



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË
PËR OBJEKTIN:

“FERMA E DIJES DHE AGROTURIZMIT TË MOLLËVE” QATROM, KORÇË, BASHKIA
KORÇË”

MIRATOHET
KRYETARI EKSK. T.U



MINISTËR I BUJQËSISE DHE ZHVILLIMIT RURAL

Z. ANDIS SALLA



Miratur me Vendim të KKTU-së Nr. 5, Datë 28.05.2025

Projektues:



“IRI”, “Archispace”, “CMA”



Zhvillues:

FONDI SHQIPTAR I ZHVILLIMIT



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



DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "FERMA E DIJES DHE AGROTURIZMIT TË MOLLËVE" QATROM, KORCË, BASHKIA KORÇË me zhvillues Fondi Shqiptar i Zhvillimit, bazuar në bazën ligjore si vijon:

- Ligjin Nr. 707/2074, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", azhornuar me të gjitha ndryshimet;
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i përditësuar;
- Ligji nr.9244, datë 16.6.2004, "Për mbrojtjen e tokës bujqësore";
- Ligji nr.8752, më datë 26.3.2001, "Për krijimin dhe funksionimin e strukturave për administrimin dhe mbrojtjen e tokës";
- VKM nr, 410, datë 27.6.2012, "Për rregullat dhe procedurat e ndryshimit të kategorive të resurseve të tokës".
- Vendimin Nr. 7, datë 08.02.2017 të Këshillit të Kombëtar të Territorit "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm vendor i Bashkisë Korcë";
- Vendimin Nr. 7, datë 08.02.2017 të Këshillit të Kombëtar të Territorit "Për miratimin e Rregullores së Planit të Përgjithshëm vendor të Bashkisë Korcë";

1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar

Zona ku do të zhvillohet projekti i Fermës së Dijes ndodhet në afërsi të fshatit Qatrom, vetëm 5.4 km larg qytetit të Korcës. Terreni ku do të ngrihet ferma e mollëve karakterizohet nga një topografi e lehtë, me tokë pjellore dhe akses ndaj burimeve të ujit. Zona është e pandërtuar dhe rrethohet nga një rrugë perimetrale e pashtuar. Ajo ndodhet shumë pranë rrugës interurbane, por është e nevojshme një infrastrukturë rrugore për aksesin në Fermën e Mollëve.

Lidhja e objektit me qendrën

Aksesimi në këtë zonë është i mundur përmes një rruge perimetrale të pashtuar që rrethon terrenin, e cila do të kërkojë përmirësime dhe investime për të mundësuar një hyrje më të lehtë dhe më efikase. Gjithashtu, zona ka burime të mjaftueshme uji, të cilat janë të domosdoshme për menaxhimin e proceseve bujqësore dhe për sigurimin e ujit për kultivimin e mollëve, një faktor kyç për suksesin e projektit.



EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

2.1 Përputhshmëria me kategoria të përdorimit të tokës sipas PPV-së

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Korçë, të miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 7, Date 08.02.2017, parcela që do të zhvillohet është pjesë e Njesisë Administrative të Drenovës, në Njësinë Strukturore DR/B24. Kjo zonë i përket Kategorisë B (Bujqësi) dhe është e përshtatshme për llojin e aktivitetit që propozohet të ndërtohet. Zona gjithashtu ka potencial turistik, duke marrë parasysh bukurinë natyrore dhe traditat lokale. Aktualisht, Njësia Strukturore DR/B24 përfaqëson një qendër të rëndësishme ekonomike në rajon, duke ofruar jo vetëm një gamë të gjerë aktivitetesh dhe shërbimesh, por edhe mundësi punësimi për komunitetin lokal dhe qytetarët e Korçës.



Figura 3 Zona për zhvillim Harta e Njesisë Strukturore dhe treguesit e zhvillimit sipas PPV

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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Korçë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit “Ferma e Dijes dhe Agroturizmit të mollëve” Qatrom, Korçë, Bashkia Korçë, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



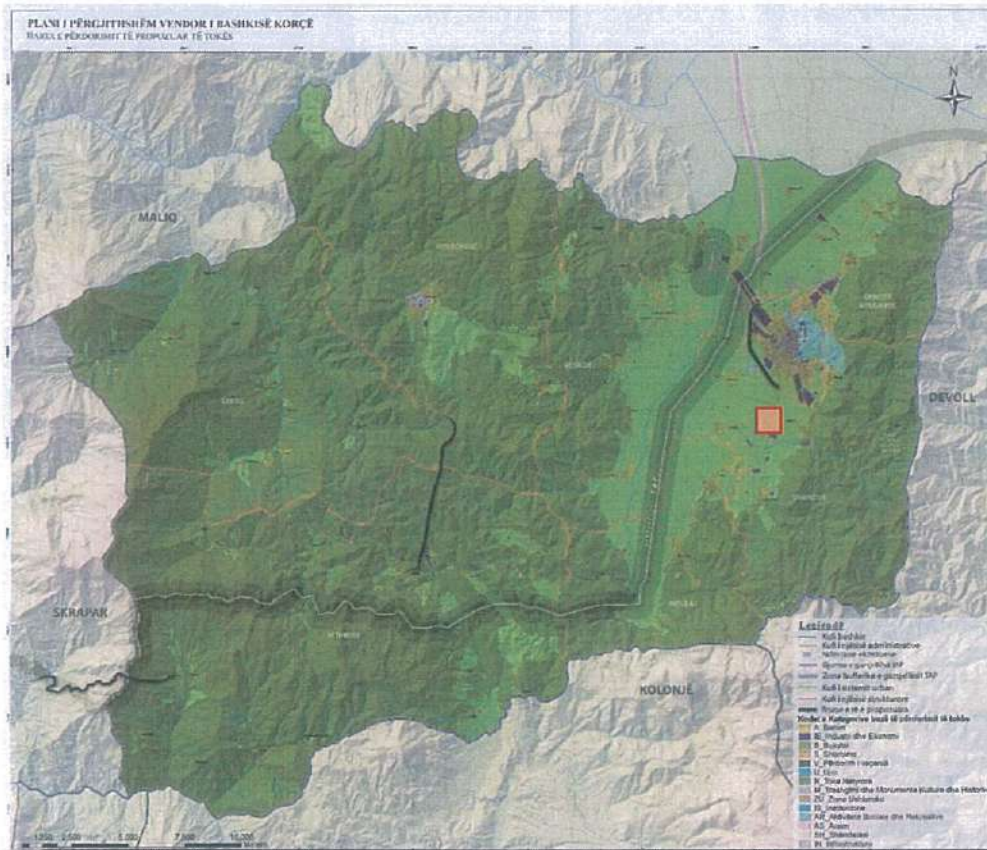


Figura 4 Kategoritë bazë të përdorimit të tokës, PPV, Korçe

ANALIZA E GJËNDJES EKZISTUESE

Nën-njësia është një sistem bujqësor. Kjo zonë është kategorizuar si zonë bujqësore e kultivuar, me aktivitete të lejuara për bujqësinë. Zona përbëhet përgjithësisht nga parcela bujqësore të mbjella pa struktura ekzistuese. Gjendja e infrastrukturave publike si infrastruktura e kullimit dhe e vaditjes së tokave bujqësore ka nevojë për rihvillime të reja. Objektet me karakter banimi nuk ka në këtë zonë dhe kategoria banim, strukturat e ulëta të vecuara nuk janë të pranishme.

Zona e ndërhyrjes ka një sipërfaqe prej rreth 37 Ha dhe ndodhet në afërsi të fshatit Qatrom, në jug të qytetit të Korçës. Aksesit i zonës është i lehtë, përmes rrugës automobilistike që lidh Korçën me të gjithë fshatrat në jug të saj. Terreni është fushor dhe në gjendjen e tij ekzistuese nuk ka asnjë ndërtim mbi të.





Figura 5 Zona e ndërhyrjes

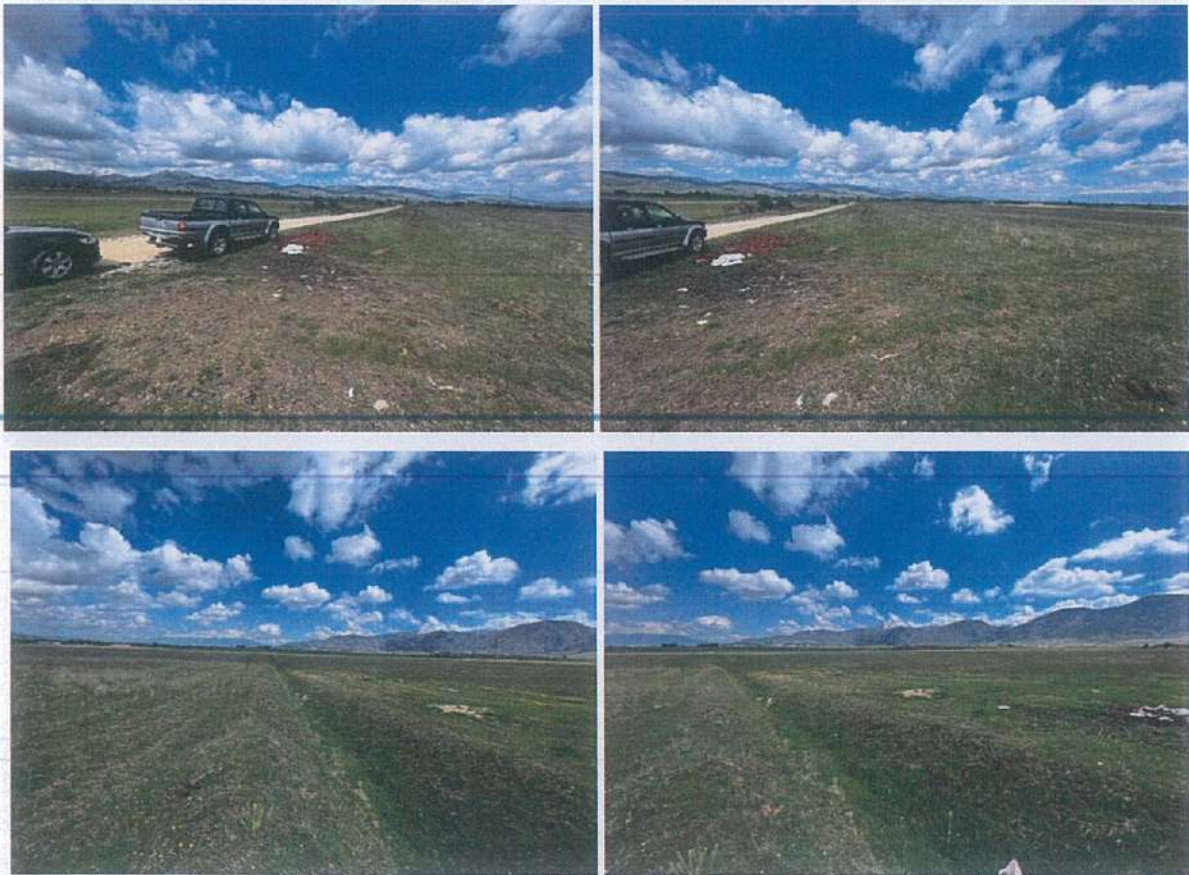


Figura 6 Pamje gjendje ekzistuese



RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

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

Peizazhi i fermës është menduar për të ofruar një mjedis estetik dhe funksional. Përveç rreshtave të mollëve, janë krijuar shtigje për lëvizjen e makinave bujqësore dhe kënde për punonjësit. Ndërsa plantacionet dominojnë peizazhin, janë lënë zona me vegjetacion natyror për të ruajtur biodiversitetin lokal. Organizimi i hapësirave të gjelbërta është bërë në mënyrë të tillë që të lehtësohet kullimi natyral i ujërave.

Ndërtesat e fermës janë dizajnuar në përputhje me standardet më të larta të qëndrueshmërisë. Strukturat përfshijnë magazinat për ruajtjen e pajisjeve, hapësirat për përpunimin e prodhimeve dhe ndërtesat e punonjësve. Dizajni i këtyre ndërtesave bazohet në përdorimin e materialeve lokale dhe të qëndrueshme, të cilat janë të përshtatshme për klimën dhe mjedisin rural. Përveç kësaj, është planifikuar instalimi i paneleve diellore për të plotësuar nevojat energjetike të fermës.

Drejtimet e synuara të poleve të zhvillimit të integruar rural në partneritet me njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe aktorë të tjerë lokalë dhe qendrorë, janë:

1. Vënia në eficence e territorit “Ferma e Mollëve” si aset i pashfrytëzuar dhe kthimi i saj në një destinacion që prodhon vlerë të shtuar për komunitetin dhe ekonominë lokale;
2. Zhvillimi dhe nxitja e vlerës së shtuar në zinxhirin e ekonomisë, nga integrimi i aktiviteteve dhe sektoreve si rekreacioni, turizmi dhe sistemi ushqimor;
3. Zhvillimi i kapaciteteve të dijes për fëmijët dhe të rinjtë në shkollat e mesme në një ekosistem real, ku brezi i ri do të marrë dije praktike për proceset e punës, ndërsa operohet me klientë e punë konkrete;
4. Zhvillimi i partneriteteve për të krijuar sinergji dhe produkte me një markë lokale, ku ndërveprojnë të gjithë aktorët e interesuar, nga ndërmarrjet publike te ato private dhe komuniteti e shkollat profesionale përfshirë dhe institutet kërkimore;
5. Nxitja e klimës për zhvillimin e sipërmarrjeve të reja, duke operuar si një qendër që zhvillon produkte dhe shërbime në formatin “Open Source” për grupet e interesit të lidhura me sektorët prioritar.

Fondi Shqiptar i Zhvillimit (FSHZH) në bashkëpunim me Bashkinë Korçë, kanë objektiv krijimin e një modeli qëndre me aktivitete të integruara, me qëllim zhvillimin e ekonomisë dhe shoqërisë lokale, promovimin e rajonit, uljen e papunësisë dhe specializimin e këtij rajoni drejt një ekonomie me shërbime diverse që nxisin ndërthurjen e kulturës dhe inovacionit në bujqësi, agroturizëm, produkte natyrore dhe ekologjike.

Strategjia e zhvillimit mbi këtë ndërhyrje ka objektiv ngritjen e polit “Ferma e Dijes dhe Agroturizmit të Mollëve” i cili ka si fokus fillestar, rivitalizimin dhe dhënien jetë të aseteve të degraduara me sipërfaqe prej rreth 37 Ha dhe shndërrimin e tyre në një destinacion gjithëpërfshires multidimensional i cili fton dhe shërben si katalizator për grupe të ndryshme interesi. Kjo ndërhyrje do të mundësojë përdorimin e gjitha potencialeve nga pikëpamje shndërrimit e transformimit të asetit “Ferma e Mollëve” por dhe të territoreve të lira në të tilla në funksion të shërbimeve të dijes dhe shkollimit në fushën e bujqësisë, turizmit, mikropitjes dhe rekreacionit.



Në këtë mënyrë zona pritet të ofrojë aktiviteteve komplekse që fillojnë nga prodhimi i produkti bazë dhe përpunimi/trajtimi i tij, deri në realizimin e aktiviteteve rekreative, të cilat përfshijnë eksperiencë didaktike, hoteliere në formën “glamping”, aktivitete sportive, vizita tematike kërkimore në zonë, njësi dyqanesh art and crafts dhe deri tek ofrimi i shërbimit për shitje dhe degustim produktesh lokale.

Transformimi duhet të garantojë ruajtjen e pemëve dhe të zonave të fermës së mollëve, duke garantuar zhvillimin e infrastrukturës për mbulimin me rrjet ujitjeje, kullimi, energji elektrike dhe akses në internet i cili do të mundësoj lidhjen me sensorët informues për gjendjen e bimësisë.

SKEMA FUNKSIONALE DHE SHPERNDARJA E AMBIENTEVE

Ndërtesat e fermës janë dizajnuar në përputhje me standardet më të larta të qëndrueshmërisë. Strukturat përfshijnë magazinat për ruajtjen e pajisjeve, hapësirat për përpunimin e prodhimeve dhe ndërtesat e punonjësve. Dizajni i këtyre ndërtesave bazohet në përdorimin e materialeve lokale dhe të qëndrueshme, të cilat janë të përshtatshme për klimën dhe mjedisin rural. Përveç kësaj, është planifikuar instalimi i paneleve diellore për të plotësuar nevojat energjetike të fermës.

Zona e zhvillimit me sipërfaqe prej 37 Ha, duhet projektuar për të shërbyer si një qendër multifunkionale në shërbim të dijes, rekreacionit, agroturizmit dhe prodhimit e shitjes së produkteve lokale duke synuar funksionimin si një qendër për fëmijet, të rinjtë, turistet, banoret e bizneset lokale por edhe për kërkuesit e studentët e degëve bujqësore duke ofruar një gamë të gjerë të shërbimeve dhe aktiviteteve. Funksionet e propozuara në këtë zonë për zhvillim ndahen në funksione primare dhe funksione sekondare.

Në grupin e parë të funksioneve primare bëjnë pjesë:

1. Ferma e mollëve

Territori kryesor i fermës do të ofrojë hapësirat dhe infrastrukturën e nevojshme të cilat do të jenë në funksion të kultivimit të mollëve sipas llojeve të kultivarëve. Kjo zonë do të shërbejë si një hapsirë në të cilën do të mbillet dhe do të kryhet kultivimi i kulturës së mollës, e ndarë me nën zona sipas tipologjive të bimëve dhe kulturave intensive, eksetensive apo me funksione mikse.

I gjithë territori i fermës së mbjellë me mollë do të shoqërohet me zhvillimin e infrastrukturave shoqëruese të ujitjes dhe kullimit të bimëve ku duhet të parashikohen dhe vendosja e teknologjive të reja që mundësojnë lidhjen me pajisje e sensorë që informojnë mbi bimët dhe kushtet meteorologjike.

Ferma e mollëve duhet të jetë e ndarë në nënsektorët përkatës sipas kultivimit, e shoqëruar me infrastruktura kalimi mjetesht bujqësore, atyre të ujitjes dhe kullimit dhe infrastrukturave mbrojtëse nga kushtet meteorologjike.



2. Linjë përpunimi, degustim dhe shitje produktesh

Në këtë zonë do të ketë dhe një qendër përpunimi, degustimi, shitje dhe informimi të produkteve dhe nën produkteve të fermës. Këto struktura/hapësira do të ofrojnë kushte adeqate për të gjitha nevojat e prodhimit nën një cikël të mbyllur duke nisur nga mjediset e përpunimit, magazinimit frigoriferik, paketimit, prezantimit dhe shitjes, si dhe atyre degustimit të produkteve. Kjo qendër do të mbulojë përpunimin e të gjithë produktit të gjeneruar prej fermës dhe më gjerë. Ky funksion i zonës do të përbëjë dhe funksionin primar krahas kultivimit.

Në grupin e dytë të funksioneve, ato sekondare, bëjnë pjesë:

3. Qendër kërkimi dhe laborator shartimesh

Një pjesë e territorit të lirë do të ofrojë mjedise për zhvillimin e qendrës së kërkimit dhe aplikimin të teknologjive inovative në lidhje me fermën e Mollëve në të cilën do të kryhen procese si shartimet, transferimi i teknologjive, standarteve dhe protokolleve tek fermeret, SME në fushën e bujqësisë nëpërmjet kurseve/ ëorkshopeve / konferencave / panairove; përforsimi i kapaciteteve në prodhimin organik për minimizimin e mbetjeve në mjedis dhe sëmundjeve si dhe eksperimente bujqësore për kulturën e mollëve me shartime kulturash autoktone.

Territori do të shfrytezohet edhe për zhvillimin e infrastrukturave dhe hapësirave për mësimdhënie të kombinuara me mjedise e salla për laborator kërkimi dhe analizimi toke dhe bimësh, me fokus të veçantë të kulturat e mollës. Këto struktura duhet të shërbejnë dhe si qendra praktikash “real life”, për shkëmbimin e dijeve dhe eksperiencave nga kërkuesit dhe studentët, ku do të mbahen dhe “ëorkshop”-e tematike sipas fushave të interesit.

4. Qendër mikpritjeje

Në territorret e fermës ku pemët e mollës ofrojnë hapësira boshe të lira, do të pozicionohen hapësira adeqate për zhvillimin e strukturave dhe infrastrukturave për funksionet e agroturizimit që përfshijnë struktura mikpritëse akomoduese të shkallës së vogël për të plotësuar të gjithë eksperiencën e qëndrimit në këtë fermë.

Hapësirat shoqëruese në këtë zonë pjesë e agroturizimit do të jetë dhe restoranti me produkte bio të cilat do të meren nga ferma dhe produktet lokale do të shërbejnë si produkte plotësuese. Restoranti pritet të jetë në një hapësirë të hapur dhe sa më minimalist për tu afruar sa me shumë me komoditetin që të ofron vetë natyra. Në këtë pjesë të zonës vizitori mund të marrë dhe informacione shtesë në lidhje me zonën dhe të informohet mbi historikun dhe të dhëna të tjera me interes.

5. Qendër rekreacioni dhe argëtimi

Hapësirat rekreative do të jenë të pajisura me lojra në natyrë, zona për evente dhe zona çlodhje. Terreni në këtë zonë të ofron mundësinë për një listë shumë të gjatë aktiviteteve që mund të kryhen në shërbim të çlodhjes të cilat duhet të përcaktohen nga projektuesi të lidhura me grupmoshat e përdoruesëve si:



- Hapësira sportive për grupmosha të ndryshme me funksione loje për disa grupmosha (3-6 vjec; 7-15 vjec; 16-20 vjec; 20+, paintball, ngjitje në litar, trampolina etj);
- Hapësira çlodhëse për evente të hapura, hapësira çlodhëse me gjelbërim ku mund të lexohet apo mund të kryhen aktivitetet medituese etj.;

Zona e eventeve do të mundësojë krijimin e festave, panairëve të ndryshme në hapësirën e fermës dhe do të mbledhë vizitorë nga i gjithë vendi.

Zona rekreative do të mundësojë pushim dhe rekreacion.

Pasurimi i të gjithë fermës me photoboosts me tematikën e saj, do të jetë një vlerë e shtuar e të gjithë kësaj ndërhyrjeje.

Transformimi i asetit “Ferma e Mollëve” duhet të marri në konsideratë dhe krijimin e aksesit në cdo nënzonë të tij përfshirë dhe mundësitë e parkimit apo dhe aksesin e shpejtë me biçikleta nga qendra e qytetit Korçë.

OBJEKTI I PËRPUNIMIT TË NËN PRODUKTEVE TË MOLLËS

Objekti i përpunimit të nën produkteve të mollës: Përfshin dhoma frigoriferike dhe ambiente ndihmëse për pranimin e lëndës së parë dhe përpunimin e produkteve të ndryshme si lëngu i mollës, sidra, uthulla, reçeli, dhe mollët e thata.

Magazinimi dhe Përgatitja e Lëngut të Mollës

Përshkruhen zonat e dedikuara për magazinimin e mollëve dhe përgatitjen e lëngut të mollës.

Dhomat frigoriferike dhe ambientet ndihmëse janë të pozicionuara në një mënyrë të tillë që të lehtësojnë proceset e magazinimit dhe ruajtjes së produktit në temperaturë të kontrolluar.

Reparti i Pranimi të Lëndës së Parë

Kjo pjesë përfshin zonat e pritjes ku lënda e parë (mollët) kontrollohet dhe përgatitet për përpunim të mëtejshëm.

Zona e Përpunimit të Mollëve

Kjo zonë përfshin hapësira të ndryshme për përpunimin e mollëve në produkte të ndryshme

si: Përpunimi i Sidrës

Përpunimi i Uthullës së Mollës

Përpunimi i Reçelit

Përpunimi i Mollëve të Thara



Qendrat e Kërkimit dhe Hapësirat për Stafin

Disa laboratorë janë të vendosur për qëllime kërkimore.

Përfshin ambiente si seminarët, ëorkshop-et dhe hapësirat e dedikuara për qendrën kërkimore për të nxitur studimin dhe zhvillimin e produkteve të mollës.

HAPËSIRA PËR DEGUSTIM DHE SHITJE PRODUKTI

Hapësirat për Degustim dhe Shitje të Produktit

Një zonë e veçantë është e dedikuar për degustimin dhe shitjen e produkteve, ku vizitorët mund të provojnë produktet e përpunuara dhe të blejnë ato që preferojnë.

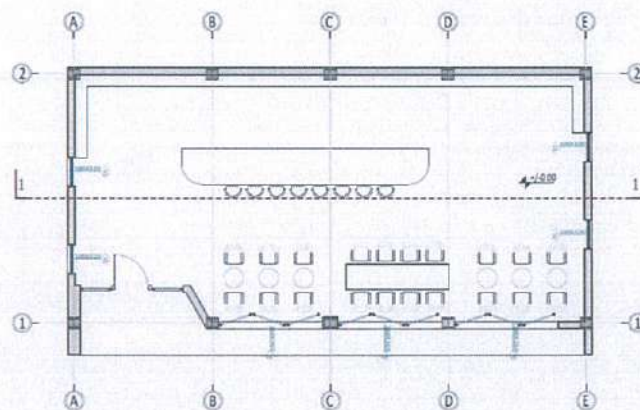


Figura 11. Plani i organizimit funksional I hapësirës së degustimit dhe shitjes së produktit



Figura 12. Fasada Perendimore, Qendra e Degustimit

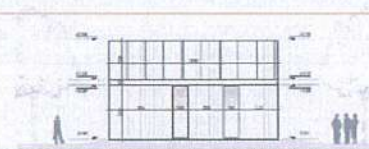


Figura 13. Fasada Jugore, Qendra e Degustimit

QENDRA E MIKPRITJES

Qendra e Mikpritjes dhe Hapësirat Informative

Kjo zonë përfshin një qendër mikpritjeje, hapësira për informim dhe ambiente për vizitorë të ndryshëm, përfshirë edhe ato për persona me aftësi të kufizuara.



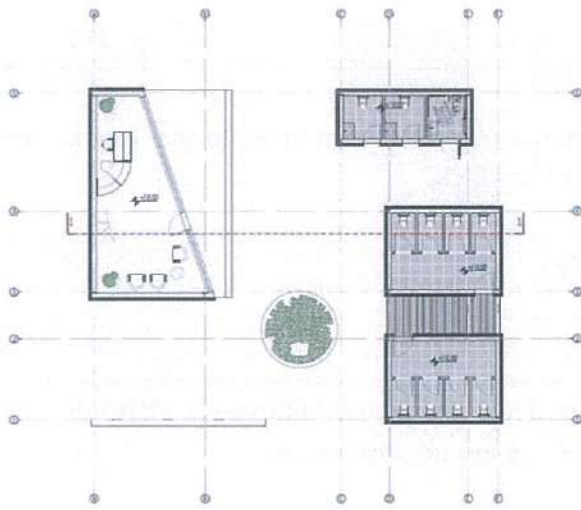


Figura 14. Plani i organizimit funksional të qendrës së mikpritjes

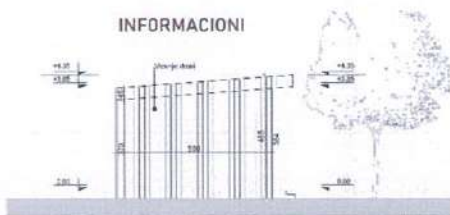


Figura 15. Fasada Perendimore, Qendra e Mikpritjes, Informacioni

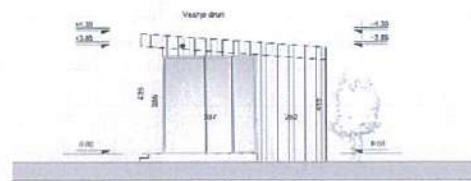


Figura 16. Fasada Lindore, Qendra e Mikpritjes, Informacioni

NHS FEMRA DHE MESHKUJ

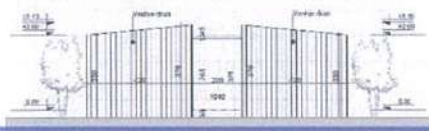


Figura 17. Fasada Veriore, Qendra e Mikpritjes, NHS

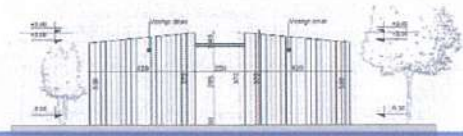


Figura 18. Fasada Jugore, Qendra e Mikpritjes, NHS

NHS PER PERSONA ME AFTESI TE KUFIZUARA



Figura 19. Fasada Lindore, Qendra e Mikpritjes, NHS PAK

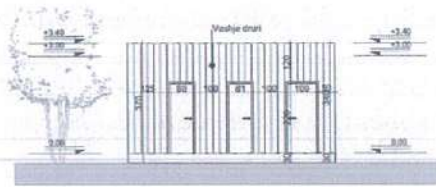


Figura 20. Fasada Perendimore, Qendra e Mikpritjes, NHS PAK



RESTAURANT

Restoranti dhe Kuzhina: Hapësira gastronomike me veranda dhe zona për ngrënie, ku vizitorët mund të shijojnë ushqimet tradicionale dhe ato të prodhuara nga produktet e fermës.

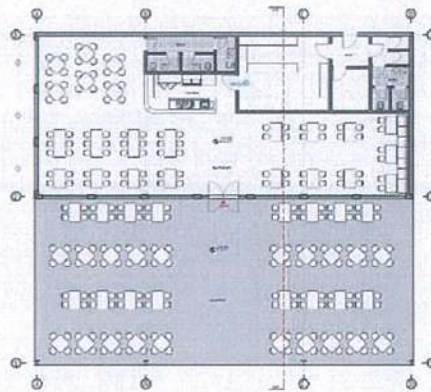


Figura 21. Plani i organizimit funksional të restorantit

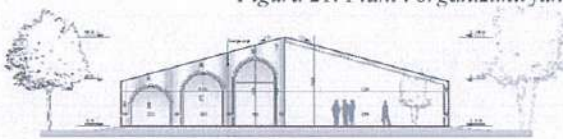


Figura 22. Fasada Veriore, Restaurant

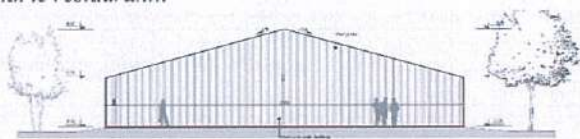


Figura 23. Fasada Jugore, Restaurant

GLAMPING

Glamping: Hapësira alternative akomodimi për vizitorët që preferojnë një përvojë më afër natyrës.

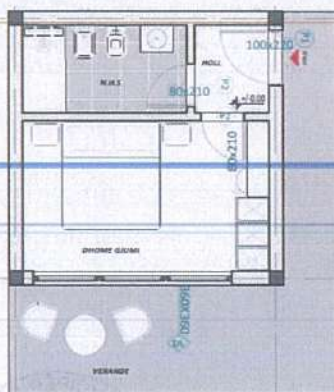


Figura 24. Plani i organizimit funksional të akomodimit për glamping Modeli

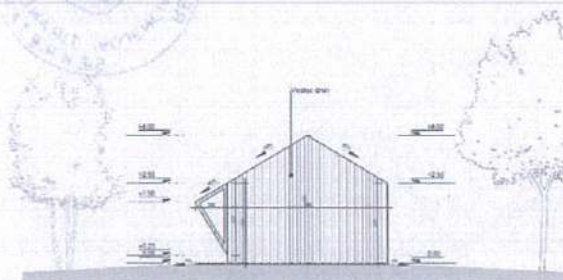


Figura 25. Fasada Lindore Model

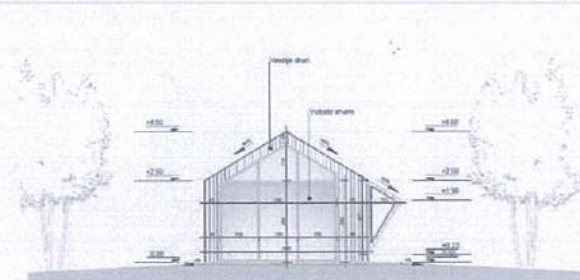


Figura 26. Fasada Perendimore Model



QENDRA E STUDENTËVE

Akomodimi për Studentët dhe Vizitorët: Njësi të akomodimit për studentë dhe vizitorë, të cilat përfshijnë dhoma gjumi dhe zona të përbashkëta për të kaluar kohën e lirë.

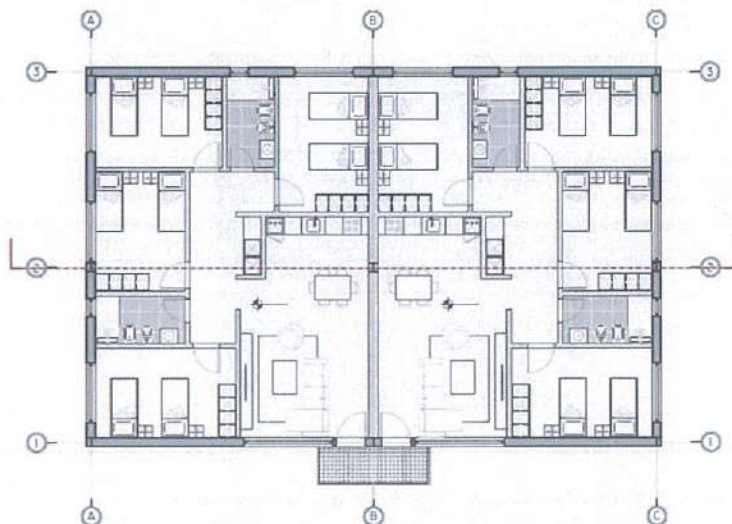


Figura 27. Plani i organizimit funksional të Qendrës së studentëve



Figura 28 Fasada Jugore, Qendra e studenteve

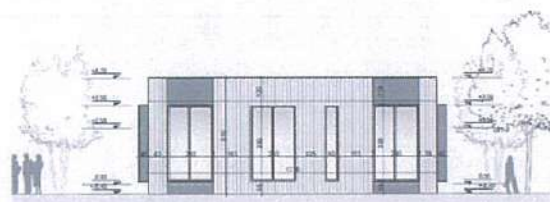


Figura 29. Fasada Lindore, Qendra e studenteve

ZONA E MENSËS

Hapësirë e dedikuar studentëve dhe stafit të punësuar në fermë për konsumin e vakteve gjatë ditës. Objekti është menduar të ketë verandë ku stafi dhe studentët të kenë mundësinë të shijojnë natyrën e fermës, duke krijuar një ambient sa më shlodhës.

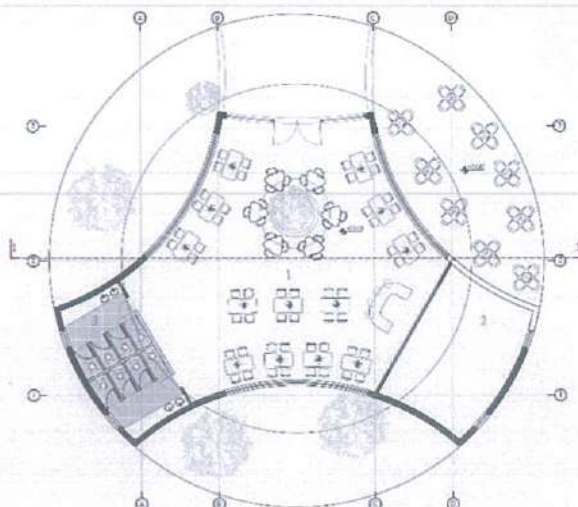


Figura 30. Plani i organizimit funksional të zonës së mensës

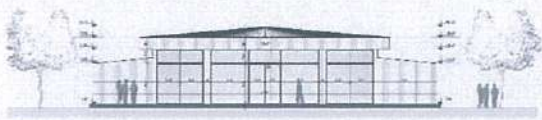


Figura 31. Fasada Perendimore, Zona e menses

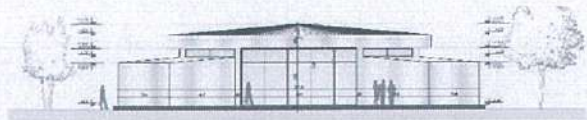


Figura 32. Fasada Lindore, Zona e menses



Figura 33. Render 1



Figura 34. Render 2





Figura 35. Render 3



Figura 36. Render 4





Figura 37. Render 5



Figura 38. Render 6





Figura 39. Render 7



Figura 40. Render 8





Figura 41. Render 9

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 364700 m²

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: 364700 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 5646.9 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit: 6010.9 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 1.55%

Intensiteti i ndërtimit: 0.0165

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 7.4m

Numri i kateve mbi tokë: 1 dhe 2 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: 1538

Nr. pasurie: 86; 87; 91; 362; 364 në përgjegjësi administrimi të Fondit Shqiptar të Zhvillimit

Kufizimet:

Veri-Lindje: 434

Jug-Lindje: 85/1; 85/3; 85/4; 85/5; 85/6; 85/7; 85/8; 85/9; 85/10; 85/11; 85/12; 85/13; 85/14; 85/15;
85/16; 85/17; 85/18; 85/19; 85/20;

Lindje-Perëndim: Rrugë

Veri-Perëndim: 91/2/1; 91/2/2; 91/2/3; 91/2/4; 91/2/5; 91/2/6; 91/2/7; 91/2/8

Distancat nga kufiri i pronës: min. 17.3m

Distancat nga aksi i rrugës: min. 63.4m



01. Portari

Sipërfaqe e zënë nga struktura: 15.3m²

Sipërfaqe ndërtimi: 15.3 m²

02. Objekt Info-Point

Sipërfaqe e zënë nga struktura: 103m²

Sipërfaqe ndërtimi: 103m²

03. Objekt Qendra e Degustimit

Sipërfaqe e zënë nga struktura: 156m²

Sipërfaqe ndërtimi: 156m²

04. Restorant

Sipërfaqe e zënë nga struktura: 550m²

Sipërfaqe ndërtimi: 550m²

05. Zona Glamping

Sipërfaqe e zënë nga struktura: 282m²

Sipërfaqe ndërtimi: 282 m²

06. Qendër Kërkimore

Sipërfaqe e zënë nga struktura: 537m²

Sipërfaqe ndërtimi: 537m²

07. Objekt Mensa

Sipërfaqe e zënë nga struktura: 265m²

Sipërfaqe ndërtimi: 265m²

08. Objekt Fabrika

Sipërfaqe e zënë nga struktura: 2831.4m²

Sipërfaqe ndërtimi: 3195.4m²

09. Ambjent Fjetje

Sipërfaqe e zënë nga struktura: 732m²

Sipërfaqe ndërtimi: 732m²

10. Ambjent Teknik

Sipërfaqe e zënë nga struktura: 175.2m²

Sipërfaqe ndërtimi: 175.2m²

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta/ vendparkimet

Sipërfaqe Parkimi: 6407m²

Sipërfaqe Pemtari: 273,300m²



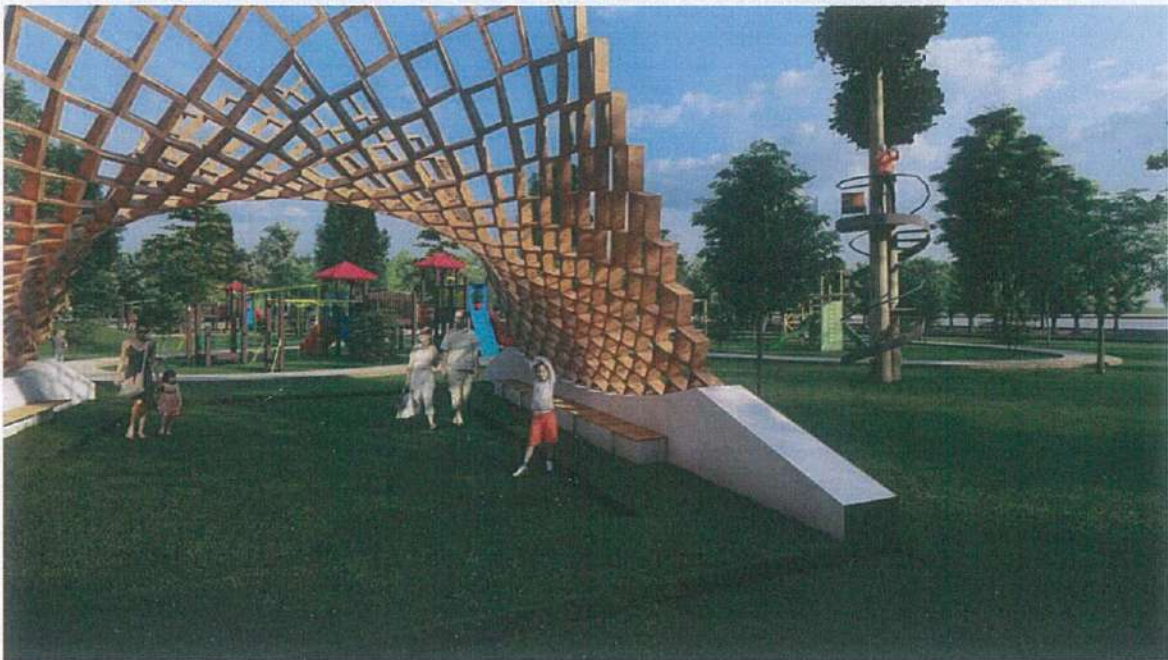


Figura 42. Render 10



Figura 43. Render 11





Figura 44. Render 12



Figura 45. Render 13

RREGULLAT E RRJETIT TË INFRASTRUKTURËS

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës

Projekti në fjalë parashikon ndërtimin e rrugëve të projektit “Ferma e dijes dhe agroturizmit të mollëve, Korçë” me një gjatësi totale afërsisht 3473 m linear.

Ndërtimi i rrugëve ndahen në 5 akse rrugore:

- Aksi A-B, nis nga pika A me koordinata $X=479608.0864$; $Y=4492173.023$ dhe mbaron me pikën B me koordinata $X=479235.8893$ dhe $Y=4491696.3523$. Gjatësia e këtij aksi është rreth 1649 m;



- Aksi C-D me gjatësi rreth 595 m dhe me koordinatat përkatëse C: X=479461.7696; Y=4492292.7551 dhe D: X=479175.0301; Y=4491770.1746;
- Aksi E-F, me koordinatat E: X=47933.9936; Y=4492470.2600 dhe F: X=479051.0613; Y=4491937.5436. Gjatësia e aksit E-F është afërsisht 600 m;
- Aksi G-H me gjatësi rreth 192 m dhe me koordinatat përkatëse G: X=479373.6600; Y=4491504.7339 dhe H: X=479254.5590; Y=4491655.46697;
- Aksi I-J me gjatësi rreth 437 m dhe me koordinatat përkatëse I: X=479292.0952; Y=44916607.9634 dhe J: X=479508.1026; Y=4491987.5363;

Aksi A-B i rrugës së propozuar është i përbërë nga 5 vertekse kryesore me koordinatat përkatëse të përmbledhura si në tabelën më poshtë:

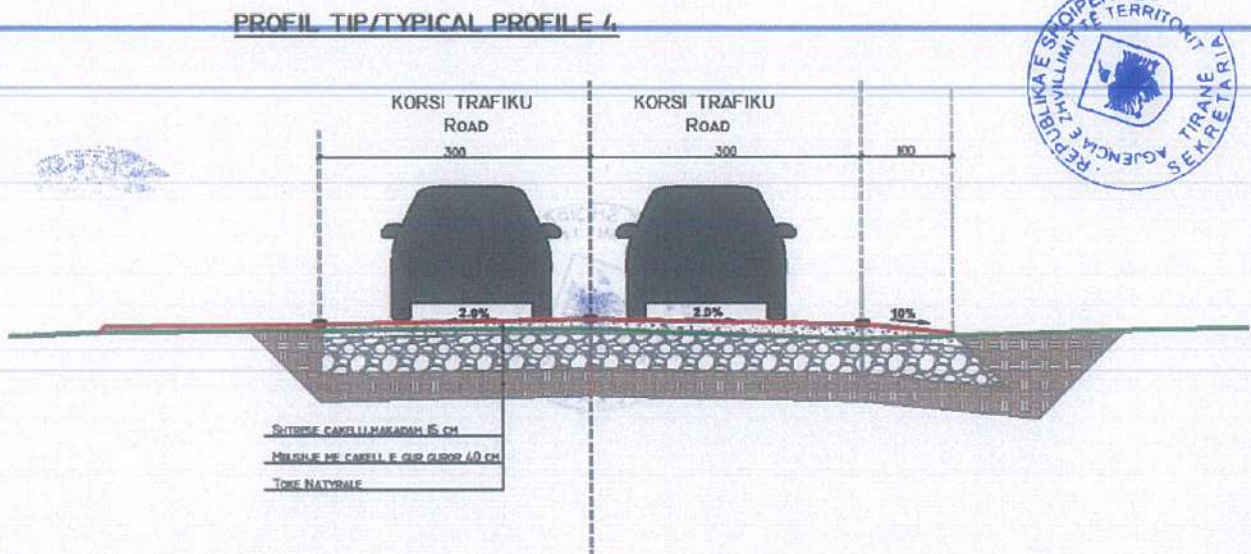
| Vertektet | Koordinatat | |
|-----------|-------------|--------------|
| | X | Y |
| V-1 | 479438.5251 | 4492310.5286 |
| V-2 | 479329.8357 | 4492488.2382 |
| V-3 | 479156.9484 | 4492587.9822 |
| V-4 | 479133.0564 | 4492459.9246 |
| V-5 | 478924.2594 | 4492082.6229 |

Projekti parashikon që rrugët të kenë një gjerësi prej 8m, me dy korsi kalimi secila prej 4 m për akset A-B,C-D,E-F. Ndërsa akset G-H dhe I-J do të kenë gjerësi prej 6 m me korsi secila nga 3 m.

Shtresat e rrugëve janë propozuar si më poshtë:

Shtresë cakëlli makadam 15 cm,
Mbushje me cakëll e gur guror 40 cm,
Toka natyrale.

Detaje të shtresave nga propozimi për ndërtimin e rrugëve, Korçë.



PROFIL TIP/TYPICAL PROFILE 5

