



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

OBJEKTI: "STRUKTURA BANIMI INDIVIDUALE 1-2 KATE ME NJË KAT NËNTOKË
ME VENDNDODHJE NË GJILEKË, BASHKIA HIMARE"

POROSITËSI: Dhurata Besim Marku, Jonel Thanas Poci, Marjeta Pal Perlala, Kostandin
Thodhoraq Jano, Eraldo Arian Mene.

MIRATOHET
KRYETARI I K.T.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MËDITISË

ZNJ. MIRELA KUMBARO



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.45, Datë 01.08.2023

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 Gjendjes 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 Ndërtimit për objektin: "STRUKTURA BANIMI INDIVIDUALE 1-2 KATE ME NJË KAT NËNTOKË ME VENDNDODHJE NË GJILEKË, BASHKIA HIMARE" 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";*

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Objektet që do të ndërtohet ndodhet në zonën kadastrale Nr 1739, nr i pasurise 68/67 Bashkia Himare ,dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 1484 m². Projekti propozon ndërtimin e 5 godinave me 2 kate mbi toke.

Të vendosura përgjatë vijës bregdetare piktoreske të Dhërmiut, Shqipëri, këto pesë vila mesdhetare mishërojnë një shkrirje harmonike të sharmit rustik dhe elegancës moderne. Të vendosura në një terren me pjerrësi, këto rezidenca luksoze ofrojnë një pamje panoramike të detit të kaltër Jon dhe një atmosferë vërtet të qetë e cila ofron qetësi dhe relaksim.





Figure 1-Fotografi nga gjendja ekzistuese



Figure 2-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 Planit 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 3- Fragment nga harta e përdorimit të tokës



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

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti i hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë, në të cilat shihet se njësia strukturore në PPV plotëson kërkesat e zhvillimit për objektin në fjalë. Parcela në studim i përketë njësisë strukturore HI.UB.4.175.



Figure 4-Fragment nga harta e infrastrukturës

4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Planvendosja na tregon kompozimin e volveve të cilat janë të njëjtë përjashtuar 2 volve në pjesën veriore. Secili nga volveve perceptohet si një volum 1 kat ku asnjëra godinë nuk e pengon godinën tjetër nga pamja e detit që ndodhet në pjesën jugore të tyre.

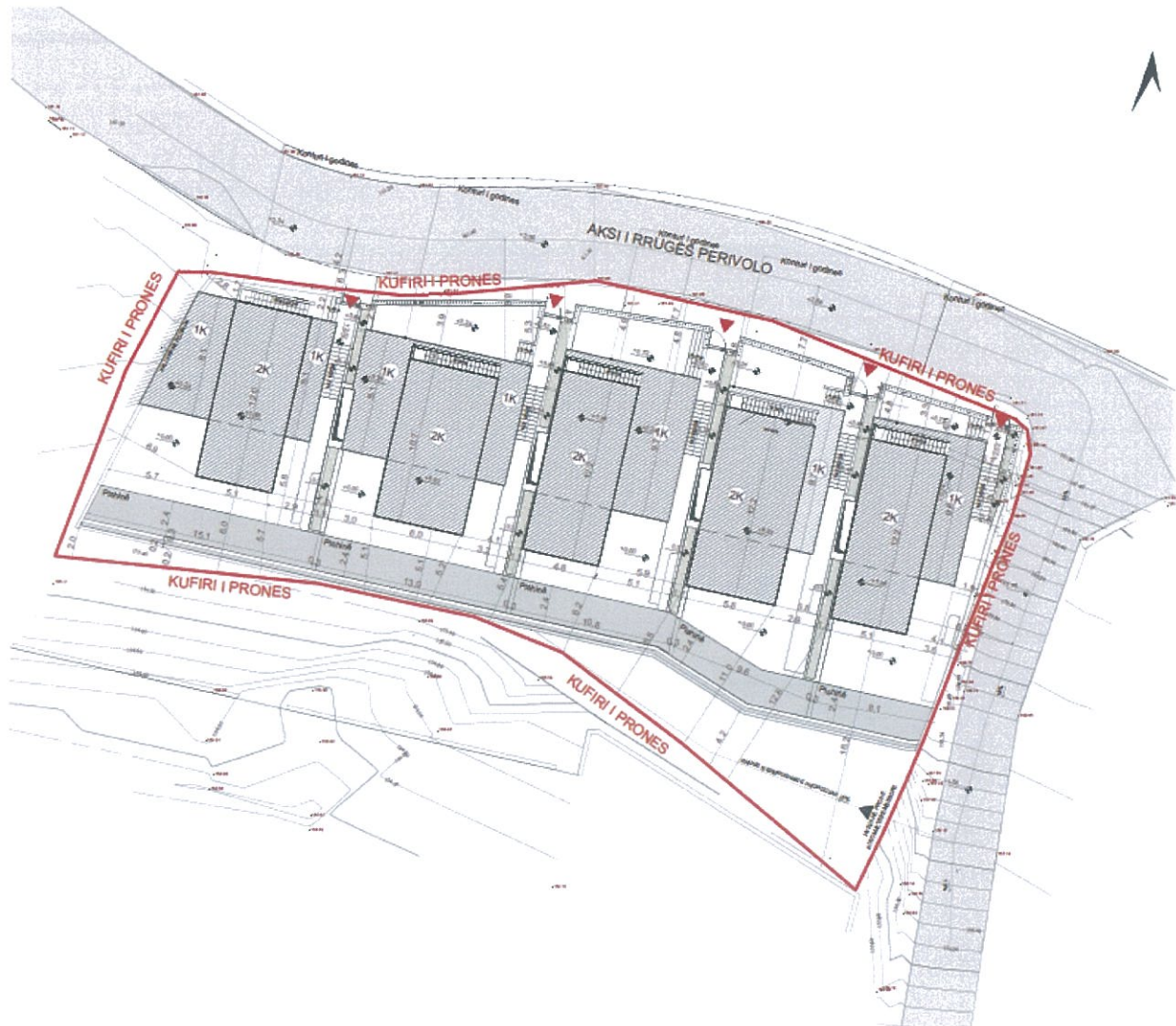


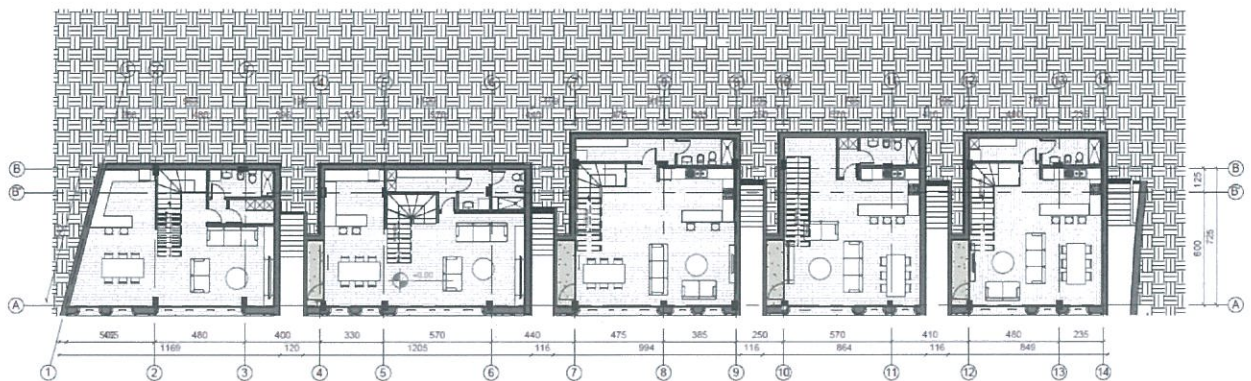
Figure 7-Planvendosje



Në sistemimin e godinave ndihet një lloj bashkimi në trajtimin e relievit në të cilin ndodhen vilat ku secila nga to ka në vetvete hapësirën private.

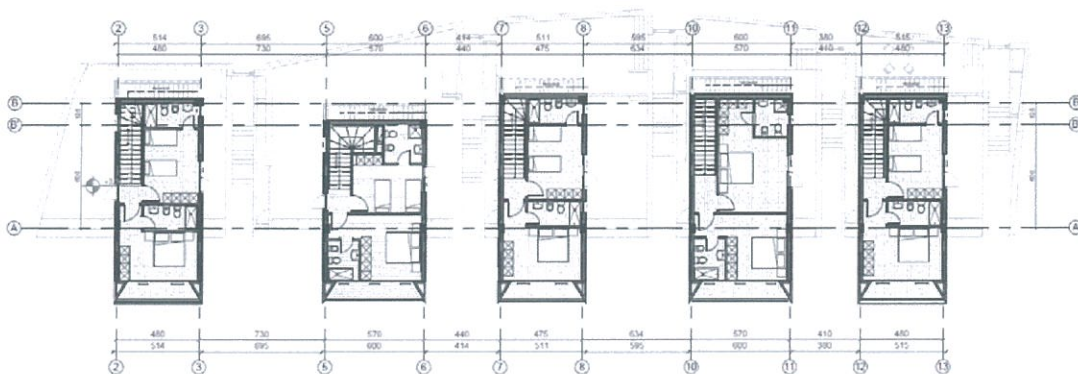
Karakteristika përcaktuese e secilës vilë është pishina mahnitëse “Infinity” që shtrihet përpara tyre, duke u bashkuar në dukje me hapësirën e pafund të detit Jon. Këto pishina shërbejnë si një urë që lidh hijeshinë e kateve të para me pllaka shkëmbi me elegancën bashkëkohore të kateve të dyta. Efekti vizual i krijuar nga ujërat e qeta të pishinës dhe qiellit mjegullon kufirin midis arkitekturës dhe natyrës.

Figure 9 - Planimetria e katit përdhe, në kuotën +0.00



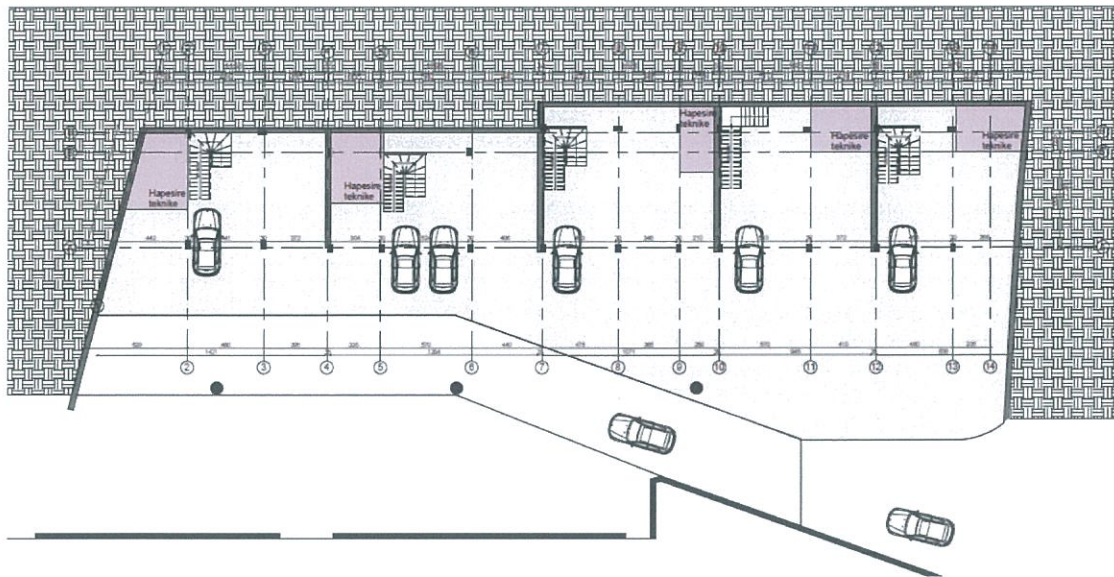
Ambientet e brendshme janë projektuar me kujdes për të përçafuar pamjet mahnitëse të detit, me dritare të mëdha dhe dyer xhami me orientim nga Jugu që ofrojnë një lidhje pa filtra me terracën e jashtme dhe zonën e pishinës. Në katin përdhe të çdo godine kemi të pozicionuara hapësirat e ditës duke përfshirë këtu edhe hapësira ndihmëse si depo edhe NHS

Figure 10 - Planimetri e katit I



Në katin e parë, dizajni modern zë qendrën e vëmendjes. Brendësia e pastër dhe e bardhë, e plotësuar nga linja të hijshme dhe arredime bashkëkohore, së bashku me tavanet e larta u japin këtyre hapësirave një ndjenjë sofistikimit dhe komforti. Logjika organizative e katit të parë është të vendosen dy dhoma gjumi ku njëra është matrimoniale ndërsa tjetra është dhomë gjumi për fëmijet. Dhomat orientohen në pjesën lindore dhe jugore dhe gjithashtu kompletohen me nyjen përkatëse higjienosantitare.

Figure 11- Planimetria e katit -1



Nën pamjen tërheqëse të jashtme dhe arkitekturën mahnitëse mbi tokë, këto vila fshehin një nivel -1 që shërben si një hapësirë praktike dhe funksionale. Ky nivel më i ulët, i fshehur nga pamja, i dedikohet parkimit, objekteve teknike dhe hapësirave të magazinimit. Gjithashtu ky nivel ofron edhe akses direkt për në objektet respektive nëpërmjet shkallëve.

Figure 14-Pamje skematike e objektit

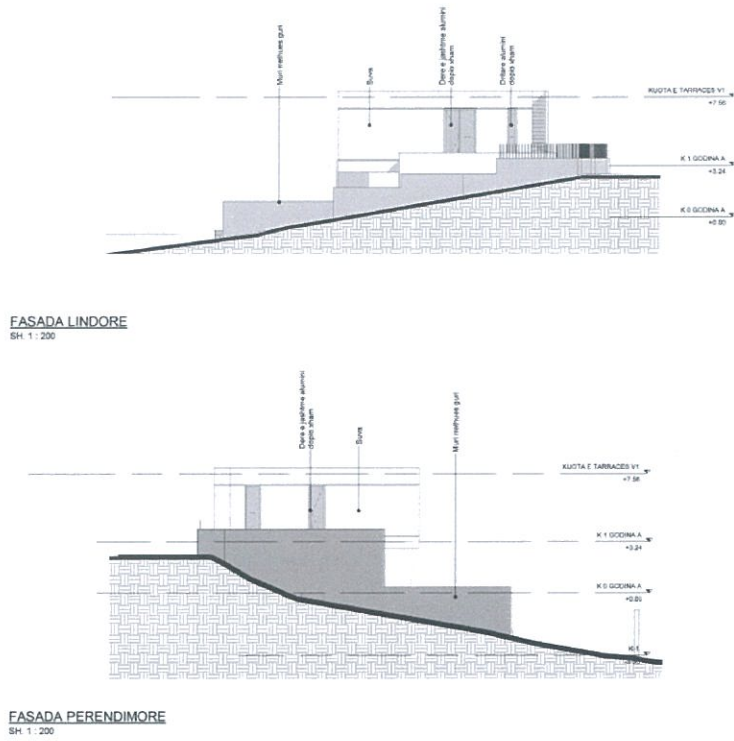


Figure 15-Pamje skematike e objektit

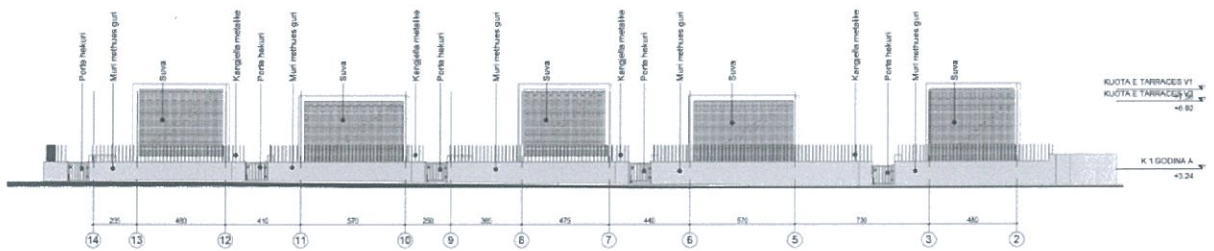
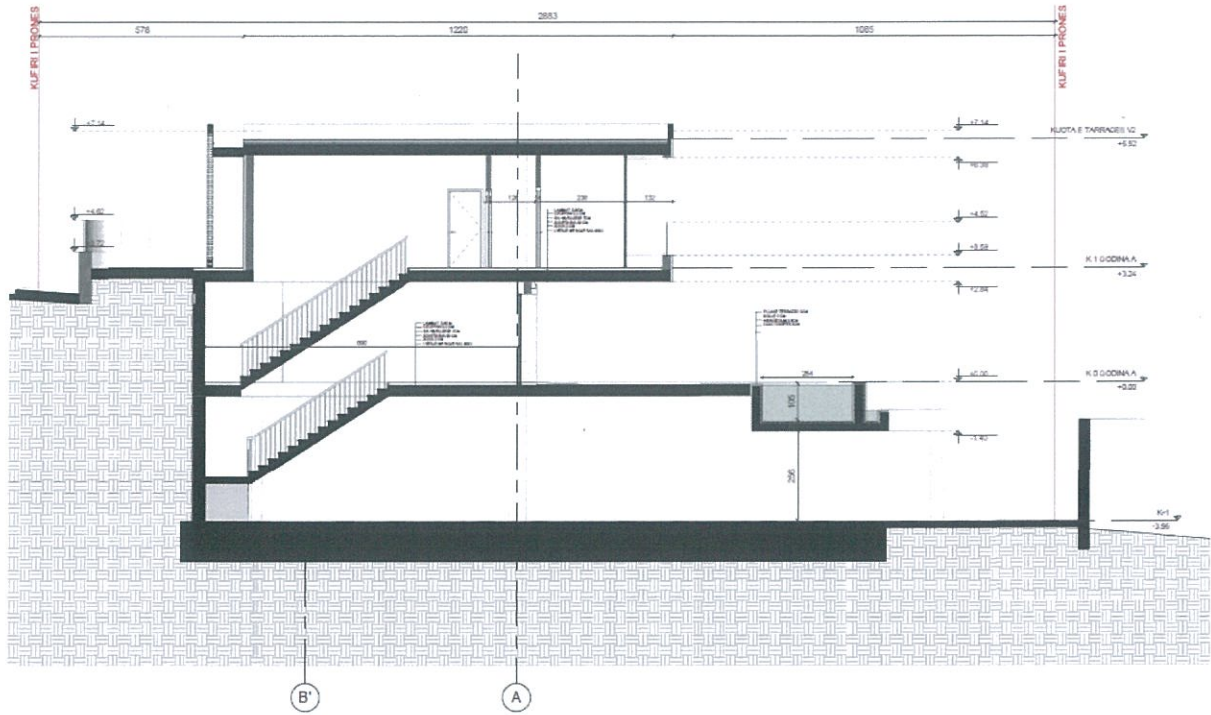


Figure 16-Prerje gjatesore



4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 1484 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e truallit që përdoret për zhvillim 1484 m²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 341.2 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 655.2 m²
Sipërfaqe pishine në pronë private: 139 m²
Sipërfaqe e katit nëntokë totale: 766.8 m²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 23.5 %
Intensiteti i ndërtimit: 0.44
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 7.96 m
Numri i kateve mbi tokë: 1, 2 kat
Numri i kateve nën tokë: 1 kat

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 68/67 Zona Kadastrale: Nr.1739
Kufizimet:
Veri: Rruge
Jug: 2/233
Lindje: Rruge
Perëndim: 2/229

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu: 1.7m – 4.8m
Lindja: 1.9m – 5.3m
Jugu: 5.1m - 16.2m
Perëndimi: 2.8m-6.9m

Distancat nga aksi i rrugës:

Veriu: 6.3m - 7.7m
Lindja: 6.9m -8.4m



Figure 17-Volumetri

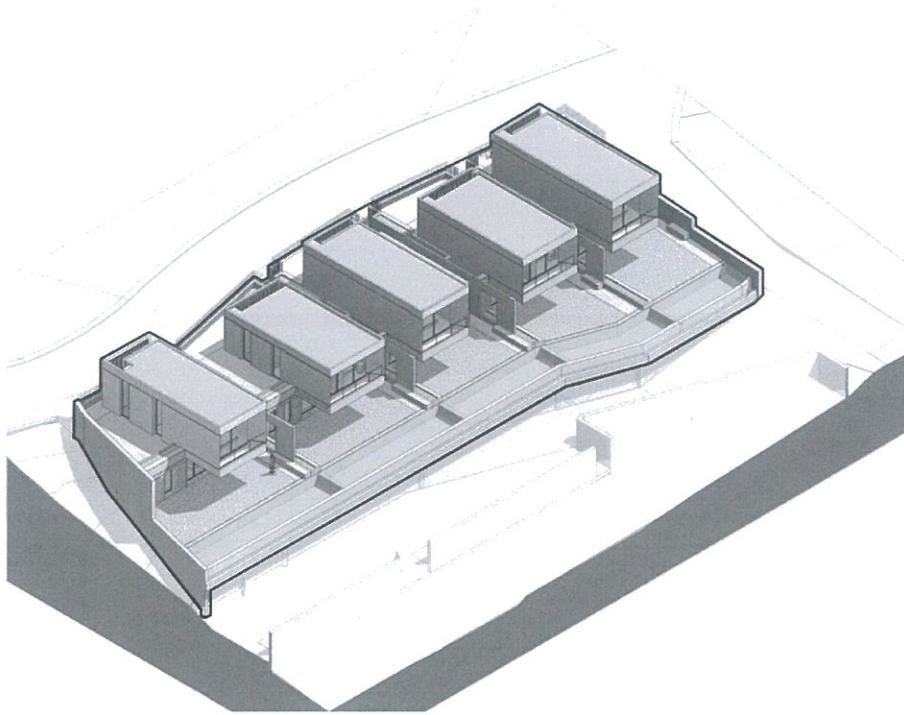


Figure 18-Imazh 3-dimensional



Figure 19-Imazh 3-dimensional



Figure 20-Imazh 3-dimensional



Figure 21-Imazh 3-dimensional



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përfaqshëm strukturave të banimit mundëson qarkullimin e përdoruesve sipas 2 nivele sikurse e mundëson dhe terreni i pjerrët..

Në nivel sistemimi kemi një hapësirë pishine e cila arrin sipërfaqe prej 139 m².

Në këtë projekt kemi parkim të hapur që mundëson parkimin për çdo strukturë banimi.



5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt:

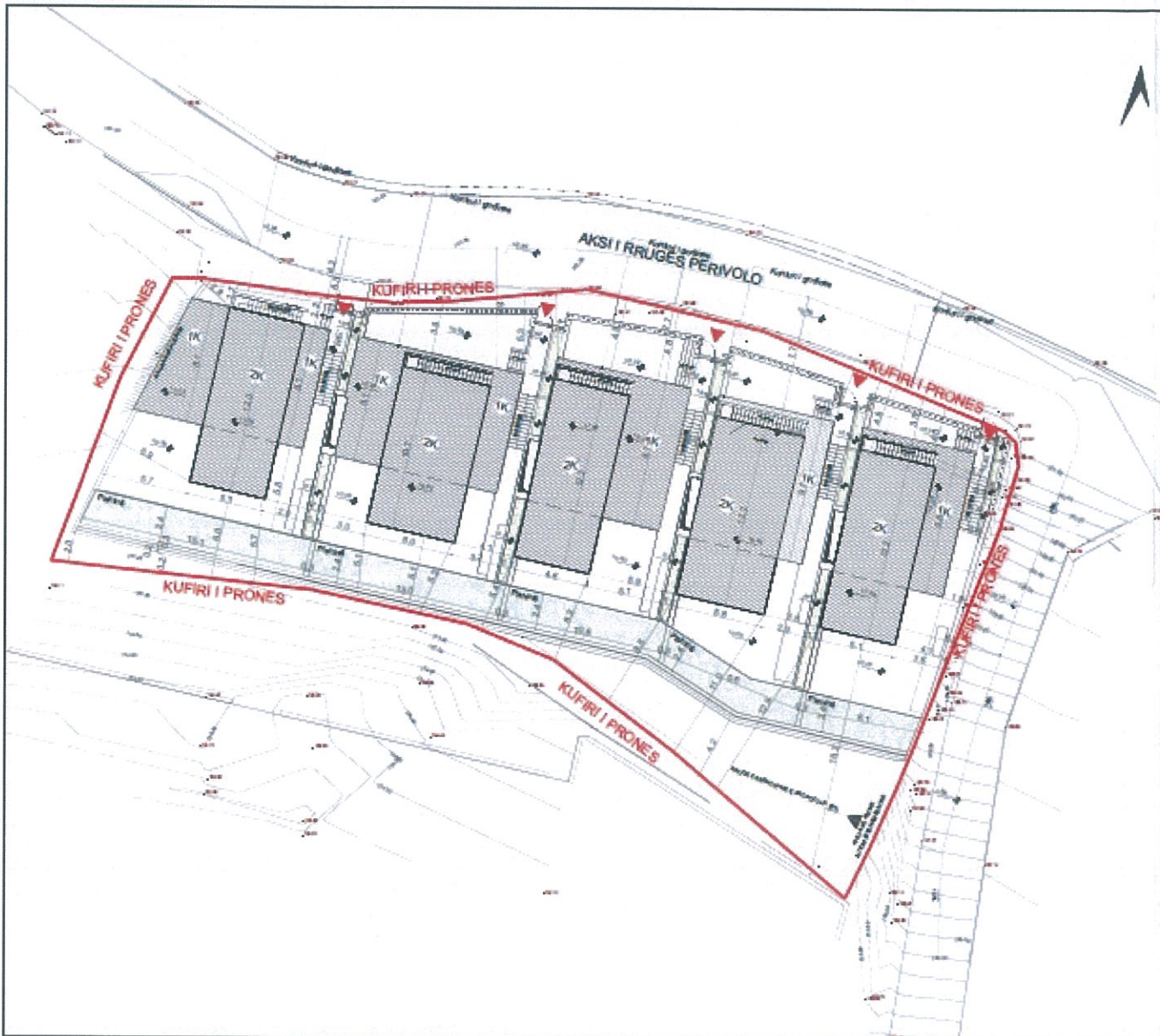
- nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri përta i përket infrastrukturës rrugore.
- respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Himarë, përta i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.



Figure 21- Rrjeti i propozuar rrugor nga PPV

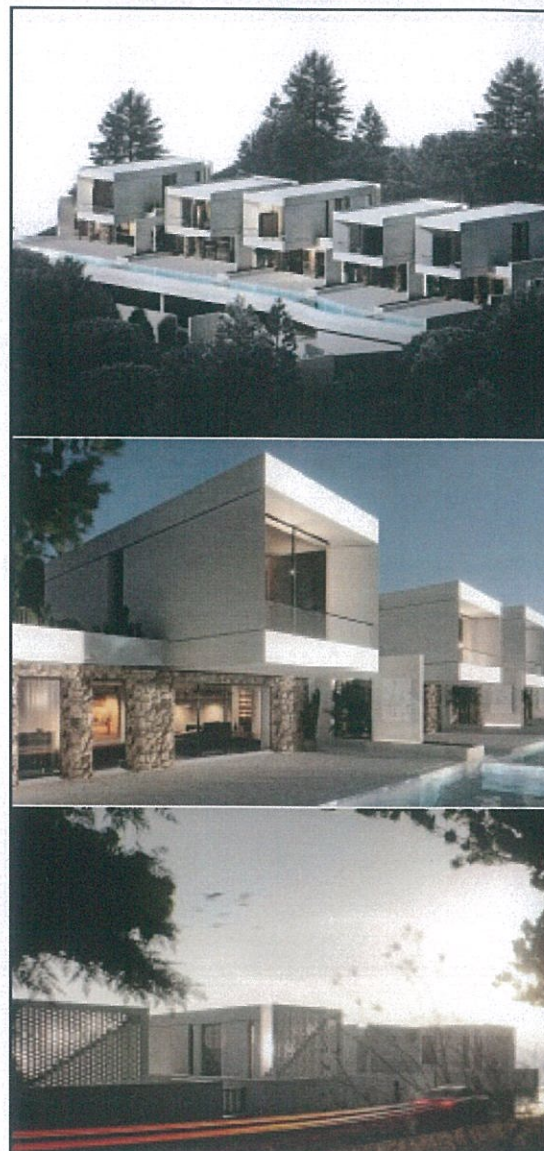


LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "STRUKTURA BANIMI INDIVIDUALE 1-2 KATE ME NJË KAT NËNTOKË ME VENDNDODHJE NË GJILEKË, BASHKIA HIMARE"



PLANI I VENDOSJES SË STRUKTURËS SHK. 1:200

PAMJE TREDIMENSIONALE



POZICIONI KADASTRAL SHK. 1:750



HARTA TOPOGRAFIKE SHK. 1:750

TREGUESIT E ZHVILLIMIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1484 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e truallit që përdoret për zhvillim:	1484 m ²
Sipërfaqe e truallit e zonës nga struktura (gjurma):	341.2 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	655.2 m ²
Sipërfaqe pishine në pronë private:	139 m ²
Sipërfaqe e katit nëntokës totale:	766.8 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	23.3 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.44
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	7.96 m
Numri i katëve mbi tokë:	1, 2 kat
Numri i katëve nën tokë:	1 kat

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 68/67 Zona Kadastrale: Nr.1739

Kufizimet:

Vari:	Rruge
Jug:	2/233
Lindje:	Rruge
Perëndim:	2/229

Distanca nga kufiri i pronës:

Vari:	1.7m - 4.8m
Lindje:	1.9m - 5.3m
Juga:	5.1m - 16.2m
Perëndimi:	2.8m - 6.9m

Distanca nga aksi i rrugës:

Vari:	6.3m - 7.7m
Lindje:	6.9m - 8.4m

LEGJENDA: Objekti, Kufiri i pronës, Aksa rrugë, Pishinë, Ibrja në objekt, Ibrja në parkim

REPUBLICA E SHQIPËRISË
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA

Znj. Mirela Kumbaro

Ministër i Turizmit dhe Mjedisit



Miruar me Vendim të KKT Nr. 45, Datë 01.08.2023

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "STRUKTURA BANIMI INDIVIDUALE 1-2 KATE ME NJË KAT NËNTOKË ME VENDNDODHJE NË GJILEKË, BASHKIA HIMARE"

EMËRTIMI I FLETËS:	PLANI I VENDOSJES PËR LEJE NDËRTIMI	
ZHVILLUES:	Dhurata Besim Marku, Jonel Thanas Poci, Marjeta Pal Perisha, Kostandin Thodhoraj Jano, Eraldo Arian Mene	
PROJEKTUES:	Projektues	UDV ARCHITECTS Ee. N.7011/1 ark Kostandin Jano lic. A.1991/1
POROSITËS:	Dhurata Besim Marku, Jonel Thanas Poci, Marjeta Pal Perisha, Kostandin Thodhoraj Jano, Eraldo Arian Mene	
FAZA E PROJEKTIIT:	PROJEKT TEKNIK	
SHKALLA 1: 500	NR. I FLETËS A-01	NR. I KOPJEVE 01/06