



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"PËR OBJEKTIN 1, 2, 4, 5 DHE 6 KAT ME 2 KATE NENTOKE "HOUSE OF PINE HOSPITALITY PAVILION"- HOTEL DHE FUNKSIONE TE TJERA REKREATIVE, KORCË",

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.
Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE EMERGENCËSË

Znj. BELINDA BALLUKI

Miruar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. __, Datë __, __, 2022

Projektues:

Ark. BOLLES+ WILSON dhe Ina Disha -



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme
 - 1.1 Baza Ligjore
 - 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor
 - 2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së
 - 2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim
3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit
 - 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara
 - 4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
 - 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
 - 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës
 - 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: Objektin 1, 2, 4, 5 dhe 6 kat me 2 kate nentoke "House of Pine Hospitality Pavilion"- Hotel dhe funksione të tjera rekreative, Korçë", me subjekt zhvillues shoqërorë " G.J.Group sh.p.k " bazuar në:

- Ligji nr.107/2014,dt.31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit" i ndryshuar.
- VKM nr. 408,dt.13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit" i ndryshuar.
- VKM nr. 457, dt 29.06.2022 për disa shtesa dhe ndryshime në VKM nr. 408 dt.13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit", është miratuar në datën 13.05.2015.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Korçë i miratuar me Vendimin nr.7 , dt 08.02.2017

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Ky objekt me funksion Multifunksional Rekreativ, propozohet të ndërtohet në qendër të qytetit të Korçës. Parcela ndodhet midis RR. Gravill Pepa" dhe qendres.

Zona në fjalë karakterizohet nga një infrastrukturë lidhëse shumë të mirë duke qenë se është në afërsi të akseve lidhëse kryesore të qytetit të Korçës, duke ofruar kështu një akses të shpejtë të nevojave publike të tilla si shëndetësi, rekreacion etj. Zona ka kryesisht karakter banimi dhe shërbime në funksion të turizmit, e përbërë nga banesa 1-3 kate, të cilat vitet e fundit janë kthyer në bujtina dhe restorante.

Parcela ndërtimore karakterizohet nga një infrastrukturë ekzistuese shumë të mirë, kjo për shkak se zona urbane është e konsoliduar dhe në një kontekst urban të rëndësishëm. Lidhja e objektit të ri me infrastrukturën rrugore do të bëhet nëpërmjet rrjetit ekzistues. Edhe sa i përket infrastrukturës nëntokësore (ujësjellës-kanalizime) dhe rrjetit elektrik, do të përdoret ai ekzistues.

Siti ku zhvillohet objekti, bën pjesën në zonën më qendrore të qytetit të Korçës, e cila vitet e fundit ka marrë një zhvillim dhe rivitalizim të ndjeshëm. Morfologjia e kontekstit urban, është pothuajse e konsoliduar dhe ka karakteristika estetike të dallueshme, të cilat janë munduar të ruhen dhe të rigjenerohen në të gjithë zonën përreth.

Ndërhyrjet më të rëndësishme infrastrukturorë në këtë zonë janë ndërmarrë në vitet e fundit nga investitorë privat në bashkëpunim me instancat vendore të qytetit.

Në një kontekst të tillë dinamik është vendosur parcela ku propozohet të zhvillohet objekti "House of Pine". Një detyrë që mbart rëndësinë e vet në modelimin vizual të peisazhit urban të zones ku ndodhet.



ORTOFOTO



Fig.01 Lidhja e Sheshit të ndërtimit me Qendrën e qytetit

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të përgjithshëm vendor të bashkisë së Korçës, të miratuar pranë Keshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim Nr. 27, date 28.02.2019 me "Dokumentin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Korçë", objekti i propozuar gjendet në hapësirën e konturuar brenda Njësisë Strukture KO/UB 25-1. Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Korçë, përdorimi i tokës sipas kategorisë bazë i lejuara në këtë Njësi Strukture është banim (A1- Zona banimi në qendër të qytetit). Sipas rregullores së PPV-së bashkia Korçë, neni 16, pika 3, brenda kategorisë Banim (A) lejohen kombinime të kategorisë bazë banim me kategori bazë të tjera si dhe nenkategorite e tyre, ku përfshihet edhe kategoria bazë Shërbime (S) dhe nënkategoritë e saj.

Referuar sa më sipër, përdorimi i tokës për funksion "Objekt Shërbime -Hoteleri dhe Rekreacioni" në këtë Njësi Strukture përfshihet në kategorinë e përdorimeve të lejuara.

2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

Më paraqiten fragmente të hartave të PPV-së bashkia Korçë, ku jepet edhe pozicioni i objektit të propozuar në zonën e interesit KO/UB 25-1.

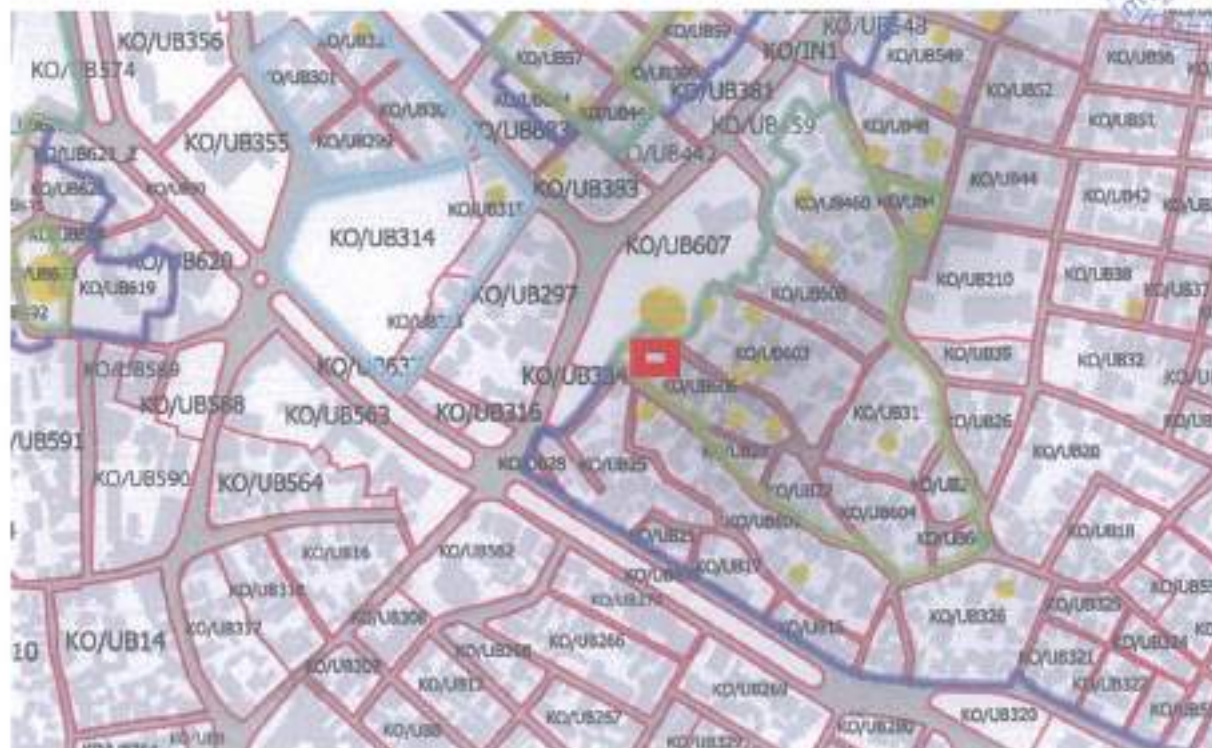


Fig.03 Fragment i hartës së Propozuar të Kategorive të përdorimit të Tokës



Fig.04 Fragment i hartes së Propozuar të Rrjetit Rrugor



Fig.05 Fragment i hartës së Njësive Strukturore përfshirë Njësinë TR 416



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i vënë në dispozicion nga investitori ndodhet në kryqëzimin e rrugës Sedat Babani me rrugën Gavril Pepo, zona kadastrale 8562, Bashkia Korçë. Ky shesh përbëhet nga pasuritë nr.2/534; 2/709+1-1; 2/709+1-2; 2/913 dhe 2/914, dhe ka një sipërfaqe totale prej 707 m². Ai kufizohet në veri nga pasuria nr.2/ 512 ,Rruga "Sedat Babani", në lindje pasuria me Nr.2/448, 2/ 447", në jug pasuria me Nr. 2/566 , 3/532 , 2/ 562, 2/586" dhe në perëndim nga pasuria me r. 2/ 568 , Rruga "Sedat Babani". Terreni është i rrafshet pa diferencë të theksuara kuotash.

Në truallin, pronë private të përbërë nga pasuritë sa më sipër ku parashikohet të kryhet ndërtimi ka një ndërtim ekzistues cila do të duhet të priset, për të realizuar një strukturë të re ndërtimi.

Trualli ndodhet në një zonë me infrastrukturë relativisht të formuar, gjë që favorizon në furnizimin me ujë dhe me energji elektrike të ndërtimit të propozuar.

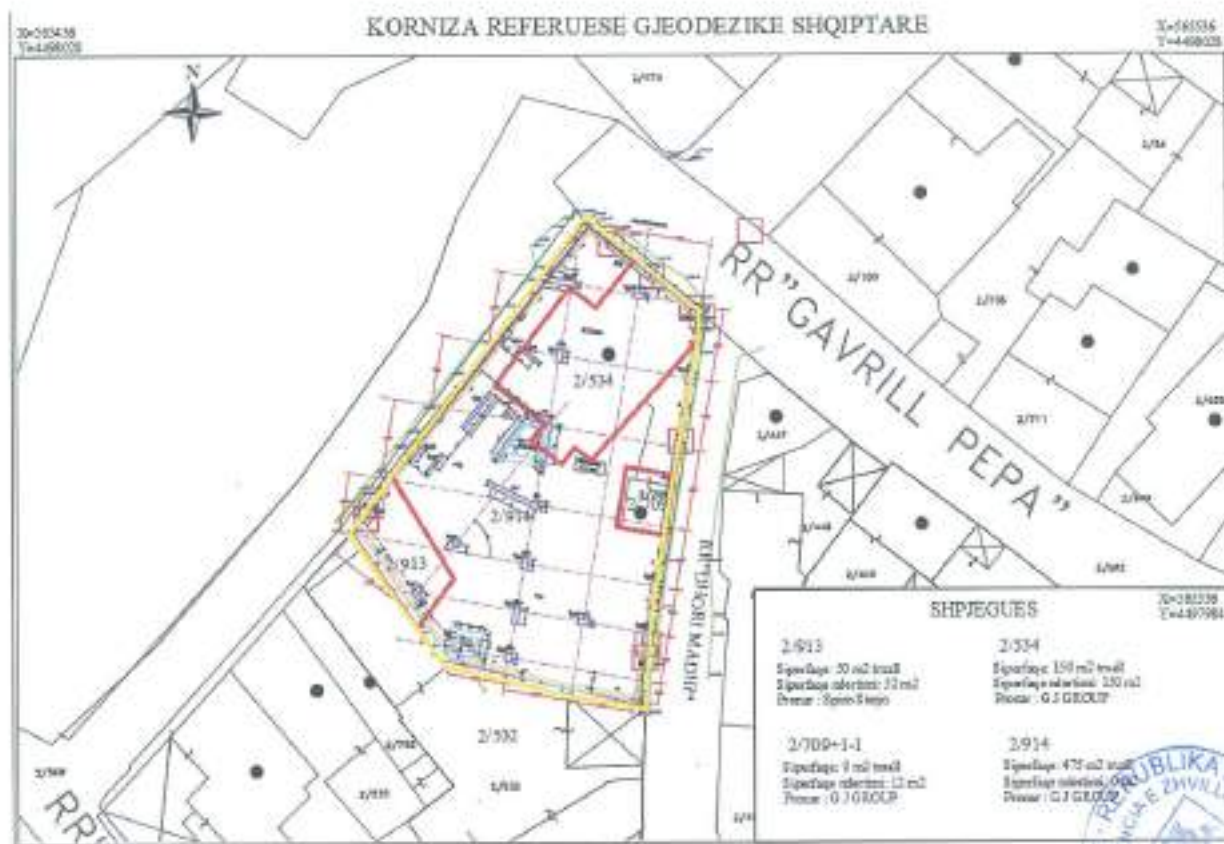


Fig.06 Rillevimi Topografik i gjendjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar ka një lartësi maksimale prej 6 katesh (h 25m). Mbi tarrace pozicionohet një bar kafe panoramike Kuota maksimale e strukturës nga niveli i kuotës se sistemimit është 25m me 6 kate mbitoke dhe 2 nentoke. Koefficienti i shfrytëzimit të truallit është 89 %, pra sipërfaqja e gjurmës së objektit është SKATI-0=630 m² ndërsa sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit shkon S=3304 m². Ç'ka rezulton se intensiteti i ndërtimit është i=4.67

Duke qënë se zona është e pozicionuar në një pikë strategjike të qytetit të Korçës, funksionet të cilat janë menduar të integrohen në këtë objekt Multifunksional, janë në shërbim të banorëve të qytetit, por edhe turistëve të shumtë që vizitojnë qytetin e Korçës. Si rrjedhojë objekti volumor karakterizohet nga kënde të drejta të cilat respektojnë tipologjinë e zonës ku po zhvillohet ky projekt.

Dinamika e funksioneve që ofron ky objekt, nuk përjetohet vetëm në brendësi të objektit, por lexohet në mënyre të drejtpërdrejtë edhe në fasadën e jashtme të tij. Çdo funksion i jashtëm lexohet qartësisht dhe në volumetrikë e objektit.

Fasada propozohet te ndertohet me parete alumini dekorative dhe te trajtohet si nje fasade e ventiluar . Pastertia ne pamje dhe qartesia ne forme e bejne ate te dominoje ne teresine e zones

Ndjeshmëria ndaj arkitekturës ekzistuese të zonës, shprehet në konceptimin e këtij projekti përmes ripërdorimit të formave duke njetrajtesuar mbizotrueshmërinë e funksioneve . Objekti do të ketë një trajtim të veçantë nga pjesa tjetër e kompleksit të banimit por në një harmoni të plotë me kontekstin.

Ky element konsiderohet i rëndësishëm në aspektin konceptual të projektimit të këtij objekti të ri i cili lind në një nga zonat më të bukura të qytetit të Korçës. Përdorimi i fasades me parete alumini te ventiluara eshte nje vlerë e larte per performncen e objektit si nga ana estetike dhe nga ajo efciente. Në varësi të llojit të veshjes përfundimtare të fasadave të ventiluara, është e mundur që ndikimet atmosferike të depërtojnë nëpër nyjet e veshjes përfundimtare. Prandaj, izolimi mbrohet nga një membranë e papërshkueshme nga uji dhe të përshkueshme nga avulli.

- **Kati përdhe**, ka një sipërfaqe prej 630m² dhe parashikohet të ketë funksion shërbimesh. Në të janë parashikuar disa funksione kryesore, si mëposhtë:

- Picëri
- Pasticieri
- Hyrje për në sallën e Eventeve
- Ambjente të tjera shërbimi

Çdo ambjent ka hyrje të dedikuar, dhe akses të drejtpërdrejtë në fasadën Veri-Perëndimore, e cila është dhe fasada kryesore e objektit.

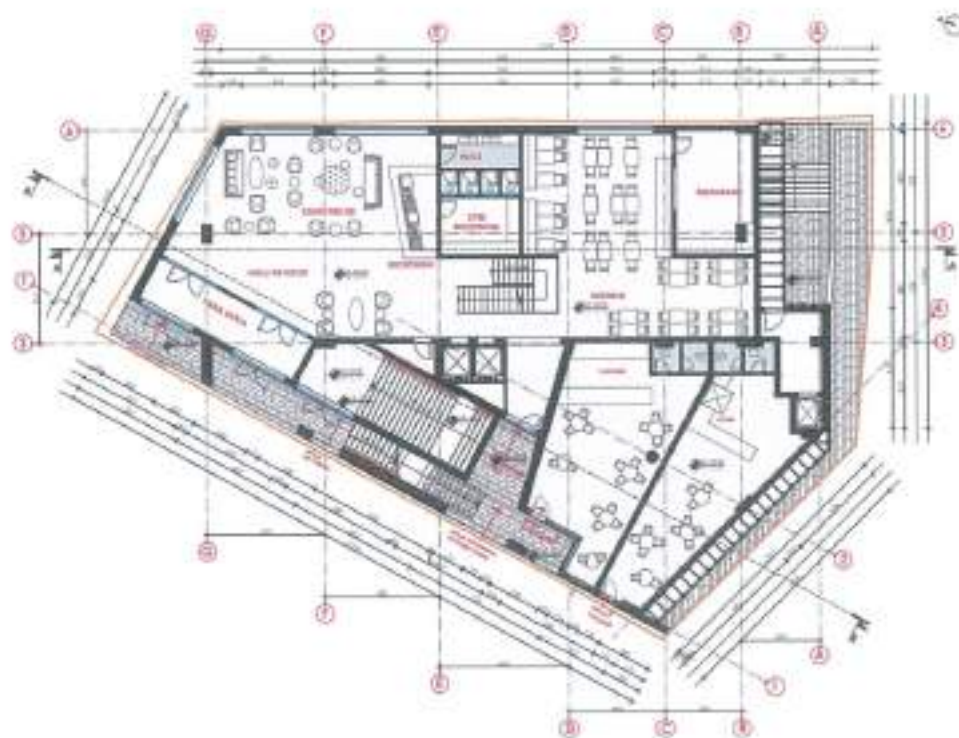


Fig.09 Planimetria në Kuotën ± 0.00

- **Kati parë**, ka një sipërfaqe prej 614m² parashikohet të ketë funksion shërbimesh. Në të janë parashikuar funksionet, si mëposhtë:
 - Suita
 - Ambjente të tjera shërbimi

PLAN I KATIT TË PARË - MOBILIMI SHI 1:100



Fig.10 Planimetria në Katin e parë

- **Kati dytë**, ka një sipërfaqe prej 590m² parashikohet të ketë funksion shërbimesh. Në të janë parashikuar funksionet, si mëposhtë:
 - Restorant
 - Ambjente të tjera shërbimi

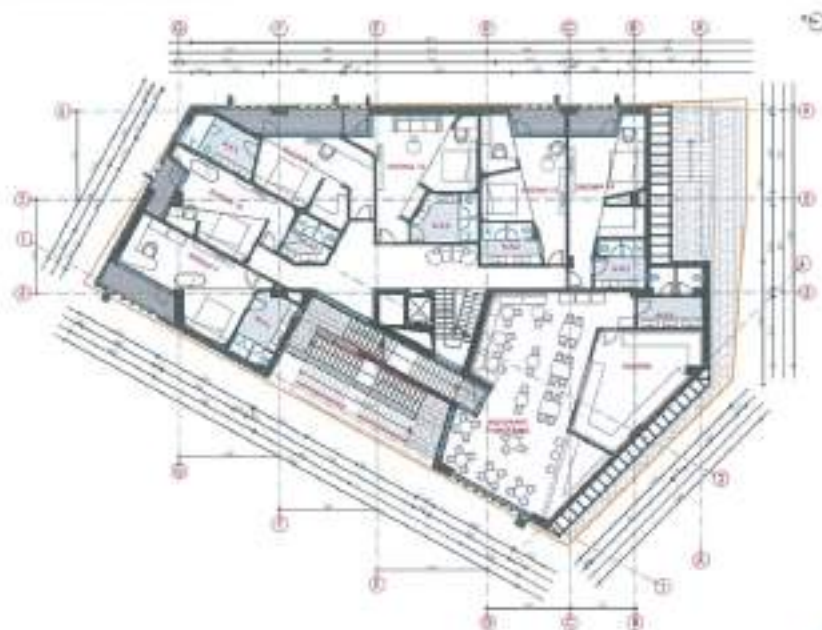


Fig.10 Planimetria në Katën e dytë

- **Kati tretë**, ka një sipërfaqe prej 570m² parashikohet të ketë funksion shërbimesh. Në të janë parashikuar funksionet, si mëposhtë:
 - Suita
 - Ambjente të tjera shërbimi





Fig.10 Planimetria në Katin e trete

- **Kati i katert**, ka një sipërfaqe prej 570 m² parashikohet të ketë funksion shërbimesh. Në të janë parashikuar funksionet, si mëposhtë:
 - Suita
 - Ambjente të tjera teknike





Fig.11 Planimetria në Katën e katërt

- **Kati i peste**, ka një sipërfaqe prej 330 m² parashikohet të ketë funksion shërbimesh. Në të janë parashikuar funksionet, si mëposhtë:
 - Suita
 - Hapsire te nevojshme për bar kafe
 - Ambjente të tjera shërbimi



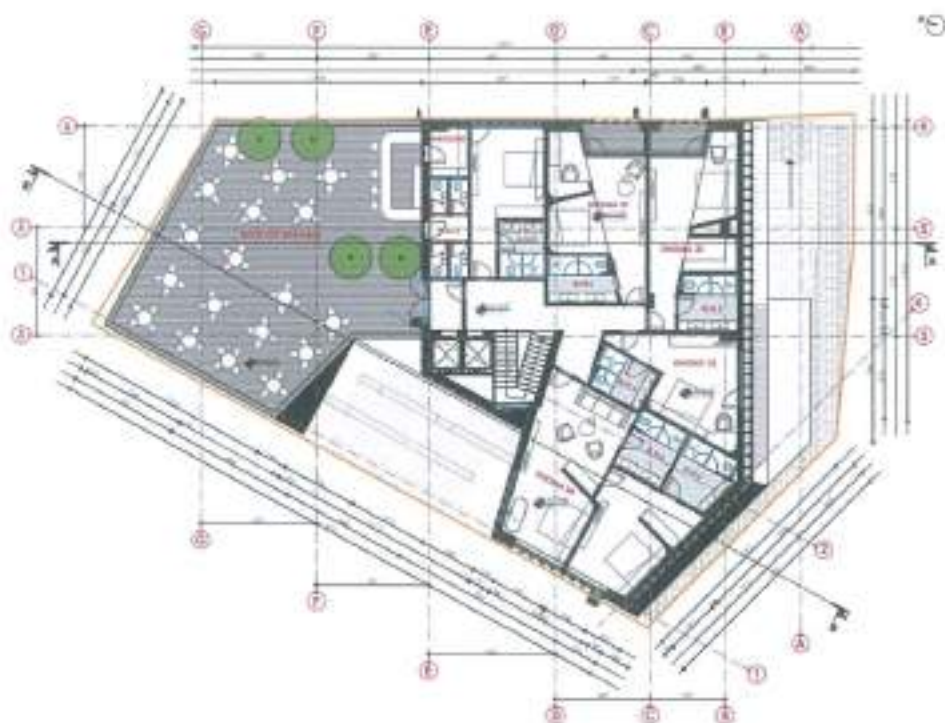


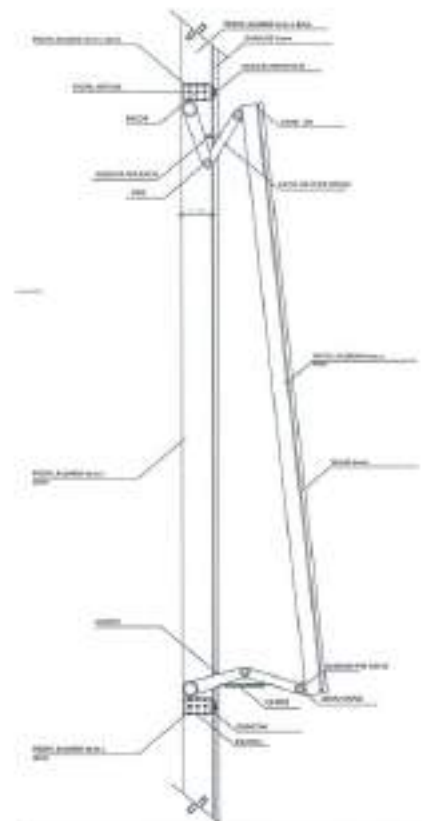
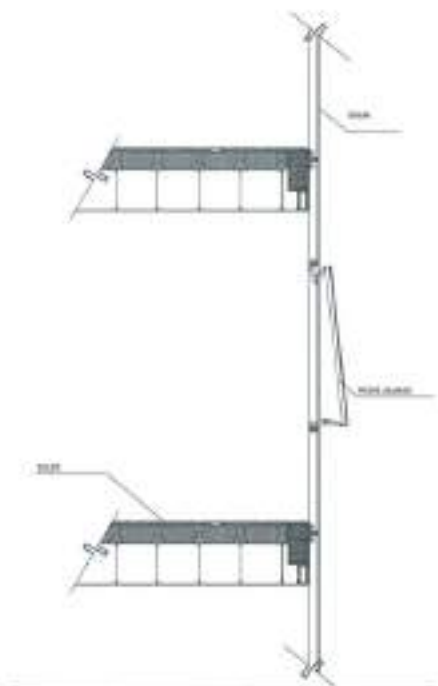
Fig.12 Planimetria në Katin e peste

4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

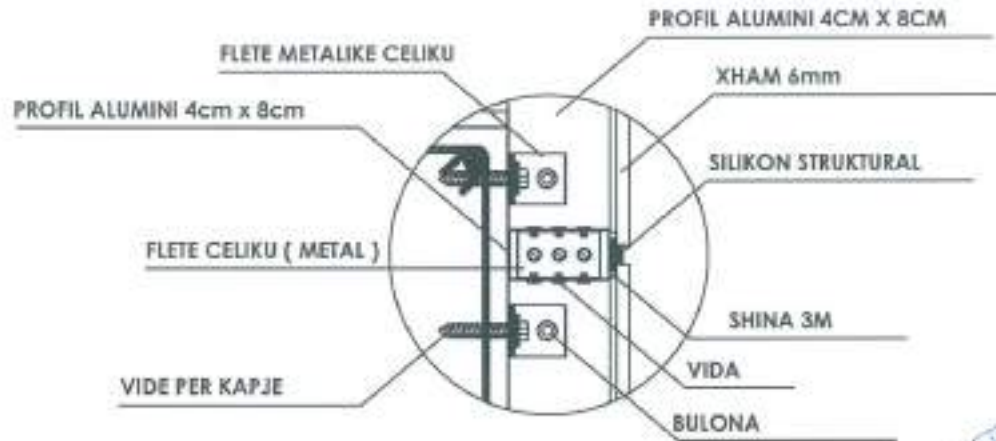
Në varësi të veshjes përfundimtare të tipit me parete alumini të fasadave të ventiluara, është e mundur që ndikimet atmosferike të depërtojnë nëpër nyjet e veshjes përfundimtare. Prandaj, izolimi mbrohet nga një membranë e papërshkueshme nga uji dhe të përshkueshme nga avulli. Kjo membranë do të mundësojë rrjedhën e pandërprerë të avullit të ujit nga brenda ndërtesës drejt shtresës së ajrit që qarkullon në hapësirën e venteluar, duke parandaluar paralelisht lagjen eventuale të leshit mineral. Gjithashtu, membrana do të parandalojë efektin e ftohjes së shtresës izoluese dhe kështu siguron performancën maksimale të tërë sistemit së murit të fasadës së venteluar.

Fasada me parete alumini e ben ndertesën që në kontekstin urban të ketë një dinamike dhe pse në menyre të thjeshtezuar . Një fasade e tillë do të shërbejë objektit për vite me rradhe duke llogaritur avantazhet e saj në krahasim me fasadat e tjera . Forma dhe pozicioni i fasadës është në prioritet dhe eliminon gjithë barrierat arkitektonike për të mundësuar përqendrim dhe organizim sa më të mirë për hapësirën kushtuar saj.Komponentet që përbejnë fasaden e përshfatin këtë të fundit dhe funksionet e saj me se miri (vertikalisht dhe horizontalisht).

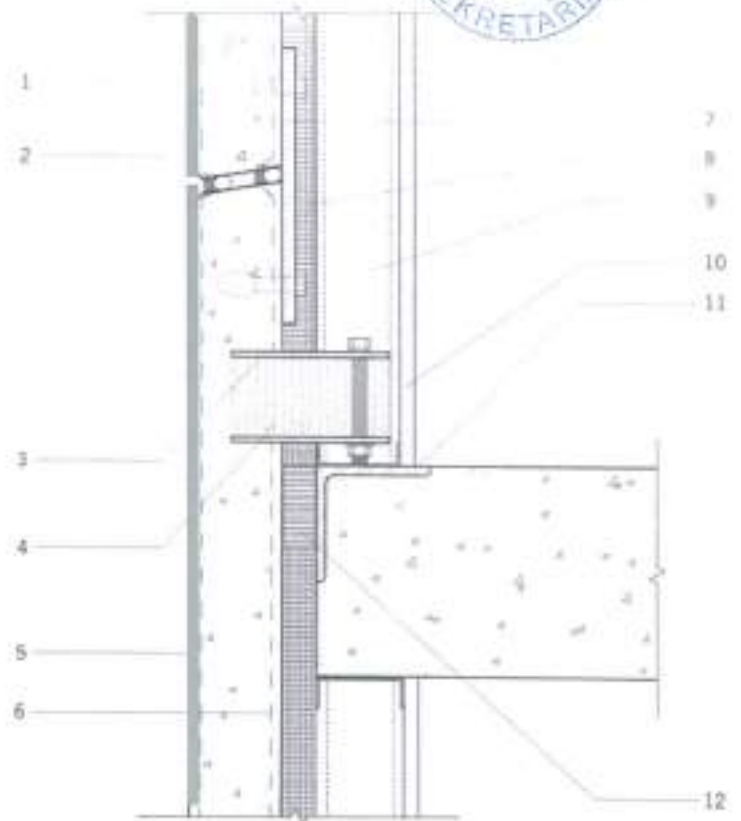


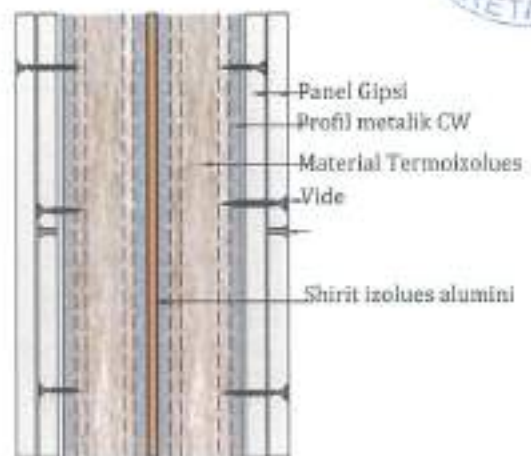
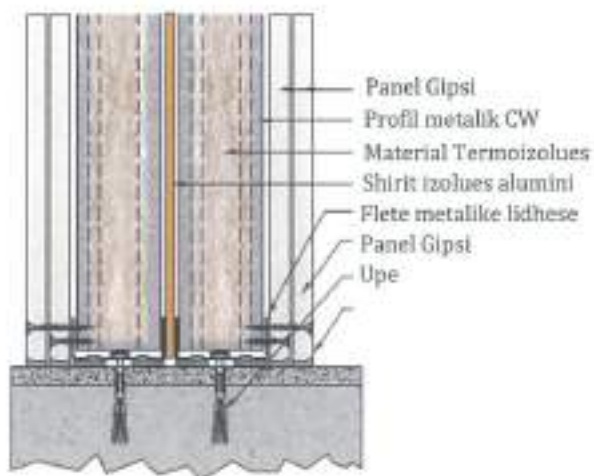
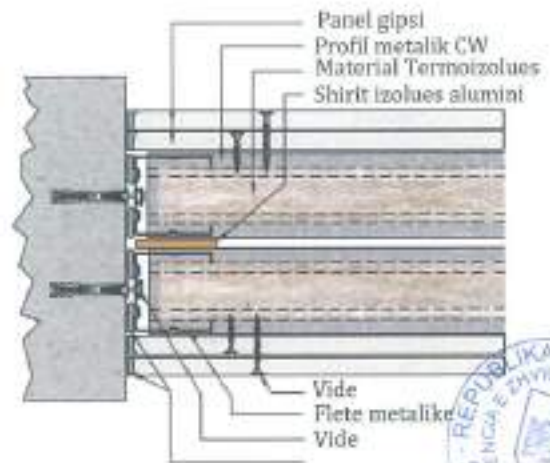
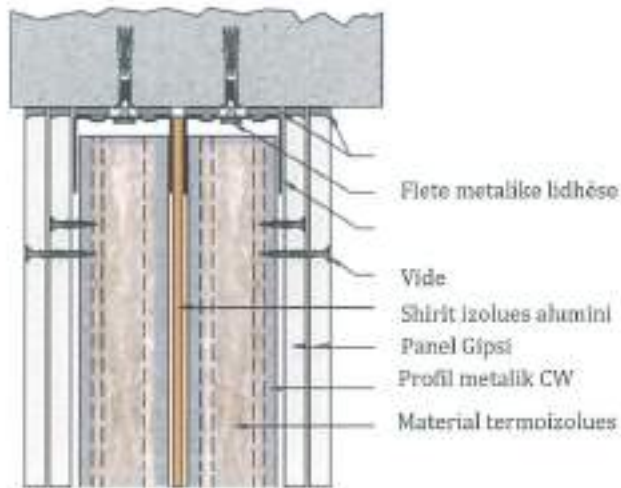


DETAJ KAPJE

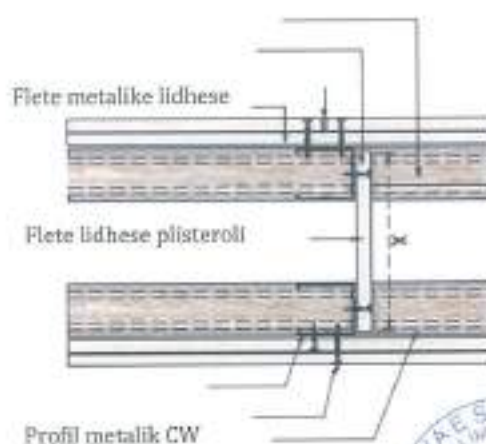
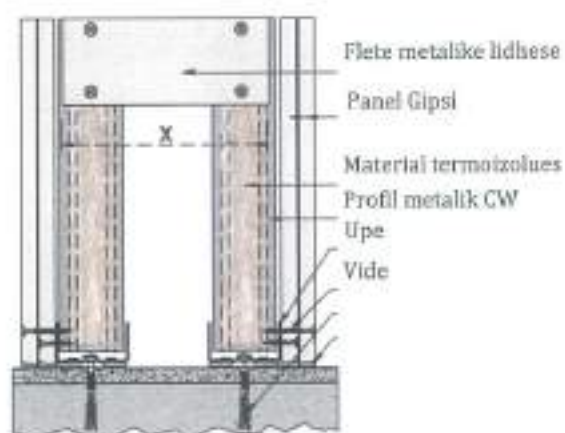


1. Suva
2. Ankora per kapje
3. Panel i inkastruar
4. Izolim
5. Suva
6. Kufizimi i ajerit me mbzllje me panel
7. Pilake ancorimi
8. Izolimi
9. Zgaver
10. Gips
11. Profil metalik per kapje
12. Izolim





Material termoizolues



FASADA VERIPERENDIMORE SH 1:100

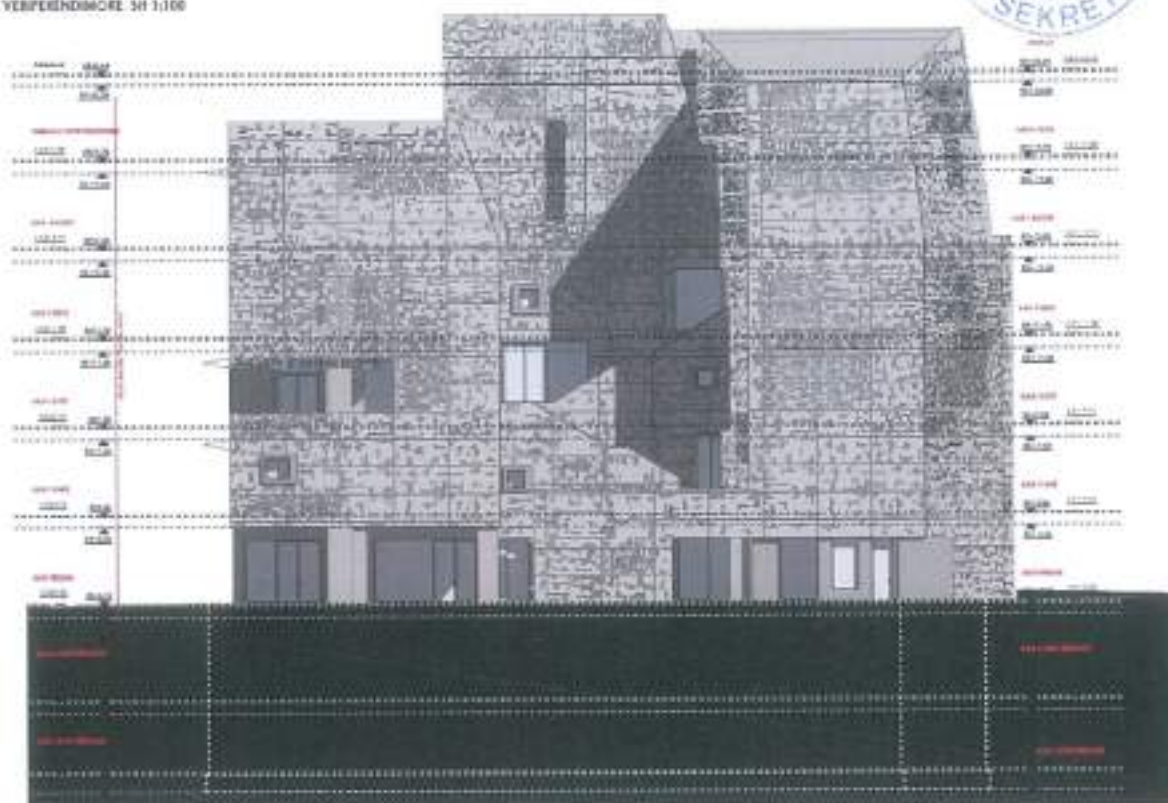


Fig.13/14 Panje Veriperendimore

Rifiniturat e brendshme

Dyshemetë: Materialet që do të përdoren për shtrimin e dyshemeve të objektit të propozuar do të jenë kryesisht me pllaka gress porcelan, laminat AC 5, dhe në vecanti, në përputhje me kërkesat teknologjike, do të aplikohen edhe dyshemetë teknologjike.

Muret: Muret ndarëse janë menduar prej gipsi 15-20 cm (2 pllaka gipsi në çdo krah dhe në mes me lesh guri për termoizolim dhe izolim akustik).Siperfaqja e muratures se brendshme kryesisht patinohet dhe do te lyhet me boje, sipas percaktimeve ne detajet e projektit arkitektonik dhe specifikimet teknike perkatese.Siperfaqja e muratures ne ambientet e tualeteve do te vishet me pllaka gress porcelani deri ne kuoten +2.40, sipas percaktimeve ne detajet e projektit arkitektonik dhe specifikimet teknike perkatese. Ne raste te vecanta, siperfaqja e muratures ne ambiente te brendshme do te vishet sipas percaktimeve te projektit arkitektonik te interierit.

Vetratat: Te gjitha vetratat qe do te zbatohen ne objekt do te jene duralumin termik me 3 dhoma, dopio xham me mbushje me gaz argon, sipas percaktimeve ne detajet e projektit arkitektonik dhe specifikimet teknike perkatese.

Tavanet: Siperfaqja e tavanaeve ne ambiente te brendshme kryesisht do te patinohet dhe do te lyhet me boje, sipas percaktimeve ne detajet e projektit arkitektonik dhe specifikimet teknike perkatese.Do te aplikohen tavane te varura, sipas percaktimeve te projektit arkitektonik te interierit.

Dyert: Të gjitha dyert e brendshme do të jenë druri tamburat dhe me dimensione sipas përcaktimeve në projektin arkitektonik. Do të aplikohen edhe dyer teknologjike, sipas përcaktimeve të projekteve të impianteve që do të instalohen.



Fig.15 Pamje 3 Dimenstonale

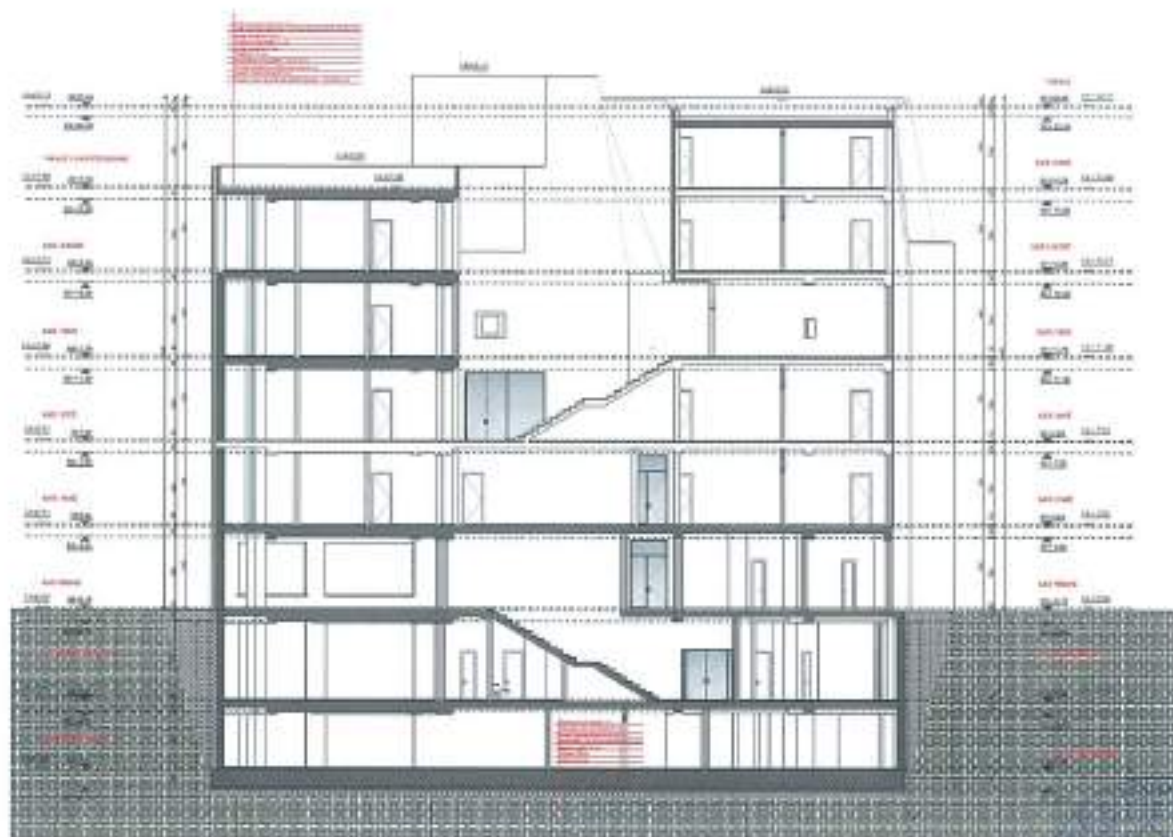


Fig.16 Prerja Tërthore B-B

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	707 m ²
Sipërfaqja totale e ndërtimit nentoke	1333 m ²
Sipërfaqja e gjurmës së objektit:	630 m ²
Sipërfaqja totale e ndërtimit mbitoke	3304 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	89 %
Intensiteti i ndërtimit:	4.67
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	25m
Numri i kateve mbi tokë:	6
Numri i kateve nën tokë:	2

TREGUES TEKNIK:

Trualli i marrë për zhvillim përfshin:

Pasurinë me Nr. 2/709, Zonë Kadastrale Nr.8562, Volumi 30, Faqe 121;

Pasurinë me Nr. 2/534, Zonë Kadastrale Nr. 8562, Volumi 24, Faqe 60;

Pasurinë me Nr. 2/913, Zonë Kadastrale Nr. 8562, Volumi 28, Faqe 184;

Pasurinë me Nr. 2/914, Zona Kadastrale Nr. 8562, Volumi 28, Faqe 185.

Kufizimet:

Veri: pasuria me Nr.2/ 512 ,Rruga "Sedat Babani"

Jug: pasuria me Nr. 2/566 , 3/532 , 2/ 562, 2/586"

Lindje: pasuria me Nr.2/448, 2/ 447"

Perëndim:pasuria me r. 2/ 568 , Rruga "Sedat Babani"

Distancat nga kufiri i pronës: V _0.8m nga kufiri i pronës

J _4.3 m nga objekti me i afert

L _4.4m nga objekti me i afert

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Terreni i pronës ku do ndërtohet godina është një terren i sheshtë. Në tërësinë e vet gjithë sipërfaqja e lirë në nivelin e rrugës do të trajtohet me pasazhe kalimi për këmbësorët dhe sipërfaqe të gjelbëruara i cili do të jetë një gjelbërim i ulët i ndërthurur me pemë të larta, si edhe ndriçim të diellit dhe të lartë. Gjithashtu hapësira e terracës do të jetë e gjelbëruar me pemë dhe lule të ndryshme, duke qenë se ky ambient do të shërbejë si hapësirë rekreacioni dhe eventesh .

Përsa i përket numrit të vendparkimeve të dedikuara këtij objekti, do të shfrytëzohen parkimet publike ekzistuese të Baskisë Korçë, të cilët do të merren me qera të rregulluara me kontrata përdorimi sipas legjislacionit në fuqi.



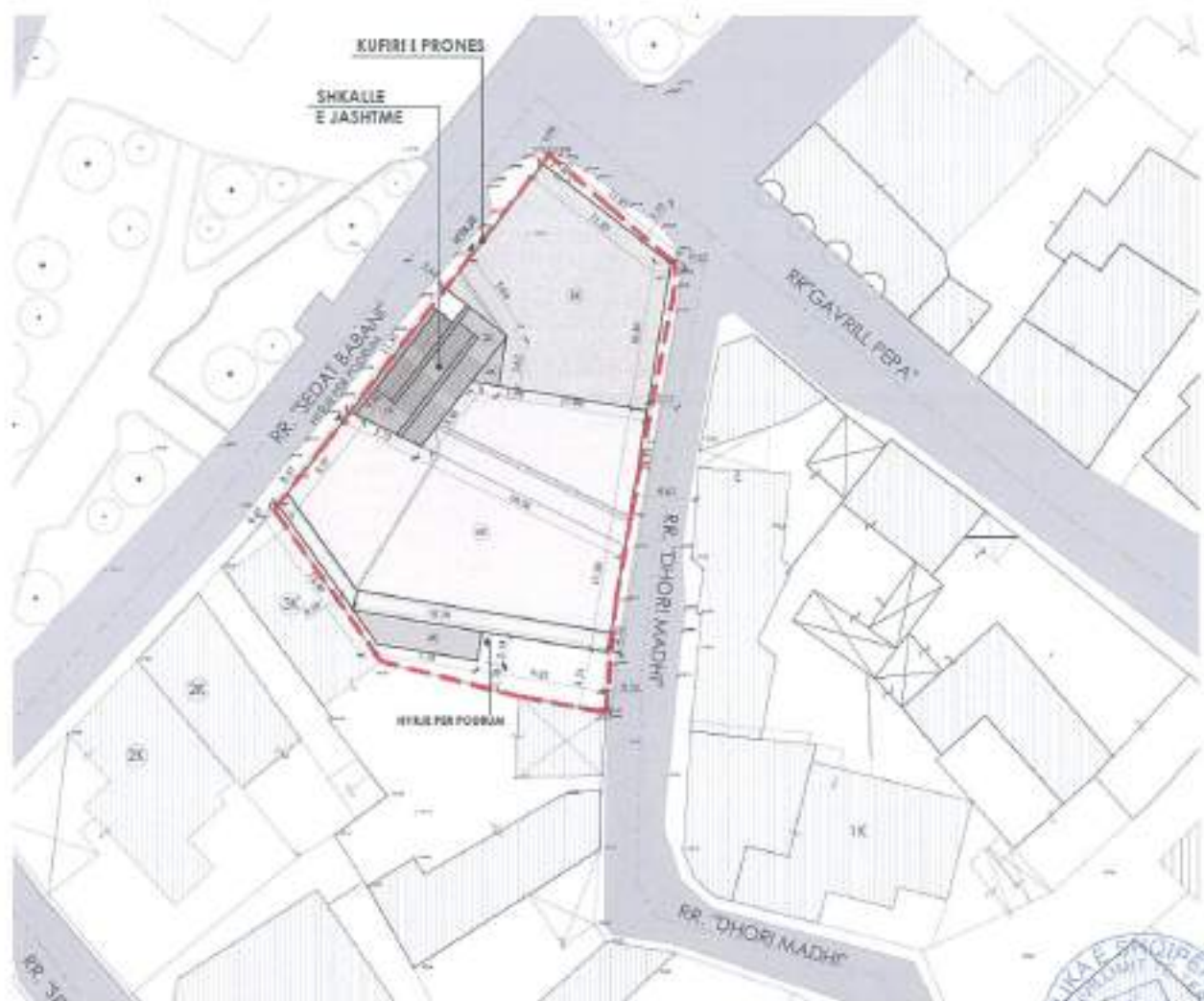


Fig.17 Planvendosje e Përgjithshme



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore. Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, si edhe propozimin e planit të ri të bashkisë Korçë, përse i përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interesit.

Objekti do të pajiset me të gjithë infrastrukturën inxhinierike të nevojshme, e cila do të jetë e lidhur me infrastrukturën ekzistuese të zonës. Ndërtimi i këtij objekti nuk do të ndikojë në devijimin e infrastrukturës inxhinierike ekzistuese. Objekti do të plotësojë nevojat e tij për ujë higjieno-sanitar dhe energji elektrike nëpërmjet shfrytëzimit të rrjetit ekzistues. Përse i përket sistemit të shkarkimit të ujërave të zeza, ato do të lidhen me kanalizimet ekzistuese në zonë.

Aksesi sigurohet nga rrugët ekzistuese "Gavril Pepa", "Sedat Babani" dhe "Dhori Madhi". Nga rruga do të behet i mundur hyrja në pronë me automjete. Gjithashtu në rast emergjence, automjeti zjarrfikës ka akses në të paktën 3 anë të objektit për shuarjen e zjarreve eventuale.

Mbetjet e ngurta do të menaxhohen në bashkëpunim me Bashkinë Korçë, dhe do të përcaktohet vendi i depozitimit të tyre, para marrjes së Çertifikates së Përdorimit. Pastrimi i mbetjeve urbane do të kryhet nëpërmjet vendosjes së koshave të jashtëm të mjaftueshëm, ndërkohe që evakuimi i mbetjeve do të kryhet nga firma pastruese e zonës.

