



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“KOMPLEKS REZIDENCIAL TURISTIK 1 & 2 KAT, ME 1 KAT NËN
TOKË, ME MUR RRETHUES” në Qeparo
Bashkia Himarë

MIRATOHET
KRYETARI I K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. Mirela Kumburo Furxhi

Miraturar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 56, Datë 27.07.2022

Projektues: MA Studio & Partners

Modelling Architecture

MA
Studio & Partners

tel:0696989828

www.mastudio.al

info@mastudio.al

CONSTAL
CONSTAL sh.p.k • TIRANA

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 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
- 4.5 Tipologjite e objekteve të kompleksit
 - 4.5.1 Tipologjia 1
 - 4.5.2 Tipologjia 2
 - 4.5.3 Tipologjia 3
 - 4.5.4 Tipologjia 4
 - 4.5.5 Tipologjia 5
 - 4.5.6 Tipologjia 6
 - 4.5.7 Tipologjia 7



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

- 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by several loops and a vertical stroke.

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized initial 'A' followed by several loops and a vertical stroke.

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Ligji 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” miratuar më datë 31.07.2014 (i ndryshuar).

Vendimii Këshillit të Ministrave nr. 408, datë 13.05.2015 është miratuar “Rregullorja e zhvillimit të territorit”, (e ndryshuar)

Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 671, datë 29.07.2015 është miratuar “Rregullorja e planifikimit të territorit”, (e ndryshuar)

“Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë” miratuar me vendim të KKT së nr. 2, datë 16.10.2017.



1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona ndodhet në rrugën "Mihal Lami", në parcelën nr. 104/32 dhe në parcelën nr. 104/40, në bashkinë Himarë.

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej rreth 2339 m².



Figure 1. Vendndodhje

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

2.1 Seti i fragmenteve të hartave të PPV-së për zonën në zhvillim

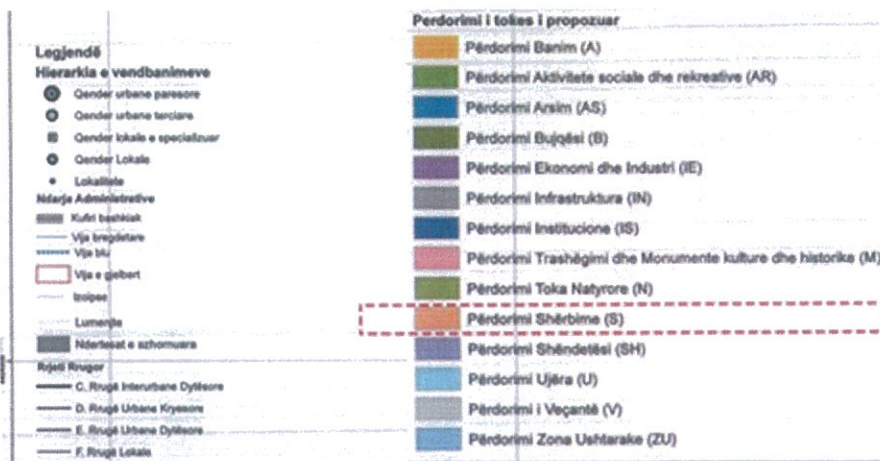
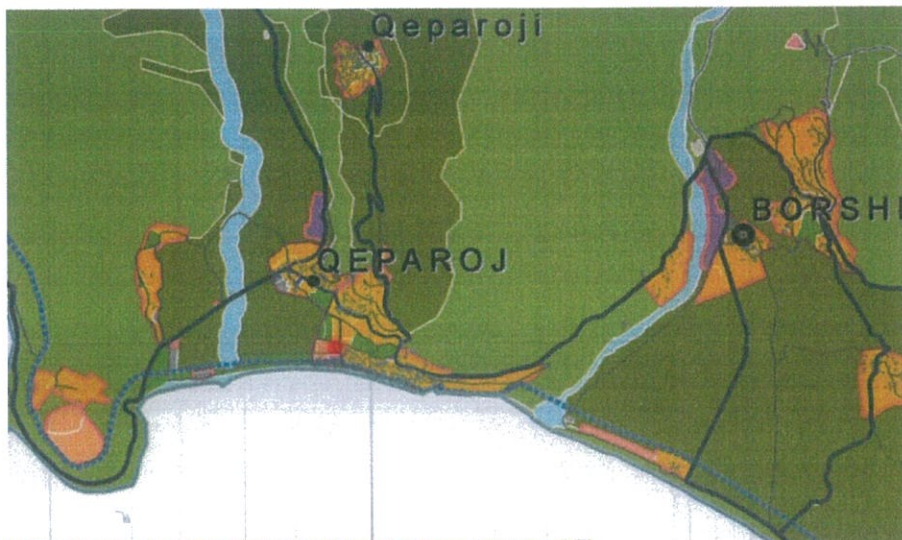


Figure 2. Fragment nga harta e përdorimit të tokës të propozuar sipas PPV-së së Bashkisë Himarë

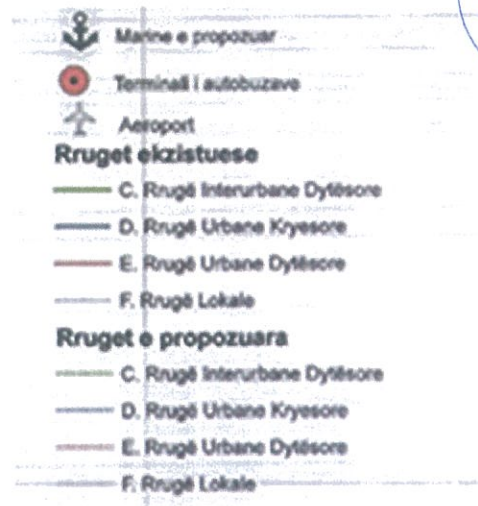
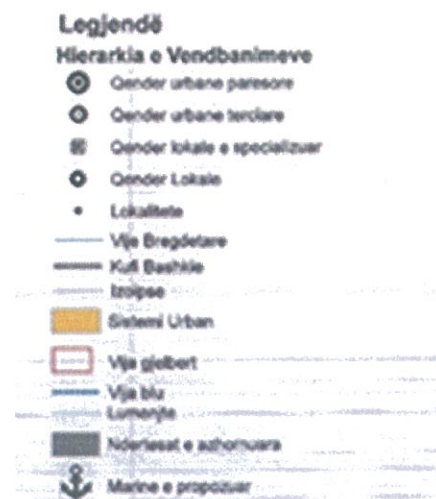
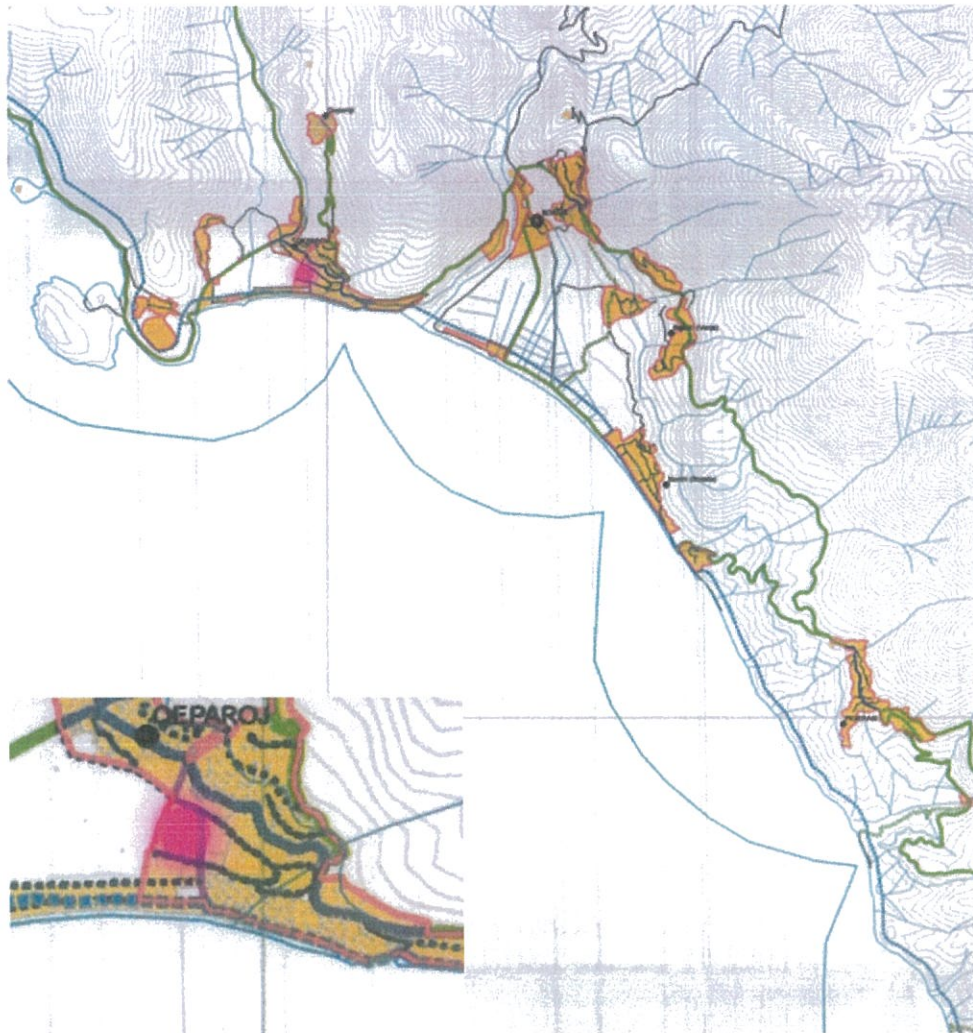


Figure 3. Fragment nga harta e rrjetit rrugor të propozuar sipas PPV-së së Bashkisë Himarë

3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Zona ndodhet në rrugën "Mihal Lami". Pronat që zhvillohen janë nr. 104/32 dhe nr. 104/40, në Njësitë Strukturore: HI.UB.20.561, në bashkinë Himarë.

Të dyja pronat kanë një sipërfaqe prej 2339 m².

Kjo zonë paraqet një reliev të pasur shkëmbor dhe me plazhe të kristalta, pastaj terren kodrinor . Në anën perëndimore zona laget nga deti Jon me një breg mjaft të favorshëm për zhvillimin e turizmit të detit e të diellit. Plazhi ka rërë të trashë e zhavor të pastër gjë që e bën detin të jetë blu dhe mjaft I kthjellët.

Pra mpleksja e vlerave natyrore, të kulturës, të historisë, të peisazhit mjaft të veçantë jo vetëm në nivel kombëtar por edhe më gjerë .



Figure 5. Fragment nga harta kadastrale ekzistuese, rrjeti rrugor ekzistues, vendndodhja e sheshit



Për nga vetë afërsia me detin, aksesit me rrugën kryesore, si zonë banimi, kjo zonë mbetet si një nga zonat më të kërkuara dhe me atraktive, të Qeparoit. Sheshi ka një largësi afërsisht 100 m nga bregu I detit. Prona ndodhet në hyrje të Qeparoit dhe shumë pranë shërbimeve kryesore. Objektet përreth janë kryesisht të larta 2-3-4 kate me funksion hoteleri/banim.

Pronat që zhvillohen; nr 104/32 dhe 104/40 kufizohen me keto parcela:

- Në veri kufizohet me parcelën nr 104/31
- Në jug kufizohet me parcelën nr 104/41
- Në perëndim kufizohet me parcelën nr 104/33 dhe 104/39
- Në lindje kufizohet me rrugën “Mihal Lami”

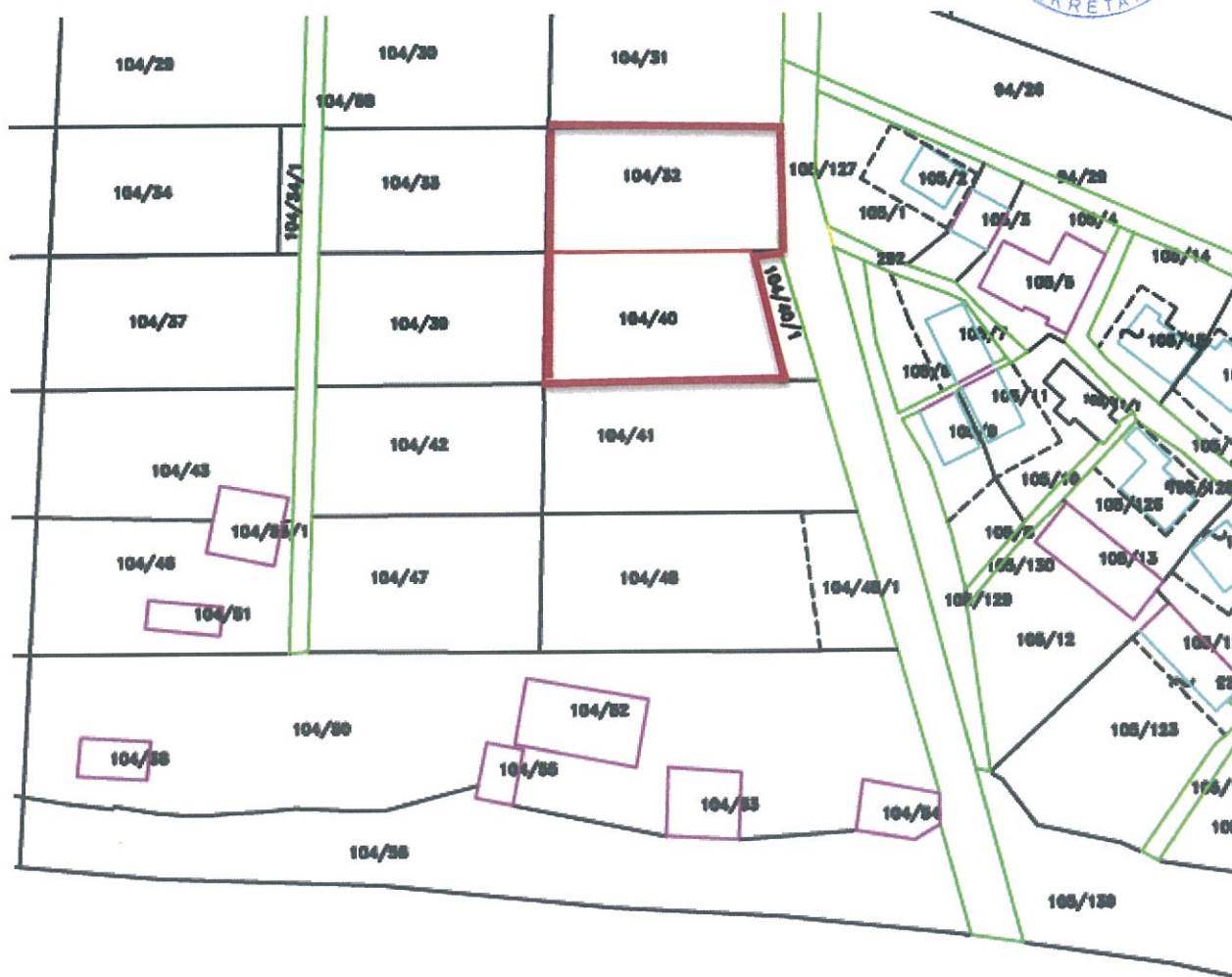


Figure 6. Fragment nga harta kadastrale ekzistuese, rrjeti rrugor ekzistues, vendndodhja e sheshit

Ashtu siç mund të identifikohet lehtë duke kqyrur sheshin e ndërtimit dhe duke azhurnuar topografikisht gjendjen ekzistuese në terren, parcela paraqet nje truall që është pronë e

shoqërisë CONSTAL, të pandërtuar nga pikpamja e zhvillimeve të qendrueshme urbane, dhe nuk ka në të objekte të cilat paraqesin vlera nga pikpamja imobiliare apo arkitektonike dhe turistike.

Parcela ashtu siç duket në sheshin e ndertimit, është e vendosur në anën e majtë të rrugës ‘Mihal Lami’, në afërsi të bregut të detit.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Të gjitha zhvillimet në territor do të jenë në përputhje me kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës, sipas përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, duke i kushtuar rëndësi posaçërisht organizimit dhe vendosjes së kompleksit në shesh për të plotësuar kushtet e mbrojtjes kundra zjarrit dhe të mirëfunksionimit të hapësirave për këmbësorët.

Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës në këtë njësi janë:

Kategoria e pare S (sherbime) - Përdorimi primar I kesaj zone eshte S (sherbim) dhe si e tille ne propozojme kompleks residencial turistik

Nenkategoria 1 S.2 –Zone hotelesh /sherbime turistike

Përdorim i lejuar:

**S1 -Dyqane, Sherbime personale, Qendra Lokale Multifunksionale,
AR – Aktivitete sociale dhe rekreacion**



Përdorimi Shërbime – Territore dhe struktura për shërbime tregëtare, zyra dhe qendra biznesi; Përfshihen hotele, zona turistike dhe shërbime plazhi, kamping. Me përjashtim të aktiviteteve industrial.

Kompleks rezidencial turistik

Me një vendodhje shumë pranë detit Jon, apartamentet e banimit janë të orientuara nga deti duke ofruar një atmosferë qetësie.

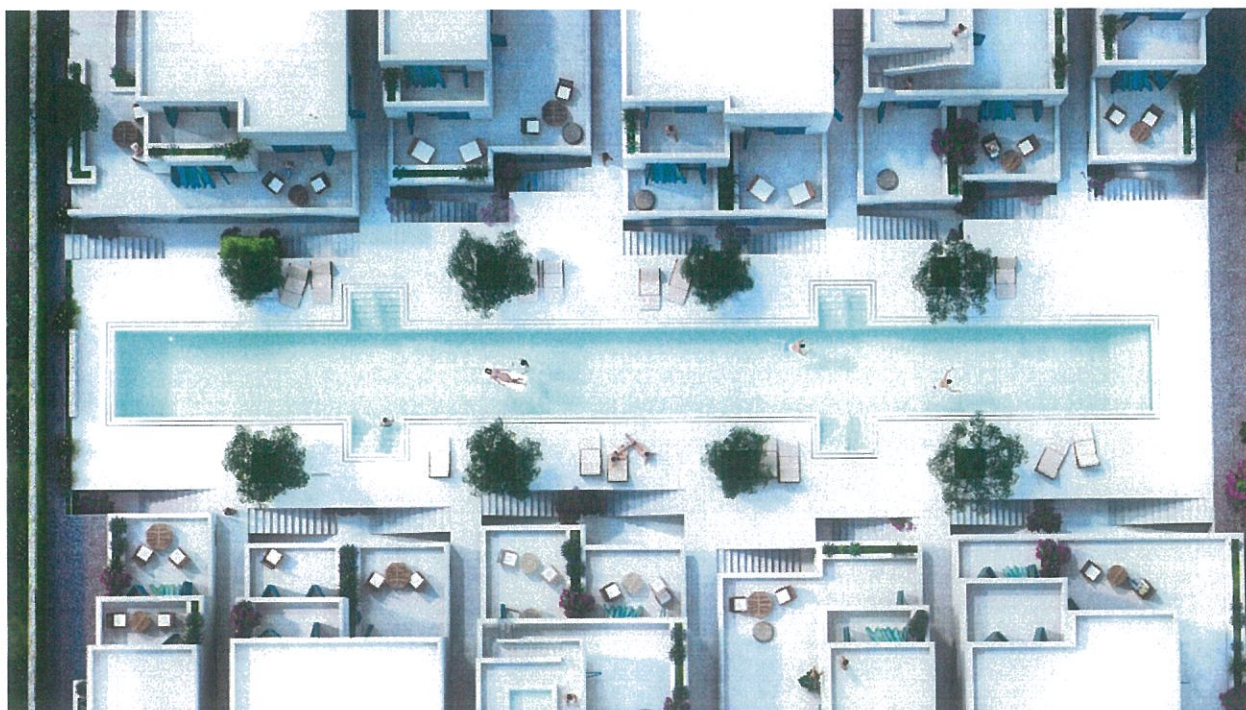
Përdorimi kryesor do të jetë ai i banimit sezonal, kryesisht gjatë stinës së verës, edhe pse këto hapsira do të jenë të banueshme gjatë gjithë vitit.

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, positioned at the bottom of the page.

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

Përshkrimi arkitektonik.

Kërkesa jonë ishte që të krijonim një kompleks me identitet për zonën dhe për të krijuar një landmark identifikues për të. I gjithë koncepti i kompleksit ka qënë për t'i dhënë frymarrje hapësirës përreth dhe në këtë mënyrë frymarrje dhe vizualitet ambejnteve. Kjo gjë është arrirë nëpërmjet formave të pastra.



Objektet vendosen përballë njëra-tjetrës, në këtë mënyrë nga secila vernadë mund të soditet deti. Në qendër të kompleksit është kompozuar një pishinë gjatësore e cila aksesohet nga secila njësi banimi dhe kthehet në një element të rëndësishëm arkitektonik. Kornizimi i hapësirës së pishinës realizohet me vazeta me gjelbërim të ulët dhe pemë ulliri duke ruajtur në këtë mënyrë edhe element tradicional të zones sikurse është ulliri.

Volumet e objekteve do të punohen të gjitha me të njëjtin material, me suva në ngjyrë bezh. Me po të njëjtin punim suvaje sikurse edhe fasadat e objekteve do punohen gjithashtu dhe verandat respektive. Përdorim do të gjejë edhe guri karakteristik i zonës në disa sipërfaqe të vogla dhe gjithashtu në veshjen e mureve rrethues të kompleksit. Pishina do të vishet e gjitha me pllaka mozaik ngjyrë akuamarinë.

Si pasojë e klimës është një domosdoshmëri vendosja e grilave, përta i përket anës estetike



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Ally".

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Ally".

kemi zgjedhur ngjyrën blu në jeshile sikurse edhe ngjyrat e dymve apo të dritareve në fshatrat karakteristik bregdetar të jugut.

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	2339 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	536.64 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	936 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	1381 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit :	2317 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	23%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	77 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.4
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	8.00 m
Numri i kateve mbi tokë:	1 dhe 2 kate
Numri i kateve nën tokë:	1 kat



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Në 23% të pronës zhvillohet kompleksi që propozohet të ketë lartësinë në 1 dhe 2 kate dhe një kat nën tokë. Kati I nëntokës do të mbajë funksionin e depove dhe kantineve. Objektet në cdo kat pësojnë një tërheqje duke pësuar kështu një zvogëlim në katet e mësipërme, këto spostime i japin frymëmarrje dhe vizualitet ambienteve të brendshme. Kështu apartamentet e banimit rrethohen nga një verandë ku secila prej tyre ka pamje nga deti.

Himara duke qenë një vend mesdhetar bregdetar ka një klimë të ngrohtë dhe me shumë diell dhe një verë të gjatë. Zgjidhja e verandave është pjesë e konceptit të projektit duke u siguruar banorëve një ambient të jashtëm interesant nga ku mund të soditet deti.

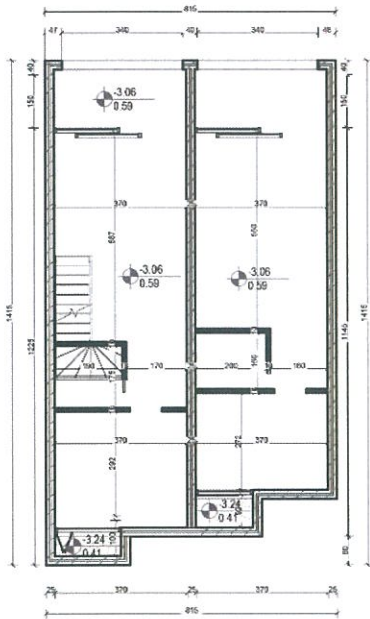
Sipërfaqet e jashtme të sistemimit diku vishen me gjelberim të ulët dhe diku me zhavorr për të siguruar levizjen sa më të mirë në hapësirat e përbashkëta.

Ndërkohë që postet e parkimeve pozicionohen në faqen lindore të sheshit buzë rrugës "Mihal Lami".

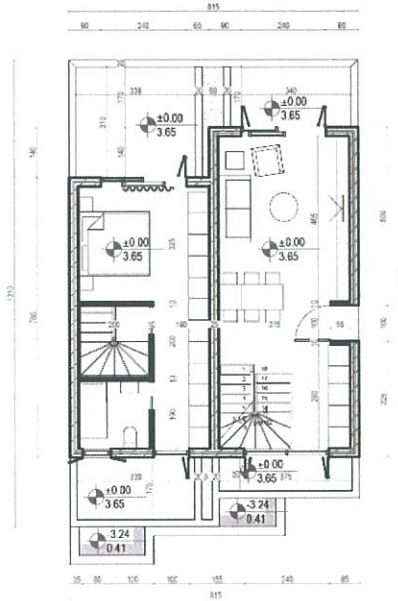
Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, positioned at the bottom of the page.

4.5.3 Tipologjia 3

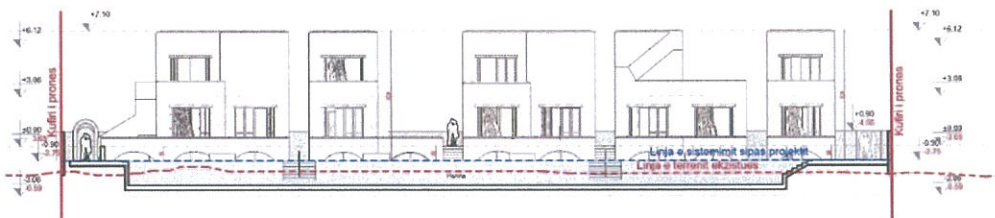
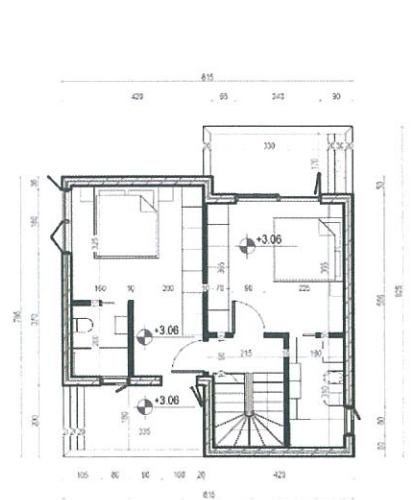
Plani në kuotën -3.06



Plani në kuotën ±0.00



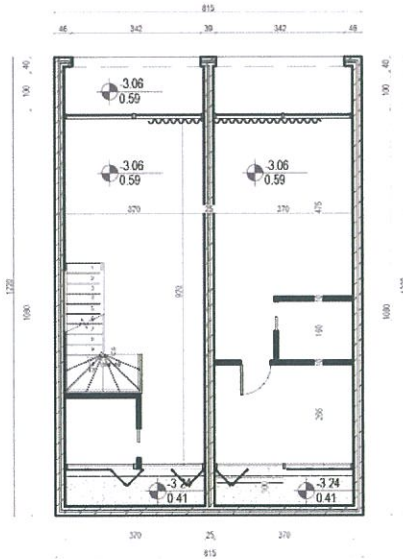
Plani në kuotën +3.06



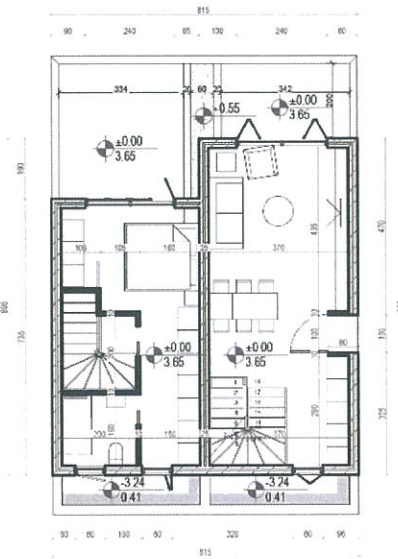
Siperfaqe e katit perdhe	70	m ²
Siperfaqe e katit te pare	54.12	m ²
Siperfaqe ndertimi mbi toke	124.12	m ²
Siperfaqe ndertimi nen toke	108.5	m ²
Siperfaqe ndertimi total per moduln	232.62	m ²
Siperfaqe verande	50	m ²

4.5.4 Tipologjia 4

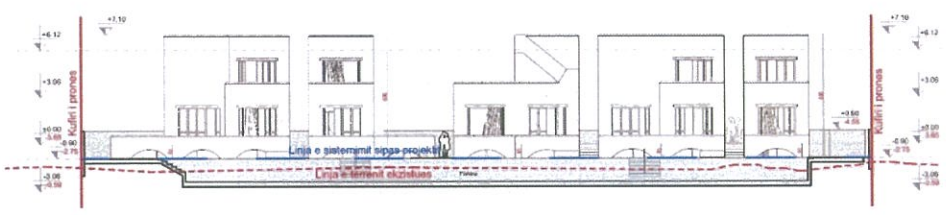
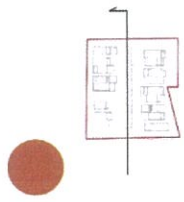
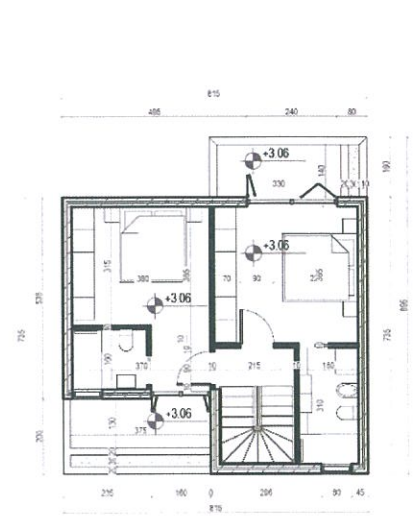
Plani në kuotën -3.06



Plani në kuotën ±0.00



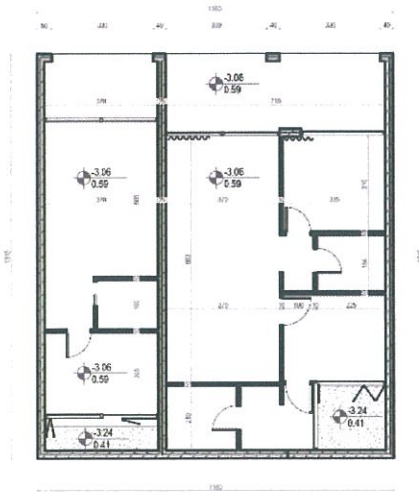
Plani në kuotën +3.06



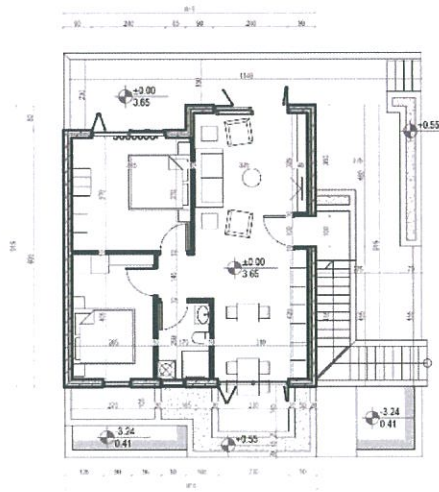
Siperfaqe e katit perdhe	66.64	m ²
Siperfaqe e katit te pare	52	m ²
Siperfaqe ndertimi mbi toke	118.64	m ²
Siperfaqe ndertimi nen toke	99.43	m ²
Siperfaqe ndertimi total per modulin	218.07	m ²
Siperfaqe verande	40	m ²

4.5.5 Tipologjia 5

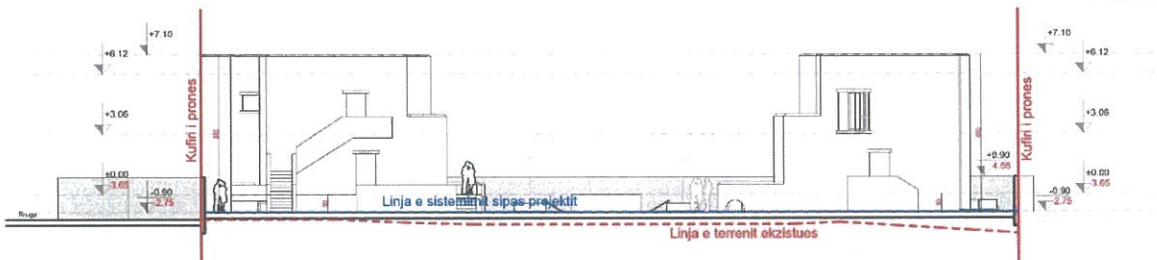
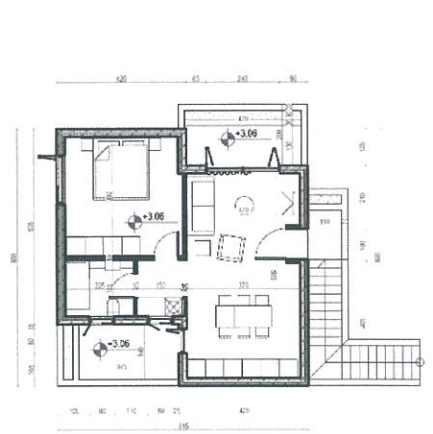
Plani në kuotën -3.06



Plani në kuotën ±0.00



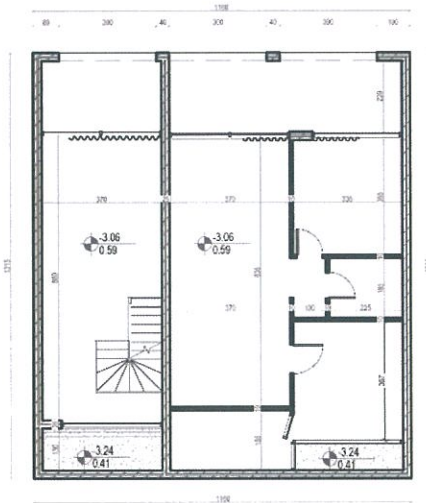
Plani në kuotën +3.06



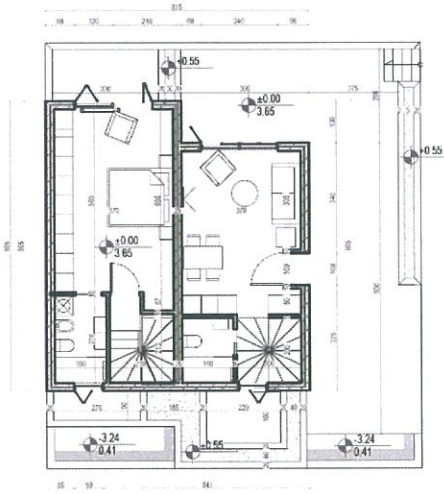
Siperfaqe e katit perdhe	71.42	m ²
Siperfaqe e katit te pare	66.94	m ²
Siperfaqe ndertimi mbi toke	138.36	m ²
Siperfaqe ndertimi nen toke	152.54	m ²
Siperfaqe ndertimi total per modulin	290.9	m ²
Siperfaqe verande	76	m ²

4.5.6 Tipologjia 6

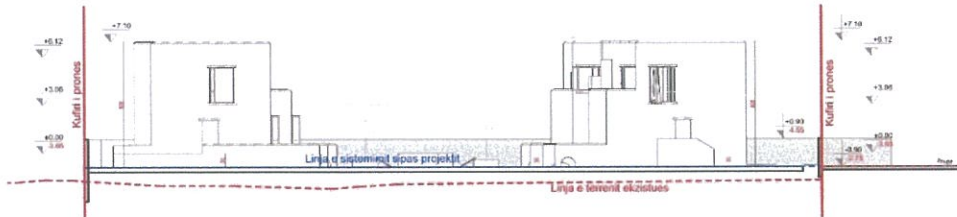
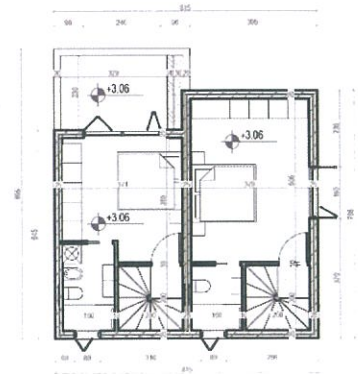
Plani në kuotën -3.06



Plani në kuotën ±0.00

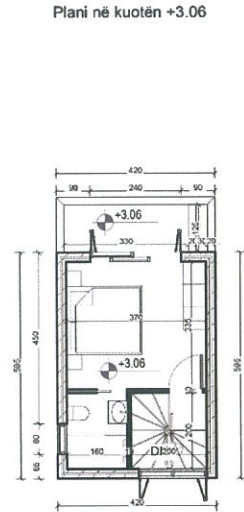
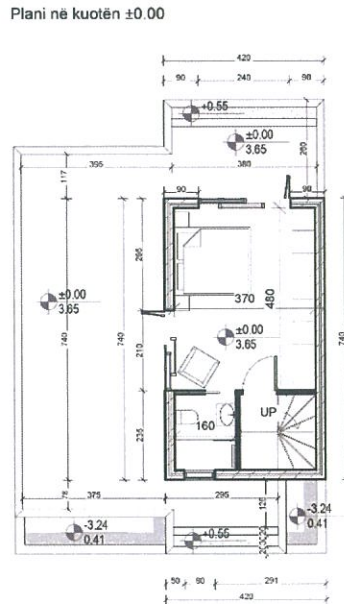
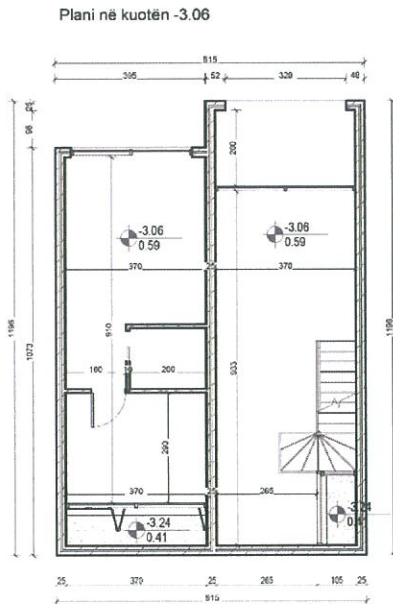


Plani në kuotën +3.06



Siperfaqe e katit perdhe	67.8	m ²
Siperfaqe e katit te pare	57.6	m ²
Siperfaqe ndertimi mbi toke	125.4	m ²
Siperfaqe ndertimi nen toke	152.54	m ²
Siperfaqe ndertimi total per moduln	277.94	m ²
Siperfaqe verande	86.2	m ²

4.5.7 Tipologjia 7



Siperfaqe e katit perdhe	31.08	m ²
Siperfaqe e katit te pare	25	m ²
Siperfaqe ndertimi mbi toke	56.08	m ²
Siperfaqe ndertimi nen toke	92.6	m ²
Siperfaqe ndertimi total per moduln	148.68	m ²
Siperfaqe verande	61.7	m ²

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Infrastruktura rrugore ekzistuese është e mjaftueshme për qarkullimin e mirë të makinave dhe këmbësorëve.



Figure 7. Fragment nga harta kadastrale ekzistuese, rrjeti rrugor ekzistues, vendndodhja e sheshit

Përsa i përket rrjetit inxhinierik të furnizimit me ujë, telekomunikacionit, rrjetit elektrik dhe atij të ndriçimit të rrugës, janë ekzistuese në zone përveç rrjetit të kanalizimeve të ujërave të zeza për të cilin propozohet zgjidhja me impiant pastrimi. Ndërkohë lidhjet e reja me rrjetet inxhinierike ekzistuese do të parashikohen të ndërtohen nën zonën e trotuareve, sipas projekteve të detajuara teknike të miratuara nga institucionet përkatëse.

Sistemet e infrastrukturës (ujë, kanalizime, energji elektrike dhe telekomunikacion), duhet të vendosen nën sipërfaqen e tokës dhe do të jenë të sistemuara nën një korridor qendror infrastrukture. Kjo duhet të sigurojë funksionim të mirë dhe efikas të sistemit dhe do të lehtësojë mirëmbajtjen dhe punimet riparuese.



A handwritten signature in blue ink, positioned below the CONSTAL logo.