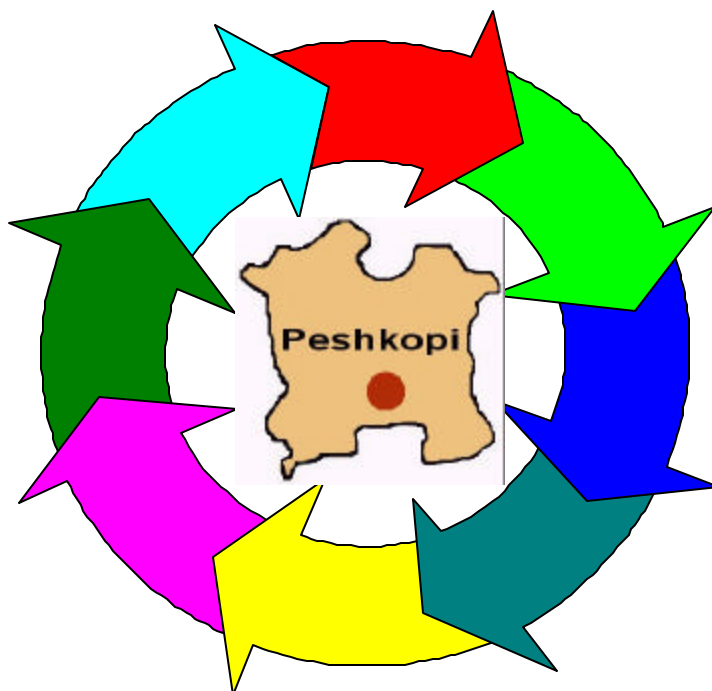


# Plani Urban Peshkopi

3 dhjetor 2002

# Plani urban Peshkopi - Shqiperi 2025 - 2030



3 dhjetor 2002

# Plani urban Peshkopi - Shqiperi 2025 - 2030

## Permbajtja

<b>1. Hyrje</b>	<b>03</b>
<b>2. Pershkrimi i situates aktuale</b>	<b>04</b>
2.0 Pershkrim i pergjithshem i ligjit aktual urban	04
2.1 Pozicioni gjeografik	06
2.2 Struktura urbane	06
2.3 Vlerat arkeologjike dhe historike	07
2.4 Shperndarja e popullsise	08
2.5 Aspektet sociale dhe sherbimet kulturore	10
2.6 Sherbimi shendetesor dhe arsimi	10
2.7 Gjendja e ekonomise lokale dhe punesimi	10
2.8 Strehimi	12
2.9 Infrastruktura	12
2.10 Parqet dhe hapesirat e gjelbra	12
2.11 Bujqesia	13
2.12 Industria dhe tregtia	13
2.13 Natyra dhe mjedisi	13
2.14 Trafiku dhe transporti	14
2.15 Clodhja dhe argetimi	15
<b>3. Pershkrim i zhvillimit urban sipas parashikimeve</b>	<b>16</b>
3.1 pikat e nisjes se zhvillimit urban	17
3.2 ekologjia dhe qendrueshmeria	20
3.3 ndertimi i qytetit dhe politikat urbane	20
3.4 strehimi	21
3.5 natyra dhe mjedisi	23
3.6 parqet dhe hapesirat e gjelbra	23
3.7 trafiku dhe transporti	23
3.8 infrastruktura	24
3.9 bujqesia	24
3.10 industria	25
3.11 tregtia dhe standartet e sherbimeve	25
3.12 clodhja dhe argetimi	25
<b>4. Rregulloret ne planifikimin urban</b>	<b>27</b>
4.1 Zhvillimi i qendrueshem	27
4.2 Aspektet e mjedisit	28
4.3 Cilesia urbane	28
4.4 Rregulloret	29
<b>5. Rregulloret urbane</b>	<b>31</b>
5.0 Harta e planit urban zonal	32
5.1 Pershkrim i rregulloreve urbane dhe te ndertimit	33
<b>6. Rregulloret e perdorimit</b>	<b>62</b>

## 1. Hyrje

Plani urban per Peshkopine u pergatit ne kuadrin e punes se programit KOMPAS 2002-2003. Ky program mbulon fushat e permiresimit te funksionimit te qeverisjes vendore, te rritjes se pjesemarrjes se qytetareve. Ne Shqiperi do te punohet me nje numer te caktuar bashkish per te permiresuar zhvillimin ekonomik dhe social, si dhe procesin e demokratizimit ne keto bashki. Sipas kerkeses se bere nga bashkia e qytetit per te marre pjese ne projektin pilot te programit KOMPAS, Peshkopia u zgjodh si nje nga qytetet pilot ne Shqiperi.

Programi KOMPAS po zhvillohet permes realizimit te disa objektivave immediate qe perfshijne:

- Dhenia e ndihmes per qeverine shqiptare per zbatimin e politikave per decentralizimin dhe permiresimin e kapaciteteve te duhura per te ndermarre dhe lehtesuar demokratizimin dhe perfshirjen e qeverisjes vendore. Nga kjo pike veshtrimi, programi KOMPAS eshte duke ndihmuar grupin e punes (Task Force-n) per decentralizimin lidhur me Strategjine Kombetare te Decentralizimit. Ky program do te vleresoje rolin e Ministrise se Qeverisjes Vendore dhe Decentralizimit (MQVD) dhe do te punoje per rritjen e kapaciteteve te saj per menaxhimin e procesit, per rritjen e kapacitetit dhe forcimin e bazes financiare te Shoqates se Bashkive te Shqiperise (ShbSh) ne menyre qe ajo te aftesohet dhe te behet perfaqesuese plotesisht e pavarur e qeverisjes vendore ne Shqiperi si dhe te perhape ne qytetet e tjera eksperiencen e krijuar gjate ketij projekti. Gjithashtu, pjese e aktivitetit te programit KOMPAS eshte dhe krijimi i nje strategjie per trainimin e qeverisjes vendore dhe te grupeve shoqerore ne qytetet pilot. Ne te njejten kohe edhe organizimi i kurseve per trainimin e tyre eshte pjese e aktiviteteve te programit KOMPAS.
- Krijimi ne nje numer te kufizuar bashkish i kapaciteteve lidhur me realizimin e nje qeverisje vendore kuptimplote, demokratike dhe me pjesemarrjen e qytetareve. Ne kete drejtim, programi KOMPAS do te jape ndihmen e tij ne ndertimin e nje shoqerie civile te pavarur, do te krijojte dhe mbeshtese komisione per keshillimin me publikun (si psh forumi per dialog mes grupeve te qytetareve dhe autoriteteve vendore) nepermjet zbatimit te politikave te qeverisjes vendore, do te krijojte dhe administroje nje fond per iniciativat lokale te pese rajoneve ne Shqiperi, ne menyre qe qytetaret dhe autoritetet vendore te marrin persiper pergjegjesi te perbashketa per zbatimin e projekteve ne nje shkalle te vogel per permiresimin e infrastruktures.
- Hartimi dhe venia ne zbatim e nje strategjie per ndergjegjesimin e opinionit publik lidhur me qeverisjen vendore ne menyre demokratike dhe me pjesemarrjen e qytetareve. Per kete, programi KOMPAS do te

publikoje raste studimore te suksesshme dhe buletin e ShBSh, si dhe do te organizoje aktivitetet per informimin nepermjet mediave dhe do te mbeshtese zyrtar vendore te informacionit.

Projekti pilot ne Peshkopi ka pasur per qellim te pergatise nje plan per zhvillimin urban dhe ekonomik te qytetit duke implementuar pjesemarrjen qytetare.

Per te organizuar procesin si dhe per te trainuar zyrtaret e bashkise gjate gjithë etapave te realizimit te ketij procesi, u kerkua ekspertiza e nje eksperti te huaj, i cili gjate gjithë kohes u ndihmua nga eksperti urban shqiptar. Pergatitja per fillimin e procesit ishte parashikuar te fillonte ne tetor 2001 dhe te perfundonte ne dhjetor 2002.

Ne kete pershkrim te zhvillimit urban eshte pershkruar situata aktuale si edhe parashikimi per zhvillimet e mundshme te qytetit ne 2-3 dekadat e ardhshme.

Pervec rregulloreve te planifikimit urban, jane pershkruar edhe rregulloret e ndertimit dhe rregulloret e shfrytezimit per te siguruar nje zhvillim te ardhshem ne perputhje me planin urban. Do te jete e nevojshme te organizohet nje sistem kontrolli i cili do te siguroje se rregullat do te respektohen.

Me kete plan urban eshte synuar qe t'u jepet qytetareve te Peshkopise dhe kujtdo qe don ta ndertoje ketu te ardhmen e vet, nje pamje e pergjithshme e zhvillimeve te deshiruara te Peshkopise. Pika e nisjes ne hartimin e planit urban ka qene zhvillimi historik dhe vlerat e tij historike si edhe pozicioni gjeografik i qytetit si qytet malor ne verilindje te Shqiperise. Per me teper, plani urban duhet te kontribuojë ne sigurimin e cilesise se jetes ne Peshkopi. Jemi munduar qe plani te hartohet ne perputhje me kulturen e qytetareve te Peshkopise dhe me paraqitjen dhe pamjen aktuale te qytetit.

## **2. Pershkrimi i situates aktuale**

### **2.0 Pershkrim i pergjithshem i ligjit aktual per urbanistiken**

Pervec rajonit te Tiranes, rajon i cili po perjeton situaten specifike te nje metropoli, ne Shqiperi ka bashki dhe komuna te cilat jane te perbera nga nje numer fshatrash.

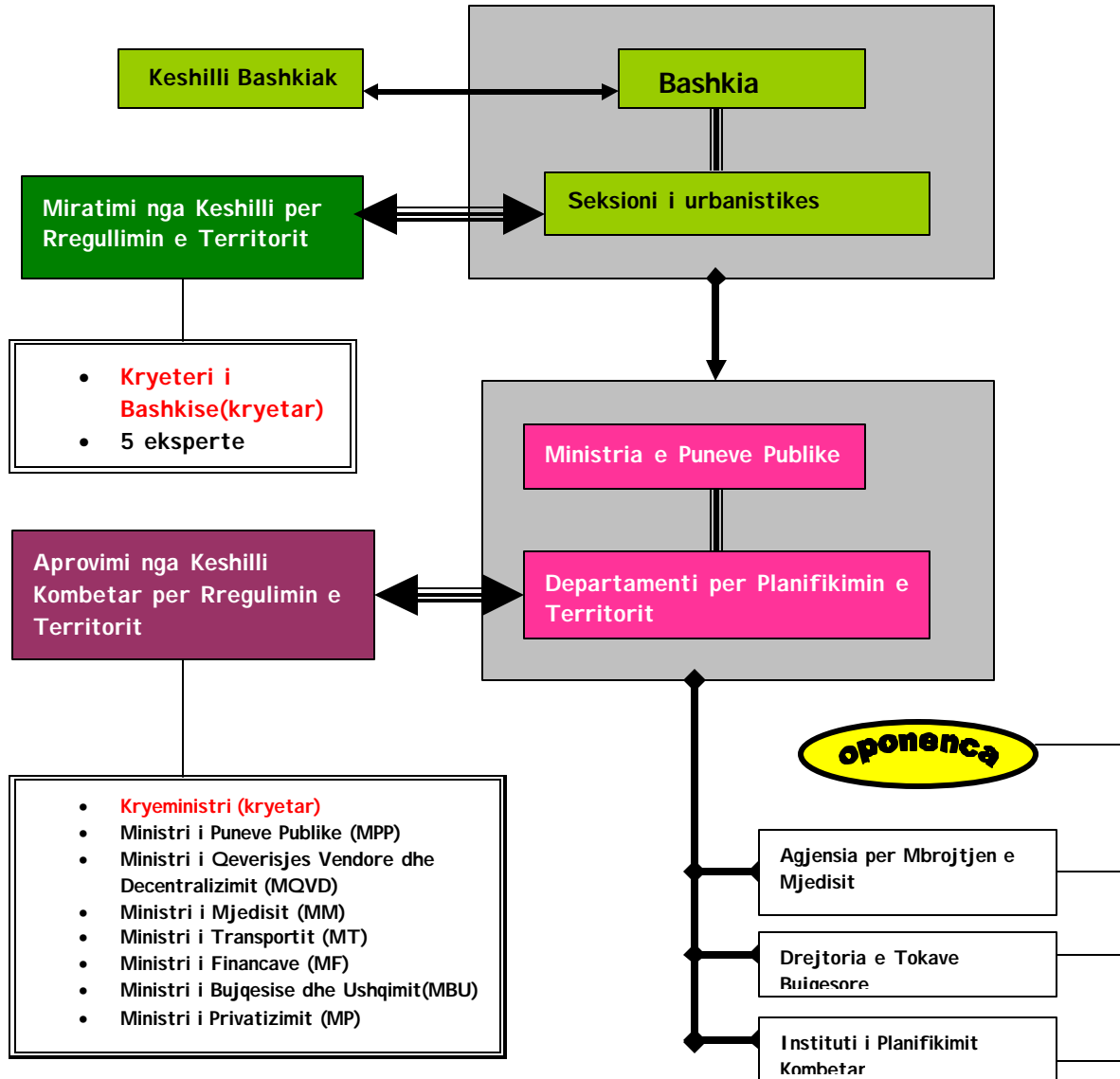
Komunat janë në zonat rurale. Bashkitë janë komunitete më të mëdha; ato janë në qytete. Disa bashki dhe komuna së bashku përbejnë një rajon dhe disa rajone së bashku përbejnë Qarkun.

Cdo bashki ka sipërfaqen e saj urbane e cila kufizohet nga e ashtuquajtura "vija e verdhe". Zona brenda kësaj vije të verdhe quhet zona e verdhe. Në zonën jashtë vijës së verdhe nuk është e lejuar të ndërtohet pa lejen e Qarkut, prandaj të cilët funksionon Këshilli për Rregullimin e Territorit, që kontrollon dhe kujdeset për këto çështje. Ndërtimi brenda vijës së verdhe është nën përgjegjësinë e bashkive por këto të fundit para se të japin leje për ndërtime brenda vijës së verdhe, duhet të kenë një plan rregullues të aprovuar nga Qarku për një kategori qytetesh.

Duke u bazuar në një ligj të ri për urbanistikën, i cili është duke u hartuar në këto momente, mund të themi që korniza ligjore e planifikimit të urbanistikës kombëtare është në rrugën e ndryshimit. Kur ky ligj të jetë aprovuar, bashkitë do të kenë mundësinë që të hartojnë një plan për zhvillimin e strukturas së urbanistikës, i cili do të hartohet në baze të planit urban zonal. Në fazën e fundit do t'ju duhet të hartojnë një plan për zhvillimin e infrastruktures. Kaq sa i përket të ardhmes së afert. Tashmë Peshkopia po i paraprin këtij sistemi të ri ligjor dhe, me ndihmën e Shoqatës së Bashkive të Hollandes (VNG), po harton planin zonal urbanistik për territorin e saj. Përpara se bashkia e Peshkopisë të përdorë instrumentat e reja të urbanistikës, ajo duhet të marrë aprovimin e Këshillit Bashkiak për planin e ri urban zonal.

Pas kësaj, bashkitë do t'i duhet që politikën e saj urbane, t'ia shpjegojë Këshillit të Rregullimit të Territorit të Qarkut. Kjo detyrë i takon seksionit të urbanistikës pranë bashkive. Ky këshill përbehet nga kryetari i bashkive dhe pesë anëtarë të tjerë që janë ekspertë të fushave të ndryshme. Pasi plani urban zonal të aprovohet nga Këshilli i Qarkut, ai duhet mbrojtur para Departamentit për Planifikimin e Territorit pranë Ministrisë së Punëve Publike duke pasur si opionencë Agjensinë për Mbrojtjen e Mjedisit, Drejtorinë e Tokave Bujqësore në Ministrinë e Bujqësisë dhe të Ushqimit dhe Institutin e Planifikimit Kombëtar në Ministrinë e Punëve Publike. Pasi gjithë këto hapa të kalohen me sukses, plani urban zonal do t'i dërgohet Këshillit Kombëtar për Rregullimin e Territorit i cili përbehet nga shtatë ministrat e Ministrive të përfshira në këtë proces dhe kryetari i këtij komisioni është vete kryeministri. Pasi plani urban zonal të miratohet nga Këshilli Kombëtar për Rregullimin e Territorit, ai do të jetë instrumenti ligjor për politikën e zhvillimit urban lokal.

Në këtë skemë tregohet rruga nëpër të cilën do të kalojë plani urban deri sa të miratohet plotësisht.



## 2.1 Pozicioni gjeografik

Peshkopia është qyteti më i madh dhe më i rëndësishëm në Qarkun e Dibres. Qarku i Dibres përfshin tre rrethe: Diber, Bulqizë dhe Mat. Peshkopia ndodhet në zonën verilindore të Shqipërisë në një lartësi 670 m nga niveli i detit dhe pranë kufirit me Maqedoninë. Distanca rrugore nga Tirana është 190 km. Është zonë kryesisht malore dhe e gjelbert, me klimë mesdhetare, me verë të ngrohtë dhe dimër të ftohtë, por për shkak të pozicionit të saj në afërsi të maleve, dimri zgjat rreth 5-6 muaj.

## 2.2 Struktura urbane

Struktura urbane e Peshkopisë është e krahasueshme me modelin e një qyteti kompakt. Jashtë qendrës së qytetit ka disa lagje si psh Dobrovë, Kallavërë dhe Kamen. Jashtë qytetit ndodhen disa fshatra që janë në "influncën" e Peshkopisë. Qendra e qytetit është e pozicionuar në të

majte dhe ne te djathte te aksit rrugor ndermjet pallatit te vjeter te kultures, ndertese e cila do te perdoret ne te ardhmen si godina e re e bashkise, dhe pallatit te sportit. Shumica e godinave te rendesishme dhe funksioneve bashkiake jane te ndertuara pergjate rruges kryesore, sic jane psh, zyrat e bashkise, pallati i ri dhe i vjeter i kultures, godina e telekomit, ish-hotel turizmi, shkolla e mesme e pergjithshme e qytetit dhe nje sere zyrash me funksion gjysem publik. Ne krye dhe ne fund te rruges kryesore jane vendosur funksione te rendesishme: ne anen perendimore eshte spitali dhe ne anen lindore eshte zona historike e quajtur "teqe" ku ndodhet edhe muzeu i qytetit.

Qyteti ekzistues eshte i ndare ne dy pjese nga nje zone e gjere e gjelberuar ("lugina" e perroit). Pjesa me e madhe e qytetit shtrihet ne anen perendimore kurse zona me e madhe e banuar jashte qytetit eshte Dobrova, e cila shtrihet ne anen lindore. Zona e ndertuar ne menyren me te jashteligjshme eshte zona ndermjet qendres se qytetit dhe llixhave, zone e cila perben anen verilindore te qytetit. Kjo pjese e qytetit nuk eshte pjese e zones se percaktuar nga vija e verdhe.

Ne perendim te qendres se qytetit, ndodhet zona qe me pare funksiononte si zone industriale per te gjitha llojet e ndermarrjeve, por qe aktualisht eshte lene jashte funksionit per shkak te kushteve ekonomike. Kjo zone ka potencial per t'u rinovuar dhe rehabilituar. Lagja Kamen ndodhet ne anen veriore te qendres se qytetit ku rreth 5000 banore jetojne nen kushtet minimale. Kjo zone ka cilesi te dobet. Nje nga problemet e ardhshme me te cilat do te perballtet qyteti, eshte presioni qe do te ushtrohet nga trafiku dhe transporti. Aktualisht i tere trafiku kalon neper qendren e qytetit. Meqenese shume qytetare i kane shtepite e tyre ne qender te qytetit, patjeter duhet menduar seriozisht per gjetjen e rrugeve alternative per trafikun jashte qendres se qytetit dhe ne te njejten kohe pa krijuar probleme per zhvillimin normal te aktivitetit te njesive qe ndodhen a ty. Eshte plotesisht e mundur qe trafiku te rritet shume shpejt brenda pak vitesh si rezultat i zhvillimit te pritshem ekonomik. Sidoqofte, qyteti nuk ka potencial per zmadhim apo zgjerim ne te ardhmen.

Zonat ku aktualisht eshte ndertuar, perfshire edhe a to zona ku eshte ndertuar pa leje, duhet te futen brenda vijes se verdhe. Kjo pikenisje do te sherbeje per te ruajtur identitetin e Peshkopise. Qyteti eshte i ndertuar ne te dy anet e nje lugine gje e cila u krijon banoreve ndjenjen e te qenurit te strehuar e te mbrojtur. Atmosfera ne qytet e shpreh kete ndjesi relaksimi dhe lirshmerie.

### **2.3 Arkeologjia dhe vlerat historike**

Zona e Teqes eshte zona historike e qytetit. Ne kete pjese te qytetit eshte prezent nje stil specifik sa i takon ndertimit dhe arkitektures. Ne Peshkopi nuk ka ndertesa te rregjistruara si ndertesa historike dhe nuk ka



pasur ndonje iniciative qe te pakten te jete bere e njohur, lidhur me mbroj tjen e ndertesave shume te bukura me vlera historike te cilat ndodhen ne zonen e Teqes.

Nisur nga pikepamja e interesave turistike dhe per hir te permiresimit te identitetit lokal te Peshkopise, do te ishte me rendesi qe te ruhej cilesia e ketyre ndertesave dhe te parandalohet prishja e metejshme e tyre.

Prandaj eshte e nevojshme te hartohen rregullore te reja te cilat do te sigurojne cilesite e mesiperme, rregullore te cilat do te perfshihen ne planin rregullues te qytetit.

## 2.4 Demografia

Ne Peshkopi jetojne rreth 20.000 banore shumica e te cileve kane lindur aty ose ne fshatrat perreth. Gjate 10 viteve te fundit numri i popullsisë eshte rritur me rritme te shpejta. Gjate kesaj periudhe gjithnje e me shume banore nga zonat rurale te Dibres kane ardhur ne qytetin e Peshkopise. Aktualisht numri i banoreve te qytetit eshte stabilizuar per arsye se nuk ka me vend per te strehuar banore te tjere. Progresi i numrit te rezidenteve te Peshkopise eshte paraqitur ne tabelen 01.

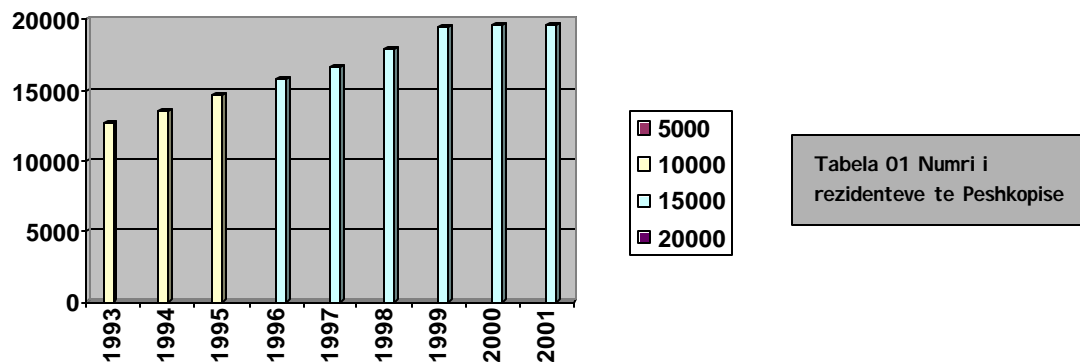


Tabela 01 Progresi i numrit te rezidenteve te Peshkopise

Familjet ne Peshkopi jane me te vogla se ne zonat e tjera te Qarkut. Numri mesatar i banoreve per familje eshte akoma ne ulje. Ne baze te informacionit te zyres se statistikes prane bashkise, sic tregohet edhe ne tabelen 02, mund te nxirret perfundimi qe numri mesatar i banoreve per familje do te zvogelohet ne nje te ardhme te afert, sic po ndodh ne Europen Perendimore. Shifra me e re per nr mesatar te anetareve te nje familje (prill 2001) ne qytetin e Peshkopise eshte 3.73 banore per familje.

<i>Pershkrimi</i>	<i>Qarku</i>	<i>Bashkia e Peshkopise</i>
<i>Popullsia</i>	104.792	19.611
<i>Numri i familjeve</i>	24.161	5.178
<i>Nr mesatar i banoreve per familje</i>	4.34	3.79

Tabela 02 Nr i rezidenteve te Qarkut dhe te qytetit te Peshkopise ne 31.12.1999(zyra e statistikave ne bashkine e Peshkopise)

Nje tregues tjeter interesant eshte forma e transferimit. U tha me lart qe banoret e fshatrave fqinje vijne ne Peshkopi dhe me te rinj te kryesisht shperngulen ne Tirane. Sipas shifrave te vitit 1999, rezulton qe kjo eshte pjeserisht e vertete. Duke pare shifren totale mund te arrihet ne kete perfundim. Por rritja e popullsisë duhet pare vec e vec. Per Peshkopine rritja e numrit te banoreve eshte 1.4% kurse per pjesen tjeter te Qarkut rritja eshte 1.1%. Nqs ndjekim arsyetimin qe banoret e Peshkopise po levizin jashte Qarkut, kryesisht ne Tirane, dhe se te gjithë banoret qe vijne ne Peshkopi jane nga Qarku(579 banore), atehere numri i banoreve qe largohen plotesisht nga Qarku duke shkuar ne Tirane apo diku gjetke eshte 809(1957-579-569).Kjo mund te shihet edhe nga shifrat e dhjetorit 1997 dhe dhjetorit 1999.

Numri i pergjithshem i popullsisë se Qarkut u zvogelua me me shume se 13.000 banore, por numri i banoreve te Qytetit te Peshkopise mbeti i pandryshuar. Dhe keta 13.000 banore nuk mund te jene vetem nga qyteti i Peshkopise. Ne tabelen 03 tregohet forma e transferimit si per ata qe vijne ashtu edhe per ata qe largohen nga qyteti.

<b>Qarku Diber</b>	<b>Lindur</b>	<b>(e)migrante</b>	<b>Totali ardhur</b>	<b>Vdekur</b>	<b>Emigrante</b>	<b>Total larguar</b>	<b>bilanci</b>
<b>Qyteti Peshkopi</b>	342	579	921	70	537	607	+ 314
<b>Pjesa tjeter e Qarkut</b>	1442	569	2011	310	1957	2267	- 256
<b>Totali Qarkun</b>	1784	1148	2932	380	2494	2874	+ 58

Tabela 03.Migrimi ne Qarkun e Peshkopise dhe jashte tij ne 1999(zyra e statistikes ne Peshkopi)

Bazuar ne keto shifra eshte e veshtire qe te parashikohen zhvillimet e mevonshme te popullsisë. Mund te pritët qe bilanci mes atyre qe e lene qytetin dhe atyre qe vijne aty, te ruhet. Por popullsia do te rritët nqs vazhdon i njejti rritëm i larte lindjesh dhe nqs ekonomia do te permiresohet. Ne varesi te mundesive te permiresimit te situates se strehimit, rritja mesatare e popullsisë mund te jete 1.5-2% ne vit (300-400 banore ne vit).

## 2.5 Aspektet sociale dhe institucionet kulturore

Ashtu si ne zonat e tjera te Shqiperise, migrimi nga zonat rurale drejt qytetit ka patur ndikimin e vet edhe ne jeten e komunitetit te qytetit te Peshkopise. Migrimi eshte sezonal dhe i perhershem. 10% e popullates se zonave rurale migron ne zona te tjera gjate periudhes se veres: rreth 20% e se njeites popullate, gjate dekaodes se fundit, ka migruar vazhdimisht drejt qyteteve. Levizja e pakontrolluar e popullates ka ndikimin e saj edhe ne fushen e urbanistikes. Peshkopia me pare ishte nje qytet i paster i dekoruar me peme e lule dhe me hapësira te gjelbra. Qe nga viti 1990 shume peme jane prere ndersa dyqanet e vogla dhe kioskat kane zene siperfaqet e gjelbra. Rritja e popullates ka sjelle edhe rritjen e sasise se plehrave, ndersa sherbimi i pastrimit publik nuk i ben dot balle kerkeses per pastrim.

Ne Peshkopi po funksionon nje pallat i ri kulture qe nga fillimi i vitit 2002 dhe aty krijohen mundesite qe qytetaret te organizojne aktivite sociale te te gjitha llojeve. Pallati i sportit nuk ka perfunduar plotesisht prandaj ai nuk mund te perdoret. Fusha e futbollit eshte ne nje gjendje shume te keqe dhe duhet te rikonstruohet. Nuk ka ambiente clodhese apo hapësira te gjelbra te medha ku njerezit mund te shetisin apo te merren me aktivite clodhese.

## **2.6 Sherbimi shendetesor dhe arsimimi**

Kujdesi dhe sherbimi shendetesor kryesisht jane te organizuar nepermjet spitalit te Peshkopise i cili ka nje kapacitet prej 350 shtrereish.

2 kilometra jashte qytetit ndodhen llixhat ku vijne per t'u kuruar paciente me semundje reumatizmale. Ne lagjet Dobrove, Kamen, Gjok Doci dhe Nazmi Rushiti jane 5 klinika shendetesore dhe secila prej tyre ka nje mjek te pergjithshem. Ne te gjithë qytetin ka rreth 10 klinika dentare private. Peshkopia ka 4 kopshte ku shkojne rreth 150 femije, 3 shkolla 8 -vjecare me afro 2.500 nxenes dhe 2 shkolla te mesme me rreth 900 nxenes. Ne vitin 1999 numeroheshin 350 mesues ne Peshkopi. Shkolles se mesme i mungojne te gjitha ambientet e pershtatshme te nevojshme per permiresimin e kushteve te mesimit.

## **2.7 Ekonomia lokale dhe punesimi**

Qytetaret e Peshkopise po kalojne nje periudhe te veshtire per shkak te situates se varfer ekonomike. Ata mbijetojne duke u marre me bujqesi, duke u punesuar ne ndermarrje te vogla, apo hapur nje dyqan ose ofruar sherbime per qytetaret. Vec kesaj tregu i zi i punes eshte nje tjeter menyre mbijetese. Ne qytet s'ka vende pune te mjaftueshme per popullsine lokale, ndaj perqindja e papunesise eshte e larte. Ne 1999 papunesia ishte me e madhe se perqindja e te punesuarve. Sidoqofte shifrat e 1999 ishin me pozitive se ato te viteve te meparshme. Ne

tabelen 04, bazuar ne statistikat e bashkise, tregohet numri i te punesuarve ne vitet 1998 dhe 1999.

	1998	1999	Diferen ca	Perqindja
<b><i>Te regjistru te papune</i></b>	4.495	4.116	- 379	- 8,43
<b><i>Te punesuar te regjist</i></b>	3.325	3.682	+ 357	+ 10,74
<b><i>Totali</i></b>	7.820	7.798	- 22	

Tabela 04 punesimi dhe papunesia ne qytetin e Peshkopise (zyra e statistikes Peshkopi 1999)

Duhet theksuar qe keto shifra bazohen ne te dhenat zyrtare. Numri i te papuneve ishte ishte 4.116. Nga dhjetori 1998 ne dhjetor 1999, perqindja e papunesise u ul me 8,43% dhe perqindja e te punesuarve u rrit me 10,74%. Por totali i te punesuarve mund te jete me i larte se shume njerez punojne te paregjistruar ne qytet dhe ne bujqesi. Ndarja e te punesuarve eshte si vijon:

	<b><i>Sektori publik</i></b>		<b><i>Sektori privat</i></b>	<b><i>Totali i te punesuarve</i></b>
	meshkuj	femra		
<b><i>Bujqesi</i></b>	69	1	2	72
<b><i>Peshkim</i></b>			1	1
<b><i>Uji dhe elektriku</i></b>	225	21		246
<b><i>Tregeti</i></b>			350	350
<b><i>Hotele/restorante</i></b>			180	180
<b><i>Transport dhe telekom</i></b>	95	69	280	444
<b><i>Bankat</i></b>	84	36		120
<b><i>Arsimi</i></b>	675	660		1.335
<b><i>Kujdesi shendetesor</i></b>	50	55	10	115
<b><i>Te tjera (ndertim)</i></b>	530	186	103	819
<b><i>Totali i te punesuarve</i></b>	1.728	1.028	926	3.682
<b><i>Pjesemarrja e grave</i></b>		37 %		

Tabele 05 Numri i rregjistruar i te punesuarve me 31.12.1999 (zyra e statistikes Peshkopi 1999)

Ne vitin 1999, rreth 1200 familje perfitonin ndihme ekonomike. Parate e derguara nga emigrantet duket se jane burimi kryesor i te ardhurave. Vec kesaj nuk duhet nenvleresuar prezenca e organizatave nderkombetare ne Peshkopi.

## **2.8 Strehimi**

Strehimi ne Peshkopi eshte kryesisht privat. Numri total i banesave nuk eshte i regjistruar. Sipas nje vleresimi te bere nga zyra per planifikimin e urbanistikës se qytetit del se aktualisht ne Peshkopi jane 3.250 shtepi banimi qe do te thote se ne cdo shtepi jetojne afro 1.8 familje.

Numri i shtepive eshte me i vogel se numri i familjeve per shkak te kushteve ekonomike dhe pamundesise se njerezve per te blere shtepi, per shkak te bilancit te meparshem te migrimit dhe te tradites se vjeter shqiptare per te jetuar se bashku me prinderit ne nje familje te madhe patriarkale.

Sidoqofte, shifra 1.8 duket shume e madhe per faktin se ka plot njerez te paperfshire ne kete shifer. Per momentin jane 750 familje te rregjistruara pa strehe dhe qe po presin per te marre nje apartament. Ka shume prej ketyre familjeve qe jetojne me te afermit e tyre apo diku ne fshatrat fqinje, ne pritje te ndonje mundesie per te ardhur ne Peshkopi. Prandaj dhe eshte e nevojshme qe gjate fazes se ardhshme te projektit te behen llogaritje me te sakta ne menyre qe te jemi te afte te parashikojme nevojat per apartamente banimi ne te ardhmen. Zona e banimit tashme eshte percaktuar dhe ka nje siperfaqe prej 65 ha. Pothuajse te gjitha shtepite private te banimit jane ndertuar nga vete qytetaret. Gjate viteve te fundit shume shtepi jane ndertuar si prona private por pa leje ndertimi. Ato quhen ndryshe "ndertime pa leje". Per shtepite e ndertuara pa leje nuk ka informacion te plote por eshte e ditur se jane pa leje dhe pa patur pronesi mbi token ku eshte ndertuar. Shtepite pa leje jane kryesisht pergjate rruges qe te con te llixhat dhe ne zonen e llixhave ne lindje te qytetit, dhe ne pjesen fundore te qytetit.

## **2.9 Infrastruktura**

Niveli i infrastruktures konsiderohet mesatarisht i keq. Eshte shume e rendesishme qe te permiresohet niveli i rrugeve dhe te gjitha rruget ne qytet te jene ne nivelin e rruges kryesore (bulevardit). Po ashtu ka nevojte te permiresohet edhe sistemi i kanalizimeve, vecanerisht te vihen kapaket e pusetave qe mungojne ne rruge dhe perbejne rrezik per kalimtare. Furnizimi me uje te pishem tashme eshte bere i rregullt por persa i perket furnizimit me energji elektrike, ai le per te deshiruar. Ne menyre qe te forcohet ekonomia dhe te sigurohet stabiliteti i nevojshem per kryerjen e sherbimeve publike, duhet qe furnizimi me energji elektrike te jete i vazhdueshem.

## **2.10 Parqet dhe zonat e gjelbra**

Ne fakt, Peshkopia eshte nje qytet i gjelberuar dhe me plot peme. Sidoqofte nuk ka parqe apo zona te gjelberuara ku njerezit mund te shetisin apo te kalojne kohen, te bejne shetitje me familjen dhe te clodhen. Per kete, atyre iu duhet qe te dalin me makine ne zonat perreth qytetit. Mungesa e zonave te gjelbra duhet riparuar sa me shpejt te jete

e mundur. Keto zona te medha urbane te gjelbra jane shume te nevojshme per banoret ne menyre qe ato te kene mundesi te clodhen.

Ky eshte kusht i rendesishem per terheqjen e turisteve ne qytet.

Peshkopia ka nje mundesi shume te mire per nje park urban: behet fjale per luginen e gjelber te perroit, ndermjet Dodroves dhe qendres se qytetit.

### **2.11 Bujqesia**

Zona rrotull Peshkopise eshte e mirenjohur per prodhimet bujqesore dhe per prodhimin e frutave. Ngaqe ndermarrjet industriale te qytetit rane ne nje kolaps te plote, fermeret kultivojne prodhime vetem per nevojat e tyre dhe per te shitur dicka ne tregun lokal. Per momentin, ne Peshkopi nuk ka ndonje ndermarrje per perpunimin e prodhimeve bujqesore. Rritja e prodhimit bujqesor dhe te frutave, ka shume mundesi qe te behet biznesi baze ekonomik i qytetit.

Ne te shkuaren, ka pasur nje aktivitet shume intensiv per grumbullimin e bimeve mjeksore. Ekzistojne mundesite qe ky aktivitet te rigjallerohet.

### **2.12 Industria dhe tregtia**

Industriete kryesore ne Peshkopi jane jashte funksionit per shkak te situates ekonomike. Ne vitin 1993 ishin rreth 60 ha ne perdorim per qellime ekonomike. Pjesa me e madhe e kesaj siperfaqe tani eshte e zhveshur ose perdoret ne menyre joeficente. Vecanerisht zona prane perroit e cila eshte prone private ka nevojte per rinovim. Edhe zona ne perendim te qytetit, ne rrugen per ne Kukes, duhet rinovuar menjehere. Do te ishte me vlere te studiohej nese ndermarrjet e vogla ekzistuese do te bashkoheshin me iniciativen per te ndertuar godina per bizneset e tyre pikerisht ne zonen ne dalje te qytetit dhe ta leshonin zonen ku kane ndertuar tani, zone e cila eshte e pershtatshme per te ndertuar banesa per qytetaret.

### **2.13 Natyra dhe mjedisi**

Peshkopia ndodhet ne nje zone me natyre te mrekullueshme. Malet qe rrethojne qytetin jane te gjelberuara dhe ofrojne per qytetaret mundesi te mjaftueshme per aktivitete clodhese dhe fizike si p.sh. shetitje apo ngjitje ne mal. Dibra pershkohet nga Drini i Zi dhe nga rruga kryesore qe vjen nga Tirana drejt Bulqizes per te shkuar ne Kukes. Si Drini i Zi ashtu edhe rruga nacionale kalojne neper nje lugine te gjelberuar, ne te dy anet e se ciles shtrihen male te larta. Pas vitit 1990 zona e Dibres perjetoi nje ndryshim dramatik sa i takon marredhenieve mes njeriut dhe mjedisit. Si rrjedhoje e privatizimit ne favor te fermereve, te nje siperfaqeje prej 12.000 ha toke bujqesore, nevoja per shtimin e siperfaqes se punueshme solli prerjen masive te pemeve qe ishin ne keto toka. Ne vend qe te kujdeseshin per nje marredhenie me afatgjate me mjedisin ku jetojne,

fermeret kerkuan ta perdorin token per qellime afatshkurtra, gje qe solli prerjen masive te pyjeve. Eshte llogaritur qe cdo vit ne Diber zhduken rreth 150.000 m<sup>3</sup> lende druri, ndersa qe nga 1991 jane demtuar rreth 11.000 ha pyje.

Kjo i sjell mjedisit ne Diber dhe vecanerisht mjedisit ne Peshkopi tre probleme kryesore:

- Erozionin e shkaktuar nga nderhyrjet e njerezve dhe nga shirat e shumta si dhe shperdorimin e ujit si rezultat i rritjes se prodhimtarise bujqesore
- Cpyllezimin e shkaktuar nga prerja e pemeve per nevoja shtepiake dhe tregtare dhe per krijimin pa kriter te kullotave
- Demtimet urbane te shkaktuara nga levizjet e popullates nga zonat rurale ne drejtim te qyteteve.

## **2.14 Trafiku dhe transporti**

Trafiku dhe transporti ne Peshkopi jane te nje natyre tje ter. Aty mund te gjesh si trafikun e mjeteve te motorizuara ashtu edhe transportin me karroca te terhequra nga kuajt apo transportin me gomar.

Pritet qe ne te ardhmen si pasoje e zhvillimit ekonomik dhe rritjes se mireqenies, trafiku i mjeteve te motorizuara te rritet. Por infrastruktura aktuale nuk eshte e pershtatshme per kete. Keshtu qe patjeter duhet qe te ndertohen rruge me cilesi dhe hapësira te mjaftueshme parkimi.

Arsyeja tjeter per ndryshimin e politikave te transportit dhe trafikut ne Peshkopi eshte nevoja per t'i bere balle situates qe do te krijohet nga rritja e trafikut ne menyre qe ai te mos cenoje cilesine e jetes se qytetareve. Ceshtje tjeter qe kerkon pergjigje eshte se si te organizohet me mire transporti mes Peshkopise dhe fshatrave perre th, si dhe me qytetet e tjera.

Aktualisht shoferet private po e organizojne kete transport ne menyre private, menyre e cila po funksionon mire ne situaten aktuale. Sidoqofte sistemi i transportit nuk ka cilesine e duhur per te patur nje lidhje te rregullt me Tiranen dhe me zonat e tjera per arsye biznesi dhe turizmi.

### **2.15 Aktivitetet clodhese dhe argetuese**

Ambientet clodhese per qytetaret brenda qytetit apo jashte tij jane te varfra. Vetem natyra shume e bukur dhe peisazhet shume cilesore i terheqin qytetaret per te kaluar kohen e lire. Ndertimet ndihmese qe do te sherbenin per mikpritjen dhe argetimin e vizitoreve nuk jane ne ate nivel qe te mund te zgjojne interesin e vizitoreve nga krahinat e tjera te Shqiperise apo te turisteve te huaj. Do te duhen edhe 5 apo 10 vjet te tjera zhvillimi ekonomik ne menyre qe keto qellime te arrihen.



### 3. Pershkrimi i zhvillimit urban sipas parashikimit

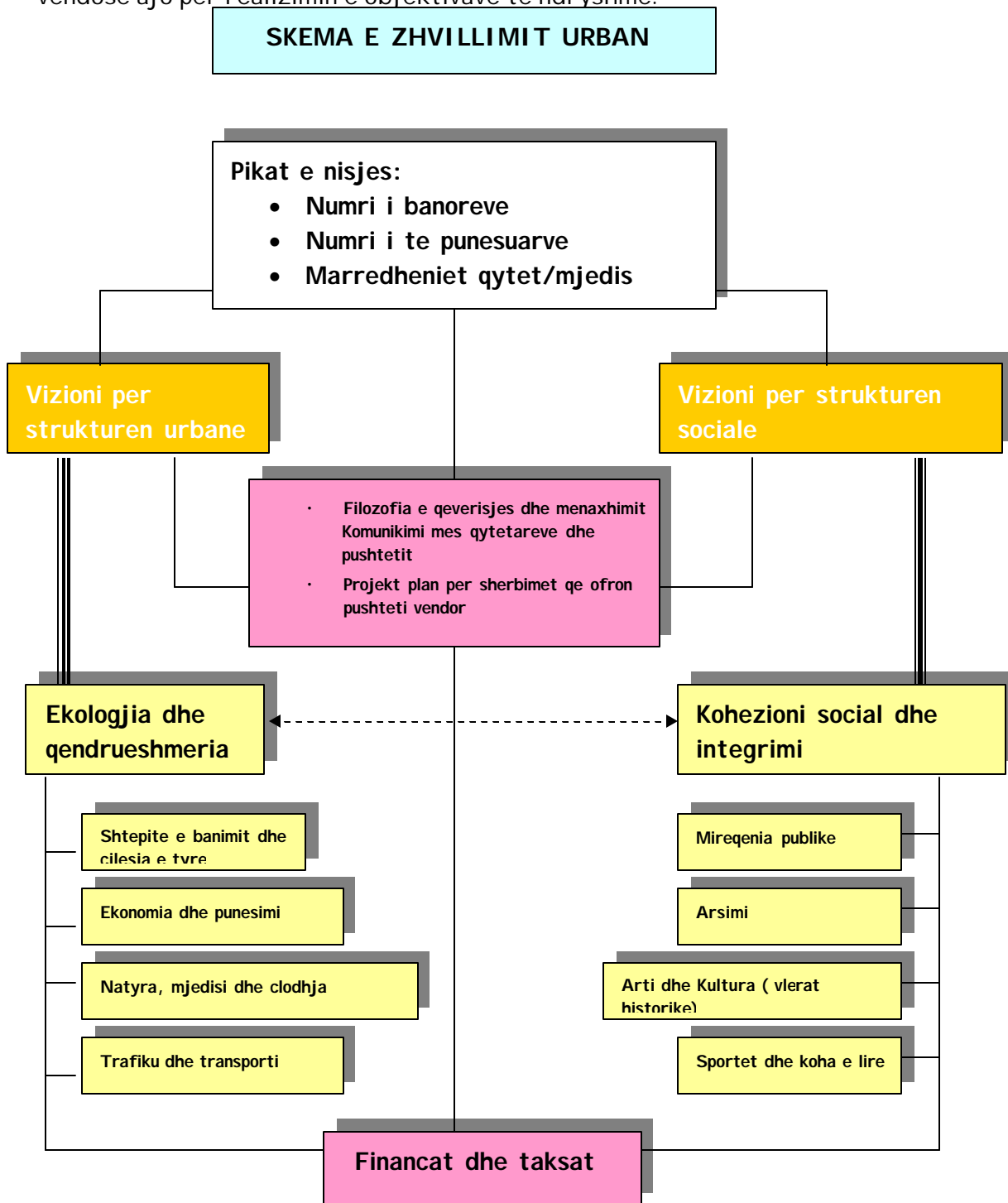
Ne vitet e ardhshme, Peshkopia do të ndjeje perfitimet që do të vijne si rezultat i ndryshimit të klimes politike në Europë si dhe avantazhet që do të vijne nga përparimi ekonomik i vendeve të Europës lindore në përgjithësi. Kështu që është shumë e rëndësishme për t'u përgatitur për këto situata duke hartuar një projekt-plan për zhvillimin ekonomik dhe urban. Në skemën e paraqitur në këtë kapitull është treguar një shembull për një nga menyrat që përdoren për hartimin e një plani të tillë, duke u bazuar në një vizion i cili përmbledh një periudhë kohë prej 25 vjetësh. Vizioni apo vizionet për të ardhmen duhet të krijohen duke përdorur metoda që lejojnë edhe pjesëmarrjen e qytetarëve si dhe duke i përfshirë ata aktivisht në tërë procesin.

Në vendet e Europës perëndimore është provuar që pjesëmarrja e qytetarëve është e suksesshme gjatë proceseve të ngjashme për hartimin e planeve për zhvillimin e urbanistikës së qyteteve. Gjatë projektit pilot në Peshkopë disa persona fituan eksperiencë gjatë pjesëmarrjes në organizimin e projektit. Nga eksperiencën e projektit rezultoi se është e mundur që qytetarët të lejohen të marrin pjesë në të tilla aktivitete. Një zhvillim i ngjashëm duhet të bëhet çdo 4-5 vjet në mënyrë që të zbatohen ndryshimet e reja dhe të paparashikueshme të teknologjisë, menaxhimit, të qeverisjes dhe të shoqërisë.

Për të tërhequr idetë dhe vizionet e banorëve të qytetit u hartua një pyetësor, 4000 kopje të të cilit iu shpërndanë qytetarëve të moshave 12 deri 75 vjeç. Pyetësi përbehej nga dy pjesë. Në pjesën që bente fjalë për zhvillimin urban kishte 10 pyetje lidhur me problemet aktuale të cilave qytetarët duhet t'ju përgjigjeshin me "po" ose "jo". 3300 nga pyetësit e shpërndarë u kthyen të plotësuar gjë që nënkupton një pjesëmarrje prej 82% dhe bën që rezultatet të përfaqësojnë shumë mirë idetë dhe dëshirat e qytetarëve të Peshkopisë. Si rrjedhojë, rezultatet e këtij pyetësi do të mund të përdoren gjatë procesit të hartimit të planit për zhvillimin urban të qytetit.

Pjesa tjetër e pyetësit kishte të bente me caktimin e prioritetëve të çështjeve të lidhura me situatën ekonomike dhe zhvillimin ekonomik siç aspirojnë qytetarët e Peshkopisë. Edhe kësaj pjesë të pyetësit iu përgjigjen 3300 vete por rreth 1000 prej tyre kishin gabuar në plotësimin e formularit. Kështu që u vendos që informacioni i grumbulluar nga përgjigjet e këtyre pyetjeve të mos merrej në konsideratë. Sidoqoftë, rreth 3300 pyetësit e plotësuar saktë, përbejnë rreth 55% të pjesëmarrësve, shifer e cila mund të konsiderohet se përfaqëson mendimin e qytetarit. Përgjigjet që qytetarët iu kanë dhënë pyetjeve do të përdoren për të keshilluar dhe bërë

rekomandime per qeverisjen vendore lidhur me prioritetet qe duhet te vendose ajo per realizimin e objektivave te ndryshme.



### 3.1 Pikat e nisjes per zhvillimin urban

Fillimisht u be nje diskutim mes anetareve te organizates se projektit dhe perfaqesuesve te seksionit te urbanistikes prane bashkise lidhur me zonen e verdhe te bashkise si edhe per disa ceshtje te tjera qe do

te shërbenin si pika nisje për hartimin e politikave të zhvillimit të planit urban të Peshkopisë. Në mënyrë të vecantë në axhendën e takimeve ishin parashikuar ceshtje të tilla si numri i popullsisë, numri i të punësuarve, dhe raporti mes sipërfaqes së zënë me ndërtime dhe sipërfaqes së lire (Zona e kuqe dhe e gjelbre në hartë).

Sipërfaqja brenda vijës së verdhë ekzistuese është rreth 210 ha. Rezultati i diskutimeve ishte që për arsye qendrushmerie të shihej si më e preferueshme zgjedhja "për një qytet kompakt". Kjo bëri që ndërtesat tashmë të ndertuara pa leje të përfshihen dhe të implementohen në politiken e re urbane të qytetit.

Vec kësaj, rritja ekonomike e qytetit ka nevojë për hapësira të tjera ndërtime si për shtëpi banimi ashtu edhe objekte industriale. Kjo do të thotë që ka edhe një arsye më shumë për të zgjeruar zonën e verdhë. Zgjerimi më i domosdoshëm është zona ngjitur me llixhat, në lindje të qytetit. Rritja natyrore e popullsisë për 10 vitet e fundit, që janë pjesë e periudhës 25 vjeçare për të cilën do të hartohet plani urban zonal, është parashikuar të jetë afërsisht 1.25%. Në këtë rritje është marrë parasysh ekuilibri i migrimit si dhe numri i lindjeve dhe vdekjeve natyrore. Popullsia e Peshkopisë është aktualisht rreth 19.500 banorë që do të thotë se në 10 vitet e ardhshme, popullsia do të shtohet me 2500 banorë duke kapur shifrën 22.000 banorë. Pas kësaj periudhe nuk mund të parashikohet se cila do të jetë tendenca e ndryshimit të popullsisë. Prandaj parashikimi i rritjes, duke filluar që tani e tutje duhet bërë një herë në **kater** vjet. Për shkak të zvogelimit të numrit mesatar të anëtarëve të një familje nga 3.79 që është tani në 3.0 që parashikohet të jetë në vitin 2025, gjatë periudhës në fjalë do të duhet të ndërtohen rreth 2.100 apartamente të reja banimi. Ndërtimi i këtyre banesave të reja do të kërkonte një sipërfaqe prej rreth 21 ha. Për sa i përket numrit të banorëve të afte për punë, llogaritjet shkojnë rreth 9500 vete në vitin 2025. Mënyrësisht, numri i personave të afte për punë në qytetin e Peshkopisë vlerësohet afërsisht 7.800 vete (shih tabelën 05), nga të cilët për momentin janë të punësuar rreth 3.700 vete.

Nëse do të ishte e mundur të punësoheshin 90% e meshkujve dhe 60% e femrave të afte për punë mes moshës 18 dhe 65 vjeç, në qytetin e Peshkopisë do të duheshin rreth 9.500 vende pune. Hapësira urbane që parashikohet si e nevojshme për këtë numër, jashtë hapësirës aktuale në qendër të qytetit, është vlerësuar të jetë rreth 15 ha. Këto dy pika nisje sugjerojnë që duhet të kërkuar një hapësirë urbane brenda vijës së verdhë prej 35 ha.

Rezultatet kryesore të pyetësorëve të plotësuar nga qytetaret tashmë janë arkivuar. Konkluzionet janë si vijon:

- Per shkak te rritjes se pritshme ekonomike dhe te presionit nga levizja e mjeteve te motorizuara ne qendren e qytetit, 90% e pergjigjeve jane pro ndertimit te nje unaze rreth qytetit te Peshkopise.
- 79% jane dakort me idene qe qendra e qytetit te jete mbyllur per levizjen e mjeteve te motorizuara gjate intervalit kohor nga ora 10.00 e mengjesit deri ne oren 20.00 te mbremjes.
- Meqenese qytetaret (93%) kane shume deshire per shtimin e zonave te gjelbra qe do te sherbejne si ambjente clodhese (parqe dhe hapësira te gjelbra), nje siperfaqe e madhe prej 10 -11 ha (5 m2/banor), duhet te parashikohet dhe te perdoret per kete qellim . Kjo perben rreth 5% te te gjithë siperfaqes brenda vijes se verdhe aktuale. Kjo siperfaqe nuk perfshin hapësirat e gjelbra qe iu perkasin shtepive te banimit.
- Qytetaret kishin opinione te ndryshme persa i perket faktit se ku mund te ndertohen shtepi te reja banimi. 33% zgjedhen zonen e Dobroves, 20% ka preference per zonen e Kamenit dhe 41% mendojne qe ish-zona ushtarake eshte zona me e mire per kete funksion urban. Meqenese nevojat per shtepi banimi jane ne rritje, te gjitha keto zona mund te merren ne konsiderate.
- Lagja Teqe eshte zona me e vjeter e Peshkopise. Megjithese nuk ka ndonje status te vecante si monument kulture, ajo dallohet nga zonat e tjera te qytetit per shkak te identitetit urban specifik qe ka. Per keto arsye, 83% e personave qe iu pergjigjen pyetesorit jane dakort me idene se kjo zone duhet ruajtur si zone qe paraqet atmosfere tipike historike per Peshkopine.
- 89% e personave qe iu pergjigjen pyetesorit mbeshtetin propozimin per prishjen e ndertimeve pa leje ne siperfaqet publike
- 79% e personave qe iu pergjigjen pyetesorit jane dakort me idene e zhvendosjes se zones se caktuar per hedhjen e plehrave ne nje vend jashte qytetit qe do te krijohet posacerisht per kete pune.
- Tregu i lire aktualish eshte i pozicionuar pergjate rruges kryesore perballe me zonen e Teqes. 55% e pergjigjeve nga pyetesoret do te konsideronin te pershtatshme nje zone tjeter per shembull ne anen tjeter te perroit prane ish-stallave te NBSH.
- Per qellime clodhese dhe turizem, 83% e personave qe iu pergjigjen pyetesoreve, jane per rikonstruktimin e rruges qe te con tek Ilixhat, por vetem 55% e tyre eshte e gatshme qe te paguaje me teper taksa per te financuar investimin qe duhet bere per kete qellim.
- Pyetjes se ku duhet te jete zona industriale, 33% e njerezve thane se zona me e pershtatshme eshte ajo prane ish -SMT, 38% perferuan zonen prane ish-uzines mekanike dhe fabrikes se

perpunimit te qumeshtit dhe 29% zgjedhen zonen e ish-parkut te mallrave dhe te poligonit te ndertimit.

Prioritetet ne realizimin e ketyre deshira ve dhe kerkesave jane te lidhura ngushte me rritjen ekonomike dhe me mundesite financiare qe do te kete bashkia ne nje te ardhme te afert. Duke u bazuar ne rezultatet e pyetesorit lidhur me zhvillimin ekonomik, mund te konkludohet se pasi te sigurohet furnizimi me uje dhe me energji elektrike dhe pas krijimit te me shume vendeve te punes per qytetaret, pervec permiresimit te sistemit shendetesor, si ceshtje kryesore jane edhe ndertimi i parqeve te lodrave per femije, riparimi i rrugeve dhe ndertimi i parqeve dhe zonave te gjelberuara. Eshte e qarte qe populli i Peshkopise ka shume deshire qe te punohet per permiresimin e cilesise se jetes ne qytet dhe te cilesise se mireqenies shoqerore dhe ekonomike. Hapi tjeter eshte qe keto rezultate te dalin nga pyetesoret te respektohen ne zhvillimin e politikave te urbanistikes dhe ne planet per zhvillimin ekonomik te qytetit ne te ardhmen.

### **3.2 Ekologjia dhe qendrueshmeria**

Ekologjia dhe qendrueshmeria jane dy shtyllat baze mbi te cilat do te zhvillohen ne te ardhmen zonat urbane dhe rurale. Gjate dekadave te shkuara njerezit kane zene siperfaqe te medha pa u shqetesuar per pasojat qe mund te sjelle nje gje e tille pas nje fare kohe.

Eksperienat ne vendet e tjera kane treguar se njeriu duhet te jete shume i kujdesshem me keto ceshtje me qellim qe te mos krijojne probleme per floren dhe faunen ne te ardhmen. Burimet natyrore nuk jane te pashtershme, keshtu qe eshte shume e rendesishme te riciklohen materiale. Riperdorimi dhe riciklimi i produkteve mund te kontribuojne ne krijimin e nje ekonomie me eficente dhe mund te ndihmojne banoret lokale qe te krijojne me shume vende pune te cilat nuk ekzistojne me pare. Sidoqofte riperdorimi dhe riciklimi jane metoda te cilat ulin kostot e prodhimit. Ne kete menyre mund te mundesohej permiresimi me i shpejte i gjendjes ekonomike te vendit nga e cila Shqiperia ende vuan.

### **3.3 Ndertimi i qytetit dhe politika urbane**

Duke pasur si pikenisje faktin se qendrueshmeria ne ndertimin e qytetit mund te kontribuojne ne ruajtjen e cilesise se jetes ne qytet ne nje periudhe afatgjate, eshte bere zgjedhja qe gjetja e zgjidhjeve te shihet brenda situates urbanistike ekzistuese dhe jo duke zgjeruar shume siperfaqen e qytetit. Kjo do te thote qe zhvillimet e jashteligjshme gjate dekades se kaluar duhet te ligjerohen duke i futur ato brenda vijes se verdhe. Peshkopia eshte nje qytet kompakt me numer te larte te zonave ku ka perzierje te funksioneve urbane. Ne disa zona te qytetit ka ndertime me 5-6 kate. Megjithate atmosfera

brenda tij nuk ngjason me ate te nje qyteti. Peshkopia e ka ruajtur ate lloj atmosfere qe ju mund ta gjeni ne vendet e vogla.

Qyteti eshte pak a shume i qete, perjashtuar situaten e trafikut. Nisur nga fakti se pritet qe te shtohen levizjet e njerezve ne te ardhmen, qe do te vije edhe si rezultat i rritjes ekonomike, transporti i mjeteve te motorizuara ne qytet do te rritet ne menyre te vrullshme. Kjo do te sjelle nje ulje te cilesise se jeteses ne zonen brenda qyteti te Peshkopise.

Keshtu qe do te jete i pashmangshem ndertimi i nje unaze per qytetin per tre arsye: per te ruajtur cilesine e jeteses, per te realizuar nje trafik brenda normave te sigurise si dhe per te mbrojtur qytetin nga demtimet. Nga ana tjeter unaza do te krijoje lehtesira per rritjen e parishikuar te siperfaqeve per ndertimin e shtepive te banimit si dhe te objekteve industriale.

Politika urbane eshte qe ta mbaje te gjalle qendren e qytetit duke perzier sa me shume funksione urbane qe te jete e mundur perjashtuar ato qe ndikojne negativisht ne cilesine e jeteses. Kjo nenkupton qe disa nga funksionet ekzistuese-ndermjete te cilave edhe ato qe demtojne mjedisin- duhet qe te zhvendosen ne periferi te qytetit. Ndertimet e paligjshme qe kane ndikim negativ ne jeten e qytetit duhet te zhvendosen ne ato zona ku nuk e demtojne cilesine e hapësirës publike, perndryshe duhen prishur. Duke e bere kete do te krijohen tre zona me atmosfere specifike:

- a. Qendra e qytetit me funksione te perziera
- b. Unaza e qytetit e cila do te kete kryesisht shtepi banimi
- c. Zona e jashtme e planifikuar per ndertime industriale apo per qellime bujqesore.

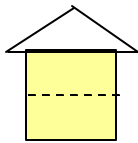
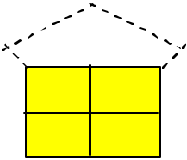
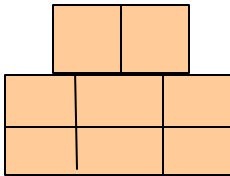
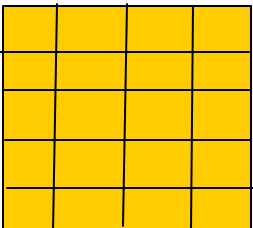
Struktura urbane duhet te pershkohet nga nje zone e madhe e gjelberuar, e cila do te sherbeje per clodhjen e qytetareve apo per kalimin e kohes se lire.

Per me teper, eshte shume e rendesishme qe te perdoret i gjithë potenciali dhe te gjitha mundesite per ta bere qytetin me terheqes per vizitoret. Eshte sfide per qytetaret e Peshkopise qe ta mbajne qytetin e tyre te paster, te gjelberuar, te pademtuar dhe te sigurte. Nqs kjo realizohet dhe nese kapacitetet e hoteleve do te plotesojne kerkesat e vizitoreve ateherë parate qe vijne nga vizitoret e huaj do te kontribuojne ne perfitimet ekonomike per qytetin.

### **3.4 Strehimi**

Sic u tha me siper personat qe iu pergjigjen pyetesorit kishin opinione te ndryshme sa i takon zonave ku duhet te ndertohen shtepi te reja banimi. 33% zgjedhen zonen e Dobroves, 20% preferojne zonen e Kamenit, dhe 41% mendon se ish-zona ushtarake eshte opsioni me i

mire per ndertimin e shtepive te banimit. Vec kesaj duhet pasur ne konsiderate qe duke shtuar siperfaqet per shtepi duhen vene ne sherbim te qytetareve edhe sherbime te tilla si furnizimi me uje, energji elektrike dhe rrjeti i kanalizimeve. Per kete arsye dhe per arsye te shperndarjes se shtepive te banimit, te gjitha zonat e permendura me lart jane ne qender te vemendjes. Zona me potenciale eshte ajo prane stadiumit. Siperfaqja mesatare e banimit per nje familje(3-4 persona) do te shtohet me 75-80 m2. Si pasoje e zvogelimit te numrit te personave per nje familje nga 3.8 qe eshte tani ne 3.0 ne vitin 2025, per te strehuar numrin aktual te banoreve do te duhet te ndertohen rreth 1500 shtepi te reja. Eshte parashikuar qe per shkak te rritjes natyrale 22.000 banore, do te duhet te ndertohen edhe 600 shtepi te tjera. Keshtu qe ne planin urban eshte llogaritur nje siperfaqe per rreth 2100 shtepi banimi te reja. Kjo kerkon nje rritje te siperfaqes se ndertimit prej rreth 57.000 m2. Ne te ardhmen do te kete kerkesa per ndertime te llojeve te ndryshme. Eshte e keshillueshme qe te hartohet nje program per shtepite e banimit ashtu si tregohet ne tabelen 06.

Kategorite e shtepive te banimit dhe siperfaqja e banimit	Shtepi familjare 9.5 %	Ndertesa 4 shtepi 19%	Ndertesa me 8 shtepi 28.6 %	Ndertesa 20 shtepi	Siperfaqja totale e banimit 100%
	200	Keto do te jene ndertesa me dy kate dhe nje papafingo, per nje familje			200 shtepi nga 80 m2 ne 2 kate = 8.000 m2
		400	4 apartamente ne nje godine, papafingo e mundshme		100 godina nga 160 m2 = 16.000 m2
			8 banesa ne tre kate, 2 me te medha ne katin e siperm	600	75 godina nga 243 m2 = 18.225 m2
			Ndertesa me 5 kate ne te cilat jane 20 apartamente	900	45 godina nga 324 m2 = 14.580 m2

Siperfaqja totale e tokes ne m2	20.000	40.000	60.000	67.500	187.500 m2
---------------------------------	--------	--------	--------	--------	------------

Tabela 06

Projekt propozim per nje program per ndertimin e shtepive te banimit.

### 3.5 Natyra dhe mjedisi

“Nuk jemi ne pronaret e botes, ne vetem jua kemi marre ate me qera femijeve tane”. Kjo eshte nje thenie e famshme qe qarkullon mes shkencetareve sot. Te gjithë e dine qe burimet natyrore nuk jane te pashtershme. Keshtu qe eshte shume e rendesishme qe vlerat natyrore brenda Peshkopise dhe perreth saj te ruhen me kujdes edhe ne interes te shendetit dhe te mireqenies se brezave qe do te vijne. Mbrojtja e mjedisit duhet te jete nje nga prioritetet baze per te ardhmen. Jeta e njeriut dhe jeta e gjallesave te tjera perben nje nga vlerat baze per njerezimin. Kjo do te thote se brenda dhe jashte qytetit njerezit duhet te jene te kujdesshem per eksplorimin e pyjeve dhe te zonave bujqesore.

### 3.6 Parqet dhe zonat e gjelberuara

Per banoret eshte shume e rendesishme qe te kene mundesi te clodhen ne parqe dhe zona te gjelbra afer shtepive te tyre. Meqe Peshkopia ka nje imazh te gjelber duke qene e ndertuar ne nje zone me gjelberim, eshte e papranueshme qe brenda qytetit nuk ka shume mundesi per t'u clodhur. Per kete arsye eshte propozuar rritja e siperfaqeve per parqe dhe per zona te gjelbra. Zona prane perroit eshte shume e pershtatshme per t'u rikonstruktuar dhe per t'u kthyer ne zone te gjelberuar ku banoret e qytetit te mund te clodhen cdo dite. Mundesia per lidhjen e kesaj zone me zonen ndermjet Dobroves dhe unazes se ardhshme eshte nje avantazh tjeter shume i madh. Nqs do te jete i mundur realizimi i ketij zgjerimi te siperfaqes se gjelber, Peshkopia do te kete nje zone te madhe qe do te sherbeje per clodhjen e qytetareve te saj dhe qe do t'i pershtatet imazhit te qytetit. Nje zone e tille e gjelberuar do te luaje nje rol shume te rendesishem per permiresimin afatgjate te cilesise se jeteses se banoreve te Peshkopise dhe per pasoje eshte pjese e qendrueshme e planifikimit urban.

### 3.7 Trafiku dhe transporti

Ne saje te rritjes ekonomike te ngritjes se standartit te jeteses, edhe transporti edhe trafiku ne qytet do te shtohen. Rritja e transportit shkakton efekte negative ne cilesine e jeteses. Nese do te kete me shume zhurme dhe ndotje me te madhe te ajrit, standarti i jeteses brenda qytetit do te ulet. Keshtu qe eshte shume e nevojshme qe t'u paraprihet zhvillimeve te ardhshme te trafikut dhe te transportit ne qytet. Eshte e keshillueshme qe te ndertohet unaza e qytetit neper te



cilen te kaloje trafiku i automjeteve qe vijne nga Tirane per ne Kukës dhe anasjelltas per te pasur nje rruge te mundshme rreth Peshkopise. Duke bere keshtu, nje pjese e konsiderueshme e trafikut do shmange rrugen permes qytetit. Natyrisht qe nuk eshte e nevojshme te permendet se hyrja ne Peshkopi eshte e siguruar nepermjet dy kryqezimeve kryesore: njeri ne hyrjen jugore te qytetit ne rrugen qe vjen nga Tirana dhe tjetri ne anen veriperendimore te qytetit, ne rrugen qe vjen nga Kukësi.

### **3.8 infrastruktura**

Nga rezultatet e pyetesorit mund te konkludohet qe eshte shume e rendesishme qe kapacitetet ekzistuese te infrastruktures te rinovohen dhe te rikonstruktohen sa me shpejt te jete e mundur. Sidoqofte, nuk eshte e mundur qe ne harten e planit urban te shenohet edhe sistemi i i furnizimit me uje, sistemi i kanalizimeve, sistemi i furnizimit me energji elektrike si dhe sistemi i telekomunikacionit, sisteme te cilat jane baze per zhvillimin e metejshem. Per te grumbulluar fondet e nevojshme per financimin e ketyre gjerave bashkia e Peshkopise duhet te hartoje nje sistem per mbledhjen e "taksave te zhvillimit" nga ndertuesit private dhe te mbledhe taksa nga pronaret e pasurive te patundshme. Bashkia duhet te udheheqe rregjistrimin e pasurive te patundshme dhe te pronareve te tyre.

Pjese perberese e infrastruktures eshte edhe kanalizimi i rrjedhjes se ujerave natyrore qe kalojne permes qytetit. Njeri nga perrenjtë, ai qe eshte ne anen jugore te qytetit, mund te perdoret per te pastruar zonen gjate gjithë rrjedhes se tij kurse perroi tjetër, ai qe vjen nga veriu, kalon permes fushave ne perendim te qytetit dhe mund te perdoret per ujitjen e tokave ne kete zone.

### **3.9 bujqesia**

Ne planin urban disa zona jane te rezervuara per qellime bujqesore. Klima dhe rrethanat gjeologjike ne Peshkopi jane shume te pershtatshme per zhvillimin e frutikultures. Megjithese eshte parashikuar qe ne dekadat e ardhshme aktiviteti bujqesor do te pesoje renie, nje siperfaqe e caktuar toke duhet te rezervohet per bujqesi dhe prodhimin e produkteve ushqimore. Kjo do te mundesoje hapjen e disa vendeve te punes ne qytet dhe forcon imazhin e Peshkopise si nje qytet i gjelber.

### **3.10 industria**

Per shkak te rritjes se pritshme te aktivitetit industrial dhe tregtar gjate dekadave te ardhshme eshte e nevojshme qe te rezervohen hapësira per keto qellime. Ne harte jane treguar tre zona:

- a. zona me e madhe eshte ne perendim te qytetit e cila lidhet direkt me unazen aty ku eshte kryqezimi me rrugen qe te con drejt lindjes, pikerisht ne anen e kundert me zonen "me funksion te perzier" prane qendres se qytetit.
- b. nje zone e re eshte percaktuar prane kryqezimit te unazes ne pjesen jugore te Peshkopise, ne jug te lagjes Dobrove.
- c. nje zone e vogel prane kryqezimit te unazes e cila eshte pozicionuar ne lindje te rruges me te cilen futesh ne qytet nga jugu.

Aktivitetet industriale qe tashme jane pozicionuar anes perroit, eshte propozuar te zhvendosen ne zonat e reja industriale per aq kohe sa behet fjale per industri te shkalles se pare apo te dyte dhe industri qe jane te demshme per mjedisin. Kjo siperfaqe eshte rezervuar per ndermarrje qe jane me pak te demshme per mjedisin te cilat perputhen me termat dhe kushtet e "zonave te perziera".

### **3.11 Tregtia dhe standartet e sherbimeve**

Tregtia dhe kryerja e sherbimeve eshte parashikuar kryesisht te zhvillohet ne zonat "miks-e" si dhe ne zonen e dyqaneve ne qender te qytetit. Eshte shume e rendesishme qe per shkak te zhvillimeve historike si dhe te kultures se tregut te lire, ne planin urban t'i rezervohet hapësira e duhur ketij funksioni urban. Kjo eshte arsyeja se perse eshte e lejueshme qe keto aktivitete te zhvillohen ne nje brez te gjere ne qendren e qytetit dhe ne zonen pergjate rruges kryesore apo afer zones se Ilixhave.

### **3.12 clodhja**

Per te plotesuar deshirat e qytetareve te Peshkopise nga njera ane dhe per te ruajtur vlerat natyrore te mjedisit nga ana tjeter eshte propozuar krijimi i nje parku te madh. Buze perroit mund te zhvillohet nje zone e re e gjelberuar e cila do te sherbeje per clodhjen e

qytetareve te Peshkopise dhe ne te njejten kohe do te permiresoje shume imazhin e saj. Kjo zone e gjelberuar mund te lidhet me zonen qe futet brenda unazes ne jug te Dobroves dhe si rezultat krijohet nje zone e gjelberuar me potencial te konsiderueshem qe bashkon Peshkopine me kodrat e malet perreth.

Ky lloj i ri planifikimi dhe peisazhi ne Qytet garantojne qe Peshkopia nuk do t'i kaloje kufijte e vijes se verdhe dhe ne te njejten kohe do te mbrohen te gjitha vlerat mjedisore ne zonat rurale perreth. Ky eshte nje nga potencialet dhe cilesite me te rralla qe ka Peshkopia dhe per te cilin duhet pasur shume kujdes.

## **4. Rregulloret e planifikimit urban**

Ne baze te pershkrimeve te bera ne kapitujt e meparshem, ne kete kapitull eshte pershkruar politika e duhur per ndertimin dhe strukturen e deshiruar ta hapësirave publike dhe te funksioneve urbane dhe ekonomike ne Peshkopi. Ne plan te pare ky kapitull ben fjale per zhvillimin e qendrueshem dhe pastaj flet edhe per aspekte te cilesise urbanistike dhe rregulloret urbane.

### **4.1 Zhvillimi i qendrueshem**

Zhvillimi i qendrueshem duhet te jete pikenisje per zhvillimin e ardhshem te Peshkopise. Vecanerisht menyra e perdorimit te tokes eshte shume e rendesishme. Ne fakt planifikimi urban ka te beje me menyren se si njerezit bejne zgjedhje per ndarjen e funksioneve urbane dhe rura le brenda siperfaqes qe eshte ne dispozicion. Duke vepruar keshtu duhen marre ne konsiderate nevojat e ardhshme te njerezve lidhur me mireqenien afatgjate te tyre. Planifikimi i kujdesshem i qytetit eshte baza e qendrueshmerise urbane dhe rurale. Kjo do te thote qe perfaqesuesit e qeverise qe jane pergjegjes per keto vendime duhet te marrin ne konsiderate nje periudhe 25 vjecare, periudhe e cila konsiderohet si periudha e nje gjenerate. Kjo eshte arsyeja qe ky plan urban planifikon zhvillimet urbane deri ne vitet 2025-2030. Ne planifikimin urban kjo eshte e vetmja garanci qe siguron pjesemarrjen e gjithe brezave ne marrjen e vendimeve lidhur me te ardhmen e tyre. Vec kesaj do te jete e nevojshme qe vendimet e meparshme te vleresohen dhe te aktualizohen ne baze te zhvillimeve sociale me te fundit dhe ne situaten aktuale ekonomike.

Aspekt tjetër i zhvillimit të qendrueshëm është menyra se si njerëzit i përdorin materialet e ndërtimit për qëllime ndërtimi si dhe menyra me të cilën do të evitohen ndotjet e ambientit ku jetojmë. Prandaj do të jete nevojta qe te behen takime ne nivel lokal per proceset e ndertimeve te qendrueshme. Bashkia mund te hartoje nje rregullore per te ndertuarit e qendrueshem perfshire edhe perdorimin e nje pjese te materialeve nga prishja e ndertimeve te meparshme me kusht qe ato te jene ne perputhje me kerkesat arkitekturnale dhe monumentale.

Pervec aspekteve te planifikimit te qendrueshem te qytetit dhe te ndertuarit te qendrueshem, qendrueshmeria luan rol te rendesishem

edhe ne fusha te tjera. Aspekte te tilla si kultura lokale dhe strukturimi i hapësirave publike luajne rol te madh mbi mjedisin qe eshte garanci ne cilesine e jetes.

#### **4.2 Aspekte mjedisore**

Edhe aspektet mjedisore jane pjese perberese e nje shoqerie te qendrueshme. Keto aspek te lidhen me kushtet e tokes, cilesine e ujerave natyrore, ajrin dhe zhurmat.

##### **Toka**

Cdokush, perpara se te ndertoje diku, duhet te sigurohet se vendi ku do te ndertoje nuk eshte i ndotur nga aktivitetet e meparshme sepse kjo ka te beje me sigurine e shendetit te njerezve qe do te jetojne apo punojne aty ne te ardhmen.

##### **Uji**

Eshte shume e rendesishme qe ujerat natyrore te mbahen te paster dhe te mos ndoten nga aktivitetet e njeriut. Me ujera natyrore nenkuptojme lumenj te dhe perrenj te si dhe rrymat nentokesore. Duhet hartuar rregullore per aktivite eksploruese qe mund te paraqesin rrezik per ndotjen e mjedisit, vecanerisht te ujerave natyrore.

##### **Ajri**

Ajri i paster eshte kusht i rendesishem per nje standart te mire jetese. Prandaj nuk duhet lejuar qe, aktivitetet qe ndosin ajrin te zhvillohen prane zonave te banuara apo aty ku njerezit punojne dhe clodhen. Prandaj eshte e preferueshme qe zonat industriale te ngrihen jashte zonave te banuara apo zanave te ndertuara per qellime clodhese.

##### **Zhurmat**

Nje ambient i zhurmshem e demton rende cilesine e jetes. Per kete arsye eshte e nevojshme qe te hartohen rregulla per evitimin e zhurmave te medha. Nje nga menytrat eshte kontrolli mbi trafikun. Gjithashtu mund te behet e mundur qe aktivitetet e zhurmshme te zhvendosen ne zona ku zhurmat nuk kane efekt negativ mbi ambientin.

#### **4.3 Cilesia urbane**

Kultura lokale, arkitektura historike, struktura e hapësirës publike dhe kombinimi i ketyre aspekteve me funksionet urbane jane faktore vendimtare per cilesine urbane ne pergjithesi dhe per cilesine e jetes ne vecanti. Cilesia urbane eshte faktor baze per mireqenien e qytetareve. Per kete arsye eshte shume e rendesishme qe ne te

ardhmen jeta ne Peshkopi te mos demtohet nga zhvillime qe nuk jane ne perputhje me kulturen lokale.

Zhvillimet e mundshme mund te shmangen vetem duke perpiluar nje sistem rregullash te cilat do ta mbrojne qytetin nga influencat jo te qendrueshme.

#### 4.4 Rregulloret



Ne planin urban per Peshkopine 2025 - 2030 tregohet se per cilin funksion urban ka nevojte per rregullore.

- Zonat e shtepive te banimit
- trafiku
- hapesirat e gjelbra publike
- ujerat publike
- ndertesat publike
- zonat industriale
- zonat bujqesore
- zonat per funksione mikse
- zonat historike



Si fillim duhet aprovuar vija e verdhe per te mbrojtur qytetin nga zgjerimet e ardhshme te cilat do te demtonin mjedisin perreth dhe cilesine e natyres.

Me poshte do te pershkruhen **funksionet urbane kryesore** perfshire nenfunksionet dhe te gjitha sherbimet e tjera urbane te lidhura me to.

- **zonat e strehimit (shtepive te banimit)**  
Ne planin urban eshte rezervuar nje hapësire e mjaftueshme per shtepi banimi per te plotesuar nevojat e se ardhmes. Keto hapësira jane parashikuar ne zona te ndryshme te qytetit.
- **trafiku**  
per te mbrojtur cilesine e jetes ne qender te qytetit, unaza e qytetit duhet te ndertohet brenda nje periudhe kohe prej 5 -10 vjetesh. Ne qender dhe ne zona te tjera, duhen caktuar rruget qe sigurojne komunikimin me keto pjese te qytetit dhe per kete arsye nuk do te lejohen aktivitetet ndertimi qe i pengojne zhvillimet e mevonshme.
- **hapësirat e gjelbra publike dhe ujerat publike**  
Parqet, zonat e gjelbra te qytetit dhe zonat prane perrenjve jane funksione urbane te rrezikuara (qe mund te demtohen lehte) por shume te rendesishme per jeten e qytetit. Prandaj eshte shume e rendesishme qe per kete funksion urban te hartohen rregulla shume te forta.
- **ndertesat publike**  
Ndertesat publike kryejne nje rol te rendesishem ne jeten e perditshme shqiptare. Keto ndertesat jane baza e kohezionit urban dhe prandaj jane pershkruar vec e vec.
- **zonat industriale**  
Me qellim qe ne te ardhmen te ekzistojne mundesi te ndryshme per ndertimin e objekteve industriale qe nuk jane te pershtatshme per qendren e qytetit, duhen parashikuar zona te posacme per kete funksion urban.
- **zonat bujqesore**  
Peshkopia ka tradite per prodhimin bujqesor. Per kete arsye dhe duke pasur parasysh ruajtjen e peisazhit te qytetit, siperfaqja bujqesore duhet te parashikohet e tille qe te sherbeje per kete qellim per nje kohe te gjate.
- **zonat me funksion te perzier**  
Ne qender te qytetit, pergjate rrugeve kryesore qe hyjne ne qytet nga Tirana dhe nga Kukesi, pergjate perroit afer ures dhe afer Ilixhave jane zonat me funksion te perzier. Ne keto zona eshte i mundur cdo funksion urban vec funksioneve qe demtojne cilesine e jetes se perditshme dhe atyre aktiviteteve qe ndotin ambientin.
- **Zonat historike**

Vlerat historike te Tëqese duhen mbrojtur. Per kete qellim nevojiten rregulla te vecanta te cilat jane keshilluar ne kete plan.



## 5. Rregulloret urbane

Ne kete kapitull jane pershkruar dhe bere shpjegime per harten e planit urban dhe rregulloret.

### Rreth hartes

Harta e ketij plani urban duhet te perpunohet ne menyre qe te krijohet nje version dixhital i saj i bazuar ne nje Sistem Gjeografik Informativ (SGI). Ajo krijon bazat per nje harte qe do te perdoret ne procedurat zyrtare dhe formale si mbeshtetje per pershkrimin e rregullave ne rregulloret urbane. Po ashtu kjo harte krijon mundesi per hartimin e hartave te tjera me te detajuara ne te cilat bashkia mund te caktojte me sakte si kufij te ndermjet blloqeve te ndertimit sipas destinacionit te tyre, lartesine e ndertesave apo numrin e tyre te sakte si dhe rregulla te tjera per ndertimet si forma e cative, materialet e ndertimit, kushtet e arkitektures etj. Te gjitha keto elemente duhen punuar ne nje faze te ash tuqajtur plani rregullues.

### Rreth rregulloreve

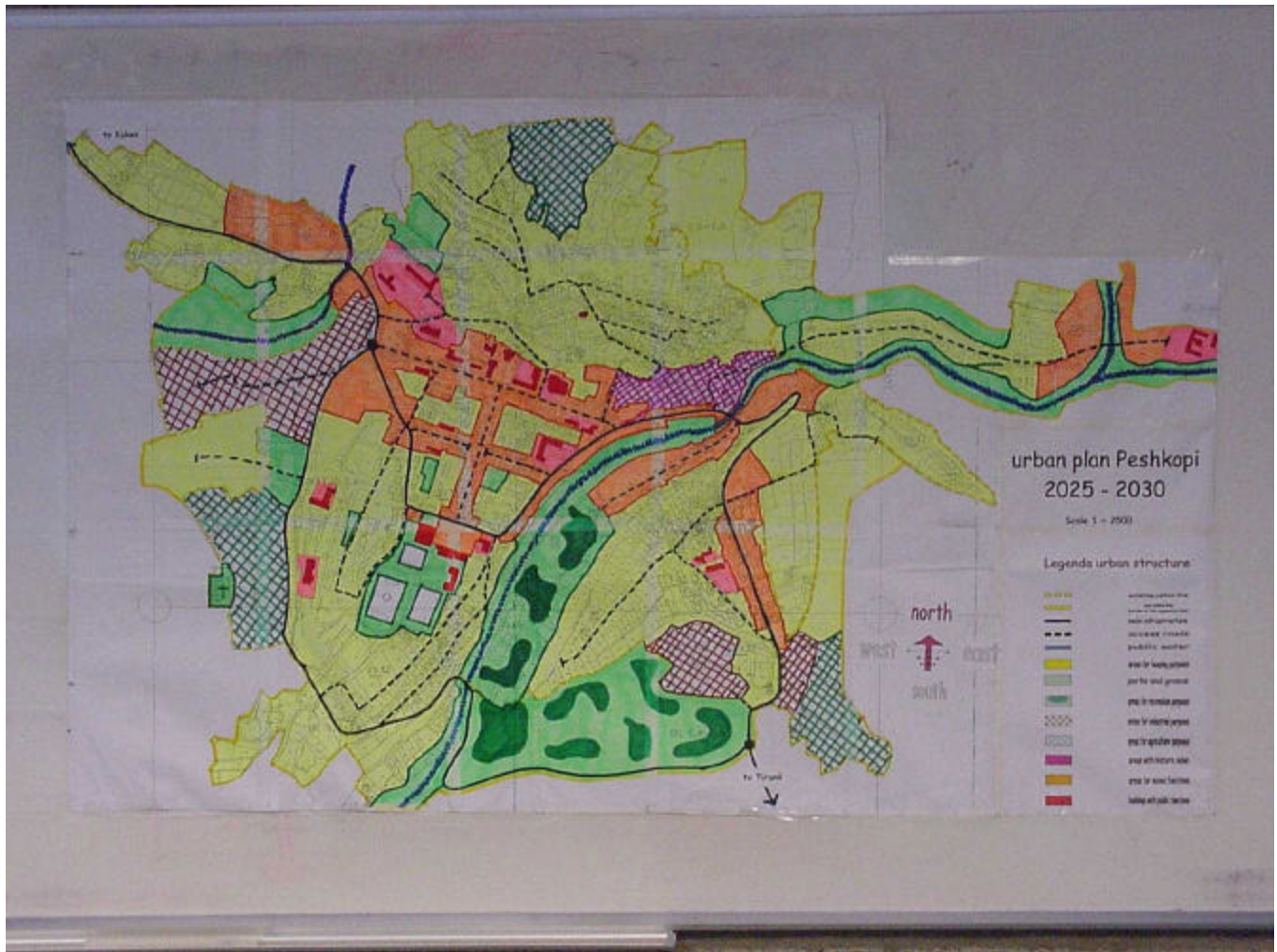
Vija e verdhe- e treguar ne harte- kufizon ate zone te qytetit per te cilen pushteti vendor ne Peshkopi eshte pergjegjes per te gjitha zhvillimet dhe aktivitetet urbane dhe rurale ne te ardhmen. Si pikenisje duhet te sherbeje fakti qe nuk lejohet prishja apo ndertimi i asnje objekti pa lejen e bashkise se qytetit qe ka kompetenca te plota per te refuzuar apo per te dhene nje leje te tille.

Sic tregohet ne harte, ne zona te ndryshme urbane lejohen vetem ato funksione dhe aktivitete qe jane ne perputhje me llojin e funksionit urban dhe qe jane ne perputhje me pershkrimet e bera ne rregullat e ndryshme urbane.

Funksionet dhe aktivitetet qe ekzistojne per momentin por qe nuk jane ne perputhje me planin e ri urban, do te jene objekt i nje neni te posacem te quajtur "**neni i tranzicionit**". Ne varesi te aktivitetit apo funksionit urban, periudha e tranzicionit percaktohet nga pushteti vendor.

Rregulloret jane hartuar ne menyre te tille qe te mos thuhet se cfare nuk eshte e lejuar, perkundrazi, rregulloret pershkruajne se cfare eshte e lejueshme te behet. Kjo nenkupton qe eshte e lejuar te behet vetem cka eshte pershkruar ne rregulloret urbane. Gjithcka tjeter qe nuk pershkruhet apo nuk permendet ne rregulloret nuk eshte e lejueshme. Per shembull: Ne funksionin urban "strehimi" nuk thuhet qe lejohen tabelat e reklamave. Prandaj kuptohet qe tabelat e reklamave nuk lejohen brenda funksionit urban "strehimit".

## 5.0 Harta e planit urban zonal



## 5.1 Pershkrim i rregulloreve urbane dhe te ndertimit

### A Strehimi (zona e verdhe)

Ne zonen e shenuar me te verdhe ne harte, lejohet te ndertohen vetem shtepi banimi si edhe nenfunsione te tjera dhe sherbime publike qe jane te lidhura me funksionin e shtepive te banimit.

#### Nenfunksionet urbane te lejueshme:

- rruge publike
- hapesirat e gjelbra publike dhe ujerat publike
- ndertesat publike
- dhe ndermarrjet qe ne harte shenohen me "O"
- hotele, restorante dhe bare te cilat ne harte shenohen me "H", "R" ose "C"

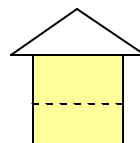
#### Sherbimet urbane te lejuara:

- garazhe
- ndertesa aksesore te vogla )
- mure rrethues/gardhe
- mjete ndihmese per telekomim dhe furnizimin me uje dhe energji elektrike
- ndricimi publik dhe shenjat e trafikut
- tabelat e informacionit
- objekte qe vendosen ne rruge publike dhe lojera per femije
- sherbime sportive

Brenda zones se shtepive te banimit lejohet te ndertohen 4 kategori shtepish sic pershkruhen me poshte. Ne harte tregohen edhe zonat ku lejohet te ndertohen secila kategori e shtepive. Ne pergjithesi lejohet te behen ndertime brenda kuadrateve te caktuara per ndertim. Siperfaqet jashte ketyre shesheve te ndertimit jane presupozuar per kopshte dhe oborre (shihni shembujt e ndryshme te dhena ne kete kapitull).

#### Sh1 shtepi per nje familje

Ku lloj ndertimi do te jete i destinuar per nje familje. Do te jete me dy kate dhe papafingo. Mund te ndertohet nje shtepi ose nje rresht shtepish me nr minimal te shtepive 4 dhe maksimumi 8.



Rregullat e ndertimit per keto lloj shtepish jane si me poshte:

**A-01** Kur ndertohet si shtepi e vecuar, ndertesa kryesore e ngastres se ndertimit mund te ndertohet brenda kuadratit te ndertimit te shenuar NK-ndertesa kryesore. NK ka siperfaqe maksimale 100m<sup>2</sup>. Pjesa e perparme(fasada) e NK duhet te ndertohet ne vijen e perparme te ndertimit. Distanca ndermjet vijes se perparme te ndertimit dhe kufirit te perparme te ngastres se ndertimit eshte 5m. Distanca minimale ndermjet kuadratit te ndertimit dhe vijes se kufirit anesor eshte 3m.

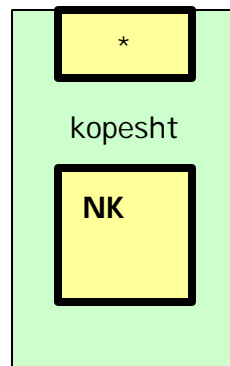
**A-02** Ndertesa aksesore qe i takon ekskluzivisht NK mund te ndertohet ne kuadratin e shenuar me \* dhe eshte jo me e madhe se 24m<sup>2</sup>.

**A-03** Gjeresia e kuadratit ku ndertohet NK eshte 12m.

**A-04** Gjeresia e kuadratit qe ze NA (ndertesa aksesore) eshte 4m.

**A-05** Lartesia maksimale e cdo kati te NK eshte 3m ndersa lartesia maksimale e katit te fundit eshte 9m mbi dyshemene e katit te pare.

**A-06** Lartesia maksimale e NA eshte 3m.



Shembull i kategorise SH 1 (shtepi vetem per nje familje)

*	*	*	*	*	*	*	*
			kopshte				
			NK				

Shembull i kategorise SH 1

**A-07** Shtepite mund te ndertohen si ndertese kryesore e ngastres se ndertimit brenda kuadratit te ndertimit, shenuar me **"NK"**.

Ndertesa kryesore ka siperfaqe maksimale 50m<sup>2</sup>.

Pamja e perparme e NK duhet te ndertohet ne vijen e perparme te ndertimit. Distanca ndermjet vijes se perparme te ndertimit dhe kufirit te perparme te ngastres eshte 1m.

**A-08** Ndertesar aksesore qe ekskluzivisht i perkasin NK te se njejt es ngaster ndertimi, mund te ndertohen ne kuadratin e shenuar ne \* dhe jane jo me te medha se 6m<sup>2</sup>.

**A-09** Kuadrati i ndertimit per NK ka gjeresi 10m.

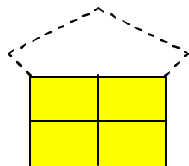
**A-10** Kuadrati i ndertimit per ndertesen aksesore ka gjeresi 2 m.

**A-11** Lartesia maksimale e nje kati te NK eshte 3 m nderkohe qe lartesia maksimale e katit ne cati (papafingos) eshte 9 m mbi nivelin e dyshemese se katit te pare.

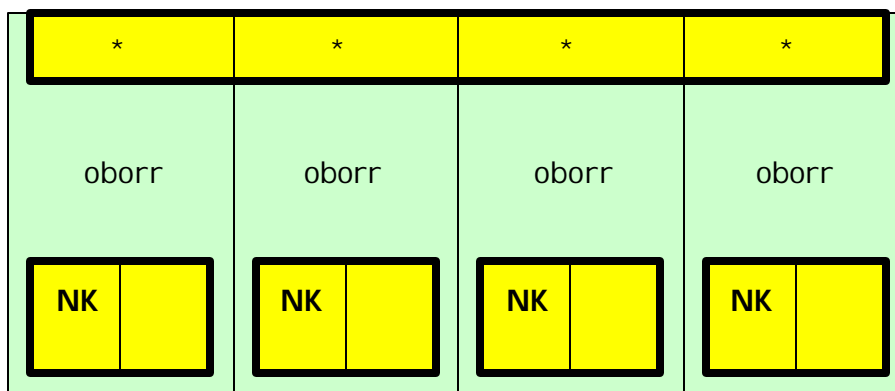
**A-12** Lartesia maksimale e nderteses aksesore eshte 3 m.

#### SH4 pallate te vogla

Pallatet e vogla do te ndertohen me nga 4 apartamente, pra per 4 familje dhe catia eshte e lejueshme (opsionale). Distanca minimale ndermjet dy ndertesave te ketij lloji eshte 4m.



Rregullat e ndertimit per kete kategori shtepish jane si me poshte:



Shembull i kategorise SH4

**A-13** Shtepite mund te ndertohen si ndertesa kryesore e ngastres se ndertimit brenda kuadratit te ndertimit te shenuar me "NK" .

NK ka siperfaqe maksimale 160m<sup>2</sup>.

Pamja e perparme e nderteses kryesore duhet ndertuar ne vijen e perparme te ndertimit. Distanca ndermjet vijes se perparme te ndertimit dhe kufirit te perparme te ngastres eshte 1m.

**A-14** Ndertesa aksesore qe eshte ekskluzivisht e lidhur me NK te se njejtes ngaster ndertimi mund te ndertohet ne kuadratin e shenuar me \* dhe NA per te 4 familjet eshte jo me e madhe se 25m<sup>2</sup>.

**A-15** Kuadrati i ndertimit te NK ka gjeresi prej 10m.

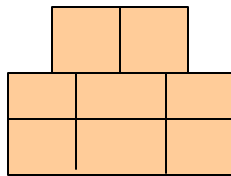
**A-16** Kuadrati i ndertimit te NA ka gjeresi prej 5m.

**A-17** Lartesia maksimale e cdo kati te NK eshte 3m ndersa lartesia maksimale e katit te fundit eshte 9m mbi dyshemene e katit te pare.

**A-18** Lartesia maksimale e NA eshte 3m.

### **SH8 vilat urbane**

Vilat urbane do te ndertohen me nga 8 apartamente ne te njejten ndertese, nga te cilat tre ne katin e pare, tre ne katin e dyte dhe 2 ne katin e trete. Distanca minimale ndermjet dy ndertesave te ketij lloji eshte 4m.



Rregullat e ndertimit per kete kategori shtepish jane si me poshte:

**A-19** Shtepite mund te ndertohen si ndertesa kryesore e ngastres se ndertimit brenda kuadratis te ndertimit te shenuar me "NK" .

NK ka siperfaqe maksimale 250m<sup>2</sup>.

Pamja e perparme e nderteses kryesore duhet ndertuar ne vijen e perparme te ndertimit. Distanca ndermjet vijes se perparme te ndertimit dhe kufirit te perparme te ngastres eshte 3m.

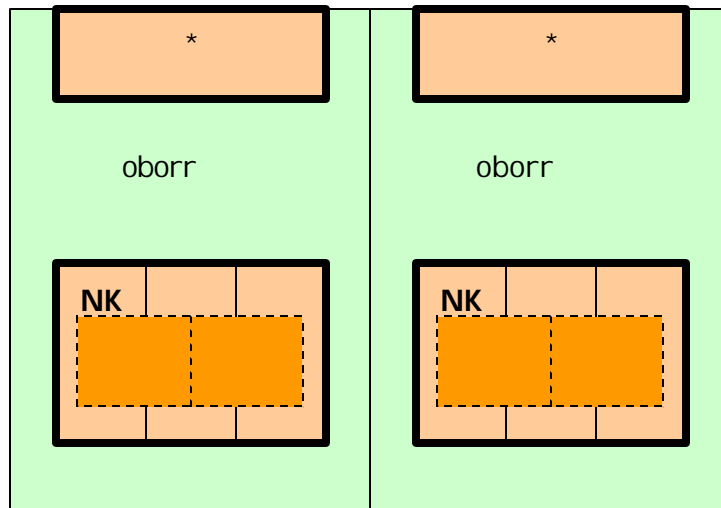
**A-20** Ndertesa aksesore qe eshte ekskluzivisht e lidhur me NK te se njejtes ngaster ndertimi mund te ndertohet ne kuadratin e shenuar me \* dhe NA per te 8 familjet eshte jo me e madhe se 50m<sup>2</sup>.

**A-21** Kuadrati i ndertimit te NK ka gjeresi prej 12m.

**A-22** Kuadrati i ndertimit te NA ka gjeresi prej 5m.

**A-23** Lartesia maksimale e cdo kati te NK eshte 3m ndersa lartesia maksimale e katit te fundit eshte 9m mbi dyshemene e katit te pare.

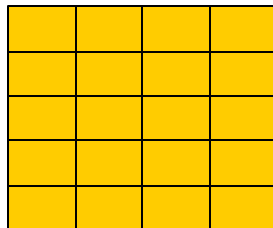
**A-24** Lartesia maksimale e NA eshte 3m.



Shembull i kategorise SH 8

### **SH20 pallate te medha**

Pallatet me 5 kate jane parashikuar te ndertohen me nga 20 apartamente secili ku cdo kat do te kete 4 apartamente. Distanca minimale ndermjet 2 ndertesave te kesaj kategorie eshte 6m.



Rregullat e ndertimit per kete kategori shtepish jane si me poshte:



**A-25** Pallatet mund te ndertohen si ndertese kryesore e ngastres se ndertimit brenda kuadratit te ndertimit te shenuar me "NK".

NK ka siperfaqe maksimale 320 m2.

Pamja e perparme e NK duhet te ndertohet ne vijen e perparme te ndertimit. Distanca ndermjet vijes se perparme te ndertimit dhe kufirit te perparme te ngastres se ndertimit eshte 3m.

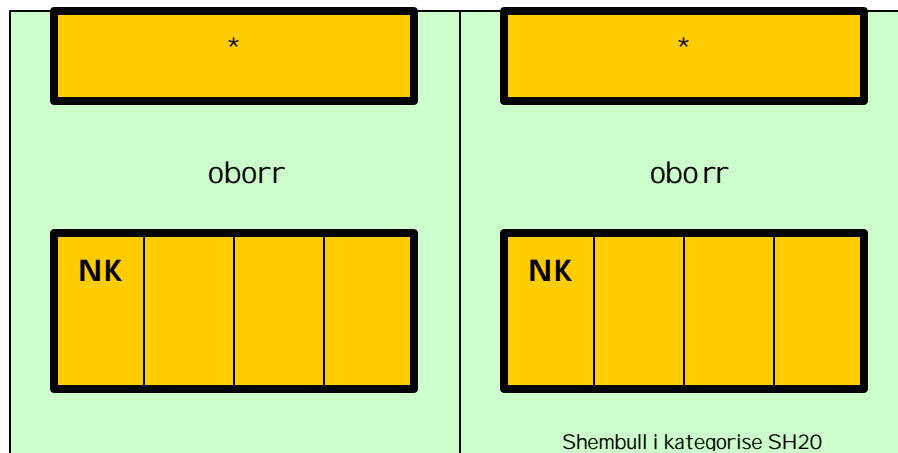
**A-26** Ndertesa aksesore qe eshte ekskluzivisht e lidhur me NK te se njejtës ngaster ndertimi, mund te ndertohet ne kuadratin e shenuar me \* dhe NA per te 20 familjet eshte jo me e madhe se 120m2.

**A-27** Kuadrati i ndertimit te NK ka gjeresi prej 12m.

**A-28** Kuadrati i ndertimit te NA ka gjeresi prej 6m.

**A-29** Lartesia maksimale e cdo kati te NK eshte 3m ndersa lartesia maksimale e katit te fundit eshte 15m mbi dyshemene e katit te pare.

**A-30** Lartesia maksimale e NA eshte 3m. .



### **A-31 Nenfunksione urbane te lejueshme**

- rruge publike  
Shih pershkrimin poshte funksionit urban kryesor **B**
- hapesira te gjelbra publike dhe ujera publike  
Shih pershkrimin poshte funksioneve urbane kryesore **C dhe D**
- ndertesa publike  
**Shih pershkrimin nen funksionin urban kryesor E**
- zyra dhe ndermarrje qe ne harte jane shenuar me "**O**" ose "**E**"  
**Zyra dhe ndermarrje, si psh dyqane te vogla dhe sipermarres te pavarur, si berbere,kepucare, dhe dhoma pune per elektriciste apo zanatcinj te tjere, jane te lejuara aty ku eshte e shenuar ne harte.**
- hotele, restorante and bare aty ku ne harte eshte shenuar me shkronjat "**H**", "**R**" or "**C**"  
**Hotele, restorante, kafene dhe bare jane te lejuara aty ku ato jane te shenuara ne harte dhe per aq kohe sa te ekzistojne deri ne daten e aprovimit te planit rregullues respektiv.**

### **A-32 Sherbimet urbane te lejuara**

- garazhe  
Garazhi eshte nje ndertese per parkimin e makinave private
- ndertesa te vogla aksesore  
Nen juridiksionin e kesaj kategorie permendim:
  - magazina te vogla
  - kotec pulash
  - vendstrehim per kafshe
- mure ose gardhe rrethues  
**Keto te fundit lejohen ndermjet prones private dhe prones publike. Lartesia maksimale e murit ose e gardhit eshte 1.20m.**
- mjete ndihmese te sherbimit te telekomit dhe te furnizimit me uje dhe energji elektrike.  
**Keto sherbime duhen vene ne hapesirat e gjelbra publike dhe ne sheshet e lojerave.**
- ndricimi i rrugeve publike dhe shenjate e trafikut  
Keto sherbime duhen vene ne trotuare ose ne hapesira te gjelbra.
- tabelat e informacionit  
**Tabelat e informacionit perjashtojne informacionin komercial. Te gjitha llojet e tjera te informacionit jane te lejuara te paraqiten ne tabelat e informacionit. Permasat maksimale te tabelave te tilla jane 2 x 3 m.**
- objekte qe vihen ne rruge publike dhe lojera per femije  
**Te gjitha objektet e ketij lloji jane prone e bashkise dhe mirembahen prej saj gje qe do te thote se vetem bashkia mund t'i vendose ato.**
- sherbime sportive  
Me keto sherbime ne nenkuptojme:
  - Fusha basketbolli
  - Porta futbollit

- Paisje te tjera sportive

### **A-33 neni i tranzicionit**

Per ato ndertesa -qe i perkasin kategorise se shtepive, te cilat nuk jane ne perputhje me rregullat, eshte parashikuar nje periudhe tranzicioni prej 50 vjetesh. Brenda kesaj periudhe keto ndertesa duhet te pershtaten ne perputhje me rregullat e reja urbane. Pas kesaj periudhe kohe, ato ndertesa qe nuk jane ne perputhje me rregulloret, do te behen objekt i nje procedure kerkesash per leje te re ndertimi, qe me pas duhet te vleresohet nga autoritetet ligjore.

## B Trafiku dhe transporti ██████ dhe ██ ██ ██

Aty ku tregohet ne harte, vetem funksionet qe i perkasin trafikut dhe transportit jane te lejuara si dhe sherbimet publike qe jane te lidhura me kete funksion.

### Nenfunksonet urbane te lejuara jane:

- hapesirat e gjelbra

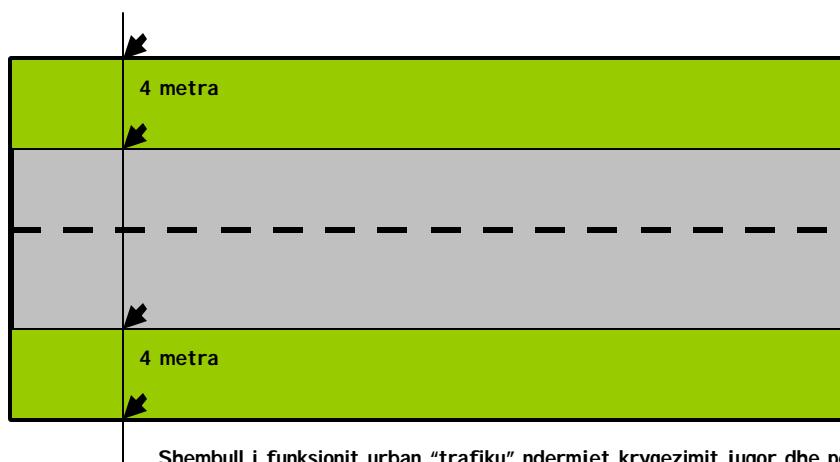
### Sherbimet urbane te lejuara jane:

- ndertesa te vogla qe kane lidhje me kete funksion urban
- mjete ndihmese per sherbimin e telekomit dhe furnizimin me uje dhe energji elektrike
- ndricimi i rrugeve publike dhe shenjat e trafikut
- tabelat e reklamave
- objekte qe vihen ne rruge publike

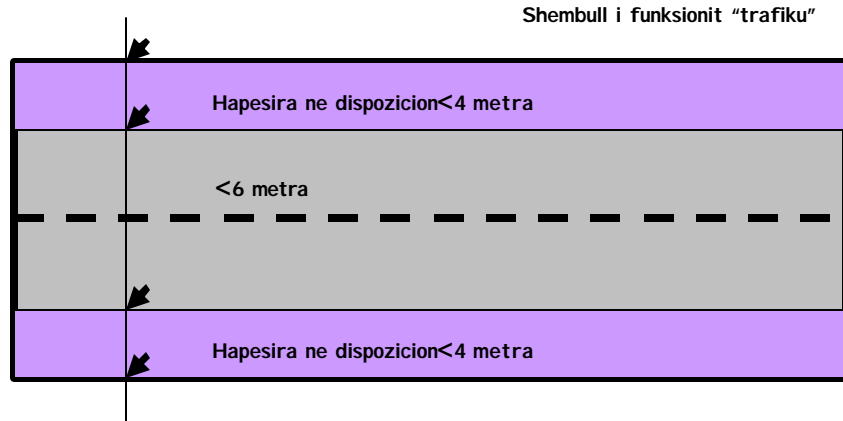
**B-01** Rruget qe ne harte tregohen me vije te zeze te panderprere, kane gjeresi maksimale (asfalti) 8m. Ne ate pjese te rruges ndermjet kryqezimit jugor te shenuar ne harte me ● dhe perroit, nje hapesire prej 4m ne te dy anet e rruges ngjitur me pjesen e asfaltuar i perket ketij funksioni urban.

**B-02** Ky rrip prej 4m qe eshte ngjitur me pjesen e asfaltuar mund te gjelbrohet dhe te mbillet me peme. Gjithashtu aty eshte e lejuar qe te vendosen te gjitha sherbimet e permendura ne nenin B-06.

**B-03** Nen kete rrip te gjelber duhet te ruhen te gjitha tubat dhe kabllot e furnizimit me energji dhe sherbimit te telekomit.



**B-04** Rrugët që në hartë tregohen me vijë të zeze të ndërprerë kanë një gjeresi maksimale prej 6m asfalt. Vec kësaj, tek këto rrugë të ashtuquajtura "rrugë anesore", edhe hapësira e trotuarit në të dy anët e rrugës së asfaltuar i përket këtij funksioni urban.



#### **B-05** Nenfunksonet urbane të lejuara

- hapësirat e gjelbra publike

Shih përshkrimin në funksionin kryesor C

#### **B-06** Shërbimet urbane të lejuara

- ndërtesa të vogla që kanë lidhje me këtë funksion urban  
Nën juridiksionin e kësaj kategorie përmenden:
  - stacione (vendstrehime) për qytetaret që përdorin transportin publik
- mjete ndihmëse për shërbimin e telekomit dhe furnizimin me ujë dhe energji elektrike.

Keto mjete ndihmëse duhen vendosur në hapësirat e gjelbra ngjitur me pjesën e asfaltuar.

- ndricimi i rrugëve publike dhe shenjat e trafikut  
Keto mjete ndihmëse mund të vendosen në trotuare ose në hapësirën e gjelbre në anë të rrugës.
- tabelat e reklamave

Tabelat e reklamave mund të vendosen në hapësirën e gjelbre brenda asaj pjese të unazës ndërmjet kryqezimit jugor - të shënuar në hartë me një dhe perroit. Përmasat maksimale të tabelave janë 2 x 3 metra.

- objekte (pajisje) që vihen në rrugë publike  
Te gjitha këto objekte që mund të vihen në rrugë janë prone e bashkise dhe mirembahen prej saj, që do të thotë, se ato mund të vihen vetëm nga bashkia.

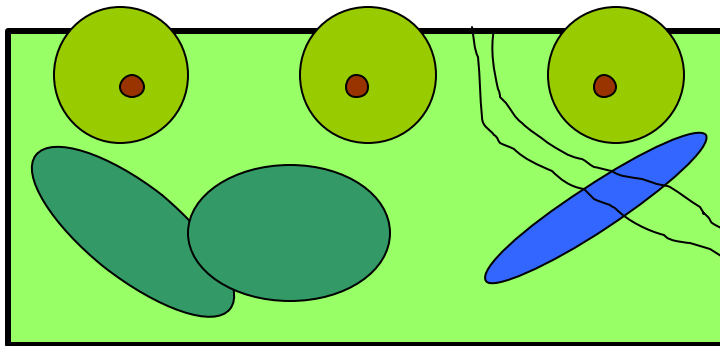
#### **B-07** Neni i tranzicionit

Per këtë funksion urban nuk është e nevojshme të këtë periudhë tranzicioni.

## C Hapesirat e gjelbra dhe (e gjelber)

Aty ku tregohet ne harte jane te lejuara vetem funksione qe iu perkasin hapesirave te gjelbra publike si edhe sherbime publike qe jane te lidhura me kete funksion. Ne hapesirat e gjelbra publike futen:

- o lendinat
- o pemet
- o shkurret dekorative
- o korijet
- o bimet dhe lulishtet



Shembull i funksionit urban "hapesirat e gjelbra"

### Nenfunksionet urbane te lejuara jane:

- rruget publike
- ujerat publike

### Sherbimet urbane te lejuara jane:

- ndertesa te vogla qe kane lidhje me funksionin e mesiperme urban
- mjete ndihmese per sherbimin e telekomit dhe furnizimin me uje dhe energji elektrike
- ndricimi i rrugëve publike dhe shenjate e trafikut
- objekte qe vihen ne rrugë publike dhe lojera per femije
- sherbime sportive

### C-01 Nenfunksionet urbane te lejuara

- rruget publike  
Rruget publike ne zonat e gjelbra jane te lejuara deri ne ate mase sa ato kontribuojne ne zhvillimin e aktivitetit qe ofrojne hapesirat e gjelbra. Keto rruge kane gjeresi maksimale 4m. Vec ketyre te fundit lejohen edhe rrugekallime me gjeresi maksimale 2m.
- ujerat publike  
Eshte e lejuar qe ne hapesirat e gjelbra te cohen dhe te krijohen rryma uji per aq kohe sa ata ndihmojne funksionin e hapesirave te gjelbra.

### **C-02 Sherbime urbane te lejuara**

- ndertesa te vogla te lidhura me kete funksion urban

**Jane te lejuar keto objekte:**

- tualete publike
  - kabina telefonike
  - magazina per mbajtjen e mjeteve te mirembajtjes
  - mjete ndihmese per sherbimin e telekomit dhe furnizimin me uje dhe energji elektrike
  - ndricimi i rrugeve publike
  - objekte qe vihen ne rruge publike dhe lojera per femije
  - sherbime sportive
- Sherbimet sportive mund te zene maksimumi 10% te hapësirave te gjelbra pervec zones ne jug te pallatit te sportit ku sherbimet sportive mund te zene 60% te te gjithë siperfaqes se ngastres.**

**C-03** Per ngastren ne jug te pallatit behet nje perjashtim dmth ne kete zone e cila eshte e percaktuar per hapësire te gjelber, lejohet te ndertohen:

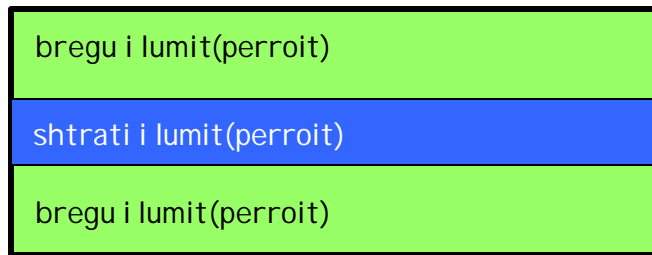
- nje aneks me siperfaqe maksimale 80 m<sup>2</sup> dhe lartesi maksimale 3 m mbi dyshemene e katit te pare
- dhomat e zhveshjes dhe dushet me siperfaqe totale maksimale 80 m<sup>2</sup> dhe lartesi maksimale 3 m mbi dyshemene e katit te pare
- tribunat me siperfaqe maksimale ndertimi prej 400 m<sup>2</sup>
- biletaria (zyra ku shiten biletat)

### **C-04 Neni i tranzicionit**

Per kete funksion urban nuk ka nevojë per periudhe tranzicioni sepse te gjitha siperfaqet e gjelbra ekzistuese jane prone publike dhe jane subjekt i vendimmarrjes se bashkise.

## D Ujerat publike (blu)

Aty ku tregohet ne harte, lejohen vetem ato funksione qe i perkasin funksionit urban "ujera publike" si edhe ato sherbime publike qe jane te lidhura me kete funksion. Me ujera publike ne kuptojme krojet, pellgjet me uje, perrenjte apo lumenjte.



Shembull i funksionit "ujera publike"

### Nenfunksonet urbane te lejuara jane:

- hapesirat e gjelbra publike

### D-01 Nenfunksonet urbane te lejuara

- hapesirat e gjelbra publike

Hapesirat e gjelbra publike lejohen brenda funksionit te ujerave publike per aq kohe sa ato kontribuojne ne kete funksion.

### D-02 Neni i tranzicionit

Per kete funksion urban nuk ka nevoje per periodhe tranzicioni sepse te gjitha siperfaqet e gjelbra ekzistuese jane prone publike dhe jane subjekt i vendimeve qe merren nga bashkia.



## **E    Ndertesaat publike            (e kuqe)**

Aty ku tregohet ne harte eshte e lejuar te kete vetem ndertesa publike dhe sherbime qe jane te lidhura me to ne perputhje me pershkrimin e bere ne rregullore.

### **Nenfunksonet urbane te lejuara jane:**

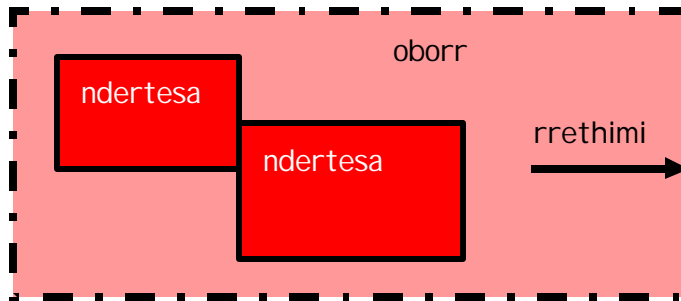
- hapesirat publike
- zyrat

### **Sherbimet urbane te lejuara jane:**

- garazhet
- ndertesa te vogla aksesore
- mure/gardhe rrethues
- mjete ndihmese per sherbimin e telekomit dhe furnizimin me uje dhe energji elektrike
- tabelat e informacionit
- objekte qe vihen ne rruge publike dhe lojera per femije

## **E-01 Ndertesaat e meposhtme i perkasin kategorise "ndertesa publike"**

- arkivi shteteror i Qarkut
- bashkia
- biblioteka
- garazhi i zjarrfikeseve
- kinemaja
- kisha
- kopshtet e femijeve
- muzeu historik
- ndertesa e Prefektures dhe e Keshillit te Qarkut
- qendrat e edukimit dhe shkollat
- qendrat e kujdesit social
- qendrat shendtsore dhe spitalet
- pallati i kultures
- pallati i sportit
- stacioni i policise
- teatri
- xhamia
- zyra e rregjistrimit te pasurive te patundshme
- zyrat e sherbimit informativ shqiptar
- zyrat postare
- zyrat e taksave
- ndertesa e gjykates



Shembull i funksionit "ndertesa publike"

**E-02** Në hartë janë treguar të gjitha ndertesat publike. Siç përmendet në nenin E-01, është e lejueshme që të ndryshohet destinacioni i një ndertese publike dhe ajo të përdoret për një qëllim tjetër publik.

**E-03** Në qoftë se një ndertese publike e humbet përdorimin e saj aktual dhe nuk ka ndonjë alternativë tjetër për përdorim publik të saj, atëherë kjo ndertese i kalon funksionit urban "strehimi".

**E-04 Funksionet urbane të lejuara janë:**

- hapësirat e gjelbra publike  
Shih përshkrimin nën funksionin kryesor urban C
- zyrat  
Zyrat lejohen për aq kohë sa ato kanë të bëjnë me ceshtje publike.

**E-05 Sherbimet urbane të lejuara janë:**

- garazhet  
Garazhi është një ndertese për parkimin e makinave private
- ndertesa të vogla aksesore  
Nën juridiksionin e kësaj kategorie janë përmendur:
  - Ndertesa të vogla për ruajtje (magazina)
- mure rrethues apo gardhe  
Muret rrethues apo gardhet janë të lejuara për qëllime sigurie dhe duhen ndërtuar në kufijtë e pronës. Lartësia maksimale e këtyre mureve apo gardheve është 1.20m.  
Muret rrethues për shkollat mund të ndërtohen deri në 1.60m dhe rrethimi i zyrave të Sherbimit Informativ Shqiptar, për stacionin e policisë dhe ndertesën e gjykatës mund të kenë lartësi maksimale 2.20m.
- mjete ndihmëse për shërbimin e telekomit dhe për furnizimin me ujë dhe energji elektrike
- tabelat e informacionit  
Nga tabelat e informacionit përjashtohen tabelat e reklameve. Të gjitha llojet e tjera të informacionit janë të lejuara të ekspozohen në tabelat e informacionit. Permasat maksimale të tabelave janë 2 x 3m.
- objekte që vihen në rrugë publike dhe lojërë për fëmijë

Te gjitha keto objekte jane prone e bashkise dhe administrohen e mirembahen prej saj, qe do te thote se vetem bashkia mund t'i vendose apo t'i heqe ato.

#### **E-06 Neni i tranzicionit**

Per ato ndertesa publike qe nuk jane ne perputhje me rregulloren periudha e tranzicionit eshte 25 vjet. Brenda kesaj periudhe ndertesat duhet te pershtaten apo adaptohen sipas rregullores se re. Pas kesaj periudhe ndertesat qe nuk jane ne perputhje me rregulloren, do te jene subjekt i nje procedure kerkesash per nje leje te re ndertimi e cila me pas vleresohet nga autoritetet lokale.

## **F** **Industria** **(zona me kryqe ngjyre kafe)**

Aty ku tregohet ne harte, jane te lejuara vetem aktivitete qe i perkasin industrise si edhe sherbime publike qe jane te lidhura me funksionin urban "industria".

### **Nenfunksonet urbane te lejuara jane:**

- rruget publike
- hapesirat e gjelbra publike
- stallat, magazinat dhe sera t
- pikat e karburantit

### **Sherbimet e lejuara urbane jane:**

- garazhet
- ndertesat e vogla aksesore
- muret apo gardhet rrethues
- mjetet ndihmese per sherbimin e telekomit dhe furnizimin me uje dhe energji elektrike
- ndricimi i rrugeve publike dhe shenjat e trafikut
- tabelat e reklamave
- tabelat e informacionit
- objekte te tjera qe vendosen ne rruge publike

**F-01** Ndertesa te tilla, si zyra dhe prona ku zhvillohet aktivitet tregtar lejohet te kene lartesi maksimale deri ne 8m mbi dyshemene e katit te pare.

**F-02** Distanca minimale ndermjet ndertesave dhe kufirit te ngastres ku ato ndertohen eshte 5 m.

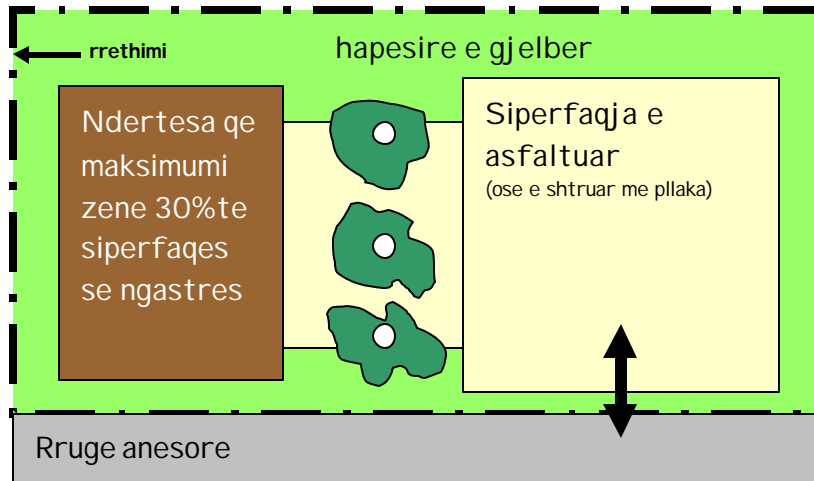
**F-03** Siperfaqja totale e pronave ku zhvillohet aktivitet tregtar mund te zere maksimumi deri ne 30% te siperfaqes se ngastres ku ndertohet.

**F-04** Pjesa tjeter e ngastres nuk perdoret per qellime te tjera. 50% e siperfaqes se ngastres mund te asfaltohet dhe te pakten 20% e saj gjelberohet dhe mbillet me peme.

### **F-05** **Funksionet urbane te lejuara:**

- rruge publike  
**Shih pershkrimin e bere nen funksionin urban kryesor B**
- hapesirat e gjelbra publike  
**Shih pershkrimin e bere nen funksionin urban kryesor C**

- stallat, magazinat dhe serat  
Keto ndertesa aksesore duhet te ndertohen brenda siperfaqes prej 30% te ngastres se ndertimit dhe t'i ngjiten fizikisht nderteses kryesore.



Shembull i funksionit "zone industriale"

#### F-06 Sherbimet urbane te lejuara

- garazhe  
Garazhi eshte vend ku parkohen makinat
- ndertesa te vogla aksesore  
Nen juridiksionin e kesaj kategorie permenden:
  - magazina te vogla
- mure/gardhe rrethues  
Keto lejohet te ndertohen ndermjet dy pronave private ose ndermjet nje prone private dhe nje prone publike. Lartesia maksimale e murit apo gardhit rrethues eshte 1.80m.
- mjete ndihmese per sherbimin e telekomit dhe furnizimin me uje dhe energji elektrike  
Keto mjete ndihmese duhet te vendosen ne hapesiren e gjelber.
- ndricimi i rrugeve publike dhe shenjat e trafikut  
Keto mjete ndihmese duhet te vendosen ne trotuaret apo ne hapesirat e gjelbera.
- tabelat e reklamave  
Tabelat e reklamave mund te vendosen ne hapesirat e gjelbra. Permasat maksimale te tabelave jane 2 x 3 m.
- tabelat e informacionit  
Nga tabelat e informacionit perjashtohen tabelat e reklamave. Cdo lloj tjetër informacioni eshte e lejuar qe te ekspozohet ne keto tabela. Permasat maksimale te tabelave jane 2 x 3 m.
- objekte te tjera qe vendosen ne rruge publike  
Te gjitha keto lloj objektesh jane prone e bashkise, gje qe do te thote se vetem bashkia mund t'i vendose ato.
- pikat e karburantit

Pikat e karburantit mund te ndertohen brenda ketij funksioni urban kryesor dhe ne kete rast nuk eshte i detyrueshem gjelberimi i ngastres. Ndarja e kesaj siperfaqe mund te behet e tille qe 50% e saj te zihet nga ndertimi dhe 50% e siperfaqes qe mbetet e lire mund te asfaltohet.

#### **F-07 Neni i tranzicionit**

Per ndertesat industriale qe nuk jane ne perputhje me rregulloren, periudha e tranzicionit eshte 25 vjet. Brenda kesaj periudhe kohore ndertesat ekzistuese duhen pershtatur ne perputhje me rregulloret e reja. Kur kjo periudhe te kete perfunduar atehere ndertesat qe nuk jane ne perputhje me rregulloren do te jene subjekt i nje procedure kerkesash per leje te re ndertimi e cila me pas do te vleresohet nga autoritetet ligjore.

## G Bujqesia (zona me kryqe jeshile te erret)

Aty ku tregohet ne harte, lejohen vetem funksione qe i perkasin aktivitetit bujqesor si edhe sherbime publike qe jane te lidhura me funksionin urban "bujqesia"

### Nenfunksionet urbane te lejuara jane:

- rruget publike
- varrezat

### Sherbimet e lejuara urbane jane:

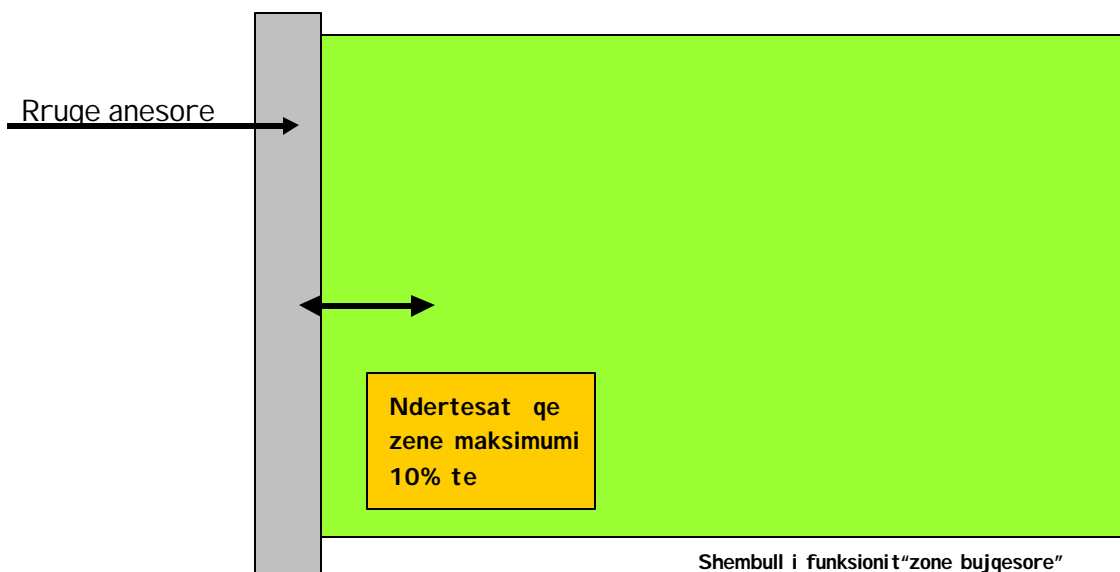
- muret ose gardhet rrethues
- mjete ndihmese per sherbimin e telekomit dhe furnizimin me uje dhe energji elektrike
- ndricimi i rrugeve publike
- tabelat e informacionit

**G-01** Ndertesarat e perfshira ne kete funksion urban (stalla, magazina, etj) eshte e lejuar qe te kene lartesi maksimale 5m mbi nivelin e dyshemese se katit te pare.

**G-02** Siperfaqja totale e ketyre ndertesave mund te zere 10% te te gjitha parceles por ne rastet kur parcela eshte me shume se 5.000 m<sup>2</sup>, atehere siperfaqja maksimale e objektit te ndertuar ne te eshte 500 m<sup>2</sup>.

**G-03** Objektet e ndertuara ne nje parcele te tille duhet te jene te lidhura fizikisht me njera tjetren.

**G-04** Distanca minimale ndermjet nderteses dhe kufirit te parceles eshte 5 m.



#### **G-05 Nenfunksione urbane te lejuara:**

- rruge publike  
Rruget kane gjeresi maksimale 5 m dhe jane ndertuar per te komunikuar vecanerisht me tokat bujqesore dhe me varrezat.
- varrezat  
Qyteti i Peshkopise ka dy varreza dhe ne te dy rastet ato ndodhen pertej tokave bujqesore, konkretisht varrezat e deshmoreve dhe varrezat e qytetit. Keto jane te shenuara edhe ne harte.

#### **G-06 Sherbimet urbane te lejuara**

- rrethimet(gardhe/mure)  
Rrethimet eshte e lejuar te ndertohen ndermjet dy pronave private ose ndermjet nje prone private dhe nje prone publike. Lartesia maksimale e gardhit eshte 1.00 m.
- mjete ndihmese per sherbimin e telekomit dhe per furnizimin me uje dhe energji elektrike  
Keto mjete ndihmese mund te vendosen ne hapesirat e gjelbra.
- ndricimi i rrugeve publike dhe shenjat e trafikut  
Keto mjete ndihmese mund te vendosen ne trotuare ose ne zonat e gjelbra.
- tabelat e informacionit  
Nga tabelat e informacionit perjashtohen informacionet komerciale me qellim reklamimi. Permasat maksimale te tabelave jane 2 x 3 m.
- objektet qe vendosen ne rruge publike  
Te gjitha objektet e ketij lloji jane prone e bashkise dhe mirembahen prej saj, gje qe do te thote se vetem bashkia mund t'i vendose ato.

#### **G-07 Neni i tranzicionit**

Per ato ndertesa bujqesore qe nuk jane ne perputhje me rregullat e mesiperme, periudhe e tranzicionit eshte 25 vjet. Brenda kesaj periudhe kohore ndertesat duhen adaptuar ne perputhje me rregullat e reja. Pas kesaj periudhe ndertesat qe nuk perputhen me rregulloret do te jene subjekt i nje procedure kerkesash per nje leje te re ndertimi e cila me pas do te vleresohet nga autoritetet ligjore.



## **H    Funktionset e perziera (ngjyre portokalli)**

Aty ku tregohet ne harte jane te lejuara vetem funksionet e perziera si edhe sherbimet publike qe jane te lidhura me keto funksione te perziera.

### **Nenfunksionet urbane te lejuara jane:**

- shtepi
- rruge publike
- ujera dhe hapësira te gjelbra publike
- ndertesa publike
- zyra dhe ndermarrje
- hotele, restorante, kafene dhe bare

### **Sherbimet urbane te lejuara jane:**

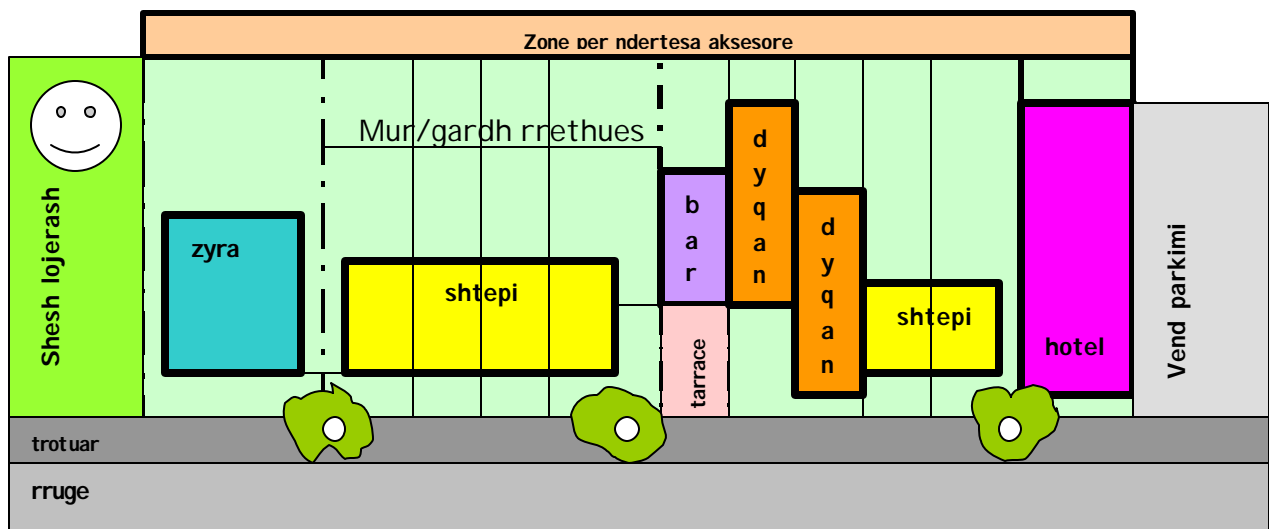
- garazhe
- ndertesa te vogla aksesore
- rrethime(gardhe ose mure rrethues)
- mjete ndihmese per sherbimin e telekomit dhe furnizimin me uje dhe energji elektrike
- ndricimi i rrugeve publike dhe shenjat e trafikut
- tabelat e informacionit
- objekte qe vihen ne rruge publike dhe lojera per femije
- sherbime sportive

**H-01** Ne "funksionet e perziera" futen te gjitha funksionet sic jane pershkruar nen funksionet urbane: Strehimi, Trafiku, Hapesirat e gjelbra publike, Ujerat publike. Per sa i takon rregulloreve, iu referoni atyre pershkrimeve por kini parasysh qe rregulloret e pershkruara ne nenin A-31, jane prioritare.

**H-02** Brenda ketij funksioni urban lejohet te jene te gjitha llojet e zyrave dhe ndermarrjeve, hotelet, restorantet, kafenete dhe baret per aq kohe sa ato nuk ndotin siperfaqen publike dhe ajrin, pra ambientin perreth.

**H-03** Rregulloret e ndertimit per keto funksione rrjedhin nga situata ekzistuese. Kjo do te thote qe sipas rastit mund te ndertohen objekte te reja me kusht qe vija e perparme e ndertimit te jete ne perputhje me vijen e perparme kufizuese te ndertimit te ndertesës me te afert.

**H-04** Lartesia maksimale e ndertesave mund te jete 15m mbi dyshemene e katit te pare. Nese do te kete ndonje ndertese me lartesi me te madhe se kaq ne daten e aprovimit te planit rregullues respektiv, kjo lartesi do te pranohet deri ne daten e prishjes se kesaj ndertese.  
**Ky nen ka prioritet mbi nenin e tranzicionit H-10.**



Shembull i funksionit "zone e perzier"

**H-05** Ne kete funksion mund te krijohet edhe nje treg. Kjo do te thote qe aty mund te ndertohen edhe sherbimet ndihmese. Keshillojme qe te krijohet nje hapësire e mjaftueshme parkimi ngjitur me tregun per njerezit qe do te vijne aty per te shitur apo blere.

**H-06** Lartesia maksimale e cative te vendstrehimeve ne treg eshte 2.20 m.

**H-07** Kur tregu te marre karakter te qendrushem siperfaqja totale e zene me ndertime mund te zere 50% te ngastres se caktuar per kete qellim dhe gjysma tjeter e saj te ruhet per parkim makinash dhe per hapësire publike.

## H-08 Nenfunksonet urbane te lejuara

- strehim (shtepi banimi)  
Shih pershkrimi e bere poshte funksionit urban kryesor A
- rruge publike  
Shih pershkrimin nen funksionin urban kryesor B
- hapësira te gjelbra publike dhe ujera publike  
Shih pershkrimin nen funksionet urbane kryesore C dhe D
- ndertesa publike  
Shih pershkrimin nen funksionin kryesor E

## H-09 Sherbimet urbane te lejuara

- garazhe  
Garazhi eshte ndertese per parkimin e makinave private
- ndertesa te vogla aksesore  
Nen juridiksionin e kesaj kategorie permenden:
  - magazina te vogla
  - kotece pulash
  - vende per mbajtjen e kafsheve
  - strehe ne stacionet e transportit publik
  - tualete publike
- rrethime (mure/gardhe)  
Rrethimet lejohen ndermjet pronave private dhe pronave shteterore. Lartesia maksimale e rrethimit eshte 1.20 m.
- mjete ndihmese per sherbimin e telekomit dhe furnizimin me uje dhe energji elektrike  
Keto mjete duhen vendosur ne hapësirat e gjelbra ose ne sheshet e lojërave.
- ndricimi i rrugëve publike dhe shenjatat e trafikut  
Keto duhen vendosur ne trotuare ose ne hapësirat e gjelbra.
- tabelat e informacionit  
Nga tabelat e informacionit perjashtohen informacionet komerciale te reklamimit. Te gjitha llojet e tjera te informacionit eshte e lejuar te ekspozohen ne keto tabela. Permasat maksimale te tabelave jane 2 x 3 m. Dyqanet individuale mund te kene nje table informacioni ne fasaden e tyre te perparme me permasa maksimale 1.50 x 1.00 m.
- objekte qe vihen ne rruget publike dhe lojera per femije  
Te gjitha objektet e ketij lloji jane prone e bashkise dhe mirembahen prej saj, qe do te thote se vetem bashkia mund t'i vendose ato.
- sherbime sportive  
Me keto sherbime kuptojme
  - Fushe basketbolli
  - Porta futbollit
  - Paisje te tjera sportive

#### **H-10 Neni i tranzicionit**

Per ato ndertesa qe i perkasin "zones se perzier" dhe qe nuk jane ne perputhje me rregullat e mesiperme, periudha e tranzicionit eshte 50 vjet. Brenda kesaj periudhe ndertesat duhet te adaptohen sipas rregullores se re. Pas periudhes se tranzicionit, ndertesat qe nuk i plotesojne kushtet e percaktuara nga rregullorja e re do te jene subjekt i nje procedure kerkesash per nje leje te re ndertimi e cila me pas do te vleresohet nga autoritetet ligjore.

## **I Zona historike (zona me kryqe te purpurt)**

Aty ku kjo zone tregohet ne harte lejohen te gjitha funksionet qe perputhen me funksionet e lejuara te pershkruara nen "funksionet e perziera", pervec ujerave publike. Gjithashtu, lejohen te gjitha sherbimet publike te lidhura me keto funksione dhe qe jane ne perputhje me ate qe u pershkrua ne "zonat e perziera", perjashtuar sherbimet sportive.

Rregullat per zonat historike jane me te forta se per cdo zone tjeter ne qytet. Keto rregulla dhe rregullore duhet te mbrojne vlerat historike te ketyre zonave . Rregullat me te forta kane te bejne me arkitekturen e elementeve te ndertimit dhe me strukturen dhe cilesine estetike te hapesires publike.

### **Nenfunksonet urbane te lejuara jane:**

- shtepi
- rruge publike
- hapesira te gjelbra publike
- ndertesa publike
- zyra dhe ndermarrje
- hotele, restorante, kafene dhe bare

### **Sherbimet urbane te lejuara jane:**

- garazhe
- ndertesa aksesore te vogla
- rrethime (mure/gardhe)
- mjete ndihmese per sherbimin e telekomit dhe furnizimin me uje dhe energji elektrike
- ndricimi i rrugeve publike dhe shenjat e trafikut
- tabelat e informacionit
- objekte qe vihen ne rruge publike dhe lojera per femije

**I-01** Te gjitha rregulloret e ndertimit te pershkruara ne nenet H -01, H-02 dhe H-03 vlejne edhe per zonat historike.

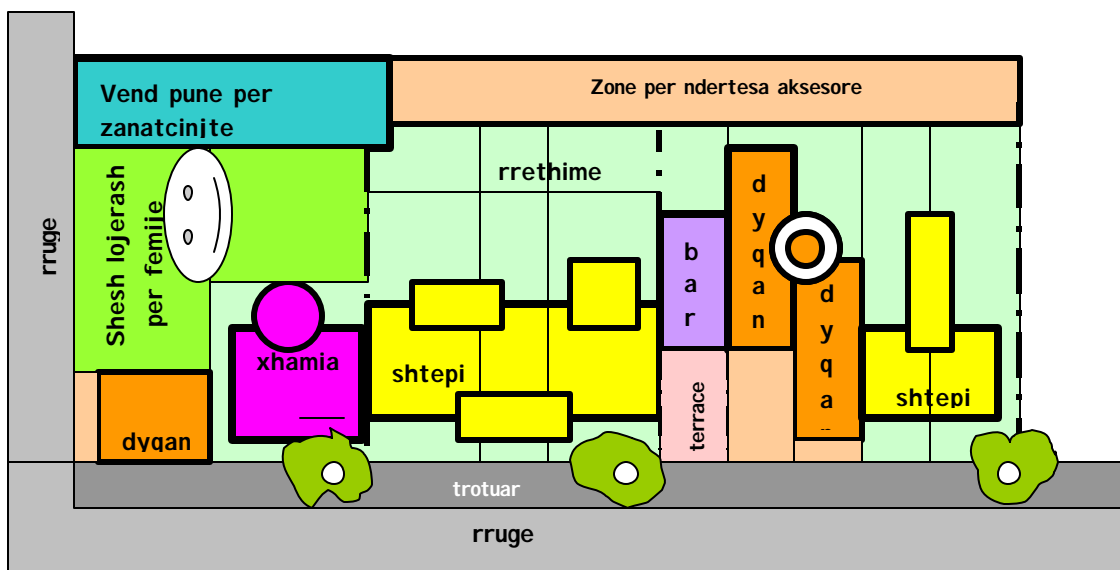
**I-02** Nenet H -04, H-05, H-06 dhe H-07 nuk jane te vlefshem per zonat historike.

**I-03** Lartesia e ndertesave mund te kete te njejten vlere me ate qe figuron ne daten e aprovimit te ketij plani urban.

Cdo ndertese qe eshte me e larte se sa kjo vlere deri ne daten e aprovimit te ketij plani urban duhet qe menjehere te pershtatet me rregullat.

**Ky nen ka prioritet ndaj nenit te tranzicionit I -07**

- I -04** Ne perputhje me planin e ardhshem rregullues per zonat historike, duhet qe te ngrihet nje komision bashkiak per arkitekturen historike qe do te vleresoje komponentin arkitektural te projekteve te ndertesave dhe te hapësirave publike, ose kjo gje mund te behet nga cdo lloj tjeter komisioni bashkiak qe eshte i ngarkuar te kontrolloje cilesite estetike dhe historike te ketyre zonave perpara se te leshohen lejet e ndertimit.



Shembull i funksionit urban "zone historike"

**I -05 nenfunksionet urbane te lejuara ne pershtatje me nenin I -04**

- strehimi/shtepi banimi  
Shih pershkrimin nen funksionin urban kryesor A
- rruge publike  
Shih pershkrimin nen funksionin urban kryesor B
- hapësirat e gjelbra publike  
Shih pershkrimin nen funksionin urban kryesor C
- ndertesa publike  
Shih pershkrimin nen funksionin urban kryesor E

**I -06 Sherbime urbane te lejuara ne pershtatje me nenin I -04**

- garazhe  
Garazhi eshte nje ndertese per parkimin e makinave private.

□ **Ndertesa aksesore te vogla**

Nen juridiksionin e kesaj kategorie permenden:

- **magazina te vogla**
- **kotec pulash**
- **vendstrehim per kafshe**
- **strehe ne stacionet e transportit publik**
- **tualete publike**

□ **rrethime (gardhe/mure)**

**Rrethimet lejohen te ndertohen ndermjet pronave private dhe pronave publike.**

**Lartesia e tyre maksimale eshte 1.20 m.**

□ **mjete ndihmese per sherbimin e telekomit dhe furnizimin me uje dhe energji elektrike**

**Keto mjete ndihmese mund te vendosen ne hapesirat e gjelbra ose ne sheshet e lojerave.**

□ **ndricimi i rrugëve publike dhe shenjat e trafikut**

**Keto mjete ndihmese mund te vendosen ne trotuare ose ne hapesirat e gjelbra.**

□ **tabelat e informacionit**

**Nga tabelat e informacionit perjashtohet informacioni komercial. Te gjitha llojet e tjera te informacionit eshte e lejuar te paraqiten ne keto tabela.**

**Permasat maksimale te tabelave jane 2 x 3 m.**

**Eshte e lejuar qe dyqanet individuale te kene nje table informacioni ne fasaden e tyre te perparme me permasa maksimale 1.50 x 1.00 m.**

□ **objektet qe vendosen ne rrugë publike dhe lojerat per femije te gjitha objektet e ketij lloji jane prone e bashkise, gje qe do te thote se vetem bashkia mund t'i vendose ato.**

### **I-07 Neni i tranzicionit**

Per ato ndertesa qe i perkasin funksionit "zone e perzier" dhe qe nuk jane ne perputhje me rregulloret me siper periudha e tranzicionit eshte 50 vjet. Brenda kesaj periudhe ndertesat duhet te pershtaten me rregulloret e reja. Pas kesaj periudhe kohe ato ndertesa qe nuk jane ne perputhje me rregulloret do te jene subjekt i nje procedure kerkesash per nje leje te re ndertimi qe me pas do te vleresohet nga autoritetet ligjore.

## 6. Rregulloret e perdorimit

Funksionet urbane qe jane permendur ne kete plan urban duhet te perdoren ashtu sic eshte pershkruar ketu dhe kjo vlen per te gjitha funksionet urbane kryesore. Kjo do te thote qe ne funksionin urban "Strehimi", shtepite mund te perdoren vetem per te jetuar ne to. Per sa i perket nenfunksioneve urbane, ato mund te perdoren ashtu sic eshte pershkruar ne rregulloret respektive.

Ne qofte se funksionet urbane perdoren ne kundersizim me rregulloret, bashkia ka per detyre qe te detyroje pronaret te rikthejne menjehere sherbimin urban origjinal sipas rregullores ne keto ndertesa. Nese pronari i objektit nuk reagon ateherë ai/ajo i nenshtrohet nje denimi deri ne mbylljen nga bashkia te objektit te keqperdorur deri sa te behet rehabilitimi i tij.