



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“OBJEKT 4 KAT ME 1 KAT NËNTOKË DHE PISHINË”
ME VENDNDODHJE NË POTAM, BASHKIA HIMARË
DHE ZHVILLUES "BEGA 07" sh.p.k

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.49, Datë 18/10/2023

Projektues:

"COMPASS STUDIO" shpk N.6849/3
Ark. Anita BELERI (PAPAJANI) A.0881/4



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 rishikimit të kushteve gjatë ndërtimit për objektin: "**Objekt 4 kat me 1 kat nëntokë dhe pishinë**", me vendndodhje në Potam, Bashkia Himarë", miratuar me vendimin e Këshillit Kombëtar të Territorit nr. 49, datë 18.10.2023, me numër katesh 4 (katër) me ndërkat në katin përdhe, me zhvillues Shoqëria "Bega-07" 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 po ndertohet projekti "**Objekt 4 kat me 1 kat nëntokë dhe pishinë**", ndodhet në Himarë në zonën kadastrale nr.1952, në pasurinë sipas certifikatës së pronësisë me numër pas. 452/2 (Volumi 1, Faqe 59) sipas vertetimit hipotekor Vlorë.

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 1700 m², ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura është 528.04 m², sipërfaqja e zënë nga struktura për total ndërtim mbi tokë (pa bllokone) është 1733 m² që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 31 %.

Në gjëndjen ekzistuese, në hapësirën e parashikuar për ndërtim ne pasurine me nr. 452/2 eshte sipërfaqe toke "ullishte"





Fig.1 Vendodhja e zonës ku do të ndërtohen godinat e reja

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 objektit "**Objekt 4 kat me 1 kat nëntokë dhe pishinë**", gjendet në njësine strukturore **HI.UB.13.437**.

Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Himarë, përdorimet e lejuara në Njësine Strukturore **HI.UB.13.437** janë:

Kategoria bazë: A Banim

Zona dhe objekte ku kryhen funksione dhe aktivitete të banimit, edhe në rast se janë të klasifikuara nga legjislacioni për monumentet e kulturës ose të tilla që janë në funksion të banimit, me përjashtim të veprimtarive industriale.

1. **Nën-kategoria : A.4** Zona banimi
2. **Përdorim i lejuara : S.5, A.5**

S.5 - Format turizmi të Vecantë (ekoturizmi, agroturizmit, turizmi kulturor)



A.5- Zona me shtëpi të dyta

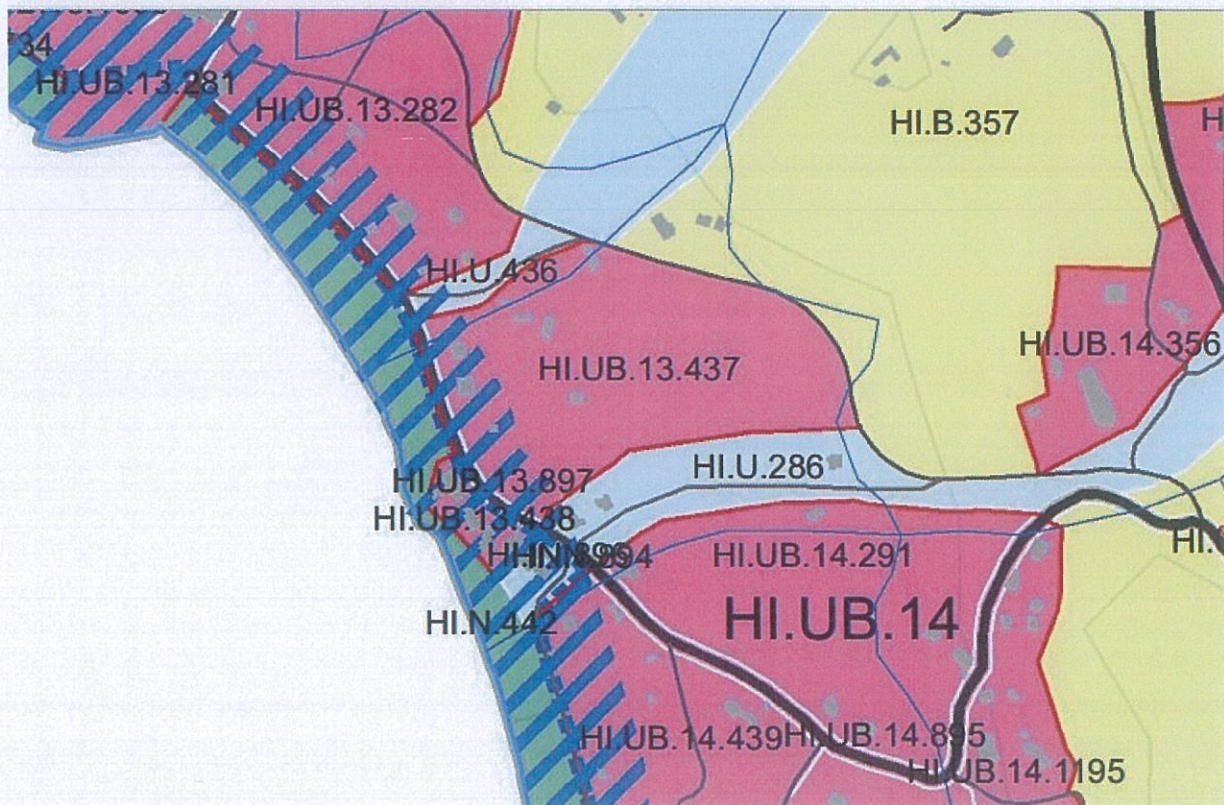


Fig.2 Fragment i hartës së Njësie Strukture të Qytetit Himarë – përfshirë Njësinë HI.UB.13.437



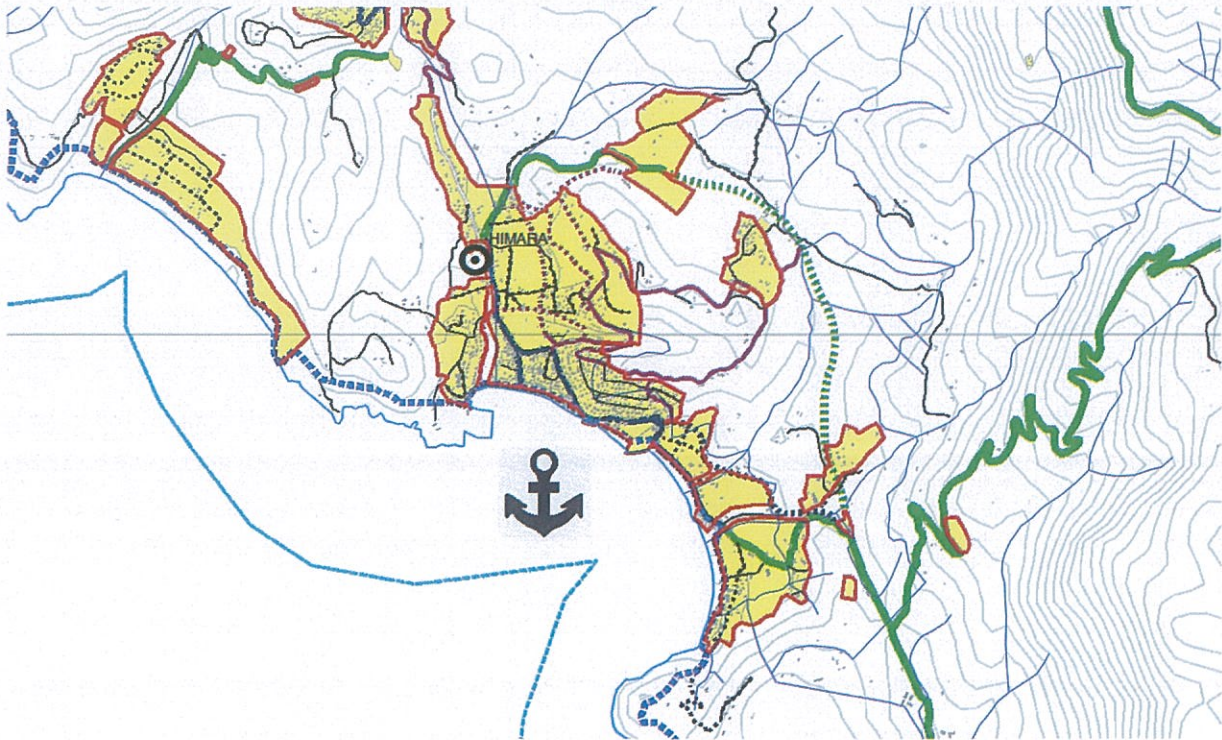
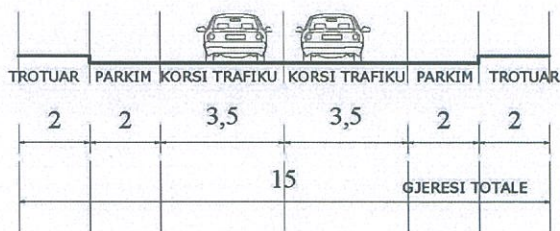


Fig.3 Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar

SEKSIONET TERTHORE TË RRUGEVE

PRERJE A-A
Rrugë kryesore urbane



PRERJE B-B
Rrugë terciare interurbane

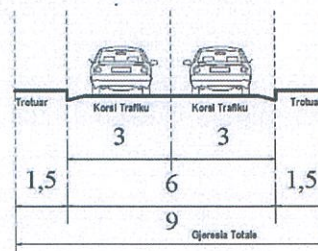


Fig.4 Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar _Seksionet e rrugëve



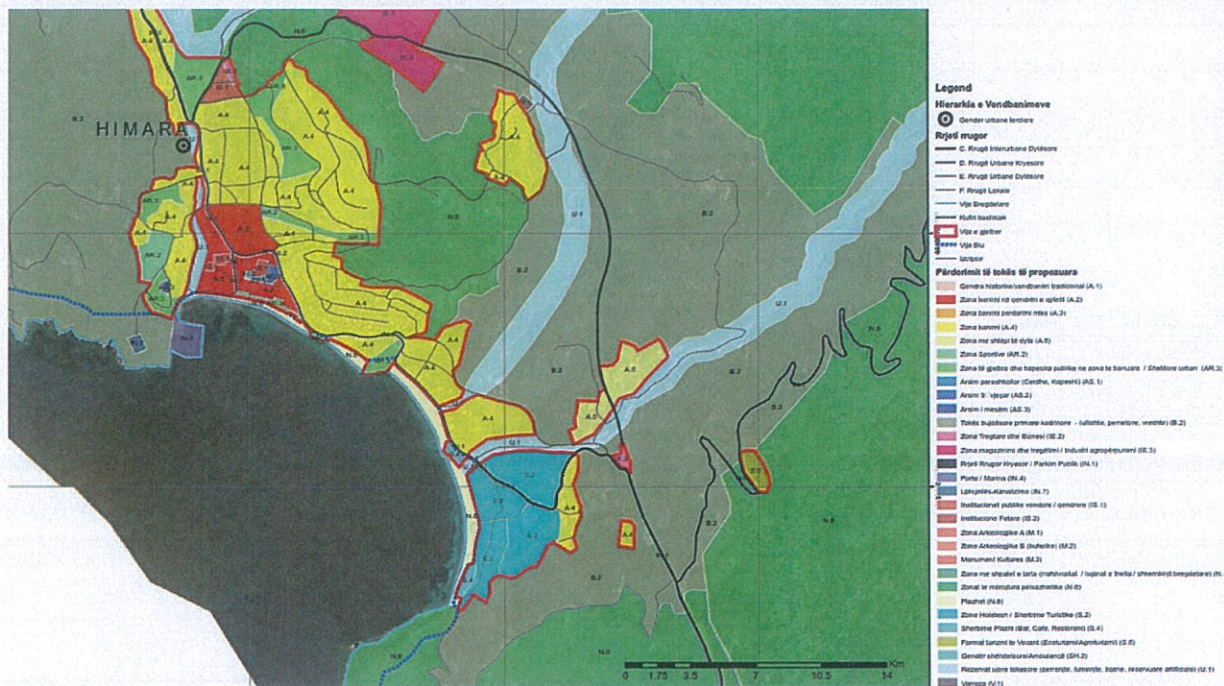


Fig.5 Fragment i hartës së nënkategorive të përdorimit të tokës

2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës

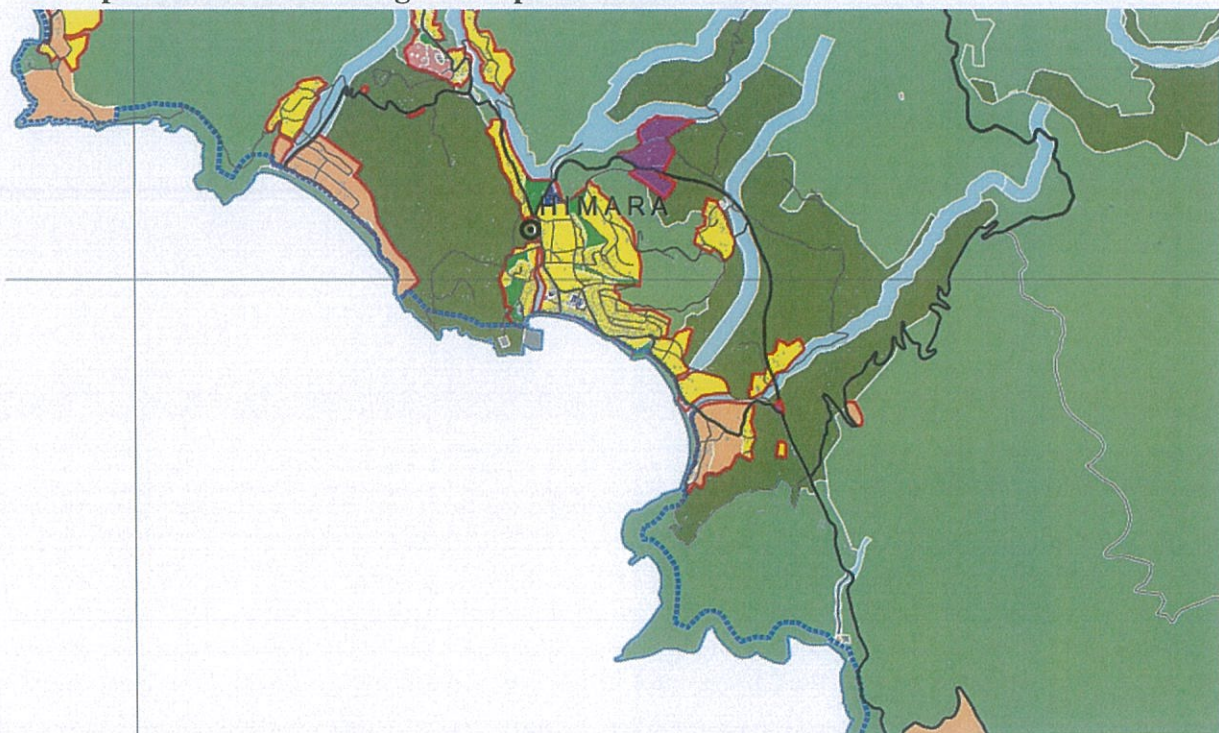


Fig.6 Fragment i hartës së përdorimeve të tokës



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri

"**Objekt 4 kat me 1 kat nëntokë dhe pishinë**", ndodhet në Himarë në zonën kadastrale nr.1952, në pasurinë sipas certifikatës së pronësisë me numër pas. 452/2 (Volumi 1, Faqe 59) sipas vertetimit hipotekor Vlorë.

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 1700 m².

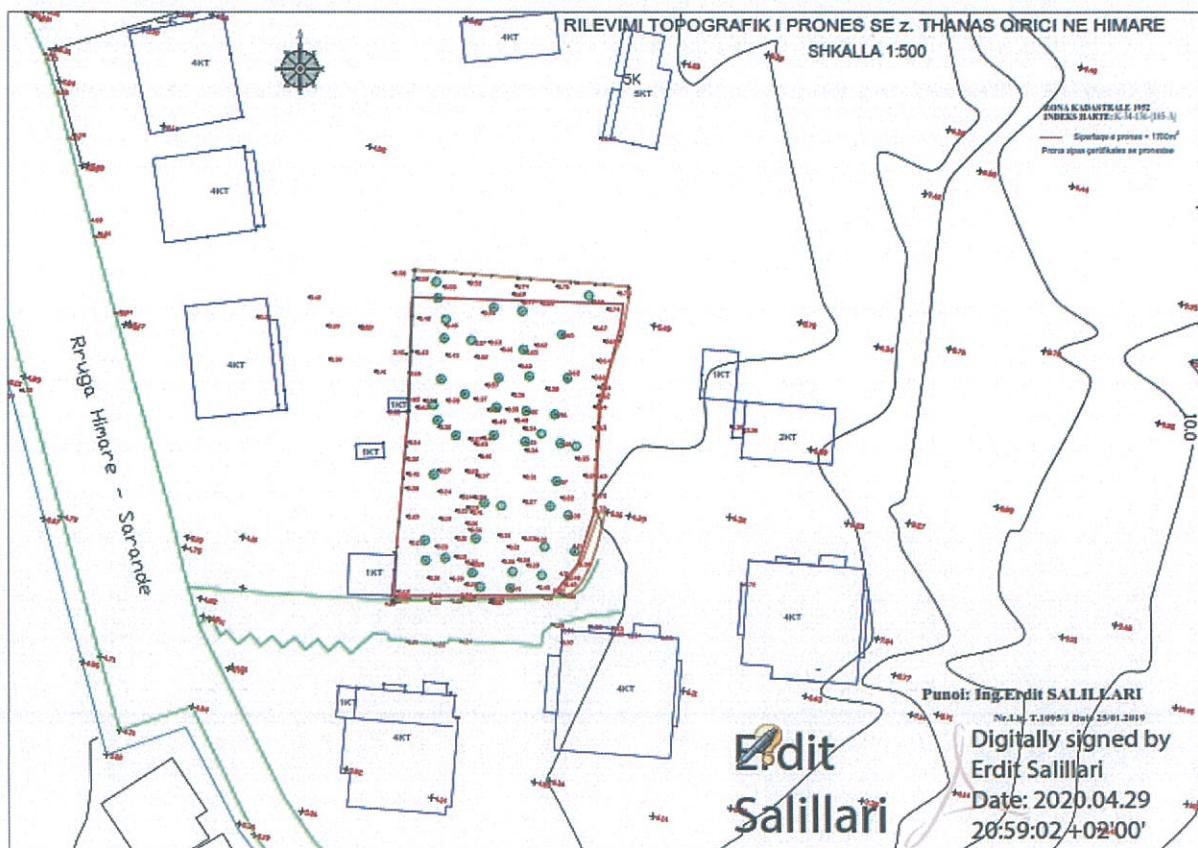


Fig.8 Rilevimi topografik i gjëndjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Sipas studimit të miratuar nga Bashkia e Himarë, objektet në këtë zonë do të kenë lartësi maksimale deri në 4 kate.

Në bazë të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë së Himare, përgjatë rrugëve kryesore të qytetit, për sistemimin e siluetës së rrugës lartësia e katit të një objekti mund të shtohet me 2-3 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.

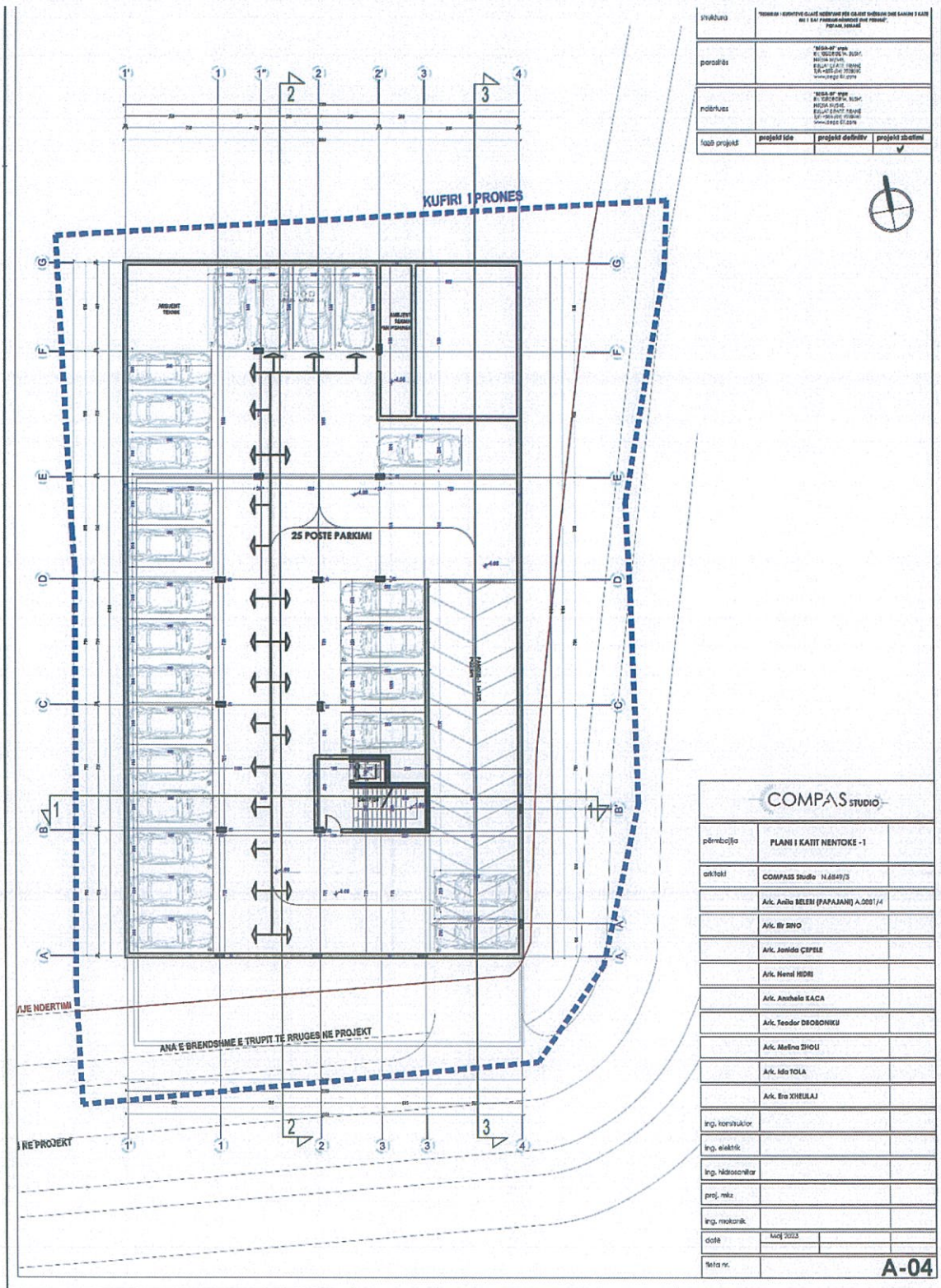


Rrjeti rrugor i propozuar nga ky Plan i Detajuar Vendor bazohet në parashikimet e Rrjetit Rrugor të Planit të Përgjithshëm, rrugëve ekzistuese dhe nevojave për akses të detyrueshëm të parcelave. Është respektuar edhe një rrugë ekzistuese e tipit servitut kalimi pa e hapur deri në fund, pasi në fund ajo mbyllet me një zonë ristrukurimi. Zhvillimi ekzistues dhe i pritshëm ndërtimor, i reflektuar edhe në popullimin e zonës e në vëllimin e kërkesave të banorëve të saj, ka qenë faktori bazë në projektimin e sistemit rrugor të propozuar.

Sheshi i ndërtimit ka terren pjesërisht të sheshtë. Objekti është lehtësisht i aksesueshëm nga të gjitha drejtimet. Kati përdhe ashtu si katet e sipërme do të shërbejnë si apartamente 1+1.

Objekti do të ketë 1 kat parkimi nëntokë për të arritur numrin e nevojshëm të posteve të parkimit në bazë të sipërfaqes totale të ndërtimit mbi tokë. Parkimet janë të shpërndara, përkatësisht 25 poste .



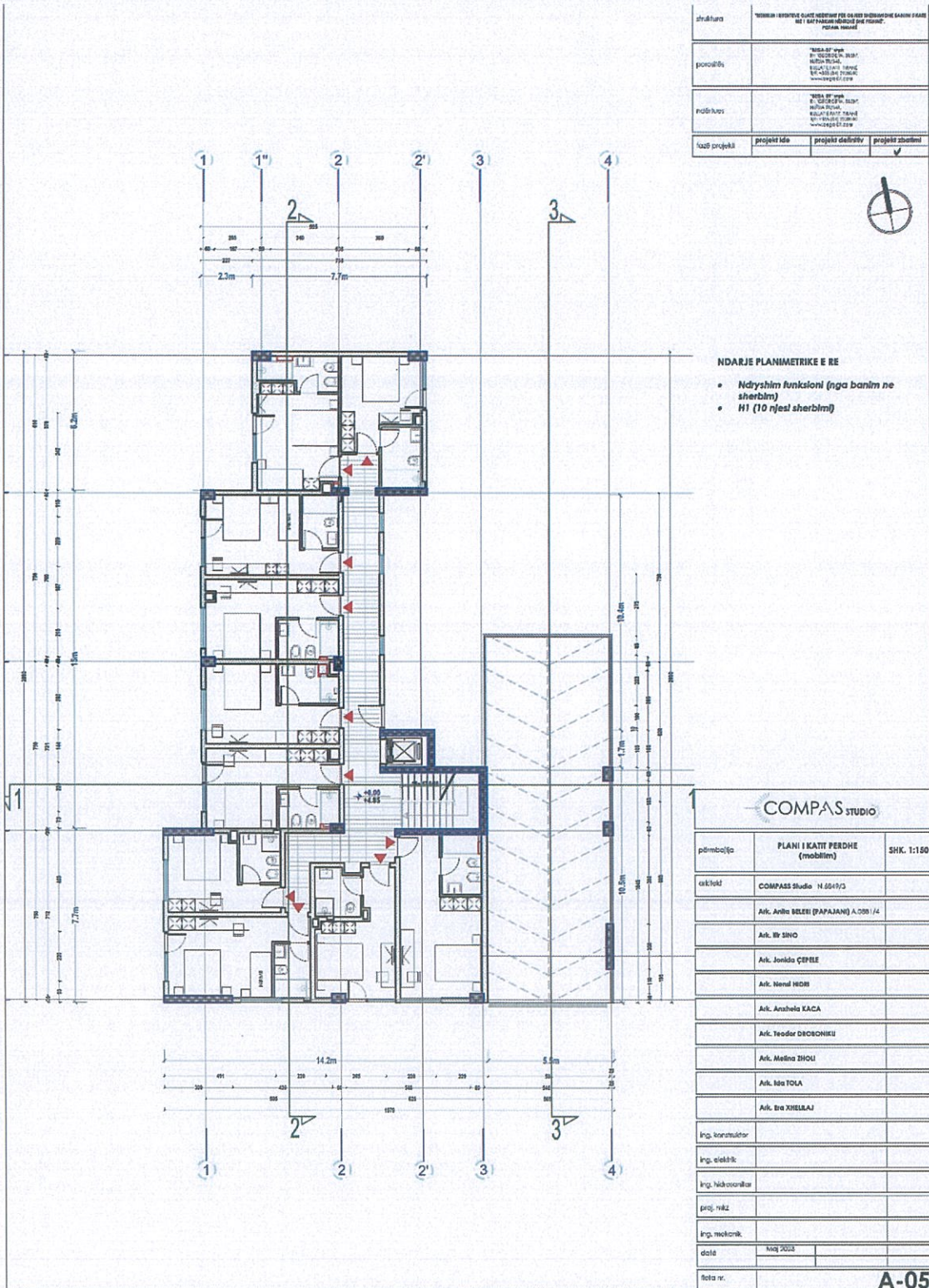


| | | | |
|--------------|--|------------------|----------------|
| shprehja | "KOMISI I KURKUTVE QILAS VETEMAN PER KALIM DOKUMI DHE SHKIM I KALIM ME I SHI PARRISHTIMES DHE VETEMAN" POFAM SHKIM | | |
| parashira | "KALIMI SHI ME I SHI PARRISHTIMES DHE VETEMAN" POFAM SHKIM | | |
| ndihmes | "KALIMI SHI ME I SHI PARRISHTIMES DHE VETEMAN" POFAM SHKIM | | |
| loaz projekt | projekt shi | projekt detyrues | projekt shkimi |

| | |
|----------------------|--------------------------------------|
| COMPAS STUDIO | |
| përmbajtja | PLANI I KATI NËNTOKË - 1 |
| arkitekt | COMPAS Studio H.8847/3 |
| | Ark. Anila BELEH (PAPAJANI) A.0081/4 |
| | Ark. BIR SINO |
| | Ark. Jonida ÇEPELE |
| | Ark. Henri HDRI |
| | Ark. Anabela EACA |
| | Ark. Teodor DRONIKU |
| | Ark. Mefo ZHOLI |
| | Ark. Ida TOLA |
| | Ark. Eri XHEULAJ |
| ing. konstruktur | |
| ing. elektrik | |
| ing. hidroshkurt | |
| proj. miz. | |
| ing. mekanik | |
| date | kuq 2023 |
| leta nr. | A-04 |

Fig.9 Plani i katit nëntokë -1





| | | | |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| shkëlqimi | "KOMUNA E BASHKIMIT QILISTE" NËNËSHIKRIMET PËR QILISTE SHKËMBËRIMET BASHKIM PËRSHIRËSISHTË DHE TË BASHKIMIT SHKËMBËRIMET PËR PËRSHIRËSISHTË PËRSHIRËSISHTË | | |
| porositësi | "KONSTRUKTORI" SHTETËR SHKËMBËRIMET PËRSHIRËSISHTË SHKËMBËRIMET PËRSHIRËSISHTË SHKËMBËRIMET PËRSHIRËSISHTË SHKËMBËRIMET PËRSHIRËSISHTË | | |
| ndërkohë | "KONSTRUKTORI" SHTETËR SHKËMBËRIMET PËRSHIRËSISHTË SHKËMBËRIMET PËRSHIRËSISHTË SHKËMBËRIMET PËRSHIRËSISHTË SHKËMBËRIMET PËRSHIRËSISHTË | | |
| lozë projekt | projekt i ri | projekt i ndërrim | projekt i shtimit |



- NDARJE PLANIMETRIKE E RE**
- Ndërkohë funksionit (nga banim në shërbim)
 - H1 (10 njësi shërbimi)

| | | |
|----------------------|-------------------------------------|-------------|
| COMPAS STUDIO | | |
| përmbajtja | PLANI I KATIT PËR DHE (mobilitim) | SHK. 1:150 |
| ditë/lok | COMPAS Studio N.004913 | |
| | Art. Anila BELEH (PAPAJAN) A.008 /4 | |
| | Art. BIR SINO | |
| | Art. Jonida ÇEPELE | |
| | Art. Nendi NEDI | |
| | Art. Anshela KACA | |
| | Art. Teodor DIBRONIKU | |
| | Art. Medina ZHOU | |
| | Art. Ida TOLA | |
| | Art. Bra XHEMLAJ | |
| Ing. konstatuar | | |
| Ing. elektrik | | |
| Ing. Hidroreoloz | | |
| proj. ndëz | | |
| Ing. mekanik | | |
| datë | 14.02.2024 | |
| folja nr. | | A-05 |

Fig. 10 Plani i katit perdhe



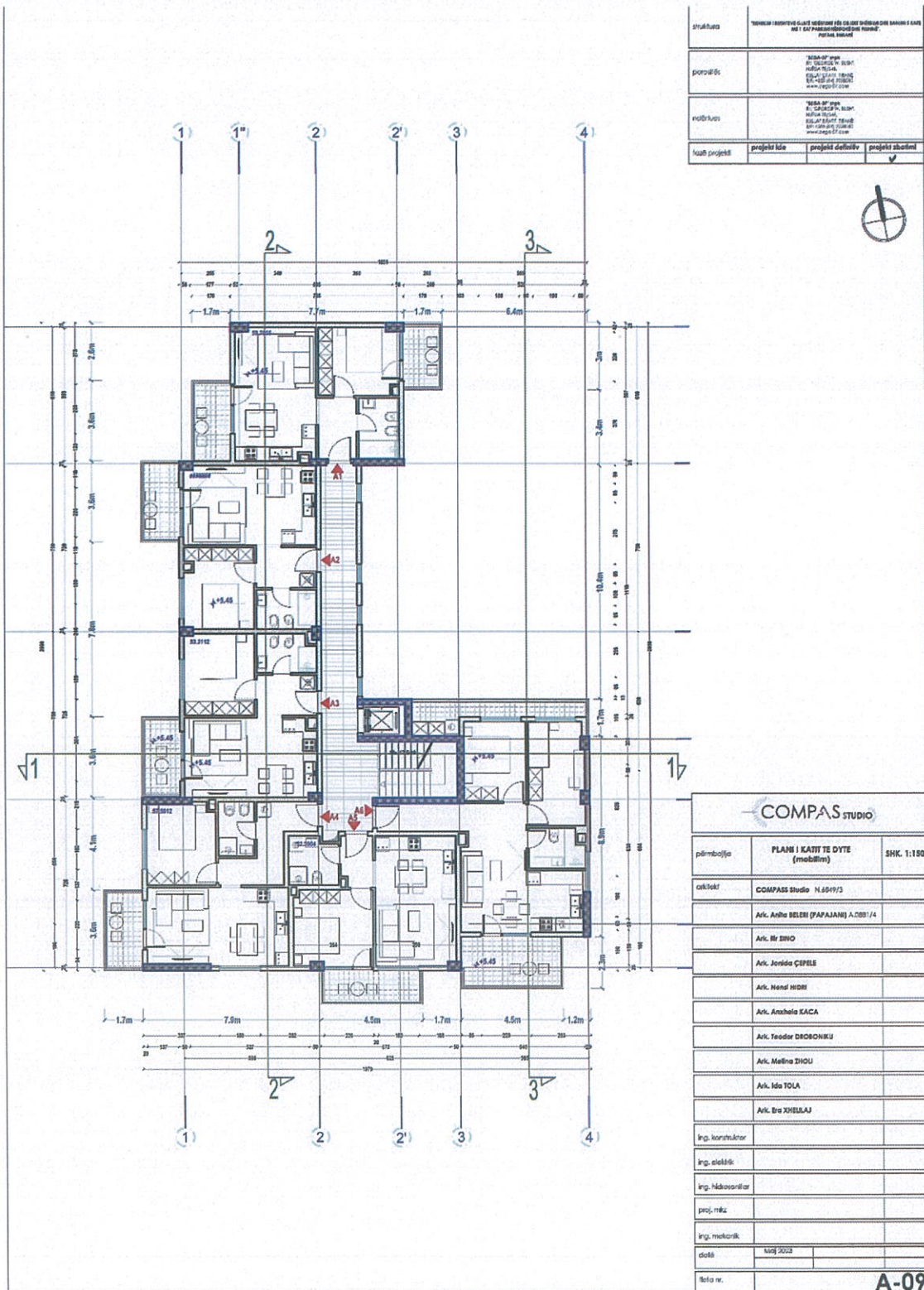


Fig. 12 Plani i katit te parë



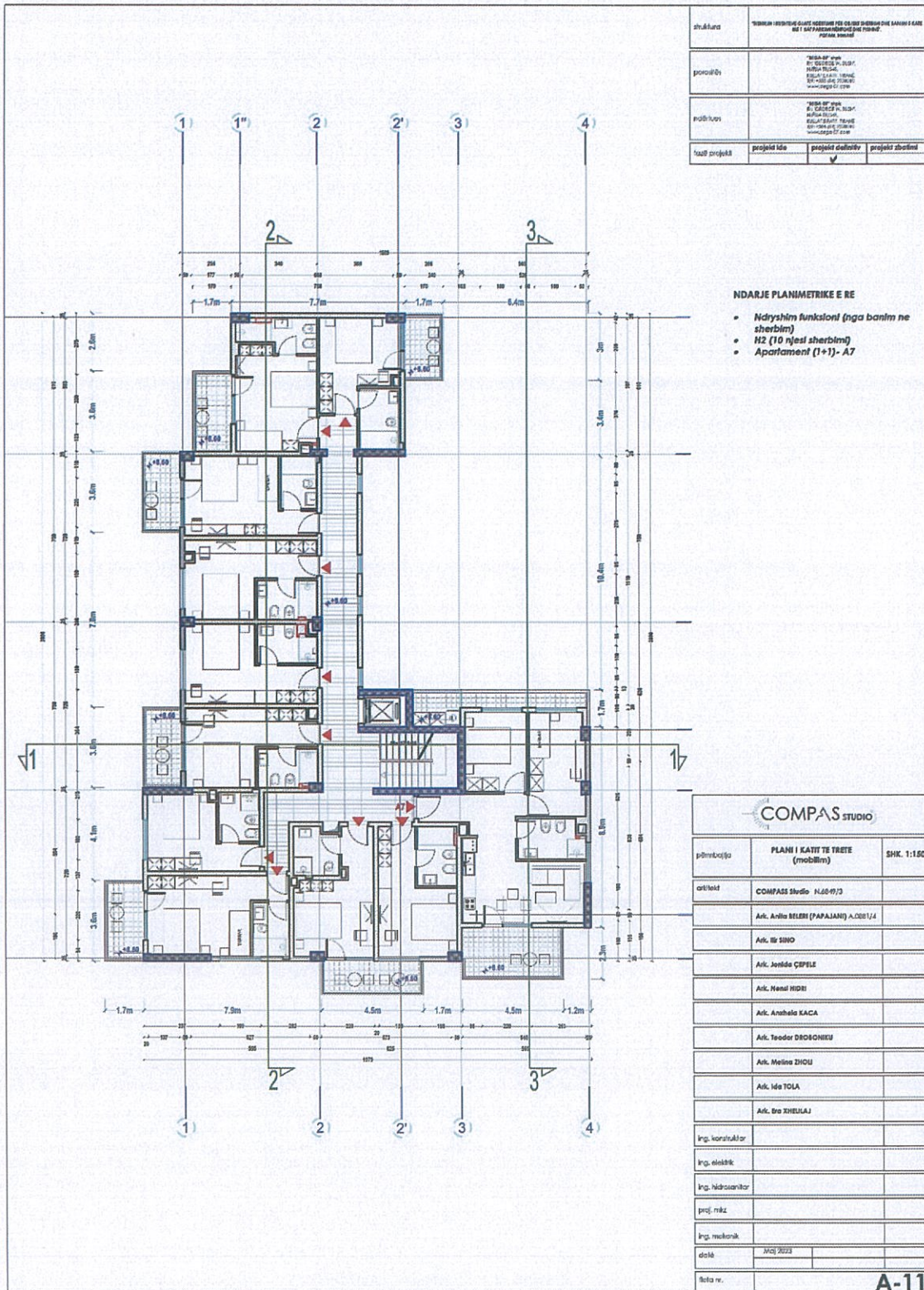
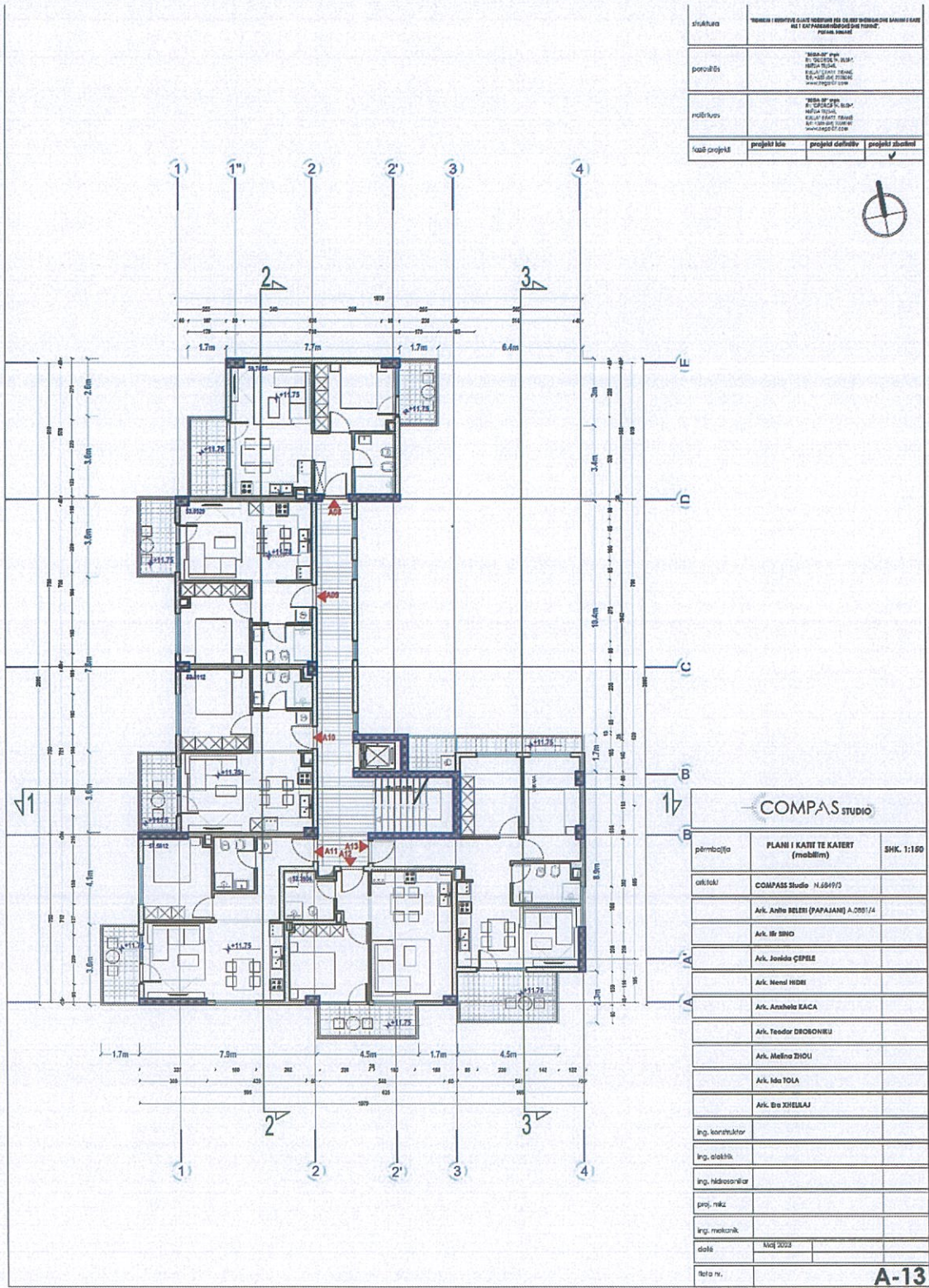


Fig. 13 Plani i katit te dytë





| | | | |
|---------------|---|--------------------|---------------------|
| strukturues | INZENJERI I SHPIRITVE CIVILE TË SHKOLLËS SË INJENIERËRISË DHE ARKITEKTURËS SË UNIVERSITETIT "BULEVARI" DHE UNIVERSITETIT "D. G. LEKESIA" TË TIRANËS | | |
| porçuesi | "MIRAZ" S.P.A. RREZ. "DREZDË", RUGA "KALIBRI", KAT. 1 KOD POSTAL 11010 WWW.MIRAZ.COM | | |
| realizues | "MIRAZ" S.P.A. RREZ. "DREZDË", RUGA "KALIBRI", KAT. 1 KOD POSTAL 11010 WWW.MIRAZ.COM | | |
| faqe projekti | projekti i kësaj | projekti i detajit | projekti i zbatimit |

| | | |
|----------------------|--|-------------|
| COMPAS STUDIO | | |
| përmbajtja | PLANI I KATIT TE KATERIT (mobilitet) | SHK. 1:150 |
| arkitekt | COMPAS Studio - N.564973 | |
| | Ark. Anila BELENI (PAPAJAN) A.0081/14 | |
| | Ark. Mir BINO | |
| | Ark. Jordana ÇEPELE | |
| | Ark. Mendi HIDEI | |
| | Ark. Anaheta EACA | |
| | Ark. Teodor DROBONIEU | |
| | Ark. Melina ZHOLI | |
| | Ark. Ida TOLA | |
| | Ark. Bra XHELMAJ | |
| ing. konstruktör | | |
| ing. elektrik | | |
| ing. hidroinjinier | | |
| proj. mjuz | | |
| ing. mekanik | | |
| date | Miqj 2024 | |
| leta nr. | | A-13 |

Fig. 14 Plani i katit te tretë



4.2 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave

Në përputhje me tipologjinë e objektit dhe vendndodhjen e tij, është vendosur dhe trajtimi i fasadës. Janë përdorur 3 tekstura kryesore, grafiato (ngjyrë gri, përdorur në pjesën e parapeteve për të theksuar thyerjet në volum), sistemi kapotë në pjesën më të madhe të objektit (ngjyrë e bardhë për t'ju pershtatur natyrës mesdhetare dhe karakterit bregdetar) dhe hijëzues vertikal druri (për të vazhduar trajtimin mesdhetar). Hyrjet në katin përdhe kanë mundësinë të shijojnë hapsira të vogla private.

Dimensionet e çarjeve janë sipas normave të projektimit dhe sigurojnë ndricimin dhe ajrimin e mjaftueshëm të ambjenteve. Në katin përdhe çarjet janë menduar më të mëdha duke ju përshtatur funksionit që do të kryet në to, por duke ruajtur vazhdimësinë e linjave vertikale të çarjeve të dhomave .

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.



Fig.17 Pamje perspektive të objektit





Fig.18 Pamje perspektive të objektit



Fig.19 Pamje perspektive të objektit



Fig.20 Pamje perspektive të objektit



Fig.21 Pamje perspektive të objektit

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: **1700 m²**

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura: **528.04 m²**

Sipërfaqe pishine: **60.1 m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (pa ballkone): **1733 m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (me ballkone): **1857.1 m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit nën tokë: **982.12 m²**

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: **31 %**

Intensiteti i ndërtimit: **1.0**

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: **16.20m**

Numri i kateve mbi tokë: **4 kat me ndërkat në katin përdhe**

Numri i kateve nën tokë: **1 kat**

TREGUESI TEKNIK:

Zona Kadastrale: **1952**

Nr. i pasurisë: **452/2 (Volumi 1, faqe 59)**

Kufizimet

Veri: **Objekt ekzistues 1 kat**

Jug: **Rruge ne projekt**

Lindje: **Rruge ne projekt**

Perendim: **Objekt ekzistues 1 kat**

Distancat nga kufiri i pronës

Veri: **14.9-15.4 m**

Jug: **6.7-8.1 m**

Lindje: **5.0-14.6 m**

Perendim: **6.7-11.0m**

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Hyrja për në objekt realizohet nëpërmjet një pasazhi për këmbësorë nga rruga që do të ndërtohet në lindje. Hyrja për parkim realizohet nëpërmjet rampes të orientuar nga jugu. Kjo pjesë krijon oborre të këndshme të sistemuara që i shërbejnë objektit.

Sistemimet e jashtme do të realizohen me tarracina të gjelbëruara dhe kalime që mundesojnë një rampë me pjerrësi minimale 10% 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. Sheshet janë menduar si një mini park ku banoret mund të ulen në stola dhe të relaksohen duke shijuar ambientin komod që do të krijohet përreth.

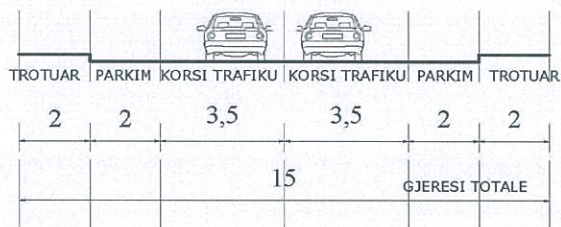


5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

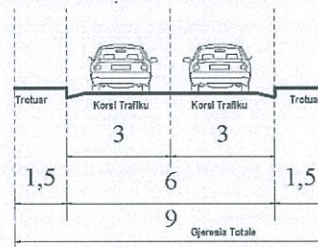
5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Sipas PDV faza 1, ne nennjësinë ku ndodhet objekti jonë kalon urbane kryesore (kategoria D) që përbën aksin kryesor përgjatë rrugës së plazhit dhe në brendësi të njësisë kemi rruge lokale (kategoria F).

PRERJE A-A Rrugë kryesore urbane



PRERJE B-B Rrugë terciare interurbane



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 trotuaret, 7 (shtatë) deri në 15 (pesëmbëdhjetë) metra, distanca minimale është 3 (tre) metra.

- Objekti respekton vijen e ndërtimit pa e prekur atë.
- Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e PDV 1 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.
- Nga kjo rrugë do të ketë akses dhe për në parkimin nëntokesorë.

