

Projekti konceptual

OBJEKTI: Objekt banues

Vikendshtëpiza me etazhitet P+Nk në fsh. turistik - Prevallë

INVESTITORI: Kemajl Bekteshi

Vendi i ndertimit: **PREVALLË**

Me kërkesë të investitorit **Kemajl Bekteshi** është hartuar projekti konceptual i Vikendshtëpizës me etazhitet P+Nk në fsh. turistik - Prevallë të komunës së Prizrenit, përkatësisht në zonën kadastrale Gornjesello me nr.të parcelës kad:136-8 Zk.Gornjesello.

Sipërfaqja e parcelës është 1.50ari.

Shtator 2016

PËRSHKRIM I PËRGJITHSHËM

Vikendshtëpiza me etazhitet P+Nk në fsh. turistik - Prevallë

INVESTITORI: Kemajl Bekteshi

Vendi i ndërtimit: **PREVALLË**

Me kerkese te investitorit **Kemajl Bekteshi** eshte hartuar projekti konceptual i Vikendshtëpizës me etazhitet P+Nk në fsh. turistik - Prevallë te komunës së Prizrenit, përkatësisht në zonën kadastrale Gornjesello me nr.të parcelës kad:136-8.

Qëllimi i këtij projekti është që të projektojë një vikendshtëpizë me etazhitet P+Nk në fshatin turistik – Prevallë.

Projekti i Vikendshtëpiza 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 Vikendshtëpizave.

RAPORTI ILUSTRUES

KONCEPTI I PËRGJITHSHËM I PROJEKTIT

Lokacioni i vikendshtëpizës do të jetë në fshatin turistik në Prevallë, në një truall prej 150 m², në komunën e Prizrenit, Kosovë.

Koordinatat e saj në Kosovaref janë:

X = 7496940.5418 Y = 4670614.0159

ndërsa lartësia e saj është **1505 m** mbi nivelin e detit dhe është 26 km larg Prizreni.

Vikendshtëpiza do të ndërtohet në parcelën kadastrale:

nr. **136-8** Zona Kadastrale Gornjesello, I takon zyrës kadastrale të komunës së Prizrenit, në sipërfaqe totale prej **S = 150 m²**.

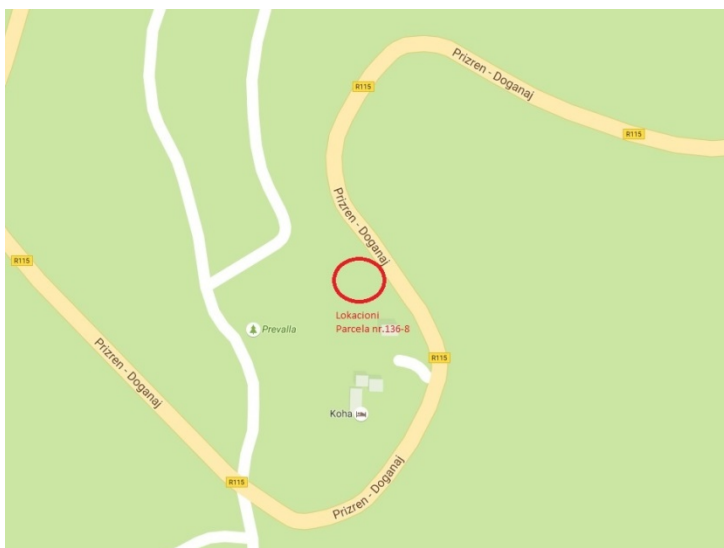


Fig 1: Lokacioni i parcelës google street



Fig 2: Lokacioni i parcelës google (2016)

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

Parcela në të cilën është projektuar vikendshtëpiza kufizohet me parcelat tjera të cilat janë: 138-2, 136-9, 137-0, 136-5, praktikisht në perimetrin e saj (50 m Brenda vijës kufizuese) përmban:

Në afërsi të pjesë kadastrale nga ana e majtë në distancë prej 46-metra ndodhet restorant “EJA” Prevallë.

Nga ana e djathtë e parcelës në largësi prej 25 metrave kalon rruga Prizren-Brezovice. Në pjesën jugore në distancë prej: 45 metrave ndodhet restorant “KOHA” Prevallë.

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 vikendshtëpiza, gjendet afër rrugës Prizren-Brezovicë, përkatësisht në fshatin Prevallë.

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

Nr. 136-8 zona Kadastrale Gornjesello, Zyra Kadastrale Komunale Prizren, në sipërfaqe prej **S=1ari e 50m²** pronë e **KEMAJL BEKTESHIT**.

Parcela Kadastrale e lartë cekur vërtetohet me certifikatat 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 leshuar EKSTRAKT-in sipas të cilit zona në të cilën është projektu ndërtimi i vikendshtëpizës është e destinuar për ndërtime të vikendshtëpizave.

3. VIJA RREGULLUESE

Vija rregulluese është vetëparcela për arsye se kjo pjesë ka mbetur si pjesë e patrajtuar gjatë hartimit të Planit Rregullativ Prevallë.

4. VIJA NDËRTIMORE

Vija ndërtimore në pjesën frontale duhet të jetë 3m, 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 objektit të vikendshtëpizës është h=7.1m dhe ka distancë nga vija rregullative(parcela) d=3m 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 objektit të vikendshtëpizës është h=7.1m dhe ka distancë nga vija rregullative(parcela) në pjesën e pasme 9.7m, në pjesën e majtë d=1m(nuk ka hapje) dhe në anën e djathtë d=3.5m.

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

Sipërfaqja e objekteve përbërëse të vikendshtëpizës është si më poshtë:

- Përdhesa $S=30\text{ m}^2$
- Sipërfaqja totale e parcelës $S=150\text{ m}^2$

Sipërfaqja e përgjithëshme e shfrytëzueshme për vikendshtëpizën në raport me sipërfaqën e parcelës kadastrale është 20%.

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

Sipërfaqja ndërtuese e vikendshtëpizës është $S = 30\text{m}^2$, ndërsa sipërfaqja gjelbëruese është $S = 120\text{m}^2$, 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 BRENDË PARCELËS KADASTRALE TË LEJUAR NË RAPORT ME SIPËRFAQEN E PARCELËS KADASTRALE

Sipërfaqja ndërtuese e vikendshtëpizës është $S = 30\text{m}^2$, ndërsa sipërfaqja gjelbëruese është $S = 120\text{m}^2$, 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 i vikendshtëpizës 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 vikendshtëpizës 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.

RAPORTI TEKNIK

Të dhënat e përgjithshme

Lokacioni : Prevallë

Objekti: Vikendshtëpiza ne fsh. turistik - Prevallë

Etazhiteti: P+Nk

Investitor: **Kemajl Bekteshi**

PËRSHKRIMI TEKNIK I OBJEKTIT

Objekti: Vikendshtëpiza ne fsh. turistik - Prevallë

Etazhiteti: P+Nk

Investitor : Kemajl Bekteshi

Vikendshtëpiza në fjalë është paraparë të ndërtohet në fshatin turistik Prevallë.

Projekti është përpiluar me etazhitet P+Nk. Ka formë drejtëkëndëshi me sipërfaqe të përafërt të bazës së përdhësës prej 30.00 m², me dimensione 6.00 m x 5.00 m.

Duke e 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. Për këtë tip projekti është përvetësuar baza e rrafshhtë 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, e përshtatshme për kete lloj te parceles.

Në përdhësë gjegjësisht në nivelin 0.00 janë paraparë këto hapësira: qëndrimi ditor, kuzhina me terpezari, koridori, shkallët, banjoja.

Qëndrimi ditor se bashku me kuzhinen kanë një sipërfaqe pre 18.52m², ndersa koridori 5.68m². Prej koridorit me disa shkallë ngjitemi ne nënkulm.

Në nënkulm, gjegjësisht në nivelin 2.80 janë paraparë dy dhoma të vogla të fjetjes, banjoja, shkallët dhe ballkoni.

Ramja e kulmit është dyujore, me ramje të kulmit mbi 25 °, dhe atë kah pjesa e përparme shtrihet 1/2 e kulmit dhe 1/2 e kulmit kah ana e prapme e objektit, përderisa nga anët anësore kemi formime të kallkaneve. Në pjesën anësore kemi një formim të bagjës me shikim kah ana e anësore prej hymjes se objektit.

Konstruksioni - i objektit është sistem skeletor me themele shiritorë, me coklla betonarmeje, me mure mbajtëse, shtylla, trarë dhe pllaka të ndërkatit prej sistemit fert. Muret e jashtme janë prej blloqeve të argjilit giter trashësie d=25 cm. Muret e brendshme muratohen me blloqe të argjilit d=20cm dhe d = 12 cm. Konstruksioni i kulmit punohet prej drurit të qamit të kualitetit të dytë. Mbulesa është me tegolla kanadeze, shindra te drurit ose materiale tjera baashkekohore të kualitetit të parë me të gjitha shtresat e nevojshme, (shiko prerjet në projekt).

Materializimi

Muret e jashtme, për shkaqe vizuele dhe duke marrë për bazë karakterin e objektit punohen me tri lloj 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 sipas caktimit të projektuesit. Pjesa që do të mveshjet me gurë punohet 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 me mveshje me dërrasa. Suvatimi bëhet me llaq allqie MP 75 dhe ngjyroset 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 banjo muret janë paraparë që të mvishen me pllaka të qeramikës deri në pllafon sipas zgjedhjes së investitorit, ndërsa nëpër WC muret janë paraparë të mvishen me pllaka të qeramikës në lartësi $h = 2.00$ m, zgjedhja bëhet nga ana e investitorit.

Muret në kuzhinë mvishen me pllaka të qeramikës deri në lartësi $h = 1.5$ m.

Pllafoni në të gjitha hapësirat suvatohet me llaq gëlqeror dhe ngjyroset me ngjyrë disperzive. Ndërsa në hapësirën e qëndrimit ditor dhe në hapësirat e nënkulmit, përpos pllafonit të banjës përpunohen landët e drurit të konstruksionit të kulmit sipas rekomandimeve të projektuesit dhe lyhen me llak mbrojtës. Pllafoni i banjës 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 të pajisura me mekanizmin për mbyllje dhe hapje.

Dyshemetë përpunohen me parket 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 terasën me kopshtin përpunohet 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 përgaditore 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 mvishet me talpë pishe me të gjitha përpunimet e nevojshme. Dhe një pjesë e objektit ku hyn edhe çoklla e objektit do të punohet me gurë sipas detalit në projekt.

Izolimi termik në muret e jashtme, dyshemeve, pllafoneve realizohet me termoizolim prodhues URSA të Sllovenisë.

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.

Mbulesa është me tegolla kanadeze, shindra të drurit ose materiale tjera baashkekohore të kualitetit të parë me të gjitha shtresat e nevojshme, (shiko prerjet në projekt).

SIPERFAQET E OBJEKTIT:

Sipërfaqja bruto: **Përdhesa**

Sipërfaqja **bruto- Përdhesa**.....30.00 m²

Sipërfaqja bruto: **Nënkulmi**

Sipërfaqja **bruto - Nënkulmi**36.12 m²

Gjithësej sipërfaqja **bruto****66.12 m²**

Përpiloi:

Ing. I dipl. I ark. Aftiman Lutfiu

STUDIMI MBI MAKRO DHE MIKRO-LOKACIONIN

Skica e parcelës

Parcela kadastrale e destinuar për projektin e Vikendshtëpizës me etazhitet P+Nk në pjesën grafike është e prezentuar (nr: 136-8 Zk.Gornjesello).

Kjo parcelë në bazë të planit zhvillimor urban –komunal dhe parcelat e afërta kanë mbetur jashtë zonës së trajtuar gjatë hartimit të planit rregullativ. Kjo zonë është e destinuar për ndërtimin e vikend shtëpizave.

Në distancë prej 50 metrash nga parcela janë paraqitur grafiki të gjitha objektet egzistuese dhe rrugët përkatësisht gjendja faktike 2016.

Sipërfaqja e parcelës është 1.50ari.

Ndertimi në parcelën kadastrale bëhet me etazhitet: P+Nk.

Në parcelën kadastrale ku është e projektuar Vikendshtëpiza me etazhitet P+Nk me sipërfaqe prej: 1.50ari.

Përqindja e shfrytëzueshme për ndertim është e barabartë me: max 20% në raport me sipërfaqen e parcelës kadastrale.

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

Sipërfaqja gjelbëruese në kuader të projektit për parcelën kadastrale është: 80 % në raport me sipërfaqen totale të parcelës.

Pozicioni i objektit të vikendshtëpizës

Objekti i vikendshtëpizës do të vendoset në pjesën qendrore të parcelës.



Fig 4: Situacioni i Objektit

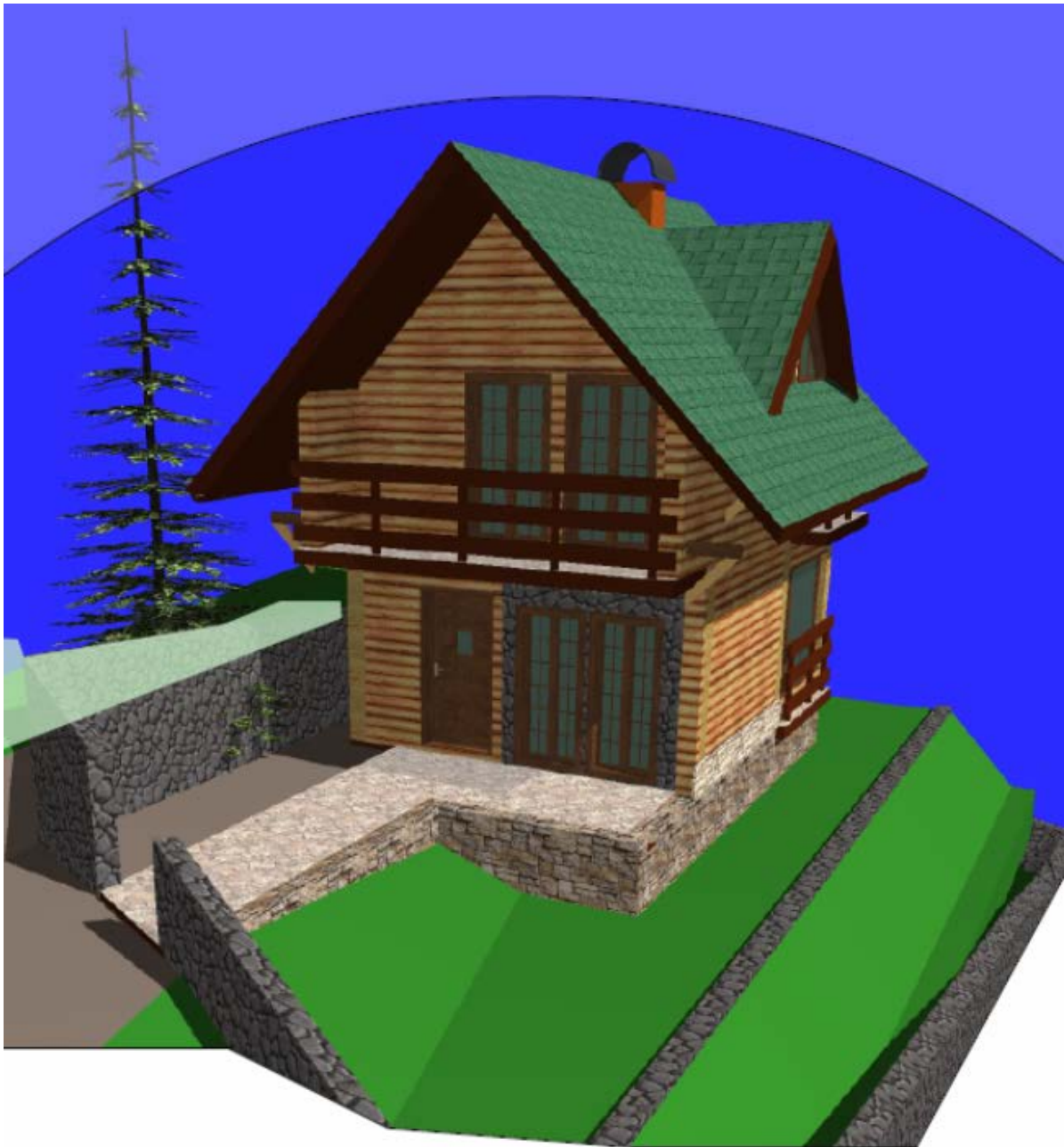


Fig 5: Dukja 3D e objektit të vikendshtëpizës

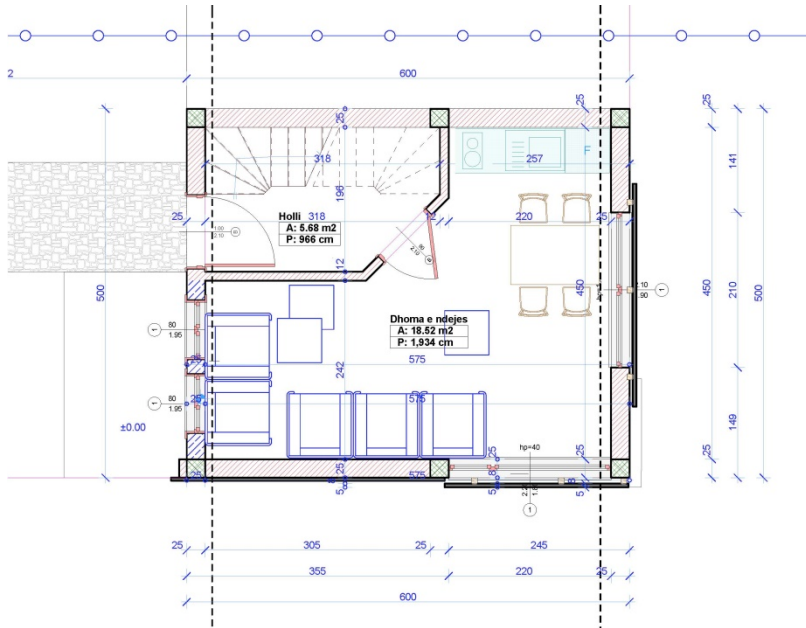


Fig 6: Përdhesa

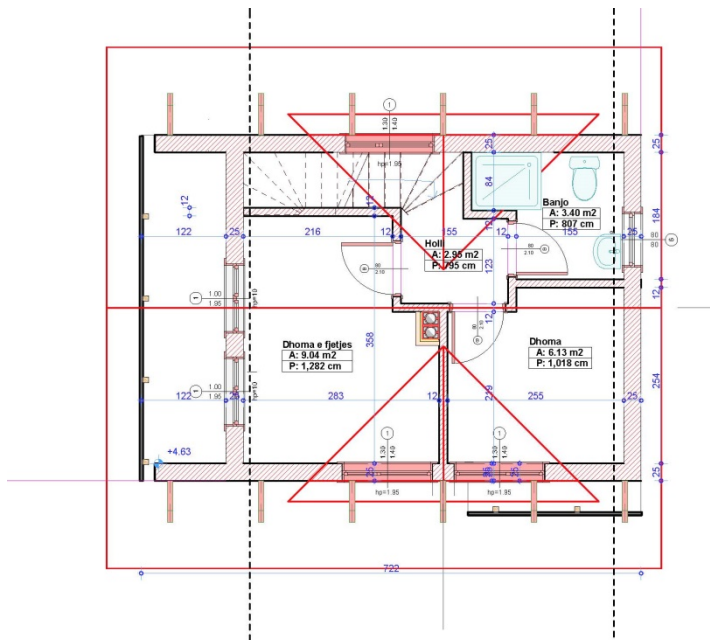


Fig 7: Nënkulmi

STUDIMI EKONOMIK DHE FINANCIAR

Projekti si tërësi është i financuar nga pronari i parcelës **Kemajl Bekteshi**.

Në vazhdim janë paramasa dhe paralogaria për ndërtimin e vikendshtëpizës **P+Nk**.

