

Projekti konceptual

OBJEKTI: Objekt banues

**Objekt banues (turizem-fshatar) me etazhitet P+1 në fsh. turistik
- Prevallë INVESTITORI: Servet Neziri**

Vendi i ndertimit: **PREVALLË**

Me kërkesë të investitorit **Servet Neziri** është hartuar projekti konceptual i objektit banues (turizem-fshatar) me etazhitet P+1 në fsh. turistik - Prevallë të komunës së Prizrenit, përkatësisht në zonën kadastrale Gornjesello me nr.të parcelës kad:138-1 Zk.Gornjesello. Sipërfaqja e parcelës është 5.00 ari.

Gusht, 2017

PËRSHKRIMI PËRGJITHSHËM

Objekt banimi (turizem-fshatar) me etazhitet P+1 në fsh. turistik - Prevallë INVESTITORI: SERVET NEZIRI

Vendi i ndërtimit: **PREVALLË**

Me kërkesë të investitorit **SERVET NEZIRI** është hartuar projekti konceptual i Objektivit banues (turizem-fshatar) me etazhitet P+1 në fsh. turistik - Prevallë të komunës së Prizrenit, përkatësisht në zonën kadastrale Gornjesello me nr.të parcelës kad:138-1.

Qëllimi i këtij projekti është që të projektojë një objekt banues me etazhitet P+1 në fshatin turistik – Prevallë.

Projekti i Objektivit banues (turizem-fshatar) në fsh. turistik - Prevallë është projektuar në bazë të kërkesës së investitorit. Projekti është i bazuar në kërkesat e investitorit duke i plotësuar të gjitha kërkesat rregullative urbane.

Lokacioni i përzgjedhur nga investitori është në një parcelë private e cila gjendet në fshatin Gornjesello të Komunës së Prizrenit.

Zona e destinuar sipas Planit zhvillimor Urban është e dedikuar për ndërtimin e Objekteve banuese (turizem-fshatar).

RAPORTI ILUSTRUES

KONCEPTI I PËRGJITHSHËM I PROJEKTIT

Lokacioni i objektit do të jetë në fshatin turistik në Prevallë, në një truall prej 500 m², në komunën e Prizrenit, Kosovë.

Koordinatat e saj në Kosovaref janë:

Y=7496892.00 X=4670609.00

ndërsa lartësia e saj është **1513 m** mbi nivelin e detit dhe është 26 km larg Prizreni.

Objekti banues do të ndërtohet në parcelën kadastrale:

nr. **138-1** Zona Kadastrale Gornjesello, i takon zyrës kadastrale të komunës së Prizrenit, në sipërfaqe totale prej **S = 500 m²**.

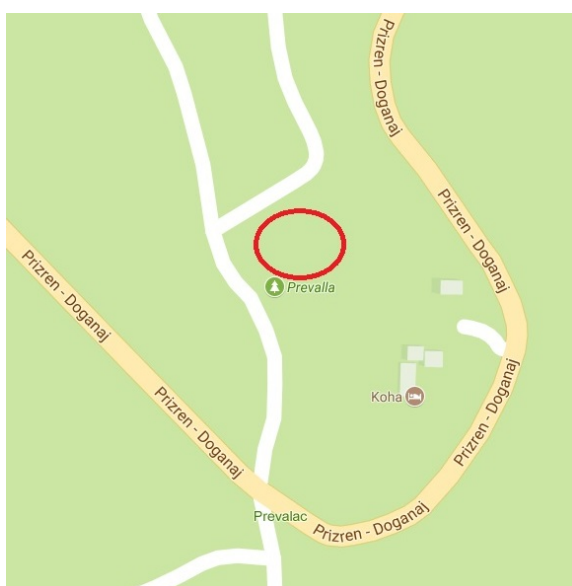


Fig 1: Lokacioni i parcelës google street

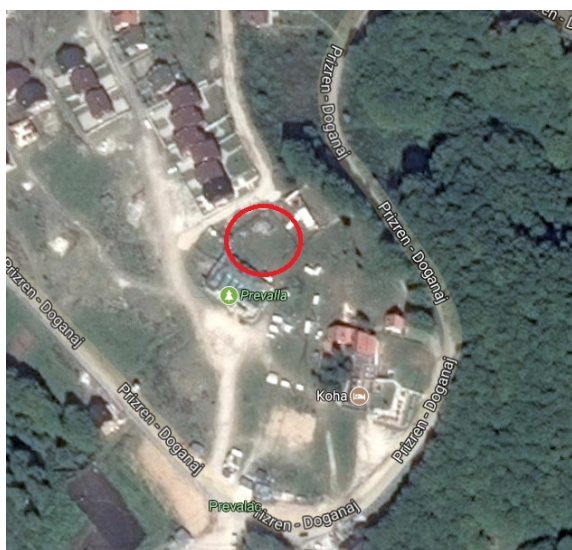


Fig 2: Lokacioni i parcelës google (2017)

KARAKTERISTIKAT E HAPËSIRËS RRETHUESE BRENDË PESËDHJETË (50) METRASH NGA VIJAT KUFIZUESE E PARCELËS KADASTRALE TË PROJEKTIT



Fig 3: Plani i situacionit të Parcelës(50m)

HAPËSIRA RRETHUESE BRENDË 50 m NGA VIJA KUFIZUESE E PARCELËS KADASTRALE

Karakteristika e hapësirës rrethuese:

Hyrja në parcelën kadastrale bëhet nga një rrugë interne që ka qasje në rrugën kryesore: Prizren – Brezovice.

Parcela kadastrale me nr. 138-1 në Zk.Gornjesello të Komunës së Prizrenit kufizohet me parcelën tjera të cilat janë: 137-0, 138-2, 135-3 dhe 135-12.

Në afërsi të parcelës kadastrale në distancë prej 50-metra nuk ndodhët ndonjë objekt i rëndësie të veçantë.

Nga ana lindore e parcelës është parcelës 137-0.

Në pjesën jugore është parcela 135-3.

Në pjesën përendimore është parcela 135-12.

Në pjesën veriore është parcela 138-2.

Projekti është i përpiluar sipas rregullave dhe standardeve për projekte të tilla.

KUSHTET E PROPOZUARA NDËRTIMORE

Kushtet e propozuara ndërtimore janë në përputhshmeri të plotë me kërkesat në vazhdim:

1. NUMRI RENDOR I PARCELËS KADASTRALE DHE I ZONËS KADASTRALE

Lokacioni në të cilin është projektuar të ndërtohet Objekti banues, gjendet afër rrugës Prizren- Brezovicë, përkatësisht në fshatin Prevallë.

Hapësira e projektuar për ndërtimin e Objektivit banues është e shtrirë në një parcelë kadastrale:

Nr. 138-1 Zona Kadastrale Gornjesello, Zyra Kadastrale Komunale Prizren, në sipërfaqe prej **S=5ari e 00m²** pronë e **Servet Neziri**.

Parcela Kadastrale e lartë cekur vërtetohet me çertifikatat mbi të drejtat e pronës së paluajtshme dhe kopjen e planit, të bashkangjitura në PROJEKTIN KONCEPTUAL.

2. EMËRTIMI RENDOR I KLASIFIKIMIT ZONAL DHE I SHFRYTËZIMIT TË TOKËS

Komuna e Prizrenit përkatesisht Drejtoria për Planifikim, Urbanizem dhe Mbrojtje të Mjedisit ja ka lëshuar EKSTRAKT-in sipas të cilit zona në të cilën është projektu ndërtimi i objektivit banues është e destinuar për ndërtime të Objekteve banuese.

3. VIJA RREGULLUESE

Vija rregulluese është vetëparcela për arsye se mungon një Plan Rregullativ në fuqi në Prevallë.

4. VIJA NDËRTIMORE

Vija ndërtimore në pjesën frontale duhet të jetë 5.0m, në pjesën ngjitur më fqinjët ku nuk ka hapje duhet të jetë 1m ndërsa ku ka hapje duhet të jetë 3m.

5. LARTËSIA E LEJUAR NË RAPORT ME LARGËSINË NGA KUFIRI I PARCELËS KADASTRALE PËRGJATË RRUGËS PUBLIKE

Lartësia e objektivit është **h=8.80m** dhe ka distancë nga vija rregullative(parcela) **d=9.98m** nga rruga interne që ka qasje në rrugën Prizren – Brezovicë.

6. LARTËSIA E LEJUAR NË RAPORT ME LARGËSINË NGA KUFIRI ANËSOR DHE I PASËM I PARCELËS KADASTRALE

Lartësia e objektivit banues është **h=8.80m** dhe ka distancë nga vija rregullative(parcela) në pjesën e pasme **3.72m**, në pjesën e majtë **d=3.29m** dhe në anën e djathtë **d=3.74m**.

7. PËRQINDJA E SIPËRFAQES SË PËRGJITHSHME TË SHFRYTËZUESHME PËR SHPUTËN E NDËRTESESË NË RAPORT ME SIPËRFAQËN E PARCELËS KADASTRALE

Sipërfaqja e objekteve përbërëse të objektivit banues është si më poshtë:

- Përdhesa $S=100 \text{ m}^2$
- Sipërfaqja totale e parcelës $S=500 \text{ m}^2$

Sipërfaqja e përgjithëshme e shfrytëzueshme për objektin banues në raport me sipërfaqën e

parcelës kadastrale është 20.00%.

8. PËRQINDJA E SIPËRFAQES SË PËRGJITHSHME E GJELBËRIMIT PËR ABSORBIM TË RESHJEVE ATMOSFERIKE NË RAPORT ME SIPËRFAQEN E PARCELËS KADASTRALE

Sipërfaqja ndërtuese e objektit banues është $S = 100\text{m}^2$, ndërsa sipërfaqja gjelbëruese është $S = 500\text{m}^2$, rrjedhimisht:

- **20.00%** është sipërfaqja ndërtimore në raport me parcelën kadastrale, dhe
- **80.00 %** është sipërfaqja gjelbëruese në raport me parcelën kadastrale.

9. PËRQINDJA E SIPËRFAQES SË PËRGJITHSHME E NDËRTIMIT BRENDA PARCELËS KADASTRALE TË LEJUAR NË RAPORT ME SIPËRFAQEN E PARCELËS KADASTRALE

Sipërfaqja ndërtuese e objektit banues është $S = 100\text{m}^2$, ndërsa sipërfaqja gjelbëruese është $S = 500\text{m}^2$, rrjedhimisht:

- **20.00 %** është sipërfaqja ndërtimore në raport me parcelën kadastrale, dhe
- **80.00 %** është sipërfaqja gjelbëruese në raport me parcelën kadastrale.

10. PËRQINDJA E SIPËRFAQES NËNTOKËSORE E SHFRYTËZUESHME NË RAPORT ME SIPËRFAQEN E PARCELËS KADASTRALE

Sipërfaqja e përgjithshme nëntokësore është e pashfrytëzueshme .

11. KËRKESAT MINIMALE PËR VEND-PARKINGJE

Sipas Planit Rregullativ fshati Turistik Prevala janë të parapara parkingjet nëntokësore për të gjithë fshatin turistik Prevala me numër të konsiderueshëm të parkingjeve, mbi 600 parkingje.

12. E DREJTA E NDRIÇIMIT NATYROR PËR DRITARET EKZISTUESE

Objekti banues ka një orientim mjaftë të mirë në raport me anët e horizontit, kështu që edhe hapjet dhe dritaret janë të mjaftueshme për ndriçimin e këtyre hapësirave. Dritaret janë nga materialet që i plotësojnë të gjitha standardet e BE-së me koeficient të lartë termik. Madhësia e dritareve është e përcaktuar varësisht nga nevoja e ndriçimit të hapësirave dhe si të tilla përveç funksionit të ndriçimit kanë edhe një funksion arkitektonik me një ritëm dhe harmoni në tërësinë e arkitekturës së objektit.

13. MATERIALET QË LEJOHEN TË PËRDOREN NË SIPËRFAQET E JASHTME TË NDËRTIMEVE TË REJA

Materialet të cilat janë të preferuara për objekte të tilla si në interior si në eksterier duhet të jenë materiale natyrale të kombinuara ndërmjet veti (dru-gur). Konstruksioni i objektit do të jetë prej materialit të kombinuar tulla, gur, dru, bazamenti dhe trajet seizmike prej betoni të armuar. Konstruksioni i kulmit punohet prej drurit kurse mbulesa prej tegollës kanadeze ngjyre e gjelbert ose kaftë të mbylltë, shindrave prej drurit si dhe material tjera bashkëkohore.

14. KUSHTET E QASJES E ADEKUATE NË RRUGË PUBLIKE DHE INFRASTRUKTURË TEKNIKE

Qasja nga parcela gjegjësisht nga oborri i objektit banues në rrugë publike bëhet e mundur nga rruga lokale (ju lutem referojuni vizatimit të bashkangjitur tek Projekti Konceptual).

15. KUFIZIMET E NDOTJES MJEDISORE DHE TË ZHURMËS SIPAS LEGJISLACIONIT PËRKATËS NË FUQI

Janë marrë të gjitha masat e nevojshme sipas ligjit në fuqi për sa i përket ndotjes mjedisore dhe zhurmës. Në Projektin Konceptual është edhe elaborati i ndikimit në mjedis dhe leja nga MMPH gjegjësisht Departamenti i Mbrojtjes së Mjedisit.

16. MASAT PËR MBROJTJEN E VLERAVE NATYRORE, HISTORIKE DHE KULTURORE

Janë marrë të gjitha masat e nevojshme sipas ligjit në fuqi për sa i përket mbrojtjes së vlerave natyrore, historike dhe kulturore. Bashkangjitur këtij dokumenti është edhe pëlqimi nga Instituti për Mbrojtjen e Monumenteve.

RAPORTITEKNIK

Të dhënat e përgjithshme

Lokacioni: Prevallë

Objekti: Objekt banues (turizem-fshatar) në fsh. turistik - Prevallë

Etazhiteti: P+1 Investitor: **Servet Neziri**

Objekti në fjalë është parapare të ndertohet në fshatin turistik Prevalle në kuadër të parkut kombëtar Sharri.

Projekti është përpiluar me etazhitet P+1. Ka formë drejtëkëndëshi me sipërfaqe të përafërtë të bazës së përdhësës prej 100 m², me dimensione në përdhese 14.30 m' x 7.25 m'. Duke marrë për bazë gjeomorfologjinë e terrenit dhe për arsye estetike ky tip i objektit është i tillë që i përshtatet terrenit me ramje të lehtë të terrenit, ose për terren të rrafshët në të cilën do të vendoset. Për këtë tip projekti është përvetësuar baza e rrafshët e përdhësës. Objekti me pjesën e vet gjatësore do të vendoset normal me izohipsat e terrenit, ndërsa hyrja në objekt do të jetë nga pjesa e përparme e objektit.

Në përdhese gjegjësisht në nivelin ±0.00 janë paraparë këto hapësira erëmbrojtësi, dhoma e ndejes, kuzhina, shkallët për katin 1, holli dhe banjaja.

Në katin 1, gjegjësisht në nivelin +2.85 m' janë paraparë tri dhoma të fjetjes, dhe një banjo.

Ramja e kulmit është dyujore, me ramje të kulmit 30°, dhe atë kah dy anet ballore të objektit, përderisa nga anët e mbetur, dy ane anesore kemi formime të kallkaneve.

Konstruksioni - i objektit është sistem skeletor me themele shiritore, me thellesi variabile të shputes së themeleve, me coklla betonarmeje, me shtylla, trarë dhe pllaka mbajtëse masive d = 14 cm në pjesën e caktuar të objektit. Muret e jashtme janë prej blloqeve të siporeksit trashësie d=25 cm. Muret e brendshme muratosen me blloqe të siporeksit d = 20-25 cm dhe d = 12 cm.

Konstruksioni i kulmit punohet prej drurit të qamit të kualitetit të dytë, sistem karrike.

Mbulesa është me tegolla kanadeze të kualitetit të parë me të gjitha shtresat e nevojshme, (shiko prerjet në projekt).

Materializimi

Muret e jashtme, për shkaqe vizuale dhe duke marrë për bazë karakterin e objektit punohen me tri lloje përpunimesh (mveshjes), me "demit" fasadë, mveshje me gurë dhe mveshje me talpa të pishës. Të gjitha këto mveshje dhe përpunime bëhen sipas ndarjes dhe konceptit të projektuesit. Pjesa e demit fasadës lyhet me fasadeks me ngjyrë dhe dizajn sipas caktimit të projektuesit. Pjesa e mveshjes me gurë bëhet me gurë të caktuar nga projektuesi dhe përpunohet me rekomandime të projektuesit.

Poashtu edhe muret e brendshme punohen me dy lloje përpunimesh, me suvatim dhe mveshje me dërrasa. Suvatimi bëhet me llaq gëlqeror, vazhdues dhe lyhet me ngjyrë

disperzive me ngjyrë dhe ton sipas caktimit të projektuesit. Pjesët e parapara të mveshen me dërrasa (talpa) përpunohen me rekomandime të projektuesit.

Në WC dhe banjo muret janë paraparë që të mvishen me pllaka të qeramikës deri në pllafon. Muret e kuzhinës mveshen me pllaka të qeramikës deri në lartësi 1.50 m'.

Pllafoni në të gjitha hapësirat suvatoset me llaq gëlqeror dhe ngjyroset me ngjyrë disperzive. Ndërsa në hapësirën e qëndrimit ditor dhe në hapësirat e nënkulmit përpos pllafonit të banjos përpunohen landët e drurit të konstruksionit të kulmit sipas rekomandimeve të projektuesit dhe lyhen me llak mbrojtës. Pllafoni i banjos përpunohet me tavan të lëshuar prej pllakave speciale të knaufit.

Axhustracioni – Dyert e jashtme janë të drurit të mbushura me xham termopan, dyert e brendshme janë paraparë të punohen prej materialeve të kombinuar ku rami është i drurit kurse krahu prej furnirit .Dritaret punohen prej drurit prodhim “Slloven” me xham termopan dhe mekanizmin për mbyllje dhe hapje .

Dyshemetë përpunohen me dërrasa të breut apo të ngjashme në qëndrimin ditor, kuzhinë, terpezari, holl, dhoma të fjetjes dhe koridor, me pllaka qeramike në banjo dhe në pjesën nën elementet e kuzhinës , në terasë dyshemeja përpunohet me gurë, poashtu edhe shkallët që e lidhin pjesen e jashtme me kopshtin përpunohen me gurë. Shkallët për nënkulm janë montazh me elemente metalike dhe shkelëse prej drurit të pishës. Të gjitha dyshemetë punohen në bazë të detaleve në projekt me të gjitha punimet pregaditore dhe përfundimtare.

Fasada një pjesë e fasadës punohet me fasadë “demit” me stiropor $d = 5$ cm, e cila pastaj lyhet me ngjyrë sipas caktimit të projektuesit në pjesët e caktuara të objektit. Një pjesë e fasadës mveshet me talpë pishe me të gjitha përpunimet e nevojshme. Dhe një pjesë e objektit ku hyn edhe coklla e objektit do të punohet me gurë sipas detalit në projekt.

Izolimi termik në muret e jashtme, dyshemeve, pllafoneve, mureve ndarëse realizohet me termoizolim prodhues URSA të Sllovenisë. Hidroizolimi në tërë sipërfaqen e bodrumit, në pjesën e përdhësës ku nuk ka bodrum, në sipërfaqen e banjos në nënkulm bëhet me kondor $d = 4$ mm me një lysterje të ftohtë bituliti.

Punët e llamarinës të gjitha punët e llamarinës, ku hyjnë olluqet horizontale, ato vertikale, llamarina e kallkanit , mveshja e oxhaqeve dhe të tjera bëhen me llamarinë të plastifikuar me të gjitha punët paraprake

PËRMBAJTJA E OBJEKTIT:Sipërfaqja neto/bruto: **Përdhesa**

Përdhesa	Sipërfaqja Bruto	Sipërfaqja Neto	Perimetri
	m ²	m ²	m'
Erembrojtesi 1		1.65	5.14
Dhoma e ndejes 1		22.13	20.50
Koridori 1		3.74	10.17
Shkallet 1		5.18	9.40
Banjo 1		3.31	7.46
Kuzhina 1		5.14	9.58
Erembrojtesi 2		1.65	5.14
Dhoma e ndejes 2		22.13	20.50
Koridori 2		3.74	10.17
Shkallet 2		5.18	9.40
Banjo 2		3.31	7.46
Kuzhina 2		5.14	9.58
Gjithsej perdhesa	100.00	82.30	124.50

Sipërfaqja neto – Përdhesa.....82.30 m²Sipërfaqja bruto- Përdhesa.....100.00 m²

Sipërfaqja neto/bruto: **Kati 1**

Kati 1	Sipërfaqja Bruto	Sipërfaqja Neto	Perimetri
	m ²	m ²	m'
Shkallet 1		5.04	9.12
Koridori 1		4.21	9.83
Dhoma e fjetjes 1		12.38	14.32
Dhoma per mysafire 1		12.06	14.65
Dhoma e femijeve 1		11.73	14.42
Banjo 1		4.93	9.70
Shkallet 2		5.04	9.12
Koridori 2		4.21	9.83
Dhoma e fjetjes 2		12.38	14.32
Dhoma per mysafire 2		12.06	14.65
Dhoma e femijeve 2		11.73	14.42
Banjo 2		4.93	9.70
Gjithsej kati 1	123.89	100.70	144.08

Sipërfaqja **neto** – **Kati 1**100.70 m²

Sipërfaqja **bruto**- **Kati 1** 123.89 m²

Gjithësej sipërfaqja **neto****183.00 m²**

Gjithësej sipërfaqja **bruto****223.89 m²**

Përpiloi:

Ing. I dipl. I ark. Kadër Vogël

RAPORTI I NDIKIMIT NË MJEDIS

Objekti në fjalë në këtë lokacion nuk ka potencial të rrezikimit të shëndetit të njerëzve, gjithashtu ndikimet në tokë, ujë, ajër dhe peyzash, pas identifikimit dhe zbatimit të të gjitha masave mbrojtëse të rekomanduara në këtë raport, mund të minimizohen në nivel të lakmueshëm, edhe të eliminohen në tersi në fazën e rehabilitimit të hapësirave të degraduara gjatë fazës së ndërtimit të këtij objekti.

Të bashkangjitur e keni pëlqimim.

STUDIMI MBI MAKRO DHE MIKRO-LOKACIONIN

Skica e parcelës

Parcela kadastrale e destinuar për projektin e objekteve banuese me etazhitet P+1 në pjesën grafike është e prezentuar (nr: 138-1 Zk.Gornjesello).

Kjo parcelë në bazë të planit zhvillimor urban –komunal dhe parcelat e afërta kanë qenë në kuadër të zonës së trajtuar gjatë hartimit të planit rregullativ. Kjo zonë është e destinuar për ndërtimin e objekteve banuese.

Në distancë prej 50 metrash nga parcela janë paraqitur grafikisht të gjitha objektet egzistuese dhe rrugët përkatësisht gjendja faktike 2017.

Sipërfaqja e parcelës është 5.00 ari.

Ndërtimi në parcelën kadastrale bëhet me etazhitet: P+1.

Hapësira tjetër, është e destinuar për komunikim, rruge interne brenda parcelës dhe gjelbërim për absorbim të reshjeve atmosferike dhe mbrojtje të ambientit.

Sipërfaqja gjelbëruese në kuadër të projektit për parcelën kadastrale është në raport me sipërfaqen totale të parcelës është në përputhje me lejën paraprake.

Parcela në të cilën objekti do të ndërtohet do të përbëhet kryesisht nga:

- ✓ Një objekt me një sipërfaqe prej 100 m² në përdhesë.

Pozicioni i objektit

Objekti i do të vendosët në pjesën përendimore të parcelës.

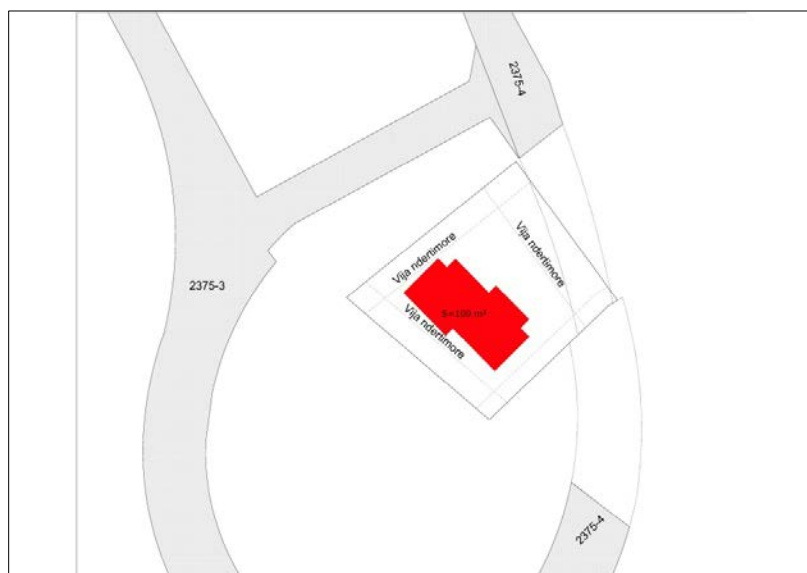


Fig 4: Situacioni i Objektit



Fig 5.1: Dukja 3D e objektit



Fig 5.2: Dukja 3D e objektit



Fig 6: Përdhesa



Fig 7: Nënkulmi

STUDIMIEKONOMIKDHE FINANCIAR

Projekti si tërësi është i financuar nga pronari i parcelës **SERVET NEZIRI**.

Në vazhdim janë paramasa dhe parallogaria për ndërtimin e objektit banues **P+1**.