

PLANI RREGULLUES URBAN "QENDRA" - GJILAN



PLANI RREGULLUES URBAN “QENDRA (ZONA 1)” — GJILAN

Autor:



Info:

URBAN PLUS

Studio e planifikimit dhe dizajnit urban

Adresa: Bulevardi "Nënë Tereza", 32/8
10000 Prishtinë, KOSOVË

tel: +381 (0)38 246056

e_mail: urbanplus@gmail.com

Financuar nga:



**KUVENDI
KOMUNAL I
GJILANIT**

Janar 2010

PËRMBAJTJA

LISTA E HARTAVE
LISTA E FIGURAVE
LISTA E DIAGRAMEVE
LISTA E TABELAVE
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 I SEKTORIT SOCIAL

2.3.3 ZHVILLIMI I SEKTORIT EKONOMIK

2.4 MJEDISI I NDËRTUAR

2.4.1 BANIMI

2.4.2 INSTITUCIONET PUBLIKE

2.4.3 NDËRMARRJET TREGTARE, ZEJTARE, HOTELIERIKE DHE SHËRBYESE

2.4.4 KUALITETET VIZUELE TË MJEDISIT TË NDËRTUAR

2.4.5 HAPËSIRA E LIRË PUBLIKE

2.4.6 RRJETI RRUGOR

2.4.7 RRJETI I UJËSJELLËSIT DHE KANALIZIMIT

2.4.8 RRJETI ELEKTROENERGJIK DHE TELEKOMUNIKUES

2.5 MJEDISI NATYROR

2.5.1 AJRI

2.5.2 TOKA

2.5.3 ZHURMA

2.6 PLANIFIKIMI

2.9.1 PLANI ZHVILLIMOR URBAN

2.9.2 PLANI RREGULLUES I LUMIT “MIRUSHA”

2.9.3 PLANI DETAL URBANISTIK “RAJONI QËNDROR I QYTETIT”

2.7 ANALIZA E PJESËMARRËSVE TË DREJTPËRDREJT

2.5.1 IDENTIFIKIMI I PJESËMARRËSVE

2.5.2 ANALIZA E PJESËMARRËSVE

2.5.3 RIVLERËSIMI I PJESËMARRËSVE NË BAZË TË NDIKIMIT, INTERESIT DHE KAPACITETIT PËR SEKTOR

III. KORNIZA E ZHVILLIMIT HAPËSINOR TË ZONËS SË QENDRËS

3.1 SYNIMET E ZHVILLIMIT TË QENDRËS

3.2 PLANI I TRAFIKUT TË QENDRËS

3.3 PËRMBAJTJET KYQE URBANE

3.4 DEFINIMI I QENDRËS

IV. PLANI RREGULLUES URBAN I QENDRËS (ZONA 1)

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 BLLOQE URBANE

4.3 PLANI I RREGULLIMIT DETAL

4.3.1 RRJETI RRUGOR

4.3.2 STRUKTURA E NDËRTUAR

4.3.3 HAPËSIRA E LIRË PUBLIKE

4.3.4 PLANIFIKIMI I TOKËS / NGASTRAVE

4.3.5 RRJETI I UJËSJELLËSIT DHE KANALIZIMIT

4.3.6 RRJETI ELEKTROENERGJIK DHE TELEKOMUNIKUES

4.3.7 MBROJTJA E MJEDISIT

V. DISPOZITAT E IMPLEMENTIMIT

5.1 DISPOZITAT E PËRGJITHSHME TË RREGULLIMIT

5.2 DISPOZITAT LIDHUR ME PËRGJEGJËSIT, BASHKËPUNIMIN DHE PJESEMARRJEN

5.3 DISPOZITAT E FUNDIT DHE KALIMTARE

VI. ANEKS

6.1 ANEKS I—PJESA GRAFIKE

6.2 ANEKS II—ANALIZA E KAPACITETEVE INVESTIVE

6.3 ANEKS III—PARAMASA DHE PARALLOGARIA E INFRASTRUKTURËS TEKNIKE

LISTA E HARTAVE

- Harta1. Kosova me Regionin e Gjilanit
- Harta2. Lokacioni i Komunës së Gjilanit ne kontekst te rajonit
- Harta3. Lokacioni i qendrës së qytetit ne kontekst te Komunës së Gjilanit
- Harta4. Lokacioni i zonës së qendrës ne kontekst te qytetit të Gjilanit
- Harta5. Lokacioni i Qendrës (Zona 1)—pamje ajrore
- Harta6. Gjendja kadastrale e “Qendrës” (Zona 1)
- Harta 7. Pronësia
- Harta 8. Shfrytëzimi i tokës
- Harta 9. Struktura e ndërtuar / funksioni i ndërtësive
- Harta 10. Lloji i banimit
- Harta 11. Dendësia e banimit
- Harta 12. Etazhiteti i banimit
- Harta 13. Gjendja fizike e ndërtësës
- Harta 14. Viti i ndërtimit të ndërtësive banimore nëpër dekada
- Harta 15. Statusi i pronësisë
- Harta 16. Lloji i ndërmarrjeve
- Harta 17. Vendndodhja e ndërmarrjeve
- Harta 18. Rrjeti ekzistues rrugor
- Harta 19. Rrjeti ekzistues i ujësjellësit
- Harta 20. Rrjeti ekzistues elektroenergjik dhe telekomunikues
- Harta 21. Ndotja e mjedisit
- Harta 22. Organizimi i hüdhes së mbeturinave
- Harta 23. Plani i zhvillimit hapësinor - PZHU
- Harta 24. Plani Rregullues lumi “Mirusha
- Harta 25. Plani detal urbanistik “Rajoni Qendror i Qytetit”, Gjilan
- Harta 26. Plani i Trafikut sipas PZHU-së
- Harta 27. Plani i propozuar i trafikut për zonën e qendrës së qytetit
- Harta 28. Vendndodhja e përmbajtjeve të reja urbane
- Harta 29. Planifikimi i institucioneve shëndetësore në zonën e qendrës
- Harta 30. Planifikimi i institucioneve shkollore në zonën e qendrës
- Harta 31. Planifikimi i institucioneve parashkollore në zonën e qendrës
- Harta 32. Definimi i qendrës sipas PZHU-së
- Harta 33. Definimi i qendrës dhe 7 lagjeve të afërta
- Harta 34. Destinimi i sipërfaqeve
- Harta 35. Ndarja në blloqe urbane
- Harta 36. Kategorizimi i rrugëve
- Harta 37. Rrjeti rrugor i propozuar
- Harta 38. Transporti publik
- Harta 39. Hapësira e lirë publike
- Harta 40. Kushtet urbanistike të rregullimit
- Harta 41. Plani i riparcelizimit
- Harta 42. Rrjeti i ujësjellësit
- Harta 43. Rrjeti i kanalizimit atmosferik
- Harta 44. Rrjeti i kanalizimit fekal
- Harta 45. Rrjeti elektrik dhe telekomunikues

LISTA E FIGURAVE

- Figura 1. Banim i ultë
- Figura 2. Banim i mesëm
- Figura 3. Banim i lartë
- Figura 4. Shkolla Teknike
- Figura 5. Gjimnazi
- Figura 6. Shkolla Ekonomike
- Figura 7. Shkolla e Bujqësisë dhe e Mjekësisë
- Figura 8. Shkolla e Muzikës
- Figura 9. QKMF
- Figura 10. QMF
- Figura 11. Ish-ndërtesa e TMK-së
- Figura 12. KKGJ—Zyre e kryetarit
- Figura 13. Higjieno-teknika
- Figura 14. KKGJ—DKGjPB
- Figura 15. PTK
- Figura 16. KKGJ—DA
- Figura 17. SHET & PDK
- Figura 18. Xhamia Atik
- Figura 19. Këshilli i Bashkësisë Islame
- Figura 20. Hapësira për Abdes
- Figura 21. Xhamia e Madhe
- Figura 22. Ndërmarrje tregtare
- Figura 23. Ndërmarrje zejtare
- Figura 24. Ndërmarrje shërbyese
- Figura 25. Ndërmarrje hotelierike
- Figura 26. Qendër tregtare
- Figura 27. Sheshi para shkollave
- Figura 28. Sheshi “Shadërvan”
- Figura 29. Gjelbërimi brenda shkollave
- Figura 30. Gjelbërimi brenda ishTMK-ës
- Figura 31. Rugë magjistrale M25-3
- Figura 32. Rugë regjionale R123
- Figura 33. Rugë lokale
- Figura 34. Rugë për qasje “qore”
- Figura 35. Trotuari përgjatë rrugës
- Figura 36. Rugë pa trotuar
- Figura 37. Parkimi privat
- Figura 38. Parkim publik
- Figura 39. Planifikimi gjatë periudhës dyzetvjeqare
- Figura 40. Analiza e pjesëmarrësve në process
- Figura 41. Sigurimi i qytetit me përmbajtjet kyqe urbane
- Figura 42. Tërësitë hapësinore urbane
- Figura 43. Rrugë përmbledhëse Prerja 1—1
- Figura 44. Rrugë lokale Prerja 2—2
- Figura 45. Rrugë për qasje Prerja 3—3
- Figura 46. Llojet e automjeteve urbane
- Figura 47. Sipërfaqja bruto e bazës
- Figura 48. Indeksi i ndërtimit
- Figura 49. Distanca në mes ndërtesave
- Figura 50. Raporti brenda sipërfaqes së lire
- Figura 51. Forma dhe madhësia e ndryshme e ngastrave ekzistuese
- Figura 52. Prerja tërthore e tubacionit kabllorik

Figura 53. Vendosja e pusetave të kombinuara
 Figura 54. Figura 54. Mundësia e organizimit të ndërtesës shumëbanesore në ngastër
 Figura 55. Mundësia e organizimit të ndërtesës shumëbanesore në ngastër në rastet specifike
 Figura 56. Mundësia e bashkimit të dy apo më shumë ngastrave
 Figura 57. Shiriti i ndërprerë i gjelbërimit
 Figura 58. Sipërfaqja e gjelbër në kuadër të ngastrës
 Figura 59. Modeli i zhvillimit dhe menaxhimit urban të zonës së qendrës së qytetit

LISTA E DIAGrameVE

Diagrami 1. Struktura e moshës
 Diagrami 2. Struktura arsimore
 Diagrami 3. Të ardhurat financiare
 Diagrami 4. Vendi i punës
 Diagrami 5. Lloji i banimit
 Diagrami 6. Dendësia banimore
 Diagrami 7. Etazhiteti i banimit
 Diagrami 8. Cilësia e ndërtesës
 Diagrami 9. Viti i ndërtimit të ndërtesave banimore
 Diagrami 10. Statusi i pronësisë
 Diagrami 11. Legjitimiteti i ndërtesës
 Diagrami 12. Lloji i ndërmarrjes
 Diagrami 13. Statusi i pronësisë
 Diagrami 14. Vendndodhja e ndërmarrjes
 Diagrami 15. Veprimtaria e ndërmarrjeve
 Diagrami 16. Viti i ndërtimit të ndërmarrjeve
 Diagrami 17. Format e udhëtimit
 Diagrami 18. Furnizimi me ujë - Banimi
 Diagrami 19. Furnizimi me ujë - Ndërmarrjet
 Diagrami 20. Kanalizimi i ujërave të zeza - Banimi
 Diagrami 21. Kanalizimi i ujërave të zeza - Ndërmarrjet
 Diagrami 22. Furnizimi me rrymë - Banimi
 Diagrami 23. Furnizimi me rrymë - Ndërmarrjet
 Diagrami 24. Furnizimi me telefoni fikse - Banimi
 Diagrami 25. Furnizimi me telefoni fikse - Ndërmarrjet
 Diagrami 26. Furnizimi me ngrohje - Banimi
 Diagrami 27. Furnizimi me ngrohje - Ndërmarrjet
 Diagrami 28. Furnizimi me internet - Banimi
 Diagrami 29. Ndotja e ambientit
 Diagrami 30. Hudhja e mbeturinave - Banimi
 Diagrami 31. Hudhja e mbeturinave - Ndërmarrjet

LISTA E TABELAVE

Tabela 1. Të dhëna për destinimin e sipërfaqeve
 Tabela 2. Të dhëna për institucionet arsimore
 Tabela 3. Të dhëna për institucionet shëndetësore
 Tabela 4. Të dhëna për institucionet administrative dhe publike
 Tabela 5. Tabela e parametrave urban sipas PZHU-ës
 Tabela 6. Të dhëna për destinimin e sipërfaqeve të propozuara
 Tabela 7. Dimensionimi i profilin të rrugëve
 Tabela 8. Qarkullimi i automjeteve urbane

Tabela 9. Raporti i parkimit ndaj funksioneve të shfrytëzuara
Tabela 10. Vlerësimi i llojeve të banimit
Tabela 11. Raporti në mes etazhitetit, sipërfaqes së shfrytëzuar, indeksit të ndërtimit dhe distances
Tabela 12. Raporti në mes distancës, etazhitetit dhe vijës ndërtimore
Tabela 13. Të dhëna mbi kushtet e rregullimit për bllokë
Tabela 14. Kushtet e përgjithshme të rregullimit
Tabela 15. Normat e hargjimit për shfrytëzuesit
Tabela 16. Koeficientët e rrjedhës
Tabela 17. Hargjimi i ujit
Tabela 18. Fuqia elektrike e instaluar ne nje banese
Tabela 19. Ngarkesat elektrike specifike për shpenzues të ndryshëm
Tabela 20. Raporti në mes të etazhitetit, sipërfaqes së shputës, sipërfaqes së lirë, Indeksit të ndërtimit dhe distancës në mes të ndërtesave
Tabela 21. Raporti në mes të etazhitetit, sipërfaqes së shputës, sipërfaqes së lirë, Indeksit të ndërtimit dhe distancës në mes të ndërtesave në rastet specifike
Tabela 20. Plani Afatmesëm i të hyrave totale të buxhetit komunal
Tabela 21. Plani i projekteve kapitale të KGj për investimet kapitale 2010—2012
Tabela 22. Paramasa dhe paralogaria e rrjetit të ujësjellësit
Tabela 23. Paramasa dhe paralogaria e rrjetit të kanalizimit fekal
Tabela 24. Paramasa dhe paralogaria e rrjetit të kanalizimit atmosferik
Tabela 25. Paramasa dhe paralogaria e rrjetit të elektrik dhe telekomunikues

LISTA E SHKURTESAVE

PRrU	Plani Rregullues Urban
PZhU	Plani Zhvillimor Urban
PZhK	Plani Zhvillimor Komunal
NVM	Ndërmarrjet e Vogla dhe të Mesme
BPV	Bruto produkti Vendor
SWOT	Përparësit, Mangësitë, Mundësitë, Kërcnimet (Strength, Weakness, Opportunities, Threats)
KKGj	Kuvendi Komunal i Gjilanit
KGj	Komuna e Gjilanit
OJQ	Organizata Joqeveritare
KEK	Korporata Energjetike e Kosovës
HM	HidroMorava
PTK	Posta dhe Telekomit i Kosovës
BE	Bashkimi Evropian
USAID	Asistenca e SHBA-ve për Zhvillim Ndërkombtar
BB	Banka Botërore
FMN	Fondi Monetar Ndërkombtar
UNDP	Programi për Zhvillim i Kombeve të Bashkuara
QKMF	Qendra Kryesore e Mjekësisë Familjare
QMF	Qendra e Mjekësisë Familjare
AMF	Ambulancë e Mjekësisë Familjare
DA	Drejtoria e Arsimit
DKGjPB	Drejtoria për Kadastër, Gjeodezi, Pronë dhe Banim
SHET	Shoqata e Edukimit Teknik
Sh.M.E	Shkolla e Mesme Ekonomike
Sh.M.T	Shkolla e Mesme Teknike
Sh.M.M	Shkolla e Mesme e Mjekësisë
Sh.M.B	Shkolla e Mesme e Bujqësisë
MEF	Ministria e Ekonomisë dhe Financave

I. HYRJE

Drejtoria për Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit, në kuadër të Komunës së Gjilanit, ka marrë vendim, për hartimin e Planit Rregullues Urban për qendrën e qytetit (nëntor 2008). Ndarja e zonave për rregullim është bërë sipas prioriteteve për rregullim të dhëna në PZHU. Pas diskutimeve në Komunë është vendosur që në zonën 1 të përfshihet territori i treguar në hartën 5.

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.

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

Synimet e Planit Rregullues Urban janë:

- Rregullimi i hapësirës publike për zhvillimin e banimit dhe funksioneve tjera qendrore
- Zhvillimi i qendrës së qytetit si pjesa më vitale e qytetit—(banimi, tregëtia/shërbimet, kultura, arsimi, rekreacioni, qarkullimi)
- Vendosja e përmbajtjeve publike të cilat i mungojnë qytetit
- Harmonizimi i kërkesave individuale të pronarëve dhe interesave publike të përfaqësuara nga komuna
- 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
- 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 angazhimin 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.

Plani rregullues përmban përshkrimin dhe analizën e gjendjes ekzistuese të zonës së qendrës, konceptin ideor të zhvillimit hapësinor dhe propozimin detal për rregullimin e zonës së qendrës, pra dokumenti është bazë e informatave, rregullave dhe kushteve për rregullim të qendrës së qytetit (zona 1).

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 dhe klasifikimit dhe dokumentimit (shënime, fotografi, biseda)
- hulumtimi në cdo entitet hapësinor - banorët dhe biznesi në lokacion përmes pyetësorëve
- dokumentat ekzistues të planifikimit
- të dhënat e mara nga drejtoritë e Komunës

- 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 marrura janë strukturuar në disa nënkapituj.

- Lokacioni në kontekst të qytetit (shqyrton lokacionin në raport me bashkësinë lokale së cilës i takon dhe me përmbajtjet kryesore të qytetit)
- 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)
- Infrastruktura (shqyrton situatën ekzistuese të infrastrukturës)
- Mjedisi natyror (shqyrton mjedisin natyror nga aspekti i karakteristikave natyrore dhe i mbrojtjes së natyrës)
- Planifikimi (përmbledh të dhëna të rëndësishme nga dokumentet ekzistuese të planifikimit, e posaçërisht të planeve të cilave duhet t'i nënshtrohet hartimi i planit rregullues)

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 klasifikuar dhe vlerësuar të dhënat gjendjen aktuale të zhvillimit urban në zonën e qendrës. 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 qendrës së qytetit (zona 1).

Analiza e situatës urbane përmban edhe informata të cilat në gjatë kohës mund të ndryshojnë, prandaj qëllimi i vetëm i saj është për hartimin e Planit Rregullues Urban të qendrës së qytetit, 2009, dhe për kërkesa tjera në vitet e ardhshme të dhënat duhet vërtetuar dhe përdituar.

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 skenare e mundshme të zhvillimit. Këto alternativa të zhvillimit janë dokumentuar me qëllim të krijimit të një sfondi të dijes për mundësitë e zhvillimit të lokacionin.

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

III. Plan i Rregullues Urban është faza / kapitulli përfundimtar në të cilin planifikohet zona e qendrës së përcaktuar me PRrU në mënyrë më detale, duke përcaktuar kështu edhe kushtet e domosdoshme për rregullim. Ky kapitull përmbanë tri nënkapituj, dispozitat e përgjithshme të lokacionit, korniza 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: rrjeti rrugor, banimi, përmbajtjet jobanimore, hapësirat e lira, 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), bazuar në të cilat duhet të rregullohen zhvillimet në lokacion.

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

Pjesa Grafike është në aneksin 1 dhe në të ndodhen hartat e gjendjes ekzistuese dhe hartat e gjendjes së propozuar. Hartat kanë përpjesë 1:1500.

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

II. ANALIZA E SITUATËS URBANE

2.1 LOKACIONI

Komuna e Gjilanit ndodhet në pjesën jug-lindore të Kosovës (rajoni i Anamoravës) dhe kufizohet me Maqedonin, Serbinë, Komunën e Kamenicës, Komunën e Vitisë, Komunën e Ferizajit, Komunën e Lipjanit dhe Komunën e Artanës.

Ka një sipërfaqe prej 515 km² (51,500 ha) dhe përbënë 4.7 % të territorit të përgjithshëm të Kosovës. Gjilani gjendet në udhëkryq të rrugëve që e lidhin Kosovën me Serbinë dhe Maqedoninë, që mund të konsiderohet si pozitë të përshtatshme gjeografike e cila Gjilanit i mundëson lidhje të mira me qendrat tjera të Kosovës dhe të rajonit.

Komuna e Gjilanit përbëhet prej 63 vendbanimeve dhe 54 komunave kadastrale.

Dendësia në komunën e Gjilanit është 259 banorë në një kilometër katror.

Ka lartësi mbidetare 400—890 m. Kufizohet me malet e Gollakut dhe malet e Karadakut në jug që arrijnë lartësinë maksimale deri në 1000 m.

Ekzistojnë dy rrugë magjistrale që kalojnë nëpër këtë rajon dhe kryqëzohen njëra me tjetrën në qytetin e Gjilanit, M25-2 dhe M25-3. M25-2 e lidh Preshevën me Prishtinën, ndërsa M25-3 e lidh Bujanovcin me Ferizajn.

Rrugë tjetër e rëndësisë nacionale është rruga regjionale R 213 që e lidh qytetin e Gjilanit me Artanën. Rruga regjionale R 212 e cila ka mundësinë e lidhjes me Kumanovën ka qasje jashtë qytetit të Gjilanit.

Burimi: www.gjilani-komuna.org/

Harta 1. Kosova me Regjionin e Gjilanit



Burimi: www.osce.org/item/17979.html

Harta 2. Lokacioni i komunës së Gjilanit ne kontekst te rajonit



Burimi: "Plani Zhvillimor Komunal", Intech, 2008



Distanca me qendrat tjera:

- Gjilan – Prishtinë = 47 km,
- Gjilan – Ferizaj = 32.3 km,
- Gjilan – Kamenicë = 26.6 km,
- Gjilan – Viti = 20.4 km
- Gjilan – Lipjan = 45.7 km dhe
- Gjilan – Artanë = 18.3 km

Harta 4. Lokacioni i zonës së qendrës ne kontekst te qytetit të Gjilanit



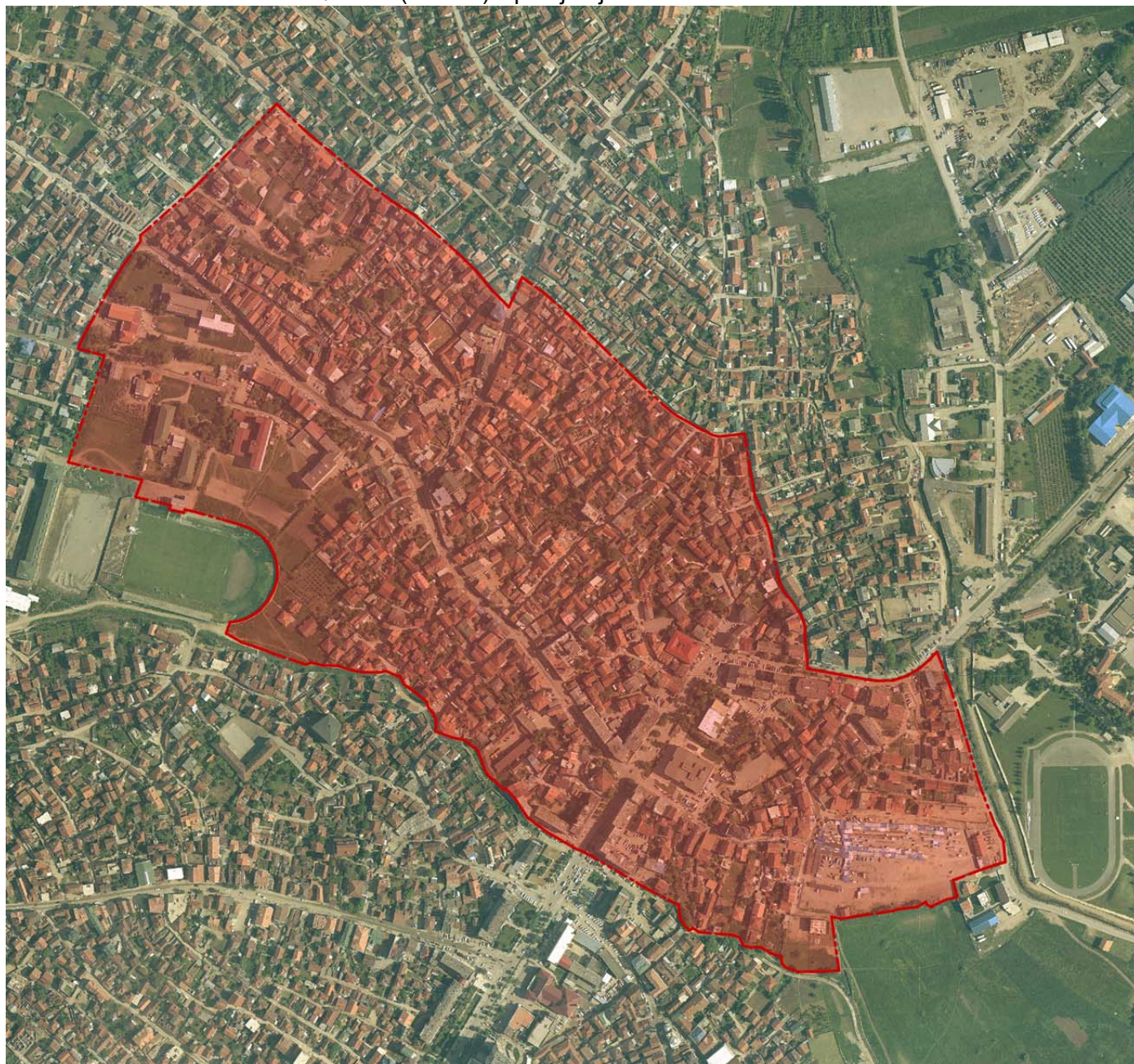
II. ANALIZA E SITUATËS URBANE

Qyteti është në një lartësi mbidetare nga 501 deri më 590m. Si qytet primar në rajonin e Anamoravës, Gjilani luan një rol me rëndësi në zhvillimin e mëtutjeshëm të tërë rajonit poashtu edhe të vet qendrës së qytetit. Pozita e saj gjeo-morfologjike dhe vet struktura fizike e qytetit detyron zhvillimin e qytetit në drejtim të pjesës jug-perendimore, që është paraparë me Plan Zhvillimor Urban.

Pozicioni i qendrës së qytetit kryesisht paraqet bërthamën e vjetër të qytetit dhe ndodhet në kryqëzim të rrugëve kryesore të qytetit të cilat lidhen me qendrat tjera të Kosovës dhe Rajonit (Ferizaj—Qendër—Bujanovc; Prishtinë—Qendër—Preshevë) dhe me anë të rrugëve sekondare lidhet me fshatrat përreth (Qendër—Koretisht; Qendër—Kufcë e Epërme; Qendër—Malishevë; Qendër—Velekincë).

Qendra e qytetit për shkaqe të rregullimit më detal është ndarë në dy zona të qendrës, ku si element kryesor ndarës është lumi Mirusha. Qendra është ndarë në zona:
Zona 1 ku përshihet pjesa më e madhe e qytetit të vjetër dhe Zona 2 ku përfshinë pjesën jugore dhe nuk përfshihet me këtë Plan Rregullues.

Harta 5. Lokacioni i Qendës (Zona 1)—pamje ajrore



Zona e qendrës e përfshirë me Plan Rregullues përfshinë zonën e cila kufizohet me lumin Mirusha në jug; rrugën “Vëllezërit Frashëri” dhe rrugën “Evlia Qelebia” në veri; rrugën “Haqif Tetova” dhe rrugën “Ibrahim Pacolli” në perëndim si dhe rrugën “Reshat Ymeri”, rrugën “Hamdi Kurteshi” dhe tregun e gjelbër në lindje.

Kjo zonë përfshinë një sipërfaqe prej 42.6 ha.

Kjo sipërfaqe është e zhvilluar kryesisht me banim të ultë dhe ka dendësi të banimit 130 banor për hektar .

Përgjatë arterieve kryesore paraqiten ndërtesa të lartësisë më të madhe duke u shndërruar në hapësira publike aktive në kuadër të qendrës.

Konteksti

Shikuar nga aspekti i marrëdhënies me hapësirat përreth (lagjet përreth) dhe me tërë zonën urbane, për shkak të përmbajtjeve ekzistuese publike dhe përqendrimit të biznesit përgjatë rrugëve kryesore lokacioni paraqet pjesën më të gjallë të qytetit. Kjo theksohet edhe me akset kryesore të qarkullimit në qytet dhe rrugët kryesore të cilat çojnë nga Gjilani në Prishtinë, Ferizaj dhe Bujanoc.

2.2 MENAXHIMI I TOKËS

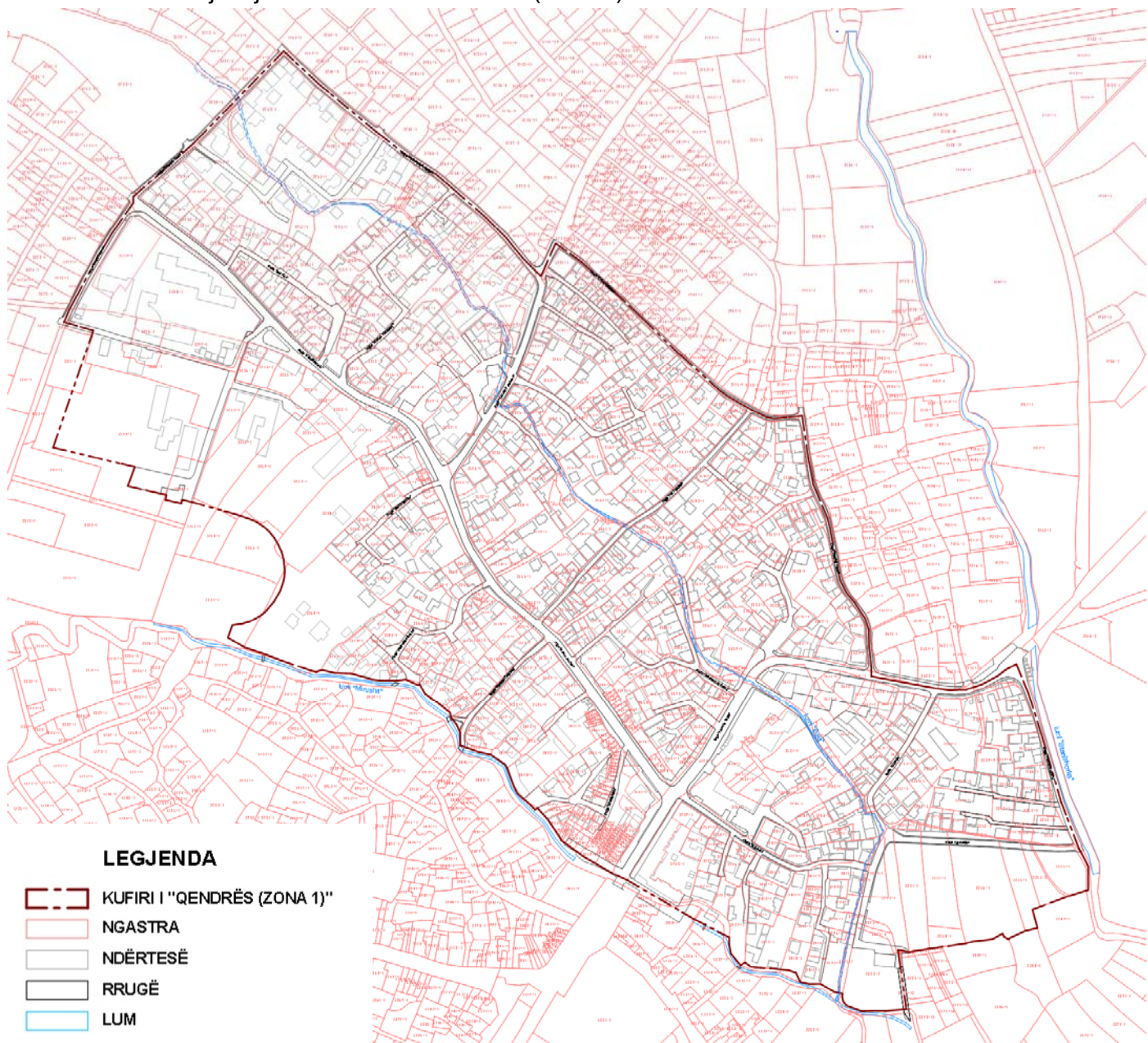
2.2.1 GJENDJA KADASTRALE—ZONA E PËRFSHIER ME PLAN RREGULLUES

Hapësira e përfshirë me plan rregullues është në kuadër të zonës urbane të Gjilanit. Lokacioni gjendet në zonën veriore të qendrës me sipërfaqe prej 42.6 ha dhe përbëhet ~746 ngastra të madhësve të ndryshme ~28 ngastra të rrugëve publike dhe 1 ngastër publike e lumit “Banja”. Numri i përgjithshëm i ngastrave në lokacion janë 775 ngastra.

Ky lokacion kufizohet me:

Veri— rruga publike “Vllezërit Frashëri” 4771-0, rruga publike “Abdulla Presheva” 4772-0, rruga publike “Elvia Qelebia” 4774-0, ngastra 2763-0, 2764-8, 9137-0, 9093-0, 2765-0, 3141-0, rrugë 3140-0, 3139-0, 3138-0, 3134-0, rrugë 3133-0, 3132-0, rrugë 3129-0, 3126-0, 3125-0, 3124-0, 3123-0, 3118-0, 3117-0, rrugë publike 4772-0, 3085-0, rrugë 3092-0, 4950-0, rrugë 4774-0, 4950-0, 3107-0, 3106-0, 3103-0, 3102-0, 3099-0, 3094-0, 3093-0, 3077-0, 3076-0, 3075-0, 3074-0, 3041-0, 3040-0, 3037-0, 3036-0, rrugë 4775-0, 3035-0, 3033-0 dhe 3030-0;

Harta 6. Gjendja kadastrale e “Qendrës” (Zona 1)



Lindje—rruga publike “Reshat Ymeri” 4773-0, ngastra 3031-0, 3032-0, rrugë 3498-0, 3541-0, 3540-0, 3537-0, 3536-0, 3528-0, 3530-0, 3531-0, rruga publike “Abdulla Tahiri” 3610-0, 3606-0, 3607-0, 3608-0, 3609-0, 3631-0, 3630-0, rrugë 3629-0, 3627-0, 3626-0, 9064-0, rruga “Hamdi Kurteshi” xxx, 9062-0, 9063-0, 9061-0, 9066-0, 9059-0, 2242-3, 2242-11, rrugë 2242-6, 2242-8, 2243-0, rruga “Gjinollët”, 2244-1, 2289-0, 2244-2, 2245-0, 2246-0, 2247-0, 2248-0, 2249-0, 2250-0, 2251-0, 2252-0, 2273-0, 2274-6, 2275-7 dhe 2275-12;

Jug—lumi “Mirusha” xxx dhe ngastra 3794-0, 3795-0, 3807-0, 3808-1, 3809-0, 3777-0, 3815-0, 3817-0, 3818-0, X, rrugë publike 4779-0, 3743-1, 3709-0, 3708-0, 3707-0, 3706-0, 3705-0, 3704-0, 3703-0, 3856-0, 3858-0, 3859-0, 3860-0, 3878-0, 3877-0, 3423-0, rruga 3414-0, 3397-0, 3398-0, 3396-2, 9100-0, 3394-0, 3393-0, rrugë 3364-0, 3384-1, 3383-0, 3379-0, 3377-0, 3368-1 dhe 3337-0;

Perendim—ngastra 3338-0, 3244-0, 3249-0, 3247-0, 3298-0, 3299-0, 3301-0, 3295-0, rruga publike “Haqif Tetova” 4768-0, rruga publike “Zija Shemsu” 4767-0, rruga publike “Ibrahim Pacolli” xxx, 2720-0, 2723-0, prrocka “Banja” xxx, 2071-4 dhe 2070-4.

(vërejtje: Ngastrat e padefinuara janë përshkruar si “xxx” si pasojë e mungesës së informatave nga Drejtoria për Kadastër, Gjeodezi, Pronë dhe Banim, KKGj).

2.2.2 PRONËSIA

Në lokacionin e përcaktuar si “Qendra (Zona 1)”, Gjilan ekzistojnë ngastra me pronësi private dhe publike/shoqërore. Numri total i ngastrave është ~775 në të cilën 646 janë ngastra private ndërsa ~129 janë publike (99 ngastra të KKGj, 2 ngastra të Bashkësisë Islame dhe 28 ngastra rrugë publike).

Nga sipërfaqja e përgjithshme 42.6 ha, sipërfaqja e ngastrave private është 26.6 ha, sipërfaqja e ngastrave publike është 10.98 ha dhe ngastrat për rrugë publike 0.75 ha. Korridoret e dedikuara për rrugë kanë një sipërfaqe prej ~6.24 ha, ku kryesisht hyjnë në pronësi publike të menaxhuar nga KKGj dhe rrugë të caktuara hyjnë në pronësi private. Rrugët me pronësi private janë krijuar si pasojë e qasjes në ngastra të brendshme.

(vërejtje: Sipërfaqja e ngastrave bazohet në hartat kadastrale dhe matjet gjeodezike dhe duhet të kihet parasysh se disa ngastra të “Qendrës (zona 1)” një pjesë të sipërfaqeve të tyre e kanë jashtë zonës së rregullimit).

Në qendrën e qytetit është hulumtuar *vendbanimi joformal lagja “Abdullah Presheva”* i zgjedhur nga klasifikimi i bërë nga grupi i interesit dhe OSBE si dhe nga identifikimi i zyrtarëve komunal të cilët janë bazuar në gjendjen aktuale kadastrale dhe të planeve ekzistuese urbane. Kjo hapësirë e definuar si “Vendbanim Joformal” tangjenton Zonën 1 të qendrës së qytetit. Kjo zonë do të shqyrtohet në vijim në Planin Rregullues Urban të Zonës 2 të qendrës së qytetit.

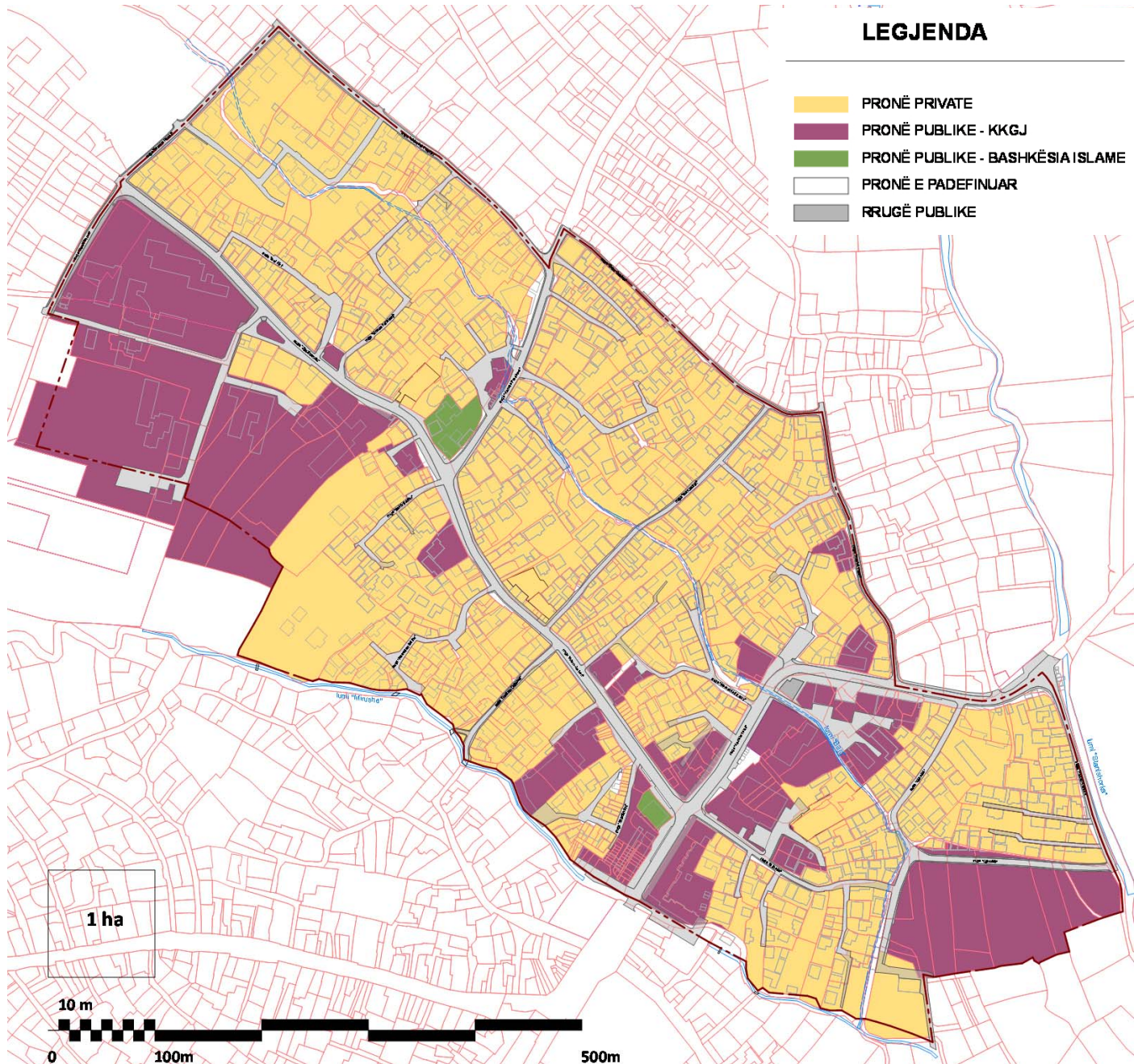
Burimi: Vendbanimet joformale—Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor, Prishtinë, 2005

Lokacionin e përbëjnë ngastra të madhësive të ndryshme kryesisht me form të çrregullt. Madhësia e ngastrave shkon nga < 1 ari e deri në 1 ha (100 ari). Ngastrat e komunës të dedikuara për institucione sociale, administrative, publike, etj kanë kryesisht sipërfaqe të madhe deri sa ato private kanë madhësi të vogël.

Me riparcelizim, në këtë rast bashkimin e ngastrave, varësisht prej kërkesës së banorëve dhe investitorëve mund të zvoglohet numri i ngastrave dhe në këtë mënyrë të mundësohet zhvillimi më i lehtë i qendrës së qytetit.

Në disa zona ku ekziston banimi shumëbanesor, shihet qartë se ngastrat nuk kanë kaluar në procesin e riparcelizimit (bashkimin e ngastrave).

Harta 7. Pronësia



2.2.3 SHFRYTËZIMI I TOKËS / DESTINIMI

Shfrytëzimi i tokës është kategorizuar në tri sipërfaqe:

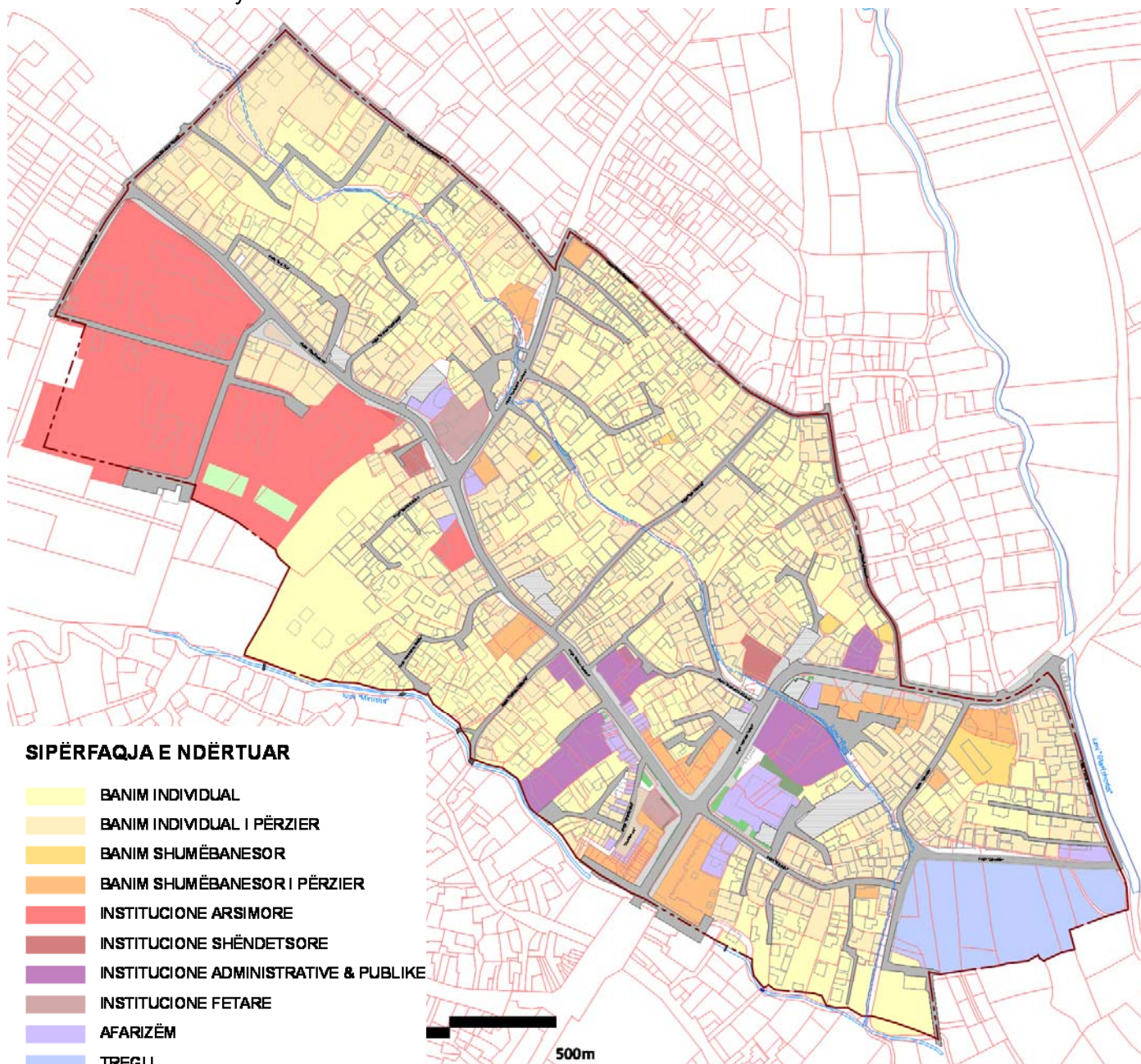
- Sipërfaqja e ndërtuar
- Sipërfaqja e lirë publike dhe
- Sipërfaqja e transportit

Sipërfaqja e ndërtuar përkufizohet si hapësirë në të cilën lejohet ndërtimi brenda rregullave të përcaktuara.

Shumcën e sipërfaqes së ndërtuar në qendër të qytetit (zona 1) e përbën banimi i kombinuar me afarizëm qoftë në kuadër të ndërtesave të banimit ose në ndërtesa të vecanta. Përveq banimit janë edhe sipërfaqet e dedikuara për institucione sociale, administrative, fetare, ndërmarrje, tregtare dhe shërbyese, etj.

Sipërfaqja e banimit përbën 75 % (26.78 ha), nga të cilat banim individual 70% (25 ha) dhe banim shumëbanesor 5% (1.81ha). Institucione sociale përfshijnë një sipërfaqe prej

Harta 8. Shfrytëzimi i tokës

**SIPËRFAQJA E LIRË PUBLIKE**

- SPORT DHE REKREIM
- SHESH
- HAPËSIRË E GJELBËR / PARK
- SHIRIT GJELBËRIMI
- LUM
- HAPËSIRË E PADEFINUAR

SIPËRFAQJA E TRANSPORTIT

- RRUGË
- TROTUAR
- PARKIM
- URË

4.97 ha (13.9%), institucione administrative dhe publike 1.0 ha (3.5%), institucione fetare kemi 0.26 ha (0.72%), ndërsa ndërmarrje tregtare dhe shërbyese 0.7 ha (2.1%). Tregu i gjelbër përfshinë 4.8%.

Sipërfaqja e lirë në kuadër të ngastrave private hynë në sipërfaqe të ndërtuar.

Sipërfaqja e lirë publike përkufizohet si hapësirë jo e ndërtuar shfrytëzimi i së cilës është kryesisht i dedikuar për korridore të gjelbra, parqe, sheshe, sport dhe rekreim. Këtu bëjnë pjesë edhe sipërfaqet ujore. Në shumicën e hapësirave ndërtimi nuk është i lejuar, përveq ndërtimeve të cilat mbështetin aktivitetet e definuara me destinimin e sipërfaqeve.

Sipërfaqja e lirë publike në kuader të qendrës së qytetit (zona 1) është mjaft e vogël dhe ajo përbënë disa shirite të gjelbërimit, sipërfaqe të gjelbra të ashtuquajtura “parqe të xhepit”, sheshe, sport dhe rekreim në kuadër të shkollave. Sipërfaqet ujore e tangjentojnë lokacionin në jug dhe një pjesë në lindje, ndërsa përroska “Banja” e cila është pjesërisht e hapur kalon përgjatë gjithë zonës.

Sipërfaqja e transportit është toka e rezervuar për korridore të transportit ku përveq rrugëve janë edhe përmbajtjet tjera si trotualet për këmbësor, sipërfaqe parkimi, shirit gjelbërimi, etj. Kjo sipërfaqe është e dedikuar vetëm për qarkullim dhe infrastrukturë teknike dhe në të nuk lejohet ndërtimi.

Sipërfaqja e transportit ka një sipërfaqe prej 6.73 ha nga e cila rrugët përfshijnë 64% të sipërfaqes, trotualet 29% dhe parkimi i automjeteve përfshinë 7% të sipërfaqës totale të transportit.

Rrjeti i rrugëve në qendër të qytetit (zona 1) është trashëguar nga zhvillimin i rrjetit rrugor të krijuar me zhvillimin e qytetit të Gjilanit gjatë historisë. Ky zhvillim është kryesisht i pa planifikuar. Këtu përfshihen rrugët dhe trotualet e çrregullta, sipërfaqe të parkimit dhe shiritat e pakët të gjelbërimit. Nuk ekziston ndonjë shirit i veçantë për zhvillimin e trafikut të biçiklistëve.

Tabela 1. Të dhëna për destinimin e sipërfaqeve

	Destinimi i sipërfaqeve	Sipërfaqja ekzistuese (ha)	Sipërfaqja ekzistuese %
Sipërfaqja e ndërtuar	Banim individual	15.13	42.5%
	Banim individual i përzier	9.84	27.5%
	Banim shumëbanesor	0.33	0.9%
	Banim shumëbanesor i përzier	1.48	4.1%
	Institucione arsimore	4.81	13.5%
	Institucione shëndetsore	0.16	0.43%
	Institucione fetare	0.26	0.72%
	Institucione administrative dhe publike	1.00	3.5%
	Afarizëm	0.73	2.1%
	Tregu	1.73	4.8%
	Total	35.47	100%
Sipërfaqja e lirë publike	Sport dhe rekreim	0.141	29%
	Sipërfaqe e gjelbër / Park	0.048	10%
	Shesh	0.091	19%
	Shirit gjelbërimi	0.085	18%
	Lum	0.037	8%
	Hapësirë e zbrazët	0.078	16%
	Total	0.48	100%
Sipërfaqja e transportit	Rrugë	4.31	64%
	Trotuar	1.93	29%
	Parkim	0.49	7%
	Total	6.73	100%
	TOTAL	40.95	-

2.3 ZHVILLIMI SOCIO-EKONOMIK

2.3.1 DEMOGRAFIA

Popullsia e tanishme e komunës së Gjilanit është vlerësuar të jetë rreth 134.000 banorë, nga të cilët 65.000 jetojnë në qytet dhe 69.000 banorë jetojnë në 63 fshatra.

Një tipar i veçantë i Gjilanit është llojllojshmëria e popullatës; 87% e popullatës është Shqiptar, 9% Serbë dhe 3% Romë dhe 1000 Turq jetojnë në Gjilan; këto bashkësi të ndryshme jetojnë në vet qytetin dhe në disa fshatra, duke e bërë Gjilanin një nga komunat më të shumëllojshme etnike në Kosovë.

Burimi: Strategjia Zhvillimore Lokale—BDPA, qershor, 2008

Popullsia

Sipas hulumtimeve të bëra në terren (mars 2009) është evidentuar se numri i banorëve në zonën e qendrës të përfshirë me plan rregullues është përafërsisht 5026. Ky numër bazohet në numrin e ekonomive familjare (1047) dhe numrin mesatar të anëtarëve të familjes (4.8) në këtë zonë.

Duke marr parasysh numrin e përgjithshëm të banorëve të qytetit të Gjilanit vijmë në konkludim se kjo pjesë e qendrës së qytetit të përfshirë me plan rregullues urban përbënë ~9% të banorëve total, gjë që tregon se dendësia mesatare në zonën qendrore të qytetit është 130 ban/ha në raport me zonat tjera.

Për procesin e planifikimit në qendrën e qytetit, është i rëndësishëm edhe numri i popullsisë në tërë qytetin dhe Komunën, pasi që disa përmbajtje tejkalojnë kufijt e zonës dhe të qytetit bile.

Sipas PZHK-së numri i banorëve të komunës është rreth 140.000, prej të cilëve 79.000 jetojnë në qytet, kurse 41.000 banorë jetojnë në fshatra. Ndërkaq, numri i ekonomive familjare/familjeve në qytet është 14.364 me numër mesatar 5.5 të antarëve të familjes.

Sipas PZHU-së parashikimi i popullsisë për vitin 2020 në qytetin e Gjilanit do të arrijë deri në 91.000 banorë (1.3 %). Nga ky parashikim mund të supozojmë edhe rritjen e numrit të banorëve të qendrës që mund të arrij deri në 7000 banor në vitin 2020. Me këtë numër të banorëve, dendësia

në qendër mund të arrijë deri në 180 banorë për hektar.

Ky numër i parashikuar mund të konsiderohet i përafërt dhe ai mund të shërbejë vetëm për orientim, sepse ndryshimet e strukturës së shfrytëzuesve në qendër varet shumë nga ajo se në çfarë mënyre do të zhvillohet qendra, sa do të jetë kërkesa për banim në qendër dhe çfarë shkalle e imigrimit në qendër të Gjilanit mund të pritët.

Struktura sipas grup moshave

Nga numri i përafërt i banorëve të hulumtuar në terren që është 3940, afërsisht 62% të banorëve të lokacionit janë të moshës prej 18 deri 65 vjeçare, 23% të moshës 6 deri 17 vjet, 8% janë fëmijët deri në 5 vjet dhe vetëm 7% janë të moshës mbi 65 vjeçare. Kjo tregon për një strukturë të re të popullsisë e posaçërsisht popullsisë së aftë për punë (18-65 vjet), që përfshinë mbi gjysmën e banorëve të kësaj zone.

Llogaritjet e numrit të banorëve:

BANIMI INDIVIDUAL

3082 ban. me pyetësorë + 498 banor pa info ($94 \times 5.3 = 498$)

$3082 + 498 = 3580$ banor në shtëpi individuale

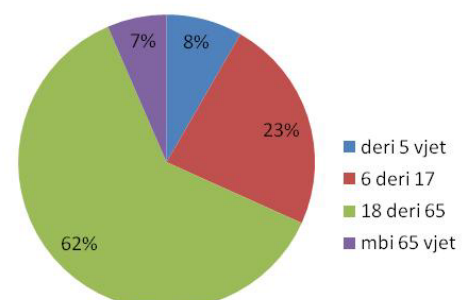
BANIMI SHUMËBANESOR

858 banor nga pyetësorët + 588 banor pa info ($140 \times 4.2 = 588$)

$858 + 588 = 1446$ banor në ndërtesa shumëbanesore

$3580 + 1446 = 5026$ d.m.th. ~ **5026 banorë - "Qendra (zona 1)"**

Diagrami 1. Struktura e moshës



2.3.2 ZHVILLIMI I SEKTORIT SOCIAL

Shëndetësia

Në qytetin e Gjilanit, janë pesë Qendra të Mjekësisë Familjare (QMF) dhe një Qendër Kryesore e Mjekësisë familjare (QKMF). QKMF e qytetit dhe QMF “28 Nëntori” ndodhen në zonën e përfshirë me plan rregullues.

Përveq këtyre dy institucioneve ekzistojnë edhe 5 ordianca private profesionale stomatologjike.

Numri i të punësuarve në institucione shëndetësore në qytetin e Gjilanit është 318, ku 91 janë meshkuj dhe 227 janë femra.

Bazuar në buxhetin e aprovuar për 2009 e cila është 26 000 euro, mund të konkludohet se niveli i zhvillimit të sektorit shëndetësor është shumë i ulët.

Burimi: Drejtoria për Shëndetësi dhe Mirëqenie Sociale —KKGj, maj, 2009

Arsimi

Arsimi dhe edukimi në qytetin e Gjilanit zhvillohet në katër nivele: parashkollor, fillor, i mesëm dhe universitar. Sipërfaqja e përgjithshme e hapësirave shkollore është 48.941m², ndërsa numri i përgjithshëm në vitin shkollor 2008/09 është 26846 nxënës të shpërndarë në institucione parashkollore (qerdhe) me 287 fëmijë në 12 paralele, në shkolla fillore 827 paralele dhe 230 paralele në shkolla të mesme.

Burimi: Drejtoria për Arsime —KKGj, maj, 2009

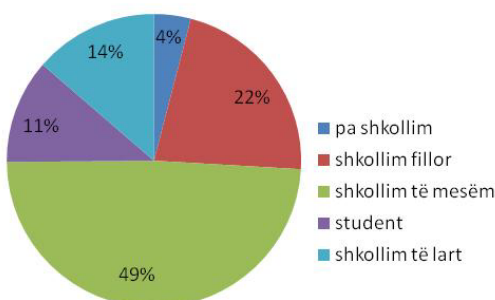
Në zonën e përfshirë me plan rregullues nuk ka shkollë fillore përveç shkollës së ulët të muzikës. Mirëpo, në këtë pjesë të qytetit është qendra e shkollave të mesme me gjashtë shkolle—shkolla ekonomike, teknike, gjimnazi, shkolla e muzikës, shkolla e mjekësisë dhe e bujqësisë. Të gjitha ndërtesat përbëjnë një kompleks në formë të një kampusi të pa rregulluar, por të dallueshëm si tërësi urbane. Në këtë kompleks ndodhet edhe Fakulteti i Edukimit—dega Gjilan.

Sipas të dhënave nga Drejtoria e Arsimit—KKGj, numri total i nxënësve në këto 6 shkolla të mesme është 7002 ndërsa numri i paraleleve 230. Shkolla e Muzikës ka 90 nxënës në 7 paralele, Shkolla e Mesme e Mjekësisë “Asllan Elezi” ka 1059 nxënës në 26 paralele, Shkolla e Mesme Teknike “Mehmet Isai” ka 1320 nxënës në 48 paralele, Gjimnazi “Zenel Hajdini” ka 2361 nxënës në 71 paralele, Shkolla e Mesme e Bujqësisë “Arbëria” ka 749 nxënës në 34 paralele dhe Shkolla e Mesme Ekonomike “Marin Barleti” ka 1423 nxënës në 44 paralele.

Në zonën 1 të qendrës së qytetit nuk ekziston shkollë fillore. Shkollat më të afërta fillore janë: sh.f. “Selami Hallaqi”, sh.f. “Thimi Mitko”, sh.f. “Musa Zajmi” dhe sh.f. “Musa Zajmi—Dheu i Bardhe”. Këto shkolla fillore kanë mbulueshmëri në pjesën më të madhe të “Qendrës (Zonës 1)”.

Përveç shkollave fillore në këtë zonë nuk ka institucione parashkollore gjë që ul nivelin e shërbimeve të arsimit.

Diagrami 2. Struktura arsimore



Bazuar në hulumtimin e bërë përmes pyetësorit në këtë zonë, 14% janë me shkollim të lartë dhe 11% janë student d.m.th janë duke i vijuar studimet në shkollim të lart, 49% të banorëve janë me shkollim të mesëm, me shkollim fillor janë 22% dhe pa shkollim janë 98 vetë që përbëjnë 4% të të anketuarve.

Po ashtu edhe duke marr parasysh që në këto shkolla vijojnë mësimin nxënës nga Bujanovci dhe Presheva niveli i zhvillimit të institucioneve arsimore është i kënaqshëm.

2.3.3 ZHVILLIMI I SEKTORIT EKONOMIK

Ekonomia dhe punësimi

Deri në vitet e 90-ta, Gjilani kishte një ekonomi relativisht stabile. Ajo përbëhej nga Industria e tekstilit, Industria e duhanit, Industria e baterive – "IBGJ", Fabrika e radiatorëve dhe stabilimenteve tjera ngrohëse, Fabrika e prodhimeve për xehetari dhe konstruksioneve të çelikut, Ndërmarrja hidro-ndërtimore dhe industriale "Morava e Binçës", Therrtorja, Industria e miellit dhe e bukës e të tjera. Me kohë këto u dëmtuan, sidomos në periudhën e luftës së fundit. Pas luftës, në shumicën e tyre u bënë përpjekje për ta rifilluar prodhimtarinë por suksesi nuk ishte i njëjtë.

Burimi: www.gjilani-komuna.org/

Disa prej tyre janë privatizuar dhe prej tyre disa kanë vazhduar me veprimtarinë e njëjtë në mënyrë të suksesshme, kurse disa nuk kanë qenë në gjendje të rimëkëmbin aktivitetin e dikurshëm.

Sot, janë të regjistruara 3.960 biznese private, duke punësuar 8.500 persona.

Burimi: Strategjia Zhvillimore Lokale—BDPA, qershor, 2008

Në zonën e qendrës (zona e trajtuar me plan rregullues) janë të koncentruara kryesisht ndërmarrje të vogla private që janë kryesisht të vendosuar në kuadër të banimit. Këto ndërmarrje private janë hapur si nevojë për punësim të familjeve ose hapësirat afariste në kuadër të shtëpisë janë dhënë me qira. Pra, prej numrit të tërësishëm të bizneseve, 64% të tyre janë të vendosura në kuadër të ndërtesës banimore ndërsa 28% janë të vendosura në ndërtesë të veçantë por në kuadër të ngastrave banimore private.

Ndërmarrjet e grumbulluara në një ndërtesë përbëjnë vetëm një përqindje të vogël.

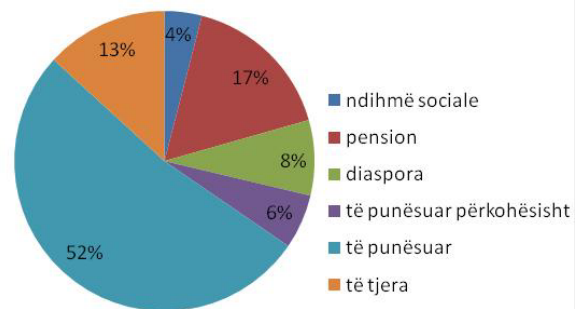
Ndërmarrjet e përfshira në zonën 1 të qendrës së Gjilanit arrijnë një numër prej 725, nga të cilat për 563 ndërmarrje janë marrë informata, kurse për 162 ndërmarrje tjera, nuk ka qenë e mundur të merren informatat e kërkuara. Prej 563 ndërmarrjeve 216 janë ndërmarrje shërbyese, 212 ndërmarrje tregtare, ndërmarrje zeytare janë 62 dhe 72 përbëjnë ndërmarrjet hotelierike.

Numri i të punësuarve në këto ndërmarrje është 1411 punëtor. Këto ndërmarrje hyjnë në kategorinë e ndërmarrjeve të vogla dhe numri i të punësuarëve në këto ndërmarrje sillet prej 1 deri në 2.

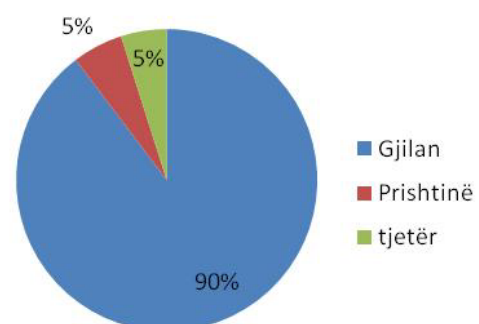
Bazuar në hulumtim (mars 2009), të ardhurat e banorëve të intervistuar vijnë kryesisht nga punësimi i rregullt me 52%, ndërsa 17% të banorëve jetojnë nga pensioni, 13% të tjera, 8% të banorëve të ardhurat i kanë nga diaspora, 6% kanë të ardhura nga punësimi i përkohshëm dhe 4% jetojnë me ndihma sociale.

Nga hulumtimi shtëpi për shtëpi numri i përgjithshëm i të punësuarve është 850 persona. Bazuar në këtë numër dhe në numrin e përgjithshëm të familjeve del se numri mesatar i të punësuarve për familje është 1.48 persona. Nga numri total i të punësuarve 90% janë të punësuar në Gjilan, 5% në Prishtinë dhe 5% janë të punësuar në vend tjetër.

Diagrami 3. Të ardhurat financiare



Diagrami 4. Vendi i punës



2.4 MJEDISI I NDËRTUAR

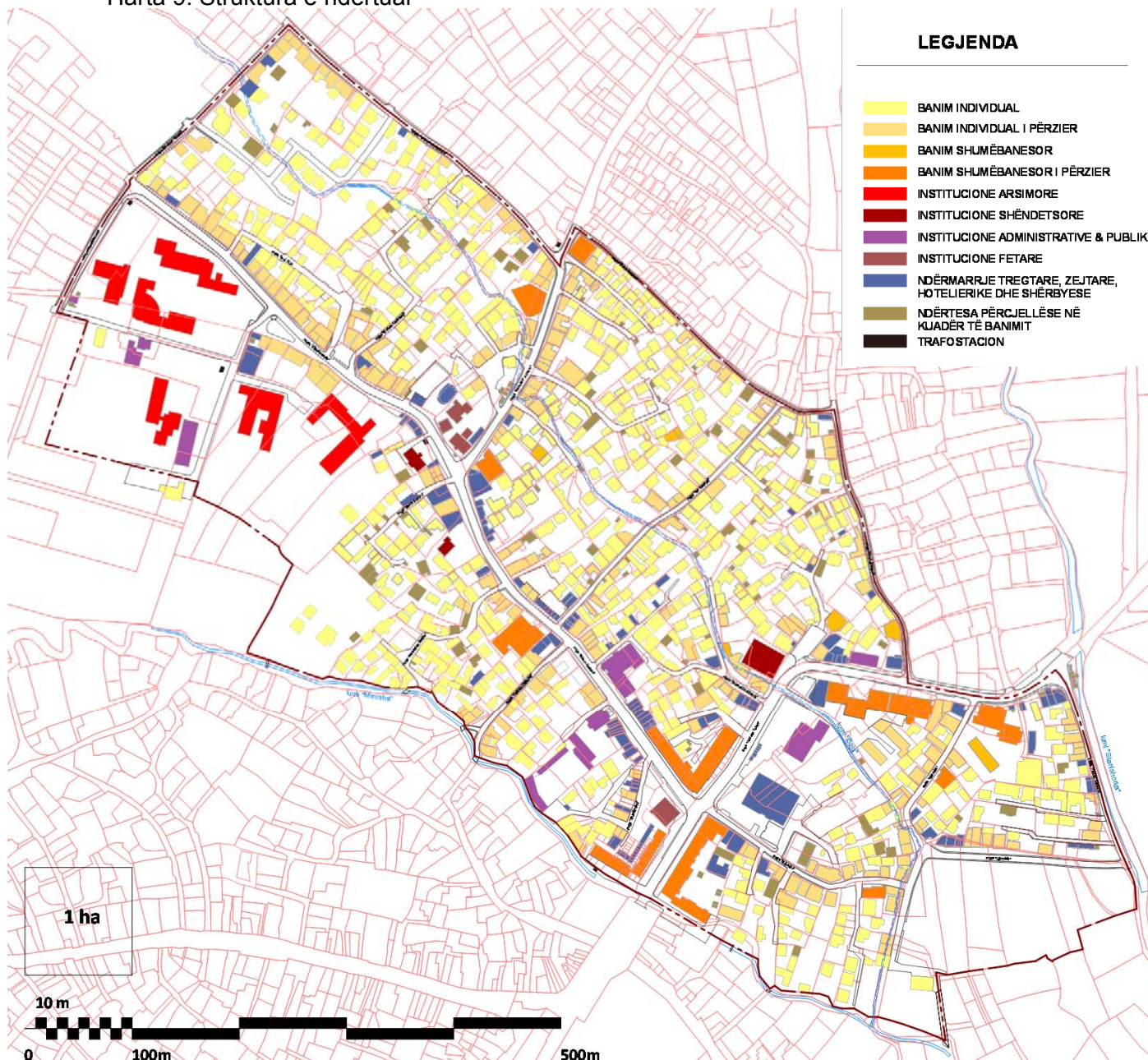
Struktura e ndërtuar nënkupton strukturën fizike të ndërtesave dhe rrjetit të hapësirave publike të cilat e ndajnë hapësirën private prej asaj publike. Struktura fizike e parregullt e qendrës së qytetit aludon në një qytet me histori të zhvillimit në mënyrë të paplanifikuar.

Ndërtesat në qendrën e qytetit (zona 1) janë zhvilluar në mënyrë organike dhe sipërfaqja e shpëtës përfshinë një hapësirë totale prej 13.02 ha.

Ky ind urban i trashëguar, me zhvillimin e pakontrolluar, ka shkaktuar probleme të cila sot manifestohen në tërë qytetin, sidomos në qarkullim – jo vetëm të automjeteve por edhe të këmbësorëve.

Prezenca e tregëtisë dhe shërbimeve – hotelieri, zejтари dhe lloje tjera të aktiviteteve ekonomike në dy rrugët kryesore Adem Jashari dhe Abdulla Tahiri e bëjnë qendrën shumë aktive. Kjo bën që trotualet e ngushta të rrugëve të jenë të pamjaftueshme për numrin e madh të këmbësorëve që janë në rrugë.

Harta 9. Struktura e ndërtuar



2.4.1 BANIMI

Zona e përfshirë me plan rregullues kryesisht karakterizohet me banim individual dhe në disa pjesë qendrore me banim shumë-banesor. Pjesën më të madhe të banimit e përbën banimi individual me 70 %.

Banimi individual në tërësi përbëhet prej shtëpive të veçanta të cilat kryesisht janë me cilësi të mirë të ndërtimit. Shtëpitë individuale janë të shpërndara nëpër tërë zonën e qendrës dhe kryesisht janë të ndërtuar pa plan, edhe pse kjo zonë është përfshirë me Plan Detal të vitit 1973, të reviduar në vitin 1984.

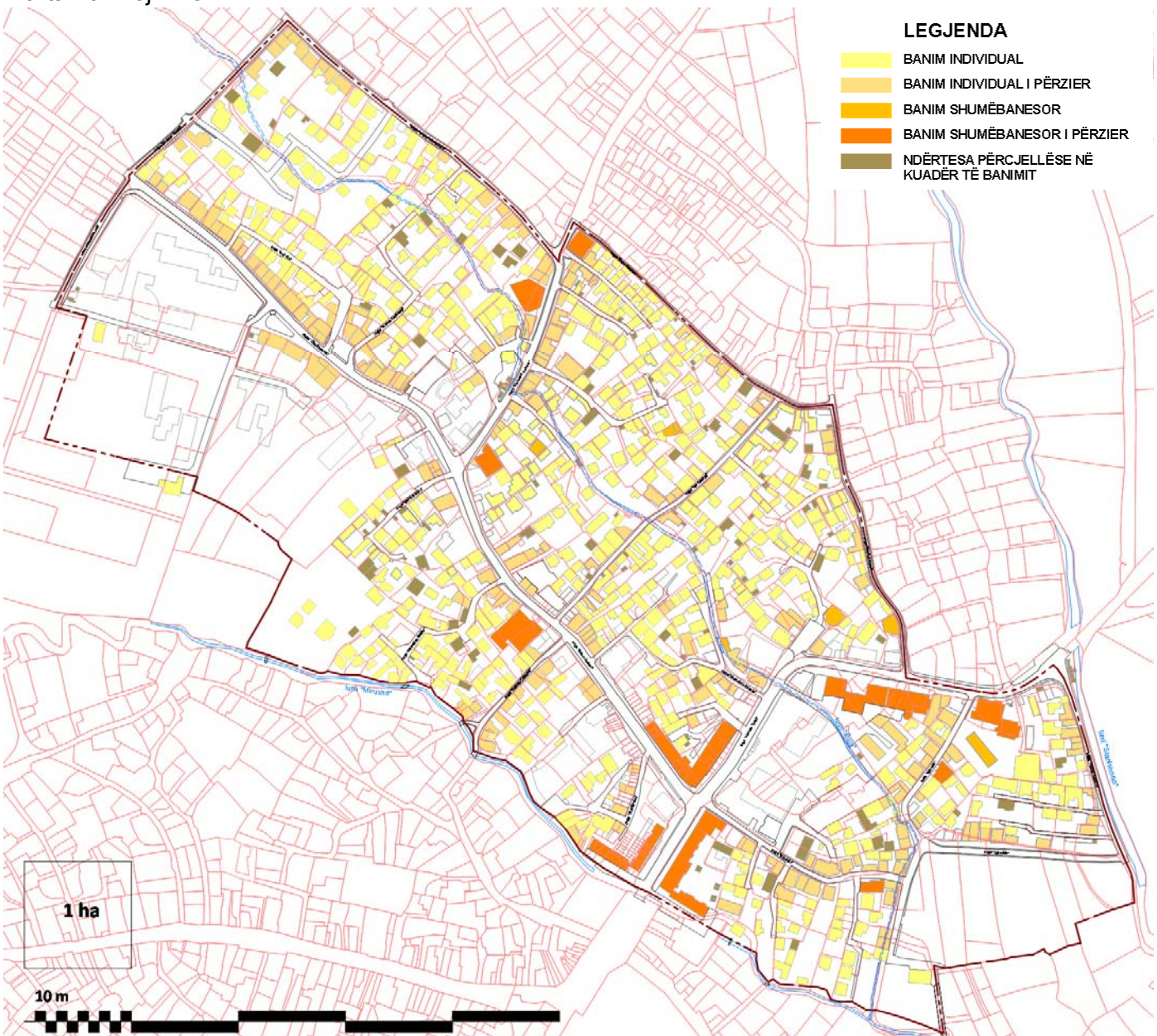
Sa i përket banimit shumëbanesor, ai gjendet përgjatë rrugëve kryesore, pranë rrugës “Abdulla Tahiri”, rrugës “Adem Jashari”, rrugës “Abdulla Presheva” dhe rrugës “Gjinollët” dhe përbënë 5% të sipërfaqes së ndërtuar.

Gjatë hulumtimit në terren janë evidentuar 825 shtëpi individuale dhe 34 ndërtesa shumëbanesore me 374 njësi banimi.

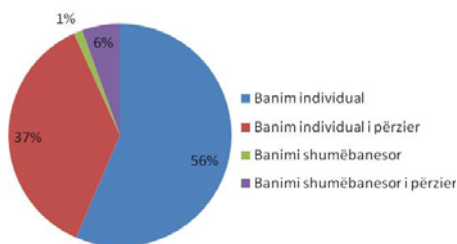
DENDËSIA E NDËRTIMIT

Prej sipërfaqes së përgjithshme të lokacionit 42.6 ha, sipërfaqe e ndërtuar / sipërfaqja e shputës është 13 ha, ndërsa e pandërtuar 24 ha. Indeksi mesatar i ndërtimit është 0.9,

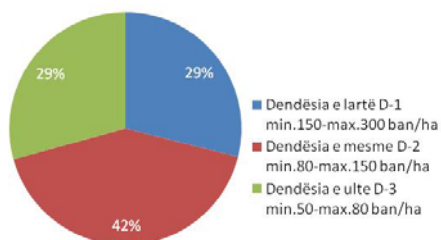
Harta 10. Lloji i Banimi



Diagrami 5. Lloji i banimit



Diagrami 6. Dendësia banimore



çka rezultojn me një koeficient të ulët të ndërtimit. Në pjesë të caktuara të qendrës ndryshon koeficienti i ndërtimit. Dendësia më e madhe e ndërtimit është përgjatë rrugëve kryesore.

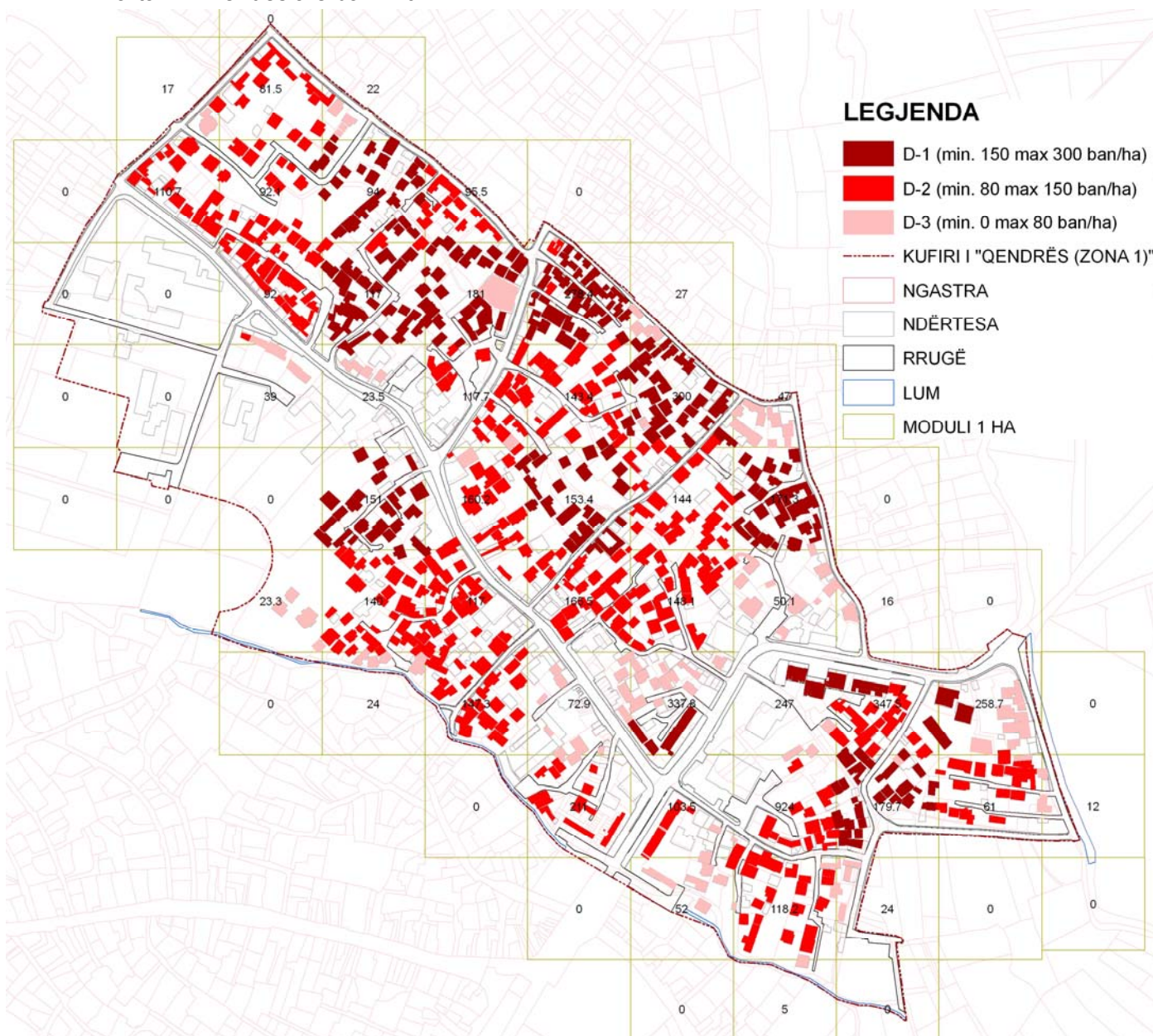
DENDËSIA E BANIMIT

Sipërfaqja në të cilët shtrihet veprimtaria e banimit është 26.78 ha, ndërsa në bazë të hulumtimit në terren numri i përgjithshëm i banorëve është ~5042 banorë, nga kjo rrjedh se dendësia banimore mesatare është ~130 ban/ha. Dendësia e banimit në pjesë të caktuara shkon prej 23 ban/ha e deri në 287 ban/ha. Për vlerësim më të mirë është bërë ndarja në tri kategori (shih hartën 11):

- D-1 min. 150—300ban/ha (29%) (30 - 60 njësi banimi/ha)
- D-2 min. 80—150ban/ha (42 %) (20 - 30 njësi banimi/ha)
- D-3 min. 50—80ban/ha (29%) (10 - 20 njësi banimi/ha)

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

Harta 11. Dendësia e banimit



ETAZHITETI

Lokacioni karakterizohet kryesisht me ndërtim të ultë dhe pjesë të caktuara ndërtim të mesëm dhe të lartë. Etazhiteti në lokacion është i ndryshueshëm dhe sillet prej P+0 deri në P+8.

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

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

Deri para vitit 1999 lokacionin e karakterizonte etazhitet i ultë, dhe me banimin shumëbanesor pranë rrugës “Abdullah Tahiri” dhe rrugës “Adem Jashari”. Sot ndërtesat banimore karakterizohen me etazhitet të ndryshueshëm. Edhe pse pjesën më të madhe e përbën banimi individual i cili sillet prej P+0, P+1 deri P+2 me 760 ndërtesa, ndërtesat e reja dhe ato në ndërtim e sipër kanë filluar ta ndryshojnë strukturën e qendrës duke e rritur etazhitetin prej P+5 deri P+8.

Harta 12. Etazhiteti i banimit

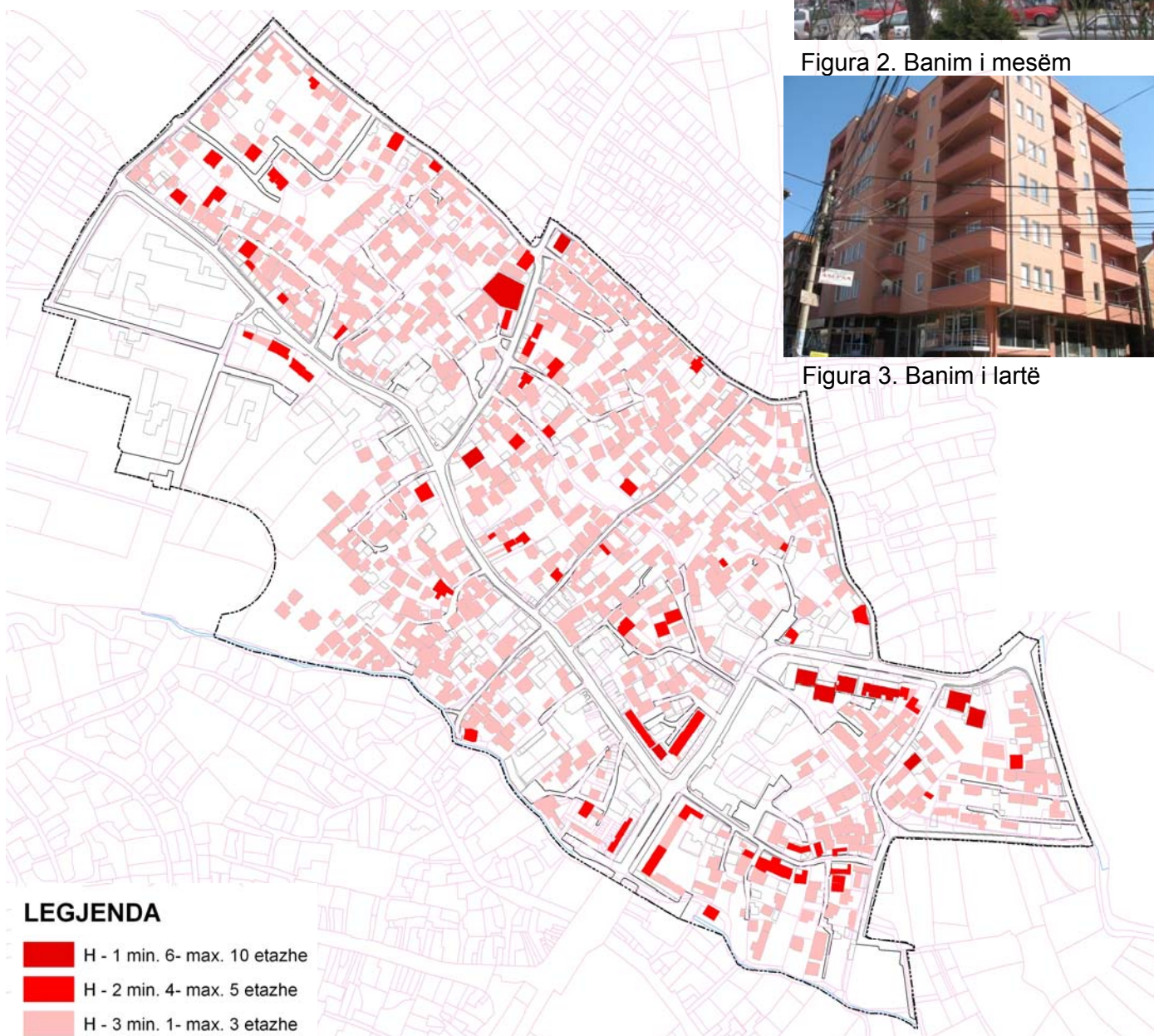


Figura 1. Banim i ultë

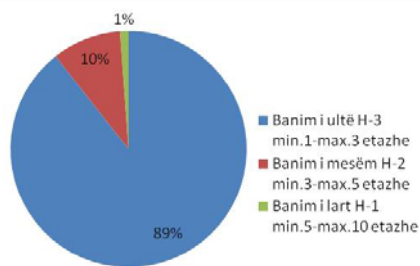


Figura 2. Banim i mesëm



Figura 3. Banim i lartë

Diagrami 7. Etazhiteti i banimit

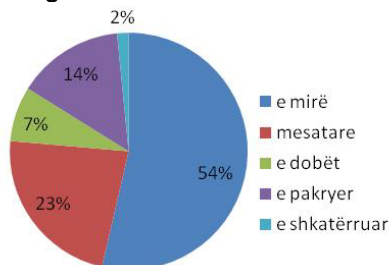


KUALITETI I BANIMIT

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.

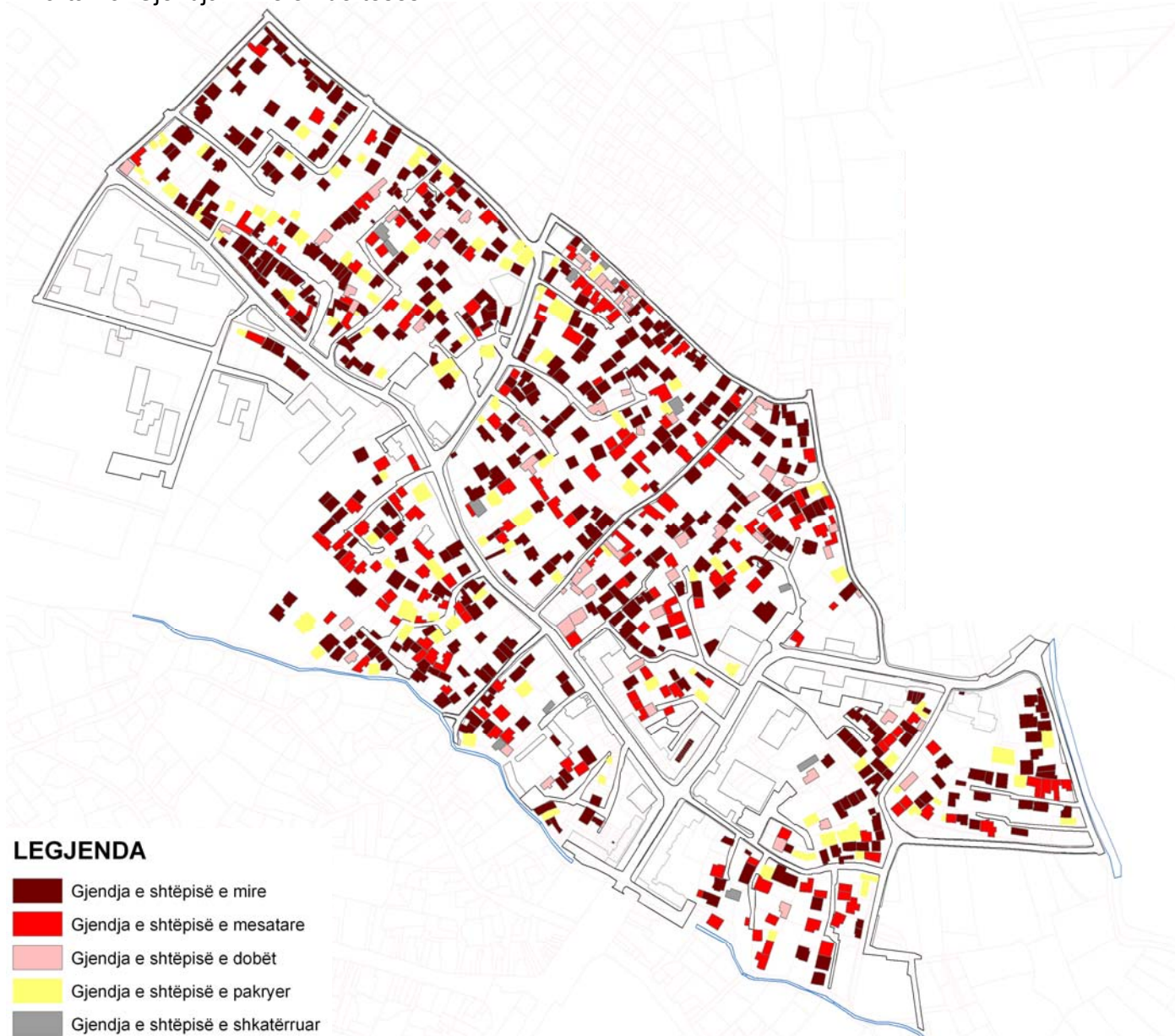
Kategoritë me të cilat janë trajtuar ndërtesat janë: gjendje e mirë, mesatare, e dobët, e pakryer dhe e shkatërruar. Nga vlerësimi në terren, 54% të ndërtesave janë në gjendje të mirë, 23% janë mesatare, 7% të dobëta, 14% e ndërtesave banimore janë të pakryera dhe 2% janë të shkatëruara.

Diagrami 8. Cilësia e ndërtesës

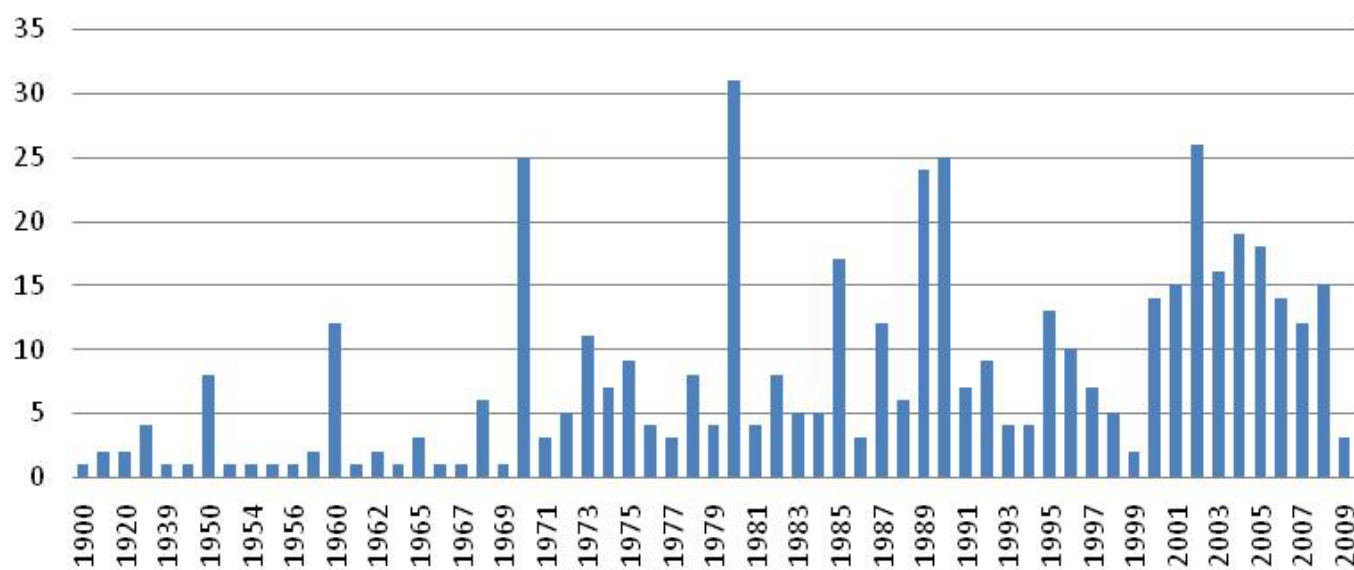


Ndërtimi i ndërtesave banimore në zonën e përcaktuar me PRRU daton nga viti 1900 – ndërtesa të cilat paraqesin trashëgimi arkitektonike dhe të cilat janë të mbrojtura. Nga numri i përgjithshëm i shtëpive të anketuara (485) del se numri më i madh i shtëpive është ndërtuar në periudhën e pasluftës (periudha 10 vjeçare) me 154 shtëpi, rreth viteve 90' ta (~117) dhe rreth viteve 80' ta (~89). Në diagram shihet qartë se periudha e pasluftës ka një rritëm përafërsisht të njëjtë të ndërtimit deri sa në periudhat tjera ndërtimi ndryshon nga viti në vit.

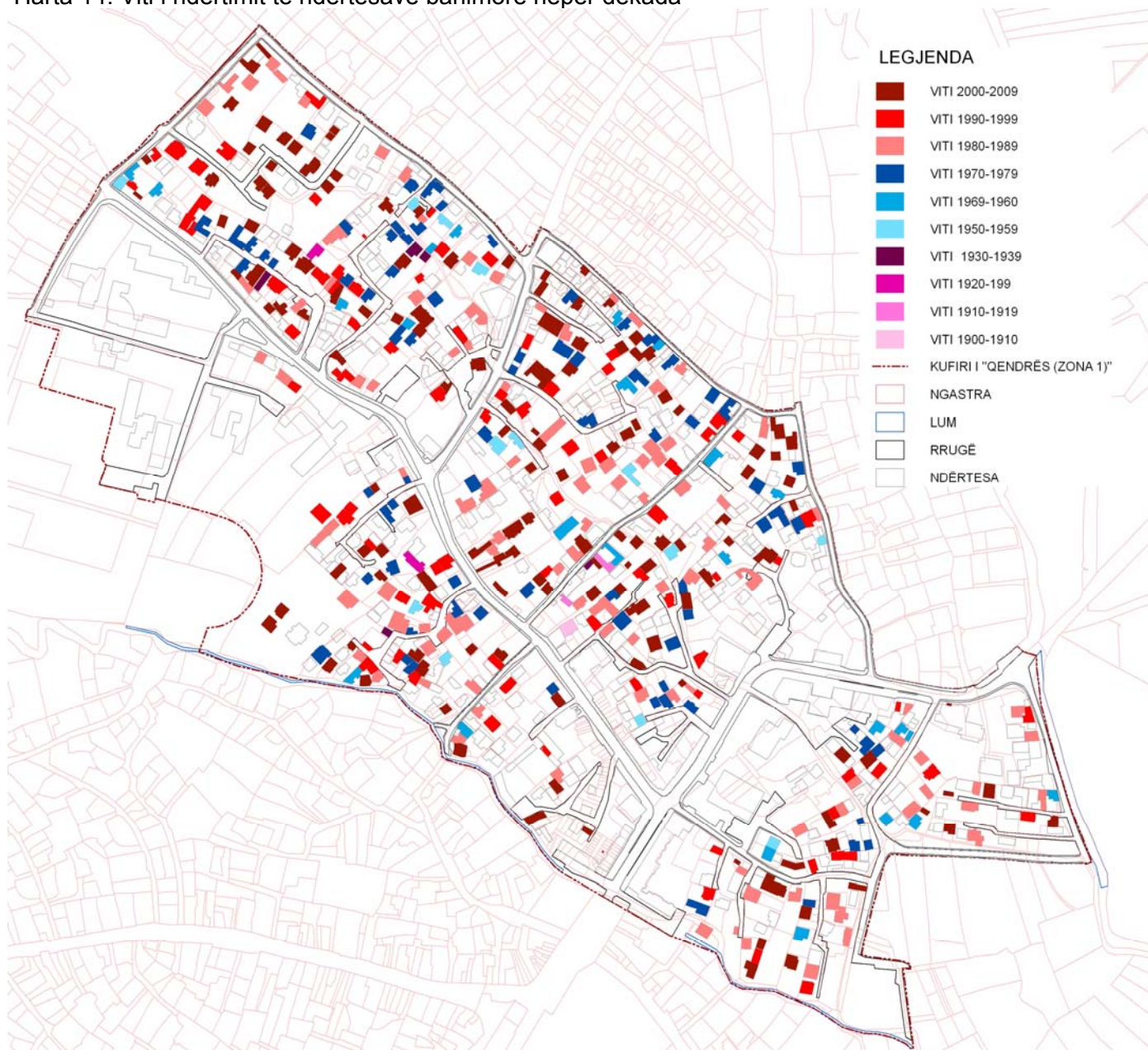
Harta 13. Gjendja fizike e ndërtesës



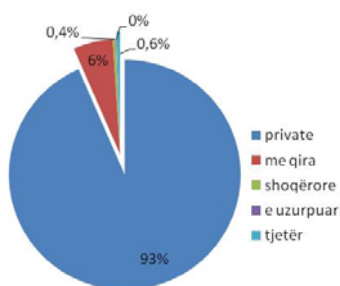
Diagrami 9. Viti i ndërtimit të ndërtesave banimore



Harta 14. Viti i ndërtimit të ndërtesave banimore nëpër dekada



Diagrami 10. Statusi i pronësisë



PRONËSIA

Statusi i pronësisë së ndërtesave banimore është kryesisht private me 93%, banim me qira kemi 6%, banim me status shoqëror kemi 0.4%, nuk ka pronë të uzurpuar ndërsa të tjera janë 0.6%.

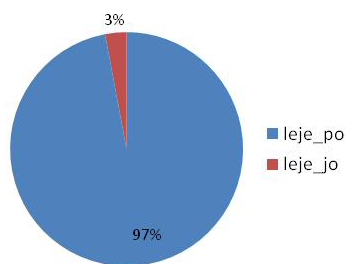
Ndërtesat shumë-banesore të ndërtuara në periudhën e ish-Jugosllavisë janë privatizuar edhe pse prona në të cilën ndodhen këto ndërtesa është e KKGJ.

Ndërtesat shumë-banesore të ndërtuara pas luftës janë të gjitha me pronësi private dhe disa prej tyre të papërfunduara janë ende në proces të marrjes së lejes ndërtimore.

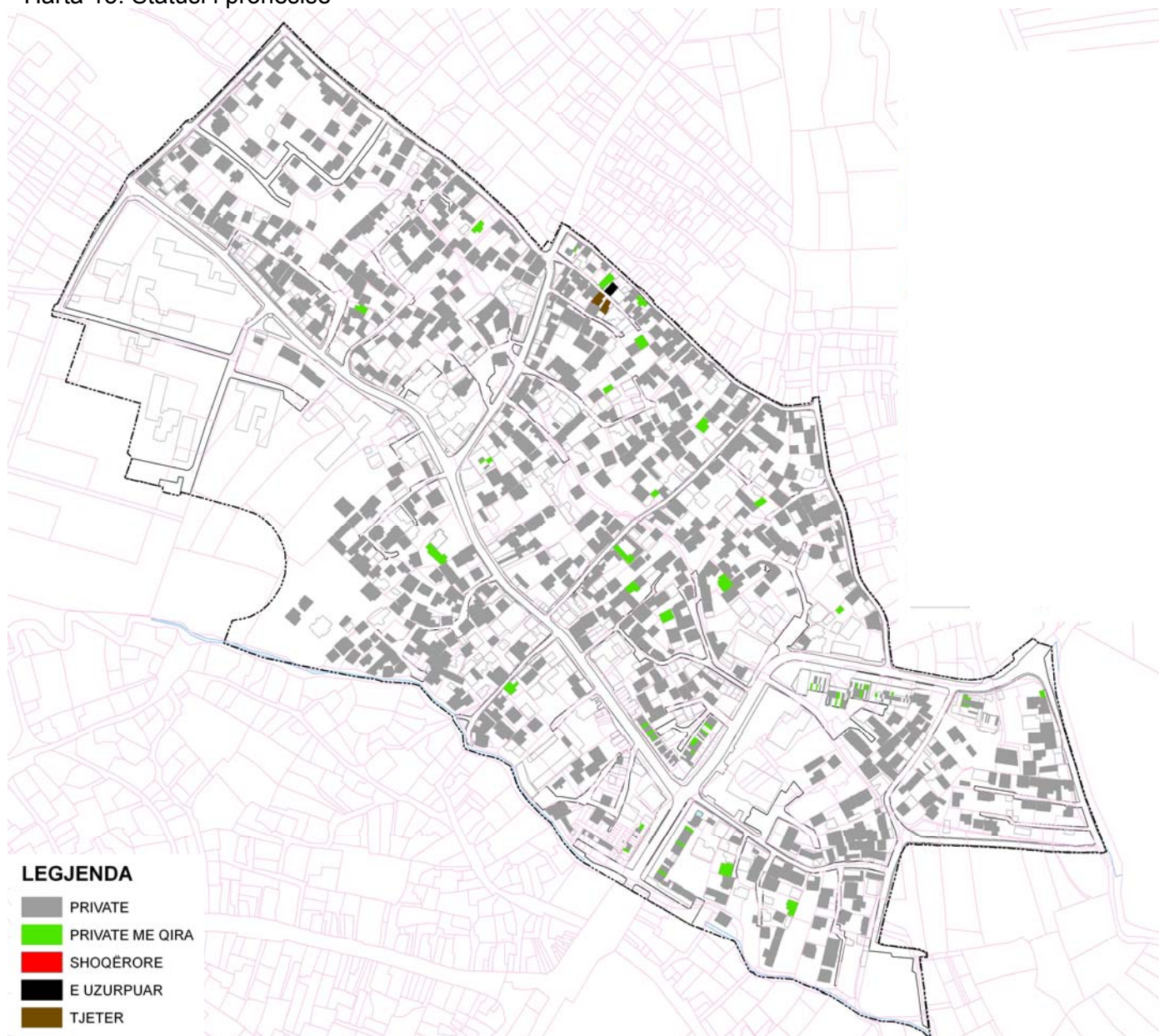
Prej numrit të përgjithshëm të shtëpive të anketuara (474), në bazë të hulumtimit me pyetësor, shumica e shtëpive individuale kanë leje ndërtimi (460 shtëpi), ndërsa vetëm 14 prej tyre nuk kanë leje ndërtimi.

Duhet të theksohet se prej numrit të përgjithshëm të ndërtesave banimore (ekonomi familjare) të anketuara, 256 janë pa informata.

Diagrami 11. Legjitimiteti i ndërtesës



Harta 15. Statusi i pronësisë



2.4.2 INSTITUCIONET PUBLIKE

INSTITUCIONET ARSIMORE

Në lokacionin e përkufizuar me PRRU gjendet një kompleks i ndërtesave arsimore i cili është i locuar në pjesën perendimore dhe përfshinë një sipërfaqe prej 4.902 ha. Këtë kompleks e përbërë Shkolla e Mesme Teknike “Mehmet Isai”, Gjimnazi “Zenel Hajdini”, Shkolla e Mesme Ekonomike “Marin Barleti”, Shkolla e Mesme e Mjekësisë “Asllan Elezi”, Shkolla e Mesme e Bujqësisë “Arbëria” dhe Fakulteti i Edukimit– dega Gjilan.

Përveç shkollës së mjekësisë dhe bujqësisë që zhvillojnë mësimin në një ndërtesë, të gjitha shkollat tjera kanë ndërtesa të veçanta. Pak më larg nga ky kompleks ndodhet Shkolla e Muzikës.

Rrugët që shpiejnë në këtë kompleks të shkollave janë: rruga “Zija Shemsiu” si dhe rruga “Haqif Tetova”.

Në kuadër të këtij kompleksi ndodhet edhe ndërtesa e konviktit të nxënësve dhe studentëve e cila aktualisht nuk është në funksion dhe është e populluar me refugjatë. Disa hapësira të kësaj ndërtese janë të shfrytëzuara nga Drejtorati për Arsim i Kuvendit Komunal të Gjilanit dhe Arkivi Ndërkomunal i Ministrisë së Kulturës, Rinisë dhe Sportit.

Përveç shkollave fillore në këtë zonë nuk kemi as institucione parashkollore gjë që ul nivelin e shërbimeve arsimore për këtë zonë.

Tabela 2. Të dhëna për institucionet arsimore

Institucioni arsimor	Sipërfaqja e ngastrës	Sipërfaqja e shkollës	Nr. i klasëve + laboratoreve	Etazh iteti	Viti i ndërtimit	Salla e Edukat. Fizike + Terrene sportive
Gjimnazi “Zenel Hajdini”		3646m ²	19	P+3		1 + 1 (358m ² + 720m ²)
Sh.M.T. “Mehmet Isai”		2984m ²	12	P+1		1 + 0 (200m ²)
Sh.M.E. “Marin Barleti”		2083m ²	22	P+1		0 + 0
Sh.M.M “Asllan Elezi”	kjo shkollë shfrytëzon të njëjtën ndërtesë si Sh.M.B “Arbëria”					
Sh.M.B “Arbëria”		2000m ²	18	P+2		0 + 0
Sh.M. e Muzikës		301m ²	3	P+1		0 + 0



Figura 4. Shkolla Teknike



Figura 5. Gjimnazi



Figura 6. Shkolla Ekonomike



Figura 7. Shkolla e Bujqësisë dhe e Mjekësisë



Figura 8. Shkolla e Muzikës



Figura 9. QKMF



Figura 10. QMF



Figura 11. Ish-ndërtesa e TMK-së



Figura 12. KKGJ—Zyre e kryetarit



Figura 13. Higjiëno-teknika

INSTITUCIONET SHËNDETËSORE

Lokacioni karakterizohet me dy institucione shëndetësore. Përgjatë rrugës “Abdulla Tahiri” ndodhet Qendra Kryesore e Mjekësisë Familjare dhe pranë rrugës “Zija Shemsiu” në pjesën perëndimore ndodhet Qendra e Mjekësisë Familjare “28 Nëntori”. QKMF-ja për nga numri i vizitave mujore rezulton me mungesë të sipërfaqes fizike për shërbimet të cilat duhet t'i ofrojë. Po ashtu edhe QMF-ja nuk i plotëson kushtet elementare pasi që shfrytëzohet vetëm kati përdhese (kati i I shfrytëzohet për banim të familjeve të dy mjekëve). Të dy këto ndërtesa nuk i plotësojnë kushtet fizike për shërbim shëndetësor.

Tabela 3. Të dhëna për institucionet shëndetësore

Institucioni shëndetësor	Sipërfaqja e ngastrës	Sipërfaqja e ndërtesë	Etazhiteti	Viti i ndërtimit	Nr. i parking.
QKMF	0.998 ari	850m ²	P+1	1960	0
QMF	0.804 ari	220m ²	P+1	1962-63	0

INSTITUCIONET ADMINISTRATIVE DHE PUBLIKE

Në kuadër të lokacionit janë një numër i ndërtesave me karakter publik. Termeti i viti 2002 ka shkaktuar rrënimin e ndërtesës së vjetër të Komunës dhe me këtë shpërndarjen e disa shërbimeve komunale nëpër lokacione të ndryshme në qytet. Zyra e kryetarit; Kadastrit; Drejtorit për Arsim janë vetëm disa nga entitetet e KK Gjilan të cilat janë të shpërndara nëpër qytet. Ndërtesa e ish TMK, ndërtesa e PTK, Higjiëno-Teknika e cila duhet të shpërngulet së shpejti, Arkivi Ndërkomunal dhe Ekonomia e Pyjeve janë institucionet administrative dhe publike që përfshihen në zonën e paraparë për hartimin e planit rregullues. Përveq këtyre ndërtesave ekzistojnë edhe disa institucione publike si Shoqata e Edukimit Teknik - ShET dhe Partia Demokratike e Kosovës-PDK.



Figura 14. KKGJ—DKGjPB



Figura 16. KKGJ—DA



Figura 15. PTK



Figura 17. SHET & PDK

Drejtoratet e KK janë të shpërndara në ndërtesa të ndryshme si pasojë e mosfunksionimit të plotë të ndërtesës kryesore të KKGj-it. Ish-ndërtesa e TMK-së shfrytëzohet përko-hësisht nga OJQ.

Tabela 4. Të dhëna për institucionet administrative dhe publike

Institucioni	Sipërfaqja e ngastrës	Sipërfaqja e ndërtesë	Etazhiteti	Viti i ndërtimit	Gjendja fizike e ndërtesës	Statusi i pronësisë
KKGJ—zyre e kryetarit	934 m ²	542 m ²	P+1		rikonstruim '00, renovim '08	pasuri shoqërore
KKGJ—DKGJPB	967 m ²	126 m ²	P+1		renovim '08	pasuri shoqërore
KKGJ—DA	shfrytëzon ndërtesën e konviktit		P+1		renovim i pjesërishtëm '08	pasuri shoqërore
TMK	1609 m ²	206 m ²	P+1		rikonstruim '03	shoqërore
PTK	847 m ² (minus 313m ²)	136 m ²	P+1 P+2		-	313 m ² private
Higjiëno-Teknika	2031 m ²		P+0		-	pasuri shoqërore
Arkivi Ndërkomunal	shfrytëzon ndërtesën e konviktit, ndërtesa e vjetër e rënuar (maj '09)					
Ekonomia e Pyjeve	821 m ²	124 m ²			-	pasuri shoqërore

INSTITUCIONET FETARE

Pranë këndeve të rëndësishme rrugore janë të vendosura institucionet fetare. Xhamia e Madhe (Xhedit) gjendet në udhëkryqin e rrugëve “Abdullah Tahiri” dhe “Adem Jashari”, ndërsa “Atik” xhamia në udhëkryqin e rrugëve “Zija Shemsu” dhe “Abdulla Presheva”.

Xhamia e Madhe ka filluar të ndërtohet në vitin 1902, por është përfunduar në vitin 1922 kur është ndërtuar minarja dhe kulmi. Pas dëmtimeve të nga termeti i vitit 2002, KBI kishte vendosur ta rrënojë edhe pse ajo nuk ka qenë e dëmtuar në masën në të cilën rrënimi do të ishte i pashmangshëm. Vetëm minarja kishte pësuar dëmtime të cilat kërkonin intervenime më të mëdha. Me një vendim gjysëm ilegal të Institutit për mbrojtjen e monumenteve, në vitin 2004, xhamia u rrënuar dhe replika e saj u ndërtua e tërhequr nga rruga dhe me një përmbajtje shtesë në bodrum.

Atik Xhamia është ndërtuar në shek. 19 ndërsa tani ndodhen edhe tri ndërtesa tjera përcjellëse - hapësira për abdes, ndërtesa e Këshillit të Bashkësisë Islame e cila në përdhësë ka hapësira për tregëti dhe një hapësirë tjetër përcjellëse në kuadër të pronës së Bashkësisë Islame. Përveç ndërtesave fetare, ndërtesa me karakter kulturor nuk ka. Mungesa e hapësirave kulturore ndikon në kualitetin e mjedisit të ndërtuar të kësaj zone të qendrës.



Figura 19. Këshilli i Bashkësisë



Figura 20. Hapësira për Abdes

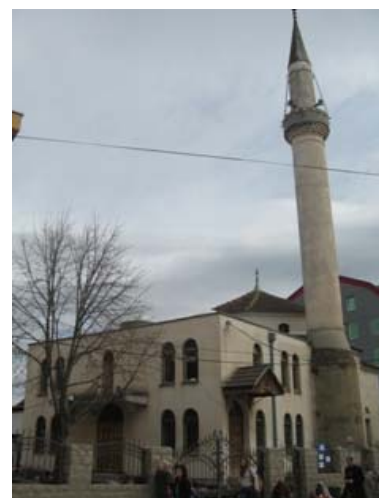


Figura 18. Xhamia Atik



Figura 21. Xhamia e Madhe



Figura 22. Ndërmarrje tregtare



Figura 23. Ndërmarrje zejtare



Figura 24. Ndërmarrje shërbyese



Figura 25. Ndërmarrje hotelierike



Figura 26. Qendër tregtare

2.4.3 NDËRMARRJET TREGTARE, ZEJTARE, HOTELIERIKE DHE SHËRBYESE

Në lokacion ekziston një numër i konsiderueshëm i veprimtarive ekonomike—ndërmarrjeve tregtare, zejtare, hotelierike dhe shërbyese. Këto janë të koncentruara përgjatë rrugëve kryesore, ndërsa më së tepërmi në rrugën “Adem Jashari” e sidomos në kryqëzimin mes kësaj rruge me rrugën “Abdulla Tahiri”. Koncentrimi i këtyre ndërmarrjeve mund të shihet edhe në rrugët “Abdulla Presheva”, “Isa Kastrati” dhe rruga “Reshat Ymeri”.

Sipas hulumtimeve (mars 09') del se në lokacion veprojnë 725 ndërmarrje prej të cilave 547 janë private dhe 14 publike/ shoqërore, ndërsa numri i ndërmarrjeve pa informata është 162.

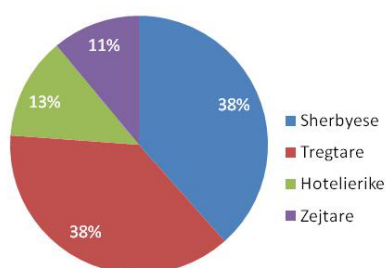
Shumica e tyre janë të vendosura në kuadër të ndërtesës së banimit (64%) d.m.th në përdhësë të ndërtesës e në disa raste edhe në kat, ndërsa pjesa tjetër në kuadër të parcelës private (28%) si ndërtesa të veçanta.

Qendra tregtare e cila hynë në ndërmarrjet tregtare të grupuara përbënë 8% të numrit të përgjithshëm të ndërmarrjeve.

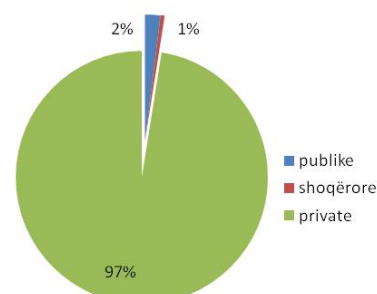
Bazuar në llojet e ndërmarrjeve të cilat janë ndarë në ato tregtare, zejtare, hotelierike dhe shërbyese kemi:

- 212 ndërmarrje tregtare (38%),
- 62 ndërmarrje zejtare (11%),
- 72 ndërmarrje hotelierike (13%), dhe
- 216 ndërmarrje shërbyese (38%).

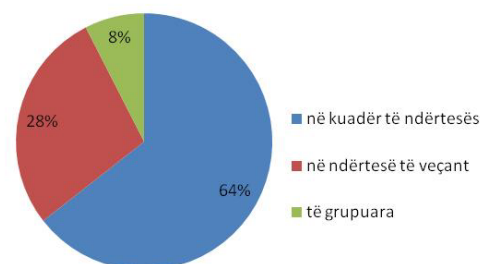
Diagrami 12. Lloji i ndërmarrjes



Diagrami 13. Statusi i pronësisë



Diagrami 14. Vendndodhja e ndërmarrjes



Nga ky vlerësim shihet qartë (shih Hartën 16 dhe Diagramin 12) që veprimtaritë ekonomike shërbyese dhe tregtare janë më të theksuara në këtë lokacion dhe kryesisht janë të vendosura përgjatë arterieve kryesore si rruga “Adem Jashari”, rruga “Zija Shemsiu”, rruga “Abdulla Presheva”, rruga “Gjinollët” etj.

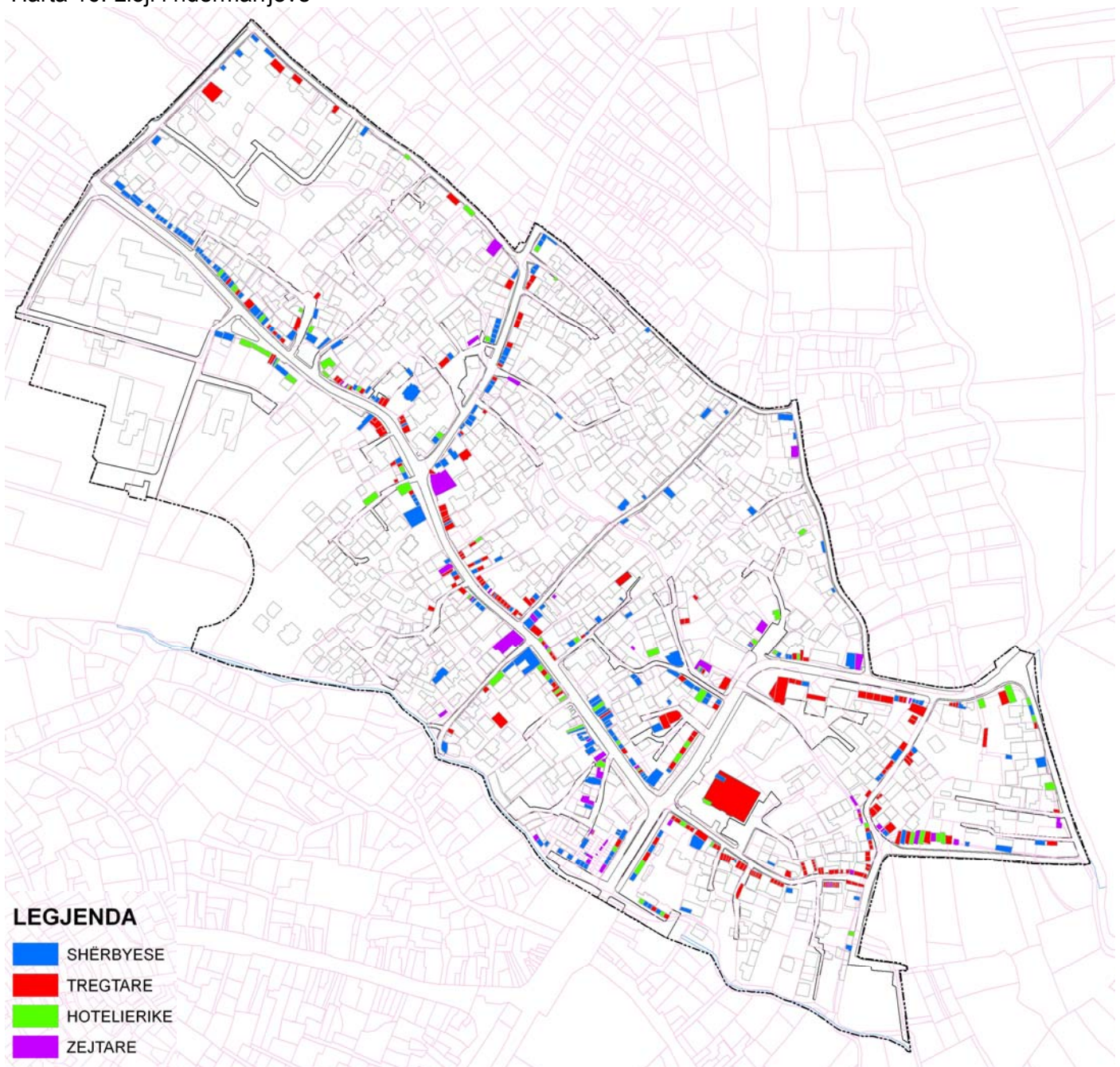
Ndër veprimtaritë shërbyese më të përhapura janë sallonet e ondulimit (35), agjencione turistike (16), robaqepës (10), etj.

Ndërsa prej ndërmarrjeve tregtare numer me të madh ka tekstil (106), ushqimore (25), dyqane të përziera (15) dhe dyqane këpucësh (15), etj.

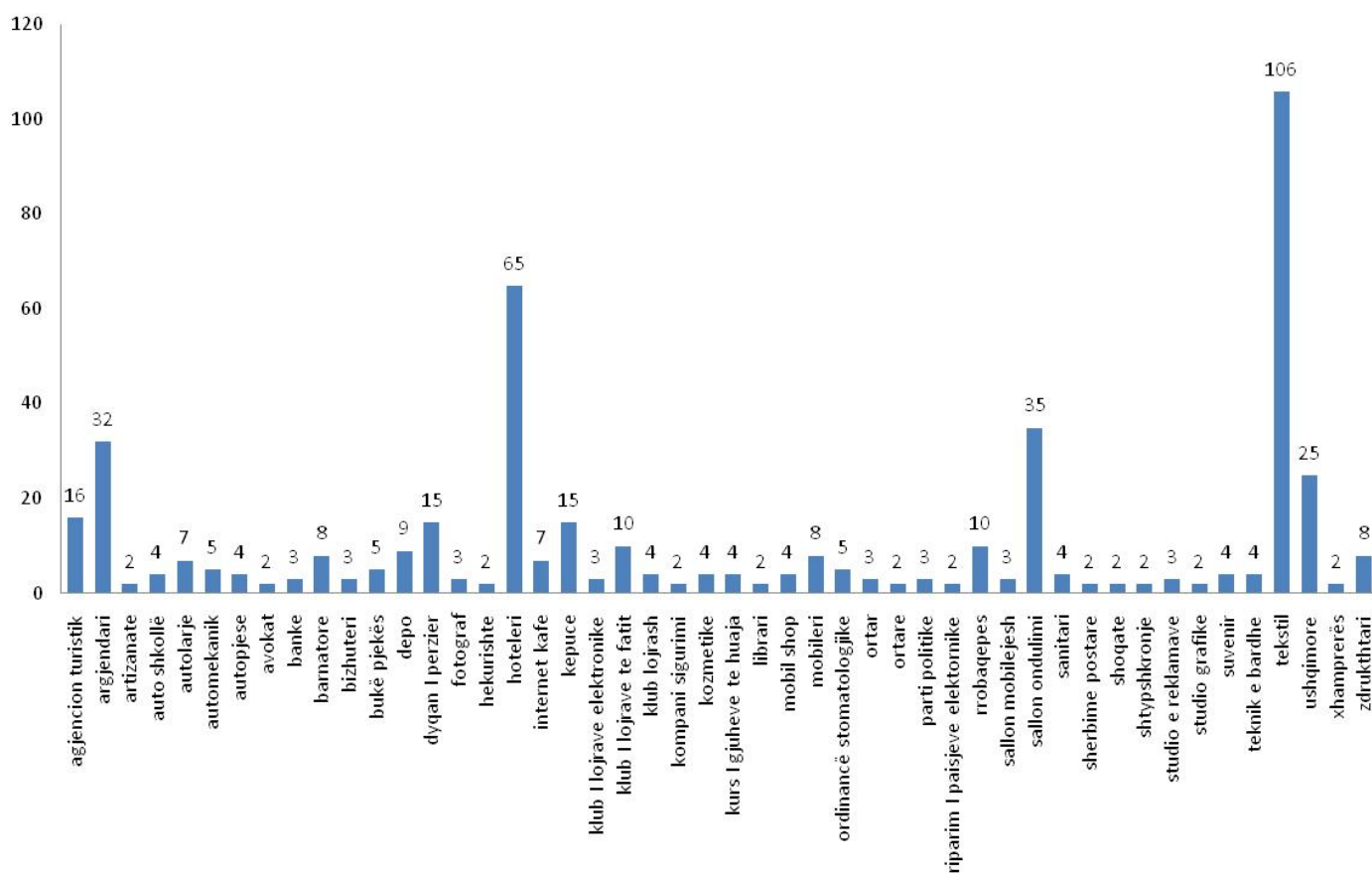
Ndërmarrje që kryejnë shërbim hotelierik janë 72, ndërsa prej zanateve me e përhapura është argjentaria me 32 lokale.

Zhvillimi i sukseshëm i këtyre ndërmarrjeve private rezulton si pasoj e kulturës/mentalitetit tregtar/zejtar të banorëve të Gjilanit dhe prezencës së strukturës fizike të rrugëve kryesore dhe ndërtesave publike.

Harta 16. Lloji i ndërmarrjeve

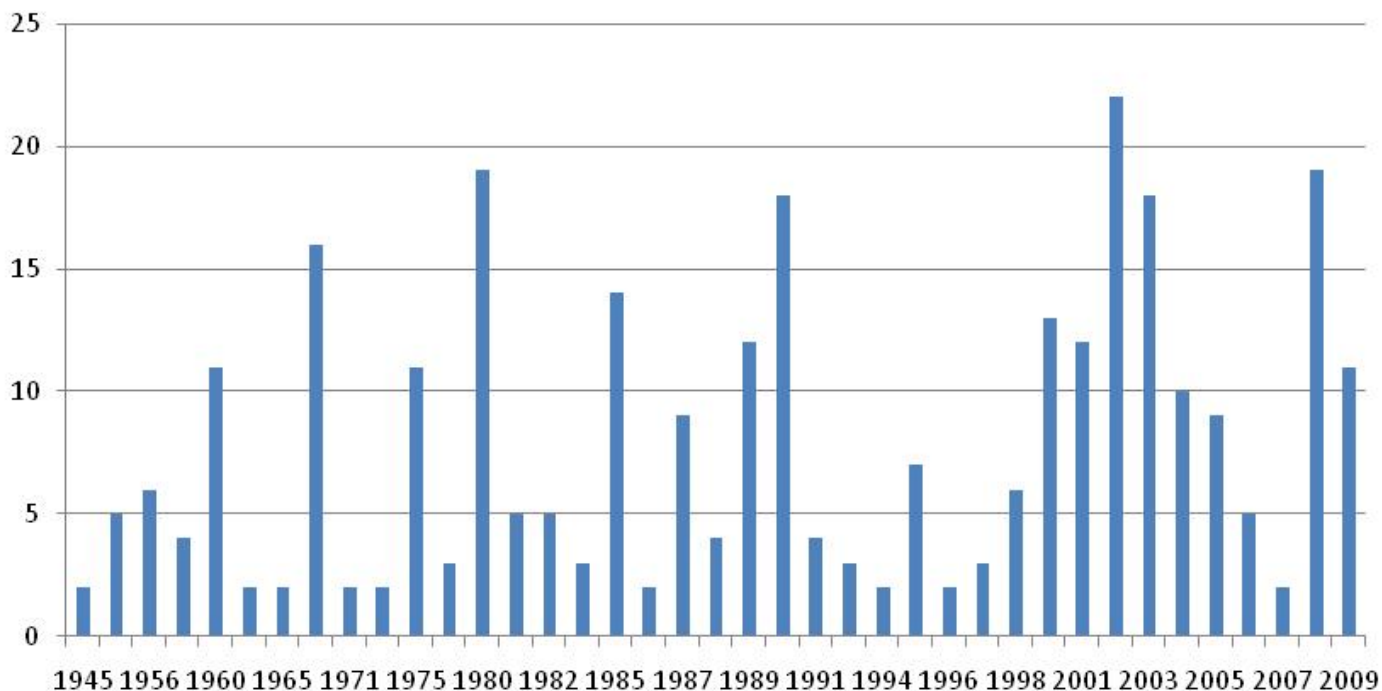


Diagrami 15. Veprimtaria e ndërmarrjeve

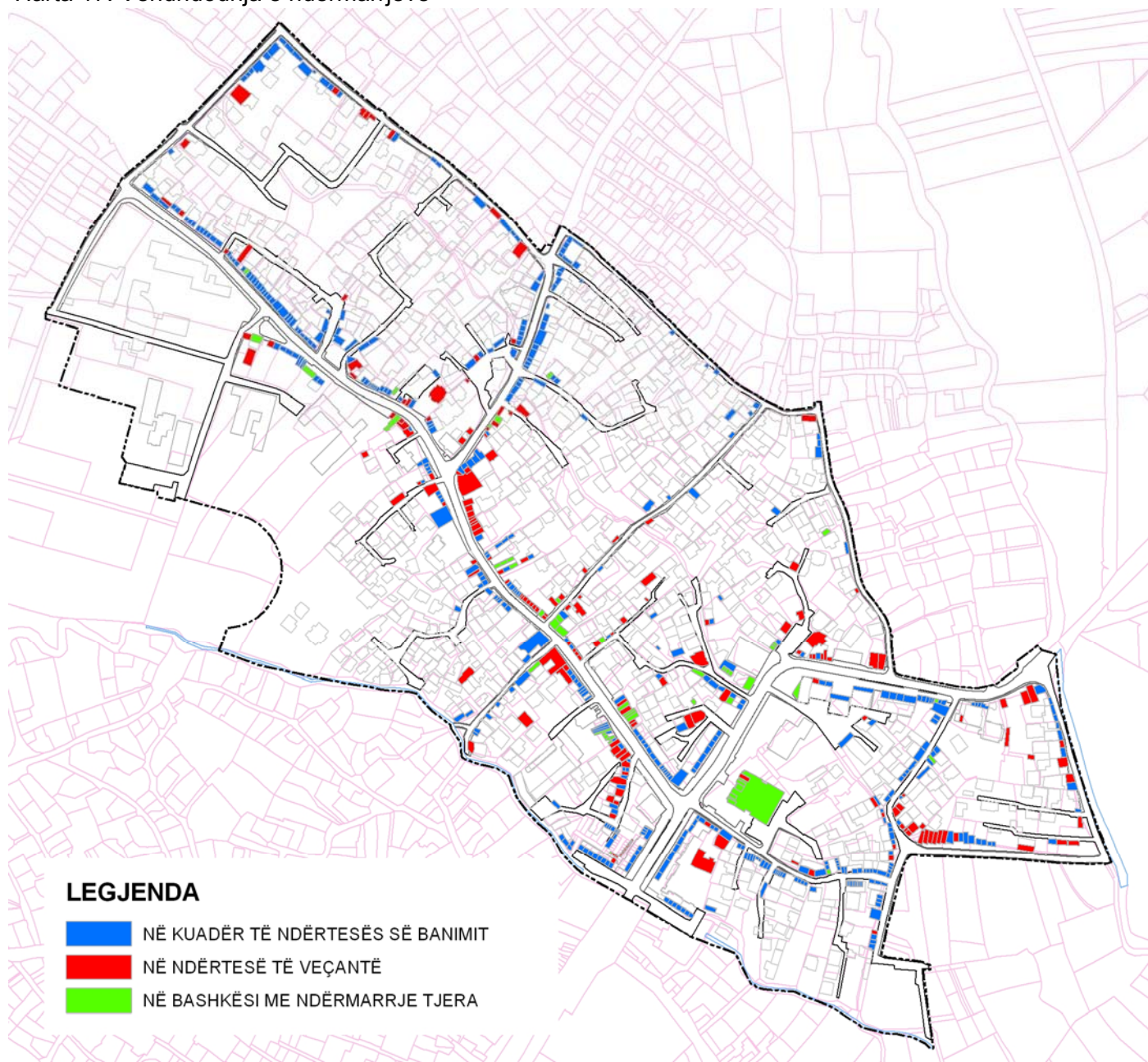


Ekzistojnë rreth 121 ndërmarrje të ndërtura gjatë viteve të fundit (pas vitit 1999), ndërsa pjesa tjetër 184 prej viteve 45'-ta deri para vitit 1999. Nga diagrami i mëposhtëm shihet qartë se fluksi më i madhë i ndërmarrjeve të ndërtuara është pas lutës së fundit. Intenziteti i ndërtimit është i njejtë (subsekuent) në dekadën e fundit në krahasim me vitet 90', 80' 70' ku shihet qartë se ndërtimi ka qenë jo subsekuent.

Diagrami 16. Viti i ndërtimit të ndërmarrjeve



Harta 17. Vendndodhja e ndërmarrjeve



2.4.4 KUALITETET VIZUALE TË MJEDISIT TË NDËRTUAR

Ndërtimi në qendër nuk shquhet me ndonjë kualitet vizual. Ndërtesat e ndërtuara në periudha të ndryshme – me trajtim të ndryshëm dhe duke mos respektuar kontekstin as në pikëpamje të lartësisë dhe as të vëllimeve dhe përdorimit të materialeve dhe ngjyrave, lënë përshtypjen se në pikëpamje të zhvillimit urban, ndërtuesit nuk kanë marrë parasysh ndërtesat ekzistuese, rrugën dhe aktivitetet që janë zhvilluar në rrugë. Kjo ka bërë që në këtë pjesë të qendrës të mbretërojë një laramani jo tërheqëse e cila kohëve të fundit është theksuar me disa ndërtime pa leje të cilat e kanë cenuar edhe hapësirën publike.

Rrjeti ekzistues rrugor dhe struktura e ndërtesave në brendi të lokacionit, në një masë përcakton formën e blloqeve, megjithse vet rrjeti rrugor është shumë i ndryshueshëm – përkah profilet dhe shfrytëzimi. Përveç rrugëve kryesore, shumica nuk kanë trotuar – pra hyrja në ndërtesë ose oborr është drejtpërdrejt nga rruga ku lëvizin automjetet.

Lartësia e ndërtimit e cila përcakton raportin e hapësirës së ndërtuar dhe të lirë është kryesisht e ulët – ndërtimi përdhesë dhe një ose dy kate. Vetëm në rrugën kryesore, ky ndërtim është katër deri në pesë kate.

Kompleksi i qendrës së shkollave të mesme ka një karakter tërësisht tjetër për shkak të madhësisë së ndërtesave. Megjithëse i zhvilluar në mënyrë sponane, pa ndonjë lidhmëri organike në mes të ndërtesave, krijon përshtypjen e një kampusi të planifikuar të një qendre shkollore. Arkitektura e shkollave tregon për periudhat e ndërtimit – nga vitet 60 dhe 70 të shekullit të kaluar deri te shkolla e re e ndërtuar në vitin 2005/2006. Trajta, vëllimet dhe materialet e përdorura janë afërsisht të njëjta .

Edhe pse jasht kufijve të lokacionit, Stadiumi i qytetit i ndërtuar në vitet '60 të shekullit të kaluar në mënyrë organike i takon kësaj zone. Në pikëpamje vizuale – i papërfunduar nuk paraqet ndonjë vlerë estetike për qytetin. Ai shquhet me një sipërfaqe të mjaftueshme për zhvillimin e lojës së futbollit dhe disa disiplinave të atletikës. Mirëpo disa mangësi e bëjnë funksionimin e tij me shumë probleme. Këtu duhet theksuar qasjen e vështirë – vetëm nga një rrugë e ngushtë nëpër qendrën e shkollave, mungesa e sipërfaqeve për parkim, orientimi joadekuat – aksi gjatësor lindje-perndim. Me Planin Rregullues të lumit Mirusha, Stadiumi është propozuar të shndërrohet në qendër sportive rekreative për tërë qytetin dhe t'u shërbejë edhe shkollave për zhvillimin e garave në sporte të ndryshme. Stadiumi i futbollit është propozuar të dislokohet në pjesën e ish kazermës ku fusha aktuale është e orientuar në drejtim veri jug dhe me zhvillimet e raj në qytet do të mundësohet një qasje më e lehtë dhe ku mund të sigurohen të gjitha hapësirat e nevojshme përcjellëse të stadiumit.

2.4.5 HAPËSIRA PUBLIKE

Edhe pse paraqet një zonë shumë të frekuentuar, kjo pjesë e qendrës nuk mund të shquhet me ndonjë hapësirë publike atraktive e cila e thekson karakterin e qendrës. Mungesa e hapësirës publike shprehet me shfrytëzimin e rrugëve për aktivitete të karakterit publik. Rrugët Adem Jashari dhe Abdullah Tahiri janë arenë e aktiviteteve kryesore tregtare dhe afariste, por profili dhe përmbajtja e tyre, në disa pjesë, nuk ofron as lëvizjen e sigurtë të këmbësorëve. Në disa pjesë të këtyre rrugëve, shfrytëzimi i trotuarit nga kafenetë shton pengesat në qarkullimin e këmbësorëve, edhe pse në një masë e shton gjallërinë në rrugë. Mungesa e gjlbërimit në të dy këto rrugë është një mangësi tjetër që ulë kualitetin e hapësirës publike.

Para shtëpisë së mallrave është një hapësirë publike që mund të shfrytëzohet mjaft mire, por zgjerimi pa leje i hapësirës së mbyllur të Shtëpisë së mallrave ka cenuar edhe këtë hapësirë.

Në kuadër të lokacionit është edhe tregu i gjelbër i qytetit i cili paraqet një hapësirë shumë vitale publike që vizitohet rregullisht nga qytetarët, sidomos të Shtuneve kur në Gjilan është ditë tregu. Ai ka një sipërfaqe të madhe por nuk është i rregulluar ashtu si kërkon një përmbajtje e tillë. Nëse e vejmë në raport me tregun e dikurshëm i cili ka qenë në lokacionin e shtëpisë së mallrave, mund të themi se ai në tërësi ka qenë shumë më atraktiv dhe më funksional – me sipërfaqe qartë të artikuluar për lloje të ndryshme të produkteve dhe i pajisur me të gjitha pajisjet e nevojshme. Ndikim negativ në punën e tregut shkakton qarkullimi i madh me automjete nëpër rrugën me profil joadekuat. Ky plan do të duhej të rregullojë shfrytëzimin e hapësirës që të tërheqë prodhuesit ta shfrytëzojnë më shpesh dhe në mënyrë efikase, duke mos lejuar shitjen e produkteve të cilat nuk janë në harmoni me qendrën e qytetit.

Hapësira publike prapa Xhamisë së Madhe (sheshi “Shadërvan” – te argjendarët, është transformuar disa herë për të zgjidhur në mënyrë të përkohshme problemet e hapësirës së zejtarëve. Me këtë plan do të duhej që kjo qendër të transformohej në një hapësirë publike reprezentative përmes rigjenerimit të tërë zonës. Kjo zonë po ashtu paraqet një hapësirë shumë të frekuentuar pasi që edhe Xhamia edhe dyçanet me kohë kanë krijuar një vend që ka edhe vlera simbolike dhe historike për qytetin.

Me rregullimin e shtratit të lumit Mirusha, do të krijohet një hapësirë e re publike përgjatë lumit, pa u atakuar nga trafiku i automjeteve. Kësaj duhet shtuar sheshin që planifikohet të shtëpia e kryetarit dhe transformimi i stadiumit dhe hapësirës përreth tij. Kjo do të jetë një arterie e gjelbër e qytetit që do të përmirësojë sadopak bilansin negativ të hapësirës publike në qytet.

Lokacioni karakterizohet me mungesë të sipërfaqeve të lira të sportit dhe rekreimit. Poashtu edhe sipërfaqet e gjelbëruara apo parqet publike nuk ekzistojnë. Hapësirat e vetme që përmbajnë gjelbërim të lartë janë përrethë ish-ndërtesës së TMK-ës dhe përreth kompleksit të shkollave të mesme.

Sipërfaqet e gjelbëra gjenden në kuadër të shtëpive, prandaj edhe loja e fëmijëve është e koncentruar nëpër oborre të shtëpive.

Figura 27. Sheshi para shkollave



Figura 28. Sheshi “Shadërvan”



Figura 29. Gjelbërimi brenda shkollave



Figura 30. Gjelbërimi brenda ishTMK-ës



2.4.6 RRJETI RRUGOR

Sistemi i qarkullimit në qendrën e qytetit është zhvilluar në mënyrë organike pa ndonjë planifikim të duhur, duke krijuar kështu një patern të çrregulltë të rrugëve, trotuareve, parkingjeve, etj. Kjo paternë është aq e çrregulltë sa që shumë rrugë të brendshme përveq që janë të ngushta ato nuk kanë as shtigje të këmbësorëve. Profilet e këtyre rrugëve nuk i plotësojnë kushtet primare të qarkullimit të përshtatshëm.

Dy arteriet kryesore të qytetit (rruga “Abdullah Tahiri” dhe rruga “Adem Jashari”, “Zija Shemsu”) mund të definojnë si rrugë që janë zhvilluar në mënyrë pak më të rregulltë dhe luajnë një rol me rëndësi në tërë zonën e qendrës.

Lokacioni i qendrës së qytetit (Zona 1) kryesisht kufizohet me rrugë të cilat janë:

rruga “Haqif Tetova” dhe rruga “Ibrahim Pacolli” që e përkufizon lokacionin kah ana perëndimore, rruga “Vëllezërit Frashëri” dhe rruga “Evlia Qelebia” kah ana veriore dhe rruga “Reshat Ymeri” dhe rruga “Hamdi Kurteshi” që e përkufizon lokacionin kah ana lindore, ndërsa në anën jugore lokacioni kufizohet me lumin “Mirusha”.

Qasje ndaj lumit “Mirusha” është e papërshtatshme duke e krijuar kështu këtë pjesë si një hapësirë të mbyllur ndaj shtëpive dhe qarkullimit.



Figura 31. Rrugë magjistrale M25-3



Figura 32. Rrugë regjionale R123



Figura 33. Rrugë lokale

Rrugët

Megenëse lokacioni është pjesë e qendrës së ngushtë të qytetit, atë e përshkojnë rrugë të rëndësishme të rrjetit të trafikut të qyteti të cilat lidhen me rrjetin e rrugëve magjistrale dhe rajonale të Kosovës.

Rruga “Abdulla Tahiri” është pjesë e rrugës magjistrale M25-3 (Ferizaj—Gjilan—Bujanoc) dhe rruga rajonale “Adem Jashari” - “Zija Shemsu” pjesë e rrugës rajonale R123 (Gjilan—Artanë), kalojnë nëpër zonën qendrore të qytetit. Përgjatë këtyre dy rrugëve ndodhen përmbajtjet me aktive të qendrës.

Rruga “Abdulla Tahiri” ka profil të qartë me shirit qarkullimi dykahor prej 7-10 m gjërësi. Kjo rrugë në pjesë të caktuara është e përcjellur me shirit gjelbërimi.

Rruga “Adem Jashari” - “Zija Shemsu” është gjithashtu rrugë e rëndësishme së veçantë - rrugë kryesore e qytetit, e cila poashtu lidh përmbajtje të rëndësishme qendrore të qytetit dhe ka profil jo të njëtrajtshëm me gjërësi prej 6—9 m.

Ndërkaq rrugët “Reshat Ymeri”, “Hamdi Kurteshi”, “Isa Kastrati”, “Abdulla Presheva”, “Rexhep Dajkovci”, “Evlia Qelebia”, “Vëllezërit Frashëri”, “Ibrahim Pacolli”, “Haqif Tetova”, “Gjinollët” dhe “Memet Akif Ersoj” janë rrugë me profil më të vogël të nivelit më të ulët, të ashtuquajtura rrugë lokale. Këto rrugë, përveq që shfrytëzohen si rrugë banimi, ato lidhin edhe lagjet e kësaj pjese të qytetit. Karakteristikë të këtyre rrugëve është profili i ngushtë jo i njëtrajtshëm kurse në pjesë të caktuara mungon edhe trotuari për këmbësorë.

Rrugët tjera në brendi të blloqeve janë rrugët për qasje të formësuara në mënyrë të çrregulltë dhe shumica e tyre janë rrugë “qorre” (rrugët “Ramadan Salihu”, “Binaze Kacabaqi”, “Sadik Sadiku”, “Shadërvani”, etj). Këto rrugë mund të kategorizohen në rrugë të nivelit shumë të ulët. Profili i tyre sillet prej 6-3 metra.

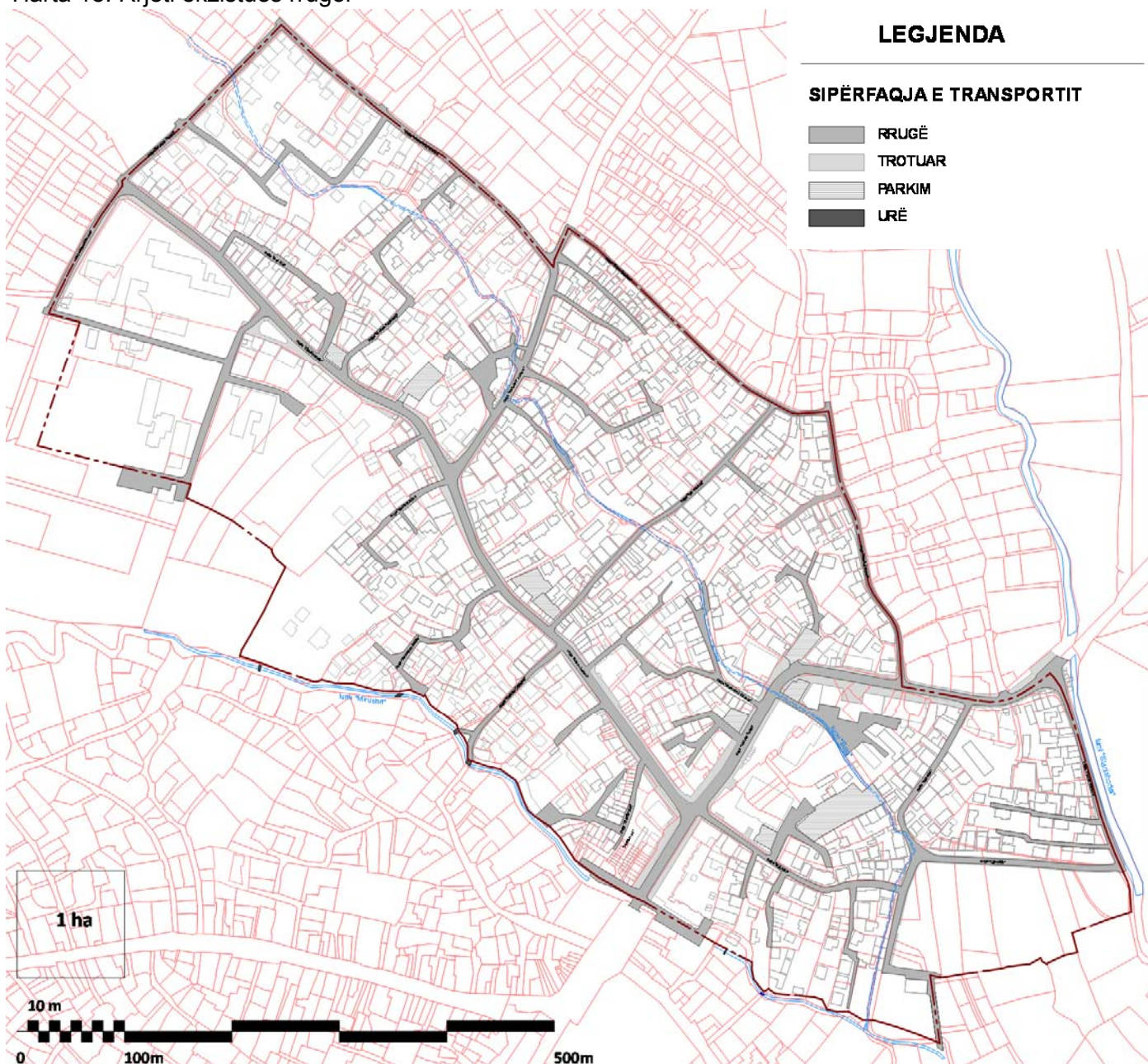
Një pilot projekt i qarkullimit njëkahor të automjeteve në qendër të qytetit, nëpër rrugët kryesore me qëllim të zhgarkimit të qarkullimit të automjeteve në qendër dhe përmirësimit të kualitetit të mjedisit, me kërkesë të qytetarëve të Gjilanit dhe si pasojë e ngarkimit të rrugëve tjera lokale dhe krijimit të qarkullimit të gjatë për qasje deri në shtëpitë e tyre, është kthyer në gjendjen e mëparshme. Autoritetet komunale nuk i kanë rrezistuar presionit të qytetarëve edhe pse për një projekt të tillë duhet më shumë kohë adaptimi dhe harmonizmi me sjelljet e pjesëmarrësve në trafik.

Bazuar në hulumtimet e bëra në terren format e udhëtimit për banorët e qendrës së qytetit kanë qenë: në këmbë 50%, me veturë 36%, lëvizja me taksì 7%, autobus 6%, biçikletë 1% dhe motoçikletë 0%.



Figura 34. Rrugë për qasje “qore”

Harta 18. Rrjeti ekzistues rrugor



Diagrami 17. Format e udhëtimit

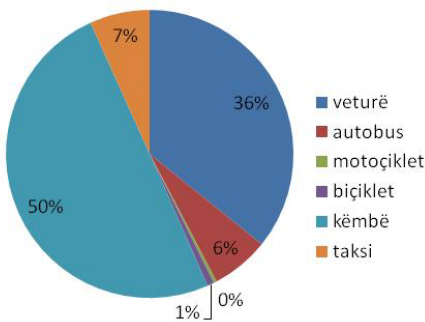


Figura 35. Trotuari përgjatë rrugës



Figura 36. Rrugë pa trotuar



Figura 37. Parkimi privat



Figura 38. Parkim publik

Shtigjet e këmbësorëve

Trotualet përgjatë rrugëve janë të zhvilluara në mënyrë jo të njëtrajtshme me rrugët.

Përgjatë gjithë rrugëve ato kanë gjërësi të ndryshueshme e cila shkon prej 0.5m deri në 3m. Në pjesë të caktuar këto trotuare shërbejnë edhe si vendparkim gjë që bënë të pamundur qarkullimin e lirë të këmbësorëve.

Në disa pjesë të rrugëve nuk ka fare trotuare. Veçanësisht rrugët e brendshme për qasje (rrugë qore) karakterizohen me këtë dukuri duke krijuar kështu pasiguri për këmbësorët.

Në këto rrugë përveç vështirësisë së lëvizjes së këmbësorëve është e shprehur edhe pamundësia e lëvizjes paralele të dy automjeteve. Kufizimi i shumicës së ngastrave private me mure kufizon hapësirën për qarkullim dhe e bën të pasigurtë qarkullimin e këmbësorëve.

Shtigjet për çiklist mungojnë edhe pse qarkullimi me biçikleta është mjaft i shprehur në qytetin e Gjilanit.

Parkimi

Parkimi në zonën e qendrës së qytetit bazuar në qarkullimin e dendur të automjeteve është i mangët. Ekzistojnë katër parkingje publike me 1376 m² dhe pesë parkingje private me një sipërfaqe prej 3812 m² të cilat së bashku përbëjnë një sipërfaqe prej 5188 m². Nga sipërfaqja totale e parkimit del se numri i vendparkingjeve (20m² një vendparkim) është 260 (shih në aneks 1 hartën 5: rrjeti rrugor).

Këto hapësira të parkimit janë të llojit të hapur.

Edhe pse sipërfaqen më të madhe të lokacionit e zë banimi i ulët, parkimi i automjeteve në këto zonë kryesisht është i sigurur brenda ngastrave individuale.

Pranë ndërtesave shumëbanesore (ish-ndërtesat shoqërore) ekzistojnë hapësirat e parkimit mirpo në këto vendparkime përveq banoreve të ndërtesës mund të parkohen edhe të tjerët pasi që kjo hapësirë nuk është e definuar nga ana e autoriteteve lokale dhe se banorët e ndërtesës nuk e kanë të siguruar parkimin individual.

Ndërtesat shumëbanesore të ndërtuara pas luftës së fundit nuk e kanë të siguruar parkimin për banorët e tyre, dhe në këtë mënyrë shkaktojnë problem për tërë zonën.

Përpos parkimit të planifikuar në ngastra publike është karakteristike edhe shfaqja e parkimit të improvizuar.

Parkimi në përgjithësi mund të konsiderohet si problem shumë i madh sidomos për pjesët ku janë të vendosura ndërtesat publike dhe ndërtesat me veprimtari ekonomike në përdhese.

Në mungesë të hapësirës së parkimit në zonën qendrore të qytetit veturat zënë vend në hapësirat për lëvizje të këmbësorëve—trotualet, duke e bërë të pamundur dhe të vështërsuar lëvizjen e këmbësorëve.

2.4.7 RRJETI I UJËSJELLËSIT DHE KANALIZIMIT

Furnizimi me ujë të pijshëm

Furnizimi me ujë i kësaj zone të qendrës bëhet nga rrjeti qendror i qytetit.

Nëpër këtë zonë kalon gypi kryesor i qytetit Fe DN400 që vjen nga Rr.Vëllezërit Baftiu. Ky gyp kalon nëpër mes të kësaj zone nga Perëndim-Jugu kah Lindje-Veri dhe e ndan zonën në dysh.

Gyp kryesor nga i cili bëhet furnizimi me ujë i kësaj zone është gypi PVC Ø250mm që shkon nëpër rrugët “Halim Orana” dhe “Adem Jashari”.

Gyp tjetër me rëndësi është gypi që kalon nëpër rrugën “Abdullah Tahiri” e që vazhdon deri në dalje të qytetit.

Në këta dy gypa janë të lidhur të gjithë gypat tjerë të lagjes.

Rrjeti shpërndarës i lagjes është i ndërtuar nga materiale të ndryshme varësisht nga koha kur janë ndërtuar. Ky rrjet është i 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 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.

Rrjeti i kanalizimit

Për rrjetin e kanalizimit të qyteti nuk ka të dhëna të shënuara, por ato janë nga njerëz me përvojë që kanë bërë mirëmbajtjen e rrjetit.

Sistemi i kanalizimit është i tipit të përzier që do të thotë se në kolektorin kryesor shkarkohen ujërat sanitare dhe ujërat atmosferike.

Mirëpo, si në tërë Kosovës, ndërtimi i rrjeti të kanalizimit është bërë pa ndonjë planifikim të mirëfilltë, por varësisht prej nevojave të kohës dhe mjeteve materiale në dispozicion.

Gjithashtu edhe mirëmbajtja e rrjeti është shumë e vështirësuar.

Rol dominant në shpërndarjen e rrjetit të kanalizimit, ka luajtur konfiguracioni i terrenit.

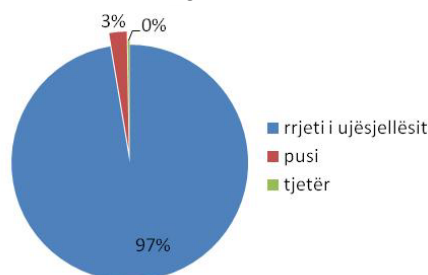
Kështu të gjithë ujërat e zeza, pa përjashtim, shkarkohen në lumejt e qytetit, në lumin Mirushë, Banjë, Stanishor. Shkarkimi i ujërave të zeza bëhet pa ndonjë trajtim paraprakë duke e ndotur ujin e lumit. Burimi: Hidro-Morava, Gjilan, maj, 2009

Hulumtimi në terren (maj 2009) është bërë i veçantë për ndërtesa të banimit individual dhe për ndërmarrjet e kësaj zone.

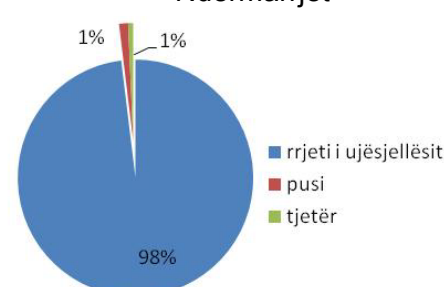
Në pyetjet lidhur me mënyrën e furnizimit me ujë të pijshëm dhe kanalizimin e ujërave të zeza kemi këto rezultate:

Furnizimi me ujë të pijshëm për ndërtesat banimore ka dalë që 97% furnizohen me ujë nga rrjeti i qytetit, ndërsa 3% nga pusët. Për ndërmarrjet është përafërsisht i njëjti raport ku kemi 98% nga qyteti, 1% nga pusët dhe 1% të tjera;

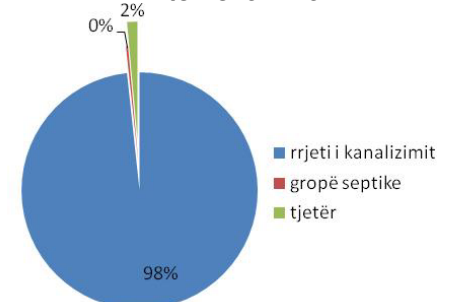
Diagrami 18. Furnizimi me ujë - Banimi



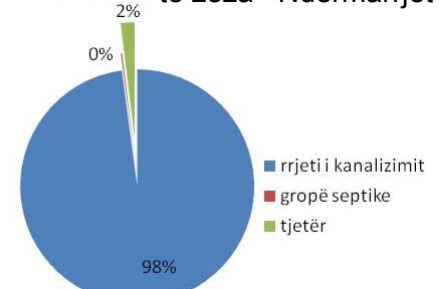
Diagrami 19. Furnizimi me ujë - Ndërmarrjet



Diagrami 20. Kanalizimi i ujërave të zeza - Banimi



Diagrami 21. Kanalizimi i ujërave të zeza - Ndërmarrjet



Kanalizimi i ujërave të zeza të ndërtesave të banimit individual është i sistemuar në rrjetin e kanalizimit të menaxhuar nga organet kompetente, deri sa për 2% të ndërtesave banimore derdhja e ujërave të zeza bëhet në gropa septike. Edhe të ndërmarrjet është i njëjti raport si të shtëpitë banimore.

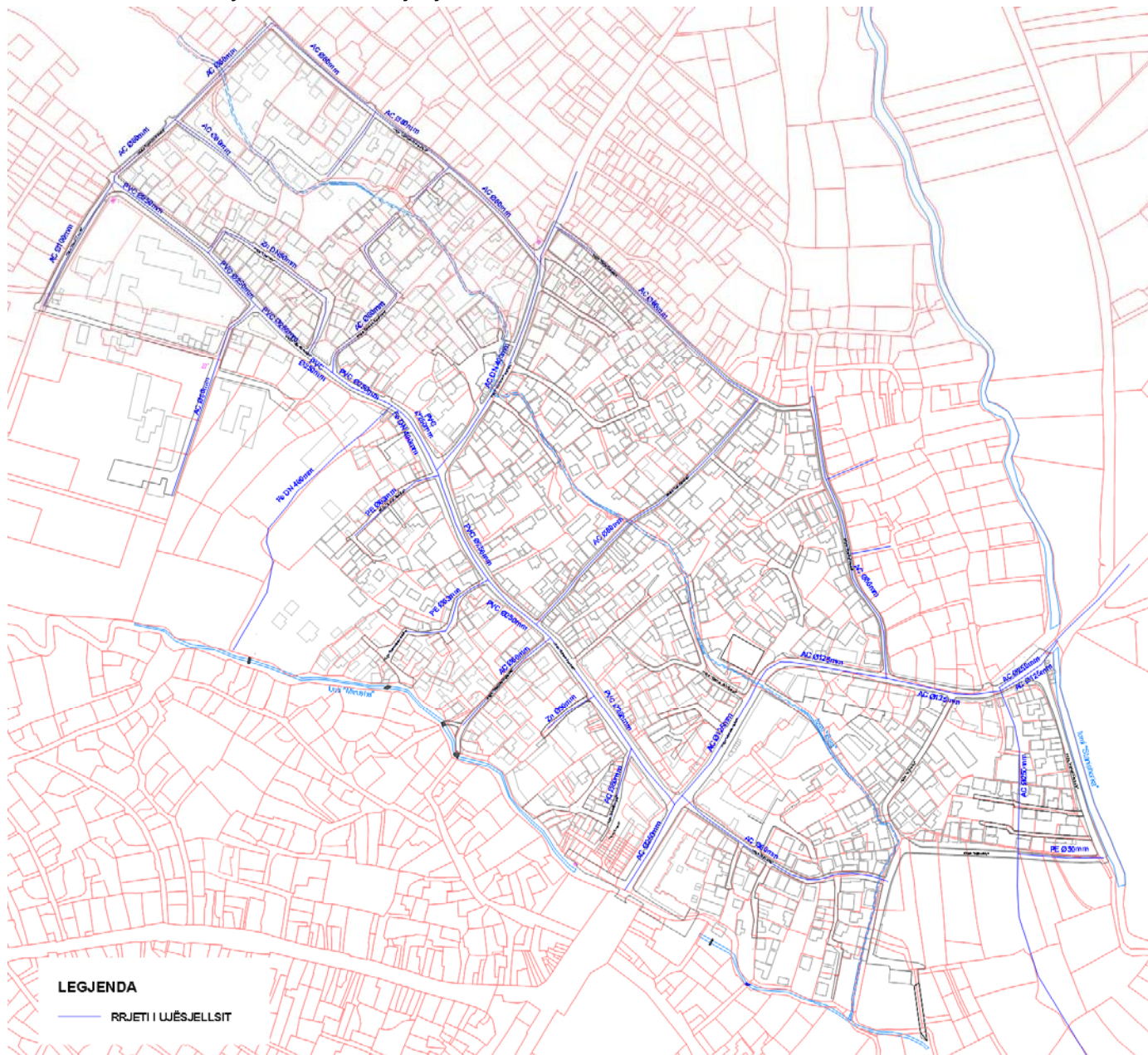
Rrjedhat e ujit - lumenjtë

Qendra (Zona 1) e përfshirë me planë rregullues kufizohet me dy lumenj. Me lumin Mirusha që kalon nëpër mes të qytetit dhe lumin e Stanishorit i cili kalon në pjesën periferike të qytetit. Këta dy lumenj e kufizojnë zonën e Qendrës (zona 1).

Këta lumenj gjatë kohës së thatë pothuaj se nuk kanë ujë fare, kurse gjatë kohës me shi kanë sasi shumë të madhe të ujit. Kështu lumi Mirusha shumë shpesh del nga shtrati dhe vërshon zonën e afërt. Këto vërshime ndodhin edhe përshkak të hedhjes së mbeturinave dhe zvogëlimit të profilit tërthor nga objekte të ndryshme.

Si në çdo vendbanim të Kosovës edhe në qytetin e Gjilanit ndotja e ujit është e evidente. Ndotja më e madhe paraqitet të lumenjtë. Kjo ndotje bëhet përmes lëshimit të drejtpërdrejt të ujërave të zeza të vendbanimeve dhe të objekteve industriale, pa ndonjë trajtim paraprak.

Harta 19. Rrjeti ekzistues i ujësjellësit



2.4.8 RRJETI ELEKTROENERGJIK DHE TELEKOMUNIKUES

Momentalisht Qendra e Gjilanit furnizohet nga TS te niveleve te tensionit 110kV dhe 35kV te vendosur ne periferi te Gjilanit, qe kanë fuqi instaluese te mjaftueshme për furnizimin e kesaj pjese te qytetit të Gjilanit.

Linjat furnizuese të trafove 10/0.4 kV/kV janë kryesisht kablllore, por të tipit të vjetër, me kablo të nivelit të tensionit 10 kV, me seksion 150 mm².

Vetëm disa pjesë të ndërtuara pas luftës, janë treguar edhe në plan, furnizohen me kablo të tensionit 20kV.

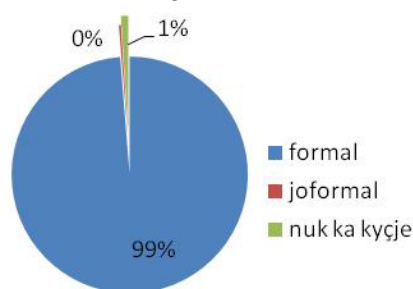
Gjithashtu në plan jane dhene lokacionet dhe fuqitë e trafostacioneve 10/04kV të vendosura nëpër trafo blinda. Fuqia e këtyre trafostacioneve është e mjaftueshme për gjendjen e tanishme. Nga fakti se ngarkesat aktuale nuk paraqesin fyte të ngushta në transformim, shkaktari i tensioneve të dobëta në nivelin 0.4kV, në disa pjesë, qëndron në seksionet joadekuate të përçuesve në nivelin e tensionit 10 kV dhe 0.4kV, e veçanërisht gjatësitë e mëdha në disa linja 0.4kV.

Në nivelin e tensionit të mesëm pjesa dërmuese e trafostacioneve furnizohen me tension 10 kV, pa mundësi të eksploatimit në tension 20 kV.

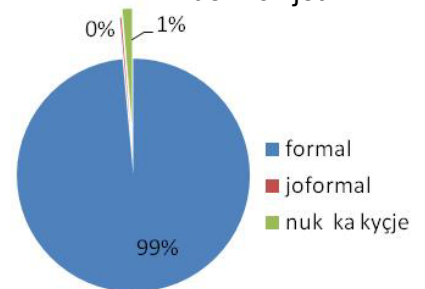
Mund të konstatohet se krijimi i rrjetit shpërndarës furnizues këtui është realizuar pa ndonjë analizë, sidomos në aspektin e optimizimit. Problem, po ashtu të theksuar, paraqesin seksionet jo adekuate të përçuesve të linjave kablllore 10 kV në raport me gjatësitë e tyre dhe nr. e TSve të kyçura në to.

Ndriçimi publik këtui është i realizuar vetëm përgjatë rrugëve kryesore (të asfaltuar). Në këto pjesë, ndriçimi është realizuar në shtylla metalike, dhe aktualisht është në gjendje të mirë teknike. Pjesa tjetër është me ndriçim publik te vendosur ne shtylla 0.4kV të KEK-ut.

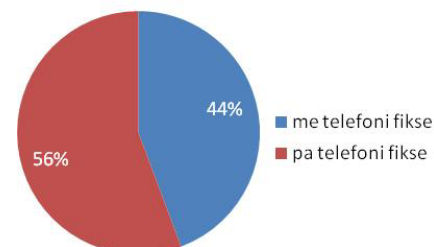
Diagrami 22. Furnizimi me rrymë - Banimi



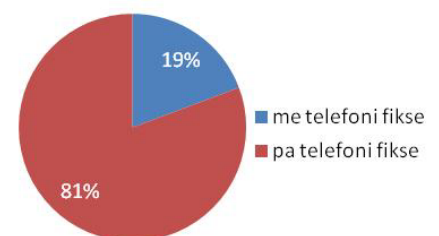
Diagrami 23. Furnizimi me rrymë - Ndërmarrjet



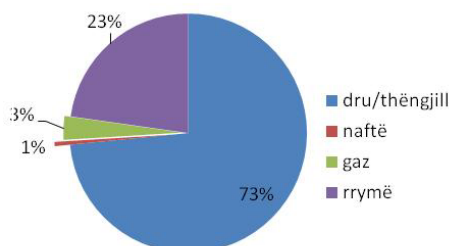
Diagrami 24. Furnizimi me telefoni fikse - Banimi



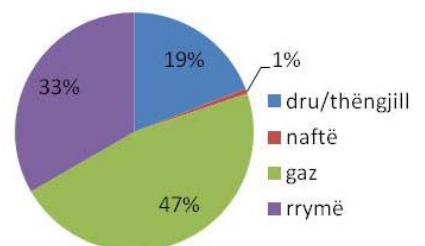
Diagrami 25. Furnizimi me telefoni fikse - Ndërmarrjet



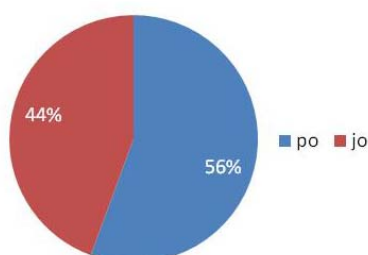
Diagrami 26. Furnizimi me ngrohje - Banimi



Diagrami 27. Furnizimi me ngrohje - Ndërmarrjet



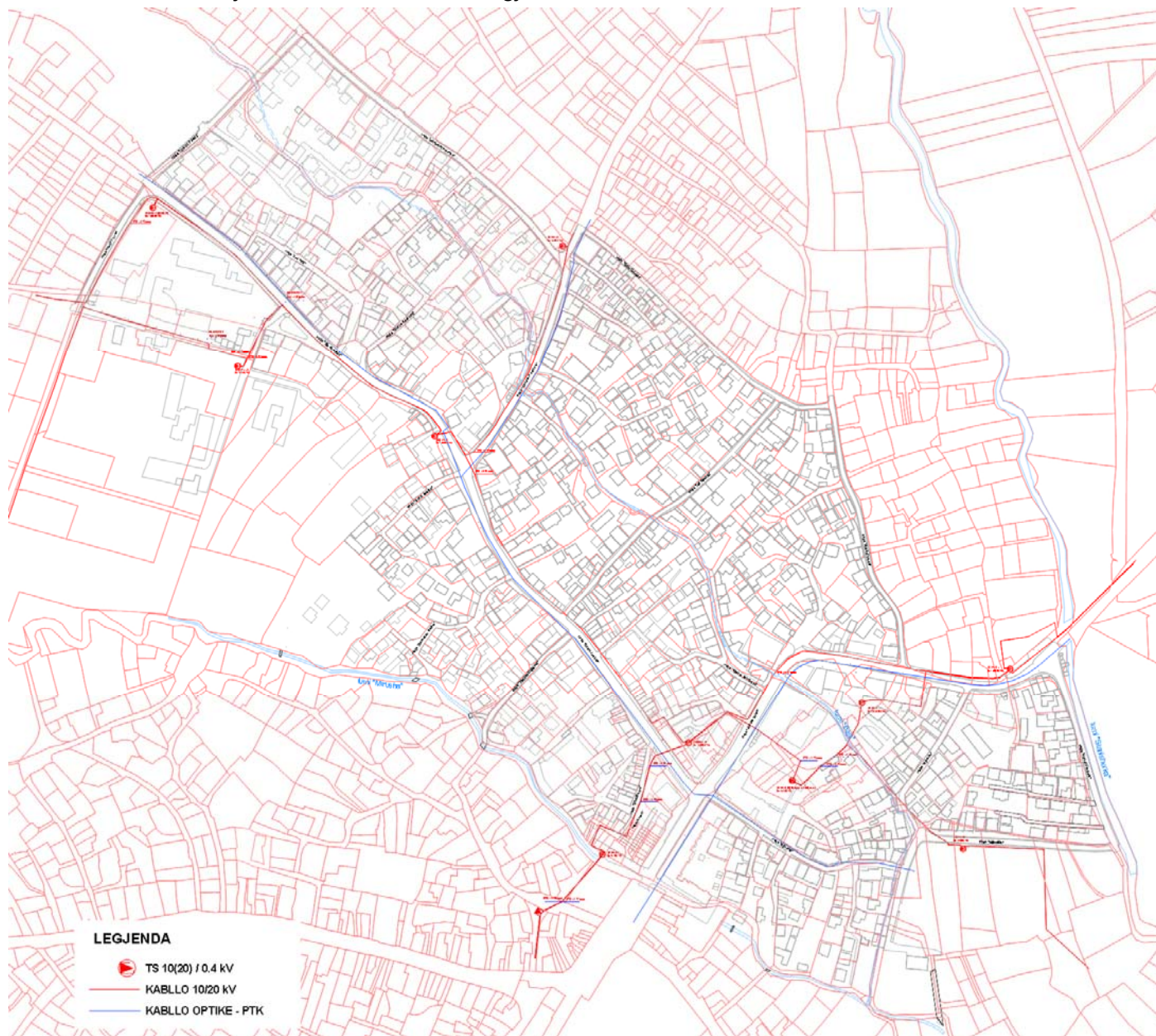
Diagrami 28. Furnizimi me internet - Banimi



II. ANALIZA E SITUATËS URBANE

Rrjeti telekomunikativ është realizuar me kablo nëntoksore, e tipit KTGM 59 350 (330 x 4 x 0.4mm²), të shtrirë përgjate aksit të rrugëve kryesore. Nga posta në tri drejtimet kryesore që e lidhin qytetin e Gjilanit me Kosovën janë të vendosura kablo me fije optike. Momentalisht numri i mundshëm i kyçjeve telefonike përmbushë kërkesat e Zonës.

Harta 20. Rrjeti ekzistues elektroenergjik dhe telekomunikues



2.5 MJEDISI NATYROR

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

Në lokacion është e shprehur ndotja e ajrit nga pluhuri dhe gazrat, nga mbeturinat si dhe ndotja nga zhurma e shkaktuar në trafik, përgjatë rrugëve rrethuese.

2.5.1 AJRI

Për shkak të moslarjes së rregullt të rrugëve të qytetit, pluhuri gjatë lëvizjes së automjeteve apo nga rrymimet ajrore shkakton ndotjen shtesë të ajrit. Kjo dukuri tashmë është e zakonshme në qytete, kurse në zonën e qendrës është edhe më e shprehur për shkak se lokacioni është i ngarkuar me struktura fizike, ka mungesë gjelbrimi dhe gjendet në mes të rrugëve më të frekuentuara të qytetit.

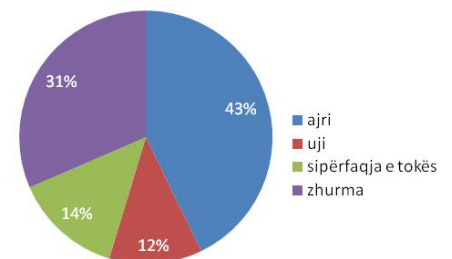
Ndotje të madhe shkakton edhe trafiku me ngarkesat e përditshme në dy rrugët kryesore. Mungesa e parkimit në qendër është një arsye shtesë për rritjen e ndotjes.

2.5.2 TOKA

Mbeturinat urbane paraqesin probleme në vehte për mjedisin. Në lokacion ka vende të

Harta 21. Ndotja e mjedisit

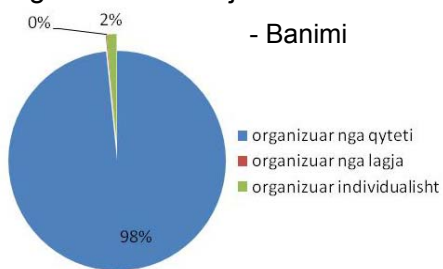
Diagrami 29. Ndotja e ambientit



LEGJENDA

- NDOTJA E UJIT
- NDOTJA E AJRIT
- NDOTJA E SIP. SË TOKËS
- ZHURMA

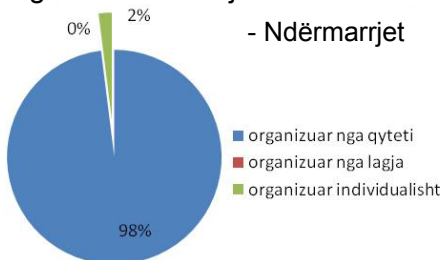
Diagrami 30. Hudhja e mbeturinave



mjaftueshme për grumbullimin e mbeturinave.

Sipas hulumtimit në terren, largimi i mbeturinave është i organizuar nga qyteti, ndërsa vendi i hudhjes janë kontejnerët. Në raste shumë të radha (2%) largimi i mbeturinave është i organizuar individualisht. Edhe pse kontejnerët përgjatë rrugëve kryesore nuk duken të strëmbushur, në pika tjera janë të strëmbushur, kjo për shkak të numrit të vogël të kontejnerëve dhe mosgrumbullimit efikas nga kompanitë për menaxhimin e tyre. Në pjesët ku ka banim të ulët, vendet për grumbullimin e mbeturinave nuk vërehen. Secila shtëpi e ka vendin në kuadër të oborrit, mbledhja e të cilit bëhet një herë në javë. Ndërsa të banimi kolektiv, sidomos ai përgjatë rrugës “Abdullah Tahiri” dhe “Adem Jashari”, vendosja e kontejnerëve janë të pozicionuar kryesisht brenda oborrit, mbas banesave.

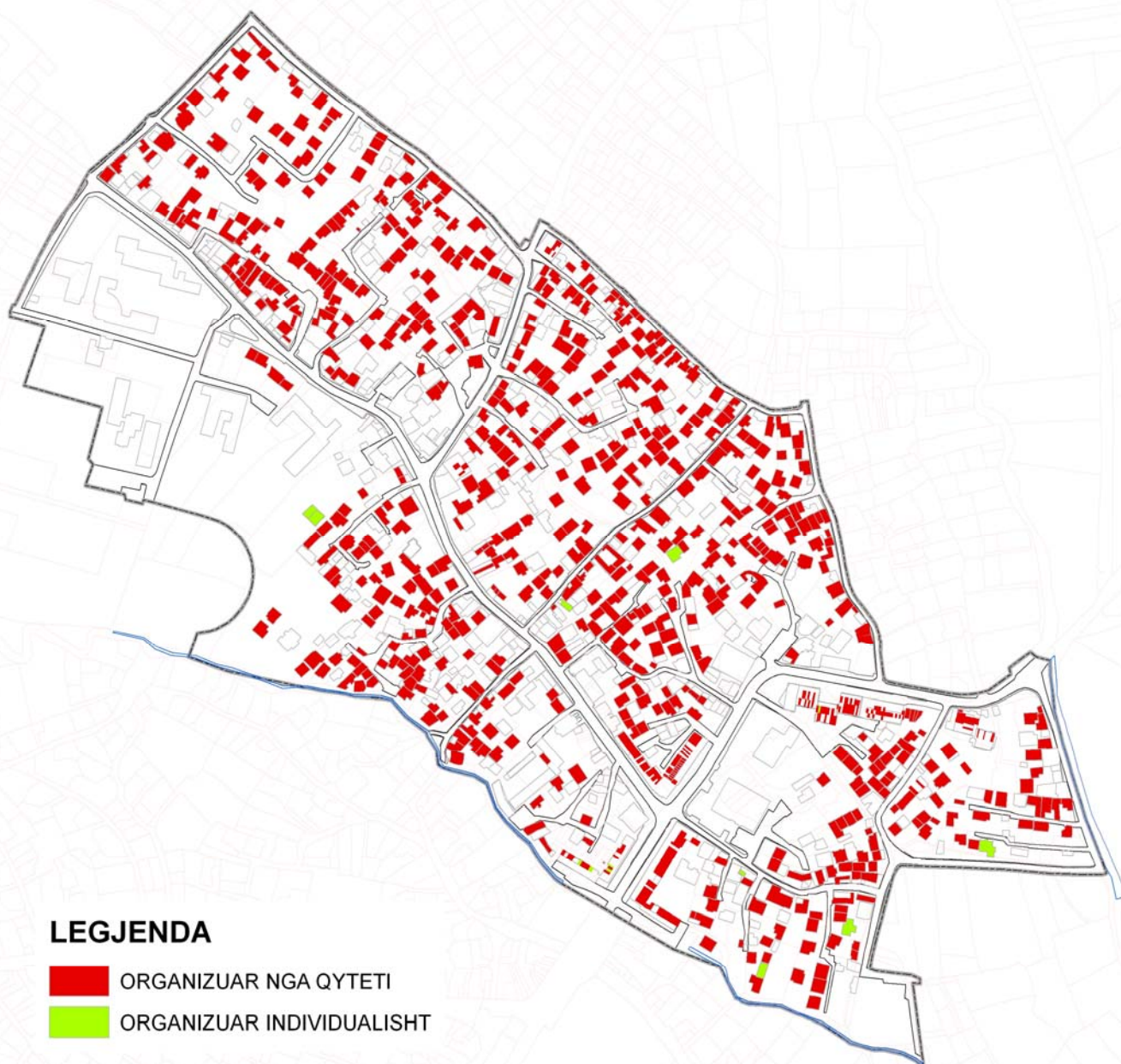
Diagrami 31. Hudhja e mbeturinave



2.5.3 ZHURMA

Lokacioni me karakterin e vet, ka nivel mjaft të lartë të zhurmës. Burimi më i madh i zhurmës është trafiku.

Harta 22. Organizimi i hudhjes së mbeturinave



2.6 PLANIFIKIMI

Gjilani deri në vitin e kaluar planifikimin e ka të bazuar në Planin Gjeneral Urbanistik të aprovuar në vitin 1980. Përkundër ndryshimeve socio-ekonomike e politike por edhe të situatës fizike të qytetit, gjatë kësaj periudhe 28 vjeçare, ky plan nuk është reviduar, por bazuar në të janë hartuar Plane Detale Urbanistike.

Planet valide të aprovuara nga Kuvendi Komunal i Gjilanit që kanë implikim të drejtpërdrejt në zonën e qendrës janë:

- Plani Zhvillimor Urban dhe Komunal “Gjilani 2008—2020”
- Plani Rregullues Urban i lumit “Mirusha”

Këto plane duhet të inkorporohen në Plan Rregullues Urban “Qendra” andaj edhe është bërë një përshkrim i shkurt i këtyre planeve.

2.6.1 PLANI ZHVILLIMOR URBAN DHE KOMUNAL

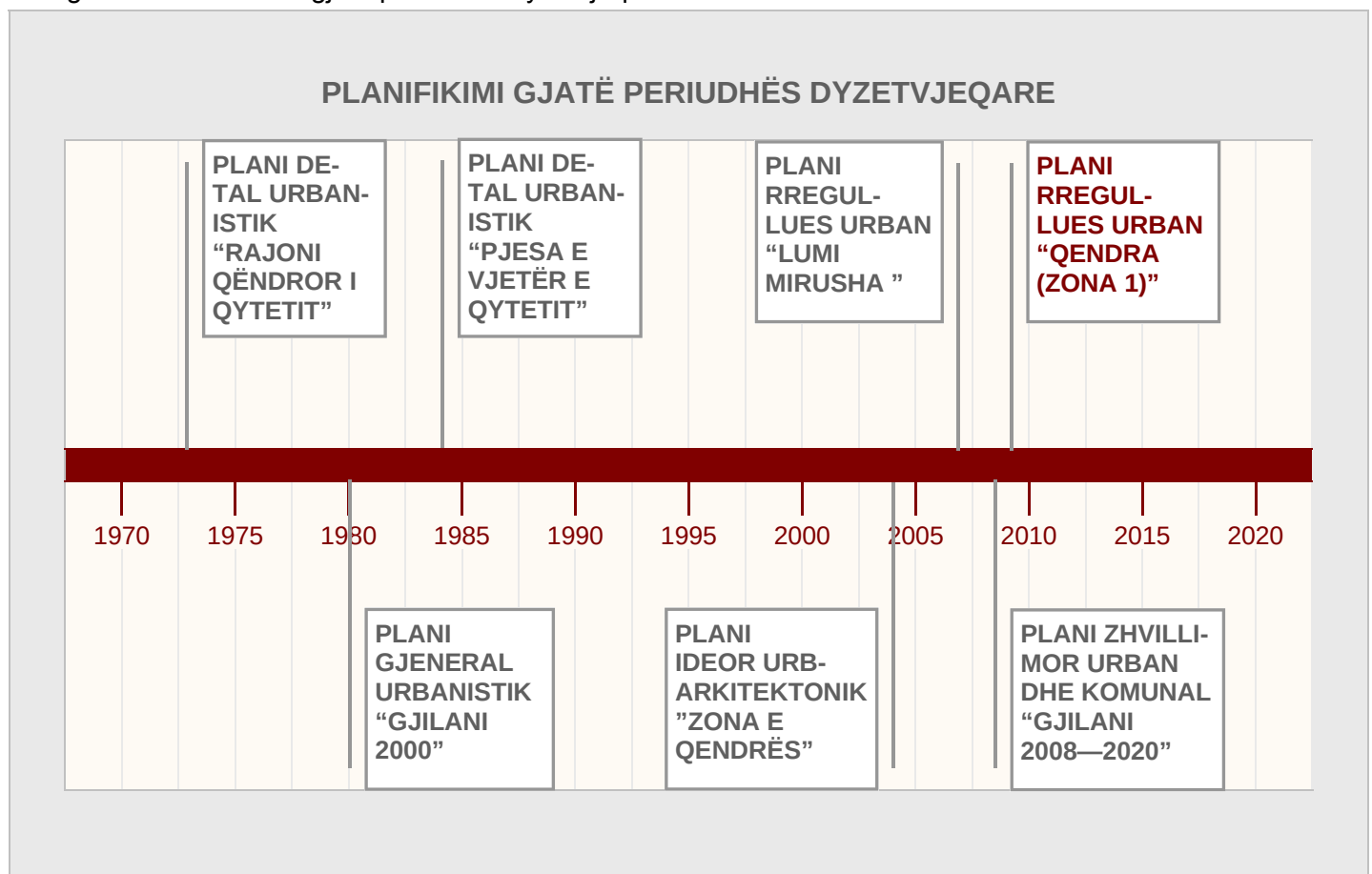
Plani Zhvillimor Urban dhe Komunal është aprovuar në mbledhjen e Asamblesë Komunale në mars të vitit 2008. Andaj, për çështje zhvillimore në nivel të qytetit duhet t'i adresohemi PZHU-së.

Me PZHU në zonën e qendrës janë propozuar këto projekte kyqe: Plani i fizibilitetit për përcaktimin e unazës së brendshme të qytetit, revidimi i “Qendrës së vjetër të qytetit” dhe Plani Rregullues i Sheshit (shih PZHU, harta 12: Projektet Kyqe).

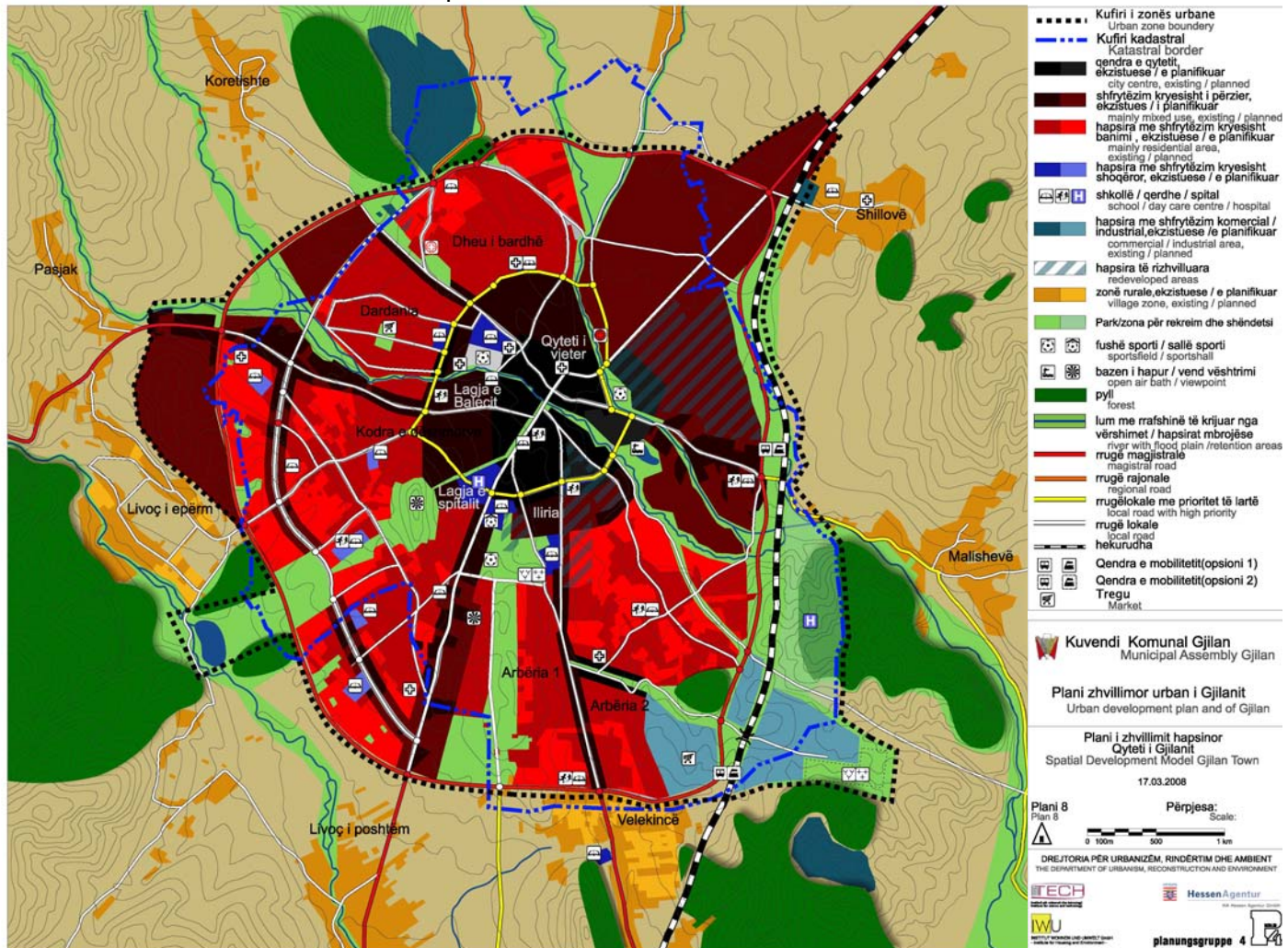
Në udhëzimet mbi çështjet e interpretimit të PZHU-së gjatë hartimit të PRRU dhe planeve tjera citohet:

“Një numër i elementeve të përfshira me plan duhet të sqarohen me Plane Rregulluese. PZHU nuk ka definuar në tërësi përkufizimet, rregullat e ndërtimit, parametrat urban kështu që një numër i madh i aspekteve të ndryshme duhen të

Figura 39. Planifikimi gjatë periudhës dyzetvjeqare



Harta 23. Plani i zhvillimit hapësinor - PZHU



Burimi: "Plani Zhvillimor Urban i Gjilanit", Intech, Hessen Agentur, IWU, Planungsgruppe 4, mars 2008

specifikohen më hollësisht me plane rregulluese.

Përveç rolit udhëzues për zhvillimin e zonës urbane, PZHU definon kushtet e zhvillimit të pjesëve të qytetit – planeve rregulluese për lagjet dhe blloqet urbane”.

Më poshtë do të përshkruajmë dispozitat për zbatim nga PZHU (kapitulli 5: Dispozitat për zbatim), të cilat duhet të merren parasysh në planin rregullues urban të zonës së qendrës.

Kushtet për përcaktimin dhe përkufizimin e sipërfaqeve publike si dhe atyre me destinime tjera

- Në çdo vendbanim ekzistues nevoja dhe mundësia e vendosjes së përmbajtjeve publike sikur janë fushëlojat, zonat e gjelbëruara, tregjet, hapësirat sportive dhe hapësira për parkim do të mbështeten me plane rregulluese;

Kushtet për rregullimin e hapësirës për objekte me rendësi për Kosovën dhe Komunën

- Zhvillimi në Gjilan të rregullohet me Plane Rregulluese Urbane;

Kushtet për vendosjen e objekteve të veprimtarive publike

- Themelimi i shërbimeve të reja dhe përmirësimi i shërbimeve ekzistuese publike për qytetin e Gjilanit do të jenë të përqendruara në zonën urbane;
- Komuna duhet të sigurojë hapësirë për shkolla të reja dhe institucione parashkollore.

Në kushtet për vendosjen e objekteve të veprimtarive publike nuk është definuar vendndodhja e përmbajtjeve të reja të veprimtarive publike, veçanërisht në zonën e qendrës së qytetit.

Kushtet dhe mënyrën e ndërtimit të objekteve të banimit

- dendësia banimore do të përcaktohet me PRRU

Kushtet për përcaktimin e rrjetit të sipërfaqeve të korridoreve dhe rrjetit të infrastrukturës urbane

- Koncepti detal i mobilitetit, përfshire edhe transportin publik, trafikun për këmbësor dhe trafikun çiklistë duhet të elaborohet më tutje me plane detale dhe plane rregulluese.
- Të gjitha rrugët duhet të dimensionohen në mënyre që të lejojnë rrjedhe të sigurt të komunikacionit për të gjitha automjetet në çfarëdo kushte atmosferike.
- Shtigjet duhet të jenë të gjera më së paku 2.0m'. Aty ku ka barriera fizike, shtigjet mund të ngushtohen.
- Shtigjet për çiklistë të një drejtimi duhet të jenë 0,9m' të gjëra.

Masat për mbrojtjen e peizazheve, vlerave natyrore dhe tërësive kulturo-historike

- Asnjë ndërtim nuk do të lejohet në zonat të cilat në PZHU janë të përcaktuara si zona të gjelbërimit;
- Prera e drunjtëve nuk do të lejohet përderisa nuk të mbjellën fidanët e rinj si zëvendësim për ta. Në zona të caktuara ku ekziston rreziku nga erozioni, prerja e drunjtëve do të ndalohej;
- Duhet bërë përzgjedhjen e elementeve të trashëgimisë kulturore të cilat duhet mbrojtur, dhe duhet miratuar rregullore përkatëse.

Masat për rregullimin dhe mbrojtjen e tokave

- Rrërimi i ndërtesave mund të konsiderohet në ato raste ku ndërtimet ilegale nuk mund të legalizohen sipas Ligjit mbi ndërtimet ilegale;
- Komuna do të ofrojë një lokacion për ndërtimin e shtëpive të reja për njerëzit që duhen të lëshojnë shtëpitë e tyre në rast të rrënimeve. Gjatë zbatimit të planit nëse kërkohet, ndërtesat e ndërtuara legale mund të largohen pas shpronësimit apo marrëveshjes me pronarin. Në këtë rast komuna duhet të ofrojë kompensim të mirëfilltë.

Në tabelën e mëposhtme janë paraqitur parametrat urban në zona të ndryshme të qytetit. Në zonën 5 e cila i takon qendrës së qytetit, etazhiteti minimal i lejuar është P+2 ndërsa indeksi i sipërfaqes së dyshemes apo indeksi i ndërtueshmërisë është dhënë maksimum 3.5. Duke marr parasysh se Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës për zonën e qendrës është përcaktuar 0.6—0.8 (60% - 80%) atëherë kjo rezulton me etazhitet maksimal P+5 nëse shfrytëzueshmëria e ngastrës është 60% dhe etazhitet maksimal P+3 nëse ngastra shfrytëzohet 80%.

Parametrat urban janë analizuar dhe specifikuar më hollësishtë në kapitullin 4.3.4: Planifikimi i tokës / ngastrave.

Tabela 5. Tabela e parametrave urban sipas PZHU-së

Zonat	Etazhiteti	Indeksi ISHN		Indeksi ISD
		Banim/zonat mikse	Industria	
1	I - III	0.2 – 0.3	0.6	Max 0.8
2	II - IV	0.3 – 0.4	0.6	Max 1.2
3	II - V	0.3 – 0.5		Max 1.5
4	III - VII	0.4 – 0.6		Max 2.0
5	Mbi III	0.6 – 0.8		Max 3.5

Zona 5—Zona e qendrës së qytetit
ISHN —Indeksi i shfrytëzimit të ngastrës
ISD —Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë

Burimi: "Plani Zhvillimor Urban i Gjilanit", Intech, Hessen Agentur, IWU, Planungsgruppe 4, mars 2008

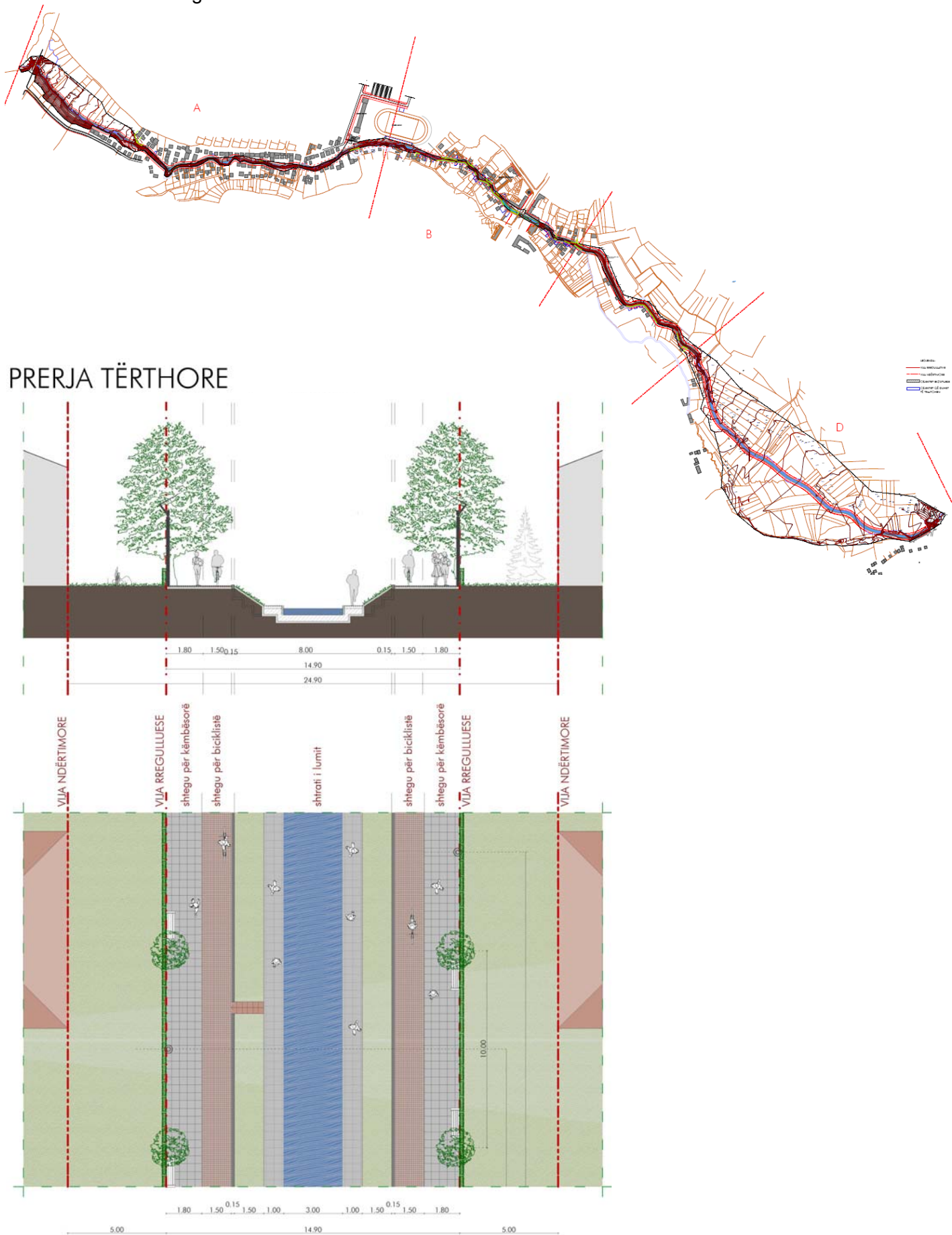
2.6.2 PLANI RREGULLUES URBAN I LUMIT “MIRUSHA”

Lumi “Mirusha” tangjenton zonën e përcaktuar me Plan Rregullues Urban, andaj duhet të merren parasysh kushtet e përcaktuara të rregullimit nga Plan Rregullues i lumit “Mirusha”. Meqenëse me plan rregullues është trajtuar e gjithë gjatësia e lumit (e ndarë në 4 segmente), ne do të shtjellojmë kushtet e rregullimit që i atakojnë segmentit B.

Më poshtë do të përshkruajmë dispozitat për zbatim nga Plan Rregullues i lumit “Mirusha” (kapitulli 4.1: Hapësira e lumit dhe kapitulli 5.1: Dispozitat përfundimtare), të cilat duhet të merren parasysh në planin rregullues urban të zonës së qendrës.

- Vija rregulluese përcjell në mënyrë paralele shtratin e lumit dhe përfshin hapësirën prej 14.90m gjerësi në segmentin B që përfshinë pjesën e qendrës së qytetit (shih harta 24);
- Korridori në mes vijave rregulluese ofron hapësirë për shtratin e lumit dhe mundëson lëvizjen përgjatë tij. Brenda kësaj hapësire nuk lejohet ndërtimi i asnjë përmbajtje tjetër pos atyre të prezentuara me plan të cilat janë shtigjet për këmbësorë, shtigjet për biçiklistë, vija e gjelbërimit, llambat elektrike, vendet për ulje dhe pikat për grumbullimin e mbeturinave;
- Ndërtesat ekzistuese të cilat hyjnë brenda këtij korridori (e që në të shumtën e rasteve janë ndërtesa të cilat kanë uzurpuar pjesërisht pronën publike) duhet të rregullohen me vijën ndërtimore të propozuar;
- Largësia minimale prej vijës rregulluese deri te vija ndërtimore është 5m, ndërsa kjo distancë ndryshon në qendër të kryqëzimit me rrugën kryesore përgjatë ndërtesave shumëbanesore;
- Vija ndërtimore përgjatë lumit mund të zhvendoset me planet e reja rregulluese në drejtim të kundërt me lumin dhe në asnjë mënyrë në drejtim të lumit.
- Nëse sipas PZhU parashihet që ndonjë zonë nga destinimi ekzistues banim individual të zhvillohet në banim shumëbanesorë atëherë vija ndërtimore duhet të definohet me plane rregulluese për ato zona dhe ate duke iu larguar edhe më shumë vijës rregulluese;
- Objektet nëntokësore (pjesë të ndërtesës, bodrum, depo, garazh e të ngjashme) munden, bazuar në kërkesë të përcaktohen përmes lejes urbanistike, në korridorin mes vijës ndërtimore dhe asaj rregulluese, si dhe në oborrin e brendshëm jashtë gabaritit të objektit, përderisa nuk paraqet kjo problem për rrjetin ekzistues dhe të planifikuar të infrastrukturës. Për këto raste me leje urbanistike përcaktohet vija ndërtimore nëntokësore;
- Shtigjet për këmbësorë janë të pozicionuara në kufi me vijën rregulluese, duke definuar kështu hapësirën publike prej asaj private;
- Gjerësia e shtegut për këmbësorë është 1.8m;
- Shtigjet për biçiklistë janë të pozicionuara në kufi me shtratin e lumit në një anë dhe shtegun për këmbësorë në anën tjetër gjerësia e shtegut është 1.5m;
- Gjelbërimi në hapësirën e lumit është gjelbërim i lartë, i shtrirë në mënyrë vijore dhe në kuadër të shtegut për këmbësorë, përgjatë tërë gjatësisë së saj;
- Rrethojat e oborreve të banimit të ultë të cilat kufizohen me hapësirën e lumit duhet të jenë jo më të larta se 1,2m;
- Ndriçimi i lartë duhet të vendoset në kuadër të shtegut për këmbësorë;
- Vendosja e elementeve mikrourbane duhet të jetë në kuadër të shtegut për këmbësorë (1.8m) dhe ate në atë mënyrë që të mos pengojë lëvizjen e këmbësorëve.

Harta 24. Plani Rregullues lumi "Mirusha"



Burimi: "Plani Rregullues i Lumit "Mirusha", Gjilan, Urban Plus, 2006

2.6.3 PLANI DETAL URBANISTIK “RAJONI QËNDROR I QYTETIT”, GJILAN

Plani Detal Urbanistik “Rajoni qëndror i qytetit” është hartuar nga Instituti për Urbanizëm, Beograd, në vitin 1973.

Bazuar në Vendimin mbi vazhdimin e afatit të vlefshmërisë së Planit Gjeneral dhe dhe Planeve Detale Urbanistike të qytetit të Gjilanit ceket qartë se afati i vazhdueshmërisë së planeve do të jetë në fuqi deri me aprovimin e Planit të ri Gjeneral Urbanistik, respektivisht Planeve të reja Detale Urbanistike.

Ky plan për shkak të periudhës dhe rrethanave kur është hartuar, poashtu duke marr parasysh edhe gjendjen faktike në terren, humb plotësisht validitetin andaj nuk mund të miret si referencë në hartimin e Planit Rregullues Urban për qendrën e qytetit.

Harta 25. Plani detal urbanistik “Rajoni Qendror i Qytetit”, Gjilan

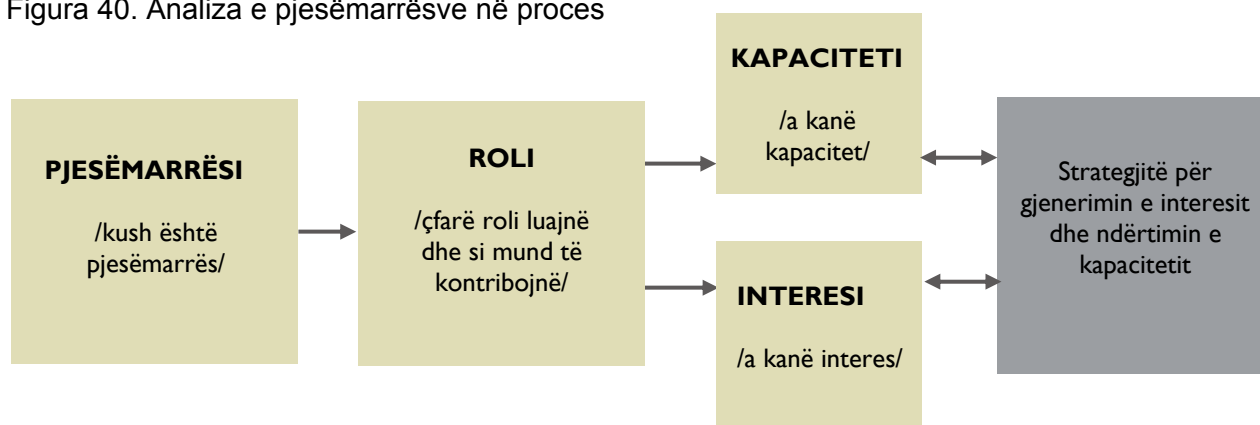


2.7 ANALIZA E PJESËMARRËSVE TË DREJTPËRDREJT

Analiza e pjesëmarrësve është mjet për identifikimin e njerëzve, grupeve, organizatëve të cilat kanë interesa në çështjet e caktura urbane. Kuptimi i qartë i rolit potencial dhe kontributi i pjesëmarrësve të ndryshëm është thelbësore për një pjesëmarrje të suksesshme në proces.

Për të siguruar një analizë të mirë, duhet të identifikohen pjesëmarrës të grupeve të ndryshme të popullësisë. Për këtë arsye analiza është ndarë në identifikimin e grupeve të sektorit publik, sektorit privat dhe pjesëmarrës së komunitetit.

Figura 40. Analiza e pjesëmarrësve në proces



Identifikimi i pjesëmarrësve në proces të hartimit të planit rregullues paraqet hapin e parë të një procesi gjithëpërfshirës. Lista e pjesëmarrësve në fillim mund të jetë fare e shkurt dhe qëllimi kryesor duhet të jetë plotësimi i saj deri në identifikim të të gjithë pjesëmarrësve relevant.

Përveç identifikimit të pjesëmarrësve rëndësi ka njohja e tyre, dhe vlerësimi i kontributit të secilit në proces apo interesit të secilit për produktin final.

Sfida kryesore në këtë fazë është gjetja e rrugëve të identifikimit dhe involvimit të grupeve (banorëve).

Informimi i komunitetit do të bëhet përmes ftesave të dërguara në çdo shtëpi – entiteti si dhe përmes mediave (TV dhe radio lokale), mjeteve për informim (ftesa, poster, informator) ndërsa kyçja e pjesëmarrësve në proces (shkëmbim informatash dhe vendimarrje), synohet të realizohet në takime publike, përmes mjeteve grafike të punës, diskutimeve me banorë dhe punëtorive.

2.7.1 IDENTIFIKIMI I PJESEMMARRËSVE

Lista gjithpërfshirëse e pjesëmarrësve

—Institucionet ndërkombëtare (Komisioni European, USAID, Banka Botërore, FMN, UNDP, CRS, etj)
—Autoriteti Qendror (Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor, Ministria e Tregëtisë dhe Industrisë, etj)
—Autoriteti Lokal (Kuvendi Komunal i Gjilanit—Drejtorja për Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit, Drejtorja për Gjeodezi dhe Kadastër , Drejtorja për Zhvillim Ekonomik, Drejtorja për Ekonomi dhe Financa, etj)
—Banorët e qendrës (përfaqësuesit e banorëve)
—Komunitetit i Biznesit (Ndërmarrjet lokale, Ndërmarrjet ndërkombëtare, Asociacioni i Biznesmenëve, Asociacioni i Zejtarëve, etj)
—Institucionet Publike Shërbyese (KEK, HM, PTK, HIGJIENA, etj)
—Institucionet financiare (Raifeissen Bank, Procredit Bank, BRK, NLB, Banka Ekonomike, etj)
—Institucionet financiare jo-bankare (FINCA, ICMC, etj)
—Hartuesit e Planit
—Ekspert të pavarur
—Organizatrat jo-qeveritare

2.7.2 ANALIZA E PJESEMMARRËSVE

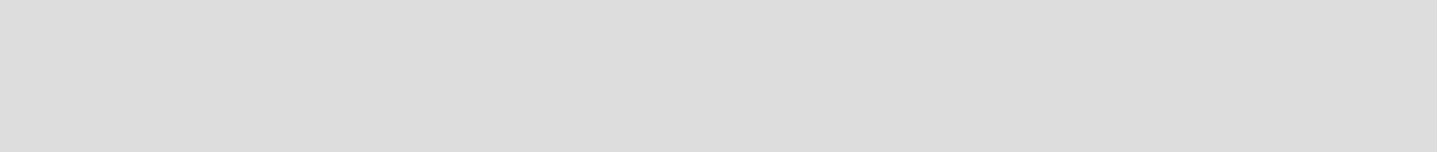
		NDIKIMI	
		I VOGËL	I MADH
PJESA	E V O G Ë L	- Ndërmarrjet ndërkombëtare - Ekspert të pavarur - OJQ-ët	- Autoriteti qendror - Institucionet ndërkombëtare - Asociacioni i Biznesmenëve - Hartuesit e Planit - Institucionet jofinanciare
	E M A D H E	- Institucionet Publike - Institucionet financiare	- Kuvendi Komunal i Gjilanit - Banorët e qendrës - Ndërmarrjet lokale

2.7.3 RIVLERËSIMI I PJESËMARRËSVE NË BAZË TË NDIKIMIT, INTERESIT DHE KAPACITETIT PËR SEKTOR

Bëhet në bazë të ndikimit, interesit, kapacitetit për sektorët publik, privat dhe komunitet dhe kualitetit të tij në bazë të informimit, njohurive speciale, mekanizmave për implementim dhe qëndrueshmëri.

	NDIKIMI	INTERESI	KAPACITETI
SEKTORI PUBLIK			
Autoritetet qendrore	3	3	2
Kuvendi Komunal i Gjilanit	3	3	2
Institucionet ndërkombëtare	3	3	3
Institucionet financiare	2	3	2
Institucionet financiare jo-bankare	2	2	1
Institucionet publike shërbyese	3	3	3
SEKTORI PRIVAT			
Ndërmarrjet lokale	3	3	2
Ndërmarrjet ndërkombetare	3	1	3
Hartuesit e Planit	3	2	3
KOMUNITETI			
Banorët e qendrës	2	3	1
Asociacioni i Biznesmenëve	3	3	1
Asociacioni i Zejtarëve	2	2	1
OJQ-ët	2	3	2
Ekspert të pavarur	2	2	2

vlerësimi: i dobët (1), i mesëm (2), i lartë (3)



III. KORNIZA E ZHVILLIMIT HAPËSINOR TË ZONËS SË QENDRËS

3.1 SYNIMET E ZHVILLIMIT TË QENDRËS

Presioni i kërkesave të shumta për ndërtim qysh pas luftës së fundit dhe synimi i zhvillimit të ndërtimit të lartë përgjatë rrugëve kryesore, janë arsytet e vendimit të autoriteteve lokale mbi hartimin e Planit Rregullues Urban për këtë lokacion.

Vonesa e planit rregullues për qendër ka rezultuar me ndërtimin ad-hoc të strukturave fizike duke mos plotësuar as kushtet elementare të planifikimit urban, ku disa prej ndërtesave janë pa leje apo kanë leje të përkohshme.

Duke marr parasysh rëndësinë e qendrës si lokacion dhe kërkesës për zhvillim të saj 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 përcakton se Plani Rregullues Urban duhet të bazohet në Planin Zhvillimor Urban. PZHU është hartuar dhe aprovuar në mars të 2008-ës.

Ndërsa Planet Detale Urbanistike për zonën e qendrës janë të vjetra dhe të pa rishikuara dhe derisa gjendja aktuale mbi të cilën hartohet Plani Rregullues Urban është ndryshuar shumë këto plane janë të pafavorshme për shqyrtim.

Meqenëse Plani Zhvillimor Urban nuk definon qartë zhvillimin hapësinor të qendrës, si bazë meritore për përcaktimin e qëllimeve të zhvillimit janë principet elementare të planifikimit dhe dizajnit urban, kërkesat e banorëve, vlerësimet e gjendjes aktuale dhe interesi i autoriteteve lokale për ta rregulluar hapësirën urbane të qendrës së qytetit.

Pasi që janë analizuar informatat e mbledhura dhe është diskutuar me banor 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 qendrës
- hartimi i një plani të implementueshëm, duke respektuar parimet për ambient 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 qendrës:

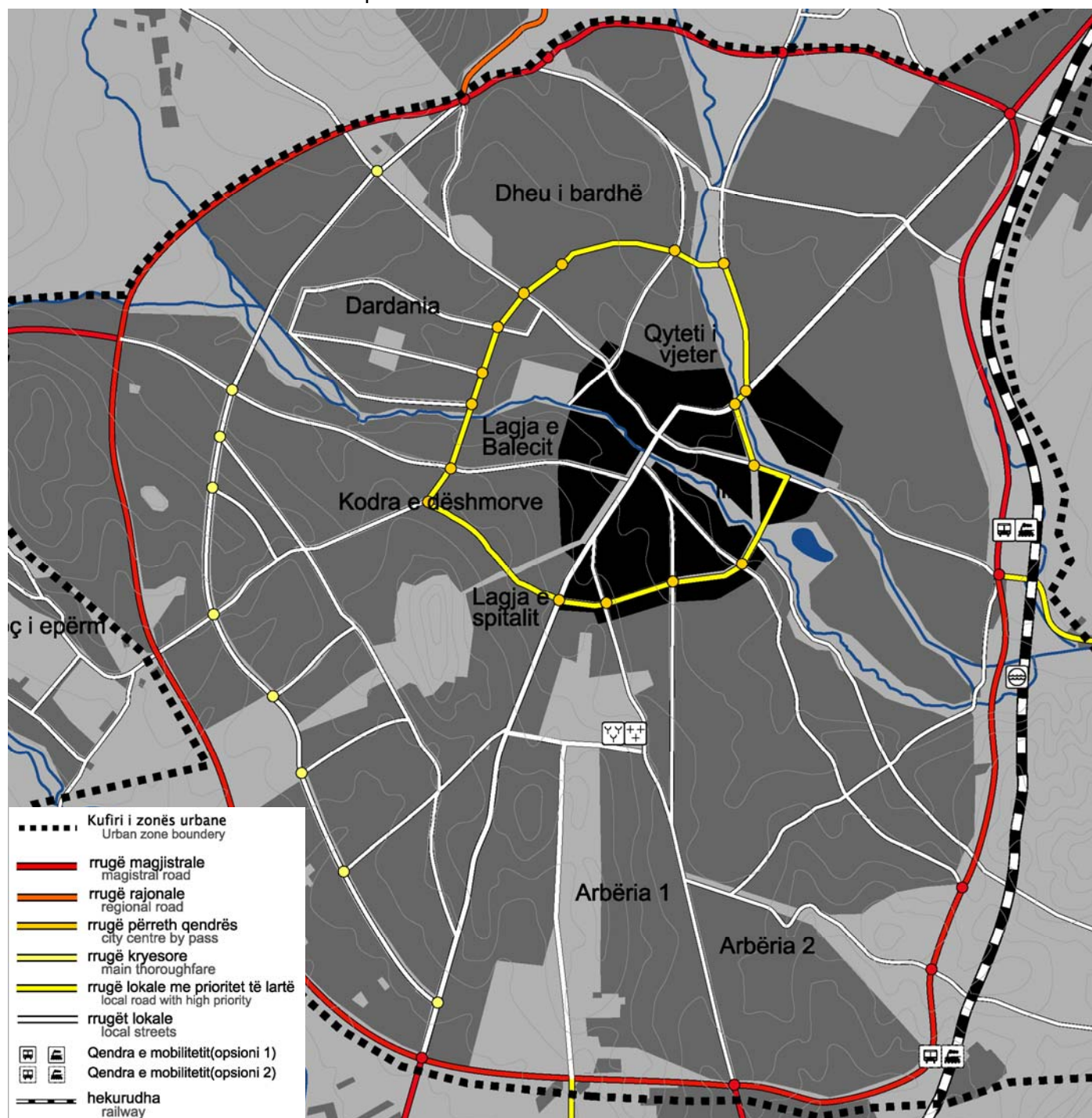
- sigurimi dhe përmirësimi i rrjetit funksional rrugor në tërë lokacionin qendror duke shfrytëzuar maksimalisht rrugët dhe korridoret ekzistuese
- definimi i blloqeve urbane për rregullim
- rritja e dendësisë banimore dhe krijimi i një zone kompakte urbane
- rivitalizimi dhe rigjenerimi i zonave të banimit me qëllim të krijimit të kushteve më të mira të banimit për jetë më të shëndetshme
- sigurimi dhe përmirësimi i përmbajtjeve kyqe publike të qytetit
- sigurimi dhe përmirësimi i përmbajtjeve sociale
- sigurimi dhe përmirësimi i hapësirave të lira publike
- sigurimi i transport publik, ecjes dhe çiklizimit
- sigurimi dhe përmirësimi i infrastrukturës teknike dhe shërbimeve të nevojshme
- zhvillimi i funksioneve të përziera
- formësimi i strukturës fizike duke respektuar formën perimetrike të blloqeve urbane

3.2 PLANI I TRAFIKUT TË QENDRËS

Plani Zhvillimor Urban nuk definon qartë Planin e Trafikut Urban duke përfshirë kështu edhe mosdefinimin e trafikut në qendër të qytetit. Me këtë plan janë të definuar vetëm rruga magjistrale, rruga kryesore—unaza e brendshme dhe disa rrugë lokale (shih hartën 26).

Sipas hierarkisë së rrugëve (standardeve ndërkombëtare të klasifikimit të rrugëve), pas rrugëve kryesore vijnë rrugët përmbledhëse (“collective roads”) e pastaj rrugët lokale. Rrugët lokale urbane janë rrugë perimetrike që krijojnë bllokun dhe ato duhet të kenë mbulueshmëri prej 75—180 m në blloqet e banimit dhe 90—150 m në blloqet me funksion të afarizmit.

Harta 26. Plani i Trafikut sipas PZHU-së



Për të krijuar një rrjet rrugor funksional në zonën e përcaktuar me PRRU, është bërë një hulumtim më i gjërë i trafikut në të cilën është përfshirë e gjithë zona brenda unazës së brendshme (rruga përreth qendrës e definuar me PZHU). Duke u bazuar kryesisht në rrjetin e rrugëve ekzistuese janë përcaktuar rrugët përmbledhëse dhe rrugët lokale.

Sipas standardeve rrugët kryesore duhet të mbulojnë një hapësirë prej 1.6 km nga rruga kryesore primare (në rastin tonë rruga magjistrale) ose rruga kryesore ndërsa rrugët përmbledhëse duhet të kenë mbulueshmëri të përmbledhjes përafërsisht 0.8 km.

Te unaza e brendshme e cila ka karakter të rrugës kryesore është propozuar vazhdimi i segmentit të unazës në pjesën e stadiumit të qytetit me qëllim të mosdevijimit të unazës siq është caktuar me PZHU.

Ky kategorizim i rrugëve mund të shihet qartë në hartën 27.

Harta 27. Plani i propozuar i trafikut për zonën e qendrës së qytetit



3.3 PËRMBAJTJET KYQE URBANE

Plani Zhvillimor Urban në nivel të qytetit planifikon ndërtesat e reja shkollore, shëndetësore, kulturore e administrative duke përcaktuar kështu edhe shtrirjen e tyre në qytet. Në mungesë të definimit të përmbajtjeve kyqe të qytetit me PZHU, në këtë plan është bërë hulumtim më i gjerë i mundësisë së vendndodhjes së përmbajtjeve të nevojshme urbane.

Në qytetin e Gjilanit institucionet ekzistuese kyqe shtrihen kryesisht në qendër të qytetit andaj përforcimi dhe sigurimi i përmbajtjeve kyqe urbane ndihmon në zhvillimin e qendrës si zonë më vitale e qytetit.

Përcaktimi i institucioneve kyqe të qytetit bazohet në madhësinë e qytetit, numrin e banorëve dhe mbulueshmërisë hapësinore (shih fig. 41).

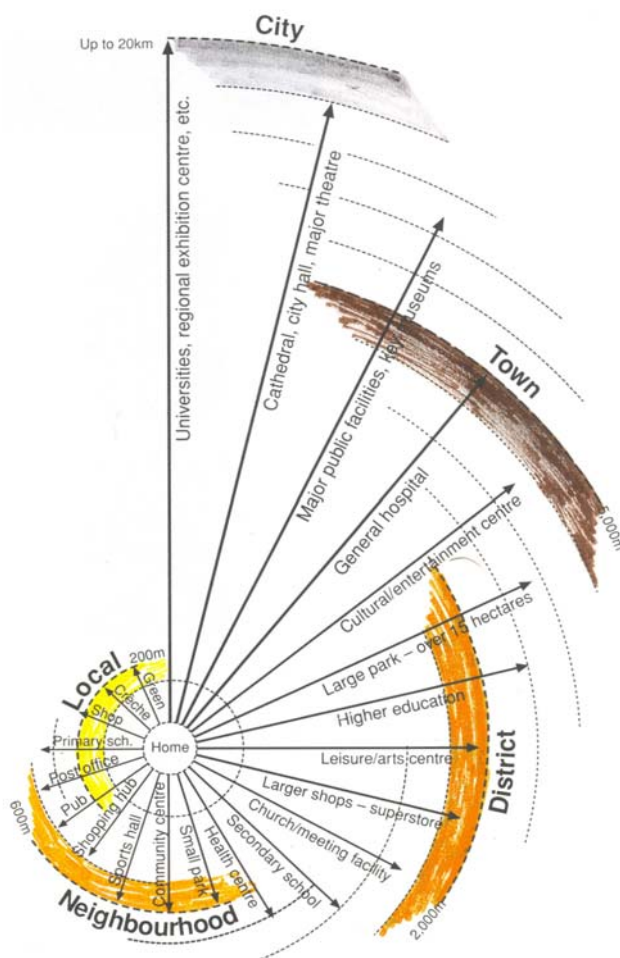
Harta 28. Vendndodhja e përmbajtjeve të reja urbane



Figura 41. Sigurimi i qytetit me përmbajtjet kyqe urbane

Possible facility – Catchment population		
4-10km radius City facilities	Stadium	City
	Cathedral	City
	City hall	City
	Theatre	City
	Sports centre	25,000–40,000
2-4km District or Town	District centre	25,000–40,000
	Library	12,000–30,000
	Health centre	9,000–12,000
400-600m Neighbourhood	Community offices	7,500
	Community centre	7,000–15,000
	Pub	5,000–7,000
	Post office	5,000–10,000
150-250m Local hubs	Primary school	2,500–4,000
	Doctor	2,500–3,000
	Corner shop	2,000–5,000

This chart is indicative and is based upon city-scale urban areas. Catchments will vary in specific areas.



QYTETI

- KUVENDI KOMUNAL
- MUSEU
- TEATRI
- STADION
- PARK I QYTETIT (mbi 2 ha)

RAJONI

- QENDËR SPORTIVE >4ha (25000-40000ban)
- QENDËR KULTURORE (25000-40000ban)
- BIBLOTEKA E QYTETIT (12000-30000ban)
- QENDËR SHËNDETËSORE (9000-12000ban)

LAGJIA

- SHKOLLË FILLORE (2500-4000ban)
- QERDHE/KOPSHI (2500ban)
- PARK I LAGJES (0.5ha)
- HAPËSIRA PËR LOJË (0.2-0.3ha)

Burimi: adaptuar nga "Sustainable settlements guide", University of the West of England

Qyteti i Gjilanit bazuar në madhësinë e saj dhe numrin e banorëve ka mungesë të institucioneve kyqe derisa edhe ato ekzistuese nuk i plotësojnë kushtet elementare.

Shpërndarja e drejtorateve të Kuvendit Komunal të Gjilanit nëpër hapësira të përkohshme krijon nevojën e vendosjes së tyre në një ndërtesë, andaj propozimi për ndërtesë të re të **Kuvendit Komunal** është dhënë në lokacionin e gjykatës së qytetit. Ndërtesa e kryetarit të komunës propozohet të vendoset në të njëjtën ndërtesë deri sa ndërtesa ekzistuese do të shfrytëzohet për **Muze të qytetit**.

Biblioteka e qytetit planifikohet të vendoset në ndërtesën e ish TMK-së ndërsa gjelbërimi përreth saj të zgjerohet dhe të shfrytëzohet si **Park i zonës** së qendrës pasi që kjo hapësirë e lirë publike është e vetmja që përmban gjelbërim të lart.

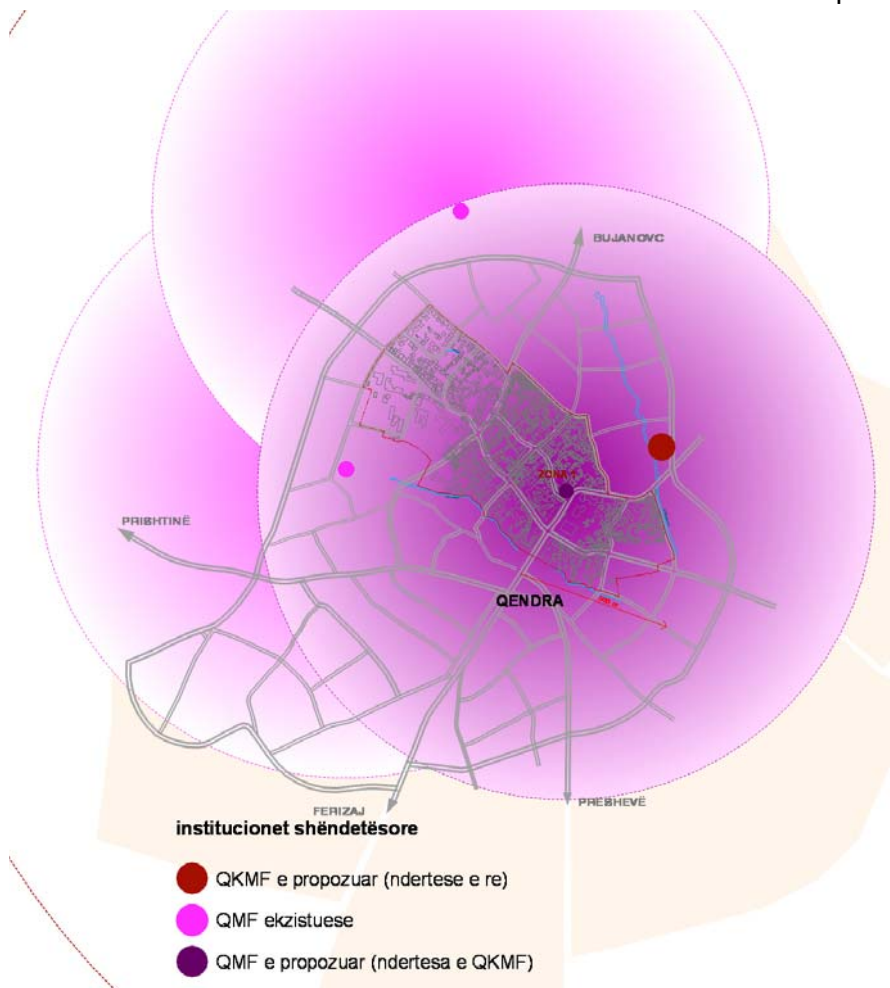
Tregu aktual i qytetit do të rregullohet dhe do të organizohet me kapacitet më të vogël për nevojat të qendrës pasi që tregu i qytetit me PZHU është planifikuar në periferi të qytetit. Pranë tregut është paraparë një **Qendër Afariste-Tregtare** (prona komunale) me qëllim të krijimit të një "pike" aktive ekonomike.

Në lokacionin e ndërtesës së përkohshme të kuvendit komunal është planifikuar vendosja e një **Qendre Kulturore** shumëfunksionale.

Stadiumi dhe Parku i qytetit janë përcaktuar me PZHU.

Hapësira te stadium afër kompleksit të shkollave të mesme është propozuar të jetë **Qendër Sportive** (fusha për sport dhe rekreim).

Harta 29. Planifikimi i institucioneve shëndetësore në zonën e qendrës



Analiza hapësinore për institucionet sociale ekzistuese dhe planifikimi i ndërtesave të reja në zonën e qendrës është hulumtuar më detalisht. Kjo analizë është bazuar në kriteret ndërkombëtare të planifikimit. Në vijim do të paraqitet grafiksht dhe do të spjegohet vendndodhja e tyre e mundshme në hapësirë.

QMF-ja “28 Nëntori” (10000 ban.) do të zhvendoset në ndërtesën e QKMF-së pasi që as njëra as tjetra nuk i plotësojnë kushtet elementare fizike. Ndërtesa e re e **QKMF-së** (100000 ban.) propozohet të jetë afër qendrës por në një lokacion më të preferuar. Me vendosjen e QMF-së “28 Nëntori” në ndërtesën e QKMF-ës e gjithë qendra e qytetit (10000 ban.) do të ketë mbulueshmëri të shërbimit themelor shëndetësor.

kriteret per planifikimin e institucioneve shendetesore:

- 5000-6000 banor / ambulance
- 10000 banor / QMF
- 100000 banor / QKMF
- qaseshmeria me distance prej 500m deri 2500m
- sipërfaqja e nevojshme e lokacionit 4 deri 8 ha
- sipërfaqja e nevojshme e ndërtesës 1.2m²/banor

kriteret per planifikimin e institucioneve te shkollimit fillor:

- 4000-5000 banor / shkolle fillore
- qaseshmeria me distance prej 500m deri 800m
- siperfaqja e nevojshme e lokacionit 1 deri 2 ha
- hapesira e nevojshme shkollore 3-5m²/nxenes

kriteret per planifikimin e institucioneve parashkollore:

- 2000-2500 banor / qerdhe-kopsht
- qaseshmeria me distance prej 400m
- siperfaqja e lokacionit 25m²/femije ose 0.25-0.3ha

(burimi: “Shaping Neighborhoods” , Hugh Barton, Marcus Grant and Richard Guise, Spon Press, 2003 / Metric Handbook, David Adler, Architectural Press, 1999 / Neufert, Architect’s Data, Third Edition / Ministria e Arsimit, Shkencës dhe Teknologjisë, Prishtinë)

Harta 30. Planifikimi i institucioneve shkollore në zonën e qendrës

Bazuar në kriteret e planifikimit të institucioneve të shkollimit fillor mund të konkludojmë se mbulueshmëria hapësinore e këtyre institucioneve është e përshtatshme përveq pjesës lindore të qendrës.

Andaj propozohet që në pjesën lindore të qytetit në lokacione të përshtatshme të planifikohen dy shkolla fillore me sipërfaqe të nevojshme të lokacionit dhe të ndërtesës.

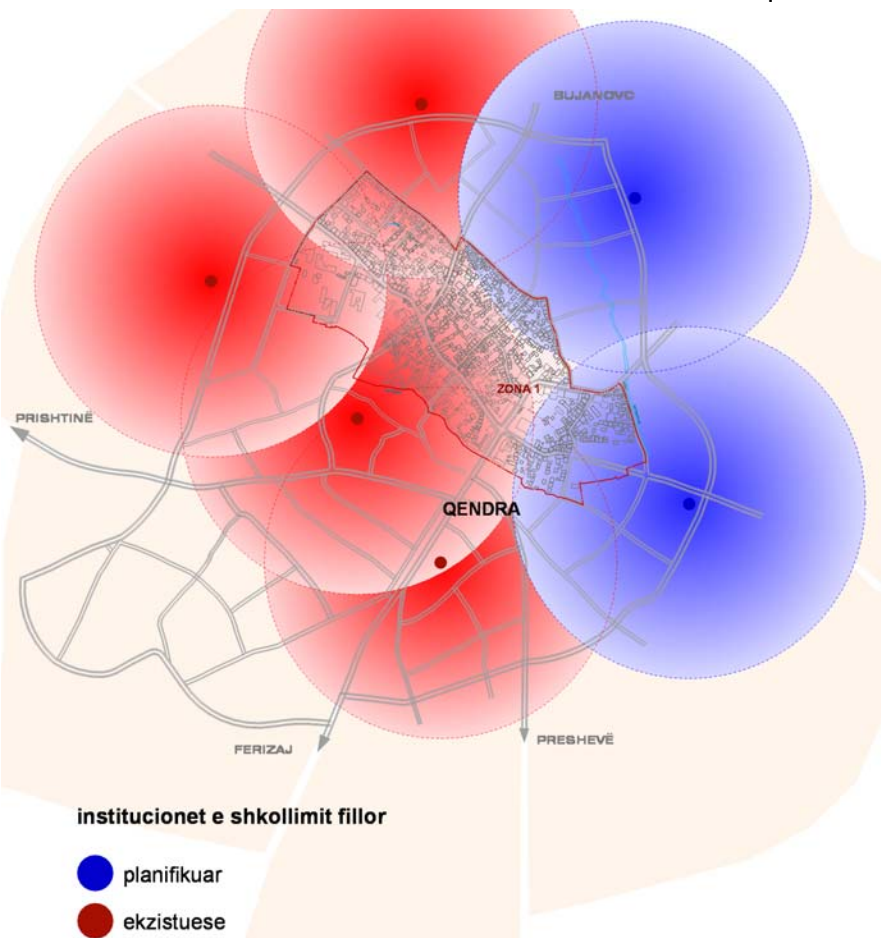
Zona e qendrës ka vetëm një qerdhe/kopsht dhe sipas standardeve kjo mund të përmbushë kërkesat e vetëm 2000—2500 banorëve.

Megenëse pjesa më e madhe e zonës së qendrës (brenda unazës së brendshme) nuk është e mbuluar me këto institucione, propozohet që kjo zonë të ketë edhe tri qerdhe/kopshte të cilat do të plotësojnë nevojat e një pjese të madhe të banorëve të qendrës.

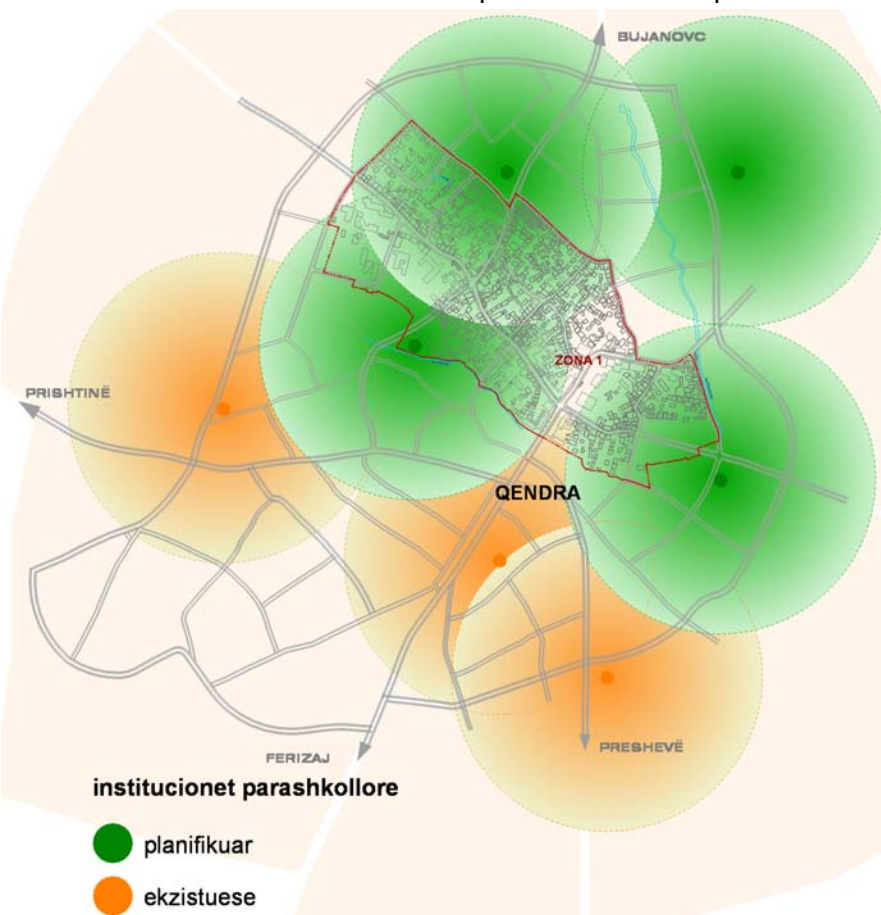
Në zonën e përcaktuar me PRRU hynë një ndërtesë e re për qerdhe/kopsht.

Ndërtesat e reja të institucioneve parashkollore duhet të planifikohen në lagjet e afërta të qendrës (shih hartën 31) me qëllim të mbulimit edhe të pjesëve tjera të qendrës.

Për shkak të mungesës së hapësirave të lira për lojë ato duhet të parashihen në kuadër të blloqeve të reja të banimit.



Harta 31. Planifikimi i institucioneve parashkollore në qendër



Harta 33. Definimi i qendrës dhe 7 lagjeve të afërta

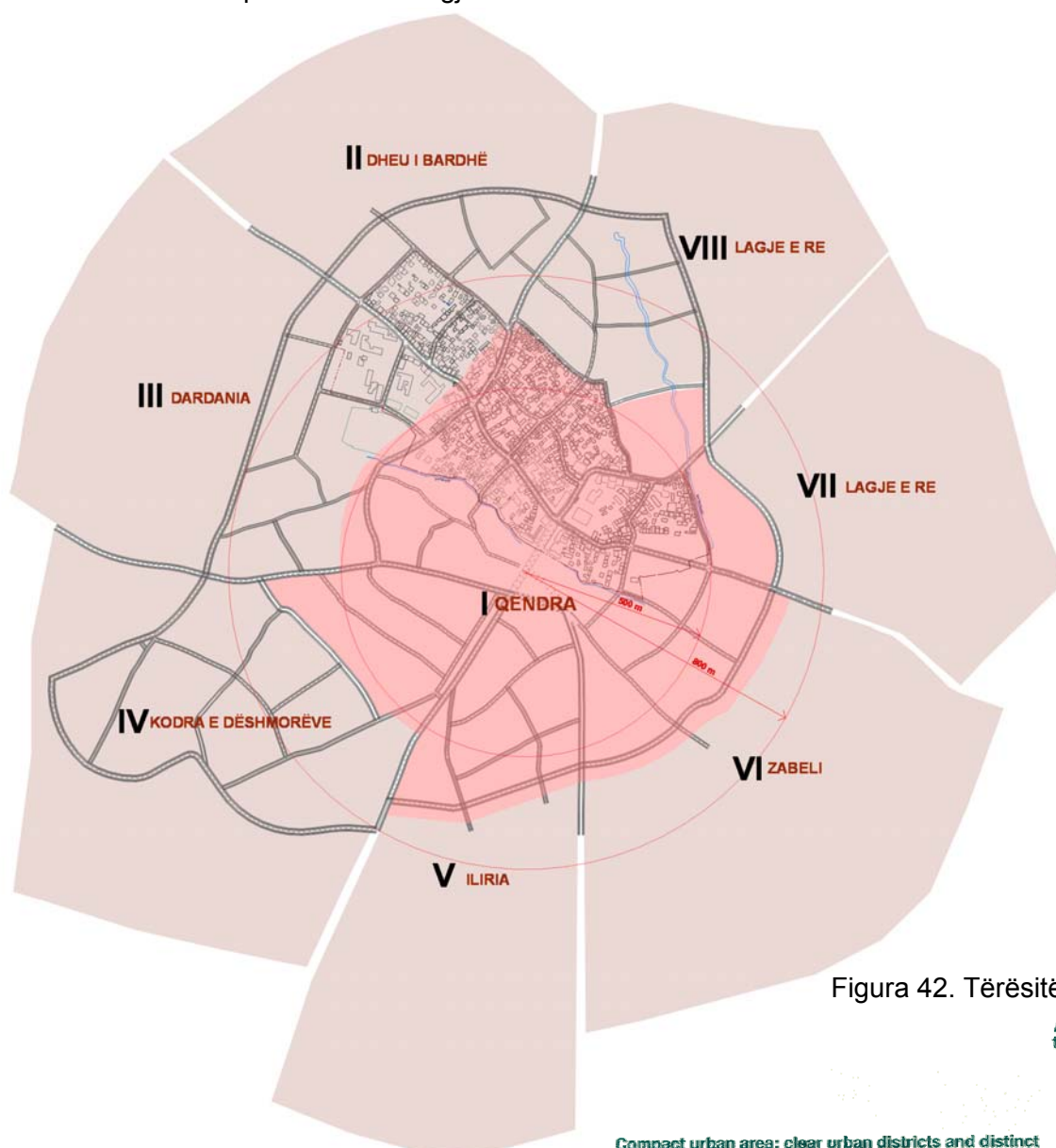
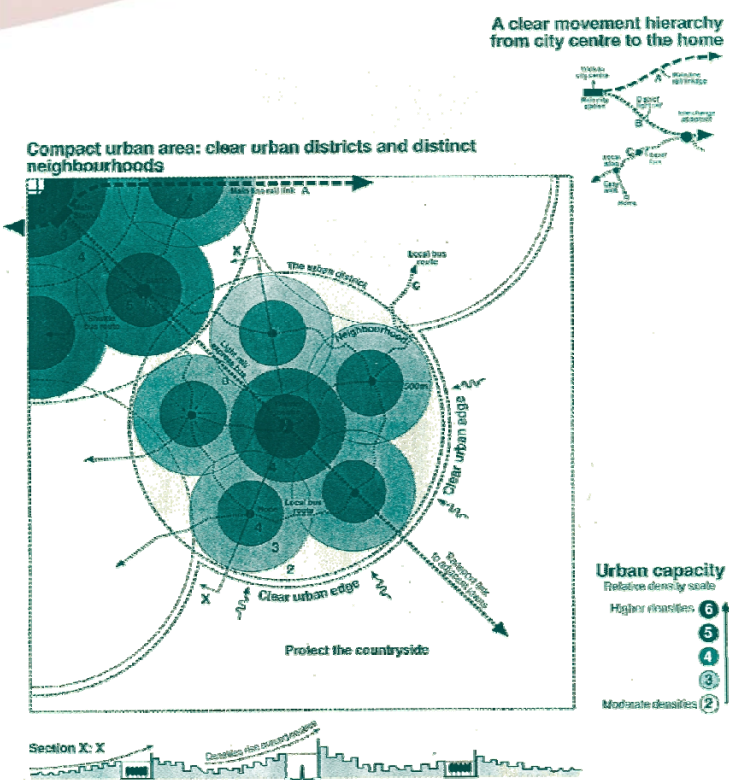
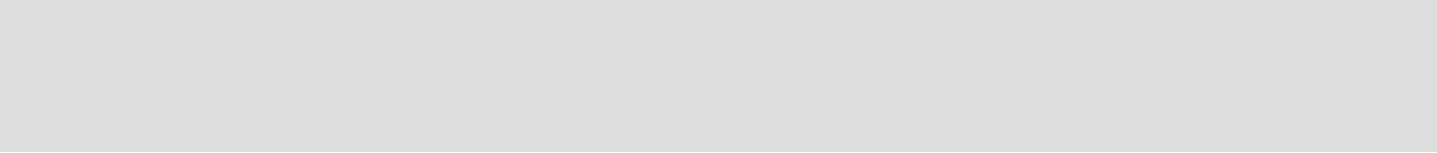


Figura 42. Tërësitë hapësinore urbane

Burimi: Urban Plus, 2009



Burimi: "Toward Strong Urban Renaissance" Urban Task Force, 1999



IV. PLANI RREGULLUES URBAN

4.1 DISPOZITAT E PËRGJITHSHME

4.1.1 EMRI I PLANIT

Emri i planit është “Plani Rregullues Urban i Qendrës (zona 1)”.

4.1.2 BAZA LIGJORE PËR PLANIN

Plani Rregullues Urban i Qendrës 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

4.1.3 ELEMENTET IDENTIFIKUESE TË PLANIT

KUFIRI I PLANIT

Kufiri i planit është i paraqitur në pjesën grafike “Plani kadastral”, P=1:1500, ku është i paraqitur kufiri i hapësirës që trajtohet i ashtuquajtur kufiri i Qendrës (zona 1).

Zona e përfshirë me plan rregullues urban (Lokacioni) është në kuadër të Zonës Urbane—qendra e qytetit të Gjilanit.

Ngastrat që e kufizojnë lokacionin janë:

Veri— rruga publike “Vllezërit Frashëri” 4771-0, rruga publike “Abdulla Presheva” 4772-0, rruga publike “Elvia Qelebia” 4774-0, ngastra 2763-0, 2764-8, 9137-0, 9093-0, 2765-0, 3141-0, rrugë 3140-0, 3139-0, 3138-0, 3134-0, rrugë 3133-0, 3132-0, rrugë 3129-0, 3126-0, 3125-0, 3124-0, 3123-0, 3118-0, 3117-0, rrugë publike 4772-0, 3085-0, rrugë 3092-0, 4950-0, rrugë 4774-0, 4950-0, 3107-0, 3106-0, 3103-0, 3102-0, 3099-0, 3094-0, 3093-0, 3077-0, 3076-0, 3075-0, 3074-0, 3041-0, 3040-0, 3037-0, 3036-0, rrugë 4775-0, 3035-0, 3033-0 dhe 3030-0;

Lindje—rruga publike “Reshat Ymeri” 4773-0, ngastra 3031-0, 3032-0, rrugë 3498-0, 3541-0, 3540-0, 3537-0, 3536-0, 3528-0, 3530-0, 3531-0, rruga publike “Abdulla Tahiri” 3610-0, 3606-0, 3607-0, 3608-0, 3609-0, 3631-0, 3630-0, rrugë 3629-0, 3627-0, 3626-0, 9064-0, rruga “Hamdi Kurteshi” xxx, 9062-0, 9063-0, 9061-0, 9066-0, 9059-0, 2242-3, 2242-11, rrugë 2242-6, 2242-8, 2243-0, rruga “Gjinollët”, 2244-1, 2289-0, 2244-2, 2245-0, 2246-0, 2247-0, 2249-0, 2250-0, 2252-0, 2251-0, 2273-0, 2274-6, 2275-7 dhe 2275-12;

Jug—lumi “Mirusha” xxx dhe ngastra 3794-0, 3795-0, 3807-0, 3808-1, 3809-0, 3777-0, 3815-0, 3817-0, 3818-0, X, rrugë publike 4779-0, 3743-1, 3709-0, 3708-0, 3707-0, 3706-0, 3705-0, 3704-0, 3703-0, 3856-0, 3858-0, 3859-0, 3860-0, 3878-0, 3877-0, 3423-0, rruga 3414-0, 3397-0, 3398-0, 3396-2, 9100-0, 3394-0, 3393-0, rrugë 3364-0, 3384-1, 3383-0, 3379-0, 3377-0, 3368-1 dhe 3337-0;

Perendim—ngastra 3338-0, 3244-0, 3249-0, 3247-0, 3298-0, 3299-0, 3301-0, 3295-0, rruga publike “Haqif Tetova” 4768-0, rruga publike “Zija Shemsu” 4767-0, rruga publike “Ibrahim Pacolli” xxx, 2720-0, 2723-0, prrocka “Banja” xxx, 2071-4 dhe 2070-4.

(vërejtje: Ngastrat e padefinuara janë përshkruar si “xxxx-x” si pasoj e mungesës së informative nga Drejtoria për Kadastër, Gjeodezi, Pronë dhe Banim, KKGj).

NGASTRAT KADASTRALE

Me plan janë përfshirë gjithsej 782 ngastra.

Ngastrat kadastrale që përfshihen me plan janë:

9059-0, 9060-0, 9061-0, 9062-0, 9063-0, 9064-0, 9066-0, 9093-0, 9097-0, 9100-0, 9101-0, 9137-0, 9138-0, 9151-0, 9219-0, 9220-0, 2239-3, 2239-8, 2239-9, 2240-1, 2240-2, 2240-3, 2240-4, 2241-1, 2241-2, 2241-3, 2241-4, 2241-5, 2241-6, 2242-1, 2242-2, 2242-3, 2242-4, 2242-5, 2242-6, 2242-7, 2242-8, 2242-9, 2242-10, 2242-11, 2242-12, 2242-13, 2243-0, 2244-1, 2244-2, 2245-0, 2246-0, 2247-0, 2248-0, 2249-0, 2250-0, 2251-0, 2252-0, 2273-0, 2274-6, 2275-7, 2720-0, 2748-0, 2749-0, 2750-0, 2751-0, 2752-0, 2753-0, 2754-0, 2755-0, 2756-0, 2757-0, 2758-0, 2759-0, 2760-0, 2761-0, 2762-0, 2763-0, 2764-1, 2764-8, 2765-0, 3030-0, 3031-0, 3032-0, 3033-0, 3034-0, 3035-0, 3036-0, 3037-0, 3038-0, 3040-0, 3041-0, 3042-0, 3044-0, 3045-0, 3046-0, 3047-0, 3049-0, 3050-0, 3051-0, 3052-0, 3053-0, 3054-0, 3055-0, 3056-0, 3057-0, 3058-0, 3059-0, 3060-0, 3061-0, 3062-0, 3063-0, 3064-0, 3065-0, 3066-0, 3067-0, 3068-0, 3069-0, 3070-0, 3071-0, 3072-0, 3073-0, 3074-0, 3075-0, 3076-0, 3077-0, 3078-0, 3079-0, 3080-0, 3081-0, 3082-0, 3083-0, 3084-0, 3085-0, 3086-0, 3087-0, 3088-0, 3089-0, 3090-0, 3091-0, 3092-0, 3093-0, 3094-0, 3095-0, 3096-0, 3097-0, 3098-0, 3099-0, 3100-0, 3101-0, 3102-0, 3103-0, 3104-0, 3105-0, 3106-0, 3107-0, 3117-0, 3118-0, 3119-0, 3120-0, 3121-0, 3122-0, 3123-0, 3124-0, 3125-0, 3126-0, 3127-0, 3128-0, 3129-0, 3130-0, 3131-0, 3132-0, 3133-0, 3134-0, 3135-0, 3136-0, 3137-0, 3138-0, 3139-0, 3140-0, 3141-0, 3142-0, 3143-0, 3144-0, 3145-0, 3146-0, 3147-0, 3148-0, 3149-0, 3150-0, 3151-0, 3152-0, 3153-0, 3154-0, 3155-0, 3156-0, 3157-0, 3158-0, 3159-0, 3160-0, 3161-0, 3162-0, 3163-0, 3164-0, 3165-0, 3166-0, 3167-0, 3168-2, 3168-0, 3169-0, 3170-0, 3171-0, 3172-0, 3173-0, 3174-0, 3175-0, 3176-0, 3177-0, 3178-0, 3179-0, 3180-0, 3181-0, 3182-0, 3183-0, 3184-0, 3185-0, 3186-0, 3187-0, 3188-0, 3189-0, 3190-0, 3191-0, 3192-0, 3193-0, 3194-0, 3195-0, 3196-0, 3197-0, 3198-0, 3199-0, 3200-0, 3201-0, 3202-0, 3203-0, 3204-0, 3205-0, 3206-0, 3207-0, 3208-0, 3209-0, 3210-0, 3211-0, 3212-0, 3213-0, 3214-0, 3215-0, 3216-0, 3217-0, 3218-0, 3219-0, 3220-0, 3221-0, 3222-0, 3223-0, 3224-1, 3225-0, 3226-0, 3227-0, 3228-0, 3229-0, 3230-0, 3231-0, 3232-0, 3233-0, 3234-0, 3235-0, 3236-0, 3237-0, **3238-0**, 3239-0, 3240-1, 3240-2, 3241-0, 3242-0, 3243-0, 3244-0, 3245-0, 3246-0, 3249-0, 3250-0, 3251-0, 3252-0, 3253-0, 3254-0, 3255-0, 3256-1, 3256-2, 3256-3, 3257-0, 3258-0, 3259-0, 3294-0, 3295-0, 3296-0, 3297-0, 3298-0, 3299-0, 3301-0, 3338-0, 3339-0, 3340-1, 3340-2, 3341-0, 3342-1, 3342-2, 3343-0, 3344-0, 3345-0, 3346-0, 3347-0, 3349-0, 3350-0, 3351-0, 3352-0, 3353-0, 3354-0, 3355-0, 3356-0, 3357-0, 3358-0, 3359-0, 3360-0, 3361-0, 3362-1, 3362-2, 3363-0, 3364-0, 3365-0, 3366-0, 3367-0, 3368-1, 3377-0, 3378-0, 3379-0, 3380-0, 3381-0, 3382-0, 3383-0, 3384-1, 3384-2, 3385-0, 3386-0, 3387-0, 3388-0, 3389-0, 3390-0, 3391-0, 3392-0, 3393-0, 3394-0, 3396-2, 3397-0, 3398-0, 3399-0, 3401-0, 3402-0, 3403-0, 3404-0, 3405-1, 3405-2, 3406-1, 3406-2, 3406-3, 3407-0, 3408-0, 3409-0, 3410-0, 3411-0, 3412-0, 3413-0, 3414-0, 3415-0, 3416-0, 3417-0, 3418-0, 3419-0, 3420-0, 3421-0, 3422-0, 3423-0, 3424-0, 3425-0, 3426-0, 3427-0, 3428-0, 3429-0, 3430-0, 3431-0, 3432-0, 3433-0, 3434-0, 3435-0, 3436-0, 3437-0, 3438-0, xxxx-x, 3440-0, 3441-0, 3442-0, 3443-0, 3444-0, 3445-1, 3445-4, 3445-5, 3446-0, 3447-0, 3448-0, 3449-0, 3450-0, 3451-0, 3452-0, 3453-0, 3454-0, 3455-2, 3456-0, 3457-0, 3458-0, 3459-0, 3460-0, 3461-0, 3462-0, 3463-1, 3463-2, 3464-0, 3465-0, 3466-0, 3467-0, 3468-0, 3469-0, 3470-0, 3471-0, 3472-0, 3473-0, 3474-0, 3475-0, 3476-0, 3477-0, 3478-0, 3479-0, 3480-0, 3481-0, 3482-0, 3483-0, 3484-0, 3485-0, 3486-1, 3486-2, 3487-0, 3488-0, 3489-0, 3490-0, 3491-0, 3492-0, 3493-0, 3494-0, 3495-0, 3496-0, 3497-0, 3498-0, 3528-0, 3529-0, 3530-0, 3531-0, 3532-0, 3533-0, 3534-0, 3535-0, 3536-0, 3537-0, 3538-0, 3539-0, 3540-0, 3541-0, 3542-0, 3543-1, 3543-2, 3544-0, 3545-0, 3546-0, 3547-0, 3548-0, 3549-0, 3550-0, 3551-0, 3552-0, 3553-0, 3554-0, 3555-0,

3556-0, 3557-0, 3558-0, 3559-1, 3559-2, 3560-0, 3561-0, 3562-0, 3563-0, 3564-0, 3565-1, 3565-2, 3566-0, 3567-0, 3568-0, 3569-0, 3570-0, 3571-0, 3572-0, 3573-0, 3574-0, 3575-0, 3576-0, 3577-0, 3578-0, 3579-0, 3580-0, 3581-0, 3582-0, 3582-0, 3583-0, 3584-0, 3585-0, 3586-0, 3587-0, 3588-0, 3589-0, 3590-0, 3591-0, 3592-0, 3593-0, 3594-0, 3595-0, 3596-0, 3597-0, 3598-1, 3598-2, 3598-3, 3599-0, 3600-0, 3601-0, 3602-0, 3603-0, 3604-0, 3605-0, 3606-0, 3607-0, 3608-0, 3609-0, **3610-0**, 3626-0, 3627-0, 3628-0, 3629-0, 3630-0, 3631-0, 3632-0, 3633-0, 3634-0, 3635-0, 3636-0, 3637-1, 3637-2, 3638-0, 3639-0, 3640-0, 3641-0, 3642-0, 3643-0, 3644-0, 3645-0, 3646-0, 3647-0, 3648-0, 3649-0, 3650-0, 3651-0, 3652-0, 3653-0, 3654-0, 3655-0, 3656-0, 3657-0, 3658-0, 3659-0, 3660-0, 3661-0, 3662-0, 3663-0, 3664-0, 3665-0, 3666-0, 3667-0, 3668-0, 3669-0, 3670-0, 3671-0, 3672-0, 3673-0, 3674-0, 3675-0, 3676-0, 3677-0, 3678-1, 3678-2, 3679-0, 3680-0, 3681-0, 3682-1, 3683-0, 3684-0, 3685-0, 3686-0, 3687-0, 3688-0, 3689-0, 3690-0, 3691-0, 3692-0, 3693-0, 3694-0, 3695-0, 3696-0, 3697-0, 3698-0, 3699-0, 3700-0, 3701-0, 3702-0, 3703-0, 3704-0, 3705-0, 3706-0, 3707-0, 3708-0, 3709-0, 3710-0, 3711-0, 3712-0, 3713-0, 3714-0, 3715-0, 3716-0, 3717-0, 3718-0, 3719-0, 3720-0, 3721-0, 3722-0, 3723-0, 3724-0, 3725-0, 3726-0, 3727-0, 3728-0, 3729-0, 3730-0, 3731-0, 3732-0, 3733-0, 3734-0, 3735-0, 3736-0, 3737-0, 3738-0, 3739-0, 3740-0, 3741-0, 3742-0, 3743-1, 3743-2, 3759-0, xxxx-x, 3765-0, 3766-0, 3767-0, 3768-0, 3769-0, 3770-0, 3771-0, 3772-0, 3773-0, 3774-0, 3775-0, 3776-0, 3777-0, 3778-0, 3779-0, **3780-0**, 3781-1, 3781-2, 3781-3, 3782-0, 3783-0, 3784-0, 3785-0, 3786-0, 3787-1, 3787-2, 3788-0, 3788-2, 3789-0, 3790-0, 3791-0, 3792-0, 3793-0, 3794-0, 3795-0, 3796-0, 3797-0, 3798-0, 3799-0, 3800-0, 3801-0, 3802-0, 3803-1, 3803-2, 3804-1, 3804-2, 3805-0, 3806-0, 3807-0, 3808-1, 3809-0, 3810-0, 3811-0, 3812-0, 3813-0, 3814-0, 3815-0, 3856-0, 3857-0, 3858-0, 3859-0, 3860-0, 3861-0, 3862-0, 3863-0, 3864-1, 3864-2, 3864-3, 3864-4, 3864-6, 3865-0, 3866-0, 3867-0, 3868-0, 3869-0, 3870-0, 3871-0, 3872-0, 3873-0, 3874-0, 3875-0, 3876-0, 3877-0, 3878-0, **4767-0, 4768-0, 4771-0, 4772-0, 4773-0, 4774-0, 4775-0, 4779-1, 4789-0, 9174-0** (rruga te lumi Stanishorka), xxxx-x (lumi Banja), 4950-0.

Vërejtje: Numri i parcelave me ngjyrë të kuqe paraqet hapësirat publike si rrugët dhe lumenjtë.

SIPËRFAQJA E PLANIT

Plani përfshinë sipërfaqen prej 42.6 ha.

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 blloqe urbane”.

Vërejtje: Si pasoj e mungesës së informative nga Drejtoria për Gjeodezi dhe Kadastër, KKP, nuk ekziston emri i pronarëve të ngastrave.

4.2. STRUKTURA E ZHVILLIMIT HAPËSINOR TË QENDRËS (ZONA 1)

4.2.1. DESTINIMI I SIPËRFAQEVE

Struktura ekzistuese hapësinore e qendrës së qytetit është zhvilluar kryesisht në mënyrë stihike me planimetri të çrregulltë të rrugëve dhe ndërtesa të banimit të ulët individual.

Struktura funksionale dhe hapësinore e propozuar bazohet kryesisht në rritje të dendësisë banimore dhe shumëllojshmërisë së funksioneve të përcjellur me rrjet të zgjeruar të rrugëve. Qendra e qytetit duhet poashtu të plotësohet me përmbajtje të domosdoshme publike qendrore.

Qëllimet kryesore të zhvillimit janë:

- konsolidimi i tokës së ndërtuar, densifikimi dhe ristrukturimi i tokës për përmbajtje të banimit të përzier;
- ristrukturimi i sistemit rrugor;
- regjenerimi i zonave banimore për nevoja të qytetarëve;
- sigurimi i përmbajtjeve të nevojshme publike në nivel të qytetit (biblioteka, muzeu, kuvendi komunal, etj);
- sigurimi i përmbajtjeve sociale (edukimit, shëndetësisë, kulturës, sportit dhe rekreacionit) për nevoja të qendrës së qytetit.

Shfrytëzimi i sipërfaqeve përfshinë zonën e qendrës të pëcaktuar me PRRU me sipërfaqe të ndërtuara, sipërfaqe specifike, sipërfaqe të lira/gjelbërta dhe sipërfaqe të transportit.

Sipërfaqja e ndërtuar përfshinë një sipërfaqe prej 32.53 ha, sipërfaqe të pa ndërtuar apo hapësirave të lira publike 2.36 ha, ndërsa sipërfaqja e transportit përfshinë një sipërfaqe prej 7.71 ha. Sipërfaqet e veçanta si tregu i gjelbër do të ketë një sipërfaqe prej 0.2 ha.

Sot, në zonën e qendrës së Gjilanit, sipërfaqja e tokës ndërtimore kryesisht është e destinuar për banim 79% (45 % banim individual, 29% banim individual i përzier, 1% banim shumëbanesor, 4% banim shumëbanesor i përzier) dhe përfshinë një sipërfaqe prej 26.78 ha. Sipërfaqja e ndërtuar me afarizëm në ndërtesa të veçanta përfshinë 0.73 ha (2%), mirpo duhet të ceket se afarizmi në kuadër të banimit arrin deri në 33 % të sipërfaqes totale të ndërtuar. Hapësirat tjera me përmbajtje publike si institucionet sociale, administrative, fetare dhe të tjera kemi 6.23 ha.

Në periudhën dhjetë vjeçare të parashikuar me Plan Zhvillimor Urban të gjitha funksionet ekzistuese të Gjilanit duhet dukshëm të forcohen, poashtu duhet të krijohen funksione të reja publike me qëllim të plotësimit të nevojave të qytetit. Plan Zhvillimor Urban i Gjilanit nuk ka përcaktuar funksione të reja publike e as nuk e ka definuar rrjetin rrugor në nivel të qytetit (hulumtimi, analiza dhe propozimi i domosdoshëm është bërë në kapitullin e mëparshëm—Korniza e Zhvillimit Hapësinor të zonës së qendrës).

Sipërfaqja e planifikuar për ndërtim do të arrijë deri në 32.35 ha. Nga kjo sipërfaqe totale, funksioni i banimit do të arrin në 24.67 ha. Për shkak të shtrirjes qendrore të zonës dhe qëllimit të krijimit të një qendre sa më aktive është propozuar që funksioni i banimi të jetë sa më i përzier dhe të zhvillohet në lartësi.

Afarizmi (ndërmarrjet e veçanta tregtare, zejtare, shërbyese dhe hotelierike) krahasuar me gjendjen ekzistuese do të ketë një rritje të sipërfaqës deri në 1.73 ha.

Funksionet publike si shërbimet administrative, institucionet sociale dhe shërbime të tjera publike do të kenë sipërfaqe deri në 0.9 ha.

Nevoja për përmbajtje të reja publike do të rezultoj me ndërrimin e funksionit në disa ndërtesa ekzistuese si p.sh. ndërtesa e ish-TMK-së do të rivitalizohet në bibliotekë të qytetit, ndërtesa e kryetarit të komunës në muze të qytetit, ndërtesa e QKMF-së do të shërbej për QMF, etj.

Shfrytëzimi i hapësirave të lira për të ndërtuar është në favor të zhvillimit të qendrës. Sipërfaqja e lirë te tregu ekzistues (pronë komunale) do të jetë e rezervuar për banim të lart, qendër tregtare dhe treg të gjelbër. Kjo hapësirë është tokë potenciale për zhvillim në të ardhmën dhe është përcaktuar në një sipërfaqe prej 1.45 ha. Për banim janë ndarë 0.66 ha (pjesa jugore), 0.57 ha janë paraparë për qendër tregtare dhe 0.2 ha për treg të gjelbër (pjesa veriore).

Hapësirat e lira publike ekzistuese janë të patrajtuara apo janë shumë të pakta. Bazuar në rëndësinë e zonës së qendrës këto sipërfaqe duhet të trajtohen dhe të rriten. Prej sipërfaqeve të gjelbra që do të shtohen janë kryesisht korridoret e gjelbërimit përgjatë rrugëve.

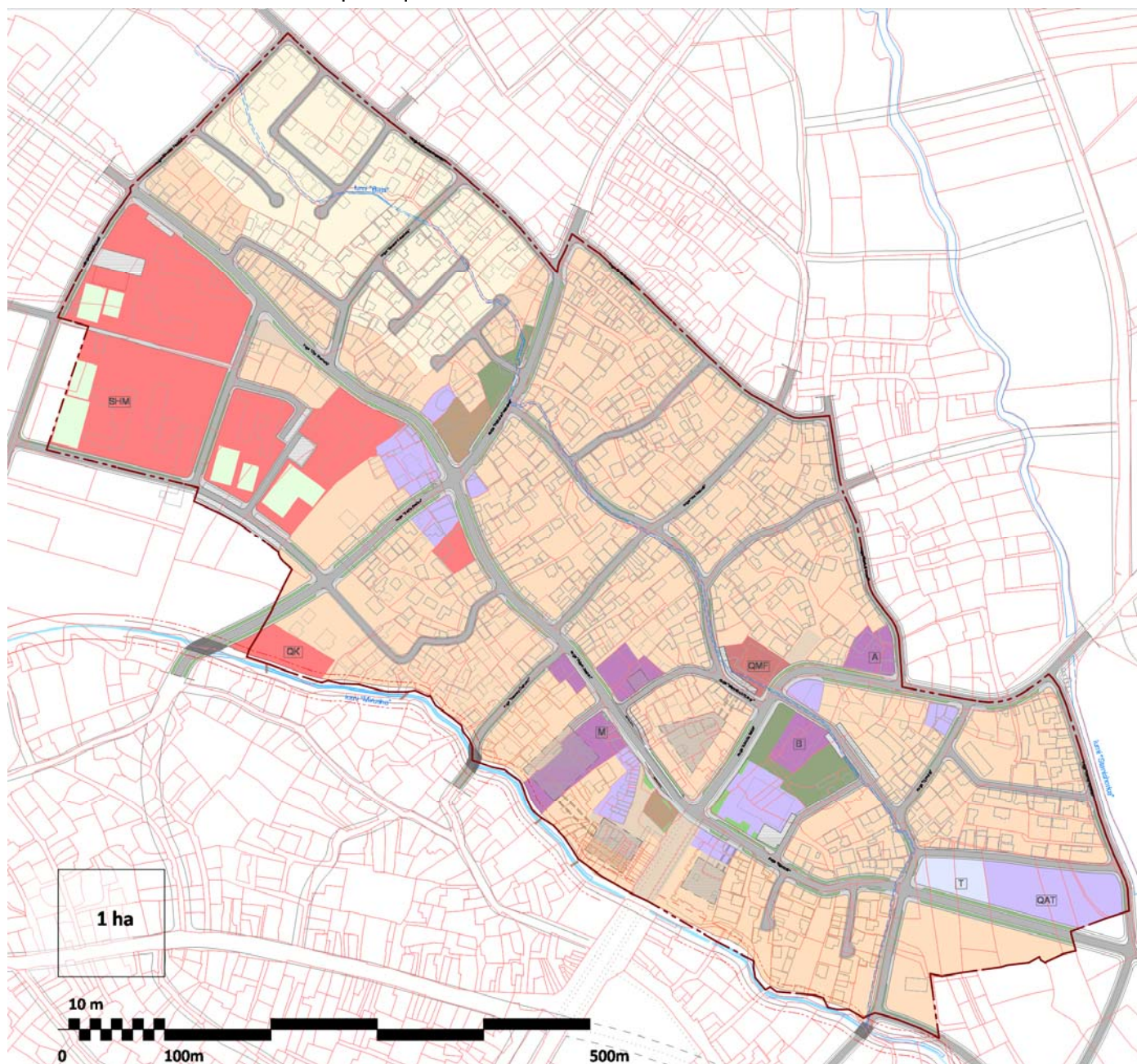
Për shkak të mungesës së sipërfaqeve të lira lokacionet e reja për sport dhe rekreacion shtohen vetëm në kuadër të kompleksit të shkollave të mesme, ndërsa karakter të parkut do të merr hapësira e gjelbër ekzistuese të ndërtesa e bibliotekës dhe hapësira e komunës në rrugën “Abdulla Presheva”. Sheshet do të trajtohen dhe shtohen kryesisht në hapësirat publike pranë ndërtesave shumëbanesore dhe do të jenë në favor të gjithë qendrës.

Me zgjerimin e trases së rrugëve dhe shtimin e parkingjeve publike sipërfaqja e transportit do të arrijë sipërfaqe në 7.71 ha nga sipërfaqja ekzistuese e transportit që është 6.73 ha. Korridori i rrugëve do të përmbajë shirit dyanësorë të automjeteve, shtigjet për këmbësor dhe shiritët e gjelbërimit. Në rrugët përmbledhëse ekzistojnë edhe shtigjet për çiklist. Parkingjet karakterizohen si të hapura dhe nëntokësore. Sipërfaqja e parkingjeve nëntokësore nuk paraqitet te destinimi i sipërfaqeve.

Tabela 6. Të dhëna për destinimin e sipërfaqeve të propozuara

	Destinimi i sipërfaqeve	Sipërfaqja e propozuar (ha)	Sipërfaqja e propozuar %
Sipërfaqja e ndërtuar	Banim individual	4.17	12.8%
	Banim shumëbanesor	20.5	63.0%
	Institucione arsimore	4.71	14.5%
	Institucione shëndetsore	0.26	0.8%
	Institucione fetare	0.26	0.8%
	Institucione administrative dhe publike	0.90	2.7%
	Afarizëm	1.73	5.5%
	Total	32.53	100%
Sipërfaqja specifike	Tregu i gjelbër	0.20	100%
	Total	0.20	100%
Sipërfaqja e lirë publike	Sport dhe rekreim	0.28	12%
	Sipërfaqe e gjelbër / Park	0.50	21%
	Shesh	0.59	25%
	Shirit gjelbërimi	0.98	41.5%
	Lum	0.01	0.5%
	Total	2.36	100%
Sipërfaqja e transportit	Rrugë	4.28	55.5%
	Trotuar	2.55	33.1%
	Parkim	0.68	11.4%
	Total	7.51	100%
	TOTAL	42.6	

Harta 34. Destinimi i sipërfaqeve



LEGJENDA

SIPËRFAQJA E NDËRTUAR

- BANIM INDIVIDUAL
- BANIM SHUMËBANESOR
- INSTITUCIONE ARSIMORE
- INSTITUCIONE SHËNDETSORE
- INSTITUCIONE ADMINISTRATIVE & PUBLIKE
- INSTITUCIONE FETARE
- AFARIZËM

SIPËRFAQJA SPECIFIKE

- TREGU I GJELBËR
- SIPËRFAQJA E LIRË PUBLIKE
- SPORT DHE REKREIM
- SHESH
- HAPËSIRË E GJELBËR / PARK
- SHIRIT GJELBËRIMI
- LUM

SIPËRFAQJA E TRANSPORTIT

- RRUGË
- TROTUAR
- SHTEGU I BIÇIKLISTAVE
- PARKIM
- URË

Destinimi i sipërfaqeve është i prezantuar në pjesën grafike 'Destinimi i sipërfaqeve', P =1:1500.

Shfrytëzimi i tokës është i ndarë në katër kategori:

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

I. SIPËRFAQJA E NDËRTUAR

Sipërfaqja e ndërtuar përbëhet nga:

- 1. Banim
- 2. Institucione publike
- 3. Afarizëm (ndërmarrjet tregtare, zejtare, shërbyese dhe hotelierike)

Rrugët për qasje dhe sipërfaqet e lira brenda këtyre funksioneve mund të jenë pjesë e sipërfaqes së ndërtuar nëse i përgjigjen karakterit të përgjithshëm të zonës.

1. Banim, janë zona të dedikuara për:

- a) Objekte të banimit;
- b) Objektet përcjellëse për nevojat e banoreve siç janë garazhet, shtëpizat e kopshtit, lulishtet dhe te ngjashme;
- c) Funksione afariste në kuadër të ndërtesave banimore—ndërmarrje tregtare, zejtare duke përfshirë edhe ndërmarrjet shërbyese dhe ndërmarrjet hotelierike 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 të cilat janë të rëndësishme për nevojat e banoreve si objektet e arsimit dhe ato për shërbime kulturore e sociale, shërbime të tjera si dhe ato të administratës publike.

2. Hapësirat e përmbajtjeve publike, janë zona të dedikuara për:

- a) Funksione arsimore: institucionet parashkollore, shkollat fillore, shkollat e mesme dhe shkollat me veprimtari të caktuara;
- b) Funksione të shëndetësisë dhe të mbrojtjes sociale—qendrat e mjekësisë familjare, qendra kryesore e mjekësisë familjare, barnatore, qendra për punë sociale;
- c) Funksione religjioze—xhami, etj;
- d) Funksionet administrative—të nevojshme për Kuvendin Komunal të Gjilanit si dhe shërbimet tjera administrative në nivel të administrimit lokal;
- e) Funksione të tjera publike—posta, banka, etj.

3. Afarizëm, janë zona të dedikuara për:

- a) Ndërmarrjet të cilat i plotësojnë kushtet nga paragrafi 1.c— biznese dhe ndërmarrje në zonat e banimit të përzier;
- b) Tregti dhe shitje me pakicë si ndërmarrje, qendra tregtare dhe zejtare, shitore dhe ndërtesa të ngjashme që janë nevojat e arsyeshme të qytetarëve të qytetit;
- c) Ndërmarrjet hotelierike si restorante dhe kafene dhe funksione të akomodimit si hotele me deri në 40 shtretër të lejuar nëse nuk influencojnë karakterin e zonës në favor të turizmit;

- d) Ndërmarrje me karakter prodhues (punëtori të vogla prodhuese) të cilat nuk shkaktojnë dëme për rrethinën e ambientin dhe për ndërmarrje të cilat nuk paraqesin rrezik nga eksplodimi apo rrezatimi në rrethinë.

II. SIPËRFAQET SPECIFIKE

Rrugët për qasje brenda këtyre funksioneve mund të jenë pjesë e sipërfaqeve specifike nëse i përgjigjen karakterit të përgjithshëm të zonës

Sipërfaqet specifike përbëhen nga zonat të cilat janë të dedikuara vetëm për ndërtesat dhe sipërfaqet specifike në vijim:

- a) Zonat e të cilat nuk mund të jenë pjesë përbërëse të tokës ndërtimore, sipërfaqeve të gjelbra apo sipërfaqeve të transportit në bazë të tipologjisë dhe shfrytëzimit të tyre dhe rrethanave. Kjo aplikohet për:
1. Tregun e gjelbër

III. SIPËRFAQJET E LIRA

Në sipërfaqet e lira / gjelbra bëjnë pjesë:

1. Sport dhe rekreacion
2. Shesh
3. Park / Hapësirë e gjelbër
4. Shirit gjelbërimi
4. Sipërfaqe ujore

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

1. **Sport dhe rekreacion**—Sipërfaqet e dedikuara për sport në zonat e gjelbra duke përfshirë pishina të hapura dhe parkingjet e nevojshme;
2. **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;
2. **Park / Hapësirë e gjelbër** —Sipërfaqet e dedikuara për parqe dhe kopshte duke përfshirë edhe sipërfaqet për pushim;
3. **Shiritet e gjelbërimit** — janë sipërfaqe në mes të hapësirave me destinim të ndryshëm dhe mbrojtëse ndaj emisionit; në këto sipërfaqe hyjnë edhe korridoret e gjelbërimit përgjatë rrugëve;
4. **Sipërfaqe ujore** — janë të gjitha ujërat sipërfaqësor si lumenjtë, liqenet, pellgjet dhe sipërfaqe të ngjashme dhe ujërat nëntokësor.

IV. SIPËRFAQJA E TRANSPORTIT

Sipërfaqet e transportit përbëhet 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 automjetet në qetësi.

4.2.2. NDARJA NË BLOQË URBANE

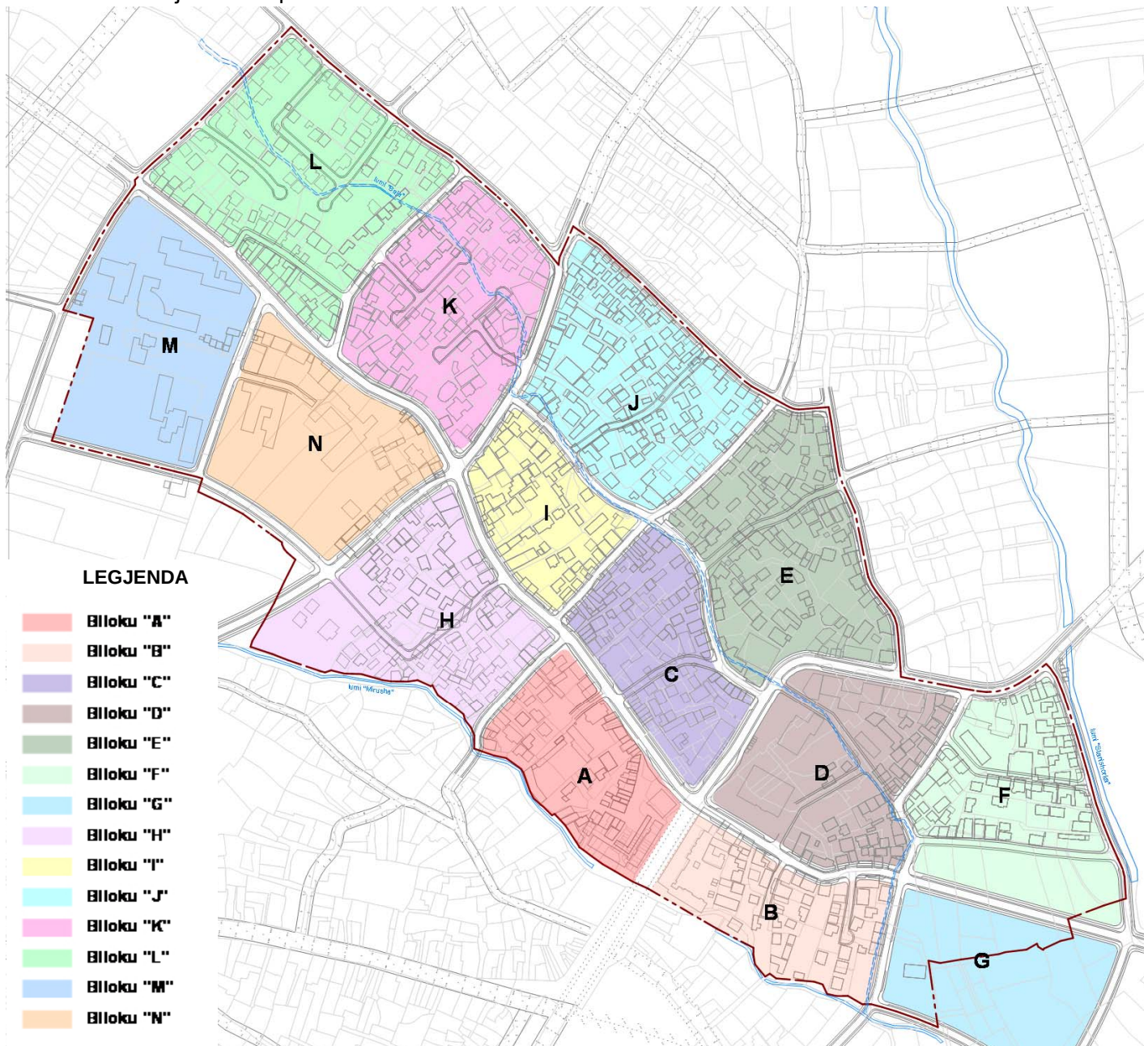
Për funksionim më efikas dhe rregullim më të lehtë të qendrës së qytetit është e domosdoshme ndarja e saj në tërësi më të vogla hapësinore. Bloku është njësia më e vogël hapësinore dhe ajo kufizohet me rrugë lokale të cilat sipas standardeve duhet të kenë distanca prej 75—180 m në bloqet e banimit dhe 90—150 m në bloqet me funksion të afarizmit. Krijimi i blloqeve mundësohet me krijimin e sistemit efikas rrugor.

Sipërfaqja e madhë e zonës së qendrës dhe zhvillimi i sistemit rrugorë krijon kushte të veçanta për ndarjen e zonës në blloqe përreth rrugëve perimetrike.

Me krijimin e sistemit rrugor ortogonal krijohen blloqe perimetrike me sipërfaqe përafërsisht të barabarta. Në hartën e mëposhtme janë të paraqitura 14 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.

Harta 35. Ndarja në blloqe urbane



4.3 PLANI I RREGULLIMIT DETAL

4.3.1. RRJETI RRUGOR

Rrjeti ekzistues rrugor i përbërë prej rrugëve me planimetri të çrregulltë dhe gjërësi shumë të ngushtë paraqet një nga strukturat hapësinore bazike të qendrës së qytetit. Bazuar në rrethanat dhe tendencat aktuale, zhvillimi i gjithëmbarshtëm i qendrës së qytetit do të vështësohet edhe më shumë nëse nuk krijohet një strukturë (bazë) e mirëfilltë e sistemit rrugor. Duke marr parasysh profilet jostandarde të rrugëve ekzistuese ku disa rrugë nuk kanë as shtigje për këmbësor është e pamundur të krijohet një mjedisë i shëndosh dhe i sigurt për banim.

Gjatë trajtimit të rrjetit rrugor synohet:

- ruajtja e trasesë ekzistuese të rrugëve
- zgjerimi i rrugëve me vështirësi të lëvizjes dhe qasjes
- 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.
- vazhdimi i rrugëve qorre që hyjnë në kategori të rrugëve përmbledhëse dhe lokale
- mbyllja e një segmenti të rrugës “Abdulla Tahiri” me tendencë të krijimit të sheshit gjatësor

Zgjerimi i trases rrugore është një nga prioritetet kryesore pasi që nuk mund të ipen kushtet për ndërtim nëse sipërfaqja e transportit (hapësira rrugore publike) nuk ofron qarkullim të lehtë dhe të sigurtë.

Krijimi i rrugëve të reja me qëllim të krijimit të blloqeve perimetrike do të ndihmoj në përmbylljen dhe strukturimin e rrjetit rrugor.

Me Plan Zhvillimor Urban zhvillimi i rrjetit rrugor të qendrës është i paqartë apo i padefinuar . Përveq unazës së brendshme të propozuar, rrugë tjera lokale të paraqitura me PZHU janë pothuajse ekzistuese. Kategorizimi i sistemit rrugorë në nivel të qytetit nuk është i përcaktuar me PZHU, andaj për nevoja të zhvillimit dhe rregullimit të qendrës ka qenë i domosdoshëm përcaktimi i sistemit rrugor bazuar me standarde ndërkombëtare. Propozim preliminar lidhur me kategorizimin e rrugëve brenda unazës qendrore është dhënë nga “Urban Plus” në kapitullin III.

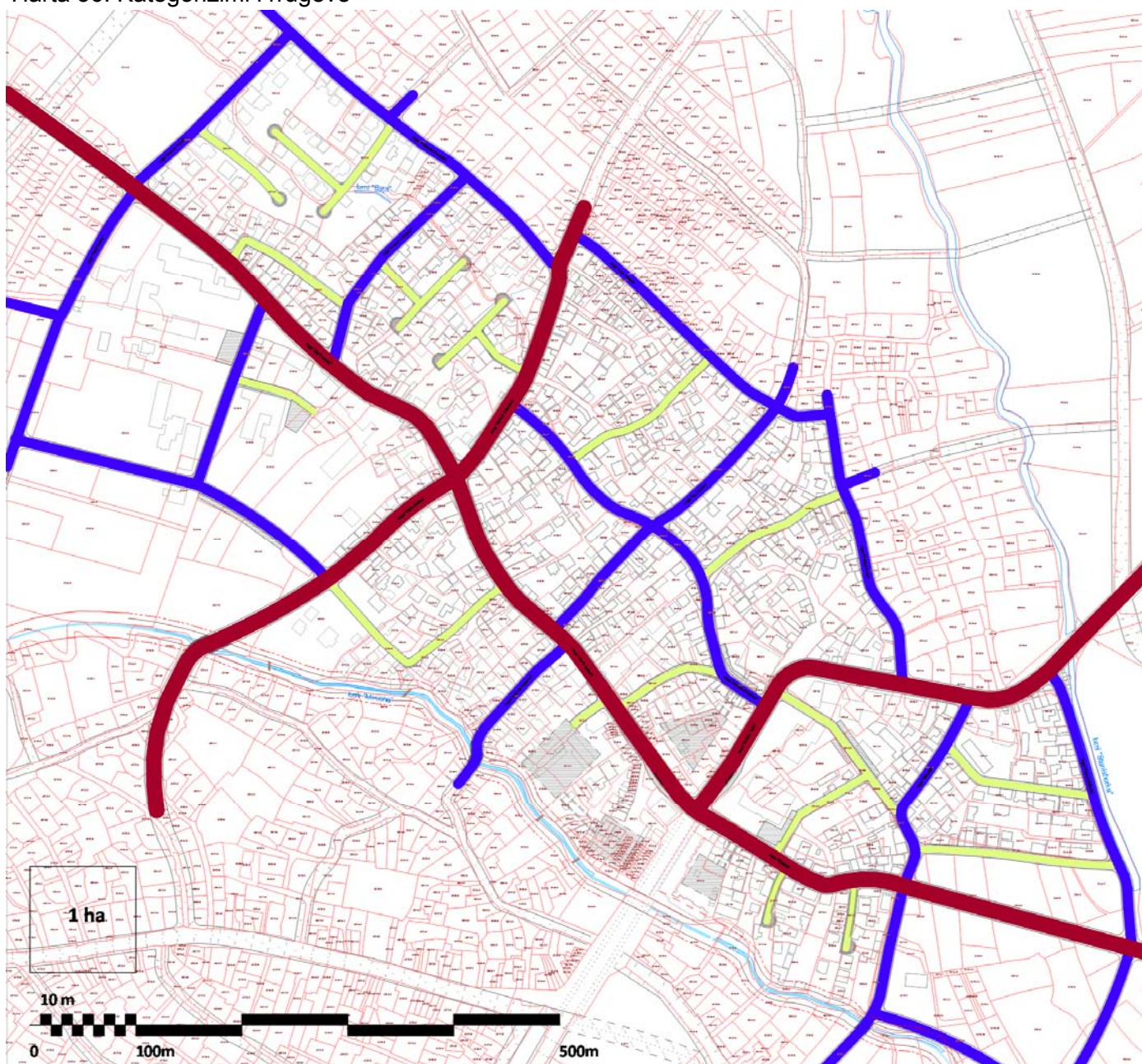
Kategorizimi i rrugëve është përcaktuar në bazë të standardeve ndërkombëtare të hierarkisë së rrugëve urbane (burimi: Planning and Urban Design Standards, American Planning Association, Jon Wiley & Sons, 2006).

Kategorizimi i rrugëve është ndarë në :

- Rrugë kryesore primare—rruga magjistrale sipas PZHU-së
- Rrugë kryesore—unaza e brendshme ose rrugë përreth qendrës sipas PZHU-së
- Rrugë përmbledhëse
- Rrugë lokale dhe
- Rrugë për qasje

Në zonat urbane rrugët kryesore primare duhet të vendosen çdo 5 deri 6.5 km, ndërsa rrugët kryesore duhet të mbulojnë një hapësirë prej 1.6 km nga rruga kryesore primare ose rruga kryesore. Rrugët përmbledhëse të cilat përfshihen në zonën e përcaktuar me PRRU duhet të kenë mbulueshmëri të përmbledhjes përafërsisht 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.

Harta 36. Kategorizimi i rrugëve



Qendra e qytetit (Zona 1) e përcaktuar me PRRU brenda kufirit të tij përmbanë një segment të unazës, rrugët përmbledhëse, lokale dhe rrugët për qasje.

Rruga “Abdulla Tahiri”, “Adem Jashari”, “Zija Shemsiu”, “Gjinollët”, “Abdulla Presheva” dhe rruga “Sadik Sadiku” do të kenë karakter të rrugëve përmbledhëse pas krijimit të unazës qendrore dhe rrugës magjistralsë të propozuar më PZHU.

Rrugët të cilat do të kenë karakter të rrugëve lokale janë: rruga “Haqif Tetova”, “Ibrahim Pacolli”, “Vëllezërit Frashëri”, rruga e modifikuar “Binaze Kacabaqi”, rruga “Evlia Qelebia”, “Isa Kastrati”, “Memet Akif Ersoj”, “Reshat Ymeri”, rruga “Rexhep Dajkovci” dhe rruga “Gjinollët”. Disa rrugë të propozuara lokale nuk janë të emëruara (shih hartën 37).

Rruga “Hamdi Kurteshi” do të jetë pjesë e unazës së brendshme të përcaktuar me PZHU.

Profili i rrugëve është përcaktuar duke u bazuar në standarde ndërkombëtare të përshkruara në tabelën 7.

Harta 37. Rrjeti rrugor i propozuar

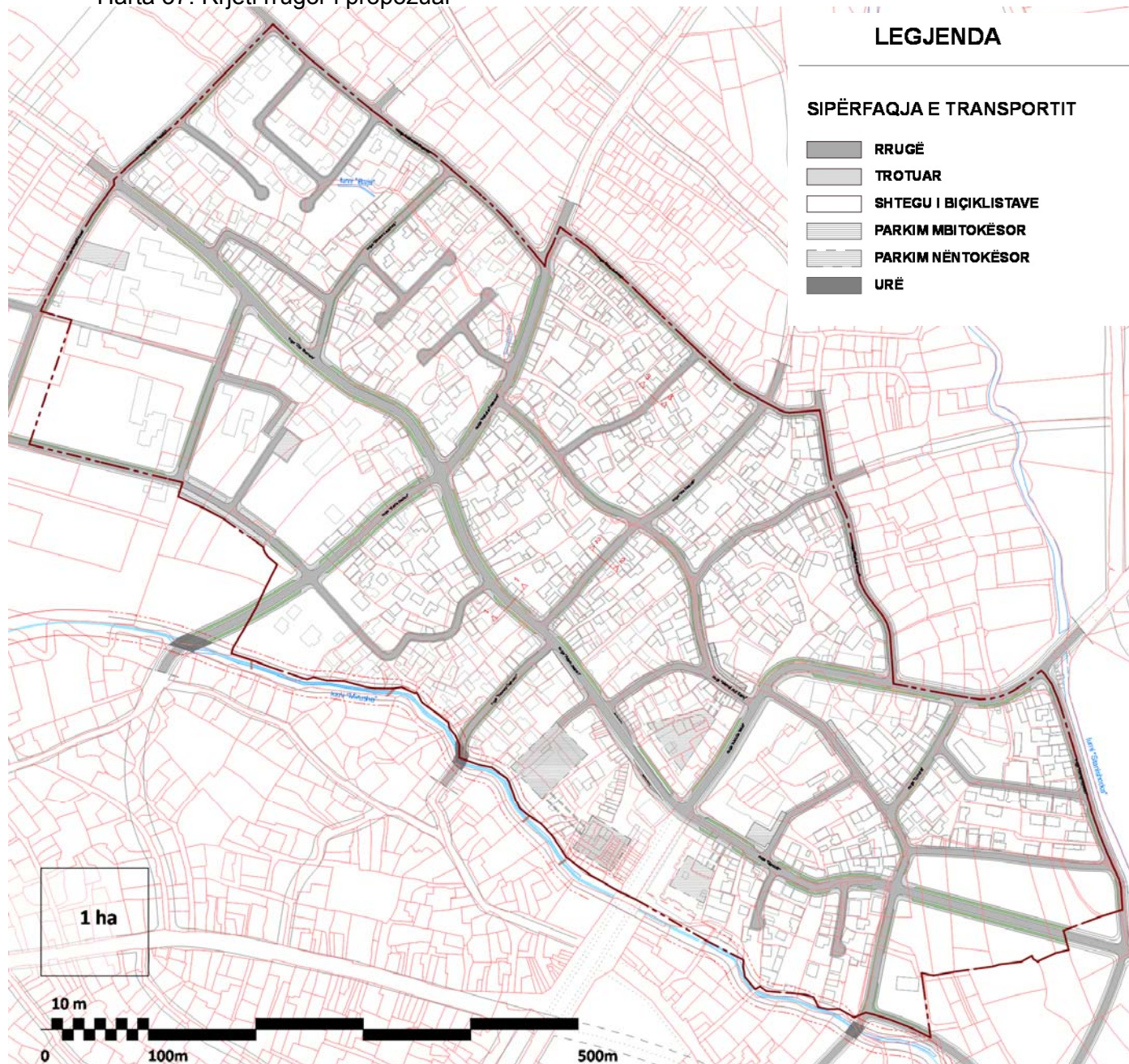
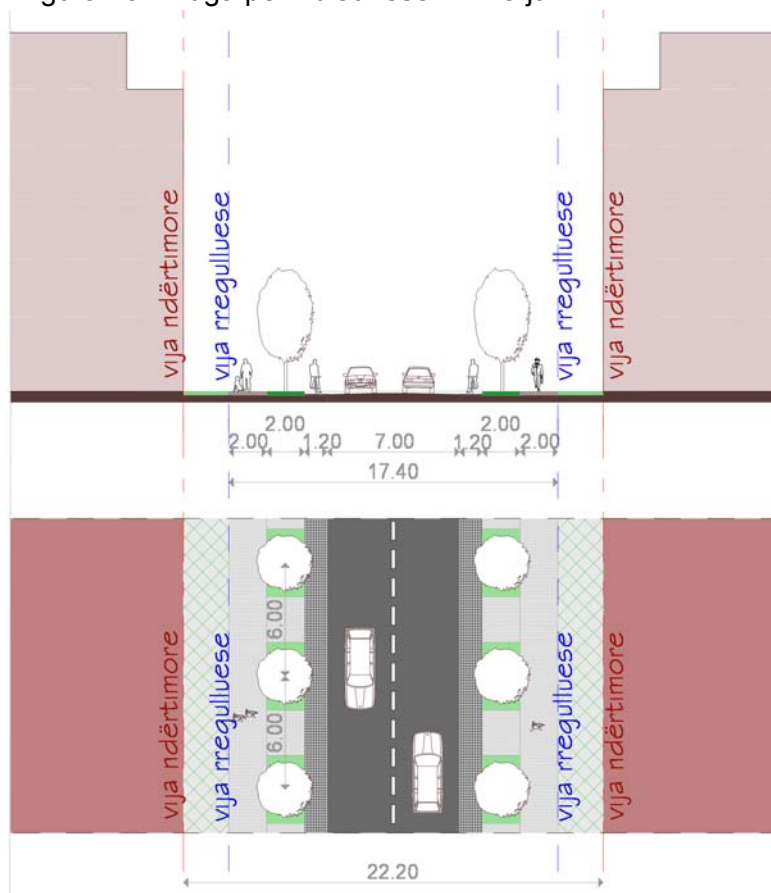


Tabela 7. Dimensionimi i profilit të rrugëve

ELEMENTET RRUGORE	KATEGORIZIMI I RRUGËVE (m)		
	KRYESORE	PËRMBLEDHËSE	LOKALE
Shirit rrugor (korsi)	3.7	3.5	3.0
Trotuar (Afarizëm)	3.6—5.6	3.6—5.6	3.6—5.6
Trotuar (Banim)	1.5—1.8	1.2—1.5	1.2—1.5
Shirit gjelbërimi	2.4—3.7	2.4—3.7	1.8—2.4
Radiusi i kthesës	7.5	6.0	4.5—6.0
Shirit Parkimi	2.5—3.0	2.5	2.2
Shiriti ndarës	3.7—5.0	3.0—5.0	3.0—5.0

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

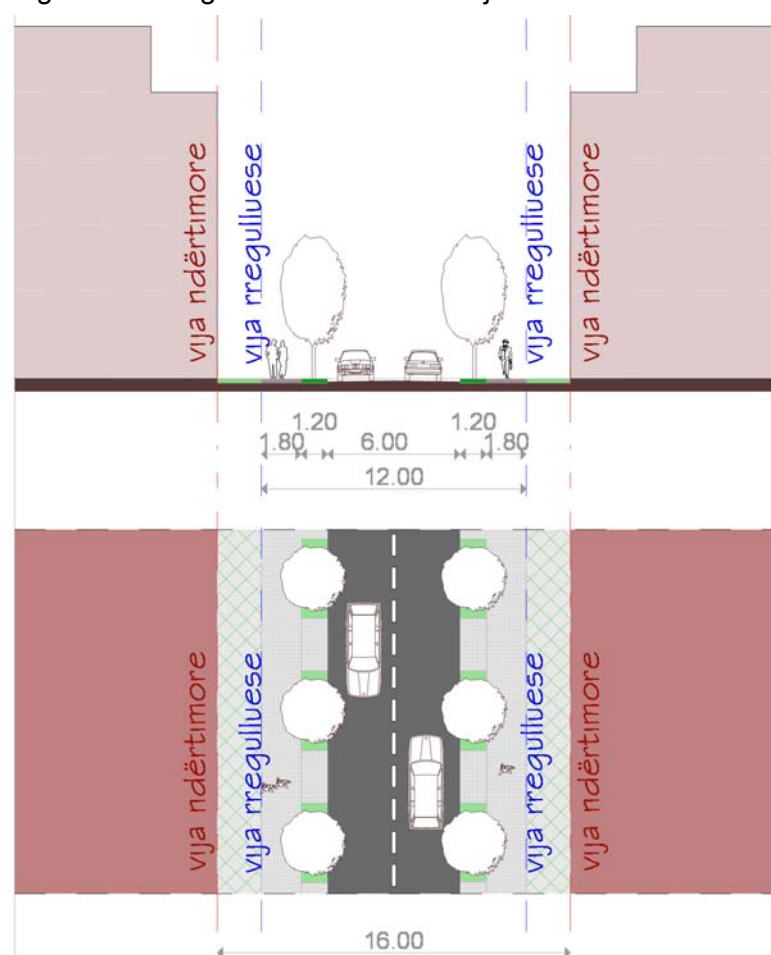
Figura 43. Rruga përmbledhëse Prerja 1—1



Gjërësia e domosdoshme për profil të rrugëve përmbledhëse duhet të jetë 17.4 m dhe duhet të përmbajnë dy shirita për automjete (2 x 3.5 m), shtigje për çiklist (2 x 1.2 m), shirit gjelbërimi (2 x 2 m) dhe shtigje për këmbësor (2 x 2 m), shih fig.43.

RRUGË PËRMBLEDHËSE (17.4m)	
shiriti rrugor	2 x 3.5 m
shtegu për këmbësor	2.0 m
shtegu për çiklist	1.2 m
shiriti i gjelbër	2.0 m
kamion me rimorkio	nuk lejohet
shpejtësia e lejuar	max 40 km/h

Figura 44. Rruga lokale Prerja 2—2

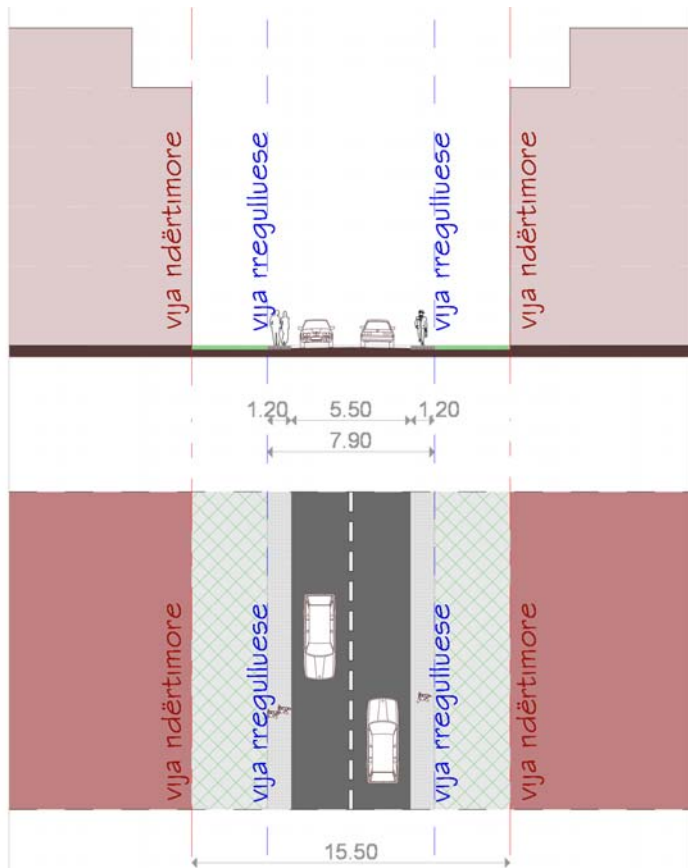


Profili i rrugëve lokale preferohet të arrihet deri në 12 m duke përmbajtur dy shirita për automjete (2 x 3 m), shirit gjelbërimi (2 x 1.2 m) dhe shtigje për këmbësor (2 x 1.8 m), shih fig.44.

RRUGË LOKALE (12 m)	
shiriti rrugor	2 x 3.0 m
shtegu për këmbësor	1.8 m
shiriti i gjelbër	1.2 m
kamion, autobus, kamion me rimorkio	nuk lejohet
shpejtësia e lejuar	max 30 km/h

Figura 45. Rruga për qasje

Prerja 3—3



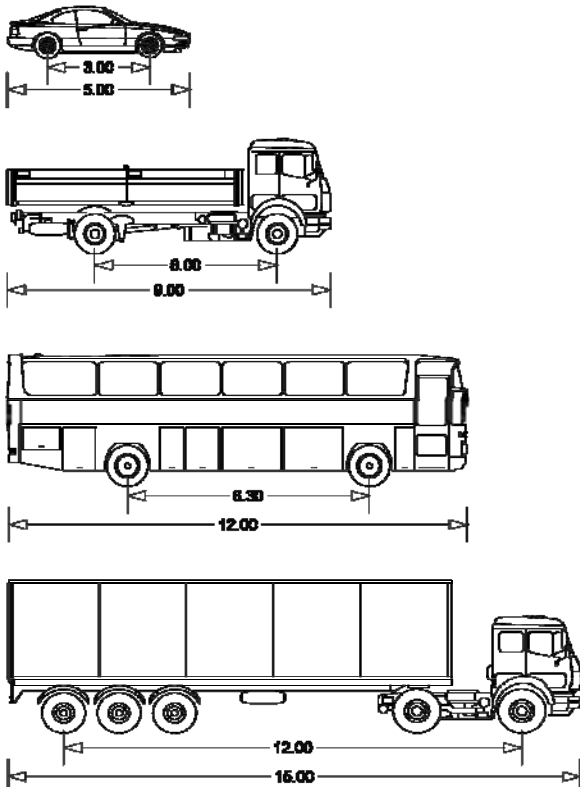
Profili i rrugëve për qasje preferohet të arrihet deri në 7.9 m duke përmbytur dy shirita për automjete (2 x 2.75 m) dhe shtigje për këmbësor (2 x 1.2 m), shih fig.45.

RRUGË PËR QASJE (7.9 m)

shiriti rrugor	2 x 2.75 m
shtegu për këmbësor	min. 1.2 m
kamion, autobus, kamion me rimorkio	nuk lejohet
shpejtësia e lejuar	max 20 km/h

Rrugët për qasje në bllokë urban duhet të kenë distancë minimale çdo 50 m nga rruga përmbledhëse, nërdsa nga rruga lokale minimum çdo 40 m.

Figura 46. Llojet e automjeteve urbane



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

Ndalohet 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. Poashtu lejohet qarkullimi i autobusëve në rrugët kryesore dhe përmbledhëse (shih hartën 27: 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.

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

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 fshatërave. Si pikë kryesore e ndaljes në qytet është stacioni ekzistues i autobusëve dhe pikat tjera që shfrytëzohen si vend ndalje për autobus janë te rruga “Medlin Olbright” (drejtimi për Prishtinë), rruga “Esat Berisha” (drejtimi për Preshevë) dhe në udhëkryqin “Abdulla Tahiri” - “Marie Shllaku” (drejtimi për në Bujanovc).

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

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

Ato kalojnë nëpër arteriet kryesore të qytetit. Terminali i ri i autobusëve dhe trenit (qendra e mobilitetit) është propozuar në dy lokacione të mundshme, në pjesën jug-lindore ose pjesën lindore të qytetit i cili do të zëvendësoj stacionin e vjetër të autobusëve ndërurban. Rëndësia e transportit publik për qendër është e madhe, ajo ndihmon në qarkullimin/ lëvizjen më efikase dhe më të lirë pastaj ndihmon në zvogëlimin e qarkullimit të automjeteve, me çka rezulton me rritjen e sigurisë në rrugë dhe njëkohësisht edhe mbrojtjen e mjedisit nga ndotja.

Organizimi i transportit urban është i domosdoshëm duke marr parasysh se qyteti i Gjilanit është qendër regjionale dhe se numri i banorëve për vitin 2020 sipas PZHU-së supozohet të rritet deri në 91.361banor.

Planifikimi i rrjetit të transportit publik është i lidhur ngushtë me planifikimin e rrjetit rrugor.

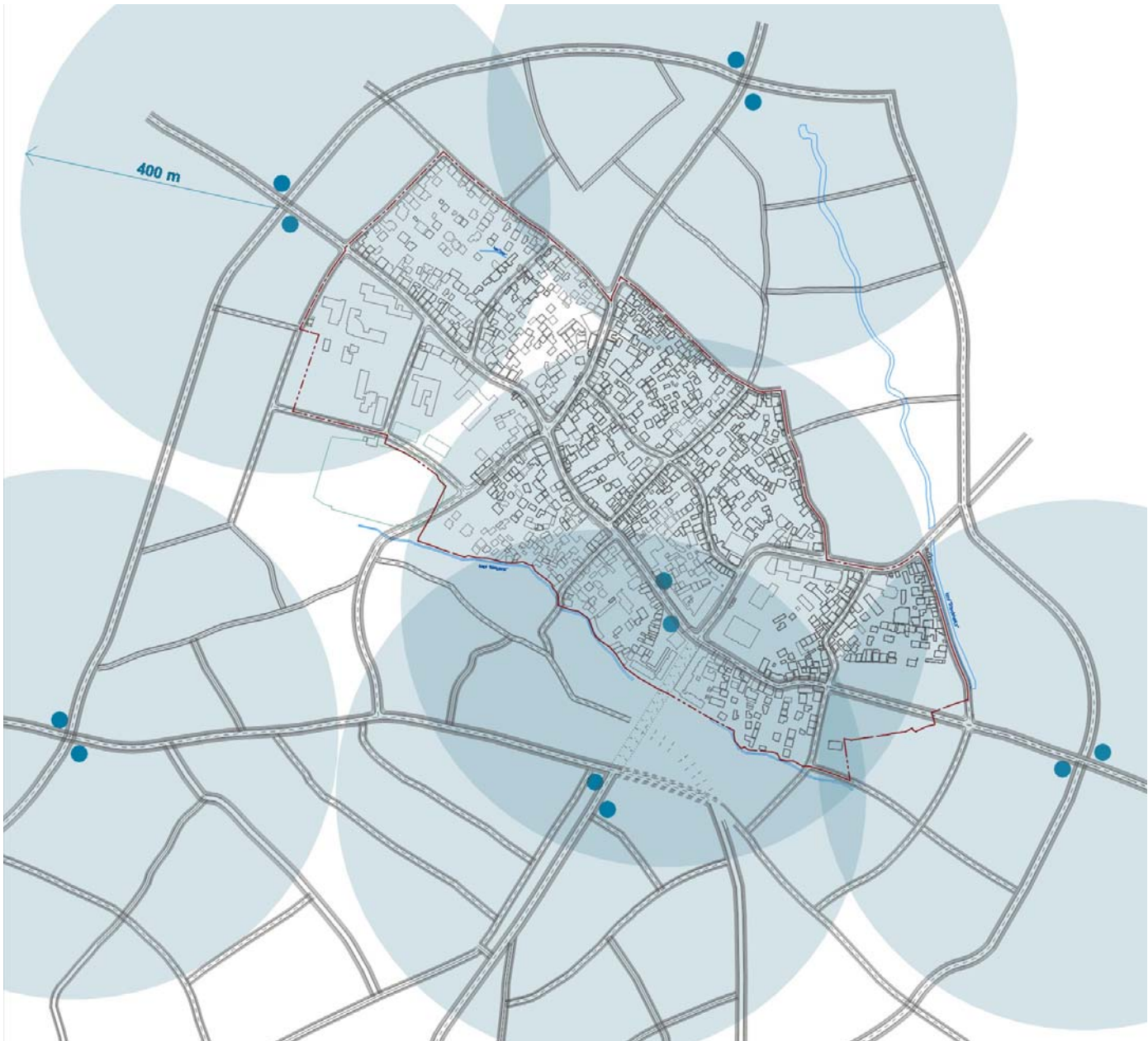
Transporti publik i udhëtarëve është planifikuar për nevoja të banorëve të qendrës, për nevoja të vajtje -ardhje në punë dhe nga puna, furnizim ditor, shërbime tjera publike që lidhin nevojat e banorëve të kësaj lagje me pjesët tjera të qytetit.

Linja e transportit publik urban brenda qendrës së qytetit propozohet të kaloj vetëm përgjatë rrugëve kryesore dhe rrugëve përmbledhëse. Duhet të mundësohet vendosja e pikave të ndaljes pranë hapësirave më aktive dhe me dendësi më të 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 më 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 në mënyrë skematike është përcaktuar mbulueshmëria dhe vendosja e pikave të ndaljes së autobusëve në qendër të qytetit dhe rreth saj.

Harta 38. Transporti publik



Shtigjet për këmbësor dhe çiklist

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

Lëvizja e këmbësorëve në rrugët e brendshme të qendrës së qytetit si rrugët “Evlia Qelebia”, “Isa Kastrati”, “Memet Akif Ersoj”, “Gjinollët”, “Hamdi Kurteshi”, “Binaze Kacabaqi”, “Isuf Kiki”, “Ramadan Salihu”, “Sadik Sadiku” dhe disa rrugë për qasje të pa emërtuara, në përgjithësi konsiderohen jo të sigurtë pasi që në këto rrugë nuk ekzistojnë shtigjet për këmbësor ose ato janë të pjesërishme.

Përgjatë rrugëve përmbledhëse trotuarët duhet të arrijnë gjerësi prej 2 m në të dy anët, ndërsa nëpër rrugë lokale trotuarët duhet të jenë 2 x 1.8 m. Në rrugët për qasje shtigjet për këmbësor janë të domosdoshme dhe ato duhet të jenë minimum 2 x 1.2 m.

Me Plan Rregullues Urban rrugët ekzistuese duhet të përmirësohen, njëkohësisht para

shihet përmirësimi apo krijimi i hapësirave për lëvizjen e këmbësorëve apo trotuareve. 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 vendeve ku këmbësorët e prejnë rrugën automobilistike duhet të jenë të dukshme ditën të mos kenë pengesë nga ndonjë gjelbrim i tepërt apo ndërtesë përkaj rrugës, ndërsa natën ato pjesë duhet të jenë të ndriçuar ashtu që në çdo kohë këmbësori të jetë i dukshëm nga vozitësit të cilët qarkullojnë në atë pjesë të rrugës.

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

Parkimi

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

Momentalisht pjesa më e madhe e banorëve përdorin parkingjet individuale në pronat e tyre. Mirpo në të ardhmën në sipërfaqet ku është paraparë funksioni i banimit të përzier duhet të sigurohen vendparkingjet për banorët e saj, për punëtorët e hapësirave afariste por gjithashtu edhe për shfrytëzues të përkohshëm. Edhe pranë ndërtesave administrative, publike, sociale dhe kulturore duhet të sigurohet numri i parkingjeve të nevojshme (shih tablën 8.).

Tabela 9. Raporti i parkimit ndaj funksioneve të shfrytëzuara

shtëpi	1vp / banesë
shitore	1vp / 30 m2 sipërfaqës shitëse
qerdhe	1vp / 20 fëmijë, më së paku 2 vp
ambulanca	1vp / 30m2 neto sipërfaqës
punëtoritë për servisim të automjeteve	6 vp / 1 vend për servisim
publike, arsimore	2 vp / 100 m2

Për të krijuar një qendër më atraktive nuk duhet lejuar që automjetet të dominojnë hapësirën ose të bezdisin këmbësorët dhe çiklistët. Sidomos në rrugët përmbledhëse aktive është mirë që të mos pendohen 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 ndërprende përjetimin e fasadës apo vitrinës, kufizon vëzhgimin joformal, dhe në përgjithësi është e shëmtuar.

Përkajshim të mungesës së hapësirave të lira publike në vend të parkingjeve të hapura janë paraparë parkingje nëntokësore kryesisht në blloqet që kryqëzohen nga rrugët përmbledhëse si p.sh. në oborret e brendshme të ndërtesave ekzistuese shumëbanesore (shih hartën 37). Poashtu një garazhë nëntokësore është paraparë në oborrin e muzeut të propozuar.

4.3.2 STRUKTURA E NDËRTUAR

Struktura e ndërtuar fizike e parregullt e qendrës së qytetit aludon në një qytet kronologjikisht të zhvilluar në mënyrë të paplanifikuar.

Rregullimi i qendrës së qytetit paraprakisht parasheh definimin e blloqeve urbane brenda saj në mënyrë të krijimit të një baze për zhvillim. Poashtu 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 qendrës së qytetit.

Bazuar në destinimin e propozuar të strukturës së ndërtuar përqindja më e madhe është banim ku përfshinë 75.7% të sipërfaqes totale të ndërtuar (24.67 ha).

Institucionet sociale, fetare, administrative do të përmbajnë sipërfaqe përafërsisht të njëjtë me atë ekzistuese, përveq disa ndërtesave të reja (shkollë e mesme, qerdhe / kopsht, etj). Ndërsa funksioni i afarizmit në ndërtesa të veçanta gati do të trefishohet.

Banimi

Duke qenë shfrytëzuesi më i madh i hapësirës dhe aktiviteti themelor i qendrës së qytetit të Gjilanit, banimi ndikon në rrjedhën e zhvillimit të gjithëmbarshtëm të shoqërisë dhe është komponentë e rëndësishme e zhvillimit ekonomiko-social, përkatësisht standardit jetësor të qytetarëve në përgjithësi.

Në këtë kontekst qëllimet kryesore janë:

- Sigurimi i strehimit për të gjithë banorët e qendrës
- Planifikimi i hapësirave të reja për banim të përzier me dendësi më të madhe
- Ripërtëritja e ndërtesave ekzistuese përmes revitalizimit urban, regjenerimit të blloqeve përmes hartimit të planeve detale urbane;
- Ndërtim i ndërtesave të reja shumëbanesore me hapësira shtesë për afarizëm ose përmbajtje tjera të nevojshme
- Përparimi i jetës sociale të banorëve të qendrës së qytetit, 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 vendparkimeve 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 5 banor për njësi banimi

Kërkesat aktuale për banim në qytetin e Gjilanit janë të mëdha. Ato pasqyrohen me ndërtime të njëpasnjëshme në qendër të qytetit. Këto kërkesa duhet të balancohen ashtu që të mos degradojnë mjedisin. Përshkak të rëndësisë së zonës së qendrës së qytetit është paraparë që zhvillimi i veprimtarisë së banimit të orientohet në rritjen e dendësisë dhe llojllojshmërisë së funksioneve me çka rezulton në krijimin e ndërtesave shumëbanesore të përziera.

Për numrin e planifikuar të banorëve gjatë 10 vjeçarit të ardhshëm ku parashihet të arrijë deri në 7000 banorë, rritje për ~ 2000 banor, duhet siguruar minimum 50000m² sipërfaqe netto për banim (25 m² brutto per person 18 m² neto per person - sigurimi i sipërfaqes për banim).

Nga ky parashikim, sipërfaqja e nevojshme e ndërtuar për sigurimin e strehimit të banorëve të shtuar në zonën e përcaktuar me PRRU shkon rreth 2.5 ha me mesatare të ndërtimit në lartësi P+4. Realisht kjo sipërfaqe do të plotësohet me zhvillimin e një blloku. Raporti i ndërtesave të banimit individual me ato të banimit shumëbanesor ka tendencë të ndryshimit dhe ajo është propozuar të jetë 20% - 80% në favor të banimit shumëbanesor. Ky raport i propozuar në krahasim me atë ekzistues është i ekzagjërues,

mirpo krahasuar me trendet e ngadalshme të zhvillimit ky raport i dhënë është afat-gjatë (më shumë se 10 vjet).

Poashtu ky raport i dhënë bazohet në tri arsye:

- rëndësia e lokacionit të qendrës së qytetit si zona më vitale e qytetit
- në kërkesën e banorëve dhe investitorëve për ndërtim shumëbanesor ku është dhënë mundësia me e madhe e zhvillimit shumëbanesor duke përfshirë lokacion më të gjërë të qendrës (zona 1).
- në disa pjesë dendësia banimore është më e lart në raport me strukturën e ndërtuar (shumë anëtarë të familjes në një njësi banimi/shtëpi individuale) dhe për këtë është dhënë mundësia e zhvillimit shumëbanesor me lartësi të ulët dhe të mesme.

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 24.97 ha dhe përbënë 74 % të banimit në përgjithësi.

Banim shumëbanesor kemi në sasi të vogël dhe ajo përbënë vetëm 5 % dhe ka kryesisht lartësi të mesme.

Në suaza të Planit Rregullues Urban tentohet që ky raport jo i volitshëm të ndërrohet në të mirë të banimit të mesëm shumëbanesor.

Sipërfaqja e destinuar për banim, paraqet pjesën më të madhe të sipërfaqes së lokacionit. Në sipërfaqen më të madhe banimi propozohet të jetë i përzier dhe atë shumëbanesor vetëm pjesët më periferike të zonës (pjesa veri-perendimore) mbesin për banim individual (shih hartën 34. Destinimi i propozuar i sipërfaqeve).

Banimi varësisht prej rëndësisë së lokacionit ndahet në banim individual të ulët, banim shumëbanesor të ulët dhe banim shumëbanesor të mesëm.

1. *Banimi 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 famije (5 anëtarë mesatarja) dhe lartësia e tyre shkon prej 2 - 3 etazhe. Këto ndërtesa mund të kenë parkim brenda strukturës apo në të hapur.
2. *Banimi shumëbanesor i ulët* i ka njësitë banimore të ngjitura si në horizontale ashtu edhe në vertikale. Lartësia e tyre shkon prej 2 deri në 4 etazhe me bërtham të përbashkët (komunikim vertikal). Këto ndërtesa mund të kenë parkim brenda strukturës apo në të hapur.
3. *Banimi shumëbanesor i mesëm* i ka njësitë banimore të ngjitura si në horizontale ashtu edhe në vertikale. Lartësia e tyre shkon prej 5 deri në 9 etazhe me bërtham të përbashkët (komunikim vertikal). Këto ndërtesa mund të kenë parkim brenda strukturës apo në të hapur.

Banimi i ulët individual në qendër të qytetit nuk duhet të inkurajohet andaj ajo duhet me anë të politikave të ndryshme të ndalohej me tendencë të zhvillimit të banimit shumëbanesor të përzier. Andaj te banimi individual raporti i sipërfaqes së ndërtuar dhe sipërfaqes së lirë është 30% - 70% deri sa banimi shumëbanesor varësisht prej etazhitetit avancohet me raport 45%-55% (P+6), 50%-50% (P+5), 55%-45% (P+4), 60%-40% (P+3), 65%-35% (P+2). Ky raport vetëm në raste specifike (marrëveshje me fqin) mund të rritet deri në max. 80% - 20% ndërsa etazhitei max. për këtë raport është P+4.

Poashtu edhe në aspektin e dendësisë, banimi individual ka maksimum 3 etazhe (P+2).

Varësisht prej kërkesës veprimtarit e lejuara tregtare-shërbyese do të zhvillohet në përdhësë ose edhe në katë të objekteve të banimit.

Për 10 vitet e ardhshme duhet të planifikohen rreth 423 njësi banimi, duke u bazuar në numrin e shtuar të banorëve (2000), mesatarën e antarëve të familjes që është 4.8 dhe

sigurimin e sipërfaqes për banim, 18m² netto per person.

Banimi shumëbanesor duhet të ketë llojlojshmëri të njësive banimore si banesa njëdhomëshe, dydhomëshe, tridhomëshe dhe banesa katërdhomëshe dhe të planifikohet varësisht prej kërkesave të banorëve. Mirpo bazuar në mesatarën e anëtarëve të familjes dhe sigurimin e sipërfaqes për banim 18 m² per person sipërfaqja me e kërkuar e banesave do të jetë ~85 m² netto që janë banesat tri deri katër dhomëshe.

Tabela 10. Vlerësimi i llojeve të banimit

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 lart	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

Bazuar në trendet aktuale dhe zhvillimin e qendrave të qyteteve në përgjithësi shtohet nevoja dhe domosdoshmëria e zhvillimit në lartësi dhe rritjes së dendësisë banimore. Konceptualisht propozimi për zhvillimin e ardhshëm të zonës së qendrës përkrah densifikimin e sipërfaqeve ekzistuese të ndërtuara sidomos atyre përgjatë arterieve kryesore, në mënyrë që qendra e qytetit të jetë më funksionale dhe banorët të kenë qasje më të afërt dhe më të mirë tek të gjitha shërbimet e nevojshme publike në distanca optimale.

Zona e qendrës së qytetit karakterizohet me dendësi të ultë banimore dhe kjo dendësi ka vlerën mesatare rreth 25 njësi banimi për ha.

Qëllimet kryesore janë:

- Rritja e dendësisë banimore të shkoj maksimum 250 njësi banimi për hektar në pjesën qendrore të qytetit
- Rritja e dendësisë kryesisht përmes planifikimit të ndërtesave me një lartësi optimale P+4 (min. P+2—max. P+6 d.mth min. 10 m lartësi dhe max. 22 m lartësi).

Dendësia banimore e propozuar rezulton me dendësi të lart dhe ky nivel i rritjes së dendësisë mjafton për 20 vitet e ardhshme e më shumë.

Ndërtesa do të ketë lartësinë dhe dendësinë e duhur varësisht prej pozitës së lokacionit, raportit me rrugën publike dhe funksionin e ndërtesës.

Në raste të veçanta nëse ekziston marrëveshja zyrtare me fqijn, dendësia banimore mund të rritet (sipërfaqja max. bruto e bazës 80% dhe indeksi maksimal i ndërtimit 4).

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

Tabela 11. Raporti në mes etazhitetit, sipërfaqes së shfrytëzuar, indeksit të ndërtimit dhe distances

Etazhiteti maksimal	Sipërfaqja bruto e bazës	Sipërfaqja e lirë	Indeksi maksimal i ndërtimit	Distanca minimale në mes të ndërtesave me hapje
P+8	40 %	60 %	3.6	28 m
P+6	45 %	55 %	3.15	22 m
P+5	50 %	50 %	3	19 m
P+4	55 %	45 %	2.75	16 m
P+3	60 %	40 %	2.4	13 m
P+2	65 %	35 %	1.95	10 m
P+4*	80 %	20 %	4	marrëveshje me fqijn

*Etazhiteti maksimal P+4, sipërfaqja maksimale bruto e bazës 80% dhe indeksi maksimal i ndërtimit 4, lejohet në rastet e veçanta kur ekziston marrëveshja zyrtare me fqijn për zvogëlim të distancës në mes të dy ndërtesave me hapje apo afrimit ndaj vijës së parcelës.

Trajtimi i blloqeve të banimit

Për ta zbatuar konceptin e densifikimit është e natyrshme që një pjesë e madhe e qendrës së qytetit duhet të kalojë nëpër një proces të rigjenerimit. Blloqet e ndryshme brenda qendrës së qytetit, varësisht nga vendndodhja, do të duhet t'i nënshtrohen ndryshimeve përmes planeve detale urbane 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.

Janë rekomanduar këto mënyra të trajtimit që duhet të elaborohen më detajisht në plane detale urbane:

- Rigjenerim urban—që parasheh tërësinë e intervenimeve në zonat e ndërtuara ekzistuese apo ndërtimin e ri dhe përparim të hapësirës publike.
- Rikonstruktiv i bllokut—si një formë e trajtimit që është planifikuar kryesisht për tërësinë urbane të qendrës paraqet intervenimet si: rrënim apo rivitalizimi i strukturave ekzistuese dhe planifikimin e strukturave të reja të banimit
- Densifikimi i bllokut—që parasheh interpolimin e strukturave të reja të banimit në mjedisin e ndërtuar, me qëllim të rritjes së dendësisë së banimit dhe shfrytëzimit më efikas të hapësirës.
- Ndërtim i ri—në propozim ka zona të ndara të pandërtuara që paraqesin zonat e reja për banim (prona e komunës të tregu)

Realizimi i planit duhet të bëhet në faza varësisht nga interesi i banorëve dhe investitorëve. Kjo d.m.th se një pjesë e madhe e ndërtesave ekzistuese të banimit duhet të rrënohet, disa objekte ekzistues duhet të adaptohen, ndërsa ndërtesat ekzistuese shumëbanesore pranë rrugës “Abdulla Tahiri”, duhet të rinovohen, rikonstruohen ose të ndërtohen ndërtesa të reja, atëherë kur shtrohet kërkesa nga investitorët në bashkëpunim me banorët. Të gjitha këto ndryshime nuk mund të realizohen pa marrëveshje me pronarët.

Kushtet e vendosjes dhe planifikimit të ndërtesave të banimit janë spjeguar më detalisht në kapitullin 4.3.4 dhe 5.1.5.

Ndërtesat sociale, administrative dhe publike

Analiza hapësinore për ndërtesat sociale ekzistuese dhe planifikimi i ndërtesave të reja në zonën e qendrës është hulumtuar më detalisht në kapitullin 3.3: Përmbajtjet Kyqe Urbane, analiza të cilat janë bazuar në kriteret ndërkombëtare të planifikimit.

Në lokacionin e përcaktuar me PRRU janë planifikuar këtu përmbajtje sociale:

- një çerdhe e fëmijëve dhe ajo nuk është në ngastër të ndarë të pronësisë publike, por është planifikuar në kuadër të pronës private 0.21 ha;
- një shkollë e mesme në kuadër të kompleksit ekzistues të shkollave me sipërfaqe prej 0.925 ha.
- Qendra e Mjekësisë Familjare do të vendoset në ndërtesën ekzistuese të QKMF-ës ndërsa ndërtesa ekzistuese e QMF-ës nuk do të shfrytëzohet për shërbime shëndetësore.
- Bibloteka e qytetit do të adaptohet në kuadër të ndërtesës së ish TMK-ës ose do të ndërtohet ndërtesë e re në të njëjtin lokacion varësisht prej gjendjes së ndërtesës dhe mundësisë së rivitalizimit/adaptimit.
- Muzeu i qytetit do të vendoset në ndërtesën ekzistuese të kryetarit të komunës ndërsa ndërtesat e “Higjienës” do të rënohen dhe do të krijohet një hapësirë e lirë publike me garazhim nëntokësor. Tri ndërtesat private afër ndërtesës së kryetarit të komunës do të rënohen dhe do të shfrytëzohen për ndërtimin e një ndërtese të re në kuadër të muzeut të qytetit e cila duhet të ketë lidhje të drejtpërdrejt me ndërtesën ekzistuese.
- hapësira e Drejtoratit për Kadastër, Gjeodezi, Pronë dhe Banim me kalimin e saj në ndërtesë të re do të shfrytëzohet për zyre tjera administrative. Për shkak të gjendjes ekzistuese të ndërtesës dhe sipërfaqes së vogël të ngastrës është propozuar që në këtë parcelë të komunës dhe dy parcelave të vogla fqinje të ndërtohet një ndërtesë administrative me standarde të larta.

Vendndodhja e përmbajtjeve të reja urbane është paraqitur në hartën 28.

Ndërtesat afariste

Afarizmi si njëra ndër veprimtaritë më të rëndësishme në kuadër të zonës së qendrës duhet ti ipet mundësia e zhvillimit sa më të madh, andaj hapësira për vendosjen e këtyre veprimtarive nuk duhet të jetë e kufizuar.

Në kuadër të zonës së përcaktuara me PRRU janë propozuar edhe disa ndërtesa të veçanta për afarizëm:

- një qendër e re afariste—tregtare në kuadër të pronës publike me sipërfaqe prej 0.5 ha.
- tregu i gjelbër për nevoja të qytetarëve të qendrës më një sipërfaqe prej 0.2 ha e cila mund të shtrihet në përdhesë. Edhe kjo hapësirë organizohet në kuadër të pronës publike.
- ndërtesa të veçanta afariste janë propozuar kryesisht përgjatë udhëkryqeve rrugore me rëndësi ku edhe janë zhvilluar aktualisht.
- hapësirat afariste në kuadër të ndërtesave të banimit duhet të kenë raport ~20% të sipërfaqes bruto të ndërtesës së banimit.

Ndërtesat afariste duhet të kenë lartësi të pastër prej 3.6 m dhe duhet të sigurohet hapësira për 1 vendparkim në 30m². Indeksi i ndërtimit për ndërtesa afariste është më i madhë në raport me ndërtesat e banimit pasi që sipërfaqja bruto e bazës (sipërfaqja e shputës) për afarizëm është dhënë 60% e sipërfaqes totale të parcelës.

Kushtet e vendosjes dhe planifikimit të ndërtesave afariste janë spjeguar më detalisht në kapitullin 4.3.4 dhe 5.1.5.

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, shirita dhe 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 gjelbëra.

Rregullimi i peizazhit natyror është njëra prej mënyrave më ekonomike dhe më efektive për promovimin e pamjes së kualitetit të lart. Rregullimi i peizazhit për hapësira të përbashkëta dhe parcela individuale, bashkë me arkitekturën e ndërtesës, mundet që në një sasi të madhe ti shtoj vlerat e zonës së qendrës.

Përveq përshtypjes së parë, rregullimi i peizazhit plotëson qarkullimin e këmbësorëve dhe automjeteve dhe duhet të jetë e vendosuar në atë mënyrë që të përforcoj karakteristikat funksionale dhe vizuele të rrugës.

Karakteristikat fizike të lokacionit si destinimi i tokës, kushtet klimatike, karakteristikat topografike, vegjetacioni ekzistues, menaxhimi i ujërave atmosferik, etj, janë të rëndësishë 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. Në këtë zonë janë paraparë disa sheshe të reja, korridore gjelbërimi përgjatë rrugëve përmbledhëse dhe rrugëve lokale, terrene sportive në kuadër të kompleksit të shkollave të mesme dhe dy parqe.

Sipërfaqja e lirë publike e klasifikuar me sipërfaqe të gjelbërta / parqe, sport dhe rekreim, sheshe, shirita gjelbërimi dhe lum do të përfshijë një sipërfaqe prej 2.36 ha e cila krahasuar me sipërfaqën e lirë publike ekzistuese (0.48 ha) ka një rritje të dukshme.

Poashtu brenda ngastrave individuale detyrimisht duhet të parashihen sipërfaqe të lira / të pandërtuara si hapësira gjelbërimi, lojë të fëmijëve, pllakosje, etj. Këto sipërfaqe të lira brenda ngastrave private kushtimisht do të balancojnë raportin me sipërfaqen e ndërtuar.

Klasifikimi i sipërfaqeve të lira / të pandërtuara është e ndarë në:

1. Shesh
2. Park / hapësirë e gjelbër
3. Sport dhe rekreim
4. Shirit gjelbërimi
5. Sipërfaqe ujore
6. Gjelbërimi në kuadër të ngastrës

1. *Sheshet* janë hapësira të lira publike të dedikuara kryesisht për lëvizjen dhe grumbullim e qytetarëve. Sheshet karakterizohen edhe nga kufizimi i tyre me funksione aktive si sheshi “Shadërvan” afër xhamisë së Xhadit dhe sheshi i vogël afër kompleksit të shkollave. Sheshe tjera publike janë propozuar brenda oborreve të brendshme të ndërtesave ekzistuese shumëbanesore dhe se lidhja e tyre me rrugët kryesore duhet të jetë e qartë me qëllim të shfrytëzimit sa më të mirë të këtyre hapësirave. Për të krijuar hapësirë sa më të madhe të lirë është propozuar që nën këto sheshe të ndodhen parkingje publike.
2. *Hapësirat e gjelbërta apo parqet e pushimit* janë elemente shumë me rëndësi për zonën e qendrës. Në hapësirën e parkut mund të ketë përmbajtje të lojës për fëmijë, shtigje të këmbësorëve, hapësira për piknik dhe rekreim të cilat duhet të jenë të përshtatshme për lokacionin dhe të bazuara në kërkesat e qytetarëve. Dy parqe publike janë propozuar te ish-ndërtesa e TMK-së dhe te rruga “Abdulla Presheva” të cilat mund të shërbejnë për pushimin dhe relaksim e banorëve. Nëse ekziston kërkesa dhe hapësira poashtu në këto hapësira të hapura mund të parashihen përmbajtje të përkohshme hotelierike që shërbejnë për pirje dhe ngrënie.

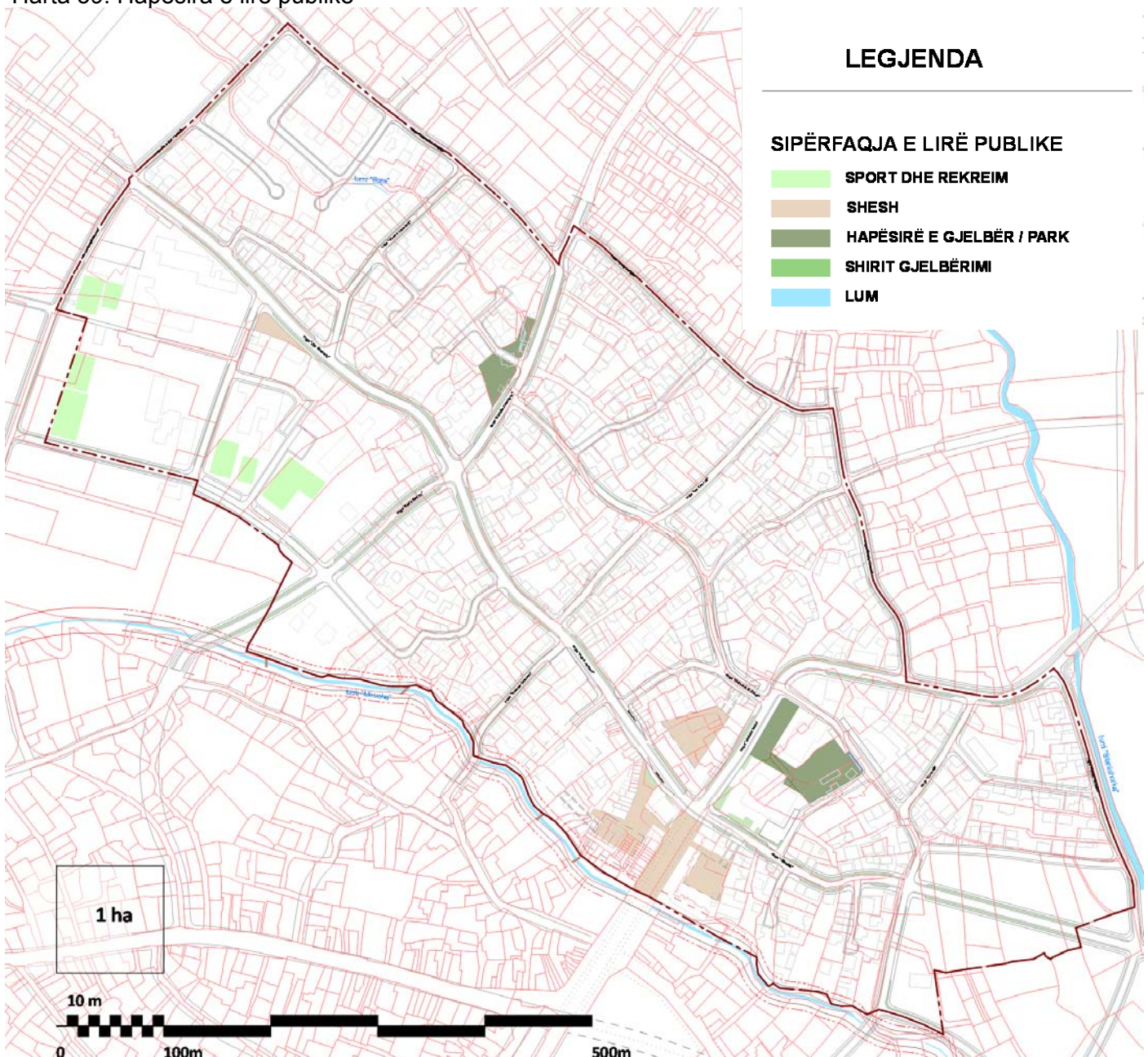
3. Sporti dhe rekreimi hynë në sipërfaqet e dedikuara për sport dhe rekreim në kuadër të hapësirave të lira. Edhe pse janë hapësira të domosdoshme për banorët e një tërësie hapësinore sikurse qendra, mungesa e këtyre hapësirave plotësohet me hapësirën e propozuar për sport dhe rekreim që ndodhet afër kompleksit të shkollave të mesme mirpo kjo zonë nuk hynë brenda kufijëve të përcaktuar me PRRU.
Për shkak të numrin të vogël të terreneve sportive brenda kompleksit të shkollave është paraparë shtimi i tyre. Terrenet e hapura sportive do të shtohen për Shkollën e Mesme Teknike “Mehmet Isai”, Gjimnazin “Zenel Hajdini”, Shkollën e Mesme Ekonomike “Marin Barleti” dhe shkollën e re të mesme të propozuar.
Hapësirat për sport dhe rekreim si loja për fëmijë, fusha për sport të përshtatshme për lokacionin duhet të parashihen edhe brenda blloqeve të banimit varësisht prej kërkesës së banorëve. Në pjesën grafike nuk janë paraqitur hapësirat e tilla.
4. *Shiritët e gjelbërimit* janë hapësira të gjelbërimit të lart të parapara si barriera mbrojtës ndaj zonave të caktuara dhe rrugëve.
Shiritët e gjelbërimit përgjatë rrugëve përmbledhëse dhe lokale janë planifikuar në të dy anët e rrugës dhe janë shirita ndarëse në mes të rrugës dhe shtigjeve për këmbësor. Ky shirit i gjelbërimit është i ndërprerë me qëllim të mundësisë të lëvizjes sa më të lirë të këmbësorëve në të dy anët e rrugës (shih fig. 43 & 44).
Përveq 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 jetë 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
5. Në zonën e përcaktuar me PRRU ka pak *sipërfaqe ujore*, ekziston vetëm një përrockë e vogël “Banja” që e pren zonën 1 të qendrës dhe bashkohet me lumin “Mirusha” në jug. Meqenëse kjo përrockë në gjatësinë më të madhe të saj është e mbyllur dhe njëkohësisht shërben edhe si kanalizues i ujërave të zeza është propozuar që kjo prockë të mbyllet dhe hapësira mbi të të shfrytëzohet kryesisht për rrugë të automjeteve. Ndërtimi i rrugës automobilistike do të rezultojë poashtu edhe me ndërtimin e infrastrukturës teknike ku kanalizimi fekal do të jetë i veçantë nga ai atmosferik. Duke marr parasysh rëndësinë e sipërfaqeve ujore në kuadër të sipërfaqeve të gjelbra dhe vet zonës së qendrës është planifikuar që kjo përrockë të del në pah vetëm në disa segmente dhe atë kryesisht në parqet e propozuara. Këto segmente të ujit të përcjellur me gjelbërim mund të jetë oaze pushimi për banorët e zonës poashtu edhe të shëndrohet në vend atraktiv për qytetar. Me mundësinë e mbledhjes së ujërave atmosferik në këtë përrockë mund të krijohen sipërfaqe ujore të akumuluar (liqene të vogla) të cilat përveq aspektit estetik mund të shërbejnë edhe për krijimin e sistemit të ujitjes.
6. Gjelbërimi në kuadër të ngastrës është i detyruar dhe duhet të parashihet nga secili zhvillues i ngastrës. Nëse raporti i sipërfaqës së ndërtuar dhe të pandërtuar është i ndryshueshëm dhe ajo përcaktohet varësisht prej etazhitetit, 45%-55% (P+6), 50%-50% (P+5), 55%-45% (P+4), 60%-40% (P+3), 65%-35% (P+2), atëherë hapësira e gjelbër duhet të përfshijë min 20% të sipërfaqes së përgjithshme, ose 40% të sipërfaqës së pandërtuar. 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 por nuk duhet të kenë karakter komercial dhe të përfshijnë një hapësirë më të madhe se 20 % të sipërfaqes së lire. Me përjashtim të parqeve ku ato mund të kenë edhe përqindje më të madhe të shfrytëzimit të hapësirës së lirë sidomos në ngastrat që kanë sipërfaqe shumë të madhe. Raporti i hapësirave të pllakëzuara dhe atyre të gjelbërta duhet minimum të jetë 80% : 20% në të mirë të sipërfaqeve të gjelbruara në të cilën duhet të jenë rekuizitat për rekreim. Kjo sipërfaqe duhet të jetë e mbrojtur me shirit të gjelbrim të lartë (për mbrojtje nga zhurma dhe ndotja). Në pjesën grafike nuk janë paraqitur hapësirat e tilla.

Kushtet e rregullimit të sipërfaqeve të lira janë:

- Trajtimi i gjelbërimit përgjatë rrugëve;
- Përqindja e sipërfaqeve të gjelbëra në ngastër;
- Zonat e përcaktuara për sipërfaqe të lira (vija rregulative, vija ndërtimore, tampon gjelbërimi, pjesa e pasme, etj)

Harta 39. Hapësira e lirë publike



- Tipet specifike të bimëve;
- Madhësia minimale e bimëve dhe diametri i drunjëve;
- Sistemi i ujitjes;
- Forma e hapësirës së parkimit;
- Standardet e nivelimit

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

Trupat ekzistues të drunjëve 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 gjelbërta duhet pas parasysh largësinë e nevojshme nga instalimet nëntokësore. Këto janë raporte që duhet respektuar. Në rast të mbjellës së drunjëve 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 hyjnë shenjëzimi, mobiliari, ndriqimi, etj.

Mobiliari i jashtëm ka rëndësi të veçantë në rregullimin dhe përmirësimin e peizazhit. Prej bankave për ulje, hapësirave për ulje në grupe, makina të shitjes, bankomate e deri te shportat për hudhjen e mbeturinave duhet të vendosen në mënyrë proporcionale përgjatë gjithë zonës së qendrës.

Ndriqimi përveq rolit që luan në aspektin estetik ajo në të njëjtën kohë ndihmon në mbajtjen e sigurisë publike. Ndriqimi i rrugës i njëtrajtshëm është kryesisht i vendosur përgjatë rrugëve, në vend parkingje, përgjatë shtigjeve të këmbësorëve dhe çiklistëve. Lartësia maksimale e shtyllave të ndriqimit duhet të jetë 6m.

Tjetër lloj ndriqimi mund të nevojitet për hyrjet e përpame të përbashkëta dhe private, dhe për hapësirat e pasme në ndërtesat e parcelave private.

Shenjat jo vetëm që e identifikojnë shfrytëzuesin dhe ndihmojnë në sigurimin e drejtimit, ato njëkohësisht ndihmojnë në krijimin e identitetit të fort për tërë zonën. Dizajni, vendndodhja dhe përmbajtja e shenjave janë faktor me rëndësi në ndërtesë.

4.3.4 PLANIFIKIMI I TOKËS / NGASTRAVE

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.

Ngastrat duhet të shfrytëzojnë përparësit e karakteristikave fizike, natyrore dhe vizuele. Rrjeti i propozuar rrugorë është një nga komponentet kryesore që ndihmon në zhvillimin efikas të ngastrave private. Poashtu edhe hapësirat e lira publike të cilat mund të jenë sheshet, parqet e pushimit dhe hapësirat e rekreimit (fusha për lojë, shtigje të këmbësorëve), duhet të planifikohen në atë mënyrë që të përforcojnë atraktivitetin e ngastrave të rregulluara. Këto janë disa nga karakteristikat që mund ta rrisin tregtueshmërinë dhe vlerën e zonës së qendrës së qytetit.

Planifikimi i ngastrave dhe ndërtesave individuale në zonën e qendrës së qytetit mvaret nga lokacioni dhe kushtet e përgjithshme të rregullimit.

Kushtet për planifikimin 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 organizimi të ndërtesës në ngastër
- qasja automobilistike në ngastër
- nevoja e parkimit
- hapësira e gjelbërimit
- riparcelizimi

Këto karakteristika ndyshojnë varësisht prej llojit të veprimtarisë.

Vija rregulative fillon menjëherë me mbarrimin e rrugës së propozuar publike dhe vijën frontale të ngastrës. Ngastrat të cilat kanë qasje në rrugën publike janë të obliguar që ta ndryshojnë vijë e ngastrës e me këtë përcaktohet edhe vija rregulative e tyre. Dominimi i pronësisë private në lokacion dhe rrugëve të ngushta publike kushtëzon që sipërfaqja publike e rrugëve të zgjerohet dhe vija rregulative të vendoset mu në përfundim të trotuarit e cila është poashtu pjesë e rrugës publike.

Distanca e përcaktimit të vijës rregulative nga aksi i rrugës është:

- 8.7 m (3.5x1.2x2.0x2.0m) nga aksi i rrugës përmbledhëse
- 6.0 m (3.0x1.2x1.8m) nga aksi i rrugës lokale
- 4.0 m (2.8x1.2m) nga aksi i rrugës për qasje

Vija ndërtimore dallon për ngastrat përgjatë rrugëve përmbledhëse ku është 2.4 m dhe ngastrat përgjatë rrugëve lokale (2 m). Ndërsa në rrugët për qasje vija ndërtimore mund të ndryshoj varësisht prej etazhitetit të ndërtesës.

Distanca e përcaktimit të vijës ndërtimore nga vija rregulative është:

- min. 2.4 m (rrugë përmbledhëse)
- min. 2.0 m (rrugë lokale)
- 0—4.0 m (rrugë për qasje) varësisht prej etazhitetit

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

Në ngastrat publike vija ndërtimore mund të jetë edhe më e thellë posaqërisht nëse disa nga karakteristikave natyrore të zonës duhet të prezervohen si p.sh. ndërtesa e propozuar e bibliotekës, kompleksi i shkollave të mesme, etj.

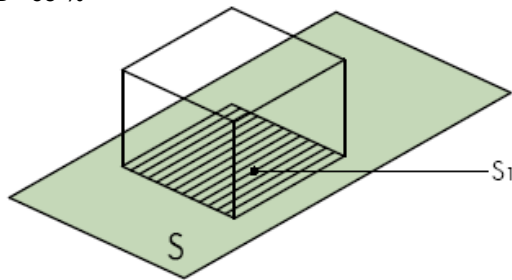
Figura 47. Sipërfaqja max. bruto e bazës

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

shemb.

$$SBB = 260 \text{ m}^2 / 400 \text{ m}^2 \times 100\% = 65 \%$$

$$SBB = 65 \%$$



Sipërfaqja Bruto e Bazës (SBB) (Gross Floor Area), ndryshon dhe shkon prej 40% - 65%, kjo kushtëzohet drejtpërsëdrejti nga etazhiteti, largësinë mes ndërtesave, nga kërkesat minimale për sipërfaqe të gjelbër dhe për parkingje mbi tokë. Raporti 40%-60% (P+8), 45%-55% (P+6), 50%-50% (P+5), 55%-45% (P+4), 60%-40% (P+3), 65%-35% (P+2) i sipërfaqes së ndërtuar dhe sipërfaqes së lirë vlenë për ndërtesat shumëbanesore ndërsa për ndërtesat e banimit individuale sipërfaqja bruto e bazës shkon maksimum 30% të ngastrës totale. Për ndërtesat afariste sipërfaqja e shputës shkon maksimum deri në 60% të ngastrës totale.

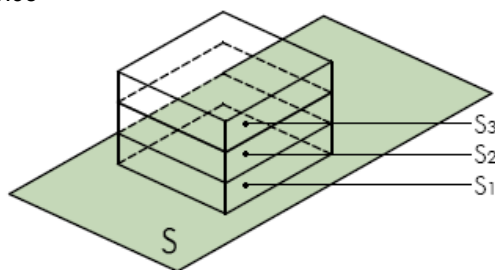
Figura 48. Indeksi minimal i ndërtimit

$$In = S1 + S2 + S3 + S4 + S5 / S$$

shemb.

$$In = 260 \text{ m}^2 + 260 \text{ m}^2 + 260 \text{ m}^2 / 400 \text{ m}^2$$

$$In = 1.95$$



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 pozitës, shfrytëzimit dhe madhësisë së ngastrës në zonën e qendrës ndikon në ndryshimin e lartësisë minimale dhe maksimale, sipërfaqën e zhvilluar dhe sipërfaqen e shputës.

Andaj për ngastrat brenda bllokut të dedikuara për banim shumëbanesor etazhiteti i ndërtesave është P+2 deri në P+4, lartësia është minimum 10 m dhe maksimum 16m. Ky etazhitet ndryshon varësisht

prej madhësisë së ngastrës (e cekur në vijim te madhësia dhe forma e ngastrave).

Ndërsa në hapësirat përgjatë rrugëve përmbledhëse minimumi i etazhitetit është P+2 ndërsa maksimumi i etazhitetit mund të shkojë në P+6, lartësia minimale shkon 10m deri në 22m. Ky etazhitet vlen edhe për ndërtesa afariste. Nëse madhësia minimale e ngastrës është 4 ari atëherë *indeksi i ndërtimit* për hapësirat përgjatë rrugëve përmbledhëse minimum është 1.95 ndërsa maksimum është 3.15, derisa indeksi i ndërtimit brenda bllokut është min. 1.95—max. 2.75.

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.

Duhet të ceket se në strukturën e ndërtesës kati i fundit duhet të jetë i tërhequr për brenda (shih figurën 49).

Distanca në mes ndërtesave

Bazuar në kontekstin e zhvillimit të strukturës rrugore dhe funksionale (rrugë të ngushta dhe ndërtesa me veprimtari të përzier) raporti minimal është raporti 1:1 gjërësi rrugë (W) / lartësi ndërtesë (H). Raporti më i përshtatshëm është 1:1 ku edhe synohet të aplikohet. Aty ku shtrohet kërkesa dhe ekziston mundësia ky raport mund të rritet edhe në 1½:1.

Kushti standard për largësi mes ndërtesave për hapësirat e banimit (p.sh. në katin e 1-rë) duhet të kenë së paku 2 orë djellose të drejtpërdrejt (mes orës 10-14) në ditën me më së paku ndriçim direkt dielli (21 dhjetor). Ky raport i gjërësisë së rrugës dhe lartësisë së ndërtesës është 1½/1 apo ndërtesa prej ndërtesë duhet të largohet H + ½ H.

Këto janë kushtet e vendosjes në raport me rrugën:

- 8.7 m nga aksi i rrugës përmbledhëse
- 6.0 m nga aksi i rrugës lokale (vijë rregullative)
- 4.0 m nga aksi i rrugës për qasje (vijë rregullative)

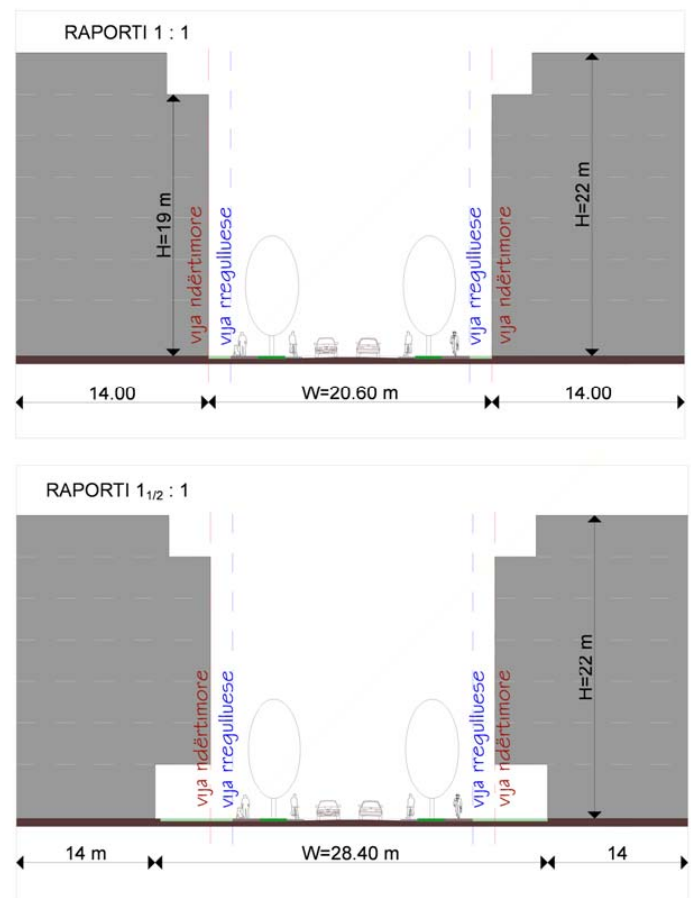
Tabela 12. Raporti në mes distancës, etazhiteti dhe vijës ndërtimore

RRUGË PËRMBLEDHËSE (17.4 m)		
distanca në mes të ndërtesave	etazhiteti	vija ndërtimore
28 m	P+8	3.6 m
22 m	P+2—P+6	2.4 m

RRUGË LOKALE (12 m)		
distanca në mes të ndërtesave	etazhiteti	vija ndërtimore
19 m	P+2—P+4	2 m

RRUGË PËR QASJE (7.9 m)		
distanca në mes të ndërtesave	etazhiteti	vija ndërtimore
16 m	P+4	4.0 m
13 m	P+3	2.5 m
10 m	P+2	1.0 m

Figura 49. Distanca në mes ndërtesave



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 $0.5 H$ (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 fqin. Për qarkullim më të lehtë të zjarfikësve 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. 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 **madhësiave dhe formave të ngastrave** me qëllim të vendosjes së destinimit të caktuar.

Ngastrat e zonës së qendrës sipas madhësisë janë ndarë në ngastra të vogla (<5 ari), ngastra të mesme (5-10 ari) dhe ngastra të mëdha (>10 ari). Mirpo nga analiza e formës dhe madhësisë së ngastrave në lokacion shohim se shumica e ngastrave janë të vogla dhe se një numër i madh i tyre kanë formë të çrregullt, ndërsa një sasi e konsiderueshme e tyre janë të përshtatshme për zhvillim.

Ngastrat e vogla (<5ari) dhe ato me formë të ngushtë dhe të thellë konsiderohen si të papërshtatshme për arsye se nuk i plotësojnë kushtet për planifikimin e lokacionit.

Ngastrat e përshtatshme për zhvillim kanë madhësi më të madhe se 10 ari dhe në to mund të zhvillohen pa problem veprimtaritë e banimit shumëbanesor, afarizmit dhe veprimtarive tjera publike.

Nga analiza e organizimit të parcelës dhe konceptit të vendosjes së ndërtesës sipas standardeve ndërkombëtare, madhësia optimale për ngastra me destinim të banimi shumëbanesor 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.

Forma më e përshatashme e ngastrës është drejtkëndëshe, por në disa raste mund të jetë edhe katrore (raporti 1:1 deri 1:2). Për të krijuar një balancë në mes të standardeve ndërkombëtare, gjendjes aktuale të ngastrave dhe kërkesës së banorëve mund të vijmë në përfundim që ngastrat më të përshatshme për zhvillim mund të jenë ato të madhësisë më të madhe (>10 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 (shih hartën 41).

Poashtu duhet të ekzistoj mundësia e zgjedhjes edhe për ngastrat e ngushta dhe të thella dhe ngastrat që kanë thellësi të vogël. Edhe pse madhësitë e këtyre ngastrave nuk është standard, ngastrat prej 30—50 m të thella janë më të përshatshme për lloje të ndryshme të shfrytëzimit, derisa ngastrat me thellësi nën 30m mund të jenë të papërshtatshme andaj ato duhet të parashohin mundësinë e bashkimit me ngastrat e afërta. Ngastrat me front të ngushtë kanë mundësinë e ngjitjes me ngastrën tjetër vetëm në marrëveshje me fqinjtë.

Kushtet për madhësinë dhe formën e ngastrës për ndërtim ndryshojnë varësisht së ku ndodhet ngastra. Ngastrat përgjatë rrugëve përmbledhëse e kanë të kufizuar madhësinë e saj në minimum 4 ari dhe në këto ngastra mund të shkojë ndërtimi maksimum deri në P+6. Ngastrat më të vogla se 4 ari janë të detyruar të bashkohen me ngastrat fqinje.

Ngastrat brenda bllokut kanë këtë kufizim dhe këto kushte janë:

< 5 ari do të kenë mundësi të ndërtojnë P+2,

5-10 ari do të kenë etazhitet P+3,

> 10 ari do të kenë etazhitet P+4.

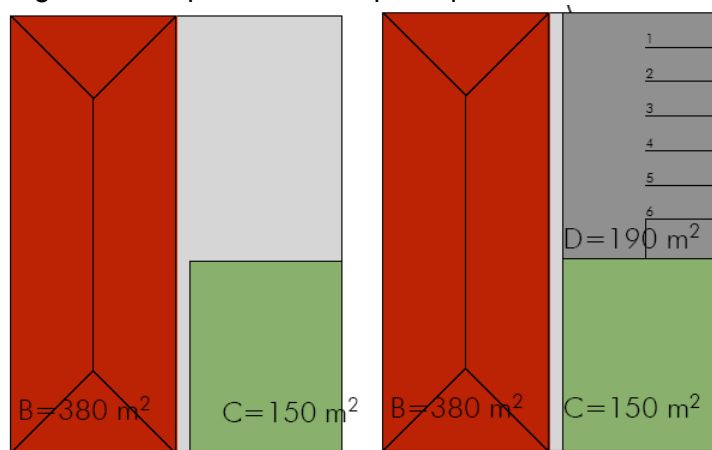
Sipërfaqja e lirë / e pandërtuar

brenda ngastrës për banim shumëbanesor është përcaktuar të jetë 35% - 60% varësisht prej etazhës, të ndërtesat e afarizmit 40% ndërsa të ndërtesat e banimit individual 70%. Në kuadër të hapësirës së lirë brenda parcelës është e obliguar të ketë sipërfaqe të gjelbëra, sipërfaqe për qarkullim të automjeteve dhe parkim dhe qarkullim të këmbësorëve.

Sigurimi i gjelbërimit në ngastër

Sipas rregullave (shih kapitullin 4.3.3.), raporti mes gjelbërimit dhe sipërfaqes totale të parcelës duhet të jetë minimum 20% : 80% (minimumi 20% në të mirë të gjelbërimit) (shih figurën 50).

Figura 50. Raporti brenda sipërfaqes së lirë



$$50\% / 30\% / 20\% = B / B / C$$

Sigurimi i qasjes në ngastër dhe parkimit

Parkimi i veturave për nevojat e 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 ndryshojë në të mirë të sipërfaqes së lirë nëse parkimi sigurohet brenda strukturës së ndërtesës.

Qasja automobilistike në ngastër më detalisht është spjeguar në kapitullin 4.3.1: Rrjeti

rrugor. Për qarkullim më të lehtë të zjarrfikësve në ngastër duhet të parashihet distanca e pastër prej minimum 4m dhe qasje minimum çdo 50 m.

Kushtet për qasje automobilistike në ngastër janë:

- kyqja në ngastër nga rruga përmbledhëse duhet të jetë min. 50 m nga rruga tjetër ;
- kyqja në ngastër nga rruga lokale duhet të jetë min. 40 m nga rruga tjetër për qasje;
- ndërsa kyqjet në ngastër nga rruga për qasje mund të jenë më të shpeshta.

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 përkohëshme në ngastër.

Në rast të vështirësive në ekzekutim, ndryshimeve në grupim të pronave private, apo tjera arsye, sigurimi i hyrjes në ngastër/garazh duhet të zgjidhet përmes lejes urbanistike. Nga kushtet e rregullimit të ngastrave individuale vie deri te rregullimi i lokacionit për tërë zonën 1 të qendrës së qytetit ku përcaktohet vija rregullative, vija ndërtimore, etazhiteti, lartësia minimale dhe maksimale dhe raporti i hapësirës së shputës me hapësirën e lirë (shih hartën 40).

Harta 40. Kushtet urbanistike të rregullimit

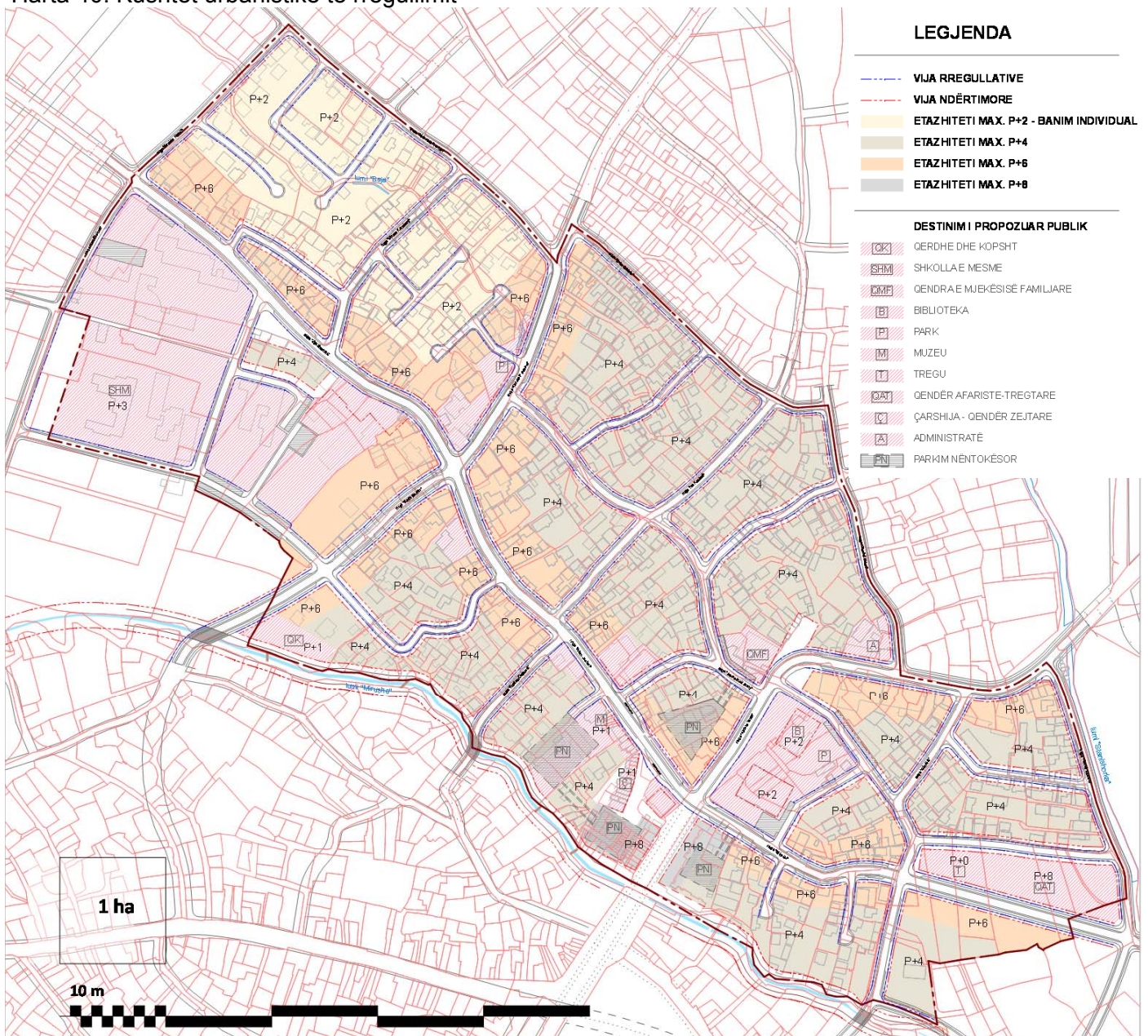


Tabela 13. Të dhëna mbi kushtet e rregullimit për bllokë

KUSHTET E PROPOZUARA TË RREGULLIMIT								GJENDJA EKZISTUESE					
Bloku urban	Sipërfaqja e bllokut (ha)	Sipërfaqja e ndërtuar (ha)	Sipërfaqja e lirë (ha)	Destinimi i sipërfaqeve	Indeksi i shpëtës, max. i lejuar	Indeksi i sipërfaqës së lirë	Etazhiteti, max. i lejuar	Nr. i banorëve	Sipërfaqja e ndërtuar (ha)	Sipërfaqja e lirë (ha)	Dendësia (njësi banimi/ha)	Nr. i ngastrave ekzistuese	Nr. i ndërtesave ekzistuese
Bloku A	2.00	0.77	1.14	BSh	40% 55% 60% 65%	60% 45% 40% 35%	P+8 P+4 P+3 P+2	274	0.83	0.97	28.5	108	70
				A	60%	40%	P+1						
				M	20%	80%	P+1						
Bloku B	1.98	0.85	0.84	BSh	40% 45% 50% 55% 60% 65%	60% 55% 50% 45% 40% 35%	P+8 P+6 P+5 P+4 P+3 P+2	376	0.78	1.18	39.5	40	59
				A	60%	40%	P+6						
Bloku C	2.08	0.99	0.99	BSh	65%	35%	P+6	547	1.09	1.04	54.7	71	133
Bloku D	2.73	1.01	1.38	BSh	45% 50% 55% 60% 65%	55% 50% 45% 40% 35%	P+6 P+5 P+4 P+3 P+2	387	1.05	1.68	29.3	52	64
				A	60%	40%	P+6						
				B	20%	80%	P+2						
Bloku E	3.17	1.49	1.54	BSh	55% 60% 65%	45% 40% 35%	P+4 P+3 P+2	595	1.36	1.87	39	65	83
				ISh	40%	60%	P+2						
				IAP	60%	40%	P+6						
Bloku F	2.91	1.38	1.22	BSh	45% 50% 55% 60% 65%	55% 50% 45% 40% 35%	P+6 P+5 P+4 P+3 P+2	348	0.86	2.38	24.8	48	70
				QAT	60%	40%	P+8						
				T	80%	20%	P+0						

IV. PLANI RREGULLUES URBAN

Blloku G	0.9	0.45	0.45	BSh	45% 50% 55% 60% 65%	55% 50% 45% 40% 35%	P+6 P+5 P+4 P+3 P+2	0	0.02	1.23	0	10	1
Blloku H	3.01	1.3	1.7	BSh	45% 50% 55% 60% 65%	55% 50% 45% 40% 35%	P+6 P+5 P+4 P+3 P+2	398	1.14	1.95	27.5	62	135
				A	60%	40%	P+6						
				IA	20%	80%	P+1						
Blloku I	1.57	0.78	0.78	BSh	45% 50% 55% 60% 65%	55% 50% 45% 40% 35%	P+6 P+5 P+4 P+3 P+2	383	0.69	1.01	50.8	34	71
Blloku J	3.03	1.45	1.45	BSh	45% 50% 55% 60% 65%	55% 50% 45% 40% 35%	P+6 P+5 P+4 P+3 P+2	579	1.31	1.80	39.8	88	158
Blloku K	2.9	0.95	1.70	BSh	45% 50% 55% 60% 65%	55% 50% 45% 40% 35%	P+6 P+5 P+4 P+3 P+2	553	1.23	1.53	39.5	70	118
				BI	30%	70%	P+2						
Blloku L	3.9	0.38	0.38	BSh	45% 50% 55% 60% 65%	55% 50% 45% 40% 35%	P+6 P+5 P+4 P+3 P+2	488	1.4	2.4	26	88	130
		0.81	1.89	BI	30%	70%	P+2						
Blloku M	3.07	0.61	2.46	IA	20%	80%	P+2	0	0.58	2.73	0	8	11
Blloku N	2.71	0.58	0.58	BSh	45% 50% 55% 60% 65%	55% 50% 45% 40% 35%	P+6 P+5 P+4 P+3 P+2	98	0.68	2.18	7.5	31	39
		0.13	0.09	A f	60%	40%	P+6						
		0.3	1.18	IA	20%	80%	P+3						
TOTAL	36	14.2	18.9	-	-	-	-	5026	13.02	23.95	-	775	1142

DESTINIMI I SIPËRFAQEVE

BSH—banim shumëbanesor
 BI—banim individual
 A—afarizëm
 IA—institucione arsimore
 ISH—institucione shëndetësore
 IAP—institucione administrative & publike
 M—muzeu
 B—biblioteka
 QAT—qendra afariste-tregtare
 T—tregu

Tabela 14. Kushtet e përgjithshme të rregullimit

VJEA RREGULLATIVE — . . . — . . . — . . .	- 8.7 m (3.5x1.2x2.0x2.0m) nga aksi i rrugës përmbledhëse - 6.0 m (3.0x1.2x1.8m) nga aksi i rrugës lokale - 4.0m (2.8x1.2m) nga aksi i rrugës për qasje		
VJEA NDËRTIMORE — . . . — . . . — . . .	- 3.8 m (përgjatë rrugës së mbyllur (sheshit)) - 2.4 m (rrugë përmbledhëse) - 2.0 m (rrugë lokale) - 0 – 4.0 m (rrugë për qasje) varësisht prej etazhitetit		
ETAZHITETI kushtet përgjatë rrugës së mbyllur (sheshit) kushtet përgjatë rrugëve përmbledhëse kushtet brenda bllokut	- max. P+8 – kati i fundit i tërhequr - max. P+6 – kati i fundit i tërhequr - max. P+4 – varësisht prej sipërfaqes së ngastrës		
RAPORTI I SIPËRFAQËS SË NDËRTUAR DHE SIPËRFAQËS SË LIRË	- banim shumëbanesor i përzier	P+6 P+5 P+4 P+3 P+2	45% / 55% 50% / 50% 55% / 45% 60% / 40% 65% / 35%
	- afarizëm		60% / 40%
	- banim individual (P+1 – P+2)		30% / 70%
SIPËRFAQJA E NGASTRËS PËR NDËRTIM kushtet përgjatë rrugëve përmbledhëse kushtet brenda bllokut	nuk ka përkufizime në sipërfaqe të ngastrës (>4 ari max.P+6) < 5 ari P+2 5-10 ari P+3 > 10 P+4		
RAPORTI NË MES TË NDËRTESAVE DHE RRUGËS distanca në mes të ndërtesave me hapje dhe rrugës distanca në mes të ndërtesave pa hapje ose me hapje për ajrosje	- së paku sa lartësia maksimale e ndërtesave <P+6 - 6.0 m nga aksi i rrugës lokale (vijë rregullative) - 4.0 m nga aksi i rrugës për qasje (vijë rregullative)		
MUNDËSIA E ORGANIZIMIT TË NDËRTESAVE NË NGASTËR distanca në mes të ndërtesës me hapje dhe vijës së parcelës distanca në mes të ndërtesës pa hapje dhe vijës së parcelës	- min. 0.5 H (mund të ndryshoj me marrëveshje me fqijn) - min. 0.25 H (mund të ndryshoj me marrëveshje me fqijn)		
PARKIMI	- 1 vendparkim / 1 familje - 1 vendparkim / 40m ² hapësirë afariste - 2 vendparkingje / 100m ² ndërtesë publike		
GJELBRIMI	- min. 20% e sipërfaqes së përgjithshme		

Riparcelizimi

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

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

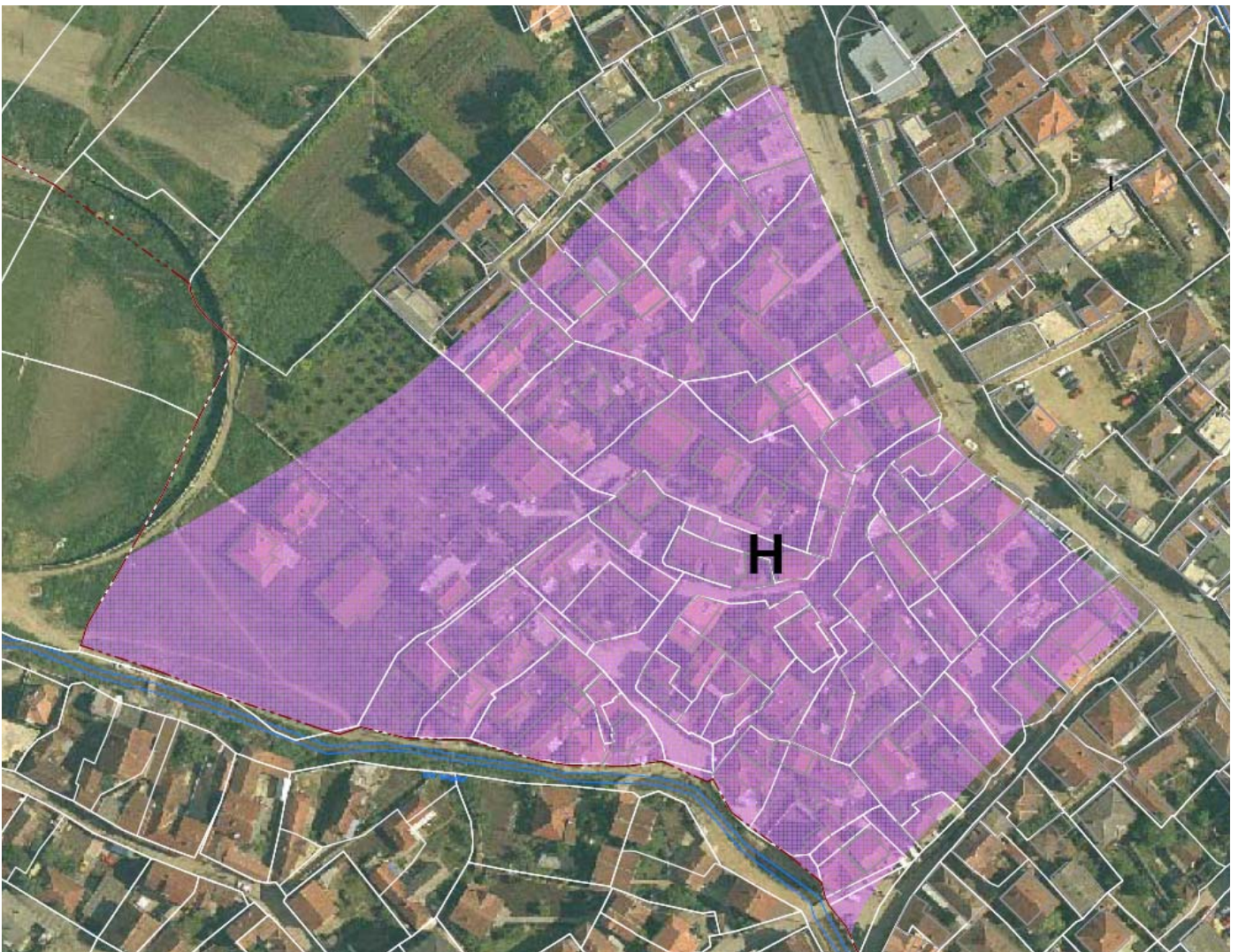
Që të ruhet sa me shume prona private është planifikuar që toka publike të jetë minimale. Meqë rrjeti i rrugëve ekzistuese publike është minimal dhe se shumica prej tyre nuk plotësojnë kushtet për qarkullim të mirëfilltë është planifikuar rrjeti i ri rrugor i cili do të mundësoj krijimin e blloqeve urbane.

Me krijimin e rrjetit rrugor ortogonal krijohen blloqe perimetrike në të cilat ekzistojnë ngastra individuale të çregullta.

Me qëllim të rregullimit të zonës së qendrës duhet medeomos 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.

Andaj ngastrat brenda një blloku duhet të rregullohen me anë të riparcelizimit apo komasacionit. Riparcelizimi apo komasacioni i ngastrave private në zonën e qendrës duhet t'iu përshtatet tregut aktual dhe kërkesës së investitorëve dhe pronarëve, andaj

Figura 51. Forma dhe madhësia e ndryshme e ngastrave ekzistuese vështirëson zhvillimin e bllokut urban



duhet të ipen disa mundësi të riparcelizimi. Në vijim do të shtjellohen dhe paraqiten në shembuj të gjitha mundësitë e sygjera për riparcelizimin e tokës dhe mundësitë e planifikimit të ngastrave brenda një blloku urban.

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

Ngastrat e vogla (<5ari) dhe ato të ngushta dhe të thella konsiderohen si të papërshtatshme për arsye se nuk i plotësojnë kushtet për planifikimi e lokacionit.

Ngastrat e përshtatshme për zhvillim kanë madhësi më të madhe se 10 ari dhe në to mund të zhvillohen pa problem veprimtaritë e ndryshme.

Nga vlerësimi i rregullimit të parcelës dhe koncepteve të vendosjes së ndërtesës sipas standardeve ndërkombëtare, madhësia optimale për ngastra me destinim të banimit shumëbanesor 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 e qendrës së qytetit mund të jenë ato ngastra të madhësisë më të madhe se >10 ari për banim shumëbanesor dhe > 3 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 medeomos kërkon komasacionin e tokës, gjegjësisht duhet të kenë mundësinë e bashkimit të disa pronave në një pronë të përbashkët.

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 rregulltë drejtkëndëshe, me mundësinë e vendosjes së ndërtesave shpinë mbas shpine. Kjo formë e riparcelizimit mund të shihet në bllokun K dhe L ku është bërë riorganizimi i parcelave për banim individual.

Kjo formë e riparcelizimit do të ndihmoj në rritjen e vlerës së zonës së qendrës dhe do t'iu mundësoj pronarëve / investitorëve zhvillim më të lehtë të veprimtarive të ndryshme poashtu 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 kryesisht banimore. Bashkimi i ngastrave mund të bëhet varësisht prej kërkesës së pronarëve / investitorëve. Kjo mundësi e riparcelizimit të ngastrave në zonën e qendrës është paraqitur në hartën 41, ku është mundësuar grupimi i një numri të konsiderueshëm të ngastrave brenda bllokut, duke krijuar kështu 4 e më shumë grupe të ngastrave në bllok.

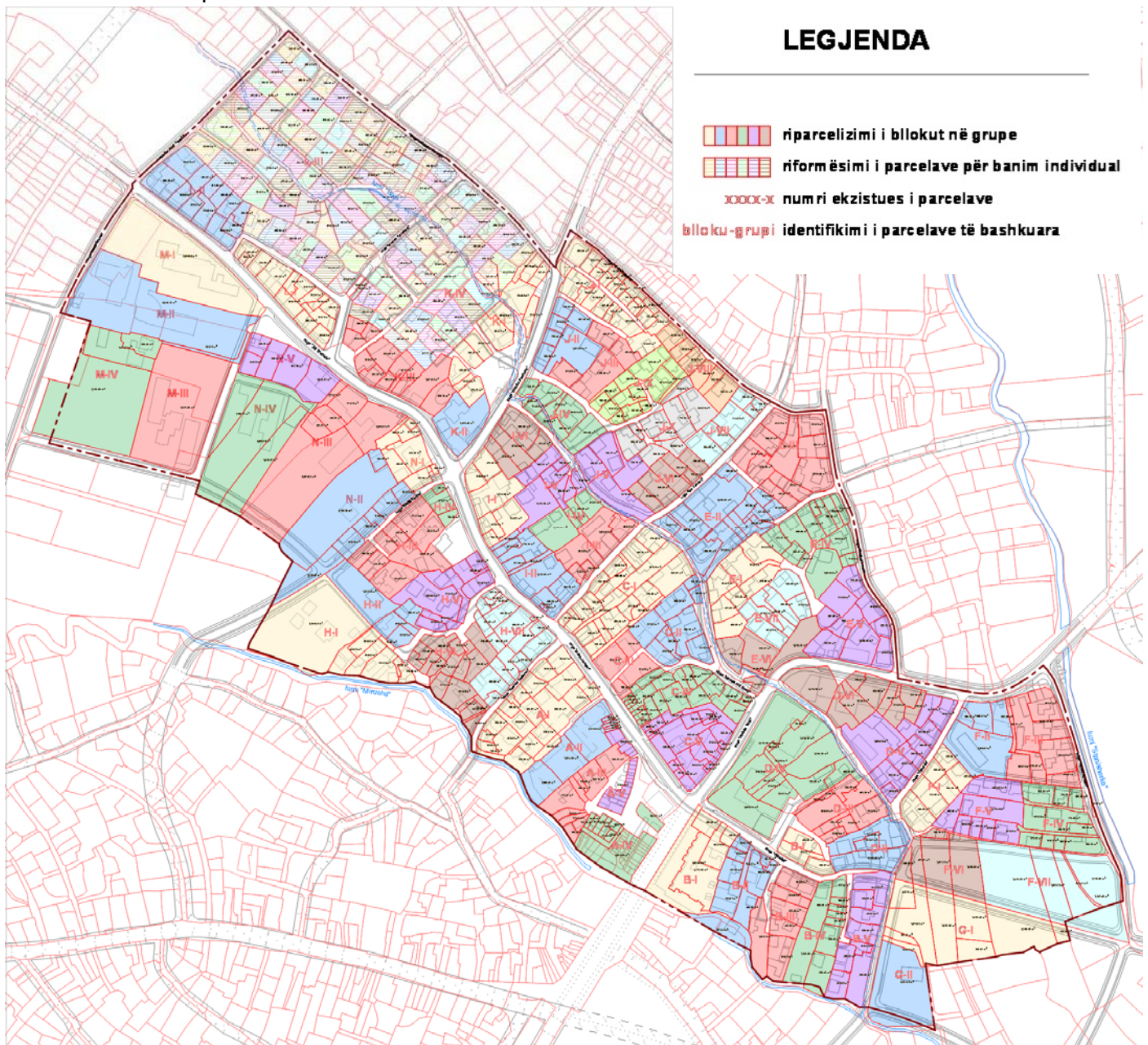
Kjo formë e riparcelizimit të pjesërishëm krahasuar me riparcelizimin me anë të riformësimit të të gjitha ngastrave, nuk involvon të gjithë pronarët e ngastrave brenda një blloku por vetëm ata pronar të cilët janë të interesuar dhe kanë mundësi të investojnë në ngastrat e tyre. pasi që nuk i plotësojnë kushtet për planifikimin e ngastrës për veprimtari

të caktuar. Ngastrat më problematike për investim janë ato ngastra që janë më të vogla se 4 ari (ngastrat përgjatë rrugëve përmbledhëse) dhe < 5 ari (ngastrat brenda blloqeve).

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 bllokë urban krijon mundësi të shumëfishta të zhvillimit të çfarëdo veprimtarie. Mundësia e jokufizimit në organizim ndihmon në organizimin ideal të ndërtesave në bllok banimore, organizim efikas të qarkullimit 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. Duke marr parasysh gjendjen aktuale të ngastrave dhe të ndërtimeve kjo formë e riparcelizimit të një blloku është më vështirë të implementohet.

Mundësia e riparcelizimit të pjesërisht dhe me riformësim të ngastrave është paraqitur në hartën “Plani i Riparcelizimit” P=1/1500.

Harta 41. Plani i riparcelizimit



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 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 (psh 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)
- moshja e ndërtesës (nëse ekziston ndërtesa)
- destinimi i ndërtesës (nëse ekziston ndërtesa)
- leja e ndërtimit (nëse objekti pa leje, nuk konsiderohet)

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

Kontrata mbi komasacionin

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

Regjistrimi në 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. Mundësi të riparcelizimit janë paraqitur në pjesën grafike "Plani i riparcelizimit", P=1:1500, përmban ndarjet ekzistuese dhe ndarjet e planifikuara.

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

4.3.5 RRJETI I UJËSJELLËSIT DHE KANALIZIMIT

RRJETI I UJËSJELLËSIT

Normat e hargjimit të ujit

Nga destinimi i sipërfaqeve të propozuara nëpër blloqe shihet se ekzistojnë disa lloje të shfrytëzuesve dhe rrjedhimisht edhe norma të ndryshme të hargjimit ditor.

Në bazë të normave në fuqi, në tabelën e mëposhtme janë dhënë normat e hargjimit për shfrytëzuesitë:

Tabela 15. Normat e hargjimit për shfrytëzuesit

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 shfrytëzuesëve është $Q_{max}=46.64$ l/s.
- Sasia e nevojshme për mirëmbajtjen e rrjetit është 10% nga sasia e tërsishme $Q_m=4.66$ 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 të supozuar prej 7.000, duhet të parashihet që do të ketë 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:

$$\begin{aligned} Q_{mer} &= Q_{max} + Q_m + Q_z \\ Q_{mer} &= 46.64 + 4.66 + 10.00 \\ Q_{mer} &= 61.30 \text{ l/s} \end{aligned}$$

Rrjeti i gypsjaellësit

Në këtë zonë kalojnë dy gypa kryesor të qytetit. Gypi FE DN400 dhe gypi PVC DN250mm. Parashihet që kjo zonë e qendrës të furnizohet me ujë nga këta dy gypa.

Koncepti urbanistik i vendbanimit është i tillë që mundëson ndërtimin e rrjetit unazor të gypsjaellësit duke ekonomizuar koston e ndërtimit. Ndërtimi unazor është konceptuar duke u nisur nga premisa e marrjes së ujit në nyjen 1. Në të njëjtën kohë është menduar në zgjedhjen fleksibile nëse furnizimi me ujë i rrjetit do të bëhet, eventualisht, nga një pikë tjetër.

Në dimensionimin e gypsjaellësit (diametër optimal dhe shtypje hidraulike minimale të nevojshme) është përlogaritur edhe shtypja fillestare në pikën 1 duhet të jetë 10 bar.

Një shtypje të tillë e ka imponuar disnivele i terrenit në mes pikës më të lartë dhe asaj më të ulët që është rreth 12 m.

Vërejtje: Nuk janë siguruar të dhëna nga KUR Hidromorava në lidhje me pikën furnizuese të rrjetit të ujësjellësit me ujë.

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.

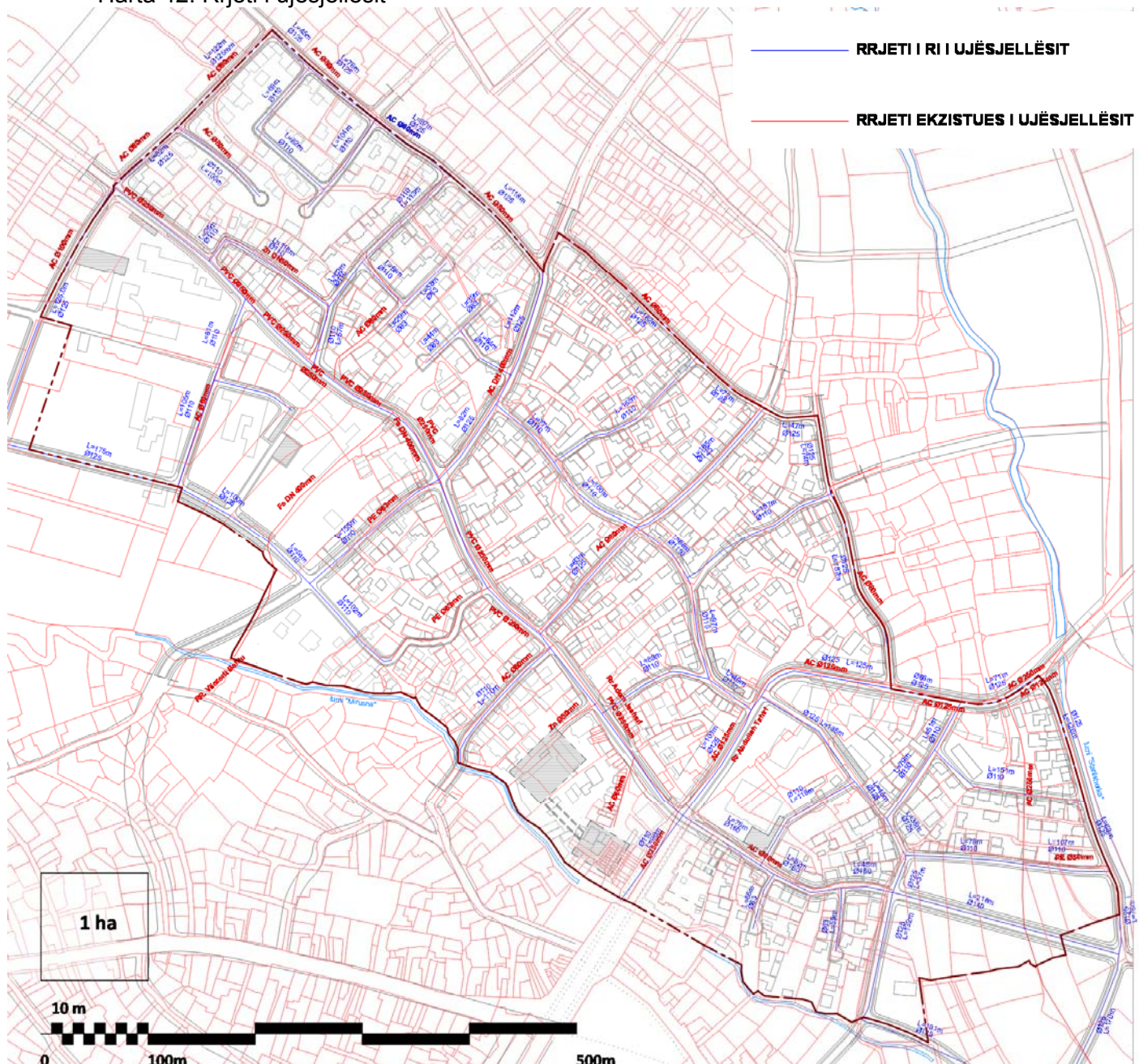
Është zgjedhur rrjeti unazor duke mundësuar optimalizim të levizjes së ujit, furnizim të nyjës së paku nga dy drejtime si dhe ulje të kostos së ndërtimit përmes minimalizimit të diametrit të gypit.

Në dimensionim 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 gjithëmonë 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.

Parashihet që hidrantet 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 veçant të hidrantëve rezulton me një kosto shumë të lartë ndërtimi krahasuar me koston e variantës së aprovuar.

Harta 42. Rrjeti i ujësjellësit



Materiali i rrjetit është siç vijon:

- | | | |
|----------|---------------|-----------|
| • Ø160mm | gyp PEHD PN10 | L= 363m |
| • Ø140mm | gyp PEHD PN10 | L= 2.990m |
| • Ø125mm | gyp PEHD PN10 | L= 3.281m |
| • Ø110mm | gyp PEHD PN10 | L= 266m |
| • Ø63mm | gyp PEHD PN10 | L= 158m |

Pra, gjithsej janë 6.695m gypsjellës

Traseja e gypsjellësit

Gypsjellësi është paraparë që të kalojë nëpër trotuare (shiko situacionin e gypsjellësit). Traseja e tillë është zgjedhur sepse mirëmbajtja e rrjetit në të ardhmën është më e lehtë.

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

Propozohet që ndërtimi i nyjeve të bëhet mundësisht 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 jenë hidrant mbitokësorë DN80 të montuar në gypsjellës.

RRJETI I KANALIZIMIT

Parashihet sistem i ndarë i kanalizimit, që do të thotë që ujërat e zeza dhe ujërat atmosferike do të kenë rrjet të posaqme të sistemit. Kjo zgjedhje është bërë për arsye se në të ardhmën është paraparë trajtimi i ujërave të zeza në impiant. Me këtë sistem impinati 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 mirëmbajtjesë.

Prandaj, është domosdoshmëri që në këtë zonë të ndërtohet sistemi i ndarë i kanalizimit.

KANALIZIMI ATMOSFERIK

Intenziteti i reshjeve

Bazë për llogaritjen e intenzitetit të reshjeve janë marrë të dhënat meteorologjike nga “Baza hidroekonomike e Kosovës”, botimi 1983.

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

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

Në bazë të këtyre të dhënave është fituar prurje meritorë maksimale $q=120.00$ l/s/ha.

Koeficientet e rrjedhjes

Destinimi i ndryshueshëm i sipërfaqeve konsistonë 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:

Vërejtje: KUR Hidromorava nuk posedon me të dhëna për kanalizimin atmosferik dhe sanitar. Prandaj, projektuesi është detyruar që këtë lagje të konsideroj si lagje ku nuk ka rrjet të mirëfillt të kanalizimit atmosferik dhe sanitar.

Tabela 16. 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 të lartë siq janë: banimi i ulët, banimi i mesëm, afarizmi, çerdhe dhe kopsht, shkollat (mesme dhe fillore), qendrat administrative, garazhat, etj.

Koeficienti i veshjes së territorit është përvetsuar si 0.45. Gjatë llogaritjes është marrë edhe koeficienti i vonës që varet nga madhësia e sipërfaqes.

Në bazë të këtyre koeficientëve 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 Bashkësive lokale si dhe topografia e terrenit.

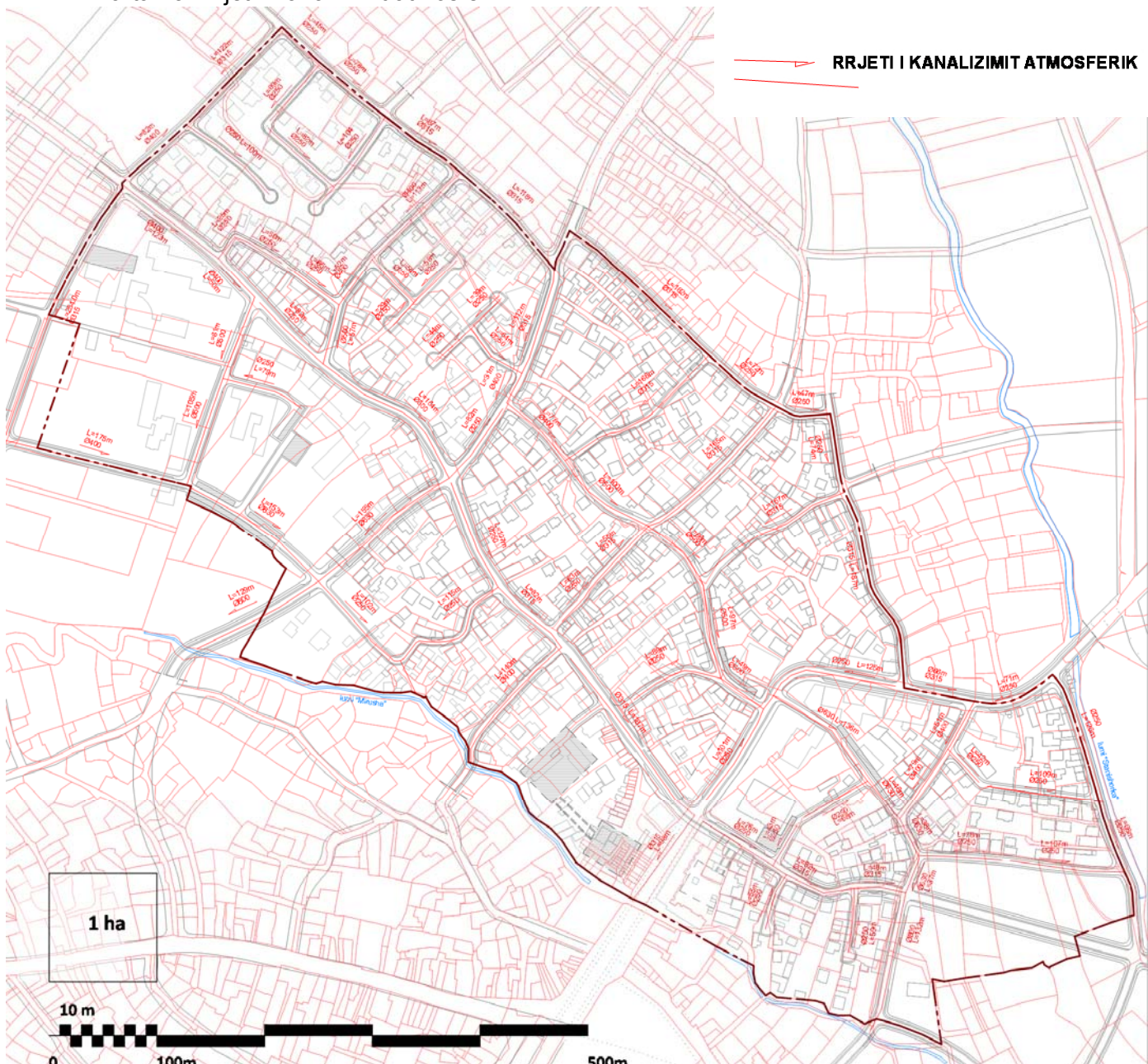
Zgjedhja inxhinjrike

Topografia e terrenit ka kushtëzuar që ujërat e shiut të drejtohen nga përrocka ekzistuese. Gjegjësishtë në lumin Mirusha dhe Stanishor.

Topografia e terrenit

Terreni në përgjithësi mund të klasifikohet si i përshtatshëm për ndërtimin e kanalizimeve atmosferike. Pjerrësia e terrenit ka ndikuar në përzgjedhjen e trases pa ndonjë pengesë

Harta 43. Rrjeti i kanalizimit atmosferik



serioze topografike, dmth. nuk ekziston ndonjë rast me kundërrënje të theksuar. Përcaktimi i vertikal i izohipsave në çdo metër lartësi ka ndihmuar në përcaktimin e nivelit të rrjetit të kanalizimit atmosferik.

Traseja e rrjetit të kanalizimit atmosferik

Rrjeti i propozuar rrugor i zonës së qendrës është shfrytëzuar 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 lumin Mirusha dhe në lumin Stanistor.

Ndarja e sistemit të kanalizimit atmosferik

Sistemi ka gjatësi të përgjithshme të rrjetit $L = 7.622$ m. Shkarkimi i ujërave atmosferike do të bëhet në katër pika. Qëllimi i kësaj ndarje është bërë që diametrat e gypave të jenë më të vogla.

Materiali i gypave është nga PESN.

Rrjeti përbëhet prej gypave me këta diametra:

PESN Ø250MM $L=2.948$ m

PESN Ø315mm $L=2.154$ m

PESN Ø400mm $L=973$ m

PESN Ø500mm $L=721$ m

PESN Ø630mm $L=565$ m

PESN Ø800mm $L=261$ m

Është me rëndësi që vendet ku bëhet shkarkimi i ujërave atmosferike duhet të jenë mbi kuotën e ujërave maksimale të lumenjëve ashtu që gjatë ujërave maksimale në lumenjë, ujëra atmosferike të mos kthehen në rrjetin e kanalizimit.

KANALIZIMI I UJËRAVE SANITAR

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

Norma e hargjimit të ujit

Bazë për llogaritjen e sasisë meritorë të ujrave 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. Varsisht nga harxhuesi, janë përvetsuar edhe normat përkatëse.

Norma e harxhimit për banorë është $q_n=200$ l/d, koeficienti i jonjëtrajtshmerisë ditore është $k_d=2,00$ ndërsa ai i jonjëtrajtshmerisë së orës $k_h=1,60$. Në sasinë meritorë për dimensionim ndikim kanë pasur edhe sasisë të ujërave të pashfrytëzuara siq janë infiltrimi i ujit në kanal si dhe pastrimi i gypsjellësit. Shuma e të gjitha këtyre ka qenë meritorë për dimensionimin optimal të gypave. Për informata më të hollësishme shiko tabelën e harxhimit të ujit.

Tabela 17. Hargjimi i ujit

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 inxhinjrike

Topografia ka kushtëzuar që drejtimi i shkarkimit të ujërave të zeza të jetë bri lumit në drejtim të kolektorit kryesor të qytetit të Gjilanit që është bri lumit Mirusha. Bartja e lumit do të bëhet me gravitacion.

Topografia e terrenit

Terreni në përgjithësi mund të klasifikohet si i përshtatshëm për ndërtimin e kanalizimeve fekale. Pjerrësia e terrenit ka ndikuar në përzgjedhjen e trases pa ndonjë pengesë serioze topografike, dmth. nuk ekziston ndonjë rast me kundërrënje të theksuar dhe si i tillë ka ofruar një zgjidhje optimale inxhinjrike pa shfrytëzuar në sanjë pikë të rrjetit pompa për ngritje të ujit në lartësi.

Përcaktimi i vertikal i izohipsave në çdo metër lartësi ka ndihmuar në përcaktimin e nivelit të rrjetit të kanalizimit fekal.

Traseja e rrjetit të kanalizimit fekal

Rrjeti i propozuar rrugor i zonës së qendrës është shfrytëzuar për trasimin e rrjetit në fjalë.

Kanali do të kalojë mesit të rrugës në vendet ku është banim i dendur në të dy anët e saj. Si variantë 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.

Shkarkimi i ujërave të zeza është paraparë të bëhet në kolektorin e ardhshëm i cili do të ndërtohet bri lumit Mirusha.

Ndarja e sistemit të kanalizimit atmosferik

Materiali i gypit do të jetë nga PE SN8 (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 vendosjes së gypave do të jetë në bazë të rënjes së terrenit. Ato do të vendosen dhe do të mbulohen me shtresë rëre.

Në distanca të caktuara do të vendosen pusetat. Puseta 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 $L=8.242$ m.

Rrjeti përbëhet prej gypave me këta diametra:

PESN Ø200mm $L=6.226$ m

PESN Ø250mm $L=1.718$ m

PESN Ø315mm $L= 298$ m

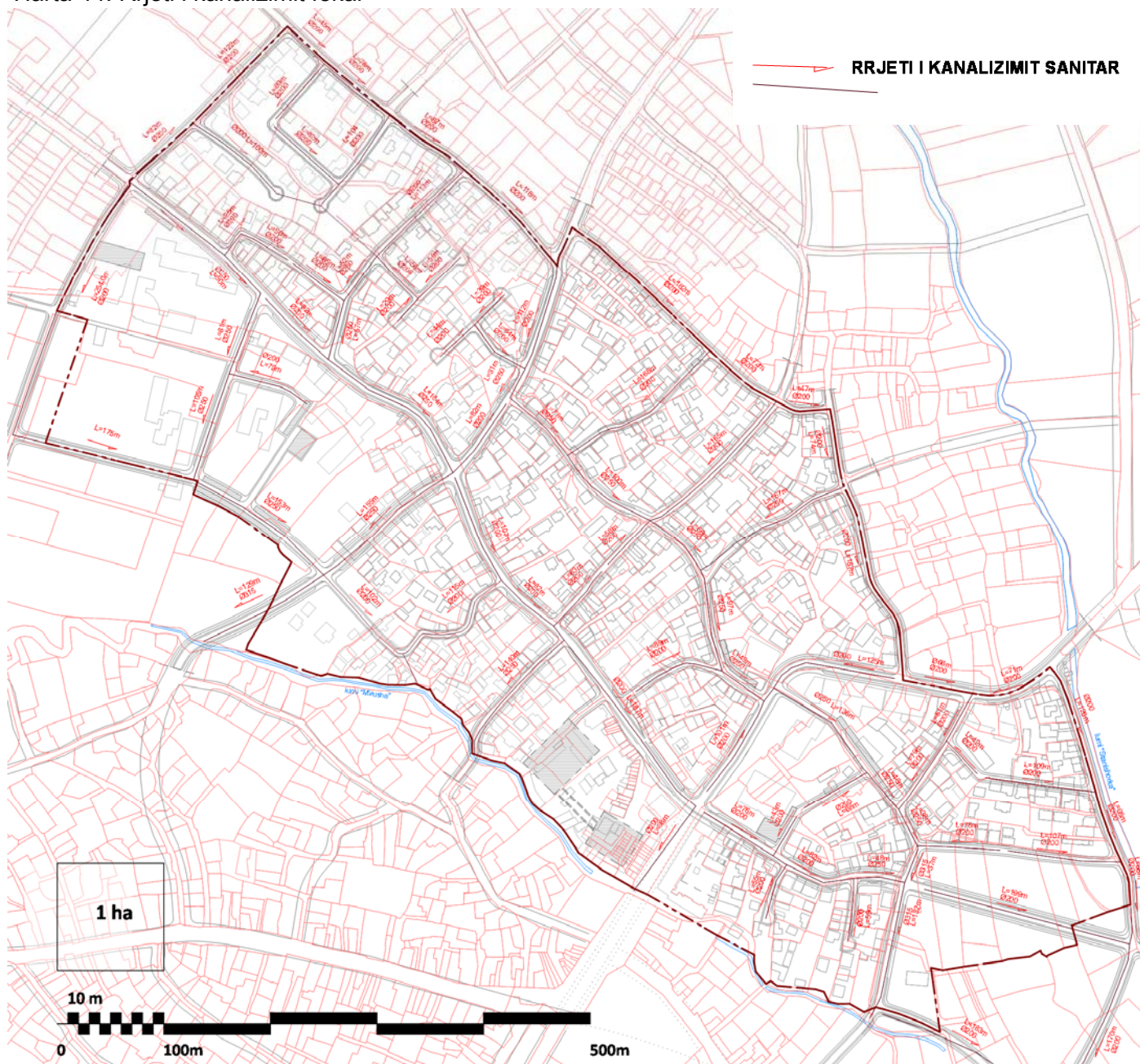
Vërejtje1:

Në raste të caktuara, në bazë të llogarive hidraulike diametri i gypit është më i vogël se $d=200$ mm, është përvetsuar diametri 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 gypat ekzistues duhet apo nuk duhet të zëvendsohen me gypa me dimensione më të mëdha. Kjo vlen për të tri rrjetet si të ujësjellësit, kanalizimit fekale dhe kanalizimit atmosferik.

Harta 44. Rrjeti i kanalizimit fekal



4.3.6 RRJETI ELEKTROENERGJETIK DHE TELEKOMUNIKUES

Propozimet Teknike janë dhënë bazuar në procedurat bazike që aplikohen gjatë planifikimit urban të një SEE, e që janë:

1. Mbledhja e shënimeve për rrjetin ekzistues
2. Analiza e rrjetit ekzistues
3. Ngarkesa aktuale dhe ajo e parashikuar
4. Planifikimi optimal i lokacionit, madhësisë dhe zonës së TS 20/0.4kV.
5. Planifikimi i rrjetit distributiv 20kV.
6. Planifikimi i rrjetit distributiv 230/400V.
7. Analizat e rrjedhes së fuqisë.
8. Analizat e rrymave të l.sh dhe
9. Analizat e besueshmërisë së SEE

Rrjeti distributiv ekzistues nuk mund të permbush nevojat e një plani të zgjeruar siç është parapare në këtë plan rregullues të qendrës së Gjilanit (Zona 1).

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

1. REKOMANDIMET E MASTER PLANIT PËR 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 kablo bistek apo edhe kablo nëntokësorë.

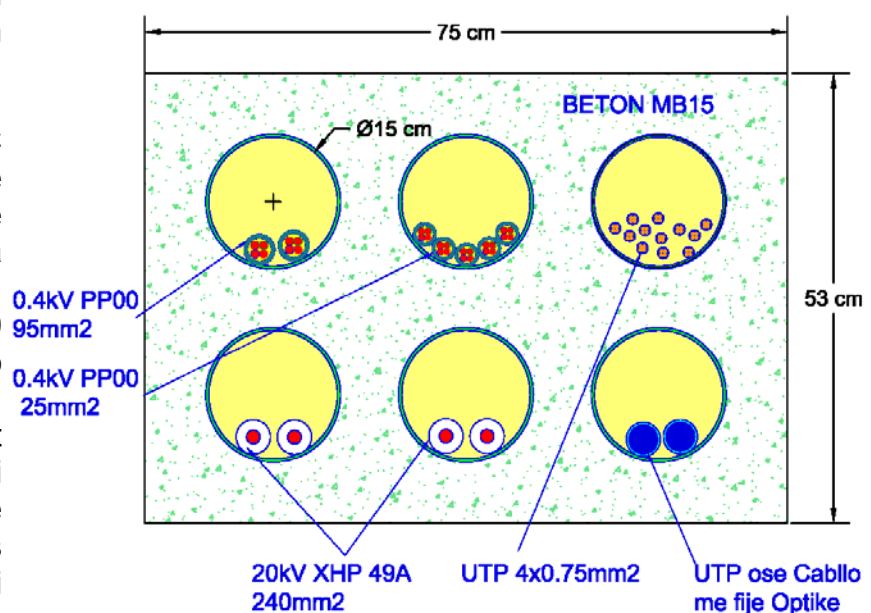
2. RREGULLORET E IEC, IEEE DHE ANSI QË PËR PROJEKTE TË REJA NË VENDE URBANE, LINJAT E FURMIZIMIT ME ENERGJI ELEKTRIKE DHE ATË TË RRJETIT TELEKOMUNIKUES TË NDJEKIN TË NJEJTËN TRASË DHE TË REALIZOHEN NË TË NJEJTËN KOHË.

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

A. Në njëren anë të trotuarit, të rezervuar për këtë qëllim në thellësi mbi 80cm ndërtohet i ashtuquajtur "kanalizimi kablovik" – fig.52. 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 kablo XHP 49A 240mm². Me këtë bëhet furnizimi i trafostacioneve të blinduara me herës 10(20)/0.4kV dhe fuqi 400, 630 apo

Figura 52. Prerja tërthore e tubacionit kablovik



1000kVA;

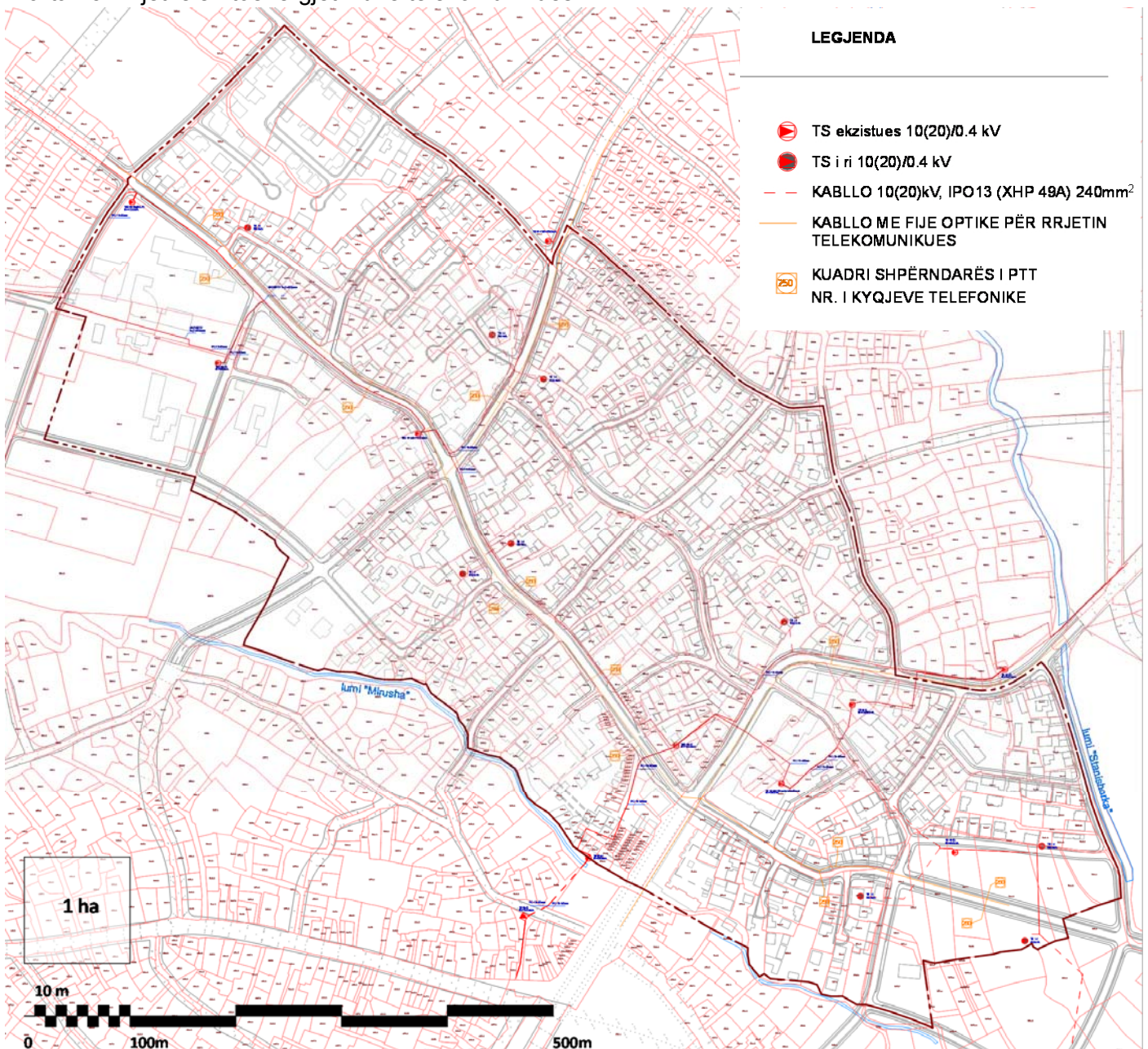
2. Linja e tensionit 400/231V me kablo PP00 4x95mm²;
3. Linja e tensionit 400/231V me kablo PP00 4x25mm² të ndriçimit publik;
4. Linja e kablove të komunikimit (kablo me fije optike);
5. Linja e kablove UTP 4x0.75mm².

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

Në trasa të linjave të shumëfishta ndërtohen puseta të kombinuara – rrymë dhe komunikim sipas fig.53. Këto puseta kanë thellsi së paku 1.8m dhe dimensione të brendshme së paku 1.8mx1.2m. Puseta e përbashkët është e ndarë me mur betoni 20cm në atë për rrymë dhe në atë për komunikim dhe kanë hyrje (vrime) të ndara

Pusetat 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 45. Rrjeti elektrtoenergjetik dhe telekomunikues



Hyrja në puseta bëhet nëpër vrimën me formë rrethore me diameter së paku 75cm. Në kapak duhet shkruar për puseta rryme – ELEKTRIKA, ndërsa për ato të komunikimit – TELEKOM

Furnizimi i banesave shumëbanesore do të bëhet me kablo PP00 4x95mm2 në mënyrë të drejtëpërdrejtë nga TSB që do të kenë nga 8 dalje të tensionit të ulët.

Linja telekomunikuese do të shpërndahet gjithashtu prej pikave shpërndarëse që do të montohen brezit të trotuareve në afërsi të pusetave.

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

Instalimet elektrike të tensionit të ulët 230/400V do të bëhen sipas normave IEC. Në lokale afariste, tregëtare si dhe të ngjajshme instalimi i ndriçimit do të realizohet me teknikën e re dixhitale DALI (Digital Addressable Lighting Interface). Me këtë arrihet kursim i energjisë elektrike që përdoret për ndriçimim në vlera deri 30%.

Numri i TS-ve është caktuar i tillë që çdo m² të banimit, lokalit apo qendrës afariste të ketë në disponim fuqinë elektrike në vlerë prej 61.18W.

Nga aspekti distributiv si burim i energjisë elektrike do të mirren TS-ët 20/0.4 kV/kV, andaj që të mund të caktohet fuqia transformuese e nevojshme për këtë sektor të Qendrës së Gjilanit do të bëhet një parashikim i ngarkesës së mundshme për një banesë me sipërfaqe mesatare 100 m². Kjo ngarkesë mund të i përgjigjet një familjeje mesatare, e që sillet në vlerën 22,66 kW. Kjo vlerë fitohet kur mbledhen ngarkesat e të gjithë shpenzuesve elektrik në një banesë, e treguar në tabelën 15.

Figura 53. Vendosija e pusetave të kombinuara

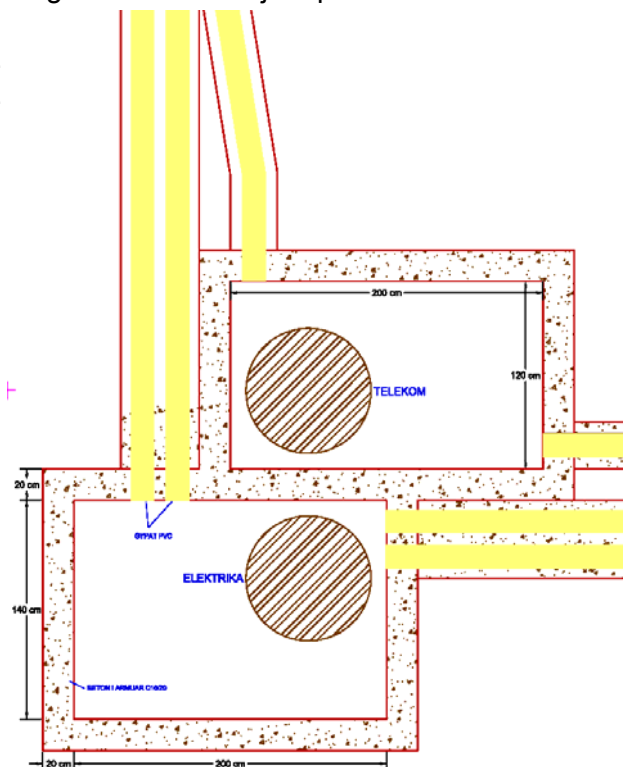


Tabela 18. Fugia elektrike e instaluar ne nje banese

Fuqia instaluese e pajisjeve el.	
ngarkesa el.-pajisja el.	P (W)
Ndriçimi për 70 m ² , 15W/m ²	1060
Pajisjet elektronike	600
Shporeti el.	8900
Lavatriqja e enëve	2200
Lavatriqja e teshave	4600
Pajisjet ndihmëse të kuzhinës	300
Fshesa el.	300
Frigoriferët	700
Pajisja për hekurosje	1000
Bojleri	2000
Nxemsi i banjos	1000
Fuqia el. totale e banesës	22660

Si bazë me rëndësi gjatë caktimit të fuqisë së nevojshme për banesë është faktori i një kohshmërisë së ngarkesës “k”. Ky faktor caktohet sipas përcjelljes shumëvjeqare të aplikimit të ngarkesës elektrike në krahasim me ate instaluese. Faktori “k” mirret si vlerë unike për raste të ngjajshme dhe ate për amvisni $k=0.27$, ndërsa për dyqane $k=0.36$.

Shprehja për llogaritjen e fuqisë së njëkohshme është:

$$P_m = P_i \cdot k \dots \dots \dots (1)$$

ku:

P_m -fuqia e njëkohshme e ngarkuar

P_i - fuqia e instaluar

k- faktori i njëkohshmërisë, i cili mirret si:

$k=0.27$për amvisni;

$k=0.36$për dyqane

$$P_m = 22.66 \cdot 0.27 = \mathbf{6.118 \text{ kW}}$$

Kjo d.m.th se banesës prej 100m^2 iu janë rezervuar 6.118 kW.

Vlerat e ngarkesës për objekte shoqërore mirren si në Tabelën 16:

Tabela 19. Ngarkesat elektrike specifike për shpenzues të ndryshëm

Lokalet afariste	120W/m^2
Organizatatat shoqërore politike (gjykatat, policia, ...) asociacionet e ndryshme	120W/m^2
Shtëpitë e kulturës	90W/m^2
Kinematë, teatrot	110W/m^2
Postat	90W/m^2
Hotelet	210W/m^2
Shtëpitë e mallrave	200W/m^2
Qerdhet e moshave foshnjore dhe pleqve	90W/m^2
Sallat sportive	180W/m^2

Bazuar në këtë dhe në planifikimet për zonen Qendra - Gjilan është parapare që në këtë zonë të ndërtohen edhe 9 TS 10(20)/0.4kV shtese për të mundësuar furnizimin me energji elektrike të sipërfaqeve të reja ndërtimore. Kanalizimi kablovik i ndertuar me kablo të vjetra të tipit IPO 13 (për tension 10kV) duhet në tërsi të zëvendësohet me kablo XHP të tensionit 20kV.

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 SPECIFIKE
- III. SIPËRFAQJA E GJELBËR
- IV. SIPËRFAQJA E TRANSPORTIT

Në vijim shqyrtohen më detalisht përmbajtjet e këtyre veprimtarive kryesore të destinuara në zonën e qendrës së qytetit.

I. SIPËRFAQJA E NDËRTUAR

Sipërfaqja e ndërtuar përbëhet nga:

1. Banim
2. Institucione publike
3. Afarizëm (ndërmarrjet tregtare, zejtare, shërbyese dhe hotelierike)

Rrugët për qasje brenda këtyre funksioneve mund të jenë pjesë e sipërfaqes së ndërtuar nëse i përgjigjen karakterit të përgjithshëm të zonës.

1. Banim, janë zona të dedikuara për:

- a) Objekte të banimit;
- b) Objektet përcjellëse për nevojat e banoreve siç janë garazhet, shtëpizat e kopshtit, lulishtet dhe te ngjashme;
- c) Funksione afariste në kuadër të ndërtesave banimore—ndërmarrje tregtare, zejtare duke përfshirë edhe ndërmarrjet shërbyese dhe ndërmarrjet hotelierike 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 të cilat janë të rëndësishme për nevojat e banoreve si objektet e arsimit dhe ato për shërbime kulturore e sociale, shërbime të tjera si dhe ato të administratës publike.

2. Hapësirat e përmbajtjeve publike, janë zona të dedikuara për:

- a) Funksione arsimore: institucionet parashkollore, shkollat fillore, shkollat e mesme dhe shkollat me veprimtari të caktuara;
- b) Funksione të shëndetësisë dhe të mbrojtjes sociale—qendrat e mjekësisë familjare, qendra kryesore e mjekësisë familjare, barnatore, qendra për punë sociale;
- c) Funksione religjioze—xhami, etj;
- d) Funksione kulturore—muzeu, biblioteka, etj;
- d) Funksionet administrative—të nevojshme për Kuvendin Komunal të Gjilanit si dhe shërbimet tjera administrative në nivel të administrimit lokal;
- e) Funksione të tjera publike—posta, banka, etj.

3. Afarizëm, janë zona të dedikuara për:

- a) Ndërmarrjet të cilat i plotësojnë kushtet nga paragrafi 1.c— biznese dhe ndërmarrje në zonat e banimit të përzier;
- b) Tregti dhe shitje me pakicë si ndërmarrje, qendra tregtare dhe zejtare, shitore dhe ndërtesa të ngjashme që janë nevoja të arsyeshme të qytetarëve të qytetit;
- c) Ndërmarrjet hotelierike si restorante dhe kafene dhe funksione të akomodimit si hotele me deri në 40 shtretër të lejuar nëse nuk influencojnë karakterin e zonës në favor të turizmit;
- d) Ndërmarrje me karakter prodhues (punëtori të vogla prodhuese që mund të kanë edhe karakter zejtar) të cilat nuk shkaktojnë dëme për rrethinën e ambientin dhe për ndërmarrje të cilat nuk paraqesin rrezik nga eksplodimi apo rrezatimi në rrethinë.

II. SIPËRFAQET SPECIFIKE

Rrugët për qasje brenda këtyre funksioneve mund të jenë pjesë e sipërfaqeve specifike nëse i përgjigjen karakterit të përgjithshëm të zonës

Sipërfaqet specifike përbëhen nga zonat të cilat janë të dedikuara vetëm për ndërtesat dhe sipërfaqet specifike në vijim:

- a) Zonat e të cilat nuk mund të jenë pjesë përbërëse të tokës ndërtimore, sipërfaqeve të gjelbra apo sipërfaqeve të transportit në bazë të tipologjisë dhe shfrytëzimit të tyre dhe rrethanave. Kjo aplikohet për:
 1. Tregun e gjelbër

III. SIPËRFAQJET E LIRA

Në sipërfaqet e gjelbra bëjnë pjesë:

1. Sport dhe rekreacion
2. Shesh
3. Park / Hapësirë e gjelbër
4. Shirit gjelbërimi
4. Sipërfaqe ujore

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

1. **Sport dhe rekreacion**—Sipërfaqet e dedikuara për sport në zonat e gjelbra duke përfshirë pishina të hapura dhe parkingjet e nevojshme;
2. **Shesh**—është hapësira e lirë publike e dedikuar kryesisht për lëvizjen dhe grumbullim të qytetarëve apo hapësirë e lirë e krijuar me takimin e dy a më shumë rrugëve;
2. **Park / Hapësirë e gjelbër** —Sipërfaqet e dedikuara për parqe dhe kopshte duke përfshirë edhe sipërfaqet për pushim;
3. **Shiritet e gjelbërimit** — janë sipërfaqe në mes të hapësirave me destinim të ndryshëm dhe mbrojtëse ndaj emisionit; në këto sipërfaqe hyjnë edhe korridoret e gjelbërimit përgjatë rrugëve;
4. **Sipërfaqe ujore** — janë të gjitha ujërat sipërfaqësor si lumenjtë, liqenet, pellgjet dhe sipërfaqe të ngjashme dhe ujërat nëntokësor.

IV. SIPËRFAQJA E TRANSPORTIT

Sipërfaqet e transportit përbëhet nga korridori i transporti ku hyjnë:

1. Rrugët
2. Shtigjet për këmbësor dhe çiklist
3. Parkingjet publike

1. **Rugët** - 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 1 e qendrës së qytetit duhet të ndahet në 14 tërësi hapësinore / blloqe urbane;
- Secili bllokë përkohësisht është emërtuar me shkronja të alfabetit: Blloku A, blloku B, blloku C, blloku D, blloku E, blloku F, blloku G, blloku H, blloku I, blloku J, blloku K, blloku L, blloku M dhe blloku N;
- Sistematizimi zyrtar (kodim zyrtar) i tërësive hapësinore është i domosdoshëm;
- Madhësia e blloqeve urbane është e përafërt me njëra tjetrën.

5.1.3 KUSHTET PËR PËRCAKTIMIN E RRJETIT RRUGOR

Rrjeti rrugor

- Kategorizimi i rrugëve të propozuara në zonën e qendrës së qytetit është:
 - Rrugë përmbledhëse – trasea 17.4 m
 - Rrugë lokale – trasea 12 m
 - Rrugë për qasje — trasea 7.9 m
- Rruga përmbledhëse është 2 shiritore dhe ka gjërësi 7m ($2 \times 3.5 \text{ m} = 7 \text{ m}$);
- Rruga lokale është 2 shiritore dhe ka gjërësi 6 m ($2 \times 3.0 \text{ m} = 6 \text{ m}$);
- Rruga për qasje është 2 shiritore dhe ka gjërësi 5.5 m ($2 \times 2.75 \text{ m} = 5.5 \text{ m}$);
- Rruga “Abdulla Tahiri”, “Adem Jashari”, “Zija Shemsiu”, “Gjinollët”, “Abdulla Presheva” dhe rruga “Sadik Sadiku” do të kenë karakter të rrugëve përmbledhëse pas krijimit të unazës qendrore dhe rrugës magjistralës të propozuar më PZHU;
- Rrugët të cilat do të kenë karakter të rrugëve lokale janë: rruga “Haqif Tetova”, “Ibrahim Pacolli”, “Vëllezërit Frashëri”, rruga e modifikuar “Binaze Kacabaqi”, rruga “Evlia Qelebia”, “Isa Kastrati”, “Memet Akif Ersoj”, “Reshat Ymeri”, rruga “Rexhep Dajkovci”, “Hamdi Kurteshi” dhe rruga “Gjinollët”. Disa rrugë të propozuara lokale nuk janë të emëruara (shih hartën 36) andaj ato duhet të kenë emërtim zyrtar;
- Rrugët për qasje brenda blloqeve të banimit duhet të vendosen në distancë minimum çdo 50 m nga rruga përmbledhëse, ndërsa nga rruga lokale çdo 40 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 rrugor;
- Ndalohet lëvizja e mjeteve të rënda mbi 5 t, si dhe autobusëve në rrugët lokale dhe rrugët për qasje;
- Lejohet qarkullimi i kamionëve të lehtë për qëllime të furnizimit në rrugë përmbledhëse dhe në rrugë lokale;
- Lejohet qarkullimi i autobusëve në rrugët përmbledhëse.

Qarkullimi rrugor në kuadër të ngastrës

- Kushtet për qasje automobilistike në ngastër janë:
 - kyqja në ngastër nga rruga përmbledhëse duhet të jetë min.50 m nga rruga tjetër ;
 - kyqja në ngastër nga rruga lokale duhet të jetë min.40 m nga rruga tjetër;
 - ndërsa kyqjet në ngastër nga rruga për qasje nuk është i kufizuar;
- Duhet të sigurohet qasje e përkohëshme për ato ngastra të cilat nuk plotësohen kushtet e lartëcekura. Kjo rrjedh si rezultat i pamundësisë së zhvillimit të parceleve tjera ndërtimore për një kohë të caktuar, si dhe pamundësisë së bashkimit të pronave të caktuara;

- Qasja e automjetit me ramp (max. 10%) në garazhë nëntokësore duhet të filloj min. nga vija ndërtimore;
- Qasja e automjetit në parking të hapur duhet të siguroj një distancë minimale 2.75m të qarkullimit;
- Duhet të mundësohet qasja e automjetit të zjarrëfikësëve çdo 50 m
- Duhet të mundësohet qarkullimi për lëvizjen e lirë të automjetit të zjarrëfikësëve me distancë minimum 4 m (pasazh apo rrugë e hapur);
- Duhet të sigurohet lartësia e pastër prej 4 m në pasazhe të ndërtesave për qarkullim të lirë të zjarrëfikësëve.

Nevoja e parkimit

Secila ngastër individuale duhet të ketë parkim të mjaftueshëm për të zhvilluar veprimtarinë e saj;

- Veprimtaritë e banimit duhet të kenë 1 parking për njësi banimore;
- Veprimtaritë e afarizmit duhet të kenë 1 parking për 30 m² të ndërtesës;
- Institucionet shkollore duhet të kenë 2 parkingje për 100m² të ndërtesës;
- Institucionet parashkollore duhet të kenë 1 parking për 20 fëmijë;
- Institucionet shëndetësore duhet të kenë 1 parking për 30 m² neto 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 sidomos për vizitorët e qendrës së qytetit por nëse ekziston kërkesa edhe për ato ngastra që nuk e kanë të zgjidhur çështjen e parkimit.

Transporti publik

Transporti publik urban duhet të fuqizohet nga komuna me linja të reja urbane dhe pika strategjike të ndaljes së autobusit bazuar në analizat e qasjeve.

- Stacionet e propozuara të transportit publik 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;
- Me rregullimin e sistemit rrugor, autoritetet lokale duhet që për zonën e përcaktuar me PRRU të sigurojnë stacione të transportit publik dhe të sigurojë për to infrastrukturën e nevojshme (zgjerimin e trases rrugore, vendet për pritje dhe ulje, shenjat, etj.);
- Të sigurohet zgjerimi i rrugës për stacionim të autobusit në rrugën “Adem Jashari” (shih hartën 37: Rrjeti rrugor).

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 rrugëve përmbledhëse me distancë min. 2 m;
- Sigurimi i shtigjeve për këmbësor përgjatë rrugëve lokale me distancë min. 1.8 m;
- Sigurimi i shtigjeve për këmbësor përgjatë rrugëve për çasje me distancë min. 1.2 m;
- Shtegu i çiklistëve përgjatë rrugëve përmbledhëse duhet të vendoset në të dy anët e rrugës;
- Sigurimi i shtigjeve për çiklist përgjatë rrugëve përmbledhëse me distancë 1.2m;

5.1.4 KUSHTET PËR RREGULLIMIN E LOKACIONIT / NGASTRËS

Vija rregulative

- Vija rregulative është e vendosur në përfundim të rrugës publike (përfundimi i trotuarit) dhe njëkohësisht paraqet vijën ballore të ngastrës;
- Vija rregulative nga aksi i rrugës përmbledhëse është e larguar 8.7 m (3.5x1.2x2.0x2.0m)
- Vija rregulative nga aksi i rrugës lokale është e larguar 6.0 m (3.0x1.2x1.8m)
- Vija rregulative nga aksi i rrugës për qasje është e larguar 4.0 m (2.8x1.2m)
- Korridori rregullativ paraqet gjërësi minimale prej 2.4 m përgjatë rrugës përmbledhëse, 2.0 përgjatë rrugës lokale dhe 0—4.0 m përgjatë rrugës për qasje. Në këtë hapësirë është i ndaluar ndërtimi;
- Në këtë korridor rregullativ është e lejuar vendosja e elementeve mikro-urban me kusht që nuk pengojnë dhe shëmtojnë pamjen e lokacionit;
- Vija rregulative është definuar me vijë dyfish të ndërprerë me ngjyrë të kaltër.

Vija ndërtimore

- Vija ndërtimore përgjatë rrugës së mbyllur (segment i rrugës “Abdullah Tahiri”) është e largur minimum 3.8 m nga vija rregulative;
- Vija ndërtimore përgjatë rrugëve përmbledhëse është e largur minimum 2.4 m nga vija rregulative;
- Vija ndërtimore përgjatë rrugëve lokale është e largur minimum 2.0 m nga vija rregulative;
- Vija ndërtimore përgjatë rrugëve për qasje është e largur nga 0 deri në 4.0 m nga vija rregulative, varësisht prej etazhitetit të ndërtesës;
- Thellësia e preferuar e vijës ndërtimore është 16 m;
- Ndërtimi është i lejuar vetëm pas vijës ndërtimore. Tejkalimi i elementeve të ndërtesës si strehat, ballkonet, etj, mund të shkojnë deri në 0.6 metra;
- Vija ndërtimore në pjesën grafike 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 i ndryshueshëm varësisht prej etazhitetit 40%-60% (P+8), 45%-55% (P+6), 50%-50% (P+5), 55%-45% (P+4), 60%-40% (P+3), 65%-35% (P+2) andaj Indeksi i Sipërfaqes së Shputës ndryshon nga 45% - 65 % dhe llogaritet $100\%-35\% = 65\%$, $100\%-40\% = 60\%$, $100\%-45\% = 55\%$, $100\%-50\% = 50\%$, $100\%-55\% = 45\%$, $100\%-60\% = 40\%$ ($S-S'=S1$) 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 veprimtaritë afariste (ndërmarrjet tregtare, shërbyese dhe hotelierike) është 60% / 40% andaj Indeksi i Sipërfaqes së Shputës është $100\%-40\% = 60\%$ ($S-S'=S1$) 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 *shkollë të mesme* është 20% / 80%;
- Raporti maksimal i sipërfaqes së shputës me sipërfaqen e lirë për *QMF* (ndërtesa ekzistuese e QKMF-ës) duhet të arrihet 40% / 60%;

- Raporti maksimal i sipërfaqes së shputës me sipërfaqen e lirë për *bibliotekë* është 20% / 80% në rastin tonë sipërfaqja e lirë përreth bibliotekës është parku i propozuar;
- Raporti maksimal i sipërfaqes së shputës me sipërfaqen e lirë për *muze* është 20%/80%.

Sipërfaqja e zhvilluar (S'), lartësia dhe etazhiteti

Destinimi i sipërfaqeve, pozita dhe madhësia e parcelës në zonën e qendrës ndikon në ndryshimin e lartësisë minimale dhe maksimale, sipërfaqën e zhvilluar dhe etazhitetin e ndërtesave. Andaj janë përcaktuar kushte të ndryshme përgjatë rrugëve përmbledhëse, brenda bllokut urban dhe përgjatë rrugës së mbyllur në qendër.

- Në ngastrat përgjatë rrugëve përmbledhëse të dedikuara për banim shumëbanesor, etazhiteti i ndërtesave është P+2—P+6, lartësia minimale shkon 10m deri në 22 m dhe sipërfaqja e propozuar për zhvillim është mjaft fleksibile për ngastër minimale 4 ari, andaj Indeksi i Ndërtimit është 1.95—3.15;
- Në ngastrat brenda bllokut të dedikuara për banim shumëbanesor, etazhiteti i ndërtesave është P+2—P+4 (varësisht prej madhësisë së parcelës), lartësia minimale shkon 10m deri në 16 m andaj Indeksi i Ndërtueshmërisë është 1.95—2.75;
- Në ngastrat brenda bllokut të dedikuara për banim individual, etazhiteti i ndërtesave është P+1—P+2, lartësia minimale shkon 7m deri në 10 m dhe sipërfaqja e propozuar për zhvillim është mjaft fleksibile dhe shkon prej 150 m² deri në 225 m² për ngastër minimale 2.5 ari, andaj Indeksi i Ndërtueshmërisë është 0.6—0.9;
- Te ndërtesat shumëbanesore kati i fundit duhet të jetë i tërhequr për brenda për 3 m;
- Në hapësirën e dedikuara për çerdhe / kopsht (0.22 ha) sipërfaqja e propozuar për zhvillim caktohet varësisht prej numrit të fëmijëve (25 m² / fëmijë);
- Në hapësirën e dedikuara për shkollë të mesme (0.9 ha) sipërfaqja e propozuar për zhvillim caktohet varësisht prej numrit të nxënësve (3—5 m² / nxënës);
- Në hapësirën e dedikuara për bibliotekë të qytetit (100 000 banor) sipërfaqja e propozuar për zhvillim është 3000 m², çka rezulton me 3 etazhe të ndërtesës (P+2);

Forma dhe madhësia e ngastrës

Ngastra mund të zhvillohet nëse i plotëson këto kushte:

- Forma e ngastrës duhet të jetë drejtkëndëshe ose katrore e përshtatshme për zhvillim;
- Ngastrat përgjatë rrugëve përmbledhëse kanë këtë kufizim:

- > 4 ari do të kenë mundësi të ndërtojnë maksimum P+6

Ngastrat brenda bllokut kanë këtë kufizim:

- < 5 ari do të kenë mundësi të ndërtojnë P+2,
- 5-10 ari do të kenë etazhitet P+3
- >10 ari do të kenë etazhitet P+4
- Madhësia e ngastrës për banim individual është min. 2.5—max. 5 ari;
- Madhësia më e përshtatshme e ngastrës për banim shumëbanesor është > 10 ari;
- Ngastrat e papërshtatshme për zhvillim (ngastrat e vogla, të ngushta dhe të thella) duhet të kenë mundësinë e bashkimit.

Distanca në mes të ndërtesave

Distanca në mes të ndërtesave në raport me rrugën duhet të përforcojë rrugët me përparësi për këmbësor (pedestrian-friendly streets) dhe duhet t'i plotësoj këto kushte:

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

Organizimi i ndërtesës shumëbanesore 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 (mund të ndryshoj me marrëveshje me fqin);
- Pjesa ballore e ngastrës duhet respektoj vijën e përcaktuar ndërtimore (fig.54);

Tabela 20. Raporti në mes të etazhitetit, sipërfaqes së shputës, sipërfaqes së lirë, Indeksit të ndërtimit dhe distancës në mes të ndërtesave

Etazhiteti	Sipërfaqja e shputës	Sipërfaqja e lirë	Indeksi i ndërtimit	Distanca në mes të ndërtesave
P+8	40 %	60 %	3.6	28 m
P+6	45 %	55 %	3.15	22 m
P+5	50 %	50 %	3	19 m
P+4	55 %	45 %	2.75	16 m
P+3	60 %	40 %	2.4	13 m
P+2	65 %	35 %	1.95	10 m

Tolerimet

- Distanca në mes të ndërtesës me hapje dhe vijës së parcelës (min. 0.5 H) mund të ndryshoj vetëm me marrëveshje zyrtare me fqin (tab.21);

Rastet e veçanta të organizimit të ndërtesës me parametrat e dhënë në tabelën 21, janë të mundshme vetëm kur ekziston marrëveshja zyrtare me fqinjët për zvogëlim të distancës në mes të dy ndërtesave me hapje apo afrimit ndaj vijës së parcelës (fig.55).

Tabela 21. Raporti në mes të etazhitetit, sipërfaqes së shputës, sipërfaqes së lirë, Indeksit të ndërtimit dhe distancës në mes të ndërtesave në rastet specifike

Etazhiteti	Sipërfaqja e shputës	Sipërfaqja e lirë	Indeksi i ndërtimit	Distanca në mes të ndërtesave
P+4*	80 %	20 %	4	marrëveshje zyrtare me fqin
P+5**	66 %	34 %	3.96	marrëveshje zyrtare me fqin
P+6* * *	57 %	43 %	3.99	marrëveshje zyrtare me fqin

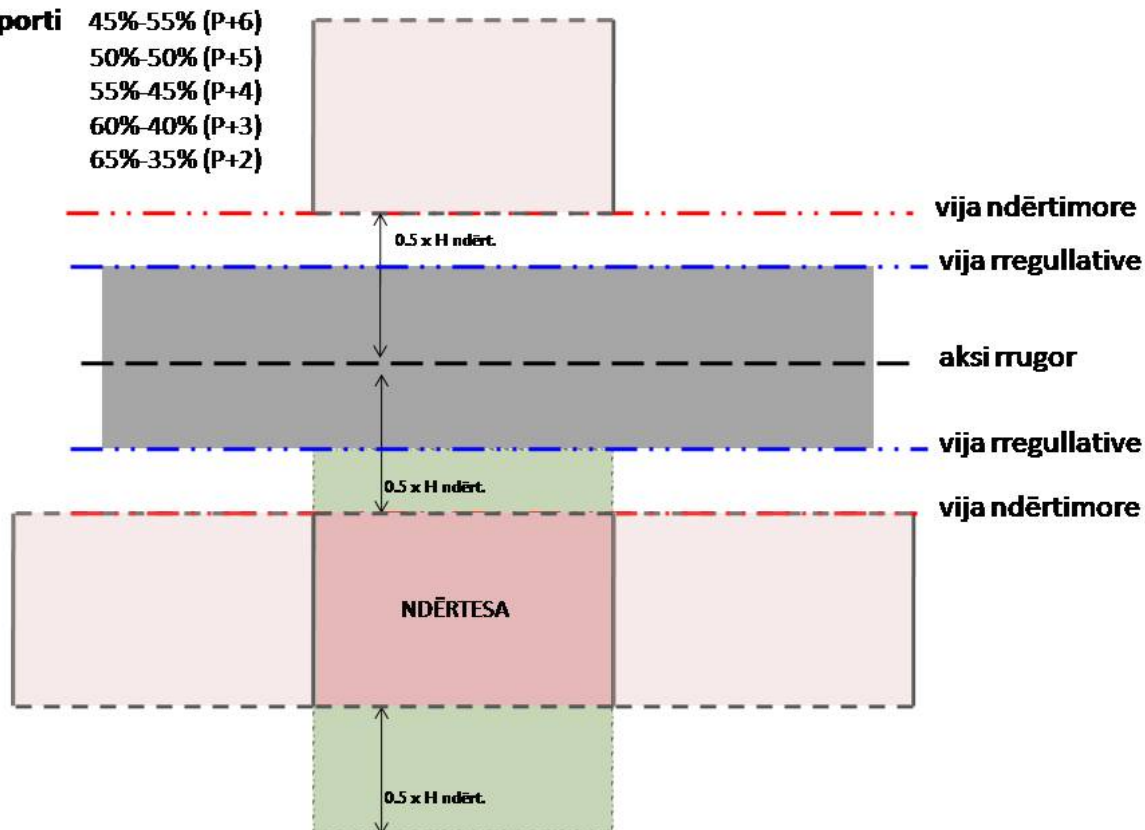
* Për të arritur indeksin e ndërtimit maksimal 4 dhe sipërfaqen maksimale bruto të shputës 80% atëherë etazhiteti maksimal duhet të jetë P+4;

* * Për të arritur indeksin e ndërtimit maksimal 4 dhe etazhitet maksimal P+5 atëherë sipërfaqja maksimale bruto e shputës zvogëlohet në 66 %;

* * * Për të arritur indeksin e ndërtimit maksimal 4 dhe etazhitet maksimal P+6 atëherë sipërfaqja maksimale bruto e shputës zvogëlohet në 57 %.

Figura 54. Mundësia e organizimit të ndërtesës shumëbanesore në ngastër

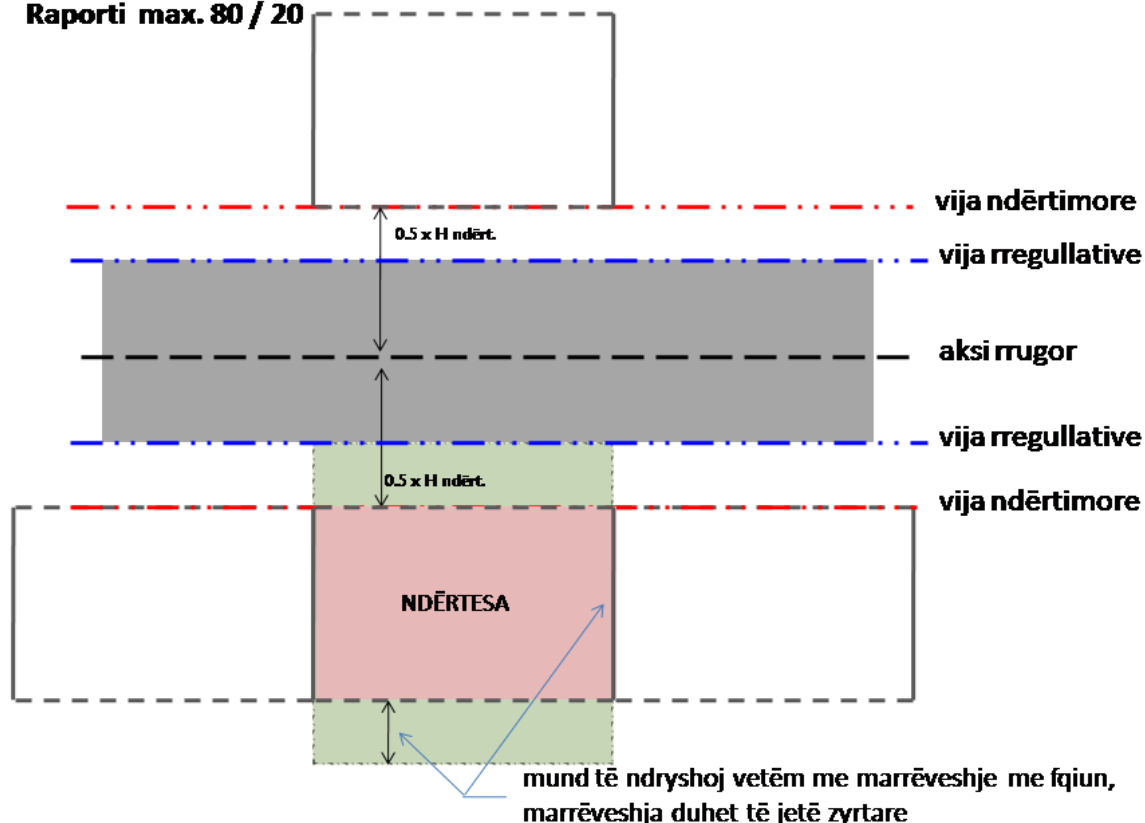
Raporti 45%-55% (P+6)
50%-50% (P+5)
55%-45% (P+4)
60%-40% (P+3)
65%-35% (P+2)



- -- 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 fqin)

Figura 55. Mundësia e organizimit të ndërtesës shumëbanesore në ngastër në rastet specifike

Raporti max. 80 / 20

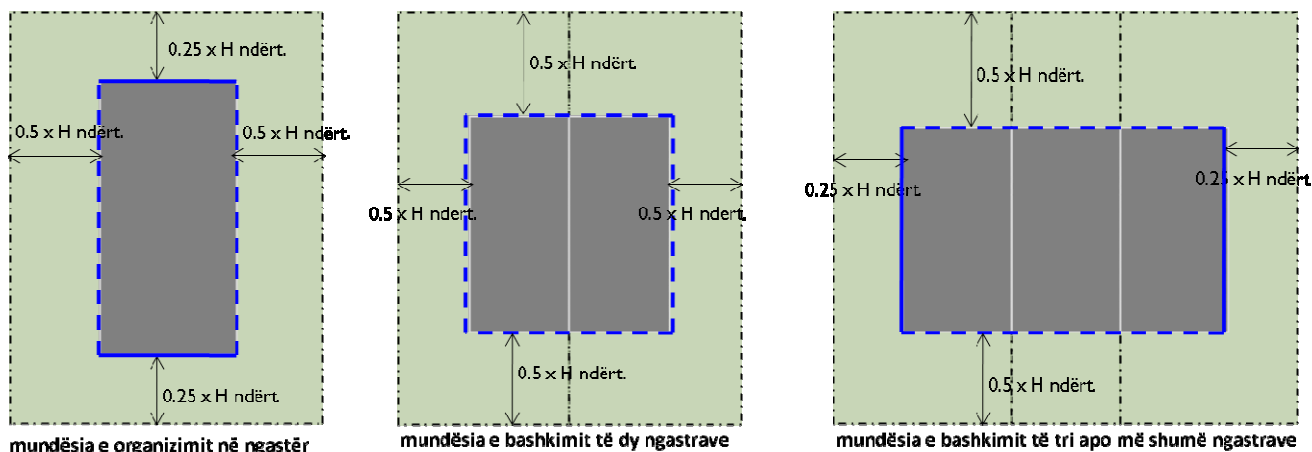


- -- distanca në mes të ndërtesës me hapje dhe vijës së parcelës - min. 0.5 H (mund të ndryshoj me marrëveshje me fqin)
- — distanca në mes të ndërtesës pa hapje dhe vijës së parcelës - min. 0.25 H (mund të ndryshoj me marrëveshje me fqin)

Përshkak 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.56):

- 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 56. Mundësia e bashkimit të dy apo më shumë ngastrave



- — — — — distanca në mes të ndërtesës me hapje dhe vijës së parces — min. 0.5 H
- — — — — distanca në mes të ndërtesës pa hapje dhe vijës së parces — min. 0.25 H (mund të ndryshoj me marrëveshje me fqinjtë)

Riparcelizimi i blloqeve urbane

Riparcelizimin brenda një blloku urban me grupimin e ngastrave ekzistuese

- 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 i ngastrave e kanë të përbashkët rrugën për qasje dhe sipërfaqen e lirë;
- Të gjitha ngastrat e destinuar për banim individual rivendosen në atë mënyrë që secila ngastër të ketë sipërfaqe min. 2.5 ari—max. 5 ari ruaj sipërfaqen ekzistuese (në përjashtim të sipërfaqes së humbur për rrugë publike);
- Secilës ngastër për banim individual duhet t'iu mundësohet qasja në rrugë publike;
- Ngastrat duhet të riorganizohen në formë të rregullt drejtkëndëshe;
- 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 riparcelizimi i pronave;
- Procesi i parcelizimit për eksproprium e tokës në pronë publike duhet të filloj para krijimit të sistemit rrugor;
- Parcelizim i ngastrave është prioritar dhe i obliguar, pasi që mos realizimin e këtij parcelizimi mund të rezultojë në dështimin e gjithë procesit të zhvillimit të zonës së qendrës.

Tolerimet

Bazuar në gjendjen aktuale të ngastrave dhe kërkesës së pronarëve / investitorëve duhet të ipen 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;

5.1.5 KUSHTET PËR VENDOSJEN E NDËRTESAVE

Kushte të përgjithshme

- të gjitha ndërtesat e reja duhet ti përmbahen kushteve të lokacionit si vijës 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 duke respektuar formën perimetrike të blloqeve urbane;
- ndërtesat duhet të projektohen ashtu që t'i përshtaten karakterit dhe kontekstit të rrethinës;
- ndërtesat duhet të jenë fleksibile me qëllim të modifikimit dhe rishfrytëzimit të strukturës ekzistuese;
- praktikat e dizajnit të ndërtesave të gjelbëra (ruajtja e energjisë dhe reduktimi i ndikimit në mjedis;
- ndërtesat e funksioneve të ndryshme dallojnë për nga pjesa ballore e ndërtesës, madhësia dhe forma e ngastrës, volume i ndërtesës, kualiteti i dizajnit, lidhja me funksionet përreth, nevojat e parkimit, hapësira për qarkullim të komunikacionit, dhe peizazhi natyror;
- çdo ndërtesë duhet të ketë vend parkim të duhur;
- çdo ndërtesë duhet të ketë qarkullim efikas.

Dukja e jashtme e ndërtesës dhe materiali

Me qëllim të siguimit të harmonisë së tërësisë urbane dhe krijimit të relacionit të shëndosh mes ndërtesave dhe vendit duhet respektuar rregullat si më poshte.

- kati i fundit i ndërtesave shumëbanesore duhet të hyjë brenda vijës ndërtimore për minimum 3 m;
- kulmi mund të jetë i pjerrët apo i rrafshët;
- këndi maksimal i kulmit të pjerrët duhet të jetë 35° (te ndërtesat shumëbanesore kulmi sygjerohet të mbulohet me parapet);
- nuk lejohet aplikimi i kulmit mansard;
- përdhesa preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për maksimum 4 m, duke krijuar kështu strehë pranë lokaleve dhe shteg më të gjërë të këmbësorëve;
- inkurajohet përdorimi i materialeve natyrore (tulle, gurë, e të ngjashme);
- nuk lejohet përdorimi i ngjyrave bazë, të cilat mund të jenë intensive (të papërziera me ngjyra tjera apo shkallë të përhimtë) ose të zbutura (ngjyra bazë e zbutur me ngjyrën e bardhë), inkurajohet përdorimi i ngjyrave paste, ose të ngjashme;
- materialet me refleksion të madh si dritaret-pasqyrë dhe të kaltërta nuk është mirë të përdoren. Këto mund të përdoren si material sekondare apo për aksentimin e ndërtesës;
- karakteristikat arkitektonike si hyrjet dhe strehët e potencuara, të dalat në mure, fasada e xhamit, etj; hapësira të parkimit të gjelbëruara; pejsazhe të dizajnuara mire dhe fontana apo elemente tjera ujore është mirë të përdoren;
- inkurajohet arkitekturë e thjeshtë, e pastër, pa shumë detaje.

Kushtet për përcaktimin e kotës së përdhesës

Kota e përdhesës së ndërtesës përcaktohet në raport me kotën e niveletës së rrugës publike gjegjësisht në krahasim me kotën zero,

- kota e përdhesës së ndërtesave të reja nuk mund të jetë më e ulët se sa kota e niveletës së rrugës publike;
- kota e përdhesës mund të jetë më së shumti 1.2 m mbi kotën zero;
- për ndërtesat që në përdhesë kanë tregti apo shërbime, kota e përdhesës mund të jetë më madhe se kota e trotuarit për (max) 0.3 m;
- në raste kur nuk mund të zbatohen këto rregulla, kur tereni është i pjerrët apo në raste tjera, kota e përdhesës duhet të përcaktohet përmes lejës urbanistike.

Rrethojat / muret kufizuese

Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore dhe ndërtesave me destinimit publik nuk duhet të rrethohen dhe ato janë përcaktuar sipas rregullave me këtë plan:

- nuk lejohet rrethimi i parcelës me gardh të ndërtesat shumëbanesore;
- nuk lejohet rrethimi i parcelës me gardh në ndërtesat publike përveç institucioneve parashkollore dhe shkollore;
- duhet të largohet gardhi përgjatë ish ndërtesës së TMK-së
- duhet të largohet gardhi apo muri kufizues i shtëpive individuale nëse pengon zgjerimin e rrugës publike;
- duhet të largohet gardhi apo muri kufizues i ndërtesave private nga hapësira publike (uzurpimi i hapësirës publike)

Parcelat ndërtimore të ndërtesave të banimit individual dhe ndërtesave arsimore mund të rrethohen sipas rregullave të përcaktuara me këtë plan:

- lejohet rrethim me gardh të shtëpitë individuale deri në lartësi 1.2 m (nga kota e trotuarit);
- gardhi duhet të vendoset në vijën rregulluese, në formë që shtyllat e gardhit të gjenden brenda parcelës ndërtimore që rrethohet;
- dyert duhet të hapen brenda parcelës;
- gardhet të cilat janë të ndërtuara dhe të cilat dalin nga rregullat e përcaktuara me këtë plan duhet të ndryshohen me qëllim të ruajtjes së interesit të përgjithshëm (siguri, dukje estetike, higjienë).

Ndërtesat ekzistuese në parcellë

- nëse ndërtesa ekzistuese e kalon vijën rregullative, dhe gjendet në koridorin e rregullimit, ai duhet të rrënohet tërësisht apo pjesërisht (pjesa që shtrihet në koridorin e rregullimit);
- ndërtesat problematike që vështërsojnë zgjerimin e rrugëve publike nuk guxojnë të rrënohen pa marrëveshje me pronarët;
- ndërtesat ekzistuese që nuk janë në vijën ndërtimore (mbesin mbrenda ose dalin jashtë vijës ndërtimore), mund të mbahen në gjendjen ekzistuese, por pamundësohet mbindërtimi, aneks ndërtimi apo ndërtimi i ri në po të njëjtën bazë;
- nëse në kuadër të ndërtesës ekzistuese (parcelës së njëjtë) ndërtohet ndërtesë e re, atëherë ajo ndërtesë duhet t'i plotësoj kushtet e përgjithshme të rregullimit (raporti i sipërfaqes së ndërtuar dhe sipërfaqes së lirë, distanca në mes të ndërtesave, etj);

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

- renovim, sanim dhe ndërrim i elementeve konstruktive, brenda gabaritit ekzistues (sanim dhe ndërrim i elementeve konstruktive nuk lejohet për ndërtesat që pengojnë zgjerimin e rrugës publike);
- kyçja në instalimet komunale, ose rekonstruimi i instalimeve të tilla;
- aneks-ndërtimi për zgjerimin e ndërtesës duhet të parashihet vetëm nëse nuk tejkalohet indeksi i sipërfaqes së shpëtës;
- adaptim i hapësirës brenda gabaritit ekzistues.

Kushtet e përgjithshme për vendosje të ndërtesave të përkohshme

- destinimi i ndërtesave të tilla duhet të jetë jo industri;
- nuk guxon të ketë më shumë se 60 m²;
- ndërtesat e përkohshme duhet të kenë strukturë të lehtë, nuk mund të jenë të muratuara nga tullat, betoni ose elemente tjera të forta ndërtimore;
- ndërtesat duhet të jenë montazhe (për të plotësuar kriterin e largimit për 24 orë);
- në një parcellë ndërtimore mund të vendosen disa objekte të përkohshme.

Ndërtesat e banimit

Banimi ndahet në banim shumëbanesor të ulët, banim shumëbanesor të mesëm dhe banim individual të ulët.

- *Banimi shumëbanesor i ulët* i ka njësitë banimore të ngjitura si në horizontale ashtu edhe në vertikale. Lartësia e tyre shkon prej 2 deri në 4 etazhe me bërtham të përbashkët (komunikim vertikal të përbashkët). Këto ndërtesa mund të kenë parkim brenda strukturës apo në të hapur.
- *Banimi shumëbanesor i mesëm* i ka njësitë banimore të ngjitura si në horizontale ashtu edhe në vertikale. Lartësia e tyre shkon prej 5 deri në 9 etazhe me bërtham të përbashkët (komunikim vertikal të përbashkët). Këto ndërtesa mund të kenë parkim brenda strukturës apo në të hapur.
- *Banimi individual i ulët* karakterizohen me një njësi banimore pra shërbejnë vetëm për një famije (5 anëtarë mesatarja) dhe lartësia e tyre shkon prej 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 shumëbanesore

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

Mundësohet zhvillimi i të gjitha tipeve të ndërtesave të banimin individual

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

Ndërtesat afariste (Ndërtesat e punës)

Ndërtesat afariste janë struktura të dedikuara për punë, tregti ose hulumtim dhe kanë këto karakteristika të përbashkëta:

- Baza të kateve të përsëritura
- Hapësira të hapura dhe fleksibile
- Bërthama që përmban liftin, shkallët, sistemet mekanike të ndërtesës dhe elemente tjera të përbashkëta.

Afarizmi ndahet në veprimtari tregtare & zejtare, ndërtesa shërbyese (zyre) dhe në veprimtari hotelierike (restaurante, bare, hotele).

- Veprimtaritë afariste mund të vendosen në një ndërtesë të përbashkët ose në ndërtesë të veçantë.
- Preferohet përzjerja e veprimtarive afariste në një ndërtesë

Kushtet e veçanta të hapësirave për zyre

- Orientimi varet nga lokacioni, prefehët aksi lindje—perendim;
- Dimensionet tipike të bazës së planimetrisë janë 45m x 36m dhe 60m x 45m ;
- Ndërtesa sa më fleksibile për organizim me mundësi të lëvizjes së murreve të brendshme;
- Lartësia dysHEME-dysHEME për zyre është 2.7 m deri 3.6 m;
- Distanca në mes të bërthamës (komunikimi vertikal) dhe skajit të ndërtesës duhet të jetë 25 m;
- Distanca në mes të dy bërthamave duhet të jetë 50 m;
- Sigurimi i ndriqimit dhe ventilimit të mirë;
- Qasje për parkim (parkim nëntokësor) dhe hyrje ekonomike (doku për furnizim);
- 2–4 parkingje për 100m² të ndërtesës;
- Shenjzim 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;
- Qasja e vizitorëve në ballë dhe qasja e kamionëve anash;
- Shfrytëzimi efikas i hapësirës (hapësira në mes të shtyllave 6.4 m e rrit fleksibilitetin)
- Rampat për kamion duhet të jenë max. 5%

Ndërtesat e institucioneve publike**Kushtet e veçanta për qerdhe / kopsht**

- Siperfaqja e lokacionit 25m²/fëmijë ose 0.25-0.3ha;
- Hyrja për në ndërtesë duhet të sigurohet nga rruga për qasje;
- Qerdhe (fëmijë 8 muaj—3 vjeq) duhet të jenë grupe prej 6—8 fëmijë me sipërfaqe 2—3m² / fëmijë;
- Kopshti (fëmijë 3 vjeq—6 vjeq) duhet të jenë grupe prej 25—30 fëmijë me sipërfaqe 1.5—3m² / fëmijë;
- Qendra për kujdes të fëmijëve mbas shkollës (fëmijë 6 vjeq—15 vjeq) duhet të jenë grupe prej 25—30 fëmijë me sipërfaqe 1.5—4m² / fëmijë;
- Dhoma për një grupi fëmijësh duhet të jetë min. 60m²;
- në zonët urbane ndërtesa preferohet të jetë me 2 etazhe;
- Minimum 6 vend parkingje 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 barierë min. 1 m me qëllim të mbrojtjes nga rruga, veturat e parkuara, ujti dhe burimeve tjera të rrezikut.

grup mosha	sipërfaqja	distanca nga shtëpia	
		(m)	(minuta)
0 - 6	0.6	110 - 230	2
6 - 12	0.5	350 - 450	5
12 - 18	0.9	700 - 1000	15

- Hapësira për lojë varet edhe nga grup mosha, sipërfaqja e shfrytëzuar për person, etj

Kushtet e veçanta për shkolla të mesme

- siperfaqja e nevojshme e lokacionit 1 deri 2 ha;
- hapësirat e nevojshme në kuadër të lokacionit janë: fushat e lojës (futboll, basketboll, tenis, etj), shtigjet e këmbësorëve që lidhin përmbajtjet tjera shoqërore, parkim të zgjëruar dhe qasje për autobus, siguri dhe mbrojtja e hapësirave të gjelbra;
- hapësira e nevojshme shkollore 3-5m²/nxenes;
- hapësirat e nevojshme në kuadër të ndërtesës janë: mësimi (klasët dhe dhomat për grupe të vogëla), administrata dhe stafi, hapësirat shoqërore (kafeteria, lobi, etj), qendra mediale, sporti dhe rekreimi (salla e edukatës fizike, pishina dhe garderobat), arti vizuel dhe performues (teatër, dhoma e muzikës, artit, etj) dhe hapësirat ekonomike;
- ndërtesa me më shumë etazheve dhe hapësira sa më fleksibile preferohet në zonat me dendësi më të lartë;

Kushtet e veçanta për qendër të mjekësisë familjare

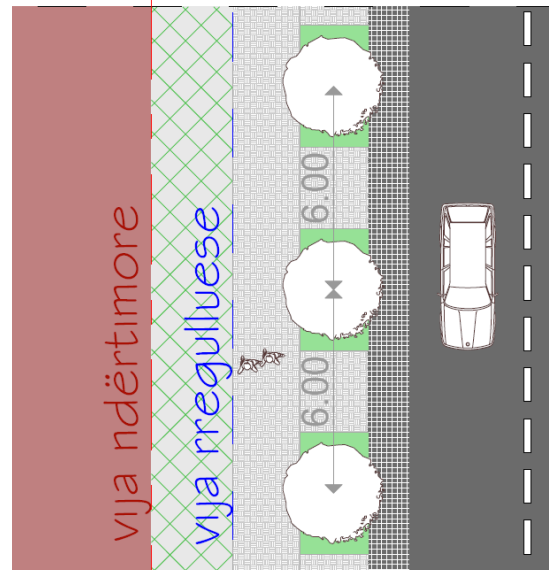
- 10000 banor / QMF
- siperfaqja e nevojshme e lokacionit 4 deri 8 ha
- siperfaqja e nevojshme e ndërtesës 1.2m²/banor

5.1.6 KUSHTET PËR RREGULLIMIN E HAPËSIRAVE TË LIRA / GJELBËRIMIT

Trajtimi i gjelbërimit përgjatë rrugëve

- Me PRRU shirit i gjelbërimit nënkuptohet ale e drunjëve në të dy anët e rrugëve me hapësirë të caktuar të gjelbërimit të ulët;
- Hapësira e gjelbërimit të ulët përgjatë shiritit të gjelbërimit është e ndërprerë dhe paraqet bazament për mbjelljen e drunjëve (shih fig. 57);
- Shiriti i gjelbërimit duhet të vendoset përgjatë rrugëve përmbleshe me gjërësi 2.0 m. Ky shirit kryesisht vendoset në të dy anët e rrugës ($2 \times 2.0\text{m} = 4.0\text{m}$);
- Shiriti i gjelbërimit duhet të vendoset përgjatë rrugëve lokale me gjërësi 1.8 m. Ky shirit vendoset në të dy anët e rrugës ($2 \times 1.8\text{m} = 3.6\text{m}$);
- Distanca në mes të drunjëve duhet të jetë minimum 6 m.

Figura 57. Shiriti i ndërprerë i gjelbërimit

**Trajtimi dhe krijimi i shesheve të reja**

- Me krijimin e kompleksit të banimit në “bllokun A” duhet të rirregullohet sheshi ekzistues “Shadërvan”;
- Sheshe të reja publike janë propozuar brenda oborreve të brendshme të ndërtesave ekzistuese shumëbanesore dhe se lidhja e tyre me rrugët kryesore duhet të jetë e qartë me qëllim të shfrytëzimit sa më të mirë të këtyre hapësirave;
- Për të krijuar hapësirë sa më të madhe të lirë është propozuar që nën këto sheshe të ndodhen parkingje publike;
- Sheshet mund të krijohen brenda blloqeve të banimit varësisht prej nevojës dhe kërkesës së pronarëve.

Hapësirat e gjelbërta dhe parqet e pushimit

- Krijimi i parkut publik të ish-ndërtesës e TMK-së (prona publike 3649, 3650 dhe prona private 3543, 3644)
- Krijimi i parkut publik të rrugës “Abdulla Presheva” (prona publike 3223, 3222);
- Hapësirat e gjelbërta dhe parqet e pushimit mund të krijohen brenda blloqeve të banimit varësisht prej nevojës dhe kërkesës së pronarëve;

Hapësirat e sportit dhe rekreimit

- Hapësirat e sportit dhe rekreimit mund të krijohen brenda blloqeve të banimit varësisht prej nevojës dhe kërkesës së pronarëve;
- Mungesa e hapësirave për sport dhe rekreim në zonën e qendrës kushtëzon shfrytëzimin e qendrës së afërt sportive dhe rekreuese nga banorët e qendrës;
- Parashihet shtimi i terreneve sportive brenda kompleksit të shkollave të mesme;

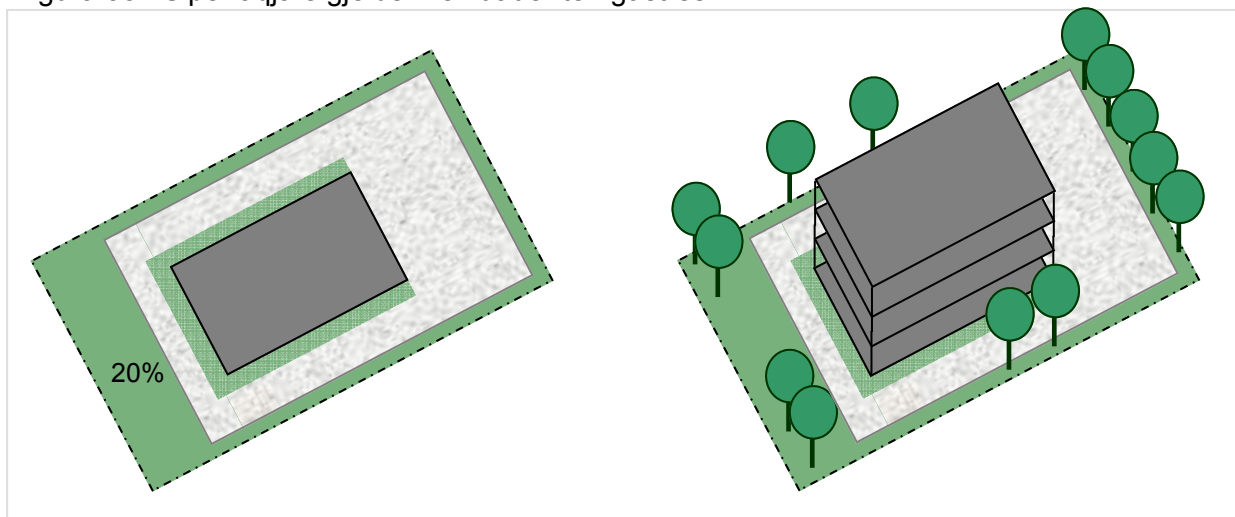
Trajtimi i sipërfaqeve ujore

- Përrocka ekzistuese “Banja” duhet të trajtohet dhe në të mbyllet;
- Lumi “Mirusha” e cila tangjenton zonën e përcaktuar me PRRU është në trajtim të sipër.

Përqindja e sipërfaqeve të gjelbëra në ngastër

- Gjelbërimi në kuadër të ngastrës është i detyruar dhe duhet të parashihet nga secili zhvillues i ngastrës;
- Nëse raporti i sipërfaqes së shputës dhe të pandërtuar është i ndryshueshëm dhe ajo përcaktohet varësisht prej etazhitetit, 40%-60% (P+8), 45%-55% (P+6), 50%-50% (P+5), 55%-45% (P+4), 60%-40% (P+3), 65%-35% (P+2), atëherë hapësira e gjelbër

Figura 58. Sipërfaqja e gjelbër në kuadër të ngastrës



duhet të përfshijë min 20% të sipërfaqes së përgjithshme, ose min. 40% të sipërfaqës së pandërtuar (shih fig.58).

Tipet specifike të bimëve

- Së paku një dru me kurorë të gjërë duhet të mbillet për 500 m² të sipërfaqes së pandërtuar të zonës;
- Sugjerohet mbjellja e bimëve autoktone, që i përshtaten klimës dhe vendit;
- Trupat ekzistues të drunjëve duhet të ruhen;
- Duhet të parashihet largësia e duhur e drunjëve me rrënjë të mëdha nga instalimet nëntokësore.

Kushtet për vendosje të elementeve mikro-urbane

a) kiosqet / makina të shitjes, bankomatet dhe paisjet tjera

- nuk mund të jenë të muratuar nga tullat, betoni ose elemente tjera të ngjashme ndërtimore;
- objektet duhet të jenë montazhe (për të plotësuar kriterin e largimit për 24 orë);
- vendosen në zonë e trotuarit me kushtin themelor për të mos penguar lëvizjen e lirë të këmbësorëve;

b) shenjat dhe panotë informuese

- duhet të shërbejnë për orientim brenda zonës si dhe për identifikimin e vet ndërtesës
- shenjat apo panotë informuese që identifikojnë ndërtesën duhet të vendosen në zonë e shiritit të gjelbërt brenda ngastrave mbas vijës rregulluese me qëllim që të mos pengojnë shikueshmërinë në trafik dhe të jenë të dukshme nga shtigjet e këmbësorëve dhe çiklistëve;
- shenjat apo panotë informuese që identifikojnë tërë zonën ose pjesë të caktuara të zonës duhet të vendosen në zonën e trotuarit (hapësirën publike) me kusht që të mos pengojnë lëvizjen e lirë të këmbësorëve ose mund të vendosen në shiritin e gjelbër përgjatë rrugës;

c) mobiliari

- bankat për ulje duhet të vendosen në zonën e trotuarit me kushtin themelor për të mos penguar lëvizjen e lirë të këmbësorëve, poashtu ato mund të vendosen në shiritin e gjelbër përgjatë rrugës të kthyera kah trotuari;
- ndriqimi vendoset çdo 30m përgjatë gjithë rrugëve dhe duhet të ketë shtyllat jo më të larta se 6m;
- kontejnerët e mbeturinave për shërbime të ngastrave individuale, trafostacionet, matësit e ujit dhe elektrikës duhet të mëshifen aty ku është e mundur, aty ku nuk është e mundur duhet të jenë në harmoni me pejsazhin.

5.1.7 MASAT PËR PENGIMIN E NDIKIMEVE TË DËMSHME NË MJEDIS

- Në zonën e qendrës nuk lejohen ato veprimtari që shkaktojnë tym, avull, zhurmë, kundërmim ose pluhur deri në atë masë që të jenë të rrezikshëm, sulmues dhe dëmtuese për shëndet;
- Në pjesën e zones së qendrës përgjatë rrugëve përmbledhëse dhe rrugëve lokale duhet të sigurohet korridor gjelbërimi me qëllim të izolimit nga ndotja dhe përforcimit të pamjes së tërë zones së qendrës;
- Të hartohen strategji dhe planet emergjente për mbrojtje të mjedisit kundër – termetit, zjarreve, vërshimeve, erozionit, ndotjes së ajrit dhe të tjera;
- Strategjitë për menaxhimin e mbeturinave duhet të kontrollohen nga komuna në mënyrë të vazhdueshme për ti mënjeluar ndikimet mjedisore;
- Koncepti komunal për mbrojtje mjedisore duhet të hartohet – rregulloret shitesë në nivelin komunal që plotësojnë kornizën ligjore mjedisore nga niveli qendror dhe bëjnë më të lehtë zbatimin e tij. (shih: konventa mjedisore lokale – hartuar nga Asociacioni i Komunave të Kosovës).

5.2 DISPOZITAT LIDHUR ME PËRGJEGJËSIT, BASHKËPUNIMIN DHE PJESËMARRJEN

Vendimmarrja

- Vendimmarrja për zhvillimin e zonës së qendrës së qytetit duhet të bëhet nga Asambleja Komunale.

Themelimi i grupit punues

- Grupin punues e themelon kryetari i Komunës dhe duhet të përbëhet prej drejtorit të Drejtoratit për Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit, drejtorit të Drejtoratit për Financa, Ekonomi dhe Zhvillim, drejtorit të Drejtoratit për Kadastër, Gjeodezi, Pronë dhe Banim, përfaqësues të komunitetit të biznesit dhe përfaqësues të pronarëve të tokës.

Përmirësimi i përfshirjes, pjesëmarrjes dhe vetëdijesimi

- Zbatimi dhe përforcimi i planit rregulluese urban për qendrën e qytetit 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 për 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 kërkesë 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 qartësimit 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 Qendrës (Zona 1);
- 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 zonës së qendrës. Burimet e mundshme të financimit janë: Buxheti i Komunës së Gjilanit, kredi nga institucionet bankare, buxheti i Kosovës, kapitali i ndërmarrjeve private dhe donacione të huaja (fondet e BE) (shih fig. 59)

Menaxhimi i qendrës së qytetit (zona 1)

Vendimi për modelin e menaxhimit duhet të mirret varësisht nga kapaciteti dhe nevojat e autoriteteve lokale. Sygjerohen dy modele të zhvillimit të zonës së qendrës:

- Menaxhimi nga Kuvendi Komunal i Gjilanit—Drejtorati për Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit, Drejtorati për Financa, Ekonomi dhe Zhvillim, Drejtorati për Kadastër, Gjeodezi, Pronë dhe Banim;
- Menaxhimi nga ndonjë Agjencion për Zhvillim (shih fig. 59).

Bashkëpunimi me pronarët privat

- Krijimi i marrëveshjes me pronarët privat rreth blerjes së pronave nga Komuna nëse ekziston nevoja;
- Krijimi i marrëveshjes me pronarët privat rreth mundësisë së riparcelizimit ;

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

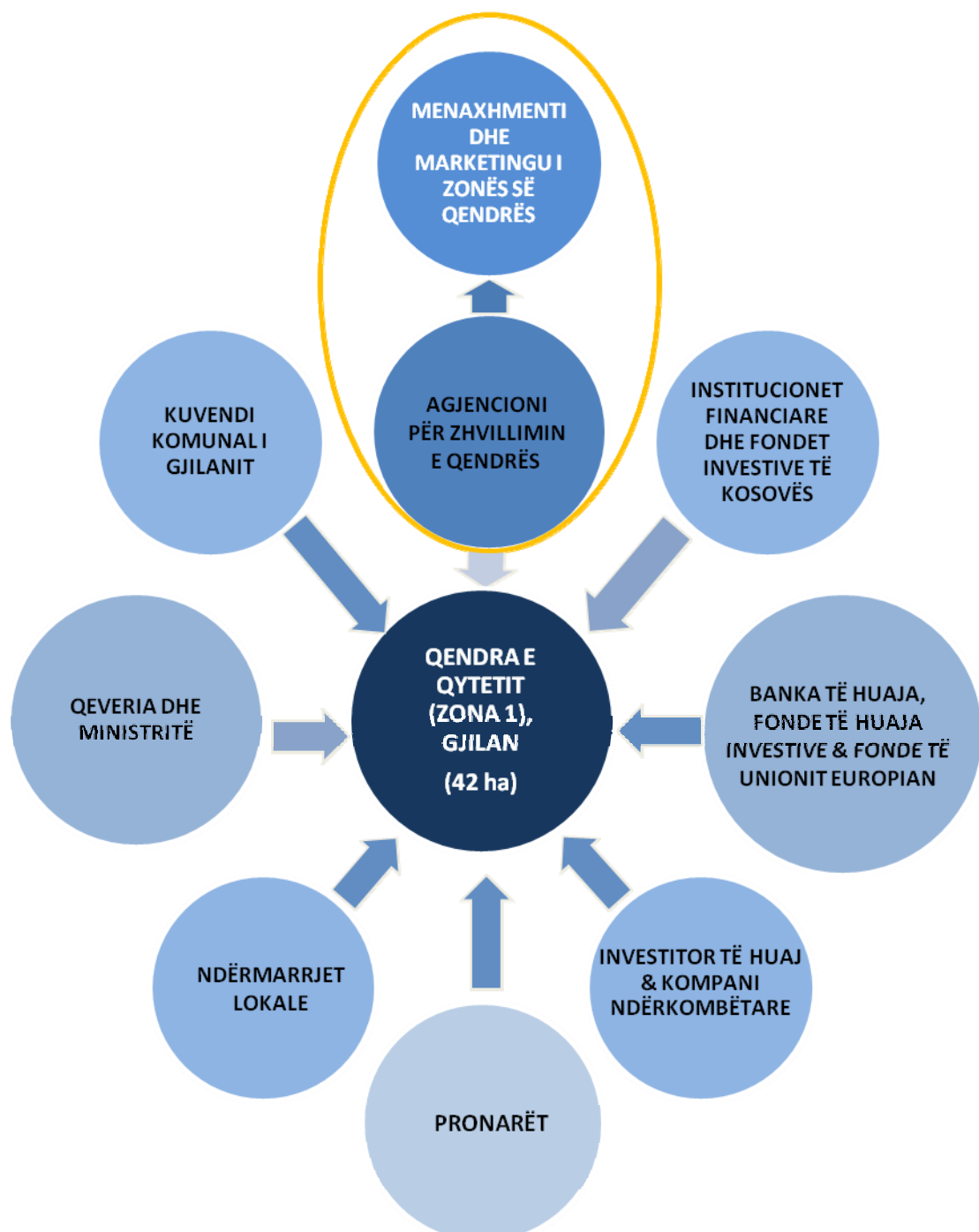
Bashkëpunimi me komunitetin e biznesit

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

Promovimi i zonës së qendrës

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

Figura 59. Modeli i mundshëm i zhvillimit dhe menaxhimit urban të zonës së qendrës së qytetit



5.3 DISPOZITAT E FUNDIT DHE KALIMTARE

Aprovimi i planit

- Aprovimi i planit bëhet nga Asambleja Komunale e Gjilanit menjëherë pas përfundimit të shqyrtimit publik;

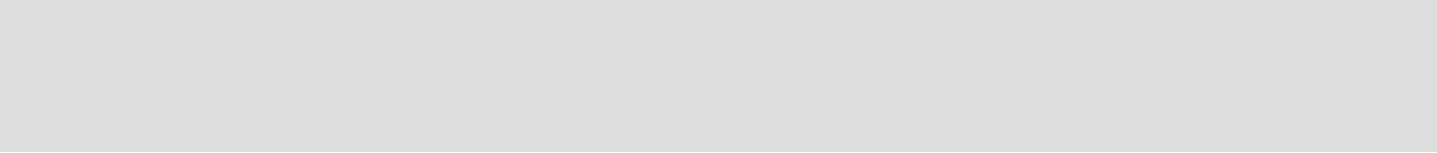
Vlefshmëria

- Ky plan ka vlefshëri 5 vite nga data e aprovimit të planit
- Pas 5 viteve nga data e aprovimit të planit bëhet revidimi i planit

6.4 ELEMENTET DHE UDHËZIMET PËR HULUMTIM TË MËTUTJESHËM

Hulumtimet, politikat dhe planet shtesë që duhet të hartohen

- Plani i trafikut
- Studimi i fizibilitetit
- Politikat për procesin e riparcelizimit
- Plani i mjedisit lokal
- Plani i marketingut të zonës
- Vlerësimi për prodhimin e energjisë dhe nxehtësisë duke përfshirë edhe studimin e fizibilitetit për energjinë alternative (energja ripërtrirëse, etj).



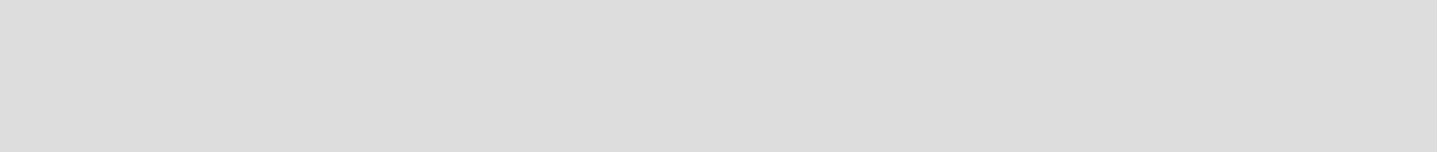
6.1 ANEKS I — PJESA GRAFIKE

Gjendja ekzistuese

Harta 1. Plani kadastral	P = 1 : 1500
Harta 2. Shfrytëzimi i tokës	P = 1 : 1500
Harta 3. Rrjeti rrugor	P = 1 : 1500
Harta 4. Destinimi i ndërtesave	P = 1 : 1500
Harta 5. Pronësia	P = 1 : 1500
Harta 6. Rrjeti i ujësjellësit	P = 1 : 1500
Harta 7. Rrjeti elektroenergjik dhe telekomunikues	P = 1 : 1500

Gjendja e propozuar

Harta 1. Analiza e lokacionit të gjërë	P = 1 : 1500
Harta 2. Ndarja në blloqe urbane	P = 1 : 1500
Harta 3. Destinimi i sipërfaqeve	P = 1 : 1500
Harta 4. Rregullimi i rrjetit rrugor	P = 1 : 1500
Harta 5. Rrjeti rrugor	P = 1 : 1500
Harta 6. Hapësirat e lira publike	P = 1 : 1500
Harta 7. Kushtet e rregullimit	P = 1 : 1500
Harta 8. Plani i nivelimit	P = 1 : 1500
Harta 9. Plani riparcelizimit	P = 1 : 1500
Harta 10. Rrjeti i ujësjellësit	P = 1 : 1500
Harta 11. Rrjeti i kanalizimit sanitar	P = 1 : 1500
Harta 12. Rrjeti i kanalizimit atmosferik	P = 1 : 1500
Harta 13. Rrjeti elektroenergjik dhe telekomunikues	P = 1 : 1500



6.2 ANEKS II — ANALIZA E KAPACITETEVE INVESTIVE

6.2.1 BUXHETI I KOMUNËS SË GJILANIT

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

Burimet e financimit janë:

1. Granti qeveritar prej 232.81 mil. Euro, ku bëjnë pjesë:

- Granti i përgjithshëm 94.27 milion
- Granti për arsim prej 109.30 mil.
- Granti për shëndetësi prej 27.31 mil.
- Granti për shërbime sociale 1.93 mil.

2. Të hyrat vetanake janë vlerësuar rreth 50.40 milion, dhe

Buxheti i Komunave përfshinë buxhetin e 37 komunave.

Komuna e Gjilanit për vitin 2010 ka të aprovuar një buxhet prej 14,654,221 Euro.

qeveritar merr pjesë me 11,654,221 Euro ndërsa të hyrat vetanake janë të vlerësuara prej 3,000,000 Euro.

Tabela 22. Plani Afatmesëm i të hyrave totale të buxhetit komunal

Komuna e Gjilanit	2008 Aktuale	2009 Buxheti	2010 Plani	2011 Vlerësimi	2012 Vlerësimi
TË HYRAT KOMUNALE TOTALE	11,934,165	14,733,560	14,654,221	15,548,749	16,078,889
TË HYRAT VETANAKE	2,851,282	3,000,000	3,000,000	3,718,038	3,825,289
Tatimi në pronë	792,668	850,000	850,000	850,000	850,000
Taksat komunale	1,246,514	1,418,000	1,418,000	1,418,000	1,418,000
Licencat dhe lejet	241,033	281,000	281,000	281,000	281,000
Certifikatat dhe dokumentet zyrtare	320,282	320,000	320,000	320,000	320,000
Taksat e pajisjeve motorike	212,662	212,000	212,000	212,000	212,000
Lejet për ndërtesa	472,537	560,000	560,000	560,000	560,000
Taksat tjera komunale		45,000	45,000	45,000	45,000
Ngarkesat komunale	337,956	272,000	272,000	990,038	1,097,289
Ngarkesat regullatore					
Të hyrat nga qiraja	68,458	65,000	65,000	65,000	65,000
Bashkë-pagesat për arsim	125,943	125,000	125,000	125,000	125,000
Bashkë-pagesat për shëndetësi	143,556	82,000	82,000	82,000	82,000
Ngarkesat tjera komunale				718,038	825,289
Të hyrat tjera	474,144	460,000	460,000	460,000	460,000
Shitja e aseteve					
Grantet dhe donacionet	-	-	-	-	-
Vendore					
Të huaja					
TRANSFERET QEVERTARE	9,082,883	11,733,560	11,654,221	11,830,711	12,253,600
Granti i përgjithshëm	2,037,612	4,010,336	3,957,908	4,176,995	4,396,081
Granti specifik për arsim	6,159,761	6,508,501	6,363,819	6,511,605	6,687,595
Granti specifik për shëndetësi	885,510	1,214,723	1,248,918	1,142,111	1,169,924
Granti specifik për shërbime sociale			83,576		

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

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

Granti për arsim distribuohet në bazë të numrit aktual të nxënësve, ndërtesave, dhe stafit ndihmës.

Granti për shëndetësi distribuohet për kokë banori, në parim, distribuimi i grantit për shëndetësi duhet të pasqyroj faktorët që modifikojnë koston e shërbimeve në bazën për kokë banori. Me rëndësi të veçantë për përkujdesjen primare shëndetësore janë faktorët demografik dhe ata që lidhen me varfërinë.

Granti i përgjithshëm është i planifikuar të distribuohet për kokë banori.

Granti për shërbimet sociale është shpërndarë gjatë vitit 2010, ndërsa për vitet e ardhshme ky grant nuk është i definuar

Të hyrat vetanake komunale përbëhen nga tatimi në pronë, taksat dhe ngarkesat komunale dhe të hyrat tjera.

Të hyrat vetanake për vitin 2010 janë planifikuar të jenë të ngjajshme me vitin e kaluar. Mirpo, të hyrat vetanake komunale pritet të rriten dukshëm në vitin 2011, rritja shkon deri në 25% derisa në vitin 2012 kjo rritje është e vogël dhe shkon deri në 3%.

Këto projeksione llogarisin në disa përmirësime në mbledhjen e ngarkesave komunale derisa tatimi në pronë mbetet i njëjtë për 2009—2012 (shih tabelën 18).

Donacionet vendore dhe të huaja në komunën e Gjilanit nuk janë definuar në asnjë vit.

6.2.2 VLERËSIMI I KAPACITETEVE INVESTIVE TË KOMUNËS

Vlerësimi i Kapaciteteve Investive Komunale është hulumtim i potencialit dhe burimeve të mundëshme për financim të zbatimit të zonës së Qendrës së qytetit, si dhe drejtimit të Investimeve Kapitale Publike nga sektori publik si dhe nga ana e sektorit privat.

Qëllimi i kryerjes së Vlerësimit të Kapaciteteve Investive është thirrje për pjesëmarrje të gjerë në planifikimin e Qendrës së Gjilanit dhe gjithashtu për të shtuar parashikimet për një rezultat të prekshëm në fund. Prandaj është me rëndësi që të mirret parasysh baza pragmatike dhe reale e resurseve, para se të fillohen proceset 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 (14,654,221 Euro), shuma e shpenzimeve kapitale për vitin 2010 arrin 3,952,931 Euro.

Sipas vlerësimit të kapaciteteve investive shohim se në komunën e Gjilanit investimet më të mëdha kapitale janë bërë në sektorin e planifikimit dhe infrastrukturës, arsimit dhe të tjera.

Edhe pse pas këtyre viteve është investuar në përmirsimin e infrastruktures fizike dhe sociale, potenciali buxhetor i Komunës së Gjilanit nuk mundet ti plotësojë nevojat për zhvillimin e projekteve të mëdha kapitale si rregullimin e Qendrës së qytetit, 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 23) projektet të cilat mund të atakojnë PRRU Qendra janë:

- shpronësimi (ekspropriimi) i tokës për interes publik (1,150,000 Euro)
- sanimi i rrugëve, trotuareve dhe parqeve (600,000 Euro)
- sanimi i parqeve dhe hapësirave publike parqeve (450,000 Euro)
- rregullimi dhe hapja e rrugëve të rendit të tretë (600,000 Euro)
- participim në projekte me donator dhe komunitete (5,349,919 Euro)

Tabela 23. Plani i projekteve kapitale të komunës së Gjilanit për investimet kapitale 2010—2012

Kodi i programit	Kodi i projektit	Emri i Projektit	2010 Plani	2011 Vlerësimi	2012 Vlerësimi
	TOTALE SHPENZIMET KAPITALE		3,952,931	4,983,424	5,513,564
160	Zyra e Kryetarit		3,482,931	4,983,424	5,513,564
16027	Zyra e Kryetarit		3,482,931	4,983,424	5,513,564
	81173	Participim në projekte me donator dhe komunitete	937,931	2,253,424	2,158,564
	81174	Participim në projektin e banesës sociale	150,000		
	81175	Participim në projekte me UN-HABITATIN	50,000		
	81176	Hartimi i Planeve rregullative	200,000	300,000	350,000
	81177	Shpronsimi (Ekspropriimi) i tokës për interes publik	300,000	400,000	450,000
	81178	Sanimi i rrugëve, trotuareve dhe parqeve	150,000	200,000	250,000
	81179	Sanimi i parqeve dhe hapsirave publike parqeve	125,000	150,000	175,000
	81180	Sanimi i ndriçimit publik	40,000	60,000	80,000
	81181	Sanimi dimror i rrugëve	30,000	50,000	50,000
	81182	Rekonstruimi dhe mirmbajtja e objekteve komunale	70,000	100,000	150,000
	81183	Sinjalizimi horizontal dhe vertikal i rrugëve	50,000	70,000	100,000
	81184	Hartimi i dokumentacionit investiv teknik-projekteve për KK-në	220,000	300,000	350,000
	81185	Projekte të vogla	70,000	100,000	150,000
	81186	Rregullimi dhe hapja e rrugëve të rendit të tretë	150,000	200,000	250,000
	81187	Projekte të pa përfunduara nga viti paraprak	150,000	200,000	250,000
	81188	Paisje për nevojat e Kuvendit Komunal	120,000	150,000	200,000
	81189	Rregullimi i vorrezave të dëshmorëve	220,000		
	81190	Halla sportive	250,000	300,000	350,000
	81191	Ndërtimi i urës Doberqan-Pogragjë,Stublinë	100,000		
	81192	Projekte zhvillimore për bujqësi	100,000	150,000	200,000
195	Zyra e komuniteteve		30,000	-	-
	81193	Projekte të vogla të minoriteteve	30,000		
730	Shëndetësia dhe mirëqenia sociale		40,000	-	-
73036	Administrata		40,000	-	-
	81194	Paisje shëndetsore	40,000		
920	Arsimi dhe shkenca		400,000	-	-
92135	Administrata		400,000	-	-
	81195	Rekonstruimi dhe mirmbajtja e objekteve shkollore	350,000		
	81196	Paisje shkollore	50,000		

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

Shpronësimi (81177) i tokës, projekt i cili për tri vitet e ardhshme ka të alokuar një shumë prej 1,150,000 mund të jetë një hap i mirë drejt sigurimit të hapësirave me interes publik. Shpronësimi i tokës për zgjerimin e trasesë së rrugëve dhe krijimin e segmenteve të reja rrugore është një ndër projektet prioritare të PRRU. Ky projekt duhet të lidhet me projektin e rregullimit dhe hapjes së rrugëve të rendit të tretë (81186) me qëllim të realizimit të rrugëve të reja dhe përmirësimit të atyre ekzistuese, të domosdoshme për zhvillimin e një sistemi të mirëfilltë rrugor. Projekti me kod 81178, sanimi i rrugëve dhe trotuareve ndihmon në përmirësimin e gjendjes ekzistuese të rrugëve.

Implementimi i rrugëve sipas prioritetit (kompetencë e KKGj)

1. Unaza e brendshme (e propozuar me PZHU)
2. Rrugët përmbledhëse
3. Rrugët lokale

Shuma e këtyre tri projekteve (2,350,000 euro) nuk mjafton për implementimin dhe sanimin e të gjitha rrugëve, mirpo siguri i trasesë së rrugës publike është i rëndësishëm së madhe.

Buxheti i përcaktuar për sanimin e parqeve dhe hapësirave publike (81179) me 450 mijë euro për tri vitet e ardhshme mund të ngërthejë këto projekte në kuadër të qendrës:

1. **Parku i qendrës**—përreth ndërtesës së ish TMK-es dhe shpronësimit të ngastrave 3643-0 dhe 3644-0
2. **Parku i lagjës**—përgjatë rrugës "A. Presheva" (prona komunale)
3. **Sheshe**—në kuadër të blloqeve të banimit shumëbanesor (prona komunale)
4. **Gjelbërimi i lart** përgjatë rrugëve përmbledhëse dhe lokale—shiriti i gjelbërimit
5. **Hapësira për lojë**—në kuadër të blloqeve të reja të banimit

Shuma e ndarë prej 5,349,919 Euro për tri vitet e ardhshme është paraparë për projekte të ndryshme me participim së bashku me donator dhe komunitet (kodi 81173), andaj ndër projektet prioritare të PRRU "Qendra (zona 1)" mund të hyjnë:

1. **Biblioteka e qytetit**—Rivitalizimi i ish-ndërtesës së TMK-ës apo ndërtim i ri në po të njëjtin lokacion
2. **Kuvendi Komunal**—ndërtim i ri në lokacionin e gjykatës
3. **Muzeu i qytetit**—Rivitalizimi i ndërtesës së Kryetarit të Komunës
4. **Tregu aktual i qytetit** do të rregullohet dhe do të organizohet me kapacitet më të vogël për nevoja të qendrës pasi që tregu i qytetit me PZHU është planifikuar në periferi.
5. **Qendër Afariste Tregtare**—ndërtim i ri në lokacionin e tregut të gjelbër
6. **Qerdhe / kopsht**—ndërtim i ri me shpronësim të tokës
7. **Parkimi nëntokësor**—në kuadër të blloqeve të banimit (prona komunale)
8. **Infrastruktura teknike**—rritja e kapaciteteve dhe sanimi i rrjetit të ujësjellësit dhe kanalizimit dhe rrjetit elektro-energetik dhe telekomunikues

Në vitet e ardhshme duhet të parashtrohet kërkesa për ndërtimin e një shkolle të mesme në kompleksin e shkollave nga granti qeveritar (granti përi arsimit) dhe kërkesa për rritjen e grantit për shëndetësi për ndërtimin e një ndërtese të re për QKMF jashtë zonës së përcaktuar me PRRU.

6.2.3 HULUMTIMI I INTERESAVE DHE KAPACITETIT TË PRONARËVE

Vlerësimi i interesave dhe kapacitetit të pronarëve është shumë me rëndësi për zhvillimin e zonës së qendrës së qytetit. Pasi që nuk kemi ndonjë hulumtim më të hollësishëm lidhur me interesin dhe kapacitetin e sektorit privat për qendrën e qytetit, kemi tentuar që të bëjmë një lloj vlerësimi të vrazhdë duke u bazuar në takimet e mbajtura me pronar në Kuvendin Komunal të Gjilanit. Metodologjia e aplikuar për hulumtimin e interesave dhe kapaciteteve të pronarëve është bërë me anë të pyetësorëve të përgaditur enkas për banor të kësaj zone. Meqenëse numri i pjesëmarrësve ka qenë shumë i vogël (5%), pamundësohet vlerësimi i këtyre kapaciteteve. Rezultatet nga 51 pyetësorët e plotësuar nuk mund të merren si bazë reale për vlerësim.

6.3 ANEKS III — PARAMASA DHE PARALLOGARIA E INFRASTRUKTURËS TEKNIKE

RRJETI I UJËSJELLËSIT DHE KANALIZIMIT

Tabela 24. Paramasa dhe parallogaria e rrjetit të ujësjellësit - uji i pijes

Pos	Përshkrimi i punëve	Njësia	Çmimi / njësi	Sasia	Shuma totale
1	Punët përgatitore: - hapja e kantierit - shenjëzimi dhe ripërtrirja e trases - sigurimi i kantierit me shenja të rrezikut gjatë kohës së punimeve	komplet	1.00	Gjatesia totale e rrjetit të ujësjellësit	
2	Punët e dheut - gërmimi - planifikimi i fundit të kanalit - zalli - mbulimi - transporti i dheut të tepërt	komplet	12.00		
3	Punët instaluese - Furnizimi i gypave PEHD PN100 DN160 L=158m PEHD PN100 DN140 L=266m PEHD PN100 DN125 L=3.281m PEHD PN100 DN110 L=2.990m PEHD PN100 DN63 L=363m - Transporti i gypave - Montimi i gypave	komplet	20.00		
4	Punët montuese - Fazoneria - Hidrantët	komplet	5.00 15.00		
5	Punët tjera - Shqyrtimi i rrjetit - Dezinfectimi i rrjetit - Shpërlarja e rrjetit - Përgatitja dhe dorëzimi i dokumentacionit teknik	komplet	2.00		
Total 1m':			54.00	6,695.00	361,530.00

Tabela 25. Paramasa dhe parallogaria e rrjetit të kanalizimit fekal

Pos	Përshkrimi i punëve	Njësia	Çmimi/	Sasia	Shuma totale
1	Punët përgatitore: - hapja e kantierit - shenjëzimi dhe ripërtrirja e trases - sigurimi i kantierit me shenja të rrezikut gjatë kohës së punimeve	komplet	1.00	Gjatësia totale e rrjetit të kanalizimit fekal	
2	Punët e dheut - gërmimi - planifikimi i fundit të kanalit - rëra - mbulimi - transporti i dheut të tepërt	komplet	15.00		
3	Punët instaluese - Furnizimi i gypave Ø315mm L=298m Ø250mm L=1.718m Ø200mm L=6.226m - Transporti i gypave - Montimi i gypave	komplet	20.00		
4	Punët montuese Pusetat kontrolluese Kapakët	komplet	20.00		
5	Punët tjera - Shqyrtimi i rrjetit - Përgatitja dhe dorëzimi i dokumentacionit teknik	komplet	2.00		
Total 1m':			58.00	8,242.00	478,036.00

Tabela 26. Paramasa dhe parallogaria e rrjetit të kanalizimit atmosferik

Pos	Përshkrimi i punëve	Njësia	Çmim/njësi	Sasia	Shuma totale
1	Punët përgatitore: - hapja e kantierit - shenjëzimi dhe ripërtrirja e trases - sigurimi i kantierit me shenja të rrezikut gjatë kohës së punimeve	komplet	1.00	Gjatësia totale e rrjetit të kanalizimit fekal	
2	Punët e dheut - gërmimi - planifikimi i fundit të kanalit - rëra - mbulimi - transporti i dheut të tepërt	komplet	15.00		
3	Punët instaluese - Furnizimi i gypave Ø800mm L=261m Ø630mm L=565m Ø500mm L=721m Ø400mm L=973m Ø315mm L=2.024m Ø250mm L=2.948m - Transporti i gypave - Montimi i gypave	komplet	35.00		
4	Punët montuese Pusetat kontrolluese Kapakët Pusetat e shiut Grillat	komplet	32.00		
5	Punët tjera - Shqyrtimi i rrjetit - Përgatitja dhe dorëzimi i dokumentacionit teknik	komplet	2.00		
Total 1m':			85.00	7,622.00	647,870.00

RRJETI ELEKTRIK DHE TELEKOMUNIKUES

Tabela 27. Paramasa dhe parallogaria e rrjetit elektrik dhe telekomunikues

N°	Materiali – punët	Njësia	Sasia	Çmim njësi	Çmimi
	INFRASTRUKTURA ELEKTRIKE DHE TELEKOMUNIKUESE			Euro	Euro
1	Trafostacion 20/0.4 kV/kV S=1000 KVA	copë	3.00	35000	105,000.00
2	Trafostacion 20/0.4 kV/kV S=630 KVA	copë	6.00	50000	300,000.00
3	Kabllo 10(20)kV në PVC gypa. Kabllo është e tipit NA2XSY 3x1x240/25mm ²	km	4.50	50000	225,000.00
4	Kabllo nentoksore për tension punues 1 kV, të tipit PP00 4x95mm ²	km	5.00	25000	125,000.00
5	Kabllo me fije optike për telekomunikacion	km	4.00	25000	100,000.00
6	Kuadro shpërndarëse për telekomunikacion me 250 numra telefonik	copë	14.00	19500	273,000.00
	Gjithsej Elekrika				755,000.00
	Gjithsej Tensioni i Ulet				373,000.00
	TOTALI				1,128,000.00

Vërejtje: Paramasa dhe parallogaria e infrastrukturës është bërë në favor të Kuvendit Komunal të Gjilanit me qëllim të përcaktimit të buxhetit paraprak për kryerjen e punëve të infrastrukturës për zonën 1 të qendrës së qytetit.

Referencat:

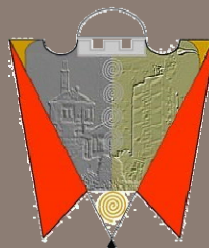
1. Planning and Urban Design Standards, American Planning Association, Jon Wiley & Sons, 2006
2. “Shaping Neighborhoods” , Hugh Barton, Marcus Grant and Richard Guise, Spon Press, 2003
3. Metric Handbook, David Adler, Architectural Press, 1999
4. Neufert, Architect’s Data, Third Edition
5. “Toward Strong Urban Renaissance” Urban Task Force, 1999
6. “Plani Zhvillimor Urban i Gjilanit”, Intech, Hessen Agentur, IWU, Planungs gruppe 4 , mars 2008
7. “Plani Rregullues i Lumit “Mirusha”, Gjilan, Urban Plus, 2006
8. Strategjia Zhvillimore Lokale—BDPA, qershor, 2008
9. www.gjilani-komuna.org/
10. www.mef-rks.org
11. Twort – Water supply
12. Mutschmman – Furnizimi me ujë
13. K.Katundi – Njohuri mbi hidraulikën dhe ndërtimet hidrosanitare
14. E. Jahiq – Urbani kanalizacioni sistem

Autor :



Studio e arkitekturës, planifikimit dhe dizajnit urban
Bul. "N.Terezë", 32/8
Prishtinë, 10000
Republika e Kosovës
tel/fax: +381 (0) 38 246 056
info@urban-plus.com
www.urban-plus.com

Financuar nga :



KUVENDI
KOMUNAL
GJILAN

Janar 2010