



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
"OBJEKT SHËRBIMI 4 KAT ME 1 KAT NËNTOKË",
ME VENDNDODHJE NË POTAM, BASHKIA HIMARË,
ME ZHVILLUES SHOQERIA "BETON E G FIER" shpk

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTRIA E INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.19, Datë 13/07/2021

Projektues:

"COMPASS STUDIO" shpk N.6849/3
Ark. Anita BELERI (PAPAJANI) A.088/N4





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 Himarë

- 2.1 Fragmente të hartave të PPV Himarë në lidhje me zonën në zhvillim;
- 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

- 4.1 Funksionet 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

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: "Objekt shërbimi 4 kat me 1 kat nëntokë", me vendndodhje në Potam, Bashkia Himarë", numër katesh 4 (kater), me vendndodhje buzë rrugës "Andrea Dhima" dhe me zhvillues: shoqëria "BETON E G FIER" shpk.

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e territorit" (i ndryshuar).
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit" (i ndryshuar).
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë, miratuar me Vendim nr.2 date 16.10.2017 te Këshillit Kombëtar të Territorit, zbardhur me date 19.03.2018

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri "Objekt shërbimi 4 kat me 1 kat nëntokë" ndodhet në Himarë në zonën kadastrale nr.1952, në pasurinë sipas vërtetimit me numër pas.1/455, me numer regjistri:37, DT. 14.02.2020 sipas vërtetimit hipotekor Vlorë.

Sheshi i ndërtimit ndodhet në lagjen e quajtur Potam të qytetit të Himares. Me një lagësi 1.7km nga qendra e qyteti të Himarës.

Për nga vetë afërsia me qendrën, karakterin shumëvjeçar të zonës, si zonë banimi dhe turizmi, kjo zonë mbetet si një nga zonat më të kërkuara ne Himare.

Objektet përreth janë kryesisht të ulëta deri ne 4 kate me funksion banimi dhe hoteleri.

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 717 m², ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura (kati përdhe) është 237.4 m², sipërfaqja e zënë nga struktura për total ndërtim mbi tokë është 1004.8 m² (pa ballkone) dhe 1146 m² (me ballkone) që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 33.1 %.





Fig.1 Vendodhja e zonës ku do të ndërtohet godina e re

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë



2.1. Fragmente të hartave të PPV-së për zonën në zhvillim

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Himarë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendimin Nr. 2, datë 16.10.2017, dhe zbardhur date 19.03.2018 “Për miratimin e Planit Të Përgjithshëm Vendor Bashkia Himarë”, parcela ku propozohet ndërtimi i godinës “Objekt shërbimi 4 kat me 1 kat nëntokë”, gjendet në hapësirën e konturuar, në njësinë strukturore **HI.UB.14.439**.

Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Himarë, përdorimet e lejuara në Njësine Strukturore **HI.UB.14.439** janë:

- S.1_Dyqane, Shërbime Personale, Qendra Lokale Multifunktionale;
- AR_Aktivitete sociale dhe rekreative;
- A.5_Zona me shtëpi të dyta

Shfrytëzimi i territorit për ndërtim në këtë Njësi Strukturore lejohet deri në një vlerë maksimale prej 35%, intensiteti i miratuar i ndërtimit është 1.2. Numri maksimal i miratuar i kateve është 5 (pese), ndërsa lartësia maksimale është 17 metra.

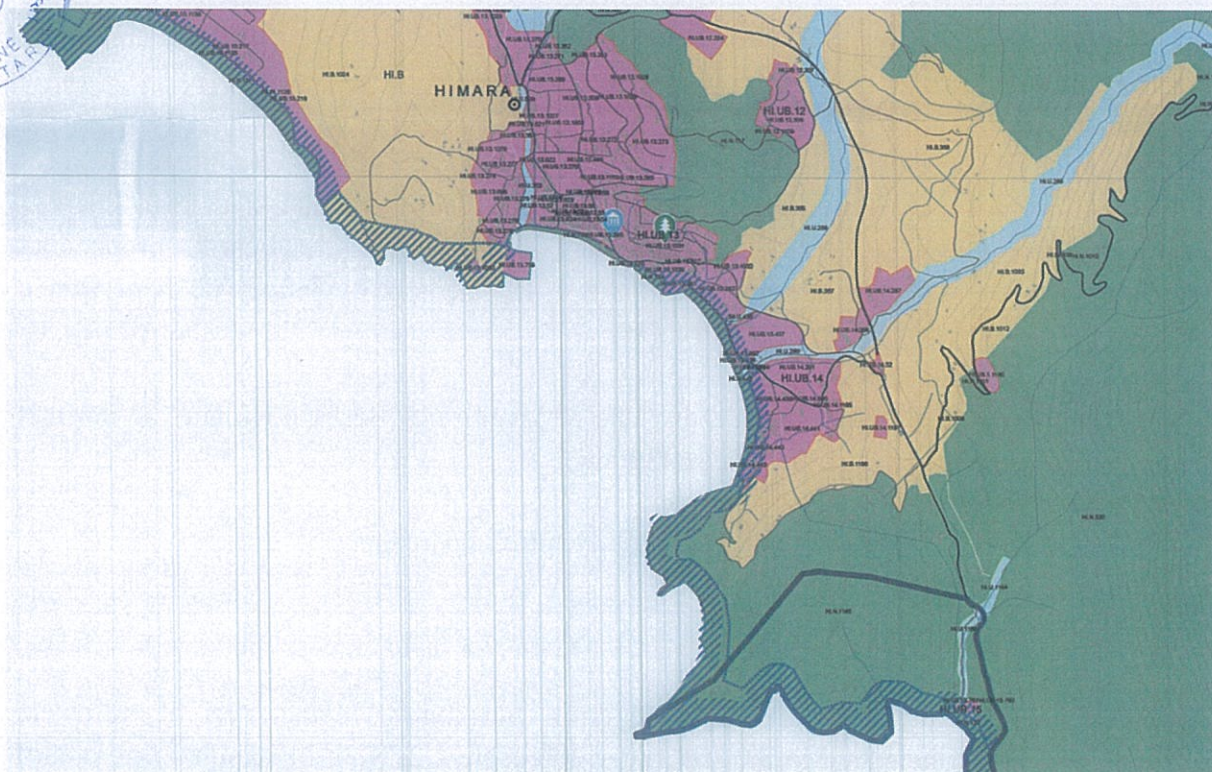


Fig.2 Fragment i hartës së Njësive Strukturore të Qytetit Himarë – përfshirë Njësinë HI.UB.14.439



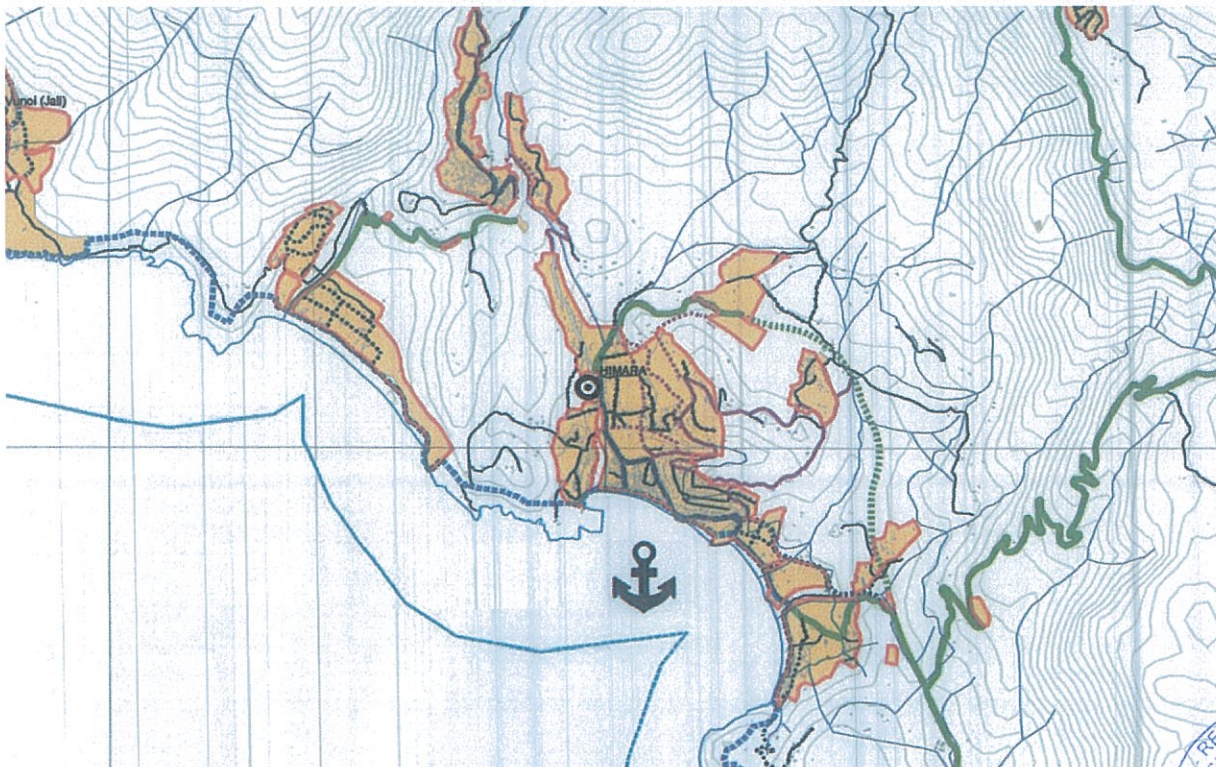


Fig.3 Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar

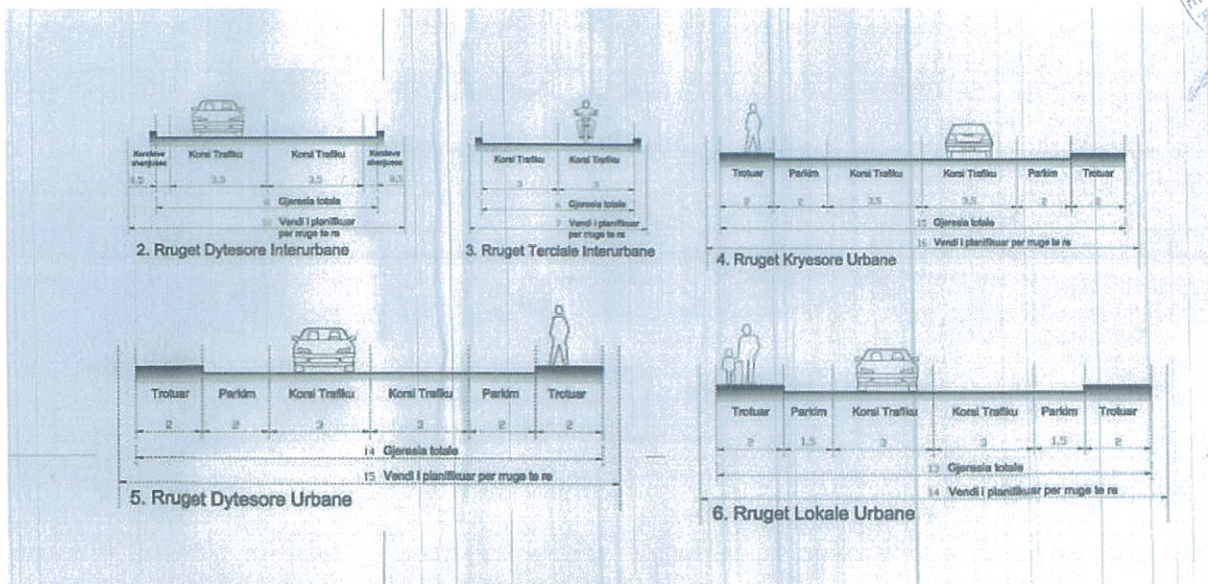


Fig.4 Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar _Seksionet e rrugëve

Referuar figurës nr. 3, në të cilën jepet një fragment i hartës së rrjetit të propozuar rrugor të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, në territorin e Njesisë Strukturore HI.UB.14.439 është parashikuar që të ndërtohet rrugë urbane kryesore.

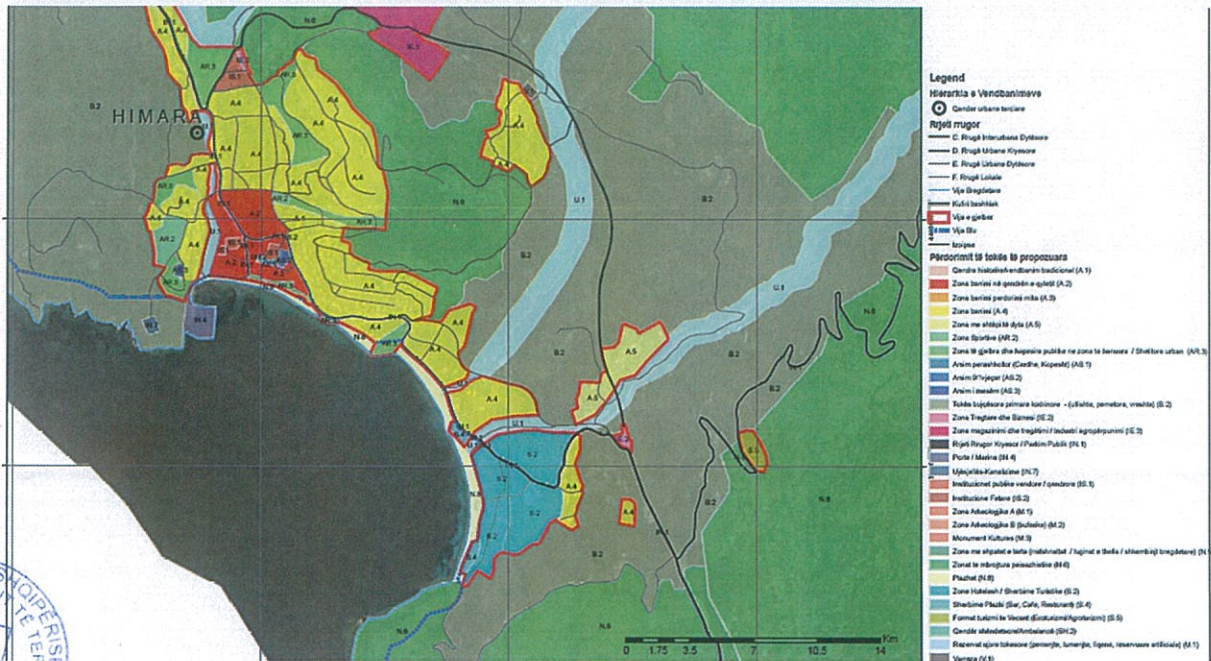


Fig.5 Fragment i hartës së nënkategorive të përdorimit të tokës

2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës

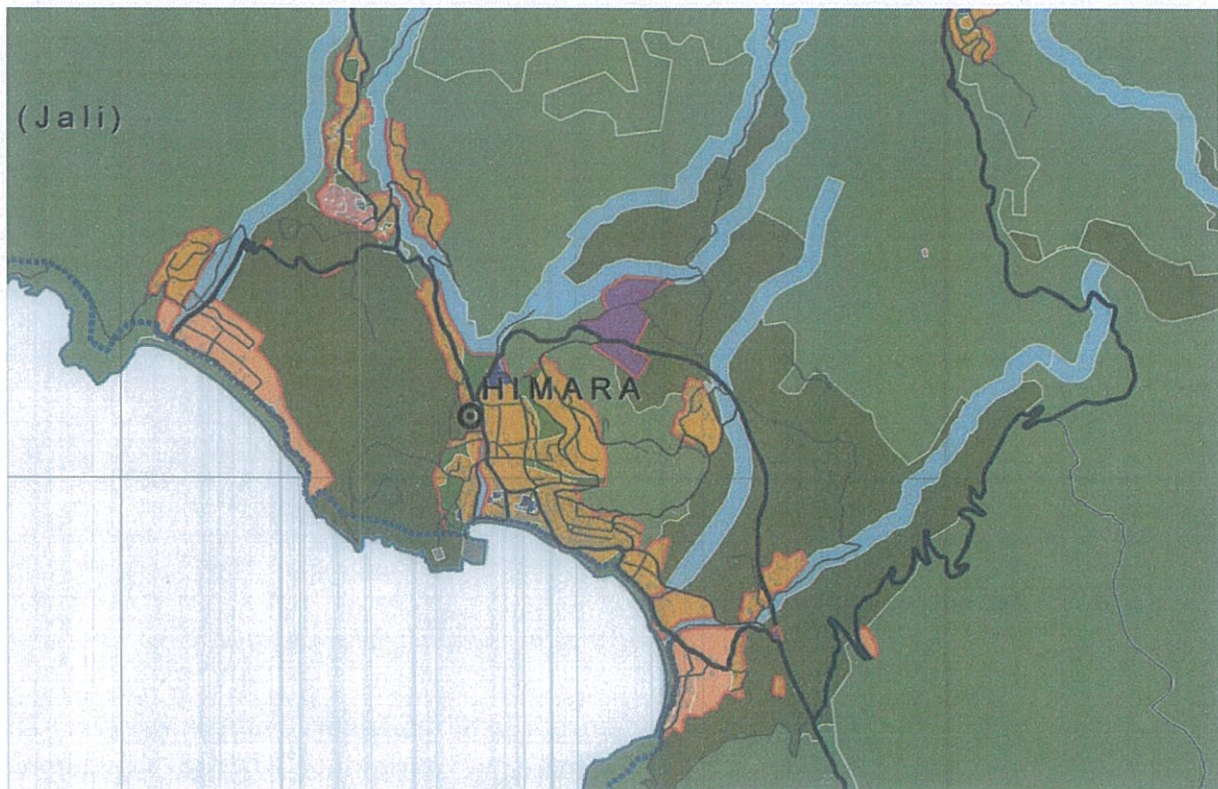


Fig.6 Fragment i hartës së përdorimeve të tokës



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri “Objekt shërbimi 4 kat me 1 kat nëntokë” ndodhet në Himarë në zonën kadastrale nr.1952, në pasurinë sipas vërtetimit me numër pas.1/455, me numer regjistri:37, DT. 14.02.2020 sipas vërtetimit hipotekor Vlorë.

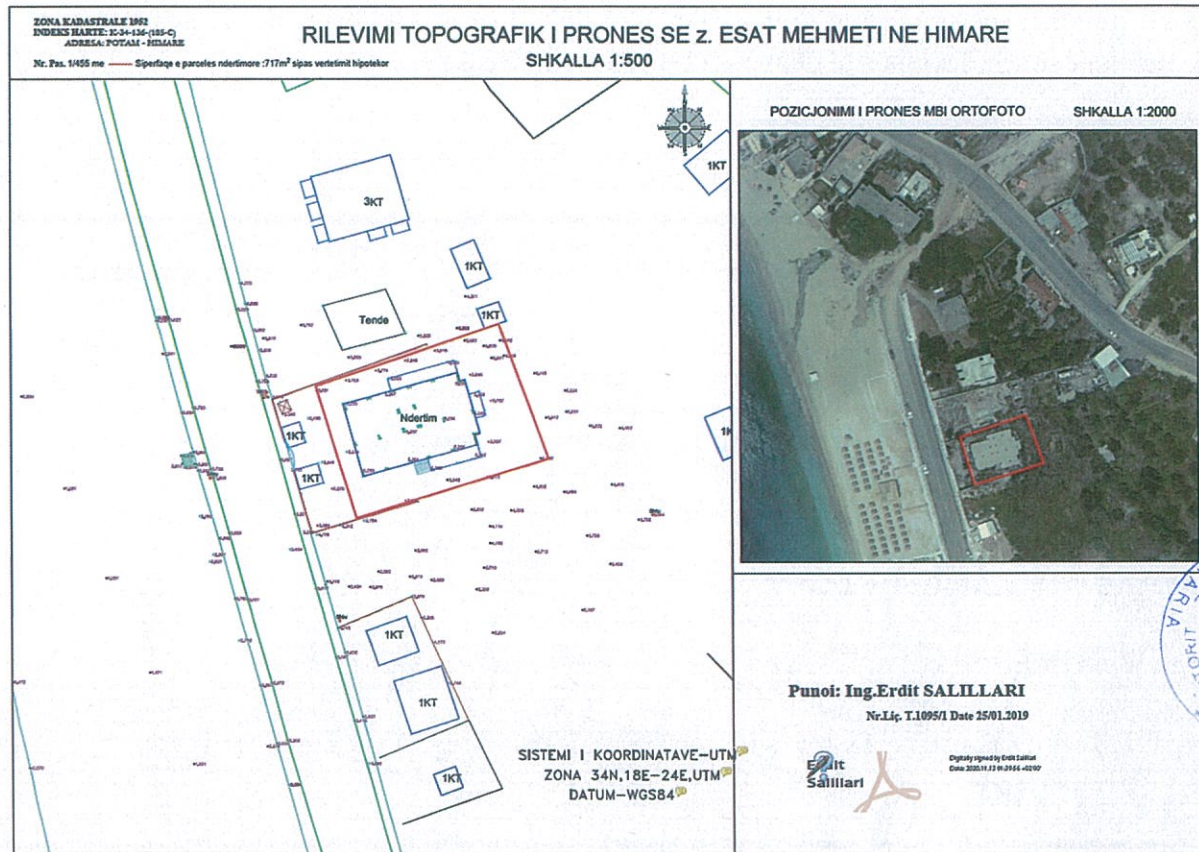


Fig.7 Rilevimi topografik i gjëndjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksonet dhe aktivitetet e propozuara

Sipas rishikimit të PPV Himare, objektet në këtë zonë do të kenë lartësi maksimale deri në 5 kate.

Për të arritur metra² të ndërtimit të paracaktuara nga Plani si dhe të kërkuara nga investitori, studio jonë e projektimit mendoi të krijonte një objekt me volum maksimal 4 kate.

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 717 m², ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura (kati përdhe) është 237.4 m², sipërfaqja e zënë nga struktura për total ndërtim mbi tokë është 1004.8 m² dhe 1146 m² (me ballkone) që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 33.1 %.

Hyrja për në objekt realizohet nga perendimi. Kati përdhe do të shërbejë si nje kat shërbimi, ku do të përfshihen receptioni, holli, pritja dhe dhoma. Ne katin e mesiperme janë të vendosura dhomat e hotelit. Zgjidhja e dhomave të hotelit është bërë sipas kërkesave të tregut dhe atyre të investitorit. Objekti do të ketë 1 kat nëntokë. Parkimet janë të jashtme, përkatësisht 4 poste.

Objekti trajtohet uniform në të gjitha katet e tij duke luajtur me elemente arkitektonike sic janë ristelat e drurit, levizja e te cilave krijon nje ritëm të caktuar.

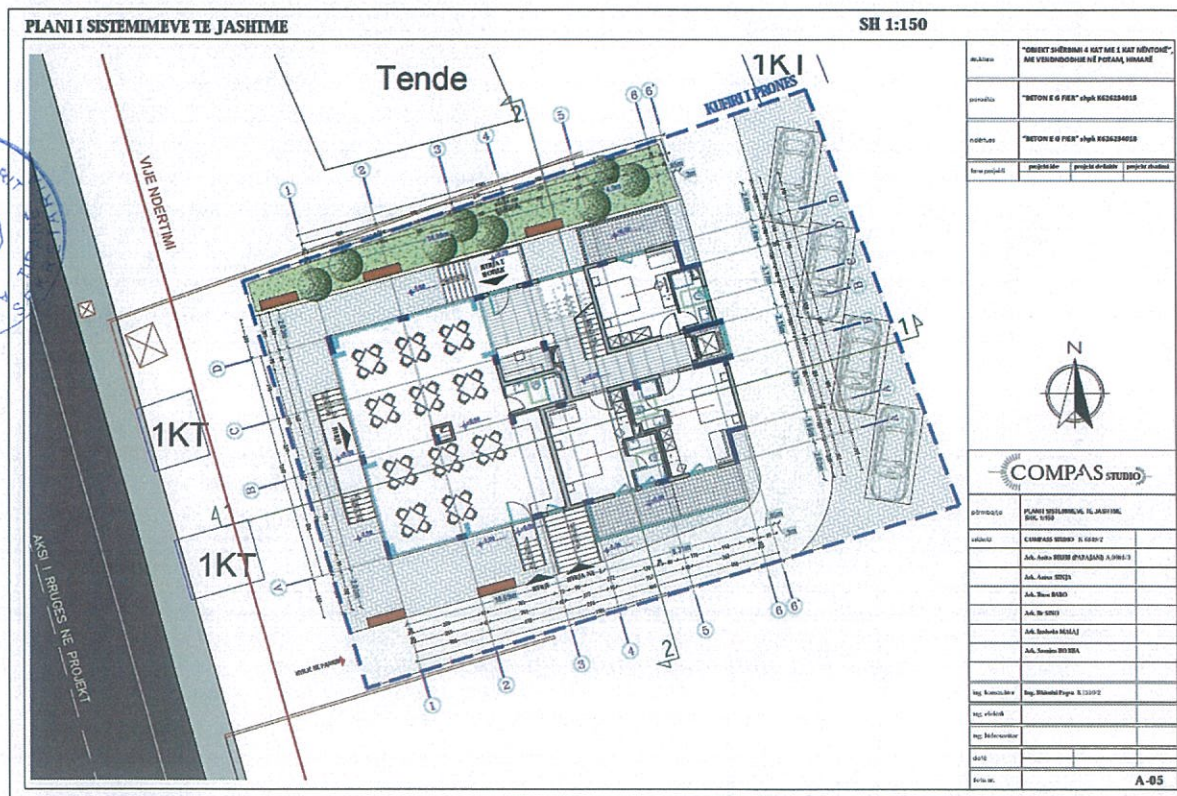


Fig.8 Plani i sistemimemeve te jashtme te objektit

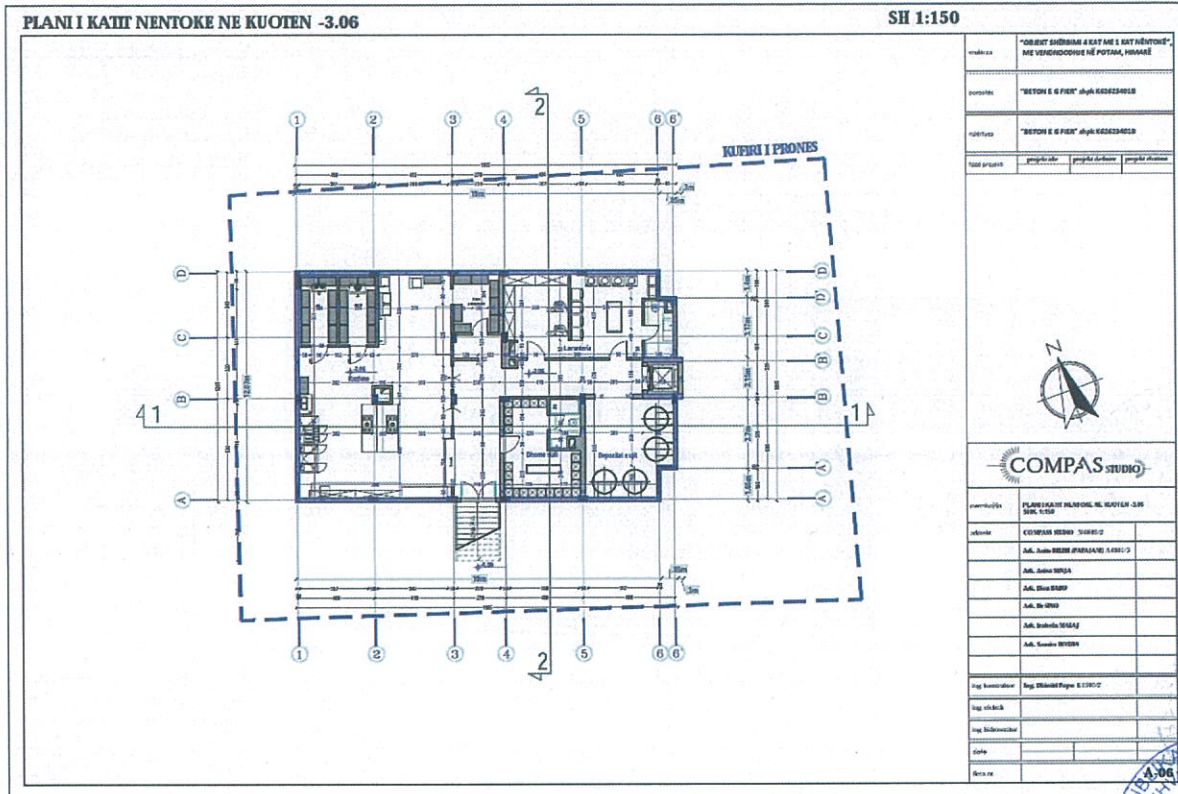


Fig.9 Plani i katit -1

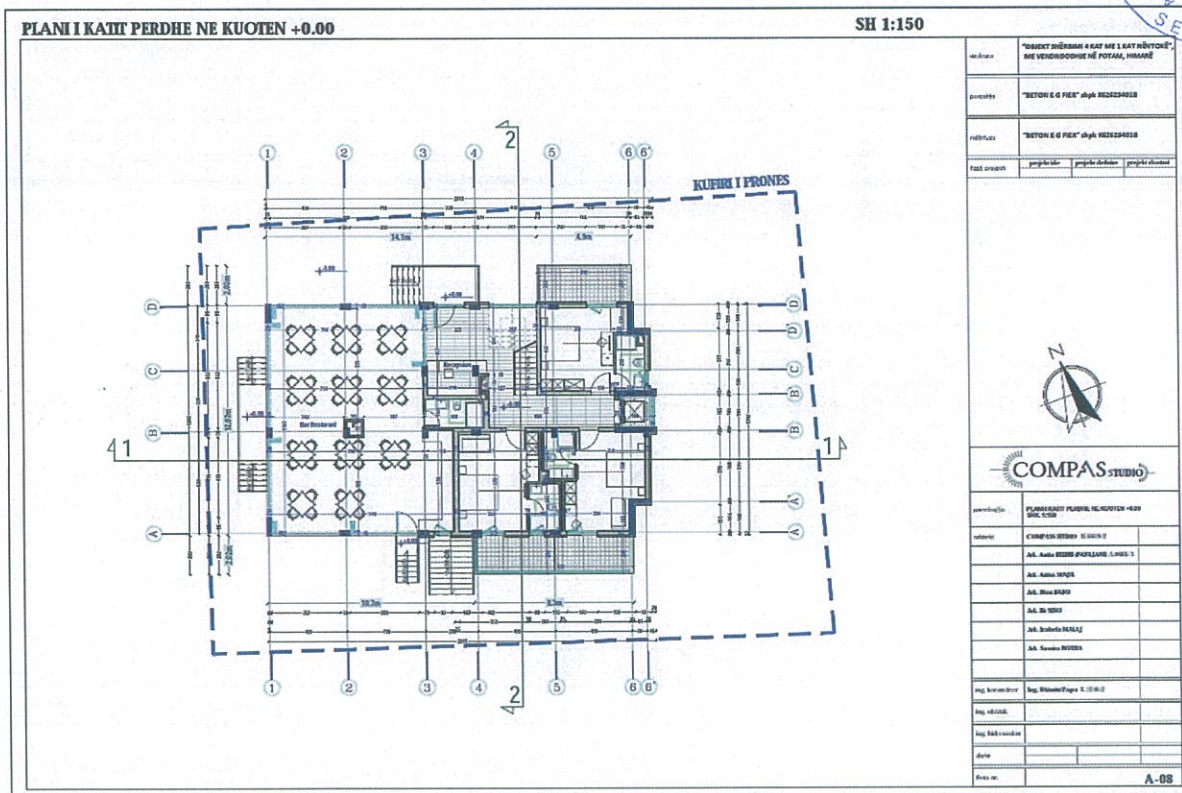


Fig.9 Plani i katit perdhe

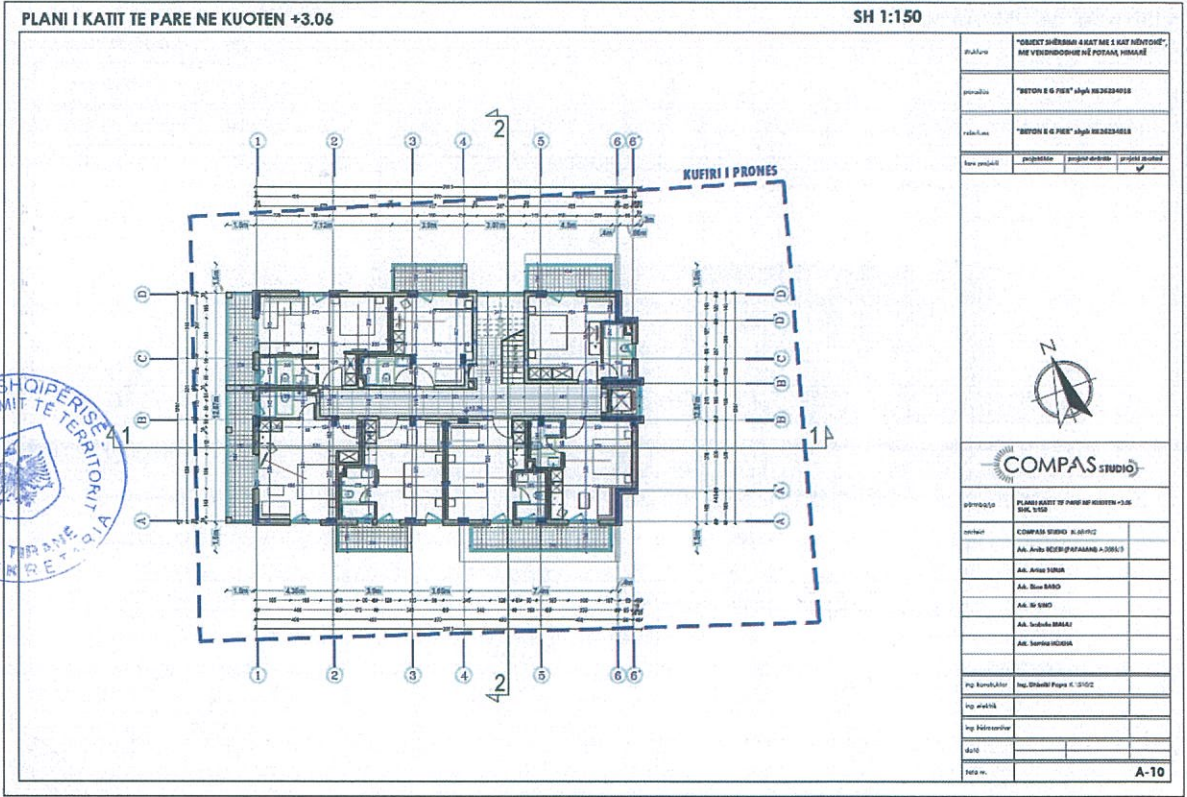


Fig.10 Plani i katit tip

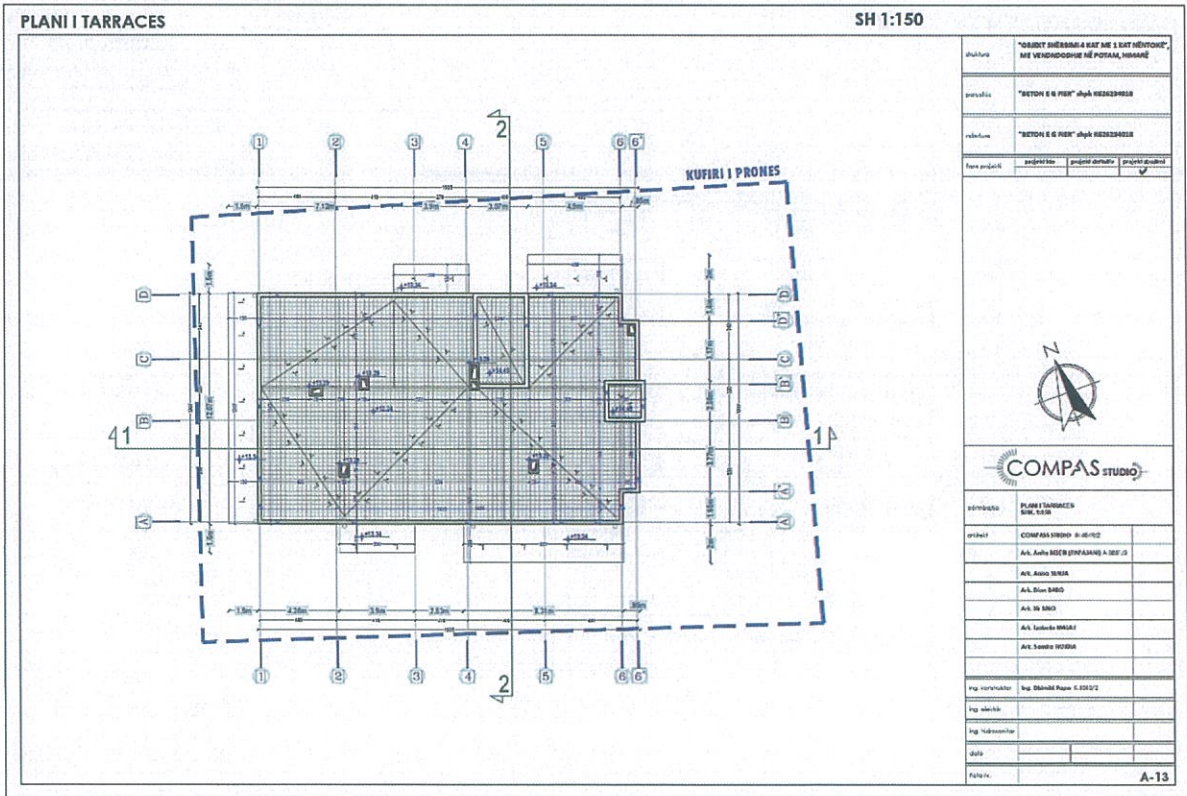


Fig.11 Plani i tarraces

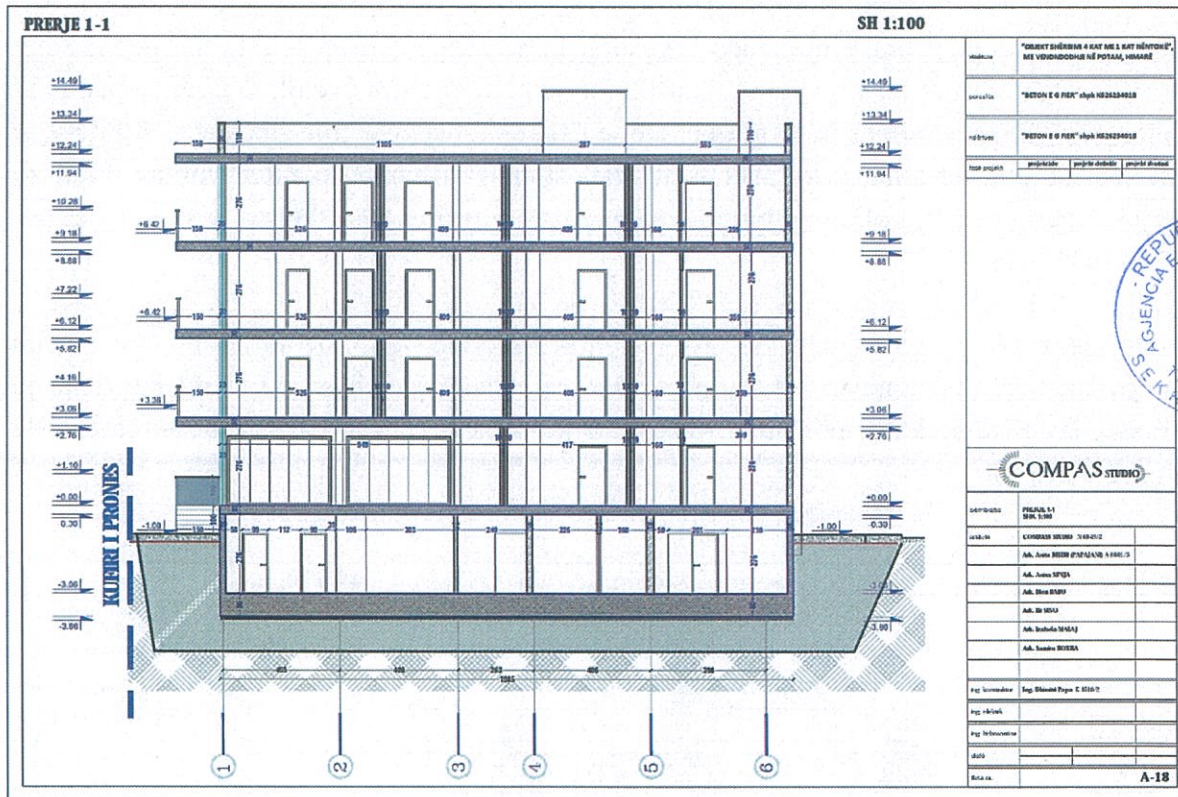


Fig.12 Prerja 1-1 e objektit të propozuar

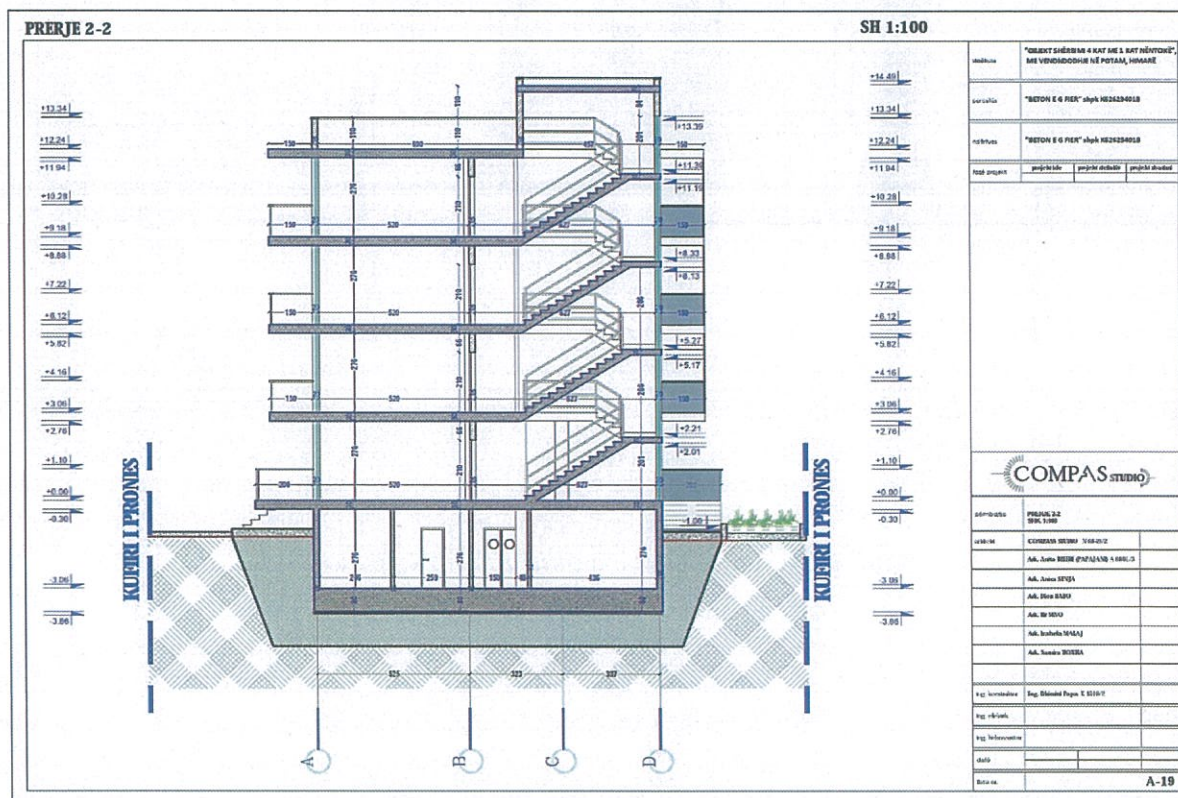


Fig.13 Prerja 2-2 e objektit të propozuar

4.2 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave

Duke qënë se ndodhet pranë një rruge kryesore, fasada kryesore do të jetë me potente me ballkone të dala. Distancat na lejojnë të artikulojmë ballkone tip konsol, të cilët respektojnë distancat me kufirin e pronës në të gjitha faqet e dala të konsolit të tilla sipas percaktimeve të planit. Veshja e fasadës ndjek logjikën e thyerjes së objektit në vertikalisht, volumi 4 katësh do të jetë i veshur suva grafiato te bardhe dhe me ristel druri te cilat sherbejne si hijezues per te gjithë ballkonet.

Dimensionet e çarjeve janë sipas normave të projektimit dhe sigurojnë ndricimin dhe ajrimin e mjaftueshëm të ambjenteve. Në katin perdhe çarjet janë menduar më të mëdha duke ju përshtatur lartësise se katit, por duke ruajtur vazhdimësinë e linjave vertikale të çarjeve te dhomave te hotelit.

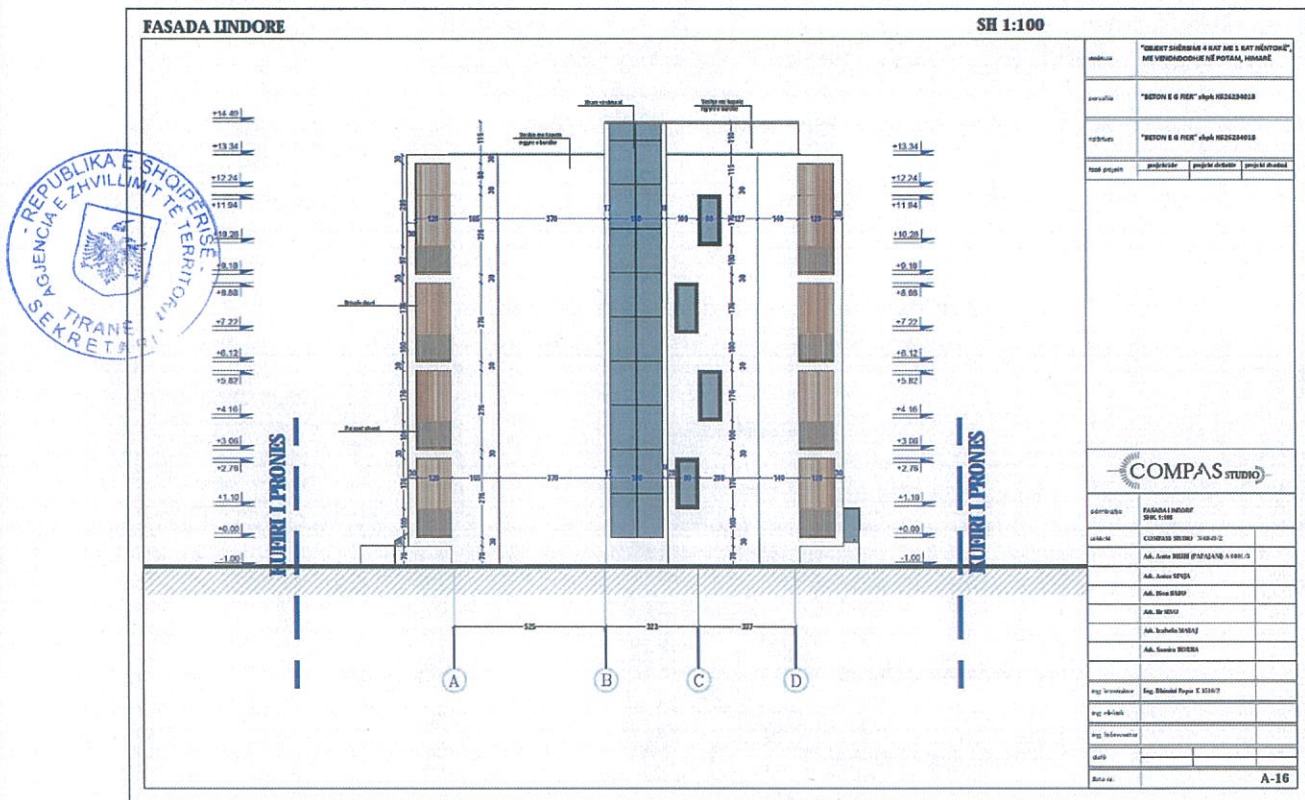


Fig.14 Fasada lindore e objektit te propozuar

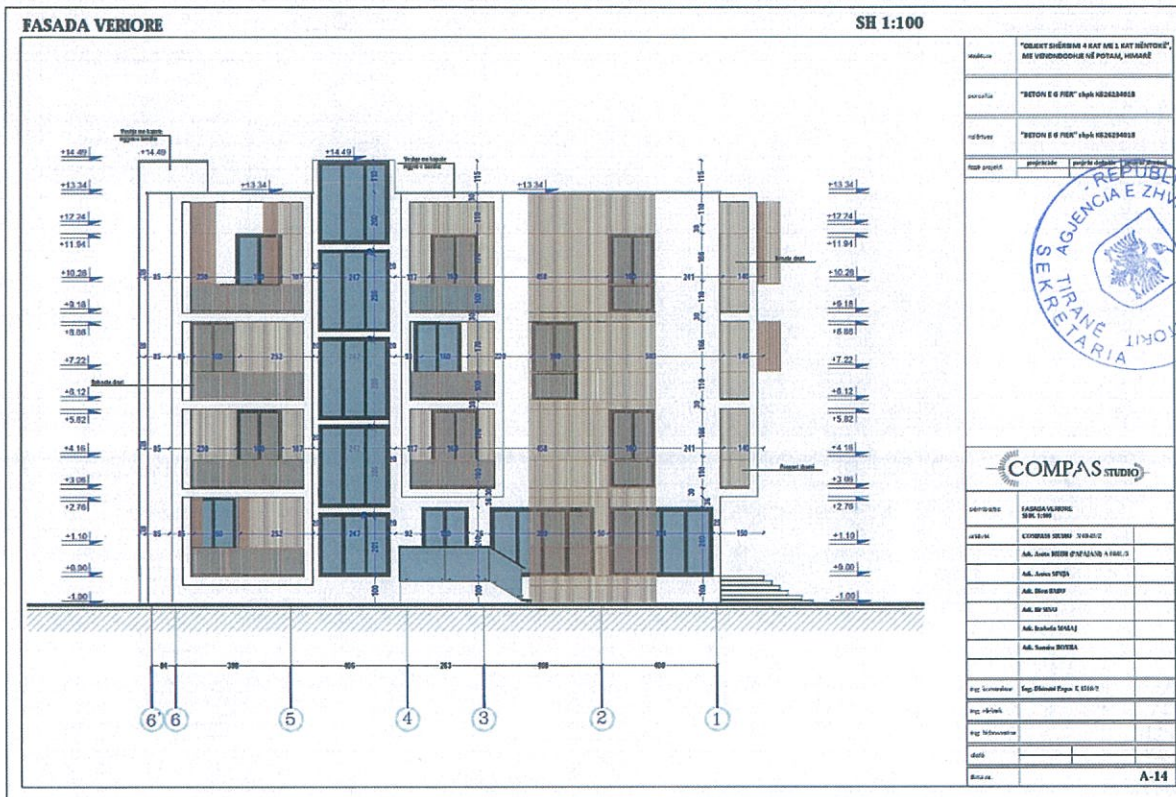


Fig.15 Fasada veriore e objektit të propozuar

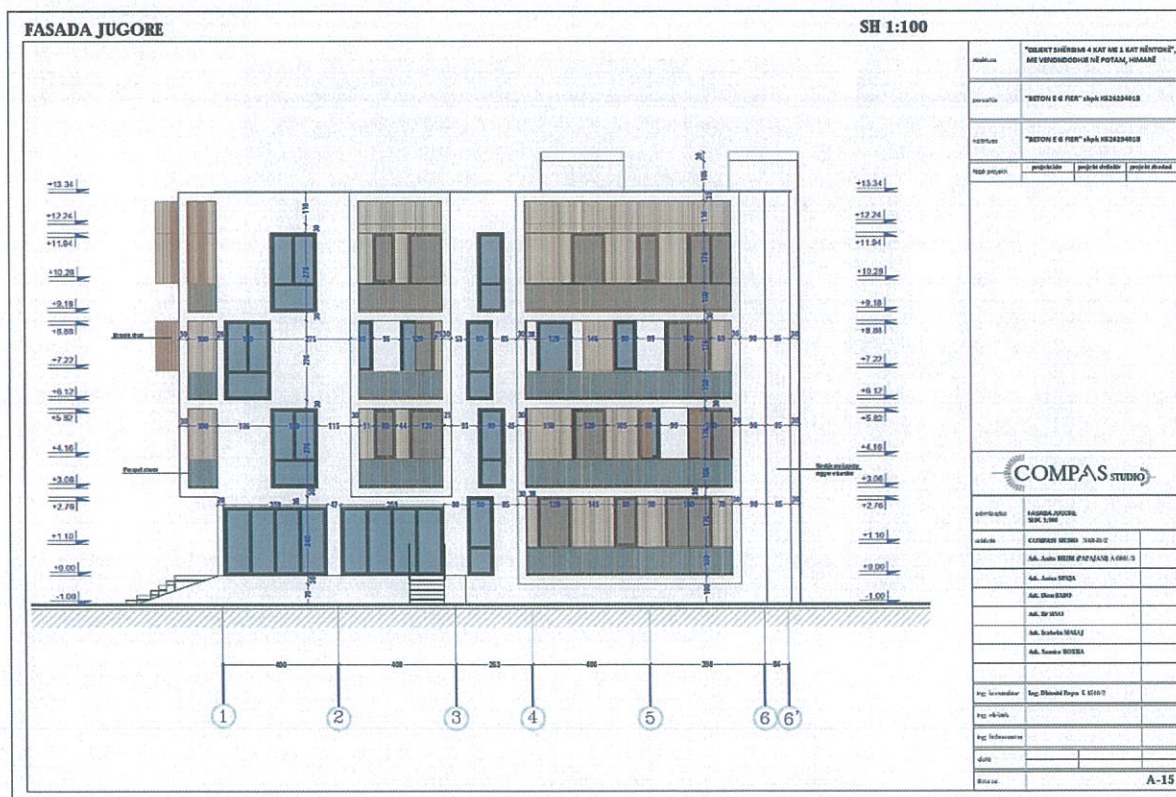


Fig.16 Fasada jugore e objektit të propozuar

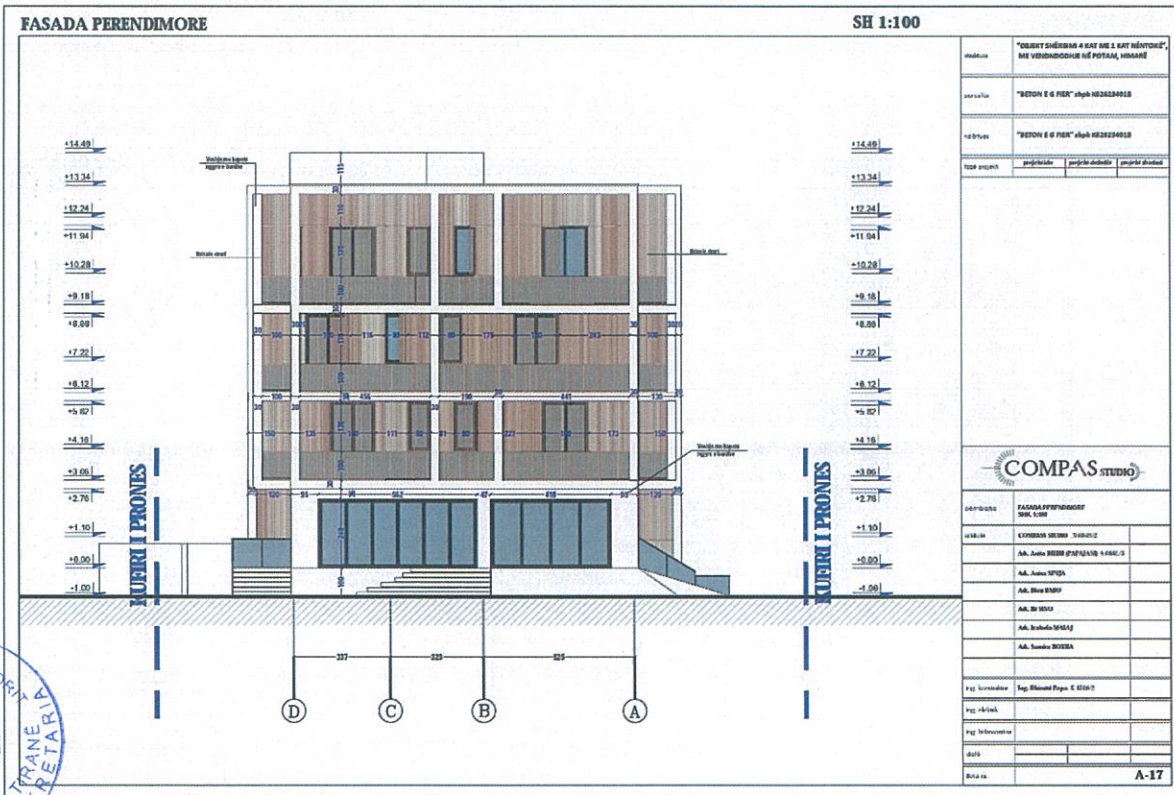


Fig.17 Fasada perendimore e objektit të propozuar



Fig.18 Pamje perspektive të objektit

IMAZHE 3 DIMENSIONALE



titulli	"OBJEKTI SHËRIMOR A SAKT ME 1 SAKT NËNTORR", ME VENDNDODHJE NË POTAM, SHKARRË			
kontrasti	"BETON E G FIET" sh.p.k. N23234018			
ndërtuesi	"BETON E G FIET" sh.p.k. N23234018			
lloji i projektit	projekti i	projekti i detajuar	projekti i	projekti i detajuar
autoriteti	SHKALLË 3 DIMENSIONALE			
adresa	COMPAS STUDIO - SHKARRË			
autoriteti	Adh. Anila BEJTA (PAPASATQ) L.000.13			
autoriteti	Adh. Anila BEJTA			
autoriteti	Adh. Blerim BEJTA			
autoriteti	Adh. Kujtim MALAJ			
autoriteti	Adh. Saima BUDHA			
ing. korrektor	Ing. Elhadi Papa S.13.07			
ing. shkollues				
ing. informacion				
datë				
follet	A-25			



Fig.19 Pamje perspektive të objektit

IMAZHE 3 DIMENSIONALE



titulli	"OBJEKTI SHËRIMOR A SAKT ME 1 SAKT NËNTORR", ME VENDNDODHJE NË POTAM, SHKARRË			
kontrasti	"BETON E G FIET" sh.p.k. N23234018			
ndërtuesi	"BETON E G FIET" sh.p.k. N23234018			
lloji i projektit	projekti i	projekti i detajuar	projekti i	projekti i detajuar
autoriteti	SHKALLË 3 DIMENSIONALE			
adresa	COMPAS STUDIO - SHKARRË			
autoriteti	Adh. Anila BEJTA (PAPASATQ) L.000.13			
autoriteti	Adh. Anila BEJTA			
autoriteti	Adh. Blerim BEJTA			
autoriteti	Adh. Kujtim MALAJ			
autoriteti	Adh. Saima BUDHA			
ing. korrektor	Ing. Elhadi Papa S.13.07			
ing. shkollues				
ing. informacion				
datë				
follet	A-26			

Fig.20 Pamje perspektive të objektit

IMAZHE 3 DIMENSIONALE



titulli	"OBJEKTI SHËRMBAR 4 KAT ME 1 KAT NËNTORR", ME VENDNDODHJE NË POTAM, HIMARË		
konstruktori	"BETON E G FIER" sh.p.k. NEN2434013		
ndërtuesi	"BETON E G FIER" sh.p.k. NEN2434013		
lloji i projektit	projekti i ndërtimit	projekti i detajuar	projekti i shpërndarjes
COMPAS STUDIO			
çelësi	IMAZH 3 DIMENSIONALE		
titulli	COMPAS STUDIO 3480012		
Ad. Avni WILIE D'ARJANIN A 1984 GJ			
Ad. Avni WILIE			
Ad. Bled BASHI			
Ad. Bled BASHI			
Ad. Kreshnik MALLI			
Ad. Kreshnik MALLI			
Proj. Konstruktive	Ing. Rikard Papa E 15107		
Proj. Elektrike			
Proj. Informacione			
data			
Blloku	A-27		



Fig.21 Pamje perspektive të objektit

IMAZHE 3 DIMENSIONALE



titulli	"OBJEKTI SHËRMBAR 4 KAT ME 1 KAT NËNTORR", ME VENDNDODHJE NË POTAM, HIMARË		
konstruktori	"BETON E G FIER" sh.p.k. NEN2434013		
ndërtuesi	"BETON E G FIER" sh.p.k. NEN2434013		
lloji i projektit	projekti i ndërtimit	projekti i detajuar	projekti i shpërndarjes
COMPAS STUDIO			
çelësi	IMAZH 3 DIMENSIONALE		
titulli	COMPAS STUDIO 3480012		
Ad. Avni WILIE D'ARJANIN A 1984 GJ			
Ad. Avni WILIE			
Ad. Bled BASHI			
Ad. Bled BASHI			
Ad. Kreshnik MALLI			
Ad. Kreshnik MALLI			
Proj. Konstruktive	Ing. Rikard Papa E 15107		
Proj. Elektrike			
Proj. Informacione			
data			
Blloku	A-28		

Fig.22 Pamje perspektive të objektit



Fig.23 Pamje perspektive të objektit

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

Treguesit e Zhvillimit:

- Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 717 m²
- Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura: 237.4 m²
- Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (pa ballkone): 1004.8 m²
- Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (me ballkone): 1146 m²
- Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit nën tokë: 239 m²
- Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 33.1%
- Intensiteti i ndërtimit: 1.4
- Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 14.24 m
- Numri i kateve mbi tokë: 4 kat
- Numri i kateve nën tokë: 1 kat

Treguesit e Parceles për Zhvillim:

- Zona Kadastrale 1952, Himare
- Nr. i pasurisë 1/455



Kufizimet:

Veri: Nr. Pas 4/109
Jug: Nr. Pas 4/204
Lindje: Nr. Pas 4/204
Perëndim: Shtet

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri 4.2-5.3 m, Lindje 8.2- 9 m
Perendim 3-3.3 m, Jug 5.5-6.1 m

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Sistemimet e jashtme do të realizohen me terracina të gjelbëruara, me shkallare dhe kalime qe mundesojne kalimin për këmbësorë dhe për automjetet e emergjencës.

Në tërësinë e vetë, gjithë sipërfaqja e lirë trajtohet me trotuar dhe sipërfaqe të gjelbëruara si dhe ndriçim të ulët dhe të lartë. Sheshi perreth eshte menduar si një mini park ku klientet mund të ulen në stola dhe të relaksohen duke shijuar ambientin komod qe do të krijohet përreth.

Hyrja për në objekt realizohet nëpërmjet një pasazhi për këmbësorë nga rruga kryesore. Kjo pjesë krijon oborre të këndshme te sistemuara që i sherbejne objektit.

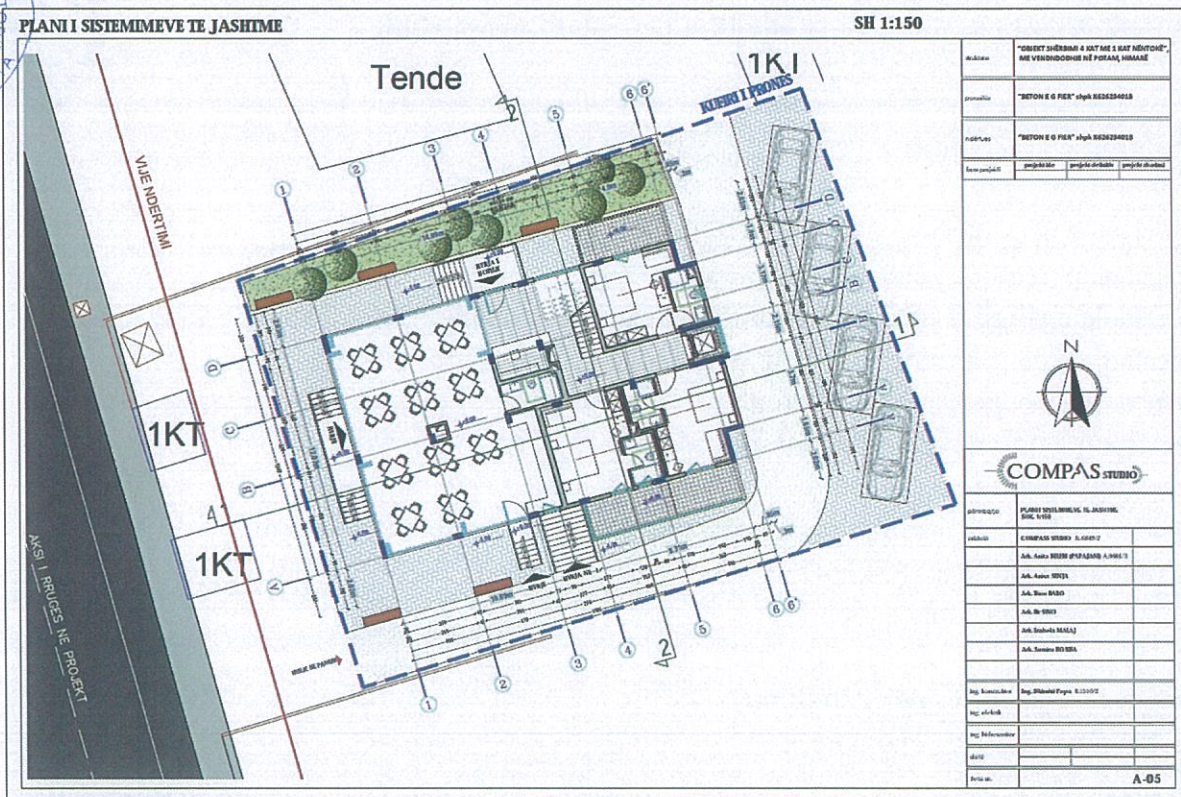


Fig.20 Plani i hapësirave të jashtme të objektit të propozuar

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Sipas PPV, në njësinë ku ndodhet objekti jonë propozohen rrugë sipas kategorisë D të Kodit Rrugor të Republikës të Shqipërisë Ligji nr.8378 datë 22.07.1998, i ndryshuar, në përputhje me “destinacionin” e rrugëve urbane dhe me rritjen e pritshme urbane dhe territoriale.

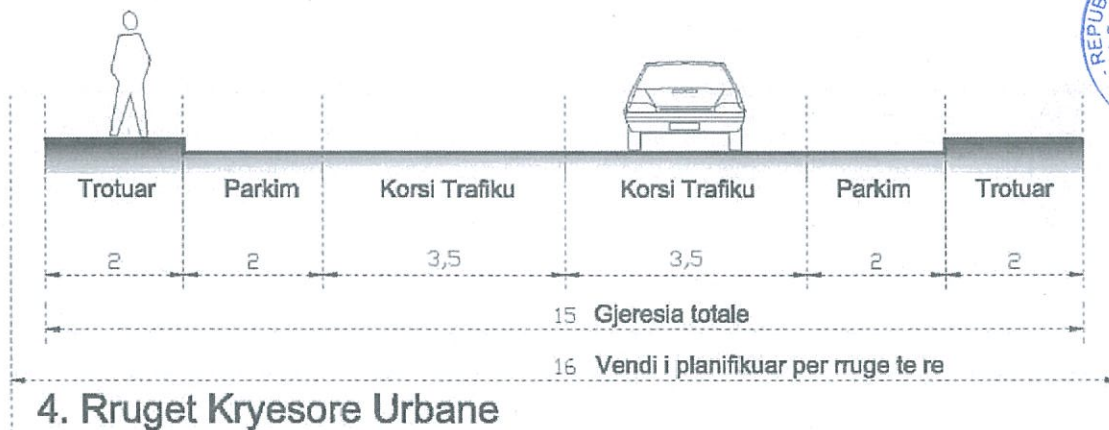


Fig. 21 Rruge urbane kryesore

Në bazë të VKM. 408 datë 13.05.2015 Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit (i ndryshuar), neni 36, për distancat e lejuar midis ndërtimit dhe trupit të rrugës, pika b thuhet:

- Për gjerësi rruge, përfshirë trotualet, 7 (shtatë) deri në 15 (pesëmbëdhjetë) metra, distanca minimale është 3 (tre) metra.

-Ky objekt respekton vijën e ndërtimit bazuar kësaj gjerësie rruge, pa e prekur atë.

- Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese he propozimin e PPV për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore në zonë.

- Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, përgjatë rrugës ekzistuese dhe krijimit të aksit të rrugës.

