



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

OBJEKTI: STRUKTURA 1,2,3 DHE 4 KATE, ME FUNKSION BANIM DHE 2 KATE  
PARKIM, ME ZHVILLUES SUBJEKTIN "TALHA" SHPK "

POROSITËSI: TALHA SH.P.K  
VENDNDODHJA: POTAM, HIMARË

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

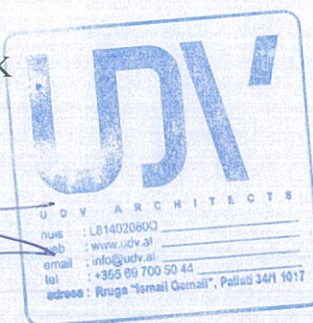
MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. MIRELA KUMBARO

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.16, Datë 24.11.2021

Projektues:

UDV ARCHITECTS SHPK





## 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 Zhvillimit për objektin me funksion banim 1,2,3 dhe 4 kate dhe 2 kate me funksion parkim me zhvillues shoqërorin "TALHA SHPK", me vendndodhje në Potam, Himarë.

bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", i ndryshuar, nenit 7 dhe nenit 28;
- Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar;
- Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.5, datë 15.04.2021 "Për miratimin e rishikimit të planit të përgjithshëm vendor Bashkia Himarë, të miratuar me vendim nr.2 datë 16.10.2017, të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar";



Zona: HI.UB.14.440

FID	OBJECTID	NJAP	VENDBANIM	ID	ZONA	NJESI_STRUK	SIP_ha	SISTEMI	KATEG_BAZE	NEN_KATEG	PERD_LEJUR	PERD_NDALUAR	TIPOLOGJIA	NDERHYRJA	P
439	1101	HI	POTAMI	445	HI.UB.14	HI.UB.14.440	327	UB	S	S.2	SLAR.A5	IE	PBR	URBANIZIM	

PDV	KSHR	KSHP	MADH_MIN_P	INTENSITET	KSHT_MAX	KATE	LART_MAX	POP_ha	Nr_ban_per	SHERBIME	Nr_MIN_VENDPARKIME	INT_TOT_KU	KUSHTE_TJERA
PO	15	10	800	0.6	25	4	14,5	90	294	15	1 huaprire/10-15 dhoma	0.6	0

Nga Dokumenti i Rishikimit:

#### 26. Në Pasaportën e njësive strukturore HI.UB.14.440

- Kategoria bazë e përdorimit të tokës, nga "S – shërbime" bëhet "S – shërbime" dhe "A – banim"
- Nënkategoria e përdorimit të tokës, nga "S.2 – zonë hotelesh/ shërbime turistike" bëhet "S.2 – zonë hotelesh/ shërbime turistike" dhe "A.5 – zonë me shtëpi të dyta"
- Intensiteti i ndërtimit (I) nga "0,8" bëhet "1,2"
- Koeficienti max i shfrytëzimit të territorit për ndërtim (KSHT) nga "25%" bëhet "35%"
- Lartësia max. (kate) nga "4" bëhet "5"
- Lartësi max. (m) nga "14,5m" bëhet "17m"

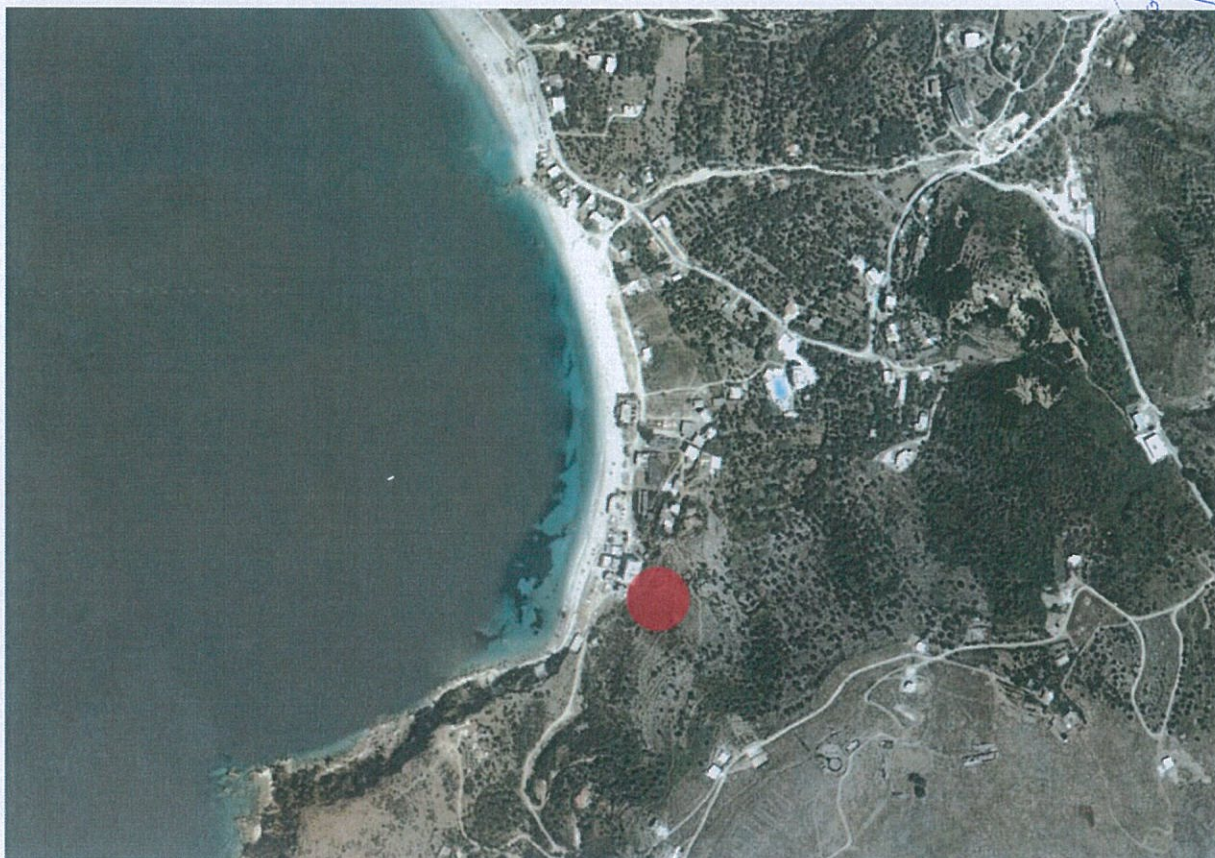


## 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Vendndodhja e projektit parashikuar për tu zhvilluar është në Jug të qytetit të Vlorës në vazhden e fshatrave turistike si Vuno, Jalë, Himarë etj.

Nga pikepamja peizazhistike vihet re një terren i thyer i mbuluar me bimesi dhe me një pjerrësi të theksuar ku përfshihet edhe prona joë. Me një afërsi të konsiderueshme me vijën bregdetare prona ka një potencial shumë të madh përdorimi vecanërisht në strukturën e propozuar.

Ngritja e strukturës është konform kuotave të terrenit për të sjellë një vlerë të shtuar në objekt. Objekti që do të ndërtohet ndodhet në **Pasurinë me numër 5435, 4/164 në zonën kadastrale 1952, sipas rregjistrimit hipotekor me Nr. 214, dt 26.06.2020.**



*Figure 1- Vendndodhja e pronës*



## 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 Instrumentit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, miratuar në Këshillit Kombëtar të Territorit me Vendim Nr.5 , Datë 15.04.2021, për zonën e interesit janë vlerësuar dhe konstatuar se janë respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

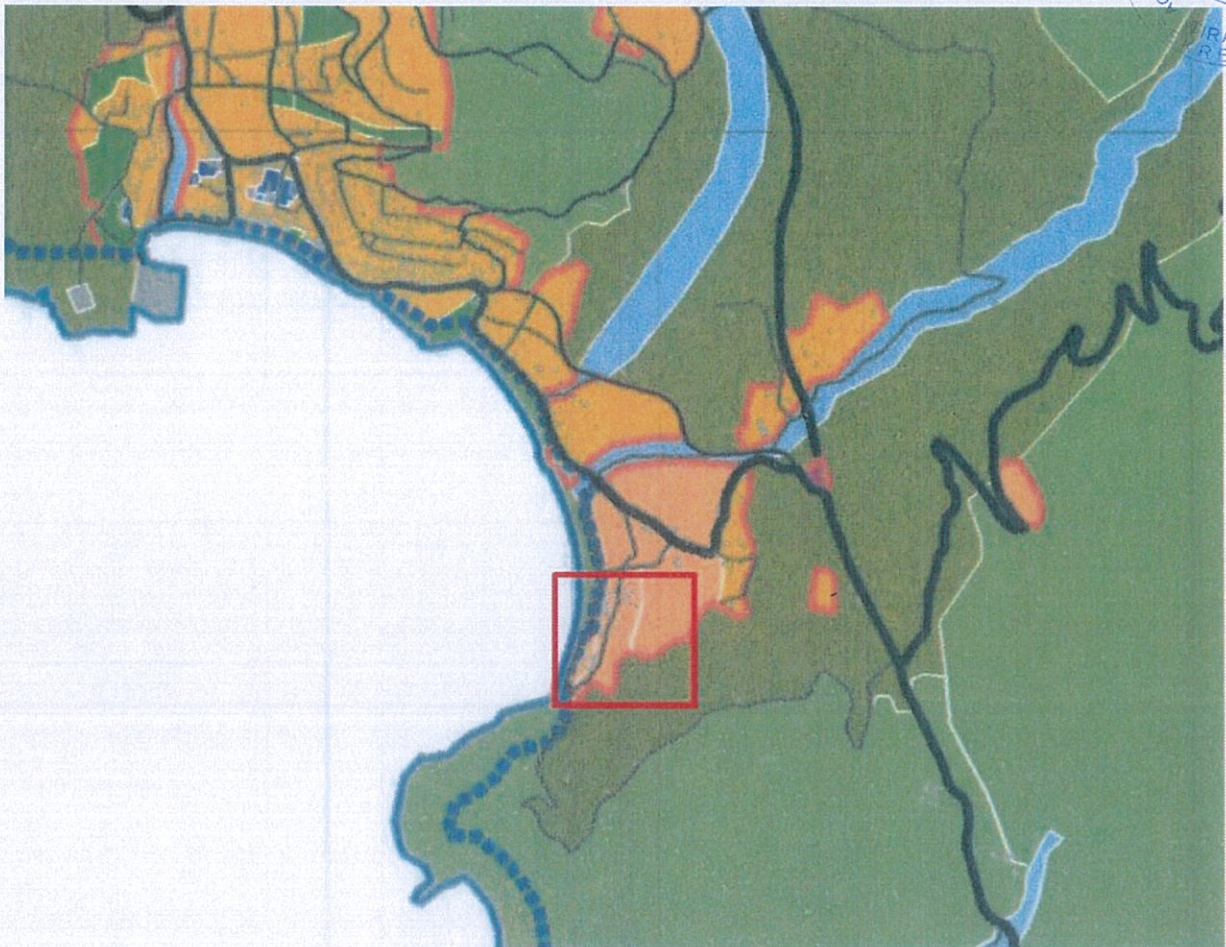


Figure 2- Fragment nga harta e përdorimit të tokës



Zona: HI.UB.14.440

ID	ZONA	KUJTI_STRUK	NP_ba	SITEAU	KATEG. BAZE	SEN. KATEG.	PERD. LERJAR	PERD. NDALJES	TIPOLOGJIA	NDERHYRIA	PDV	KSHR	KSHP	MADE MIN_P	INTENSITETI	KSHR. MAS	KATE	LART. MAS	NP. ha	Nr. ban. per	SHERRIME	Nr. SHY. VENDPARKIME	NP. TOT. KU	ALIBETE_TJERA
445	HI.UB.14	HI.UB.14.440	3.27	UB	5	S.2	SIJALAS	SI	PPR	URBANIZIM	PD	13	10	800	0,8	21	4	14,3	90	294	15	1 hapësirë/ 10-15 dhoma	0,6	0

Nga Dokumenti i Rishikimit:

**26. Në Pasaportën e njësisë strukturore HI.UB.14.440**



- a) Kategoria bazë e përdorimit të tokës, nga "S – shërbime" bëhet "S – shërbime" dhe "A – banim"
- b) Nënkatëgoria e përdorimit të tokës, nga "S.2 – zonë hotelesh/ shërbime turistike" bëhet "S.2 – zonë hotelesh/ shërbime turistike" dhe "A.5 – zonë me shtëpi të dyta"
- c) Intensiteti i ndërtimit (I) nga "0,8" bëhet "1,2"
- d) Koeficienti max i shfrytëzimit të territorit për ndërtim (KSHT) nga "25%" bëhet "35%"
- e) Lartësia max. (kate) nga "4" bëhet "5"
- f) Lartësi max. (m) nga "14,5m" bëhet "17m"

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

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti i hartave nga Instrumenti i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë, në të cilat shihet se njësi strukturore në PPV plotëson kërkesat e zhvillimit për objektin në fjalë. Parcela në studim i përket njësisë strukturore HI.UB.14.440.







*Figure 3-Fragment nga harta e infrastrukturës*



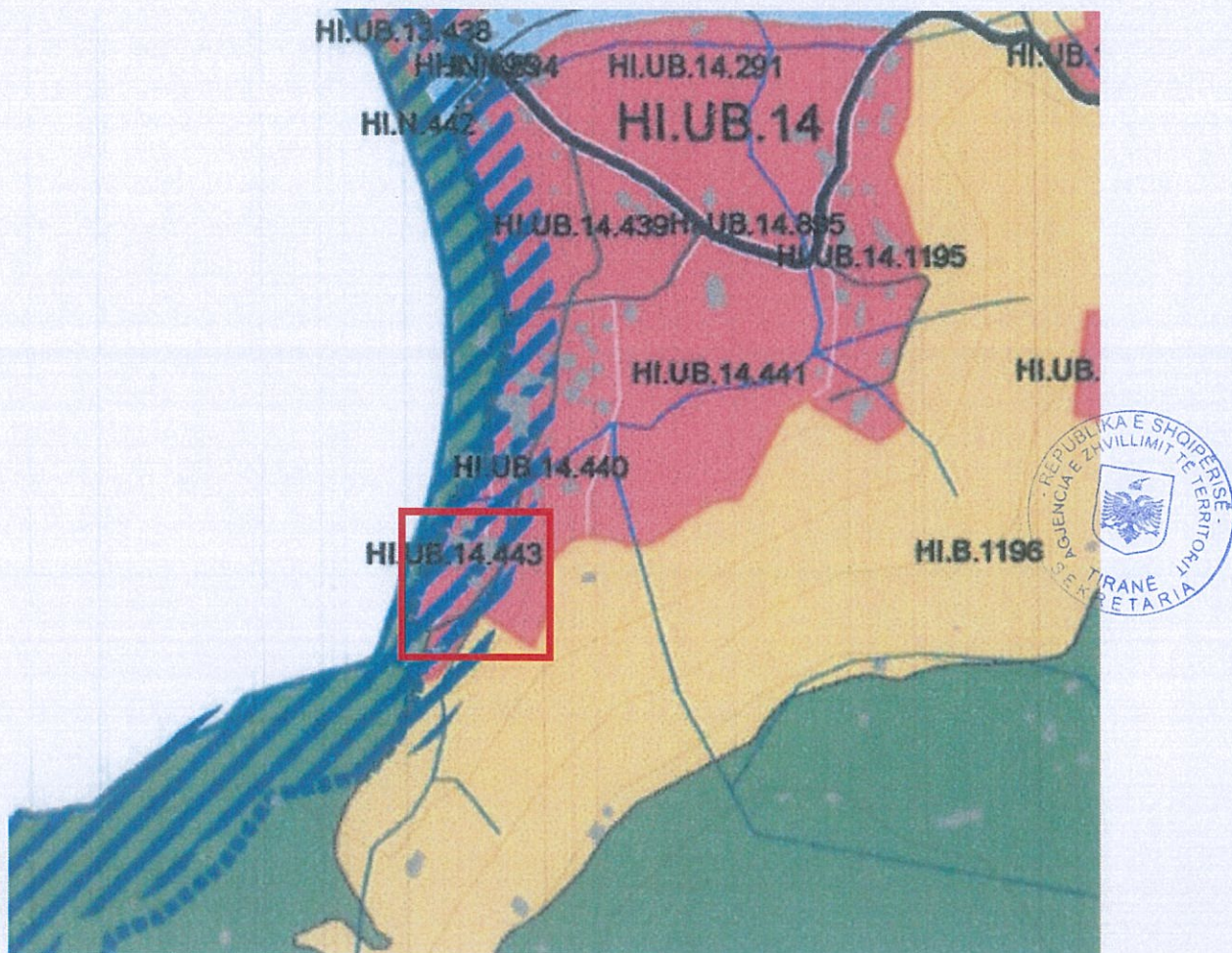


Figure 4-Fragment nga harta e njësive strukturore



### 3. ANALIZA E GJËNDJES EKZISTUESE

Projekti propozon ndërtimin e një kompleksi koder-vila me funksion struktura banimi 2-4K, me 1 nivel nentokë në pronësi të z. Andon Joshi, z. Andrea Vangjeli, me zhvillues subjektin "TALHA" SHPK“.

Volumetria zhvillohet e shallezuar si shkak i terrenit të pjerrët dhe të dendur me izoipse, kjo për të sjellë edhe një ndërlidhje me natyrën e objektit. Zhvillimi bëhet duke iu përshtatur terrenit me module që shkojnë në lartësinë e dy kateve secili me funksionin e banimit, si edhe godina më të kufizuara në lartësinë e një kati me funksionin e shërbimeve.

Volumet duke rimarre argumentin e mësipërm për t'iu përshtatur terrenit në mënyrë vizuale janë në vazhdimësi të njëri-tjetrit dhe të lidhur nga ana funksionale vec asaj vizuale.

Në plan, grupimet e moduleve i shpërndan rruga për në parkim, në një grupim me 3 seksione.

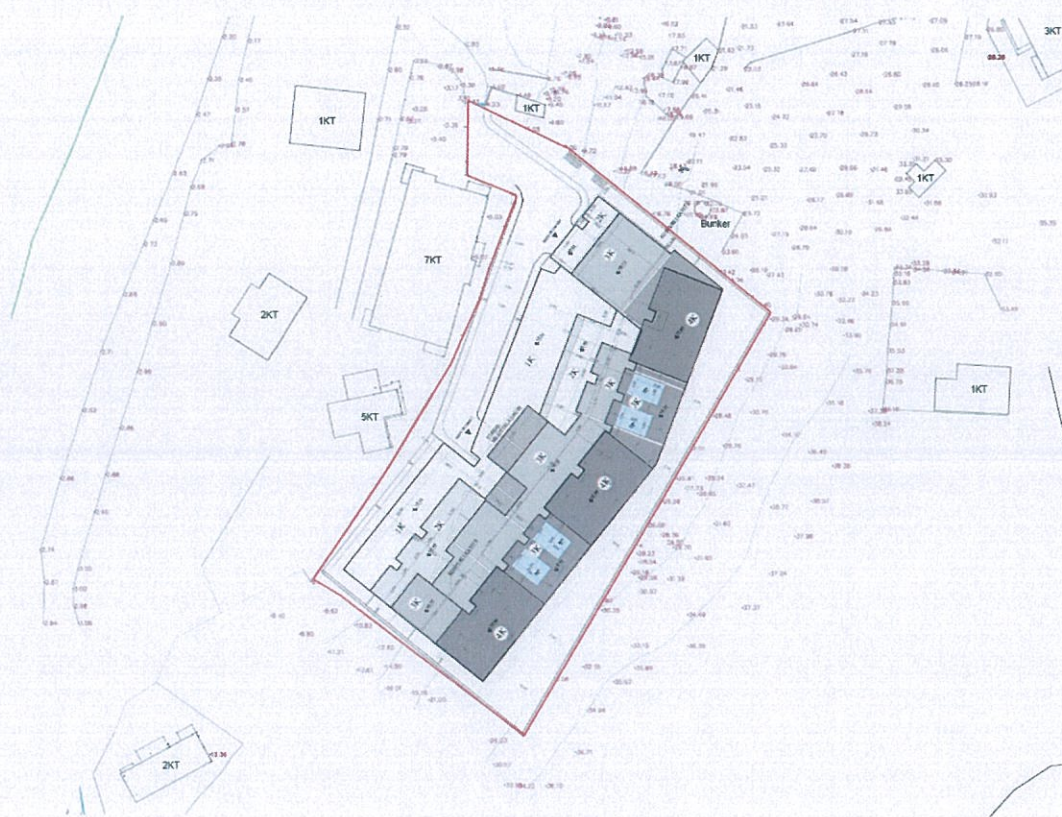


Figure 5-Planvendosja



## 4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

### 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Referuar lejes së zhvillimit me Nr.16, datë 24.11.2021 në zonën kadastrale Nr.1952 ,bashkia Himarë, me sipërfaqe totale prej 4253 m<sup>2</sup>. Projekti propozon ndërtimin e një objekti banimi me -1-2-3-4 kate mbi tokë dhe 1 kat podrum (nëntokë).

Per shkak te terrenit relativisht te thyer, volumetria shkallezohet per tu pershtatur ndaj ketij terreni, duke krijuar tarraca per pjesen me te madhe te apartamenteve, ne drejtimin e pamjes me te favorshme – nga ana e detit.

Volumi mbi toke, qe ka funksionin e banimit, eshte e organizuar ne apartamente, ndersa kati nentoke ka funksionin e parkimit dhe ambienteve teknike ne funksion te apartamenteve.

Në nivel planimetrik lidhja e moduleve dy e nga dy është më e dukshme për shkak të lidhjes me një shkallë-ashensor që mundëson lëvizjen në vertikalisht duke u bërë kështu pika e takimit mes dy korridoreve.

Nga pikepamja organizative planimetritë në brendesi të moduleve po ashtu vijnë në formë modulare të tipit 1+1 dhe 2+1 me një orientim të vetëm për të maksimizuar pamjen dhe përfitimin nga ky faktor rrjedhimisht.

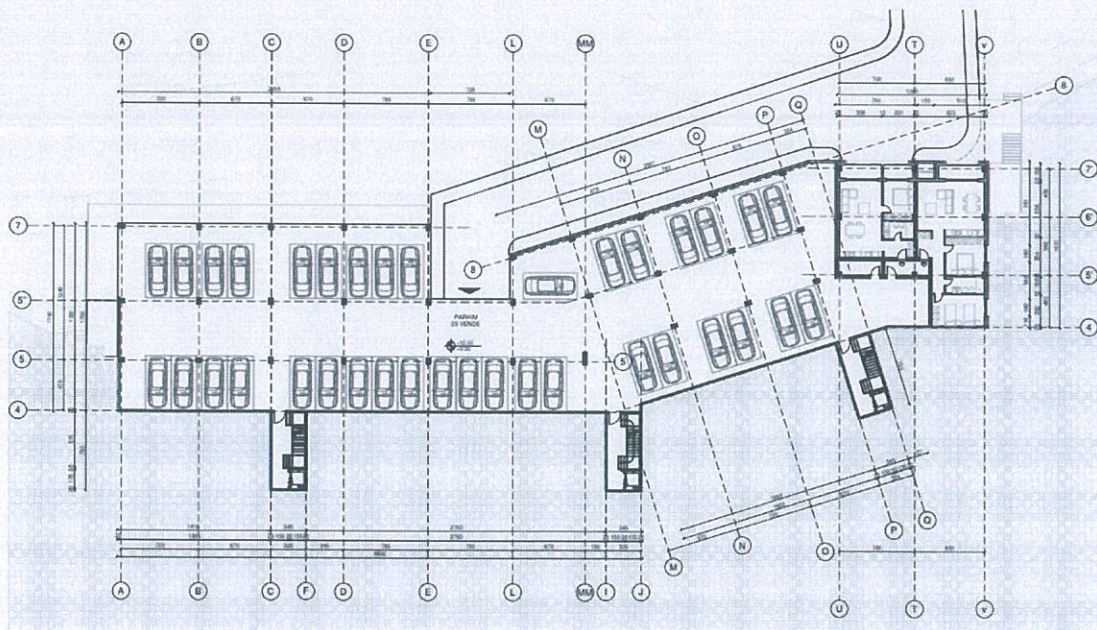


Figure 6-Planimetria e katit përdhe të seksionit A



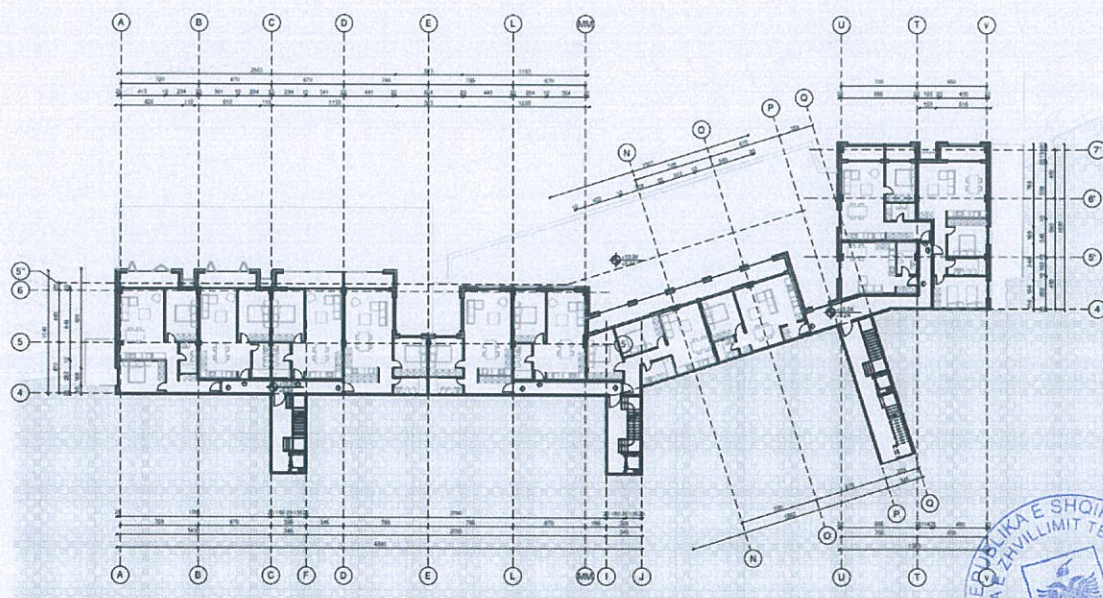


Figura 7 - Planimetria e katit të parë të seksionit A

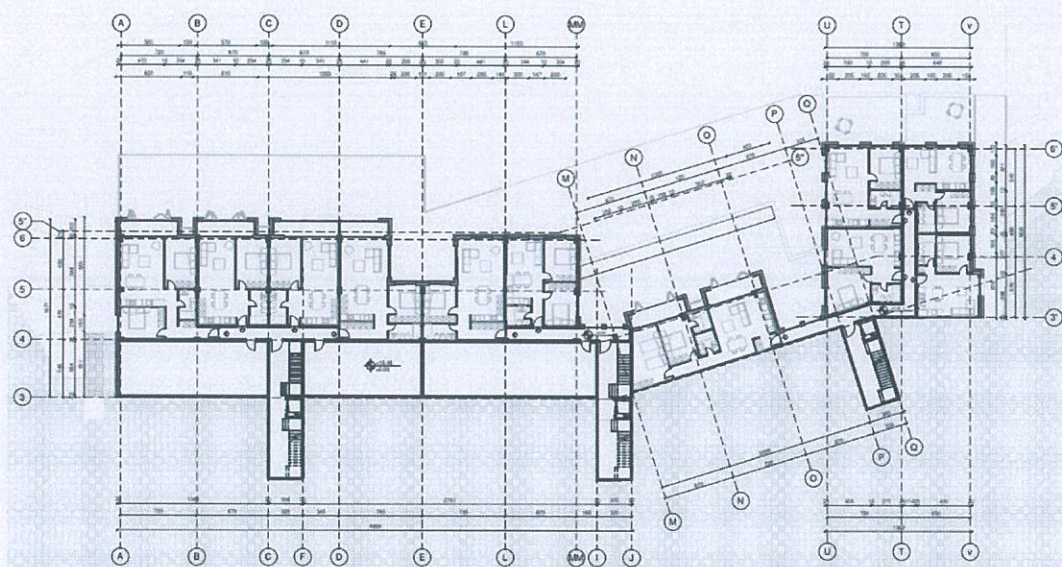


Figura 8 - Planimetria e katit perdhe të seksionit B



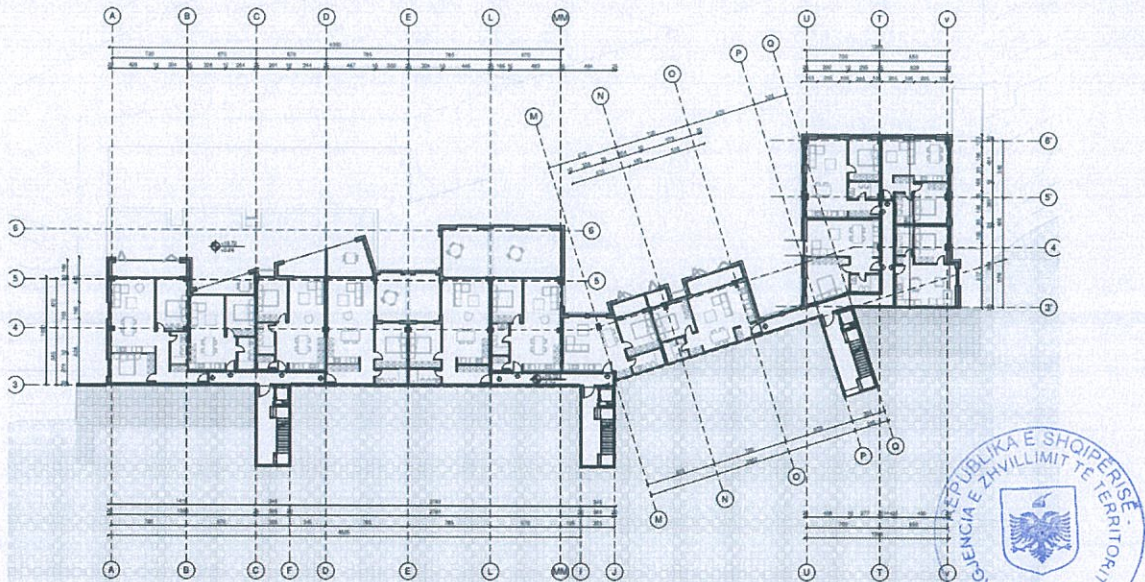


Figura 9 - Planimetria e katit të parë të seksionit B

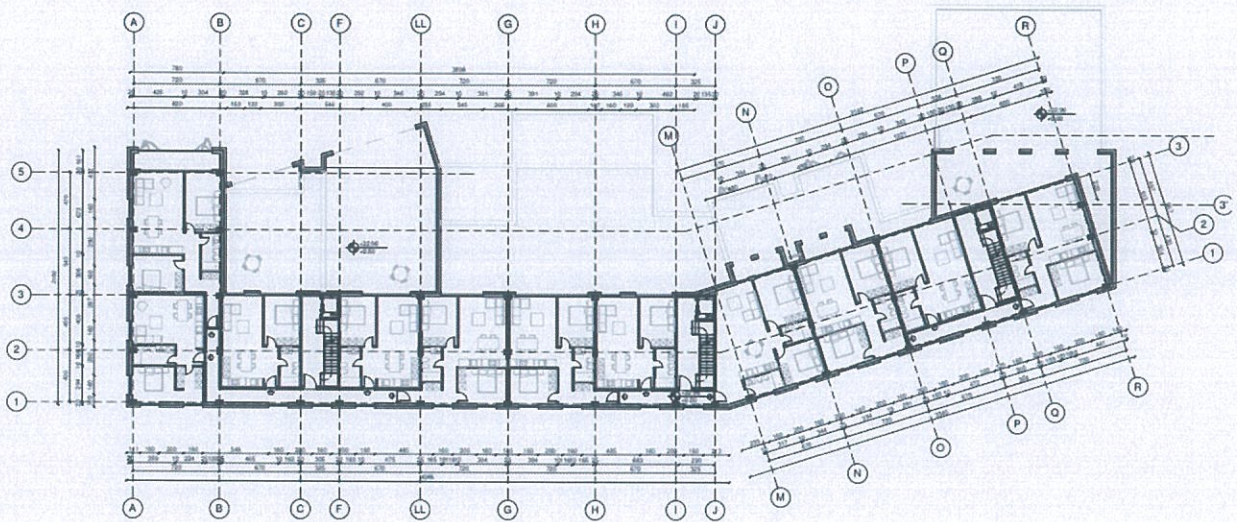


Figura 10 - Planimetria e katit përdhe të seksionit C

Hapësirat në këto kate aksesohen nëpërmjet lidhjeve vertikale si ashensorët dhe shkallet. Shpërndarja në apartamente bëhet ndërmjet një korridori linear që lidh hapësirat e përbashkëta dhe individuale. Në katin e përdhe të seksionit C ndodhen përkatësisht 11 apartamente ku 5 janë 1+1 dhe 6 apartamente janë 2+1. Ndërsa në katin e parë të këtij seksioni ndodhen 10 apartamente ku 6 janë 2+1 dhe 4 apartamente janë 1+1.



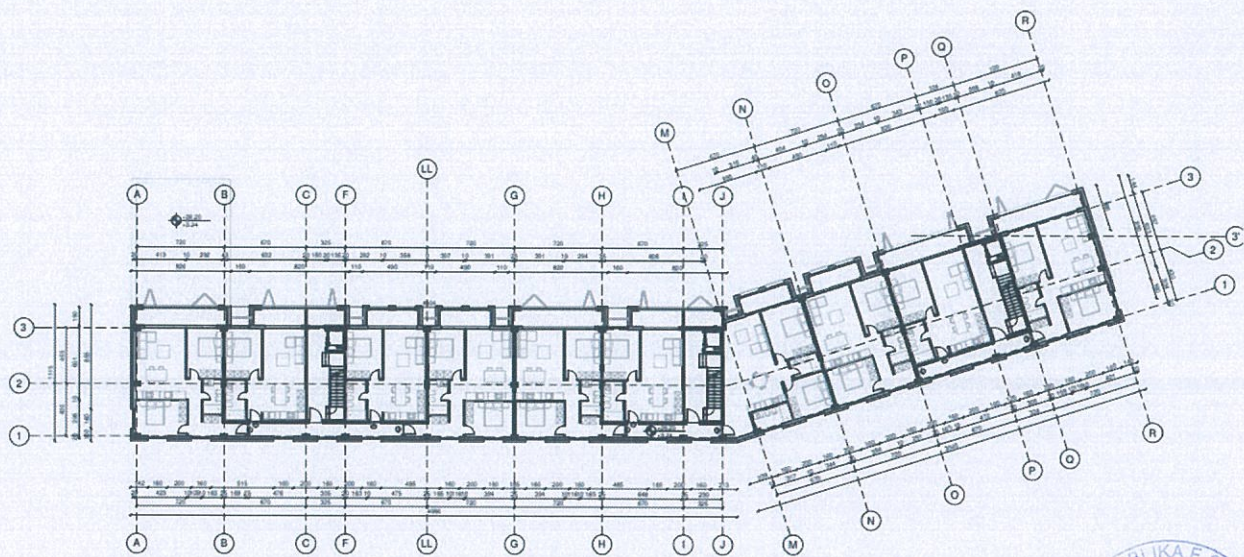


Figura 11 - Planimetria e katit të parë të seksionit C

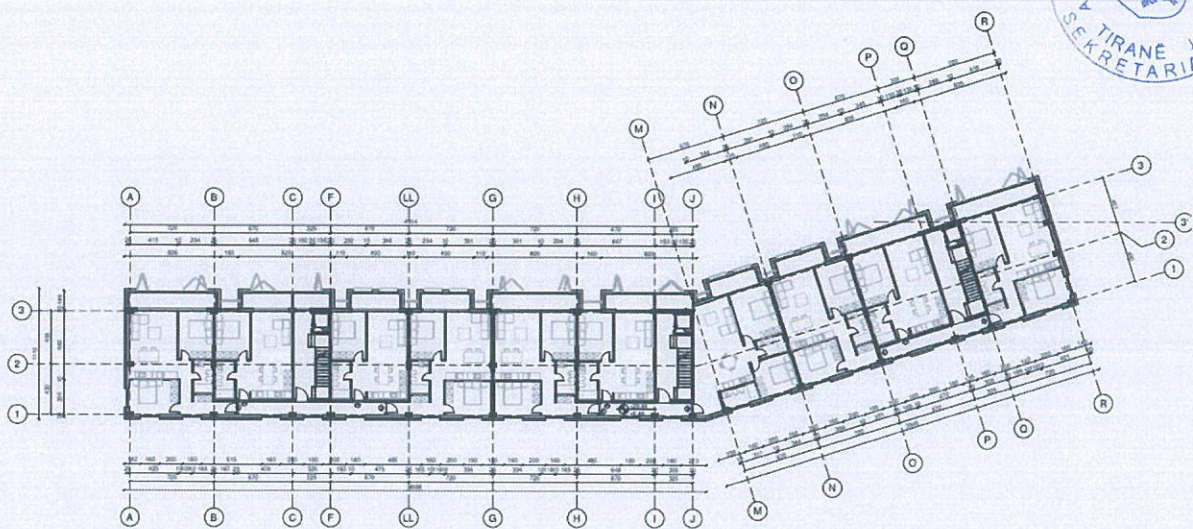


Figura 12 - Planimetria e katit të dytë të seksionit C

Në katin e dytë të seksionit C ndodhen përkatësisht 10 apartamente ku 4 janë 1+1 dhe 6 apartamente janë 2+1. Ndërsa në katin e tretë ndodhen 6 apartamente ku 3 janë 2+1 dhe 3 apartamente janë 1+1. Disa nga apartamentet kanë dalje në pishinat personale në tarrace.



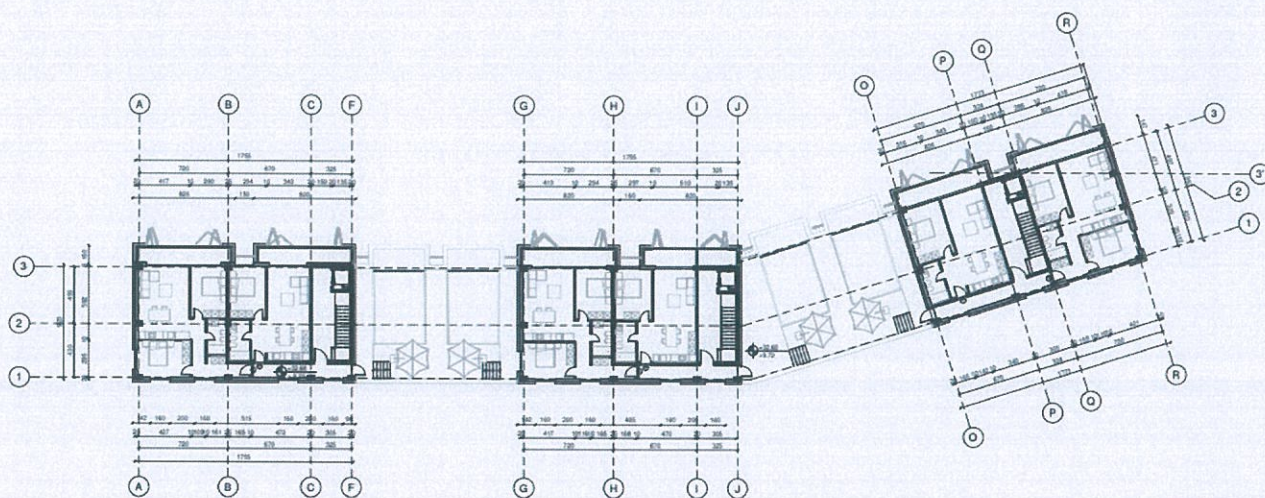


Figura 13 - Planimetria e katit të tretë të seksionit C

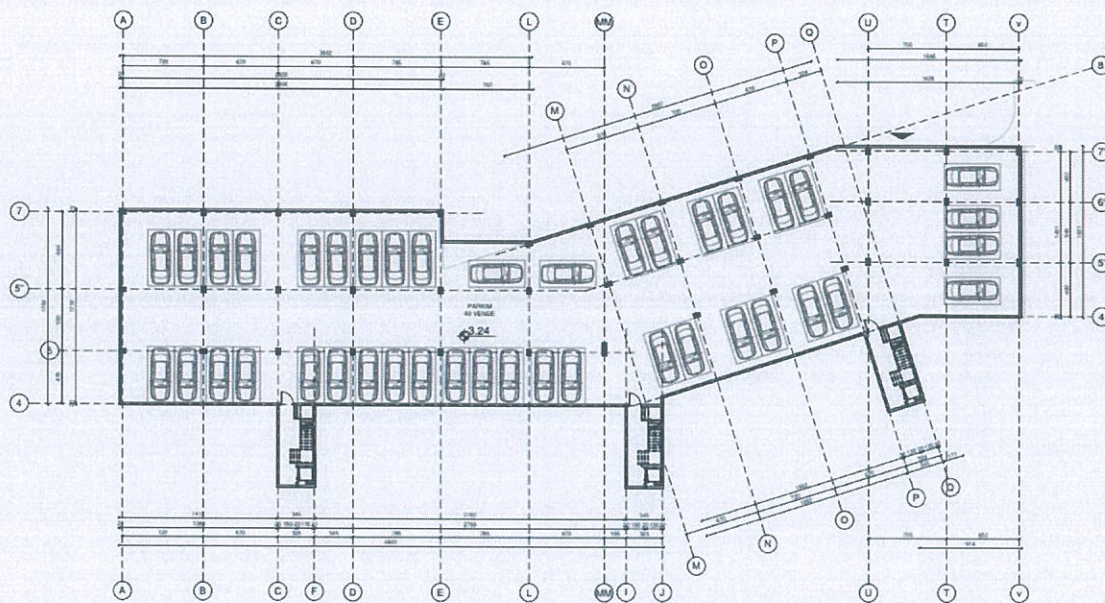


Figura 14 - Planimetria e parkimit

Kati nëntokë është me funksion parkim në të cilin ndodhen 40 vende parkimi. Kati zhvillohet në nivelin me kuotë relative -3.24m. Aksesit bëhet nëpërmjet një rampe e cila fillon në kuotën relative 0.00m. Lidhja me katet e mësipërme bëhet ndërmjet ashensoreve dhe shkallëve



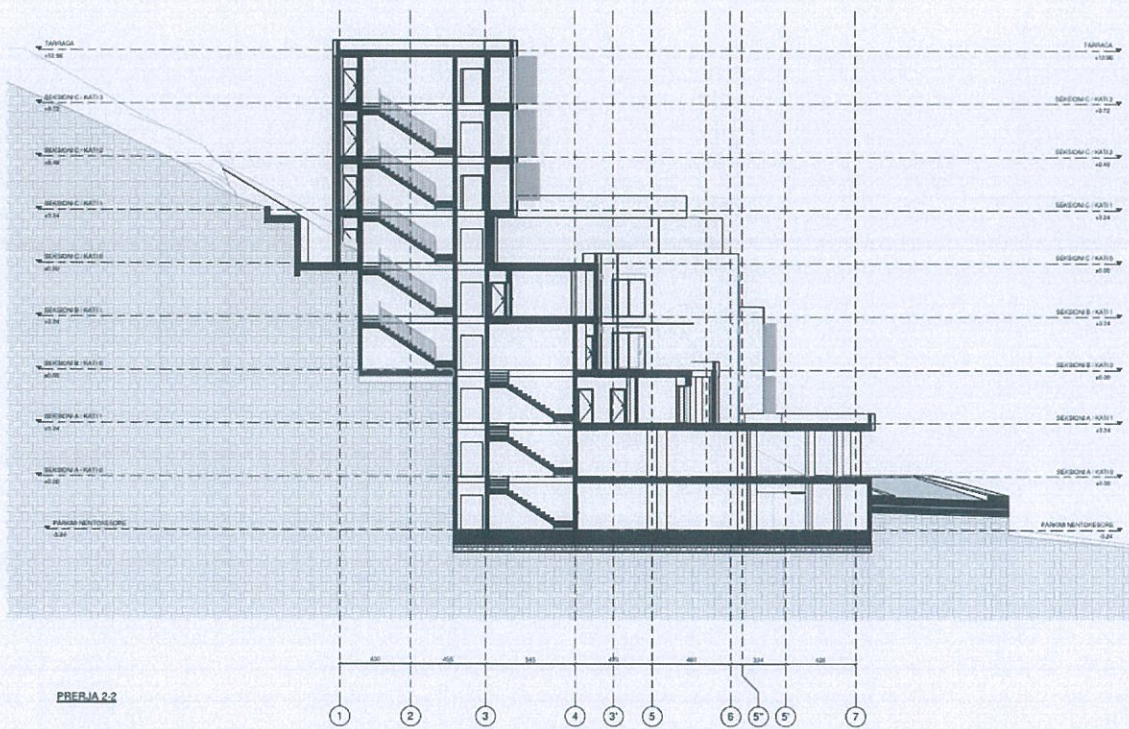
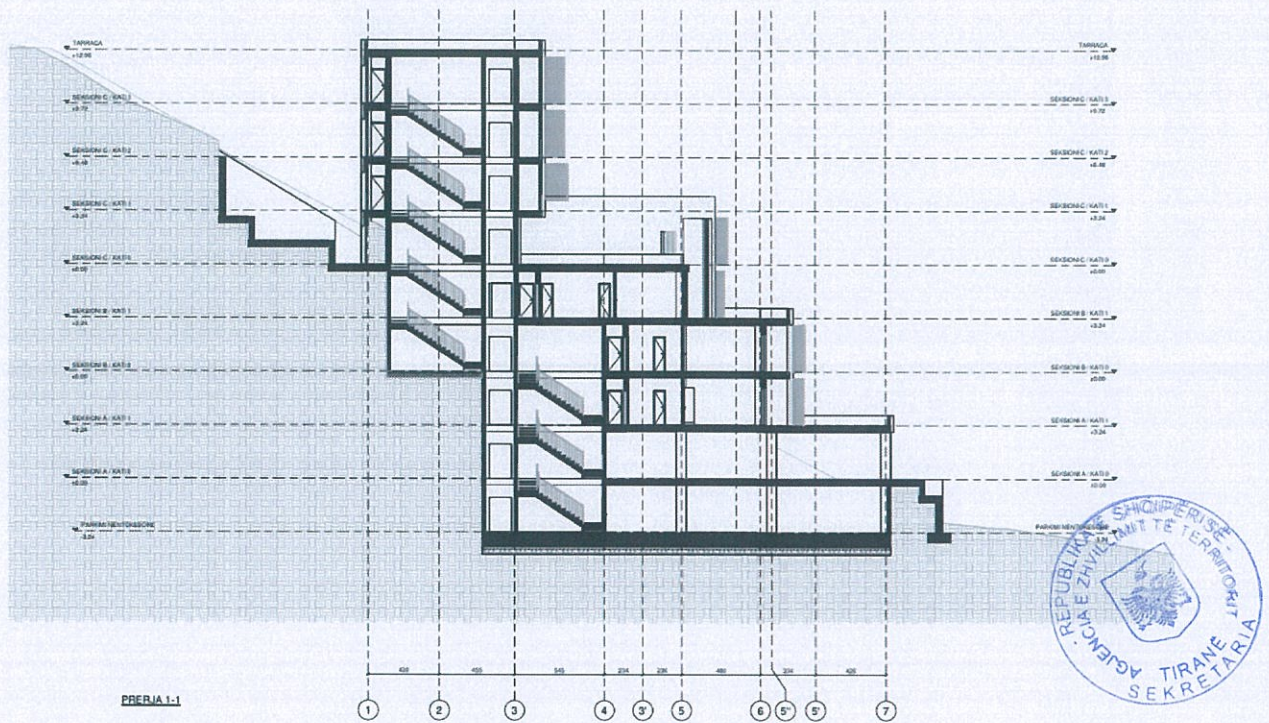


Figura 15 - Prerjet



Përsa i përket altimetrisë së objektit, lartësia e katit përdhe do të jetë 3.24m . Ndërsa lartësia e katit të dhomave ose e katit tip do të jetë 3.24m. Kuota maksimale e objektit në raport me terrenin do të jetë 13.60 m.

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

Lidhja me natyrën në brendësi të objektit realizohet me anë të daljeve në formë ballkonesh të cilët duke imituar cilësitë e terrenit janë konceptuar në formë të rrregullt për secilin modul.

Sa i përket mbulimit ai karakterizohet nga tarraca të gjelbëruara të cilat përpiqen të vënë në pah ngjashmëritë e objektit me terrenin dhe i njejtë nocion merret edhe në daljet e apartamenteve duke vendosur gjelbërim më pak të dendur që shërben si kufi ndarës mes ballkoneve për apartamentet përkatëse.

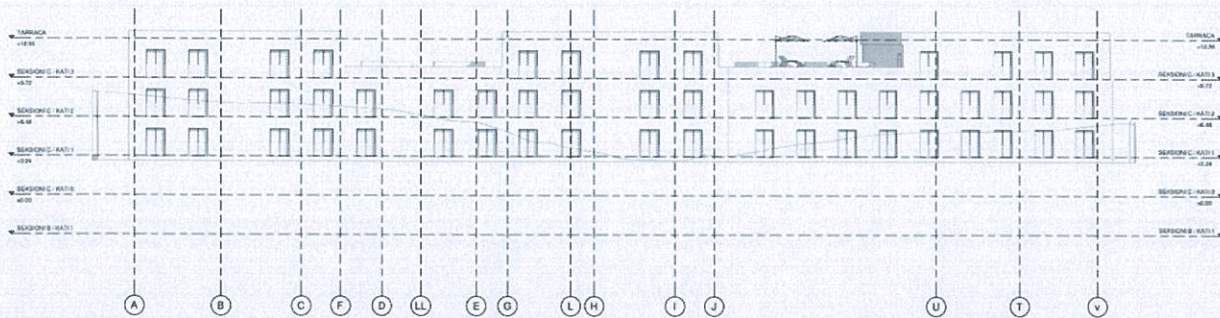


Figura 16 – Fasada Veriore

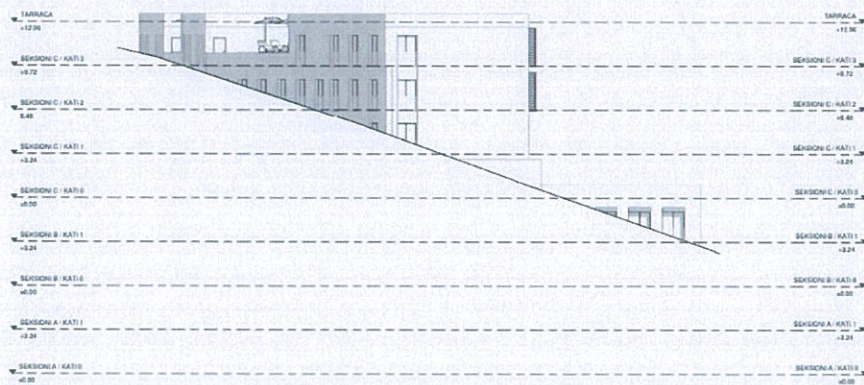


Figura 17 – Fasada Perëndimore



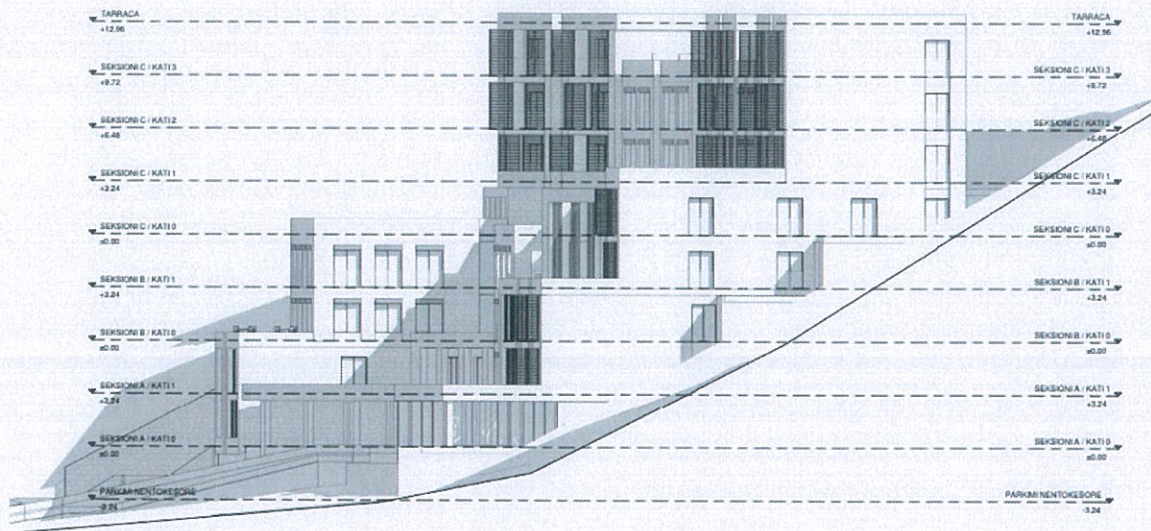


Figura 18 – Fasada Lindore

Trajtimi arkitektonik i fasadave të objektit, sjell një volumetri të përshtashme për tipologjinë e objekteve me funksion banim. Sjellja e modulimit të apartamenteve dhe në exterior ka shërbyer si një element dominat i fasadës ku diferencimi i materialeve të gurit dhe drurit sjellin një balancë dhe harmoni kompozicionale.

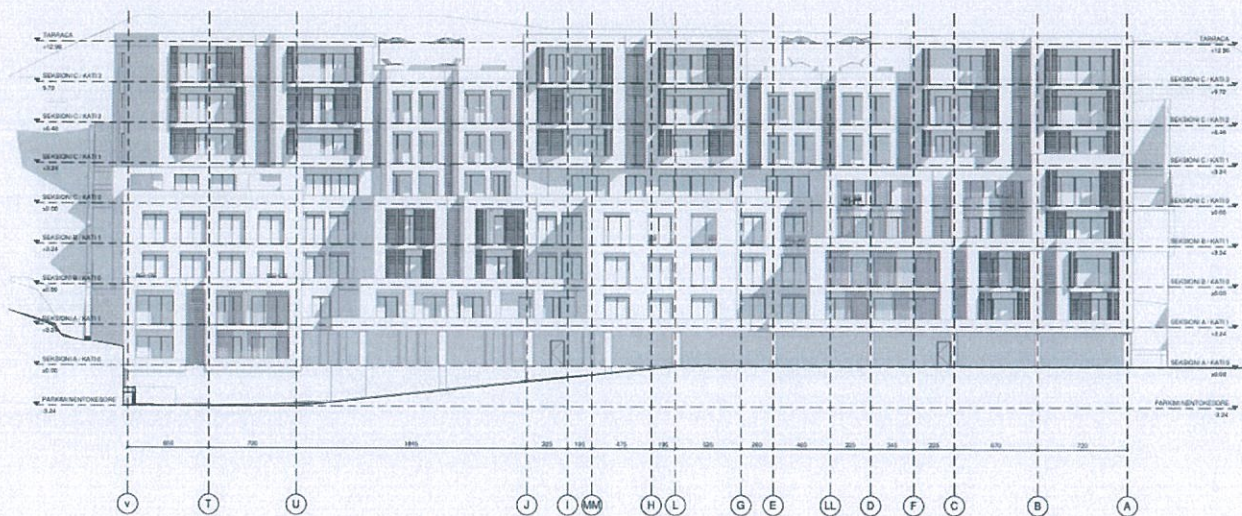


Figura 19 – Fasada Jugore



#### 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

#### OBJEKTI DO TE RUAJË TREGUESIT E ZHVILLIMIT QË JANË :

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	4253 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim	4253 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	1377.9 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar	5251.8m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ballkoneve	570.1 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e katit nëntokë	3191.3m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	32.4%
Intensiteti i ndërtimit	1.23
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	+13.60 m
Numri i kateve mbi tokë	1/2/3/4 KAT
Numri i kateve nën tokë	1 KAT



##### TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Nr. 1952  
Numri i pasurisë: Pasuria me numer 5435, ne zonen kadastrale 1952, sipas regjistrit hipotekor me Nr.214, dt. 26.06.2020

##### Distancat nga kufiri i pronës :

VERIU: 3.2 m nga kufiri i prones  
JUGU: 3.8m, 3.5 m nga kufiri i prones  
LINDJA: 10.8m, 9.1m, 6.4m, 4.1m nga kufiri i prones  
PERËNDIMI: 4.5m, 6.1m nga kufiri i prones

##### Distancat nga objektet :

PERËNDIMI: 7m nga volumi 5KT  
13.5m, 12.4m nga volumi 7KT









*Figure 20-Imazhe 3-dimENSIONAL*

#### **4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet**

Hapësirat rreth e përfaqë objektit janë brenda normave për garatimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akseset në raste emergjencash.



## 5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

### 5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt:

- nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri përsa i përket infrastrukturës rrugore.
- respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Instrumentit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Himarë, përsa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.

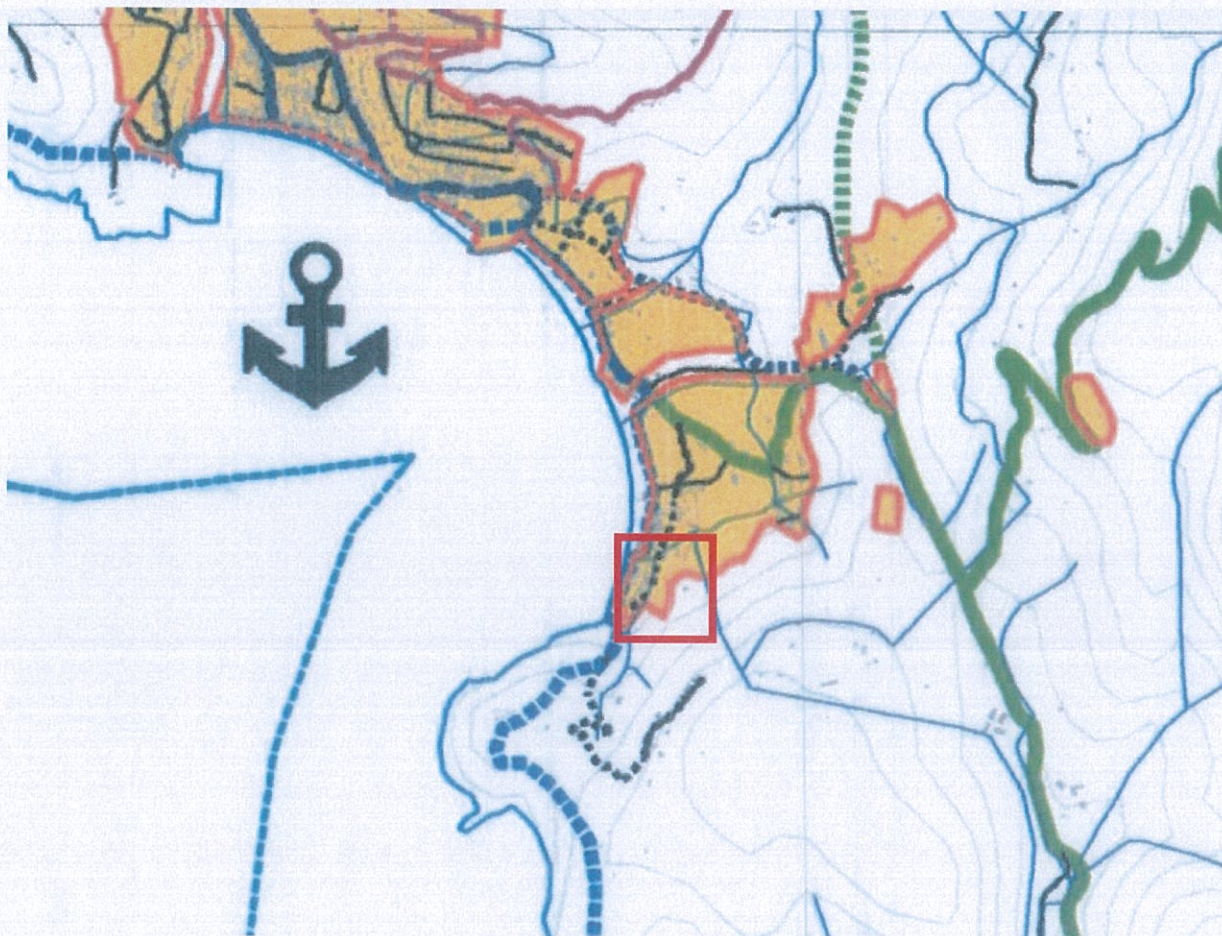


Figure 21- Rrjeti i propozuar rrugor nga PPV