

Plani Rregullativ Urban (PRRU) QENDRA E JUNIKUT

RAPORT, Qershor 2009



Republika e Kosovës
Republika Kosovo
Republic of Kosovo
KOMUNA JUNIK
OPŠTINA JINIK
MUNICIPALITY JUNIK



MetroPolis
Associated Architecture & Planning s.p.k.

Prishtinë, Kosovë
PRISTINE, KOSOVO



RAPORT
Qershor 2009

Plani Rregullativ Urban (PRRU)
QENDRA E JUNIKUT

MALI
 IZI

PZHU / Zona Urbane
 PRRU / Zona Qendra



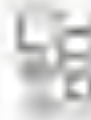
Projetuar i projektit



Republika e Kosovës
 Republika Kosovo
 KOMUNA JUNIK
 OPSTINA JUNIK

2009

Kontraktues menaxherimi



2009

Kontraktues profesionali



MetroPolis
 Agencia e Planifikimit dhe Përbashkimit

2009

Tahir Isufaj
 Kryetar i Komititetit të Junikut

Enes Toska - arkitekt
 Përgjegjës menaxherial

Erd Fazli - arkitekt
 Përgjegjës profesional

Shënim: Kjo foto nuk ka shtuar në planin përfundimtar dhe mund të ndryshojë në planin përfundimtar.

- Përmbajtja -

Ekipi projektues.....	4
Akronimet dhe shpjegimet terminologjike.....	6
Vizioni.....	7
I. PREZANTIM	
1.1 Dokumentacioni bazë.....	8
1.2 Motivimi.....	8
1.3 Baza legjislative.....	9
1.4 Zona e planit rregullues urban / harta kadastrale.....	9
1.5 Qëllimet strategjike.....	10
II. PROFILI I GJENDJES URBAKE	
2.1 Zhvillimi historik i qendrës urbane.....	11
2.2 Lidhja e qendrës me rajonin.....	13
2.3 Lidhja e qendrës me territorin urban.....	14
III. ATRIBUTET FIZIKO-GJEOGRAFIKE	
3.1 Klima.....	16
3.2 Hidrologjia	16
3.3 Topografia.....	18
IV. ATRIBUTET KULTURORE	
4.1 Analiza e pronësisë.....	19
4.2 Analiza e rrjetit rrugorë.....	21
4.3 Analiza bosh-plot.....	23
4.4 Analiza e altimetrisë.....	25
4.5 Morfologji urbane dhe tipologjitë e ndërtimit.....	26
4.6 Përdorimi i truallit dhe i objekteve.....	28
4.7 Analiza e trashëgimisë Kulturore dhe Historike.....	32
V. PEJSAZHI	
5.1 Lidhja ndërmjet ambientit urban dhe natyrës.....	35
5.2 Analizë e trajektoreve përshkuese urbane dhe poleve.....	37
VI. KONCEPTI	39
VII. OBJEKTIVAT	40
VIII. RREGULLORJA	42
8.1 Hyrje.....	42
8.2 Organizimi i territorit urban sipas PRRU-së.....	42
8.3 Kufiri i zonës së PRRU-së.....	42
8.4 Destinimi i sipërfaqeve sipas PRRU-së.....	43
8.5 Specifikimi dhe rregullat mbi përdorimin e truallit.....	44
IX. RREGULLAT E KUALIFIKIMIT HAPËSINOR	
9.1 Rregullorja e përgjithshme.....	50
X. TIPOLOGJITË NDËRTIMORE	
10.1 Përshkrim i përgjithshëm.....	50
10.2 Tipologji ndërtimore bazë.....	51
10.3 Tipologji ndërtimore speciale	55
XI. RREGULLIMI I PARCELAVE NDËRTIMORE	
11.1 ISHP-Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	56
11.2 N.Kt-Numri i kateve.....	56
11.3 Vija rregulluese	56
11.4 Vija ndërtimore	57
11.5 Distancat minimale ndërmjet objekteve.....	57

11.6 Kushtet e parcelimit dhe riparcelimit.....	58
11.7 Kushtet për nderprerjen e vargut ndërtimorë.....	58
11.8 Kushtet e hyrjes në parcelë dhe parkimi.....	58
11.9 Kushtet për definimin e rrethojave.....	59
11.10 Kushtet për renovimin dhe rindërtimin e objekteve ekzistuese.....	59
11.11 Kushtet për hapësirat e lira.....	59
ANEKS 1 – Intenerari Turistik	60
ANEKS 2 – Tregu (“Çarshia e re”) i Junikut	64
ANEKS 2 – Parku I Erenikut	67
Bibliografia e Referencës	73

EKIPI PROJEKTUES (Plani Rregullativ Urban QENDRA E JUNIKUT)	
Pronar i projektit	  Komuna e Junikut
Përkrahës profesional të projektit nga Komuna e Junikut	Tahir ISUFAJ/ Kryetar i Komunës Shkodran GAXHERRI / Nënkrjetari i Komunës Xhavit VELIAJ / Drejtor i Drejtoratit për Planifikim, Urbanizëm, Gjeodezi dhe Kadastër Xhemë SHEHU / Zyrtar për Gjeodezi, Kadastër dhe Pronë Ferdone TOFAJ / Zyrtare për Planifikim
Kontraktues menagjerial	 Trashëgimia Kulturore pa Kufij, Suedi / zyra në Kosovë
Drejtues menagjerial i projektit	Enes TOSKA, arkitekt
Konsulent profesional i projektit	Agron SALLOVA, arkitekt
Kontraktues profesional	 Metro_Polis sh.p.k – Tiranë, Shqipëri
Drejtues profesional i projektit	Eled FAGU, arkitekt
Konsulentët profesional të projektit	 Universiteti Polis - Tiranë, Shqipëri Dr. Besnik ALIAJ, planifikues urban MPA Sotir DHAMO, planifikues urban
Ekipi projektues	Edon MULLAFETAHU, kand. arkitekt / koordinator i ekipit Arta XHAMBASI, arkitekte Blerim KURTISHI, kand. arkitekt Elton BOÇI, kand. urbanist Klesti REÇA, kand. arkitekt Meriton BERISHA, kand. arkitekt Mimoza SYLEJMANI, arkitekte Mirian BLLACI, kand. urbanist Senat HALITI, kand. arkitekt



	Sonila SHUTINA, kand. arkitekt
	Idriz SHALA, GIS eksperti
	Besnik MORINA, ekonomist
Lekturimi	Vlorë Berisha, linguiste
Kontribuesit profesional institucional	Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor
	Instituti për Planifikim Hapësinor
	Instituti për Mbrojtjen e Monumenteve në Pejë
	Koroprata Elektroenergjetike e Kosovës (KEK) / Distrikti Pejë
	Komisioni i pavarur për Miniera dhe Minerale
	Kompania Regjionale e Ujësjetësimit “Hidrodrini” – Njësia Junik
	UN-Habitat

AKRONIMET DHE SHPJEGIMET TERMINOLOGJIKE

CHwB- *Cultural Heritage without Borders*
(Trashëgimia kulturore pa kufij)

UN-Habitat- *The United Nations agency for human settlements* (Agjencioni i Kombeve të Bashkuara për vendbanimet njerëzore)

OSCE- *Organization of Security and Cooperation in Europe* (OSBE- Organizata për Siguri dhe Bashkëpunim në Europë)

PZHU- Plani Zhvillimor Urban.

“Plani Zhvillimor Urban është plan strategjik multi-sektoral i cili përcakton synimet afatgjate për zhvillim dhe menaxhim të zonave urbane i cili duhet të përcaktojë zhvillim të ekulibruar dhe të qëndrueshëm të zhvillimit hapësinor të zonave urbane dhe duhet të bazohet në qeverisjen e mirë dhe zhvillimin e përgjithshëm ekonomik, social, ekologjik dhe kulturor.” Ligji për Planifikimin Hapësinor (Nr.2003/14), Neni 14

ISHP- *Indeksi i Shfrytëzimit të Parcelës* - paraqet raportin e sipërfaqes së lejuar për ndërtim të shputës së objektit kundrejt sipërfaqes së parcelës që përfshihet brenda vijes rregulluese.

N.Kt- *Numri i kateve* - përcakton numrin e kateve të banueshme, të ndërtuara mbi dhe nën tokë

B+P+1+Nk = Bodrum + Përdhesë +1 kat + Nënkulm

VN-Vija ndërtimore - tregon vijën e ndarjes së parcelës për interes të përbashkët dhe për interes të veçantë brenda njësive gjithashtu siguron korridorin për vendosjen e rrjetit të infrastrukturës, në korridorin ndërmjet saj dhe vijës së rrugës, si ujësjellësit, rrjetit elektrik, kanalizimit, telefonisë, etj.

VR- Vija rregullative - përcaktohet me distancë metrike në raport me vijën rregulluese. Çdo ndërtim i ri apo rindërtim duhet të pozicionohet me fasadë në vijën ndërtimore duke u shtrirë përbrenda hapësirës së kufizuar prej saj.

Njësité

m - metër

mm - milimetër

km - kilometër

m² - metër në katror

SIDA- *The Swedish International Development Cooperation Agency* (Agjencioni Ndërkombëtar Suedez për Zhvillim dhe Kooperim)

KEK- Korporata Elektroenergjetike e Kosovës

AKP- Agjencia Kosovare e Privatizimit

IPH- Instituti i Planifikimit Hapësinor

PRRU- Plani Rregullues Urban.

"Me plane rregulluese urbane caktohen kushtet për rregullimin e hapësirës si dhe rregullat e lokacionit të objekteve dhe ngastrat tokësore urbane. Planet rregulluese urbane do të definojnë zonat e ndërtimit dhe do të përfshijnë linjat e rregullimit, linjat e ndërtimit, normat teknike urbanistike dhe kushtet tjera lidhur me lokacionin e ndërtesave dhe ndërtimet tjera në ngastrat tokësore urbane", Ligji për Planifikimin Hapësinor (Nr.2003/14), Neni 15

Koridore urbane - trajektore rrugore urbane

Perde urbane – fasadat e objekteve që perimetronë koridorin urban

Objekte "perde urbane" – paraqet tipologjinë ndërtimore ku objektet vendosen me fasada në vijën rregulluese duke krijuar vazhdimësi lineare të pandërprerë.

Vargu ndërtimorë - nënkupton perde ndërtimore të vazhdueshme me distancë minimale të ndërtimeve nga njëri-tjetri.

"cul de sac"- (frëngjisht, fundi i thesit apo çantës) në planifikim urban do të thotë "rrugë çorre" pra rrugë që ka vetëm një hyrje dalje.

"bajpas"(bypass)- në planifikim urban përdoret si sinonim për rrugët tranzitore që shërbejnë për mënjanimin e trafikut nga zonat në ndërtim, qytetet apo fshatrat dhe kanë për qëllim rregullimin e rrjedhshmërisë së trafikut dhe rritjen e sigurisë në trafik.

nuklet katalitike- janë elemente urbane që nxisin zhvillim varësisht nga funksioni urban që i përcaktohet.

% - përqind

° - shkallë

°C - gradë Celsius



VIZIONI

“Juniku, vend-themel i traditës dhe odës si institucion, “Park Etnografik” i trashëgimisë natyrore dhe kulturore, ruajtja e së cilës do të gjenerojë zhvillim të qëndrueshëm dhe mirëqenie për banorët e vet, me vend të merituar në ofertën turistike rajonale dhe integritet evropian.”

(Ekstrakt i nxjerrë nga procesi i vizionimit mbajtur në Ohër në Tetor 2007)

I. PREZANTIM

1.1 Dokumentacioni bazë

Materialet në trajtë dokumenti zyrtarë, të shfrytëzuara për hartimin e këtij projekti janë:

1. Harta Kadastrale e vitit 1983
2. Harta Topografike 1: 25000
3. Planet Gjeodezike të vitit 1932
4. Foto ajrore të vitit 2004
5. Projekti i kanalizimeve (në zbatim)
6. Plani i Mbrojtjes dhe Zhvillimit të Junikut (2007)
7. Dokumenti i integruar i Vizionimit, Junik (2008)
8. (Draft) PZHU-Komuna Junik (Metro-POLIS 2008)

1.2 Motivimi

Komuna e Junikut është “Njësi” e re administrative e themeluar si rezultat i procesit të decentralizimit që udhëhiqet nga Qeveria e Kosovës. Deri në themelimin si komunë, Juniku konsiderohej si fshati më i madh në Kosovë.

Administrata e re e posa themeluar ka filluar konsolidimin e saj, duke themeluar Drejtoritë përkatëse të cilat duhet të menaxhojnë dhe drejtojnë politikat komunale. Ky proces është nën mbikqyrjen e autoriteteve qendrore (Qeveria e Kosovës) si dhe vëzhgohet nga OSBE-ja. Një ndër fushat më problematike, jo vetëm për Junikun por edhe për Komunat tjera të shtetit të ri, është Planifikimi Urban dhe Menaxhimi i Territorit.

Në bazë të Ligjit për Planifikim Hapësinor secila komunë është e obliguar që të hartojë instrumentet e Planifikimit, të cilat duhet të përfaqësojnë interesat e komunitetit dhe grupeve të ndryshme brenda tij. Në anën tjetër Juniku përfaqëson një trevë tipike me trashëgimi të pasur natyrore dhe kulturore. Ky fakt e bënë edhe më sfidues procesin e planifikimit urban.

CHwB (Cultural Heritage without Borders) që vepron në Kosovë prej vitit 2001, me një eksperiencë të gjerë në fushën e konservimit dhe ruajtjes së trashëgimisë kulturore në vendet në tranzicion, në marrëveshje me UN-HABITAT (Zyra në Kosovë) dhe Ministrinë e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor duke gjetur mbështetje të plotë nga Komuna e Junikut, ndërmarrin nismën për hartimin e instrumenteve urbanistik, PZHU- Plan Zhvillimor Urban dhe PRRU- Plan Rregullues Urban për qendrën e Junikut.

1.3 Baza legislative

Plani Rregullues Urban për qendrën e Junikut është mbështetur mbi këtë bazë ligjore:

- Ligjin për Planifikimin Hapësinor, Nr. 2003/14;
- Udhëzimin Administrativ mbi përmbajtjen e Planit Rregullues Urban, Nr.02/05;
- Ligjin për Ndërtim, Nr.2004/15;
- Ligjin për Trashëgiminë Kulturore, 02/L-88;
- Ligjin për Rrugët, Nr.2003/11.

1.4 Zona e planit rregullues urban / harta kadastrale

Plani Rregullues për qendrën e Junikut përfshin një sipërfaqe prej 36,5 ha. Ky territor përbëhet nga 286 ngastra kadastrale dhe kufizohet me:

- në perëndim me kodrën “Moronicë” dhe lumin Erenik, duke përfshirë shtratin e tij;
- në veri-perëndim me lagjen “Gacafer”;
- në veri me lagjen “Bajraktar” dhe territorin e shkollës fillore dhe të mesme;
- në lindje me lagjen “Krasniq”;
- në jug me rrugën qendrore të lagjes “Berishë”.



Fig.1 Zona e qendrës – Junik / Zona e aplikimit të planit rregullues urban

1.5 Qëllimet strategjike

Strategjitë e zhvillimit që prekin zonën në studim të PRRU-së, të nxjerra nga procesi i Vizionimit, mbajtur në Ohër në tetor 2007 dhe të transmetuara edhe nëpërmjet PZHU, janë:

1. Mbrojtja dhe evidentimi i trashëgimisë natyrore dhe kulturore

Bazuar në vlerat e evidentuara të trashëgimisë kulturore, historike dhe natyrore objektivi i kësaj strategjie është të evidentojë dhe të vendosë në eficiencë resurset ekzistuese, t'i përfshijë ato në procesin e planifikimit duke siguruar vazhdimësinë e konservimit dhe transmetimin e vlerave që ato bartin. Të promovojë këto pasuri dhe të japë direktiva për përdorimin e tyre në funksion të turizmit historiko-kulturorë, turizmit natyrorë dhe agroturizmit.

2. Dendësimi i planifikuar dhe zhvillimi infrastrukturorë

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

3. Zhvillimi i aktiviteteve dhe shërbimeve shoqërore

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

4. Zhvillimi i ekonomisë

Zhvillimi ekonomik synon fuqizimin e sektorit privat. Promovimi i aktivitetit tregtarë, krijimi i organizmave të funksioneve si dhe pajisjeve ndihmëse që lidhen me to, është një nga elementet e rëndësishëm për ekzistencën e qendrës urbane. Ruajtja e strukturës së ekonomive të vogla familjare, krijimi i kushteve për zhvillimin e tyre janë në simbiozë¹ me zhvillimet e tjera qytetare.

II-PROFILI I GJENDJES URBANE

2.1 Zhvillimi historik i qendrës urbane

Juniku shtrihet në pjesën veriperëndimore të luginës së Rrafshit të Dukagjinit, territor i njohur për pasuritë natyrore dhe bukuritë peisazhistike.

Sa u përket zhvillimeve historike, është ndër vendbanimet më të vjetra të Kosovës. Toponimet si: Gradina, Kishza, gunga e Badrës, Kroi i Priftit, Livadhi i Madh, Gropa e Amonit, Guri i Likershit, Metapela etj., na shpiejne në rrënje të thella historike.

Lokaliteti arkeologjik “Gradina e Vogël”, shtrihet mbi qytezë, në ultësirën, në mes të lumenjëve Ereniku i Madh dhe Ereniku i Vogël, pikërisht në pjesën e sipërme të Gropës së Amonit, nën Livadhin e Madh. Gjatë shekujve me rritjen e vendbanimit dhe kalimin në ekonomi bujqësore, popullsia ka zbritur në luginë, aty ku sot shtrihet Juniku pranë fushës me të njëjtin emër.

Të tërhequr nga bukuritë e pakrahasueshme të bjeshkëve, për këtë lokalitet janë interesuar disa studjues të huaj dhe vendas, si: A. Boe, J. Han, A. Evans, F. Konica, J. Jastrebov etj. Në periudhën romake, shek. III-IV, tek Tit Livi gjejmë tri lloje vendbanimesh si: Urbes, Oppida dhe Castella. Kërkimet e deritashme kanë dokumentuar vetëm prezencën e një grupi fortifikimesh të mirëfilta iliro-romake, si në Bushat (Kukës), Pejë (Kostrumi i Pejës) dhe Gegje afër Gjakovës, dhe sipas gjetjeve në vendbanimin e parë, Juniku i përkiste këtij grupi fortifikimesh.

Sipas J.A.Evans, supozohet se në Dukagjin ka ekzistuar një Municip (komunë), një degëzim tjetër i rrugëve të brendshme të kësaj pjese që lidhte Tropojën e Dukagjinin. Përveç luginës së Drinit të Bardhë, është konstatuar se kanë ekzistuar vendbanime me origjinë nga periudha e bronzit dhe hekurit edhe përgjatë rrjedhës së lumit Erenik, , të cilat vazhduan jetën e tyre pa ndërprerje edhe në shekujt e parë të sundimit turk. Këtu mund të përmendim Gradinën e cila përmendet nga disa historianë dhe udhëtarë.

Në vitin 1485 Juniku përmendet si një tregtare me 52 shtëpi. Ishte territor nën sundimin e perandorisë Otomane dhe ku rezulton që xhamia e parë duhet të jetë ndërtuar rreth vitit 1570 e që quhet “Xhamia e Çokut”, ekzistuese edhe sot. Në këto vite Juniku përmendet si një qendër tregtare më të njëjten rëndësi me Gjakovën për rajonin e Rrafshit të Dukagjinit.

Element thelbësor për vendvendosjen e qytetërimit është lumi Erenik i cili rrjedh nga masivet malore të Alpeve Shqiptare drejt jugut, për t’u bashkuar me Drinin e Bardhë. Duke ju referuar morfologjisë urbane të sotme dhe dokumentave për zhvillimin e vendbanimeve përreth, është kryer një analizë rreth formimit të qytezës, duke ju referuar elementeve të cilat kanë pozicionuar dhe orientuar zhvillimet urbane në histori. Kjo është një tentativë për të shkruajtur kompleksitetin e kodit gjenetik të kësaj qendre urbane, duke besuar në rëndësinë e interpretimit të tij për zhvillimet e së ardhmes.

Lagjet më të vjetra të Junikut sipas dokumenteve të shkruara janë lagjja Hoxhaj dhe lagjja Berishë. Ky pohim vërtetohet nga materialet historike të shkruara dhe nga arkeologjitë urbane më të hershme, të shprehura në formën tradicionale të kullave për banim.

Sikurse pohojmë edhe më sipër Juniku është një vendbanim me origjinë tregtare. Itineraret tregtare dhe kryqëzimet midis tyre, historikisht janë lidhur ngushtë me morfologjinë dhe resurset natyrore të cilat kanë mbështetur këtë aktivitet kaq të rëndësishëm në lindjen dhe zhvillimin e qytezës. Sipas prof. Spiro Kostof, në ngulimet urbane me origjinë tregtare, elemente bazë që kanë përcaktuar qendrën urbane kanë qenë kryqëzimet midis akseve tregtare në shkallë territoriale. Sheshet pranë burimeve natyrore ishin vendet e para ku njerëzit takoheshin, shkëmbenin dhe shoqërizoheshin. Pikërisht ky element urban “sheshi”, kaq i rëndësishëm dhe përcaktues i identitetit urban, gjindet në bazë të procesit të qytetformimit .



Fig. 2a Zhvillimi historik i qendrës urbane

Lumi Erenik buron në viset e sipërme të Alpeve Shqiptare dhe verson me rrjedhën e tij nëpër Rrafshin e Dukagjinit, duke vazhduar për në Gjakovë ku bashkohet me Drinin e Bardhë.

Në krahun tjetër, përgjatë aksit verilindje-jugperëndim, masivet malore të Ballkanit krijojnë një koridor tjetër komunikimi me malësitë perëndimore, Qafë Morinë. Trajektorja që kalon nëpër këtë koridor bënë lidhjen midis viseve në verilindje të Shqipërisë dhe pjesës veriore të Rrafshit të Dukagjinit duke vazhduar për në Deçan dhe Pejë. Pikërisht në këtë kryqëzim që pozicionohet përgjatë lumit Erenik, në këmbët e një kodre të butë, që duket sikur është skulpturuar nga natyra, që të shërbejë si filter ndërmjet dimensioneve madhështore të Alpeve dhe njeriut, pozicionohet sot qendra e Junikut. Kjo qendër formohet si kryqëzim ndërmjet rrugëve që lidhin Pejën, Deçanin me Batushën deri në Bajram Curr, dhe rrugës që lidh fshatrat e sipërme të grykës së Erenikut me Gjakovën dhe Prizrenin. Pikërisht në këtë kryqëzim, ndodhet objekti monumental i Xhamisë së Junikut si një dëshmitar i heshtur i formimit të qytezës.

Me ndarjen politike të kufirit pas Luftës së dytë botërore, Kosova bëhet pjesë e Federatës Jugosllave. Gradualisht me përkeqësimin e marrëdhënieve ndërmjet dy

shteteve, dobësohen edhe lidhjet organike ndërmjet viseve shqiptare në dy anët e kufirit. Në këtë kohë Juniku shëndrrohet nga një nyje lidhëse, pjesë e trajektoreve ndërkufitare, në një qytezë periferike e spostuar nga akset strategjike të zhvillimit. Shkëputja e lidhjeve me krahinat përtej Alpeve kushtëzoi një vartësi absolute të qytezës ndaj rrugës magjistrale Pejë-Gjakovë dhe qyteteve që ajo lidh. Juniku kthehet në një aneks apo pikë fundore, pa vijueshmëri territoriale. Ky devijim që pa hezitim mund të quhet politik, pasqyrohet qartë edhe në anatominë e sheshit të qendrës. Dallohet qartë shmangia që i bëhet sheshit historik të Xhamisë së Junikut në anën verilindore.



Fig. 2b Qendra Urbane

Pozicioni i rëndësishëm gjeografik i Junikut, ka krijuar kushte për zhvillimin e vendbanimit përgjatë shekujve dhe përçon edhe në ditët e sotme kodin gjenetik strukturues, që dikton zhvillimet e së ardhmes.

2.2 Lidhja e qendrës me rajonin

Akset kryesore të cilat lidhin Junikun me qytetet dhe fshatrat fqinje, përbëjnë radialet kryesore që përshkojnë territorin e qendrës.

Duke pasur parasysh që rrugët në Junik nuk kanë ende një emër zyrtar atëherë, me dëshirën e mirë për të shmangur çdo keqkuptim, është preferuar të bëhet një emërtim i tyre, thjeshtë për efekt referimi brenda këtij studimi.

Në lindje, rruga regjionale Junik-Voksh-Deçan bën lidhjen me rrugën magjistrale Pejë-Gjakovë që çon në Deçan dhe Pejë. Në jug-lindje rruga regjionale Junik-

Rastavicë lidhet përsëri me rrugën Pejë-Gjakovë nga ana e Gjakovës. Akset e mësipërme, duke ju referuar matjeve të bëra për fluksin e trafikut mbartin ngarkesën më të madhe të lëvizjes.

Rruga regjionale Junik-Dobrosh-Gjakovë lidh qendrën me fshatrat e pjesës jug-lindore duke vazhduar për në Gjakovë. Rruga regjionale Junik-Batushë bën lidhjen me fshatrat malore në jug-perëndim të tij dhe me qytetet e Shqipërisë së Veriut, ndërsa rruga Junik-Jasiq bën lidhjen me fshatrat e sipërme të grykës së Erenikut, Gjocaj dhe Jasiq duke kaluar nëpër lagjet Gacafer dhe Pepsh.



Fig. 3 Lidhja e qendrës me rajonin

Për vetë organizimin radial të rrjetit rrugorë, në Junik vihet re mbingarkesë e qendrës nga trafiku i motorrizuar përfshirë makineritë e tonazhit të rëndë apo edhe ato bujqësore. Janë verifikuar disa pika konflikti me këmbësorët, për këtë shihet e nevojshme krijimi i mundësisë për bajpasimin e qendrës nga trafiku tranzitor.

2.3 Lidhja e qendrës me territorin urban

Juniku është një qytezë në një fazë zhvillimi ku baza fisnore është ende evidente, si në aspektin shoqëror ashtu edhe në atë fizik të ambientit të ndërtuar. Përbëhet nga 12 fise, të shpërndara në lagje në formë satelitore rreth qendrës urbane. Rruga

Junik-Batushë dhe Junik-Ponoshec lidh qendrën me Lagjen Berishë e cila gati përfshihet në të. Rruga Junik-Jasiq bën lidhjen me lagjen Gacafer dhe Pepsh të cilat zhvillohen linearisht përgjatë saj. Rruga Junik-Voksh bënë lidhjen me Lagjen Bajraktari dhe Pepsh, ndërsa rruga Junik- Rastavicë lidh qendrën me Lagjet Krasniq, Miroc dhe Gaxherri i Sipërm dhe i Ulët.

Sikurse vihet re lidhjet midis lagjeve përgjithësisht bëhen nëpërmjet akseve kryesore regjionale apo lokale, duke paraqitur mungesa në rrugët apo rrugicat e rendit të tretë për komunikimin ndërmjet fqinjësisë duke ulur seriozisht fluiditetin e lëvizjes brenda territorit të qendrës. Ky fakt ndikon edhe në rëndimin e trafikut në brendësi të qendrës.



Fig. 4 Lidhja e qendrës me territorin urban

Lidhjet midis lagjeve dhe qendrës përbëjnë elemente-koridore të rëndësisë vitale për zhvillimin e jetës urbane. Përveç rolit kyç të tërheqjes së flukseve në qendrën urbane, këto akse njëkohësisht bëjnë dhe unifikimin e territorit duke rritur aksesibilitetin dhe përdorimin e funksioneve qendrore.

Përparësia e këmbësorëve dhe mjeteve lëvizëse me impakt të ulët ambiental, shmangia e trafikut të rëndë, krijimi i koridoreve urbane të pëlqyeshme dhe të sigurt, duhet të përbëjnë çështje thelbësore për t'u trajtuar në zhvillimet e ardhshme.

III. ATRIBUTET FIZIKO-GJEOGRAFIKE

3.1 Klima

Lartësia e Junikut shkon nga 367 deri në 650 metra mbi nivelin e detit. Ai shtrihet në një gjerësi gjeografike prej 42,22 ° dhe një gjatësi gjeografike prej 20,26°.

Në Junik mbizotëron klima kontinentale, e përzier me tipare mesdhetare. Lëvizshmëria e temperaturave është relativisht e madhe. Mesatarja e temperaturave të larta është 21 °C (në verë), kurse e temperaturave të ulta -11 °C (në dimër).

Reshjet mesatare të shiut janë 670 mm, ndërsa nga prilli deri në nëntor kjo mesatare është afërsisht 330 mm.

3.2 Hidrologjia

Juniku është një qytezë me pasuri hidrologjike të shumta. Lumi Erenik, që buron nga Alpet dhe vazhdon deri në Gjakovë, ku bashkohet me Drinin e Bardhë, është baza për zhvillimin e jetës në këtë vendbanim. Ai përshkon territorin e qendrës dhe përfshihet në pjesën perëndimore të saj. Ereniku përshkruhet si një lum i paparashikueshëm, me vërshime të papritura në sezonë reshjesh.

Nëpërmjet devijimit që i bëhet ujit të Erenikut në pjesën e sipërme të rrjedhës, janë formuar disa jaze (vija uji) të cilat përshkojnë territorin e qendrës që në periudha historike të hershme. Jazet përbëjnë elemente thelbësore për zhvillimin e jetës në këtë vendbanim. Uji që devijohet nga Ereniku shërbente për përdorime familjare, vënien në funksionim të mullinjëve, sharrave apo punishteve të vogla duke vazhduar drejt fushave për përdorime bujqësore.

Gjithashtu nuk mund t'i lëmë pa përmendur vlerat estetike dhe anestetike që përmbajnë këto vija uji që gurgullojnë përgjatë korridoreve duke freskuar rrugicat e gurta.

Në lagjen e Hoxhajve ekziston një krua historik, "Kroni i Hoxhajve" që buron në brëndësi të zonave të banimit në verilindje të qendrës, përshkruhet nga banorët si burim i pashtershëm, me ujë të freskët dhe të kulluar.

Nuk ekzistojnë dokumente mbi përqëndrimin e ujërave nëntokësore.



Fig.5 Hidrologjia

Në informacionet e marra nga komuna e Junikut, është vënë theksi mbi regjimin e ç'rregullt të lumit Erenik. Prurjet në muajt me shira, si dhe prurjet maksimale çojnë në rritje të konsiderueshme të shtratit të tij, me rrjedha të rrëmbyeshme. Për këtë arsye, duke marrë parasysh edhe indikacionet që jepen në PZHU, këshillohet të bëhet një studim i detajuar i kësaj çështjeje si dhe të parashikohet një zonë e mbrojtur përgjatë shtratit të tij që duhet të merret parasysh edhe nga ky plan.

3.3 Topografia

Qendra e Junikut përgjithësisht karakterizohet nga një topografi planare me pjerrësi të lehtë në drejtimin e luginës, veriperendim-juglindje. Pjerrësia e truallit nuk kalon shifrat 10%. Nga vëzhgimi i bërë në terren, territori i qendrës përgjithësisht karakterizohet nga një pjerrësi e favorshme për ndërtim, ku nuk duken të nevojshme parashikimet e veçanta për vendosjen e objekteve mbi truall të pjerrët.

Kemi një ulje më të shpejtë përgjatë bregut të lumit në pjesën sipër rrugës për Batushë ku duket se topografia ka diktuar regjimin e ndarjes së pronësisë dhe vendosjen e objekteve.

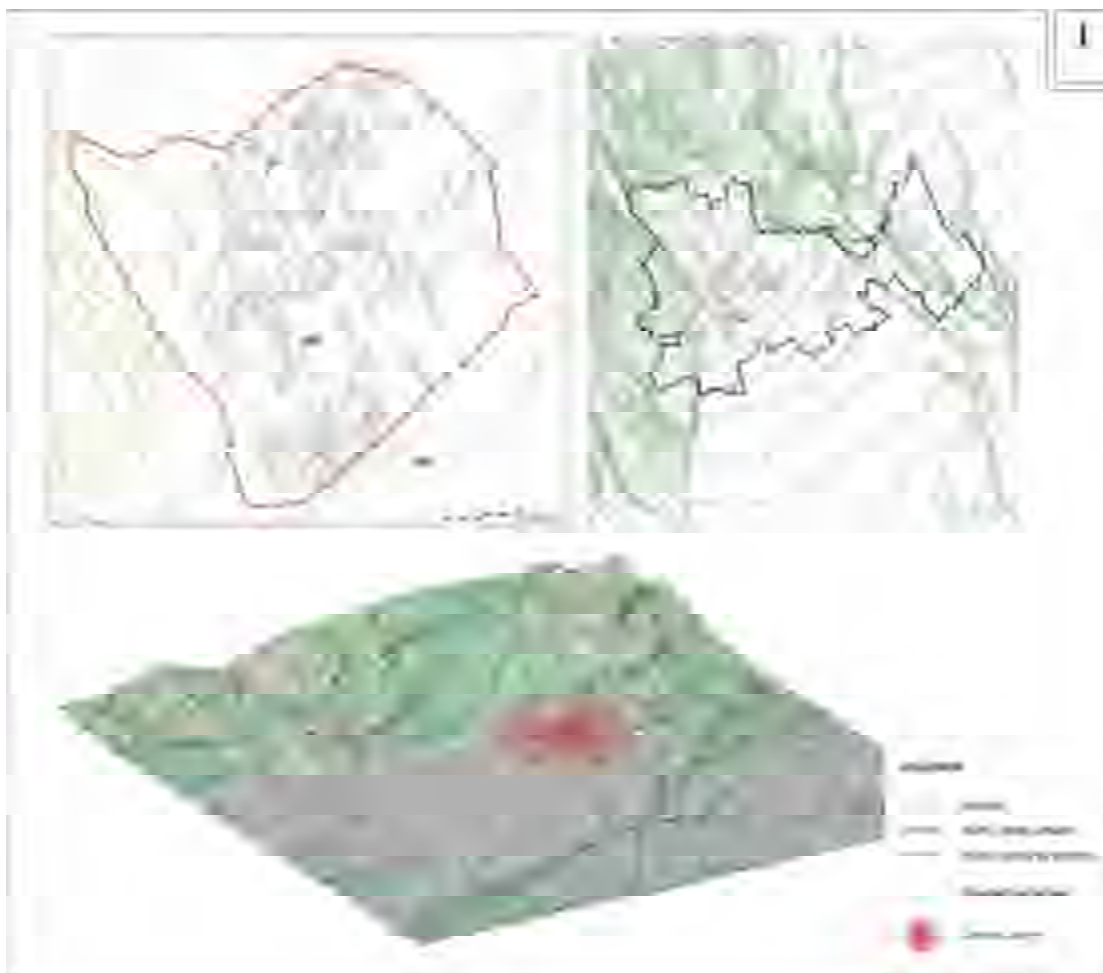


Fig. 6 Topografia

Këshillohet që Komuna të marrë masa për kryerjen e rilevimit të qendrës, dhe të kryejë plotësimet në planin e kuotimit.

IV. ATRIBUTET KULTURORE

4.1 Analiza e pronësisë

Në Junik mund të dallojmë tri tipe pronësie : private, komunale dhe nën AKP (Agjencia Kosovare e Privatizimit).

Prona private karakterizohet nga një konformacion i çrregullt me parcela të formave dhe madhësive nga më të ndryshmet. Brenda territorit të qendrës mund të dallojmë parcela minimale 200-300 m² dhe maksimale 6000-7000 m².

Në një vështrim të përgjithshëm mbi formën dhe organizimin e pronësisë, dallojmë dy konformacione gjeometrike kryesore të cilat ndahen nga rruga Junik-Jasiq dhe Junik-Gjakovë. Në përfundim të saj ka tendenca të formimit të rrjetit linearë/kuadratik me dy drejtime përafërsisht ortogonale që respektojnë vijën e lumit Erenik si element kryesorë organizues. Në pjesën lindore të po këtij aksi, vihet re tendeca e organizimit rreth qendrës në menyrë radiale duke respektuar rrjetet rrugore.

Për sa i përket sipërfaqës së parcelave, përgjithësisht parcelat e fragmentuara imët gjenden pranë akseve kryesore, por ky rregull ka edhe përjashtime të konsiderueshme. Parcelat e mëdha brenda territorit urban reflektojnë mënyrën e ngulimeve të veçuara me dendësi të ulët. Lidhja e ngushtë me ekonominë bujqësore si dhe struktura e përgjithshme shoqërore e zhvilluar me fise të veçuara, kanë penguar fragmentimin e mëtejshëm dhe dendësimin e truallit urban në vite.

Pronat komunale brenda territorit të qendrës janë relativisht të pakëta. Gjenden përgjatë rrugës Junik-Rastavicë, në pjesën veri-lindore dhe veri perëndimore të sheshit të qendrës . Për vetë situatën tranzitore, aktualisht prona publike në Junik nuk është vënë në efience të plotë, ndërkohë që verifikohet një rritje e kërkesës për shërbime dhe ambiente publike.

Pronat nën AKP janë ish prona shtetërore në proces ndërrimi të pronësisë . Këto sipërfaqe shtrihen kryesisht përgjatë lumit Erenik dhe në pjesën veriore të qendrës. Për vetë statusin tranzitorë që përfaqëson ky tip pronësie, mund të përbejë një potencial për përdorimin e saj në shërbim publik ku shikohet oportune.



Fig. 7 Shpërndarja e pronësisë në zonën e qendrës

Azhornimi i kufinjëve të parcelave duke u bazuar në dokumentat kadastrale, duhet parë me prioritet nga komuna.

Pronat e pafragmentuara në brendësi të qendrës përbëjnë potencial të konsiderueshëm për rritjen e dendësisë dhe përforcimin e indeve urbane brenda territorit të qendrës.

Komuna duhet të nisë procedurat për kalimin nën pronësinë e saj të pronave nën AKP dhe ti vendosë ato në shërbim të komunitetit.

4.2 Analiza e Rrjetit Rrugor

Rrjeti rrugor zhvillohet në mënyrë radiale nga qendra urbane në drejtim të poleve kryesore territoriale.

Juniku lidhet me rajonin nëpërmjet 5 koridoreve, katër nga të cilat janë rrugë regionale dhe një lokale e cila ngjitet përgjatë lagjes “Gacafer” duke vazhduar për në fshatrat Jasiq dhe Gjocaj. Rrugët regionale janë të asfaltuara, por jo gjithmonë të pajisura me trotuare. Vitet e fundit me iniciativë të komunës janë kryer punime për ndërtimin e trotuareve në një gjatësi prej 2 km në të gjithë zonën urbane. Gjithashtu me iniciativë të komunës ka filluar ndërtimi i një itinerari çiklistik i cili tregohet i nevojshëm për vetë shtrirjen që ka territori urban.

Vihen re gjurmë ose tendenca të kompletimit të rrjetit radial me unaza siq mund të jetë Unaza e Parë që rrethon territorin e qendrës dhe vijëzon kufirin e saj. Në brendësi të indeve ndërtimore apo “mëhallave”, pjesa më e madhe e rrugëve janë “cul de sac”, që shumë shpesh mbyllen para objekteve apo oborreve private.

Ndërsa në akset kryesore vihen re ndërhyrje. Në brendësi të lagjeve rrugët janë ende të pashtuara, pa trotuare dhe hapësira për këmbësorë.

Disa nga trajektoret e qendrës shoqërohen nga rrëke uji, të quajtura “jaze” që vërshojnë në drejtimin të luginës. Këto elemente kontribuojnë ndjeshëm në shtimin e identitetit të rrugëve si dhe në lidhjen me natyrën, ndonëse në disa raste përdoren edhe për transportin e ujërave të zeza.

Për sistemimin e kanalizimeve të ujërave të zeza në vitin 2007 është bërë një projekt i cili ka filluar nga zbatimi dhe mendohet të përfundojë shpejt duke rritur ndjeshëm kualitetin ambiental.

Rrjeti rrugor paraqitet i degraduar në brendësi të zonave të banimit. Karakteristikë kryesore është mungesa e fluiditetit dhe një trajtshmëria e seksioneve rrugore. Shumë shpesh vihen re ndërtime brenda perimetrit të rrugëve që krijojnë ngërçe serioze në trafik. Qendra është udhëkryq edhe për makineritë bujqësore dhe për mjetet e tonazhit të rëndë. Në mjaft raste vihen re pika konflikti ndërmjet këmbësorëve dhe trafikut të motorrizuar.

Parkingu që zë kryesisht anët e rrugëve zhvillohet përgjithësisht në mënyrë spontane, duke krijuar shpeshherë konflikte në përdorimin e sipërfaqes dhe zënien e hapësirave të këmbësorëve.



Fig. 8 Infrastruktura rrugore

Ndërhyrjet në infrastrukturën rrugore dhe krijimi i faciliteteve për këmbësorët duhet të jetë një nga prioritetet e Komunës për 10 vjeçarin e ardhshëm duke e konsideruar këtë investim si një nga çështjet thelbësore që do të ndikojnë në zhvillimin e turizmit dhe përqasjen e vizitorëve me qytezën.

4.3 Analiza bosh-plot

Territori i qendrës karakterizohet nga një dendësi e ulët ndërtimi me hapësira të mëdha të pandërtuara në brendësi të indeve ndërtimore.

Sipërfaqja e ndërtuar kundrejt hapësirës bosh në territorin e qendrës është 12%. Nëse bëjmë një vëzhgim të përgjithshëm vihet re një pozicionim i ndërtimeve sipas një zone fluide që orientohet nga veri-lindja në jug-perëndim në drejtim të lumit Erenik. Për këtë vendosje të ndërtimeve kanë influencuar drejtimet historike që janë analizuar më sipër, gjithashtu edhe tendeca tashmë e njohur e ngulimeve me bazë fisnore, me ndarje të qartë të një lagjeje nga tjetra nëpërmjet hapësirave të lira.

Përgjithësisht ndërtimet pozicionohen përgjatë akseve rrugore dhe në qendrat e lagjeve ku gjenden edhe ngulimet më të vjetra. Periferitë e lagjeve janë ndërtuar rrallë apo të pandërtuara. Secila lagje për sa i përket hapësirës së ndërtuar, funksionon si njësi fizikisht e mirëpërcaktuar. Vihen re formime polesh apo miniqendrash me përkatësi fisnore në brendësi të lagjeve të cilat përmbajnë energji dhe janë në fazë zhvillimi. Po në këto zona janë pozicionuar më së tepërmi kullat dhe indet historike, që rrethojnë si kostelacion qendrën e qytezës.

Lagjja “Berishë” është dendësuar edhe në brendësi të aksit kryesorë me rradhe ndërtimore, që paraqesin aksese të vështirësuar. Dallohen tendeca të turbullta të rregullimit sipas skemës kuadratike të cilat kanë si referencë drejtimin e lumit Erenik.

Lagjja “Hoxhaj” me një rol mbizotërues të qendrës ka imponuar një organizim të ndërtimeve në formën e rrathëve koncentrik të drejtuar nga xhamia e Qendrës. Territori i ndërtuar në këtë rast nuk është po aq kompakt sa në rastin e lagjes “Berishë”. Ndërtimet këtu pozicionohen në formë nuklesh më të dendura me hapësira të lira të konsiderueshme ndërmjet, të cilat japin mundësi për operacione dendësimi dhe plotësimi.

Më poshtë është bërë edhe një studim i drejtimeve dominuese dhe thurjes së hapësirave urbane ku vihet re qartë konvergimi në qendër të lagjes “Hoxhaj”, si dhe relacionimi me Lumin Erenik në rastin e lagjes “Berishë”.



Fig. 9 Hapësira e ndërtuar dhe e pandërtuar në zonën e qendrës

Dendësimi i truallit duhet të kalojë përmes kompaktësimit të qendrave ekzistuese dhe akseve rrugore. Nuklet historike përbëjnë potencial të pashfrytëzuar që nëse vihen në funksionim do të shërbejnë si pole identifikuese që ndikojnë në dendësimin e brendësive të lagjeve, duke u kujdesur për ruajtjen e strukturave shoqërore egzistuese dhe principeve të planifikimit të qëndrueshëm.



Fig. 10 Pëlhura hapësinore në territorin e qendrës

4.4 Analizë e altimetrisë

Qendra e Junikut dallohet për ndërtime të ulta. Mbizotërojnë ndërtimet me 1 dhe 2 kate mbi tokë të mbuluara me çati me pjerrësi mesatare. Lartësia e reduktuar e objekteve jep ndjesinë e një qyteti në shkallë njerëzore si dhe favorizon soditjen e peisazhit malorë përreth.

Vitet e fundit si rezultat i presionit ekonomisë dhe mosliberalizimit të tregut të tokës vihen re tendenca për ndërtime të larta, me 3 dhe 4 kate të pozicionuara kryesisht përgjatë akseve urbane dhe rreth qendrës ku janë edhe parcelat e pronësisë më të vogla.

Në brendësi të njësive përgjithësisht është ndërtuar pak dhe ulët. Ndërtesat utilitare familjare apo “pozllomet”, përbëjnë rreth 50% të totalit të ndërtimeve duke u pozicionuar në brendësi të oborreve.

Në lindje të sheshit kryesor, lartësia e ulët e objekteve e përzier me topografinë favorizuese jep mundësi pamjeje nga fushat e Junikut në lindje.

Në koridore të formuara, rreth qendres dhe përgjate akseve kryesore, përgjithësisht dallohen perde/fasada ndërtimore të vazhdueshme me lartësi homogjene, tek tuk te paplotesuara që favorizojnë shikimet e pejsazhit.



Fig. 11 Etazhiti i objekteve në zonën e qendrës

Duhet ruajtur lartësia dhe dimensionimi human i objekteve brenda territorit të qendrës. Ky kusht do të favorizojë dendësimin dhe shfrytëzimin me eficient të truallit urban si dhe do të ruaj karakterin ruralo-urban si veçanti të qytezës. Plani gjithashtu, duhet të kufizojë lartësinë e ndërtimeve rreth objekteve të trashëgimisë.

4.5 Morfologjia urbane dhe tipologjitë e ndërtimit

Gjatë luftës në dhjetëvjeçarin e kaluar, Juniku pësoi dëmtime të mëdha në trashëgiminë ndërtimore. Rreth 90% e objekteve u sulmuan dhe u shkatërruan tërësisht apo pjesërisht.

Në ditët e sotme gjurmët e konfliktit përveç se në memorien e banorëve, në panoramën urbane pothuaj nuk ndjehen më. Një aksion i vullshëm rindertimi filloi drejtëpërdrejtë më pas, i cili në këto 10 vite la gjurmë të thella, duke ndryshuar në mënyrë radikale ambientin e ndërtuar. Për vetë shpejtësinë e ndërhyrjeve, tranzicionin që kaloi administrata lokale si dhe ndikimin e pashmangshëm të kulturës globaliste, organizmi urban pësoi alterime të konsiderueshme. Tipologjitë tradicionale, ndërtimet e gurit me mure mbajtëse, çatia me strehë të reduktuar u

zëvendësuan me ndertime moderne me konsola të dala dhe çati të banueshme. Vihet re një influencë e theksuar prej tipologjive rurale të Evropës Veriore.

Pavarësisht ndryshimeve fizike, miksimit të trendeve dhe tipeve, që në këto raste emergjente përparojnë më shpejt se sa ndryshimet në vetë kulturën shoqërore, vihet re një lloj konservatorizmi përsa i përket mënyrës së organizimit të jetës dhe ambientit urban në përshtatje me të. Në brendësitë e ishujve ndërtimet dy katëshe me oborr, të shoqëruara me objektet utilitare “pozllomet” janë tipologjia më e përhapur. Muret e larta që rrethojnë hapësirën private duket se janë pjesë e pandarë e imazhit urban të Junikut.

Megjithë ndërhyrjet ekzistencialiste që erdhën si rezultat i konfliktit, mjeshtëria junikase e shquar në punimin e materialeve të zonës si gurit dhe drurit ka ndikuar në mënyrë të konsiderueshme në ruajtjen e memories qytetare me elemente të risjellë nga tradita ndërtimore vendase.

Kulla Dukagjinase, me vlera të pakontestueshme arkitektonike dhe shoqërore, një miks tipologjik midis objektit për banim dhe kështjellës për mbrojtje, përbën ndoshta një nga shembujt ndërtimorë më autokton në trevat shqiptare veriore. Në Junik dikur, kullat karakterizonin siluetën e vendbanimit, ndërsa sot shfaqet me disa ekzemplarë të veçantë me moshë 200-300 vjeçare që përmbajnë vlera të jashtëzakonshme historike.

Me poshtë po citojmë disa rreshta nga Dr.Fejaz Drançolli, që përshkruajnë këtë tipologji:

“...Kulla si banesë a fortesë familjare ekzistenciale me bazë këndëdrejtë, dy, tri e rrallë herë katër katesh (sipas njësimin në popull) kishte edhe funksione të caktuara. Në përdhese ishte ahuri për strehimin e kafshëve, në kat “shtëpia e zjarrit” dhe qilarët që shfrytëzohen nga anëtarët e familjes, kurse në atë më të lartin “Oda e burrave” ose e mysafirëve. Kjo kullë, pos funksionit të banimit dhe të mbrojtjes në rast nevojë, kishte edhe dedikime të tjera. Oda e burrave luajti rolin e një institucioni me rëndësi të veçantë historike, shoqërore, politike, ekonomike, kulturore, juridike, arsimore etj...”

Përveç tipologjive historike elitare mund të përmendim edhe objekte me karakter më popullor por që përsëri mbartin vlera dhe informacione të vlefshme historike. Rreth shekullit të XIX-të filloi të përhapej një tipologji tjetër ndërtimore, e ashtuquajtura “shtëpi guri”, me ekonomike se kulla dhe më e hapur me dritën. Është i favorshëm rasti i lagjes “Berishë”, rruga e Gacaferëve, lagja “Hoxhaj” në hyrjen nga Deçani, ku objektet e gurit ruajnë ende karakteristikat e organizmave historik. Vitet e fundit ka një lëvizje pozitive drejtuar nga konservimi, rikonstruimi dhe vënia në funksionim e objekteve me vlera për trashëgiminë.

Ndërtimet e reja në përgjithësi nuk shfaqin tendenca respektimi të proporcioneve, elementeve apo materialeve të tipologjive tradicionale. Në shumë raste vihen re alterime drastike të vazhdimësisë duke modifikuar njësinë e fragmentimit, lartësinë e katit, dimensionin e hapjeve apo mbulesën e objektit. Ndërkohë mund të gjejmë edhe ndërhyrje interesante siç është rasti i zëvendësimit të perdes ndërtimore në krahun e djathtë të rrugës Junik-Batushë që lidh qendrën me lumin Erenik. Objekti i ri pavarësisht trajtimit me ndikime klasiciste, respekton

morfologjinë e terrenit, tipologjinë e objektit miks, njësinë e fragmentimit të fasadave si dhe prezanton cilësi ndërtimore.

Përsa u përket tipologjive ndërtimore ekzistuese në zonën e qendrës së Junikut, mund të dallojmë tre tipe: “objekte në linjë”, “objekte në radhë”, “vila individuale me oborr”. Ky emertim simbolik pershkruhet ne tipologjite e propozuara.

Në qendër të Lagjes Hoxhaj, përgjatë rrugëve Junik-Voksh-Deçan, Junik-Batushë, Junik-Rastavicë si rezultat i pozicionimit të funksioneve tregtare, rruga dhe interesi për shtrirje përgjatë saj ka influencuar zhvillimin e tipologjive në linjë me përdorim miks tregti dhe banim. Lartësia mesatare që karakterizon këto koridore është 2 kate. Në Lagjen Berishë, më e dendur me ndërtime, përveç tipologjisë së banesës individuale me oborre të reduktuara, ka edhe raste të tipologjisë në rradhë. Kjo tipologji në Junik karakterizohet nga fronte të gjëra dhe thellësi objekti mesatare. Raste të ngjashme vihen re edhe në pjesen veriore të lagjes së Hoxhajve. Gjithsesi kjo tipologji ende shfaqet në fazën e saj fillestare por mendohet që do të zhvillohet edhe më tej me rritjen e kërkesës për ndërtim në qendër.

Ruajtja e tipologjive ndërtimore lokale dhe zhvillimi i tyre si përgjigje ndaj kërkesave në rritje të shoqërisë bashkëkohore është një nga sfidat më të mëdha që duhet të kalojë një vendbanim i cili kërkon të shtresëzojë dhe jo ta zëvendësojë historinë .

Me qëllim ruajtjen e një ambienti urban homogjen me cilësi hapësinore të mirëpërcaktuara, duhet bërë kujdes në kontrollin dhe dimensionimin e ndërtimeve të reja. Miksimi i kujdesshëm i funksioneve, evitimi i bizneseve të mëdha në brendësi të territorit urban, kontribuojnë në mirëqenie dhe zhvillim të turizmit.

Duhet evituar ndërtimi i objekteve me mbulesë të sheshtë i cili është në kontrast të thellë me tipologjitë lokale të ndërtimit. Njësia e fragmentimit të perdeve ndërtimore është përsëri një element i rëndësishëm në ruajtjen e shkallës njerëzore të ambientit të ndërtuar. Dimensioni, tipi, ritmi i hapjeve (dritareve) është përsëri një faktor i rëndësishëm që mund të fortësojë apo dobësojë konceptin e vazhdimësisë së perdeve ndërtimore.

Duhet promovuar puna e mjeshtreve dhe artizanëve lokal me dijet që janë përçarur ndër breza si dhe duhet siguruar transmetimi i tyre në brezat e rinj.

4.6 Përdorimi i truallit dhe i objekteve

Qendra është pasqyrë e aktivitetit dhe stadi të zhvillimit shoqëror të një vendbanimi. Analiza e funksioneve dhe aktiviteteve për qendrën e Junikut përcakton tipin dhe përqëndrimin e funksioneve brenda territorit të qendrës. Nuk bëhet fjalë për influencë që kufizohet vetëm brenda kufirit nën studim. Funksionet qendrore kanë një rreze shërbimi të rangut urban dhe ndoshta territorial.



Fig. 12 Përdorimi i truallit në zonën e qendrës



Fig. 13 Funksionet e objekteve në zonën e qendrës

Hapësira urbane sipas përdorimit është klasifikuar në këtë mënyrë:

- *Hapësirë banimi* - përfshinë objektet për banim, oborret dhe ambientet utilitare. Kjo hapësirë zë pjesën dërmuese të sipërfaqes nën studim duke u përqendruar përgjatë rrugëve dhe në brendësi të njësive. Duke pasur parasysh përmbajtjen rurale, hapësira brenda oborreve përmban edhe objekte apo kthina të shfrytëzuara për ekonomi familjare. Rritja e kafshëve dhe shpezëve si dhe përdorimi për bujqësi apo pemëtari i kopshteve brenda territorit urban, janë faktorë dominues të lidhur ngushtë me kulturën e vendit.
- *Hapësirë e pandërtuar* - përmban ngastra kadastrale të cilat aktualisht nuk përdoren për ndërtim. Hapësira e pandërtuar brenda territorit urban zë një sipërfaqe të konsiderueshme. Përdoret kryesisht për bujqësi, frutikulturë, kullotë, sipërfaqe për magazinim materiale, dhe një sasi e konsiderueshme e lënë djerrë.
- *Hapësira me përdorim miks* - përgjithësisht janë të pozicionuara në perimetrin e akseve më të trafikuar. Termi miks nënkupton përdorime dinamike të hapësirës dhe ambienteve. Funksione të përziera si biznes në katin përdhe, banim apo magazinim në katin e parë. Akset e vazhduara me funksione miks janë ende të pa konsoliduara. Vihet re tendenca për organizim në formë rruge tregtare rreth sheshit të qendrës duke u zgjatur drejt lumit Erenik dhe rrugës për në Deçan. Ndërkohë që hasen edhe ndërprerje të shumta me mure oborresh që tregojnë mbyllje në hapësirën private. Ky fakt është derivat i tipologjive tradicionale të ndërtimit, ku pozllomi me përdorim nga brenda oborrit privat shtrihet përgjatë aksit rrugorë. Këto mure të vazhduara dhe të mbyllura nga publiku, ndërpresin vazhdimësinë e koridorit tregtarë dhe krijojnë trajektore monotone. Fasadat e objekteve tregtare, edhe si rezultat i teknikave ndërtimore të përdorura, kanë hapje të rralla dhe të vogla. Për sa i përket bizneseve në brendësi të zonave të banimit, përgjithësisht janë të vendosura në mënyrë pikësore dhe kanë një rreze të vogël shërbimi, siç është rasti i rrugës që kalon përmes lagjes Berishë ku mund të numërojmë 2 – 3 të tilla.
- *Hapësira publike*: përfshin pronat komunale, dhe prona të tjera jo private. Duke ju referuar statusit urban që ka qendra e vendbanimit, shtrirjes dhe numrit të banorëve, mund të themi që hapësirat publike janë të pakta dhe të pakualifikuara si të tilla. Gjithashtu në disa raste, sikurse na është komunikuar, ka konflikte për titullin e pronësisë.

Pronat komunale pozicionohen rreth sheshit të qendrës dhe përgjatë koridorit lumor. Pozicioni i tyre është tepër strategjik, dhe aktualisht në parcelat publike të qendrës ndodhet rajoni i policisë, shtëpia e shëndetit, posta. Disa nga këto hapësira si p.sh. ajo përgjatë rrugës Gacafer përmbajnë objekte të pashfrytëzuara apo të rrënuara dhe të pashfrytëzuara. Objekti i

kooperativës përgjatë rrjedhës së Erenikut është një pikë referimi me potencial për përmbajtje shoqërore.

Në brendësi të qendrës nuk gjejmë objekte për arsimin. Menjëherë në kufi me të dhe përgjatë rrugës Junik-Deçan gjendet shkolla e arsimit të ulët dhe të mesëm e cila aktualisht mbulon nevojat për të gjithë territorin urban. Përsa i përket arsimit parashkollorë nuk kemi të dhëna specifike, ndërsa mendohet se këto nevoja plotësohen nga shtëpiaket apo organizime private.

Në kufi me lagjen “Krasniq”, brenda territorit të qendrës në buzë të rrugës ndodhet një varrezë. Duke ju referuar propozimit të PZHU për spostimin e varrezave nga territori urban dhe grupimin e tyre në një lokacion të përbashkët, trualli që përfitohet mund të shtojë ndjeshëm sipërfaqen në përdorim të publikut.

Miksimi i papërshtatshëm i përdorimeve të hapësirës sikur rasti i blektorisë me banimin apo me shërbimet shumë shpesh komprometon funksionimin e rregullt të secilit aktivitet.

Dimensionet e reduktuara të rrugëve, përdorimi i tyre nga automjetet e tonazhit dhe makineritë bujqësore, krijojnë pika konflikti me funksionet e biznesit të vendosura përgjatë tyre.

Ndërprerja e akseve me funksion biznesi, mbyllja e fasadave nga rruga ndikojnë negativisht në imazhin urban dhe qasjen e turistëve më qytezën.

Zonat për tregtimin e materialeve inerte apo edhe i shërbimeve të ofiçinave të automjeteve në brendësi të qendrës urbane, favorizojnë trafikun e tonazhit të rëndë, bëjnë qendra zhurme dhe ndotjeje.

Venia në efiçensë e parcelave publike, prona të komunës është një faktor i rëndësishëm që influencon në mënyrë të drejtpërdrejtë shtimin e shërbimeve.

4.7 Analiza e trashëgimisë kulturore dhe historike

Juniku është një vend i cili jeton i lidhur ngushtë me traditën. Vetë struktura e tij shoqërore e përbërë prej grupeve me përkatësi fisnore, favorizon transmetimin e traditës. Ndërkohë që organizimi urban me lagje te vecuara, me shume qendra, ka ndikuar në fenomenin e shpërndarjes së objekteve me vlera dhe jo përqëndrimin e tyre.

Me vrullin e zhvillimit që sjell jeta moderne, gjithnjë e më tepër rrezikohet kjo pasuri e trashëguar brez pas brezi. Papërshtatshmëria e objekteve tradicionale prej guri me mënyren e jetesës dhe komoditetin që kërkon sot njeriu global, ka sjellë braktisjen e tyre dhe degradimin e vazhdueshëm. Sigurisht këtu duhen përmendur edhe kostot për mirëmbajtjen dhe restaurimin që shkojnë kundër çdo logjike tregu.

Përveç fenomenit praktik të mësipërm, gjatë konfliktit të viteve '98-'99, kulla Dukagjinase u konsiderua si kështjellë e qendresës qytetare shqiptare duke u sulmuar sistematikisht. U verifikua fenomeni i "urbicidit" duke konsideruar objektin si armik dhe si rrjedhojë pason shfarosja e tij. Informacionet nga tereni tregojnë se rreth 98% e objekteve u dëmtuan, dhe sidomos kullat dhe objektet e trashëgimisë, me tendencë ç'rrënjosjen dhe turpërimin e çdo shënje të shqiptarisë. Kjo tregon nevojën dhe detyrimin për të ruajtur këto objekte dhe për ti projektuar drejt së ardhmës, drejt brezave që do të vijnë, si dokument që nuk ka të bëjë me arsye praktike ekzistencë. Bëhët fjalë për monumente të mirëfillta shqiptare.



Fig. 14 Kulla "Oda e Junikut", Junik

Më poshtë po citojmë një pjesë të marrë nga "Rrënimi i kullës shqiptare", të Dr. Sc. Fejaz Drançollit, ku përveçse trajtohet më imtësi kulla si objekt banimi etnik, detajohet dhe procesi i formimit të ansambleve të kullave si bërthama të lagjeve në Junik.

...Ndërtimtarinë popullore kosovare, përkatësisht shqiptare e pasurojnë edhe objektet e arkitekturës fshatare të banimit të tipeve dhe varianteve të ndryshme që u ndërtuan gjatë periudhës të sundimit osman. Natyrisht që objektet nga periudhat e hershme, përkatësisht nga shekujt XV, XVI e XVII nuk kanë mbetur. Mirëpo duhet theksuar se, padyshim, ndërtimet e mëvonshme të realizuara nga mjeshtër lokal kanë përcjellë skemat kompozicionale të ndërtimeve të mëparme...

Juniku dallohet për punëtorinë dhe mjeshtritë, e gurit, të drurit, të hekurit-dhe më pas vazhdon:

... Disa nga këto kulla veçohen me vlerat e tyre artistike e estetike si nga trajtimi i anës së jashtme, po ashtu edhe nga ai i anës së brendshme. Pikërisht për këtë, kjo kullë, ka një arkitekturë origjinale shqiptare. Kjo bënë që të veçohet dhe të dallohet si për skemën kompozicionale, ashtu edhe për pasurinë e elementeve të saj, forma e këtij ndërtimi nga realizimet e tipit të njëjtë jasht territorit etnik shqiptar në zonën e Gadishullit Ballkanik dhe më gjerë...

Në rastin e Junikut, i cili në vitin 1485 njihej si *Lunik*, pjesë e Altun-Ilia Nahia (sipas regjistrimit të Sanxhakut të Shkodrës) ku *Alten* do të thotë *Vend i Artë*, padyshim që objektet e arkitekturës tradicionale janë të shumta. Në territorin e qendrës gjenden 11 kulla dhe 3 mullinjë si dhe disa shtëpi guri, të cilat në vetvete nuk mbartin vlera arkitektonike të kullave por krijojnë mirë kompleks me ato. Për komplekset e kullave si banesa në Junik, F. Drançollit shkruan:

...Juniku si fshat përbëhet prej shumë lagjeve ose mëhalleve. Mëhallat kryesore, përkatësisht qendrore janë: Hoxhaj, Gacafer, Berishë....Të cekim se kullat më të vjetra janë të mëhallës Hoxhaj. Këtu kemi ekzemplarë të kullave që kronologjikisht janë më të vjetrat e tipit në fjalë. Këtu na prezantohet kulla me murin e drurit të dyshekllekut që del nga muri, muret perimetrale të objektit...

...Tregovishta me kullat e familjës së Hoxhajve paraqet bërthamën e kompleksit të kullave të vjetra të Junikut. Njëkohësisht duhet theksuar se ky ansambël i kullave filloi të realizohet në dekadat e fundit të shek. XVIII dhe mbaroi në fund të shekullit XIX....Lagja Hoxha”, për dallim nga të tjerat, ishte më e dendur dhe për këtë ajo dallohet në këtë aspekt nga lagjet periferike të Junikut. Karakteristikë dhe veçori përafërsisht identike kishte edhe mëhalla Gacafer dhe Berishë...Tri mëhallat qendrore krijuan bërthamën e vjetër të Junikut....

...Në një periudhë mbi njëshekullore të ndërtimit të objekteve të fortifikuara, pos kullës me mur druri të dyshekllekut, u realizuan edhe variante të tjera të kullave: kulla me mui guri të dyshekllekut që del nga muri, muret perimetrale si dhe kulla me mur guri të dyshekllekut që nuk del nga muri, muret perimetrale si dhe variantet e tyre. Në Junik kishte edhe kulla me shtrirje horizontale të veçuara ose të shtuara si aneks të kullave tri katëshe...

Më pas ndalet në një nga kullat më të spikatura si përsa i përket vlerës arkitektonike ashtu edhe rëndësisë institucionale :

... “Oda e Junikut”, kulla e Hoxhajve, pos vlerës konstruktive-arkitektonike, funksionale, artistike e estetike pati edhe një rëndësi të posaçme. Oda e Junikut ishte institucion juridik, shoqëror e politik. Këtu u mbajtën tubime të ndryshme me rëndësi jo vetëm për Junikun, Rekën e Keqe, por edhe për tërë Kosovën. Në Odë u morën shumë vendime me interes shoqëror, politik e juridik, aty u pleqërua, u dënua, u pajtuan gjaqet, u zgjidhën ngatërresa të ndryshme të junikasve dhe më gjerë. Oda

kishte 12 odabash nga të gjitha mëhallet e Junikut. Me odabash kryesonte kryeplaku i Odës. Kryeplaku është zgjedhur nga 12 odabashet dhe kryesisht ky post i takonte plakut të Hoxhajve. Pra, kjo ishte pos të tjerash edhe një nga karakteristikat që e bënë kullën në fjalë edhe më të vlefshme dhe me rëndësi për historinë dhe kulturën shqiptare.

Kjo kullë, sikurse edhe të tjera gjatë luftës së viteve '98-'99, u dëmtua rëndë. Në vitin 2001 filloi restaurimi i saj me projekt të financuar nga Agjensia Evropiane për Rindërtimin, SIDA. Implementimi i këtij projekti u bë nga grupet e specialistëve të CHwB-së. Sot "Oda e Junikut" qëndron në gjendje shumë të mirë, duke përbërë një shembull që duhet ndjekur për objektet e tjera me rëndësi për trashëgiminë kulturore në këtë vend kaq të pasur, sa edhe të harruar nga flukset turistike.

Përveç kullave dhe shtëpive prej guri objekte utilitare tradicionale janë edhe mullinjtë. Në territorin e qendrës kemi dy të tillë, njëri në lagjen "Berishë" dhe tjetri në kufi të lagjes "Krasniq". Mullinjtë kanë pasur një rëndësi të veçantë në kohët kur përdorej gjerësisht energjia e marrë nga uji. Sot mullinjtë e vjetër gjenden jashtë funksionit, por roli i tyre simbolik vazhdon të emetojë energji në brezat e rinj. Gjithashtu muret e larta prej guri me portat e larta prej druri, janë pjesë e karakterit të vendit dhe pasqyrë e zhvillimit të artizanatit lokal.

Ky plan duhet të integrojë në proceset e zhvillimit objektet e karakterizuara me interes për trashëgiminë kulturore sipas motos "konservim - zhvillim". Të kontribuojë në krijimin e organizmave me status të veçantë konservimi dhe t'i integrojë ato me ritmet e zhvillimit duke shmangur degradimin e tyre. Të mundësojë dhe të kontribuojë në trasmetimin e njohurive të artizanatit lokal tek brezat e rinjë për të siguruar vazhdimësinë e traditës.

V. PEJSAZHI

5.1 Lidhja ndërmjet ambientit urban dhe natyrës

Juniku pozicionohet në kufirin midis masivit të Alpeve Shqiptare dhe Rrafshit të Dukagjinit. Ky lokacion gjeografik karakterizohet nga kodrat e buta në planin e parë vizual, dhe masivet malore në plan të dytë në drejtim të veriut dhe perëndimit. Në jug dhe lindje, shtrihet Rrafshi i Dukagjinit me terren të sheshtë dhe valëzime të lehta duke ofruar pamje deri në thellësi përgjate fushave të Junikut. Territori i qendrës shtrihet mbi një truall përgjithësisht të rrafshët me rrënie të lehtë nga veriu në jug. Pozicioni i saj i ngritur jep mundësi pamje me 360°.

Në fakt në qendër të Junikut natyra është gjithëprezente. Ajo merr pjesë në jetën e përditshme të banorëve duke mbyllur çdo sfond. Në pjesën perëndimore shtrihet lumi Erenik me sistemin e tij të gjelbërimit dhe me fushat që shtrihen përgjatë tij. Menjëherë pas tij në perëndim ngrihet kodra e bukur e Morronicës e cila krijon kontrast për nga ngjyra dhe bimësia me sfondin e bjeshkëve. Asambleja Komunale e Junikut, në datë 28.08.2008 shpall Moronicën *“zonë të veçantë të Komunës së Junikut”*. Kjo zonë mendohet të jetë *“parku i ardhshëm i qytezës (...) që do të jetë si urë lidhëse në mes parkut etnografik dhe parkut nacional të Bjeshkëve të Nemuna”*.

Në analizat peisazhiste të cilat kanë pasur për fokus studimin e lidhjes së territorit urban me natyrën, është vëzhguar relacioni përgjatë akseve të pjesëve të ndryshme brenda qendrës me territorin përreth. Janë përcaktuar vlerat pejsazhiste, tërësitë natyrore brenda territorit urban dhe komunikimi me to përmes akseve të vëzhgimit. Gjatë kësaj analize, janë seleksionuar tri tërësi hapësinore:

- a) E para e quajtur “Parku i Erenikut”, shtrihet përbri lumit Erenik në pjesën veriore në një sipërfaqe prej rreth 3-4 hektar. Kjo hapësirë prezanton një pejsazh natyrorë të virgjër me përdorime për bujqësi dhe ekonomi familiare. Flora e saj është pjesë e sistemit natyrorë të lumit Erenik. Shkurre të ulta perimetronë shtratin e lumit dhe drunjë të lartë ndodhen në brendësi. Kjo hapësirë duhet vënë në regjim ruajtje si pjesë e rendësishme e sistemit natyrorë të Erenikut.
- b) Tërësia tjetër hapësinore është quajtur simbolikisht “Oborri i Junikut”. Shtrihet në mënyrë perpendikulare me të parën në pjesën lindore të qendrës. Është një sipërfaqe fushore në formë koridori prej rreth 2-3 hektarësh me përdorim kryesisht bujqësor dhe kullotë. Kjo hapësirë me karakter të ndryshëm nga e para perimetrohët nga të gjitha anët nga objekte banimi dhe ekonomi familiare. Në sheshin e qendrës së qytezës kjo hapësirë lejon shikim të drejtpërdrejt në fushën e Junikut dhe plotëson panoramën malore dhe fushore që karakterizon këtë vendbanim.
- c) Në pjesën jug-lindore shtrihet një sipërfaqe tjetër e gjelbërt me madhësi 3-4 ha që gati deformon kufirin e qendrës me fushën që shtrihet në pjesën jugore. Ky potencial mund të konsiderohet për rritjet e mëvonshme të qendrës, në mënyrë që të krijohet një bord në formë kufiri i urbanes me natyroren. Ndërthurja e ambientit urban me natyrën në mënyrë të ekuilibruar është krijuar si rezultat i përqendrimit të vendbanimeve në qendra

të veçuara si dhe prej dendësisë së ulët të ndërtimit. Lidhja e secilit fis me tokën dhe aktivitetin bujqësor ka krijuar një ndërthurje unike të hapësirave bosh/plot.



Fig. 15 Lidhja ndërmjet territorit urban dhe natyrës

Hapësirat si tërësi të paprekura nga ndërtimet, karakterizojnë panoramën urbane të Junikut. Tokat bujqësore dhe kullotat në brendësi të territorit urban janë hapësira thelbësore për egzistencën dhe ruajnë karakter të veçantë. Ato duhen vënë në regjim konservimi. Ky operacion do të mundësojë edhe një koncept zhvillimi me kompakt të ambientit të ndërtuar .

Duhet të merret parasysh mundësia e krijimit të parkut urban të qendrës i cili do të shërbejë për rikrijimin dhe zbavitjen në natyrë të banoreve dhe vizitoreve.

5.2 Analizë e trajektoreve përshkuese urbane dhe poleve

Me studimin e koridoreve urbane është parë karakteri i secilit koridor në lidhje me kontaktin që ka me natyrën dhe pejsazhin përreth. Vihen re këto raste:

- *koridore të ndërtuara dendur* - me ndërtesa të ngjeshura me njëra-tjetrën dhe rrugë të ngushta. Është rasti i rrugës “Berishë”, rruga Junik- Voksh-Deçan, rruga Junik- Jasiq (pjesërisht).
- *koridore të hapura* nga njëra anë - këtu futet koridori që perimetron lumin në kufi me lagjen “Berishë”, rruga Junik-Jasiq (pjesërisht), rruga Junik-Rastavicë, pjesa veri-perëndimore e unazës, apo koridoret pranë tërësive hapësinore të sipërpërmendura.
- *koridore të ndërtuara imët* - me ndërtime të rralla dhe me oborre me gardhe të ulta. Kjo kategori vihet re më tepër pranë vijës që kufizon qendrën dhe pjesërisht në rrugët radiale

Ruajtja e lartësisë së reduktuar të ndërtimeve është element thelbësorë për përjetimin e natyrës në zonën urbane duke mos krijuar mbyllje të ngushta e të larta. Gjithashtu lartësia e objekteve duhet të respektojë topografinë e qendrës duke lejuar vizualet nga lumi dhe nga kodra e Moronicës.

Përqëndrimi i ndërtimeve për dendësimin e zonave urbane tashmë të ndërtuara me qëllim ruajtjen e tërësive hapësinore dhe evitimin e ndërtimeve fragmentare brenda tyre duhet të jetë një nga qëllimet kryesore të këtij plani.



Fig. 16 Pamje e qytezes nga kodra mbi Moronzen

VI. KONCEPTI



Fig. 17 Koncepti i dizajnit të PRRU-Junik

Koncepti i dizajnit:

Zhvillimi dhe kualifikimi i qendrës përmes dy aksesesh kryesore konceptuale me referenca gjeografike dhe urbano-morfologjike. Aksi përgjatë lumit Erenik, i quajtur “Bregu i Erenikut” që do të përmbajë një seri atmosferash rekreative, që kontribuojnë në lidhjen e njeriut me natyrën duke përfshirë shetitore për këmbësorë, trajektore ciklistike, një sistem parku me një seri funksionesh brenda tij që lidhet me Parkun e Moronicës nëpërmjet dy urave për këmbësorë. Aksi perpendikulare me lumin Erenik i cili grupon disa funksione dhe aktivitete duke filluar nga “Tregu (Pazari)”, sheshin e qendrës, objektet administrative, kompleksin e kullave “Hoxhaj”, objektet shkollore. Ky aks është quajtur “Shetitorja e Junikut” dhe përmban në brendësi të tij funksionet, shërbimet, objektet më të spikatura dhe përfaqësuese të qytezës së Junikut. Parashikohet plotësimi me njësi tregtare, rikualifikimi i perdeve ndërtimore, shtresave, hapësirave për këmbësorë, parkimeve të automjeteve, gjelbërimin dhe ndriçimin.

Krijimi i një intenerari që ve në relacion episodet atraktive që lidhen me trashëgimninë kulturore si mënyrë efektive për të treguar “filmin e qytezës” me vlerat më të mira që ajo përmban. Rivitalizimi i zonave me interes për trashëgiminë si kulturore ashtu edhe natyrore.

VII. OBJEKTIVAT

Bazuar në qëllimet strategjike, Plani Rregullues Urban për qendrën e Junikut ka për synim të realizojë këto objektiva specifike:

- **Shfrytëzimi ekonomik dhe dendësimi i truallit urban** në qendrat ekzsituose për të rritur efikasitetin e tij përmes kompaktësimit të ndërtimeve përgjatë akseve rrugore ekzsituose Junik-Rastavicë, Junik-Batushë, Junik-Deçan, Junik-Gjakovë dhe përgjatë perimetrit të Unazës së Qendrës në segmentin veri-lindor dhe atyre të planifikuara në brendësi të lagjeve, gjithashtu rivlerësimi i nukleve katalitike, është një ndërhyrje që do të kontribuojë për këtë qëllim.
- **Krijimit të nukleve katalitike shumëfunktionale** që përmbajnë brenda tyre: kullat, shtëpitë e gurit, mullinjtë etj. të cilët do të transformohen në elementë të rëndësishëm të jetës sociale të komunitetit si bibliotekë komunale, muze etnografik, shtëpi kulture, shkollë për artizanatin, etj. Këto elemente do të synojnë jo vetëm përforcimin e identitetit të njësive strukturore të qendrës, por do të udhëheqin edhe transformimet brenda këtyre njësive si dendësimin dhe rikualifikimin.
- **Nxitja e përdorimit të përzier të truallit** përmes krijimit të itinerareve turistike, tregtare, peisazhiste që përmbajnë funksione si tregti, artizanat, argëtim. Krijimi i fashës së vazhduar tregtare, "Tregu (Pazari) i Junikut" përgjatë aksit që lidh qendrën me lumin Erenik (fillimi i rrugës së Batushës);
- **Rikualifikimi i "perdeve" ndërtimore** përgjatë aksit Junik-Deçan, rrugës "Gacaferi", rrugës përgjatë lumit Erenik, rrugës "Berishë", përmes vendosjes së kondicioneve të detajuara për fasadat e objekteve që ndodhen përgjatë tyre.
- **Vënia në regjim konservimi e tërësive hapësinore** si "Parku i Erenikut", hapësirës në lindje të qendrës të quajtur "Oborri i Junikut", tokave bujqësore; vlerave pejsazhiste përgjatë lumit dhe korridoreve vizuale në drejtim të fushave dhe bjeshkëve; dhe zonave ambientale kritike si shtrati i lumit Erenik dhe gjithë fasha e përkatësisë së tij për të krijuar kushtet e një zhvillimi të qëndrueshëm;
- **Vënia në regjim konservimi e trashigimisë kulturore** të zonës së kullave në lagjen "Berishë", përgjatë rrugës "Junik-Rastavicë", në lagjen "Hoxhaj" ku gjendet edhe "Oda e Junikut" dhe përgjatë rrugës "Gacaferi"; integrimi i tyre me nevojat e komunitetit përmes ndryshimit të funksioneve dhe vënies në dispozicion të zhvillimeve turistike për t'i përfshirë ato në ciklet e reja të jetës;

- **Përforcimi i hapësirës publike** dhe krijimi i mundësive për jetë në komunitet përmes krijimit të hapësirave për këmbësorë, të cilat respektojnë kushtet për eliminimin e barrierave arkitektonike për personat me aftësi të kufizuara përgjatë rrugës Junik-Deçan, rrugës "Gacaferi", rrugës "Berishë"; krijimi i itinerareve të mundshme për këmbësorë që lidhin zonat turistike; krijimi i "Parkut të Erenikut" me pajisje urbane, sportive dhe rekreative, lidhjen e tij me shetitoren përgjatë Lumit Erenik dhe krijimit të lidhjeve (fluiditeti gradual) me territorin jashtë qendrës dhe jashtë zonës urbane në drejtim të parqeve dhe burimeve natyrore territoriale.
- **Krijimi i vendtakimeve dhe trajektores turistike** e cila vë në relacion "zonat e trashëgimisë" midis tyre dhe me pjesën tjetër të qendrës së qytetit si edhe bërjes së saj të "lexueshme" përmes elementeve fizike si shtresa rrugore, elemente ndriçimi dhe mobilimi urban, sinjalistikës, etj.
- **Regullimi i trafikut të motorizuar** nëpërmjet ndërhyrjeve rehabilituese, si zgjerim të rrugëve në aksin Junik-Rastavicë dhe Junik-Gjakovë; ndërtim të segmeneteve të reja si ai nga shkolla fillore në lagjen "Krasniq"; rikualifikimit të gjurmëve rrugore ekzistuese që lidhin Lagjen "Krasniq" me lagjen "Berishë", shkollën fillore me rrugën "Gacaferi"; organizimi i qarkullimit nëpërmjet rrugëve njëdrejtimëshe (sense unike), sidomos në segmentet e kompletuara Junik-Deçan, Junik-Batushë, rrugës "Gacaferi", rrugës "Berishë", shenjëzimi i këtyre akseve dhe nyjeve në përputhje me planin e trafikut. Përmes favorizimit të transportit publik me ndërtimin e stacionit të autobuzëve përgjatë aksit Junik-Rastavicë në afërsi të Unazës së Qendrës.
- **Rritja e sigurisë në rrugë** përmes ridizejnit të elementeve teknike dhe të mobilit urban të rrugëve si: trotualet, vendosja e sinjalistikës, ndriçimi rrugor, nyjet kryesore, eliminimi i barrierave, etj. Shmangia e trafikut të rëndë dhe makinerive bujqësore brenda territorit të qendrës nëpërmjet unazës së propozuar për qendrën.

VIII. RREGULLORJA

8.1 Hyrje

Kjo rregullore përcakton rregullat për zhvillimin dhe konservimin e Qendrës së Junikut sipas kufijve të paracaktuar me vendim të Kuvendit Komunal të Junik.

Rregullorja e Planit Rregullues për Qendrën, Junik vlen për të gjitha hapësirat e hapura apo të mbyllura të çdo tipi pronësie, akset e komunikimit apo parkingjet, ndërtimet e reja, rindërtimet, restaurimet apo riadaptimet. Ndërtimet e kryera me leje dhe që nuk janë në pajtim me parashikimet e këtij plani dhe me rregulloren e tij, do të mbrohen deri në momentin e rindërtimit apo riadaptimit të tyre. Periudha kohore e paracaktuar për implementimin e këtij plani është dhjetë vjeçare. Pas kësaj periudhe duhet të zëvendësohet me një dokument të ri, eventualisht të rishikohet dhe të aktualizohet.

8.1 Organizimi i territorit urban sipas PRRU-së

Territori urban ndahet në 20 nën-njësi urbane duke marrë parasysh këta faktor:

- 1) strukturën shoqërore;
- 2) strukturën e pronësisë;
- 3) strukturën urbane;
- 4) strukturën ambientale.

Secila nga nën-njësitë ndahet nga tjetra nëpërmjet koridoreve rrugore apo tërësive hapësinore. Çdo nën-njësi ndërtimore përbëhet nga tipet ndërtimore që përkufizohen dhe rregullohen nëpërmjet përcaktimit të tipologjisë.

Kjo rregullore nëpërmjet rregullave të përgjithshme dhe të veçanta kufizon nën-njësitë dhe hapësirat ndërmjet tyre, brenda kufirit të qendrës.

8.3 Kufiri i zonës së PRRU-së

Plani Rregullues i qendrës së Junik përfshinë këto ngastra kadastrale:

1377-0; 1378-0; 1379-0; 1380-0; 1381-0; 1382-0; 1383-0; 1384-0; 1385-0;
1386-0; 1387-0; 1388-0; 1389-0; 1390-0; 1391-0; 1392-0; 1358-0; 1359-0;
1360-0; 1361-0; 1363-0; 1365-0; 1366-0; 1367-0; 1368-0; 1369-0; 1370-0
1371-0; 1372-0; 1373-0; 1374-0; 1375-0; 1376-0; 2103-0; 1338-0; 1339-0
1340-0; 1341-0; 1342-0; 1343-0; 1344-0; 1346-0; 1347-0; 1348-0; 1349-0
1350-0; 1351-0; 1352-0; 1353-0; 1354-0; 1355-0; 1356-0; 1357-0; 1357-2
5117-2; 2106-0; 2107-0; 2105-0; 2104-0; 2109-0; 2111-0; 2110-0; 2112-0
2114-0; 2108-0; 2113-0; 2134-0; 2133-0; 2132-0; 2135-0; 2136-0; 2137-0
2131-0; 2139-0; 2138-0; 2143-0; 2142-0; 2140-0; 2141-0; 2144-0; 2145-0

2146-0; 2151-0; 2152-0; 2115-0; 2124-0; 2125-0; 2126-0; 2127-0; 2128-0
2129-0; 2130-0; 2147-0; 2148-0; 2149-0; 2153-0; 9026-0; 2116-0; 2123-0
2121-0; 2122-0; 2120-0; 2119-0; 2118-0; 2019-0; 2021-0; 2022-0; 2024-0
2025-0; 2026-0; 2027-0; 2028-0; 2030-0; 2031-0; 2032-0; 2033-0; 2034-0
2087-0; 2089-0; 2090-0; 2091-0; 2092-1; 2092-2; 2093-0; 2094-0; 2095-0
2096-0; 2097-0; 2098-1; 2098-2; 2098-3; 9015-0; 9043-0; 2102-0; 2099-0
2100-0; 2101-0; 2037-0; 2038-0; 2039-0; 2040-0; 2041-0; 2042-0; 2043-0
2044-0; 2045-0; 2046-0; 2047-0; 2048-0; 2050-0; 2051-0; 2052-0; 2054-0
2055-0; 2056-0; 2057-0; 2058-0; 2059-0; 2060-0; 2061-0; 2062-0; 2063-0
2064-0; 2065-0; 2066-0; 9045-0; 2035-0; 2067-0; 2068-0; 2069-0; 2070-0
2071-0; 2072-0; 2073-0; 2074-0; 2075-0; 2076-0; 2077-0; 2078-0; 2079-0
2080-0; 2081-0; 2082-0; 2083-0; 2084-0; 2085-0; 2086-0; 1963-0; 1964-0;
1966-0; 1967-0; 1970-0; 1971-0; 1972-0; 1973-0; 1974-0; 1975-0; 1976-0
1977-0; 1978-0; 1979-0; 1980-0; 1981-0; 9040-0; 2412-0; 2413-0; 1983-0
1984-0; 1985-0; 1986-0; 1987-0; 1988-0; 1990-0; 1991-0; 1992-0; 1993-0
2018-0; 5071-2; 1994-0; 1995-0; 1996-0; 1997-0; 1998-0; 1999-0; 2000-0
2001-0; 2002-0; 2003-0; 2004-0; 2005-0; 2006-0; 2008-0; 2009-0; 2010-0
2011-0; 2012-0; 2013-1; 2013-2; 2014-1; 2014-2; 2015-0; 2016-0; 2017-0
9064-0; 1393-0; 1394-0; 1395-0; 1396-0; 1397-0; 1399-0; 1400-0; 1401-0
1402-0; 1403-0; 1404-0; 1405-0; 1406-0; 1407-0; 1408-0; 1409-0; 1410-0
1411-0; 1412-0; 1413-0; 1414-0; 1415-0; 1416-0; 1417-0; 1419-0; 1420-0
9037-0; 1421-0; 1422-0; 1423-0; 1424-0; 1428-0; 1429-0; 1430-0; 1431-0
1432-0; 1433-0; 1434-0; 9030-0; 9031-0; 9032-0 .

8.4 Destinimi i sipërfaqeve sipas PRRU-së

Me destinimin e sipërfaqeve nënkuptohet karakterizimi sipas tipit të përdorimit të sipërfaqes urbane në territorin nën studim. Në sipërfaqe përfshihet hapësira e ndërtuar me objektet dhe ajo e pandërtuar.

Përshkrimet mbi mundësitë e përdorimit janë dhënë sipas tri klasifikimeve:

- Funksione të lejuara: janë ato tipologji shfrytëzimi të hapësirës të cilat lejohen të kryhen brenda kufirit të zonës së përcaktuar;
- Funksione të kushtëzuara: janë ato tipologji shfrytëzimi të hapësirës për të cilat kërkohet një leje e veçantë përdorimi e cila merret në komunë. Për aplikimin për leje në komunë, sipas rastit është e domosdoshme pajisja me pëlqimin e fqinjëve me pronësi kufitare, mbi aktivitetin që mendohet të kryhet.
- Funksione të ndaluara: janë ato tipologji shfrytëzimi të hapësirës të cilat ndalohen me rregullore për zona të caktuara.

Territori nën studim të PrrU-Qendër Junik është ndarë sipas përdorimit të hapësirës urbane në këto klasifikime :

- a) Sipërfaqe Banimi;
- b) Sipërfaqe Publike;

- c) Sipërfaqe e Gjelbërt;
- d) Sipërfaqe Prodhuese Urbane;
- e) Zonë me Vlera Kulturore (nën mbrojtje);
- f) Fashë Afarizmi me dendësi të lartë;
- g) Fashe Afarizmi me dendësi të ulët;
- h) Sipërfaqe Transporti;

8.5 Specifikimi dhe rregullat mbi përdorimin e truallit

Ky nënkaptull përmban specifikimin dhe rregullat e përdorimit të hapësirës sipas planit rregullativ. Katsifikimet e mëposhtme dhe rregullat mbi përdorimin e truallit i referohen "Hartës së Destinimit të Sipërfaqeve". Pjesë e rregullores së PRRU-Qendër Junik janë edhe këto specifikime:

a) *Sipërfaqet e Banimit* ndahet në dy klasifikime:

- 1 - banim me dendësi mesatare (ISHP= max 45%);
- 2 - banim me dendësi të ulët (ISHP=max 35%);

Kjo hapësirë përmban sipërfaqe të destinuara për banesa sipas tipeve të përshkruara nga ky plan. Me termin banesë nënkuptohet ai objekt ku min 70% e sipërfaqes së dyshemesë përdoret për banim. Përveç banimit, sipërfaqja e mbetur e parcelës mund të përdoret për ekonomi të vogla familjare si: veprimtari artizanati (jo shqetësuese për fqinjët, jo ndotëse), aktivitet bujqësor, rritje shpezësh apo kafshësh të vogla shtëpiake. Gjithashtu është i pranueshëm, edhe pse i kushtëzuar, përdorimi i hapësirës për zhvillimin e hotelierisë-agoiturizmit duke përfshirë funksione të përgatitjes së ushqimit dhe tregtimit të tij. Në raste interesi publik hapësira e banimit mund të reduktohet edhe në 0%.

- Funksione të lejuara:
 - banim;
 - ekonomi familjare ;
 - shitore me pakicë;
- Funksione të kushtëzuara:
 - hotelieri, agroturizëm, kafeteri;
 - punishte apo veprimtari artizanale;
 - shërbime private;
 - objekte për kulturën;
 - çerdhe/kopshte;

- Funksione të ndaluara:
 - punishte riparimi të makinerive;
 - punishte apo veprimtari artizanale ndotëse të ajrit dhe ambientit;
 - punishte apo veprimtari që shkaktojnë ndotje sonore;
 - stacionet e pompave të karburantit ;
 - dyqane me shumicë apo supermarkete;

b) Sipërfaqe Publike;

Ky destinacion i përket të gjitha parcelave në pronësi të Komunës. Këto parcela i destinohen përdorimeve për objekte apo hapësira në interes të komunitetit. Indeksi i shfrytëzimit të parcelës është ISHP= 70% dhe ISD= 2. Parcela komunale mund të shfrytëzohet për objekte administrative, kulturore, shkollore, shëndetësore shërbimi për komunitetin. Për interes të komunitetit Indeksi i shfrytëzimit të parcelës në këtë rast mund të zbresë edhe në 0%.

- Funksione të lejuara:
 - objekte administrative;
 - objekte/ambiente shkollore ;
 - objekte edukative;
 - objekte të policisë, zjarrfikësve, post telekomunikacionit;
 - objekte shëndetësore publike;
 - objekte shërbimi publik;
 - sheshe apo gjelbërim publik;
 - sipërfaqe parkimi.
- Funksione të ndaluara:
 - objekte banimi;
 - punishte prodhimi;
 - stacione e pompave të karburantit;

c) Sipërfaqe gjelbërimi publik

Janë ato sipërfaqe të lira në funksion të komunitetit që shërbejnë për të sjell natyrën brenda territorit urban. Në këto sipërfaqe mund të ndërtohen vetëm objekte në funksion të komunitetit dhe të nevojave rekreative të tij. Indeksi i shfrytëzimit të parcelës në këtë rast është ISHP= 5% dhe ISD= 0,25. Lejohet vendosja e objekteve të lehta arkitektonike si tenda, instalacione, shatërvane. Lejohet përdorimi i hapësirës për festa komunitare, aktivitete tregtare ditore si tregje, panairë, etj. Lejohet mobilimi me pajisje urbane si kënde lojrash, stola, tavolina, ndriçim. Lejohet ndërtimi i shtigjeve për çiklistë, këmbësorë dhe të shërbimit.

- Funksione të lejuara:
 - rigjellbërime dhe kujdesje për rigjellbërime egzistues;
 - ambiente lojrash për fëmijë;
 - aktivitete tregtare - ambulante;
 - ambiente sportive, rekreative;
 - pajisje parku dhe urbane;
 - shtigje këmbësorësh.
 - shtigje ciklistike;
- Funksione të kushtëzuara:
 - struktura efimere (të përkohshme) me një kohëzgjatje të përcaktuar;
 - shtrirje e rrjeteve inxhinjerike nëntokësore dhe mbitokësore;
- Funksione të ndaluara:
 - aktivitete/objekte që nuk janë në funksion të komunitetit dhe përveç atyre të përcaktuara më sipër;

d) Hapësirë prodhuese urbane;

Janë ato sipërfaqe të lira brenda territorit urban të cilat përdoren për aktivitete rurale të lidhura me bujqësinë, blektorinë dhe prodhimin e produkteve ushqimore tradicionale. Indeksi i shfrytëzimit për ndërtim të parcelës në këtë rast është ISHP= 10% dhe ISD= 0,8. Lejohet vendosja e objekteve të banimit të fermerëve si dhe objekte shërbimi. Lejohet përdorimi i truallit për aktivitete agroturistike duke përfshirë hotelieri, ambiente të përgatitjes së ushqimit dhe tregtimit të tij.

- Funksione të lejuara:
 - bujqësi;
 - blektori;
 - pemëtimi;
- Funksione të kushtëzuara:
 - banim;
 - agroturizëm;
 - njësi tregtare private;
 - rritje e kafshëve;
 - garazhe të integruara në objekt;
- Funksione të ndaluara:
 - punishte përpunimi masiv;
 - ofiçina automjeteve;
 - aktivitete prodhuese ndotëse;
 - objekte tregtie me shumicë;
 - supermarkete;
 - pista sportive-motorristike;

e) Zonë me vlera kulturore (nën mbrojtje);

Përfshihen zonat e seleksionuara grafikisht në plan, të cilat duke ju referuar përmbajtjes së tyre kulturore historike përbëjnë rëndësi për trashëgiminë e komunitetit pavarësisht pronësisë së tyre private apo publike. Këto zona të cilat pas miratimit të planit shpallen nga Kuvendi Komunal me vendim të veçantë "zona nën mbrojtje", lejojnë vetëm operacione mirëmbajtjeje dhe zhvillime që nuk alterojnë karakterin e tyre. Ndërtimi në këto zona bëhet vetëm nëpërmjet projekteve urbanistike pjesore që studiojnë zonën në tërësi me qëllim ruajtjen dhe mos alterimin e vlerave. Këto zona përmbajnë objekte të arkitekturës tradicionale si kulla guri, mullinjtë tradicional, shtëpi guri, pozllome, mure rrethuese, porta hyrëse dhe të gjitha elementet arkitektonike të cilat janë të inventarizuara. Në kuadër të këtyre zonave përmbahen edhe objektet e kultit dhe të kulturës fetare lokale si xhami, kisha, tyrbe, teqe të të gjitha besimeve fetare. Ndërhyrjet e lejuara për arranzhimin e territorit të "zona nën mbrojtje" janë: konservim, sanim, risanim, restaurim, rehabilitim, revitalizim, rikonstrukcion, rindërtim.

Për çfarëdo ndërhyrje fizike dhe funksionale duke përfshirë vënien në funksionim dhe konvertimin e funksioneve sipas atyre të parashikuara, sipas rastit duhet marrë leje ndërtimi dhe leje shfrytëzimi pranë Komunës me aprovim final nga Instituti për Mbrojtjen e Monumenteve (rajonal ose lokal).

- Funksione të lejuara:

- banim;
- qendra rinore
- qerdhe dhe kopsht
- shkolla artizanati
- qendra sociale
- objekte për turizmin;
- info point kulturor;
- objekte kulturore;
- njësi të vogla administrative;

- Funksione të ndaluara:

- punishte përpunimi të çdo lloji;
- ofiçina automjetesh;
- aktivitete prodhuese;
- tregti me shumicë;
- përdorime që cenojnë integritetin e zonës.

- Funksione të kushtëzuara:

- banim;
- hoteleri;
- agroturizëm;
- shërbime restorimi të lidhura me objektin kryesor;

f) *Fashë afarizmi me dendësi të lartë;*

Janë ato rripa të vazhdueshëm parcelash përgjatë rrugëve, brenda vijës rregullative të cilat përdoren për aktivitet tregtar dhe afarizëm. Indeksi i shfrytëzimit të parcelës brenda kontureve të fashës mund të jetë deri ISHP= 60% duke respektuar rregullat e veçanta për njësitë ku bënë pjesë. Tipologjitë ndërtimore të lejuara janë "objekte në rradhë" dhe "objekte në rrjesht". Në kuotën 0.00, lejohen përdorime për njësi tregtare me pakicë, shërbime, punishte të vogla artizanati, zyra dhe aktivitete terciare. Kuota e mësipërme mund të përdoret si për tregti ashtu edhe për banim.

- Funksione të lejuara:
 - tregti me pakicë;
 - prodhim dhe tregtim ushqimi me pakicë;
 - punishte artizanati dhe tregtim i produkteve;
 - shërbime private dhe publike;
 - aktivitete terciare.
- Funksione të kushtëzuara:
 - punishte apo veprimtari që shkaktojnë ndotje sonore (zhurmë);
 - supermarketet;
- Funksione të ndaluara:
 - punishte përpunimi masiv;
 - ofiçina automjetesh;
 - aktivitete prodhuese masive;
 - tregti me shumicë;
 - stacione e pompash të karburantit;
 - garazhë të inkuorporuara në objekt;
 - punishte apo veprimtari që shkaktojnë ndotje ambientale.

g) *Fashë afarizmi me dendësi të ulët;*

Janë ato rripa të vazhdueshëm parcelash përgjatë rrugëve, brenda vijës rregullative të cilat përdoren për aktivitete tregtare/ afarizmi. Indeksi i shfrytëzimit të parces është deri ISHP= 35% dhe ISD= 0.8 duke respektuar rregullat e veçanta për njësitë ku bënë pjesë. Në kuotën 0.00, lejohen përdorime për njësi tregtare, përpunim ushqimi dhe shërbime restorimi, punishte të vogla prodhimi, magazina.

- Funksione të lejuara:
 - tregti me pakicë/shumicë;
 - ekspozita;
 - banim;
 - hoteleri;
 - prodhim dhe tregtim ushqimi;

- punishte të vogla prodhimi;
- magazinim;
- Funksione të kushtëzuara:
 - agroturizëm;
 - ofiçina automjetesh;
- Funksione të ndaluara:
 - punishte përpunimi masiv;
 - aktivitete prodhuese masive;
 - punishte apo veprimtari që shkaktojnë ndotje sonore (zhurmë);
 - stacione të pompave të karburantit;
 - punishte apo veprimtari që shkaktojnë ndotje ambientale;

h) *Sipërfaqe transporti;*

Janë ato sipërfaqe të destinuara kryesisht për koridoret e transportit, për vendosjen e objekteve të sistemit të shërbimit të transportit urban dhe interurban. Gjithashtu këto sipërfaqe janë destinuar edhe për trotuare, pasazhe ciklistike, sipërfaqe parkimi për stacionet e pompimit të karburantit, stacionin e autobusave. Mund të përdoren edhe për aktivitete të tjera që lidhen me funksionin kryesor si njësi tregtare me pakicë apo shërbime restorimi.

- Funksione të lejuara:
 - koridore transporti, lëvizje bashkë me pajisjet;
 - stacione urbane dhe interurbane;
 - parking automjetesh;
- Funksione të kushtëzuara:
 - stacione e pompave të karburantit;
 - ofiçina;
 - njësi tregtare;
 - shërbime restorimi (restorante).
- Funksione të ndaluara:
 - ndalohet ndërtimi i çdo objekti përveç atyre me funksionet e sipërpërmendura

IX. RREGULLAT PËR KUALIFIKIMIN HAPËSINOR

9.1 Rregullorja e përgjithshme

Regullorja e përgjithshme përmban rregulla që përfshinë të gjithë territorin urban duke e konsideruar atë si një tërësi.

Rregullorja për kualifikimin hapësinor aplikohet sa herë që brenda territorit të PRrU - Qendër Junik shprehet interesi për:

- realizimin e një ndërtim të ri ;
- rikonstruksionin apo përfundimin e një ndërtese egzistuese ;
- rekonstruksionin me ndryshim të planimetrisë së objektit;
- shtesa të objekteve egzistuese;
- prishje të një ndërtimi

Për secilën nga këto kategori, i interesuari duhet të pajiset me leje në Komunë, pranë Drejtoratit të Urbanistikës.

Ndryshimet e funksionit duhet t'i referohen gjithmonë funksioneve bazë të sipërfaqeve, të cilat janë të diferencuara në pjesën grafike me mapatura dhe ngjyra të ndryshme.

X. TIPOLOGJITË NDËRTIMORE

10.1 Përshkrim i përgjithshëm

Ky plan rregullues bënë pjesë në klasën e planeve që bazojnë përshkrimet dhe kufizimet në formë, (form based plan). Tipologjitë ndërtimore karakterizojnë përsa i përket karakteristikave fizike por jo vetëm, njësinë elementare përbërëse të ambientit urban që është objekti si dhe hapësira që kufizohet prej tij. Tipologjia përmban të dhënat mbi gabaritet e objektit, sipërfaqet minimale dhe maksimale të parcelës ndërtimore, modulën e agregimit, karakteristikat arkitekturore, karakteristikat funksionale. Duke e konsideruar objektin si një organizëm dhe njëkohësisht pjesë të një organizmi më të madh, kushtëzimet dhe mundësitë që ai jep janë pjesë e rëndësishme e egzistencës së tij dhe të ambientit urban në tërësi.

Në Junik duke ju referuar analizave të morfologjisë urbane janë evidentuar 5 tipologji objektesh dhe parcelash, egzistuese dhe në faza zhvillimi. Këto tipologji janë rimarrë dhe përpunuar nga ky plan, duke përbërë bazën për fragmentimin dhe organizimin e territorit urban brenda PRrU-Qendra Junik. Tipologjitë ndërtimore ndahen në *a- Tipologji Ndërtimore Bazë* ku hyjnë objektet për banim dhe funksione që lidhen me ato dhe *b- Tipologji Ndërtimore Speciale* ku futen objektet e rëndësishme së veçantë dhe me influencë në shkallë kolektiviteti.

Për çdo tipologji jepen përcaktime të detajuara, përsa i përket parcelës, funksioneve, gabaritit të objektit, mbulesës, fasadës, materialeve të fasadës, ngjyrave, dekoracioneve si dhe restriksionet eventuale.

10.2 Tipologji ndërtimore bazë

a) *Objekte në radhë*, janë objekte që rradhiten përgjatë aksit të rrugës duke u bashkangjitur me njëri-tjetrin në faqet perpendikulare me të. Si tipologji zhvillohet si pasojë e vlerës që ka fronti nga rruga dhe ekonomikitetit që ka ndërtimi. Zakonisht pozicionohen në akset tregtare, aty ku çmimi i tokës është edhe më i lartë. Këto objekte tregojnë nga rruga faqen më të ngushtë dhe lidhen me rrugën me anë të katit përdhësë që zakonisht funksionon si biznes. Sistemi konstruktiv mund të jetë me mure të vazhduara ose skelet betonarme. Ndërprerja e vargu të objekteve bëhet çdo 20-35m.

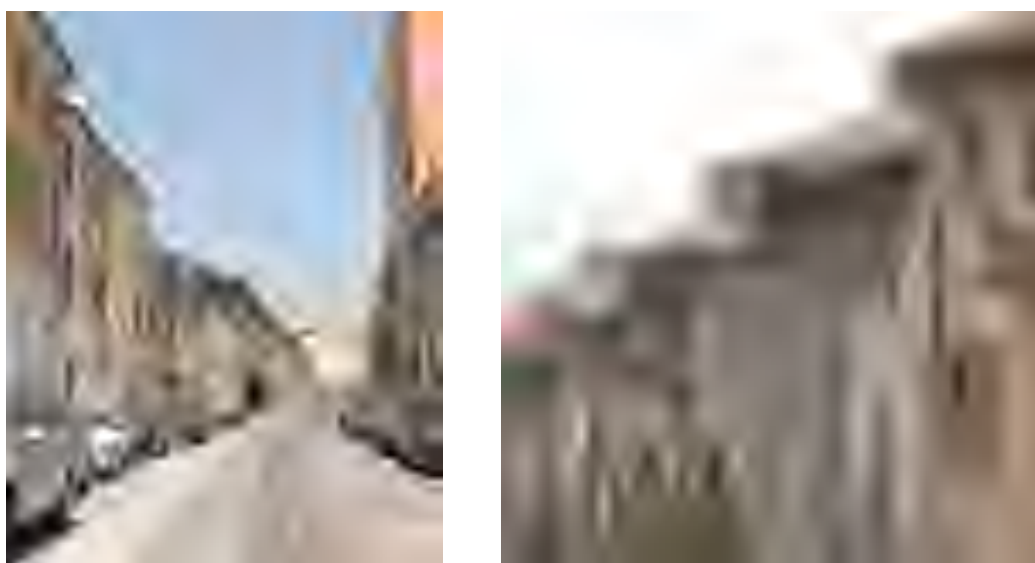


Fig. 18 Objektet në radhë, Viterbo, Itali / burimi: internet

PARCELA	Parcela min. e ndërtueshme: 250m ² Parcela max. e ndërtueshme: 500m ² Gjerësia e frontit nga rruga: 5 - 7m ²	MATERIALET E FASADËS	-Suvatim dhe lyerje; -Gur i vendit aplikuar si veshje; -Dru i llakuar për elemente; -Metal i punuar për elemente;
GABARITET E OBJEKTIT	• Etazhiteti: P+2 • Lartësia max: 10.5 m • Lartësia max e kuotës 0.00: + 0,60 • Gjerësia e frontit nga rruga: 5-7m • Thellësia max: 14m • Sip. e hapjeve në fasade: 30 - 40%	NGJYRA E FASADËS	Ngjyra me bazë natyrore jo të ndezura
FUNKSIONI	Kuota përdhe: afarizëm, shërbime Kuota e parë: banim Kuota e dytë: banim	DEKORACIONI	• Kornizime të lehta të çarjeve • Veshje xokoli deri në lartësinë 1m • Dru për strehën e çatisë dhe per elemente • Metale të punuar për elemente.
MBULESA	• Çati dy ujëse me kulm paralel me aksin e rrugës; • Tjegulla konike me argjile të kuqe • Strehë mund të dale max 1m nga vija ndërtimit	RESTRIKSIONE	Ndalohet nxjerrja e ballkoneve apo e çdo tipi konsolle nga rruga.

b) Objekti në linjë, është një tipologji për banim që zhvillohet me seksione paralele me aksin e rrugës. Zakonisht përdoret për rezidenca në brendësi të lagjeve të banimit. Objekti ka hyrje direkte nga kopshti me të cilin ndahet nga rruga dhe ka një komunikim të mirë me oborrin nga ana e pasme. Me anë të kësaj tipologjie kryhet një dendësim optimal i truallit duke e shfrytëzuar më së mirë atë si dhe ruan karakteristikat e komoditet dhe të privacitetit. Këto objekte tregojnë nga rruga faqen më të gjërë duke mbajtur një thellësi të reduktuar. Sistemi konstruktiv mund të jetë me mure të vazhduara ose skelet betonarmeje. Ndërprerja e vargut të objekteve bëhet çdo 24- 36m.



Fig. 19 Objektet në linjë, / burimi: METRO-Polis

PARCELA	Parcela min. e ndërtueshme: 300m ² Parcela max. e ndërtueshme: 700m ² Gjerësia e frontit nga rruga: 6 - 12m ²	MATERIALET E FASADËS	-Suvatim dhe lyerje; -Gur i vendit aplikuar si veshje, në xokola apo pjesë të tjera të objektit; -Dru i llakuar për elemente çati dritare, etj.; -Metal i punuar për elemente;
GABARITET E OBJEKTIT	• Etazhiteti: B+ P+1+NK/ B+P+2 • Lartësia max: 12.5 m • Lartësia max e kuotës 0.00: + 1,20 • Gjerësia e frontit nga rruga: 6-12m • Thellësia max: 13m • Sip. e hapjeve ne fasade: 20 - 30%	NGJYRA E FASADËS	Ngjyra me bazë natyrore jo të ndezura
FUNKSIONI	Kuota përdhe: banim / biznes Kuotat e bodrumit: garazh, magazinim Kuotat e tjera: banim	DEKORACIONI	• Kornizime të lehta të çarjeve • Veshje xokoli deri në lartësinë 1m • Dru për strehën e çatisë dhe për elemente • Metale të punuar për elemente.
MBULESA	• Çati dy ujëse me kulm paralel me aksin e rrugës; • Tjegulla konike me argjile të kuqe • Streha mund të dale max 1.20m nga vija ndërtimit	RESTRIKSIONE	Ndalohet nxjerrja e ballkoneve apo e cdo tipi konsolle më tepër se 1.20 nga vija e ndërtimit dhe në çdo rast mbi katin përdhes.

c) *Objekte “perde urbane”* - kjo tipologji është përdorur për kualifikimin e akseve dhe shetitoreve identifikuese të qendrës urbane. Objektet vendosen me fasada në vijën rregulluese duke krijuar vazhdimësi lineare të pandërprerë. Homogjeniteti i fasadave dhe vazhdimësia janë karakteristika thelbësore për krijimin e hapësirave urbane me identitet dhe karakter. Gjithashtu për të siguruar vazhdimësinë duhet pasur kujdes në ruajtjen e parametrave për lartësitë e kateve, tipin e çarjeve, ritmin e çarjeve, xokolaturat, qemeret e çative. Kjo tipologji shfrytëzon maksimalisht vijën e rrugës dhe përqëndrohet kryesisht në akse tregtare, sheshe apo tregje. Kati përdhes nuk duhet të shkëputet nga trualli dhe kuota e trotuarit më tepër se pak këmbë shkalle. Këto objekte tregojnë nga rruga faqen më të gjerë duke mbajtur një thellësi të reduktuar, por mund të ketë dhe raste kur objekti zhvillohet në thellësi. Sistemi konstruktiv mund të jetë me mure të vazhduara ose skelet betonarmeje. Ndërprerja e vargut të objekteve bëhet çdo 30-50m.

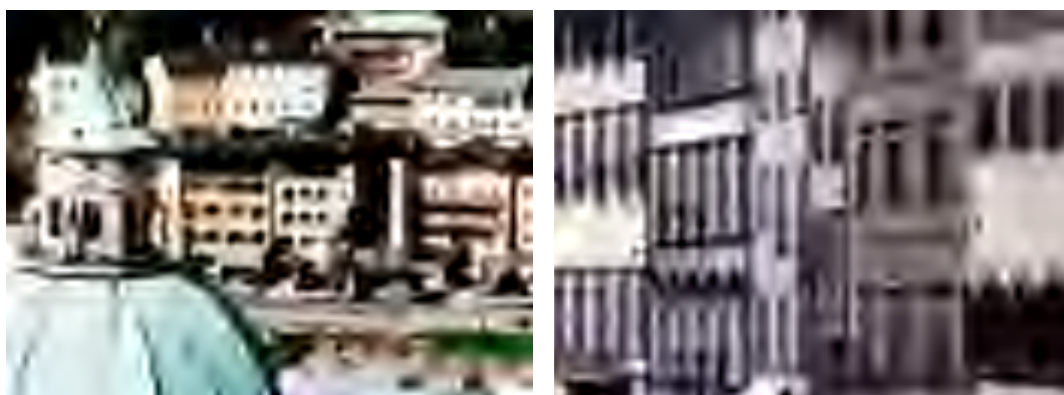


Fig. 20 Objektet “perde urbane”, Salzburg , Firenze,/ foto Eled Fagu

PARCELA	Parcela min. e ndërtueshme: 150m2 Parcela max. e ndërtueshme: 400m2 Gjerësia e frontit nga rruga: 4 - 12m2	MATERIALET E FASADËS	-Suvatim dhe lyerje; -Gur i vendit aplikuar si veshje, në xokola apo pjesë të tjera të objektit; -Dru i llakuar për elemente çati dritare, etj.; -Metal i punuar për elemente;
GABARITET E OBJEKTIT	- Etazhiteti: P+2 / P+1+NK - Lartësia max: 10.5 m - Lartësia max e kuotës 0.00: + 0,20 - Gjerësia e frontit nga rruga: 4-12m - Thellësia max: 13 m - Sip. e hapjeve në fasadë: kati përdhe 60 - 80%; katet e sipërme 30-50%	NGJYRA E FASADËS	Ngjyra me bazë natyrore jo të ndezura
FUNKSIONI	Kuota përdhese: biznes, artizanat Kuotat e tjera: biznes, zyra, banim	DEKORACIONI	- Kornizime të lehta të çarjeve - Veshje xokoli deri në lartësinë 1m - Dru për strehën e çatisë dhe per elemente - Metale të punuar për elemente.
MBULESA	- Çati dy ujëse me kulm paralel me aksin e rrugës; - Tjegulla konike me argjile të kuqe - Streha mund të dale max 1 m nga vija ndërtimit	RESTRIKSIONE	-Ndalohej nxjerrja e ballkoneve apo e çdo tipi konsolle nga vija e ndërtimit.

d) *Objekte te veçuara, vilë* - është tipologjia më e përhapur. Siguron komoditet dhe privatitet maksimal. Objektet vendosen të tërëqura prej rrugës me oborr në të katër anët. Për vetë vendosjen e shkëputur nga objektet e tjera kjo tipologji kërkon sipërfaqe më të madhe parcele dhe është e preferueshme për zona të distancuara prej qendrës.



Burimi: Internet

Fig. 21 Objektet të veçuara, vilë, Kulla e Mazrekajve/ foto Eled Fagu

PARCELA	Parcela min. e ndërtueshme: 500 m ² Parcela max. e ndërtueshme: 1000 m ² Gjerësia e frontit nga rruga: 15- 30 m ² Thellësia: max 35 m ²	MATERIALET E FASADËS	-Suvatim dhe lyerje; -Gur i vendit aplikuar si veshje, në xokola apo pjesë të tjera të objektit; -Dru i llakuar për elemente çati dritare, kapake etj.; -Metal i punuar për elemente;
GABARITET E OBJEKTIT	• Etazhiteti: B+P+2 / B+P+1+NK • Lartësia max: 12.5 m • Lartësia max e kuotës 0.00: + 1,20 • Sip. e hapjeve në fasadë: 20-40%	NGJYRA E FASADËS	Ngjyra me bazë natyrore jo të ndezura
FUNKSIONI	Kuota përdhese: banim, ekonomi famiare	DEKORACIONI	• Kornizime të lehta të çarjeve • Veshje xokoli deri në lartësinë 1.2m • Dru natyral për strehën e çatisë dhe per elemente • Metale të punuar për elemente.
MBULESA	• Çati disa ujëse • Tjegulla konike me argjile të kuqe • Streha mund të dale max 1.2 m nga vija ndërtimit	RESTRIKSIONE	

10.3 Tipologji ndërtimore speciale

Kjo tipologji përfshin të gjitha objektet strategjike me influencë në të gjithë komunitetin. Objektet speciale ndërtohen në parcela publike. Programi funksional mund të jetë i shumëllojshëm dhe përcaktohet me detyrë specifike projektimi. Mund të përmbajnë shërbime, funksione administrative, kulturore, edukative, fetare, etj.. Në rast nevojë, objektet speciale mund të ndërtohen edhe në bashkëpunim me investitorë privat.

Objektet publike janë pjesë e rëndësishme e memories kolektive dhe për këtë arsye duhet të përmbajnë cilësi të lartë ndërtimore dhe jetëgjatësi. Arkitektura e objekteve publike duhet të respektojë ndjeshmërinë estetike vendase dhe të harmonizojë me trashëgiminë ndërtimore ekzistuese.



Fig. 22 Objekte speciale, Bajram Curri / burimi: Internet

GABARITET E OBJEKTIT	- Etazhiteti: max B+P+2 - Lartësia max: 13 m - Lartësia e kuotës 0.00: + 0,20 - Sip. e hapjeve në fasadë: 30-60%	MATERIALET E FASADËS	-Suvatim dhe lyerje; -Gur i vendit aplikuar si veshje; -Dru i llakuar për elemente cati dritare, kapakë etj.; -Metal i punuar për elemente;
DEKORACIONI	- Kornizime të çarjeve - Dru natyral për strehën e çatisë dhe për elemente - Metale të punuar për elemente.	RESTRIKSIONE	-Fasada me xhama të ngjyrosur; -Veshje me materiale të huaja për vendin; -Ngjyra të ndezuara.

XI. RREGULLIMI I PARCELAVE NDËRTIMORE

Rregullimi i parcelave bazohet në keta tregues themelorë urbanistik:

11.1 ISHP – Indeksi i shfrytëzimit të parcelës

Indeksi i shfrytëzimit të parcelës është raporti i sipërfaqes së lejuar për ndërtim të shputës së objektit kundrejt sipërfaqes së parcelës që përfshihet brenda vijes rregulluese. Indeksi i shfrytëzimit të parces shprehet në formë maksimale. Ky indeks për parcelat që prek plani, përcaktohet i veçantë për çdo nën-njësi, fillon nga 5 % për sipërfaqet e gjelbërta dhe shkon deri në 70 % për sipërfaqet publike. Për zonat e banimit sipas karakterizimit të dendësisë, së ulët apo mesatarja është 35% dhe 45%.

11.2 N.kt – Numri i kateve

përcakton numrin e kateve të banueshme, të ndërtuara mbi dhe nën tokë. Me P- nënkuptohet kati perdhës, me B- nënkuptohet bodrumi ose kati nën tokë, me 1 ose 2kt - nënkuptohet numri i kateve të sipërme. Pra, B+P+1kt nënkupton, bodrum+perdhësë+1 kat .

Numri maksimal i kateve për territorin e qendrës është B+P+2kt. Të dhëna më specifike jepen për çdo njësi në mënyrë të veçantë.

Mansarda llogaritet kat në rast se $\frac{3}{4}$ e sipërfaqes kanë lartësinë e një kati banimi. Bodrumi llogaritet si kat i plotë në rast se del mbi nivelin e rrugës më shumë se 1.2m.

11.3 VR- Vijë rregulluese

Vija rregulluese tregon vijën e ndarjes së parcelës për interes të përbashkët dhe për interes të veçantë brenda njësisë. Vija rregulluese siguron njëkohësisht funksionimin normal të aktiviteteve në hapësirat me interes të përbashkët (komunikacionit) si edhe mbron interesin e veçantë.

Vija rregulluese siguron korridorin për vendosjen e rrjetit të infrastrukturës, në korridorin ndërmjet saj dhe vijës së rrugës, si ujësjellësit, rrjetit elektrik, kanalizimit, telefonisë, etj. Pozicionimi dhe dimensionimi i vijave rregulluese në lidhje me aksin rrugorë është përcaktuar grafikisht në planin e infrastrukturës rrugore dhe në profilet rrugore.

Rregullat e përcaktimit të vijës rregullative

- Vijat rregulluese dhe boshti i komunikacionit përbëjnë bazat e elementeve për përcaktimin e rrjetit të komunikacionit;
- Vija rregulluese konsiderohet si horizontale, vertikale, mbitokësore dhe nëntokësore;
- Nuk lejohet asnjë lloj ndërtimi në korridorin ndërmjet vijave rregulluese, qoftë edhe me konsola me bazë jashtë këtij koridori;

- Gjërësia e koridorit mes vijave rregulluese është përcaktuar varësisht nga funksioni dhe rangi i rrugës, në këtë plan janë përdorur këto gjerësi vijash rregulluese:

1. për rrugët regjionale, radiale të qendrës 10.90 m;
2. për rrugët regjionale, unazore të qendrës 10.00 m;
3. për rrugët regjionale, radiale të qendrës 8.00 m;
4. për rrugët e brendshme të lagjeve të banimit 6.00 m ;
5. për rrugët e brendshme të sipërfaqeve të banimit 4.50m .

11.4 VN- Vijë ndërtimore

Vija ndërtimore përcaktohet me distancë metrike në raport me vijën rregulluese. Çdo ndërtim i ri apo rindërtim duhet të pozicionohet me fasadë në vijën ndërtimore duke u shtrirë përbrenda hapësirës së kufizuar prej saj. Vija ndërtimore mund të përputhet me vijën rregulluese ose mund të jetë në largësi të përcaktuar. Në pjesën grafike të planit janë përcaktuar vijat ndërtimore për çdo nënnjësi veçanërisht.

Rregullat e përcaktimit të vijës ndërtimore

- vijat ndërtimore përcaktojnë vijueshmërinë dhe homogjenitetin e koridoreve të transportit ;
- vija ndërtimore konsiderohet si mbitokësore;
- vija ndërtimore mund të superohet vetëm me konsola sipas tipologjive të ndryshme ndërtimore dhe në çdo rast jo më shumë se 1.20 m;
- gjerësia e koridorit mes vijave rregulluese dhe vijave ndërtimore është përcaktuar në varësi të rangut të rrugës, gjerësisë së përgjithshme të hapësirës së koridorit, karakterit të banimit, situatës ekzistuese.

11.5 Distancat minimale ndërmjet objekteve

Dy objekte mund të qëndrojnë ngjitur me njëri tjetrin duke parashikuar vetëm fugën antisizmike.

Për objektet e shkëputura nga njeri-tjetri distanca minimale midis tyre është 4 m, duke mos llogaritur strehën e çatisë.

Për fasadën me çarje (dritare) distanca minimale nga kufiri i pronës llogaritet me këtë formulë:

$2m + 1 \cdot N$ e kateve të shprehur në metra

Psh. Lartësia e objektit $B+P+2kt = 2 + 1 \cdot 2 = 4m$ largim nga kufiri i pronës

11.6 Kushtet e parcelimit dhe riparcelimit

Parcela minimale ku mund të ndërtohet brenda kufirit të mbulimit të këtij plani është 150 m². Parcela maksimale për objekte me tipologji bazë është 1000 m. Riparcelimi bëhet duke ju referuar tipologjive ndërtimore me shifra mbi parcelën minimale dhe maksimale.

Te gjitha parcelat që janë nën sipërfaqen minimale për ndërtim duhet të bashkohen me parcelat fqinje dhe të gjejnë zgjidhje të përbashkëta për ndërtim. Parcelat të cilat me tituj pronësie kalojnë sipërfaqet maksimale për tipologjitë, duhet të paraqesin pranë komunës planin e riparcelimit të bazuar në tipologjitë ndërtimore.

11.7 Kushtet për ndërprerjen e vargut ndërtimorë

Vargu ndërtimorë nënkupton perde ndërtimore të vazhdueshme me distancë minimale të ndërtimeve nga njëri-tjetri, më të vogël se 2 m për secilin objekt nga kufiri i pronës, apo kompleksive 4 m.

Ndërprerje e vargut ndërtimorë nënkupton lejimin e një koridori hapësinorë midis objekteve, minimumi 4 m gjerësi.

Për brezat ndërtimorë me tipologji “perde”, që në rastin e Junikut përfshihen në fashën e afarizmit me dendësi të lartë, është e detyrueshme shkëputja e brezit çdo 60-100 m.

Për brezat ndërtimore me tipologji në radhë është e detyrueshme shkëputja çdo 50 – 70 m.

Për brezat ndërtimore me tipologji në linjë është e detyrueshme shkëputja çdo 50 – 70 m.

11.8 Kushtet e hyrjes në parcelë dhe parkimi

Parkimi i automjeteve të çdo tipi lejohet vetëm në brendësi të sipërfaqeve të njësive (sipërfaqe e kufizuar nga vijat rregullative) dhe në sipërfaqet e transportit të përcaktuara nga komuna për këtë qëllim.

Në sipërfaqet private parkimi mund të bëhet mbi tokë apo nëntokë sipas tipologjive të objekteve dhe parcelave. Nëse parkimi bëhet nën tokë, rampa e zbritjes duhet të ketë pjerrësi max = 50%. Rampa e zbritjes duhet të përfshihet e gjitha brenda vijës rregulluese dhe brenda kufirit të rrethojës.

Për parcelat që shtrihen në brezat e dytë e të tretë të ndërtimit dhe që nuk kanë qasje nga rruga, duhet të sigurojnë një koridor rrugor me minimum 4 m gjerësi që të kthehen në truall ndërtimorë. Ky kusht duhet të plotësohet për kërkesën e pajisjes me leje ndërtimi nga organet kompetente.

11.9 Kushtet për definimin e rrethojave

- a) Nuk lejohet rrethimi i objekteve publike, laike dhe fetare.
- b) Lejohet rrethimi transparent deri në lartësinë 1.2m, i gjelbëruar për objektet e rëndësisë së veçantë dhe të sigurisë.
- c) Lartësia maksimale e lejuar për muret që rrethojnë parcelat/oborret private është 2,20 m. Për të gjitha tipet e rrethojave që kalojnë këtë lartësi duhet të merren masa për uljen e tyre deri në lartësinë e lejuar.
- d) Përgjatë itinerarit turistik rrethojat duhet të jenë realizuar me murature guri të vendit e ndërtuar sipas mënyrave tradicionale të siguruara me breza druri. Në alternativë të muratures plotë, rrethojat mund të kryhen me brez murature deri në lartësinë 0,9 m dhe me metal të punuar apo dru në pjesën e sipërme. Muret rrethuese duhen gjelbëruar në pjesën e sipërme me bimë kacavjerrëse, pemë frutore apo pemë dekorative.
- e) Kopshtet private që shtrihen përgjatë parkut të Erenikut duhet të përmbajnë rrethoja të kombinuara druri dhe gurë.

11.10 Kushtet për renovim dhe rindërtimin e objekteve ekzistuese

Në rastet kur ndërmerren operacione renovimi, rindërtimi apo çdo lloj ndërhyrje tjetër që përkufizohet me ndërtim në mënyrë që të pajiset me leje shfrytëzimi nga komuna, ndërhyrja duhet të jetë konform kërkesave të rregullores së përgjithshme dhe rregulloreve të veçanta për njësitë.

11.11 Kushtet për hapësirat e lira.

Përdorimet e hapësirave të lira janë kushtëzuar nëpërmjet rregullores së përgjithshme e cila përkufizon përdorimet e mundshme të çdo hapësire brenda territorit të zonës nën studim.

- f) Hapësirat e lira nuk duhet të përdoren si vend për hedhjen e mbeturinave urbane.
- g) Të gjitha hapësirat e lira publike duhet të projektohen dhe kualifikohen në përshtatje me përdorimin.
- h) Hapësira private, e lirë ndërmjet vijës rregullative dhe vijës ndërtimore duhet të gjelbërohet dhe kualifikohet. Nuk lejohen ndërtime amorfe/temporane të çfarëdo lloji si depo, magazina etj., edhe nëse janë ndërtuar me materiale të lehta. Nuk lejohet betonimi, asfaltimi apo çdo punim që bllokton penetrimin e ujit në tokën brenda parcelës private në më tepër se 30% të sipërfaqes së përgjithshme të saj. Gjelbërimi i lartë nuk mund të mbillet në distancë më të vogël se 1 m nga vija rregullative.

Intenerari Turistik

(referimi në materialin grafik)

Ky itinerar orbiton rreth qendrës duke vënë në komunikim zonat e trashigimisë të cilësuar “nën mbrojtje” nga ky plan. Për vet karakterin historik që bart kjo trajektore, duhet të prezantojë vlerat më të mira të ambientit urban. Kjo nënkupton rikualifikime në vazhdimësi përgjatë gjithë aksit përshkues. Ndërhryjet nuk përfshijnë vetëm zonat e trashëgimisë por edhe objektet, rrethojat, shtresat apo hapësira të tjera përgjatë saj.



Firenze /Burimi: Internet

Autoritetet komunale duhet të ken kujdes në dhënien e lejeve për ndërtim apo për shfrytëzim përgjatë itinerarit turistik, duke u siguruar për konformitetin e ndërhyrjeve lidhur me parashikimet e këtij plani dhe vizionin e përbashkët për Junikun qytezë turistike.

Qarkullimi në këtë trajektore do të jetë kryesisht këmbësorik dhe unisens (një drejtim) për automjetet. Vet shtrimi i ashpër me gurë do të rezultojë i dobishëm në ngadalësimin e shpejtësisë së automjeteve duke e bërë këtë trajektore më të përshtatshme për këmbësorë apo çiklistë. Ky konceptim i shtresave dhe detajeve përkatëse do të risjellë në Junik skena nga e kaluara jo e largët dhe do të rinisë ndjenjën e përkatësisë tek banorët.

Nuk parashikohen trotuare, por një shtrat i vazhdueshëm rruge i punuar me gurë të vendit. Largimi i ujit në rrugë mendohet të bëhet me një kanalizim në mes të rrugës. Nuk lejohet përdorimi i kapakëve të puseta prej betoni, lejohen vetëm kapakë puseta prej gize.

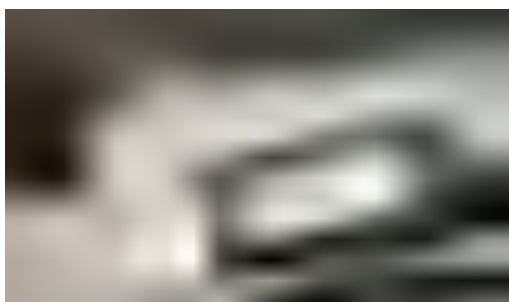


Berati/ foto Sotir Dhano

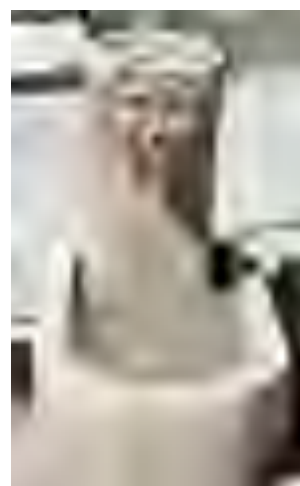
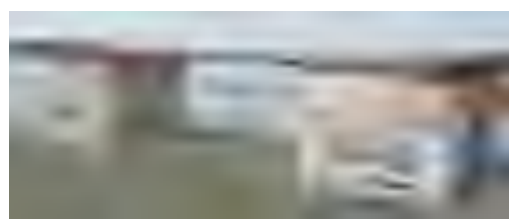


Burimi/ Internet

Pajisjet e Itinerarit Turistik kanë rëndësi përsa i përket përdorimit dhe influencojnë në karakterin dhe vazhdimësinë e imazhit. Ky koridor konsiderohet si një “gjerdan” vendesh të larmishme përgjatë vazhdimësisë së tij. Si i tillë ai duhet të përmbajë një seri ngjarjesh të përkthyer në formë urbane, si sheshe të vogla të shtruara e të gjelbëruara të vendosura në mënyrë alternative. Ndërthurjet me vijat e ujit, jazet i shtojnë këtij koridori freski dhe zhurmën e këndshme të ujit të rrjedhshëm. Në disa vende këto jaze edhe mund të zgjerohen për të krijuar mini basene të cilat bëhen dhe pika takimi. Pajisja e këtyre poleve përgjatë trajektoreve turistike duhet të jetë shumë e dukshme dhe pasqyrë e vendit ku ndodhen duke ruajtur dhe theksuar karakterin ekzistues.



Berati/ foto Sotir Dhamo



Burimi: Internet

Ulëse me bazament guri dhe ndenjëse prej druri të punuara lehtë gjithashtu kontribuojnë në shtimin e karakterit mesjetar të itinerarit. Ato mund të stolisin minisheshet por mund të vendosen me shumë efektivitet edhe përgjatë koridoreve pranë dyerve të drunjëta. Nuk duhet egzagjeruar me tipe ndenjësesh me dizajn të ndryshëm pasi rrezikohet humbja e vazhdimësisë së itinerarit. Ndrëçimi është përsëri një element thelbësorë që pajisë dhe kualifikon hapësirën. Itinerari turistik duhet të përçojë siguri dhe intimitet tek kalimtarët.



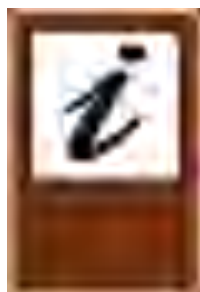
Burimi: Internet

Ndrëçimi mund të bëhet me llampadarë që rimarrin kandilet historik me hekur të farkëtuar, mund të fiksohen në shtylla apo në formë L në muret e gurta. Gjithashtu ndrëçime specifike mund të aplikohen për theksimin e ngjarjeve të ndryshme përgjatë itinerarit siç mund të jenë sheshet, elemente me domethënie historike, gjelbërimi, etj. Këshillohet ndrëçim që anon nga gama (toni i ndrëçimit) e nxehtë.



Burimi: Internet

Informimi, orientimi, shenjëzimi janë përsëri elemente të domosdoshëm të itinerarit turistik. Pas katalogimit të vlerave historike, pranë objekteve me vlerë duhet të vendosen tabela dy gjuhëshe që përshkruajnë historinë dhe të dhëna mbi objektin. Përgjatë aksit turistik vizituesit duhet të informohen dhe drejtohen drejt eventeve të ndryshme nëpërmjet sinjalistikës. Sinjalistika duhet të përmbajë elementet komunikativ sipas simbolikës ndërkombëtare dhe njëkohësisht duhet të kërkojë të veçantën e dizajnit që lidhet me vendin.



Burimi: Internet

Tregu (“Çarshia e re”) i Junikut (referimi në materialin grafik)

Tregu (pazari) si institucion urban, karakteristik e qendrave evropiane ka përcaktuar në histori bazat dhe strukturat për jetën ekonomike qytetare. Ky institucion është një nga komponentet më dinamik të qytetit, pa të cilin nuk do të ishte e mundur rritja në dimension, rëndësi dhe prodhimtari. Një vend ku pricipet më të pastra demokratike, të ekonomisë së tregut bëjnë të mundur shtimin e mirëqenies jo vetëm fizike por edhe shpirtërore e sociale.



Mercato S. Ambrogio, Firenze: Internet

Artizanati në qytetet e vjetra shqipëtare historikisht ka qenë i lidhur me tregtinë me shkëmbimin dhe komunikimin e kulturave që në mënyrë të pa evitueshme kanë sjellë zhvillim dhe përparim. Tregu (pazari) i Tiranës që sot ka ndërruar shkallë, po ashtu si në qytete të tjera – Gjakova apo Çarshia e Pejës përvec tregtimit të prodhimeve rurale apo qytetare zhvilloi edhe një karakteristikë tjetër fundamentale që e ktheu tregun në një shkollë artizanati me plot kuptimin e fjalës, që tashmë nuk zhvillohej nëpër oborre private por në qiell të hapur në komunikim të drejtpërdrejtë me publikun. Punishte të vogla të trashëguara familjarisht prodhonin dhe tregtonin artin e tyre. Në këtë mënyrë është zhvilluar identiteti i familjeve, zanatçinjëve që me prodhimet e tyre kanë kontribuar në rritjen e influencës dhe emrit të qyteteve. Është një koncept tërësisht i kundërt me supermarketin dhe prodhimin internacional, bëhet fjalë për një shpërndarje dhe jo koncentrim të aktivitetit ekonomik.



Fig. 23 Shtrirja e Tregut (Pazarit) të Junikut - Pjesë nga Harta e Destinimit të Sipërfaqeve, PRrU-Junik

Me rritjen e popullsisë dhe mundësive të lëvizjes Junikut i bëhet i nevojshëm një vend tregtie permanente (i qëndrueshëm). Pozicionimi i tregut (pazarit) të Junikut, në një koridor që vë në komunikacion viset shqipëtrare, është i natyrshëm dhe i volitshëm. Përmirësimet në transport e bëjnë edhe më të thjeshtë zhvillimin e veprimtarisë tregëtare. Sot në Junik ka një treg me prodhime bujqësore që zhvillohet në qiell të hapur me frekuencë javore. Gjithashtu ekzistojnë një seri dyqanesh përgjatë rrugës Deçan-Batushë të cilat janë fragmentare dhe nuk japin zgjidhje të vazhdueshme, por tregojnë shenja zhvillimi të cilat duhen marrë parashydh dhe promovuar. Përsa i përket nivelit të shërbimeve duket i nevojshëm shtimi dhe përmirësimi i tyre.



Pazari i Krujës: Internet



Ponte Vecchio, Firenze: Internet

1. Imazhi urban. Shumë shpesh në memorien kolektive, qendra përfaqeson fytyrën e qytetit. Rrugët e gurta me vitrinat e vazhduara të ndriçuara nga toni i verdhë karakteristik, nuk mund të mos sjellin në mendje qendrën historike të Firencës. Po ashtu kalldrëmi karakteristik dhe çatitë e drunjtë që të kalojnë mbi kokë, sjell referenca të qarta nga tregu (pazari) i Krujës. Imazhi i qytetit që ushqen memorien kolektive lidhet me stabilitetin, vazhdimësinë dhe kulturën kolektive për të cilat duhet investuar. Është ky imazh që duket se ende nuk është konsoliduar në qendrën e Junikut megjithëse egzistojnë shenjat të dukshme përmirësimesh. Për këtë arsye, pikërisht bëhet fjalë për shenja që tregojnë fillime, është tepër e rëndësishme në këtë fazë të sanksionohen dhe rregullohen ndërhyrjet urbane në këtë pjesë të favorshme për ndërtimet e reja por po për këtë arsye dhe e rrezikuar të humbas identitetin dhe përfaqesinë si fytyra e qytezës.



2. Perdet ndertimore apo rrasat e objekteve qe perimetrojnë koridorin luajnë një rol të rëndësishëm në formimin e karakterit hapësiror i cili reduktohet deri në shkallë elementesh. Ndërhryjet e parashikuara në këtë koridor nëpërmjet tipologjisë “perde”, i përkasin si ndërtimeve të reja po ashtu edhe rikonstruksionit të ndërtimeve egzistuese.

Detyrë e komunës së Junikut është të përpiloj një projekt të përgjithshëm rikonstruksioni i cili do të përfshij studimin e gjithë koridorit, duke ju referuar parametrave tipologjik të përcaktuar nga plani. Ndërhryja mund të konsiderohet si një bashkëveprim i komunës me pronarët e objekteve të cilët brenda një afati të përcaktua, duhet të ndërmarrin operacione rikualifikimi të kushtëzuara nga projekti.

3. Funksionet. Faktor thelbësor në funksionimin e një qendre me funksione tregtare dhe shërbime është vazhdimësia dhe përqëndrimi i aktiviteteve. Përcaktimi tipologjik i objekteve të pozicionuara në këtë fashë përmban referenca të qarta për funksione biznesi në katet përldhes dhe afrimin e objekteve në vijë të parë lidhur me rrugën. Njësi tregtare në detaj apo me pakicë, laboretre të vogla artizanati, restorante, kafene apo ambiente dëfrimi mund të jenë klasa funksionesh të pranueshme dhe që kontribuojnë në karakterin e tregut (pazarit) si aks me përqëndrim aktiviteteesh. Funksionet administrative dhe të kultit që sot përmban qendra dhe që do të shtohen në të ardhmen, krijojnë organizma që funksionojnë shumë mirë me aktivitetet private. Vija e dytë e ndërtimeve mund të shfrytezohet si për banim ashtu edhe për magazina të vogla në funksion të tregut. Lejet e shfrytezimit janë një procedurë burokratike që duhet të rregullojë funksionimin e tregut duke i dhënë atij karakterin e duhur funksional. Në këtë logjikë duhen promovuar iniciativat private që përmbajnë origjinalitet sikurse duhen shtyrë të përzgjedhin lokacione të tjera njësitë tregëtare me shumicë, supermarket, punishte të mëdha dhe funksione të tjera të përcaktuara më sipër të cilat shkaktojnë kontrast me aktivitetet tjera dhe zbehin ndjenjën e vazhdimësisë.



Parku i Erenikut

(referimi në materialin grafik)

Natyra gjithpërfshirëse e qytezës së Junikut ka përfaqësuesen e vet më të mirë, lumin Erenik dhe kodrën e Moronicës. Përgjatë shtratit të lumit si pjesë e ekosistemit haset një gjelbërim i dendur. Në anën veri-perëndimore në të ngjitur të lumit shtrihet një hapësirë e lirë, e gjelbërt me potencial për tu pajisur dhe për tu kthyer në park urban. *Vendosja në komunikim dhe kualifikimi i sipërfaqeve që kufizojnë shtratin e lumit, janë thelbi i dizajnit për Parkun e Erenikut.*



Lumi Erenik: Foto Metro-Polis

Destinacioni për *hapësirë të gjelbërt publike* do ti jap status të merituar njëherë e përgjithmonë kësaj tërësie hapësinore deri tani të lënë djerrë dhe pre të abuzimeve. Komunikimi me Moronicën do ta kthejë Parkun e Erenikut në një urë lidhëse me natyrën e virgjër të Bjeshkëve të Nemuna duke kontribuar në mirëqenien e popullatës vendase dhe njëkohësisht do të jetë mbështetje për turizmin natyror.

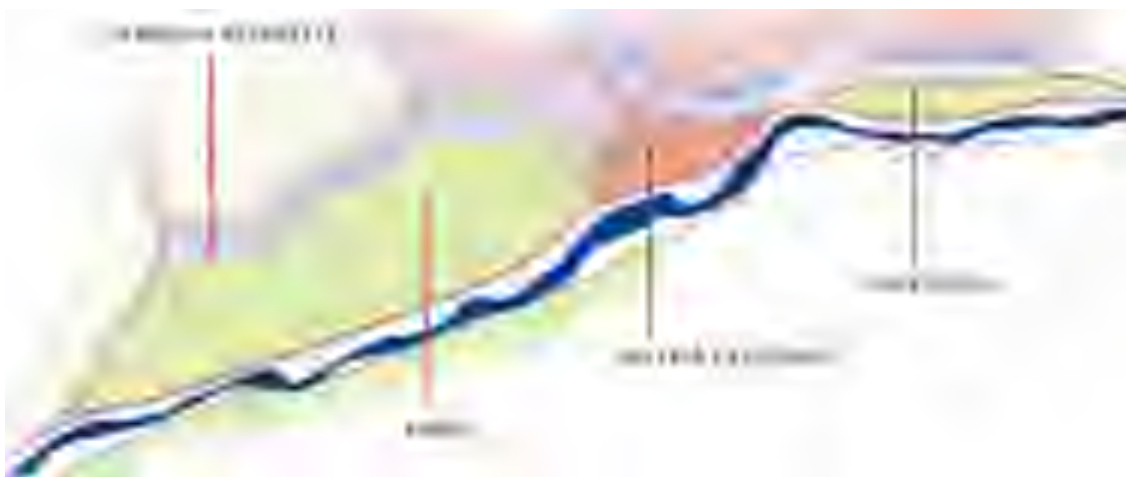


Fig. 24 Parku i Erenikut, Sektoret përbërëse - Pjesë nga Harta e Destinimit të Sipërfaqeve, PRrU-Junik

1. *Përbërja dhe organizimi hapësinor.* Parku i Erenikut si një sistem, përfshin katër sektore kryesore:

a. *Shëtitorja*, mendohet të shtrihet përgjatë lumit Erenik duke filluar nga ura aktuale që bënë lidhjen me Batushën duke vazhduar në drejtim të veriut. Ky park linear mendohet të organizohet sipas dy trajektoreve me gjelbërim ndërmjet. Njëra ndjek aksin Junik-Batushë dhe shërben njëkohësisht si trotuar dhe tjetra përgjatë shtratit të lumit duke vazhduar për të gjithë gjatësinë e parkut. Pozicioni i parkut në hyrje të qytezës nga ana perëndimore bënë të domosdoshëm planifikimin e një parkimi i cili mund të pozicionohet përgjatë rrugës Junik-Batushë, duke ndarë trotuarin me rrugën. Rende të vazhdura gjelbërimi të lartë mund të perimetrojnë rrugën duke krijuar edhe një dialog me pejsazhin perëndimor. Përgjatë trotuarit nga ana e lumit mund të planifikohen sipërfaqe apo ishuj, të mbjella me shkurre dekorative apo lule sezonale që do ti shoqërojnë këmbësorët përgjatë koridorit që të shpien në qendër të qytezës. Gjithashtu ky sektor mund të përmbajë ishuj të shtruar me pllaka guri të pajisura me stola për pushim. Sheshe të vogla lojrash për fëmijë mund të jenë pajisje të tjera që rrisin frekuentueshmërinë e këtij sektori.



Burimi: Internet

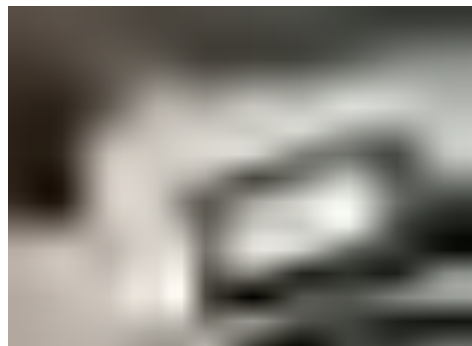
b. *Shtëpia e Kulturës*. Ky sektor përfshin ish ndërtesën e kooperativës dhe truallin përreth saj. Objekti sot i braktisur dhe i degraduar, zë një pikë kyçe në vazhdimësinë e parkut me potencial për përfshirjen e funksioneve komplementare. Është objekti i parë publik që vizitori takon në hyrje nga perëndimi dhe si i tillë duhet të fuqizohet me funksione publike në shërbim të komunitetit duke favorizuar integrimin. Pozicioni në hyrje dhe në afërsi të parkingut të menduar përgjatë shëtitores, bënë që ky lokacion të kthehet në një pol të shkallës territoriale. Afërsia me lumin Erenik dhe kodrën e Moronicës, në të njëjtën kohë në krye të aksit të tregut (pazarit) jep mundësinë për të lexuar këtë objekt si një pikë lidhje e ambientit urban me natyrën duke funksionuar si çernierë ndërmjet parkut të Erenikut dhe tregut të Junikut. Destinacioni i propozuar për këtë objekt është “ Shtëpi Kulture”. Funksionet që mund të përfshihen në këtë objekt sipas nevojave, mund të jenë: kinema, laboratore për veprimtari artistike, sallë ekspozimi, bibliotekë, internet kafe, etj. Duke pasur parasysh gjendjen e strukturës egzistuese, duhen ndërmarrë operacione restaurimi dhe konsolidimi të cilat nuk duhet të cenojnë esencën egzistuese e cila konsiderohet si një egzemplar arkitektonik me vlera nostalgjike për qytezën. Gjithashtu mund të shikohet edhe mundësia për shtesa ambientesh të cilat duhet të rezultojnë në harmoni vizuale dhe funksionale me objektin egzistues. Parku përreth objektit duhet të integroj atë me shëtitoren e vazhduar si dhe me ambientin përreth. Gjithashtu një pjesë e funksioneve kulturore mund të pozicionohen edhe në qiell të hapur si pajisje për lojra tavoline, lojra për fëmijë, kafe, restorant, etj.



Burimi: Internet

c. *Parku*, shtrihet në hapësirën veriore në të ngjitur të shtratit të lumit. Mendohet si një hapësirë rekreative, mbështetës i aktivitete sportive, pushim në natyrë, festa publike, etj. Operacione rikualifikimi duhet të kryhen në të gjithë sipërfaqen duke ruajtur gjelbërimin egzistues dhe duke e shtuar atë pa cenuar karakteristikat aktuale. Mund të përfshihen tre tipe gjelbërimi: i lartë, shkurre dhe i ulët. Shtrati i lumit përgjatë këtij sektori gjithashtu ka nevojë për pastrim dhe rikualifikim duke i hapur pamjet nga lumi.

Intineraret duhet të pozicionohen në mënyrë hierarkike duke patur si trajektore kryesore atë që ndjek vijën e lumit duke krijuar vazhdimësi me shetitoren e sektoreve të mëparshëm dhe duke vazhduar deri në pikën përfundimtare të parkut aty ku lidhet me Moronicën. Ndërhryjet në brendësi të parkut duhet të jenë sa më pak invazive, duke përdorur materiale natyrore si gurë apo dru në mënyrë që eksperiencia në natyrë të jetë sa më intensive dhe kontrastuese me ambientin urban.



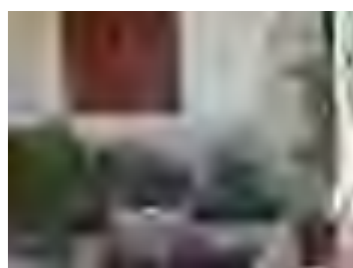
Burimi: Internet

d. *Fasha e Aktiviteteve* është pjesë e sektorit të Parkut dhe shtrihet në anën verilindore të tij. Ky rrip ose fashë e ndërtuar imët, në Hartën e Destinimit të Sipërfaqeve përkon me *"Fashë Afarizmi me dendësi të ulët"* dhe duhet ti përmbahet të gjitha përshkrimeve të cekura më sipër. Është i vetmi sektor brenda parkut ku mund të ndërtohet sipas përshkrimeve të dhëna nga ky plan.

Funksionimi i kësaj zone duhet të jetë i lidhur ngushtë me karakterin e Parkut duke siguruar funksione komplementare për të. Disa nga përdorimet e keshillueshme që mund të ndikojnë në shfrytëzimin e hapësirës në kompaktibilitet me hapësirën e gjelbërt publike mund të jenë: hoteleri, agriturizëm, restorante, parqe ujore/ pishina, sera lulesh apo për prodhime bujqësore, minikomplekse sportive.

Funksione jokompatible me Parkun, pavarësisht së janë përmëndur në mënyrë përgjithësuese në funksionet e lejuara për këtë fashë janë: punishte prodhimi të mëdha dhe të vogla, ofiçina automjetesh, magazina. Pra çdo funksion që shkakton ndotje ambientale dhe vizuale.

Ndërtimet në këtë sektor duhet të jenë në harmoni me natyrën. Sikurse përcaktohet edhe nga koeficientët urbanistik, dendësia e ndërtimit duhet të jetë e ulët, me sipërfaqe të mëdha të gjelbërta. Lartësia e objekteve duhet të jetë e reduktuar dhe nëpërmjet çatave me thyerje të shkrihet mirë me truallin. Materialet e ndërtimit duhet të jenë autoktone si gurë apo dru për të krijuar një atmosferë të ëmbël vernakulare.



Burimi: Internet

2. Lidhjet me kodrën e Moronicës. Parku i Erenikut, është pjesë e një sistemi natyror më të madh ku së bashku me kodrën e Moronicës ai krijon një filtër pejsazhistik midis qytezës së Junikut dhe bjeshkëve. Aktualisht lidhjet midis mjedisit urban dhe kodrës së Moronicës, pavarësisht rëndësisë që ka ajo për qytetarët, janë të dobëta. Egziston vetëm një urë automobilistike që funksionon edhe për këmbësorët e cila pozicionohet në hyrjen jugore të parkut të Erenikut.

Lidhja e parkut të ri me Moronicën mendohet të bëhet në dy pika të tjera përveç urës për Batushë. Këto lidhje do të ndikojnë në komunikimin midis dy anëve të lumit Erenik, duke mos e konsideruar lumin si barrierë apo ndarje ndërmjet dy anëve të parkut. Pikat e kalimit me urë mendohen në korespondencë të Shtëpisë së Kulturës dhe në pjesën fundore të parkut, për efekt referimi të quajtura “ura 1” dhe “ura 2”.

Në të dyja rastet terreni paraqitet i favorshëm por pozicionimi i sakt i tyre duhet të bëhet me projekt duke ju referuar karakteristikave të këyre infrastrukturave.

Këto ura janë të shkëputura nga rrjeti i lëvizjes së motorrizuar dhe funksionojnë si pjesë e trajektoreve këmbësorike në brendësi të parkut. Ndërtimi i tyre mendohet me materiale të lehta dhe me impakt të ulët viziv. Si pajisje të parkut urat duhet të ndjekin karakterin natyror të tij. Materialet që mund të përdoren për ndërtimin e tyre mund të jenë çelik dhe dru. Betoni duhet të përdoret vetëm për krijimin e bazamentit.



Fig.25 Parku i Erenikut, urat lidhëse- Pjesë nga Harta e Destinimit të Sipërfaqeve, PRrU-Junik



Burimi: Internet

Bibliografia e referencës:

- LaGro James A./ *Site Analysis: A Contextual Approach to Sustainable Land Planning and Site Design*, Willey (r2) 2007
- Farr Douglas/ *Sustainable urbanism: urban design with nature*
- Lynch Kevin/ *L'immagine della città*, Marsilio Editori(r3), Venezia
- Rossi A./ *L'Architettura della Città, CittàStudi (r16) 2007*
- Colombo G., Pagano F., Rossetti/ *Manuale di urbanistica*, Pirola 2008
- Dharmo S. /Leksione të shkruara për kursin "Analizë e territorit dhe vendbanimeve", Universiteti Polis 2006

Planet lokale të studiuara:

- Plani hapësinor i Kosovës – IPH 2006
- Plani i Renovimit dhe i Zhvillimit të Qytezës – ISTOG, Ing.arch.Vladimíra Šilhánková, Ph.D, 2001
- Plani i Konservimit dhe Zhvillimit të Junikut- CHwB 2007
- Plani i Konservimit dhe Zhvillimit të Isniq - CHwB 2005

“...Dëshiroj të falenderoj së pari, Komunën e Junikut për dëshirën dhe përkushtimin që kanë pasur për hartimin e këtij plani. Një falenderim i ngrohtë i takon ChwB-Cultural Heritage without Borders, për klimën optimiste që karakterizoi periudhën e përpilimit të këtij dokumenti, në veçanti Z.Enes Toska me energjinë dhe profesionalizmin e tij, Grupin Punues që ka punuar pa orar, si dhe për mbrëmjet e këndshme mes miqsh që padyshim kanë pasur rolin e tyre. Falenderoj miqtë dhe kolegët e mi Besnik Aliaj dhe Sotir Dhamo të cilët më pjekurinë e tyre profesionale na mbështetën profesionalisht dhe na inkurajuan për zgjedhjet e guximshme.

Së fundmi, dua të falenderoj familjën time, të dashurit e mi të cilëve ju mungova për një kohë të gjatë... “

Me respekt,

Eled Fagu

Plani Rregullativ Urban (PRRU) QENDRA E JUNIKUT

HARTAT, Qershor 2009



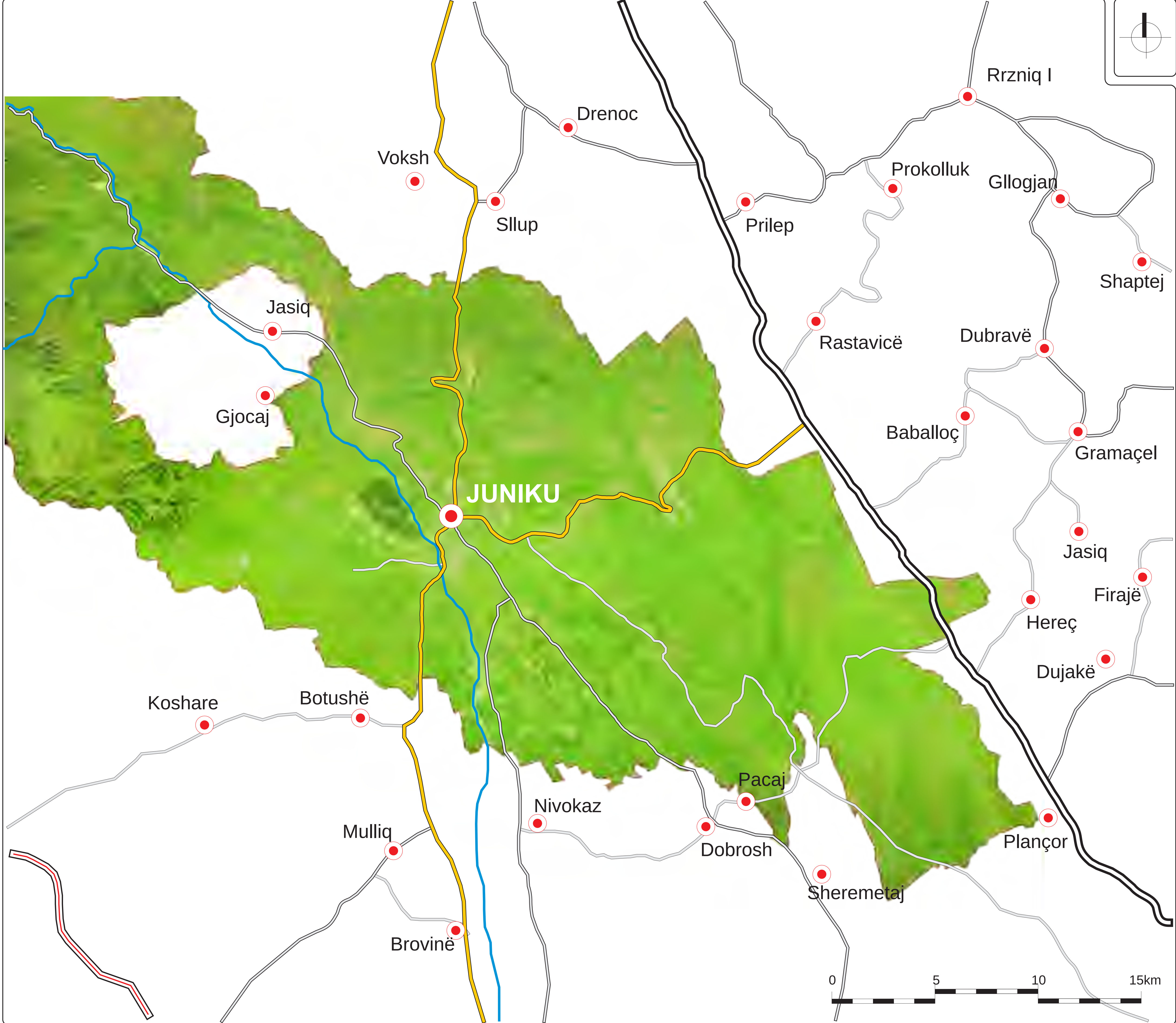
Republika e Kosovës
Republika Kosovo
Republic of Kosovo
KOMUNA JUNIK
OPŠTINA JINIK
MUNICIPALITY JUNIK



MetroPolis
Associated Architecture & Planning s.p.k.

Prishtinë, Kosovë
PRISTINE, KOSOVO





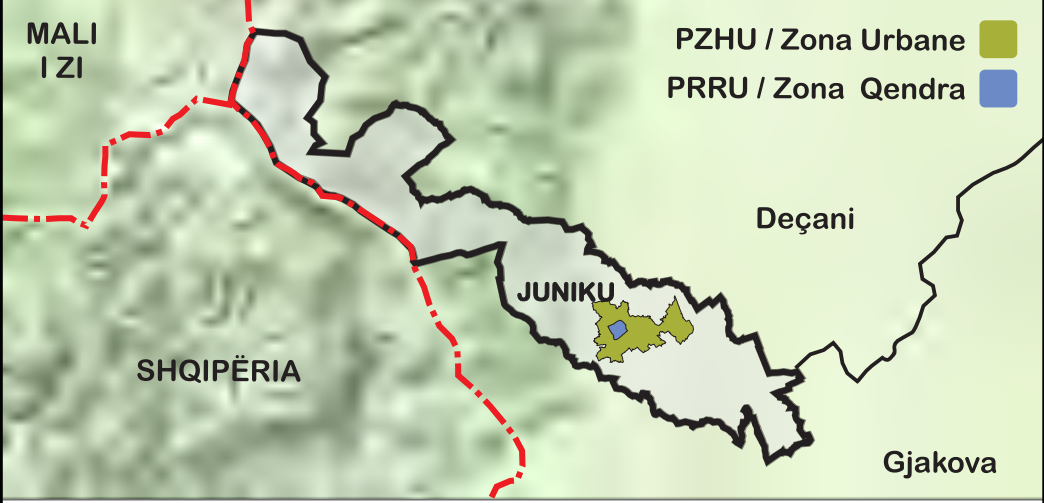
LEGJENDA

- Rrugë magjistrale
- Rrugë regjionale
- Rrugë lokale
- Kufiri i Kosovës
- Lumi
- Vendbanim

Lidhja e qendrës me rajonin
Analiza e gjendjes egzistuese

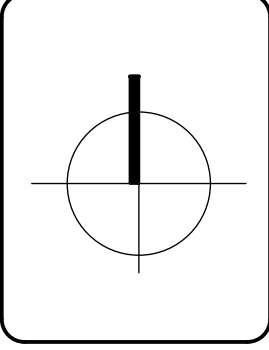
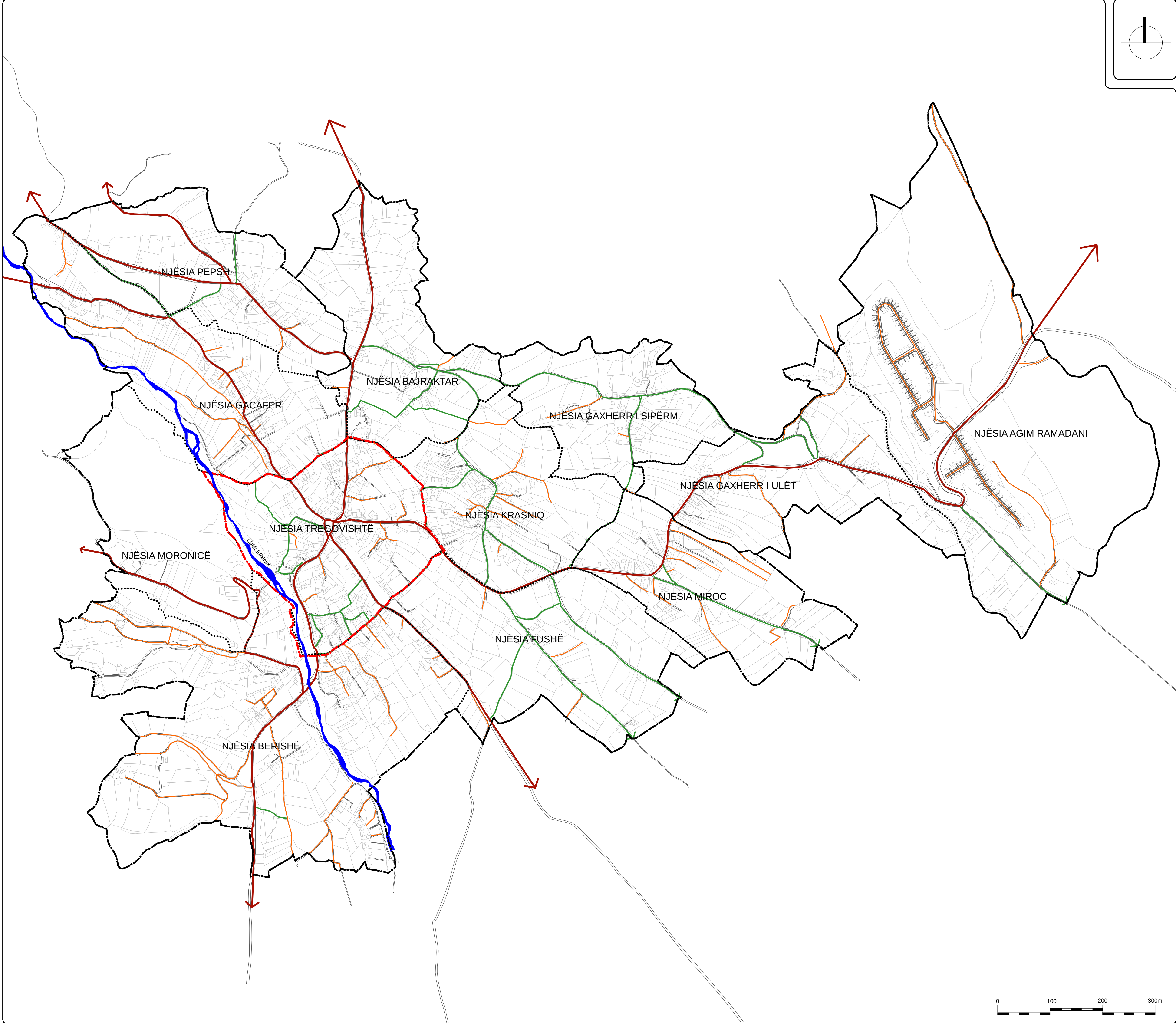
A01

Plani Rregullativ Urban (PRRU)
QENDRA E JUNIKUT



	Republika e Kosovës Republika Kosovo Republikë e Kosovës KOMUNA JUNIK OPSHINA JUNIK MUNICIPALITY JUNIK	-V.V.-	Tahir Isufaj Kryetar i Komunës së Junikut
	CHWB Cultural Heritage without Borders Kulturore without Borders	-V.V.-	Enes Toska, arkitekt Përgjegjës menagjerial
		-V.V.-	Elëd Fagu, arkitekt Përgjegjës profesional

Shënim: Kjo fletë nuk konsiderohet zyrtare përderisa nuk i ka vullat dhe nënshkrimet e tri institucioneve



LEGJENDA

- Rrugë primare
- Rrugë sekondare
- Rrugë terciare
- Kufiri i njësisë
- Kufiri i zonës urbane
- Kufiri i zonës së qendrës

Lidhja e qendrës me territorin urban

Analiza e gjendjes egzistuese

P02

Plani Rregullativ Urban (PRRU)
QENDRA E JUNIKUT

Pronar i projektit



Republika e Kosovës
Republika Kosovo
Republika of Kosovo
KOMUNA JUNIK
OPSTINA JUNIK
MUNICIPALITY JUNIK

-V.V.-

Kontraktues menaxherial



Heritage without Borders
Heritage without Borders

-V.V.-

Kontraktues profesional



-V.V.-

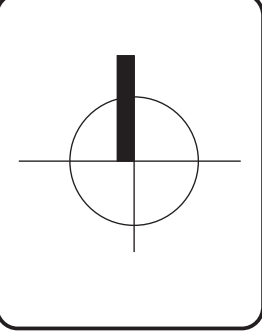
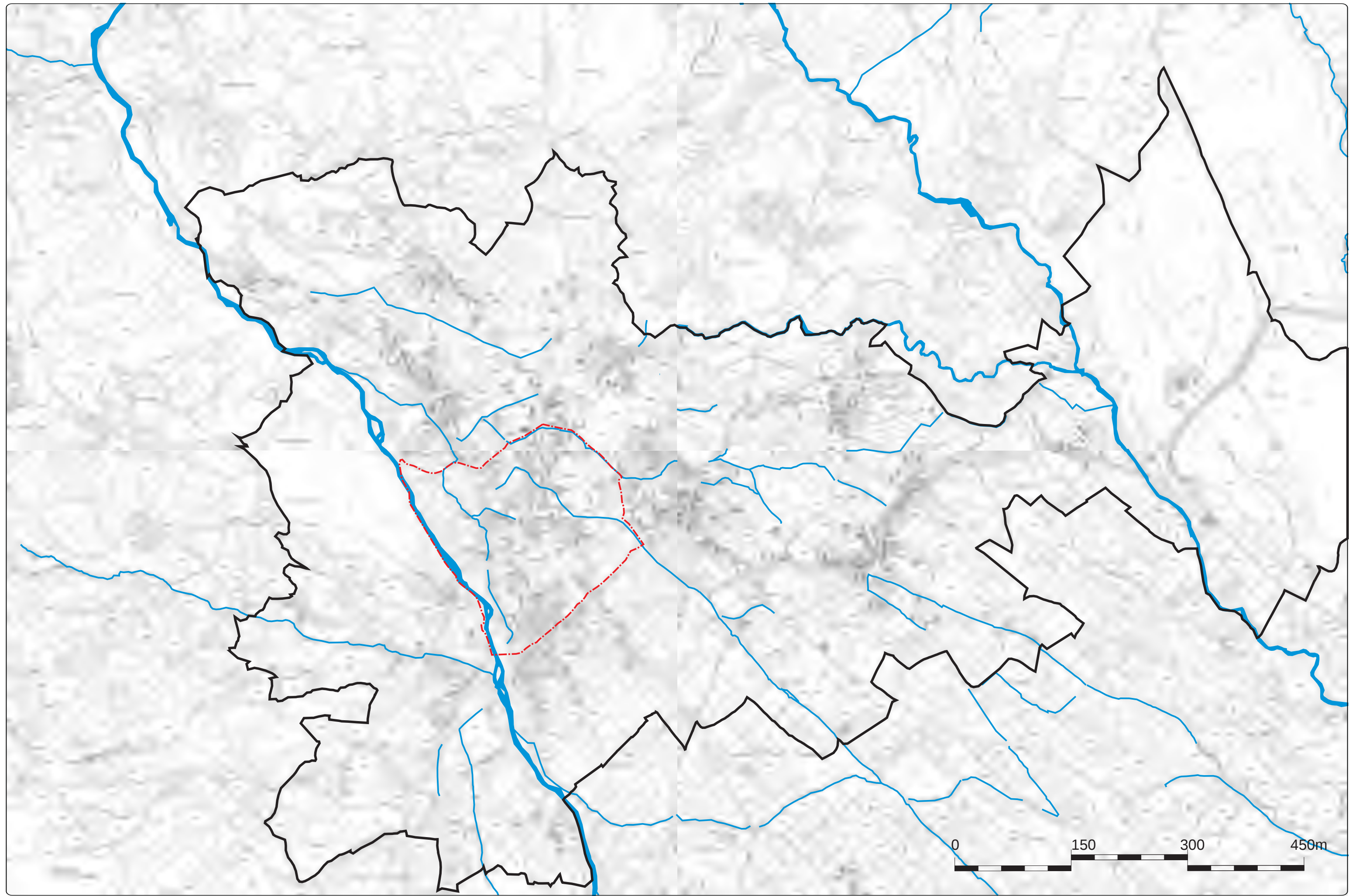
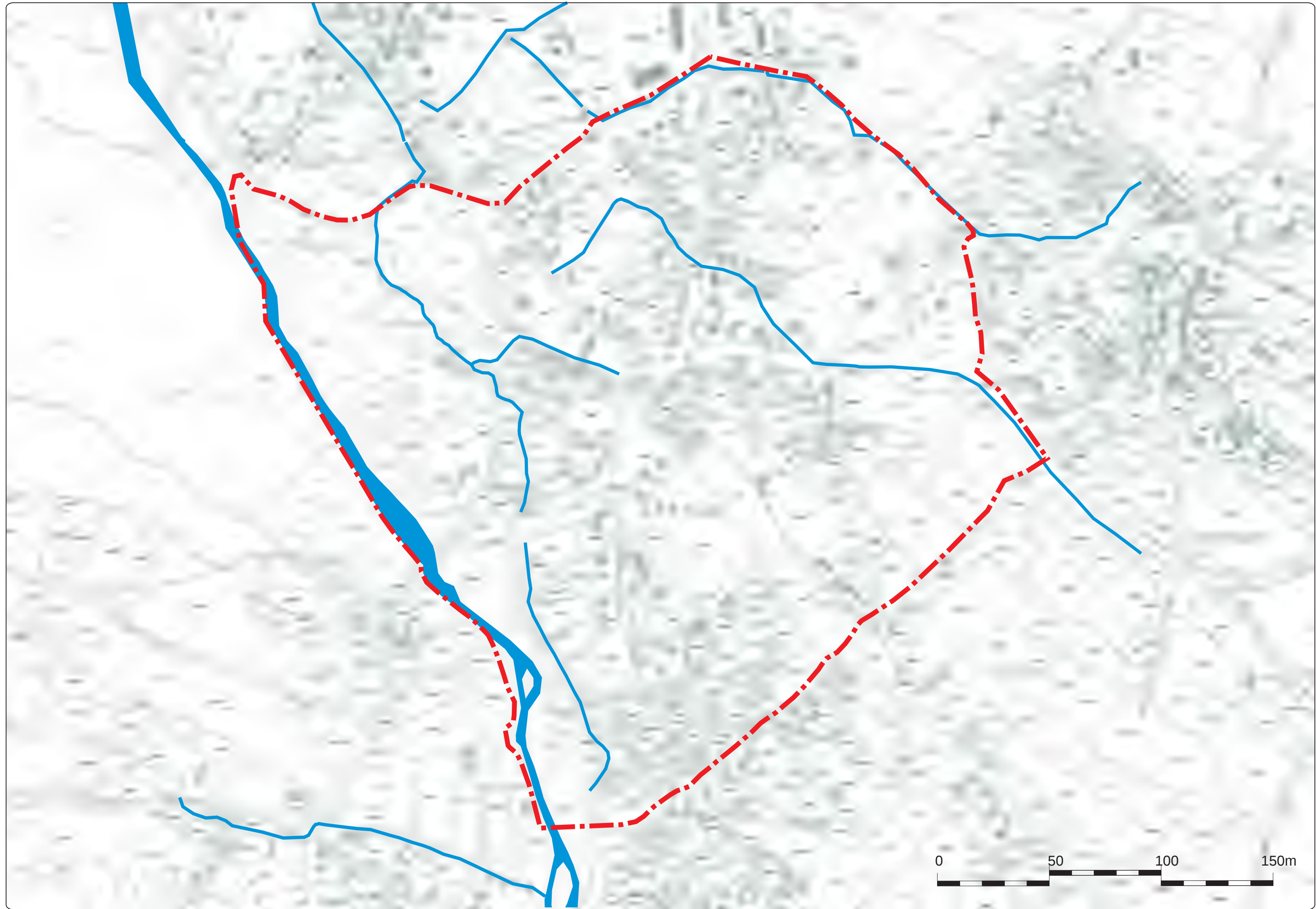
Tahir Isufaj
Kryetar i Komunës së Junikut

Enes Toska, arkitekt
Përgjegjës menaxherial

Eled Fagu, arkitekt
Përgjegjës profesional

Shtënim: Kjo fletë nuk konsiderohet zyrtare përderisa nuk i ka vullat dhe nënshkrimet e tri institucioneve





LEGJENDA

- Linjat ujore
- Kufiri i zonës urbane
- Kufiri i zonës së qendrës

Harta e hidrologjisë
Analiza e gjendjes egzistuese

A03

Plani Rregullativ Urban (PRRU) QENDRA E JUNIKUT



Pronar i projektit



-V.V.-

Kontraktues menagjerial



-V.V.-

Kontraktues profesional



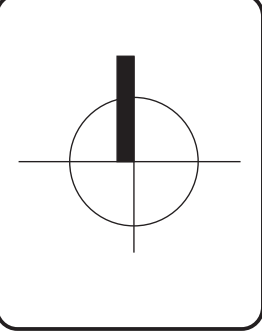
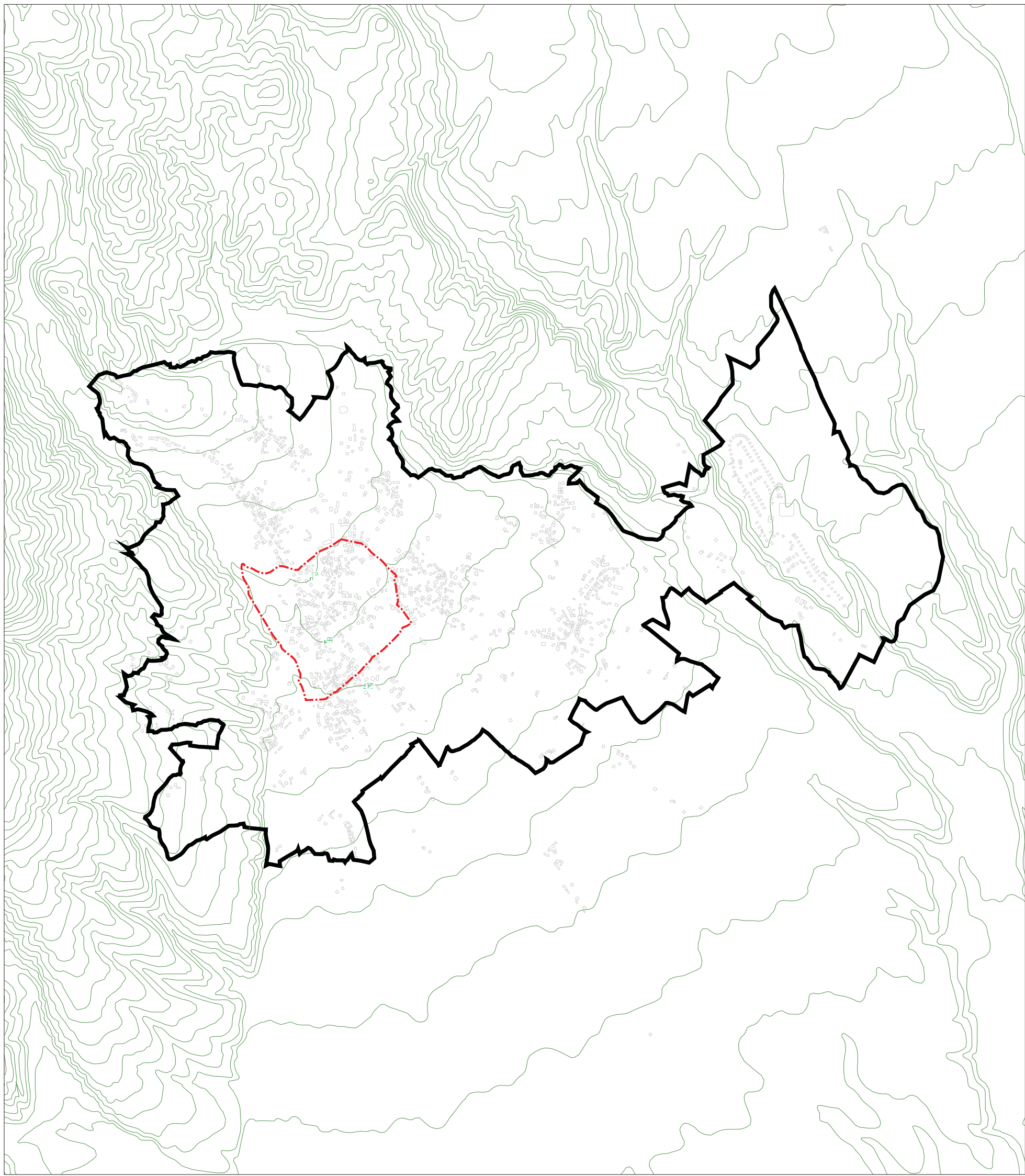
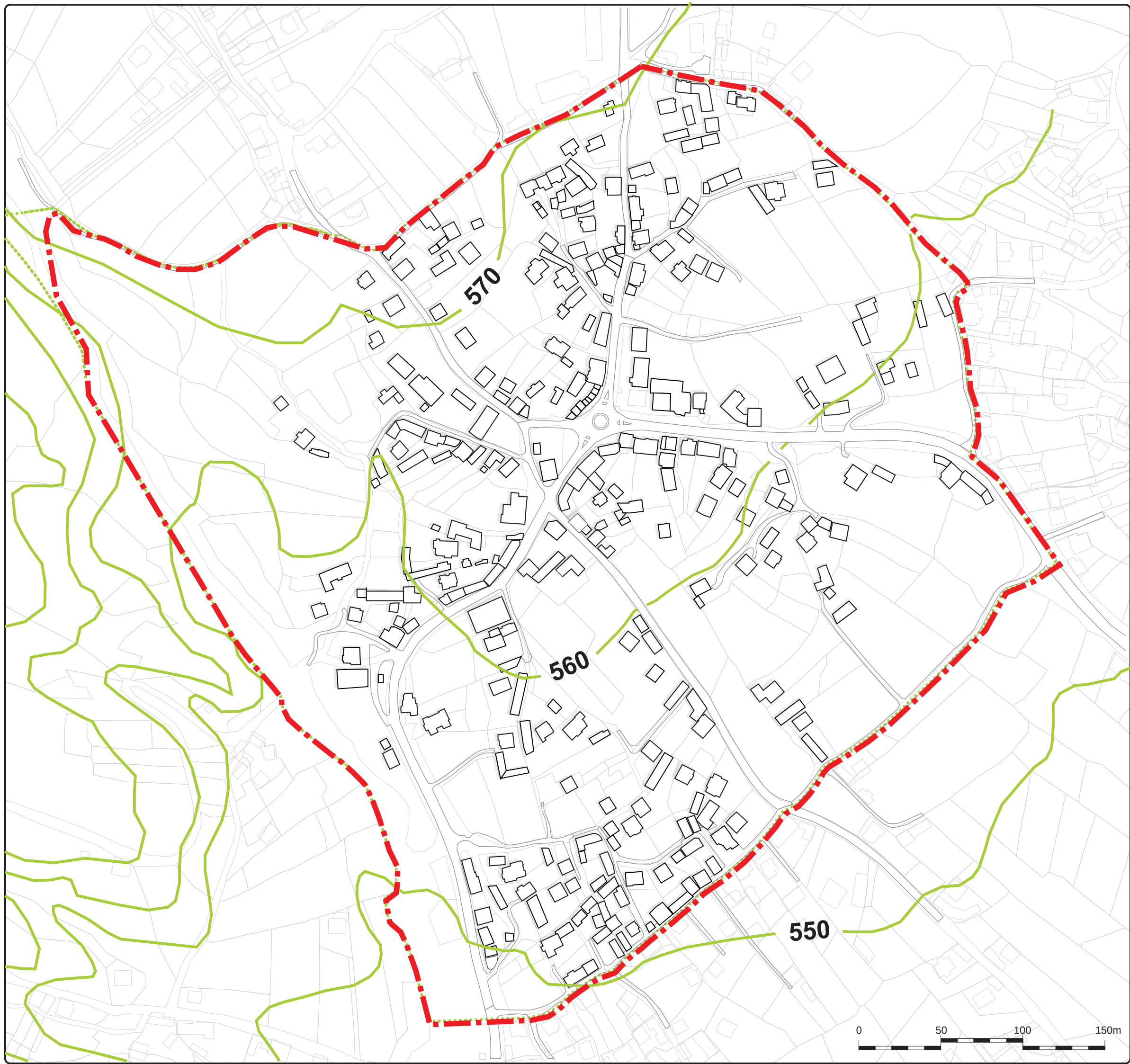
-V.V.-

Tahir Isufaj
Kryetar i Komunës së Junikut

Enes Toska, arkitekt
Përgjegjës menagjerial

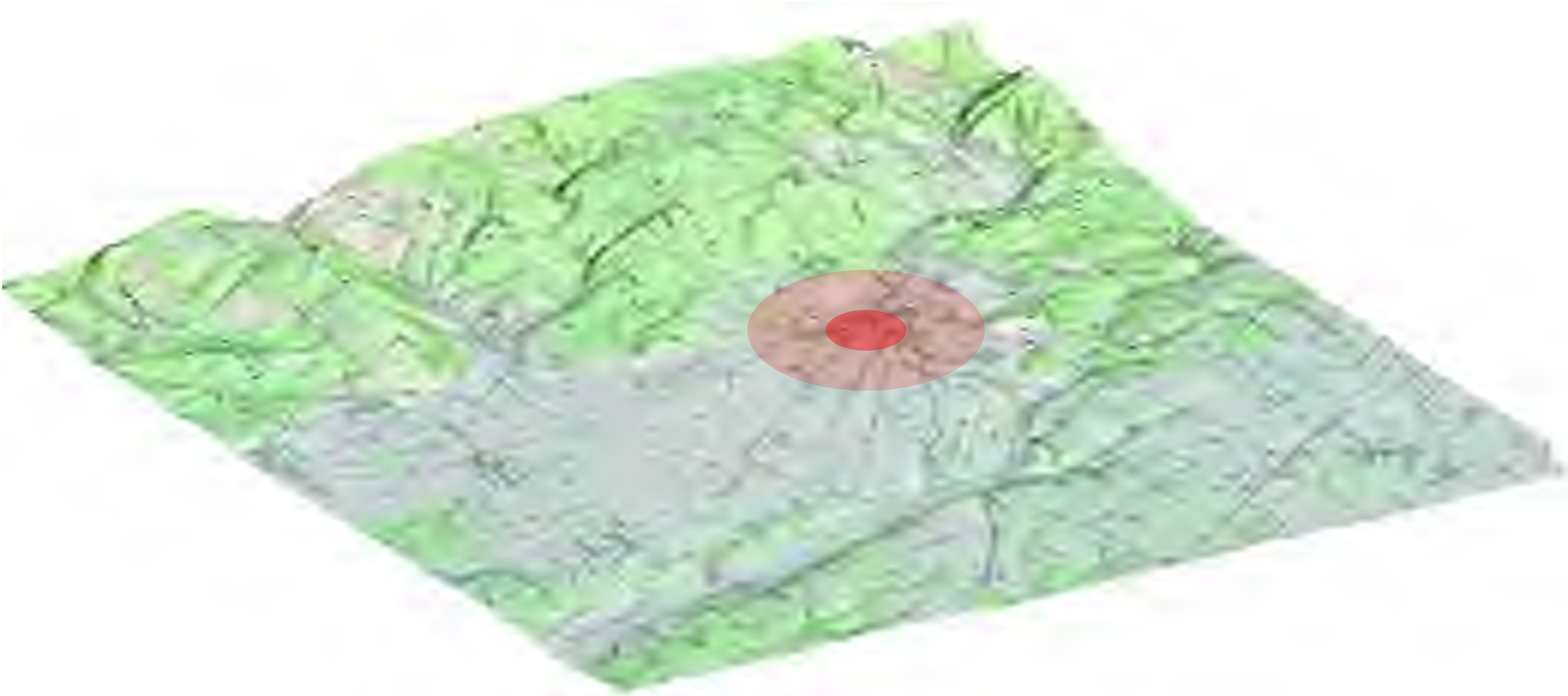
Elded Fagu, arkitekt
Përgjegjës profesional

Shënim: Kjo fletë nuk konsiderohet zyrtare përderisa nuk i ka vult dhe nënshkrimet e tri institucioneve



LEGJENDA

- Izoipset
- Kufiri i zonës urbane
- Kufiri i zonës së qendrës
- Ngastrat kadastrale
- Zhvillimi urban



Harta topografike
Analiza e gjendjes egzistuese

A04

Plani Rregullativ Urban (PRRU)
QENDRA E JUNIKUT



Pronar i projektit



Kontraktues menagjeria



Kontraktues profesional



-V.V.-

Tahir Isufaj
Kryetar i Komunës së Junikut

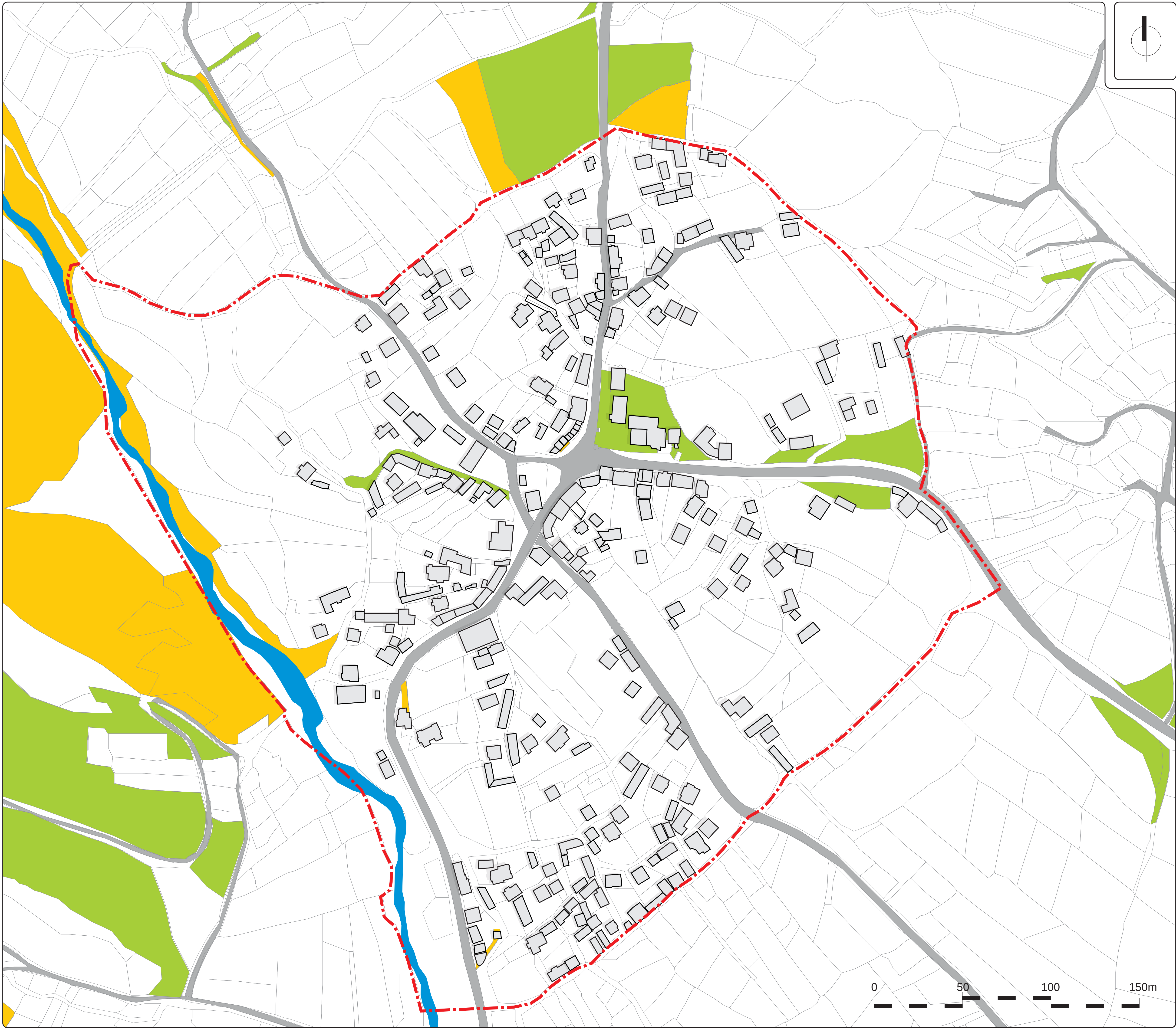
-V.V.-

Enes Toska, arkitekt
Përgjegjës menagjeria

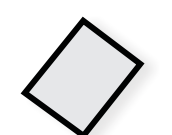
-V.V.-

Eled Fagu, arkitekt
Përgjegjës profesional

Shënim: Kjo fletë nuk konsiderohet zyrtare përderisa nuk i ka vullat dhe nënshkrimet e tri institucioneve



LEGJENDA

-  Pronat nën AKP
-  Pronat Komunale
-  Pronat Private
-  Objektet
-  Ngastrat kadastrale
-  Lumi
-  Kufiri i zonës së qendrës

Harta e pronësisë
(nga listat zyrtare të pronësisë)

P 1:1500
Analiza e gjendjes egzistuese

A05

Plani Rregullativ Urban (PRRU)
QENDRA E JUNIKUT



Pronar i projektit

Republika e Kosovës
Republika Kosovo
KOMUNA JUNIK
OPSTINA JUNIK
MUNICIPALITY JUNIK

Kontraktues menagjerial

CH
WB
Cultural
Heritage without borders

Kontraktues profesional

MeiroPolis

-V.V.-

Tahir Isufaj
Kryetar i Komunës së Junikut

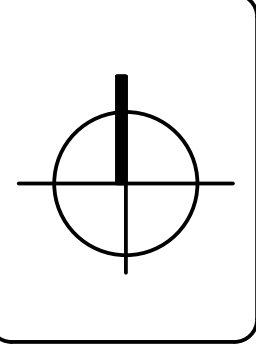
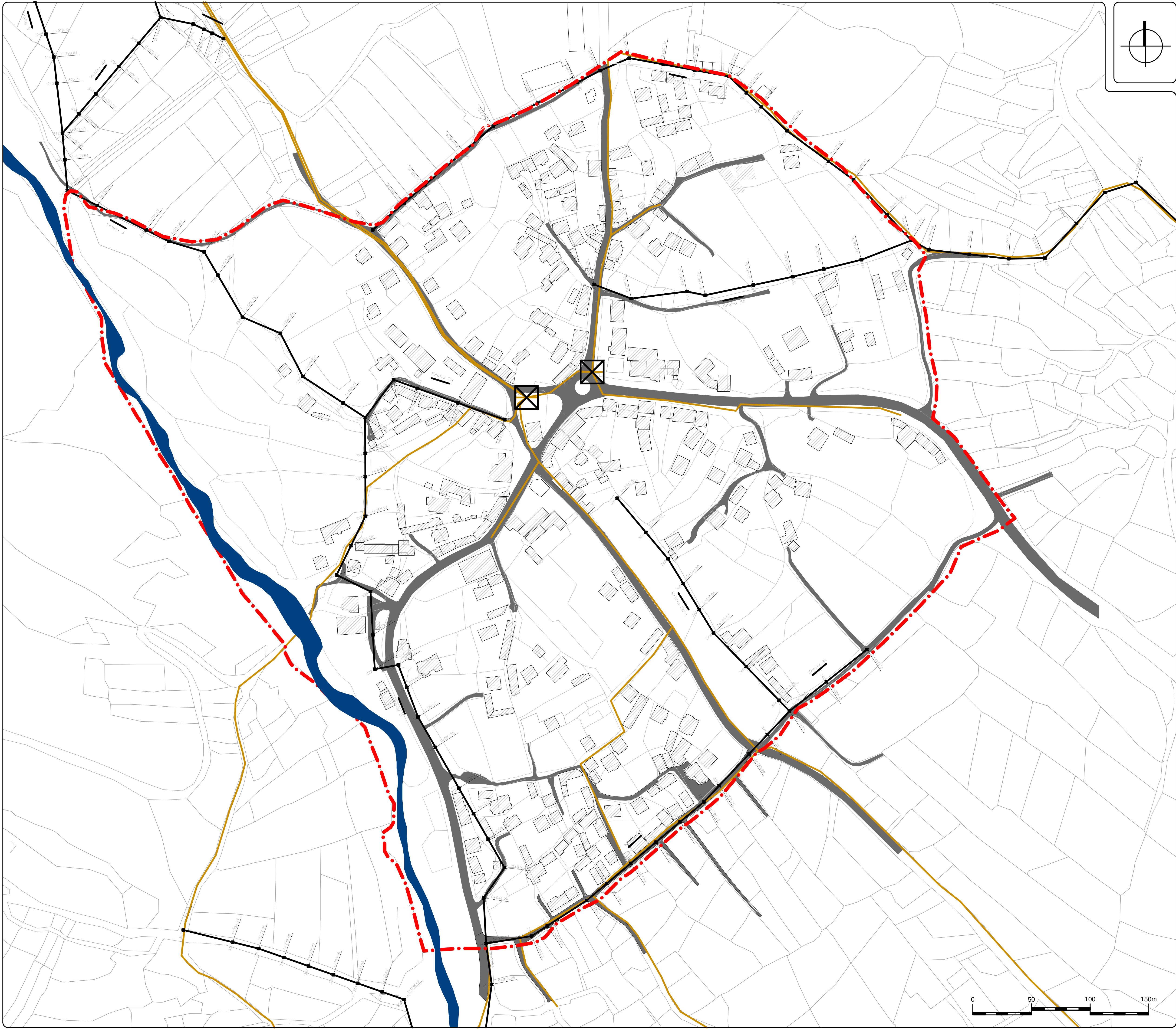
-V.V.-

Enes Toska, arkitekt
Përgjegjës menagjerial

-V.V.-

Eled Fagu, arkitekt
Përgjegjës profesional

Shënim: Kjo fletë nuk konsiderohet zyrtare përderisa nuk i ka vultat dhe nënshkrimet e tri institucioneve



LEGJENDA

- Sistemi rrugor
- Sistemi i ujësjellësit
- Sistemi i ujërave të zeza
- Objektet ndërtimore
- Ngastrat kadastrale
- Kufiri i qendrës

Analiza e rrjetit rrugor
P 1:1500

Analiza e gjendjes egzistuese

A06

Plani Rregullativ Urban (PRRU)
QENDRA E JUNIKUT

Pronar i projektit

Republika e Kosovës
Republika Kosovo
Republika of Kosovo
KOMUNA JENIK
OPSTINA JENIK
MUNICIPALITY JENIK

Kontraktues menaxherial

CH
WB
Heritage without Borders
Kosovo Heritage Foundation

Kontraktues profesional

-V.V.-

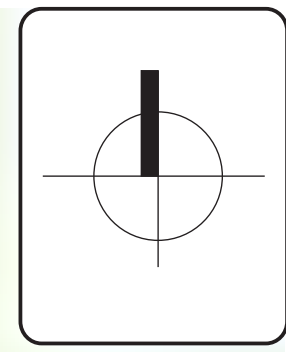
Tahir Isufaj
Kryetar i Komunës së Junikut

Enes Toska, arkitekt
Përgjegjës menaxherial

Eld Fagu, arkitekt
Përgjegjës profesional

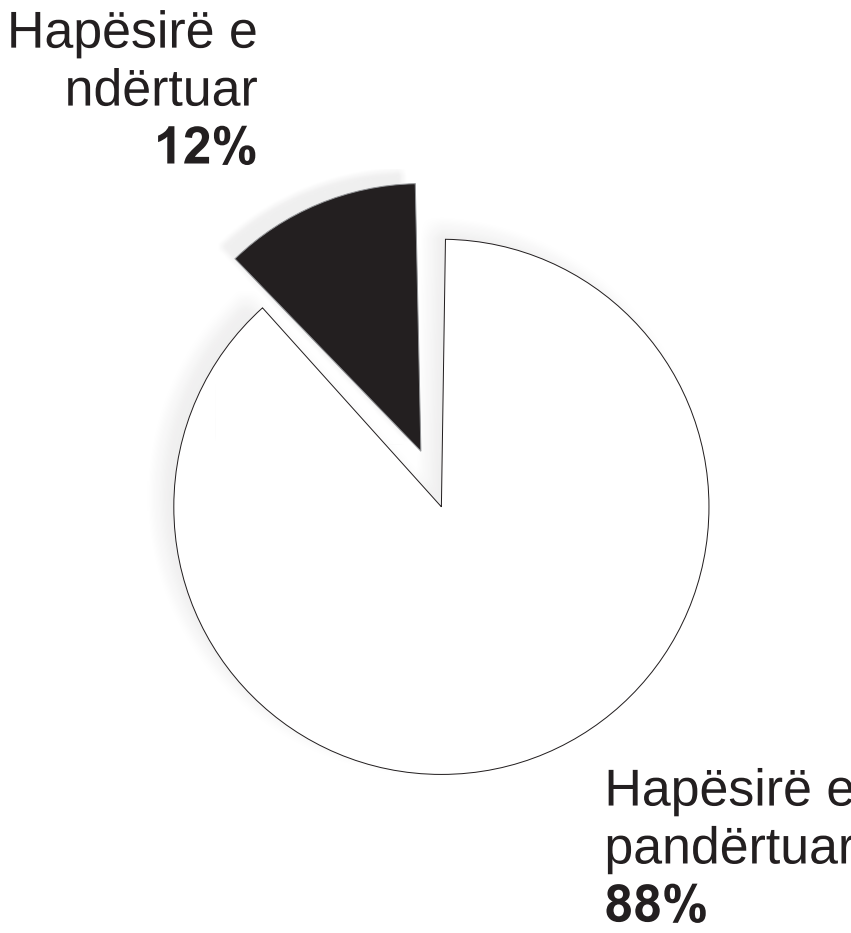
Shtënim: Kjo fletë nuk konsiderohet zyrtare përderisa nuk i ka vlerë dhe nënshkrimet e tri institucioneve





LEGJENDA

-  Hapësirë e ndërtuar
Sip. 4.09 ha
-  Hapësirë e pandërtuar
Sip. 30.41 ha
-  Zona e qendrës
Sip. 34.5 ha



Hapësira bosh-plot

P 1:1500
Analiza e gjendjes egzistuese

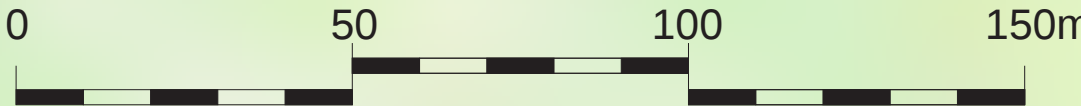
A07

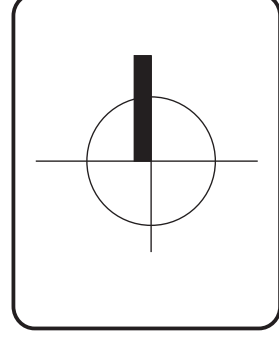
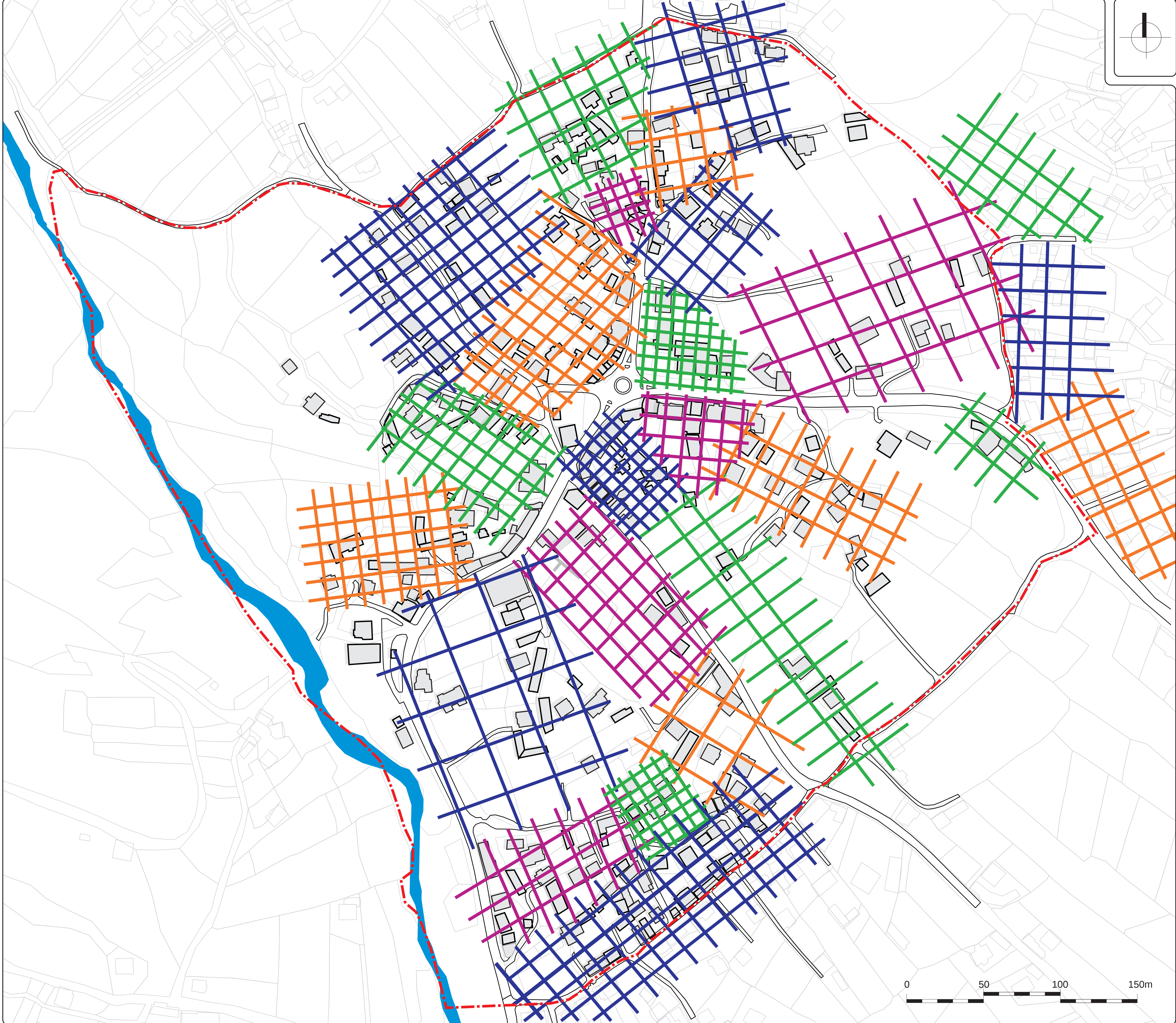
Plani Rregullativ Urban (PRRU)
QENDRA E JUNIKUT



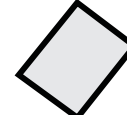
Pronar i projektit  Republika e Kosovës Republika Kosova KOMUNA JUNIK OPSTINA JUNIK MUNICIPALITY JUNIK		 -V.V.- Tahir Isufaj Kryetar i Komunës së Junikut
Kontraktues menagjerial  CHWB Cultural Heritage without Borders Heritage without Borders		 -V.V.- Enes Toska, arkitekt Përgjegjës menagjerial
Kontraktues profesional  MetroPolis		 -V.V.- Elëd Fagu, arkitekt Përgjegjës profesional

Shënim: Kjo fletë nuk konsiderohet zyrtare përderisa nuk i ka vullat dhe nënshkrimet e tri institucioneve





LEGJENDA



Objektet



Ngastrat kadastrale



Lumi Erenik



Kufiri i zonës së qendrës

Paterni urban

P 1:1500

Analiza e gjendjes egzistuese

A08

Plani Rregullativ Urban (PRRU)
QENDRA E JUNIKUT



Pronar i projektit

Republika e Kosovës
Republika Kosovo
Republika e Kosovës
KOMUNA JUNIK
OPSTINA JUNIK
MUNICIPALITY JUNIK

Kontraktues menagjerial

CH
WB
Cultural
Heritage without borders
Heritage without borders

Kontraktues profesional

MeirPolis

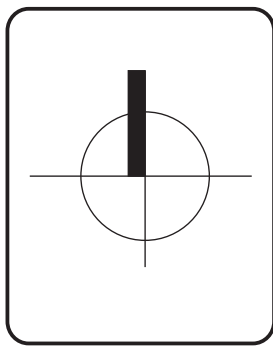
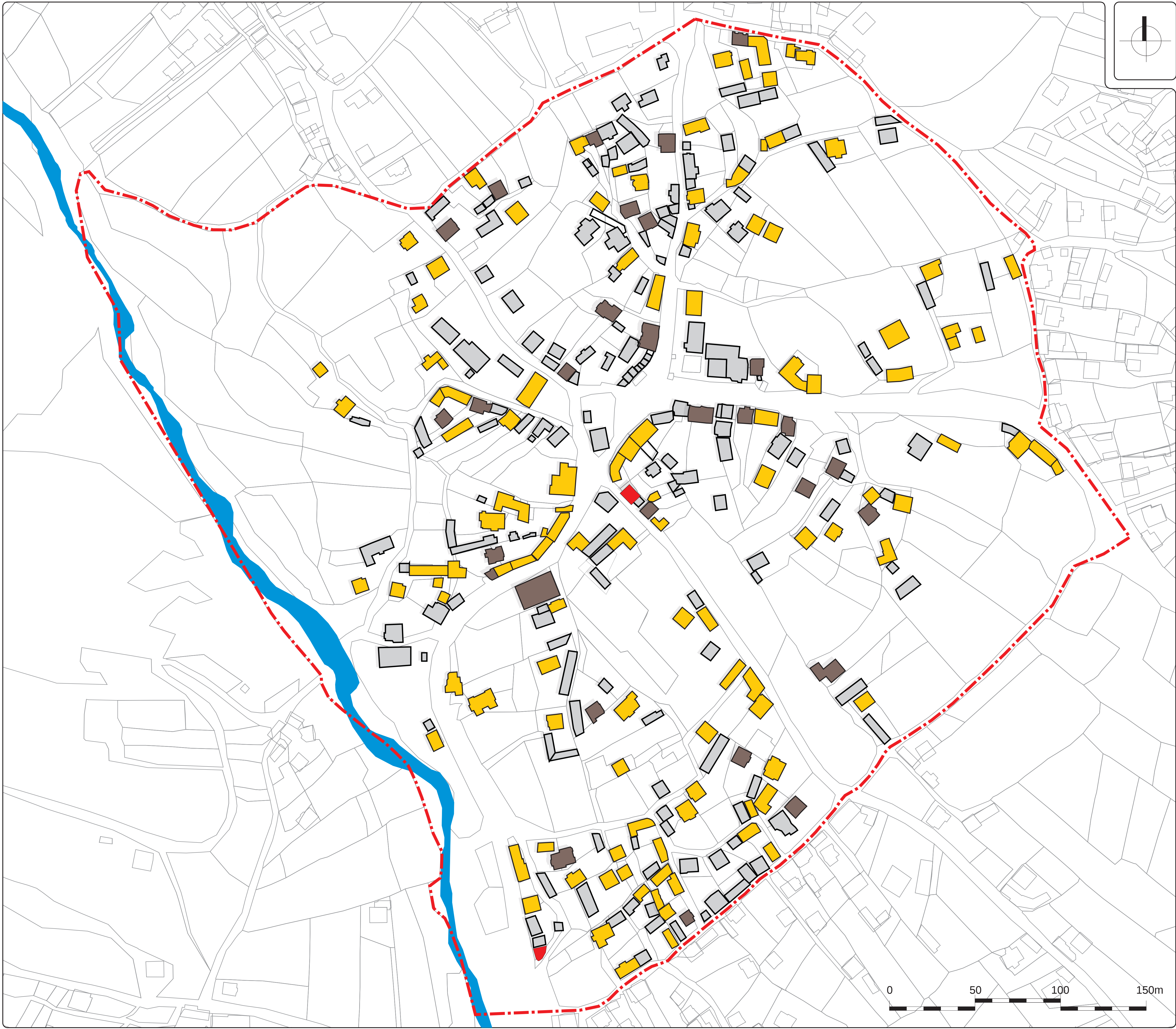
Tahir Isufaj
Kryetar i Komunës së Junikut

Enes Toska, arkitekt
Përgjegjës menagjerial

Eled Fagu, arkitekt
Përgjegjës profesional

Shënim: Kjo fletë nuk konsiderohet zyrtare përderisa nuk i ka vullat dhe nënshkrimet e tri institucioneve

0 50 100 150m



LEGJENDA

- 172 Objekte 1 Kat
- 116 Objekte 2 Kat
- 29 Objekte 3 Kat
- 2 Objekte 4 Kat
- Ngastrat kadastrale
- Lumi Erenik
- Kufiri i zonës së qendrës

Harta e altimetrise

P 1:1500
Analiza e gjendjes egzistuese

A09

Plani Rregullativ Urban (PRRU)
QENDRA E JUNIKUT



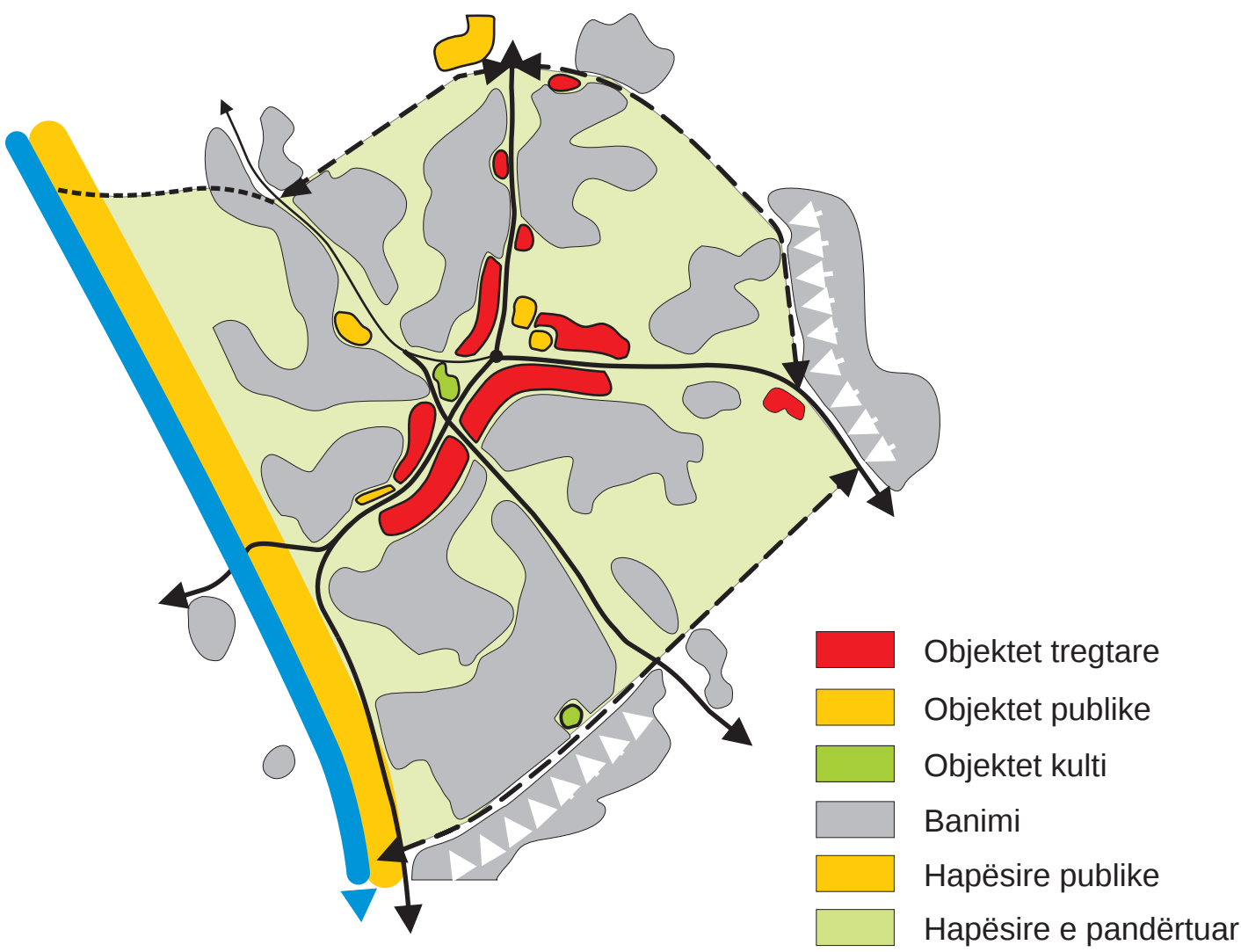
<u>Pranar i projektit</u>	
 Republika e Kosovës Republika Kosovo KOMUNA JUNIK OPSTINA JUNIK MUNICIPALITY JUNIK	-V.V.-
<u>Kontraktues menagjerial</u>	Tahir Isufaj Kryetar i Komunës së Junikut
 CHWB Cultural Heritage without Borders Heritage without borders	-V.V.-
<u>Kontraktues profesional</u>	Enes Toska, arkitekt Përgjegjës menagjerial
	-V.V.-
	Eled Fagu, arkitekt Përgjegjës profesional

Shënim: Kjo fletë nuk konsiderohet zyrtare përdorisa nuk i ka vlerë dhe nënshkrimet e tri institucioneve

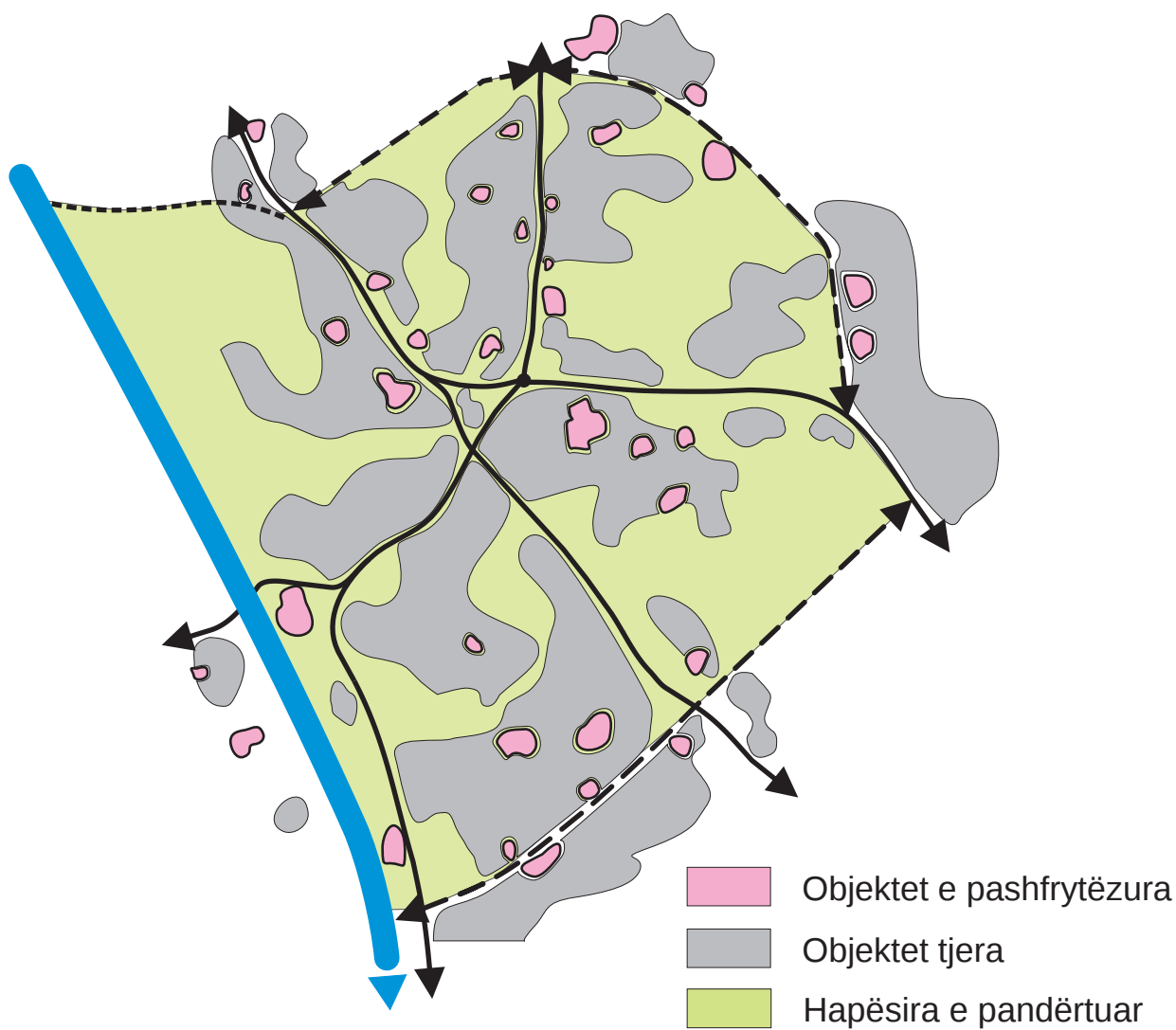


Hartat tematike

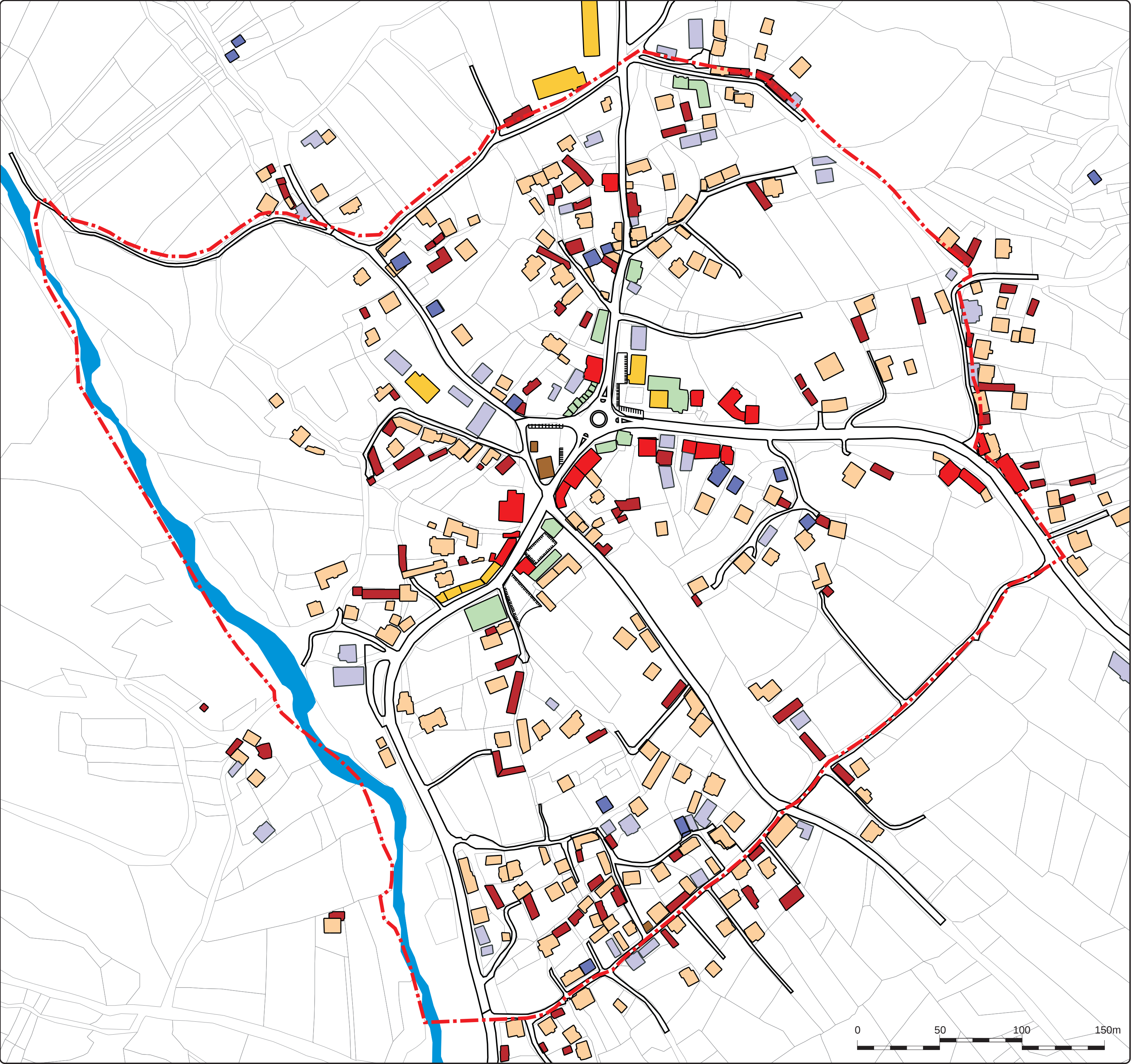
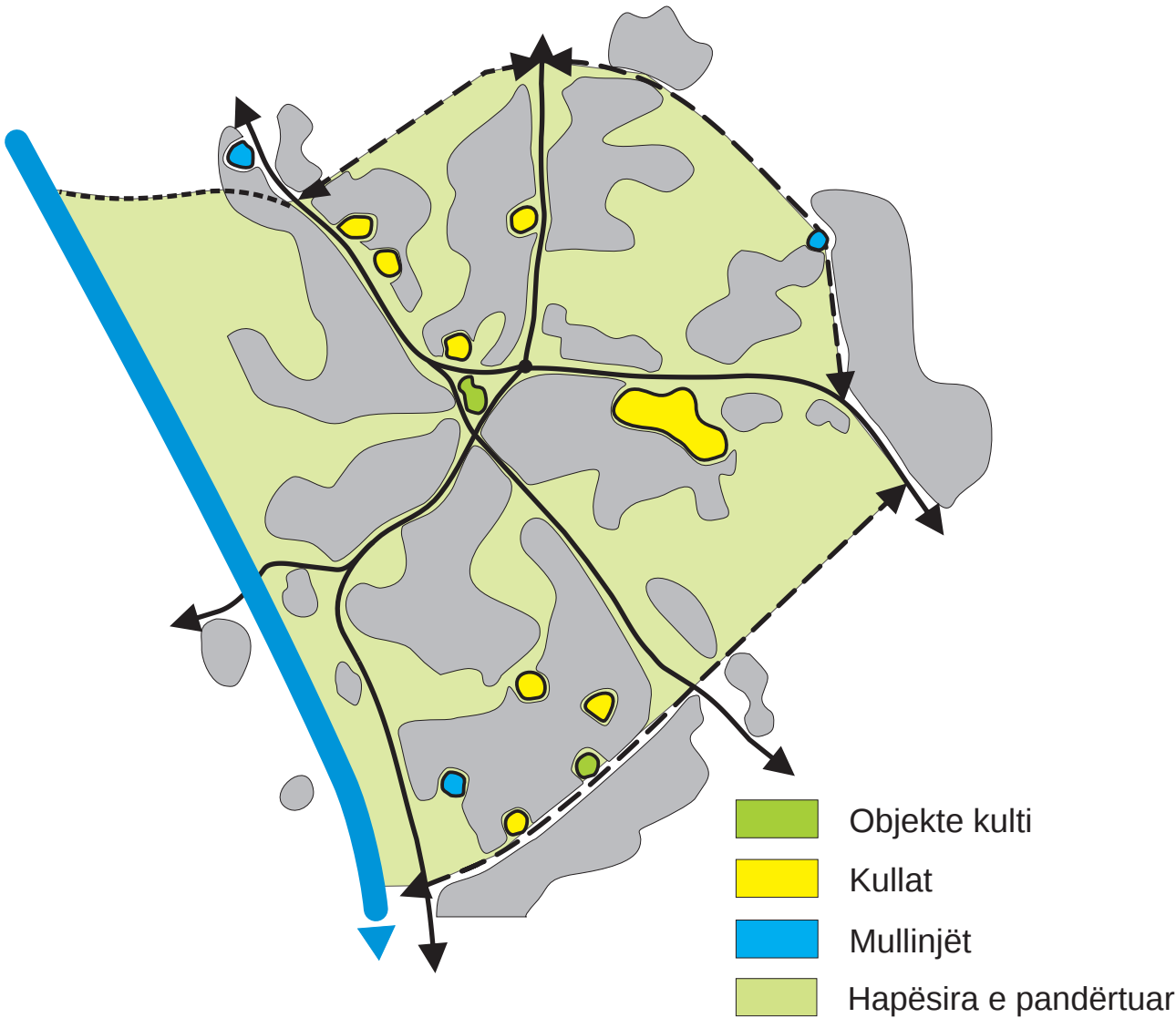
Funksionet bazë



Objektet e pashfrytëzuara



Objektet me vlerë



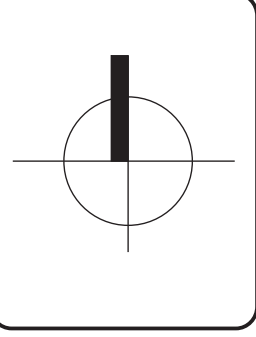
Objektet tregtare dhe mikse (banim-tregti)



Objektet publike



Banimi



- LEGJENDA**
- Objekte banimi
 - Objekte tregtare
 - Objekte banimi / tregtare
 - Objekte publike
 - Parkingje
 - Objekte fetare
 - Objekte kulturore
 - Objekte të pashfrytëzuara
 - Objekte shërbimi (pozllome)
 - Ngastrat kadastrale
 - Lumi Erenik
 - Kufiri i zonës së qendrës

Harta e funksioneve të objekteve

A11

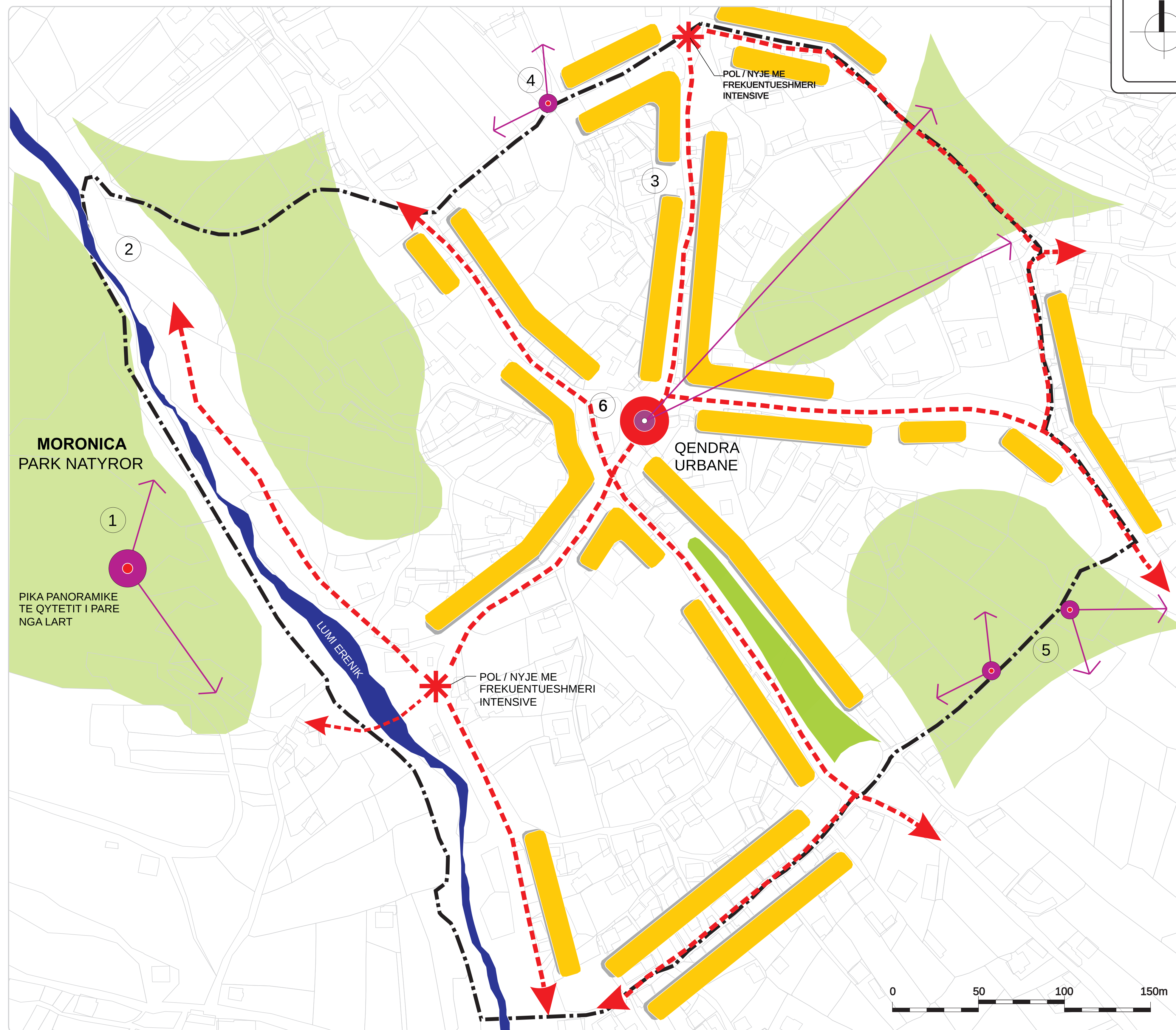
Analiza e gjendjes egzistuese

Plani Rregullativ Urban (PRRU) QENDRA E JUNIKUT



Pronar i projektit Republika e Kosovës Republika Kosovo KOMUNA JUNIK OPSTINA JUNIK MUNICIPALITY JUNIK	-V.V.-
Kontraktues menagjerial CH WB Cultural Heritage without Borders Heritage without Borders	Tahir Isufaj Kryetar i Komunës së Junikut
Kontraktues profesional MetroPolis	Enes Toska, arkitekt Përgjegjës menagjerial
	Eled Fagu, arkitekt Përgjegjës profesional

Shënim: Kjo fletë nuk konsiderohet zyrtare përderisa nuk i ka vult dhe nënshkrimet e tri institucioneve



LEGJENDA

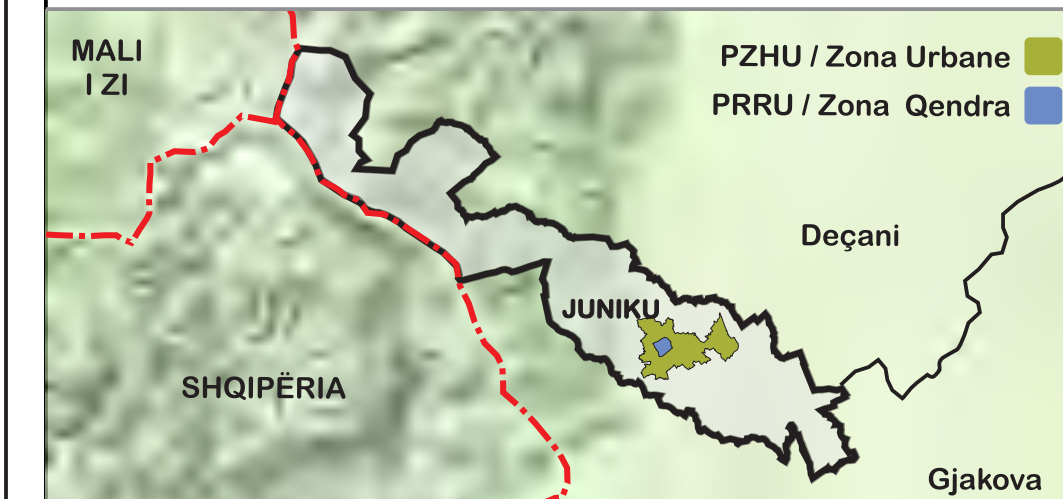
- | | |
|---|----------------------------|
|  | Qendra Urbane |
|  | Trajektore Pejsazhistike |
|  | Pole/Nyje |
|  | Skaje Urbane |
|  | Terësi Hapësinore |
|  | Pika Panoramike të Qytetit |
|  | Ngastrat kadastrale |
|  | Kufiri i zones së qendrës |

Lidhja e urbanes me natyrën

Analiza e gjendjes egzistuese

A12

Plani Rregullativ Urban (PRRU) QENDRA E JUNIKUT

Pronar i projektiv

Kontraktues menagjeria



Kontraktues profesional



-V.V.-

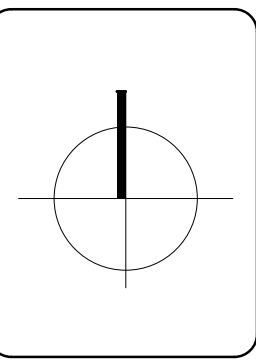
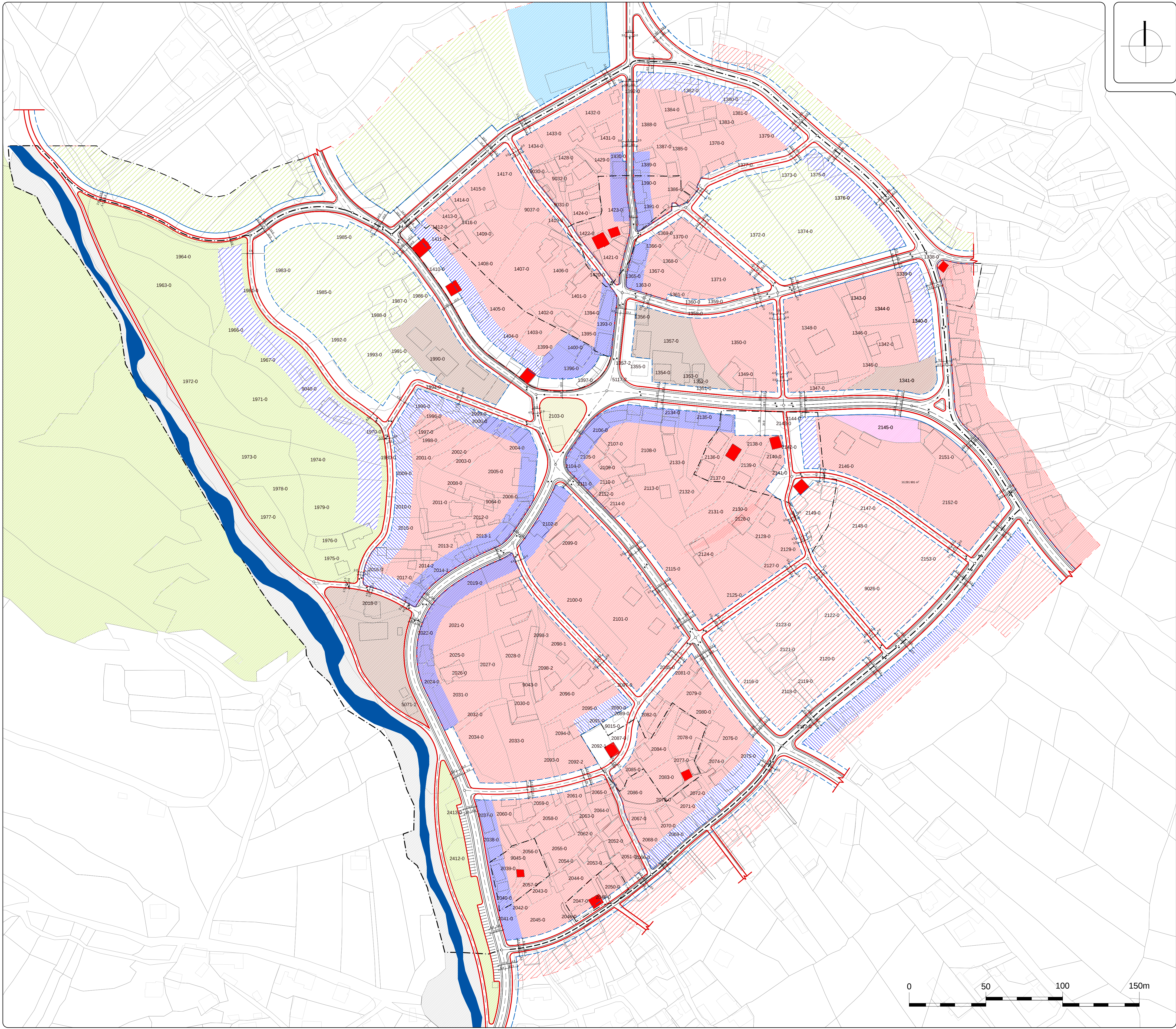
Tahir Isufaj
Kryetar i Komunës së Junikut

-V.V.-

Enes Toska, *arkitekt*
Përgjegjës menagjerial

Eled Fagu, arkitekt
Përgjegjës profesional

Shënim: Kjo fletë nuk konsiderohet zyrtare përdorisa nuk i ka vullat dhe nënshkrimet e tri institucioneve



- LEGJENDA:**
- Banim me dendësi mesatare
 - Banim me dendësi të ulët
 - Fashë afarizmi me dendësi mesatare
 - Fashë afarizmi me dendësi të ulët
 - Sipërfaqe publike
 - Sipërfaqe prodhuese
 - Zonat me vlera kulturore nën mbrojtje
 - Sipërfaqe e gjelbërt / park
 - Sipërfaqja e shtratit të lumit
 - Sipërfaqja e Xhamisë së Qendrës
 - Sipërfaqe transporti
 - Sipërfaqe transporti / Stacion i autobusëve
 - Vijat rregullative
 - Vijat ndërtimore
 - Drejtimet e rrugëve
 - Kullat
 - Ngastrat kadastrale
 - Kufiri i qendrës

Destinimi i sipërfaqeve
P1:1500

Gjendja e propozuar

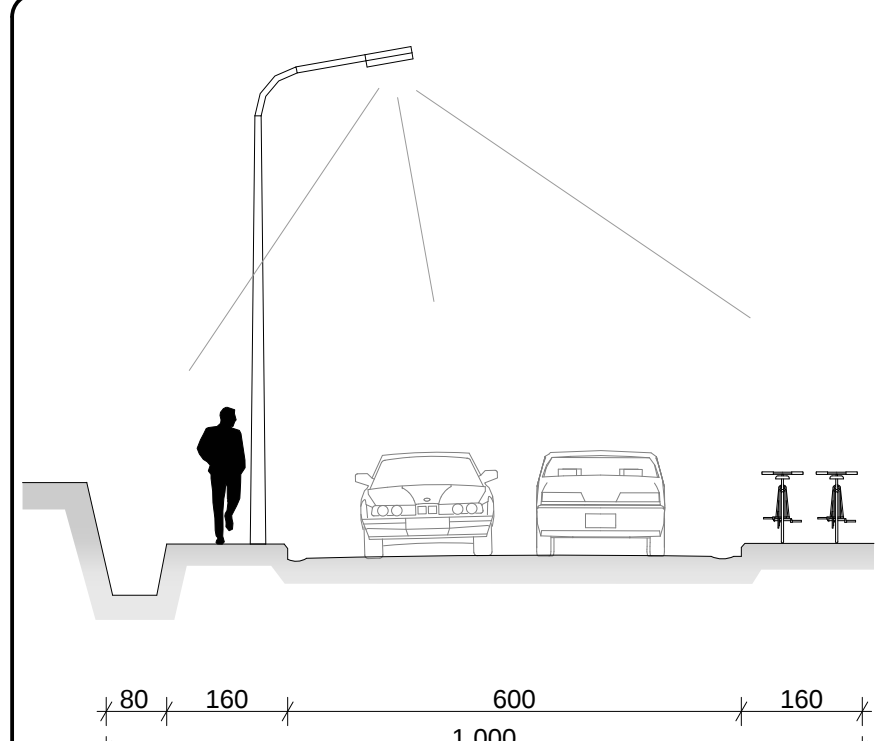
P01

Plani Rregullativ Urban (PRRU) QENDRA E JUNIKUT

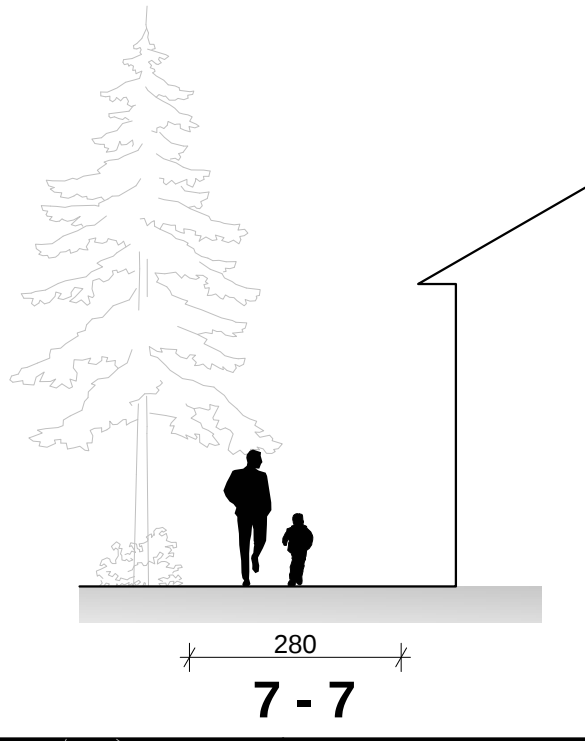
Provar i projektit	
	Republika e Kosovës Republika Kosovo Republika of Kosovo KOMUNA JENIK OPSTINA JENIK MUNICIPALITY JENIK
Kontraktues menaxherial	
	Tahir Isufaj Kryetar i Komunës së Junikut
Kontraktues profesional	
	Enes Toska, arkitekt Përgjegjës menaxherial
	Elid Fagu, arkitekt Përgjegjës profesional

Shënim: Kjo fletë nuk konsiderohet zyrtare përderisa nuk i ka vlerat dhe nënshkrimet e tri institucioneve

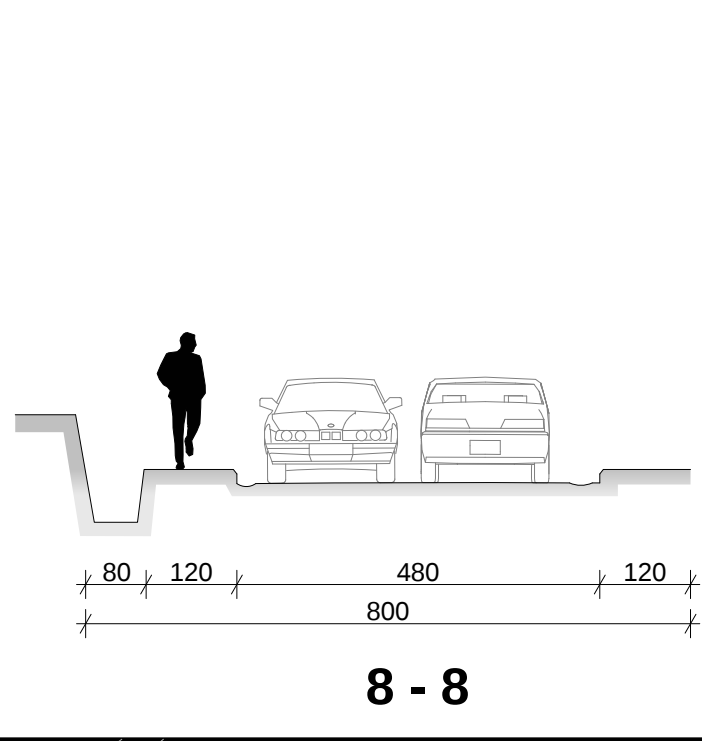




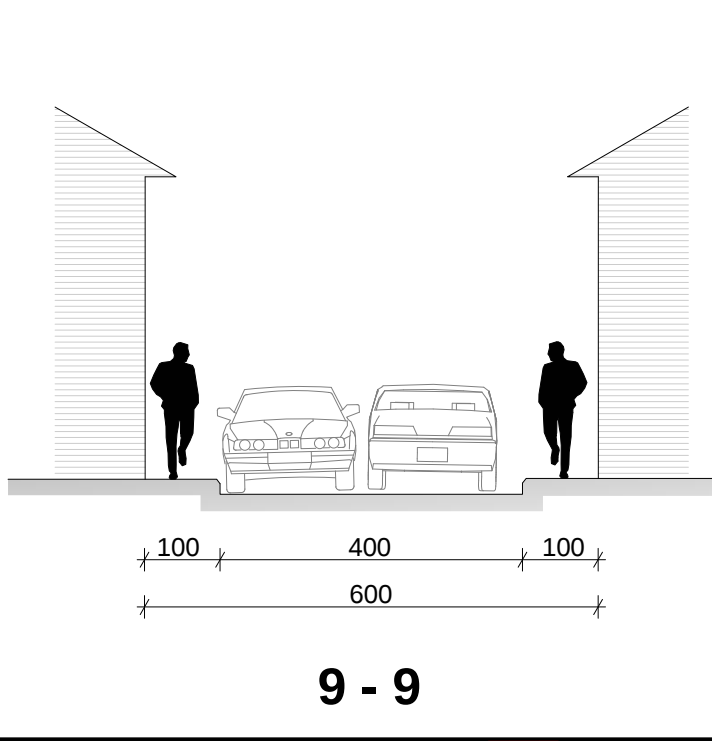
1 - 1



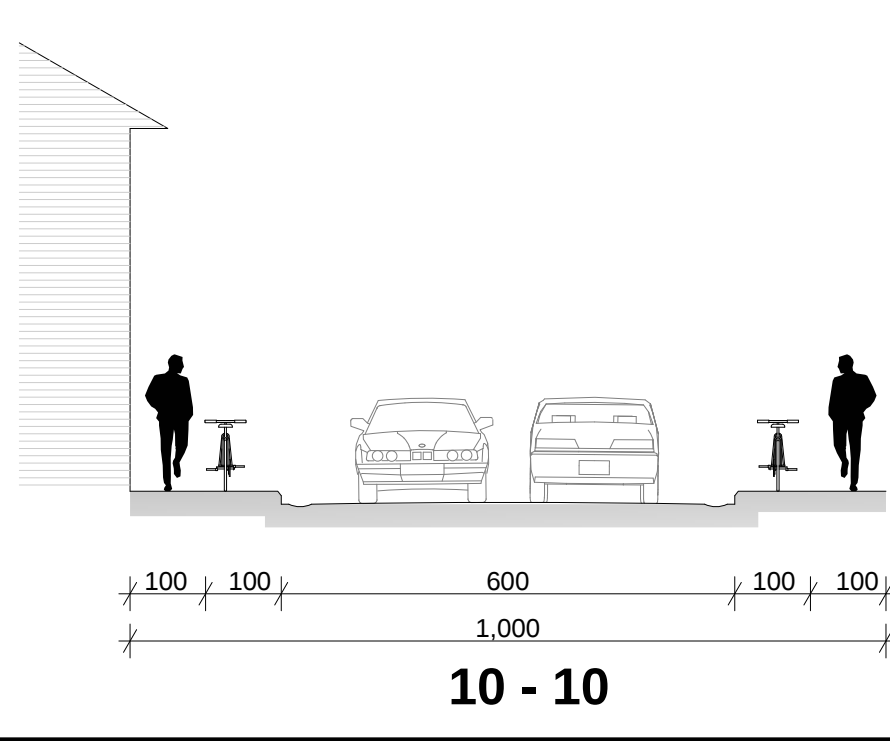
7 - 7



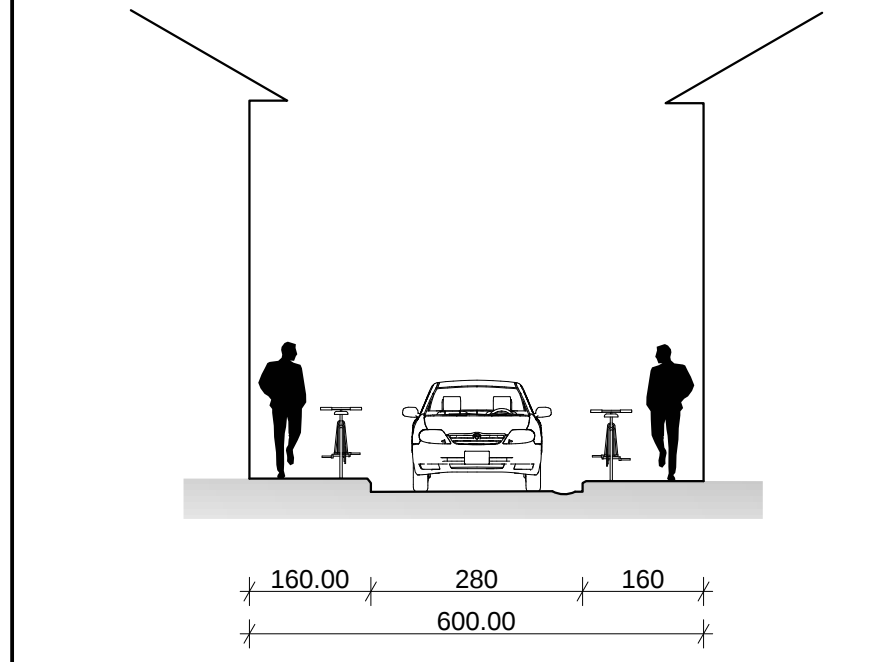
8 - 8



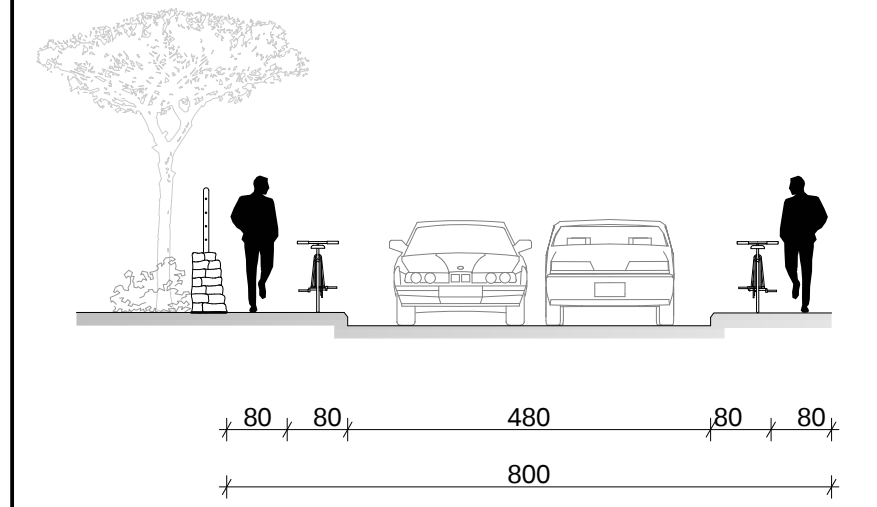
9 - 9



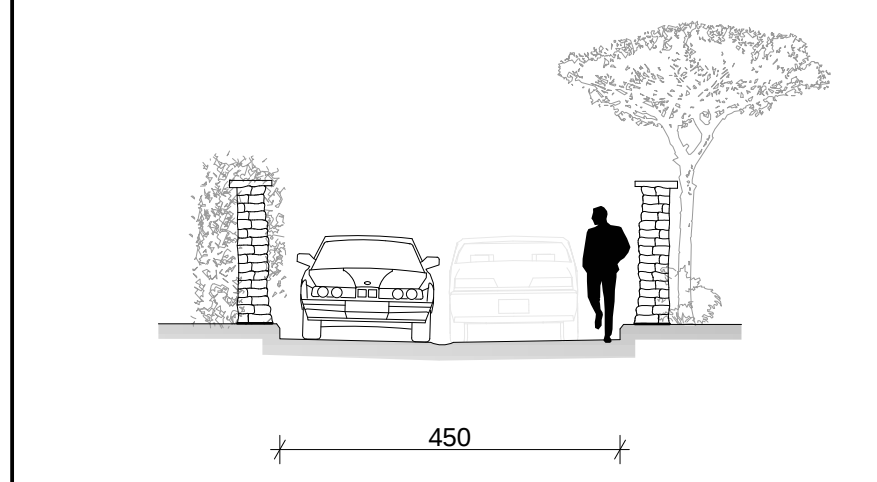
10 - 10



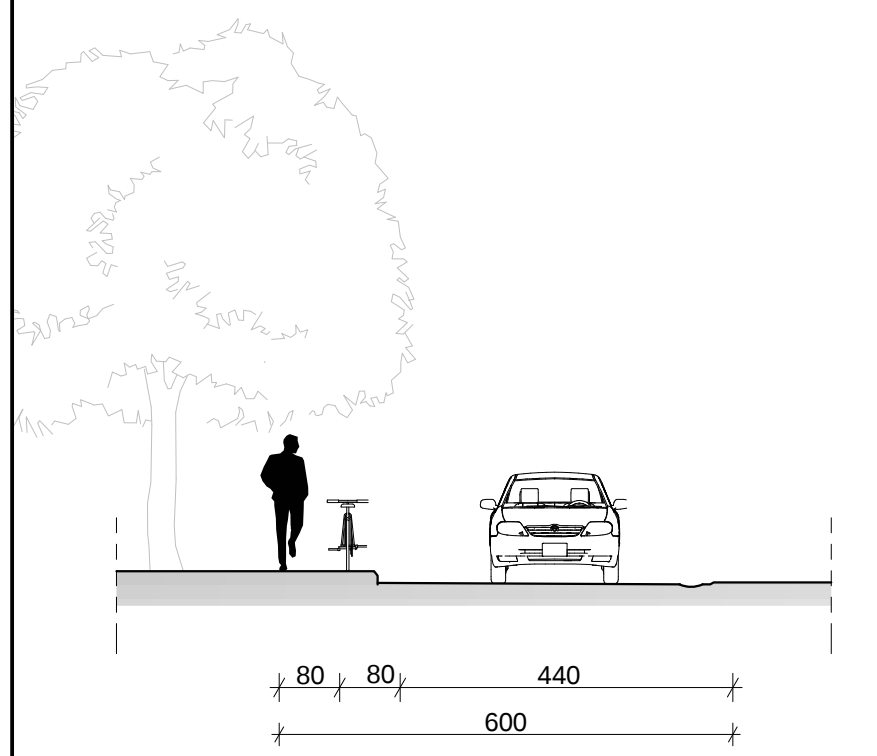
2 - 2



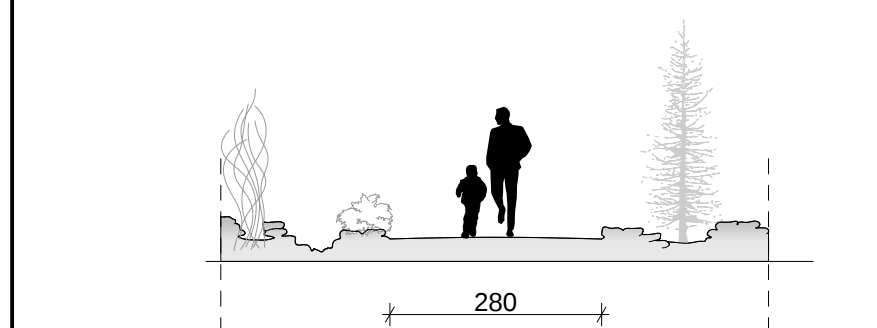
3 - 3



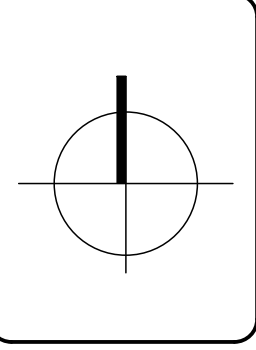
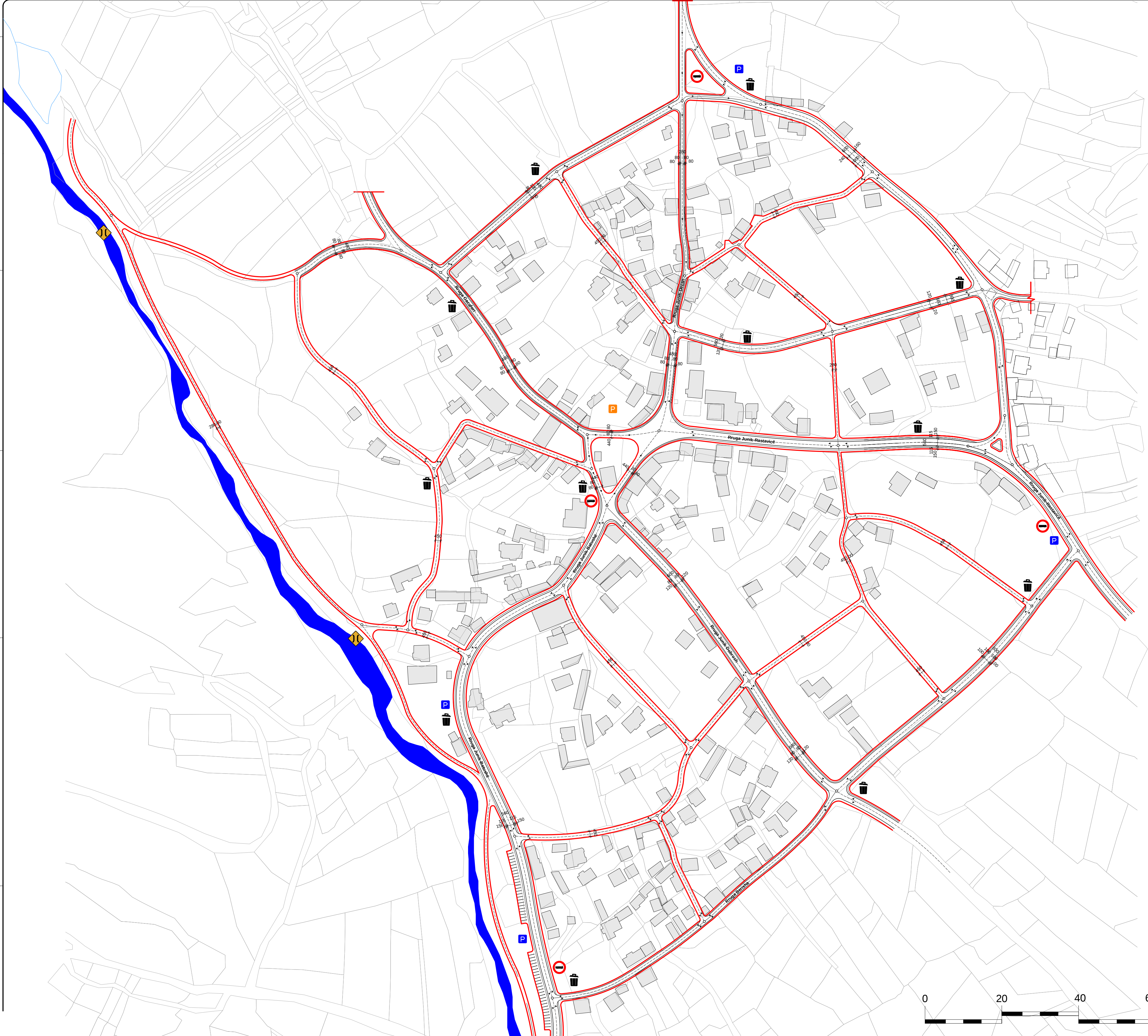
4 - 4



5 - 5



6 - 6



LEGJENDA

- Vijat rregullative
- Akset rrugore
- Parkingjet
- Parking nëntokësor
- Pikat e mbledhjes së mbeturinave
- Stacioni i autobusëve
- Pozicionimi i urave
- Ngastrat kadastrale
- Objektet
- Lumi Erenik

Sistemi rrugor dhe profilet
P1:1800

Gjendja e propozuar

P02

Plani Rregullativ Urban (PRRU)
QENDRA E JUNIKUT

Pronar i projektit

Republika e Kosovës
Republika e Kosovës
Republika e Kosovës
KOMUNA JENIK
OPSTINA JENIK
MUNICIPALITY JENIK

Kontraktues menaxherial

CH
WB
Heritage without Borders
Heritage without Borders

Kontraktues profesional

Eled Fagu, arkitekt
Përgjegjës profesional

Tahir Isufaj
Kryetar i Komunës së Junikut

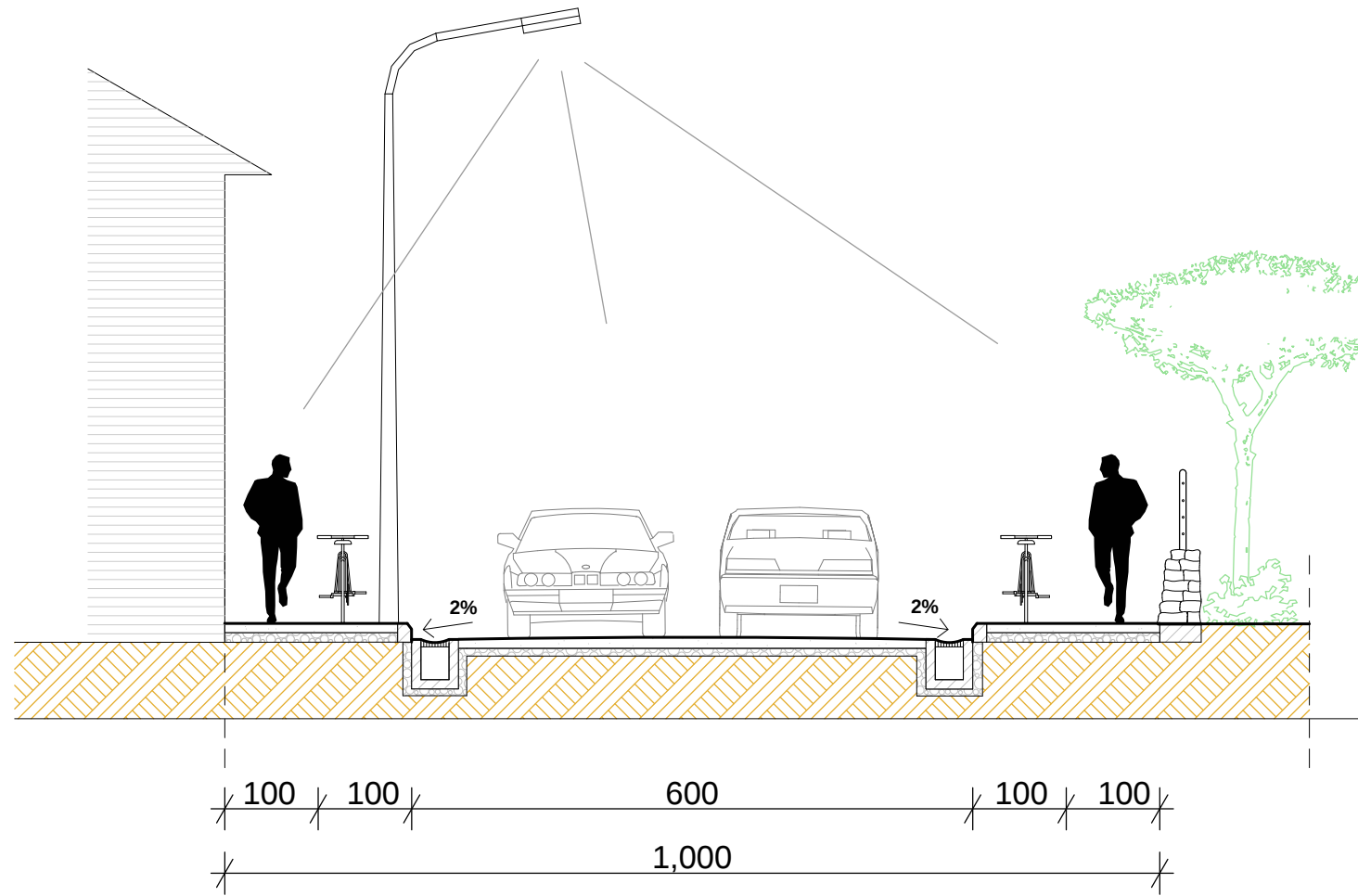
Enes Toska, arkitekt
Përgjegjës menaxherial

Eled Fagu, arkitekt
Përgjegjës profesional

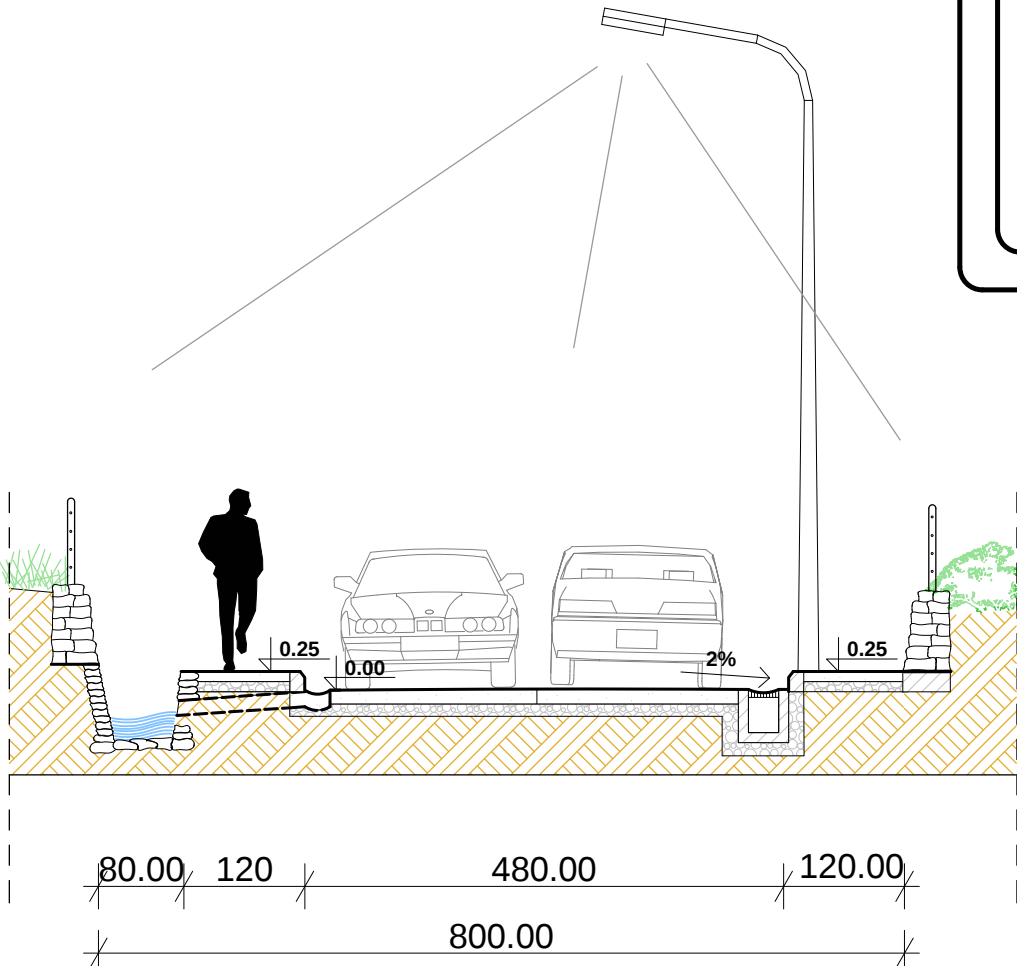
Shënim: Kjo fletë nuk konsiderohet zyrtare përderisa nuk i ka vlerë dhe nënshkrimet e tri institucioneve



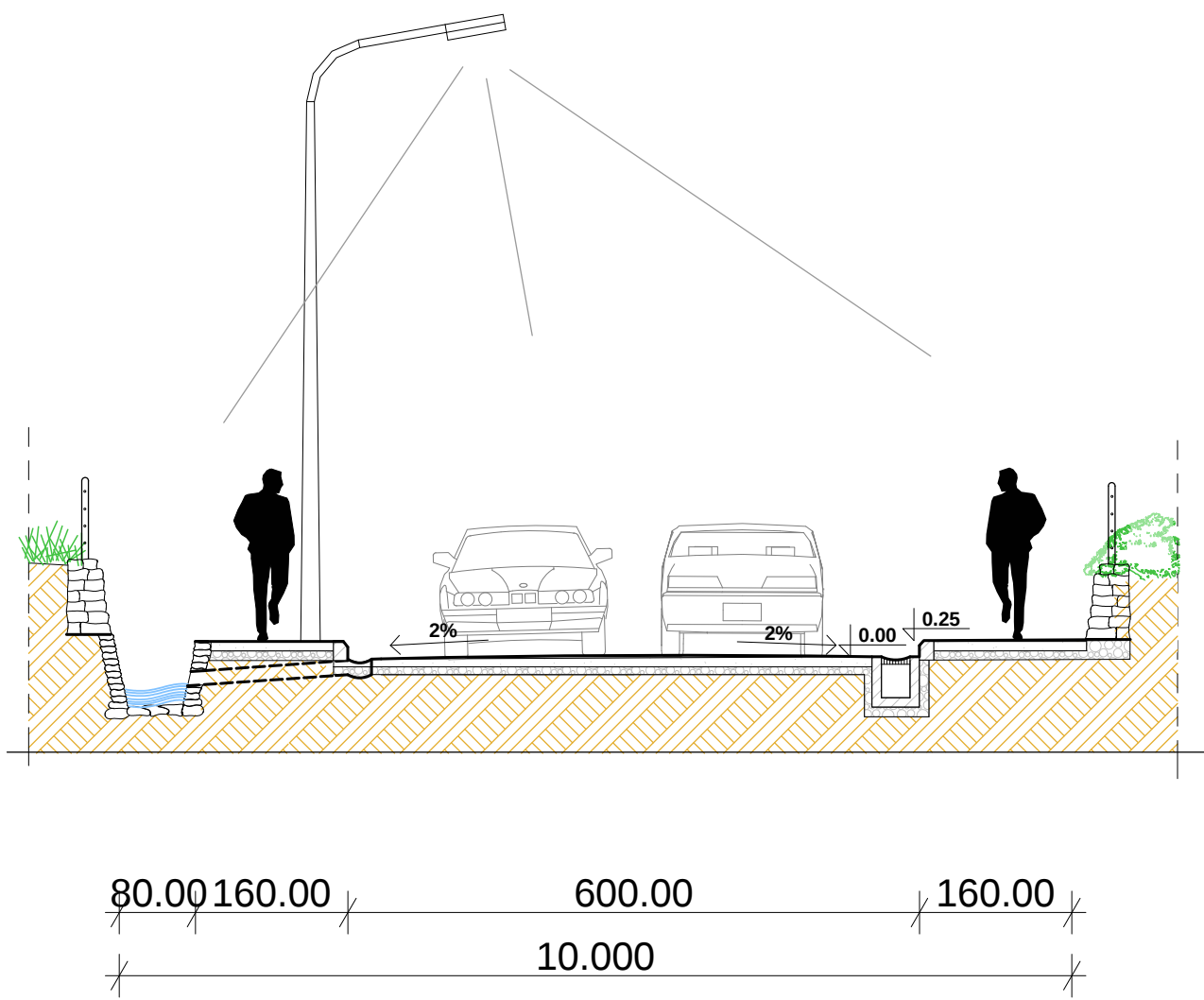
SKEMA E SEKSIONEVE TË RRUGËVE



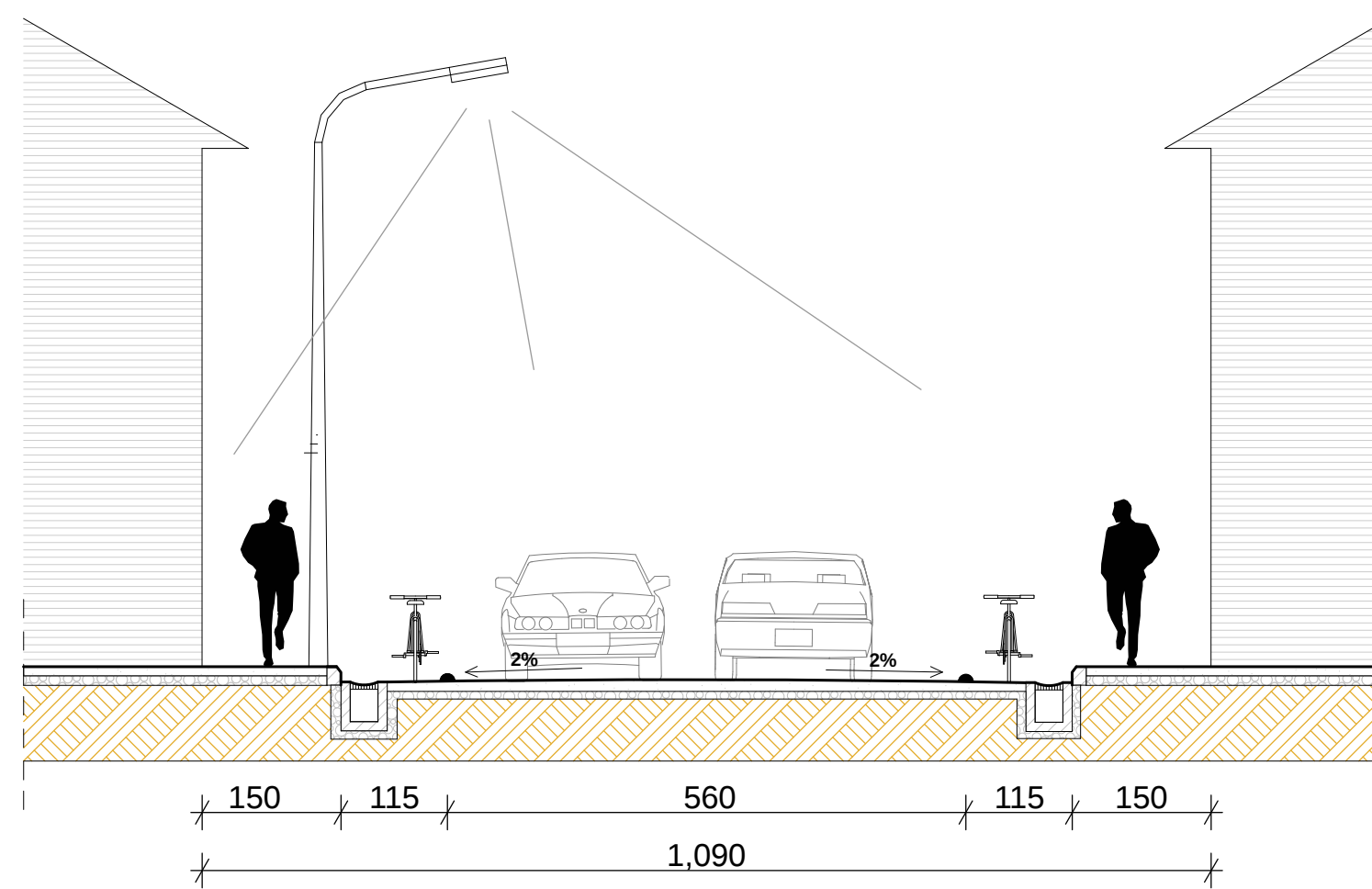
SEKSIONET 5 - 6 / 6 - 7 / 7 - 8



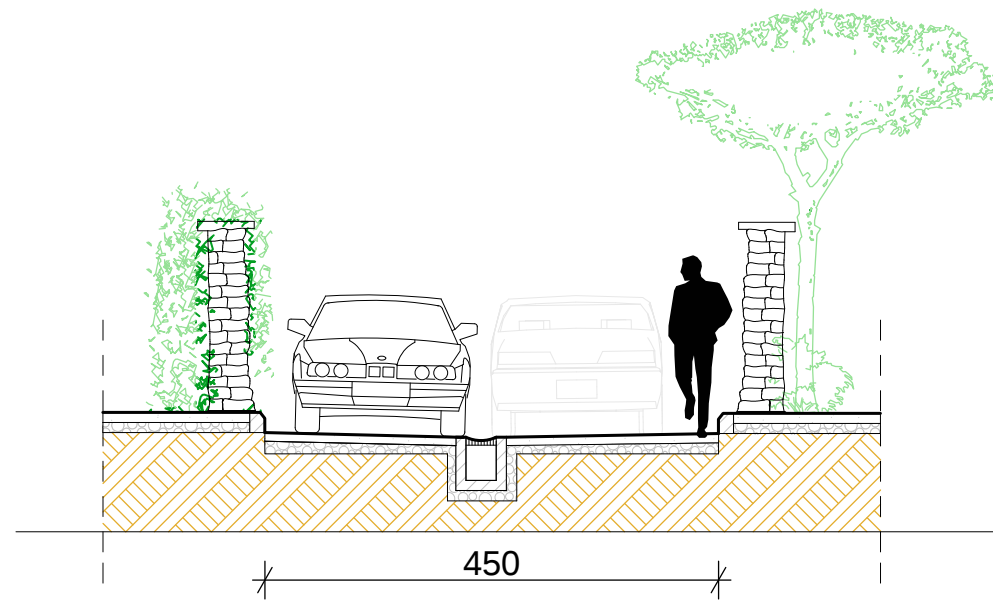
SEKSIONET 37 - 36 - 35



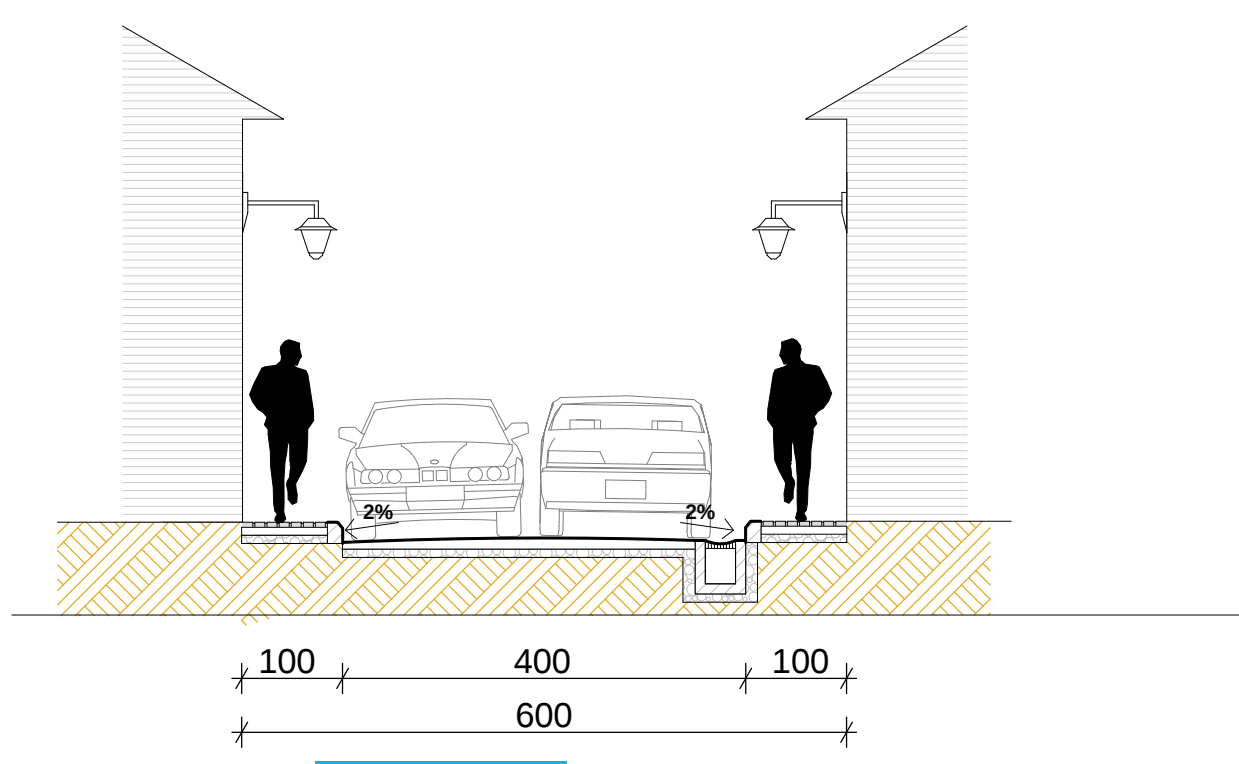
SEKSIONET 1 - 2 - 3



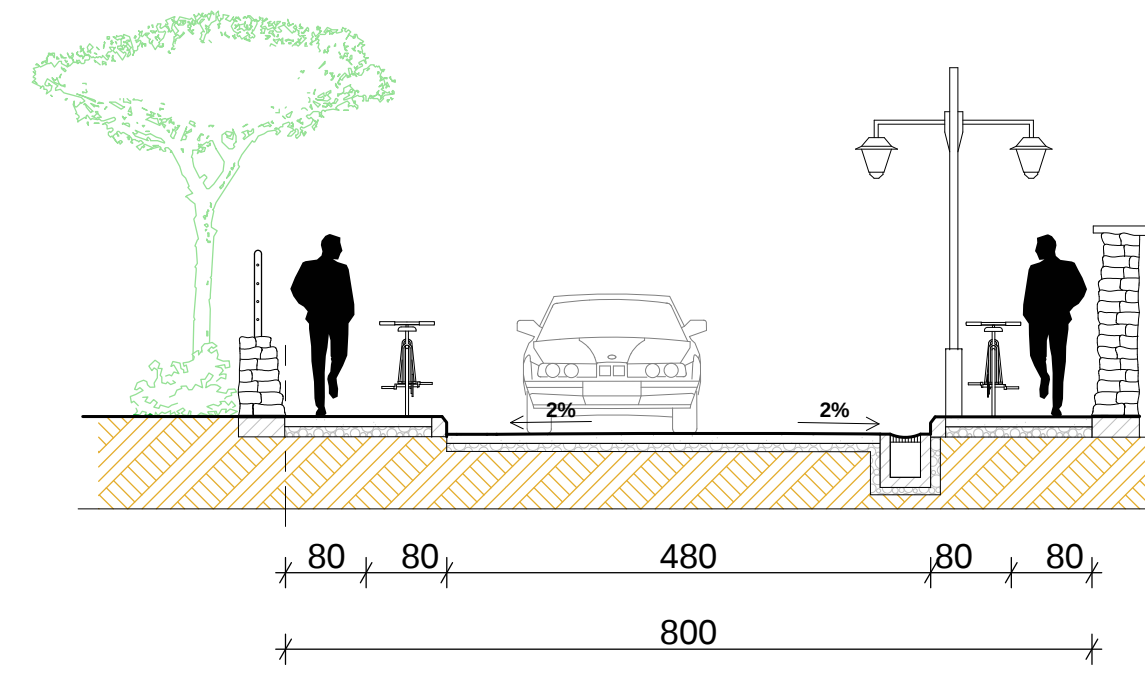
SEKSIONET 10 - 12 - 28 - 27 - 26 - 23 - 19 - 4 - 5



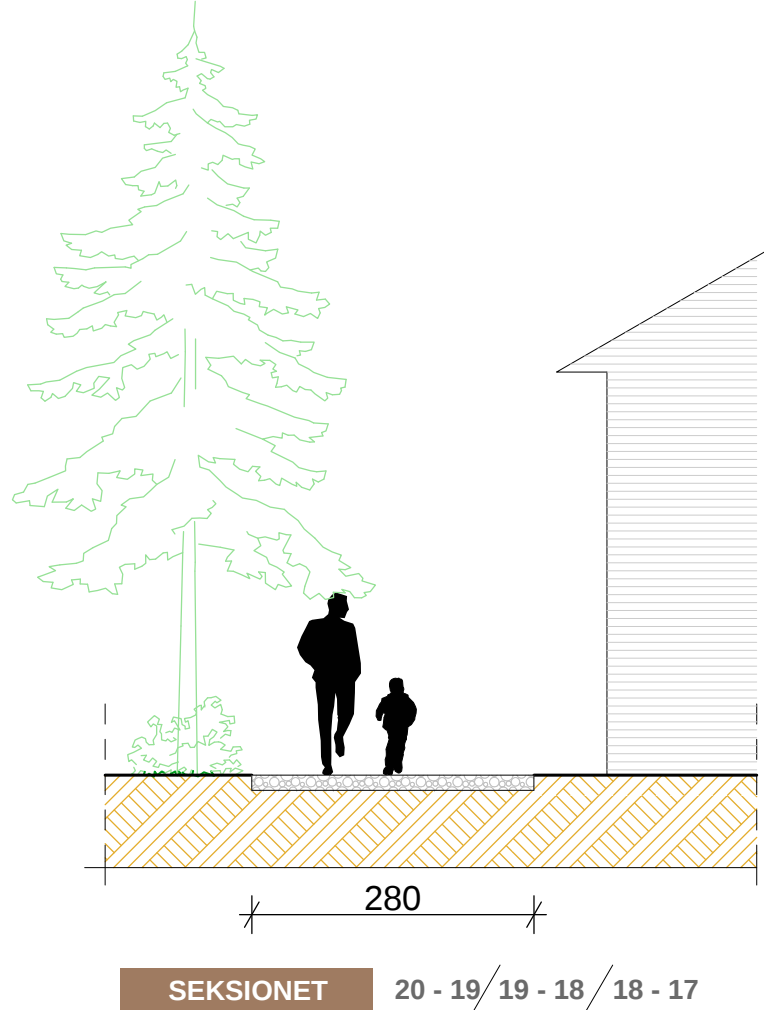
SEKSIONET 12 - 13 - 14 - 15 / 14 - 27 / 13 - 9 / 15 - 17 - 7 / 18 - 6
34 - 32 - 31 / 32 - 25 / 13 - 12 / 36 - 22 / 2 - 21 - 38 / 21 - 20



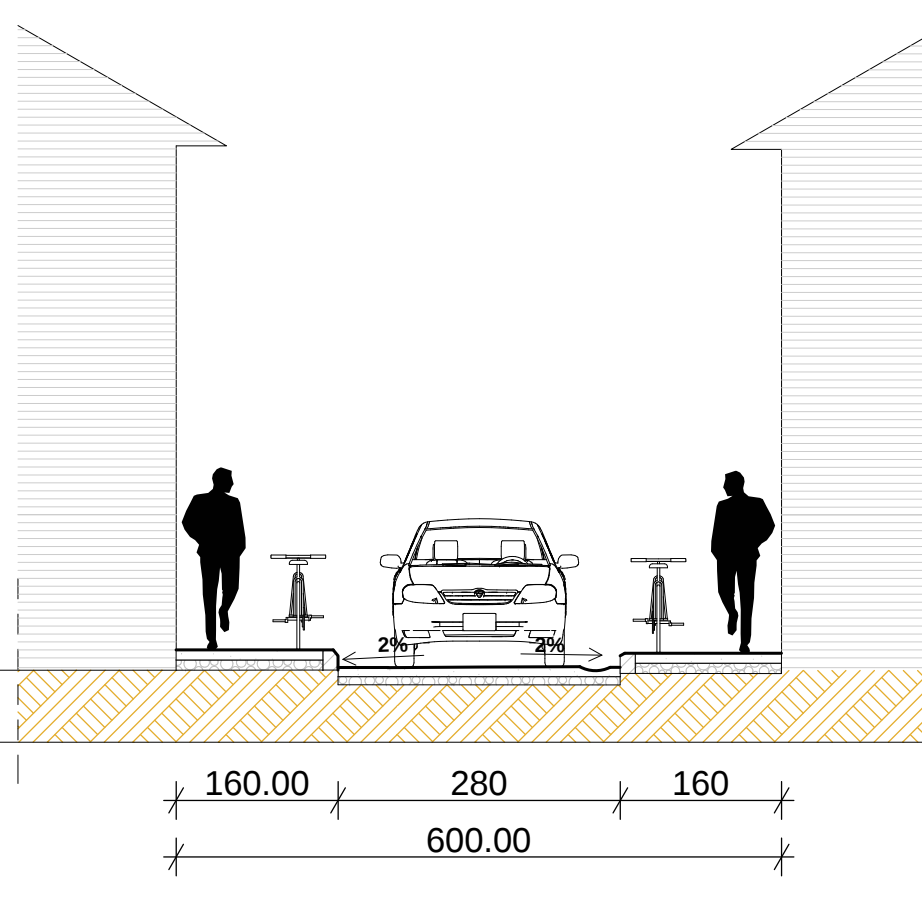
SEKSIONET 10 - 9 - 8



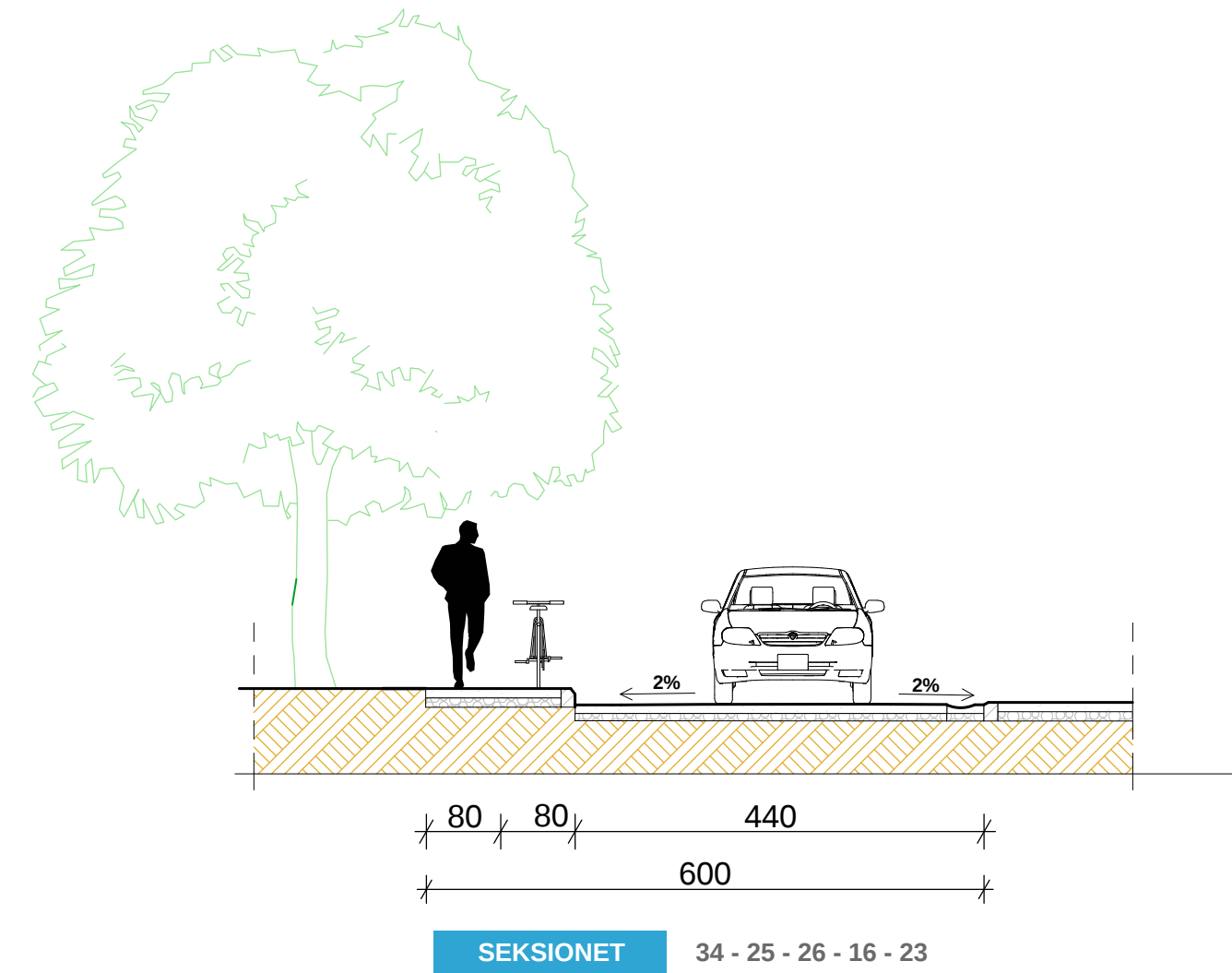
SEKSIONET 34 - 35 - 24 - 23 - 22



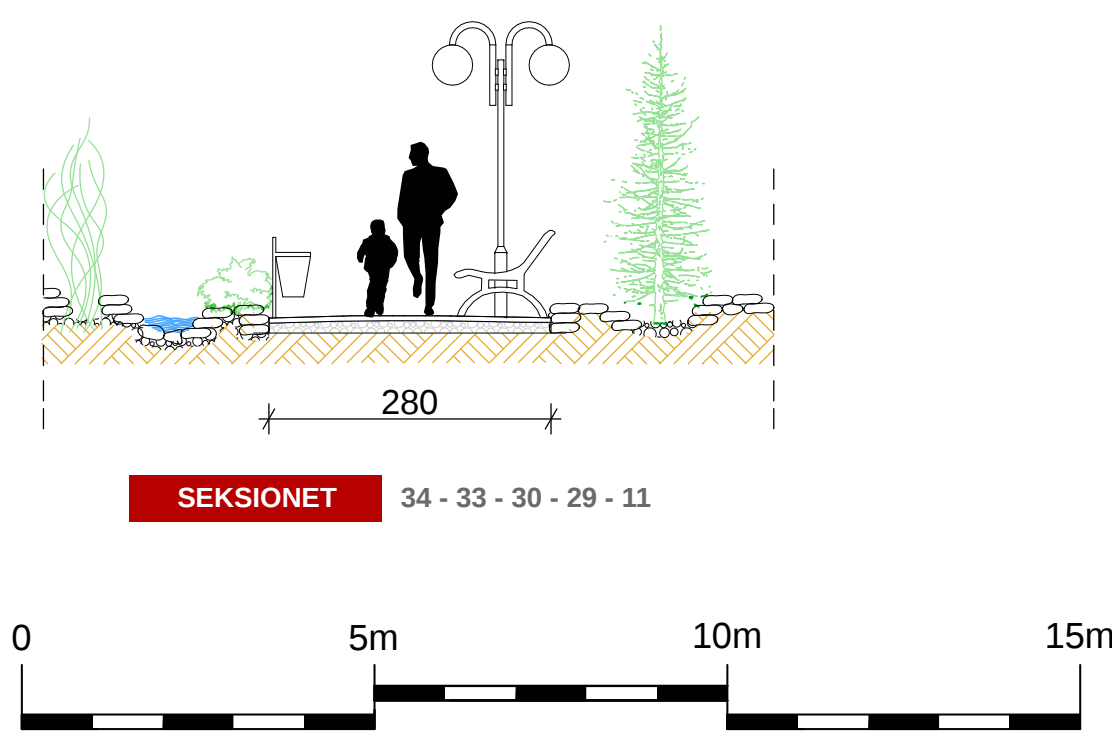
SEKSIONET 20 - 19 / 19 - 18 / 18 - 17



SEKSIONET 22 - 38 - 37 / 37 - 1



SEKSIONET 34 - 25 - 26 - 16 - 23

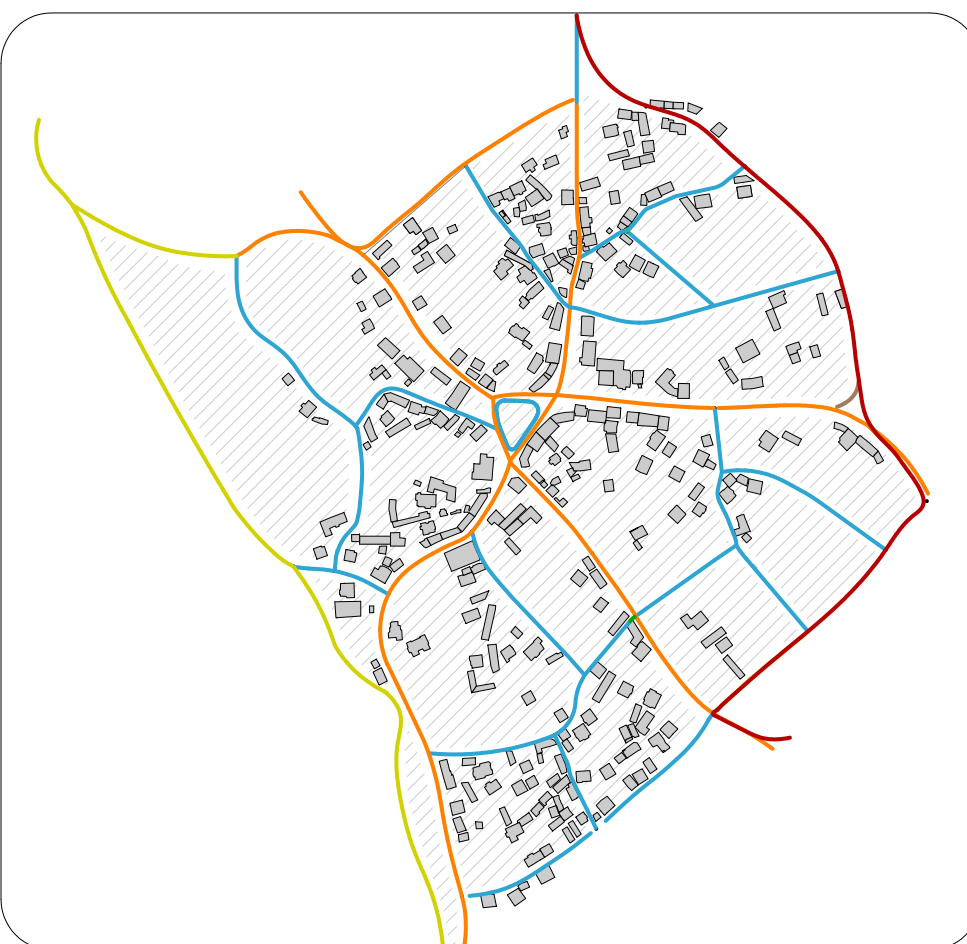


SEKSIONET 34 - 33 - 30 - 29 - 11

SKEMA FUNKSIONALE E RRUGEVE SIPAS SEKSIONEVE



- RRUGË TË BRENDSHME, RADIALE
- RRUGË TË BRENDSHME
- RRUGË PËR KOMUNIKACION TË RËNDË
- RRUGË PËR TRANSPORT BUJQËSOR
- SHTIGJE TË KËMBËSORËVE



- RRUGË REGJIONALE, RADIALE
- RRUGË REGJIONALE, UNZAORE
- RRUGË TË BRENDSHME
- SHTIGJE TË KËMBËSORËVE

Skema e profileve rrugore
P1:75

Gjendja e propozuar

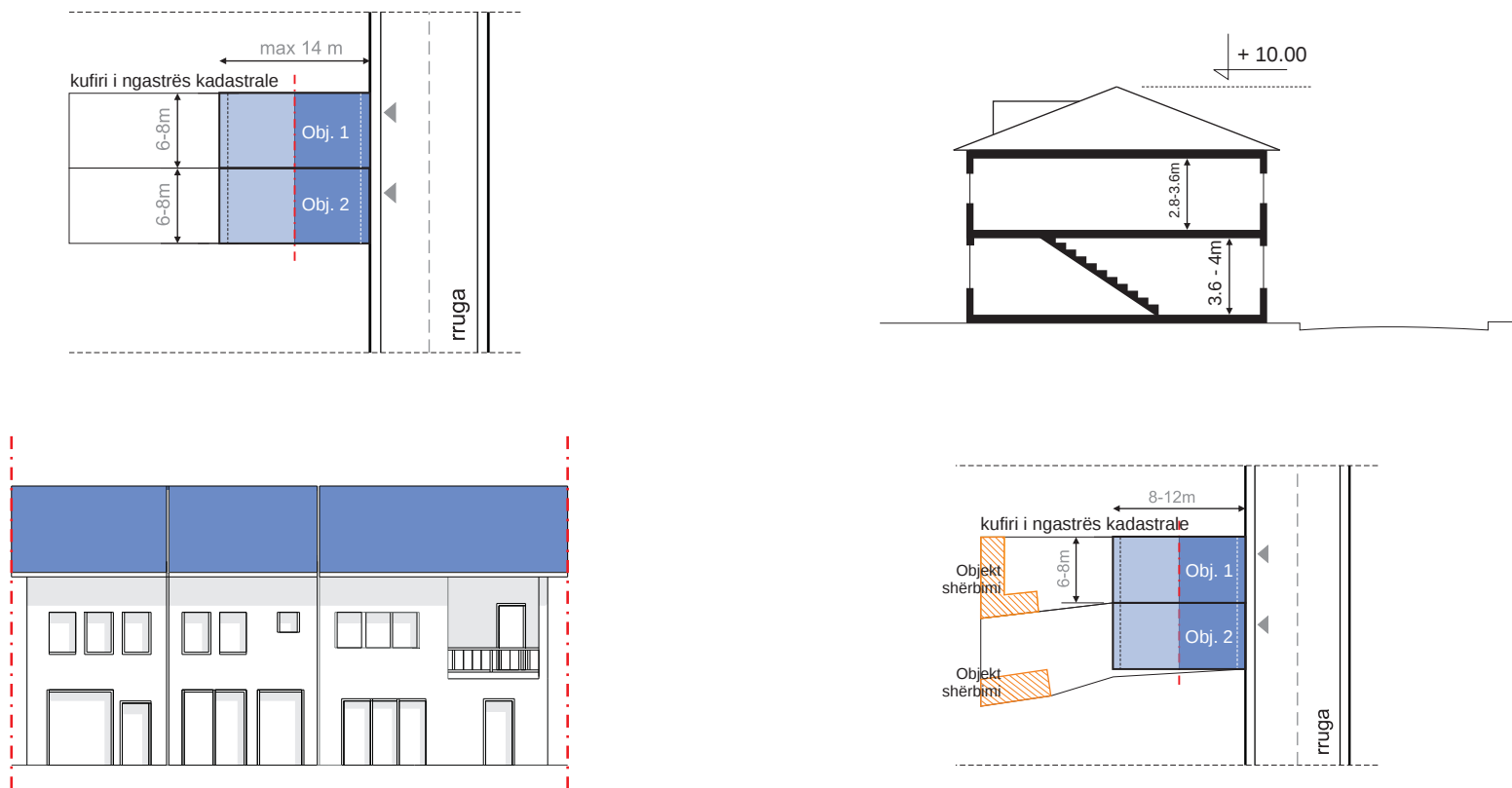
P03

Plani Rregullativ Urban (PRRU)
QENDRA E JUNIKUT

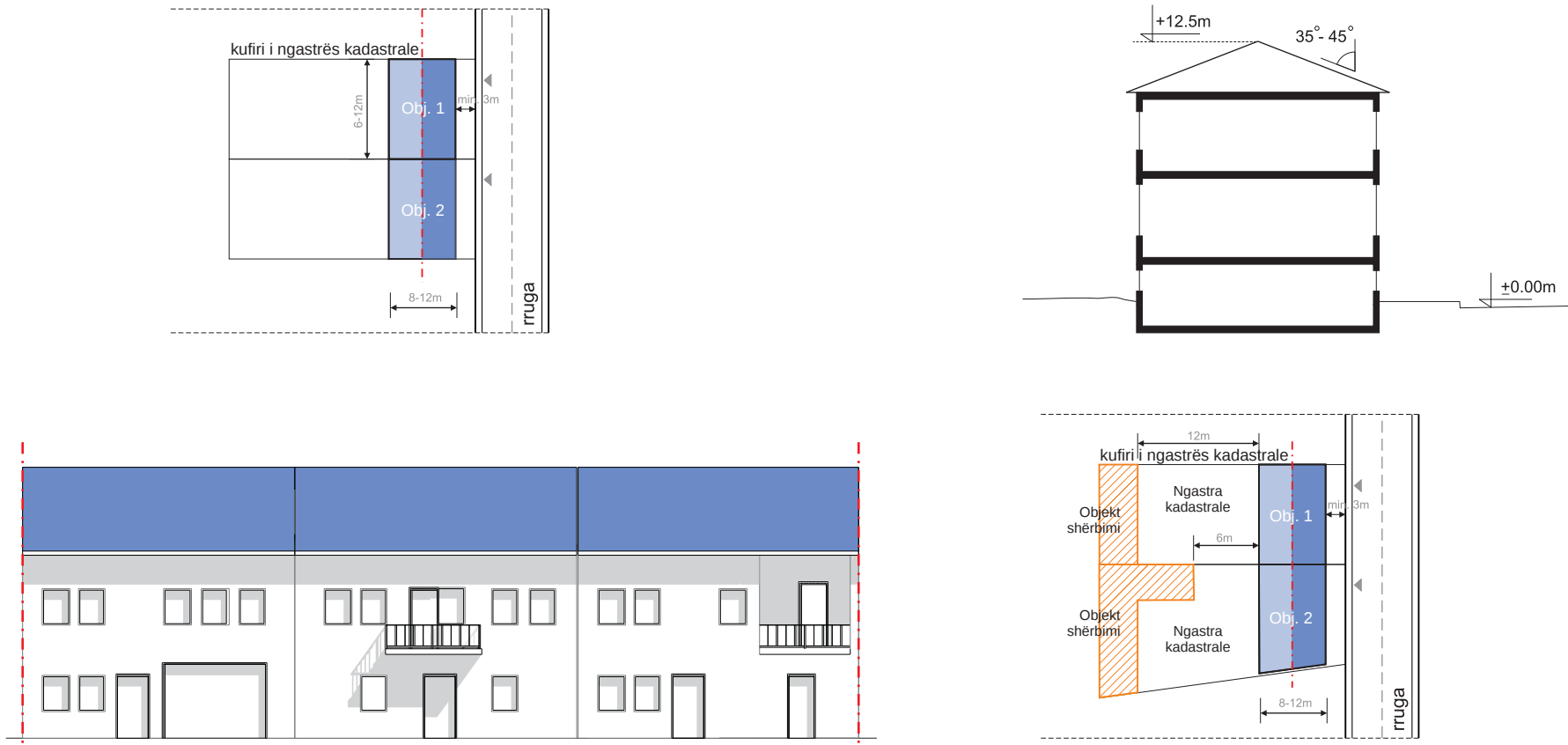
Pronar i projektit	
	Republika e Kosovës Republika e Kosovës Republika e Kosovës KOMUNA JUNIK OPSTINA JUNIK MUNICIPALITY JUNIK
Kontraktues menagjerial	
	Tahir Isufaj Kryetar i Komunës së Junikut
Kontraktues profesional	
	Enes Toska, arkitekt Përgjegjës menaxherial
	Elid Fagu, arkitekt Përgjegjës profesional

Shtënim: Kjo fletë nuk konsiderohet zyrtare përderisa nuk i ka vlerë dhe nënshkrimet e tri institucioneve

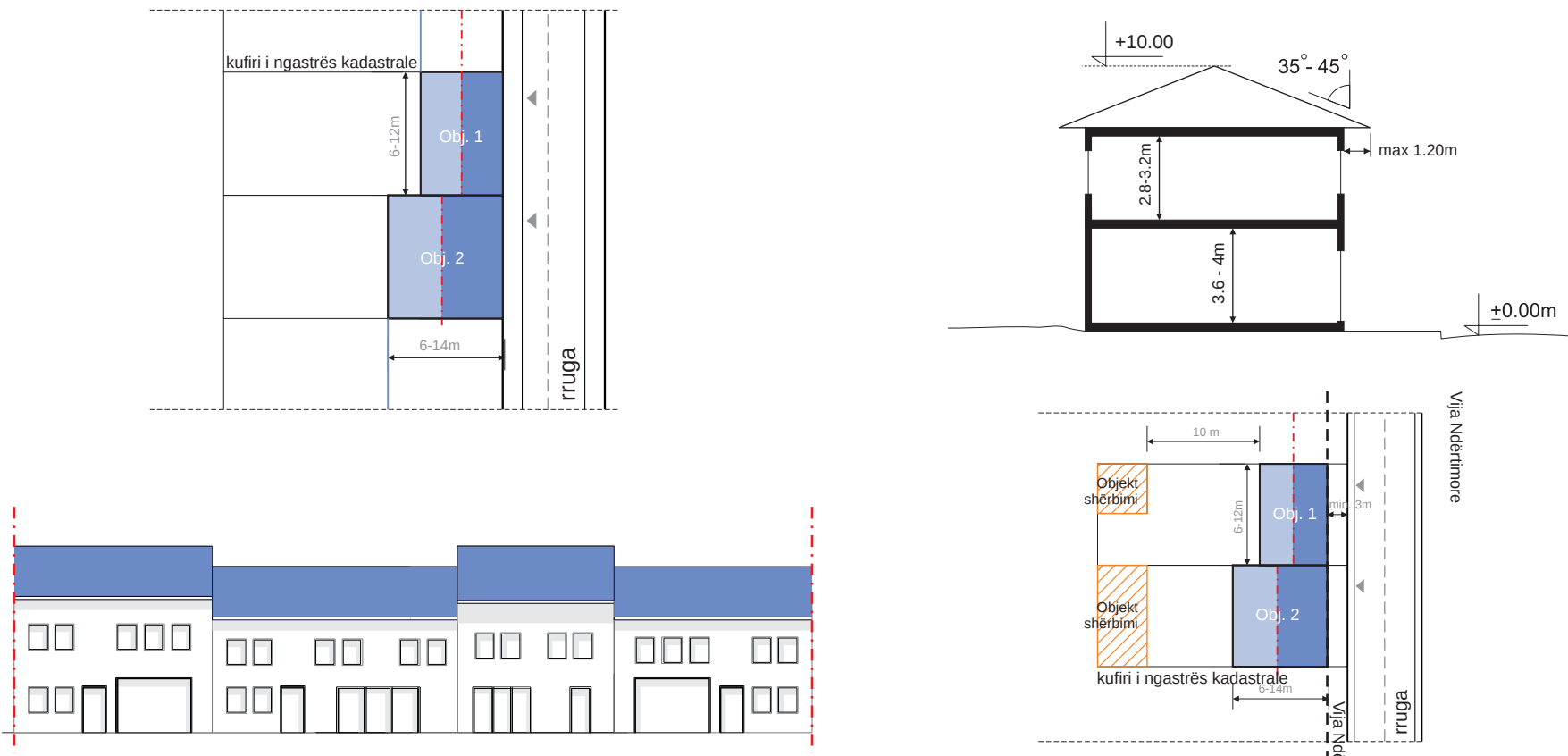
Tipi “objekt në rradhë”



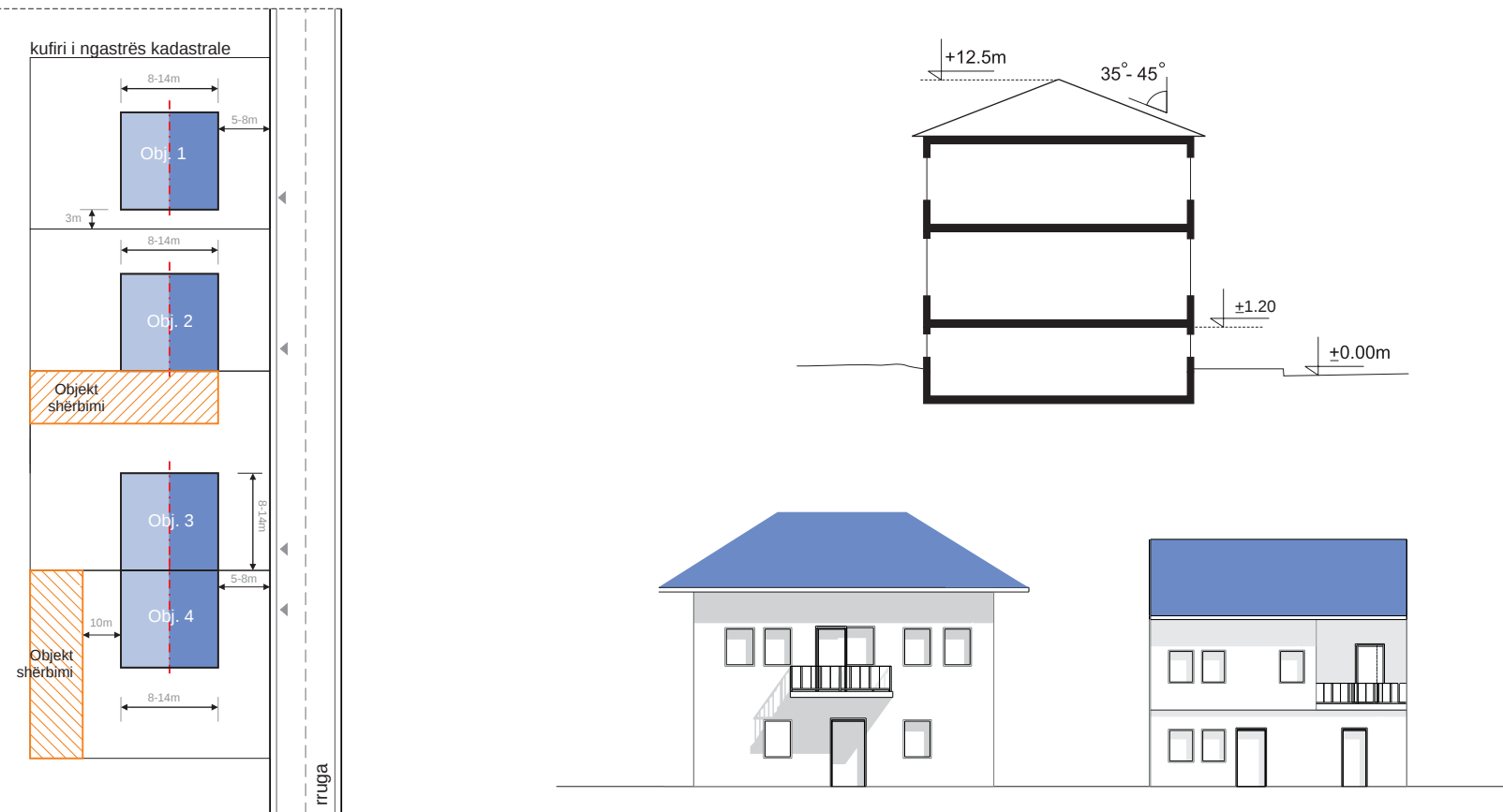
Tipi “objekt në linjë”



Tipi “perde urbane”



Tipi ”objekt i veçuar”

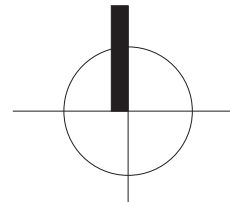


1.	Parcela	Parcela min. e ndërtueshme: 250m2 Parcela max. e ndërtueshme: 500m2 Gjerësia e frontit nga rruga: 5 - 7m2	5.	Materialet e fasadës	- Suvatim dhe lyerje; - Gur i vendit aplikuar si veshje; - Dru i llakuar për elemente; - Metal i punuar për elemente;
2.	Funksioni	Kuota përdhe: afarizëm, shërbime Kuota e parë: banim Kuota e dytë: banim	6.	Ngjyra e fasadës	Ngjyra me bazë natyrore jo të ndezura
3.	Objekti	- Etazhiteti: P+2 - Lartësia max: 10.5 m - Lartësia max e kuotës 0.00: + 0,60 - Gjerësia e frontit nga rruga: 5-7m - Thellësia max: 14m - Sip. e hapjeve në fasade: 30 - 40%	7.	Dekoracioni	- Kornizime të lehta të çarjeve - Veshje xokoli deri në lartësinë 1m - Dru për strehën e çatisë dhe për elemente - Metale të punuar për elemente.
4.	Mbulesa	- Çati dy ujëse me kulm paralel me aksin e rrugës; - Tjegulla konike me argjile të kuqe - Streha mund të dale max 1.20m nga vija ndërtimit	8.	Restriksionet:	Ndalohej nxjerrja e ballkoneve apo e çdo tipi konsolle nga rruga.

1.	Parcela	Parcela min. e ndërtueshme: 300m2 Parcela max. e ndërtueshme: 700m2 Gjerësia e frontit nga rruga: 6 - 12m2	5.	Materialet e fasadës	- Suvatim dhe lyerje; - Gur i vendit aplikuar si veshje, në xokola apo pjesë të tjera të objektit; - Dru i llakuar për elemente çati dritare, etj.; - Metal i punuar për elemente;
2.	Funksioni	Kuota përdhe: banim / biznes Kuotat e bodrumit: garazh, magazinim Kuotat e tjera: banim	6.	Ngjyra e fasadës	Ngjyra me bazë natyrore jo të ndezura
3.	Objekti	- Etazhiteti: B+ P+1+NK/ B+P+2 - Lartësia max: 12.5 m - Lartësia max e kuotës 0.00: + 1,20 - Gjerësia e frontit nga rruga: 6-12m - Thellësia max: 13m - Sip. e hapjeve në fasade: 20 - 30%	7.	Dekoracioni	- Kornizime të lehta të çarjeve - Veshje xokoli deri në lartësinë 1m - Dru për strehën e çatisë dhe për elemente - Metale të punuar për elemente.
4.	Mbulesa	- Çati dy ujëse me kulm paralel me aksin e rrugës; - Tjegulla konike me argjile të kuqe - Streha mund të dale max 1.20m nga vija ndërtimit	8.	Restriksionet:	Ndalohej nxjerrja e ballkoneve apo e cdo tipi konsolle më tepër se 1.20 nga vija e ndërtimit dhe në çdo rast mbi katin përdhes.

1.	Parcela	Parcela min. e ndërtueshme: 150m2 Parcela max. e ndërtueshme: 400m2 Gjerësia e frontit nga rruga: 4 - 12m2	5.	Materialet e fasadës	- Suvatim dhe lyerje; - Gur i vendit aplikuar si veshje, në xokola apo pjesë të tjera të objektit; - Dru i llakuar për elemente çati dritare, etj.; - Metal i punuar për elemente;
2.	Funksioni	Kuota përdhese: biznes, artizanat Kuotat e tjera: biznes, zyra, banim	6.	Ngjyra e fasadës	Ngjyra me bazë natyrore jo të ndezura
3.	Objekti	- Etazhiteti: P+2 / P+1+NK - Lartësia max: 10.5 m - Lartësia max e kuotës 0.00: + 0,20 - Gjerësia e frontit nga rruga: 4-12m - Thellësia max: 13 m - Sip. e hapjeve në fasadë: kati përdhe 60 - 80%; katet e sipërme 30-50%	7.	Dekoracioni	- Kornizime të lehta të çarjeve - Veshje xokoli deri në lartësinë 1m - Dru për strehën e çatisë dhe për elemente - Metale të punuar për elemente.
4.	Mbulesa	- Çati dy ujëse me kulm paralel me aksin e rrugës; - Tjegulla konike me argjile të kuqe - Streha mund të dale max 1 m nga vija ndërtimit	8.	Restriksionet:	- Ndalohej nxjerrja e ballkoneve apo e çdo tipi konsolle nga vija e ndërtimit.

1.	Parcela	Parcela min. e ndërtueshme: 500 m2 Parcela max. e ndërtueshme: 1000 m2 Gjerësia e frontit nga rruga: 15- 30 m2 Thellësia: max 35 m2	5.	Materialet e fasadës	- Suvatim dhe lyerje; - Gur i vendit aplikuar si veshje, në xokola apo pjesë të tjera të objektit; - Dru i llakuar për elemente çati dritare, kapake etj.; - Metal i punuar për elemente;
2.	Funksioni	Kuota përdhese: banim, ekonomi familjare	6.	Ngjyra e fasadës	Ngjyra me bazë natyrore jo të ndezura
3.	Objekti	- Etazhiteti: B+P+2 / B+P+1+NK - Lartësia max: 12.5 m - Lartësia max e kuotës 0.00: + 1,20 - Sip. e hapjeve në fasadë: 20-40%	7.	Dekoracioni	- Kornizime të lehta të çarjeve - Veshje xokoli deri në lartësinë 1.2m - Dru natyral për strehën e çatisë dhe për elemente - Metale të punuar për elemente.
4.	Mbulesa	- Çati disa ujëse - Tjegulla konike me argjile të kuqe - Streha mund të dale max 1.2 m nga vija ndërtimit	8.	Restriksionet:	



Tipologjitë ndërtimore
P 1:3000

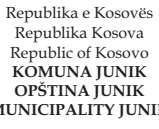
Gjendja e propozuar

P04

Plani Rregullativ Urban (PRRU) QENDRA E JUNIKUT



Pronar i projektit



-V.V.-

Kontraktues menagjerial



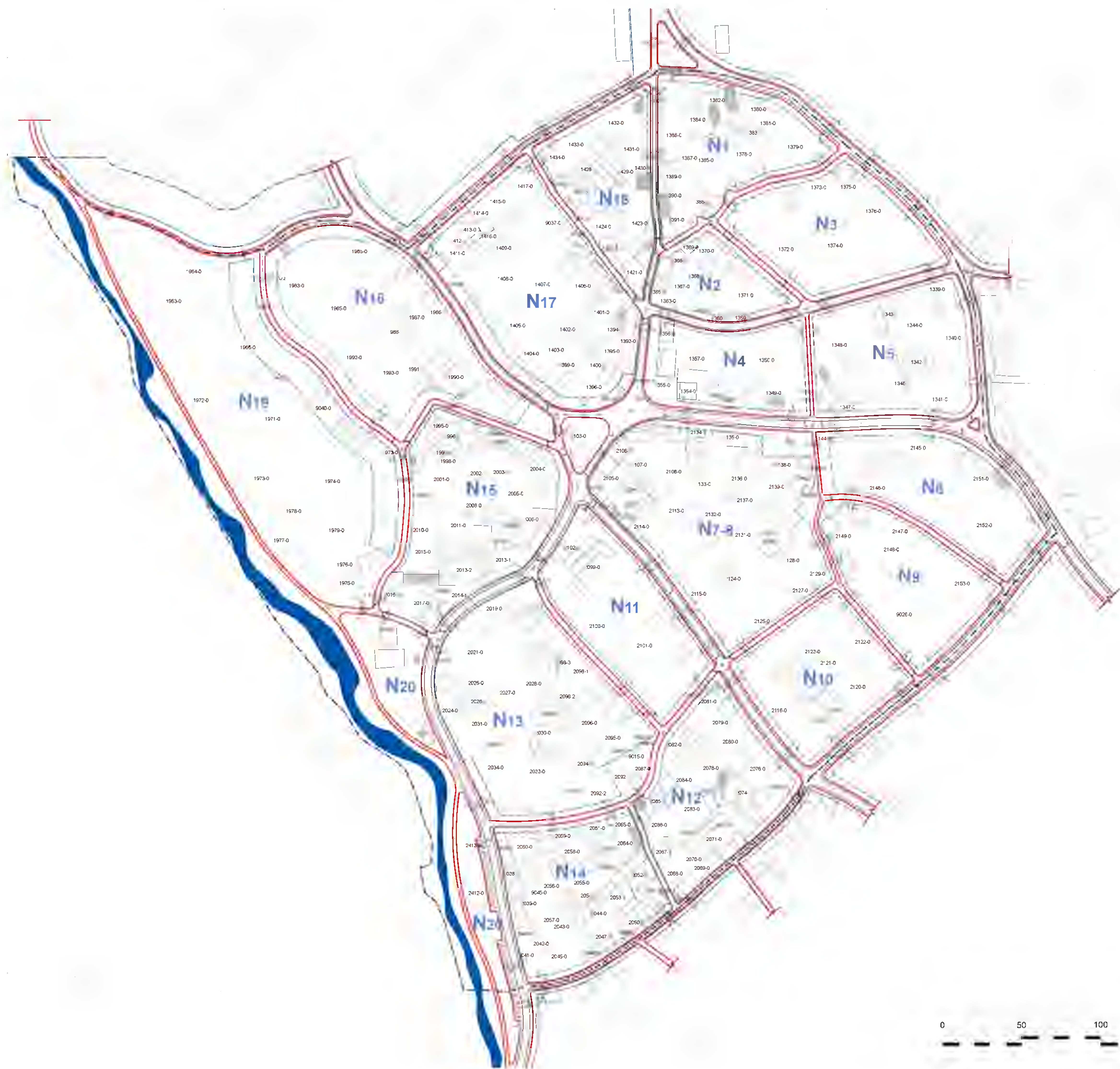
-V.V.-

Kontraktues profesional



-V.V.-

Shënim: Kjo fletë nuk konsiderohet zyrtare përdorisa nuk i ka vlerë dhe nënshkrimet e tri institucioneve



LEGJENDA:

- Vijat rregullative
- Vijat ndërtimore
- Drejtimet e rrugëve
- Objektet ndërtimore
- Ngastrat kadastrale
- Kufiri i zonës së qendrës

Vijat rregullative dhe ndërtimore
P1:1500

Gjendja e propozuar

P05

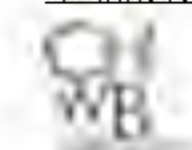
Plani Rregullativ Urban (PRRU)
QENDRA E JUNIKUT



Projetimi i projektit



Kontraktues menagjerues



Kontraktues profesional



Tahir Isufaj
Kryetar i Komitit të Junikut

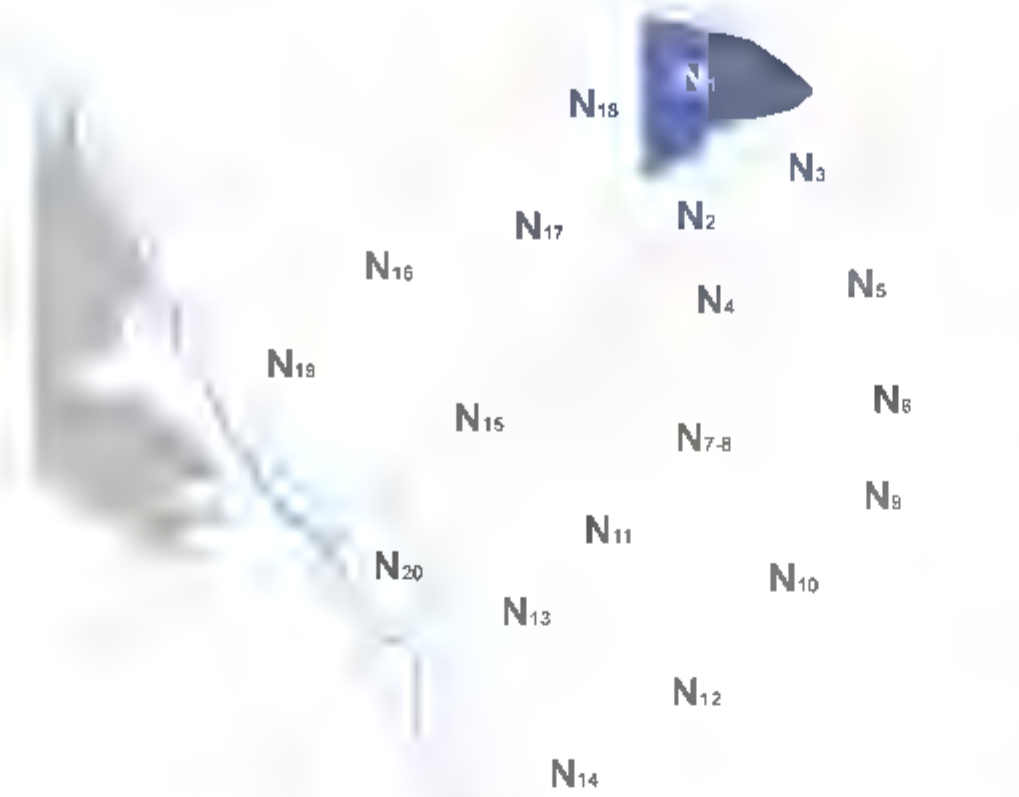
Enes Toska arkitekt
Përgjegjës profesional

Eld Fagu arkitekt
Përgjegjës profesional

Shënim: Ky plan nuk konsiderohet i vlefshëm për qendrat e Junikut.

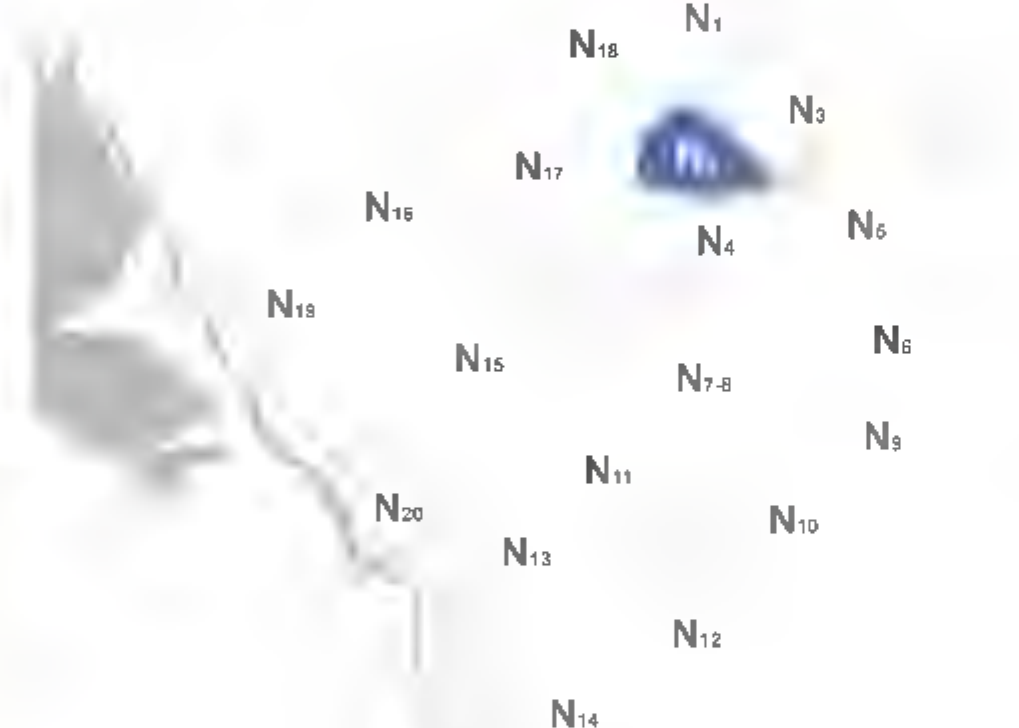
0 50 100 150m

NËN-NJËSIA N1



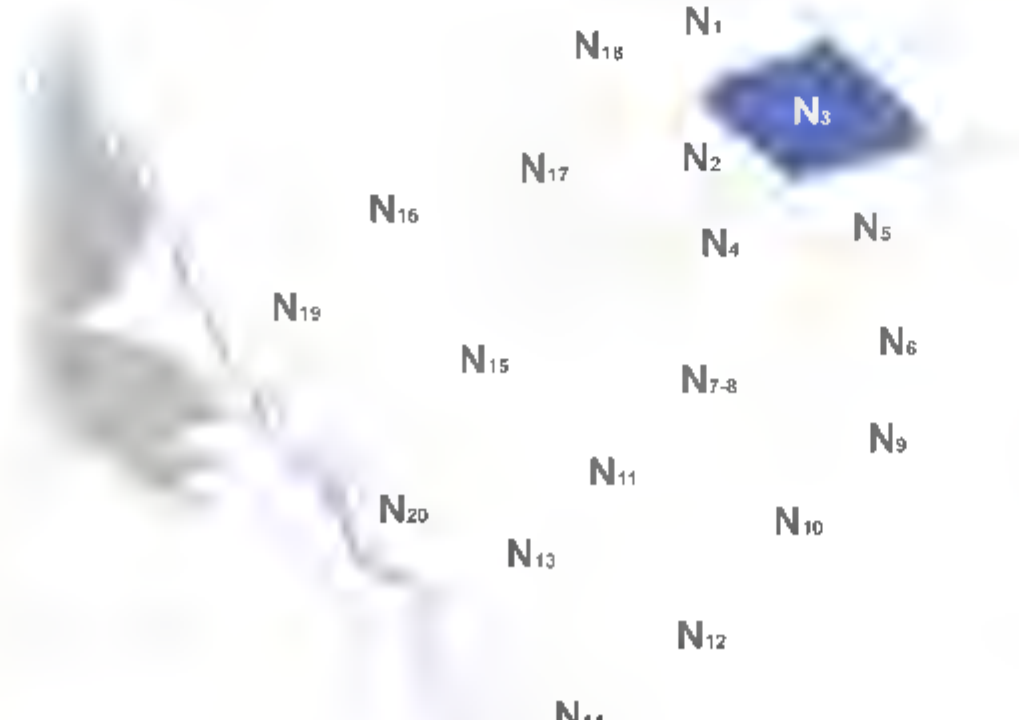
NËN-NJËSIA	N1
Sipërfaqja VRr (brenda vijës rregullative)	12,249.9 m ²
Sipërfaqja VN (brenda vijës ndërtimore)	10,711.7 m ²
Sipërfaqja ndërmjet VN dhe VRr	1,538.2 m ²
ISHP (indeksi i shfrytëzimit të parceles)	45%
Numri max. i kateve	P+1+NK
Tipologjitë ndërtimore	
Obj. në rathë	Obj. në linjë
Obj. perde	Obj. të veçanta
Sipërfaqja totale e ndërtueshme	
5,512.40 m ²	

NËN-NJËSIA N2



NËN-NJËSIA	N2
Sipërfaqja VRr (brenda vijës rregullative)	6,169.1 m ²
Sipërfaqja VN (brenda vijës ndërtimore)	4,999.9 m ²
Sipërfaqja ndërmjet VN dhe VRr	1,169.2 m ²
ISHP (indeksi i shfrytëzimit të parceles)	45%
Numri max. i kateve	P+1+NK
Tipologjitë ndërtimore	
Obj. në rathë	Obj. në linjë
Obj. perde	Obj. të veçanta
Sipërfaqja totale e ndërtueshme	
2,776 m ²	

NËN-NJËSIA N3



NËN-NJËSIA	N3
Sipërfaqja VRr (brenda vijës rregullative)	13,348.6 m ²
Sipërfaqja VN (brenda vijës ndërtimore)	11,111.9 m ²
Sipërfaqja ndërmjet VN dhe VRr	2,236 m ²
ISHP (indeksi i shfrytëzimit të parceles)	10%
Numri max. i kateve	P+1+NK
Tipologjitë ndërtimore	
Obj. në rathë	Obj. në linjë
Obj. perde	Obj. të veçanta
Sipërfaqja totale e ndërtueshme	
1,3348.6 m ²	

LEGJENDA:

- Banim me dendësi mesatare
- Fashë afarizmi me dendësi të lartë
- Fashë afarizmi me dendësi të ulët
- Sipërfaqe prodhuese
- Zonë historike
- Vijat rregullative
- Vijat ndërtimore
- Drejtimet e rrugëve

Nën-Njësitë e Qendrës
N1, N2, N3
P1:1000
Gjendja e propozuar

P06

Plani Rregullativ Urban (PRRU)
QENDRA E JUNIKUT



Planuar i propozuar

CH WB

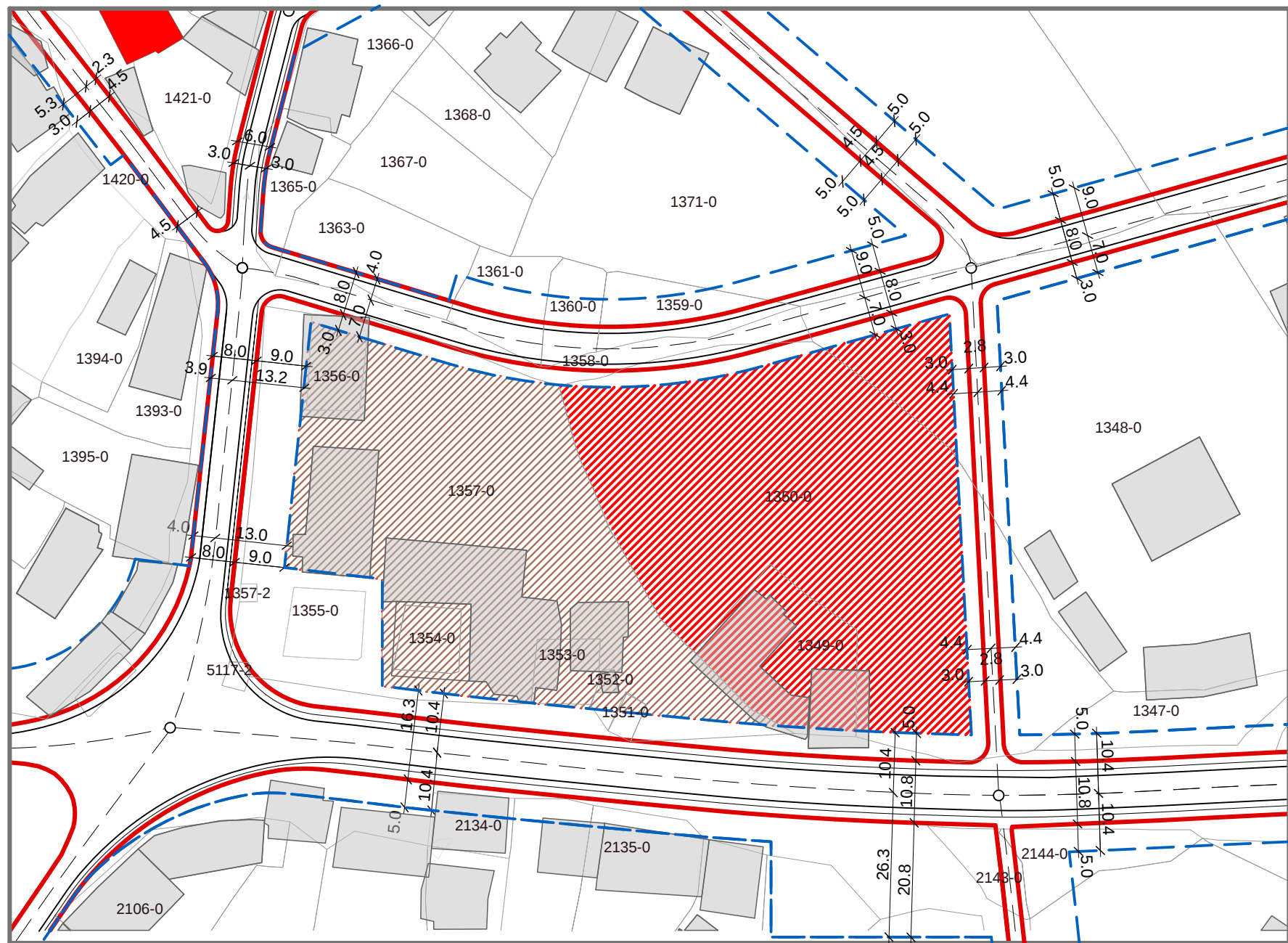
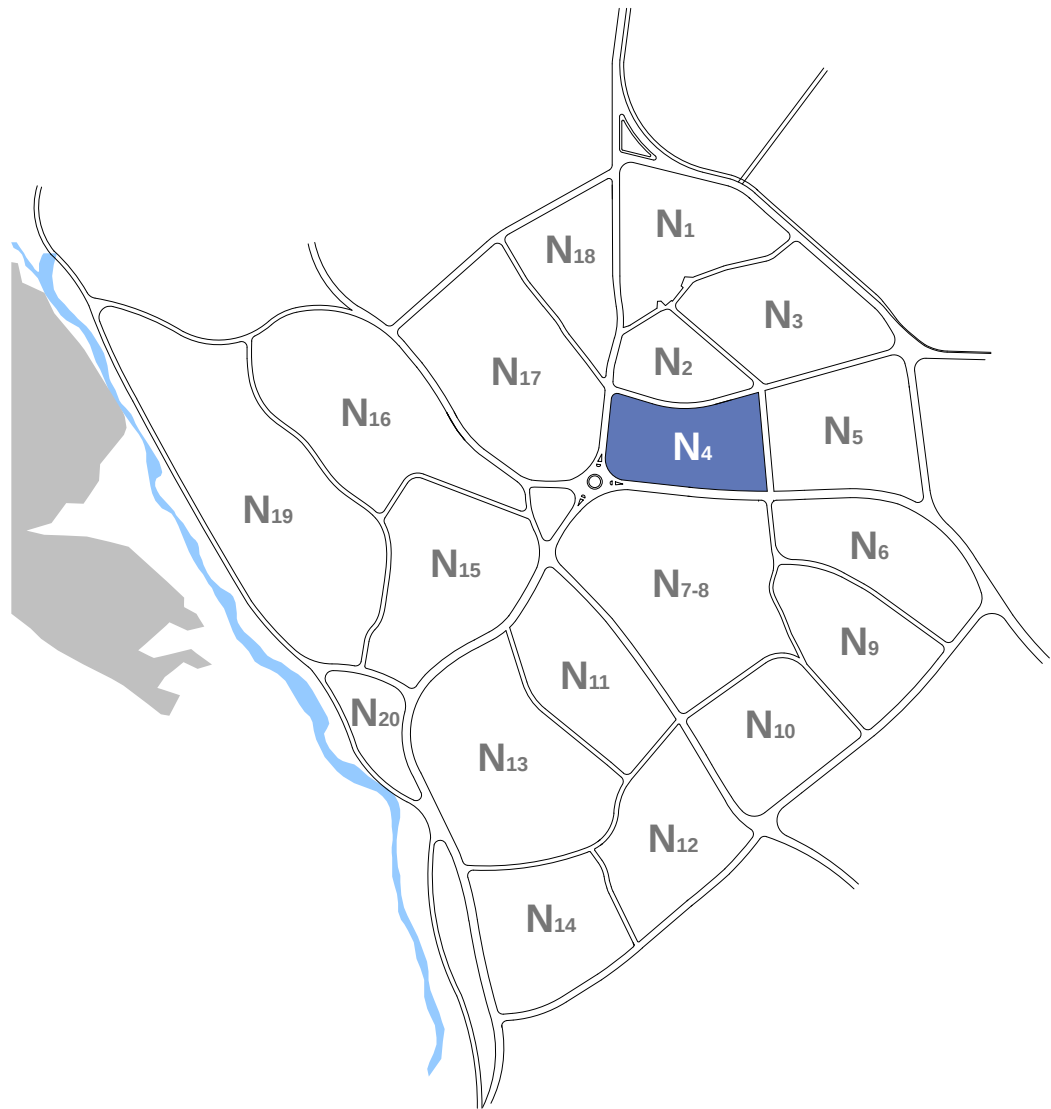
Metropolis

Tahir Isufaj
Kryetar i Komitëes së Junikut

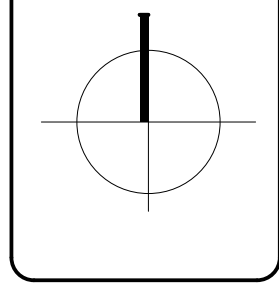
Fras Toska, arkitekt
Përgjegjës menaxherial

Eld Fagu, arkitekt
Përgjegjës profesional

NËN-NJËSIA N4



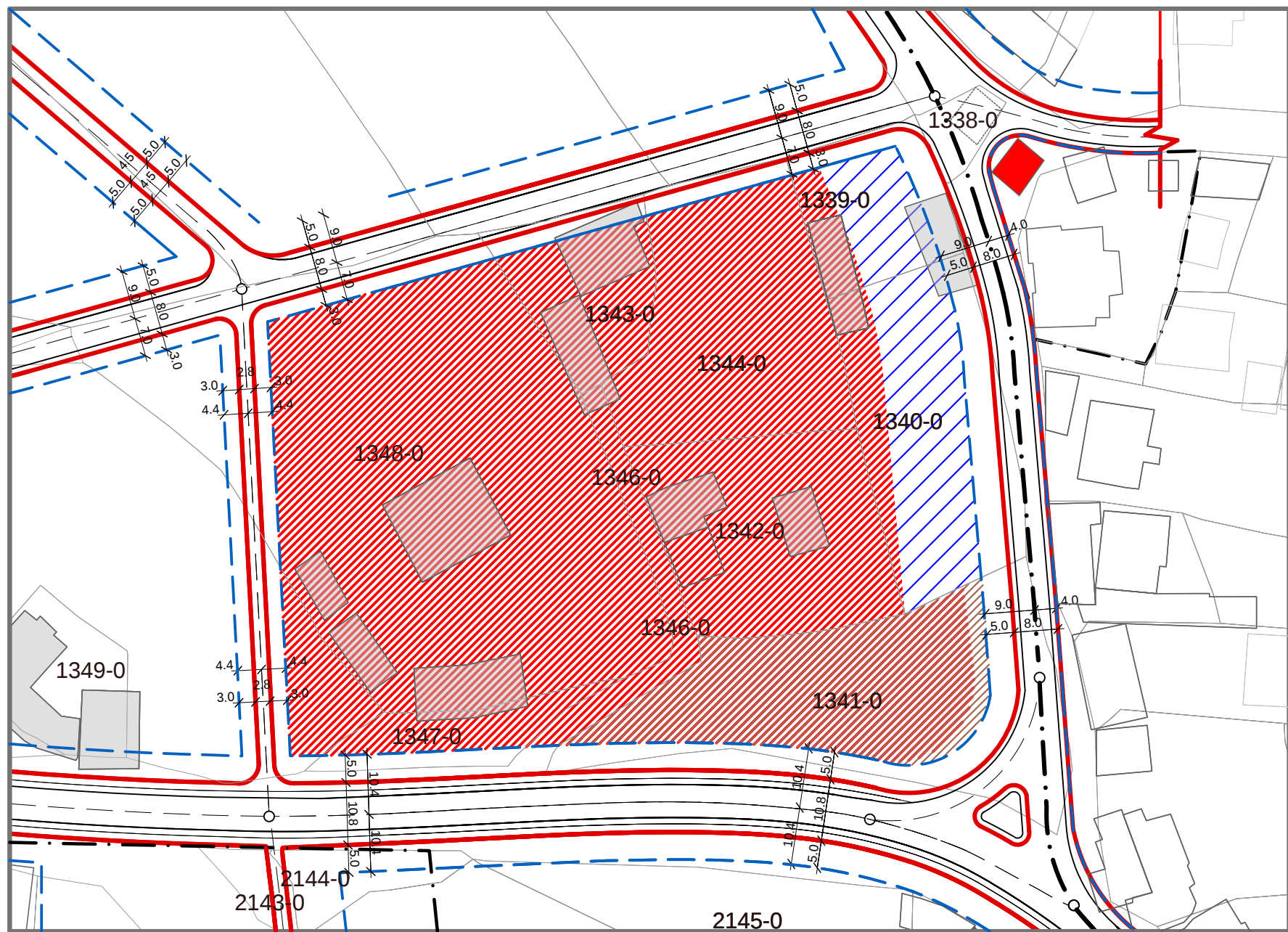
NËN-NJËSIA	N4
Sipërfaqja VRr (brenda vijës rregullative)	12,249.9 m ²
Sipërfaqja VN (brenda vijës ndertimore)	10,711.7 m ²
Sipërfaqja ndërmjet VN dhe VRr	1,538.2 m ²
IShP (indeksi i shfrytëzimit të parces)	45%
Numri max. i kateve	P+1+NK
Tipologjitë ndërtimore	
Obj. në rathë	Obj. në linjë
Obj. perde	Obj. të veçanta
Obj. speciale	
Sipërfaqja totale e ndërtueshme	5,512.4 m ²



LEGJENDA:

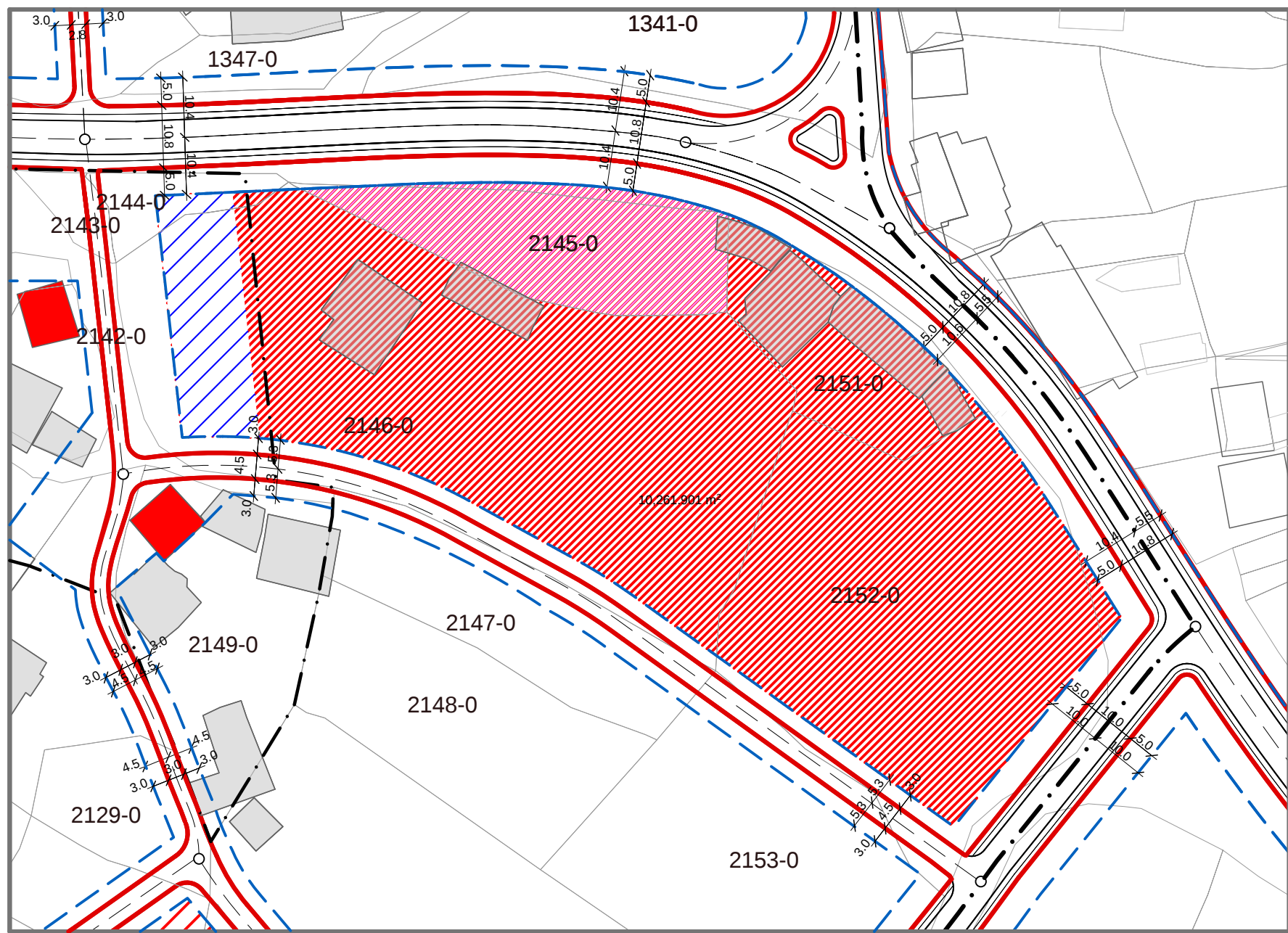
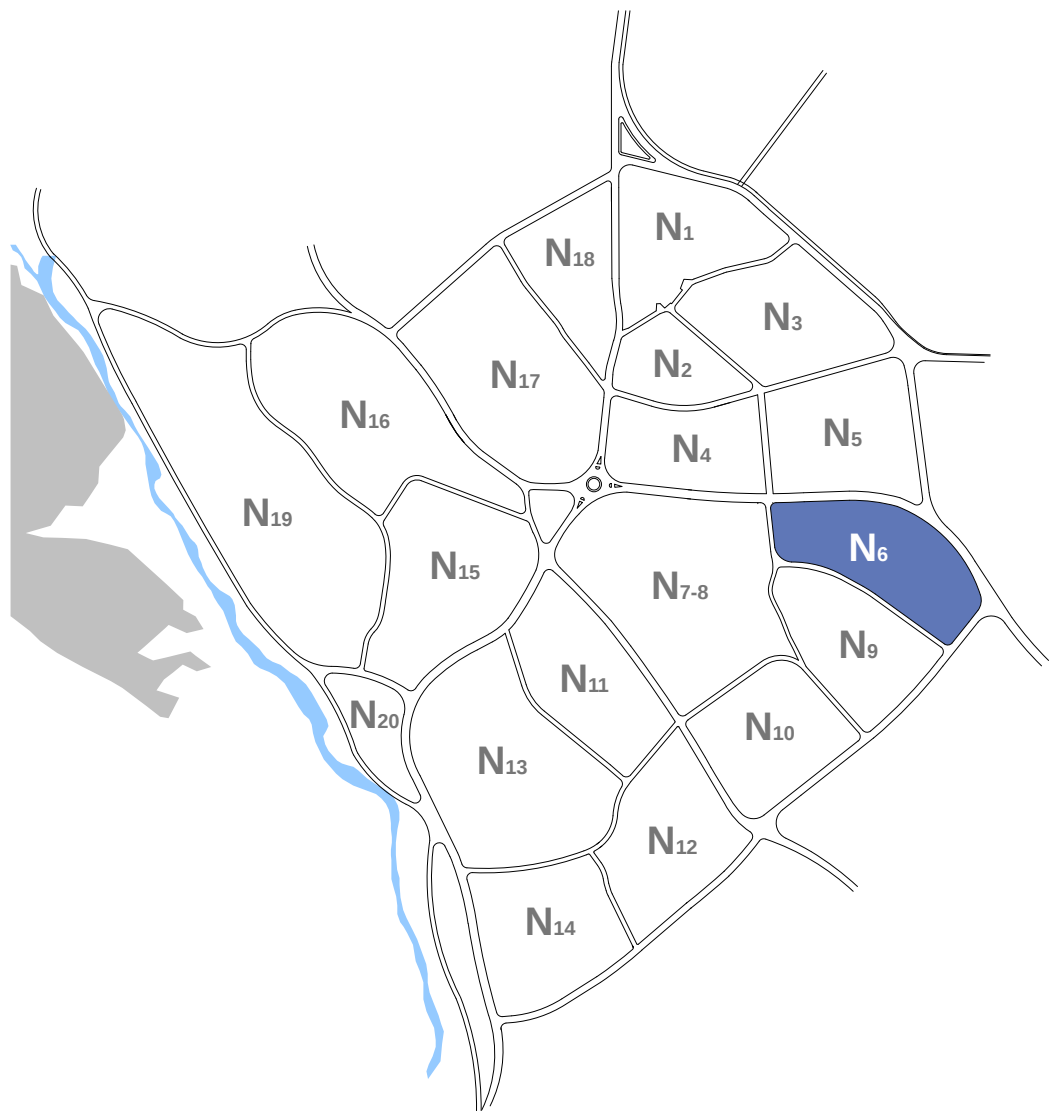
- Banim me dendësi mesatare
- Fashë afarizmi me dendësi të lartë
- Fashë afarizmi me dendësi të ulët
- Sipërfaqe publike
- Sipërfaqe prodhuese
- Zonë historike
- Vijat rregullative
- Vijat ndërtimore
- Drejtimet e rrugëve

NËN-NJËSIA N5



NËN-NJËSIA	N5
Sipërfaqja VRr (brenda vijës rregullative)	9,642.9 m ²
Sipërfaqja VN (brenda vijës ndertimore)	7,429.1 m ²
Sipërfaqja ndërmjet VN dhe VRr	2,213.7 m ²
IShP (indeksi i shfrytëzimit të parces)	45%
Numri max. i kateve	P+1+NK
Tipologjitë ndërtimore	
Obj. në rathë	Obj. në linjë
Obj. perde	Obj. të veçanta
Obj. speciale	
Sipërfaqja totale e ndërtueshme	4,339.3 m ²

NËN-NJËSIA N6



NËN-NJËSIA	N6
Sipërfaqja VRr (brenda vijës rregullative)	13,058.3 m ²
Sipërfaqja VN (brenda vijës ndertimore)	10,711.7 m ²
Sipërfaqja ndërmjet VN dhe VRr	2,340.7 m ²
IShP (indeksi i shfrytëzimit të parces)	45%
Numri max. i kateve	P+1+NK
Tipologjitë ndërtimore	
Obj. në rathë	Obj. në linjë
Obj. perde	Obj. të veçanta
Obj. speciale	
Sipërfaqja totale e ndërtueshme	5,876.2 m ²

Nën-Njësitë e Qendrës
N4, N5, N6
P1:1000
Gjendja e propozuar

P07

Plani Rregullativ Urban (PRRU)
QENDRA E JUNIKUT

Pranar i projektit

Republika e Kosovës

Republika e Kosovës

Republika e Kosovës

KOMUNA E JUNIKUT

OPSTINA E JUNIKUT

MUNICIPALITY OF JUNIK

CHWB

Heritage without Borders

Heritage without Borders

Tahir Isufaj

Kryetar i Komunës së Junikut

Enes Toska, arkitekt

Përgjegjës menaxherial

Eldi Fagu, arkitekt

Përgjegjës profesional

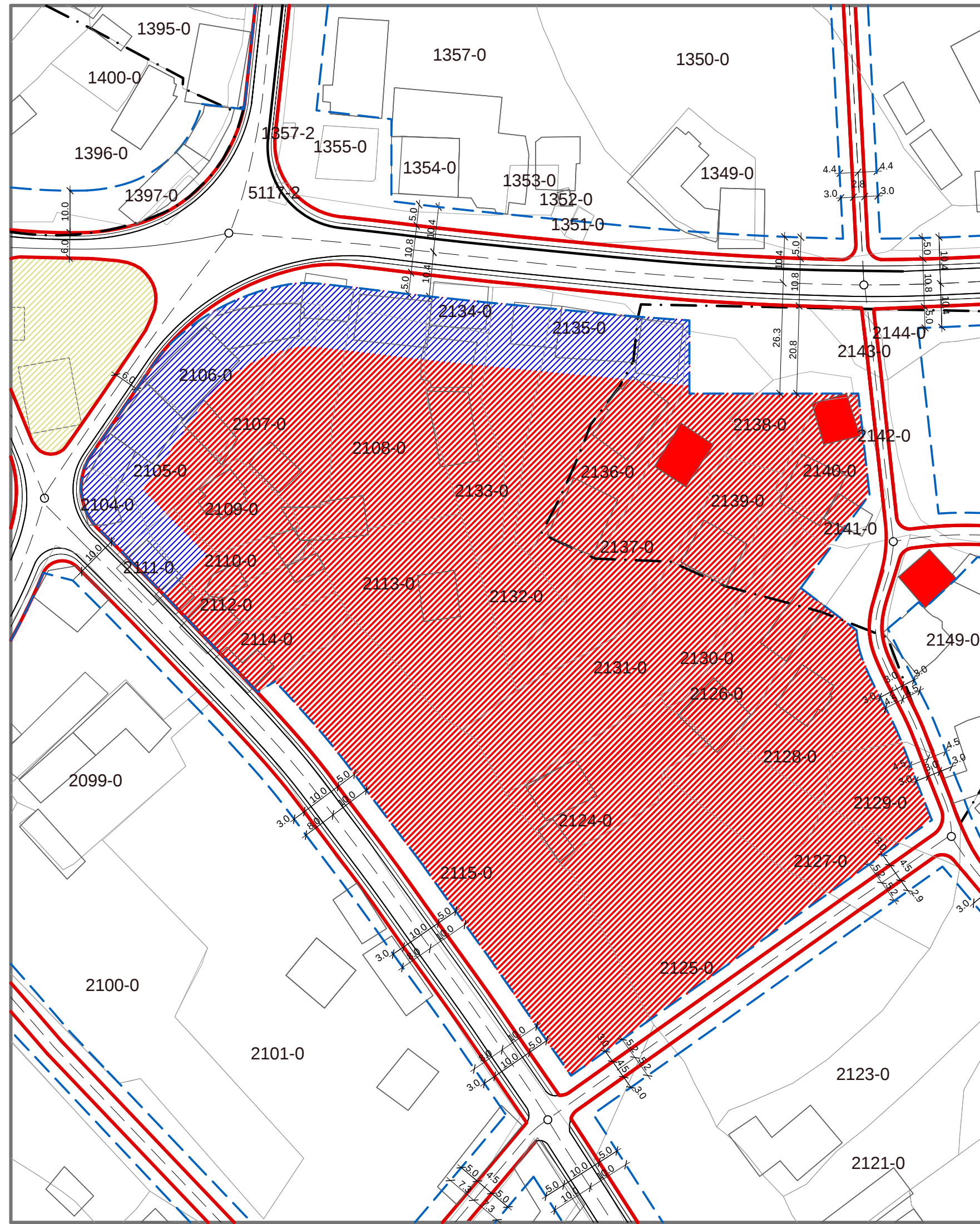
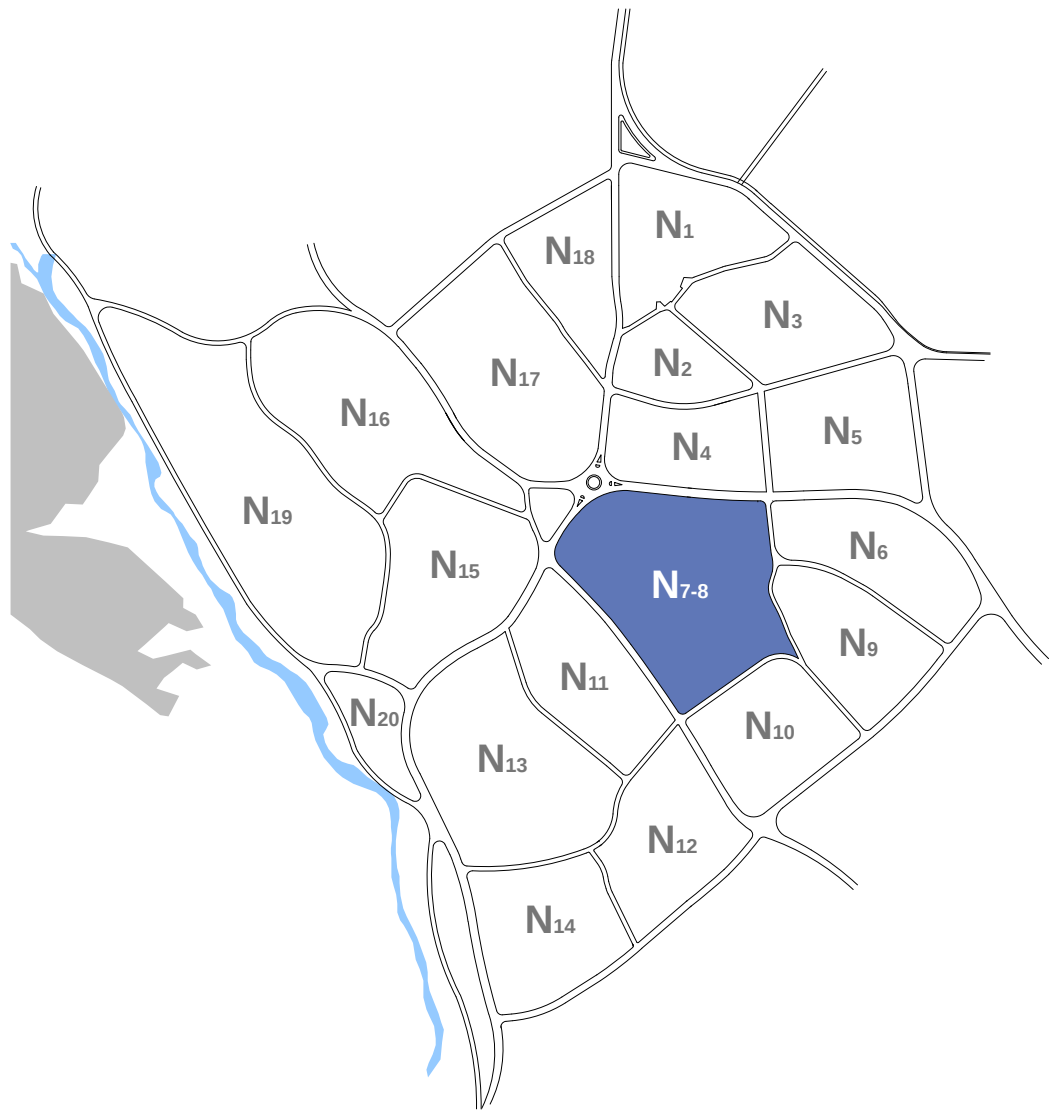
-V.V.-

-V.V.-

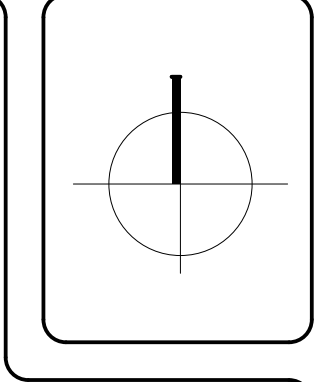
-V.V.-

Shënim: Kjo fletë nuk konsiderohet zyrtare përderisa nuk i ka vuar dhe nënshkrimet e tri institucioneve

NËN-NJËSIA N7-8



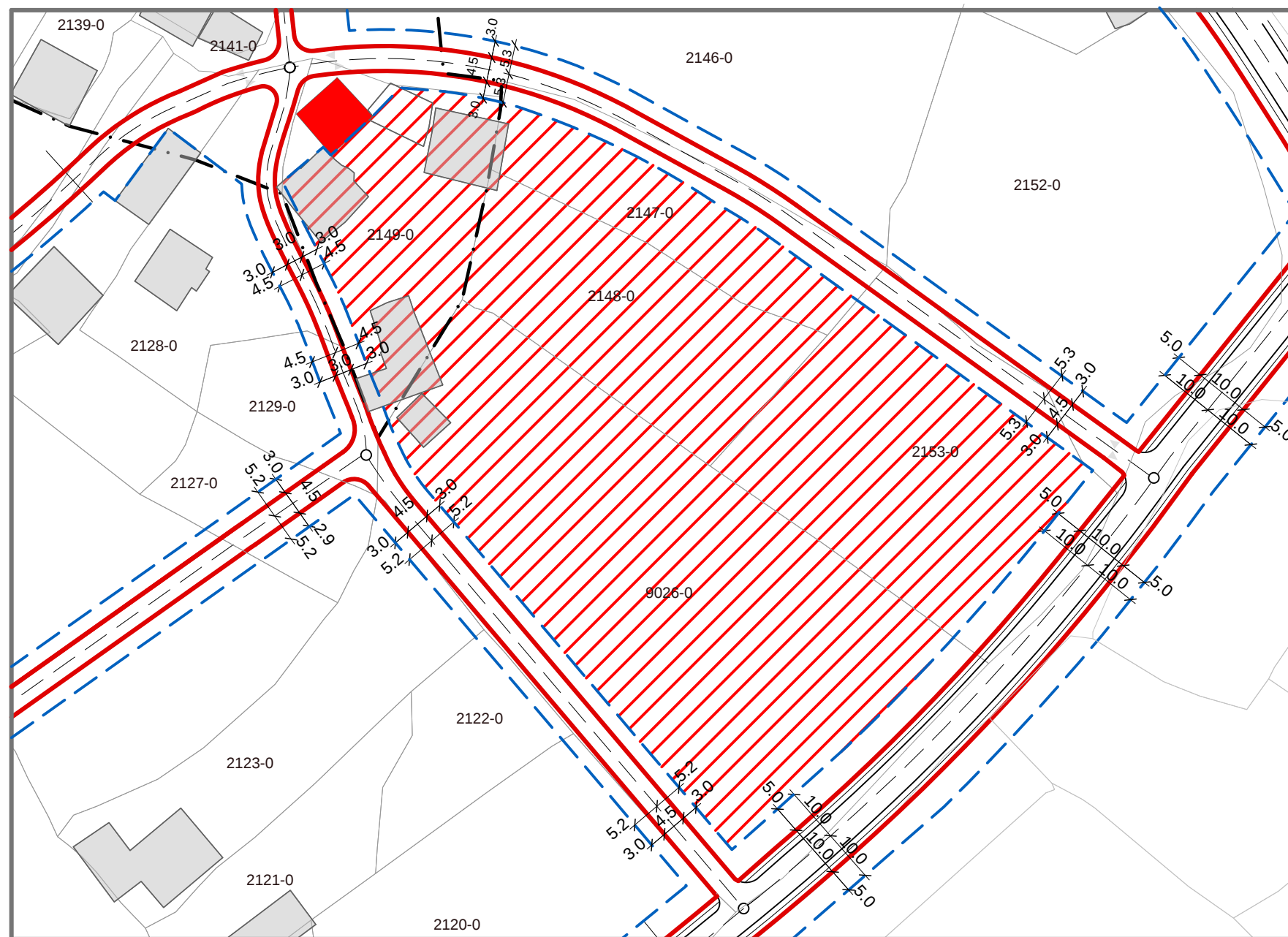
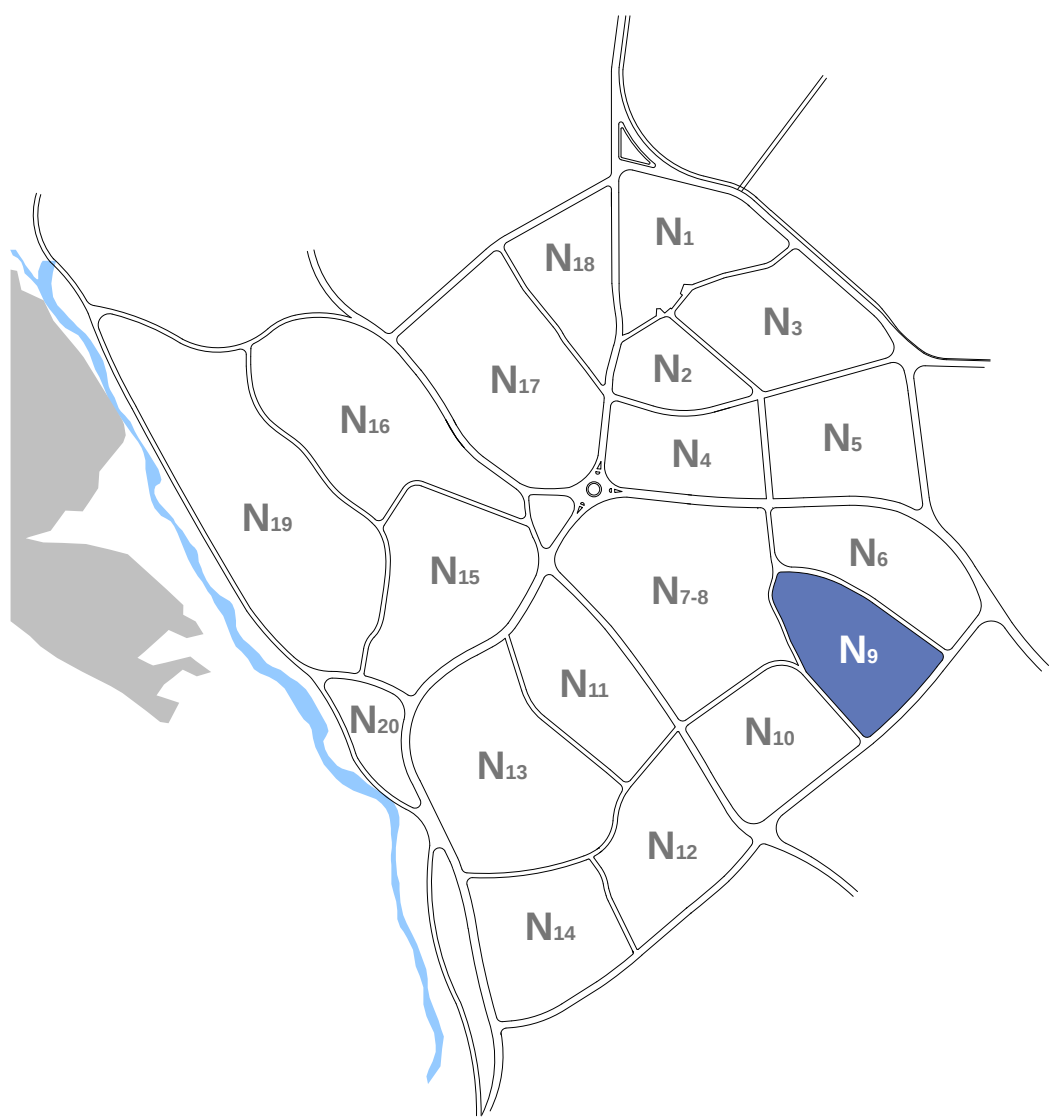
NËN-NJËSIA			N7-8	
Sipërfaqja VRr (brenda vijës rregullative)			25,095.2 m ²	
Sipërfaqja VN (brenda vijës ndertimore)			21,341.4 m ²	
Sipërfaqja ndërmjet VN dhe VRr			3,712.4 m ²	
IShP (indeksi i shfrytëzimit të parceses)			45%	
Numri max. i kateve			P+1+NK	
Tipologjitë ndërtimore				
Obj. në rrrathë	Obj. në linjë	Obj. perde	Obj. të veçanta	Obj. speciale
				
Sipërfaqja totale e ndërtueshme			11,292.9 m ²	



LEGJENDA:

-  Banim me dendësi mesatare
 Banim me dendësi të ulët
 Fashë afarizmi me dendësi të ulët
 Sipërfaqe publike
 Sipërfaqe transporti / Stacion i autobusëve
 Zonë historike
 Vijat rregullative
 Vijat ndërtimore
 Drejtimet e rrugëve

NËN-NJËSIA N⁹

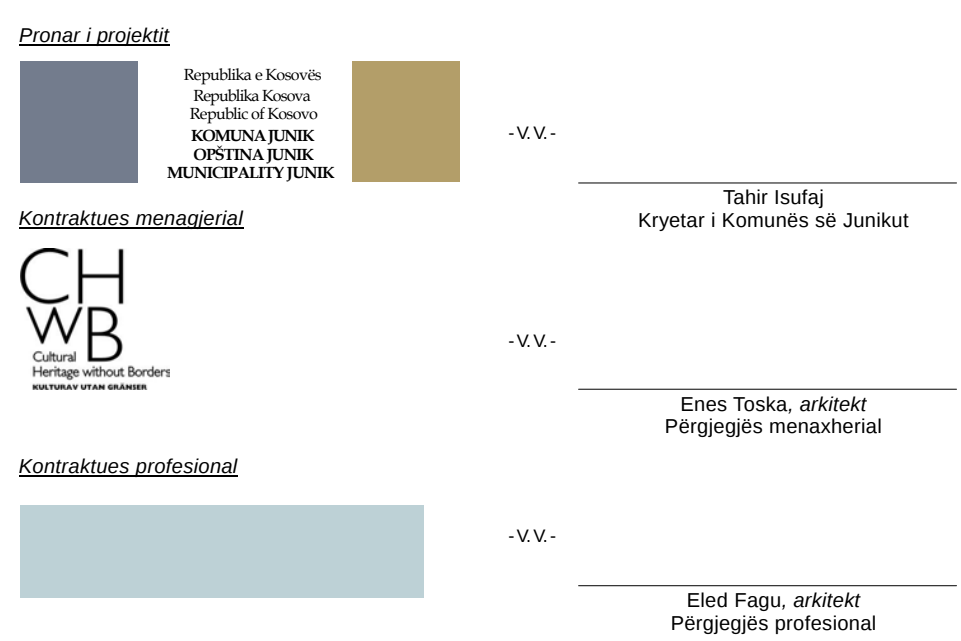


NËN-NJËSIA		N9	
Sipërfaqja VRr (brenda vijës rregullative)		11,843.7 m ²	
Sipërfaqja VN (brenda vijës ndertimore)		10,230.6 m ²	
Sipërfaqja ndërmjet VN dhe VRr		1,613.1 m ²	
IShP (indeksi i shfrytëzimit të parceles)		35%	
Numri max. i kateve		P+1+NK	
Tipologjitë ndërtimore			
Obj. në rrrathë 	Obj. në linjë 	Obj. perde 	Obj. të veçanta 
Sipërfaqja totale e ndërtueshme		4,145.3 m ²	

Nën-Njësitë e Qendrës
N₇₋₈, N₉
P 1:1000
Gjendja e propozuar

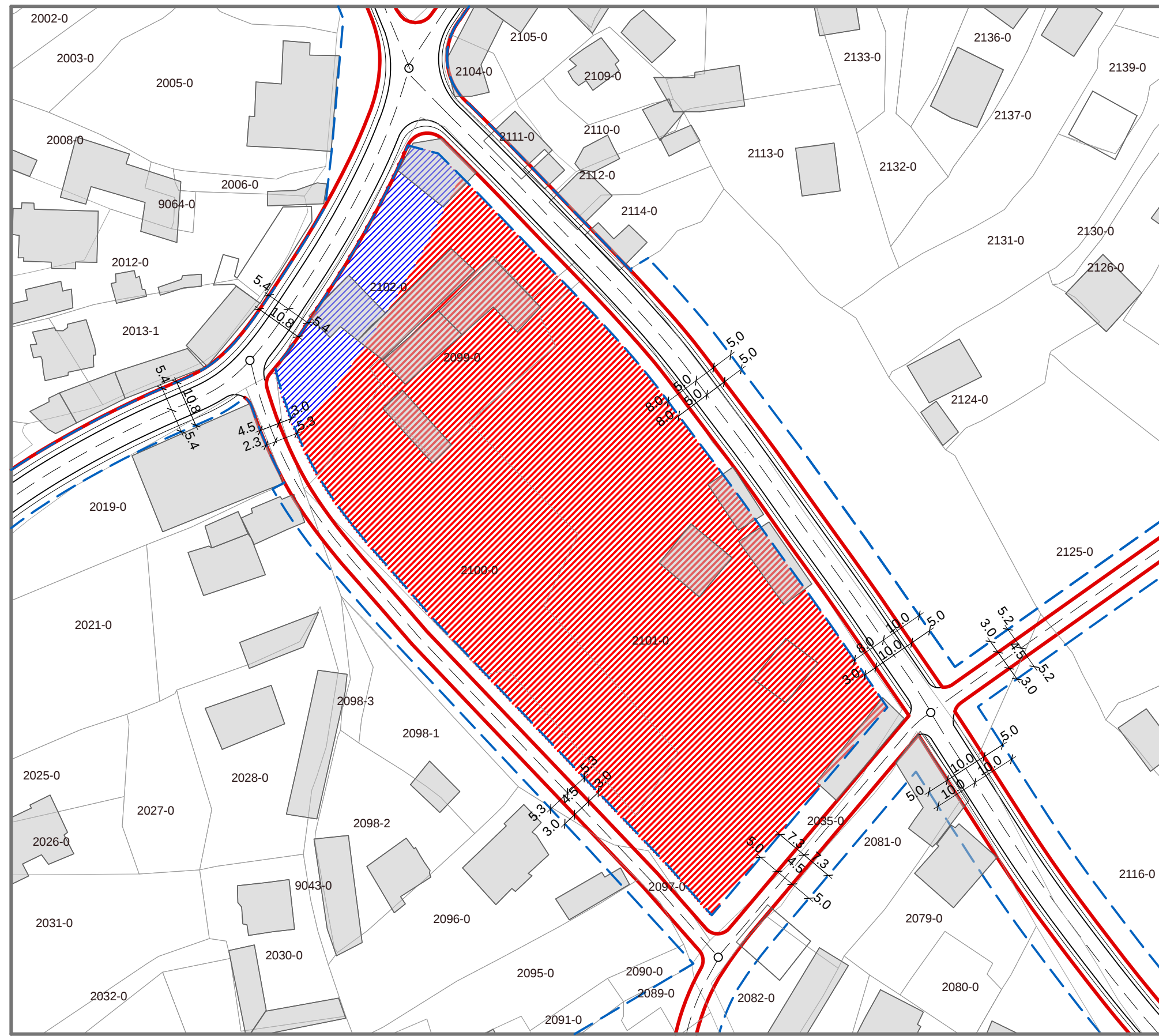
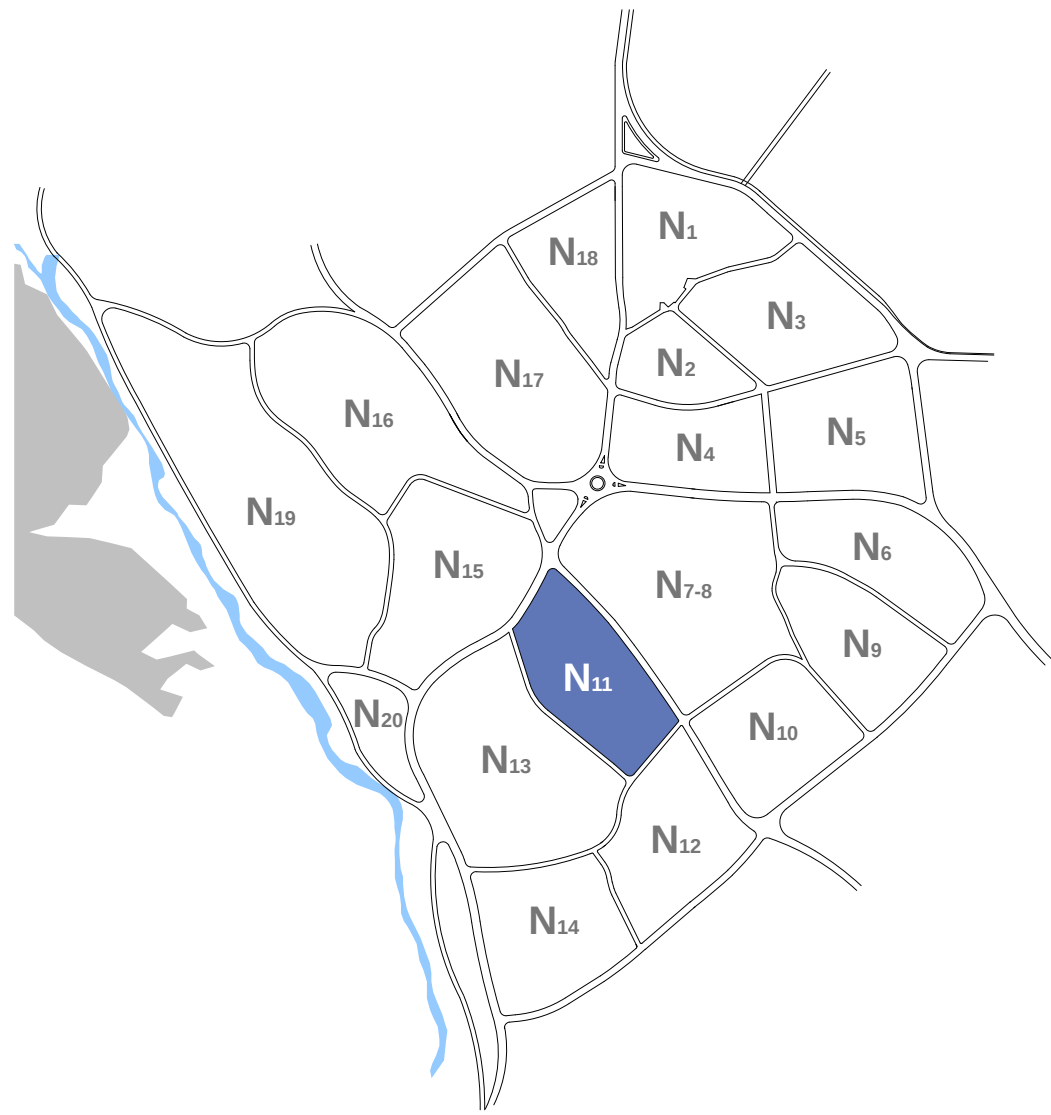
P08

Plani Rregullativ Urban (PRRU) QENDRA E JUNIKUT



Shënim: Kjo fletë nuk konsiderohet zyrtare përderisë nuk i ka vulat dhe nënshkrimet e tri institucioneve

NËN-NJËSIA N₁₀



NËN-NJËSIA		N11	
Sipërfaqja VRr (brenda vijës rregullative)	12,249.9 m ²		
Sipërfaqja VN (brenda vijës ndertimore)	11,239.7 m ²		
Sipërfaqja ndërmjet VN dhe VRr	1,347.0 m ²		
ISHP (indeksi i shfrytëzimit të parceles)	45%		
Numri max. i kateve	P+2+NK		
Tipologjitë ndërtimore			
Obj. në rrethë 	Obj. në linjë 	Obj. perde 	Obj. të veçanta 
Sipërfaqja totale e ndërtueshme		5,512.3 m ²	



NËN-NJËSIA N¹¹

NËN-NJËSIA			N10
Sipërfaqja VRr (brenda vijës rregullative)			11,958.0 m ²
Sipërfaqja VN (brenda vijës ndërtimore)			10,277.9 m ²
Sipërfaqja ndërmjet VN dhe VRr			1,730.1 m ²
IShP (indeksi i shfrytëzimit të parceles)			35%
Numri max. i kateve			P+1+NK
Tipologjitë ndërtimore			
Obj. në rrethë 	Obj. në linjë 	Obj. perde 	Obj. të veçanta 
Sipërfaqja totale e ndërtueshme			4,185.3 m ²



LEGJENDA:

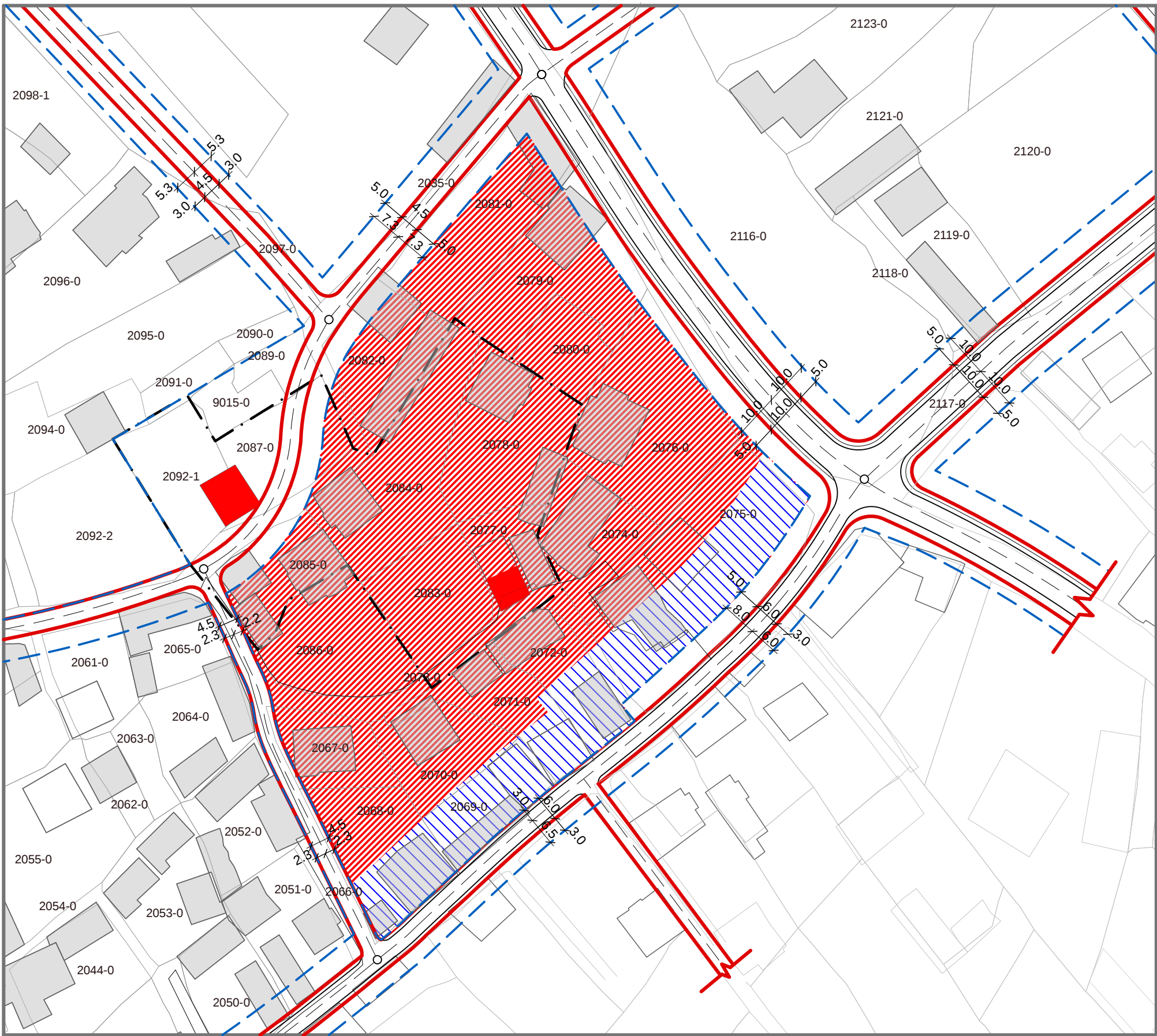
	Banim me dendësi mesatare
	Banim me dendësi të ulët
	Fashë afarizmi me dendësi të lartë
	Vijat rregullative
	Vijat ndërtimore

Drejtimet e rrugëve

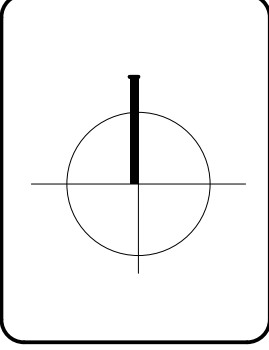
P09

Shënim: Kjo fletë nuk konsiderohet zyrtare përderisa nuk i ka vullat dhe nënshkrimet e tri institucioneve

NËN-NJËSIA N12



NËN-NJËSIA	N12
Sipërfaqja VRr (brenda vijës rregullative)	13,929.2 m ²
Sipërfaqja VN (brenda vijës ndertimore)	12,400.2 m ²
Sipërfaqja ndërmjet VN dhe VRr	1,541.3 m ²
IShP (indeksi i shfrytëzimit të parces)	45%
Numri max. i kateve	P+2+NK
Tipologjitë ndërtimore	
Obj. në rathë	Obj. në linjë
Obj. perde	Obj. të veçanta
Sipërfaqja totale e ndërtueshme	6,268.14 m ²



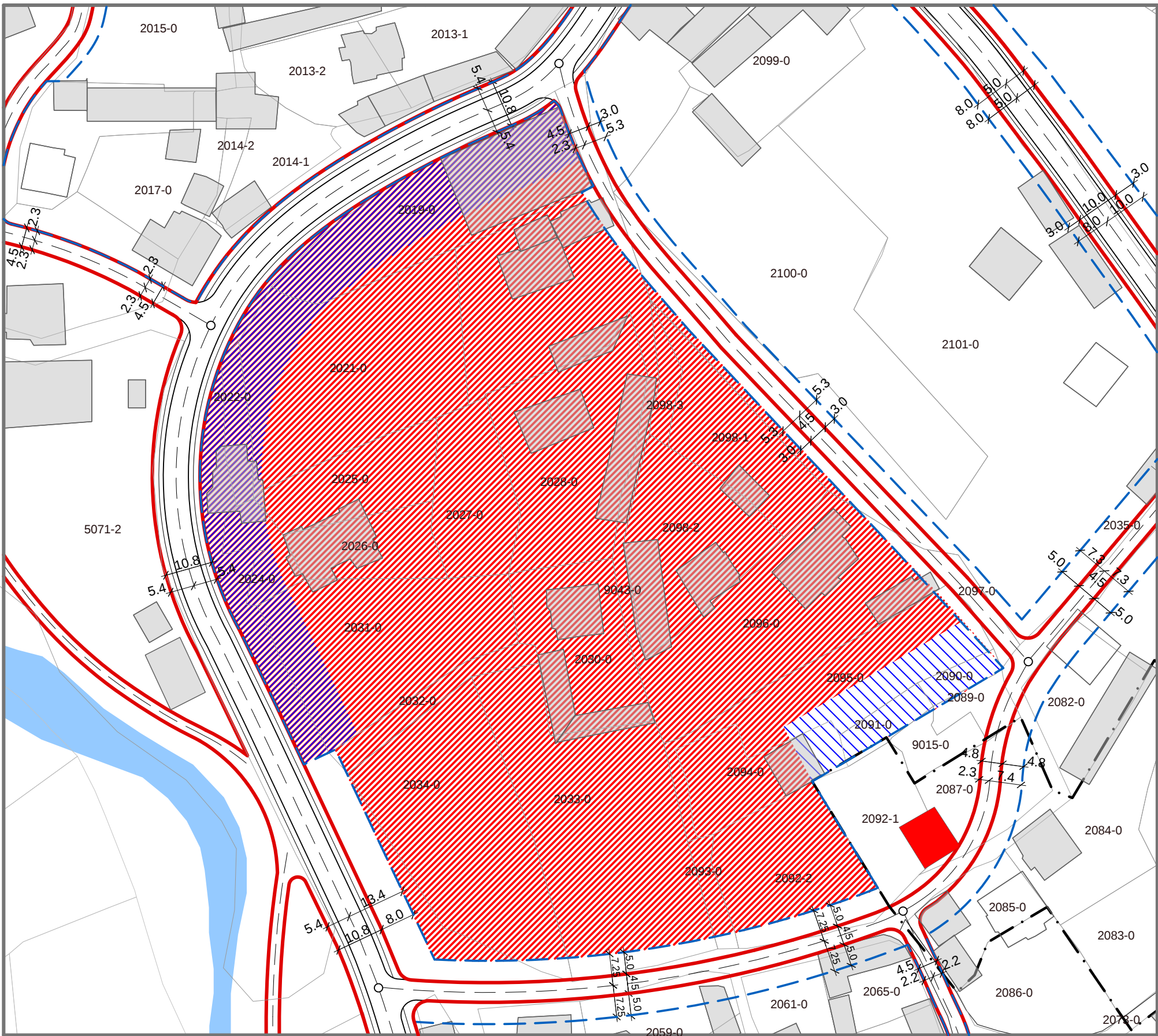
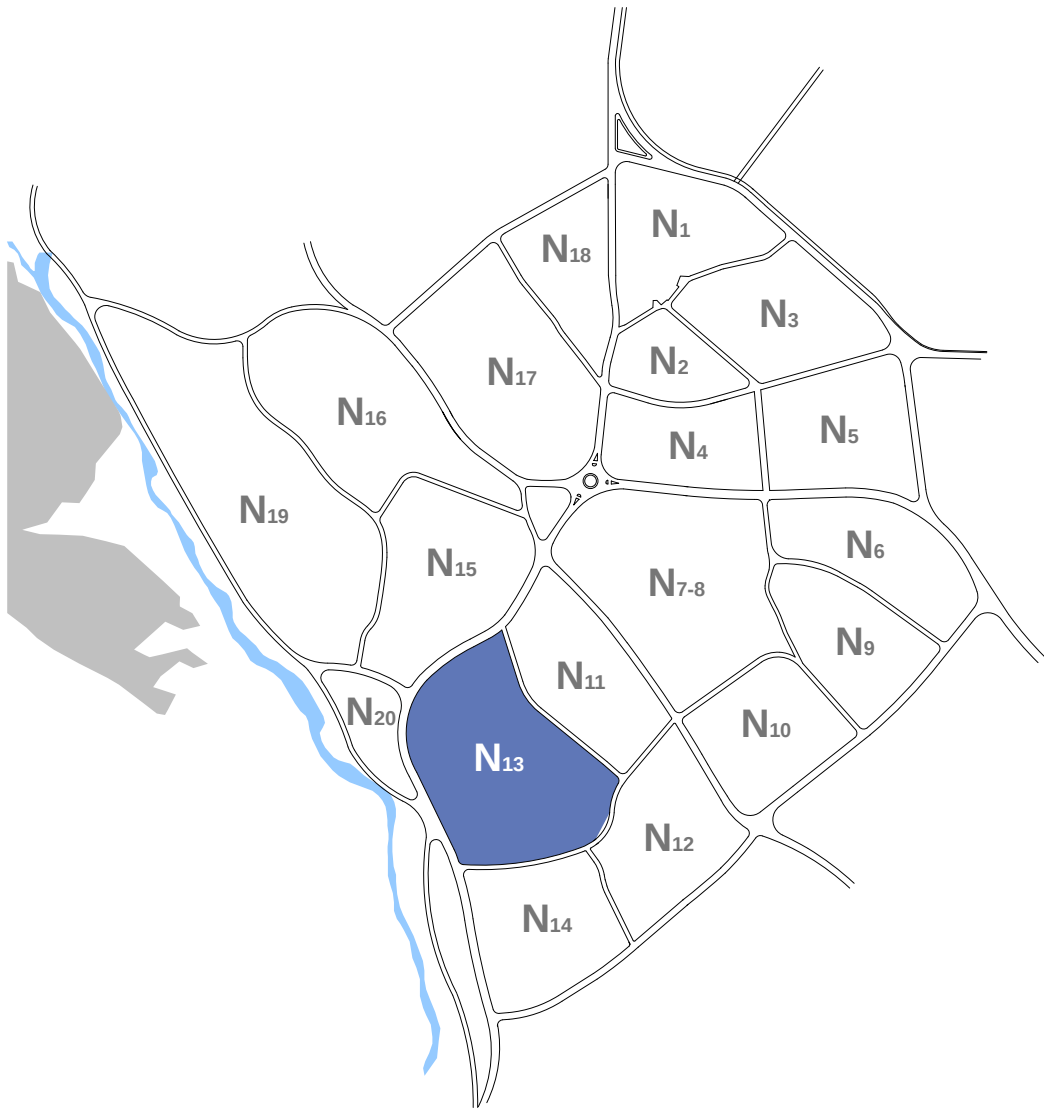
LEGJENDA:

- Banim me dendësi mesatare
- Fashë afarizmi me dendësi të lartë
- Fashë afarizmi me dendësi të ulët

- Zonë historike
- Vijat rregullative
- Vijat ndërtimore

Drejtimet e rrugëve

NËN-NJËSIA N13



NËN-NJËSIA	N13
Sipërfaqja VRr (brenda vijës rregullative)	24,204.9 m ²
Sipërfaqja VN (brenda vijës ndertimore)	10,711.7 m ²
Sipërfaqja ndërmjet VN dhe VRr	1,538.2 m ²
IShP (indeksi i shfrytëzimit të parces)	45%
Numri max. i kateve	P+2+NK
Tipologjitë ndërtimore	
Obj. në rathë	Obj. në linjë
Obj. perde	Obj. të veçanta
Sipërfaqja totale e ndërtueshme	10,892.3 m ²

Nën-Njësitë e Qendrës
N₁₂, N₁₃
P1:1000
Gjendja e propozuar

P10

Plani Rregullativ Urban (PRRU)
QENDRA E JUNIKUT

Pranar i projektit

Republika e Kosovës

Republika Kosovë

Republika e Kosovës

KOMUNA JENIK

OPSTINA JENIK

MUNICIPALITY JENIK

-V.V.-

CHWB

Heritage without Borders

Heritage without Borders

Kontraktues menaxherial

Tahir Isufaj

Kryetar i Komunës së Junikut

Kontraktues profesional

Enes Toska, arkitekt

Përgjegjës menaxherial

Kontraktues profesional

Eled Fagu, arkitekt

Përgjegjës profesional

Shënim: Kjo fletë nuk konsiderohet zyrtare përderisa nuk i ka vullat dhe nënshkrimet e tri institucioneve

NËN-NJËSIA N14



NËN-NJËSIA		N14	
Sipërfaqja VRr (brenda vijës rregullative)	14,312.2 m ²		
Sipërfaqja VN (brenda vijës ndertimore)	13,023.7 m ²		
Siperfaqja ndermjet VN dhe VRr	1,250.3 m ²		
IShP (indeksi i shfrytëzimit të parceles)	45%		
Numri max. i kateve	P+2+NK		
Tipologjitë ndërtimore			
Obj. ne rrafte	Obj. ne 1 nje	Obj. perde	Obj. te vecanta
☐	☒	☒	☐
Sipërfaqja totale e ndërtueshme		6,440.5 m ²	

LEGJENDA:

- Banim me dendësi mesatare
- Fashë afarizmi me dendësi të lartë
- Fashë afarizmi me dendësi të ulët
- Vijat rregullative
- Vijat ndërtimore
- Drejtimet e rrugëve

NËN-NJËSIA N15



NËN-NJËSIA		N15	
Sipërfaqja VRr (brenda vijës rregullative)	17,759.6 m ²		
Sipërfaqja VN (brenda vijës ndertimore)	16,649.5 m ²		
Sipërfaqja ndërmjet VN dhe VRr	1,110.1 m ²		
IShP (indeksi i shfrytezimit të parceles)	45%		
Numri max. i kateve	P+1+NK		
Tipologjitë ndërtimore			
Obj. në rrafsh	Obj. në 1 një	Obj. perde	Obj. të veçanta
☒	☒	☒	☐
Sipërfaqja totale e ndërtueshme	7,991 m ²		

Nën-Njësitë e Qendrës
N14, N15
P1:1000
Gjendja e propozuar

P11

Plani Rregullativ Urban (PRRU)
QENDRA E JUNIKUT



Planuar i propozuar

Republika e Kosovës
Qeveria e Kosovës
KOMUNA E SHQIPËRIE
MUNICIPALITETI

Kontraktues menaxherial

CH WB
Firma e Kontraktuesit Menaxherial

Kontraktues profesional

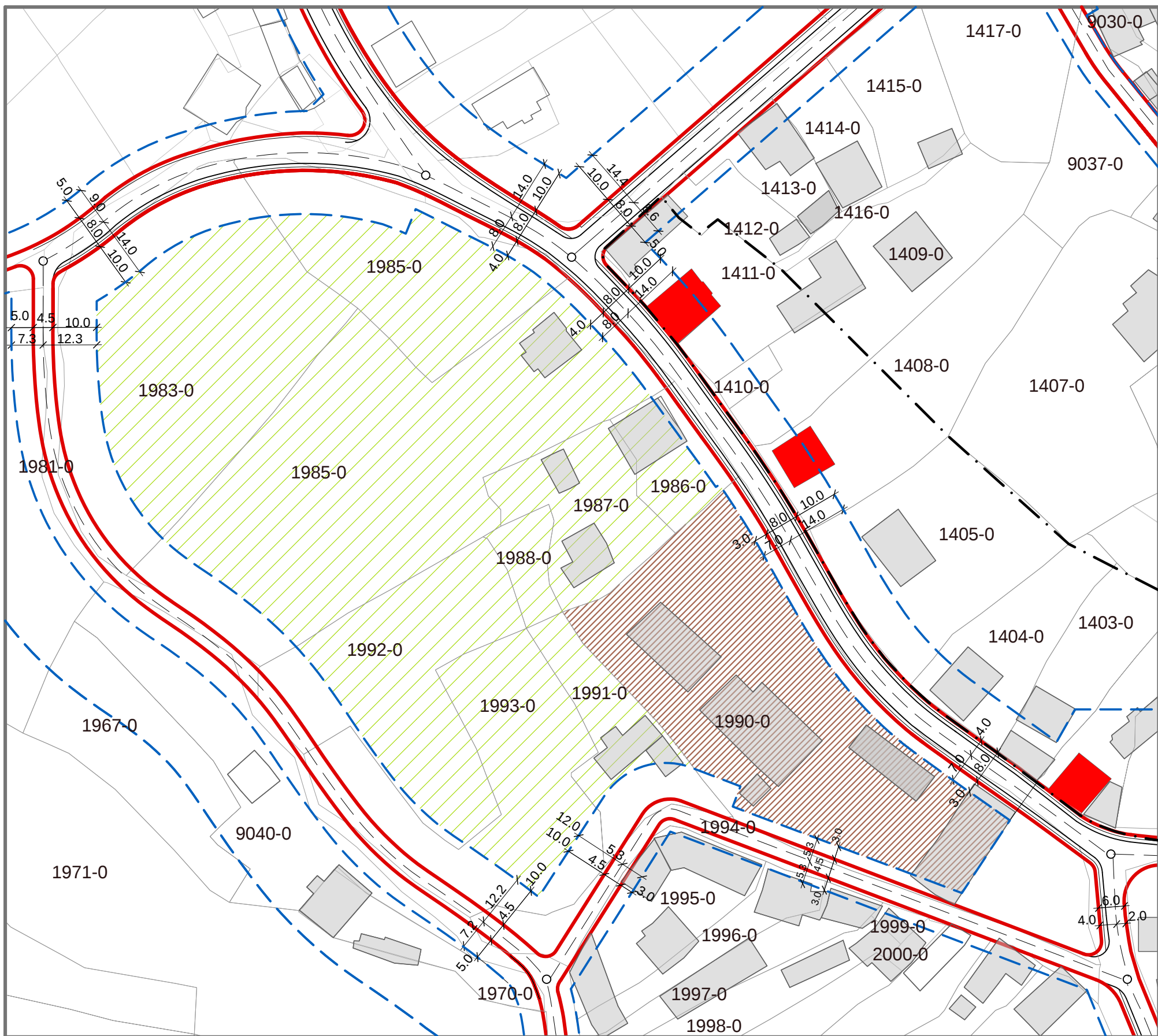
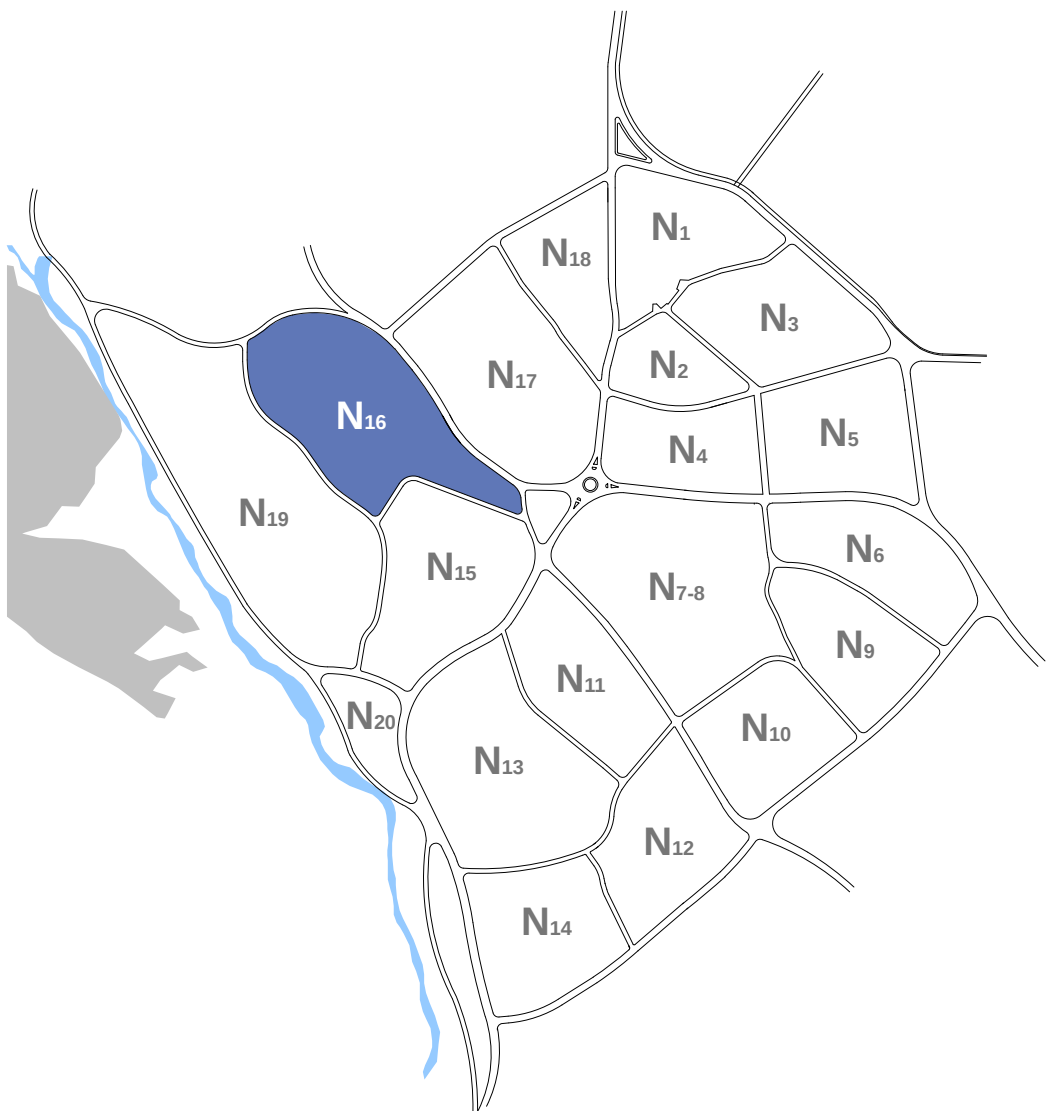
MetroPolis
Firma e Kontraktuesit Profesional

Tahir Isufaj
Kryetar i Komiteteve të Junikut

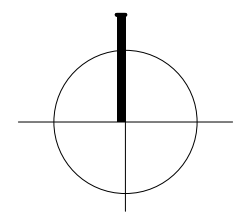
Fras Toska, arkitekt
Përgjegjës menaxherial

Eldar Fagu, arkitekt
Përgjegjës profesional

NËN-NJËSIA N16



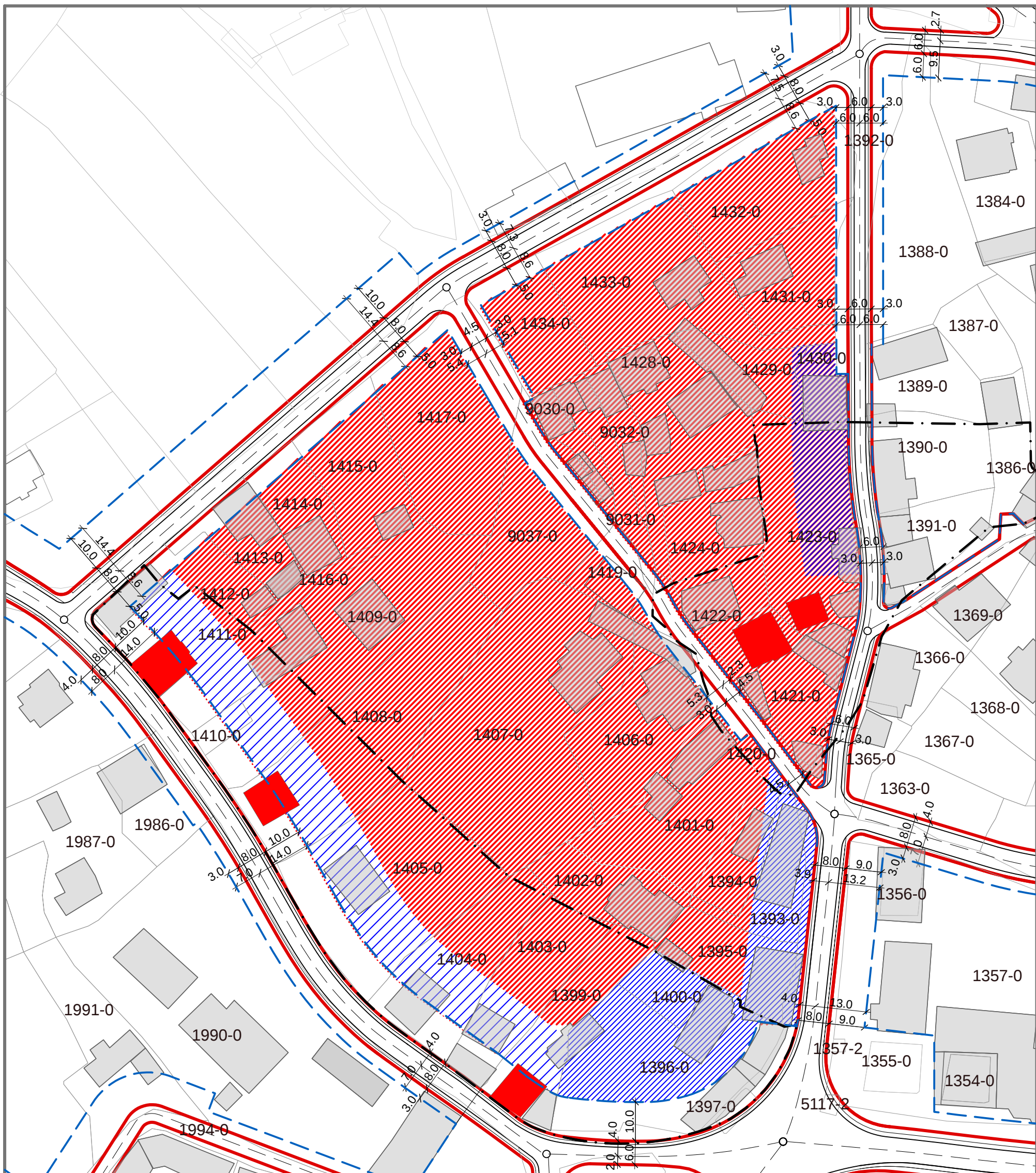
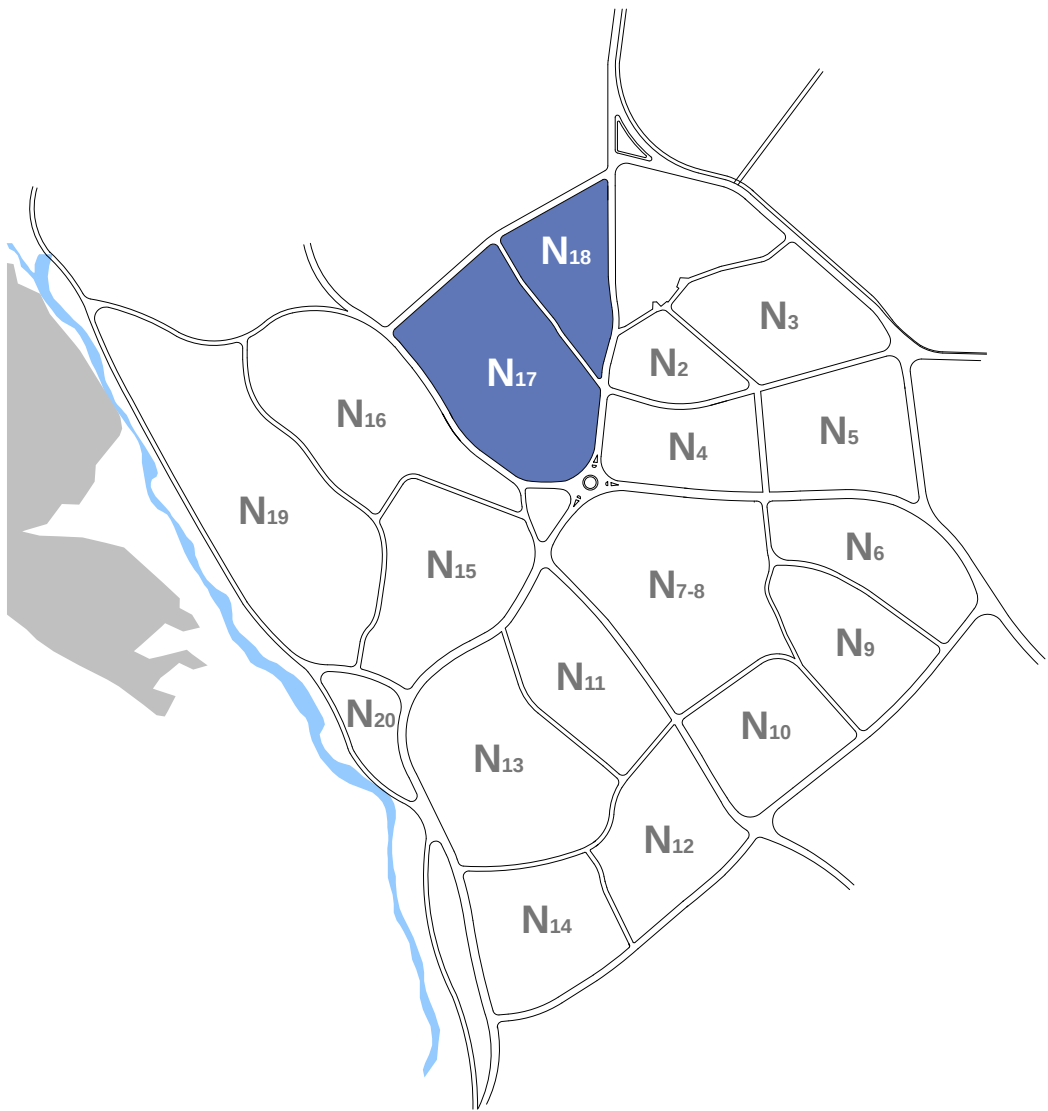
NËN-NJËSIA	N16
Sipërfaqja VRr (brenda vijës rregullative)	21,651.3m ²
Sipërfaqja VN (brenda vijës ndërtimore)	16,834.9 m ²
Sipërfaqja ndërmjet VN dhe VRr	4,816.4 m ²
IShP (indeksi i shfrytëzimit të parceles)	10%
Numri max. i kateve	P+1+NK
Tipologjitë ndërtimore	
Obj. në rrrathë	Obj. në linjë
Obj. perde	Obj. të veçanta
Obj. speciale	
Sipërfaqja totale e ndërtueshme	2,165.1m ²



LEGJENDA:

- Banim me dendësi mesatare
- Fashë afarizmi me dendësi të lartë
- Fashë afarizmi me dendësi të ulët
- Sipërfaqe publike
- Sipërfaqe prodhuese
- Zonë historike
- Vijat rregullative
- Vijat ndërtimore
- Drejtimet e rrugëve

NËN-NJËSIA N17, N18



NËN-NJËSIA	N17
Sipërfaqja VRr (brenda vijës rregullative)	22,048.7 m ²
Sipërfaqja VN (brenda vijës ndërtimore)	17,644.2 m ²
Sipërfaqja ndërmjet VN dhe VRr	4,404.5 m ²
IShP (indeksi i shfrytëzimit të parceles)	45%
Numri max. i kateve	P+1+NK
Tipologjitë ndërtimore	
Obj. në rrrathë	Obj. në linjë
Obj. perde	Obj. të veçanta
Sipërfaqja totale e ndërtueshme	9,921.5 m ²

NËN-NJËSIA	N18
Sipërfaqja VRr (brenda vijës rregullative)	9,781.4 m ²
Sipërfaqja VN (brenda vijës ndërtimore)	8,948.7 m ²
Sipërfaqja ndërmjet VN dhe VRr	847.7 m ²
IShP (indeksi i shfrytëzimit të parceles)	45%
Numri max. i kateve	P+1+NK
Tipologjitë ndërtimore	
Obj. në rrrathë	Obj. në linjë
Obj. perde	Obj. të veçanta
Sipërfaqja totale e ndërtueshme	4,401.6 m ²

Nën-Njësitë e Qendrës
N16, N17, N18
P1:1000
Gjendja e propozuar

P12

Plani Rregullativ Urban (PRRU)
QENDRA E JUNIKUT

Pranar i projektit

Republika e Kosovës

Republika e Kosovës

Republika e Kosovës

KOMUNA E JUNIKUT

OPSTINA E JUNIKUT

MUNICIPALITY OF JUNIK

CHWB

Heritage without Borders

Heritage without Borders

Kontraktues menaxherial

Tahir Isufaj

Kryetar i Komunës së Junikut

Kontraktues profesional

Enes Toska, arkitekt

Përgjegjës menaxherial

Kontraktues profesional

Eled Fagu, arkitekt

Përgjegjës profesional

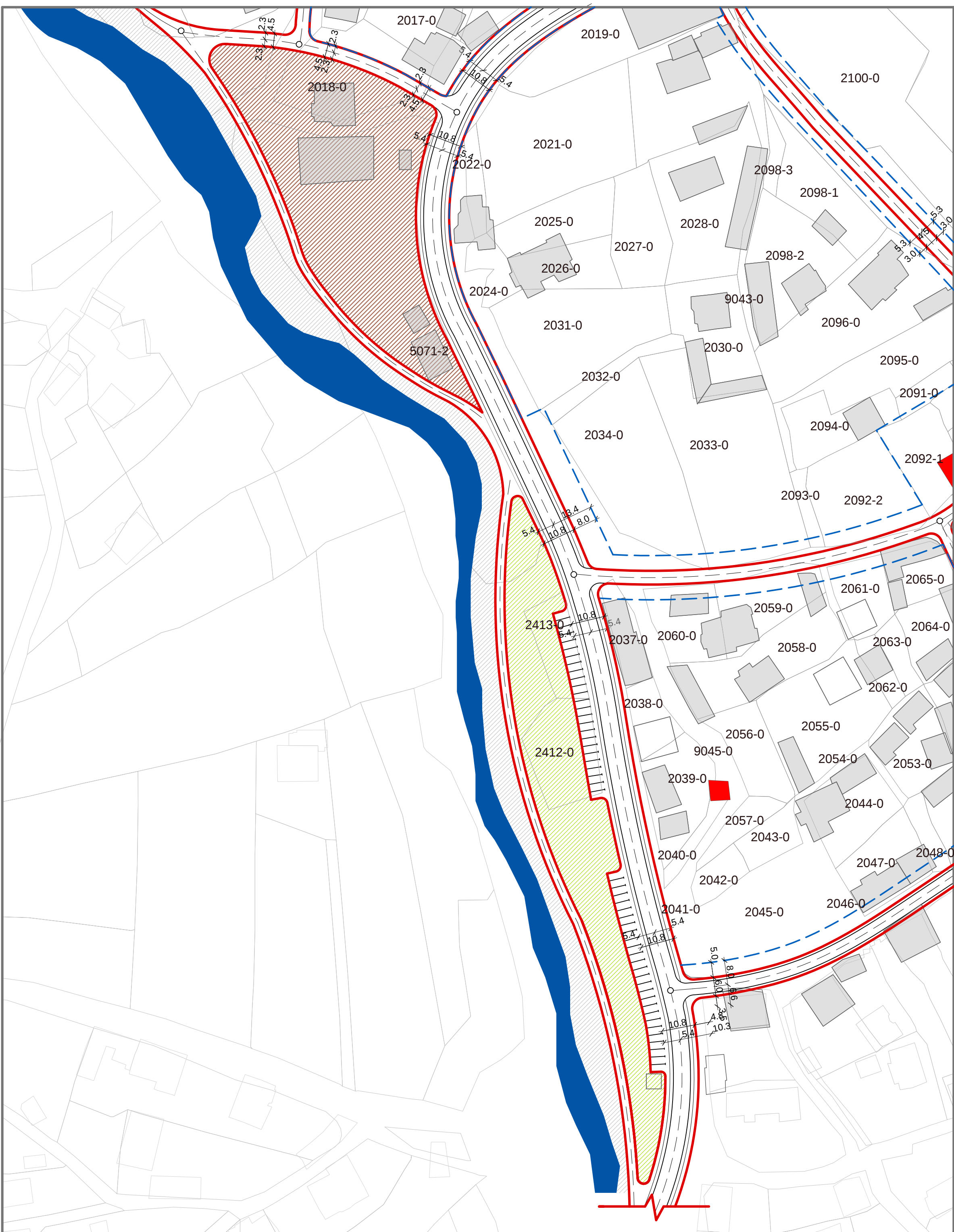
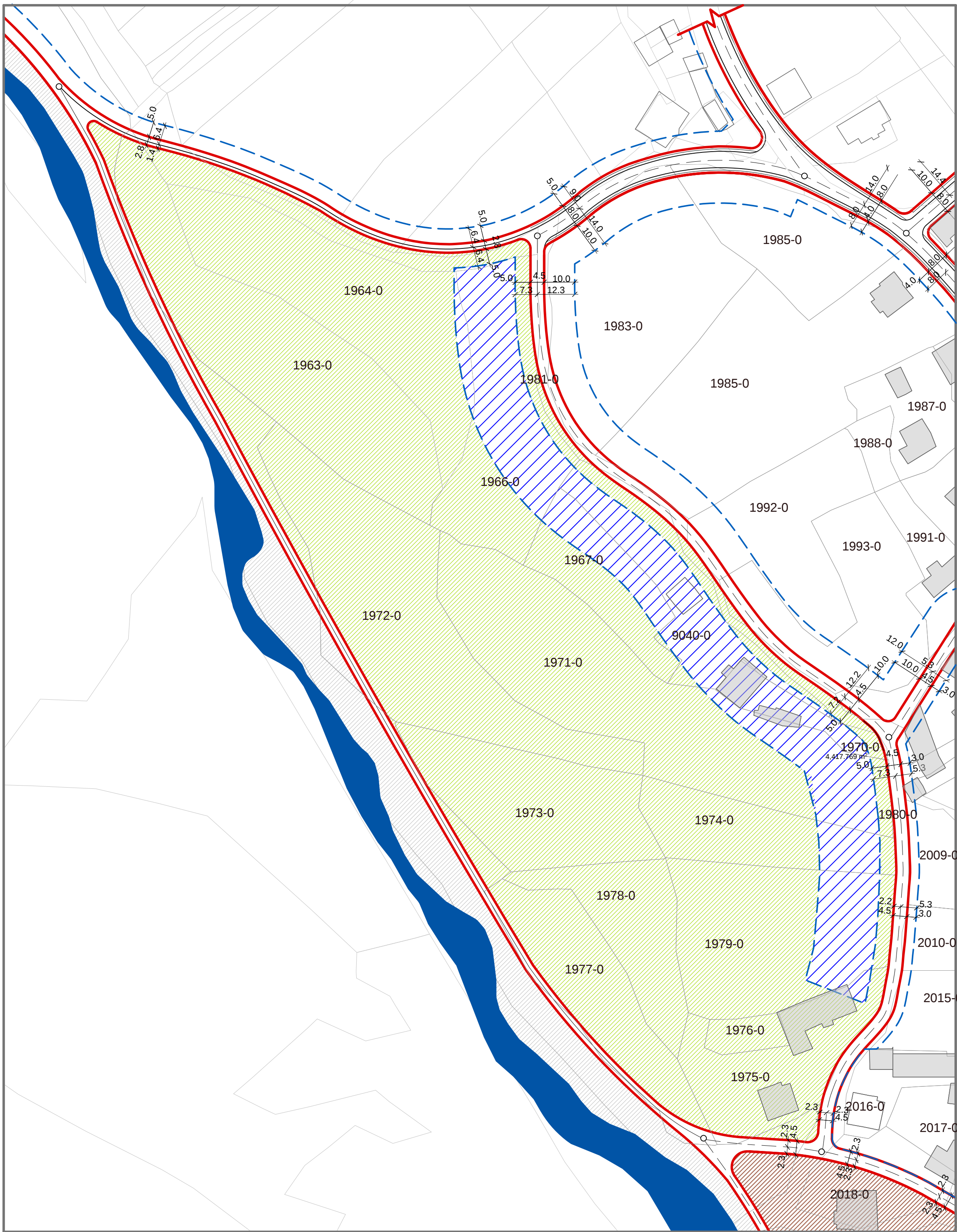
-V.V.-

-V.V.-

-V.V.-

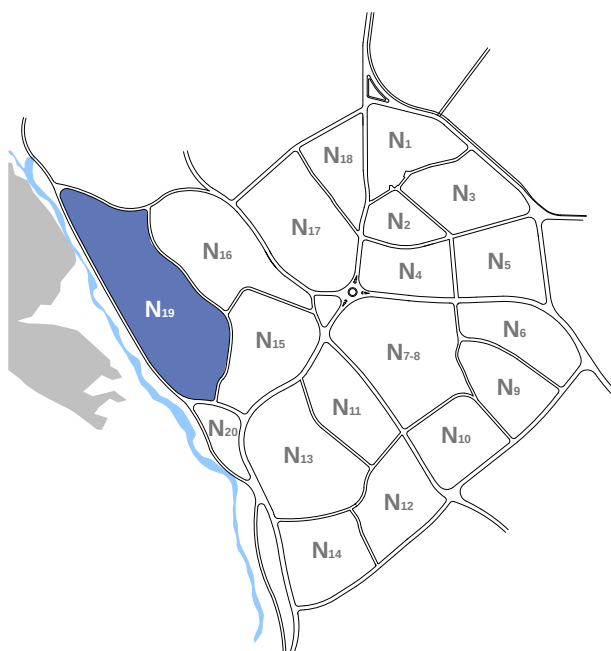
-V.V.-

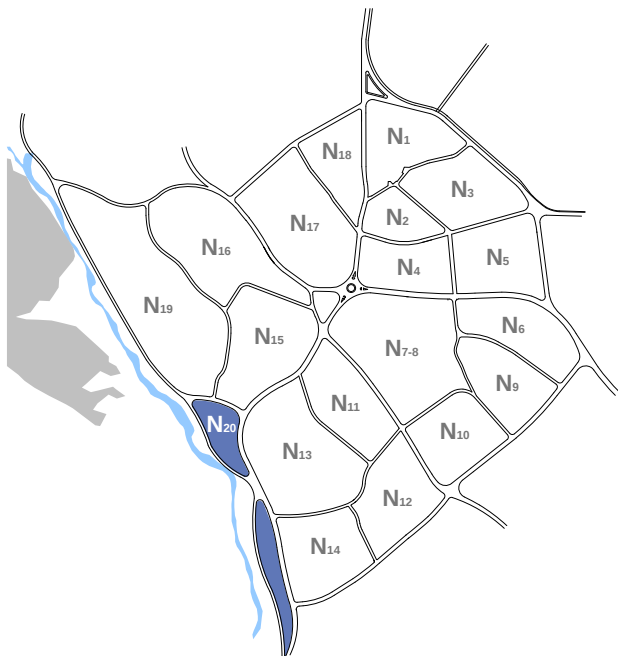
Shënim: Kjo fletë nuk konsiderohet zyrtare përderisa nuk i ka vultat dhe nënshkrimet e tri institucioneve



LEGJENDA:

- Fashë afarizmi me dendësi të ulët
- Sipërfaqe publike
- Sipërfaqe e gjelbërt / park
- Sipërfaqja e shtratit të lumit
- Vijat rregullative
- Vijat ndërtimore
- Drejtimet e rrugëve
- Lumi

NËN-NJËSIA		N19		
	Sipërfaqja VRr (brenda vijës rregullative)	37,017.2m ²		
	Sipërfaqja VN (brenda vijës ndertimore)	4,417.8 m ²		
	Sipërfaqja ndërmjet VN dhe VRr	4,816.4 m ²		
	IShP (indeksi i shfrytëzimit të parces)	5%		
	Numri max. i kateve			
Tipologjitë ndërtimore				
Obj. në rrrathë	Obj. në linjë	Obj. perde	Obj. të veçanta	Obj. speciale
				
Sipërfaqja totale e ndërtueshme		1,850.7 m ²		

NËN-NJËSIA		N20			
	Sipërfaqja VRr (brenda vijës rregullative)	8,506.3m ²			
	Sipërfaqja VN (brenda vijës ndertimore)	6,375.4m ²			
	Sipërfaqja ndërmjet VN dhe VRr	2,130.9m ²			
	IShP (indeksi i shfrytëzimit të parces)	5%			
	Numri max. i kateve				
	Tipologjitë ndërtimore				
	Obj. në rathë	Obj. në linjë	Obj. perde	Obj. të veçanta	Obj. speciale
					
	Sipërfaqja totale e ndërtueshme		425.3 m ²		

Nën-Njësitë e Qendrës
N₁₉, N₂₀
P1:1000
Gjendja e propozuar

P13

Plani Rregullativ Urban (PRRU)
QENDRA E JUNIKUT

Pronar i projektit

Republika e Kosovës
Republika Kosovo
Republika e Kosovës
KOMUNA JENIK
OPSTINA JENIK
MUNICIPALITY JENIK

Kontraktues menagjerial

CHWB
Heritage without Borders
Heritage without Borders

Kontraktues profesional

Tahir Isufaj
Kryetar i Komunës së Junikut

Enes Toska, arkitekt
Përgjegjës menaxherial

Eled Fagu, arkitekt
Përgjegjës profesional

Shënim: Kjo fletë nuk konsiderohet zyrtare përderisa nuk i ka vullat dhe nënshkrimet e tri institucioneve

Funksionet potenciale për
itinerarin e trashëgimisë natyrore



Funksionet potenciale për
itinerarin e trashëgimisë kulturore



Hyrja
Deçan-Pejë

Hyrja
nga Shqipëria

LEGJENDA

Komplekset e kullave që gjenden në zonën e qendrës
(funksionet gjenden në panot e ardhshme)

1

- Gezim Kuqi

2

- Mehmet Salihu

- Vehbi Uki

3

- Hazir Qollakut

- Hysen Sadikut

- Sali Islam Krasniqit

4

- Avdyll Hoxha

- Ali Hoxha

5

- Jahë Hebibi

- Selim Hoxha

- Tafë Hoxha

Parku Monorica

Lumi Erenik

Kufiri i zonës së qendrës

Itinerari i trashëgimisë natyrore

Itinerari i trashëgimisë kulturore

Komplekset e zonave të mbrojtura

Itinerari i trashëgimisë
kulturore dhe natyrore
P 1:3000
gjendja e propozuar

P14

Plani Rregullativ Urban (PRRU)
QENDRA E JUNIKUT



Projet i përbërë

Republika e Kosovës
Komuna e Junikut
KONSTRUKTORI
MUNICIPALITI I JUNIKUT

Kontraktues menaxherial

CHB

Enes Toska arkitekt

Përgjegës menaxherial

Kontraktues profesional

MetroPolis

Enes Toska arkitekt

Përgjegës profesional

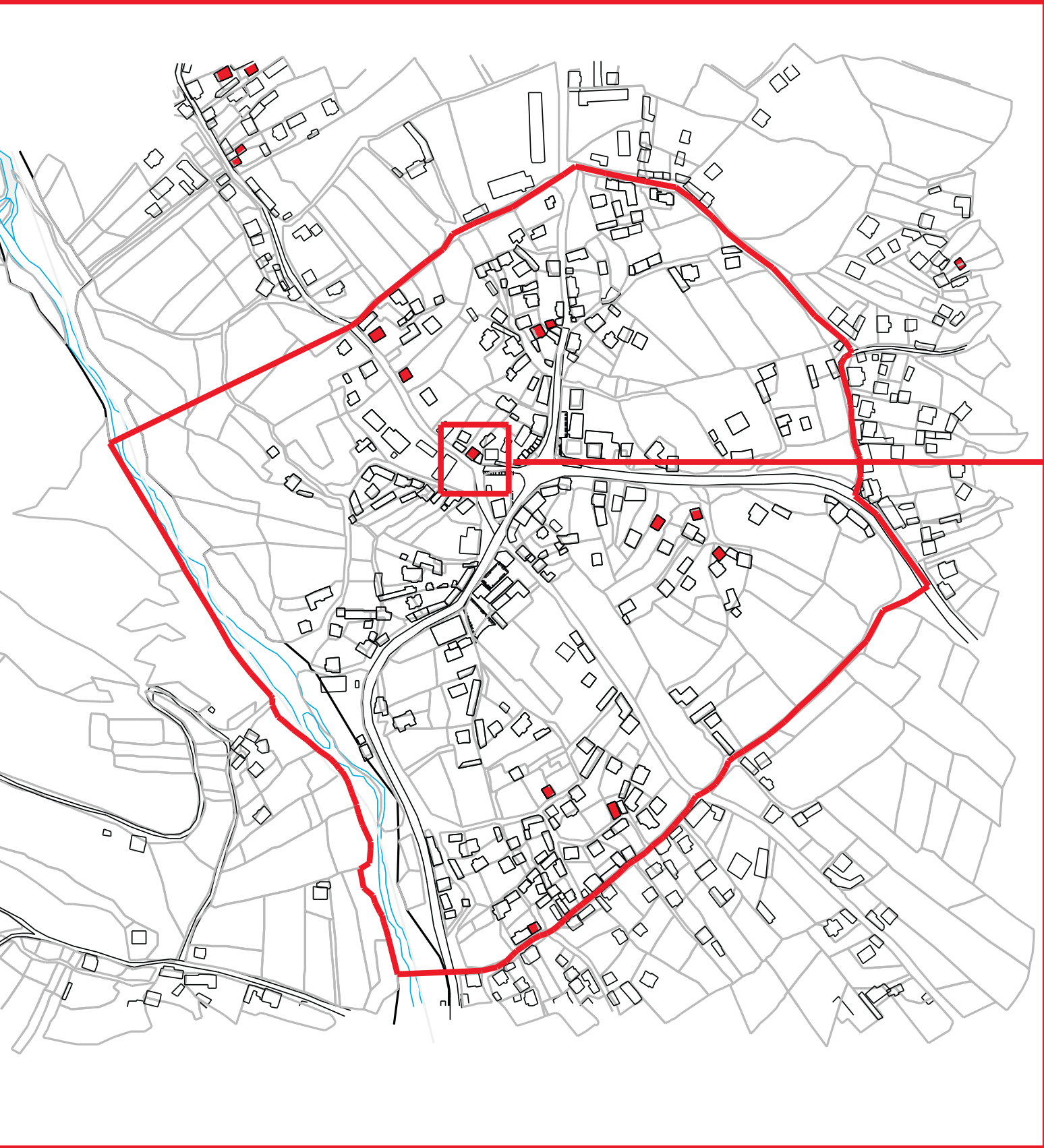
Enes Toska arkitekt

Përgjegës profesional

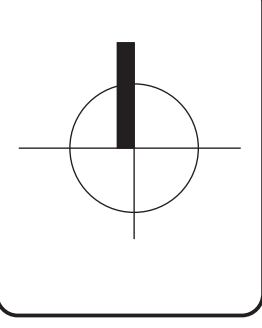
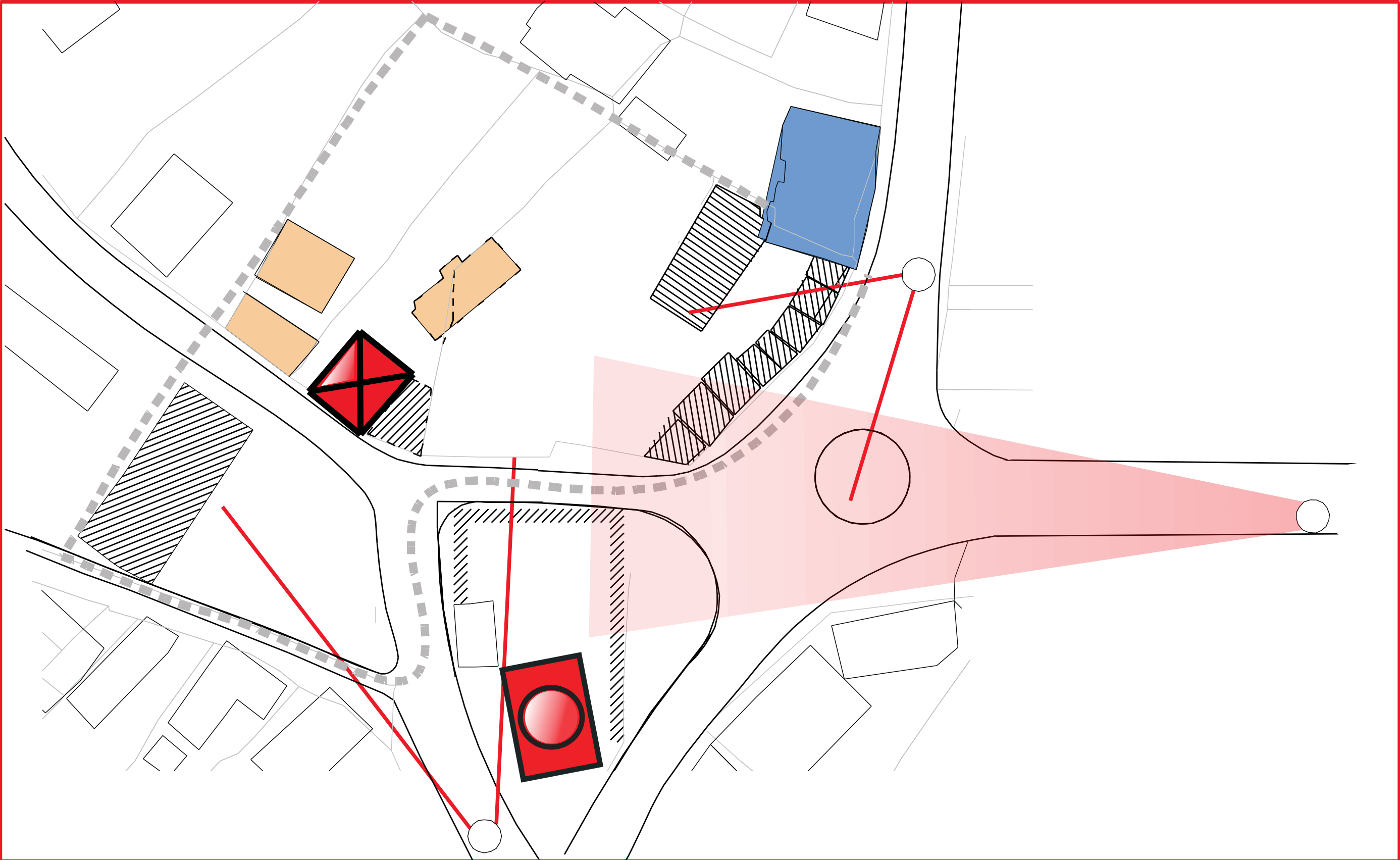
Enes Toska arkitekt

Përgjegës profesional

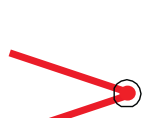
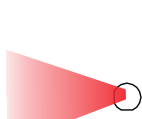
ANSAMBLI I KULLAVE



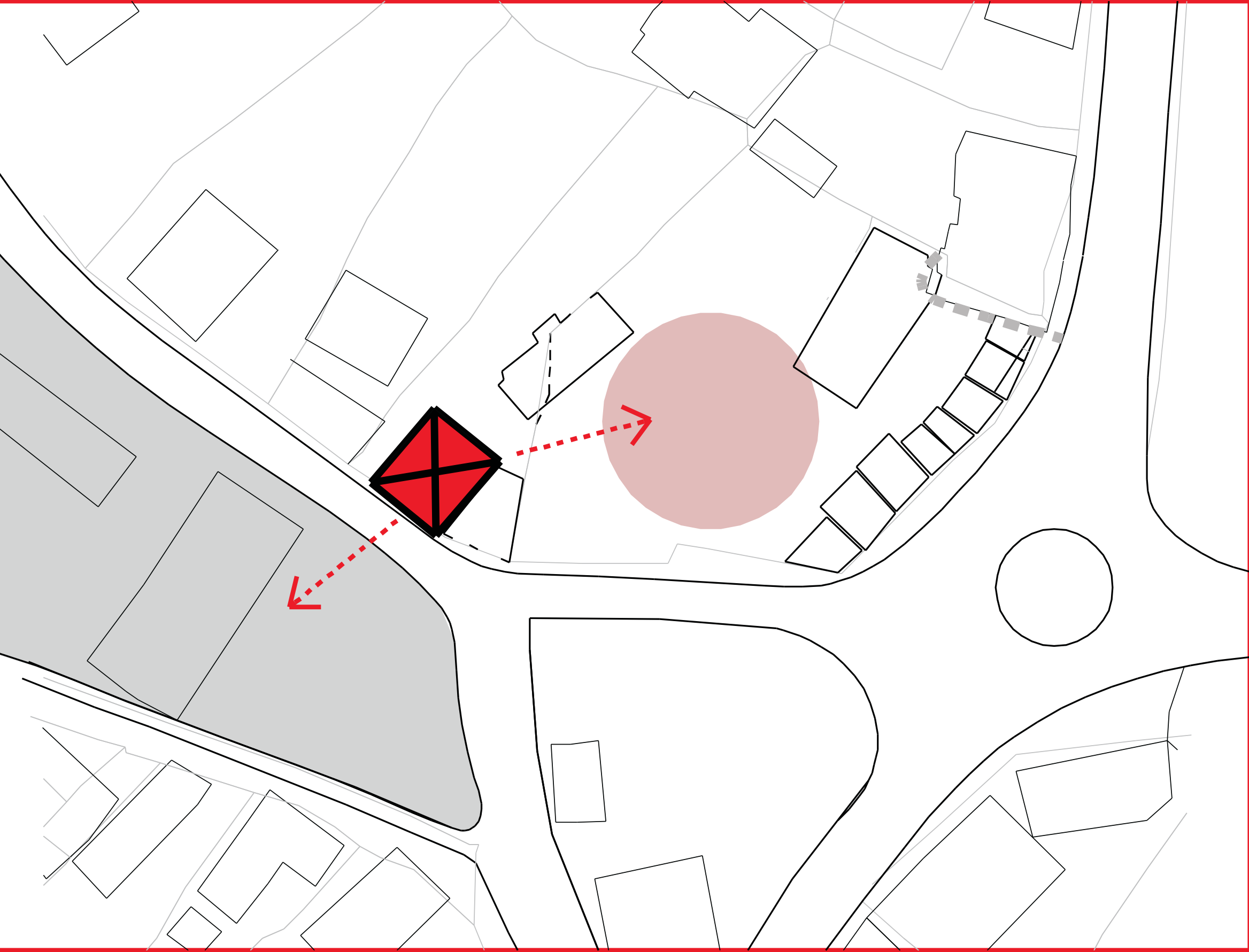
ANALIZA E VIZURAVE



LEGJENDA:

-  KULLA
-  XHAMIA
-  OBJ. ME KUALITET DISKRET
-  BANIM
-  OBJ. MIX TREGETI-BANIM
-  OBJ. KULTI
-  ZONA E INFLUENCES
-  VIZURAT KARAKTERISTIKE
-  VIZURA KRYESORE E SHESHIT

FUNKSIONET E PROPOZUARA



HAPSIRA PER SUPORT TE QENDRES

Kjo hapësirë publike në afërsi të kullës paraqet hapësirë përcjellëse ku do të mund të inkorporoheshin funksionet përkrahëse për kullë.

INFO POINT

Pasi që në sheshin e Junikut gjendet një kullë në pozitë shumë të përshtatshme ajo rekomandohet të transormohet në Info Pointi Turistik.

HAPESIRA PUBLIKE

Edhe kjo hapësirë publike në afërsi të kullës paraqet potencial të madh prej ku edhe do të mund të soditej objekti me vlerë.



Pronar: Jahë Habibi

Tipologjia: Dysheklek prej gurit

Vetite kulturore: Identitetit dhe te komunitetit

Niveli I idemtimit: i ulet

Trajtimet e propozuara: Ruajtja dhe revitalizimi

Skeda e rifunksionalizimit të një kulle në Junik

gjendja e propozuar

P15

Plani Rregullativ Urban (PRRU) QENDRA E JUNIKUT



	Republika e Kosovës Republika Kosovo KOMUNA JUNIK OPSTINA JUNIK MUNICIPALITY JUNIK	-V.V.-
	Tahir Isufaj Kryetar i Komunës së Junikut	-V.V.-
	Enes Toska, arkitekt Përgjegjës menagjerial	-V.V.-
	Eled Fagu, arkitekt Përgjegjës profesional	-V.V.-

Shënim: Kjo fletë nuk konsiderohet zyrtare përdorisa nuk i ka vlerë dhe nënshkrimet e tri institucioneve