

**PLANI RREGULLUES URBAN
I LAGJES "POJATË", SUHAREKË**



PLANI RREGULLUES URBAN – POJATË

Projekti është inicuar dhe financuar nga:



**KUVENDI
KOMUNAL
SUHAREKË**

Projekti është hartuar nga:



Info:

URBAN PLUS

Studio e planifikimit dhe dizajnit urban

Adresa: Rruga "UÇK", 50/1

10000 Prishtinë, KOSOVË

tel: +381 (0)38 246056

e_mail: info@urban-plus.com

PËRMBAJTJA

Lista e hartave
Lista e tabelave
Lista e figurave
Lista e fotove
Lista e diagrameve
Lista e shkurtesave

I. HYRJE

II. ANALIZA E SITUATËS URBANE

2.1 LOKACIONI

2.2 MENAXHIMI I TOKËS

2.2.1 GJENDJA KADASTRALE—ZONA E PËRFSHIER ME PLAN RREGULLUES
2.2.2 PRONËSIA
2.2.3 SHFRYTËZIMI I TOKËS / DESTINIMI

2.3 ZHVILLIMI SOCIO-EKONOMIK

2.3.1 DEMOGRAFIA
2.3.2 ZHVILLIMI EKONOMIK DHE PUNËSIMI

2.4 MJEDISI I NDËRTUAR

2.4.1 BANIMI
2.4.2 NDËRTHESAT JOBANIMORE
2.4.3 HAPËSIRA PUBLIKE
2.4.4 HAPËSIRA E LIRË / E PANDËRTUAR

2.5 INFRASTRUKTURA RRUGORE DHE TEKNIKE

2.5.1 RRJETI RRUGOR
2.5.2 RRJETI I UJËSJELLËSIT DHE KANALIZIMIT
2.5.3 RRJETI ELEKTROENERGJETIK DHE TELEKOMUNIKUES

2.6 NDOTJA E MJEDISIT

2.6.1 AJRI
2.6.1 TOKA
2.6.1 ZHURMA

2.7 PROCESI I DERITASHËM I PLANIFIKIMIT

2.7.1 PLANI ZHVILLIMOR URBAN “SUHAREKA 2008-2018”
2.7.2 PLANI DETAL URBANISTIK “POJATA”

2.8 ANALIZA E KAPACITETEVE INVESTIVE

2.8.1 BUXHETI I KOMUNËS SË SUHAREKËS
2.8.2 VLERËSIMI I KAPACITETEVE INVESTIVE TË KOMUNËS
2.8.3 HULUMTIMI I INTERESAVE DHE KAPACITETIT TË BANORËVE

2.9 VLERËSIMI I SITUATËS URBANE

2.9.1 PROBLEMET DHE MUNDËSITË
2.9.2 SWOT ANALIZA

III. KORNIZA E ZHVILLIMIT HAPËSINOR

3.1 SYNIMET E ZHVILLIMIT

3.2 SKENARET E ZHVILLIMIT

IV. PLANI RREGULLUES URBAN

4.1 DISPOZITAT E PËRGJITHSHME

4.1.1 EMRI I PLANIT

4.1.2 BAZA LIGJORE PËR PLANIN

4.1.3 ELEMENTET IDENTIFIKUESE TË PLANIT

4.2 STRUKTURA E ZHVILLIMIT HAPËSINOR

4.2.1 DESTINIMI I SIPËRFAQEVE

4.2.2 NDARJA NË BLOQE URBANE

4.3 PLANI I RREGULLIMIT

4.3.1 RRJETI RRUGOR

4.3.2 MJEDISI I NDËRTUAR

4.3.3 HAPËSIRA E LIRË

4.3.4 PLANIFIKIMI I TOKËS NDËRTIMORE

4.3.5 SISTEMI I RRJETIT TË UJËSJELLËSIT, KANALIZIMIT FEKAL DHE ATMOSFERIK

4.3.6 RRJETI ELEKTROENERGJIK DHE TELEKOMUNIKUES

4.3.7 MBROJTJA E MJEDISIT

V. DISPOZITAT E IMPLEMENTIMIT

5.1 DISPOZITAT E PËRGJITHSHME TË RREGULLIMIT

5.1.1 SHFRYTËZIMI I TOKËS

5.1.2 NDARJA NË TËRËSI HAPËSINORE

5.1.3 KUSHTET PËR PËRCAKTIMIN E RRJETIT RRUGOR

5.1.4 KUSHTET E RREGULLIMIT TË MJEDISIT TË NDËRTUAR

5.1.5 KUSHTET E RREGULLIMIT TË HAPËSIRËS SË LIRË/GJELBËRIMIT

5.1.6 KUSHTET PËR RREGULLIMIN E LOKACIONIT / NGASTRËS

5.1.7 KUSHTET PËR VENDOSJEN E NDËRTESAVE

5.1.8 KUSHTET E PËRCAKTARA PËR SIPËRFAQET E VEÇANTA

5.1.9 MASAT PËR PENGIMIN E NDIKIMEVE TË DËMSHME NË MJEDIS

5.2 DISPOZITAT LIDHUR ME PËRGJEGJËSIT, BASHKËPUNIMIN DHE PJESËMARRJEN

5.3 DISPOZITAT E FUNDIT DHE KALIMTARE

5.4 ELEMENTET DHE UDHËZIMET PËR HULUMTIM TË MËTUTJESHËM

VI. ANEKS

6.1 ANEKS I—PJESA GRAFIKE

6.2 ANEKS II—PARAMASA DHE PARALLOGARIA E INFRASTRUKTURËS TEKNIKE

LISTA E HARTAVE

- Harta 1. Qyteti i Suharekës në kontekst me komunën
- Harta 2. Lokacioni në kontekst të qytetit
- Harta 3. Kufinj të e zonës së trajtuar
- Harta 4. Inçizimi gjeodezik
- Harta 5. Plani kadastral
- Harta 6. Shfrytëzimi i tokës
- Harta 7. Struktura e ndërtuar / funksioni i ndërtesave
- Harta 8. Lloji i banimit
- Harta 9. Dendësia banimore sipas Planit Zhvillimor Urban
- Harta 10 . Etazhiteti i ndërtesave të banimit
- Harta 12. Përmbajtjet jobanimore
- Harta 13. Vendndodhja e veprimtarive ekonomike—afariste
- Harta 14. Analizat fizike dhe vizuele
- Harta 15. Hapësira e lirë në Pojatë
- Harta 16. Rrjeti ekzistues rrugor në qytet
- Harta 17. Rrjeti ekzistues rrugor në Pojatë
- Harta 18. Gjendja fizike e rrugëve ekzistuese në Pojatë
- Harta 19. Rrjeti ekzistues i ujësjellësit dhe kanalizimit
- Harta 20. Rrjeti elektroenergjetik dhe telekomunikues
- Harta 21. Ndotja e ambientit
- Harta 22. Ekstrakt nga Plani Zhvillimor Urban “Suhareka 2008-2018”-Destinimi i sipërfaqeve në lagjen “Pojatë”
- Harta 23. Ekstrakt nga Plani Zhvillimor Urban “Suhareka 2008-2018”-Infrastruktura sociale në Bashkësinë Lokale I
- Harta 24. Plani Detal Urbanistik “Pojata”
- Harta 25. Plani Detal Urbanistik “Pojata”—Plani i rrugëve
- Harta 26. Ndarja konceptuale e lokacionit
- Harta 27. Zona 1—Zona e përzier
- Harta 28. Zona 2—Zona e banimit
- Harta 29. Zona 3—Zona e bujqësisë
- Harta 30. Skenari I
- Harta 31. Skenari II
- Harta 32. Skenari III
- Harta 33. Skenari Final
- Harta 34. Destinimi i propozuar i sipërfaqeve
- Harta 35. Ndarja në tërësi urbane
- Harta 36. Kategorizimi i rrugëve
- Harta 37. Rrjeti rrugor i propozuar
- Harta 38. Transporti publik—ekstrakt nga PZHU
- Harta 39. Lloji i propozuar i banimit
- Harta 40. Trajtimi i tërësive urbane
- Harta 41. Mundësia e planifikimit të lokacionit për çerdhe/kopsht
- Harta 42. Mundësia e planifikimit të lokacionit për QKMF
- Harta 43. Kushtet urbanistike të rregullimit
- Harta 44. Plani i riparcelizimit
- Harta 45. Forma dhe madhësia e ndryshme e ngastrave ekzistuese vështirson zhvillimin e bllokut urban
- Harta 46. Rrjeti i propozuar i kanalizimit atmosferik
- Harta 47. Rrjeti i propozuar i kanalizimit fekal
- Harta 48. Rrjeti i propozuar i ujësjellësit
- Harta 49. Rrjeti i propozuar elektroenergjetik dhe telekomunikues

LISTA E TABELAVE

- Tabela 1. Kategoritë kryesore të shfrytëzimit të tokës urbane
 Tabela 2. Plani Afatmesëm i të hyrave totale të buxhetit komunal
 Tabela 3. Plani i projekteve kapitale të komunës së Suharekës për investimet kapitale 2010—2012
 Tabela 4. Lista e ngastrave në kuadër të lagjes
 Tabela 5. Të dhëna për destinimin e sipërfaqeve të propozuara
 Tabela 6. Profili i rrugës përmbledhëse
 Tabela 7. Profili i rrugës lokale
 Tabela 8. Qarkullimi i automjeteve urbane
 Tabela 9. Kapacitetet e parkimit në raport me përmbajtjet
 Tabela 10. Vlerësimi i llojeve të banimit dhe parametrave tjerë sipas standardeve ndërkombëtare
 Tabela 11. Dendësia dhe lartësia e përcaktuar e banimit në lagjen e Pojatës
 Tabela 12. Raporti në mes distancës, etazhitetit dhe vijës ndërtimore
 Tabela 13. Kushtet e përgjithshme të rregullimit
 Tabela 14. Të dhëna mbi kushtet e rregullimit urban për blloqe urbane
 Tabela 15. Koeficientët e rrjedhës
 Tabela 16. Normat e harxhimit të ujit sipas shfrytëzuesve
 Tabela 17. Normat e harxhimit sipas shfrytëzuesve
 Tabela 18. Parametrat urban për ndërtesat e banimit shumëbanesor
 Tabela 19. Parametrat urban për ndërtesat e banimit individual
 Tabela 20. Parametrat urban për ndërtesat e veçanta afariste
 Tabela 21. Paramasa dhe parallogaria e rrjetit të propozuar rrugor
 Tabela 22. Paramasa dhe parallogaria e rrjetit të ujësjellësit - uji i pijes
 Tabela 23. Paramasa dhe parallogaria e rrjetit të kanalizimit fekal
 Tabela 24. Paramasa dhe parallogaria e rrjetit të kanalizimit atmosferik
 Tabela 25. Paramasa dhe parallogaria e rrjetit elektrik dhe telekomunikues

LISTA E FIGURAVE

- Figura 1. Rruga përmbledhëse “Kenan Halimi” Prerja 2—2
 Figura 2. Rruga lokale Prerja 3—3
 Figura 3. Rruga për qasje - shumëfunktionale Prerja 4—4
 Figura 4. Llojet e automjeteve urbane
 Figura 5. Sipërfaqja max. bruto e bazës për banim shumëbanesor
 Figura 6. Indeksi minimal i ndërtimit për banim shumëbanesor
 Figura 7. Sipërfaqja max. bruto e bazës për banim individual
 Figura 8. Indeksi minimal i ndërtimit për banim individual
 Figura 9. Distanca në mes ndërtesave
 Figura 10. Prerja tërthore e tubacionit kabllorik
 Figura 11. Vendosija e pusetave të kombinuara
 Figura 12. Shiriti i ndërprerë i gjelbërimit
 Figura 13. Sipërfaqja e gjelbër në kuadër të ngastrës
 Figura 14. Mundësia e organizimit të ndërtesës së banimit shumëbanesore në raport me rrugën
 Figura 15. Mundësia e bashkimit të dy apo më shumë ngastrave
 Figura 16. Modeli i mundshëm i zhvillimit dhe menaxhimit urban të lagjes së Pojatës

LISTA E FOTOVE

- Foto 1. Banim individual
- Foto 2. Banim i përzier
- Foto 3. Etazhiteti karakteristik në lagjen “Pojata”
- Foto 4. Ndërtesët afariziste përgjatë rrugës magjistrale
- Foto 5. Ndërtesët afariziste përgjatë rrugës regjionale
- Foto 6. Ndërtesë e shfrytëzuar për afarizëm
- Foto 7. Ndërtesë e shfrytëzuar për hoteliieri
- Foto 8. Pompa të benzinës
- Foto 9. Ndërmarrje prodhuese
- Foto 10. Automekanik
- Foto 11. Depo të materialeve ndërtimore
- Foto 12. Afarizëm në kuadër të banimit
- Foto 13. Afarizëm në ndërtesë të veçantë
- Foto 14. Gjelbërimi përgjatë rrugës
- Foto 15. Gjelbërimi i lartë
- Foto 16. Gjelbërimi i ultë
- Foto 17. Kultivimi i rrushit
- Foto 18. Kosheret e bletëve
- Foto 19. Kultivimi i perimeve
- Foto 20. Varrezat
- Foto 21. Vërshimi i varrezave
- Foto 22. Rrugë e shtruar në kubëza betoni
- Foto 23. Rrugë e shtruar në zhavor
- Foto 24. Rrugë e pashtuar
- Foto 25. Ndotja nga karburantet
- Foto 26. Vërshimi i varrezave
- Foto 27. Ndotja nga autoserviset
- Foto 28. Ndotja nga mbeturinat inerte
- Foto 29. Varreza e automjeteve
- Foto 30. Mos hudhja e mbeturinave inerte si beton, gur, zhavor, drunjë
- Foto 31. Rrugë banimore shumëfunktionale

LISTA E DIAGRAMEVE

- Diagrami 1. Struktura e popullsisë sipas moshës
- Diagrami 2. Struktura e popullsisë sipas përgatitjes profesionale
- Diagrami 3. Llojet e ndërmarrjeve
- Diagrami 4. Të punësuarit në sektorin publik dhe privat
- Diagrami 5. Struktura e të punësuarve në sektorin privat
- Diagrami 6. Struktura e të punësuarve në sektorin publik
- Diagrami 7. Llojet e banimit
- Diagrami 8. Të dhënat për njësi banimi
- Diagrami 9. Katësia e ndërtesave të banimit

LISTA E SHKURTESAVE

PRRU	.....Plani Rregullues Urban
PZHU	.....Plani Zhvillimor Urban
PZHK	.....Plani Zhvillimor Komunal
KKS	.....Kuvendi Komunal i Suharekës
BL	.....Bashkësia Lokale
MTPT	.....Ministria e Transportit dhe Poste Telekomunikacionit
MEF	.....Ministria e Ekonomisë dhe Financave
OJQ	.....Organizata Joqeveritare
KEK	.....Korporata Energjetike e Kosovës
PTK	.....Posta dhe Telekomit i Kosovës
BE	.....Bashkimi Evropian
USAID	.....Asistenca e SHBA-ve për Zhvillim Ndërkombëtar
BB	.....Banka Botërore
FMN	.....Fondi Monetar Ndërkombëtar
QKMF	.....Qendra Kryesore e Mjekësisë Familjare

I. HYRJE

Kuvendi Komunal i Suharekës, ka marrë vendim, për revidimin e dy planeve urbanistike për lagjen “Pojatë” dhe lagjen “Shirokë” (shtator 2010).

Ndarja e zonave për rregullim është bërë sipas prioriteteve të përcaktuara nga autoritetet lokale.

Urban plus, është studio e dizajnit dhe planifikimit urban, e cila është angazhuar nga Komuna e Suharekës për hartimin e këtij Plani Rregullues Urban.

Meqenëse në këtë plan do të trajtohen disa probleme të cilat kanë ndikim në tërë qytetin, trajtimi i sferës publike tejkalon kufijtë e planit rregullues.

Synimet e Planit Rregullues Urban janë:

- Rregullimi i hapësirës publike për zhvillimin e banimit dhe funksioneve tjera;
- Zhvillimi i kësaj zone të qytetit si pjesa me rëndësi e qytetit - (banimi, tregtia/shërbimet, kultura, arsimit, rekreacioni, qarkullimi, etj)
- Vendosja e përmbajtjeve publike të cilat i mungojnë kësaj zone;
- Rregullimi i mjedisit të ndërtuar duke aplikuar kushte të ndërtimit për një jetë të shëndoshë - (funksionit, formës, ngjarjes, etj);
- Sigurimi i infrastrukturës adekuate – uji, kanalizimi, energjia, dhe telekomunikimet;
- Harmonizimi i kërkesave individuale të pronarëve dhe interesave publike të përfaqësuara nga komuna;
- Hartimi i një plani të implementueshëm, duke respektuar parimet për një mjedis të shëndoshë për jetë dhe punë.

Procesi i hartimit të planit duhet të jetë gjithëpërfshirës – përfshirja e qytetarëve, biznesit dhe institucioneve është faktor kyç për të arritur synimet e përcaktuara. Banorët, pronarët e tokës dhe ndërtesave, biznesi me fuqinë e investimit, organizatat që përfaqësojnë interesa të ndryshme të komunitetit, autoriteti lokal që sjell vendime, e tjerë - pjesëmarrës, që kanë më shumë a më pak ndikim në proces, apo kanë më shumë a më pak interes në të.

Për këtë arsye, në faza të rëndësishme të projektit (me qëllim informimi, marrje vendimi, hulumtimi të opinionit) janë planifikuar takime publike.

Përmbajtja e Planit Rregullues Urban përfshinë të gjitha elementet themelore të caktuara me Udhëzim Administrativ mbi Hartimin e Planeve Rregulluese Urbane dhe kërkesat nga drejtoria e urbanizmit për detyrën projektuese.

Plani Rregullues Urban përmban përshkrimin dhe analizën e gjendjes ekzistuese të lagjes së Pojatës, konceptin ideor të zhvillimit hapësinor dhe propozimin detal për rregullimin e lagjes së Pojatës, pra dokumenti është bazë e informatave, rregullave dhe kushteve për rregullim të lagjes “Pojatë”.

Varësisht prej përmbajtjes që trajtohet, ky dokument është i ndarë në disa pjesë:

I. Analiza e situatës urbane paraqet fazën e parë në proces. Analiza e Situatës Urbane ose Profili Urban është përmbledhje e të gjitha të dhënave mbi mjedisin socio-ekonomik dhe fizik të lokacionit dhe të të gjitha informatave tjera relevante të nevojshme për pasqyrim të plotë të gjendjes ekzistuese.

Sigurimi i informatave është bërë nga 5 burime kryesore:

- hulumtimi në terren, përmes vrojtimit, identifikimit, klasifikimit dhe dokumentimit (shënime, fotografi, biseda)

- hulumtimi në çdo entitet hapësinor - banorët dhe biznesi në lokacion përmes pyetësorëve
- dokumentet ekzistuese të planifikimit (dokumentet zyrtare të aprovuara)
- të dhënat e marra nga drejtoritë e Komunës së Suharekës
- të dhënat nga institucionet publike-shërbyese.

Duhet theksuar se informatat në disa raste janë vlerësime të përafërta, për arsye të mungesës së hulumtimeve të reja profesionale.

Informatat e mbledhura janë strukturuar në disa nënkapituj.

- Lokacioni (shqyrton lokacionin e përcaktuar në fjalë)
- Mjedisi socio-ekonomik (shqyrton aspektin socio-ekonomik të lokacionit)
- Mjedisi i ndërtuar (shqyrton të gjitha strukturat fizike të lokacionit si një tërësi dhe të ndara sipas funksionit si ndërtesat, rrugët edhe hapësirat e lira publike)
- Infrastruktura teknike (shqyrton situatën ekzistuese të rrjetit të ujësjellësit dhe kanalizimit, rrjetit elektroenergjetik dhe telekomunikues)
- Mjedisi natyror (shqyrton mjedisin natyror nga aspekti i karakteristikave natyrore dhe i mbrojtjes së natyrës)
- Planifikimi (përmbledh të dhëna të rëndësishme nga dokumentet e aprovuara të planifikimit, e posaçërisht të planeve të cilave duhet t'i nënshtrohet hartimi i planit rregullues urban)

Analiza e Pjesëmarrësve ka për qëllim identifikimin e pjesëmarrësve kryesor në proces dhe vlerësimin e ndikimit dhe interesit të secilit, me qëllim të hartimit të strategjisë për kyçjen e tyre në proces.

Vlerësimi i situatës urbane, paraqet hapin e tretë në analizën e situatës urbane. Në mënyrë që të dhënat e siguruara të paraqesin bazë për vendimmarrje gjatë planifikimit, duhet të bëhet vlerësimi i tyre. Analizën e përparësive, mangësive, mundësive dhe rreziqeve) - metoda SWOT ka shërbyer për të klasifikuar dhe vlerësuar të dhënat e gjendjes aktuale të zhvillimit urban në lagjen e Pojatës. Konkludimet nga vlerësimi janë bazë në përcaktimin e synimeve specifike të zhvillimit për lokacionin. Nga konkluzionet e përgjithshme janë identifikuar problemet dhe potencialet kyçe të lagjes së Pojatës.

Analiza e situatës urbane përmban edhe informata të cilat gjatë kohës mund të ndryshojnë, prandaj këto të dhëna janë hulumtuar vetëm për hartimin e Planit Rregullues Urban të lagjes “Pojatë”, 2010. Të dhënat duhet vërtetuar dhe përditësuar, varësisht prej kërkesave apo hulumtimeve që mund të pasojnë në vitet e ardhshme.

Për t'i organizuar dhe klasifikuar informatat URBAN PLUS ka krijuar një bazë të të dhënave me GIS - sistemi gjeografik i informatave i cili komunës mund t'i shërbejë për zhvillimin e sistemit informativ për qytetin dhe Komunën në tërësi.

II. Koncepti i zhvillimit hapësinor paraqet fazën e dytë të procesit të hartimit të planit rregullues. Ky kapitull ngërthen në vete fazën fillestare të planifikimit i cili bazohet në konceptin e përgjithshëm të zhvillimit hapësinor.

Bazuar në identifikimin e problemeve dhe potencialeve kryesore krijohen skenarët e mundshme të zhvillimit. Këto alternativa të zhvillimit janë dokumentuar më qëllim të krijimit të një sfondi të dijës për mundësitë e zhvillimit të lokacionin.

Nga këto skenarë duhet të rezultojë koncepti i përgjithshëm i zhvillimit hapësinor i cili mbështetet në principet themelore hapësinore.

III. Plani Rregullues Urban është faza / kapitulli përfundimtar në të cilin planifikohet zona e përcaktuar me PRRU në mënyrë më detale, duke përcaktuar kështu edhe kushtet e domosdoshme për rregullim. Ky kapitull përmban tri nënkapituj, dispozitat e përgjithshme të lokacionit, kornizën e zhvillimit hapësinor, planin e rregullimit detal që paraprinë përcaktimin e rregullave urbane.

Dispozitat e përgjithshme (nënkapitulli i parë), është përmbledhje e elemente themelore të planit rregullues .

Korniza e zhvillimit hapësinor formohet përmes përcaktimit të synimeve të zhvillimit (konceptit të përgjithshëm), formimit të programit të përmbajtjeve, dhe duke i vënë ato në raport me sipërfaqet e caktuar në lokacion, përmes destinimit të sipërfaqeve.

Poashtu formësimi i tërësive urbane (blloqeve urbane) është njëra nga elementet kryesore të kornizës së zhvillimit hapësinor.

Plani i Rregullimit Detal, në mënyrë deskriptive analizon, udhëzon dhe planifikon komponentet kryesore hapësinore. Këto komponente janë strukturuar në shtatë nënkapituj kryesor: banimi, përmbajtjet jobanimore, hapësirat e lira, rrjeti rrugor, infrastruktura teknike, mbrojtja e mjedisit, parcelizimi, dhe rregullimi sipas tërësive urbane.

IV. Dispozitat për Implementim, paraqesin pjesën më të rëndësishme të dokumentit në bazë të të cilit autoritetet vendimmarrëse bazohen.

Në këtë kapitull janë të përmbledhura dispozitat e përgjithshme të cilat mundësojnë implementimin e planit, përmes përshkrimit të udhëzuesve, sqarimit të tolerimeve të mundshme, dhe përcaktimin e veprimeve të ardhshme në aspektin e planifikimit (planet detale urb-arkitektonike dhe pejsazhore).

Poashtu, përcaktohen dispozitat lidhur me përgjegjësit, bashkëpunimin dhe pjesëmarrjen, me qëllim të menaxhimit sa më të mirë e cila do të rezultonte me implementim të suksesshëm të planit.

Në këtë kapitull janë të përshkruara rregullat, kushtet urbane (koeficienti i ndërtueshmërisë, shkalla e shfrytëzimit të tokës, vija e ndërtimit dhe rregullimit, parcelizimi, mënyra e shfrytëzimit të hapësirës e të ngjashme), të cilat shërbejnë si bazë për rregullimin e zhvillimit në lokacion.

V. Aneksi, është vlerësuar si pjesë e obligueshme dhe e domosdoshme e dokumentit, me qëllim të dokumentimit të gjithë infrastrukturës së përdorur në proces të hartimit të planit, dhe përmbledhje e dokumenteve formale.

Pjesa Grafike është në aneksin 1 dhe në te ndodhen hartat e gjendjes ekzistuese dhe hartat e gjendjes së propozuar. Hartat kanë përpjesë 1:1000.

Për të pasur një pasqyrë të qartë rreth kostos së përgjithshme të infrastrukturës, është dhënë Paramasa dhe Paralogaria e Infrastrukturës në aneksin 2.

II. ANALIZA E SITUATËS URBANE

2.1 LOKACIONI

Komuna e Suharekës shtrihet në pjesën jugore të Kosovës. Kufizohet me Komunën e Prizrenit, Rahovecit, Malishevës, Lipjanit, Shtimes, Ferizajt dhe Shtërpcës. Suhareka është vendbanimi i vetëm në komunë që e ka statusin e qytetit dhe është qendër komunale. Përveç Suharekës, komuna ka edhe 40 vendbanime tjera.

Suhareka është qendër e rëndësishme meqenëse gjendet në rrugën që lidh Prishtinën, Prizrenin, Ferizajin dhe Rahovecin.

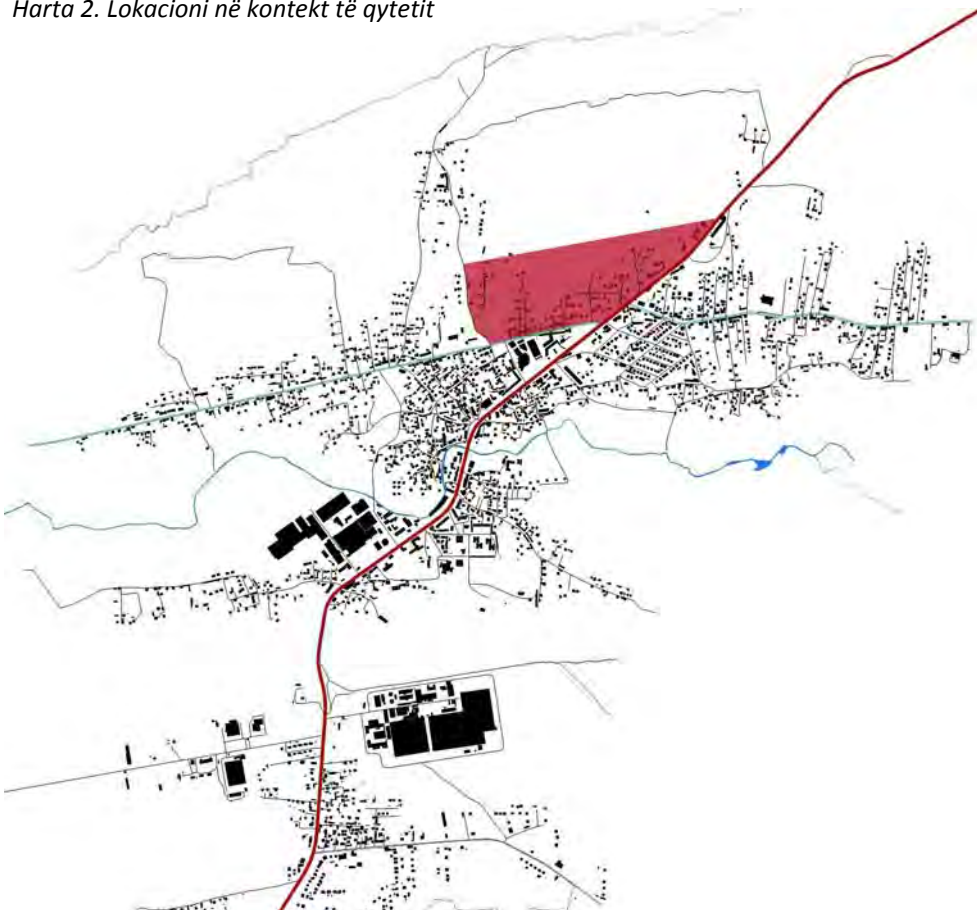
Përfshinë një sipërfaqe prej 1921.22 ha me rreth 13 885 banorë. Sipërfaqja e ndërtuar është rreth 341 ha.

Ndonëse i zhvilluar përgjatë indit kryesor, magjistralës Prishtinë-Prizren, bën që Suhareka t'i takon kategorisë së qyteteve lineare.

Harta 1. Qyteti i Suharekës në kontekst me komunën



Harta 2. Lokacioni në kontekst të qytetit



2.2.2 PRONËSIA

Hapësira e përfshirë me plan rregullues bën pjesë në zonën urbane të qytetit të Suharekës. Përfshinë sipërfaqen prej 31.5 ha dhe përbëhet prej 104 ngastrave. Komuna posedon hartat kadastrave me informatat për pronësi të vitit 1959, si dhe tani së fundi incizimin e gjendjes faktike të vitit 2010 (nëntor 2010) si fazë e parë e hartimit të planit rregullues urban të Pojatës.

Në bazë të të dhënave të Drejtorisë për Urbanizëm, Kadastër, Pronë dhe Mjedis si dhe në bazë të inçizimit gjeodezik, lokacionin e përfshijnë 104 ngastra të ndara në pronësi publike dhe private.

Nga sipërfaqja e gjithmbarshme –31.5 ha, 92 ngastra i takojnë pronësisë private ndërsa ~12 i takojnë pronësisë publike, ku hyjnë pronat dhe rrugët publike si pasuri shoqërore e Kuvendit Komunal të Suharekë dhe pronat si pasuri shoqërore e Ndërmarrjes së Pyjeve “Biraq”. Vlen të ceket se në kuadër të pronave të komunës ekzistojnë ngastra që kanë 7 shfrytëzim të përhershëm nga pronar të caktuar.

12 Ngastra të pa definuara janë përshkruar si “xxxx” si pasoj e mungesës së informatave nga Drejtoria për Urbanizëm, Kadastër, Pronë dhe Mjedis pranë KKS (shih kapitullin 4.1.3).

Vërejtje: Për shkak të mungesës së planit të ri kadastral të digjitalizuar, sipërfaqja dhe ndarja e ngastrave nuk është e saktë si pasojë e përdorimit të hartave të vjetra kadastrale të skanuara (shih hartën 5).

Harta 4. Inçizimi gjeodezik



Harta 5. Plani kadastral



2.2.3 SHFRYTËZIMI I TOKËS / DESTINIMI

Zona ndërtimore përbëhet nga toka e ndërtuar dhe e pandërtuar, të cilat janë të ndërturura mes veti duke formuar një tërësi hapësimore.

Shfrytëzimi i tokës është kategorizuar në tri sipërfaqe:

- Sipërfaqja e ndërtuar
- Sipërfaqja e lirë publike
- Sipërfaqja specifike
- Sipërfaqja e qarkullimit

Sipërfaqja e ndërtuar përkufizohet si hapësirë në të cilën lejohet ndërtimi brenda rregullave të përcaktuara. Në sipërfaqen e lirë publike përfshihet edhe tokat bujqësore.

Destinimin kryesor të lagjes “Pojatë” e përbëjnë hapësirat e lira, respektivisht ato të pashfrytëzuara (14.48 ha) dhe të shfrytëzuara si toka bujqësore (2.34 ha). Pastaj vjen banimi i cili përfshinë 8.68 ha të tokës respektivisht 27.5% të sipërfaqes së gjithmbarshme.

Në kuadër të sipërfaqes së ndërtuar hyjnë edhe veprimtaritë e afarizmit me 1.55 ha.

Varrezat si sipërfaqe specifike përbëjnë ~3 % të sipërfaqes së përgjithshme të zonës me 0.94 ha.

Sipërfaqja e transportit përbënë 2.26 ha të sipërfaqes totale në të cilat hyjnë korridoret e qarkullimit automobilistik dhe këmbësorik.

Dendësia e ndërtimit është shumë e vogël (18 b/ha), meqë përqindjen më të madhe të lokacionit e përfshijnë hapësirat e lira. Në sipërfaqet e lira hyjnë të gjitha hapësirat e gjelbra, tokat e gjelbra si dhe serrat. D.m.th sipërfaqet më të mëdha të lokacionit janë ato të gjelbra, pastaj vjen banimi.

Harta . Shfrytëzimi i tokës



Tabela 1. Kategoritë kryesore të shfrytëzimit të tokës urbane

	Destinimi i sipërfaqeve	Sipërfaqja ekzistuese (ha)	Sipërfaqja ekzistuese %	Sipërfaqja ekzistuese % për çdo sipërfaqe
Sipërfaqja e ndërtuar	Banim individual	8.02	25.45	78.41
	Banim i përzier	0.66	2.11	6.49
	Tregti dhe shërbime	1.20	3.81	11.73
	Hoteleri	0.35	1.10	3.38
	Total	10.22	32.46	100.00
Sipërfaqja e lirë	Zonë e gjelbër	14.61	46.38	80.82
	Vreshta	2.21	7.01	12.22
	Shiritet dhe koridoret e gjelbrimit	1.26	4.00	6.96
	Total	18.08	57.39	100.00
Sipërfaqja specifike	Varreza	0.94	2.98	100.00
	Total	0.94	2.98	100.00
Sipërfaqja e transportit	Koridore të transportit	2.26	7.17	100.00
	Total	2.26	7.17	100.00
	TOTAL	31.50	100.00	

2.3 ZHVILLIMI SOCIO-EKONOMIK

2.3.1 DEMOGRAFIA

Numri i popullsisë në komunën e Suharekës është afërsisht 88 126 banorë të cilët jetojnë në 42 vendbanime. Sipas të dhënave të fundit nga KKS-ës, numri i banorëve në qytetin e Suharekës arrin deri 13 885 banorë ndërsa sipas të dhënave të PZHU “Suhareka 2008-2018” numri i banorëve është paraqitur me 12500 deri sa rritja e popullsisë në qytetin e Suharekës për vitin 2018 është paraparë të arrijë deri në 15000 banorë (bazuar në trendin e rritjes 1.6% në vit).

Sipas hulumtimeve nga terreni në zonën e përcaktuar me Plan Rregullues Urban—lagja “Pojatë”, numri aktual i banorëve është 434.

Struktura sipas moshës

Popullsia e Suharekës karakterizohet me pjesëmarrje të theksuar të theksuar të popullatës së re, ngjashëm me trendet e përgjithshme në Kosovë. Sipas PZHU-së rrjedh se 58% e popullsisë i takon moshës aktive, prej 18-65 vjet. Prej moshës 6-17 janë 26%, deri në 5 vjet janë 10% përderisa 6% i takon moshës mbi 65 vjet.

Sipas hulumtimeve në terren, zona e përcaktuar me PRRU përbënë 66% të banorëve me moshë 18—65 vjet. Prej moshës 6-17 janë 23%, deri në 5 vjet janë 7% përderisa 4% i takon moshës mbi 65 vjet. Siç shihet nga diagrami 1. popullsia e aftë për punë (18-65 vjet), përfshinë mbi gjysmën e banorëve të kësaj zone.

Struktura gjinore

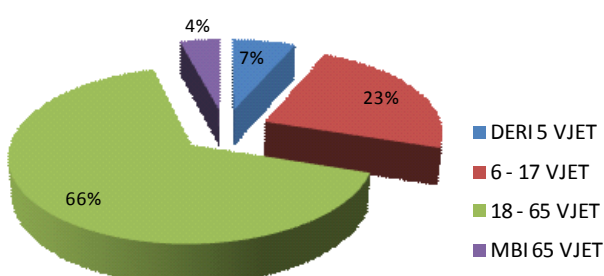
Struktura gjinore në zonën urbane duket të jetë e balancuar dhe me ndryshim të vogël të raportit nëpër vite. Në vitin 1981 raporti meshkuj—femra ishte 50%/50%.

Struktura arsimore

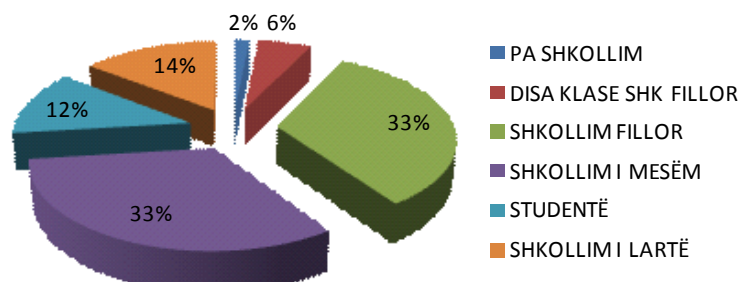
Struktura e popullsisë sipas përgatitjes profesionale në zonën urbane është e mjaftueshme. Sipas të dhënave në PZHU, del se më shumë se gjysma (41%) e banorëve kanë përgatitje të mesme shkollore, përderisa pa shkollim janë vetëm 4%. Nga kategoritë tjera kemi: 30 % me vetëm shkollim fillor, 12% kanë përgatitje të lartë shkollore ndërsa 8% janë studentë.

Në lagjen “Pojatë”, sipas hulumtimeve në terren, raporti i personave me shkollim fillor dhe të mesëm është i barabartë (33%). Persona me shkollim të lartë janë 14% ndërsa studentë të cilët vijojnë shkollim të lartë janë 12%. Pa shkollim janë 2% derisa persona me disa klasë të shkollimit fillor janë 6%.

Diagrami 1. Struktura e popullsisë sipas moshës



Diagrami 2. Struktura e popullsisë sipas përgatitjes profesionale



2.3.2 ZHVILLIMI EKONOMIK DHE PUNËSIMI

Sektorët kryesor të zhvillimit ekonomik në Suharekë janë:

1. Bujqësia, blegtoria dhe agrobiznesi;
2. Industria Kimike e Gomës dhe;
3. Ndërmarrjet e Vogla dhe të Mesme.

Në sektorin e bujqësisë, vreshtaria është veprimtaria me e zhvilluar ndërsa ndërmarrjet e vogla dhe të mesme janë veprimtari kryesisht shërbyese dhe tregtare. Veprimtaria e vreshtarisë është e potencuar në lagjen “Pojatë”. Ajo përbënë një nga veprimtarinë kryesore familjare dhe përfshinë një sipërfaqe të konsiderueshme të zonës. Në këtë zonë evidentohet edhe një veprimtari bujqësore si kultivimi i bletëve. Gjatë hulumtimit në terren, janë përfshirë gjithsej 42 ndërmarrje aktive, prej të cilave kryesisht janë shërbyese (46%) dhe tregtare (39%). Hoteleria është evidentuar në masë të vogël me 15 %.

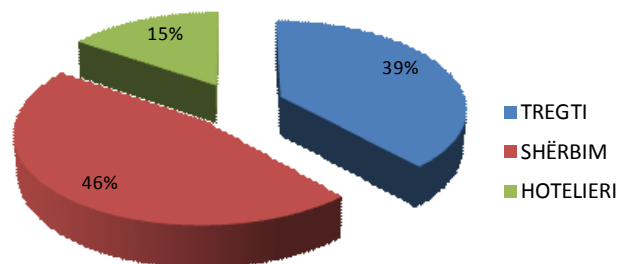
Afarizmi është i përqendruar në kuadër të ndërtesave banimore dhe në ndërtesa të veçanta.

Sipas rezultateve nga hulumtimi në terren, rreth 60% të banorëve të kësaj zone janë të punësuar në sektorin privat ndërsa në sektorin publik përqindja e të punësuarve është 40%.

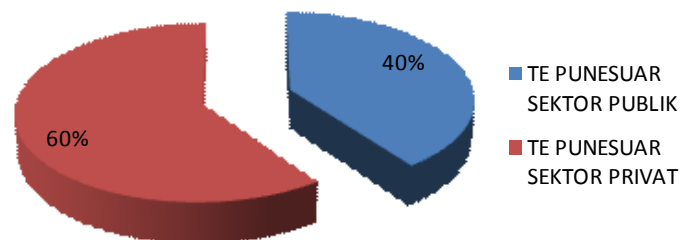
Raporti i strukturës gjinore i të punësuarve në sektorin privat është 93% meshkuj ndërsa femra janë vetëm 7%.

Struktura e të punësuarve në sektorin publik është më e zbutur, ku femrat përbëjnë 29% të punonjësve ndërsa meshkujt 71%.

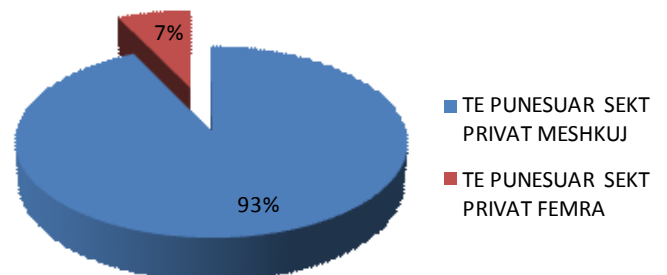
Diagrami 3. Llojet e ndërmarrjeve



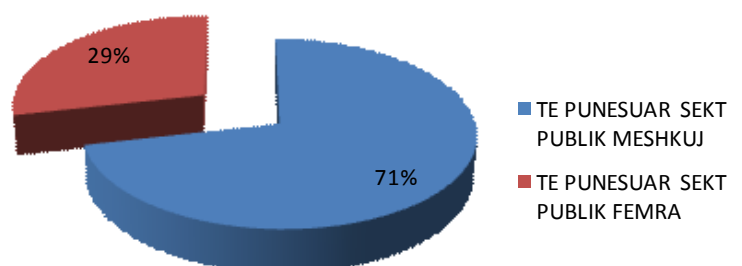
Diagrami 4. Të punësuarit në sektorin publik dhe privat



Diagrami 5. Struktura e të punësuarve në sektorin privat



Diagrami 6. Struktura e të punësuarve në sektorin publik



2.4 MJEDISI I NDËRTUAR

Struktura e ndërtuar / ndërtesa

Struktura e ndërtuar nënkupton strukturën fizike të ndërtesave dhe rrjetit të hapësirave publike të cilat e ndajnë hapësirën private prej asaj publike. Struktura e ndërtuar po ashtu definohet me sipërfaqe të zhvilluar dhe etazhitet.

Struktura fizike e parregullt e lagjes “Pojata” aludon në një zonë të zhvilluar në mënyrë organike. Ndërtesat në lokacion janë zhvilluar kryesisht përgjatë rrugëve kryesore (magjstrales Prishtinë-Prizren) dhe përgjatë rrugës regjionale për Reshtan. Sipërfaqja e shpëtës përfshinë një hapësirë totale prej ~1.5 ha.

Gjithashtu ekziston një lloj kufiri imagjinar në mes të zonës me aktivitet të ndryshme— ajo e banimit dhe përmbajtjeve të përziera, si dhe zona e aktiviteteve bujqësore apo hapësirat e lira të gjelbra. Korridoret ekzistuese të komunikimit janë të paplanifikuara dhe të papërfunduara. Qarkullimi rrugor ka rezultuar si pasojë e strukturave të ndërtuara fizike dhe parcelizimit.

Nr i shtepive: ≈ 91 shtëpi
Nr i banorëve: 6 banore/shtëpi => 6 banore w 91 shtëpi ≈ 434 banorë
Dendësia banimore : 434 ban / 31.5 ha = 13.7 njësi banimi/ha
Sip e shpëtës se ndërtesave : 14997.21 m ² ose 1.499 ha

Harta 7. Struktura e ndërtuar / funksioni i ndërtesave



2.4.1 BANIMI

Banimi paraqet funksionin dominues në lokacion. Banimi në tërësi përbëhet prej shtëpive të veçanta/individuale të cilat karakterizohen me cilësi të mirë të ndërtimit dhe shtrihen përgjatë rrugës magjistrale si dhe përgjatë rrugës regjionale.

Në kuadër të një pjesë të ndërtesave të banimit, funksionojnë edhe përmbajtje përcjellëse që kryesisht janë tregtare (shitore). Ky lloj banimi, i quajtur banim i përzier, bazuar në sipërfaqen e përgjithshme të zonës nuk është i shprehur shumë. Ai shtrihet pjesërisht përgjatë rrugës magjistrale dhe regjionale të qytetit.

Raporti i banimit individuale dhe banimit të përzier individual është 8% / 92% (shih diagramin 6.)

Sipërfaqja e banimit është 8.68 ha, ndërsa raporti me sipërfaqet tjera të ndërtuara është 80% me 20%.

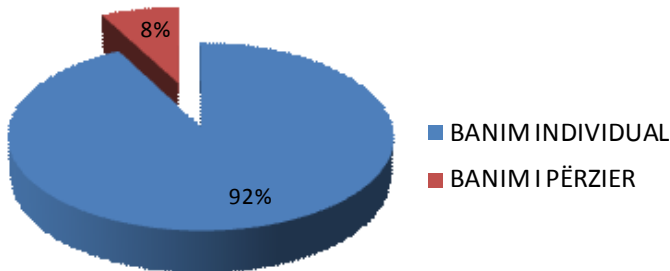
Foto 1. Banim individual



Foto 2. Banim i përzier



Diagrami 7. Llojet e banimit



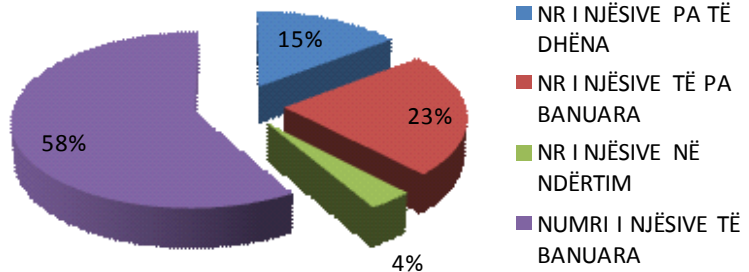
Harta 8. Lloji i banimit



Gjatë hulumtimit në terren janë evidentuar 90-95 shtëpi banimi prej të cilave 15% janë të pa anketuara ndërsa 58% e shtëpive kanë të dhëna complete si rezultat i anketimit.

Shtëpi të pabanuara janë 23% derisa shtëpitë në ndërtim e sipër janë 4%.

Diagrami 8. Të dhënat për njësi banimi



Dendësia e ndërtimit/ koeficienti i shfrytëzimit të tokës

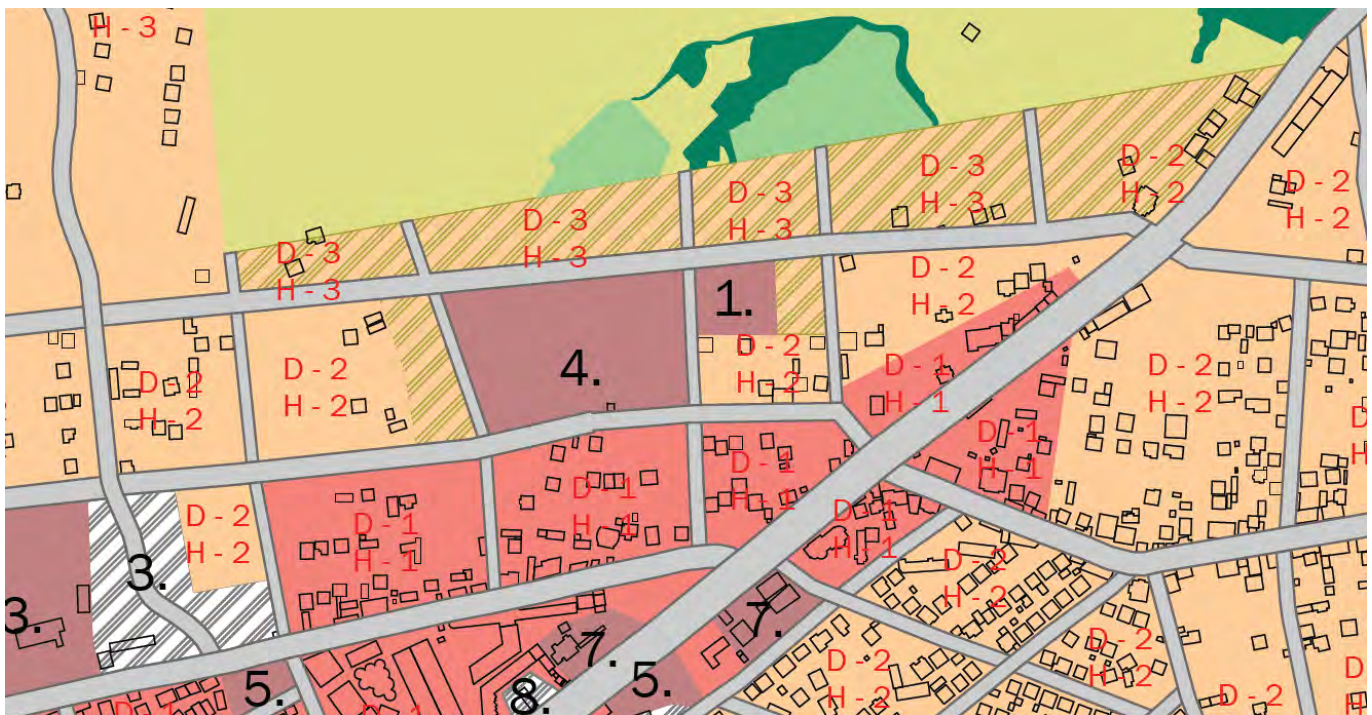
Dendësia e ndërtimit është më e theksuar përgjatë rrugës magjistrale dhe rrugës regionale. Sipas hulumtimit në terren si dhe inçizimit gjeodezik, sipërfaqja e shputës së ndërtesave (sipërfaqja e mbuluar me ndërtim) është 14997.21 m². Kjo sipërfaqe nuk përfshinë ndërtesat përcjellëse të banimit.

Sipërfaqja e përgjithshme e lokacionit është 31,5 ha, ndërsa në bazë të hulumtimit në terren numri i përgjithshëm i banorëve është ~434 banorë, nga kjo rrjedh se dendësia mesatare e ndërtimit është ~13.7 ban/ha. Dendësia e banimit, bazuar në sipërfaqen banimore (8.68 ha) dhe numrin e njësive të banimit (91), është ~10.5 njësi banimi/ha, çka rezulton me dendësi të ulët të banimit.

Sipas Planit Zhvillimor Urban është paraparë rritja e dendësisë dhe ndarja në tri kategori varësisht prej pozitës (shih hartën 9):

- D-1 min. 150—300ban/ha
- D-2 min. 80—150ban/ha
- D-3 min. 50—80ban/ha

Harta 9. Dendësia banimore sipas Planit Zhvillimor Urban



Etazhiteti

Pojata karakterizohet me ndërtim të ultë. Etazhiteti në lokacion është kryesisht i njëtrajtshëm dhe sillet prej P+0 deri në P+3 . Etazhiteti dominues është ai P+1+NK dhe përfshinë gati 50% të shtëpive të banimit.

Sipas Planit Zhvillimor Urban, lartësia propozuar për Pojatë paraqitet në tri nivele (shih hartën 9):

- H-1 min 5—8 etazhe,
- H-2 min 2—max 4 etazhe
- H-3 min 1— max 2 etazhe.

Shtirja e ndërtesave me etazhitet të ndryshueshëm duhet të planifikohet në atë mënyrë që të krijohet vazhdimësia e strukturës fizike urbane.

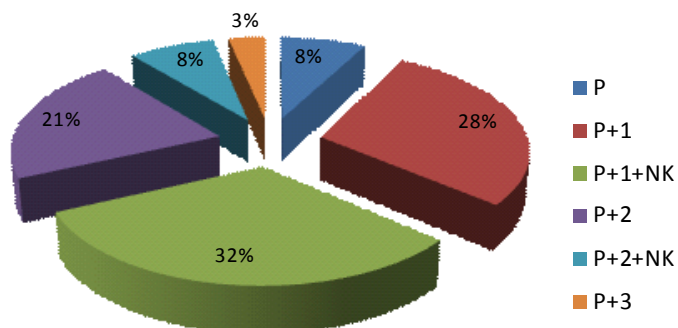
Foto 3. Etazhiteti karakteristik në lagjen “Pojata”



Harta 10 . Etazhiteti i ndërtesave të banimit



Diagrami 9. Katësia e ndërtesave të banimit



Cilësia e banimit

Gjatë hulumtimit në terren, ndërtesat e banimit janë shqyrtuar edhe për nga cilësia e banimit. Vlerësimi i kualitetit të ndërtesës është i domosdoshëm për të pasqyruar kushtet e banimit, duke siguruar pasqyrë më të qartë të kualitetit të ndërtesave të cilat duhet trajtuar.

Në bazë të vlerësimit vizual ndërtesat janë kategorizuar në gjendje të mirë, mesatare, të dobët, të shkatërruara dhe të papërfunduara. Pas ndërlidhjes së informatave me të dhënat hapësinore shihet se nuk ka ndonjë përqendrim të ndonjë kategorie të caktuar. Shumica e shtëpive të cilat janë hulumtuar janë në gjendje të mirë, 5 ndërtesa janë gjysmë të ndërtuara apo në ndërtim e sipër si dhe 1 ndërtesë është gjysmë e rrënuar.

Pronësia e ndërtesave të banimit

Sipas hulumtimit nga PZHU (mars 2006) prej 48 shtëpive të evidentuara të gjitha kanë status privat të pronësisë.

2.4.2 PËRMBAJTET JOBANIMORE

Në lokacionin e përcaktuar me Plan Rregullues Urban nuk ka asnjë përmbajtje publike (sociale, shëndetësore, kulturore, administrative, etj). Në përgjithësi të gjitha përmbajtjet publike janë të koncentruar në qendër të qytetit.

Në lokacion nuk ekziston ndonjë institucion parashkollor apo fillor. Institucioni arsimor më i afërt është shkolla e mesme teknike “Skender Luarasi” e cila gjendet në pjesën perëndimore, jashtë zonës së përcaktuar me PRRU.

Prej përmbajtjeve jo banimore në lokacion ekziston një numër i konsiderueshëm i veprimtarive ekonomike-afariste (shërbyese-tregtare), të përqendruara kryesisht përgjatë rrugës magjistrale dhe regjionale. Pjesa më e madhe e dyqaneve gjenden në kuadër të përdhësive të banimit por ka edhe ndërtesa afariste të cilat janë të vendosura në ndërtesa të veçanta si depo të cilat shfrytëzohen kryesisht për shitjet me shumicë.

Hotelieria është evidentuar në dy ndërtesa të veçanta me përmbajtje tjera përcjellëse si restaurante dhe kafene. Struktura fizike e këtyre përmbajtjeve kryesisht ngjason me ndërtesat banimore (shih foto 6. dhe 7.).

Gjithashtu në kuadër të lokacionit hyjnë edhe dy stacione të karburanteve, të cilat janë të pozicionuara pranë ndërtesave me përmbajtje afariste. Dy pompat e benzinës që atakojnë zonën e përcaktuar me PRRU, janë të vendosura pranë njëra tjetrës në distancë prej ~57m dhe njëkohësisht janë stacione të vendosura në hyrje të qytetit. Këto pompa gjenden jo shumë larg zonave të banimit dhe nuk janë të pajisura me leje ndërtimore.

Gjatë hulumtimit në terren, janë përfshirë gjithsej 42 ndërmarrje aktive, prej të cilave kryesisht janë shërbyese dhe tregtare.

Afarizmi në ndërtesa të veçanta është i vendosur në përafërsisht 24 ndërtesa, ndërsa afarizmi në kuadër të ndërtesave banimore janë 11.

Afarizmi në ndërtesa të veçanta kryesisht është biznes familjarë i cili ndodhet në kuadër të parcelës private banimore.

Foto 4. Ndërtesët afariziste përgjatë rrugës magjistrale



Foto 5. Ndërtesët afariziste përgjatë rrugës regjionale

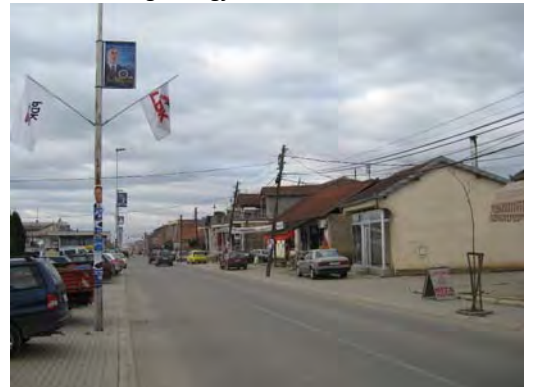


Foto 6. Ndërtesë e shfrytëzuar për afarizëm



Foto 7. Ndërtesë e shfrytëzuar për hotelieri



Foto 8. Pompa të benzinës



Foto 10. Automekanik



Foto 9. Ndërmarrje prodhuese



Foto 11. Depo të materialeve ndërtimore



Harta 12 . Përmbajtjet jobanimore



Foto 12. Afarizëm në kuadër të banimit



Foto 13. Afarizëm në ndërtesë të veçantë



Harta 13 . Vendndodhja e veprimtarive ekonomike—afariste



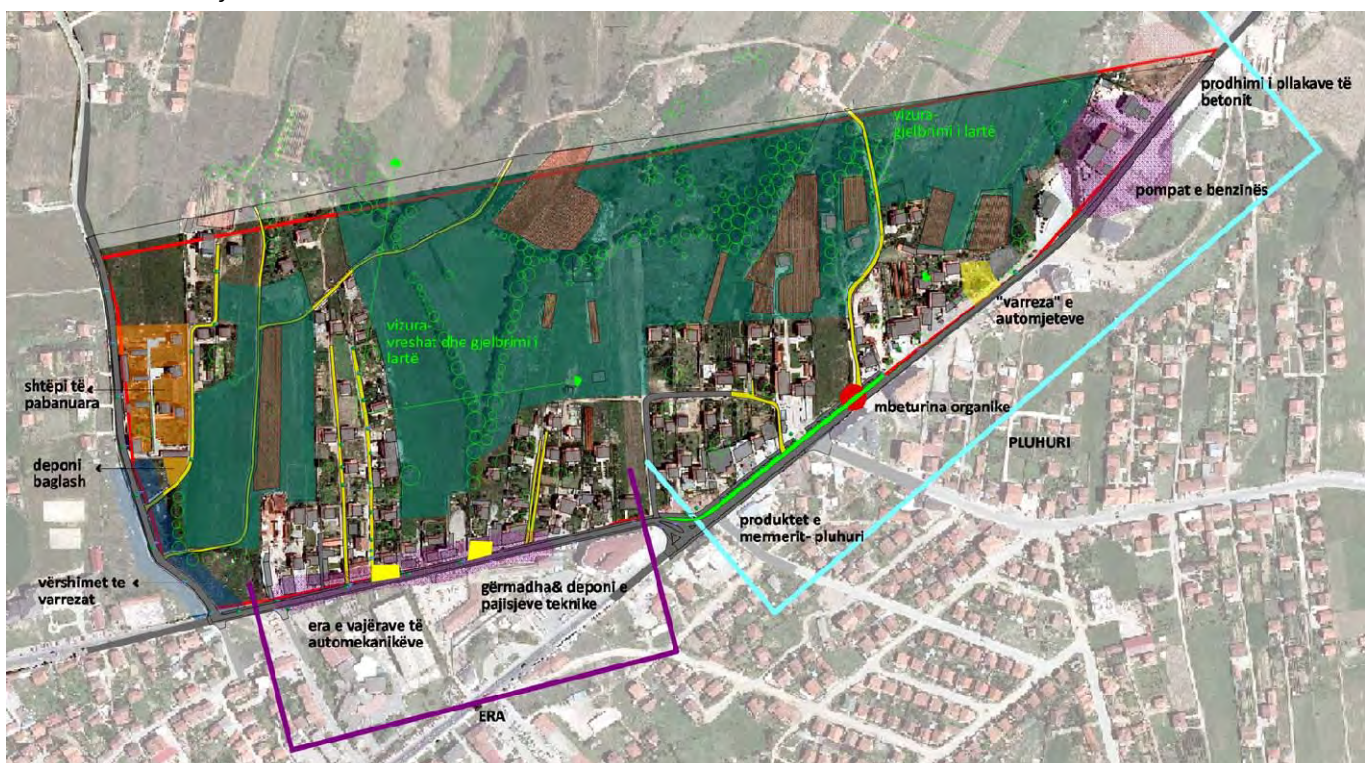
2.4.3 HAPËSIRA PUBLIKE

Edhe pse Pojata gjendet në qendër të qytetit dhe paraqet një zonë mjaft të frekuentuar, lagja nuk shquhet më ndonjë hapësirë publike atraktive e cila do t'ia theksonte karakterin e saj.

- Rruga magjistrale e cila paraqet arterien kryesore pjesërisht të lagjes paraqet kontaktin e parë me qytetin dhe me lagjen në veçanti. Meqë paraqet rrugën kryesore të qytetit, në të ndodhin aktivitetet të ndryshme duke u nisur nga ato të domosdoshme e deri tek ato sociale. Përgjatë kësaj rrugë në të dy anët e saj zhvillohet tregtia dhe afarizmi. Kohët e fundit, meqë është duke u rregulluar profili i saj, ajo gjithnjë e më tepër po shndërrohet në rrugë të përshtatshme për lëvizjen e këmbësorëve dhe zhvillimin e aktiviteteve tregtare.
- Varrezat si hapësira të mundshme për vendtakim nuk ofrojnë kushte për vizita, shëtitje si dhe aktiviteteve tjera. Në vend se të ishin hapësira të shfrytëzueshme nga banorët ato paraqesin një ndër hapësirat më problematike, e sidomos gjatë sezonës së vjeshtës dhe dimrit. Vërshimet dhe ndarja në disa tërësi e bëjnë që këto të mos e kenë të definuar qartë partinë hyrëse bashkë me hapësirat tjera përcjellëse.
- Hapësirat e lira të gjelbërta-edhe pse Pojata është e pasur me hapësira të lira të gjelbra nuk ekziston asnjë hapësirë e rregulluar për lojë. Loja dhe rekreimi bëhet në ambientet natyrore ku theks të veçantë i japin vreshtat dhe grupacionet e gjelbërimit të mesëm. Shumë nga aktivitetet sportive në motin e mirë kryhen në këto fusha mirëpo edhe në oborret e mëdha të shtëpive.

Sa i përket tërësive arkitektonike, nuk mund të themi se ekziston një ansambël i cili do t'ia sajonte imazhin e jo vetëm të lagjes por edhe të qytetit në tërësi. Ato pak ndërtesa të cilat janë të pozicionuara kryesisht përgjatë rrugëve kryesore janë zhvilluar si pasojë e kufizimit me rrugën kryesore

Harta 14 . Analizat fizike dhe vizuele



2.4.4 HAPËSIRA E LIRË / E PANDËRTUAR

Pojata është e pasur me hapësira të lira të gjelbra. Prej sipërfaqes së gjithmbarshme rrjedh se hapësira të lira/gjelbra ka ~19 ha, apo 60 % e sipërfaqes së përgjithshme të lokacionit.

Sipërfaqja e lirë/ e pa ndërtuar karakterizohet me sipërfaqe të gjelbëra, toka bujqësore dhe sipërfaqe të varrezave.

Gjelbërimi

Sipërfaqet e gjelbra kanë një sipërfaqe prej 15.74 ha dhe përbëjnë 80.7% të sipërfaqes së lirë. Në këto sipërfaqe hyjnë gjelbërimi i ulët dhe gjelbërimi i lartë.

Sipërfaqja e lirë e definuar si gjelbërim i ulët paraqet hapësirën më të madhe të zonës dhe përbënë 46 % të sipërfaqes totale të lokacionit. Ajo kryesisht përbëhet prej livadheve dhe tokës së papunuar.

Gjelbërimi i rregulluar në kuadër të shtëpive të banimit nuk është i llogaritur në sipërfaqe të gjelbër.

Foto 14. Gjelbërimi përgjatë rrugës



Foto 15. Gjelbërimi i lartë



Foto 16. Gjelbërimi i ulët



Harta 15. Hapësira e lirë në Pojatë



Toka bujqësore

Një pjesë të konsiderueshme të hapësirave të lira/gjelbra e përbëjnë tokat bujqësore (2.34 ha). Punimi i tokës është i theksuar më shumë në pjesët më të larta të lokacionit. Ky relief ka ndihmuar në kultivimin e rrushit duke krijuar kështu një sipërfaqe të vreshtave prej 2.21 ha. Vreshtat kultivohen më shumë si kultura familjare. Në kuadër të lokacionit hyn edhe një sipërfaqe prej 0.13 ha me koshere të bletëve.

Në pjesë të caktuara, shtëpitë individuale në kuadër të oborrit të tyre kanë të mbjellura edhe kultura tjera bujqësore për nevoja personale.

Sipërfaqet e kultivuara në kuadër të shtëpive të banimit janë të përfshira në sipërfaqe të gjelbra.

Varrezat

Varrezat janë të pozicionuara në pjesën jug-perendimore të lokacionit në udhëkryq të rrugës regjionale Suharekë - Reshtan dhe rrugës lokale Suharekë - Peçan. Varrezat përbëjnë një sipërfaqe prej 0.94 ha apo 3% të sipërfaqes totale të lagjes Pojata.

Sipërfaqja e varrezave për shkak të pozitës së papërshtatshme, vërshohet gjatë periudhës së reshjeve. Kjo gjendje paraqet problem të madh për sipërfaqet banimore dhe ambientin përreth.

Foto 17. Kultivimi i rrushit



Foto 18. Kosheret e bletëve



Foto 19. Kultivimi i perimeve



Foto 20. Varrezat



Foto 21. Vërshimi i varrezave



2.5 INFRASTRUKTURA RRUGORE DHE TEKNIKE

2.5.1 RRJETI RRUGOR

Në qytetin e Suharekës kalon rruga magjistrale Prishtinë–Prizren e cila paraqet boshtin kryesor të zhvillimit të qytetit. Përveç se paraqet indin kryesor transportues dhe ndërlidhës ai po ashtu është edhe indi kryesor i zhvillimit social pasi që të gjitha shërbimet publike pothuajse janë të vendosura përgjatë tij.

Sa i përket lagjes së Pojatës, në të tri anët ajo kufizohet me rrugë të rëndësisë së lartë.

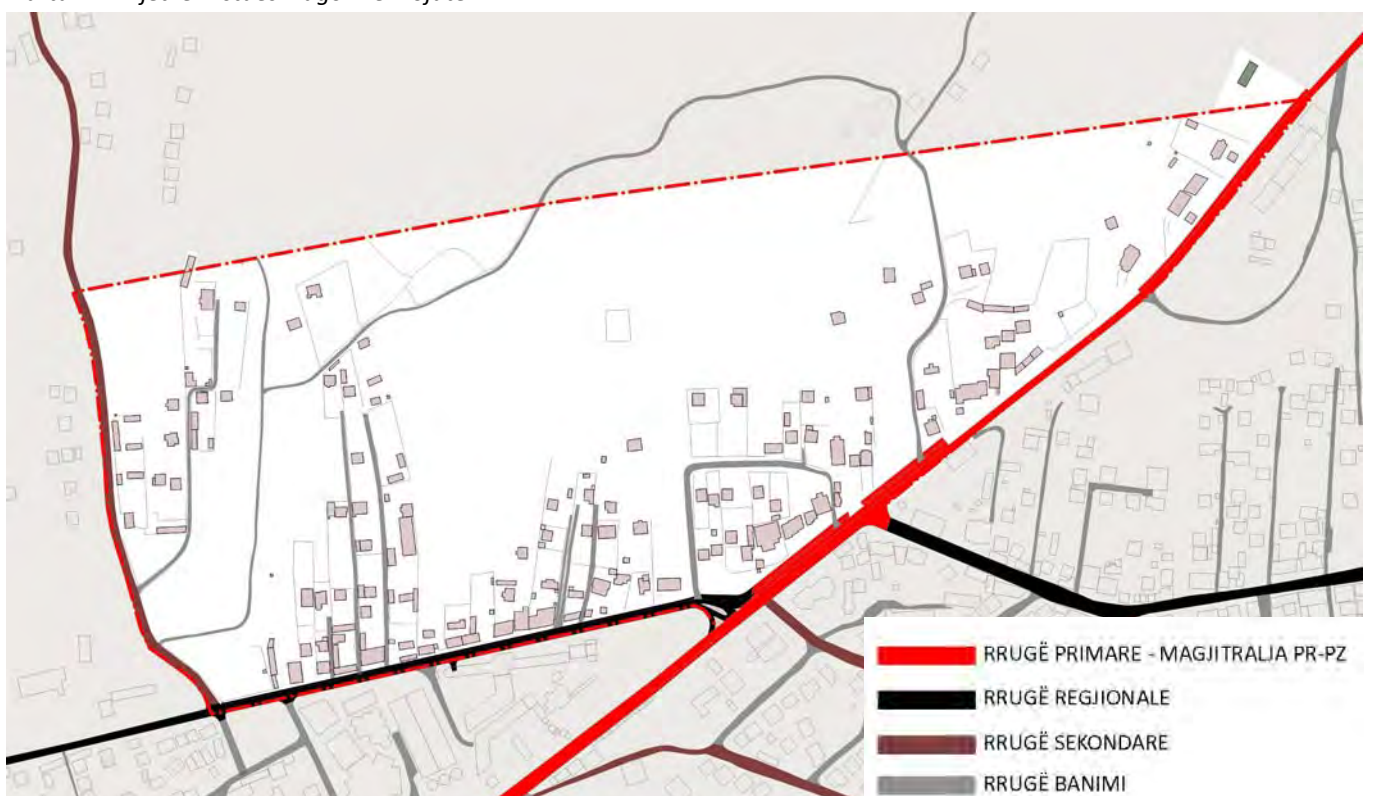
Në anën lindore e përshkon rruga magjistrale Prishtinë–Prizren, në anën jugore rruga regjionale Suharekë–Reshtan si dhe në anën perëndimore kufizohet me rrugën lokale Suharekë–Peçan.

Të gjitha rrugët tjera, respektivisht rrugët e brendshme janë rrugë banimi. Këto rrugë janë të pa kategorizuara dhe shërbejnë vetëm si qasje në lagje. Këto rrugë në shumicën e rasteve janë të paasfaltuara dhe karakterizohen si rrugë “qorre”.

Harta 16. Rrjeti ekzistues rrugor në qytet



Harta 17. Rrjeti ekzistues rrugor në Pojatë



Gjendja e rrugëve

Në Pojatë, e cila shtrihet në një terren kryesisht të pjerrët, rrugët e brendshme janë pothuajse të gjitha të paasfaltuara.

Rrugët kryesore (magjistrjala dhe rruga rajonale) kryesisht janë të kualitetit të mirë.

Profili i rrugëve

Meqë shumica e rrugëve të brendshme janë të pashtuara nuk mund të flasim për dimensione të profileve të tyre. Megjithatë korridoret e tyre janë mjaft të ngushta dhe arrijnë gjerësinë prej 3.0 m deri në 5.8 m. Këto profile nuk i përmbushin kriteret elementare për planifikimin e rrugëve sipas standardeve. Rrugët e vetme të brendshme të asfaltuar kanë profil prej 3—5.5 m', në përbërje të së cilët nuk ekzistojnë shtigjet për këmbësor.

Rrugët kufizuese të lagjes janë të asfaltuara dhe kanë këto profile:

- Rruga magjistrale (Prishtinë-Prizren) ka profil të ndryshueshëm prej 9.4 m deri në 18.8 m. Karakteristikë e kësaj rruge është se në një segment të saj është bërë zgjerimi i shiritave automobilistik në 6.5 m, rregullimi i pjesës së trotuarit me gjerësi 3.0 m dhe sipërfaqes për gjelbërim 2.0 m, duke i ofruar banorëve lëvizje më të lirë. Procesi i zgjerimit të rrugës magjistrale është në zhvillim e sipër.
- Rruga rajonale (Suharekë-Reshtan) profili i të cilës shkon 9.0 m', ku rruga automobilistike dy shiritore është ~5.4m ndërsa shtegu për këmbësor në të dy anët ka gjerësi prej ~1.8 m.
- Rruga lokale për Peçan ka gjerësi të mjaftueshme për qarkullim automobilistik (5.7 m—7.0 m), derisa shtegu për këmbësor ndodhet vetëm në një anë të rrugën me gjerësi 1.6 m.

Harta 18. Gjendja fizike e rrugëve ekzistuese në Pojatë

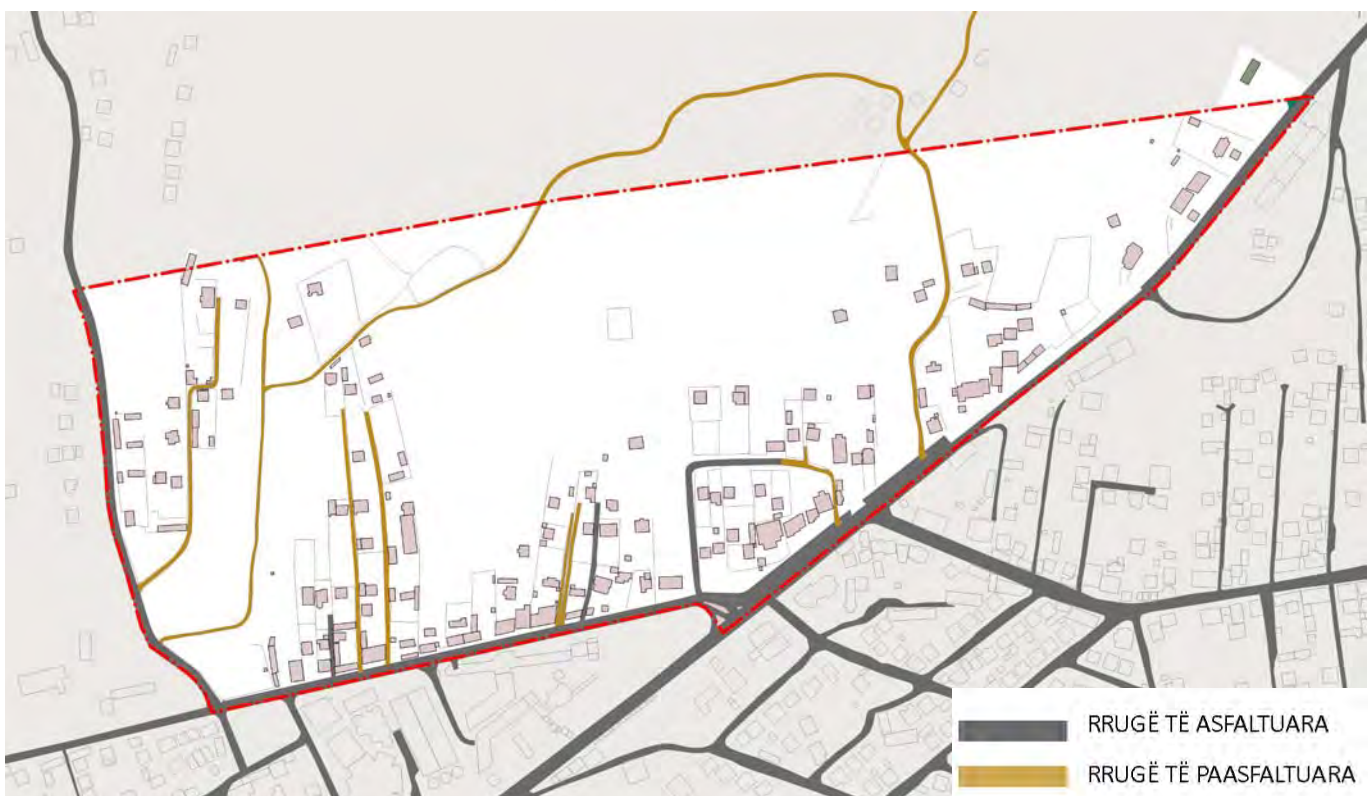


Foto 22. Rrugë e shtruar në kubëza betoni

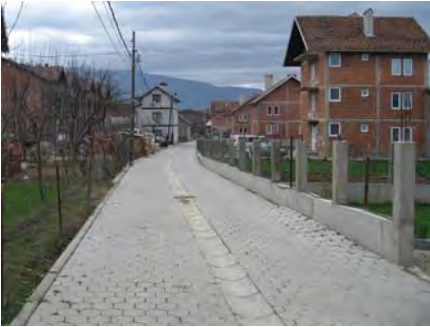


Foto 23. Rrugë e shtruar në zhavor



Foto 24. Rrugë e pashtuar



Trotuaret

Meqë gati të gjitha rrugët e brendshme të banimit janë të pashtuara, në këto rrugë nënkuptohet se rruga për qarkullim të automjeteve njëkohësisht shërben edhe për qarkullimin e këmbësorëve.

Pranë rrugës magjistrale në një pjesë të caktuar është i punuar trotuari së bashku me shiritin për gjelbërimin e lartë. Mirëpo ky trotuar nuk vazhdon përgjatë tërë rrugës magjistrale, ajo nuk ekziston në një gjatësi prej 214 m.

Procesi i krijimit të shtigjeve për këmbësor është në vijim dhe ajo do të arrijë një gjerësi prej 3.0 m, ku se bashku me shiritin e gjelbërimit (2.0 m) do të krijojnë një hapësirë kualitative dhe të sigurt për lëvizjen e këmbësorëve.

Rruga rajonale në të dy anët përbëhet nga shtigjet e këmbësorëve të cilat kanë një gjerësi prej 1.8m. Trotuari përgjatë rrugës lokale Suharekë-Peçan ekziston vetëm në njërën anë të rrugës dhe ka gjerësi ~1.6 m.

Parkimi

Hapësira publike për parkim të automjeteve nuk ekzistojnë. Hapësirat e vetme për parkim të automjeteve janë ato brenda ngastrave private të cilat shërbejnë për pronarët e ngastrave apo për konsumatorët e shitoreve të cilat gjenden në përdhësë të ndërtesave banimore. Hapësira me e madhe për parkim të automjeteve është pranë motel “Celi”.

2.5.2 RRJETI I UJËSJELLËSIT DHE KANALIZIMIT

Sistemi i furnizimit me ujë të qytetit të Suharekës përbëhet nga katër burime, stacionet e pompimit, rezervuari dhe rrjeti shpërndarës në qytet. Nga këta burime uji me anë të pompave dërgohet deri në rezervuar me vëllim $V=500\text{m}^3$ që ndodhet në Shirokë. Nga rezervuari uji me rrënje të lirë shpërndahet nëpër qytetin e Suharekës. Nga ky sistem përveç furnizimit me ujë të pijshëm të popullatës, administratës etj, me ujë furnizohet edhe një pjesë e industrisë e cila në këtë komunë nuk është e pakët.

Burimet nga të cilët furnizohet qyteti i Suharekës janë:

1. Burimi i “Pusit të Atit” që ndodhet në Malësi të Re (Dvoran)
2. Burimi në lagjen “Fidanishte” në Suharekë
3. Burimi në vendin “Topallnica” në Suharekë
4. Burimi Savrova I dhe II

Furnizimi me ujë të pijshëm

Lagja Pojatë furnizohet me ujë nga rrjeti i qytetit.

Kjo lagje furnizohet nga dy gypa kryesor.

Gypi i parë që furnizon një pjesë shumë të vogël të kësaj lagjeje është gypi nga PVC me diametër $\varnothing 150\text{mm}$. Ky gyp furnizohet nga gypi nga PEHD me diametër $\varnothing 200\text{mm}$ që shkon nëpër rrugën kryesor të qytetit.

Gypi i dytë që furnizon pjesën më të madhe të lagjes është gypi nga CI me diametër $\varnothing 50\text{mm}$. Edhe ky gyp furnizohet nga i njëjti gyp që furnizohet gypi i parë, pra nga gypi që kalon nëpër rrugën kryesore të qytetit PEHD $\varnothing 200\text{mm}$.

Rrjeti shpërndarës është kryesisht rrjet i tipit degëzor që nuk mundëson shfrytëzimin optimal të presionit të rrjetit dhe gjatë defekteve eventuale sjell pengesa në furnizim të numri më të madh të banorëve se në rastin kur rrjeti është i sistemit unazor.

Ndërtimi i këtij rrjeti është ndërtuar pa ndonjë planifikim konkret, por varësisht prej nevojës dhe momentin e ndërtimit të objekteve. Prandaj, rrjeti shpërndarës i lagjes është i ndërtuar nga materiale të ndryshme varësisht nga koha kur janë ndërtuar. Kjo rrjet është e ndërtuar nga gypat prej AC, Fe, PVC etj dhe kohët e fundit nga PE.

Kjo vështirëson shumë mirëmbajtjen e rrjetit dhe sjellë probleme në furnizim me ujë.

Rrjeti i kanalizimit

Qyteti i Suharekës ka rrjetin e kanalizimit të shpërndarë gati në tërë qytetin. Rrjeti është mjaftë i vjetër dhe probleme ka mjaft. Nuk ka pasur ndonjë strategji të zhvillimit të këtij rrjeti. Zhvillimi i rrjetit është bërë në bazë të investimeve dhe sipas rastit.

Derdhja e ujërave të zeza bëhet në lumin Toplugë, pa ndonjë trajtim paraprak.

Rrjeti i kanalizimit kryesisht është i tipit të përzier, d.m.th. ujërat e përdorura sanitare dhe ujërat atmosferik derdhen në të njëjtin kolektor. Ky tip i kanalizimit ka të meta shumë të mëdha, sidomos për trajtimin e ujërave.

Si në çdo lokacion edhe në lagjen “Pojatë, rol dominant në shpërndarjen e rrjetit të kanalizimit ka luajtur konfiguracioni i terrenit. Prandaj, në bazë të konfiguracionit të terrenit është bërë edhe shpërndarja e rrjetit të kanalizimit. Si rezultat i këtij konfiguracioni, sistemi i rrjetit të kanalizimit përbëhet prej disa kolektorëve kryesor në të cilët shkarkohen ujërat e zeza të shtëpive.

Kolektori kryesor i kësaj lagje është gypi që shkon në rrugën për Peqan në drejtim lindje-perëndim. Në këtë kolektor shkarkohen të gjithë ujërat e zeza të kësaj lagjeje.

Rrjeti i kanalizimit nëpër lagje shkon nëpër rrugët e lagjes duke i përshtat konfiguracionit të terrenit dhe rrjetit të rrugëve të lagjes që kryesisht është në drejtimin veri-jug.

Ndërtimi i rrjetit të kanalizimit është bërë pa ndonjë planifikim, por sipas rastit gjatë ndërtimit të objekteve të banimit.

Prandaj, mirëmbajtja e rrjeti është shumë e vështirësuar.

Harta 19. Rrjeti ekzistues i ujësjellësit dhe kanalizimit



2.5.3 RRJETI ELEKTROENERGJETIK DHE TELEKOMUNIKUES

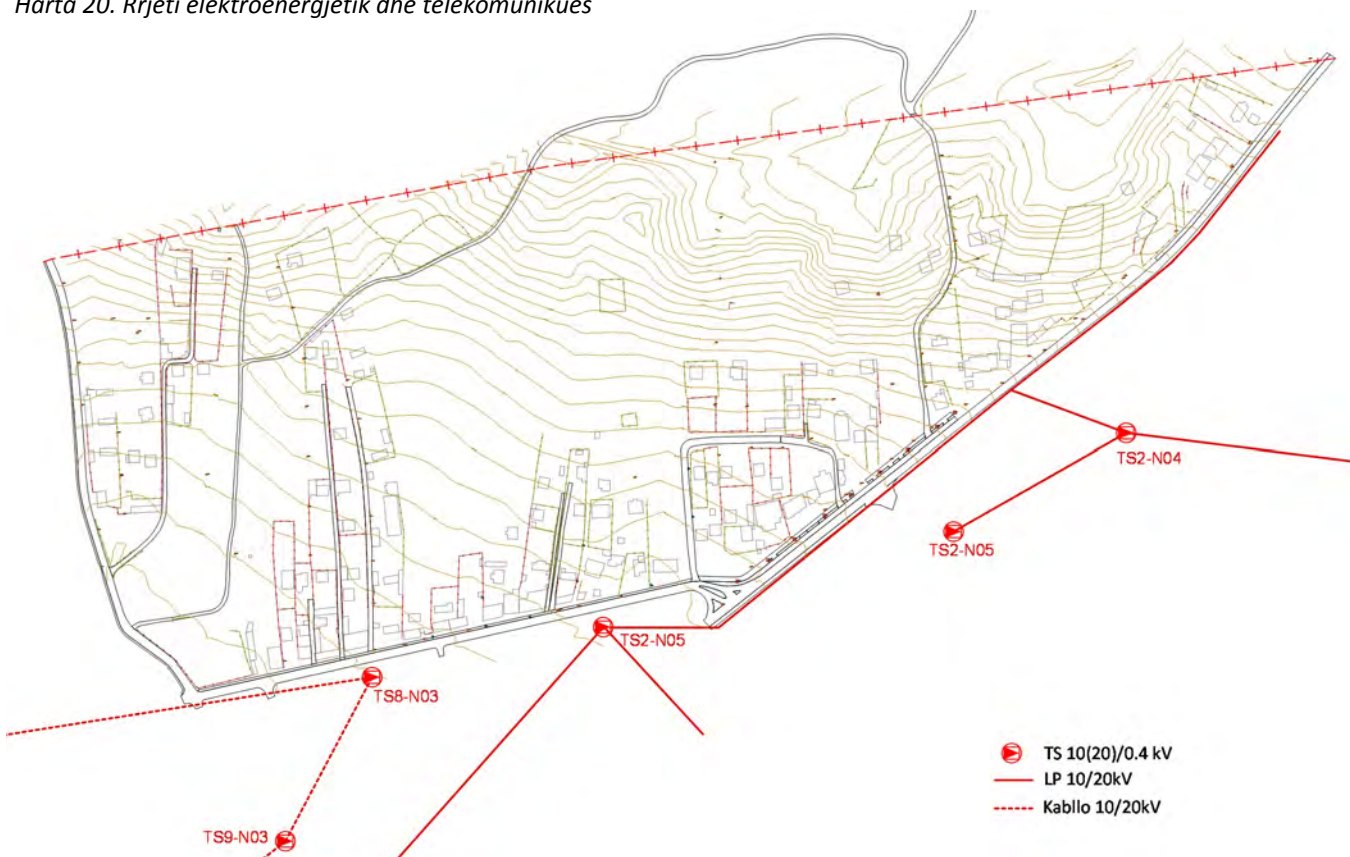
Në aspektin e mirëmbajtjes së rrjetit si dhe furnizimin e konsumatorëve me energji elektrike, i tërë *konsumi* elektrik i Suharekës, në nivelin distributiv, menaxhohet dhe eksploatohet nga Distrikti i Prizrenit. Në aspektin e planifikimit të zgjerimit të rrjetit distributiv kjo njësi participon vetëm me shënimet nga tereni. Po ashtu implementimin e projekteve të reja, kjo njësi punuese vetëm e garanton nga aspekti i sigurisë elektrike, si dhe merr pjesë në pranimet teknike të objekteve të reja për nivelin distributiv.

Qyteti i Suharekës me Rrethinë furnizohet nga trafostacioni TS Suhareka 110/35/10 kV/kV/kV me fuqi instaluese 2 x 31,5 MVA. Ky trafostacion furnizohet përmes linjave 110 kV, konkretisht linjës 179/2 TS Ferizaj - TS Suhareka dhe linjës 179/3 TS Prizreni III-TS Suhareka. Vlen të potencohet se siguria furnizuese në nivelin 110 kV relativisht është e kënaqshme, nga shkakut se rrënja e njërës nga linjat 110 kV nuk shkakton pamundësinë e furnizimit kontinuel të Suharekës me rrethinë, pra plotësohet kriteri shumë i nevojshëm **n-1**.

Linjat furnizuese të tensionit të mesëm janë të dimensionuara kryesisht për nivelin 10 kV. Këto linja janë kabllorike të realizuara me shtrirje të lirë, dhe ajrore të montuara në shtylla të impregnuara të drurit (SHD), në shtylla të betonit (SHB), e në disa ekziston kombinim i tyre (SHBD).

Pojata po ashtu furnizohen nga keto Trafostacione. Në hartën 20. është paraqitur rrjeti distributiv i furnizimit të kësaj lagje. Vetëm një njësitë transformuese është pozicionuar në këtë lagje. Me parashikimin e rritjes së konsumit do të ketë nevojë për TS të reja.

Harta 20. Rrjeti elektroenergjetik dhe telekomunikues



Në disa nga trasat e linjave 10 kV dhe 0.4 kV, me shtylla të drurit, lartësia e pëçuesve elektrik është e ulët, distanca me objektet e banimit, afariste dhe shoqërore është e pamjaftueshme, kalimet në rrugë janë joadekuate, kështu që nuk i përmbushin kriteret nga aspekti i sigurisë.

Gjendja teknike e këtyre objekteve në tërësi nuk është e mirë, nga fakti se shumica e tyre janë të vjetërsuara dhe jo të mirëmbajtura si duhet. Edhe këtu një pjesë e konsiderueshme e objekteve transformuese nuk posedojnë pajisje teknisht në rregull, kështu që paraqesin rrezik për stafin operativ të mirëmbajtjes, e veçënisht për sigurinë e qytetarëve.

Mund të konstatohet se krijimi i rrjetit shpërndarës furnizues këtu është realizuar pa ndonjë analizë, sidomos në aspektin e optimizimit. Problem po ashtu të theksuar paraqesin seksionet jo adekuate të pëçuesve të linjave 10 kV-she në raport me gjatësitë e tyre dhe numrin e TS-ve të kyçura në to.

Ndriçimi publik në këtë lagje të qytetit është i realizuar mirë vetëm përgjatë rrugëve kryesore, në shtylla metalike me lartësi adekuate dhe ndriçim uniform, dhe me gjendje teknike relativisht të mirë. Në rrugët anësore ndriçimi publik kryesisht është i realizuar në shtylla të drurit, ku një pjesë e konsiderueshme është jashtë funksionit dhe e demoluar. Mund të konkludohet se gjendja teknike e këtij ndriçimi s'është e kënaqshme, e për shkak të distancës jo adekuate mes trupave ndriçues, nuk ekziston ndriçim uniform.

Gjendja aktuale në infrastrukturën telekomunikative nuk i përmbushë plotësisht kërkesat momentale. Rrjeti telefonik është i shpërndarë në mënyrë kaotike dhe vetëm përmes shtyllave të drurit.

2.6 NDOTJA

Faktorët mjedisor mund të jenë shkaktarë dhe inicues i rritjes së një numri të madh problemesh shëndetësore në popullsi.

Sipas hulumtimit të bërë në terren, në lokacion është e shprehur ndotja e ajrit nga pluhuri, erërat e pakëndëshme dhe gazrat, ndotja e tokës nga mbeturinat si dhe ndotja nga zhurma e shkaktuar nga trafiku dhe veprimtaritë ekonomike.

2.6.1 AJRI

Shkaktarët kryesor të ndotjes së ajrit janë: emetimet e gazrave nga automjetet, emetimet nga ngrohja e shtëpive dhe emetimet nga industria. Edhe pse nuk ekziston Plani i Veprimit në Mjedis, në kuadër të zonës së përfshirë me plan rregullues, ndër burimet kryesore të ndotjes së ajrit është trafiku dhe disa ndërmarrje shërbyese dhe prodhuese.

Foto 25. Ndotja nga karburantet



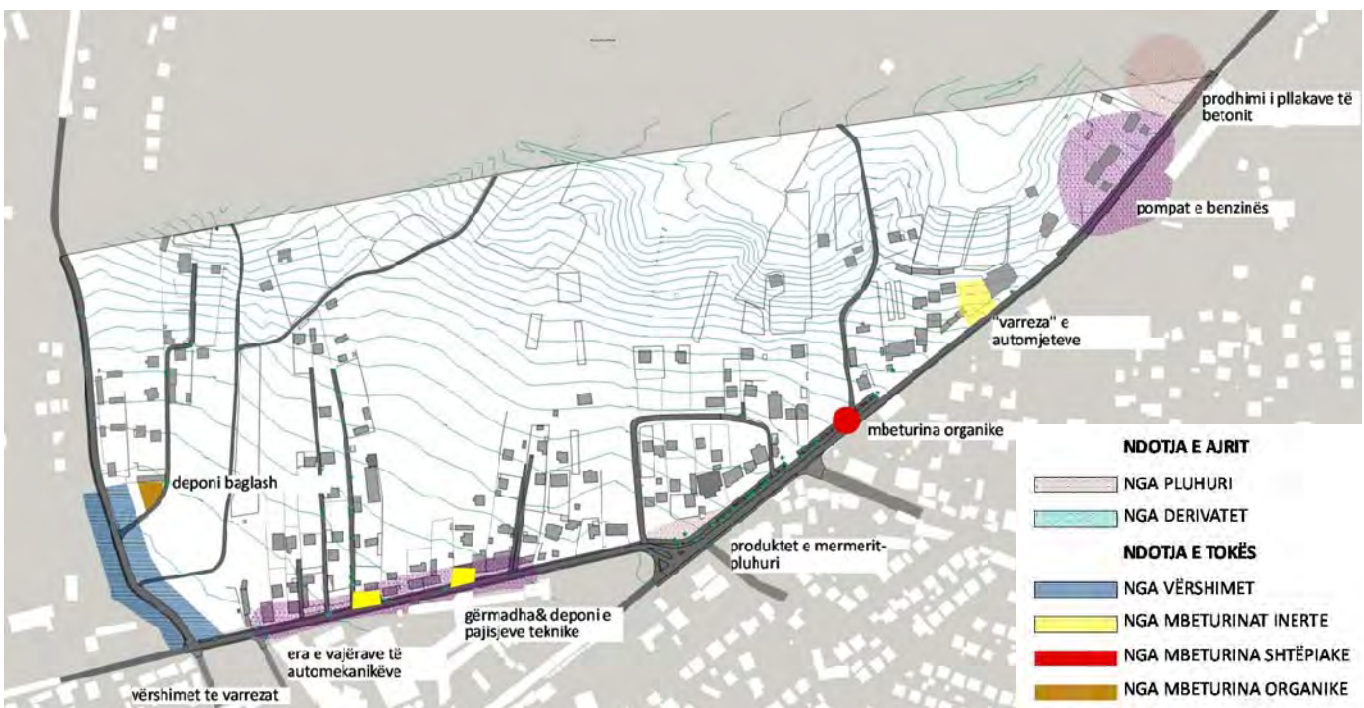
Foto 26. Vërshimi i varrezave



Foto 27. Ndotja nga autoserviset



Harta 21. Ndotja e ambientit



Ndotje të madhe shkakton trafiku me ngarkesat e përditshme në rrugën kryesore magjistrale dhe rrugën regjionale.

Ndërmarrja prodhuese e pllakave të betonit, autoserviset përgjatë rrugës regjionale, ndërmarrja me produkte të mermerit, mund të konsiderohet si një ndër ndotësit kryesor të zonës të cilat shkaktojnë pluhur dhe erëra të pakëndshme.

2.6.2 TOKA

Mbeturinat urbane janë një nga problemet kryesore për mjedisin. Në lokacion mund të hasen disa deponi joformale të mbeturinave, kryesisht në sipërfaqet e pashfrytëzuara përgjatë rrugëve kryesore. Ndotja e sipërfaqes së tokës është e atakuar nga pluhuri i materialeve ndërtimore si dhe nga lënda për prodhimin e pllakave dhe blloqeve të betonit. Në disa pjesë afër ndërmarrjeve prodhuese mund të shihen deponi të mbeturinave inerte.

Në ndotje të sipërfaqes së tokës ndikon edhe prezenca e një deponie të mbeturinave inerte që gjendet në afërsi të lagjes.

Ndotësi me i rrezikshëm i sipërfaqes së tokës është vërshimi në sipërfaqen e varrezave, ndotja e të cilit paraqet një ndër rreziqet më të mëdha për ambientin përreth.

2.6.3 ZHURMA

Ndotja nga zhurma është mëse e theksuar në lokacion. Përveç zhurmës nga trafiku i shpejtë rrugor, ai përgjatë rrugës magjistrale, në ndotje ndikon edhe punëtorja për prodhimin e pllakave të betonit. Faza e prerjes së pllakave është një periudhë ku emitohet një zhurmë e lartë pothuajse në pjesën më të madhe të banimit. Në bazë të hulumtimeve në terren , kjo zhurmë dëgjohet në një diametër deri më 200 m.

Me ndotjen nga zhurma janë të atakuara kryesisht banim përgjatë rrugës magjistrale.

Edhe pse nuk posedojmë matje për nivelin e zhurmës, prezenca e trafikut dhe aktiviteteve të veprimtarive ekonomike mund të kenë efekt negativ.

Foto 28. Ndotja nga mbeturinat inerte



Foto 29. Varreza e automjeteve



Foto 30. Mos hudhja e mbeturinave inerte si beton, gur, zhavor, drunjë



2.7 PROCESI I DERITASHËM I PLANIFIKIMIT

Qyteti i Suharekës deri në vitin 2007 planifikimin e ka të bazuar në Planin Gjeneral Urbanistik “Suhareka 1986—2000” të hartuar nga Enti për Urbanizëm dhe Projektim në Prishtinë.

Përkundër ndryshimeve socio-ekonomike e politike por edhe të situatës fizike të qytetit, gjatë kësaj periudhe 26 vjeçare, ky plan nuk është reviduar, por bazuar në të janë hartuar Plane Detale Urbanistike.

Sot, planet valide të aprovuara nga Kuvendi Komunal i Suharekës që kanë implikim të drejtpërdrejt në lagjen “Pojatë” janë:

- Plani Zhvillimor Komunal “Suhareka 2008—2018”
- Plani Zhvillimor Urban “Suhareka 2008—2018”
- Plani Detal Urbanistik “Pojata” 1980

Planin Rregullues Urban “Pojata” duhet të inkorporohen në Plani Zhvillimor Urban andaj është bërë një përshkrim i shkurt i saj dhe janë nxjerr dispozitat / kushtet e caktuara të cilat duhet të merren parasysh për lagjen “Pojatë”.

2.7.1 PLANI ZHVILLIMOR KOMUNAL DHE URBAN “SUHAREKA 2008-2018”

Plani Zhvillimor Komunal dhe Plani Zhvillimor Urban janë miratuar në mars 2008.

Me PZHK dhe PZHU janë definuar përkufizimet, parametrat urban si dhe dispozitat për zbatim, të cilat duhet të merren parasysh gjatë hartimit të Planit Rregullues Urban të lagjes “Pojata”.

Çështjet të cilat nuk janë definuar në kuadër të PZHU-së duhet specifikuar më hollësisht në procesin e mëtutjeshme të përpilimit të planit. Po ashtu, çështjet të cilat janë diskutabile apo kanë nevojë për ndryshim duhet të trajtohen më tutje në PRRU “Pojata”.

Zona e përcaktuar me PRRU “Pojata”, hyn në zonë të ndërtuar urbane. Sipërfaqja e ndërtuar do të ketë destinim kryesisht banimor dhe sipas pozicionit ndahet në zonë qendrore banimore dhe banim të përzier (shih hartën 22).

Zona qendrore nuk do të ketë funksion të kufizuar pasi që hyn në qendër të qytetit derisa banimi i përzier do të ketë funksion kryesisht banimor por me mundësi të përzierjes së funksioneve varësisht prej kërkesës.

Në kuadër të lagjes Pojata është përcaktuar lokacioni për ndërtimin e një institucioni parashkollor me një sipërfaqe prej xx ari. Po ashtu është përcaktuar lokacioni për ndërtimin e Qendrës Kryesore të Mjekësisë Familjare me sipërfaqe prej xx ari, pasi që QKMF-ja ekzistuese është propozuar të shfrytëzohet si Qendër e Mjekësisë Familjare.

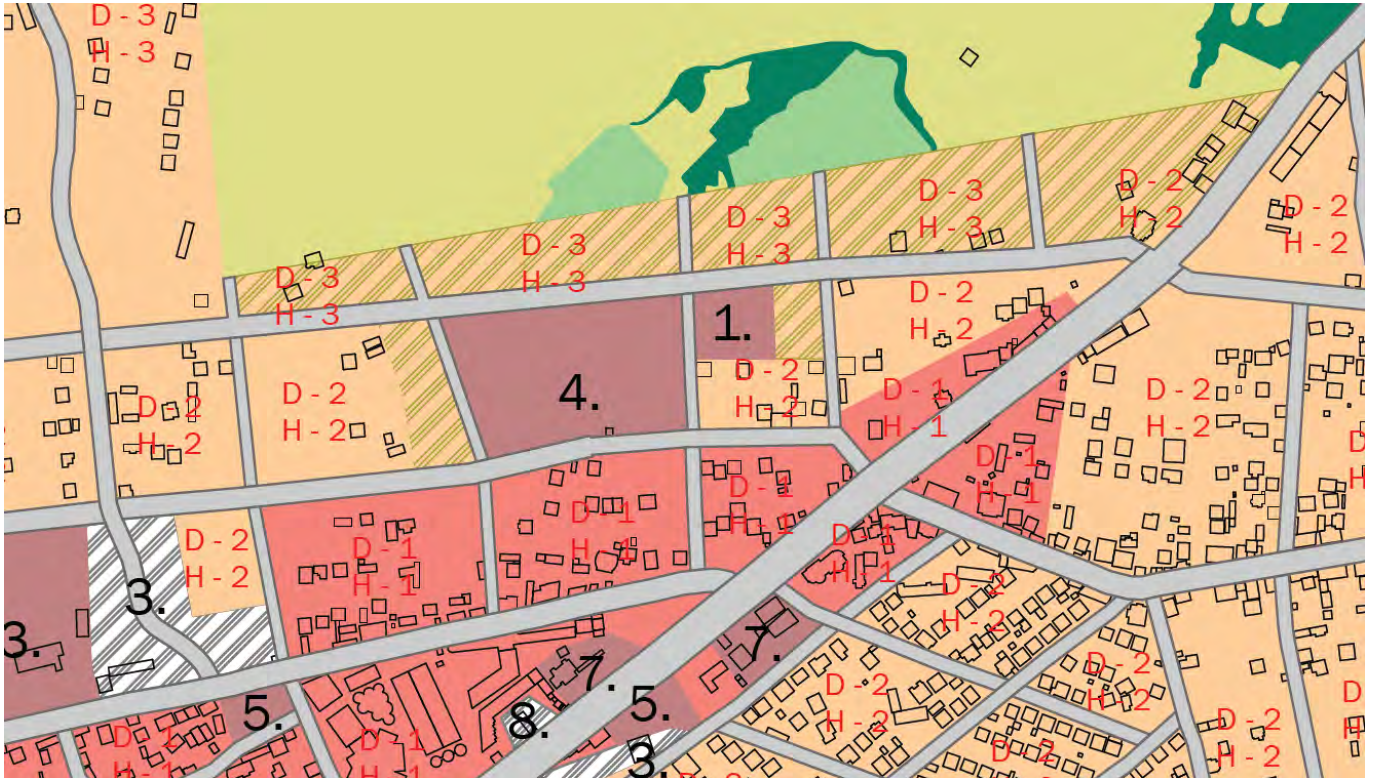
Sipas kriterëve të përcaktuara për institucione shëndetësore, QKMF-ja e re do të shërbejë për tërë komunën e Suharekës me një kapacitet prej 100 000 banorëve.

Varrezat ekzistuese të përcaktuara si sipërfaqe të veçanta kanë mbetur ashtu si janë edhe pse ka ekzistuar kërkesa e zhvendosjes së tyre.

Duke u bazuar në pozitën e lokacionit, funksionin dhe sistemin rrugorë është kufizuar edhe dendësia e ndërtimit dhe lartësia e ndërtesave e cila është:

- D-1 (30 - 60 njësi banimi/ha) dhe H-1 min 4—8 etazhe për zonën qendrore përgjatë rrugës kryesore primare (rruga magjistrale) dhe rrugës kryesore (rruga regjionale);
- D-2 (20 - 30 njësi banimi/ha) dhe H-2 min 2—max 5 etazhe për pjesën e brendshme;
- D-3 (10 - 20 njësi banimi/ha) dhe H-3 min 1—max 2 etazhe për hapësirat e zbrazëta periferike të

Harta 22. Ekstrakt nga Plani Zhvillimor Urban “Suhareka 2008-2018”-Destinimi i sipërfaqeve në lagjen “Pojatë”



LEJENDA / LEGEND

1.1 SIPËRFAQJA E NDËRTUAR
BUILDING LAND

- Banim i përzier
Mix residential
- Banim i përzier - hapësirë zgjerimi në të ardhmën
Mix residential - future extension area
- Zona qendrore banimore
Central residential area
- Biznes/Industri
Business/Industry
- Hapësirë me përmbajtje publike
Public purpose area
 1. Institucion parashkollor / Kindergarten
 2. Shkolla fillore / Primary school
 3. Shkolla e mesme / Secondary school
 4. Institucionet shëndetësore / Health institutions
 5. Institucionet kulturore dhe fetare / Cultural and religious institutions
 6. Shërbimet administrative / Administrative services
 7. Shërbimet tëra publike / Other public services

1.2 SIPËRFAQJE E VEÇANTË
SPECIFIC AREA

- Hapësirë e veçantë
Special area
 1. Lokacioni arkeologjik / Archaeological site
 2. Kampi "Casablanca" / "Casablanca" camp
 3. Varrëzë / Cemetery
 4. Gurorë / Quarry
 5. Trafostacioni / Train station
 6. Tregu i gjelbër / Green market
 7. Tërbe / Mausoleum
 8. Pompë e benzines / Petrol station

1.3 SIPËRFAQJA E GJELBËR
GREEN LAND

- Sport dhe rekreim
Sport and recreation
- Park
Park
- Shiritet dhe korridoret e gjelbërimit
Green belts and corridors
- Bujqësi
Agriculture
- Vreshtë
Vineyard
- Pyll
Forest
- Lum
River

1.4 SIPËRFAQJA E TRANSPORTIT
TRANSPORT LAND

- Korridore transporti
Transport corridor

2. KUSHTET E NDËRTIMIT
BUILDING PROVISIONS

Dendësia/Density:

- D-1 min.150 - max.300 b/ha-l/ha
- D-2 min.80 - max.150 b/ha-l/ha
- D-3 min.50 - max.80 b/ha-l/ha

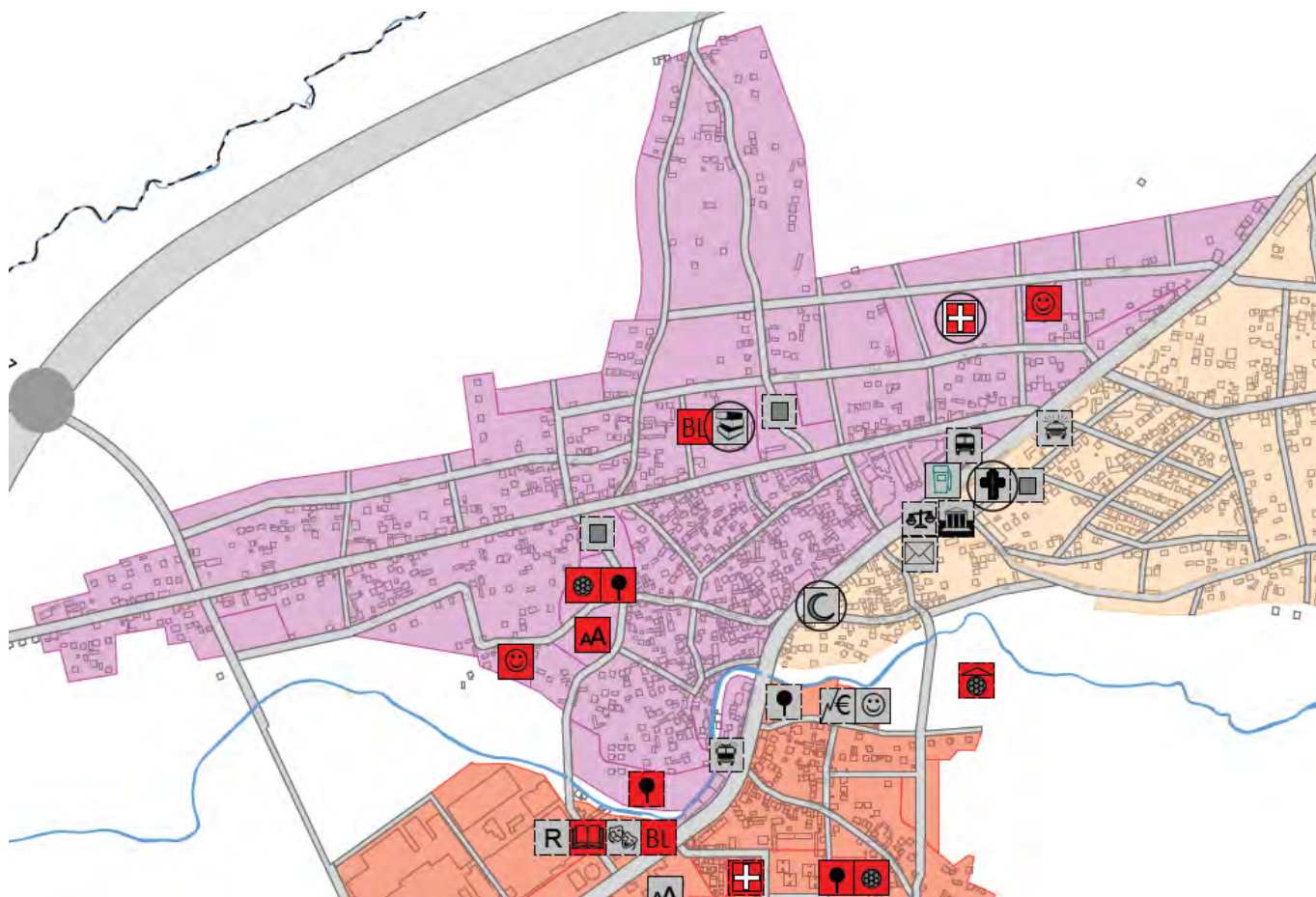
Lartësia/Height:

- H-1 min.4 - max.8 etazha/story
- H-2 min.2 - max.4 etazha/story
- H-3 min.1 - max.2 etazha/story

cilat do të shërbejnë për zgjerim në të ardhmen.

Në qytetin e Suharekës është bërë ndarja administrative territoriale në katër Bashkësi Lokale. Lagja “Pojatë” është pjesë e Bashkësisë Lokale I e cila sipas kriterëve ndërkombëtare duhet të ketë maksimum 6000 banor dhe të përmbajë funksionet e nevojshme. Në hartën e mëposhtme mund të shihen përmbajtjet e përcaktuara sociale sipas Planit Zhvillimor Urban.

Harta 23. Ekstrakt nga Plani Zhvillimor Urban “Suhareka 2008-2018”-Infrastruktura sociale në Bashkësinë Lokale I



- | | |
|---|---|
| bashkësi lokale / qendër e komunitetit
local district / community center | ekzistuese
existing |
| çerdhe-kopsht
kindergarden | e propozuar
proposed |
| shkollë fillore
primary school | në kuadër të lagjes
local need facilities |
| shkollë e mesme
secondary school | në kuadër të qytetit
city need facilities |
| qendra kryesore e mjeksisë familjare
main family health center | në kuadër të komunës
municipal need facilities |
| fushë e sportit
playfield | Bashkësia Lokale I
Local District I |
| park | Bashkësia Lokale II
Local District II |
| varrezë
cemetery | Bashkësia Lokale III
Local District III |

Në vijim janë përmbledhur strategjitë dhe veprimet për zbatim të cilat parashihen sipas PZHU-së, strategjitë e të cilave duhet të merren parasysh për implementimin e PRRU të lagjes “Pojatë”:

1. Destinimi i sipërfaqeve

- Sigurimi i tokës publike
- Përpilimi i planit të ri kadastral për qytetin e Suharekës
- Ndryshimet e mundshme në PZHU

2. Banimi

- Arritja e densitetit të planifikuar me PZHU
- Promovimi i partneritetit publik-privat
- Trajtimi i ndërtimeve ilegale

3. Sistemi i transportit dhe trafikut

- Sigurimi i korridoreve kryesore të trafikut në qytet
- Rregullimi dhe plotësimi i rrugëve ekzistuese me infrastrukturën e nevojshme dhe trasimi i rrugëve të reja
- Sigurimi i pikave dhe hapësirave për trafikun në qetësi
- Promovimi i transportit në harmoni me natyrën—këmbësorët dhe çiklistët

4. Infrastruktura sociale

- Sigurimi i hapësirave dhe shërbimeve arsimore në qytet sipas funksionit dhe hierarkisë—institucioni parashkollor
- Sigurimi i shërbimeve shëndetësore sipas funksionit dhe hierarkisë—Qendra Kryesore e Mjekësisë Familjare

5. Infrastruktura teknike

- Përmirësimi i infrastrukturës teknike ekzistuese
- Krijimi i infrastrukturës së re teknike
- Ngritja e vetëdijes për shfrytëzimin racional të ujit, energjisë elektrike dhe klasifikimit të mbeturinave

6. Zhvillimi ekonomik

- Themelimi i agjencisë në përkrahje të zhvillimit të NMV-ve në prodhimin e produkteve bujqësore, energjisë dhe zhvillimin e turizmit
 - Bujqësia
 - Zhvillimi i bujqësisë urbane dhe mbrojtja e tokës bujqësore
 - NMV
 - Promovimi dhe zhvillimi i NMV-ve si bartës të zhvillimit të ardhshëm ekonomik
 - Energjia
 - Promovimi i energjisë së vetqëndrueshme
 - Turizmi
 - Promovimi i turizmit dhe mikëpritja
 - Promovimi i Suharekës si qytet i verës

7. Natyra dhe pejsazhi

- Promovimi i Suharekës qytet kopsht
- Mbrojtja dhe përmirësimi i zonave të gjelbra ekzistuese
- Krijimi dhe fuqizimi i zonave të reja të gjelbra

2.7.2 PLANI DETAL URBANISTIK “POJATA”- (1980)

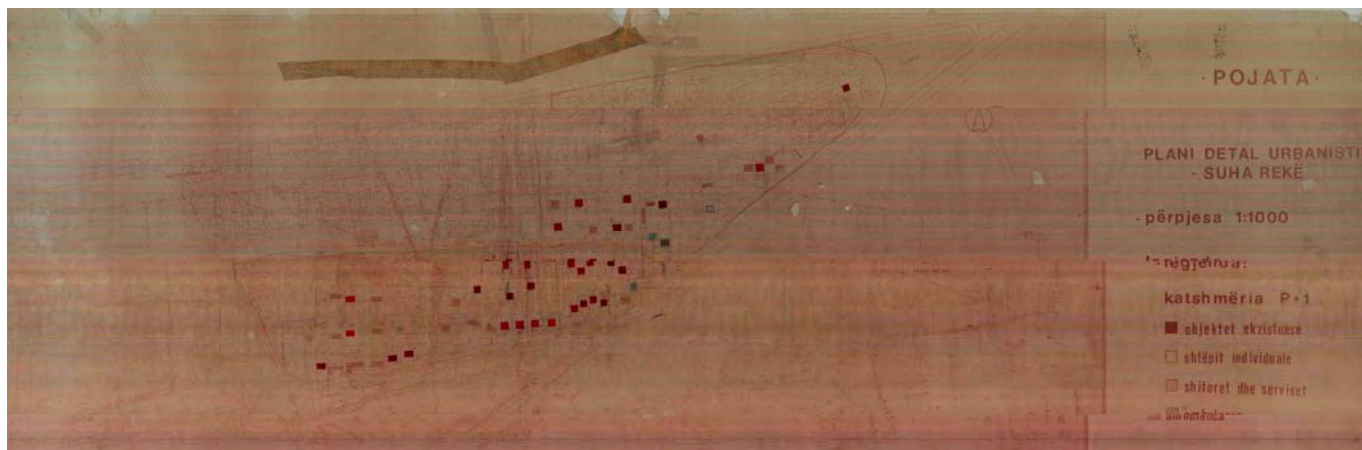
Komuna e Suharekës në vitin 1980 ka marr vendim për hartimin e këtij plani.

Plani është hartuar duke u bazuar ne kërkesën dhe nevojën e qytetarëve për ndërtime të reja, ndërsa si bazë për hartimin e tij ishte Plani Gjeneral Urbanistik “Suhareka 1986—2000”, hartuar nga Enti për Urbanizëm dhe Planifikim në vitin 1986.

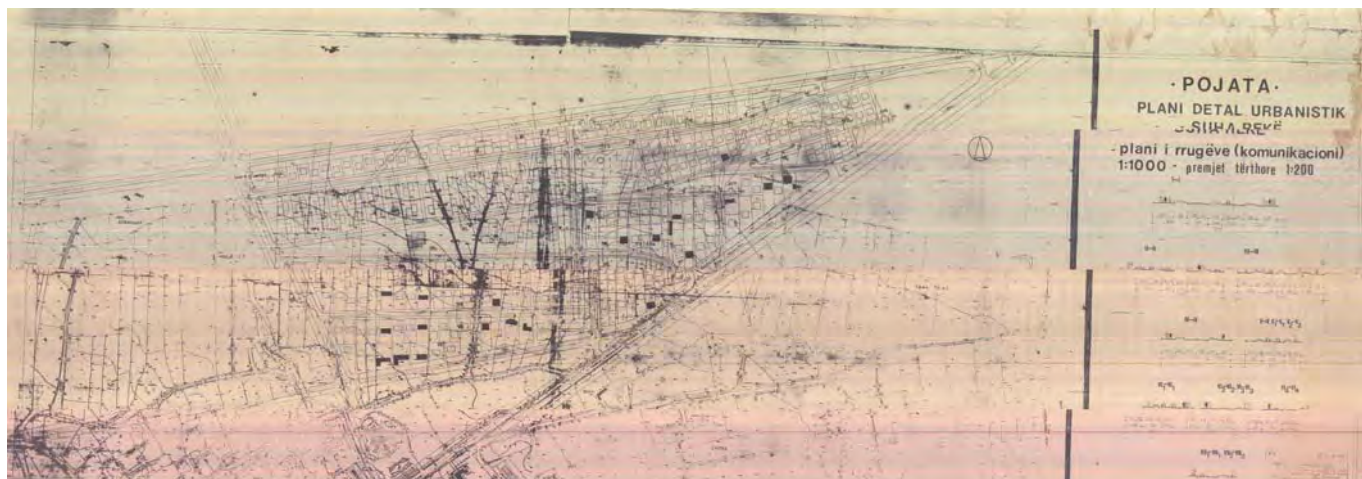
Pas aprovimit të PZHU “Suhareka 2008—2018”, bien nga validiteti plani i vjetër i PGJU “Suhareka 1986—2000”, ndërsa Plani Detal Urbanistik i lagjes “Pojata” (1980) mbetet i vlefshëm deri në revidimin e planit, respektivisht nxjerrjen e një plani të ri rregullues.

Më posht është paraqitur plani detal i lagjes “Pojata” për ilustrim.

Harta 24. Plani Detal Urbanistik “Pojata”



Harta 25. Plani Detal Urbanistik “Pojata”—Plani i rrugëve



2.8 ANALIZA E KAPACITETEVE INVESTIVE

2.8.1 BUXHETI I KOMUNËS SË SUHAREKËS

Buxheti i komunave të Kosovës për vitin 2010 kap shumën prej 283.21 mil. Euro.

Komuna e Suharekës për vitin 2010 ka të aprovuar një buxhet prej 9,411,749 Euro, prej të cilave shpenzimet rrjedhëse janë 5,491,707 Euro ndërsa shpenzimet kapitale janë 3,920,002 Euro.

Granti qeveritar për shpenzimet kapitale merr pjesë me 2,687,569 Euro ndërsa të hyrat vetanake janë të vlerësuara prej 1,232,433 Euro.

Granti qeveritar përbëhet prej grantit të përgjithshëm, grantit për arsim, grantit për shëndetësi dhe grantit për shërbime sociale.

Tabela 2. Plani Afatmesëm i të hyrave totale të buxhetit komunal

Komuna e Suharekës	2008 Aktuale	2009 Buxheti	2010 Plani	2011 Vlerësimi	2012 Vlerësimi
TË HYRAT KOMUNALE TO-TALE	6,786,875	8,198,366	9,411,709	9,615,876	9,958,914
TË HYRAT VETANAKE	1,250,375	1,040,000	1,489,433	1,536,717	1,581,045
Tatimi në pronë	501,248	350,000	528,433	562,717	597,045
Taksat komunale	437,109	450,000	560,000	560,000	560,000
Licencat dhe lejet					
Certifikatat dhe dokumentet zyrtare	269,599	260,000	310,000	310,000	310,000
Taksat e pajisjeve motorike	69,900	80,000	100,000	100,000	100,000
Lejet për ndërtesa	39,569	50,000	80,000	80,000	80,000
Taksat tjera komunale	58,041	60,000	70,000	70,000	70,000
Ngarkesat komunale	168,601	148,000	197,000	210,000	220,000
Ngarkesat rregullatore					
Të hyrat nga qiraja	94,909	80,000	110,000	110,000	110,000
Bashkë-pagesat për arsim	5,898	8,000	7,000	10,000	10,000
Bashkë-pagesat për shëndetësi	60,101	50,000	60,000	70,000	80,000
Ngarkesat tjera komunale	7,693	10,000	20,000	20,000	20,000
Të hyrat tjera	143,417	92,000	204,000	204,000	204,000
Shitja e aseteve					
Grantet dhe donacionet					
Vendore					
Të huaja					
TRANSFERET QEVERITARE	5,536,500	7,158,366	7,922,276	8,079,159	8,377,869
Granti i përgjithshëm	1,778,310	2,865,306	3,143,378	3,315,783	3,488,188
Granti specifik për arsim	3,092,264	3,392,559	3,765,413	3,852,856	3,956,988
Granti specifik për shëndetësi	665,926	900,501	951,772	910,520	932,693
Granti specifik për shërbime sociale			61,713		

Burimi: Tabelat e draft buxhetit të vitit 2010—Komunat, Plani afatmesëm i të hyrave totale të buxhetit komunal, www.mef-rks.org/download/buxheti-i-konsoliduar-i-kosoves/2248-2010?lang=sq

2.8.2 VLERËSIMI I KAPACITETEVE INVESTIVE TË KOMUNËS

Vlerësimi i Kapaciteteve Investive Komunale është hulumtim i potencialit dhe burimeve të mundshme për financim të zbatimit të lagjes “Pojatë”, si dhe drejtimit të Investimeve Kapitale Publike nga sektori publik si dhe nga ana e sektorit privat.

Qëllimi i vlerësimit të kapaciteteve investive të komunës është thirrje për pjesëmarrje të gjerë në planifikimin e lagjes “Pojatë” dhe gjithashtu për të shtuar parashikimet për një rezultat të prekshëm. Prandaj është me rëndësi që të merret parasysh baza pragmatike dhe reale e resurseve, para se të fillohen proceset e pjesëmarrëse dhe të planifikimit.

Vlerësimi duhet që të analizojë jo vetëm potencialin ekzistues, por gjithashtu të hulumtojë (së bashku me pjesëmarrësit ku është e nevojshme) mënyra kreative të gjenerimit të fondeve dhe burimeve tjera nëpërmjet partneriteteve inovative dhe mënyrat publike të mbledhjes së fondeve.

Prej të hyrave të përgjithshme komunale (9,411,749 Euro), shumata e shpenzimeve kapitale për vitin 2010 arrin 3,920,002 Euro.

Sipas vlerësimit të kapaciteteve investive shohim se në komunën e Suharekës investimet më të mëdha kapitale janë bërë dhe planifikohet të bëhen në sektorin e infrastrukturës rrugore 3,339,069 Euro. Derisa sektori i shëndetësisë dhe arsimit kanë një buxhet të limituar prej 580,933 Euro.

Edhe pse pas këtyre viteve është investuar në përmirësimin e infrastrukturës fizike dhe sociale, potenciali buxhetor i Komunës së Suharekës nuk mundet të plotësojë nevojat për zhvillimin e projekteve të mëdha kapitale si rregullimin e lagjes së Pojatës, andaj është e domosdoshme për të gjetur ende kapacitete të mundshme për financimin e projekteve kapitale me rëndësi të veçantë për zhvillim ekonomik të qëndrueshme.

Bazuar në Planin e Projekteve Kapitale 2010—2012 (shih tabelën 3) projektet të cilat mund të atakojnë PRRU “Pojatë” janë:

- 80636—Riparimi i rrugëve lokale me asfalt (20,000 Euro)
- 80637—Riparimi i rrugëve lokale me zhavor (20,000 Euro)
- 80638—Rregullimi i varrezave të qytetit faza III. (30,000 Euro)
- 80643—Projektet me bashkëfinancim (40,000 Euro)
- 80651—Mirëmbajtja e rrugëve lokale (25,000 Euro)
- 80653—Pastrimi dhe largimi i mbeturinave nga deponit ilegale (30,000 Euro)
- 80656—Ndërtimi i rrugëve lokale Suharekë (190,000 Euro)
- 80664—Rritja e kapaciteteve të ujit në Suharekë (108,569 Euro)
- Riparimi i rrugëve lokale me asfalt (30,000 Euro)
- Riparimi i rrugëve lokale me zhavor (20,000 Euro)
- Rregullimi i varrezave të qytetit faza e trete (50,000 Euro)
- Ndërtimi i rrugëve lokale në Suharekë (150,000 Euro)
- Krijimi i hapësirave të gjelbëruara në Suharekë (30,000 Euro)
- Ndërtimi i parkingjeve të reja në qytet (60,000 Euro)
- Krijimi i hapësirave të gjelbëruara në qytet (80,000 Euro)
- Rritja e kapacitetit të ujësjellësit në Suharekë (300,000 Euro)
- Rregullimi i trotuareve në qytet (100,000 Euro)
- Rregullimi i varrezave të qytetit (100,000 Euro)
- Mirëmbajtja e rrugëve lokale me asfalt (50,000 Euro)
- Mirëmbajtja e rrugëve lokale me zhavor (35,000 Euro)
- Rregullimi i rrethjes dhe ambientit me drujë dekorues në varrezat Suhareka I (80,000 Euro)

- 80670—Ndërtimi i QKM në "Rr.e Reqanit" (faza I) Suharekë (nuk e ka te definuar buxhetin)
- Përfundim i ndërtimit të QMF.Rr E Reqanit dhe kompletimi me paisje (59,832 Euro)

Shpronësimi i tokës për zgjerimin e trasesë së rrugëve dhe krijimin e segmenteve të reja rrugore është një ndër projektet prioritare të PRRU. Në shpenzimet kapitale nuk është paraparë alokimi i fondit për blerjen e pronave të ekspropriuara, i cili do të mundësonte sigurimin e hapësirave me interes publik. Për zhvillimin e infrastrukturës rrugore për vitin 2010 është paraparë ndërtimi, riparimin dhe mirëmbajtja e rrugëve lokale me një shumë prej 255,000 Euro, në vitin 2011 ky buxhet bie në 200,000 Euro derisa për vitin 2012 ky buxhet është 245,000 Euro duke përfshirë rregullimin e trotuareve dhe ndërtimin e parkingjeve të reja.

Shuma e projekteve të përcaktuar për infrastrukturën rrugore për dy vitet e ardhshme me 245,000 Euro nuk mjafton as për së afërmi për rekonstruimin dhe asfaltimin e të gjitha rrugëve në qytetin e Suharekës.

Implementimi i rrugëve sipas prioritetit (kompetencë e KKP)

- 1 Zgjerimi i rrugës magjistrale në vijim (kompetencë e MTT)
- 2 Zgjerimi i rrugës regjionale sipas PZHU-së (kompetencë e KKP dhe MTT)
- 3 Zgjerimi i rrjetit ekzistues rrugor dhe krijimi i rrjetit të ri rrugor (kompetencë e KKP)

Shuma e përcaktuar prej 230,000 Euro për rregullimin e varrezave të qytetit mund të siguroj rregullimin apo dislocimin e varrezave të lagjes "Pojatë".

Buxheti i përcaktuar për krijimin e hapësirave të gjelbra në qytet me 110,000 Euro për dy vitet e ardhshme nuk mund të ngërthej asnjë projekt konkret në kuadër të lagjes "Pojatë".

Buxheti i ndarë nga viti 2010 për pastrimin dhe largimin e mbeturinave nga deponit ilegale (80653) nuk ka përfshire për pastrimin dhe largimin e mbeturinave në lagjen "Pojatë", andaj për vitet e ardhshme edhe pse nuk është siguruar buxheti, duhet të parashihet trajtimi i mbeturinave në deponit ilegale.

Shuma e ndarë prej 300,000 Euro për vitin 2012 për rritjen e kapacitetit të ujësjellësit në Suharekë duhet të përfshijë edhe lagjen "Pojatë".

Sipas PZHU-së në projektet prioritare për PRRU "Pojatë" mund të hyjnë:

1. **Qerdhe/kopsht**—sigurimi i pronës dhe ndërtimi i një qerdhe/kopshte;
2. **Qendra Kryesore e Mjekësisë Familjare**—sigurimi i pronës dhe ndërtimi i një qendre kryesore të mjekësisë familjare;
3. **Përmirësimi dhe krijimi i rrjetit të brendshëm rrugor**—sigurimi i trasesë rrugore, zgjerimi i rrugëve ekzistuese dhe krijimi i rrugëve të reja rrugore;
4. **Infrastruktura teknike**—sigurimi i rrjetit të kanalizimit për tërë zonën, sanimi i rrjetit të ujësjellësit dhe kanalizimit dhe rrjetit elektro-energjetik dhe telekomunikues aty ku është nevoja;
5. **Zhvillimi i NMV-se**—promovimi dhe fuqizimi i NVM-ve në favor të zhvillimit ekonomik të lagjes dhe qytetit;
6. **Zhvillimi i bujqësisë urbane**—promovimi dhe fuqizimi i kultivimit të rrushit si biznes familjar në favor të turizmit dhe kulturave tjera bujqësore për nevoja familjare;
7. **Zhvillimi i hapësirave të gjelbëra**—përmirësimi dhe krijimi i hapësirave të gjelbëra në kuadër të lagjes "Pojatë".

Tabela 3. Plani i projekteve kapitale të komunës së Suharekës për investimet kapitale 2010—2012
(Projektet e poshtëshënuara janë ekstraktuar nga tabela e përgjithshme)

Kodi i programit	Kodi i projektit	Emri i Projektit	2010 Plani	2011 Vlerësimi	2012 Vlerësimi
	TOTALE SHPENZIMET KAPITALE		3,920,002	4,182,530	4,514,512
180	Shërbimet publike, mbrojtja civile, emergjenca		3,339,069	3,549,571	3,756,304
18019	Infrastruktura rrugore		3,339,069	3,549,571	3,756,304
	80636	Riparimi i rrugëve lokale me asfalt	20,000		
	80637	Riparimi i rrugëve lokale me zhavor	20,000		
	80638	Rregullimi i varrezave të qytetit faza III	30,000		
	80643	Projektet me bashkëfinancim	40,000		
	80651	Mirëmbajtja e rrugëve lokale	25,000		
	80653	Pastrimi dhe largimi i mbeturinave nga deponit ilegale	30,000		
	80656	Ndërtimi i rrugëve lokale Suharekë	190,000		
	80664	Rritja e kapaciteteve të ujit në Suharekë	108,569		
		Riparimi i rrugëve lokale me asfalt		30,000	
		Riparimi i rrugëve lokale me zhavor		20,000	
		Rregullimi i varrezave të qytetit faza e trete		50,000	
		Ndërtimi i rrugëve lokale në Suharekë		150,000	
		Krijimi i hapësirave të gjelbëruara në Suharekë		30,000	
		Ndërtimi i parkingjeve të reja në qytet			60,000
		Krijimi i hapësirave të gjelbëruara në qytet			80,000
		Rritja e kapacitetit të ujësjellësit në Suharekë			300,000
		Rregullimi i trotuarve në qytet			100,000
		Rregullimi i varrezave të qytetit			100,000
		Mirëmbajtja e rrugëve lokale me asfalt			50,000
		Mirëmbajtja e rrugëve lokale me zhavor			35,000
		Rregullimi i rrethojës dhe ambientit me drujë dekorues në varrezat Suhareka I			80,000
730	Shëndetësia dhe mirëqenia sociale		286,020	250,603	271,720
73750	Shërbimet e shëndetësisë primare		281,249	245,832	266,949
	80670	Ndërtimi i QKM në " Rr.e Reqanit" (faza I) Suharekë	86,249		
		Përfundim i ndërtimit të QMF.Rr E Reqanit dhe kompletimi me paisje		59,832	

2.9 VLERËSIMI I SITUATËS URBANE

2.9.1 PROBLEMET DHE MUNDËSITË

Për të ardhur deri të një pasqyrë më e qartë se cilat elemente e sajojnë lagjen e Pojatës dhe për t'i identifikuar më lehtë problemet dhe mundësitë e lagjes është bërë një ndarje konceptuale në tri zona. Ndarja e zonave është bërë duke u bazuar në karakteristikat e tërësive dhe në problemet e ngjashme.

Lokacioni është ndarë në tri zona të cilat janë emëruar si:

1. Zona e përzier— e cila përpos banimit si funksion kryesor përmbanë edhe pothuajse të gjitha veprimtaritë ekonomike-afariste. Përzierja e funksioneve ka rrjedhë si domosdoshmëri për shkak të përshkueshmërisë së dy rrugëve kryesore.
2. Zona e banimit—karakteristikë e kësaj zone janë grupacionet e pavarura të banimit të cilat janë të përziera me tokë bujqësore.
3. Zona e bujqësisë— karakteristikë e kësaj zonë janë tokat e punuara, vreshtat dhe kopshet bujqësore në kuadër të disa shtëpi të cilat janë të vendosura në thellësi të zonës.

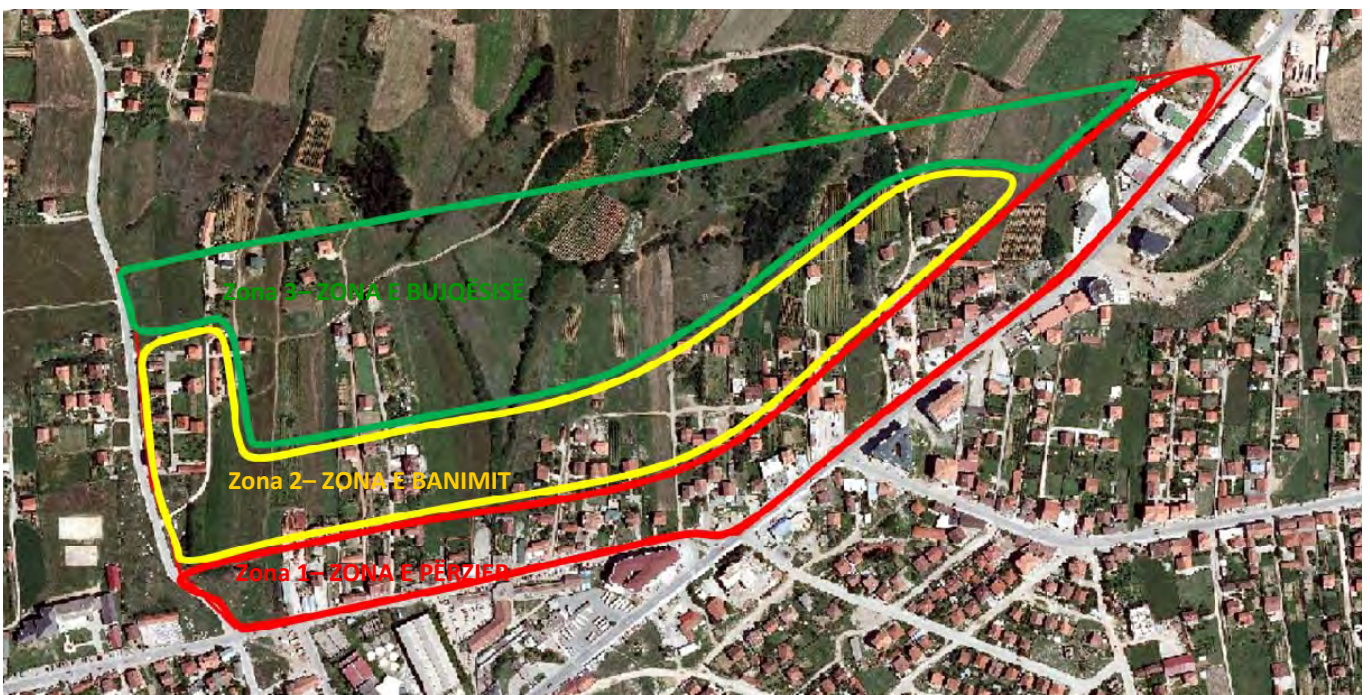
1. ZONA E PËRZIER

KOMPONENTET KRYESORE: shtëpi banimi, afarizmi në kuadër të shtëpive banimore, veprimtaritë e veçanta ekonomike-afariste, hotel, pompë benzene, prodhimtari.

PROBLEMET:

- Niveli i ulët i rrugëve të brendshme—korridor i ngushtë, kualiteti i dobët, etj;
- Rrugët e brendshme janë kryesisht rrugë private (të ndërtruara nga pronarët e tokave)

Harta 26. Ndarja konceptuale e lokacionit



- Në një segment të rrugës regjionale, çasja për në rrugë të brendshme është çdo 24m;
- Ndotja si rezultat i trafikut përgjatë rrugëve kryesore, prezencës së një sërë autoservisesh përgjatë rrugës regjionale, deponive të ndryshme të mbeturinave (automjete, paisje teknike, etj), stacioneve të karburantit, punëtorisë për prodhimin e pllakave të betonit dhe vërshimit të varrezave;
- Afërsia e stacionit të karburanteve ndaj zonës së banimit mund të paraqet rrezik eksplodimi;
- Afërsia me distancë prej 57m e dy pompave të benzinës;
- Lokacioni i papërshtatshëm i varrezave;
- Ndërtesat përgjatë rrugës kryesore –(një segment i rrugës regjionale) i japin një pamje jo të mirë qytetit (automekanikë, autolarje, punëtori të ndryshme);
- Gërmadhat dhe ekspozimi i produkteve përgjatë rrugës kryesore (përgjatë magjstralës Prishtinë-Prizren) ndikojnë në prishjen e imazhit të lagjes.

MUNDËSITË:

- Shfrytëzimi i korridoreve ekzistuese të komunikimit për krijimin e një rrjete funksionale;
- Krijimi i një fronti aktiv dhe atraktiv përgjatë rrugëve kryesore;
- Krijimi i shiritit të gjelbërt përgjatë rrugëve kryesore;
- Prezenca e hapësirave të lira dhe mundësia e shfrytëzimit të tyre për përmbajtje tjera përcjellëse të zonës;
- Përmirësimi i infrastrukturës ekzistuese teknike (shtyllat elektrike) përgjatë rrugëve kryesore;
- Rregullimi ose dislocimi i varrezave;
- Përmirësimi i trasesë së rrugës lokale për në Peçan në kënd 90° me rrugën regjionale;
- Pastrimi dhe largimi i mbeturinave nga deponit ilegale.

Harta 27. Zona 1—Zona e përzier



2. ZONA E BANIMIT

KOMPONENTET KRYESORE: shtëpi banimi, kopshtet e kultivuara në kuadër të shtëpive të banimit dhe hapësira të gjelbërta

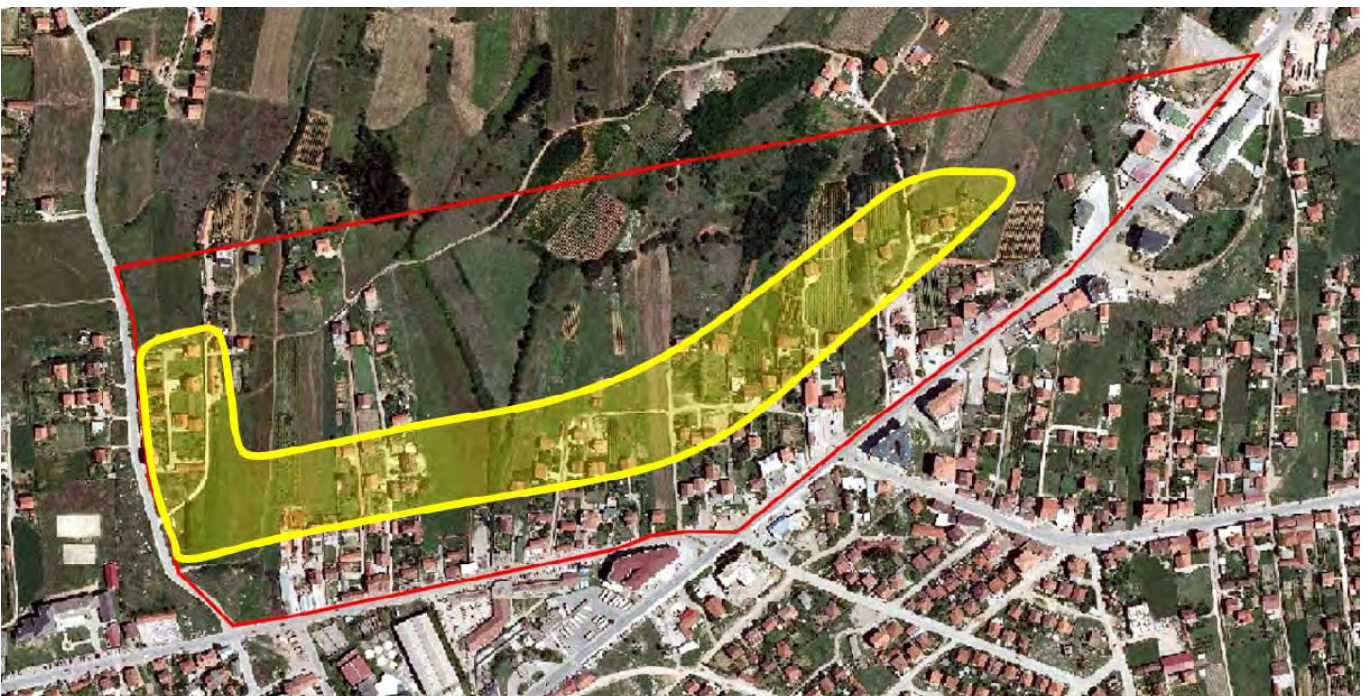
PROBLEMET:

- Niveli i ulët i rrugëve të brendshme—korridori i ngushtë, kualiteti i dobët, etj;
- Rrugët e brendshme janë kryesisht rrugë private (të ndërtuara nga pronarët e tokave)
- Organizimi i rrugëve të brendshme për çasje (rrugë banimi) është jo racional parcel—rrugë (rruga për çasje nuk është e përbashkët për të dy anët e parcelave);
- Ndotja e ajrit si rezultat i afërsisë së zonës 1—zonës së përzier.

MUNDËSITË:

- Shfrytëzimi i korridoreve ekzistuese të komunikimit dhe krijimi i rrjetit të brendshëm të çarkullimit me qëllim të krijimit të një rrjeti funksional;
- Rregullimi racional i rrugëve të brendshme për çasje (rrugë banimi) parcel—rrugë—parcelë;
- Zhvillimi i hapësirave të lira të pa ndërtuara;
- Përmirësimi i infrastrukturës ekzistuese teknike brenda zonës;
- Zhvillimi i bujqësisë urbane (kultivimi i kopshteve në kuadër të shtëpive të banimit).

Harta 28. Zona 2—Zona e banimit



3. ZONA E BUJQËSISË

KOMPONENTET KRYESORE: tokat e punueshme, vreshtat, kopshtet e kultivuara në kuadër të shtëpive të banimit dhe hapësira të gjelbërta

PROBLEMET:

- Mungesa e infrastrukturës rrugore;
- Ndotja e ajrit si rezultat i afërsisë së zonës 1—zonës së përzier.

MUNDËSITË:

- Krijimi i rrjetit të brendshëm të qarkullimit me qëllim të krijimit të një rrjeti funksional;
- Zhvillimi i hapësirave të lira të pandërtuara;
- Përmirësimi i infrastrukturës ekzistuese teknike brenda zonës;
- Promovimi i zonës për kultivimin e verës dhe krijimi i përmbajtjeve hotelierike-rekreuese të karakterit rural;
- Zhvillimi i bujqësisë urbane (kultivimi i kopshteve në kuadër të shtëpive të banimit);
- Mbrojtja dhe përmirësimi i zonave të gjelbëra ekzistuese.

Harta 29. Zona 3—Zona e bujqësisë



2.9.2 SWOT ANALIZA

Përparësitë	Dobësitë
<ul style="list-style-type: none"> • Kufizimi i lokacionit me rrugë kryesore urbane; • Relievi i përshtatshëm për ndërtim përkundër pjerrtësisë (relief terracor me insolim jugor); • Dendësia e ulët e ndërtimit; • Hapësirat e gjelbërta (gjelbërimi i lartë, toka bujqësore dhe vreshtat); • Moshë e re e banorëve. 	<ul style="list-style-type: none"> • Niveli i ulët i rrugëve të brendshme— (korridori i ngushtë rrugor, kualiteti i dobët, etj); • Rrugët e brendshme janë kryesisht rrugë private • Çështja pronësore; • Mungesa e ngastrave publike; • Organizimi i rrugëve të brendshme për çasje (rrugë banimi) është jo racional parcel—rrugë (rruga për çasje nuk është e përbashkët për të dy anët e parcelave); • Mungesa e përfshirjes së tërë zonës në rrjetin e ujësjellësit dhe kanalizimit; • Ndotja si rezultat i trafikut përgjatë rrugëve kryesore, prezencës së një sërë autoservisesh përgjatë rrugës regjionale, deponive të ndryshme të mbeturinave (automjete, paisje teknike, etj), stacioneve të karburantit, punëtorisë për prodhimin e pllakave të betonit dhe vërshimit të varrezave; • Mungesa e barrierës fizike (gjelbërimit) në mes të banimit dhe rrugëve kryesore; • Buxheti i vogël për investime kapitale.
Mundësitë	Kërcënimet
<ul style="list-style-type: none"> • Krijimi i rrjetit të brendshëm të qarkullimit • Zhvillimi i hapësirave të lira të pandërtuara; • Mbrojtja dhe përmirësimi i zonave të gjelbëra ekzistuese • Zhvillimi i bujqësisë urbane—Promovimi i zonës për kultivimin e verës dhe krijimi i përmbajtjeve hotelierike-rekreuese të karakterit rural; • Përmirësimi i infrastrukturës ekzistuese teknike brenda zonës; • Shpronësimi i ngastrave për interes publik; • Ndërtimi i institucionit parashkollor dhe QKMF-së ; • Rritja e granteve nga qeveria; • Rritja e të hyrave vetanake. 	<ul style="list-style-type: none"> • Buxheti i vogël qeveritar; • Niveli i ulët i zhvillimit ekonomik; • Vërshimet në varreza.

III. KORNIZA E ZHVILLIMIT HAPËSINOR

3.1 SYNIMET E ZHVILLIMIT

Duke e pasur parasysh rëndësinë dhe potencialet që i ofron lagja e Pojatës si dhe mundësitë për ndërtim dhe zhvillim, autoritetet komunale kanë marrë vendim për hartimin e Planit Rregullues Urban për lokacionin i cili përfshinë pjesën e qendrës së qytetit.

Edhe pse ka ekzistuar plani i rregullimit detal (Plani Detal Urbanistik “Pojata” 1989) zhvillimi i kësaj lagje ka rezultuar me ndërtime ad-hoc të strukturave fizike duke mos respektuar planin e përcaktuar detal.

Duke marr parasysh rëndësinë e lokacionit të përcaktuar me plan rregullues, duhet të parashihen strategjitë afat-shkurtë dhe afat-gjatë të zhvillimit të mirëfilltë dhe këto strategji duhet të përputhen apo të kenë koherencë të zhvillimit me gjendjen e krijuar aktuale.

Ligji për Planifikim Hapësinor obligon që Plani Rregullues Urban duhet të bazohet në Planin Zhvillimor Urban. Plani Zhvillimor Urban i Suharekës 2008-2018 është hartuar gjatë viteve 2006-2008, ndërsa është miratuar në mars të vitit 2008.

Me Plan Zhvillimor Urban definohej qartë strategjitë dhe veprimet për zbatim për qytetin e Suharekës, të cilat mund të merren si bazë për zhvillimin hapësinor të zonës së përcaktuar me PRRU. Poashtu si bazë meritore për përcaktimin e qëllimeve të zhvillimit janë principet elementare të planifikimit dhe dizajnit urban, vlerësimet e gjendjes aktuale, kërkesat e banorëve dhe interesi i autoriteteve lokale për ta rregulluar hapësirën urbane të lagjes “Pojatë”.

Pasi që janë analizuar informatat e mbledhura dhe janë mbajtur diskutimet me banor dhe pjesëmarrësit tjerë relevant, janë përcaktuar qëllimet e zhvillimit:

- harmonizimi i kërkesave individuale të banorëve dhe interesave të përgjithshme
- shfrytëzimi i mundësive që ofron lokacioni dhe harmonizimi me synimet zhvillimore të lagjes dhe qytetit të Suharekës
- hartimi i një plani të implementueshëm, duke respektuar parimet e një mjedisi të qëndrueshëm dhe të shëndoshë,
- zhvillimi i lokacionit si pjesë integrale e qytetit (funksionit, formës, vëllimit, ngjarjes)

Për arritjen e këtyre qëllimeve janë përcaktuar synimet specifike të zhvillimit të lagjes:

- sigurimi dhe përmirësimi i rrjetit funksional rrugor në tërë lokacionin duke shfrytëzuar maksimalisht rrugët dhe korridoret ekzistuese
- rritja e dendësisë banimore dhe krijimi i një zone kompakte urbane
- zhvillimi i funksioneve të përziara përgjatë rrugëve kryesore
- promovimi i transportit në harmoni me natyrën—këmbësorët dhe çiklistët
- mbrojtja dhe fuqizimi i zonave të gjelbëra ekzistuese (gjelbërimi i lartë, toka bujqësore dhe vreshtat)
- definimi i blloqeve urbane për rregullim
- formësimi i strukturës fizike duke respektuar reliefin dhe perimetrin e blloqeve urbane
- rivitalizimi dhe rigjenerimi i zonave të caktuara me qëllim të krijimit të kushteve më të mira të banimit për jetë më të shëndetshme
- sigurimi dhe përmirësimi i përmbajtjeve sociale të lagjes të përcaktuara me PZHU
- sigurimi dhe përmirësimi i hapësirave të lira publike
- sigurimi dhe përmirësimi i infrastrukturës teknike dhe shërbimeve të nevojshme

3.2 SKENARET E ZHVILLIMIT

Në skenaret e zhvillimit të lagjes “Pojatë” janë paraqitur elementet kryesore strukturore si struktura natyrore, struktura e qarkullimit dhe struktura e funksioneve. Modelet e zgjedhura të paraqitura në skenare janë modele të pozicionimeve të mundshme të strukturës fizike kryesisht të strukturës rrugore. Skenari i parë është ekstraktuar nga Plani Zhvillimor Urban derisa dy skenaret tjera janë propozime të reja të bazuara edhe në kërkesat e banorëve të lagjes.

SKENARI I (sipas PZHU-së)

+ përparësit

- krijimi i funksioneve të përziera atraktive përgjatë rrugëve kryesore
- mundësia e rritjes së dendësisë banimore
- qasja kryesore nga rrugët e jashtme në lokacion kryesisht bëhet çdo 150-250m rezulton me eliminimin e kyqjeve të shpeshta nga rrugët kryesore
- mundësia e zgjerimit të traseve kryesore të brendshme dhe të jashtme
- njëtrajtshmëria e rrjetit të brendshëm rrugor

- dobësit

- kufizimi i tokës ndërtimore nuk i përshtatet strukturës ekzistuese natyrore
- sistemi i qarkullimit në pjesët periferike nuk i përshtatet strukturës ekzistuese natyrore (reliefi, vreshtat, gjelbërimi i lartë, etj)
- mungesa e rrugëve publike të brendshme
- rrjeti rrugor i brendshëm nuk përcjell vijën e parcelës, kjo rezulton me pamundësinë e qasjes për të gjitha parcelat
- vështirësia e hapjes dhe zgjerimit të disa traseve rrugore, kjo rezulton me rënimin e disa ndërtesave
- humbja e zonave të gjelbëra (gjelbërimi i lartë dhe vreshta) me qëllim të zgjerimit të zonës së ndërtuar
- lokacioni i varrezave

Harta 30. Skenari I



SKENARI II**+ përparësit**

- kufizimi i tokës ndërtimore i përshtatet strukturës ekzistuese natyrore
- krijimi i funksioneve të përziera atraktive përgjatë rrugëve kryesore
- mundësia e rritjes së dendësisë banimore
- shfrytëzimi i traseve ekzistuese rrugore
- qasja kryesore nga rrugët e jashtme në lokacion bëhet çdo 100-200m rezulton me eliminimin e kyqjeve të shpeshta nga rrugët kryesore
- rrjeti rrugor i brendshëm kryesisht përcjell vijën e parcelës, kjo rezulton me mundësinë e qasjes për të gjitha parcelat
- sistemi i qarkullimit në pjesët periferike i përshtatet strukturës ekzistuese natyrore (reliefi, vreshtat, gjelbërimi i lartë, etj)
- mbrojtja dhe përmirësimi i zonave të gjelbëra (gjelbërimi i lartë dhe vreshta)
- zhvendosja e varrezave mundëson vazhdimin ortogonal të rrugës Suharekë-Peçan dhe shfrytëzimin efikas të pronës publike

- dobësit

- mungesa e rrugëve publike—pronës publike
- vështirësia e hapjes dhe zgjerimit të disa traseve rrugore (kyqja perendimore pason me rënimin e disa ndërtesave)
- jonjëtrajtshmëria e rrjetit të brendshëm rrugor si pasojë e përcjelljes së vijës së parcelës dhe reliefit
- zvogëlimi i sipërfaqes së QKMF-së së propozuar me PZHU
- zvogëlimi i sipërfaqes së institucionit parashkollor të propozuar me PZHU

Harta 31. Skenari II

SKENARI III

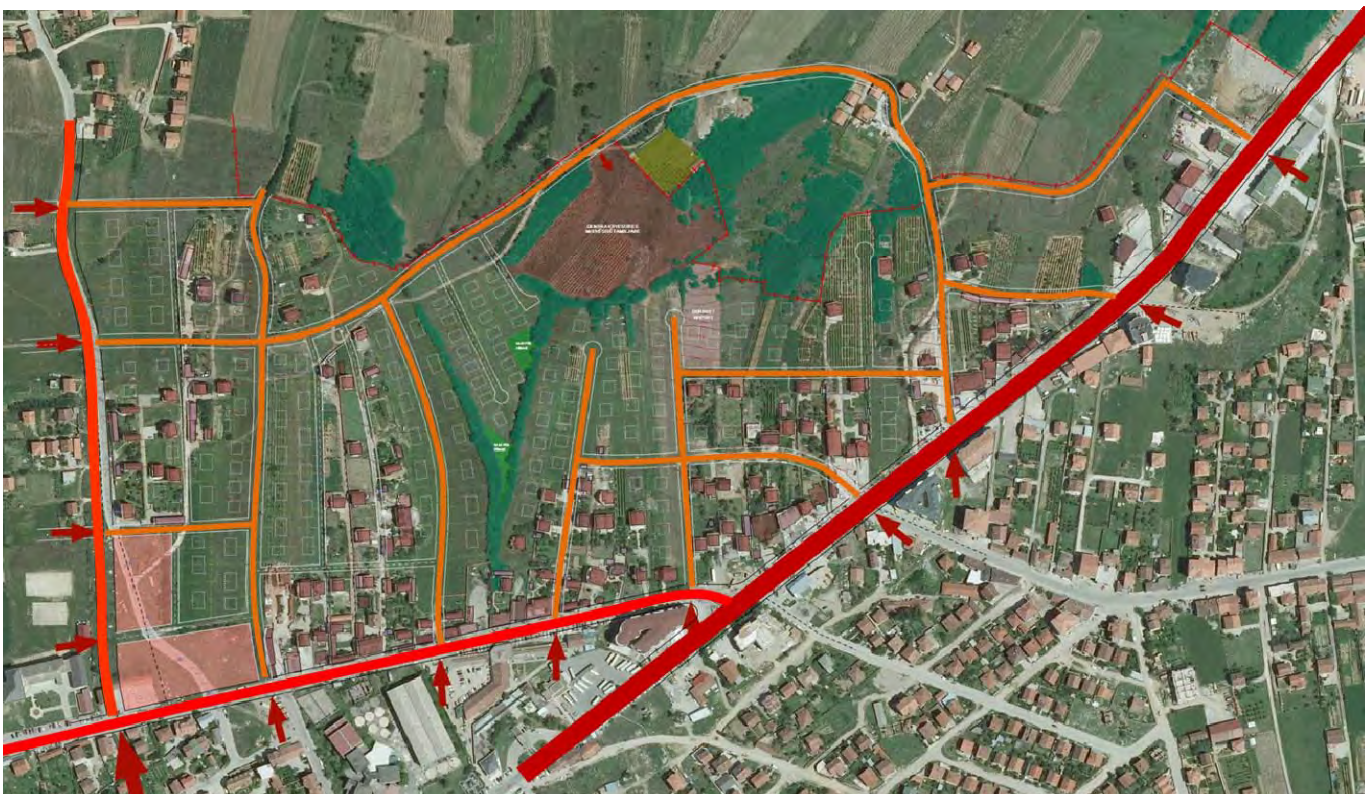
+ përparësit

- kufizim i tokës ndërtimore i përshtatet strukturës ekzistuese natyrore
- krijimi i funksioneve të përziera atraktive përgjatë rrugëve kryesore
- mundësia e rritjes së dendësisë banimore
- qasja kryesore nga rrugët e jashtme në lokacion bëhet çdo 100-200m rezulton me eliminimin e kyqjeve të shpeshta nga rrugët kryesore
- rrjeti rrugor i brendshëm përcjell kryesisht vijën e parcelës dhe reliefin, kjo rezulton me mundësinë e qasjes për të gjitha parcelat
- njëtrajtshmëria e rrjetit të brendshëm rrugor
- krijimi i blloqeve urbane

- dobësit

- mungesa e rrugëve publike—pronës publike
- vështirësia e hapjes dhe zgjerimit të disa traseve rrugore
- jonjëtrajtshmëria e rrjetit të brendshëm rrugor si pasojë e përcjelljes së vijës së parcelës dhe reliefit
- zvogëlimi i sipërfaqes së institucionit parashkollor të propozuar me PZHU

Harta 32. Skenari III



SKENARI FINAL

Skenari i katërt i lagjes “pojatë” ka dal si rezultat final pas shumë e shumë takimesh me qytetar. Për shqyrtim më të hollësishëm të kërkesave dhe sugjerimeve të qytetarëve mund të orientoheni në raportet e përmbledhura të takimeve me qytetar.

Skenari final kushtimisht i përshtatet kërkesave të banorëve nga i cili dalin këto përparësi dhe dobësi.

+ përparësit

- kufizim i tokës ndërtimore i përshtatet strukturës ekzistuese natyrore
- krijimi i funksioneve të përziera atraktive përgjatë rrugëve kryesore
- mundësia e rritjes së dendësisë banimore
- qasja kryesore nga rrugët e jashtme në lokacion bëhet çdo 100-200m rezulton me eliminimin e kyqjeve të shpeshta nga rrugët kryesore
- krijimi i rrugëve paralele i përshtatet strukturës ekzistuese natyrore
- rrjeti rrugor i brendshëm përcjell kryesisht vijën e parcelës dhe reliefin, kjo rezulton me mundësinë e qasjes për të gjitha parcelat
- krijimi i blloqeve urbane

- dobësit

- mungesa e rrugëve publike—pronës publike
- vështirësia e hapjes dhe zgjerimit të disa traseve rrugore
- jonjëtrajtshmëria e rrjetit të brendshëm rrugor si pasojë e përcjelljes së vijës së parcelës dhe reliefit
- humbja e korridoreve të gjelbra dhe mbyllja e përroskës si pasojë e hapjes së rrugëve për qarkullim
- zvogëlimi i sipërfaqes së institucionit parashkollor të propozuar me PZHU

Harta 33. Skenari final



IV. PLANI RREGULLUES URBAN

4.1 DISPOZITAT E PËRGJITHSHME

4.1.1 EMRI I PLANIT

Emri i planit është “Plani Rregullues Urban i lagjes “Pojatë”.

4.1.2 BAZA LIGJORE PËR PLANIN

Plani Rregullues Urban i lagjes “Pojatë” është i bazuar në:

- Ligjin mbi Planifikimin Hapësinor, nr 2003/14, i miratuar nga Kuvendi i Kosovës me 3 korrik 2003 me rregullativën nr 2003/30 te 10 Shtatorit 2003,
- Ligjin mbi ndërtimin, nr 2004/15, i miratuar nga Kuvendi i Kosovës me 27 Maj 2004 me rregullativen Nr 2004/37 te 14 Tetorit 2004.
- Udhëzimin administrativ për zbatimin e ligjit për planifikim hapësinor mbi elementet themelore të planit rregullues urban, dhe
- Udhëzuesi administrativ mbi procedurën e shqyrtimit publik për Planet Hapësinore dhe Urbanistike 54/2005
- Dosja e tenderit (nr.prok. 624-10-034-221), Aneks 3. Specifikimet teknike të detyrueshme, Detyra projektuese.

4.1.3 ELEMENTET IDENTIFIKUESE TË PLANIT

KUFIRI I PLANIT

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

Veri— ngastrat 832, 830, 857, 871, 822, 820, 874, 875, 1062, 1063, xxxx, xxxx, 1239, 1238, 1256, 1257, 1223, 1221, 1220, 1216, 1215, xxxx, 1219, 1204, 1203, xxxx, 1194, xxxx, 1195;

Jug - Lindje—rruga publike “Brigada 123” (nuk dihet nr. i ngastrës) apo rruga magjistrale “Suharekë” - “Prizren”, ngastra 1211, xxxx, xxxx, xxxx;

Jug — rruga publike “Hajdin Berisha” (nuk dihet nr. i ngastrës) apo rruga regjionale “Suharekë” - “Reshtan”, 1073-1, 1073-2, 1074-2, 1074-3, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1089, 1088, 814, 813, 812-1, 812-2, 812-3, 810, 809, 808, 806, 547, 548, 557;

Perendim—rruga publike “Kenan Halimi” (nuk dihet nr. i ngastrës) apo rruga “Suharekë” - “Peçan”, ngastrat 524, 832.

Vërejtje: Ngastrat e padefinuara janë përshkruar si “xxxx” si pasoj e mungesës së informatave nga Drejtoria për Urbanizëm, Kadastër, Pronë dhe Mjedis pranë KKS.

NGASTRAT KADASTRALE

Me plan janë përfshirë përafërsisht 105 ngastra të cilat janë listuar në tabelën vijuese.

Tabela 4. Lista e ngastrave në kuadër të lagjes

806	807	808	809	810	811	812-1	812-2	812-3	813	814	815	816
817	818	819	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831
832	871	874	875	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	xxxx	xxxx
xxxx	xxxx	1070	1071	1072	1073-1	1073-2	1074-2	1074-3	1075	1076	1077	1078
1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1194	1195
1203	1204	1211	1212-1	1212-2	1212-3	1213	1214	1215	1216	1219	1220	1221
1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235
1236	1237	1238	1239	1256	1257	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx
xxxx												

SIPËRFAQJA E PLANIT

Plani përfshinë sipërfaqen prej 34.82 ha.

Vërejtje: Sipërfaqja e planit ekzistues (31.5 ha) ndryshon me sipërfaqen e planit të propozuar (34.82 ha) për shkak të ndryshimit të kufirit verior.

NDARJA NË TËRËSI HAPËSINORE

Ngastra urbane paraqet njësinë më të vogël të tokës e cila është definuar me rregulla të ndërtimit. Ndarja në tërësi është e paraqitur në pjesën grafike “Ndarja në tërësi hapësinore urbane”.

4.2. STRUKTURA E ZHVILLIMIT HAPËSINOR TË LAGJES POJATË

4.2.1. STRUKTURA E PLANIFIKUAR HAPËSINORE / DESTINIMI I SIPËRFAQEVE

Zona e përfshirë me plan rregullues paraqet një hapësirë me zhvillim të parregullt të strukturës fizike, mbështetur në pozicionimin të rrugëve kryesore të qytetit dhe vendndodhjes së parcelave individuale.

Lagja Pojatë edhe pse e zhvilluar në mënyrë stihike, paraqitet si potencial për zhvillim të mirëfilltë si pasojë e pozitës qendrore që ka dhe dendësisë së ulët të zhvillimit.

Kufizimi i lagjes Pojatë me arteriet kryesore të qytetit ndihmon në definimin e zonës dhe mundësinë e rregullimit të brendshëm.

Në këtë tërësi hapësinore vërehet një paqartësi në karakter dhe në qasje. Si pasoje e pamundësisë së implementimit të planit të vjetër urbanistik, shumë rrugë dhe ndërtesa u zhvilluan në mënyrë stihike, duke degraduar ambientin urban si dhe duke e rrezikuar edhe karakterin e vet qytetit. Kjo zonë, kryesisht karakterizohet me planimetri të çrregullt të rrugëve të brendshme dhe ndërtesa të banimit të ultë individual.

Struktura funksionale dhe hapësinore e propozuar bazohet kryesisht në rritje të dendësisë banimore dhe shumëllojshmërisë së funksioneve të përcjellur me rrjet të rregulluar të rrugëve. Kjo lagje e qytetit po ashtu duhet të plotësohet me përmbajtje të domosdoshme sociale të përcaktuara me PZHU.

Rrjeti i propozuar i qarkullimit duhet të ofrojë një koncept të ri ku lehtësohet qarkullimi motorik, inkurajohet lëvizja e lirë e këmbësorëve, dhe aty ku ekziston mundësia edhe e çiklistëve.

Qëllimet kryesore të zhvillimit janë:

- definimi i qartë i kufirit urban—kufizimi i zonës ndërtimore
- konsolidimi i tokës së ndërtuar, densifikimi dhe ristrukturimi i tokës për përmbajtje të banimit të përzier;
- ristrukturimi i rrjetit të qarkullimit, dhënia e prioritetit për këmbësorë dhe çiklistëve.
- sigurimi i përmbajtjeve sociale (edukimit, shëndetësisë, sportit dhe rekreacionit) për nevoja të qytetarëve;
- krijimi i rrjetit të hapësirave të lira publike duke i shfrytëzuar potencialet ekzistuese dhe krijimi i atyre të reja;
- krijimi i rrjetit të gjelbër brenda zonës dhe lidhja me sipërfaqet e gjelbra jashtë zonës, duke përfshirë edhe ato jashtë qytetit;
- rikonstruktimi dhe rigjenerimi i zonave banimore; plotësimi me hapësira dhe përmbajtje të nevojshme përcjellëse;

Sipërfaqet në kuadër të zonës së përfshirë me plan rregullues janë të kategorizuara në sipërfaqe për ndërtim, sipërfaqe të lira dhe sipërfaqe për transport. Sipërfaqja e ndërtuar përfshinë një sipërfaqe prej 25.23 ha, sipërfaqe të pa ndërtuar apo hapësirave të lira kemi 4.16 ha, ndërsa sipërfaqja e transportit përfshinë një sipërfaqe prej 5.43 ha.

Sipërfaqja e planifikuar për ndërtim përbënë 72.46 % të gjithë zonës së përcaktuar me plan rregullues urban, e cila kryesisht është e destinuar për funksione të banimit të përzier me sipërfaqe 13.66 ha, përkatësisht ~54 % të sipërfaqes së ndërtuar, dhe sipërfaqet e dedikuara me përmbajtje mikse qendrore që përfshijnë një sipërfaqe prej 9.6 ha, apo 38 % të sipërfaqes së ndërtuar. Zona qendrore e përzier do të ketë funksione të banimit të përzier, biznesit, hotelërisë, funksione publike, etj.

Me qëllim të krijimit të një zone sa më aktive qendrore është propozuar që përgjatë rrugëve kryesore funksioni i banimit dhe afarizmit të jetë sa më i përzier dhe të zhvillohet në lartësi.

Funksionet publike si institucionet sociale të përcaktuara me PZHU si Qendra Kryesore e Mjekësisë Familjare dhe Institucion parashkollor (çerdhe / kopsht), do të kenë sipërfaqe prej ~2 ha (7.8 %) të sipërfaqes së ndërtuar. Vendndodhja e këtyre institucioneve të përcaktuara me PZHU ka ndryshuar si pasojë e mundësisë së pronës publike.

Duke marrë parasysh dominimin e pronësisë private, hapësirat e lira publike nuk paraqesin ndonjë rritje të theksuar në pjesën e brendshme të zonës, e vetmja hapësirë që do ta rrisë dukshëm hapësirën e lirë publike është hapësira për park dhe rekreim në veri të lokacionit. Andaj, sipërfaqja e lirë do të përfshijë një sipërfaqe prej 4.16 ha (11.95 %) të zonës së përcaktuar me plan rregullues urban.

Hapësira e sugjeruar për park dhe rekreim në hapësirën e gjelbër ekzistuese ndodhet jashtë zonës së ndërtuar. Kjo hapësirë mund të shërbejë si hapësirë publike në shërbim të qytetit. Në kuadër të këtyre hapësirave mund të zhvillohen edhe hapësira për sport.

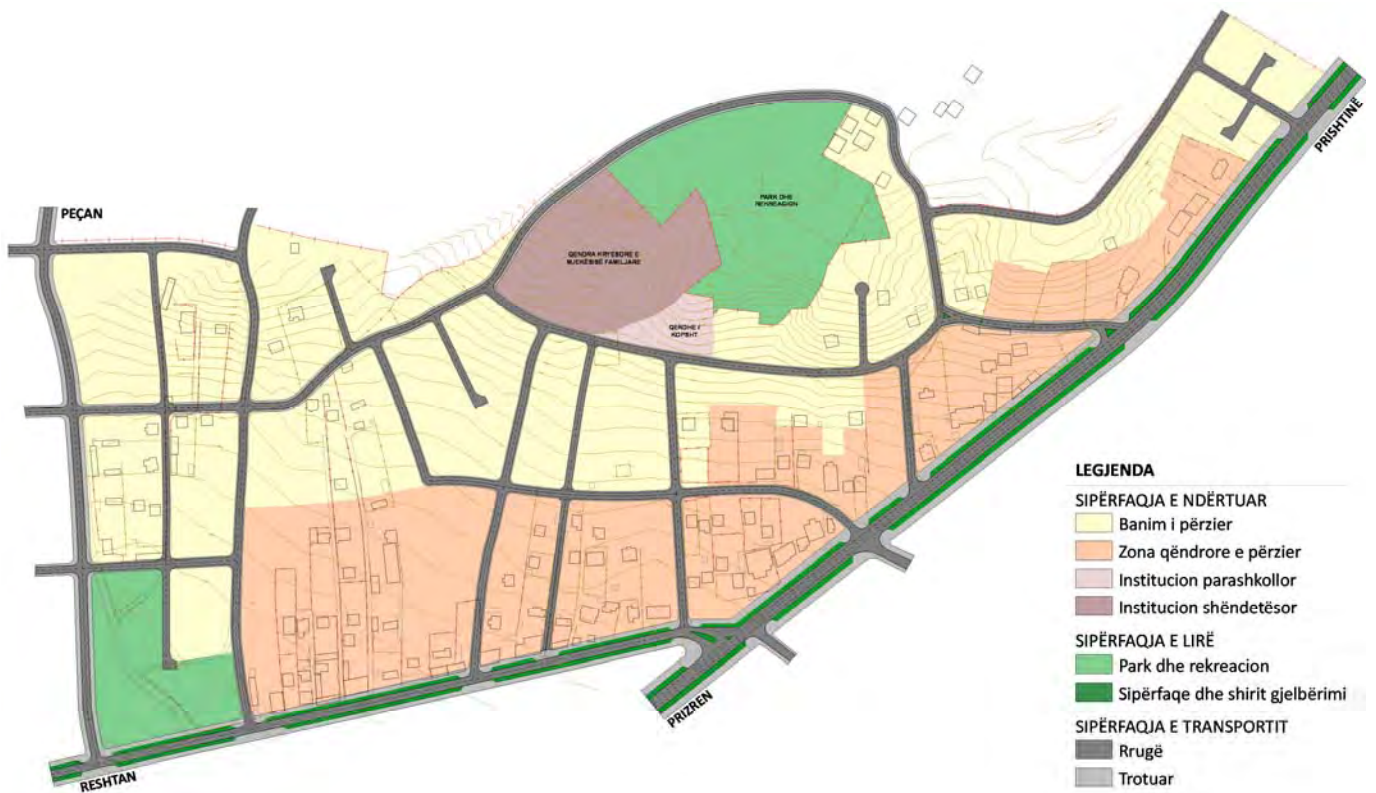
Në kuadër të shiritave të gjelbërimit përfshihet një brez i ngushtë që kalon përgjatë lagjes dhe shiritat e gjelbërimit përgjatë rrugëve kryesore kufizuese. Sipërfaqja e gjelbër në pjesën veriore të lagjes lidhet me brezin e ngushtë e përcjellur me përroskë.

Duhet të ceket se hapësirat e lira private brenda sipërfaqeve të ndërtuar nuk janë të paraqitura grafikisht, andaj edhe nuk janë të llogaritura në kuadër të sipërfaqeve të lira.

Tabela 5. Të dhëna për destinimin e sipërfaqeve të propozuara

	Destinimi i sipërfaqeve	Sipërfaqja e propozuar (ha)	Sipërfaqja e propozuar %	Sipërfaqja e propozuar % për çdo sipërfaqe
Sipërfaqja e ndërtuar	Banim i përzier	13.66	39.23	54.14
	Zona qendrore mikse	9.61	27.60	38.09
	Institucion parashkollor	0.30	0.86	1.19
	Institucion shëndetsor	1.66	4.77	6.58
	Total	25.23	72.46	100.00
Sipërfaqja e lirë	Park dhe rekreim	3.80	10.91	91.35
	Shirit gjelbërimi	0.36	1.03	8.65
	Total	4.16	11.95	100.00
Sipërfaqja e transportit	Rrugë	3.56	10.22	65.56
	Trotuar	1.87	5.37	34.44
	Total	5.43	15.59	100.00
	TOTAL	34.82	100.00	

Harta 34. Destinimi i propozuar i sipërfaqeve



Sipërfaqet e qarkullimit përfshijnë 5.43 ha (15.6 %). Me zhvillimin e sistemit rrugor sipërfaqja e transportit do të rritet dukshëm në raport me atë ekzistues. Përveç rrugëve për qarkullim të automjeteve janë të obliguara edhe shtigjet për qarkullim të këmbësorëve. Në rrugët e ashtuquajtura shumëfunktionale të drejt qarkullimi kanë këmbësorët, biçiklistët dhe automjetet. Në këto hapësira janë të lejuara loja e fëmijëve dhe parkimi i automjeteve.

Sipërfaqja e veçantë ekzistuese e definuar si varreza (0.94 ha), pas dislocimit në periferi të qytetit do të ketë mundësinë e lirit të tokës për përmbajtje të parkut (1.23 ha).

Me lirim të hapësirës së varrezave do të mundësohet krijimi drejtvizor i rrugës “Kenan Halimi”.

4.2.2. NDARJA NË TËRËSI URBANE

Për funksionim më efikas dhe rregullim më të lehtë të lagjes është e domosdoshme ndarja e saj në tërësi më të vogla hapësinore. Blloku është njësi më e vogël hapësinore dhe ajo 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. Pamundësia e ndarjes në tërësi më të vogla hapësinore si pasoj e gjendjes ekzistuese ka rezultuar me sipërfaqe jo të barabarta të blloqeve urbane .

Në hartën e mëposhtme janë të paraqitura 17 blloqe urbane të emëruara sipas alfabetit. Ky emërtim është i përkohshëm deri sa të bëhet sistematizimi zyrtar i tërësive hapësinore.

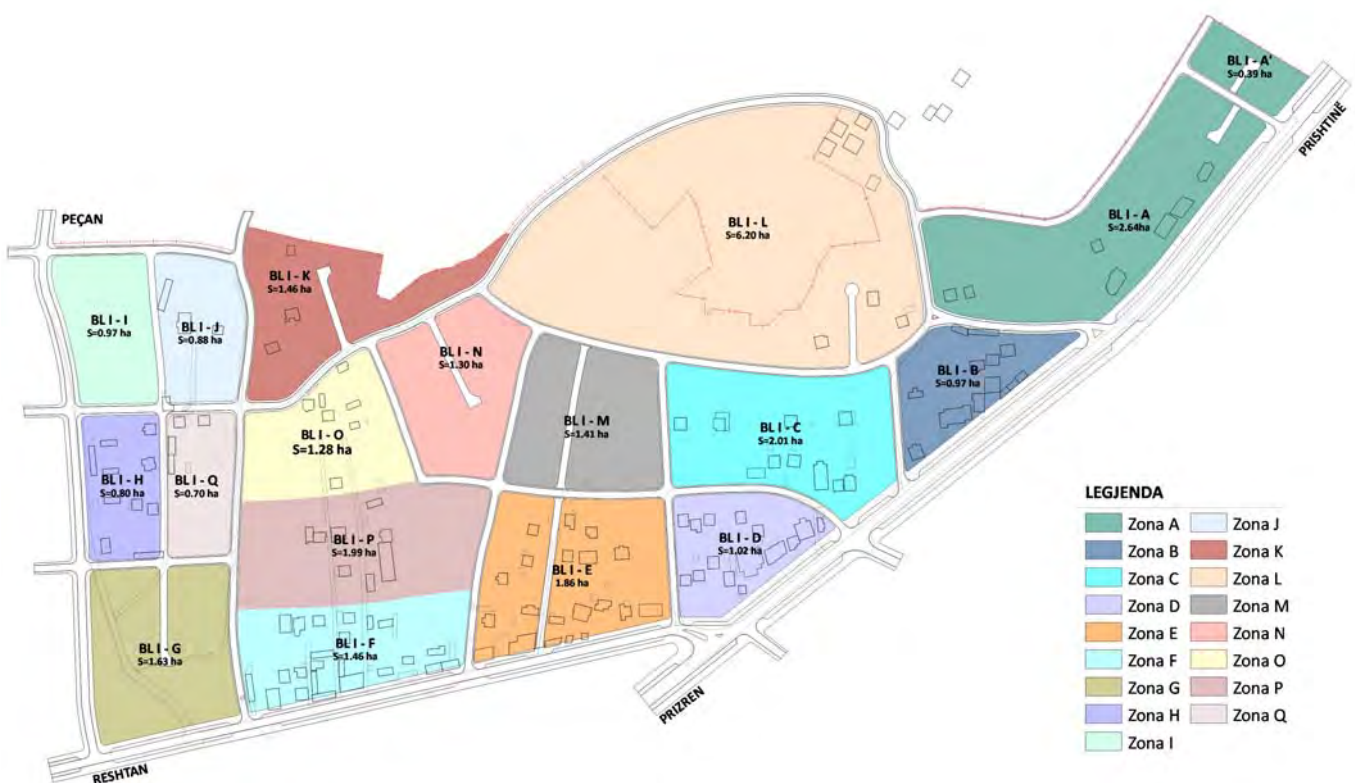
Ndarja e tërë zonës në blloqe urbane ndihmon në menaxhimin, zhvillimin dhe orientimin më të lehtë të zonës së qendrës.

Ndarja në tërësi urbane përveç rrugëve perimetrike bazohet edhe në parcelat e mëdha dhe të ngushtë të një familjeje të cilat mund të organizohen si blloqe apo mahalla të veçuara të një familjeje apo më së shumti tri familjeje. Këto parcela të mëdha riparcelizohen në parcela më të vogla duke krijuara kështu njësinë më të vogël hapësinore.

Kjo mënyrë e organizimit të tërësive urbane kushtëzohet nga gjendja faktike.

Blloku “K” nuk kufizohet me rrugë perimetrike si pasoj e kufizimit të tokës ndërtimore, derisa blloku “L” edhe pse ndahet përgjysmë nga kufiri i tokës ndërtimore kufizohet me rrugë perimetrike si pasoj e rrugës ekzistuese.

Harta 35. Ndarja në tërësi urbane



4.3 PLANI I RREGULLIMIT

4.3.1. RRJETI RRUGOR

Rrjeti ekzistues rrugor i përbërë prej rrugëve me planimetri të çrregullt dhe gjerësi shumë të vogël paraqet veçoritë kryesore të strukturës hapësinore bazike të qendrës së qytetit. Bazuar në rrethanat dhe tendencat aktuale, zhvillimi i gjithmbarshëm i qendrës së qytetit do të vështirësohet edhe më shumë nëse nuk krijohet një rrjet funksional i cili do të mundësojë rritjen e dendësisë urbane. Duke marrë parasysh profilet jo standarde të rrugëve ekzistuese ku shumica e rrugëve të brendshme nuk kanë as shtigje për këmbësorë është e pamundur të krijohet një mjedis i shëndoshë dhe i sigurt për banim.

Gjatë trajtimit të rrjetit rrugor synohet:

- ruajtja e trasesë ekzistuese të rrugëve
- propozimi i traseve të reja rrugore me qëllim të krijimit të blloqeve urbane të cilat kontribuojnë në qasje më të lehtë /depërtueshmëri brenda në lagje nga rrugët rrethuese të lokacionit
- zgjerimi i rrugëve me vështirësi të lëvizjes dhe qasjes
- krijimi i aksit rrugor përgjatë vijave të parcelës me qëllim të shpronësimit të barabartë për të dy anët e ngastrave
- qasje rrugore për të gjitha ngastrat

Propozimi i traseve të reja rrugore është një nga prioritetet kryesore me qëllim të krijimit të një sistemi të mirëfilltë të qarkullimit dhe sigurimit të qasjes për të gjitha ngastrat.

Krijimi i rrugëve të reja me qëllim të përmbledhjes së lagjes dhe krijimit të blloqeve perimetrike do të ndihmojë në përmbylljen dhe strukturimin e rrjetit rrugor.

Me Plan Zhvillimor Urban është përcaktuar kategorizimi i rrugëve në nivel të qytetit ku hyjnë edhe rrugët që e kufizojnë lagjen e Pojatës - rruga kryesore primare (rruga “Brigada 123”), rruga kryesore (rruga “Hajdin Berisha”) dhe rruga Suharekë-Peçan (rruga “Kenan Halimi”) e kategorizuar si rrugë përmbledhëse.

Kategorizimi i rrugëve urbane është ndarë në:

- Rrugë kryesore primare—(rrugë magjistrale)
- Rrugë kryesore—(rrugë regjionale)
- Rrugë përmbledhëse dhe
- Rrugë lokale
- Rrugë për qasje—shumëfunktionale

Rrjetit rrugor i lagjes Pojatë sipas PZHU-së kryesisht është ekstraktuar nga Plani i vjetër Detal Urbanistik, duke u përshtatur me gjendjen e rrugëve ekzistuese.

Ndryshimi i sistemit të brendshëm rrugor si pasojë e hulumtimeve dhe takimeve të njëpasnjëshme me qytetar ka rezultuar edhe me ndryshimin e kategorizimit të rrugëve të brendshme (shih kapitullin 3.2 Skenarët e Zhvillimit).

Rrugët e brendshme kanë këtë hierarki të zhvillimit: rrugë përmbledhëse, rrugë lokale dhe rrugë për qasje-shumëfunktionale (shih hartën 36. kategorizimi i rrugëve).

Sipas standardeve ndërkombëtare rrugët përmbledhëse, të cilat përfshihen në zonën e përcaktuar me PRRU, duhet të kenë mbulueshmëri të përmbledhjes nga 0.4 deri 0.8 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 në blloqet me funksion të biznesit.

(burimi: “Planning and Urban Design Standards” American Planning Association, John Wiley and Sons, 2006)

Harta 36. Kategorizimi i rrugëve



Rruga kryesore primare (rruga “Brigada 123”) e cila aktualisht është në zgjerim e sipër do të ketë një gjerësi prej 20m deri në 22m, katër shiritore në segmentin prej udhëkryqit të rrugës Suharekë-Reshtan deri te udhëkryqi i rrugës Suharekë-Reçan pastaj ngushtohet në tre shiritore në vazhdim të daljes nga qyteti (20m).

Kjo rrugë me PZHU është përcaktuar të arrijë një gjerësi deri në 32m e cila do të përmbajë katër shirita për automjete (4x3.5m), shirit gjelbërimi (2x3m) dhe shtigje për këmbësor (2x4m). Duke marr parasysh pamundësinë e zgjerimit të rrugës kryesore, aktualisht është realizuar profili prej 20-22m me mundësi që në të ardhmen të arrihet largësia apo gjerësia e dëshiruar me zgjerimin e rrugës në distancë të caktuar.

Shtigjet e këmbësorëve në të dy anët e rrugëve është paraparë të jenë 4m mirëpo janë realizuar vetëm 3m, edhe shiriti i gjelbërimit është paraparë të jetë 3m derisa është realizuar 2m.

Rruga kryesore (rruga “Hajdin Berisha”) me PZHU është përcaktuar të arrijë një gjerësi deri në 21m e cila do të përmbajë dy shirita për automjete (2x3.5m), shirit gjelbërimi (2x3m) dhe shtigje për këmbësor (2x4m).

Rruga lokale “Kenan Halimi” (rruga Suharekë-Peçan) do të jetë pjesë e rrugës përmbledhëse të përcaktuar me PZHU e cila ka një profil të përcaktuar prej 15m me dy shirita për automjete (2x3.5m) dhe shtigje për këmbësor (2x4.0m).

Rrugët e brendshme do të kenë profile më të ngushta në raport me profilet e përcaktuara me PZHU si pasoj e mospajtitimit të qytetarëve dhe mungesës së rrugëve publike. Gjerësia e rrugëve të brendshme do të sillet prej 6m deri në 10m. Largësia e dëshiruar në mes të ndërtesave do të arrihet më vijë ndërtimore.

Harta 37. Rrjeti rrugor i propozuar



Figura 1. Rruga përmbledhëse “Kenan Halimi” Prerja 2—2

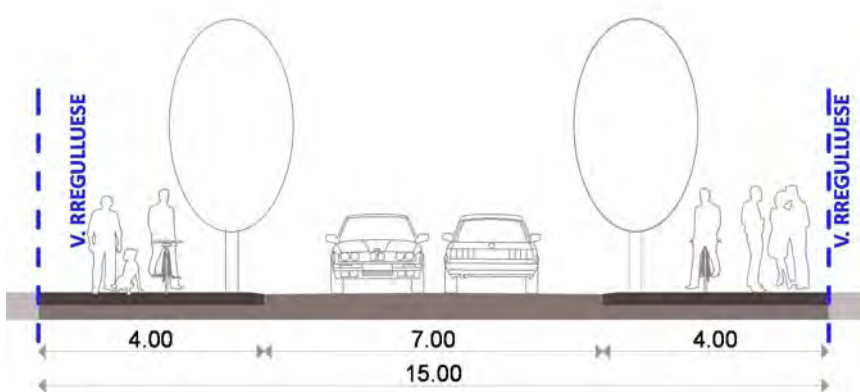


Tabela 6. Profili i rrugës përmbledhëse

RRUGË PËRMBLEDHËSE (10 - 15 m)	
shiriti rrugor	2 x (3.0) 3.5 m
shtegu për këmbësor	2.0 - 4.0 m
shiriti i gjelbër	1.0 m
kamion me rimorkio	nuk lejohet
shpejtësia e lejuar	max 30-40 km/h

Në të ardhmen, me zhvillimin e sistemit të brendshëm rrugor do të mundësohet edhe emërtimi zyrtar i rrugëve.

Rruga e lakuar e cila kufizon lagjen në veri është rrugë e pashtruar e hapur nga vet banorët e cila do të ketë karakter të rrugës përmbledhëse të lagjes. Gjerësia e domosdoshme për profil të rrugës përmbledhëse të lagjes duhet të jetë min10m dhe duhet të përmbajnë dy shiritat për automjete (2x3.0m) dhe shtigje për këmbësor (2 x 2.0 m), shih fig. 1.

Rrugët të cilat do të kenë karakter të rrugëve lokale janë të gjitha rrugët me profil 8.4 m të cilat do të përmbajnë dy shiritat për automjete (2x3.0m) dhe shtigje për këmbësor 2x1.2m, shih fig. 2.

Figura 2. Rruga lokale Prerja 3—3

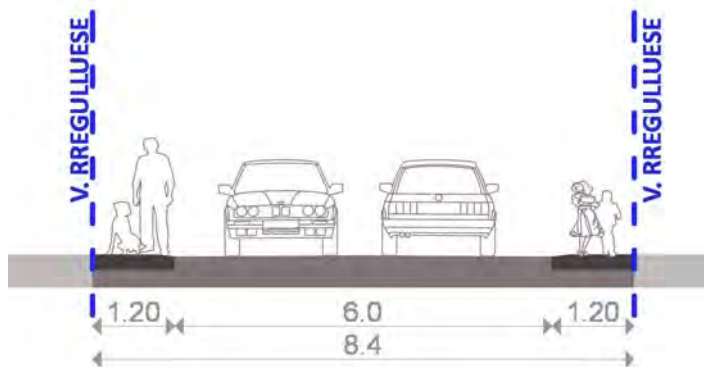


Tabela 7. Profili i rrugës lokale

RRUGË LOKALE (8.4 m)	
shiriti rrugor	2 x 3.0 m
shtegu për këmbësor	1.2 m
kamion, autobus, kamion me rimorkio	nuk lejohet
shpejtësia e lejuar	max 30 km/h

Figura 3. Rruga për qasje - shumëfunktionale Prerja 4—4

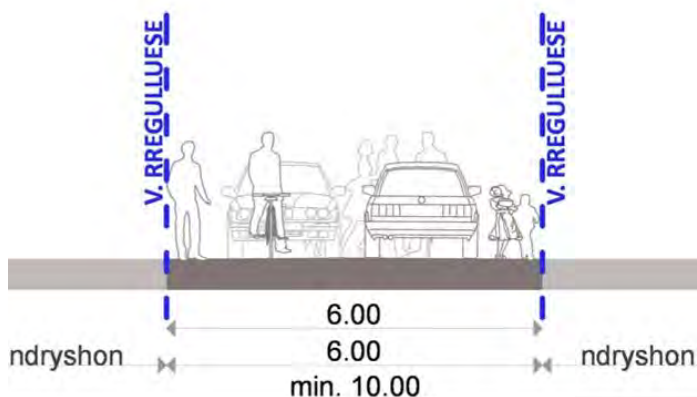


Foto 31. Rrugë banimore shumëfunktionale



Bazuar në gjendjen aktuale të rrugëve dhe kërkesat e banorëve është përvetësuar një kategori tjetër e rrugëve lokale me profil të ngushtë prej 6 m. Rruga për qasje / shumëfunktionale me theks të veçantë shërben për qarkullim të këmbësorëve pastaj për qasje të automjeteve në pronat e tyre. Këto rrugë shumëfunktionale mund të shërbejnë edhe për lojë të fëmijëve dhe parkim të automjeteve, shih fig. 3 dhe foto. 31.



Këto rrugë të ashtuquajtura shumëfunktionale preferohet të arrijnë një gjerësi minimale prej 6m dhe shpejtësi të lejuar të automjeteve maksimum 20 km/h.

Rrugët shumëfunktionale në bllok urban duhet të kenë distancë minimale çdo 50 m nga rruga përmbledhëse, ndërsa nga rruga lokale minimum çdo 40 m.

Rrugët automobilistike për qasje-shumëfunktionale në përmbajtjet e banimit duhet të jenë të gjerësisë dhe gjatësisë së përshtatshme (gjerësi min. 6.0 m dhe gjatësi max. 160m), me qëllim të qarkullimit të automjeteve pa e bllokuar lëvizjen e këmbësorëve.

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 MTPT apo Kuvendi Komunal, 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 lokale maksimum 30 km/h.

Qarkullimi i automjeteve urbane

Ndalohe lëvizja e mjeteve të rënda mbi 5 t, si dhe autobusëve në rrugët lokale dhe rrugët për qasje. Këto automjete kanë të drejtë qarkullimi vetëm në rrugët kryesore primare, rrugët kryesore dhe rrugët përmbledhëse.

Lejohet qarkullimi i kamionëve të lehtë për qëllime të furnizimit në rrugë përmbledhëse dhe në rrugë lokale. Po ashtu lejohet qarkullimi i autobusëve në rrugët kryesore dhe përmbledhëse (shih hartën 36: Kategorizimi i rrugëve).

Orientimi i trafikut

Me sinjalizimin adekuat 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 më të lehtë.

Transporti publik

Transporti publik është i organizuar vetëm në mes vendbanimeve të komunës dhe lidhjeve ndër-urbane 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 janë te IKG “Ballkani” dhe në Shirokë.

Plani Zhvillimor Urban ka përcaktuar linjat e transportit publik në nivel të qytetit.

Linja e transportit publik urban brenda qendrës së qytetit propozohet të kalojë nëpër arteriet kryesore. Duhet të mundësohet vendosja e pikave të ndaljes pranë hapësirave më aktive dhe me dendësi më të

Figura 4. Llojet e automjeteve urbane

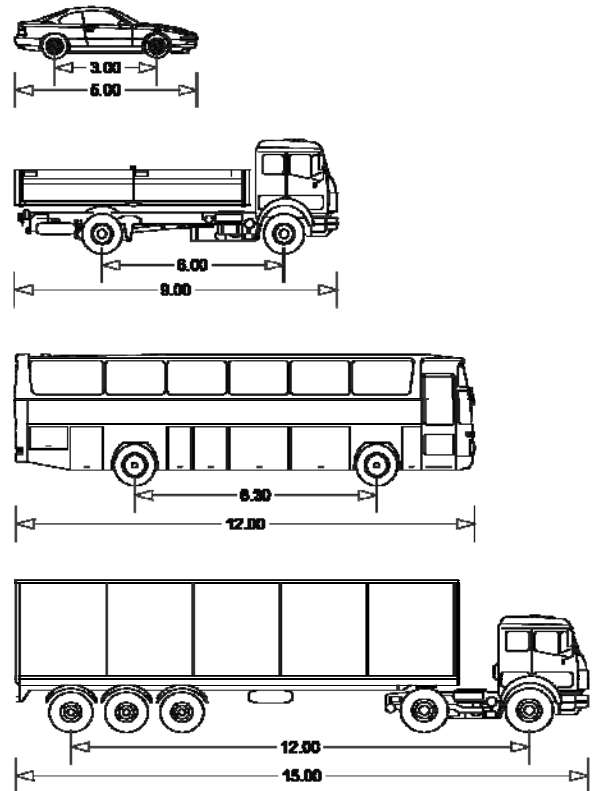


Tabela 8. Qarkullimi i automjeteve urbane

Automobil			
Kamion			
Autobus			
Kamion me rimorkio			
	RRUGË KRYESORE	RRUGË PËRMBLEDHËSE	RRUGË LOKALE

Burimi: Planning and Urban Design Standards, APA, Jon Wiley & Sons, 2006

madhe banimore.

Qarkullimi duhet të sigurohet në të dy shiritat e rrugës, ndërsa koha e arritjes së autobusit në stacionet duhet të caktohet pas një analize më detale për nevoja të qarkullimit me transport publik. Distanca e qasjes në transport publik duhet të jetë 400 m deri 600 m.

Stacionet e propozuara të transportit publik, përveç stacionit kryesor të autobusëve, do të duhej të vendosen në atë mënyrë që të mbulojnë distancën e ecjes rreth 5 min për secilin banorë. Andaj mbulueshmëria e lëvizjes shtëpi—pika të ndaljes së autobusëve duhet të jetë 400 m distancë. Në hartën 38 të ekstraktuar nga PZHU është përcaktuar mbulueshmëria dhe vendosja e pikave të ndaljes së autobusëve në qendër të qytetit, mbulueshmëria e se cilës përmbledh edhe lagjen “Pojatë”.

Shtigjet për këmbësorë dhe çiklistë

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

Lëvizja e këmbësorëve në rrugët e brendshme të lagjes “Pojatë” në përgjithësi konsiderohet jo e sigurt pasi që në këto rrugë nuk ekzistojnë shtigjet për këmbësor. Përgjatë rrugëve përmbledhëse trotualet duhet të arrijnë gjerësi prej 2 m në të dy anët, ndërsa nëpër rrugë lokale trotualet duhet të jenë min. 2 x 1.2 m. Në rrugët për qasje apo rrugët e ashtuquajtura shumëfunktionale lëvizja e këmbësor është e favorizuar përgjatë gjithë hapësirës së rrugës, pasi që shpejtësia e automjeteve në këto rrugë është e kufizuar në 20 km/h.

Me Plan Rregullues Urban duhet të parashihet përmirësimi apo zgjerimi i hapësirave për lëvizjen e këmbësorëve të rrugës kryesore “Kenan Halimi”, derisa rruga kryesore primare “Brigada 123” është në zgjerim e sipër. Në mes të shtegut për këmbësor dhe shiritit rrugor duhet të ekzistoj barriera e gjelbërimit.

Në udhëkryqet ku trajektorja e lëvizjes së këmbësorëve pritet 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 në vendkalimet e këmbësorëve duhet të jenë të dukshme ditën të mos kenë pengesa vizuale, 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 papërshtatshëm të lagjes “Pojata” janë paraparë shtigjet për çiklist vetëm nëpër rrugët kufizuese të lagjes dhe atë në kuadër të shtigjeve për këmbësor.

Shtigjet e çiklistëve duhet të jenë në të njëjtin nivel me shtigjet për këmbësor mirëpo dallimi në mes të këtyre shiritave mund të krijohet me materializim tjetër apo ngjyrosje të shtegut të çiklistëve.

Parkimi

Mënyra se si është i rregulluar parkimi i automjeteve ka rëndësi fundamentale në kualitetin e hapësirës ku jetohej dhe punohet.

Aktualisht pjesa më e madhe e banorëve të lagjes përdorin parkingjet individuale në pronat e tyre. Mirëpo në të ardhmen në sipërfaqet ku është paraparë funksioni i banimit të përzier duhet të sigurohen parkingjet për banorët e saj, për punëtorët e hapësirave afariste por gjithashtu edhe për shfrytëzues të përkohshëm. Edhe pranë ndërtesave administrative, publike, sociale dhe kulturore

Harta 38. Transporti publik—ekstrakt nga PZHU



duhet të sigurohet numri i parkingjeve të nevojshme (shih tabelën 9).

Tabela 9. Kapacitetet e parkimit në raport me përmbajtjet

banim	1 vend parkim / njësi banimi
institucione shëndetësore	1 vend parkim / 30m ² sipërfaqe neto
inst publike, inst. arsimore	2 vend parkime / 100m ² sipërfaqe neto
çerdhe	1 vend parkim / 20 fëmijë
afarizëm /zyre	1 vend parkim / 30m ² sipërfaqe neto
ndërtesa fleksibile	3-5 vend parkime / 100m ² sipërfaqe neto

Për të krijuar një qendër më atraktive nuk duhet lejuar që automjetet të dominojnë hapësirën ose të bezdisin këmbësorët. Sidomos në rrugët kryesore aktive është mirë që të mos pengohen nga komunikacioni i qetë.

Vendi më i mirë për parkim është në oborre të pasme të sigurta, me mbikëqyrje të mirë. Duhet të mënjanohet parkimi në pjesët ballore të ndërtesave. Kjo ndërpre në përjetimin e fasadës apo vitrinës, kufizon vëzhgimin joformal, dhe në përgjithësi është e shëmtuar.

Për shkak të mungesës së hapësirave të lira publike secila parcelë duhet të siguroj vend-parkingje të duhura për zhvillimin e veprimtarisë së caktuar. Parkingjet mund të jenë në sipërfaqe të hapura apo të mbyllura në parkingje nëntokësore.

4.3.2 MJEDISI I NDËRTUAR

Me definimin e blloqeve në lagjen e Pojatës mundësohet krijimi i një baze të mirëfilltë për zhvillimin e strukturës së ndërtuar. Po ashtu edhe me rregullimin dhe plotësimin e sistemit të qarkullimit përveç krijimit të një sistemi efikas të qarkullimit ajo do të ndihmonte në kufizimin e vet lagjes së Pojatës.

Bazuar në destinimin e propozuar të strukturës së ndërtuar përqindja më e madhe e sipërfaqes përbënë banimin ku përfshinë 39.23 % të sipërfaqes totale të ndërtuar (~13 ha), përkatësisht 54.14 % të zonës së përfshirë më plan rregullues.

Institucionet sociale do të përmbajnë një sipërfaqe prej 1.69 ha, ku Qendra Kryesore e Mjekësisë Familjare do të ketë një sipërfaqe prej 16.6 ari ndërsa institucioni parashkollor 3.0 ari. Meqë këto përmbajtje janë të parapara me PZHU ato janë vendosur në lokacione të ndryshme dhe sipërfaqe përafërsisht të ngjashme.

Funksioni i afarizmit me zhvillimin e banimit të mesëm shumë-banesor ka potencial të rritet, po ashtu ajo mund të zhvillohet si e veçantë në kuadër të hapësirës së përcaktuar si zonë mikse.

BANIMI

Banimit paraqet një ndër funksionet kryesore në zonën e përcaktuar me plan rregullues, andaj banimit funksional dhe cilësor do të jetë thelbësor për funksionimin e lagjes dhe përmbajtjeve publike në nivel të saj apo të qytetit në përgjithësi.

Duke qenë shfrytëzuesi më i madh i hapësirës dhe aktiviteti themelor i lagjes Pojatë, banimit ndikon në rrjedhën e zhvillimit të gjithmbarshëm të shoqërisë dhe është komponentë e rëndësishme e zhvillimit ekonomik-social, përkatësisht standardit jetësor të qytetarëve në përgjithësi.

Në këtë kontekst qëllimet kryesore janë:

- Sigurimi i strehimit për të gjithë banorët e lagjes;
- Planifikimi i hapësirave të reja për banim të përzier me dendësi më të madhe sidomos përgjatë rrugëve kryesore;
- Regjenerimi i hapësirave ekzistuese të banimit ekzistuese përmes revitalizimit urban, regjenerimit të blloqeve përmes hartimit të planeve detale urb-arkitektonike;
- Krijimi i zonave të reja banimore në hapësirat e lira;
- Ndërtimi i ndërtesave të reja shumë-banesore me hapësira shtesë për afarizëm ose përmbajtje tjera të nevojshme;
- Përparimi i kushteve të banimit që nënkupton sigurimin e institucioneve themelore arsimore dhe shëndetësore.
- Përparimi i jetës sociale të banorëve të lagjes së Pojatës, përmes planifikimit të hapësirave të lira, të gjelbëruara, të lojës për fëmijë, fushave të sportit, etj
- Përparimi i kushteve të banimit që nënkupton qasje të lehtë nga 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

Kërkesat aktuale për banim në lagjen e Pojatës nuk dihen pasi që nuk kemi të dhëna / hulumtime mbi trendet e zhvillimit të banimit në qytet. Këto kërkesa duhet të balancohen ashtu që të mos degradojnë mjedisin. Për shkak të rëndësisë dhe pozicionimit të lagjes së Pojatës është paraparë që zhvillimi i banimit të orientohet në rritjen e dendësisë dhe llojllojshmërisë së funksioneve

—krijimin e zonave të përziera qendrore.

Sipas parashikimeve të PZHU-së supozohet së qyteti i Suharekës me përafërsisht 12 500 banorë do të ketë rritje për 1.6% çdo vit, që do të thotë që gjer me vitin 2017 do të ketë rritje për afërsisht 2500 banor, ku do të arrihet një numër i përgjithshëm prej 15 000 banorëve.

Nga ky parashikim i PZHU-së mund të supozojmë se në lagjen e Pojatës gjatë 15 vjeçarit të ardhshëm, numri i banorëve 435 mund të arrijë deri në 540 banorë, rritje për ~ 105 banor.

Mirëpo, nëse bazohemi në zhvillimin e tërësishëm të zonës me dendësinë e përcaktuar, pavarësisht nga periudha kohore, atëherë numri total i banorëve do të jetë 7500.

Sigurimi i strehimit për të gjithë banorët bazohet në normat e domosdoshme ku duhet të sigurohet hapësirë banimi me 25 m² bruto / 18 m² neto për person. Mirëpo, nëse shumëzohet me numër mesatar të anëtarëve të familjes 6 persona në njësi banimi atëherë dendësia e përcaktuar do të shkojë nga 10 njësi/banimi për ha deri në 200 njësi/ banimi për ha.

Lloji i banimit

Në zonën e përcaktuar me PRRU dominon banimi i ulët i cili në pjesën më të madhe përbëhet prej shtëpive të veçanta individuale. Kjo sipërfaqe arrin deri në 8.02 ha dhe përbënë 25.45% të sipërfaqes së ndërtuar ndërsa 78.41% të sipërfaqes së përgjithshme.

Në suaza të Planit Zhvillimor Urban planifikohet që raporti në mes të banimit të ulët dhe të mesëm të zbutet në 70% me 30%, pasi që banimi i ulët dominon të gjithë qytetin me 93%.

Edhe në lagjen Pojatë sipërfaqja e destinuar për banim të ulët paraqet pjesën më të madhe të sipërfaqes së lokacionit. Në sipërfaqet përgjatë rrugëve kryesore banimi propozohet të jetë shumë-banesor i përzier, ndërsa pjesët e brendshme mbesin për banim më të ulët (shih hartën 39. Lloji i propozuar i banimit).

Banimi varësisht prej pozitës së lokacionit ndahet në banim individual të ulët, banim shumë-banesor të ulët dhe banim shumë-banesor të mesëm.

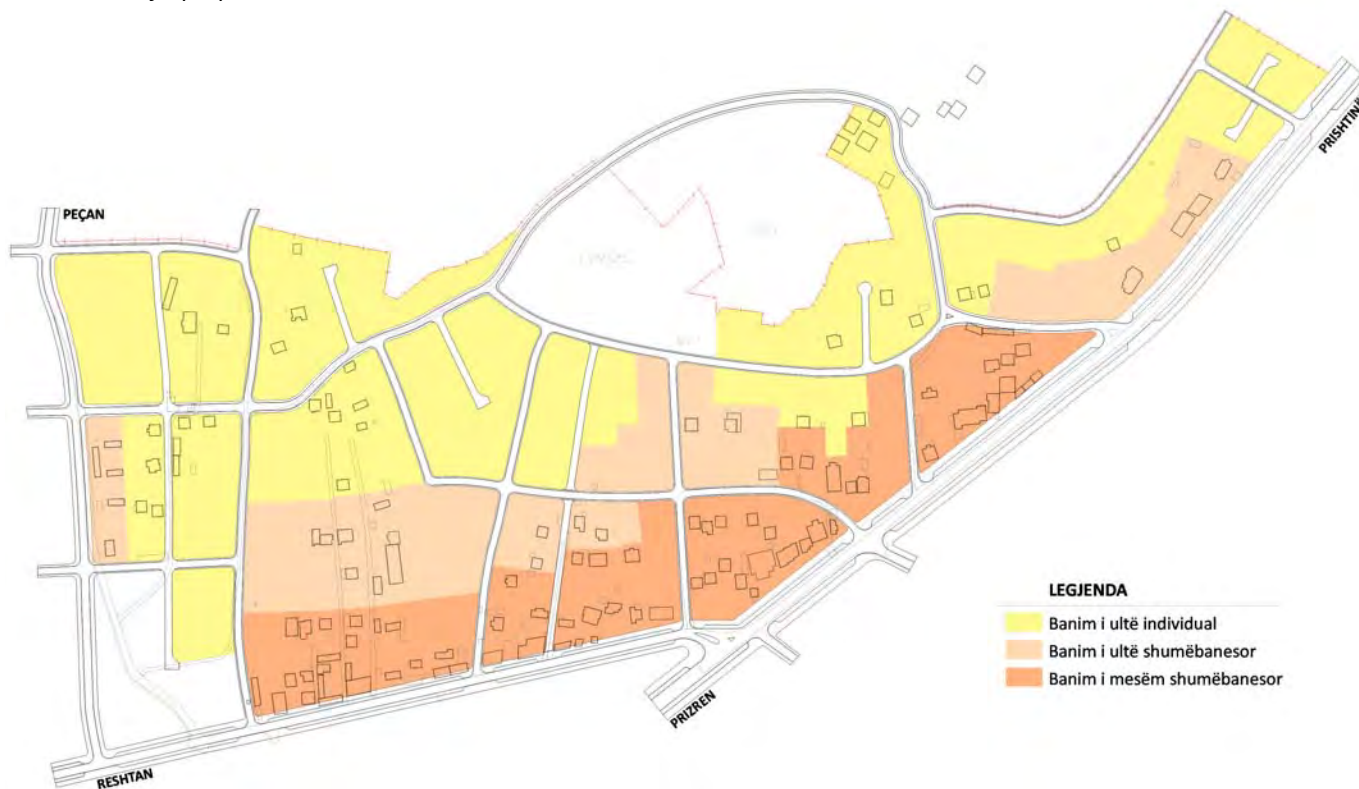
1. *Banimit individual i ulët* mund të përfshijë banimin individual të veçantë dhe banimin individual të ngjitur. Këto ndërtesa karakterizohen me një njësi banimore pra shërbejnë vetëm për një familje (6 anëtarë mesatarja) dhe lartësia e tyre shkon prej 2 - 3 etazhe. Këto ndërtesa mund të kenë parkim brenda strukturës apo në të hapur.
2. *Banimit shumë-banesor 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 bërthamë të përbashkët (komunikim vertikal). Këto ndërtesa mund të kenë parkim brenda strukturës apo në të hapur.
3. *Banimit shumë-banesor i mesëm* i ka njësitë banimore të ngjitura si në horizontale ashtu edhe në vertikale. Lartësia e tyre shkon prej 5 deri në 8 etazhe me bërthamë të përbashkët (komunikim vertikal). Këto ndërtesa mund të kenë parkim brenda strukturës apo në të hapur.

Në kuadër të sipërfaqeve të banimit parashihen edhe përmbajtje përcjellëse, ku bën pjesë edhe afarizmi. Përmbajtjet tjera përcjellëse si garazhet, shtëpizat e kopshtit, lulishtet dhe të ngjashme janë të lejuara vetëm në kuadër të banimit individual.

Varësisht prej kërkesës dhe mundësive, përmbajtjet afariste mund të zhvillohen në përdhes apo kate, mirëpo preferohet të mos tejkalojë 25 % të sipërfaqes së zhvilluar. Është e domosdoshme që këto përmbajtje afariste të mos e pengojnë banimin në kuptim të shfrytëzimit të hapësirave, emetimit të zhurmës, ndotjes etj.

Me qëllim të shfrytëzimit sa më racional të tokës inkurajohet banimi shumë-banesor, sidomos përgjatë

Harta 39. Lloji i propozuar i banimit



arterieve kryesore të qyteti. Andaj te banimi individual raporti i sipërfaqes së ndërtuar dhe sipërfaqes së lirë është 30% - 70% deri sa banimi shumë-banesor me etazhitet të ultë dhe të mesëm avancohet me raport 40% - 50% për shputë të ndërtimit varësisht prej pozitës së lokacionit.

Lloji dhe madhësitë e njërive banesore do të varen nga kërkesat në treg. Mirëpo, duke e pasur parasysh mesataren prej 6 anëtarë/ familje, më së tepërmi do të ketë nevojë për banesa 3-4 dhomëshe. Sipërfaqja mesatare neto e banimit duhet të jetë 18m² për person.

Burimi: “Visestambene Zgrade”, Grozdan Knezevic, Zagreb 1984.

Tabela 10. Vlerësimi i llojeve të banimit dhe parametrave tjerë sipas standardeve ndërkombëtare

LLOJI I BANIMIT	SIPËRFAQJA E PARCELËS (m ²)	DENDËSIA BANIMORE (NjB / HA)	LARTËSIA	PARKIMI
Banim individual i veçantë	350—500m ²	10—25 njësi banimi / ha	2—3 etazhe	garazhë anësore ose nën nivel të ndërtesës
Banim individual i ngjitur	200—350m ²	25—75 njësi banimi / ha	2—3 etazhe	pas ndërtesës ose nën nivel të ndërtesës
Banim shumëbanesor i ulët	1800—16000m ²	50—125 njësi banimi / ha	2—4 etazhe	pranë ndërtesës
Banim shumëbanesor i mesëm	1800—16000m ² +	100—200 njësi banimi / ha	5—12 etazhe	pranë ndërtesës ose brenda ndërtesës
Banim shumëbanesor i lartë	1800—16000m ²	200 + njësi banimi / ha	12 +	pranë ndërtesës ose brenda ndërtesës

Burimi: Planning and Urban Design Standards, American Planning Association, Jon Wiley & Sons, 2006

Dendësia banimore dhe lartësia

Dendësia banimore në qytetin e Suharekës sipas PZHU-së është bazuar në mesataren ekzistuese prej 75 banorëve për hektar. Me qëllim të shfrytëzimit sa më racional të tokës ndërtimore, infrastrukturës ekzistuese dhe shërbimeve publike është paraparë densifikimi i zonës urbane sidomos zonës së definuar si qendër e qytetit.

Ndërsa sipas hulumtimeve të fundit në lagjen “Pojatë” dendësia banimore është llogaritur përafërsisht me 13.7 banor për hektar apo 2.28 njësi banimi për hektar duke marr parasysh numrin mesatar të familjes prej 6 anëtarëve. Kjo dendësi paraqet nivel ekstremisht shumë të ultë për zonë qendrore urbane.

Sipas PZHU-së është e definuar qartë dendësia dhe lartësia banimore për tërë qytetin e Suharekës përfshirë edhe lagjen e Pojatës.

Parametrat e përcaktuar nga PZHU për dendësi banimore dhe lartësi janë (shih hartën 9):

- D-1 min. 150—300ban/ha
- D-2 min. 80—150ban/ha
- D-3 min. 50—80ban/ha
- H-1 min 5—8 etazhe,
- H-2 min 2—max 4 etazhe
- H-3 min 1— max 2 etazhe.

Duke u bazuar në dendësinë e ultë të lagjes “Pojatë” dhe hapësirave të lira të pa ndërtuara në përgjithësi shtohet nevoja dhe domosdoshmëria e rritjes së dendësisë banimore dhe zhvillimit në lartësi.

Konceptualisht propozimi për zhvillimin e ardhshëm të lagjes së Pojatës përkrah densifikimin e sipërfaqeve ekzistuese të ndërtuara sidomos atyre përgjatë arterieve kryesore, në mënyrë që kjo zonë të jetë sa më funksionale dhe banorët të kenë qasje më të afërt dhe më të mirë tek të gjitha shërbimet e nevojshme publike në distanca optimale.

Në pjesën qendrore të qytetit që përfshinë edhe sipërfaqet përgjatë rrugëve kryesore planifikohet që rritja e dendësisë optimale të jetë 200 banorë/ha, me një lartësi optimale prej P+4. Ndërsa në pjesët periferike të lagjes, dendësia dhe lartësia duhet të kontrollohet me minimum 50 banor për ha dhe lartësi maksimale P+2.

Në pjesën më të madhe të blloqeve të propozuara përgjatë rrugëve kryesore jepet mundësia e rritjes së dendësisë përmes rikonstruktimit. Me qëllim të krijimit të kushteve hapësinore për rikonstruktim dhe rritje të dendësisë së banimit, është e nevojshme që paraprakisht të arrihet marrëveshja në mes pronarëve të ngastrave dhe investitorëve, përkatësisht të bëhet bashkimi i ngastrave ekzistuese në tërësi më të mëdha. Është e domosdoshme që në marrëveshje me pronarët të bëhet rrënim i ndërtesave ekzistuese dhe krijimi i kushteve për ndërtim më të lartë. Dendësia e banimit me përmbajtje përcjellëse në këto blloqe do të silllet prej 120 - 250 njësi banimi/ha (shih tabelën 11), ndërsa në varësi të madhësisë së ngastrës, katësia maksimale do të jetë P+6 me lartësi maksimale 22m. Ndërtesa do të ketë lartësinë dhe dendësinë e duhur varësisht prej pozitës së lokacionit, raportit me rrugën publike dhe funksionin e ndërtesës.

Dendësia banimore ndryshon varësisht prej këtyre parametrave të përcaktuar në tabelën e më poshtme.

Tabela 11. Dendësia dhe lartësia e përcaktuar e banimit në lagjen e Pojatës

LLOJI I BANIMIT	SIPËRFAQJA E PARCELËS (m ²)	DENDËSIA BANIMORE (NjB / HA)	LARTËSIA	SIPËRFAQET E LIRA	PARKIMI
Banim individual i ultë	min. 250 m ² max. 500m ²	20 - 40 njësi banimi / ha	P+1—P+2 7m — 10m	gjelbërim individual	sipërfaqe e hapur apo në ndërtesë
Banim shumëbanesor i ultë	min. 500 m ² max. 1000m ² (varësisht prej etazhitetit)	60 - 120 njësi banimi / ha	P+1—P+3 7m— 13m	gjelbërim i destinuar për relaksim dhe rekreacion; sipërfaqe për lojë	sipërfaqe të hapur
Banim shumëbanesor i mesëm	min. 1000 ² mbi 3400m ² (varësisht prej etazhitetit)	120 - 200 njësi banimi / ha	P+4—P+6 16m—22m	gjelbërim i destinuar për relaksim dhe rekreacion; sipërfaqe për lojë	bodrum dhe sipërfaqe të hapur

Trajtimi i blloqeve të banimit

Për të arritur një banim cilësor duke përfshirë kapacitetet hapësinore të nevojshme dhe përmbajtjet përcjellëse, është e nevojshme që blloqet e banimit si tërësi apo pjesërisht të trajtohen në forma të ndryshme.

Për ta zbatuar konceptin e densifikimit është e natyrshme që një pjesë e madhe e lagjes së Pojatës duhet të kalojë nëpër një proces të rigjenerimit. Blloqet e krijuara brenda lagjes, varësisht nga vendndodhja, do të duhet t'i nënshtrohen ndryshimeve përmes planeve detale urb-arkitektonike kurse autoritetet komunale do të përcaktojnë zonat prioritare 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.

Bazuar në gjendjen aktuale janë rekomanduar këto mënyra të trajtimit që duhet të elaborohen më tutje me plane detale urb-arkitektonike (shih hartën 40.):

- Rikonstruimi urban**—paraqet intervenimet si: rrënim apo rivitalizimi i strukturave ekzistuese, planifikimin e strukturave të reja të banimit dhe përparim të hapësirës publike. Në kuadër të rikonstruktimit të strukturave të ndërtuara parashihet rrënimi i pjesës më të madhe të strukturave ekzistuese dhe ndërtimi i atyre të reja, sipas kërkesave për kushte cilësore të banimit. Fronti/fasada përgjatë rrugëve kryesore do të jetë me prioritet të veçantë për rikonstruimi apo rivitalizim urban. Fronti doemos duhet të përcjellë në mënyrë kontinuele vijën e përcaktuar ndërtimore dhe lidhjen e volumeve të reja në përputhshmëri me ndërtesat/fasadat ekzistuese;
- Konsolidimi urban**—parasheh shfrytëzimin sa më efikas të infrastrukturës urbane duke inkurajuar zhvillimin brenda hapësirave të ndërtuara. Ajo parashihet në parcela të zbrazëta ose në parcela të shfrytëzuara në zona/sipërfaqe të ndërtuara. Rritja e dendësisë së banimit bëhet me mbushje të strukturave të reja ose rihvillim të ndërtesave ekzistuese, andaj ky proces parasheh përmirësimin, plotësimin dhe përforsimin e tërësive të caktuara. Projektet e konsolidimit mund të kenë forma të ndryshme si shtesa të vogla në oborre prapa shtëpive, plotësimi i një parcele individuale apo më shumë parcelave;
- Zhvillimi i ri**—parasheh zhvillimin e zonave të zbrazëta me ndërtime/struktura të reja. Në propozim ka zona të ndara të pa ndërtuara që paraqesin zonat e reja për banim, mirëpo duhet paraprakisht të parashihet riparcelizimi i pronave me qëllim të zhvillimit të mirëfilltë.

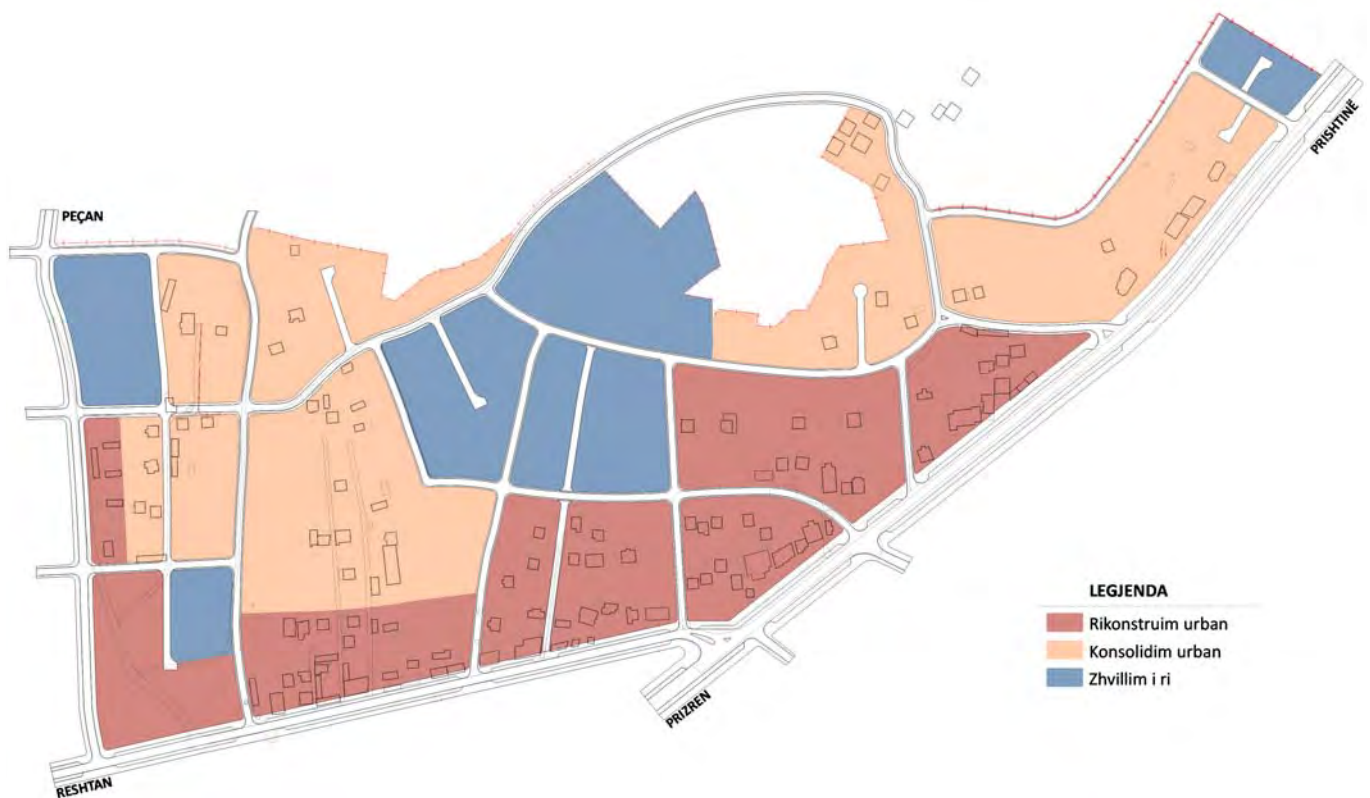
Të gjitha këto procese urbane janë në favor të densifikimit, ku parashihet interpolimi i strukturave të reja të banimit në mjedisin e ndërtuar me qëllim të rritjes së dendësisë së banimit dhe shfrytëzimit më efikas të hapësirës.

Duke qenë se blloqet në veçanti mund të jenë të mëdha për përfshirje të plotë në trajtim, duhet të gjenden opsionet për trajtim të pjesërishtëm dhe gradual varësisht prej prioritetit.

Implementimi i blloqeve të caktuar mund të realizohet në faza të ndryshme varësisht nga interesi i përgjithshëm, interesi i banorëve dhe investitorëve. Të gjitha këto ndryshime nuk mund të realizohen pa marrëveshje me pronarët.

Kushtet e vendosjes dhe planifikimit të ndërtesave të banimit janë shpjeguar më detalisht në kapitullin 5.1.6 dhe 5.1.7.

Harta 40. Trajtimi i tërësive urbane



NDËRTESAT SOCIALE - PUBLIKE

Sipas PZHU-së vendosja hapësinore e institucioneve sociale të nevojshme në nivel të lagjes dhe qytetit është bërë në bazë të analizave të cilat janë bazuar në kritere ndërkombëtare të planifikimit dhe në kritere të përcaktuara me ligj të Kosovës aty ku ekzistojnë.

Përmbajtjet sociale-publike në zonën e përcaktuar me plan rregullues urban nuk ekzistojnë fare, andaj në lokacionin e përcaktuar me PRRU janë planifikuar këto përmbajtje sociale:

- Çerdhe e fëmijëve;
- Qendra Kryesore e Mjekësisë Familjare.

Analiza hapësinore për planifikimin e ndërtesave të reja në lagjen e Pojatës është hulumtuar më detalisht në vijim.

Institucionet parashkollore

Në suaza të Planit Rregullues Urban të lagjes “Pojatë” është paraparë ndërrimi i lokacionit të institucionit parashkollor. Lokacioni i propozuar për çerdhe / kopsht kryesisht ndodhet në pronë publike të komunës (parcela 1071, 1072, 1075) dhe 30% në pronë private (parcela 1076, 1077, 1078, 1079).

Përkundër pjerrtësisë së lokacionit, lokacioni i propozuar i plotëson kushtet për çerdhe të fëmijëve duke arritur një sipërfaqe prej 0.29 ha.

Në hartën e mësipërme janë të paraqitura kushtet e përgjithshme tekniko-urbanistike për mundësinë e planifikimit të ndërtesës

(orientimi, hyrja kryesore, hapësira e ndërtimit, hapësira e mbrojtur për lojë të fëmijëve, parkimi, etj). Në kuadër të planifikimit të ndërtesës duhet të parashihet edhe mundësia e zgjerimit të ndërtesës.

Kriteret/normat për planifikimin e institucioneve parashkollore duhet të jenë:

- sipërfaqja e lokacionit 25m²/fëmije ose 0.25-0.3 ha
- sipërfaqja e ndërtesës bruto 4.5-6.5 m² / fëmijë
- ndërtesa duhet të ketë maksimum 120 fëmijë

Institucioni parashkollor duhet të përmbaj grupin e çerdhes (9 muaj—3 vjet), kopshtit (3—5 vjet) dhe grupin parashkollor (5—6 vjet).

Institucionet shëndetësore

Po ashtu edhe Qendra Kryesore e Mjekësisë Familjare në lagjen “Pojatë” është paraparë të dislokohet në lokacion tjetër nga ai i paraparë me PZHU. Vështirësia e sigurimit të lokacionit në pronat e përcaktuara private ka rezultuar me dislokimin e QKMF-ës në pronë pjesërisht shoqërore (Ndërmarrja

Harta 41. Mundësia e planifikimit të lokacionit për çerdhe/kopsht



e pyjeve “Biraq”).

Lokacioni i propozuar për Qendër të Mjekësisë Familjare ndodhet në pronë shoqërore (parcela 1063-1, 1063-2) dhe pjesa tjetër më e madhe ndodhet në prona private (parcela 1062, 1064, 1065, 1066). Lokacioni i propozuar arrin një sipërfaqe prej 1.67 ha ku bazuar me standarde ndërkombëtare nuk i plotëson kushtet për lokacion të nevojshëm për 100 000 banorë. Bazuar në numrin e banorëve në Komunën e Suharekës 97600 sipërfaqja e zhvilluar e QKMF-ës duhet të jetë 117000m², ndërsa bazuar në etazhitetin e caktuar përfaqëson sipërfaqja e bazës duhet të jetë 30000m².

Harta 42. Mundësia e planifikimit të lokacionit për QKMF



Në hartën e mësipërme janë të paraqitura kushtet e përgjithshme tekniko-urbanistike për mundësinë e planifikimit të ndërtesës (orientimi, hyrja kryesore, hyrja emergjente, hyrja ekonomike, hapësira e ndërtimit, qarkullimi, parkimi, gjelbërimi, etj). Në kuadër të planifikimit të ndërtesës duhet të parashihet edhe mundësia e zgjerimit të ndërtesës.

Sipas kriterëve evropiane sipërfaqja e nevojshme e lokacionit duhet të arrijë 4 deri 8 ha ndërsa sipërfaqja e ndërtesës 1.2 m² / banor.

AFARIZMI

Afarizmi si njëra ndër veprimtaritë më të rëndësishme në kuadër të zonës së qendrës duhet t'i jepet mundësia e zhvillimit sa më të madh, andaj hapësira për vendosjen e këtyre veprimtarive në kuadër të banimit nuk duhet të jetë e kufizuar.

Në kuadër të zonës së përcaktuara me PRRU afarizmi është propozuar kryesisht përgjatë rrugëve kryesore rrugës “Brigada 123” dhe rrugës “Hajdin Berisha”. Kjo zonë e cila i takon qendrës së qytetit ka destinim të definuar si zona qendrore e përzier.

Në këto hapësira ku edhe janë të zhvilluara aktualisht këto përmbajtje, jepet mundësia e planifikimit të ndërtesave të veçanta për afarizëm (shërbime biznesi, zyre, tregti, hotelieri, etj).

Kushtet e vendosjes dhe planifikimit të ndërtesave afariste janë shpjeguar më detalisht në kapitullin 5.1.6 dhe 5.1.7.

Ndërtesat afariste duhet të kenë lartësi të pastër prej 3.0-3.4 m dhe duhet të sigurohet hapësira për 1 vend parkim në 30m².

Ndërmarrjet e vendosura në zonat e banimit të përzier duhet të korrespondojnë me strukturën e banimit dhe nuk duhet të ndikojnë në kualitetin e jetës, mjedisin si dhe karakterin e identitetin e zonës së banimit.

4.3.3 SIPËRFAQJA E LIRË PUBLIKE

Sipërfaqja e lirë është sipërfaqja natyrore apo jo e ndërtuar brenda një zone të caktuar urbane shfrytëzimi i së cilës është kryesisht i dedikuar për sheshe, parqe, korridore të gjelbra, sport dhe rekreacion, etj. Këtu, po ashtu, bëjnë pjesë edhe sipërfaqet ujore. Në shumicën e hapësirave ndërtimi nuk është i lejuar, përveç ndërtimeve të cilat mbështesin aktivitetet që mund të jenë pjesë e sipërfaqeve të gjelbra.

Rregullimi i peizazhit natyror është njëra prej mënyrave më ekonomike dhe më efektive për promovimin e pamjes së kualitetit të lart të mjedisit. Rregullimi i peizazhit për hapësira të përbashkëta dhe parcela individuale, bashkë me arkitekturën e ndërtesës, mund t'i shtojë vlerat e lagjes së Pojatës. Përveç përjetimit vizuel kualitativ, rregullimi i peizazhit pasuron qarkullimin e këmbësorëve dhe automjeteve dhe duhet të përforcojë karakteristikat funksionale dhe vizuele të rrugës.

Karakteristikat fizike të lokacionit si destinimi i tokës, kushtet klimatike, veçoritë topografike, vegjetacioni ekzistues, menaxhimi i ujërave atmosferik, etj, janë të rëndësishme së veçantë në zhvillimin e planit të gjelbërimit.

Në lokacionin e definuar me PRRU është paraparë shtimi i hapësirave të lira publike pasi që shtrirja e tyre është minimale apo nuk ekziston fare. Në këtë zonë janë paraparë korridore gjelbërimi përgjatë rrugëve kryesore dhe rrugëve përmbledhëse, ruajtja e një shiriti të gjelbërimit i cili kalon përgjatë përroskës, parku i madh së bashku me rekreacion në nivel të qytetit.

Sipërfaqja e lirë publike e klasifikuar me parqe dhe rekreacion, shirita gjelbërimi do të përfshijë një sipërfaqe prej 4 ha e cila krahasuar me sipërfaqet ekzistuese ka një rënie të dukshme si pasojë e zhvillimit të domosdoshëm infrastrukturor.

Po ashtu brenda ngastrave individuale detyrimisht duhet të parashihen sipërfaqe të lira / të pa ndërtuara si hapësira gjelbërimi, lojë të fëmijëve, pllakosje, etj.

Klasifikimi i sipërfaqeve të lira / të pa ndërtuara është e ndarë në:

1. Shesh
2. Park
3. Sport dhe rekreacion
4. Sipërfaqe dhe shirit gjelbërimi
5. Sipërfaqe ujore
6. Gjelbërimi në kuadër të ngastrave private

Sheshet janë hapësira të lira publike të dedikuara kryesisht për lëvizjen dhe takimin e qytetarëve. Sheshet karakterizohen edhe nga kufizimi i tyre me funksione aktive. Andaj propozohet që të gjitha përmbajtjet publike (sociale, kulturore, etj) duhet medoemos të kenë të ashtuquajtura hapësira për grumbullimin dhe takimin e qytetarëve.

Shërbimet e përziera afariste si ndërmarrjet e ndryshme tregtare, zejtare, hotelerie dhe shërbime tjera biznesore duhet të kenë medoemos hapësira të definuara si sheshe.

Sheshe tjera semi-publike duhet të parashihen brenda oborreve të brendshme të ndërtesave shumë-banesore dhe lidhja e tyre me rrugët publike duhet të jetë e qartë me qëllim të shfrytëzimit sa më të mirë të këtyre hapësirave.

Sheshet nuk janë të paraqitura në pjesën grafike me qëllim të mos kufizimit të tyre. Sheshet duhet të trajtohen më detalisht me plane urb-arkitektonike.

Parqet e pushimit dhe hapësirat për rekreacion janë elemente shumë me rëndësi dhe të domosdoshme si për lagjen e Pojatës ashtu edhe për qytetin e Suharekës. Vendndodhja e hapësirave të gjelbra natyrore në pjesën veri-lindore të lagjes “Pojatë” paraqet mundësinë e shfrytëzimit të

këtyre hapësirave për park dhe rekreim. Sipërfaqja e madhe e kësaj hapësire natyrore (~2.6 ha) mund të shërbejë si park dhe rekreim në nivel të qytetit. Në hapësirën e parkut mund të ketë përmbajtje të lojës për fëmijë, shtigje të këmbësorëve, hapësira për piknik dhe rekreacion të cilat duhet të jenë të përshtatshme për lokacionin dhe të bazuara në kërkesat e qytetarëve. Nëse ekziston kërkesa dhe hapësira, po ashtu në këto hapësira të hapura mund të parashihen përmbajtje të përkohshme hotelerie që shërbejnë për pirje dhe ngrënie.

Hapësirat për lojë dhe një park i vogël në shërbim të komunitetit apo në kuadër të lagjes sipas PZHU-së janë të pozicionuara në Bashkësinë Lokale I. Lagja “Pojatë” si pjesë e Bashkësisë Lokale I do të shfrytëzojë këto shërbime të propozuara

Hapësirat për sport dhe rekreacion si loja për fëmijë, fusha për sport të përshtatshme për lokacionin duhet të parashihen edhe brenda blloqeve të banimit varësisht prej kërkesës së banorëve.

Hapësirat për kulturë fizike në institucionet parashkollore janë të domosdoshme dhe ato duhet të jenë në hapësira të mbyllura (hapësira për ushtrime shfrytëzohet në sallën për shumë qëllime) dhe hapësira të hapura (loja për fëmijë shfrytëzohet në oborr të institucionit).

Shiritat dhe sipërfaqet e gjelbërimit janë hapësira të gjelbërimit të lart apo të mesëm të parapara si barriera mbrojtës ndaj zonave të caktuara dhe rrugëve.

Shiritat e gjelbërimit përgjatë rrugëve kryesore, përmbledhëse dhe lokale janë planifikuar në të dy anët e rrugës dhe janë brez ndarëse në mes të rrugës dhe shtigjeve për këmbësor. Ky brez i gjelbërimit i cili përbëhet prej drunjtëve të vendosur në rend, në pjesë të caktuara mund të jetë i ndërprerë me qëllim të mundësimin të lëvizjes sa më të lirë të këmbësorëve në të dy anët e rrugës.

Përveç mbrojtjes nga zhurma dhe ndotja ato në të njëjtën kohë përmirësojnë pamjen vizuale të rrugës dhe hapësirës përreth. Sipërfaqet e gjelbra në profilet e rrugës duhet të jenë rezistent ndaj nivelit të lartë të ndotjes. Duhet kontrolluar lartësinë dhe kurorën e tyre në mënyrë që të mos pengohet trafiku.

Drunjtë e rrugëve duhet të:

- sigurojnë definimin e profilit
- të jenë rezistent ndaj ndotjes dhe pluhurit (me gjethe të mëdha, kurorë të madhe)
- të mos jenë gjetherënëse, nuk lëshojnë fruta ose rënie të degëve
- të mos pengojnë shikueshmërinë

Shtigjet natyrore të gjelbërimit të krijuara përgjatë përroskave janë ruajtur vetëm aty ku është paraparë mundësia e mos intervenimit me infrastrukturë rrugore, përndryshe shumica e shtigjeve të brendshme natyrore janë kushtëzuar të shkatërrohen si pasoj e hapjes së rrugëve të domosdoshme për banorët.

Sipërfaqet ujore në zonën e përcaktuar me PRRU ekzistojnë në sasi shumë të vogël apo mund të themi që nuk ekzistojnë pasi që përroskat ekzistuese veri-jug në pjesën më të madhe të vitit janë të shterura.

Gjelbërimi në kuadër të ngastrave private është i detyruar dhe duhet të parashihet nga secili zhvillues i ngastrës. Nëse raporti i sipërfaqes së ndërtuar dhe të pa ndërtuar është 40%-60% banim shumë-banesor (P+1—P+6), 30%-70% banim individual (P+1—P+2), atëherë hapësira e gjelbër duhet të përfshijë min 20% të sipërfaqes së përgjithshme, ose 40% të sipërfaqes së pa ndërtuar.

Gjelbërimi i lartë në kuadër të ngastrës duhet të vendoset në mënyrë proporcionale përgjatë qarkullimit të trafikut, oborrit, në hapësirat e parkingjeve dhe në qasjet e parcelës. Pasi që këto hapësira nuk janë publike ato mund të organizohen në kuadër të ngastrave individuale varësisht prej kërkesës së investitorit.

Raporti i hapësirave të pllakëzuara dhe atyre të gjelbra duhet minimum të jetë 20% : 80% në të mirë të sipërfaqeve të gjelbëruara. Kjo sipërfaqe duhet të jetë e mbrojtur me gjelbërim të lartë (për mbrojtje nga zhurma dhe ndotja).

Kushtet e rregullimit të sipërfaqeve të lira janë:

- Trajtimi i gjelbërimit përgjatë rrugëve kryesore;
- Përqindja e sipërfaqeve të gjelbra në ngastër;
- Zonat e përcaktuara për sipërfaqe të lira (vija rregulative, vija ndërtimore, tampon gjelbërimi, pjesa e pasme, etj);
- Tipet specifike të bimëve;
- Madhësia minimale e bimëve dhe diametri i drunjtëve;
- Sistemi i ujitjes;
- Forma e hapësirës së parkimit;
- Standardet e nivelimit.

Së paku një dru me kurorë të gjerë duhet të mbillet për 500 m² të sipërfaqes së pa ndërtuar të zonës. Sugjerohet mbjellja e bimëve autoktone, që i përshtaten klimës dhe vendit.

Trupat ekzistues të drunjtëve të ruhen. Nëse një numër i caktuar duhet të prehen për shkak të ndërtimit, atëherë ato duhet të zëvendësohen me drunj të rinj të mbjellur në pjesën e lirë të parcelës. Gjatë ndërtimit të sipërfaqeve të gjelbra duhet pas parasysh largësinë e nevojshme nga instalimet nëntokësore. Këto janë raporte që duhet respektuar. Në rast të mbjellës së drunjtëve me rrënjë shumë të zhvilluara, largësia duhet të jetë më e madhe, ose më e vogël në rastin e kundërt.

Elementet mikro-urbane janë pjesë përbërëse të rregullimit të peizazhit në të cilën hyjnë shenjzimi, mobiluari, ndriçimi, etj.

Mobiluari i jashtëm ka rëndësi të veçantë në rregullimin dhe përmirësimin e peizazhit. Prej bankave për ulje, hapësirave për ulje në grupe, bankomate e deri te shportat për hedhjen e mbeturinave duhet të vendosen në mënyrë proporcionale përgjatë gjithë lagjes së Pojatës.

Ndriçimi përveç rolit që luan në aspektin estetik, ai në të njëjtën kohë ndihmon në mbajtjen e sigurisë publike. Ndriçimi i rrugës i njëtrajtshëm është kryesisht i vendosur përgjatë rrugëve, në parkingje, përgjatë shtigjeve të këmbësorëve dhe çiklistëve. Lartësia maksimale e shtyllave të ndriçimit për rrugët lokale duhet të jetë 6m, ndërsa shtyllat e ndriçimit përgjatë rrugëve kryesore duhet të jetë 7—9m. Tjetër lloj ndriçimi mund të nevojitet për hyrjet e përparme të përbashkëta dhe private, dhe për hapësirat e pasme në ndërtesat e parcelave private.

Shenjat e identifikojnë shfrytëzuesin dhe ndihmojnë në sigurimin e drejtimit, njëkohësisht ndihmojnë në krijimin e identitetit për tërë zonën. Dizajni, vendndodhja dhe përmbajtja e shenjave janë faktor me rëndësi në imazhin e lagjes së Pojatës.

4.3.4 PLANIFIKIMI I TOKËS NDËRTIMORE

Planifikimi i mirëfilltë i tokës dhe krijimi i kushteve të volitshme për zhvillimin e lokacionit ndikon në rritjen e vlerës së zonës ku njëkohësisht rrit edhe interesin e banorëve dhe investitorëve për zhvillimin e veprimtarive të tyre në ngastra individuale.

Gjatë procesit të planifikimit duhet të shfrytëzohen përparësitë e karakteristikave fizike, natyrore dhe vizuele të zonës. Rrjeti i propozuar rrugorë është një nga komponentët kryesorë që ndihmon në zhvillimin efikas të tokës ndërtimore. Po ashtu edhe hapësirat e lira publike të cilat mund të jenë sheshet, parqet e pushimit dhe hapësirat e rekreacionit (fusha për lojë, shtigje të këmbësorëve), duhet të planifikohen në atë mënyrë që të përforcojnë atraktivitetin e zonave. Këto janë disa nga karakteristikat që mund ta rrisin vlerën dhe atraktivitetin e ngastrave.

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

Kushtet për rregullimin e lokacionit / ngastrës janë:

- vija rregulative
- vija ndërtimore
- raporti sipërfaqja e shputës/ sipërfaqja e lirë
- lartësia dhe etazhiteti i ndërtesës (indeksi i ndërtueshmërisë)
- raporti në mes të ndërtesave
- forma dhe madhësia e ngastrës
- mundësia e organizimit të ndërtesës në ngastër
- qasja në ngastër
- nevoja e parkimit
- hapësira e gjelbërimit
- riparcelizimi

Këto karakteristika ndryshojnë varësisht prej llojit të veprimtarisë.

Vija rregulative përcakton profilin e rrugës së propozuar publike dhe vijën frontale të ngastrës. Me qëllim të rregullimit më të mirë dhe krijimit të rrjetit funksional të qarkullimit, kufiri i ngastrave me rrjetin e qarkullimit duhet të rishqyrtohet. Dominimi i pronësisë private në lokacion dhe rrugëve të ngushta publike kushtëzon që sipërfaqja publike e rrugëve të zgjerohet dhe vija rregulative të vendoset me përfundimin e rrugës.

Distanca e vijës rregulative nga aksi i rrugës varet nga kategoria e rrugëve:

- 16 m (3.0m x 3.0m x 4.0m x 6.0m) nga aksi i rrugës kryesore primare (rruga “Brigada 123”);
- 10.5 m (3.5m x 3.0m x 4.0m) nga aksi i rrugës kryesore (rruga “Hajdin Berisha”)
- 7.5 m (3.5m x 1.0m x 3.0m) nga aksi i rrugëve përmbledhëse (rruga “Kenan Halimi”) (shih fig. 1);
- 4.2 m (3.0m x 1.2m) nga aksi i rrugëve lokale (shih fig. 2);
- 3.0 m nga aksi i rrugëve për qasje - shumëfunktionale (shih fig. 3);

Vija ndërtimore përcakton largësinë më të vogël të lejuar të ndërtesës nga vija rregulluese. Vija ndërtimore dallon për ngastrat përgjatë rrugëve kryesore, rrugëve përmbledhëse dhe lokale.

Distanca e përcaktimit të vijës ndërtimore nga vija rregulative është:

- min. 8.0 m nga rrugë kryesore primare (rruga “Brigada 123”)
- min. 6.0 m nga rrugë kryesore (rruga “Hajdin Berisha”)
- min. 5.0 m nga rrugë përmbledhëse
- min. 4.0 m nga rrugë lokale
- min. 3.0 m nga rrugë për qasje - shumëfunktionale

Kushti themelor që ka përcaktuar distancën mes vijës së rregullimit dhe asaj të ndërtimit është distanca mes ndërtesave / mundësimi i insolimit adekuat.

Sipërfaqja Bruto e Bazës (Indeksi i Shputës), ndryshon varësisht prej funksionit dhe shkon prej 20% - 50%, kjo kushtëzohet drejtpërsëdrejti nga etazhiteti, largësinë mes ndërtesave, nga kërkesat minimale për sipërfaqe të gjelbër dhe për parkingje mbi tokë. Raporti 40% - 60% (P+6—P+1) i sipërfaqes së ndërtuar dhe sipërfaqes së lirë vlen për ndërtesat shumë-banesore ndërsa për ndërtesat e banimit individuale sipërfaqja bruto e bazës shkon maksimum 30% të ngastrës totale (30%-70%).

Për ndërtesat afariste sipërfaqja e shputës shkon varësisht prej etazhitetit dhe maksimumi shkon deri në 50% të ngastrës totale.

Lartësia dhe etazhiteti (indeksi i ndërtimit) janë tipare më rëndësi për përcaktimin e volumit të ndërtesë. Lartësia për lloje të ndryshme të ndërtesave ndryshon.

Përcaktimi i pozitës, shfrytëzimit dhe madhësisë së ngastrës në lagjen e Pojatës ndikon në ndryshimin e lartësisë minimale dhe maksimale, sipërfaqen e zhvilluar dhe sipërfaqen e shputës.

Në zonën e përcaktuar me plan rregullues urban lartësia dhe etazhiteti i ndërtimit është e përcaktuar si ndërtim i mesëm (max. P+6—max. 23m) dhe ndërtim i ultë (max. P+3—max. 14m).

Ndërtimi me etazhitet të mesëm (min.P+4—max.P+6) është i shprehur në blloqet përgjatë rrugëve kryesore derisa ndërtimi me etazhitet të ulët paraqitet në blloqet e brendshme të dedikuara për banim shumë-banesor të ultë (min. P+1—max. P+3) dhe banim individual (min. P+1—max. P+2). Etazhitet ndryshon varësisht prej madhësisë së ngastrës.

Për ndërtesat e banimit individual është përcaktuar etazhiteti i vetëm P+1—P+2 me lartësi 7m—10m dhe sipërfaqe të shputës minimum 75m² deri 150 m² meqenëse madhësia e ngastrës është përcaktuar 2.5 ari—5 ari. *Indeksi i ndërtimit* është 0.6—0.9.

Ndërsa ndërtesat e banimit shumë-banesor me etazhitet të mesëm (P+4—P+6) të cilat janë paraparë përgjatë rrugëve kryesore *indeksi i ndërtimit* shkon prej 2.0— 2.8.

Figura 5. Sipërfaqja max. bruto e bazës për banim shumë-banesor

$$SBB=S1 / S \times 100 \%$$

shemb.

$$SBB=200 \text{ m}^2 / 500 \text{ m}^2 \times 100\% = 40 \%$$

$$SBB= 40 \%$$

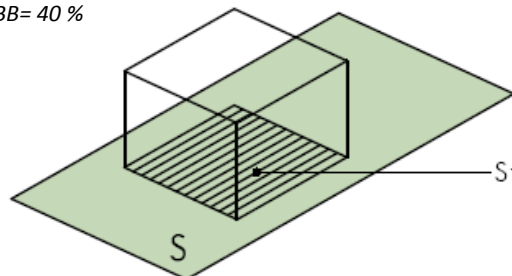


Figura 6. Indeksi minimal i ndërtimit për banim shumë-banesor

$$In=S1+S2+S3 / S$$

shemb.

$$In=200 \text{ m}^2+200 \text{ m}^2+200 \text{ m}^2 / 500 \text{ m}^2$$

$$In=1.2$$

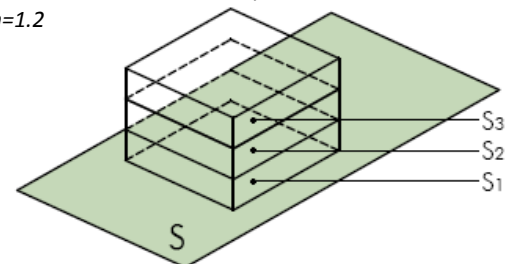


Figura 7. Sipërfaqja max. bruto e bazës për banim individual

$$SBB=S1 / S \times 100 \%$$

shemb.

$$SBB=90 \text{ m}^2 / 300 \text{ m}^2 \times 100\% = 30 \%$$

$$SBB= 30 \%$$

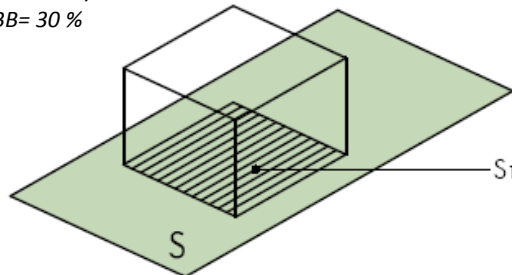


Figura 8. Indeksi minimal i ndërtimit për banim individual

$$In=S1+S2+S3 / S$$

shemb.

$$In=90 \text{ m}^2+90 \text{ m}^2+90 \text{ m}^2 / 300 \text{ m}^2$$

$$In=0.9$$

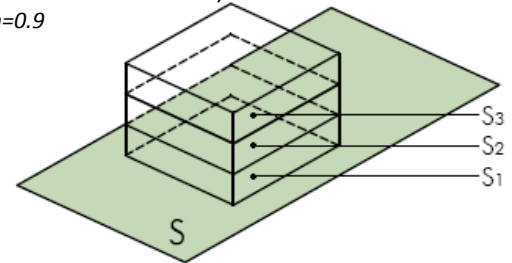
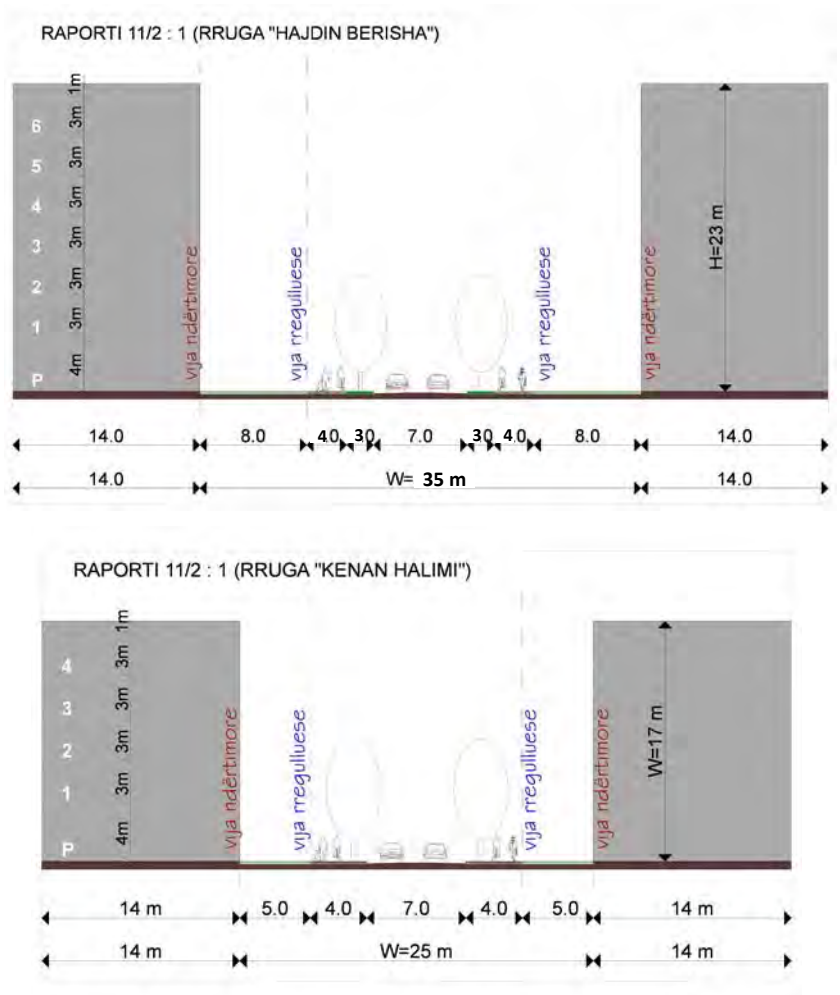


Tabela 12. Raporti në mes distancës, etazhitetit dhe vijës ndërtimore

RRUGË KRYESORE PRIMARE (32 m)		
distanca në mes të ndërtesave	etazhiteti	vija ndërtimore
48 m	P+6	min. 8 m
RRUGË KRYESORE (21 m)		
distanca në mes të ndërtesave	etazhiteti	vija ndërtimore
35 m	P+6	min. 6 m
RRUGË PËRMBLEDHËSE (10 - 15 m)		
distanca në mes të ndërtesave	etazhiteti	vija ndërtimore
20 - 25 m	P+2—P+4	min. 5.0 m
RRUGË LOKALE (8.4-10 m)		
distanca në mes të ndërtesave	etazhiteti	vija ndërtimore
16.4 - 18 m	P+2—P+4	min. 4.0 m
RRUGË PËR QASJE -SHUMËFUNKSIONALE (6 m)		
distanca në mes të ndërtesave	etazhiteti	vija ndërtimore
12 m	P+1—P+3	min. 3.0 m

Figura 9. Distanca në mes ndërtesave



Distanca në mes ndërtesave

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

Bazuar në kontekstin e zhvillimit të strukturës rrugore dhe funksioneve (rrugë të ngushta dhe shtëpi individuale) është paraparë raporti minimal 1:1 gjerësi rruge (W) / lartësi ndërtese (H). Raporti më i përshtatshëm është 1½:1 ku edhe synohet të aplikohet. Andaj aty ku shtrohet kërkesa dhe ekziston mundësia, raporti 1½ :1 është i detyrueshëm.

Këto janë kushtet e vendosjes në raport me rrugën:

- min. 24 m nga aksi i rrugës kryesore primare (raporti 1½H/H);
- min. 17.5 m nga aksi i rrugës kryesore (raporti ~1½:H/H);
- min. 10 - 12.5 m nga aksi i rrugës përmbledhëse (raporti ~1½H/H);
- 8.2 m nga aksi i rrugës lokale (raporti H/H);
- 6.0 m nga aksi i rrugës për qasje - shumëfunktionale (raporti ~H/H).

Mundësia e organizimit të ndërtesave në ngastër në raport me ndërtesën fqinje dallon varësisht prej pozicionimit të saj. Distanca në mes të ndërtesës me hapje (fasada me dritare) dhe vijës së parcelës duhet të arrihet minimum 0.5 H (gjysma e lartësisë së ndërtesës), ndërsa distanca në mes të ndërtesës pa hapje apo me hapje për ajrosje dhe vijës së parcelës duhet të jetë 0,25 H ose në vijë të parcelës kur ekziston marrëveshja me fqinjin. Në rastet kur parashtrohet kërkesa për ndërtim të përbashkët atëherë kufizimi i distancës anësore nuk vlen, ndërtesat fqinje mund të afrohen/ngjiten në vijë të ngastrës.

Duhet të parashihen disa lloje të **madhësive dhe formave të ngastrave** me qëllim të vendosjes së destinimit të caktuar.

Ngastrat e lagjes së Pojatës sipas madhësisë janë të ndryshme. Mirëpo nga analiza e formës dhe madhësisë së ngastrave në lokacion shohim se shumica e ngastrave janë të mëdha dhe se një numër i madh i tyre kanë formë të gjatë dhe të hollë. Mirëpo, me qëllim të krijimit të ngastrave të përshtatshme për zhvillime të reja, është i nevojshëm të bëhet riparcelizimi i ngastrave.

Ngastrat e përshtatshme për zhvillim kanë madhësi më të madhe se 18 ari dhe në to mund të zhvillohen pa problem veprimtaritë e banimit shumë-banesor, afarizmit dhe veprimtarive tjera publike. Ndërsa forma më e përshtatshme e ngastrës është drejtkëndëshe, ku raporti i brinjëve është 1:1½ deri 1:2). Ngastrat për banim individual preferohet të jenë drejtkëndëshe me gjerësi 15m dhe thellësi minimale 32 m me një sipërfaqe mesatare prej 5 ari. Ngastrat në kënde mund të kenë një sipërfaqe më të madhe, me një gjerësi apo front mesatar 22m si pasojë e tërheqjes nga vija ndërtimore.

Sipas standardeve ndërkombëtare, madhësia optimale për ngastra me funksion të banimit shumë-banesor është rreth 18—160 ari, ndërsa ngastrat për zhvillimin e banimit individual janë prej 2.5—5 ari varësisht se a është shtëpia e veçantë apo e ngjitur. Për të krijuar një balancë në mes të standardeve ndërkombëtare, gjendjes aktuale të ngastrave dhe kërkesës së banorëve, ngastrat më të përshtatshme për zhvillimin banimit (shih tabelën 13) janë:

- banimit individual 2.5—5 ari,
- banimit shumë-banesor të ultë 5—15 ari dhe
- banimit shumë-banesor të mesëm prej 15 ari e mbi 30 ari.

Ngastrat e vogla të cilat janë të papërshtatshme për zhvillim si rezultat i mos plotësimit të kushteve të planifikimit të ngastrës duhet të kenë mundësinë e bashkimit apo riparcelizimit.

Po ashtu duhet të ekzistojë mundësia e zgjedhjes edhe për ngastrat e ngushta dhe të thella dhe ngastrat që kanë thellësi të vogël. Ngastrat me front të ngushtë kanë mundësinë e ngjitjes me ngastrën tjetër vetëm në marrëveshje me fqinjin.

Sipërfaqja e lirë / e pa ndërtuar brenda ngastrës për banim shumë-banesor është përcaktuar të jetë 60% për të gjitha etazhet, te ndërtesat e afarizmit 50% deri 60% ndërsa te ndërtesat e banimit individual 70%. Në kuadër të hapësirës së lirë brenda parcelës është e obliguar të ketë sipërfaqe të gjelbra, sipërfaqe për qarkullim të automjeteve me parkim dhe qarkullim të këmbësorëve.

Sigurimi i gjelbërimit në ngastër

Sipas kushteve rregullative (shih kapitullin 5.1.5.) raporti mes gjelbërimit dhe sipërfaqes totale të parcelës duhet të jetë minimum 20% : 80% (minimumi 20% në të mirë të gjelbërimit).

Sigurimi i qasjes në ngastër dhe sigurimi i 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 (kapitulli 4.3.1: Rrjeti rrugor-parkimi).

Raporti mes parkimit dhe sipërfaqes totale të parcelës duhet të jetë minimum 30% : 70%. Ky raport mund të ndryshoj në të mirë të sipërfaqes së lirë nëse parkimi sigurohet brenda strukturës së ndërtesës.

Për qarkullim më të lehtë të zjarrfikësve duhet të parashihet qasje e brendshme çdo 50m, çka do të thotë se në çdo 50m duhet të ekzistoj pasazh apo rrugë prej minimum 4m.

Qasja automobilistike në ngastrat me destinim të banimit shumë-banesor duhet të jetë e ndryshme për kategori të ndryshme të rrugëve.

Kushtet për qasje automobilistike në ngastër janë:

- kyçja në ngastër nga rruga përmbledhëse duhet të jetë min. 50 m nga kyçja tjetër;
- kyçja në ngastër nga rruga lokale duhet të jetë min. 40 m nga kyçja tjetër;
- ndërsa kyçet në ngastër nga rruga për qasje - shumëfunktionale nuk janë të kufizuara.

Për arsye të pamundësisë së zhvillimit të një parcele ndërtimore për një kohë të caktuar, si dhe pamundësisë së bashkimit të pronave të caktuara, duhet të sigurohet hyrje e përkohshme në ngastër. Në rast të vështirësive në ekzekutim, ndryshimeve në grupim të pronave private, apo arsye tjera, sigurimi i hyrjes në ngastër/garazh duhet të zgjidhet përmes lejes urbanistike.

Tabela 13. Kushtet e përgjithshme të rregullimit



VIA RREGULLATIVE		- 16 m (3.0x3.0x4.0x6.0m) nga aksi i rrugës kryesore primare (rr. "Brigada 123") - 10.5 m (3.5x3.0x4.0m) nga aksi i rrugës kryesore (rr. "Hajdin Berisha") - 7.5 m (3.5x1.0x3.0m) nga aksi i rrugës përmbledhëse (rr. "Kenan Halimi") - 4.2 m (3.0x1.2m) nga aksi i rrugës lokale - 3.0 m nga aksi i rrugës lokale-shumëfunktionale
VIA NDËRTIMORE		- 8.0 m (rrugë kryesore primare) - 6.0 m (rrugë kryesore) - 5.0 m (rrugë përmbledhëse) - 4.0 m (rrugë lokale) - 3.0 m (rrugë lokale-shumëfunktionale)
ETAZHITETI		
banim i mesëm		- max. P+6
banim i ultë		- max. P+3
RAPORTI I SIPËRFAQËS SË NDËRTUAR DHE SIPËRFAQËS SË LIRË		
		- banim shumë-banesor 40% / 60%
		- afarizëm 40% / 60% - 50% / 50% varet prej etazhitetit
		- banim individual (P+1 – P+2) 30% / 70%
MUNDËSIA E ORGANIZIMIT TË NDËRTESAVE NË NGASTËR		
distanca në mes të ndërtesës me hapje dhe vijës së parcelës		- min. 0.5 H
distanca në mes të ndërtesës pa hapje dhe vijës së parcelës		- min. 0.25 H (mund të ndryshoj me marrëveshje me fqijn)
SIPËRFAQJA E NGASTRËS PËR NDËRTIM		
banimi shumëbanesor	> 30ari	P+6
	20 - 30 ari	P+5
	15 - 20 ari	P+4
	10 - 15 ari	P+3
	5 - 10 ari	P+2
	3 - 5 ari	P+1
banimi individual	3 - 5 ari	P+2
	2.5 - 5 ari	P+1
PARKIMI		- 1 vendparkim / 1 familje - 2 vendparkingje / 100m ² ndërtesë publike - 1 vendparkim / 30m ² hapësirë afariste - 1 vendparkim / 20 fëmijë çerdhe /kopsht
GJELBRIMI		- min. 20% e sipërfaqes së lirë

Tabela 14. Të dhëna mbi kushtet e rregullimit urban për blloqe urbane

KUSHTET E PROPOZUARA TË RREGULLIMIT							
BASHKËSIA LOKALE I— Blloku urban	Destinimi i sipërfaqeve	Sipërfaqja e përgjithshme (ha)	Sipërfaqja e ndërtuar (ha)	Sipërfaqja e lirë (ha)	Indeksi i shputës, max. i lejuar	Indeksi i sipërfaqës së lirë	Etazhiteti, max. i lejuar
BL I— BLLOKU A S=2.643ha	ZQP	1.16	0.46	0.70	40%	60%	P+3
	BP	1.48	0.44	1.04	30%	70%	P+2
BL I— BLLOKU A' S=0.39ha	BP	0.39	0.117	0.27	30%	70%	P+1
BL I— BLLOKU B S=0.97ha	ZQP	0.97	0.39	0.58	40%	60%	P+4
BL I— BLLOKU C S=2.01ha	ZQP	1.19	0.48	0.71	40%	60%	P+5
	BP	0.82	0.33	0.49	40%	60%	P+3
BL I— BLLOKU D S=1.02ha	ZQP	1.02	0.41	0.61	40%	60%	P+6
BL I— BLLOKU E 1.86	ZQP	1.86	0.74	1.12	40%	60%	P+6
BL I— BLLOKU F S=1.46ha	ZQP	1.46	0.58	0.87	40%	60%	P+6
BL I— BLLOKU G S=1.64ha	PR	1.23	0.12	1.11	10%	90%	P+0
	BP	0.41	0.16	0.25	40%	60%	P+4
BL I— BLLOKU H S=0.80ha	BP	0.38	0.15	0.23	40%	60%	P+3
	BP	0.42	0.13	0.29	30%	70%	P+2
BL I— BLLOKU I S=0.97ha	BP	0.97	0.29	0.68	30%	70%	P+2
BL I— BLLOKU J S=0.88ha	BP	0.88	0.26	0.62	30%	70%	P+2

KUSHTET E RREGULLIMIT URBAN							
BASHKËSIA LOKALE I— Blloku urban	Destinimi i sipërfaqeve	Sipërfaqja e përgjithshme (ha)	Sipërfaqja e ndërtuar (ha)	Sipërfaqja e lirë (ha)	Indeksi i shputës, max. i lejuar	Indeksi i sipërfaqës së lirë	Etazhiteti, max. i lejuar
BL I— BLOKU K S=1.46ha	BP	1.46	0.44	1.02	30%	70%	P+2
BL I— BLOKU L S=6.20ha	BP	1.67	0.50	1.17	30%	70%	P+2
	QKMF	1.66	0.50	1.16	30%	70%	P+2
	QK	0.30	0.06	0.24	20%	80%	P+1
	PR	2.57	0.25	2.31	10%	90%	P+0
BL I— BLOKU M S=1.41ha	BP	1.41	0.56	0.85	40%	60%	P+3
BL I— BLOKU N S=1.30ha	BP	1.30	0.39	0.91	30%	70%	P+2
BL I— BLOKU O S=1.28ha	BP	1.28	0.38	0.90	30%	70%	P+2
BL I— BLOKU P S=1.99ha	ZQP	1.99	0.80	1.19	40%	60%	P+4
BL I— BLOKU Q S=0.70ha	BP	0.70	0.21	0.49	30%	70%	P+2

DESTINIMI I SIPËRFAQEVE

- ZQP —zona qendrore e përzier
 BP —banim i përzier
 QK —çerdhe / kopsht
 QKMF —qendër e mjekësisë familjare
 PR —park dhe rekreacion

Vërejtje:
LARTËSIA E ETAZHEVE

- përdhësia duhet të jetë e lartë max 4m
 - katet duhet të jenë min 2,6m
- ETAZHA E PLOTË** do të konsiderohet
- bodrumi i cili është i ngritur në lartësi 1,4m mbi tokë
 - nënkulmi nëse pjesa vertikale e tij është më i lartë se 1,4m

Harta 43. Kushtet urbanistike të rregullimit



Harta 44. Plani i riparcelizimit



Riparcelizimi

Procesi i zhvillimit të suksesshëm të zonës është ngushtë i ndërlidhur me komponentin e rregullimit të pronës me anë të procesit të riparcelizimit.

Planifikimi i tokës duhet të zhvillohet në atë mënyrë që të ruhet sa më shumë prona d.m.th. të dëmtojë sa më pak shfrytëzuesit / pronarët e ngastrës.

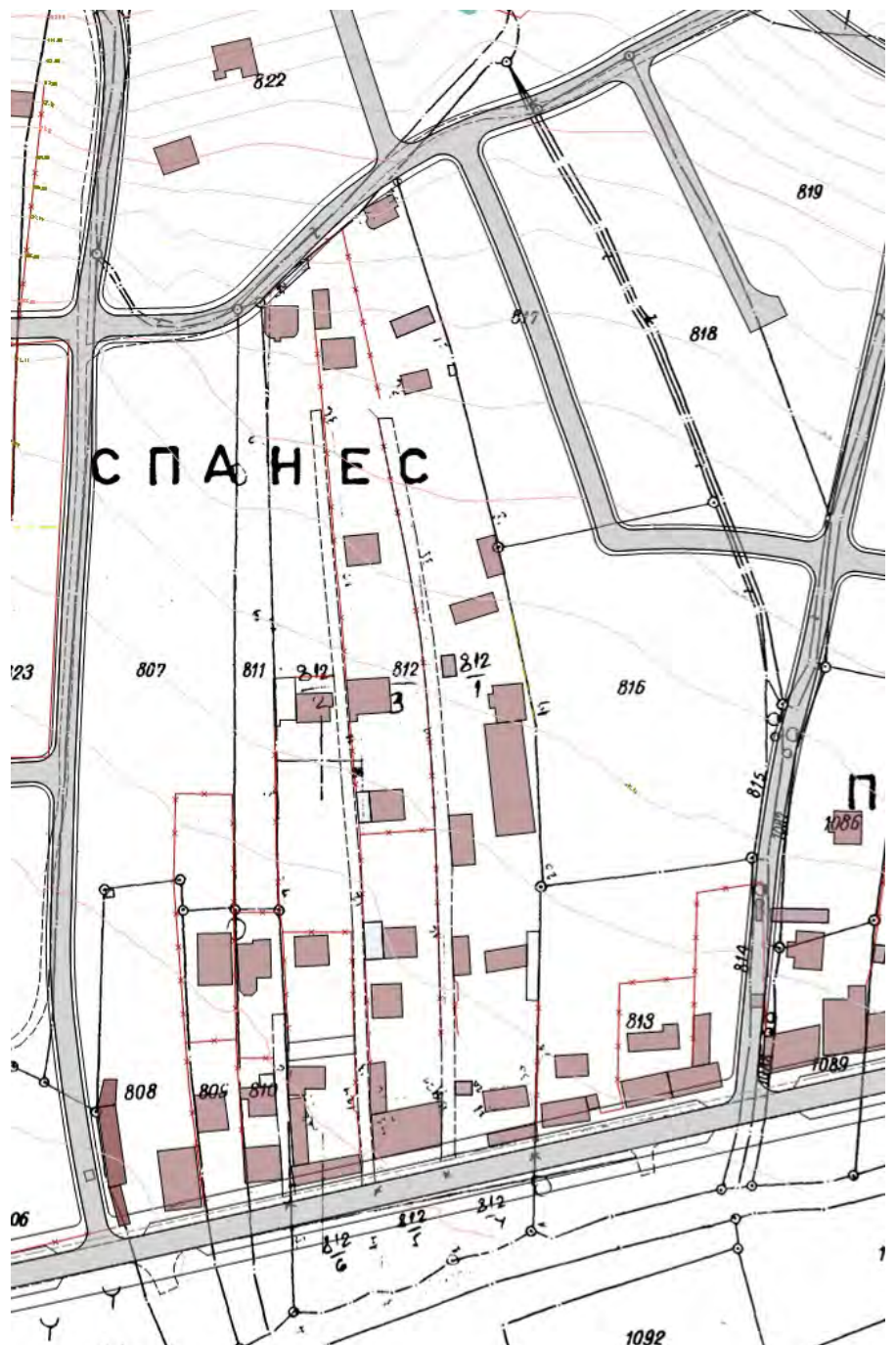
Me qëllim të rregullimit të zonës duhet medoemos të parashihet riparcelizimi i atyre ngastrave që nuk mund të zhvillohen pa pasur qasje në rrugë dhe që nuk plotësojnë kushtet për planifikimin e ngastrës për destinim të caktuar.

Planifikimi i tokës duhet të shfrytëzojë sa më shumë potencialet e ngastrave si dhe të rris vlerën e tyre. Ngastrat që nuk i plotësojnë kushtet për vendosjen e veprimtarive të caktuara duhet të futen në proces të riparcelimit apo bashkimit në tërësi më të mëdha.

Varësisht nga madhësia e ngastrave si dhe forma e tyre, mund të planifikohen funksionet e caktuara me kapacitete përkatëse.

Nga analiza e formës dhe madhësisë së ngastrave në lokacion shohim se shumica e ngastrave janë të mëdha dhe se një numër i madh i tyre janë të gjata e të holla, ndërsa një sasi e konsiderueshme e tyre janë të përshtatshme për zhvillim.

Harta 45. Forma dhe madhësia e ndryshme e ngastrave ekzistuese vështirson zhvillimin e bllokut urban



Nga vlerësimi i rregullimit të parcelës dhe koncepteve të vendosjes së ndërtesës sipas standardeve ndërkombëtare, madhësia optimale për ngastra me destinim të banimit shumë-banesor është minimum 18 ari, ndërsa ngastrat për zhvillimin e banimit individual min. 2.5 ari. Për të krijuar një balancë në mes të standardeve ndërkombëtare, gjendjes aktuale të ngastrave dhe kërkesës së pronarëve / investitorëve mund të biem në përfundim që ngastrat më të përshtatshme për zhvillimin në lagjen e Pojatës mund të jenë ato ngastra të madhësisë më të madhe se ~30ari për banim shumë-banesor dhe ≤5 ari për banim individual.

Ngastrat e vogla të cilat janë të papërshtatshme për zhvillim si rezultat i mos plotësimit të kushteve të planifikimit të ngastrës medoemos kërkon komasacionin e tokës, gjegjësisht duhet të kenë mundësinë e bashkimit të disa pronave në një pronë të përbashkët.

Riparcelimi i ngastrave në zonën e përfshirë me plan rregullues duhet t'iu përshtatet tregut dhe kërkesës së investitorëve dhe pronarëve, andaj duhet të jepen disa mundësi.

Duke u bazuar në gjendjen aktuale ekzistojnë tri mundësi të riparcelizimit:

- a. riparcelizimi me riformësimin e ngastrave ekzistuese
 - b. riparcelizimi i pjesërishëm i një blloku urban varësisht prej kërkesës së pronarëve
 - c. riparcelizim i tërësishëm i një blloku urban
- a. riparcelizimi me anë të riorganizimit të ngastrave mund të bëhet nëse të gjitha ngastrat ekzistuese që i takojnë një blloku urban rivendosen në atë mënyrë që secila ngastër duhet të ketë qasje në rrugë publike. Këto ngastra varësisht prej destinimi mund të mbajnë sipërfaqen ekzistuese, të bashkohen ose të ndahet. Me riorganizimin e tillë iu mundësohet secilës ngastër të radhitet në formë të rregullt drejtkëndëshe, me mundësinë e vendosjes së ndërtesave shpinë për shpine. Kjo formë e riparcelizimit shfrytëzohet për riorganizimin e parcelave për banim individual. Kjo formë e riparcelizimit do të ndihmojë në rritjen e vlerës së zonës dhe do t'iu mundësojë pronarëve dhe/ose investitorëve zhvillim më të lehtë të veprimtarive të ndryshme po ashtu edhe në planifikimin e ndërtesave në harmoni me njëra tjetrën. Me qëllim që kjo formë e riorganizimit të ketë sukses duhet që të gjithë pronarët e ngastrave që ndodhen brenda një blloku urban të bashkëpunojnë në mes veti dhe me ndihmën e autoriteteve lokale të bëhet riformësimi i pronave.
 - b. riparcelizimi i pjesërishëm është një mundësi tjetër dhe në fakt ka të bëjë me bashkimin e dy apo më shumë ngastrave ekzistuese të cilat janë të papërshtatshme për zhvillimin e veprimtarive banimore multi-familjare. Bashkimi i ngastrave mund të bëhet varësisht prej kërkesës së pronarëve / investitorëve. Kjo formë e riparcelimit të pjesërishëm krahasuar me riparcelimin me anë të riformësimit të të gjitha ngastrave, nuk involvon të gjithë pronarët e ngastrave brenda një blloku por vetëm ata pronar të cilët janë të interesuar dhe kanë mundësi të investojnë në ngastrat e tyre pasi që nuk i plotësojnë kushtet për planifikimin e ngastrës për veprimtari të caktuar.
 - c. riparcelizimi i tërësishëm do të thotë komasacioni i të gjitha pronave që ndodhen brenda një blloku urban. Kjo formë e riparcelizimit duhet të mundësohet atëherë kur ekziston kërkesa për një zhvillim / investim në një ngastër të vetme të madhe brenda një blloku perimetrik. Bashkimi i të gjitha ngastrave në një bllok urban krijon mundësi të shumëfishta të zhvillimit të çfarëdo veprimtarie. Mos kufizimi në hapësirë ndihmon në organizimin ideal të ndërtesave, qarkullim efikas të trafikut brenda bllokut, hapësirë të gjelbër më të madhe dhe vet blloku mund të funksionoj si një celulë me të gjitha përmbajtjet e nevojshme.

Vërejtje: Për shkak të mungesës së planit të ri kadastral të digjitalizuar, sipërfaqja dhe ndarja e ngastrave nuk është e saktë si pasojë e përdorimit të hartave të vjetra kadastrave (1960) të skanuara.

Komasacioni

Komasacioni i tokës është proces që duhet të jetë i inicuar nga kërkesa për ndërtim e investitorëve dhe të jetë e mbikëqyrur nga organet komunale. Komasacioni i pronës bëhet me qëllim të krijimit 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 nis 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 e 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. Kundër këtij vendimi kanë të drejtë ankese palët e prekura. Vendimi duhet t'u dorëzohet palëve që marrin pjesë në komasacion. Me marrje të vendimit në tokën e cila ka kaluar procesin e komasacionit nuk lejohet shitja (përveç ndonjë pjesëmarrësi tjetër 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. Në rast se kjo nuk ndodh atëherë vendimet mbi komasacion arrihen me pjesëmarrje të 30% të pronarëve, gjegjësisht të pronarëve të më së paku 50% të sipërfaqes së përgjithshme të tokës në proces të komasacionit.

Rregullimi i kufijve dhe marrëdhënieve pronësore para procesit të komasacionit

Nëse kufijtë e ngastrave dhe tjera dokumente pronësore nuk janë në rregull, atëherë para procesit të komasacionit duhet të bëhet rregullimi i marrëdhënieve pronësore dhe përcaktimi i saktë i kufijve.

Të dhënat e reja futen në elaboratin në të cilin bazohet procesi i komasacionit. Elaborati duhet të përfundojë për 15 ditë.

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 të gjithë pjesëmarrësit e pronës.

Regjistrimi në kadastrë

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.

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

4.3.5 SISTEMI I RRJETIT TË UJËSJELLËSIT, KANALIZIMIT FEKAL DHE ATMOSFERIK

Sistemi i kanalizimit

Zhvillimi i ri ka paraparë sistem separat të kanalizim, që do të thotë që ujërat e zeza dhe ujërat atmosferike do të kenë rrjet të posaçme të sistemit. Në të ardhmen është paraparë trajtimi i ujërave të zeza në impiant. Me këtë sistem impianti do të jetë më efikas, më i lirë, më i vogël dhe do të ketë mirëmbajtje më të lirë. Me ndërtimin e dy sistemeve të kanalizimit, në fillim do të jetë investimi më i madh, por me kalimin e kohës balansi mes investimit dhe harxhimeve për mirëmbajtje do të jetë në favor të mirëmbajtjes.

Prandaj, është domosdoshmëri që në lagje të ndërtohen sistemi separat i kanalizimit, kurse në lagjet ekzistuese, me kohë të ndërtohet ky sistem.

Kanalizimi atmosferik—koncepti i zgjidhjes

Intenziteti i reshjeve

Bazë për llogaritjen e intensitetit të reshjeve janë marrë të dhënat meteorologjike nga “Baza hidro-ekonomike e Kosovës”, botimi 1983.

Të dhënat e shfrytëzuar në këtë projekt janë të dhënat e stacionit meteorologjik në Suharekë. Të dhënat janë për reshjet mesatare mujore për vargun e viteve 1948-1978. Vargu për llogari është 30 vjeçar që është meritore për llogaritje.

Reshjet mesatare vjetore për këtë varg janë $i=593$ mm. Për llogaritjen e intensitetit janë marrë reshjet maksimale njëvjeçare me kohëzgjatje $t=25$ min.

Në bazë të këtyre të dhënave është fituar prurja meritorore maksimale $q=105.00$ l/s/ha.

Koeficientet e rrjedhjes

Nga tabela e ndarjeve të blloqeve (shih tabelën 14.) shihet se kemi disa lloje të ndërtimeve që në projektim konsistojnë me koeficient të ndryshëm të rrjedhjes.

Në bazë të normave në fuqi, në tabelën e mëposhtme janë dhënë koeficientet e rrjedhjes për llojet e ndërtimeve:

Tabela 15. Koeficientët e rrjedhës

Lloji i ndërtimit	Koeficienti
Kulmi	0,90
Trolli	0,35
Gjelbrimi	0,18
Parku	0,15
Parkingu	0,50
Sipërfaqe e lirë	0,25
Fushë sporti	0,85
Rrugë	0,85

Në llojin e ndërtimit me kulme kanë hyrë të gjitha objektet e ndërtimit si banimi i ulët, banimi i mesëm, afarizmi, çerdhe dhe kopsht, qendër kryesore e mjekësisë familjare, garazhet, etj. Koeficienti i veshjes së territori është përvetësuar si 0.45. Gjatë llogaritjes është marrë edhe koeficienti i vonesës që varet nga madhësia e sipërfaqes.

Në bazë të këtyre koeficienteve dhe sipërfaqeve përkatëse është bërë edhe llogaria e sasisë së ujit për dimensionimin e gypave.

Bazë themelore e shpërndarjes së rrjedhjes së ujit ka qenë pjesët e blloqeve urbane si dhe topografia e terrenit.

Zgjedhja inxhinjrike

Topografia e terrenit ka kushtëzuar që ujërat e shiut të drejtohen nga rruga kryesore Suharekë-Rahovec.

Topografia e terrenit

Terreni është shumë i përshtatshëm për ndërtimin e kanalizimeve atmosferike. Pjerrësia e terrenit ka ndikuar në përzgjedhjen e trasesë pa ndonjë pengesë serioze topografike, d.m.th. nuk ekziston ndonjë rast me kundërrënie të theksuar.

Matjet gjeodezike

Hartuesi për të dhëna gjeodezike ka shfrytëzuar fletët detale në përpjesë 1:1000 me prezantim vertikal të izohipsave në çdo metër lartësi. Saktësia e tillë ka qenë e mjaftueshme për nivelin e dokumentacionit teknik të kërkuar.

Traseja e rrjetit të kanalizimit atmosferik

Është shfrytëzuar rrjeti i propozuar i rrugëve të lagjes “Pojatë” për trasimin e rrjetit në fjalë.

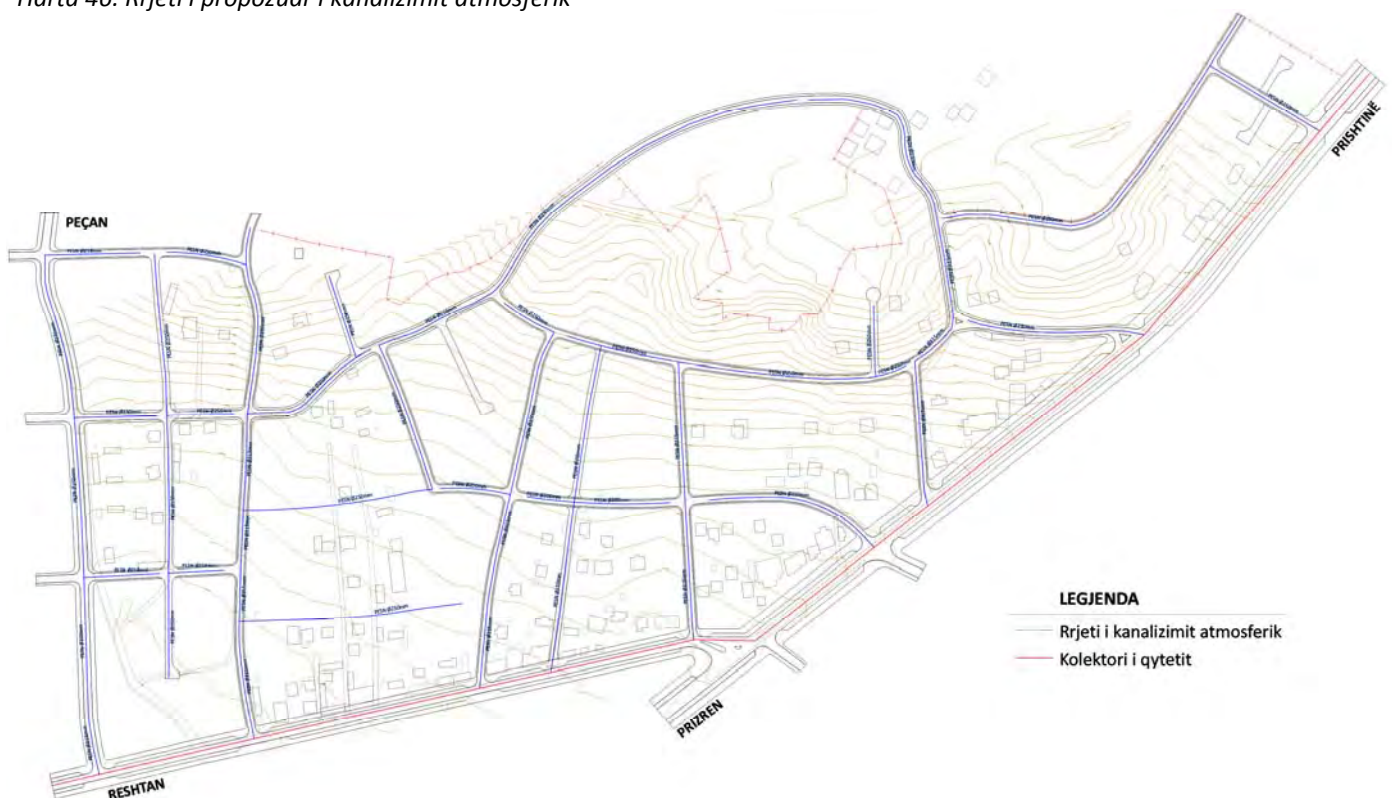
Kanali do të kalojë mesit të rrugës dhe përcjellë pjerrësinë sipas projektit dhe sipërfaqes së rrugës.

Në të dy anët e kanalit ndërtohen ujëmbledhësit të cilët lidhen me kanalin transportues.

Takimi i gypave bëhet në mes të rrugës.

Shkarkimi i ujërave atmosferike do të bëhet në kolektorit e qytetit të ujërave atmosferike.

Harta 46. Rrjeti i propozuar i kanalizimit atmosferik



Ndarja e sistemit të kanalizimit atmosferik

Sistemi ka gjatësi të përgjithshme të rrjetit $L = 5,082$ m. Shkarkimi i ujërave atmosferike do të bëhet në nëntë pika. Qëllimi i kësaj ndarje është bërë që diametrat e gypave të jenë më të vogla.

Materiali i gypave është nga PESN/8.

Rrjeti përbëhet prej gypave me këta diametra:

1. PESN/8 Ø250mm $L=4.190$ m
2. PESN/8 Ø315mm $L= 892$ m

Vërejtje:

Në raste të caktuara, në bazë të llogarive hidraulike diametri i gypit është më i vogël se $d=250$ mm, projektuesi ka përvetësuar diametrin minimal $D_{min}=250$ mm të lejuar nga rregullat dhe normat teknike në fuqi.

Kanalizimi i ujërave sanitar—koncepti i zgjidhjes

Norma e hargjimit të ujit

Bazë për llogaritjen e sasisë meritore të ujërave për largim ka qenë norma e harxhimit të ujit për njësi të shfrytëzuesit. Këtu janë shfrytëzuar normat e lejuara sipas DIN-it, EC dhe dispozitave ligjore në fuqi. Varësisht nga harxhuesi, janë përvetësuar edhe normat përkatëse.

Norma e harxhimit për banorë është $q_n=200$ l/d, koeficienti i jo njëtrajtshmërisë ditore është $k_d=2,00$ ndërsa ai i jo njëtrajtshmërisë se orës $k_h=1,60$. Në sasinë meritore për dimensionim ndikim kanë pasur edhe sasinë e ujërave të pashfrytëzuara siq janë infiltrimi i ujit në kanal si dhe pastrimi i gypsjellësit. Shuma e të gjitha këtyre ka qenë meritore për dimensionimin optimal të gypave.

Për informata më të hollësishme shiko tabelën e harxhimit të ujit.

Tabela 16. Normat e harxhimit të ujit sipas shfrytëzuesve

Harxhuesi	Norma
Banorët	200 l/d
Afarizmi	5,0 l/m ² /d
Çerdhet, shkollat	8,0 l/nx./d
Biblioteka, teatri, muzeu	5,0 l/viz/d

Zgjedhja inxhinjerieke

Topografia ka kushtëzuar që drejtimi i shkarkimit të ujërave të zeza të jetë në kolektorin kryesor të qytetit që do të jetë në rrugën e asfaltuar Suharekë-Rahovec.

Topografia e terrenit

Terreni është i përshtatshëm për ndërtimin e kanalizimeve fekale. Pjerrësia e terrenit ka ndikuar në përzgjedhjen e trasesë pa ndonjë pengesë serioze topografike, d.m.th. nuk ekziston ndonjë rast me kundërrënie të theksuar dhe si i tillë ka ofruar një zgjidhje optimale inxhinjerieke pa shfrytëzuar në sanjë pikë të rrjetit pompa për ngritje të ujit në lartësi.

Matjet gjeodezike

Hartuesi për të dhëna gjeodezike ka shfrytëzuar fletët detale në përpjesë 1:1000 me prezantim vertikal të izohipsave në çdo metër lartësi. Saktësia e tillë ka qenë e mjaftueshme për nivelin e dokumentacionit teknik të kërkuar.

Traseja e rrjetit të kanalizimit fekal

Është shfrytëzuar rrjeti i propozuar i rrugëve të lagjes “Pojatë” për trasimin e rrjetit në fjalë.

Kanali do të kaloj mesit të rrugës në vendet ku është banim i dendur në të dy anët e saj. Si variant optimale, në vendet ku banimi është i dendur në një anë ndërsa në anën tjetër kemi shfrytëzues të rrallë, duhet të shfrytëzohet ana e rrugës afër banimit si trase e kanalit.

Ndarja e sistemit të kanalizimit fekal

Materiali i gypit do të jetë nga PESN/8 (PE i brinjëzuar), pasi që ky material në kohët e fundit është duke u përdorur shumë dhe ka treguar cilësi të mira. Është i lehtë për vendosje, lehtë mirëmbahet dhe ka cilësi të mira të qëndrueshmërisë.

Thellësia e vendosjen së gypave do të jetë në bazë të rënies së terrenit. Ata do të vendosen dhe do të mbulohen me shtresë rëre.

Në distanca të caktuara do të vendosen pusetat. Pusetat do të vendosen edhe në çdo kryqëzim dhe në vendet e nevojshme ky bëhet shkarkimi i ujërave.

Pusetat duhet të jenë të tipit standard nga rrathët e betonit, monolite ose nga plastika.

Sistemi ka gjatësi të përgjithshme të rrjetit $L=4.914$ m.

Rrjeti përbëhet prej gypave me këta diametra:

1. PESN $\varnothing 200\text{mm}$ $L=4.572$ m
2. PESN $\varnothing 250\text{mm}$ $L= 342$ m

Vërejtje1:

Në raste të caktuara, në bazë të llogarive hidraulike diametri i gypit është më i vogël se $d=200$ mm, projektuesi ka përvetësuar diametrin minimal $D_{min}=200$ mm të lejuar nga rregullat dhe normat teknike në fuqi.

Vërejtje2:

Për dimensionet e gypave duhet të bëhet analizë paraprake dhe tek pastaj të konkludohet që gypat ekzistues duhet apo nuk duhet të zëvendësohen me gypa me dimensione më të mëdha. Kjo vlen për të tri rrjetet si të ujësjellësit, kanalizimit fekal dhe kanalizimit atmosferik.

Harta 47. Rrjeti i propozuar i kanalizimit fekal



Rrjeti i ujësjellësit—koncepti i zgjidhjes

Normat e harxhimit të ujit

Nga tabela e llojit të ndërtimit dhe shfrytëzuesve nëpër blloqe shihet se ekzistojnë disa lloje të shfrytëzuesve dhe rrjedhimisht edhe norma të ndryshme të harxhimit ditor.

Në bazë të normave në fuqi, në tabelën e mëposhtme janë dhënë normat e harxhimit për shfrytëzuesit:

Tabela 17. Normat e harxhimit sipas shfrytëzuesve

Shfrytëzuesit	Norma	K1	K2
Banorët	200 l/d/b	2.0	1.5
Afarizëm	5 l/m ² /d		
Çerdhet, Shkollat,	8 l/nx/d		
Biblioteka, muzeu,teatri	5 l/viz/d		
Rrugët	1.50 l/m ² /d		
Gjelbrimi rekreativ	100 l/ari/d		
Parku	300 l/ari/d		
Parkingu	1.00 l/m ² /d		
Garazha, sipërf. Lira etj	0.50 l/m ² /d		

Në bazë të analizave për sasinë e nevojshme të ujit, rezulton:

- sasia e përgjithshme për nevojat e shfrytëzuesve është $Q_{max}= 46.64$ l/s.
- sasia e nevojshme për mirëmbajtjen e rrjetit është 10% nga sasia e tërësishme $Q_m=4.66$ l/s.

Sasia e nevojshme për ujë është $Q=51.30$ l/s.

Sasia e ujit kundër zjarrit

Sipas normave në fuqi, për numrin e banorëve prej 7.000, duhet të parashihet që do të këtë dy zjarre në të njëjtën kohë, me kohëzgjatje prej 2 orëve. Sasia e nevojshme për shuarjen e këtyre dy zjarreve është $Q_z=10$ l/s.

Sasia meritore për dimensionim

Sasia meritore për dimensionimin e rrjetit të ujësjellësit është shuma:

$$Q_{mer}=Q_{max}+Q_m+Q_z$$

$$Q_{mer}=46.64+4.66+10.00$$

$$Q_{mer}=61.30 \text{ l/s}$$

Rrjeti i gypsjellësit

Furnizimi me ujë i lagjes “Pojatë” do të bëhet nga gypi i rrjetit të qytetit që kalon në rrugën kryesore Suharekë-Prizren.

Koncepti urbanistik i zonës është i tillë që mundëson ndërtimin e rrjetit unazor të gypsjellësit duke ekonomizuar koston e ndërtimit.

Kyçja në gypin kryesor do të bëhet në nëntë pika. Ndërtimi unazor është konceptuar duke u nisur nga gypi kryesor i qytetit. Kështu që në këtë lagje do të ketë pesë unaza primare dhe disa sekondare.

Në dimensionimin e gypsjellësit (diametër optimal dhe shtypje hidraulike minimale të nevojshme) është përllogaritur edhe shtypja fillestare në gypin e qytetit që duhet të jetë 6 bar.

Një shtypje të tillë e ka imponuar disnivele të terrenit në mes pikës më të lartë dhe asaj më të ulët që është rreth 33m.

Sasia meritorë për dimensionim është llogaritur në bazë të prurjes specifike për metër gjatësi duke i shtuar sasinë e nevojshme për furnizimin e një hidranti $Q_{hid}=10$ l/s.

Është zgjedhur rrjeti unazor duke mundësuar optimalizim të lëvizjes së ujit, furnizim të njëjës se paku nga dy drejtime si dhe ulje të kostos së ndërtimit përmes minimalizimit të diametrit të gypit.

Në dimensionimin e gypave, faktorë vendimtarë në përcaktimin e diametrit minimal ka qenë nevoja e transportit të ujit për shuarjen e zjarrit. $Q_z=10$ l/s. Sipas normave në fuqi kjo sasi e ujit duhet të jetë gjithmonë në dispozicion në secilin hidrant të instaluar në sistemin në fjalë.

Bazuar në normat në fuqi, distanca në mes të dy hidrantëve duhet të jetë 80 m.

Është paraparë që hidrantët të furnizohen me ujë nga rrjeti kryesor i gypsjellësit. Kjo zgjidhje është aplikuar pas një analize teknike-financiare, sipas së cilës ndërtimi i rrjetit të veçantë të hidrantëve rezulton me një kosto shumë të lartë ndërtimi krahasuar me koston e variantës së aprovuar.

Materiali i rrjetit është siç vijon:

Ø125mm	gyp PEHD PN10	L= 248m
Ø110mm	gyp PEHD PN10	L= 2.779m
Ø 90mm	gyp PEHD PN10	L= 1.498m
Ø 63mm	gyp PEHD PN10	L= 220m
Ø 50mm	gyp PEHD PN10	L= 181m

Pra, gjithsej janë 4.926 m gypsjellës.

Harta 48. Rrjeti i propozuar i ujësjellësit



Traseja e gypsjellësit

Gypsjellësi duhet të kalon nëpër trotuare (shiko situacionin e gypsjellësit). Traseja e tillë është zgjedhur sepse mirëmbajtja e rrjetit në të ardhmen është më e lehtë.

Thellësia minimale e kanalit duhet të jetë $h_{min}=1.20$ m.

Ndërtimi i nyjeve duhet të bëhet mundsisht në trotuar dhe valvolat përkatëse të jenë valvola me teleskop duke eliminuar pusëtën si pengesë fizike dhe duke ulur njëkohësisht koston e ndërtimit.

Thellësia e gypit nuk guxon të jetë më e vogël se 100cm. Gypi duhet të jetë i vendosur mbi shtresë rëre dhe i mbuluar me dhe të imët. Secila nyje duhet të ketë pusëtën e vet.

Në rrjet është paraparë edhe sistemi i hidrantëve për shuarjen e zjarrit. Hidrantët duhet të vendosen në çdo 80-120m varësisht prej lokacionit. Hidrantët duhet të jetë hidrant mbitokësorë DN80 të montuar në gypsjellës.

4.3.6 RRJETI ELEKTROENERGJETIK DHE TELEKOMUNIKUES

Propozimet teknike janë dhënë bazuar në procedurat bazike që aplikohen gjatë planifikimit urban të një SEE dhe një Sistemi Telekomunikues ST.

Nga analizat e rrjetit ekzistues del se rrjeti distributiv ekzistues, në pjesën më të madhe, është i ndërtuar para më se 20 viteve. Pra linjat ajrore janë në gjendje teknike të keqe, ndërsa kabllot që tani furnizojnë shpenzuesit janë dielektrikisht të dobësuar, veçanërisht kabllot e tensionit 10kV, të shtrira në kanale pa kanalizim kablovik.

Shumica e trafostacioneve janë të tensioneve 10/0.4kV. Ndriçimi publik në vetëm disa rrugë kryesore është relativisht në gjendje të mirë, por mungon në pjesën më të madhe.

Rrjeti i telefonisë është kryesisht ajror, fare pak nëntokësor. Ky rrjet i kombinuar (nëntokësor – ajror) është i shpërndarë në mënyrë kaotike dhe pa kanalizim kablovik.

Duke u nisur nga gjendja ekzistuese si dhe propozimet arkitektonike, SEE distributiv dhe Sistemi Telekomunikues duhet të bëhet pothuajse tërësisht i ri dhe në përputhje me dy rekomandime të dhëna në vazhdim:

1. REKOMANDIMET E MASTER PLANIT PER ZHVILLIMIN E SISTEMIT DISTRIBUTIV TË KOSOVËS DERI MË VITIN 2015, QË PËRFSHINË:

- Eliminimin gradual të TS 35/10kV dhe kalimin në TS 110/20kV
- Kalimin nga rrjeti distributiv 10kV në rrjetin distributiv 20kV
- Zëvendësimin e TS 10/0.4kV me ata 20/0.4kV
- Zëvendësimin i Linjave Ajrore 230/400V me kabllot bistek apo edhe kabllot nëntokësorë.

2. RREGULLORET E IEC, IEEE DHE ANSI QË PËR PROJEKTE TË REJA NE VENDE URBANE, LINJAT E FURMIZIMIT ME ENERGI ELEKTRIKE DHE ATO TË RRJETIT TELEKOMUNIKUES TË NDJEKIN TË NJEJTËN TRASË DHE TË REALIZOHEN NË TË NJEJTËN KOHË.

Rekomandimet dhe rregulloret e lartshënuara obligojnë që SEE dhe SK të realizohen ashtu që:

Aty ku tani gjendet i ndërtuar LP 10(20)kV, me shtylla të betonit, në njërin anë të trotuarit, të rezervuar për këtë qëllim, në thellësi mbi 80cm ndërtohet i ashtuquajtur "kanalizimi kablovik" – fig.10. Në të vendosen gypa PVC me diametër prej 150mm, që përforcohen me beton të klasës C12/15. Në këta gypa vendosen:

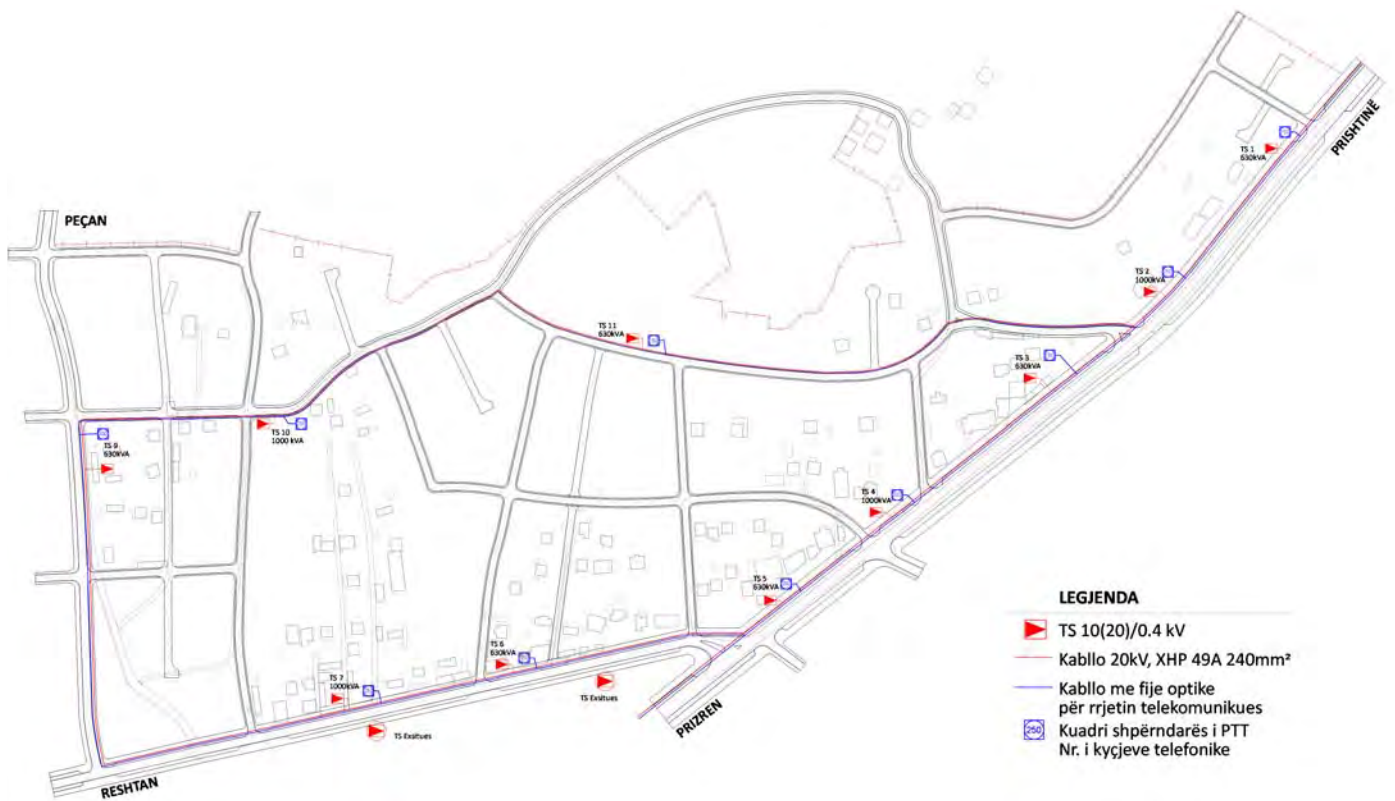
1. Linja e tensionit 10(20)kV me kabllot XHP 49A 240mm². Me këtë bëhet furnizimi i trafostacioneve të blinduara me herës 10(20)/0.4kV dhe fuqi 630kVA dhe 1000kVA.
2. Linja e tensionit 400/231V me kabllot PP00-A 4x95mm²
3. Linja e tensionit 400/231V me kabllot PP00 4x25mm² ose 4x16mm² për furnizime të ndriçimit publik dhe banimeve individuale
4. Linja e kabllotëve të komunikimit (kabllot me fije optike).
5. Linja e kabllotëve UTP 4x0.75mm².

Përgjatë trasës së kanalizimit kablovik duhet ndërtuar shahtat në dimensione dhe forma të ndryshme sipas rastit.

Në trasa të linjave të shumëfishta ndërtohen shahta të kombinuara – rrymë dhe komunikim sipas fig.11. Këto shahta kanë thellësi së paku 1.8m dhe dimensione të brendshme së paku 1.8mx1.2m. Shahta e përbashkët është e ndarë me mur betoni 20cm në atë për rrymë dhe në atë për komunikim dhe kanë hyrje (vrime) të ndara.

Shahtat për kryqëzime të linjave të tensionit të ulët dhe linjave telekomunikuese mund të ndërtohen si të ndara dhe mund të kenë edhe dimensione më të vogla (por jo më të vogla se 1.2x1.2x1.2m).

Harta 49. Rrjeti i propozuar elektrtoenergjetik dhe telekomunikues



do të montohen brezit të gjelbër të trotuareve në afërsi të shahtave.

Ndriçimi publik i rrugëve do bëhet me llamba natriumi me fuqi 400W të vendosura në shtylla metalike me lartësi (8-10)m. Kyçja dhe shkycja e llambave do të jetë automatike, ndërsa në kohën kur rrugët nuk janë shumë të frekuentuara (pas mesnate) llambat më mënyrë automatike do të ndizen në gjysmën e fuqisë nominale.

4.3.7 MBROJTJA E MJEDISIT

Mbrojtja e ajrit

Qëllimi i mbrojtjes së ajrit nga ndotja është ruajtja e shëndetit të njerëzve, botës shtazore dhe bimëve. Duhet të aplikohet përcjellja e cilësisë së ajrit në lokacion.

Në shumë aspekte kjo më së mirë menaxhohet nga qyteti përmes politikave për mbrojtjen e mjedisit. Përmes planifikimit të një rrjeti të trafikut, vendeve për parkim, qasjes së lehtësuar, zgjerimit të zonave për këmbësor është tentuar të arrihet zgjidhje që ndikon në zvogëlimin e lirit të gazrave të dëmshëm për ambient.

Mirëmbajtja e rregullt e hapësirës publike po ashtu përmirëson kushtet higjienike—pastërtinë e ajrit dhe të tokës.

Mbrojtja nga zhurma

Lokacioni ka destinim kryesisht të banimit, por lejohen veprimtari me destinim-pune, veprimtari të qeta, por të cilat janë brenda kufirit të zhurmës, 45 db-natën dhe 55 db ditën.

Përgjatë rrugëve përmbledhëse dhe rrugëve lokale parashihet mbjellja e drurëve përgjatë shiritit të gjelbërimit me qëllim të zbutjes së zhurmës.

Mbrojtja nga zjarri

Më qëllim të mbrojtjes nga zjarri, ndërtesat fqinje duhet të jenë të larguara më së paku 4.0 m, ose të ndara mes veti me mur mbrojtës nga zjarri me kohëzgjatje min. 90 min.

Me qëllim të shpëtimit të njerëzve nga zjarri duhet që të gjitha ndërtesat të kenë mundësinë e qasjes nga vetura e zjarrfikësit.

Me këtë qëllim janë planifikuar edhe hidrantë. (shih kapitullin “Infrastruktura teknike”)

-të detyrohen ndërtuesit në planifikimin e ndriçimit emergjent

-të pengohet parkimi në vendet ku ka hidrante

-me plane të nivelit më të ulët të zgjidhen depërtimet për zjarrfikës, d.m.th të evitohen blloqet e mbyllura

Trajtimi i mbeturinave

Plani i menaxhimit të mbeturinave është i hartuar në nivel të qytetit dhe duhet të përfshijë edhe zonën e qendrës së qytetit.

Në lokacion, në pika të ndryshme duhet përcaktuar hapësirat për deponim kohëshkurtër të mbeturinave në kontejnerë.

Kjo hapësirë edhe pse duhet të ketë qasje të lehtë nga rruga, duhet të jetë vizuelisht i izoluar (me tampon gjelbërimi, gardh). Kontejnerët e mbeturinave nuk lejohet të pengojnë trafikun e këmbësorëve ose të veturave.

Materiali ndërtimor i ndërtesave të rrënuara (përveç atij që përmban katran), duhet shfrytëzuar si material inert për sanim të deponive të mbeturinave.

Mbrojtja e njerëzve

Bodrumet e disa ndërtesave duhet të ndërtohen ashtu që në rast nevojë të shfrytëzohen si strehimore për njerëz.

Strehimoret e mbrojtjes primare duhet të kenë rezistencë 100-300kPa, ndërsa apo përkrahëse 50 kPa.

Strehimoret ndërtohen duke pasur parasysh destinimin e objektit, numrin e njerëzve që jetojnë apo punojnë, kushtet hidro-geologjike e të ngjashme.

Strehimoret nuk ndërtohen nëse:

- është siguruar strehimi i njerëzve në strehimore ekzistuese
- ndërtesa është e shfrytëzimit të përkohshëm
- në hapësira me kushte të papërshtatshme hidro-gjeologjike

Strehimoret duhet të projektohen si hapësira me destinim të dyfishtë.

Locimi i strehimoreve duhet të jetë i tillë që të mundësojë hyrjen dhe daljen edhe në rast të rrënimit të objekteve.

Zonat për ndërtim të obligueshëm të strehimoreve duhet të parashihen me planin zhvillimor të qytetit, ose të sillen me vendim të Kuvendit Komunal.

V. DISPOZITAT E IMPLEMENTIMIT

5.1 DISPOZITAT E PËRGJITHSHME TË RREGULLIMIT

5.1.1 SHFRYTËZIMI I TOKËS

Shfrytëzimi i tokës është i ndarë në katër kategori:

- I. SIPËRFAQJA E NDËRTUAR
- II. SIPËRFAQJA E LIRË / GJELBËR
- III. SIPËRFAQJA E TRANSPORTIT

Në vijim shqyrtohen më detalisht përmbajtjet e këtyre veprimtarive kryesore të destinuara në lagjen e Pojatës të udhëzuara me PZHU.

I. SIPËRFAQJA E NDËRTUAR

Sipërfaqja e ndërtuar përbëhet nga:

1. Banimi i përzier
2. Zona qendrore e përzier
3. Hapësira e përmbajtjeve publike

1. Banimi i Përzier, janë zona të dedikuara për:

- a) Funksione të banimit;
- b) Funksionet përcjellëse për nevojat e banoreve siç janë garazhet, shtëpizat e kopshtit, lulishtet dhe te ngjashme (pika nën 1. b vlen vetëm për banim të ulët);
- c) Funksione afariste në kuadër të ndërtesave banimore—ndërmarrje tregtare, zejtare duke përfshirë edhe ndërmarrjet shërbyese dhe ndërmarrjet hotelerike si kafene, restorante dhe hotele. Këto ndërmarrje nuk shkaktojnë dëme për rrethinën dhe ambientin dhe që nuk paraqesin rrezik për zjarr apo eksplozim me zhurmë më të vogël se 45 db-natën dhe 55 db ditën. Bizneset dhe ndërmarrjet e vendosura në zonat e banimit të përzier duhet të korrespondojnë me strukturën e banimit dhe nuk duhet të ndikojnë në kualitetin e jetës, mjedisin si dhe karakterin dhe identitetin e zonës së banimit;
- d) Funksione publike te cilat janë te rëndësishme për nevoja te banoreve si ndërtesat e arsimit dhe ato për shërbime kulturore e sociale, shërbime të tjera si dhe ato te administratës publike.

2. Zona Qendrore e Përzier, është zonë e dedikuar për:

- a) Funksione të banimit të përzier;
- b) Funksionet publike sipas paragrafit 3 (hapësira e përmbajtjeve publike);
- c) Turizmi dhe funksione të akomodimit si hotele, restorante dhe kafene;
- d) Tregti dhe shitje me pakicë si ndërmarrje, qendra tregtare dhe zejtare, shitore dhe ndërtesa të ngjashme që janë nevoja të arsyeshme të qytetarëve dhe komunës;
- e) Ndërmarrje me karakter prodhues (punëtori të vogla prodhuese që mund të kanë edhe karakter zejtar) te cilat nuk shkaktojnë dëme për rrethinën e ambientin dhe për ndërmarrje te cilat nuk paraqesin rrezik nga eksplozimi apo rrezatimi në rrethinë.

3. Hapësirat e Përmbajtjeve Publike, janë zona të dedikuara për:

- a) Funksione arsimore: institucion parashkollor;
- b) Funksione të shëndetësisë dhe të mbrojtjes sociale—qendra kryesore e mjekësisë familjare, barnatore, etj;
- c) Funksione shoqërore / kulturore—biblioteka, kinema, teatër, ekspozita, qendra të komunitetit etj;
- d) Funksionet administrative—të nevojshme për Kuvendin Komunal të Suharekës si dhe shërbimet tjera administrative në nivel të administrimit lokal dhe qendror;
- e) Funksione të tjera publike—posta, banka, etj.

III. SIPËRFAQJET E LIRA

Sipërfaqet e lira janë të gjitha zonat dhe ngastrat që nuk janë të definuara si sipërfaqe ndërtimore, apo sipërfaqe e transportit.

Në sipërfaqet e lira bëjnë pjesë:

1. Park
 2. Sport dhe rekreacion
 3. Shesh
 4. Sipërfaqe dhe shirit gjelbërimi
 5. Sipërfaqe ujore
1. **Park** —Sipërfaqet e rregulluara të dedikuara për parqe dhe kopshte duke përfshirë edhe sipërfaqet për pushim dhe rekreacion;
 2. **Sport dhe rekreacion**—Sipërfaqet e dedikuara për fusha të lojës dhe terrene sportive në zonat e gjelbra duke përfshirë pishina të hapura dhe parkingjet e nevojshme;
 3. **Shesh**—është hapësira e lirë publike e dedikuar kryesisht për lëvizjen dhe grumbullim e qytetarëve apo hapësirë e lirë e krijuar me takimin e dy a më shumë rrugëve;
 4. **Sipërfaqet dhe shiritat e gjelbërimit** — janë sipërfaqe ne mes te hapësirave me destinim të ndryshëm dhe mbrojtëse ndaj emisionit; në këto sipërfaqe hyjnë edhe korridoret e gjelbërimit përgjatë rrugëve;
 5. **Sipërfaqe ujore** — janë të gjitha ujërat sipërfaqësor si lumenjtë, përroskat dhe sipërfaqe të ngjashme dhe ujërat nëntokësor.

IV. SIPËRFAQJA E TRANSPORTIT

Sipërfaqet e transportit përbëhen nga korridori i transporti ku hyjnë:

1. Rrugët
 2. Shtigjet për këmbësor dhe çiklist
 3. Parkingjet publike
1. **Rrugët** -janë sipërfaqe të dedikuara për qarkullim të automjeteve;
 2. **Shtigjet për këmbësor dhe çiklist** - janë sipërfaqe që përcjellin rrugën publike të dedikuara për qarkullim të këmbësorëve dhe çiklistëve;
 3. **Parkingjet publike** - janë sipërfaqe të rezervuara për automjete në qetësi.

5.1.2 NDARJA NË TËRËSI HAPËSINORE

Ndarja në blloqe urbane

- Zona e përcaktuar me Plan Rregullues Urban duhet të ndahet në 17 tërësi hapësinore / blloqe urbane;
- Emërtimi në kuadër të planit është bërë në bazë të bashkësisë lokale I të përcaktuar me PZHU dhe

emërtimit alfabetik i cili nuk paraqet emërtim zyrtar (shih hartën 35);

BL I—BLLOKU A
 BL I—BLLOKU A'
 BL I—BLLOKU B
 BL I—BLLOKU C
 BL I—BLLOKU D
 BL I—BLLOKU E
 BL I—BLLOKU F
 BL I—BLLOKU G
 BL I—BLLOKU H
 BL I—BLLOKU I
 BL I—BLLOKU J
 BL I—BLLOKU K
 BL I—BLLOKU L
 BL I—BLLOKU M
 BL I—BLLOKU N
 BL I—BLLOKU O
 BL I—BLLOKU P
 BL I—BLLOKU Q

- Secili bllok është e ndarë në njësi më të vogla hapësinore—ngastra;
- Sistematizimi zyrtar (kodim zyrtar) i tërësive hapësinore është i domosdoshëm.

5.1.3 KUSHTET PËR PËRCAKTIMIN E RRJETIT RRUGOR

Kushtet e përgjithshme të rrjetit rrugor

- Kategorizimi i rrugëve të propozuara në lagjen e Pojatës është:
 - Rrugë kryesore primare (rr. “Brigada 123”)—korridor 32 m
 - Rrugë kryesore (rr. “Hajdin Berisha”)—korridor 24 m
 - Rrugë përmbledhëse – korridor min. 10-15 m
 - Rrugë lokale – korridor min. 8.4 m
 - Rrugë për qasje - shumëfunktionale — korridor 6.0 m
- Para se të filloj zgjerimi dhe ndërtimi i rrjetit rrugor duhet të filloj procesi i shpronësimit të pronave që preken apo ndahen nga rrjeti i propozuar rrugor;
- Rrugët për qasje — shumëfunktionale varësisht prej kërkesës apo problemeve në ekzekutim mund të ndryshojnë për 20%;
- Rrugët lokale mund të zhvillohen nga partneriteti publiko-privat;

Qarkullimi automobilistik

- Rruga kryesore primare “Brigada 123” — 4 shirita me gjerësi 3.5m (4 x 3.5 m = 14m), ndërsa 19m kur parashihet parkimi anësor;
- Rruga kryesore “Hajdin Berisha” — 2 shirita me gjerësi 3.5m (2 x 3.5m = 7m), ndërsa 12m kur parashihet parkimi anësor;
- Rruga përmbledhëse “Kenan Halimi” — 2 shirita me gjerësi 3m (2 x 3m = 6m);
- Rrugë lokale — 2 shirita me gjerësi 3m (2 x 3.0 m = 6 m). Distanca optimale në mes rrugëve lokale është 75 - 180m, e cila në kuadër të propozimit është arritur pjesërisht;

- Distanca optimale e depërtimeve nga rrugët lokale është 50m. Është e domosdoshme që për secilin bllok të mundësohen së paku dy depërtime, sipas mundësisë jo në anë të njëjtë të bllokut;
- Rrugë për qasje-shumëbanesore — ka gjerësi 6.0 m dhe shërben për të gjitha funksionet e qarkullimit - qarkullim të automjeteve këmbësorëve, çiklistëve, parkim dhe lojë të fëmijëve.
- Ndalohe lëvizja e mjeteve të rënda mbi 5 t, si dhe autobusëve urban në rrugët lokale dhe rrugët për qasje;
- Lejohet qarkullimi i autobusëve urban në rrugët përmbledhëse brenda zonës;
- Lejohet qarkullimi i kamionëve të lehtë për qëllime të furnizimit në rrugë përmbledhëse dhe në rrugë lokale.

Qarkullimi automobilistik në kuadër të ngastrës

- Kushtet për qasje automobilistike në ngastër me banim shumëbanesor janë:
 - kyçja në ngastër nga rruga përmbledhëse duhet të jetë min.50 m nga kyçja tjetër;
 - kyçja në ngastër nga rruga lokale duhet të jetë min.40 m nga kyçja tjetër;
 - ndërsa kyçet në ngastër nga rruga për qasje nuk janë të kufizuara;
- Duhet të sigurohet qasje e përkohshme për ato ngastra të cilat nuk i plotësojnë kushtet e lartcekura. Kjo rrjedh si rezultat i pamundësisë së zhvillimit të parcelave tjera ndërtimore për një kohë të caktuar, si dhe pamundësisë së bashkimit të pronave të caktuara;
- Qasja e automjetit me rampë (max. 10%) në garazh nëntokësore duhet të filloj minimum nga vija ndërtimore;
- Duhet të mundësohet qasja e automjetit të zjarrfikëseve çdo 50 m dhe të mundësohet qarkullimi me distancë minimum 4 m (pasazh apo rrugë e hapur) dhe lartësi e pastër prej 4 m.

Lëvizja e këmbësorëve dhe çiklistëve

- Shtegu i këmbësorëve përgjatë rrugëve publike duhet të vendoset në të dy anët e rrugës;
- Sigurimi i shtigjeve për këmbësor përgjatë rrugës kryesore primare me distancë prej 3.0 deri 6.0 m;
- Sigurimi i shtigjeve për këmbësor përgjatë rrugës kryesore me distancë prej 3.0 deri 4.0 m;
- Sigurimi i shtigjeve për këmbësor përgjatë rrugëve përmbledhëse me distancë min. 2.0 deri 3.0 m;
- Sigurimi i shtigjeve për këmbësor përgjatë rrugëve lokale me distancë min. 1.2m;
- Lëvizja e këmbësorëve dhe çiklistëve përgjatë rrugëve për qasje-shumëfunktionale është e përbashkët me qarkullimin automobilistik. Lëvizja e këmbësorëve dhe çiklistëve në këto rrugë duhet të favorizohet nga qarkullimi automobilistik;
- Shtigjet e çiklistëve do të shfrytëzohen në kuadër të shtigjeve për këmbësor përgjatë të gjitha rrugëve me trotuar mbi 3 m , varësisht prej pjerrtësisë së terrenit;
- Pjerrtësia për çiklist nuk duhet të kaloj 5-6% për distanca të shkurta prej 60-120m ose 2% për distanca të gjata;

Nevoja e parkimit

Secila ngastër individuale duhet të ketë parkim të mjaftueshëm për të zhvilluar veprimtarinë e saj. Për zhvillimet e reja duhet të sigurohen:

- Veprimtaritë e banimit - 1 vendparkim për njësi banimore;
- Institucionet parashkollore - 1 vendparkim për 20 fëmijë;
- Institucionet shëndetësore - 1 vendparkim për 30 m² neto të ndërtesës;
- Instucione publike - 2 vendparkime / 100m² sipërfaqe neto
- Veprimtaritë e afarizmit - 1 vendparkim për 30 m² të ndërtesës;
- Parkingjet e hapura preferohet të vendosen mbrapa ndërtesave;
- Parkimi i mbyllur nën strukturën e ndërtesës mund ta tejkaloj sipërfaqen bruto të bazës (sipërfaqen

e shputës);

- Parkimi për vizitor mund të vendoset në pjesën ballore të ngastrës dhe të mundësohet ndarja e saj nga parkimi për punëtor;
- Komuna duhet të siguroj parkingje publike varësisht prej kërkesës.

Transporti publik

Stacionet e propozuara të transportit publik urban duhet të vendosen në atë mënyrë që të mbulojnë distancën e ecjes rreth 5 minuta për secilin person apo të sigurohet mbulueshmëria e transportit publik çdo 400m;

- Në lokacionin e përcaktuar me PRRU transporti publik urban do të kaloj përgjatë rrugëve kryesore (“Brigada 123”, “Hajdin Berisha”);
- Pozicionimi i stacionit të autobusit (vendi për pritje dhe ulje) që mbulon edhe lagjen “Pojatë” sipas PZHU-së është paraparë të vendoset përballë stacionit ekzistues të autobusëve ndër-urban;

5.1.4 KUSHTET PËR RREGULLIMIN E MJEDISIT TË NDËRTUAR

Kushtet e përgjithshme të mjedisit të ndërtuar

- Sipërfaqja e ndërtuar apo mjedisi i ndërtuar është i definuar në kapitullin 5.1.1;
- Urbanizimi i lagjes së Pojatës është përcaktuar me PZHU, çka do të thotë se sipërfaqja me e madhe e saj do të shfrytëzohet për ndërtim;
- Në kuadër të mjedisit të ndërtuar ekziston sipërfaqja e lire e përcaktuar kryesisht për qarkullim, parkim dhe gjelbërim (për më detalisht shih kapitullin 5.1.6 dhe 5.1.7);
- Parcelat e definuar si sipërfaqe të ndërtuara me qëllim të zhvillimit të funksionit të caktuar duhet t’i plotësojnë të gjitha kushtet e përcaktuara me PRRU;
- Parcelat private të dedikuara si publike duhet të shpronësohen. Pronari duhet të kompensohet sipas tregut aktual;
- Përcaktimi i kriterëve të kompensimit apo shkëmbimit duhet të rregullohen me politikat lokale;

Banimi

- Zhvillimi i banimit kufizohet në banim të ultë dhe të mesëm;
- Dendësia për banim individual është 20 - 40 njësi banimi / banor;
- Dendësia për banim shumëbanesor është 60 - 200 njësi banimi / banor;
- Planifikimi i banimit duhet të respektoj formën e blloqeve perimetrike;
- Planifikimi i banimit duhet të siguroj lidhje logjike, funksionale dhe të përshtatshme ndërmjet pjesëve të ndryshme (p.sh. njësi të banimit, oborrit, rrugëve, hapësirave të lira, pajisjeve për menaxhimin e ujit atmosferik, gjelbërimi ekzistues, masat për zvogëlimin e zhurmës, shtigjet për këmbësor dhe rrethojat);
- Përmbajtjet e banimit duhet ti përmbahen kushteve të lokacionit si vija rregullative, vija ndërtimore, etazhiteti, raporti i sipërfaqes së ndërtuar dhe sipërfaqes së lirë, distanca në mes të ndërtesave, parkimit dhe gjelbërimit, dhe kushteve të veçanta për ndërtesa të banimit;
- Sigurimi i banimit me çmim të volitshëm apo banimit social për familjet me të ardhura të vogla apo familjet që jetojnë me ndihma sociale;
- Rrugët automobilistike lokale-shumëfunktionale në përmbajtjet e banimit duhet të jenë të gjerësisë dhe gjatësisë së përshtatshme (gjerësi min. 6.0 m dhe gjatësi max. 160m), me qëllim të qarkullimit të automjeteve pa e bllokuar lëvizjen e këmbësorëve.

Parku dhe rekreimi

- Krijimi i parkut publik në nivel të qytetit dhe në shërbim të lagjes Pojatë (2.77 ha - pronat privat 1256, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, xxxx, xxxx, 1063, 1067, 1068, 1069);
- Në kuadër të parkut publik duhet të parashihen hapësira për rekreim por nuk duhet të përjashtohen as hapësirat për sport (terrene të hapura sportive), maksimumi i indeksit të shputës është 10%;
- Hapësirat e gjelbra dhe parqet e pushimit mund të krijohen brenda blloqeve të banimit varësisht prej nevojës dhe kërkesës së pronarëve;
- Hapësirat për sport dhe rekreacion mund të krijohen brenda blloqeve të banimit varësisht prej nevojës dhe kërkesës së pronarëve.

Trajtimi i sipërfaqeve ujore

- Gjelbërimi përgjatë përroskës së hapur duhet të mbrohet dhe të rigjenerohet;
- Dega e njërës përroskë që përshkon lagjen Pojatë duhet të mbyllet si pasoj e depërtimit të rrugës së re përgjatë këtij korridori;
- Rrjedha e përroskës së mbyllur do të trajtohet dhe do të jetë pjesë e kanalizimit atmosferik.

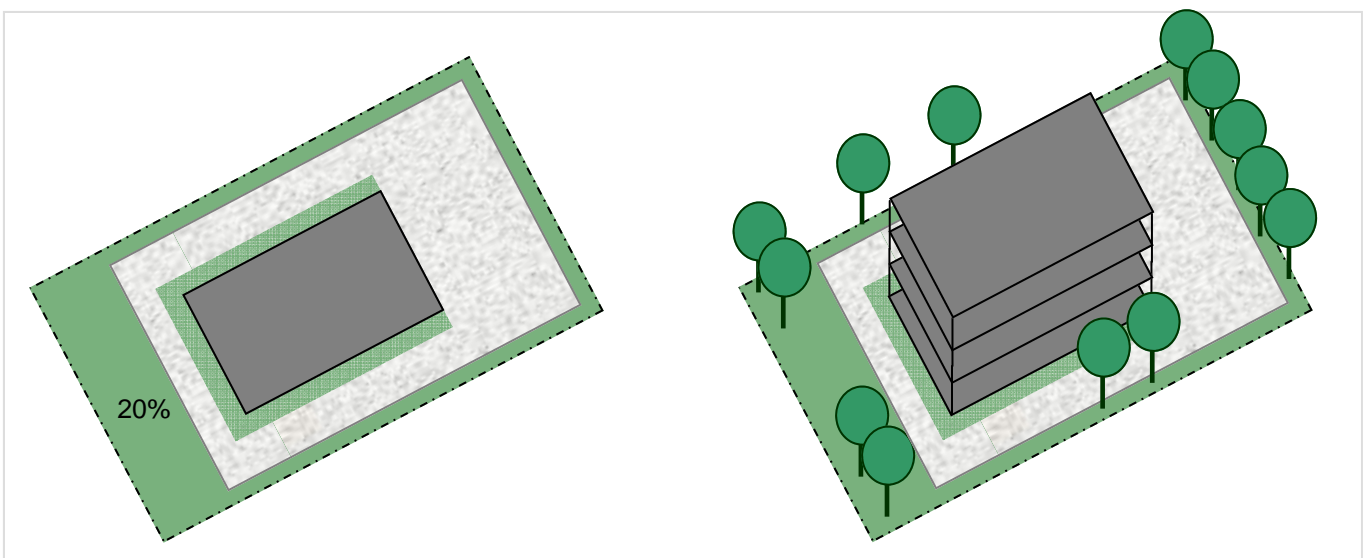
Përqindja e sipërfaqeve të gjelbra në ngastër

- Gjelbërimi në kuadër të ngastrës është i detyruar dhe duhet të parashihet nga secili zhvillues i ngastrës;
- Nëse raporti i sipërfaqes së shputës dhe sipërfaqes së pa ndërtuar të banimi shumëbanesor është 40%-60%, atëherë hapësira e gjelbër duhet të përfshijë minimum 20% të sipërfaqes së përgjithshme, ose min. 40% të sipërfaqes së pa ndërtuar (shih fig. 13).

Tipet specifike të bimëve

- Së paku një dru me kurorë të gjerë duhet të mbillet për 500 m² të sipërfaqes së pa ndërtuar të zonës;
- Duhet të përdoren bimët autoktone, që i përshtaten klimës dhe vendit;
- Trupat ekzistues të drunjëve duhet të ruhen;
- Gjatë mbjelljes duhet të parashihet largësia e nevojshme e drunjëve me rrënjë të mëdha nga instalimet nëntokësore.

Figura 13. Sipërfaqja e gjelbër në kuadër të ngastrës



Kushtet për vendosje të elementeve mikro-urbane

a) Kioskat, banko-matet dhe pajisjet tjera

- nuk mund të jenë të murosura 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 zonën e trotuarit me kushtin themelor për të mos penguar lëvizjen e lirë të këmbësorëve;

b) Shenjat dhe panotë informuese (reklamat)

- 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 zonën e shiritit të gjelbër 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, ato duhet të jenë pjesë integrale e peizazhit urban;
- 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) Mobiluari

- bankat për ulje duhet të vendosen në zonën e trotuarit me kushtin themelor për të mos penguar lëvizjen e lirë të këmbësorëve, po ashtu ato mund të vendosen në shiritin e gjelbër përgjatë rrugës me front kah trotuari;
- ndriçimi vendoset çdo 30—45 m përgjatë gjithë rrugëve dhe duhet të ketë shtyllat jo më të larta se 6m për rrugët e brendshme lokale dhe 7—9m për rrugët kufizuese kryesore, përveç ndriçimit të domosdoshëm mund të parashihet edhe ndriçimi plotësues si ai dekorativ, informues, etj;
- kontejnerët e mbeturinave për shërbime të ngastrave individuale, trafostacionet, matësit e ujit dhe elektrikes duhet të fshehën aty ku është e mundur, aty ku nuk është e mundur duhet të jenë në harmoni me peizazhin.

5.1.6 KUSHTET PËR RREGULLIMIN E LOKACIONIT / NGASTRËS**Vija rregulative**

- Vija rregulative përcakton kufirin e rrugës publike dhe njëkohësisht paraqet vijën ballore të ngastrës;
- Vija rregulative nga aksi i rrugës kryesore primare (rruga “Brigada 123”) është e larguar 16 m (3.0mx3.0mx4.0mx6.0m);
- Vija rregulative nga aksi i rrugës kryesore (rruga “Hajdin Berisha”) është e larguar 10.5 m (3.5mx3.0mx4.0m);
- Vija rregulative nga aksi i rrugës përmbledhëse është e larguar 7.5 m (3.5x1.0x3.0m) ;
- Vija rregulative nga aksi i rrugës lokale është e larguar 4.2 m (3.0x1.2m);
- Vija rregulative nga aksi i rrugës lokale-shumëfunktionale është e larguar 3.0 m;
- Në korridorin rregullativ (hapësira në mes të vijës rregulluese dhe vijës ndërtimore) është i ndaluar ndërtimi;
- Në korridorin rregullativ është e lejuar vendosja e elementeve mikro-urban me kusht që nuk pengojnë dhe shëmtojnë pamjen e lokacionit;
- Vija rregulative në hartë është definuar me vijë dyfish të ndërprerë me ngjyrë të kaltër.

Vija ndërtimore

- Vija ndërtimore përgjatë rrugës kryesore primare është e larguar minimum 8.0m nga vija rregulative;

- Vija ndërtimore përgjatë rrugës kryesore është e larguar minimum 6.0 m nga vija rregullative;
- Vija ndërtimore përgjatë rrugëve përmbledhëse është e larguar minimum 5.0 m nga vija rregullative;
- Vija ndërtimore përgjatë rrugëve lokale është e larguar minimum 4.0 m nga vija rregullative;
- Vija ndërtimore përgjatë rrugëve lokale-shumëfunktionale është e larguar minimum 3.0 m nga vija rregullative;
- Ndërtimi është i lejuar vetëm pas vijës ndërtimore. Tejkalimi i elementeve të ndërtesës si strehët, ballkonet, etj, mund të shkojnë deri në 1.8 metra;
- Vija ndërtimore në hartë është definuar me vijë dyfish të ndërprerë me ngjyrë të kuqe.

Raporti i sipërfaqes së shputës dhe sipërfaqes së lirë

- Raporti i sipërfaqes së shputës me sipërfaqen e lirë për funksionin e banimit shumëbanesor është 40%-60% për të gjitha etazhitet e përcaktuara P+6 - P+2, andaj Indeksi i Sipërfaqes së Shputës është 40% dhe llogaritet $100\%-60\%=40\%$, ($S-S'=S1$) dhe paraqet sipërfaqen bruto të bazës së ndërtuar;
- Raporti maksimal i sipërfaqes së shputës me sipërfaqen e lirë për funksionin e banimit individual është 30% / 70% andaj Indeksi i Sipërfaqes së Shputës është $100\%-70\%=30\%$ ($S-S'=S1$) dhe paraqet sipërfaqen bruto të bazës së ndërtuar;
- Raporti maksimal i sipërfaqes së shputës me sipërfaqen e lirë për *çerdhe / kopsht* është 20%/80%;
- Raporti maksimal i sipërfaqes së shputës me sipërfaqen e lirë për *QKMF* duhet të arrihet 30%/70%;
- Raporti maksimal i sipërfaqes së shputës me sipërfaqen e lirë për veprimtaritë e përziera ekonomike (ndërmarrjet tregtare, shërbyese dhe hotelierike) është i ndryshueshëm varësisht prej etazhitetit 40%-60% (P+6), 45%-55% (P+5), 50%-50% (P+4), 50%-50% (P+3), 50%-50% (P+2), 40%-60% (P+1) dhe 40%-60% (P+0);

Sipërfaqja e zhvilluar (S'), lartësia dhe etazhiteti

Destinimi i sipërfaqeve, pozita dhe madhësia e parcelës në lagjen e Pojatës ndikon në ndryshimin e lartësisë minimale dhe maksimale, sipërfaqen e zhvilluar dhe etazhitetin e ndërtesave. Andaj janë përcaktuar kushte të ndryshme përgjatë rrugëve kryesore dhe përmbledhëse dhe përgjatë rrugëve lokale.

- Ngastrat e dedikuara për banim të mesëm shumë-banesor kanë etazhitet të ndërtesave P+4—P+6 me lartësi prej 16m deri në 22m kanë Indeks të Ndërtimit prej 2.0 deri në 2.8;
- Ngastrat e dedikuara për banim të ultë shumë-banesor kanë etazhitet P+1—P+3 me lartësi prej 7m deri në 13m kanë Indeks të Ndërtimit prej 0.8 - 1.6;
- Ngastrat e dedikuara për banim individual të ultë do të kenë etazhitet minimal P+1 dhe maksimal P+2 ku lartësia minimale shkon 7m deri në 10m dhe sipërfaqja e propozuar për zhvillim është prej 150m² deri në 450m², andaj Indeksi i Ndërtueshmërisë është 0.6—0.9;
- Te ndërtesat shumë-banesore me etazhitet P+4—P+6 përdhësa duhet të ketë përmbajtje afariste ose përmbajtje përcjellëse në kuadër të banimit;
- Në hapësirat e dedikuara për *çerdhe / kopsht*, sipërfaqja e propozuar për zhvillim caktohet varësisht prej numrit të fëmijëve (25 m² / fëmijë);
- Në hapësirat e dedikuara për *QKMF*, sipërfaqja e propozuar për zhvillim caktohet varësisht prej numrit të banorëve (1.2 m² / banor);
- Hapësirat e dedikuara për shërbime të përziera ekonomike (shërbime biznesi, zyre, tregti, salla për ekspozita, hotelieri, shërbime plotësuese dhe rekreative), varësisht prej lokacionit do të kenë etazhitet minimal të ndërtesës P+0 dhe maksimal P+6, lartësia minimale shkon prej 5m deri në 26m dhe sipërfaqja e propozuar për zhvillim është mjaft fleksibile dhe shkon prej 1800m² deri në 24000m², d.m.th shputa e ndërtesës duhet të jetë minimum 250m²;

Forma dhe madhësia e ngastrës

Ngastra mund të zhvillohet nëse i plotëson këto kushte:

- Forma e ngastrës duhet të jetë drejtkëndëshe e përshtatshme për zhvillim;
- Ngastrat e dedikuara për banim shumë-banesor do të kenë këtë kufizim:
 - 3 - 5 ari do të kenë etazhitet P+1
 - 5 - 10 ari do të kenë etazhitet P+2
 - 10 - 15 ari do të kenë etazhitet P+3
 - 15 - 20 ari do të kenë etazhitet P+4
 - 20 - 25 ari do të kenë etazhitet P+5
 - 25 - 30 ari do të kenë etazhitet P+5+NK
 - > 30 ari do të kenë etazhitet P+6

Tolerimet—Në raste specifike kur ngastra e dedikuara për banim shumëbanesor arrin madhësinë e ngastrës mbi 25 ari atëherë ekziston mundësia e ndërtimit P+5+NK me kusht që kati i fundit të jetë i tërhequr brenda për 3 m'.

- Ngastrat e dedikuara për banim individual do të kenë këtë kufizim:
 - 2.5 - 5 ari do të kenë etazhitet P+1 (gjerësi 10 - 15m dhe thellësi 20 - 34m)
 - 3 - 5 ari do të kenë etazhitet P+2 (gjerësi 12 - 15m dhe thellësi 20 - 34m)
- Ngastrat e dedikuara për shërbime të përziera afariste do të kenë këtë kufizim:
 - > 45 ari do të kenë etazhitet P+0
 - > 22.5 ari do të kenë etazhitet P+1
 - > 12 ari do të kenë etazhitet P+2
 - > 9 ari do të kenë etazhitet P+3
 - > 12 ari do të kenë etazhitet P+4
 - > 22.5 ari do të kenë etazhitet P+5
 - > 45 ari do të kenë etazhitet P+6
- Ngastrat e papërshtatshme për zhvillim (ngastrat e vogla, të ngushta dhe të thella) duhet të kenë mundësinë e bashkimit apo riorganizimit.

Distanca në mes të ndërtesave

Distanca në mes të ndërtesave në raport me rrugën duhet t'i plotësoj këto kushte:

- Distanca më e vogël në mes të ndërtesave në raport me rrugët e brendshme është sa lartësia e ndërtesës (H), *raporti 1:1*;
- Distanca më e përshtatshme në mes të ndërtesave në raport me rrugët e brendshme është sa lartësia e ndërtesës (H) plus gjysma e lartësisë së ndërtesës ($1/2 H$), *raporti 1:1½*;
- Distanca më e vogël në mes të ndërtesave në raport me rrugët kryesore kufizuese është sa dy lartësi të ndërtesës ($1/2H$), *raporti 1:1½*;

Organizimi i ndërtesës shumë-banesore në ngastër mund të vendoset vetëm nëse i plotëson këto kushte:

- Distanca në mes të ndërtesës me hapje dhe vijës së parcelës duhet të jetë min. 0.5 H (lartësia e ndërtesës);
- Distanca në mes të ndërtesës pa hapje ose me hapje për ajrosje dhe vijës së parcelës duhet të jetë min. 0.25 H;

Tolerimet—Distanca në mes të ndërtesës pa hapje ose me hapje për ajrosje dhe vijës së parcelës (min. 0.2 H) mund të ndryshoj vetëm me marrëveshje zyrtare me fqin (fig. 14);

- Pjesa ballore e ngastrës duhet respektoj vijën e përcaktuar ndërtimore (fig. 14);

Për shkak të papërshtatshmërisë së ngastrave për zhvillim (mos plotësimi i kushteve rregulluese), mundësia e organizimit të ndërtesave në këto ngastra mund të bëhet në këto mënyra (fig. 15):

- Vendosja e ndërtesës në dysh (mundësia e bashkimit të dy ngastrave);
- Vendosja e ndërtesës në rend (mundësia e bashkimit të tri apo më shumë ngastrave).

Figura 14. Mundësia e organizimit të ndërtesës së banimit shumëbanesore në raport me rrugën

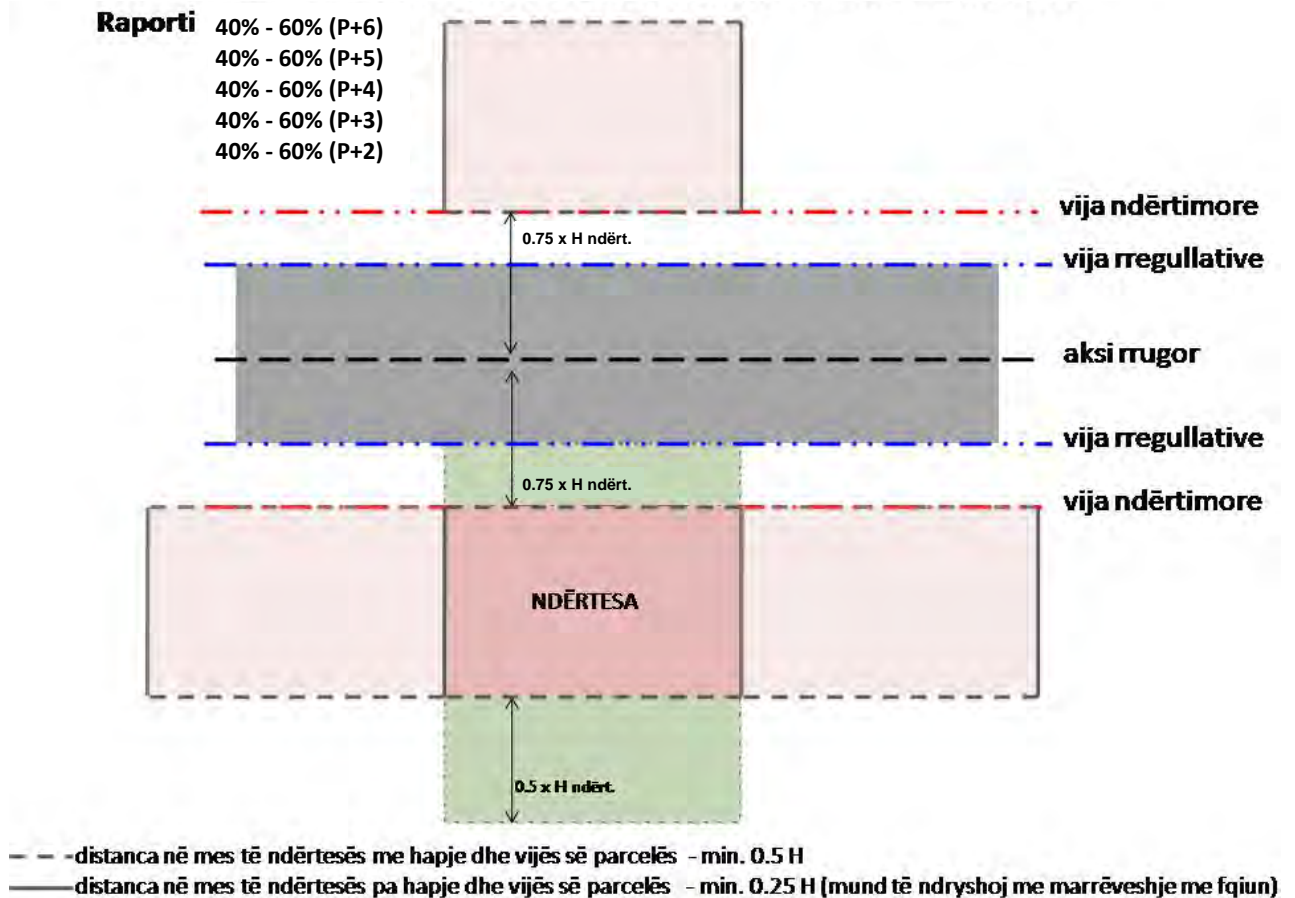
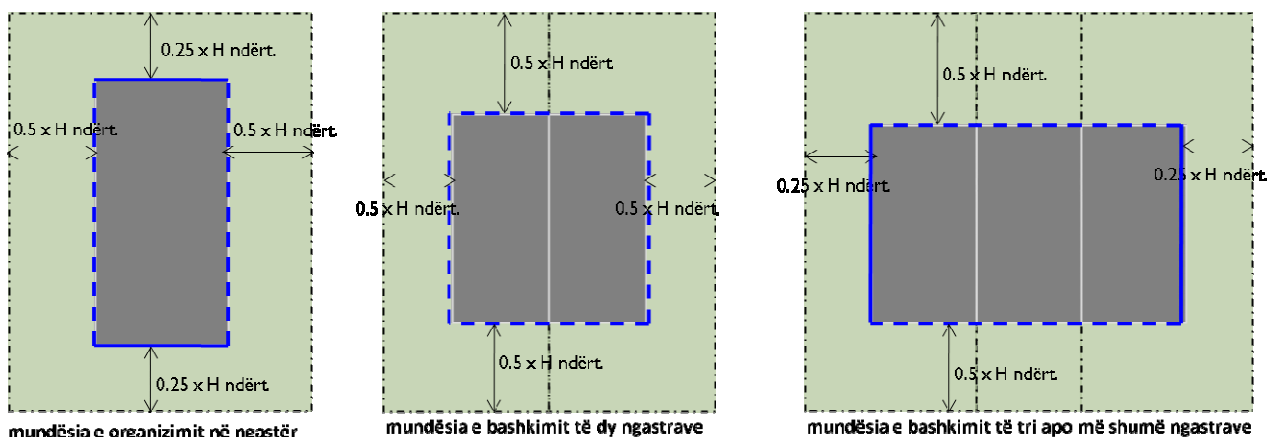


Figura 15. Mundësia e bashkimit të dy apo më shumë ngastrave



- — — — — **d' stanca në mes të ndërtesës me hapje dhe vijës së parcelës - min. 0.5 H**
- ———— **d' stanca në mes të ndërtesës pa hapje dhe vijës së parcelës - min. 0.25 H (mund të ndryshoj me marrëveshje me fqijn)**

Tabela 18. Parametrat urban për ndërtesat e banimit shumëbanesor

Etazhiteti	Sipërfaqja e ngastrës	Sipërfaqja e shputës	Sipërfaqja e lirë	Dendësia e banimit	Lartësia e ndërtesës
P+6	30 - 40 ari	40 %	60 %	200 njb/ha	23 m
P+5	20 - 30 ari	40 %	60 %	180 njb/ha	20 m
P+4	15 - 20 ari	40 %	60 %	140 njb/ha	17 m
P+3	10 - 15 ari	40 %	60 %	120 njb/ha	14 m
P+2	5 - 10 ari	40 %	60 %	100 njb/ha	11 m
P+1	3 - 5 ari	40 %	60 %	60 njb/ha	8 m

Tabela 19. Parametrat urban për ndërtesat e banimit individual

Etazhiteti	Sipërfaqja e ngastrës	Sipërfaqja e shputës	Sipërfaqja e lirë	Dendësia e banimit	Lartësia e ndërtesës
P+2	3 - 5 ari	30 %	70 %	20-30 njb/ha	10 m
P+1	2.5 - 5 ari	30 %	70 %	20-40 njb/ha	7 m

Tabela 20. Parametrat urban për ndërtesat e veçanta afariste

Etazhiteti	Sipërfaqja e ngastrës	Sipërfaqja e shputës	Sipërfaqja e lirë	Lartësia e ndërtesës
P+6	> 45 ari	40 %	60 %	26 m
P+5	> 22.5 ari	45 %	55 %	22.6m
P+4	> 12 ari	50 %	50 %	19 m
P+3	> 9 ari	50 %	50 %	15.4 m
P+2	> 12 ari	50 %	50 %	12 m
P+1	> 22.5 ari	40 %	60 %	8.2m
P+0	> 45 ari	40 %	60 %	5 m

Riparcelizimi i blloqeve urbane

Riparcelizimin brenda një blloku urban me grupimin/ndarjen e ngastrave ekzistuese

- Plani i Riparcelizimit paraqet një model / mundësi të riorganizimit të ngastrave;
- Brenda një blloku urban duhet të mundësohet bashkimi i ngastrave në grupe. Grupi i propozuar i ngastrave brenda një blloku mund të ketë nën ndarje varësisht prej kërkesës;
- Një grup/bashkësi e ngastrave e kanë të përbashkët rrugën për qasje dhe sipërfaqen e lirë;
- Bashkimi i parcelave mund të bëhet me vullnet dhe dëshirë të pronarëve të parcelave;
- Rregullat urbane brenda blloqeve urbane për ndërtesat shumë-banesore janë: ndërtimi P+6 do të ketë > 30 ari, ndërtimi P+5 duhet të ketë 20 - 30 ari, P+4 duhet të ketë 15 – 20 ari, P+3 duhet të ketë prej 10 – 15 ari, etazhiteti P+2 do të ketë 5 - 10 ari ndërsa P+1 duhet të siguroj 3 - 5 ari. Në këto raste riparcelizim i ngastrave është prioritar dhe i obliguar.
- Të gjitha ngastrat e destinuar për banim individual të ultë rivendosen apo ndahen në atë mënyrë që secila ngastër të ketë sipërfaqe min. 2.5 ari—max. 5 ari
- Secilës ngastër për banim individual duhet t’iu mundësohet qasja në rrugë publike;
- Ngastrat duhet të riorganizohen në formë të rregullt drejtkëndëshe;
- Të gjithë pronarët e ngastrave që ndodhen brenda një blloku urban duhet të bashkëpunojnë në mes veti dhe me ndihmën e autoriteteve lokale të bëhet riparcelizimi i pronave;
- Procesi i parcelizimit për eksproprium e tokës në pronë publike duhet të filloj paraprakisht me ndërtimin e sistemit rrugor;

Tolerimet

Bazuar në gjendjen aktuale të ngastrave dhe kërkesës së pronarëve / investitorëve duhet të jepen edhe mundësi tjera të riparcelizimit të blloqeve urbane:

- Nëse nuk ekziston mundësia e bashkëpunimit në mes të pronarëve të një blloku urban atëherë duhet të parashihet mundësia e ndërtimit në ngastra individuale kuptohet duke plotësuar kushtet urbanistike të rregullimit dhe ndërtimit;
- Nëse ekziston interesi për zhvillimin e një blloku të tërë atëherë duhet të ekziston mundësia e riparcelizimit të tërësishëm të bllokut;

Vërejtje: Për shkak të mungesës së planit të ri kadastral të digjitalizuar, sipërfaqja dhe ndarja e ngastrave nuk është e saktë si pasojë e përdorimit të hartave të vjetra kadastrale (1960) të skanuara.

5.1.7 KUSHTET PËR VENDOSJEN E NDËRTESAVE

Kushte të përgjithshme

- Të gjitha ndërtesat e reja duhet ti përmbahen kushteve të lokacionit si vija rregullative, vija ndërtimore, etazhiteti, raporti i sipërfaqes së ndërtuar dhe sipërfaqes së lirë, distanca në mes të ndërtesave, parkimit dhe gjelbërimit;
- Formësimi i strukturës fizike / ndërtesave duke respektuar formën e blloqeve perimetrike;
- Ndërtesat duhet të projektohen ashtu që t’i përshatën karakterit dhe kontekstit të rrethinës;
- Ndërtesat duhet të jenë fleksibile me qëllim të modifikimit dhe rishfrytëzimit të ndërtesës;
- Të aplikohen praktikat e arkitekturës së qëndrueshme (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 parcelë të mjaftueshme me qëllim të plotësimit të gjitha kushteve të

përcaktuara urbanistike;

- Çdo ndërtesë duhet të ketë qarkullim efikas;
- Çdo ndërtesë duhet të ketë vend parkim të mjaftueshëm;
- Çdo ndërtesë duhet të ketë gjelbërim të mjaftueshëm;
- Pozicioni i ndërtesave të reja mund të ndryshoj varësisht prej kërkesës së pronarëve, mirëpo duhet ti përmbahen kushteve të lokacionit si vija ndërtimore, distanca në mes të ndërtesave, etj.

Dukja e jashtme e ndërtesës dhe materiali

Me qëllim të sigurimit të harmonisë së tërësisë urbane dhe krijimit të relacionit të shëndosh mes ndërtesave dhe vendit duhet respektuar rregullat si më poshtë

- Kati i fundit i ndërtesave shumë-banesore duhet të tërhiqet brenda vijës ndërtimore për minimum 2.5 m;
- Kulmi mund të jetë i pjerrët apo i rrafshët;
- Në rrugët aktive me përmbajtje të ndryshme afariste, përdhesa preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për maksimum 4m, duke krijuar kështu strehë për hapësirën afariste dhe shteg më të gjerë 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 përhimët) ose të zbutura (ngjyra bazë e zbutur me ngjyrën e bardhë), inkurajohet përdorimi i ngjyrave pasteles, ose të ngjashme;
- Materialet me refleksion të madh si dritaret-pasqyrë dhe të kaltra duhet të përdoren me shumë kujdes, këto mund të përdoren si material sekondar për theksimin e pjesëve të ndërtesës, karakteristikat arkitektonike si hyrjet dhe strehët e potencuar, të dalat në mure, fasada e xhamit, etj;
- Hapësirat e parkimit të gjelbërohen me gjelbërim dhe të shtrohen me elemente betoni që mundësojnë rritjen e barit;
- Peizazhe të dizajnuara mire dhe fontana apo elemente tjera ujore është mirë të përdoren;
- Inkurajohet arkitekturë e thjeshtë, e pastër, pa shumë detaje të tepruara.

Kushtet për përcaktimin e nivelit (kuotës) të përdheses

Kuota e përdheses së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e niveletës së rrugës publike gjegjësisht në krahasim me kuotën zero:

- Kuota e përdheses së ndërtesave të reja nuk mund të jetë më e ulët se sa kuota e niveletës së rrugës publike;
- Kuota e përdheses mund të jetë më së shumti 0.8 m mbi kuotën e trotuarit;
- Ndërtesat të cilat në përdhes kanë tregti apo shërbime, kuota e përdheses mund të jetë më e lartë se kuota 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, kuota e përdheses duhet të përcaktohet sipas kërkesave të situatës ekzistuese.

Rrethojat / muret kufizuese

Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumë-banesore 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 e banimit shumë-banesor;
- Nuk lejohet rrethimi i parcelës me gardh në ndërtesat publike përveç institucionit parashkollor;
- Largimi i gardhit apo murit kufizues të shtëpive nëse pengon zgjerimin e rrugës publike;
- Largimi i gardhit apo murit kufizues të ndërtesave private nga hapësira publike (uzurpimi i hapësirës

publike).

Parcelat ndërtimore të shtëpive individuale dhe ndërtesave parashkollore mund të rrethohen sipas rregullave të përcaktuara me këtë plan:

- Lejohet rrethimi me gardh të shtëpitë individuale deri në lartësi 1.2 m (nga kuota e trotuarit);
- Preferohet që rrethojat e parcelave të bëhen me murr të gjallë të gjelbër;
- Gardhi duhet të vendoset në vijën rregulluese, në mënyrë që shtyllat e gardhit të gjenden brenda parcelës ndërtimore që rrethohet;
- Dyert e oborrit duhet të hapen brenda parcelës ndërtimore;
- 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.

Ndërtesat ekzistuese në parcelë

- Ndërtesat ekzistuese mbasin ashtu si janë me mundësi legalizimi, përveç ndërtesave problematike. Në rastet kur pronari i ndërtesës së caktuar shtron kërkesë për rrënim dhe ndërtim të ri, sidomos në lartësi, atëherë vlejnë rregullat urbane të përcaktuara me PRRU;
- Ndërtesat ekzistuese pa leje ndërtimore që janë të definuara si ndërtesa problematike për zhvillimin e rrjetit të propozuar rrugor ndahen në:
 - ndërtesa problematike që dalin jashtë vijës rregullative, hyjnë në trasenë e rrugës publike duke vështirësuar hapjen e korridoreve të reja rrugore. Këto ndërtesa duhet të rrënohen tërësisht apo pjesërisht në marrëveshje me pronarët, Përndryshe ndërtesat problematike që dalin jashtë vijës rregulluese nuk kanë të drejtë legalizimi;
 - ndërtesat ekzistuese që dalin jashtë vijës ndërtimore mirëpo nuk kalojnë vijën rregullative mund të mbahen në gjendjen ekzistuese, por u pamundësohet mbindërtimi, aneks ndërtimi apo rikonstruimi (ndërtimi i ri në po të njëjtën bazë). Këto ndërtesa mund të legalizohen;
- Ndërtesat ekzistuese të cilat nuk janë të definuara si ndërtesa problematike mund të legalizohen;
- 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);
- Të gjitha ndërtesat e definuar si të përkohshme mund të rrënohen varësisht prej interesit publik;
- Ndërtesat ekzistuese të cilat janë të ndërtuara në pronë publike duhet të rrënohen apo në raste të caktuara sipas marrëveshjes të kompensohet sipërfaqja e uzurpuar;
- Ndërtesat ekzistuese banimore (parcela 1237,1238) mbasin jashtë zonës ndërtimore, por iu pamundësohet mbindërtimi, aneks ndërtimi apo rikonstruimi (ndërtimi i ri në po të njëjtën bazë).

Intervenimet në ndërtesa pa kërkesë për leje mund të lejohet për:

- Renovim, sanim dhe ndërrim të elementeve konstruktive, brenda gabaritit ekzistues (sanim dhe ndërrim i elementeve konstruktive nuk lejohet për ndërtesat që pengojnë hapjen e rrugëve të reja publike).

Kushtet e përgjithshme për vendosje të ndërtesave të përkohshme

- Destinimi i ndërtesave të tilla mund të jetë depo, garazh, strehë, shtëpi verore, kioskë, punëtori, ndërtesa të përkohshme hotelierike, etj;
- Nuk guxon të ketë më shumë se 60 m² dhe etazhitet më të madh se P+0;
- Ndërtesat e përkohshme duhet të kenë strukturë të lehtë, nuk mund të jenë të murosura nga tullat, betoni ose elemente tjera të forta ndërtimore;
- Ndërtesat duhet të jenë montazhe (për të plotësuar kriterin e largimit për 24 orë);
- Strukturat e përkohshme janë të lejuara edhe në kuadër të parqeve dhe hapësirave për sport dhe rekreim.

Kushtet e veçanta për vendosjen e ndërtesave të banimit

Banimit ndahet në banim shumë-banesor të mesëm, banim shumëbanesor të ulët dhe banim individual të ulët.

- *Banimit shumë-banesor i mesëm* i ka njësitë banimore të ngjitura si në horizontale ashtu edhe në vertikale. Lartësia e tyre shkon prej 5 deri në 7 etazhe me bërthamë të përbashkët (komunikim vertikal të përbashkët - shkallë dhe lift). Këto ndërtesa mund të kenë parkim brenda strukturës apo në të hapur;
- *Banimit shumë-banesor 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 bërthamë të përbashkët (komunikim vertikal të përbashkët). Këto ndërtesa mund të kenë parkim brenda strukturës apo në të hapur;
- *Banimit individual i ulët* karakterizohen me një njësi banimore pra shërbejnë vetëm për një familje (5 anëtarë mesatarja) dhe lartësia e tyre shkon prej 2 - 3 etazhe. Këto ndërtesa mund të kenë parkim brenda strukturës, aneks të strukturës apo në të hapur.

Mundësohet zhvillimi i të gjitha tipeve të ndërtesave shumë-banesore

- Tipi bllok i ndërtesave, formë kompakte e ndërtesës që rezulton me dendësi të lartë të banimit dhe formë, hapësira e jashtme është më e kufizuar;
- Tipi linear i ndërtesave, formë më e lirë (e hapur) e ndërtesës, ka pak apo nuk ka kufizim të hapësirës së jashtme;
- Tipi kullë i ndërtesave, formë e lirë e ndërtesës, nuk ka kufizim të hapësirës së jashtme;

Mundësohet zhvillimi i të gjitha tipeve të ndërtesave të banimit individual

- Tipi i veçantë i shtëpisë
- Tipi i shtëpisë dyshe (dy shtëpi të ngjitura)
- Tipi i shtëpisë në varg (tri a me shume shtëpi të ngjitura)

Kushtet e veçanta për vendosjen e ndërtesave të institucioneve publike

Kushtet e veçanta për institucione parashkollore

- Sipërfaqja e lokacionit 25m²/fëmije ose 0.25-0.3ha;
- Sipërfaqja e ndërtesës bruto 4.5-6.5 m² / fëmijë
- Minimum 6 vend parkime dhe hapësirë për biçikleta dhe karroca;
- Hapësira minimale për lojë të fëmijëve është 40 m² (5 m² për njësi banimi);
- Hapësira për lojë duhet të jetë e mbyllur / e kufizuar me barrierë min. 1 m me qëllim të mbrojtjes nga rruga, veturat e parkuara, ujit dhe burimeve tjera të rrezikut.

Kushtet e veçanta për qendër kryesore të mjekësisë familjare

- 100000 banor / QKMF
- sipërfaqja e nevojshme e ndërtesës 1.2m²/banor
- 4—5 parkingje për 1000 m²
- Lokacioni duhet të ketë hapësirë të mjaftueshme për akomodim të pacientëve dhe departamenteve të QKMF-ës;
- Orientimi i hapësirave për diagnostifikim dhe trajtim duhet të jetë veri-perëndimor apo verilindor;
- Orientimi i hapësirave për pavijone (dhomat e pacientëve) duhet të jetë jug-lindje apo jug;
- Duhet të parashihet mundësia e zgjerimit të ndërtesës.

Sigurimi i shtretërve për 100 000 banor (komuna e Suharekës) për trajtime të ndryshme:

- Shërbimet akute dhe kirurgjike - 200 shtretër
- Materniteti - 30 shtretër
- Gjjeriatri - 100 shtretër
- Psikiatri - 50 shtretër
- Fëmijë - 50 shtretër

Kushtet e veçanta për vendosjen e ndërtesave të përziera afariste (Ndërtesat e punës)

Ndërtesat e shërbimeve ekonomike 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 kuadër të banimit, të grupuara në një kompleks ose në ndërtesë të veçantë.
- Preferohet përzjerja e veprimtarive afariste në një ndërtesë me veprimtari tjera.

Kushtet e veçanta të hapësirave për zyre

Ndërtesat afariste ndahet në ndërtesa afariste të ulët dhe ndërtesa afariste të mesëm

- *Ndërtesat afariste të ulëta* kanë strukturë prej 1 deri në 3 etazhe (P+0 - P+2) me bërthamë të përbashkët (pa lift apo me min. lifte). Janë të përshtatshme për ngastra të mëdha dhe zhvillim të vogël të dendësisë. Këto ndërtesa mund të kenë parkim në të hapur afër ndërtesës.
- *Ndërtesat afariste të mesme* kanë strukturë prej 4 deri në 7 etazhe (P+3 - P+6) me bërthamë të përbashkët (me lift). Janë të përshtatshme për zonë urbane me dendësi më të madhe. Këto ndërtesa mund të kenë parkim brenda ndërtesës apo në strukturë të mbyllur afër ndërtesës.
- Orientimi varet nga lokacioni, preferohet aksi lindje—perëndim;
- 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 mureve të brendshme;
- Lartësia dysheme-dysheme për zyre është 2.8 m deri 3.6 m;
- Distanca në mes të bërthamës (komunikimi vertikal) dhe skajit të ndërtesës duhet të jetë 25 m;
- Sigurimi i ndriçimit dhe ventilimit të mirë natyror;
- Qasje për parkim (parkim sipërfaqësor ose nëntokësor) dhe hyrje ekonomike (doku për furnizim);
- 2–4 parkingje për 100m² 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 kablllove dhe sistemeve tjera të ndërtesës;
- Shfrytëzimi efikas i hapësirës (hapësira në mes të shtyllave 6.4 m e rrit fleksibilitetin)
- Rampat për kamion duhet të jenë max. 5%

5.1.8 KUSHTET E PËRCAKTARA PËR SIPËRFAQET E VEÇANTA

Varrezat

- Varrezat ekzistuese në lagjen Pojatë duhet të dislokohen pas krijimit të lokacionit të varrezave të reja në periferi të qytetit, lokacion të përcaktuar me PZHU;
- Prona e zbrazët e vakëfit duhet të jetë e rezervuar për përmbajtje publike si park.

Stacionet e karburanteve

- Pompat për mbushjen e karburanteve duhet të jenë të locuara minimum 30m larg ndërtesës së banimit;
- Stacionet për mbushjen e karburanteve duhet të jenë të locuara minimum 150m larg çfarëdo institucioni publik (shkollat, çerdhet, ambulancat, lojërat e fëmijëve, etj);
- Në zonë urbane distanca në mes të dy stacioneve të karburanteve duhet të jetë me e madhe se 300m;
- Sipërfaqja e ngastrës për zhvillim duhet të jetë e mjaftueshme për manovrimin e automjeteve, mirëpo nuk duhet të jetë më e vogël se 10 ari (1000m²) dhe të ketë pjesën ballore min. 60m nga rrugët kryesore;
- Stacionet e karburanteve nuk do të lejohen në hapësirat ku trafiku zhvillohet në atë mënyrë ku do të shkaktonte pengesa në hyrje apo dalje nga stacioni ose nga kthesat e ngushta ku dukshmëria nuk është e përshtatshme;
- Hyrja / dalja e automjeteve duhet të jetë e sigurt me distanca të përshtatshme të qasjes, sidomos në rrugët dhe udhëkryqet kryesore.

5.1.9 MASAT PËR PENGIMIN E NDIKIMEVE TË DËMSHME NË MJEDIS

Kushtet e përgjithshme

- Në lagjen e Pojatës nuk lejohen ato veprimtari që shkaktojnë tym, avull, zhurmë, kundërmim ose pluhur të cilët janë të rrezikshëm, sulmues dhe dëmtuese për shëndet;
- Në lagjen e Pojatës përgjatë rrugëve kryesore kufizuese duhet të sigurohet korridor gjelbërimi me qëllim të izolimit nga ndotja dhe përforcimit të pamjes së tërë zonës e qytetit;
- Strategjitë për menaxhimin e mbeturinave duhet të kontrollohen nga komuna në mënyrë të vazhdueshme për ti mënjeluar ndikimet mjedisore;
- Sipas nenit 7 të ligjit për ndërtim, objekti ndërtimor duhet të projektohet dhe realizohet në mënyrë që të mos rrezikoj higjienën, shëndetin e njerëzve, mjedisin jetësor dhe të punës, për shkak të:
 - Lirimit të gazrave toksike;
 - Lirimit të substancave të rrezikshme, komponentëve të avullueshme organike;
 - Gazrave të automjeteve ose copëzave të rrezikshme në ajër brenda apo jashtë objektit;
 - Lirimit të radiacionit të rrezikshëm;
 - Lirimit të substancave të rrezikshme në ujëra dhe tokë;
 - Shkarkimit të gabueshëm të ujërave ndotëse, tymit, hedhurinave në gjendje të ngurtë, apo të lëngshme; dhe
 - Pranisë së lagështisë në pjesën e punimeve ose mbi sipërfaqet në kuadër të punimeve.

5.2 DISPOZITAT LIDHUR ME PËRGJEGJËSITË, BASHKËPUNIMIN DHE PJESËMARRJEN

Vendimmarrja

- Vendimmarrja për zhvillimin e lagjes së Pojatës duhet të bëhet nga Asambleja Komunale e Kuvendit Komunal të Suharekës.

Themelimi i grupit punues

- Grupin punues e themelon kryetari i Komunës dhe duhet të përbëhet 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 vetëdijesimi

- Zbatimi dhe përforcimi i planit rregullues urban për lagjen e Pojatës 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 mënyrë 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 investitorëve dhe faktorë të tjerë ekonomik duhet të merren në konsideratë;
- Çdo pesë vite plani duhet të rishikohet në tërësi.

Leja ndërtimore

- Procesi i ofrimit të lejes apo refuzimit të kërkesës për leje, përfshinë garancinë për rolet transparente të të gjitha palëve me interes (pronarët, ndërmarrjet, palët tjera me interes dhe administrata) do të përmirësohen përmes qartësisimit të procedurave;
- Një bazë adekuate për riparcelizim duhet ta asistojnë procesin e lëshimit të lejeve. Ky aktivitet duhet realizuar në bashkëpunim me drejtorinë për Gjeodezi dhe Kadastër;
- Leja ndërtimore mund të lëshohet vetëm pas aprovimit të PRRU të lagjes së Pojatës;
- Leja ndërtimore mund të lëshohet vetëm pasi të plotësohen kushtet për vendosjen e veprimtarive të caktuara.

Studimi i fizibilitetit

- Studimi i fizibilitetit do të identifikoj nevojat e tregut, nevojat financiare dhe do të propozoj modelin më të mirë për financimin e infrastrukturës së lagjes së Pojatës. Burimet e mundshme të financimit janë: Buxheti i Komunës së Suharekës, kredi nga institucionet bankare, buxheti i Kosovës, kapitali i ndërmarrjeve private dhe donacione të huaja (shih fig. 16)

Menaxhimi i lagjes së Pojatës

Vendimi për modelin e menaxhimit të lagjes duhet të merret varësisht nga kapaciteti dhe nevojat e autoriteteve lokale. Sugjerohen dy modele të zhvillimit të lagjes së Pojatës:

- Menaxhimi nga Kuvendi Komunal i Suharekës—Drejtorati për Urbanizëm, Drejtorati për Financa, Ekonomi dhe Zhvillim, Drejtorati për Kadastër, Gjeodezi, dhe Pronë;
- Menaxhimi nga ndonjë trup i veçantë apo Agjencioni për Zhvillim (shih fig. 16).

Bashkëpunimi me pronarët privat

- Krijimi i marrëveshjes me pronarët privat rreth blerjes së pronave nga Komuna;
- Krijimi i marrëveshjes me pronarët privat rreth mundësisë së riparcelizimit;
- Krijimi i marrëveshjes me pronarët privat rreth blerjes së pronave nga ndërmarrjet private;

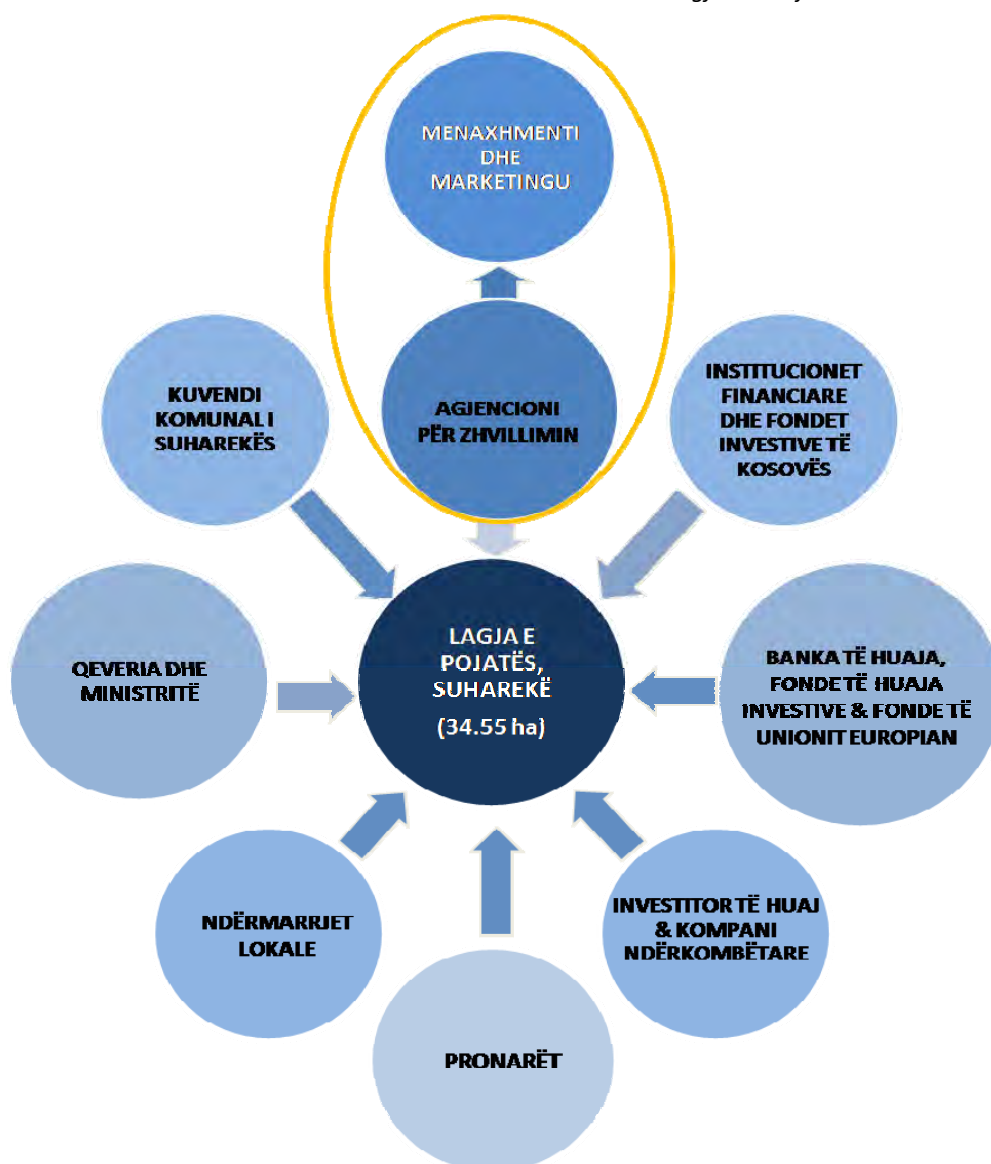
Bashkëpunimi me komunitetin e biznesit

- Marrëveshjet me ndërmarrjet private rreth stimulimit të investimit (kushte të volitshme për investim);
- Marrëveshjet me ndërmarrjet private rreth mundësisë së riparcelizimit.

Promovimi i lagjes së Pojatës

- Trupi i cili menaxhon me zhvillimin e lagjes së Pojatës apo të qendrës së qytetit është përgjegjës për promovimin e zonës. Promovimi (marketingu) nënkupton krijimin e ueb faqes, broshurave, pjesëmarrjes në panaire, bashkëpunim direkt me investitorët potencial, përgatitja e paketit të lehtësirave nga Komuna, etj.

Figura 16. Modeli i mundshëm i zhvillimit dhe menaxhimit urban të lagjes së Pojatës



5.3 DISPOZITAT E FUNDIT DHE KALIMTARE

Aprovimi i planit

- Aprovimi i planit bëhet nga Asambleja Komunale e Suharekës 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 bëhet revidimi i planit

5.4 ELEMENTET DHE UDHËZIMET PËR HULUMTIM TË MËTUTJESHËM

Hulumtimet, politikat dhe planet shtesë që duhet të hartohen

- Vlerësimi i kërkesave për banim
- Projektionet e popullsisë
- Projektionet ekonomike
- Studimet e 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 ripërtrirëse, etj).
- Vlerësimi i kërkesave për hapësira të lira publike

VI. ANEKS

6.1 ANEKS I — PJESA GRAFIKE

Gjendja ekzistuese

Harta 1. Inçizimi gjeodezik	P = 1 : 2000
Harta 2. Plani kadastral	P = 1 : 2000
Harta 3. Shfrytëzimi i tokës	P = 1 : 2000
Harta 4. Rrjeti rrugor	P = 1 : 2000
Harta 5. Destinimi i ndërtesave	P = 1 : 2000
Harta 6. Rrjeti i ujësjellësit dhe kanalizimit	P = 1 : 2000
Harta 7. Rrjeti elektroenergjik dhe telekomunikues	P = 1 : 2000

Gjendja e propozuar

Harta 1. Ndarja në blloqe urbane	P = 1 : 2000
Harta 2. Destinimi i sipërfaqeve	P = 1 : 2000
Harta 3. Lloji i banimit	P = 1 : 2000
Harta 4. Rrjeti rrugor	P = 1 : 2000
Harta 4'. Plani i nivelimit	P = 1 : 2000
Harta 5. Kushtet e rregullimit	P = 1 : 2000
Harta 6. Plani i riparcelizimit	P = 1 : 2000
Harta 8. Rrjeti i ujësjellësit	P = 1 : 2000
Harta 9. Rrjeti i kanalizimit fekal	P = 1 : 2000
Harta 10. Rrjeti i kanalizimit atmosferik	P = 1 : 2000
Harta 11. Rrjeti elektroenergjik dhe telekomunikues	P = 1 : 2000

6.2 ANEKS II — PARAMASA DHE PARALLOGARIA E INFRASTRUKTURËS TEKNIKE

RRJETI I PROPOZUAR RRUGOR

Për 1 m² të rrugës së asfaltuar duhet të parashihen:

- asfalt-betoni AB11 t=4cm
- asphalt-binder (lidhës) AB20 t=6cm
- bito-agregati BA (0-31.5) t=12cm
- tamponi (0-31.5) - (0-60) t=40cm

Për 1 m² të trotuarit duhet të parashihen:

- asfalt i derdhur t=2cm
- bito-agregati BA (0-20) t=5cm
- tamponi (0-31.5) t=20cm

Për 1 m² gjelbërimi në shiritin anësor të rrugës duhet të parashihen:

- mbushje dhe heqja e dheut (kur është e nevojshme)
- mbjellja dhe rregullimi i gjelbërimit

Tabela 21. Paramasa dhe parallogaria e rrjetit e propozuar rrugor

Nr	Emërtimi	Njësia	Sasia	Çmimi/njësi	Çmimi /total
KARAKTERISTIKAT E RRUGËS					
1	Perpunimi dhe ngjeshja e shtratit te rruges				
2	Furnizimi, shtruarja dhe ngjeshja e tamponit (0-31.5)-(0-60).Trashesia e tamponit t=40cm				
3	Furnizimi, shtruarja dhe ngjeshja e shtreses se bito-agregatit BA(0-31.5). Trashesia e shtreses t=12cm				
4	Furnizimi, shtruarja dhe ngjeshja e shtreses asfalt-binder (lidhes) AB-20. Trashesia e shtreses t=6cm				
5	Furnizimi, shtruarja dhe ngjeshja e shtreses se asfalt-betonit AB-11. Trashesia e shtreses t=4cm				
	Total	m ²	36,915m ²	40 €	1,476,600€
KARAKTERISTIKAT E TROTUARIT					
1	Furnizimi, shtruarja dhe ngjeshja e tamponit (0-31.5). Trashesia e tamponit t=20cm				
2	Furnizimi, shtruarja dhe ngjeshja e shtreses se bito-agregatit BA(0-20). Trashesia e shtreses t=5cm				
3	Furnizimi, shtruarja dhe ngjeshja e shtreses se asfaltit të derdhur. Trashesia e shtreses t=2cm				
	Total	m ²	15,632m ²	20 €	312,640€
KARAKTERISTIKAT E SHIRITIT TË GJELBËRIMIT					
1	Mbushja ose heqja e dheut				
2	Mbjellja e gjelbërimit (bari dhe drunjë me aftësi izoluese me kurorë d=4-10m)				
	Total	m ²	2,070m ²	10 €	20,700€
	Total	m²	54, 617 m²	70 €	1,809,940€

RRJETI I UJËSJELLËSIT DHE KANALIZIMIT

Tabela 22. Paramasa dhe paralogaria e rrjetit të ujësjellësit - uji i pijes

Pos	Përshkrimi i punëve	Njësia	Çmimi/ njësi	Sasia	Shuma totale	
1	Punët përgatitore:	komplet		Gjatesia totale e rrjetit të ujësjellësit		
	- hapja e kantierit					
	- shenjëzimi dhe ripërrirja e trases					
	- sigurimi i kantierit me shenja të rrezikut gjatë kohës së punimeve		1.00			
2	Punët e dheut	komplet				
	- gërmimi					
	- planifikimi i fundit të kanalit					
	- zalli					
	- mbulimi					
	- transporti i dheut të tepërt		12.00			
3	Punët instaluese	komplet				
	- Furnizimi i gypave PEHD PN10 Ø125mm L=248m PEHD PN10 Ø110mm L=2.779m PEHD PN10 Ø90mm L=1.498m PEHD PN10 Ø63mm L=220m PEHD PN10 Ø50mm L=181m					
	- Transporti i gypave					
	- Montimi i gypave		18.00			
	4		Punët montuese	komplet		
			- Fazoneria		5.00	
- Hidrantët		12.00				
5	Punët tjera	komplet				
	- Shqyrtimi i rrjetit					
	- Dezinfektimi i rjetit					
	- Shpërlarja e rrjetit - Përgatitja dhe dorëzimi i dokumentacionit teknik		2.00			
Total 1m':			49.00	4,926.00	241,374.00	

Tabela 23. Paramasa dhe parallogaria e rrjetit të kanalizimit fekal

Pos	Përshkrimi i punëve	Njësia	Çmimi/ njësi	Sasia	Shuma totale
1	Punët përgatitore:	komplet	1.00	Gjatësia totale e rrjetit të kanalizimit fekal	
	- hapja e kantierit				
	- shenjzimi dhe ripërrirja e trases				
- sigurimi i kantierit me shenja të rrezikut gjatë kohës së punimeve					
2	Punët e dheut	komplet	15.00		
	- gërmimi				
	- planifikimi i fundit të kanalit				
	- rëra				
	- mbulimi				
3	Punët instaluese	komplet	22.00		
	- Furnizimi i gypave				
	PESN/8 Ø250mm L=342m PESN/8 Ø200mm L=4.572m				
	- Transporti i gypave				
	- Montimi i gypave				
4	Punët montuese	komplet	25.00		
	Pusetat kontrolluese				
	Kapakët				
5	Punët tjera	komplet	2.00		
	- Shqyrtimi i rrjetit				
	- Përgatitja dhe dorëzimi i dokumentacionit teknik				
Total 1m':			65.00	4,914.00	319,410.00

Tabela 24. Paramasa dhe paralogaria e rrjetit të kanalizimit atmosferik

Pos	Përshkrimi i punëve	Njësia	Çmimi/ njësi	Sasia	Shuma totale
1	Punët përgatitore:	komplet	1.00	Gjatesia totale e rrjetit të ujësjesit	
	- hapja e kantierit				
	- shenjëzimi dhe ripërtrirja e trases				
	- sigurimi i kantierit me shenja të rrezikut gjatë kohës së punimeve				
2	Punët e dheut	komplet	15.00		
	- gjurmimi				
	- planifikimi i fundit të kanalit				
	- rëra				
	- mbulimi				
- transporti i dheut të tepërt					
3	Punët instaluese	komplet	25.00		
	- Furnizimi i gypave PESN/8 Ø315mm L=892m PESN/8 Ø250mm L=4.190m				
	- Transporti i gypave				
	- Montimi i gypave				
4	Punët montuese	komplet	35.00		
	- Pusetat kontrolluese				
	- Kapakët				
	- Pusetat e shiut				
- Grillat					
5	Punët tjera	komplet	2.00		
	- Shqyrtimi i rrjetit				
	- Përgatitja dhe dorëzimi i dokumentacionit teknik				
Total 1m':			78.00	5,082.00	396,396.00

RRJETI ELEKTRIK DHE TELEKOMUNIKUES

Tabela 25. Paramasa dhe parallogaria e rrjetit elektrik dhe telekomunikues

N°	Materiali – punët	Njësia	Sasia	Çmim njësi	Çmimi total
INFRASTRUKTURA ELEKTRIKE DHE TELEKOMUNIKUESE				Euro	Euro
1	Trafostacion 20/0.4 kV/kV S=630 KVA	copë	6.00	30000	180,000.00
2	Trafostacion 20/0.4 kV/kV S=1000 KVA	copë	5.00	35000	175,000.00
3	Kabllo 10(20)kV në PVC gypa. Kabllo është e tipit NA2XSY 3x1x240/25mm ² .	km	2.80	50000	140,000.00
4	Kabllo nëntokësore për tension punues 1kV, të tipit PP00-A 4x95mm ²	km	3.50	25000	87,500.00
5	Kabllo nëntokësore për ndriçim publik 1kV, të tipit PP00 4x25mm ²	km	4.50	20000	90,000.00
6	Kabllo me fije optike për telekomunikacion	km	2.80	25000	70,000.00
7	Kuadro shpërndarëse për telekomunikacion me 150 numra telefonik	copë	4.00	17500	70,000.00
8	Kuadro shpërndarëse për telekomunikacion me 200 numra telefonik	copë	3.00	19500	58,500.00
9	Kuadro shpërndarëse për telekomunikacion me 250 numra telefonik	copë	4.00	19500	78,000.00
1	Gjithsej Elektri				672,500.00
2	Gjithsej Telefonia				198,500.00
	Gjithsej				871,000.00

Vërejtje: Paramasa dhe parallogaria e infrastrukturës është bërë në favor të Kuvendit Komunal të Suharekës me qëllim të përcaktimit të buxhetit paraprak për kryerjen e punëve të infrastrukturës për lagjen e Pojatës.

Referencat:

1. “Plani Zhvillimor Urban—Suhareka 2008-2018”, TUVienna, Urban +, Mecca, in-plan-tat, mars 2008
2. “Planning and Urban Design Standards”, American Planning Association, Jon Wiley & Sons, 2006
3. “Shaping Neighborhoods”, Hugh Barton, Marcus Grant and Richard Guise, Spon Press, 2003
4. Architectural Graphic Standards, The American Institute of Architects, Jon Wiley & Sons, 1994
5. Metric Handbook, David Adler, Architectural Press, 1999
6. Neufert, Architect’s Data, Third Edition
7. “Toward Strong Urban Renaissance” Urban Task Force, 1999
8. “Visestambene Zgrade”, Grozdan Knezevic, Zagreb 1984.
9. www.mef-rks.org
10. Twort – Water supply
11. Mutschman – Furnizimi me ujë
12. K.Katundi – Njohuri mbi hidraulikën dhe ndërtimet hidrosanitare
13. E. Jahiq – Urbani kanalizacioni sistem

