëveshjes me pronarët privatë rreth blerjes së pronave nga Komuna;

Krijimi i marrëveshjes me pronarët privatë rreth mundësisë së riparcelizimit;

Krijimi i marrëveshjes me pronarët privatë rreth blerjes së pronave nga ndërmarrjet private;

### **Bashkëpunimi me komunitetin e biznesit**

Marrëveshjet me ndërmarrjet private rreth stimulimit të investimit (kushte të volitshme për investim);

Marrëveshjet me ndërmarrjet private rreth mundësisë së riparcelizimit.

### **Promovimi i ZQJL**

Trupi i cili menaxhon me zhvillimin e ZQJL të qytetit të Vitisë është përgjegjës për promovimin e zonës. Promovimi (marketingu) nënkupton krijimin e ueb faqes, broshurave, pjesëmarrjes në panaire, bashkëpunim direkt me investitorët potencialë, përgatitja e paketit të lehtësirave nga Komuna, etj.

## **DISPOZITAT E FUNDIT DHE KALIMTARE**

### **Aprovimi i planit**

Aprovimi i planit bëhet nga Asambleja Komunale e Vitisë menjëherë pas përfundimit të shqyrtimit publik;

### **Vlefshmëria**

Ky plan ka vlefshmëri 5 vite nga data e aprovimit të planit;

Pas 5 viteve nga data e aprovimit të planit behet Rishikim dhe plotësim i planit;

## UDHËZIMET PËR TRAJTIMIN E OBJEKTEVE PA LEJE

Me deyren projektuese është parapa qe pa marr parasysh ne azhurim e te dhenave gjeodezike, shiqimit ne teren te vertetohet ndodhja e objekteve te sapondertuara dhe parcelat me keto objekte trajtohen si urbanistike, ne pajtim me kushtet tekniko/urbanistike apo kushteve te infrastruktures dhe nese nuk paraqiten pengesat, te parashifet perfshirja e objekteve pa leje dhe te shiqohet mundesia alternative e zgjidhjes. Si objekte joformale nenkuptohet te gjitha objektet e verejtura ne teren, ato te cilat jane perfundu plotesisht, ato te cilat jane duke u ndertuar, gjate hartimit te Planit, ato qe i kane tejkaluuar parametrat e definuar urbanistik dhe nuk kane leje ndertimore, apo nuk jane te evidentuar ne bazat katastrale-topografike.

Per objektet te cilat kane filluar ndertimin duhet te aplikohen kushtet per objekte te planifikuara. Per objektet ekzistuese te perfunduara te cilat nuk e kane tejkaluuar me plan parametrat e definuara qe me Plan jane formuar parcela urbanistike mund te aplikohet proceduar e legalizimit ne gabaritin ekzistues pa marr parasysh poziten e vizatuar GL1 e cila pjeserisht kalon ne objekt .

Per objekte te cilat qe kane tejkaluuar disa nga parametrat e definuar urbanistik (indeksi i ndertimit apo zenja e tokes, etazhiteti etj) te cilat kane filluar te ndertohen pa leje ndertimore apo ilegale te mbindertuara sipas kapaciteteve te lejuara pa marr parasysh poziten e kompletuar GL1 ecila pjeserisht kalon permes objektit, mund te legalizohet ne pajtim me keto kushte.

Per objekte te cilat jane perfunduar pa leje ndertimore dhe te cilat i kane tejkaluuar parametrat e definuar urbanistik per ndertimin e objekteve(indeksi i zenjes se tokes, indeksi tokes se ndertuar, etazhiteti maksimal i lejuar, parkingu) e cila eshte e verteta BGP se maksimalja e lejuar BGP per subjektin e parces (i-0.8 per parcelen deri ne 625 m<sup>2</sup> apo BGP-500M<sup>2</sup> per parcelen me te madhe se 625m<sup>2</sup>) tejkaluuar deri ne 25% mund te veprohet rregullave te legalizimit ne gabaritin e gjendjes se gjetur duke rrit pagesen e taksave-komunalive sipas rregulloreve te komunes.

Per objektet qe jane ndertuar pa leje ndertimore dhe qe i kane tejkaluuar parametrat urbanistik te definuar per ndertimin e objektit(indeksi izenjes se tokes,indeksi i kokes se ndertuar,etazhiteti maksimal i lejuar, parkirimi), tecilat jane reale BGP se e definuar BGP tejkaluuar me shume se 25% , i nevojshem eshte te jete ne pajtueshmeri sipas ndonje parametri urbanisti(sipas mundesive objektive per reduktimin e gabaritit- horizontalapo vertikal) deri ne max tejkalon deri ne 25% te definuar BGP per parcelen ne fjale.Per kete duhet te kete kujdes

qe ne objekt mund te realizohen intervenimet ne perputhshmeri me parametrat para se gjithash ne shiqim te perputhshmeris te pjeseve te mbindertuara te pjeseve te objektit-psh. aneksi i objektit, shkallet e jashtme, mbulojave, si dhe ne shiqim te formes ambjentale arhitektonike.

Per te gjitha objektet joformale vlejne edhe keto:

- Vijat ndertimore ne parcelat e ndertuara nuk jane te njohura sipas bazes se gabaritit te objektit
- Vijat ndertimore te bllokut jane te vendosura ne parcela me objektet ekzistuese dhe aktivizohen vetem ne raste te rrenimit te objekteve ekzistuese per ndertim te ri apo mbindertim i rindertim te objektit ekzistues sipas rekomandimit te vijes se bllokut.
- Objektet te cilat pjeserisht gjenden jashte zones se rekomanduar te vijes ndertimore mund te rindertohen duke respektuar poziten e vjes se re ndertimore deri te parametrat e e lejuar dhe etazhiteti.
- Pjeset e objektit dhe erkeri (te cilet gjenden ne etazhat e larta) te cilat i tejkaloin vjen ndertimore, pervehtesohen ne gabaritin e gjtur ne formen e realizuar.
- Pervetesohen edhe etazhat nentokesore te cilat perhapen jashte vijes ndertimore ne kufi te parceles, siç parashifet me plan dhe gjate ndertimit te objekteve te reja.

## **ELEMENTET DHE UDHËZIMET PËR HULUMTIM TË MËTUTJESHËM**

### **Hulumtimet, politikat dhe planet shtesë, që duhet të hartohen**

Vlerësimi i kërkesave për banim;

Projeksionet e popullsisë;

Projeksionet ekonomike;

Studimi i fizibilitetit për zona të caktuara;

Politikat e tokës ndërtimore - komasacioni dhe riparcelizimi;

Plani i veprimit në mjedis;

Plani i marketingut të zonës;

Vlerësimi për prodhimin e energjisë dhe nxehtësisë, duke përfshirë edhe studimin e fizibilitetit për energjinë alternative (energji ripertrirese, etj).

Vlerësimi i kërkesave për hapësira të lira publike;

## LITERATURA DHE DOKUMENTET RELEVANTE

1. Plani Zhvillimor Komunal i Vitisë dhe Killokotit (PZHK)
2. Plani Zhvillimor Urban i Vitisë (PZHU)
3. MMPH - Instituti për Planifikim Hapësinorë, Draft Plani Hapësinor i Kosovës
4. Propozim plani hapësinor i Republikës së Kosovës i vitit 1975. Në origjinal në gjuhën serbokroate (Predlog – Prestorni Plan Socialistiçke Autonomije Pokrajine Kosovo)
5. Plani Hapësinor i Republikës së Kosovës i vitit 1973, në origjinal në gjuhën shqipe (Plani Hapësinor i Krahinës Socialiste Autonome të Kosovës)

### Studimi themelor – faza B

- Hidroekonomia
- Bujqësia

6.1. Perspektiva e zhvillimit gjer në vitin 2000

6.2. Plani Hapësinor Regjional

### Studimi themelor – faza B

- Konservimi dhe rregullimi i tokave dhe rrjedhave të burimeve të vitit 1971

7. Energjetika, në gjuhën serbokroate si dhe planet hapësinore regjionale studimet themelore, në gjuhën serbokroate.

8. Plani hapësinor Regjional i Metohisë Kosovës dhe Anamoravës.

- materiali bazë – Studimi i masave mbrojtëse të natyrës dhe ambientit njerëzor të vitit 1976, në gjuhën serbokroate.

9. Enti për Urbanizëm dhe Planifikim – Prishtinë: Plani Hapësinor Regjional i vitit 1977.

10. Identifikimi paraprak i zonave të „Natura 2000” në Kosovë. Mustafa.,B.

11. Enti i Statistikave të Kosovës 2006.

12. UNFPA, ESK, IOM (2001): Situata demografike, sociale, ekonomike dhe shëndeti reprodutiv në Kosovë pas konfliktit të vitit 1999. Rezultatet e anketës së ekonomive familjare, nëntor 1999- shkurt 2000. Janar 2001.

13. Banka Botërore (2001): Vlerësimi i Varfërisë, Kosovë. Vëllimi I: Raporti kryesor, 20 dhjetor 2001. Bazuar në AMSJ 2000.

14. ESK, UNICEF, TADEST (2002): Statistikat e Arsimit në Kosovë 2001. Versioni 2, Korrik 2002. ESK (2004): Tabela nga ADSH 2003. Shkurt 2004.

15. Statistikat e arsimit në Kosovë 2004/2005.
16. Statistikat e Kulturës 2004, 2005, 2006, 2008.
17. Statistikat e Lindjeve ne Kosove 2007, 2008.
18. Statistikat e Mirëqenies Sociale 2004-2008.
19. Statistikat e Shëndetësisë 2004-2007.
20. Statistikat e Standardit Jetësor 2003-2005
21. Statistikat e Vdekjeve ne Kosove 2007-2008.
22. Konsumi i ekonomive familjare në Kosovë 2003-2005.
23. Ndryshimet demografike 1948-2006.
24. OSBO - Regjistrimet e Popullsisë 2004.
25. SHHB „Nëna Terezë“ Viti.
26. Instituti i Ekonomisë Ujore „Jeroslav Çerni“, Beograd 1974.
27. Raporti i Zhvillimit Njerëzor - Kosova 2004
28. Ligjet Kosovës, udhëzimet dhe aktet tjera nënligjore në fuqi;
29. Rregulloret dhe vendimet komunale që kanë të bëjnë me hapësirën.