



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PER OBJEKTIN:
“ANSAMBËL EKOTURISTIK NË BORSH, 7 VILA 2 KATE”, ME VENDNDODHJE
BASHKIA HIMARË, ME ZHVILLUES Z. SOKOL PRENDUSHI DHE Z. OLSI
MARGARITI”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZM DHE MJEDISIT

Znj. Mirela Kumbardh Furxhi



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 28 , Datë 26.12.2023

Projektues:
VARKA arkitekturë



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 te pergjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “Ansambël Ekoturistik në Borsh, 7 Vila 2 kate”, me vendndodhje Bashkia Himarë, me zhvillues Z.Sokol Prendushi dhe Olsi Margariti”, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, I ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
- Vendimin nr 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave ‘Per miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, I ndryshuar.
- Plani I Përgjithshem Vendor I Bashkisë Tiranë [I ndryshuar], miratuar me vendim nr. 1 datë, 14.04.2017 të Këshillit Kombeëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim I zonës së studiuar

Trualli i ofruar për zhvillim ndodhet në pjesën e sipërme të Borshit në një distance rreth 250 m larg bregut të detit . Ky truall sipas Planit rregullues përkatës është i planifikuar për zhvillim banesash me lartësi deri ne 3 kate . Trualli ka një sipërfaqje prej 1500 m2 dhe sipas planit rregullues intesiteti ndërtimor në këtë zonë është 0.4 që do të thotë zhvillimi ndërtimor I mundshëm mbi tokë është 600 m2 me një shfrytëzim maksimal të sipërfaqjes së truallit prej 40% .



Figura 1. Vendndodhja e objektit



2.0. 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 Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. 1 fatë, 14.04.2017 “Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Tiranë”, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani si dhe parametrat e zhvillimit të saj.

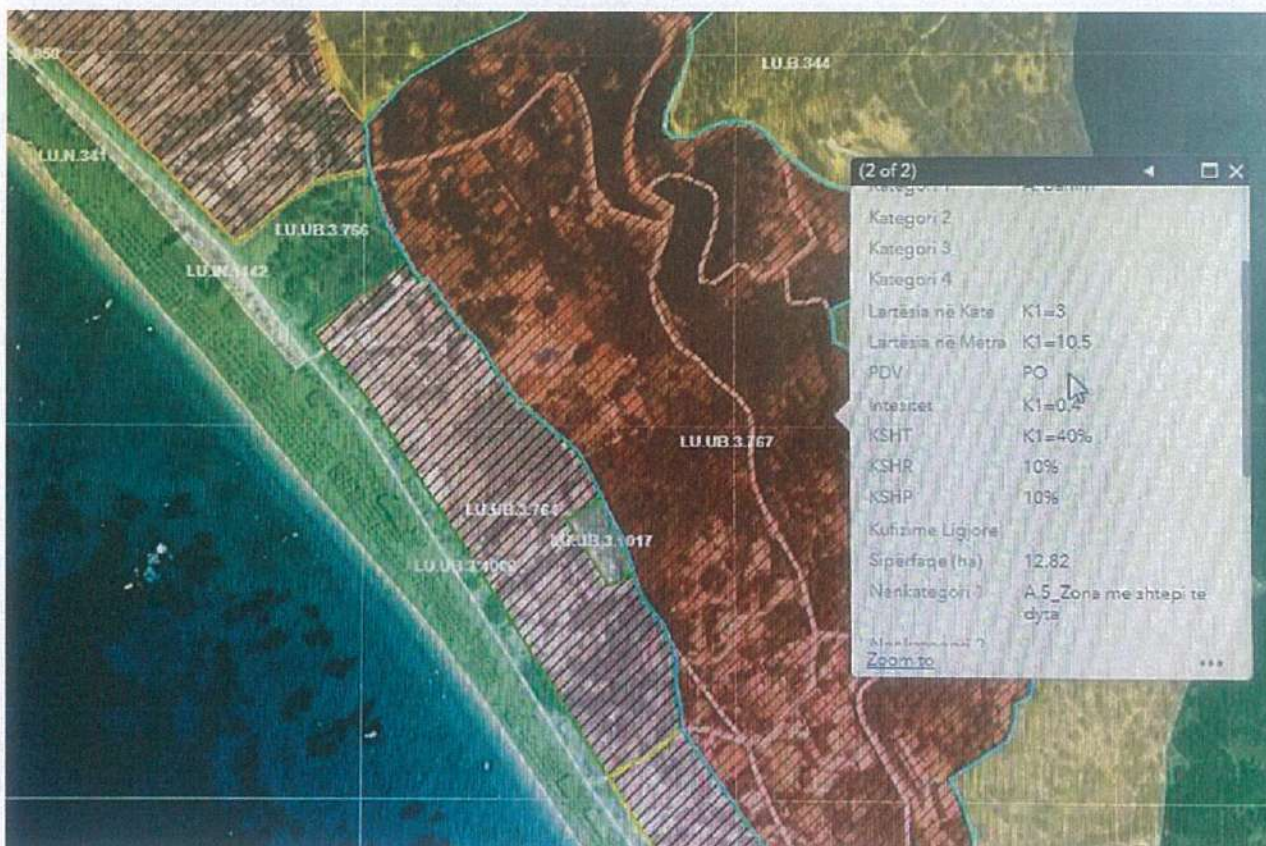


Figura 2. Harta e përdorimit të tokës dhe harta e njësive strukturore

2.2. Seti I fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani I përgjithshëm vendor I Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi I projektit, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje të plotë me të gjitha kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.





REPUBLIKA E SHqipëRISE
KESHILLI KOMUNETAR I TERRITORIT

MIRAFORTET
KRYETARI I KESHILLIT
Z. EDITRABA

SHKURTITARE E KESETA
Z. DAMIAN GJAVINI

Kryetari i Keshillit të Bashkisë
Z. FOTO KAKAVELLA

Ministria e Brendshme e Republikës së Shqipërisë
Nr.110/2019 datë 25.10.2019



PLAN I Përcaktimit të zonave të rezervimit dhe mbrojtjes
NATYREVE STRATEGJIKË TË ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
KOMUNALITETIT

1:50,000



1:500,000

SHIKIMET

Titulli i dokumentit	Titulli i dokumentit
Projektori	Titulli i dokumentit
Titulli i dokumentit	Titulli i dokumentit
Titulli i dokumentit	Titulli i dokumentit
Titulli i dokumentit	Titulli i dokumentit
Titulli i dokumentit	Titulli i dokumentit
Titulli i dokumentit	Titulli i dokumentit
Titulli i dokumentit	Titulli i dokumentit
Titulli i dokumentit	Titulli i dokumentit
Titulli i dokumentit	Titulli i dokumentit
Titulli i dokumentit	Titulli i dokumentit

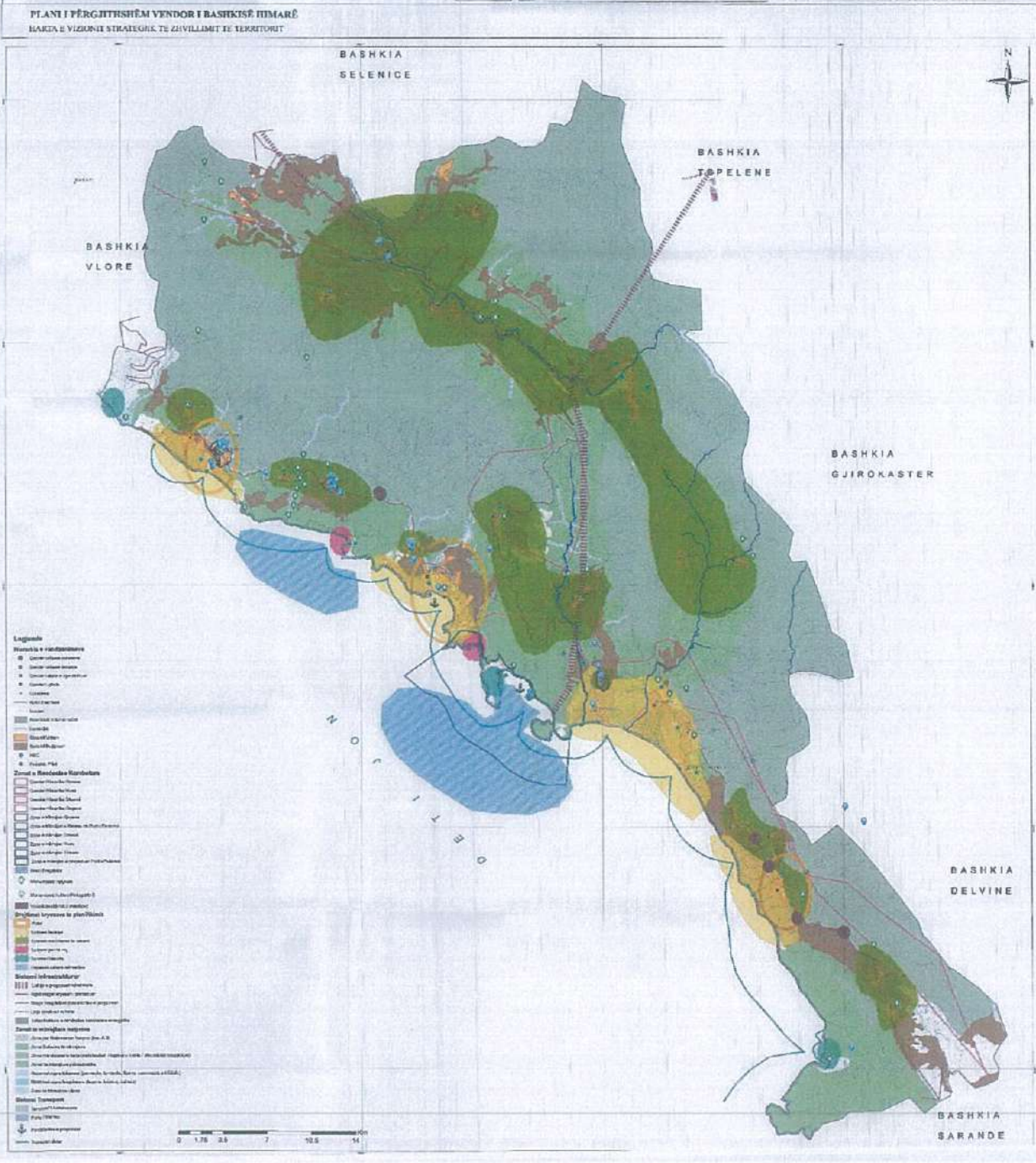


Figura 3. Harta e vizionit strategjik



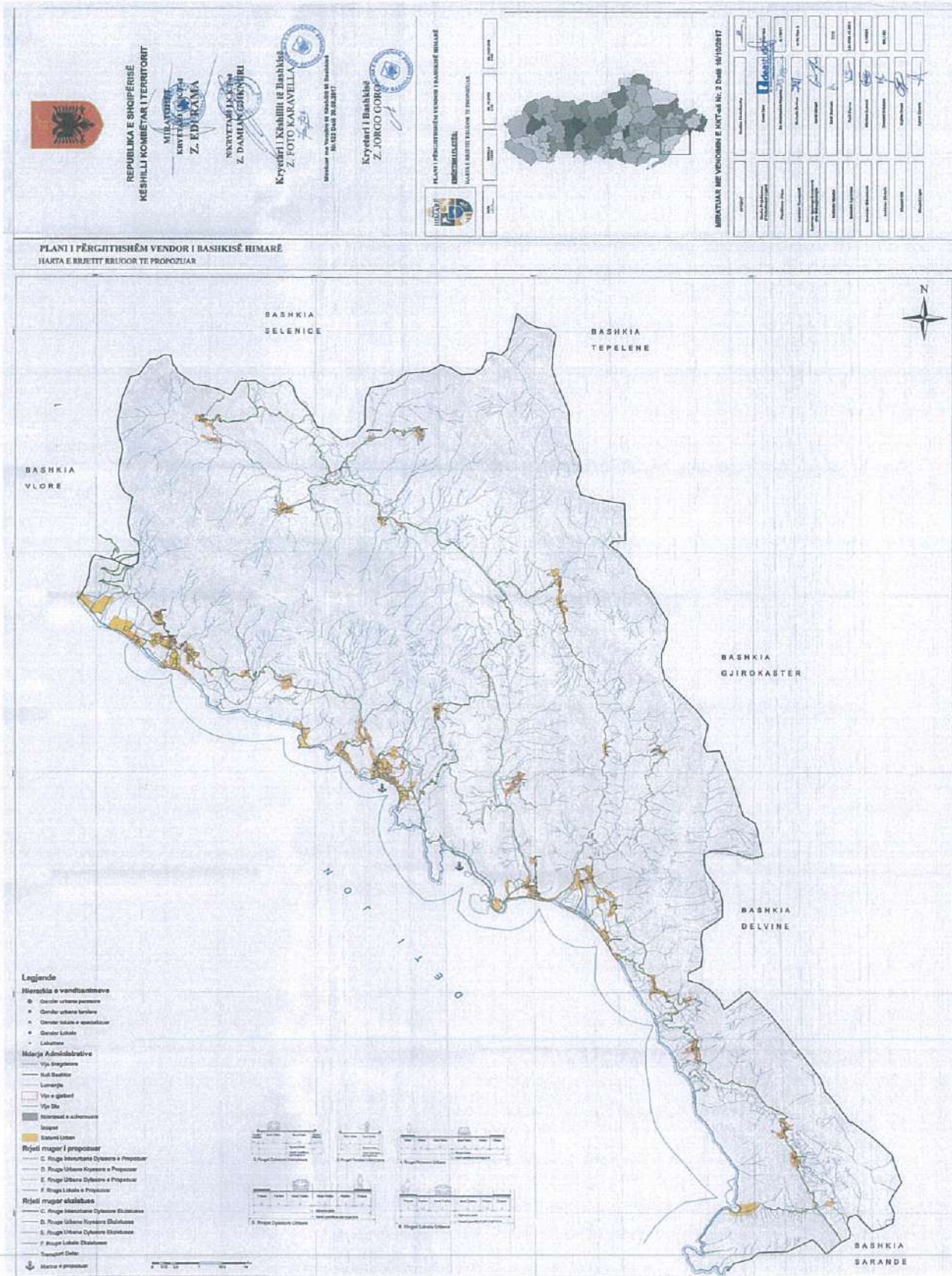


Figura 4. Harta e rrjetit rrugor të propozuar



3.0. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Objekti “Ansambël Ekoturistik në Borsh, 7 Vila 2 kate”, me vendndodhje Bashkia Himarë, me zhvillues Z.Sokol Prendushi dhe Olsi Margariti”. Trualli karakterizohet nga një topografi shumë e përshtatëshme sa i takon cilësisë së fushëpamjeve kundrejt bregdetit të Borshit , por gjithashtu dhe sa i takon dritëzimit dhe diellëzimit duke qënë se orientohet nga Jug-perëndimi . Në pjesën e poshtme trualli fqinjëzohet me një rrugë e cila parashikohet të zgjerohet duke mundësuar një alternative për ndërlidhjen e fshatrave bregdetare të zonës. Për të gjitha arsyet e mësipërme trualli në fjalë ka të gjitha potencialet për tu zhvilluar si një ansambël turistik ,si një vlerë e shtuar e zonës dhe bregdetit në përputhje me vizionin e përgjithshëm kombëtar.



Figura 5. Foto nga gjëndja ekzistuese



4.0. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

- Sipërfaqja e truallit është 1500 m² ndërkohë që sipërfaqja ndërtimore totale do të jetë m².
- Lartësia maksimale e objekteve është 17.88 m ndërkohë që numri total I kateve mbitokë është 2 dhe nr I kateve nëntoke është 0.

Ansambli turistik në Borsh është konceptuar si një zhvillim ndërtimor midis 19 pemëve të ullirit. Ndërtimi përqëndrohet në ato pjesë të truallit ku ndërhyrjet në tokë janë minimale. Respektimi i topografisë dhe pemëve ekzistuese të ullirit sjell përqëndrimin ndërtimor në 2 ansamble të pozicionuara në pjesën e poshtme dhe të sipërme të truallit. Në këtë mënyrë të gjitha hapësirat e projektuara përfitojnë nga pamja e bukur e detit , filtruar nga kurorat e mrekullueshme të pemëve të ullirit. Volumetria e ansamblit “gdhendet” nga trungjet dhe kurorat e pemëve.

4.2. Pamje e jashtme e godinave / Trajtimi I fasadave / Rifiniturave

Duke përfituar nga disniveli topografik 2 ansamblet ndërtimore pozicionohen në mënyrë të tillë që prezenca përkatëse mos nderhyjë në vizualitetin, dritëzimin apo ajrosjen e tjetrës. Në këtë mënyrë të gjitha hapësirat e projektuara në të dy ansamblet kanë vizualitet të plotë drejt pamjes bregdetare, gjithashtu drite natyrale të drejt-përdrejtë.

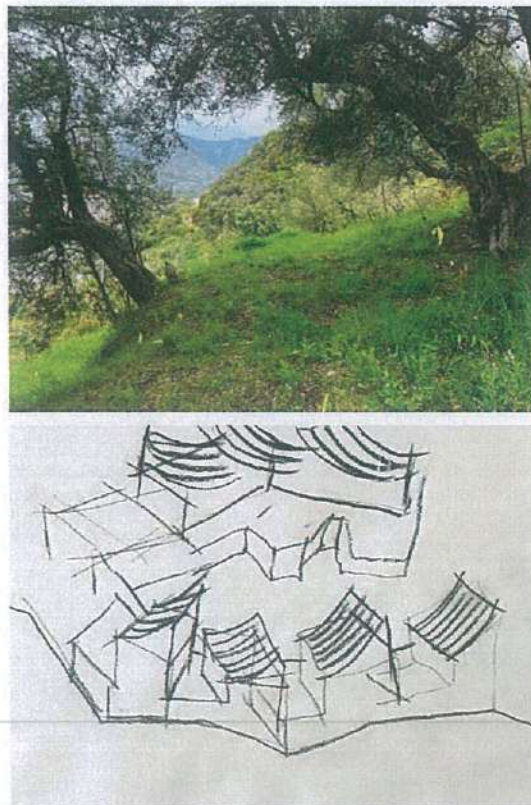


Figura 6. Skica paraprake frymezuar nga konteksti



- Ansambli I poshtëm është i përbërë nga 4 njësi banimi secila 85.7 m², me një sipërfaqje totale ndërtimi prej 342.8 m². Kjo sipërfaqje ndërtimore është e shpërndarë në 2 kate në një mënyrë të tillë që të integroj sa më mirë të gjitha pemët e ullirit në afërsi.
- Ansambli i dytë në pjesën e sipërme të truallit është i përbërë nga 3 njësi banimi secila 85.7 m² me një sipërfaqje totale prej 257.2 m². Gjithashtu ansambli I sipërm është 2 kat dhe integron plotësisht në formën e tij pemët në afërsi. Të dy ansamblet nuk kanë pjesë ndërtimore nën tokë.

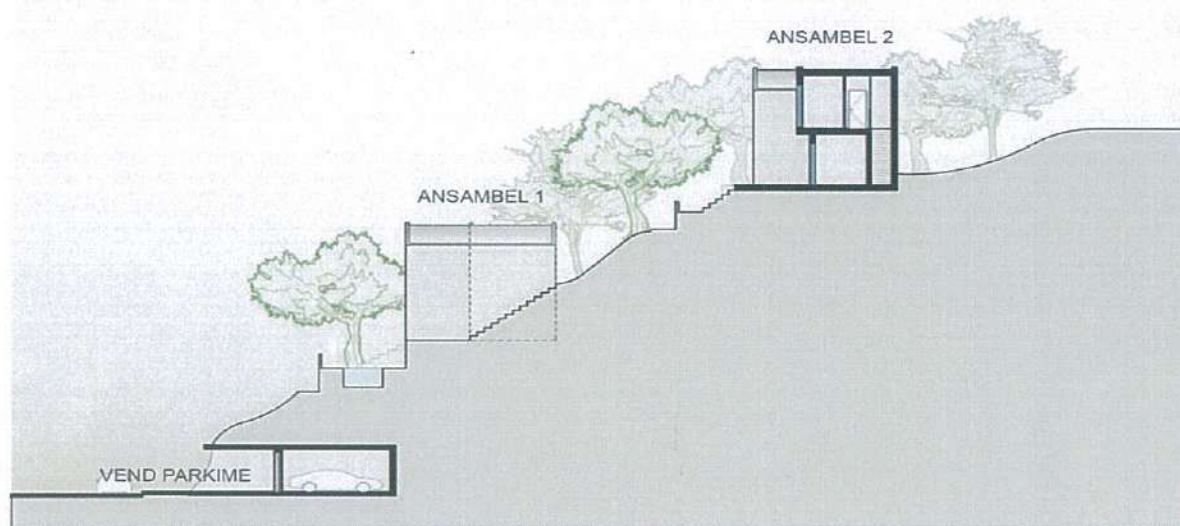


Figura 7. Pozicionimi I dy ansambleve ne raport me terrenin

4.3. Përcaktimi I tregueseve për zhvillimin e projekt propozimit

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1500 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	300 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	600 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	600 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	40 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	62 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.4
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	17.88 m
Numri i kateve mbi tokë:	2 kat
Numri i kateve nën tokë:	0 kat



Në pjesën më të poshtme të truallit, aty ku mund të merret akses nga rruga automobilistike është parashikuar një nderhyrje nëntokësore për parkimin e makinave dhe hapësirave ndihmëse teknike. Aksesit automobilistik merret nëpërmjet pronës shtetërore përgjatë së cilës do të zhvillohet rruga, ndërsa vetë parkimi nëntoke zhvillohet brenda kufirit të pronës në fjalë.

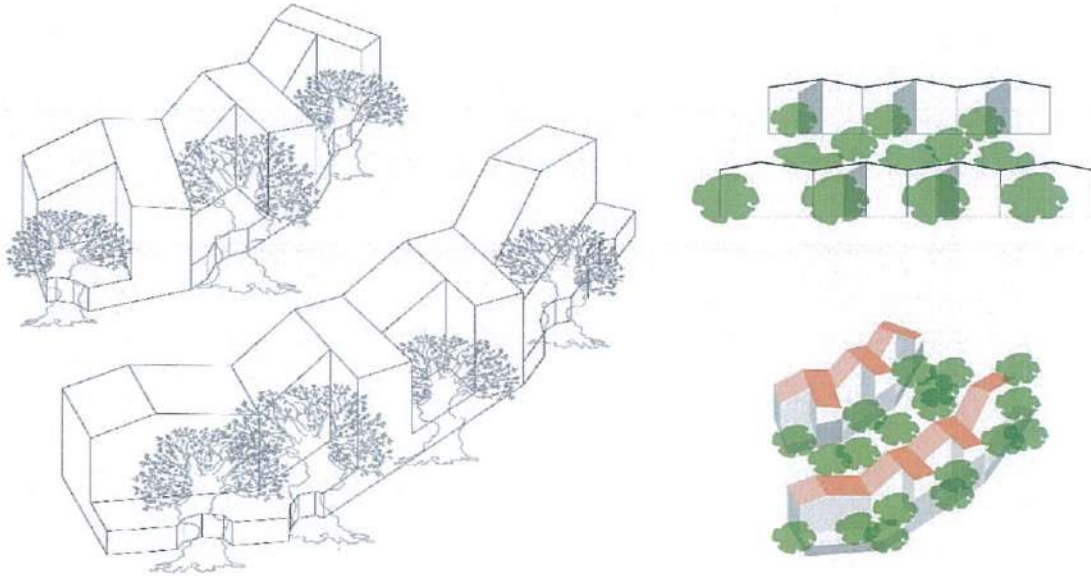


Figura 8. Volumetri konceptuale e ansamblit

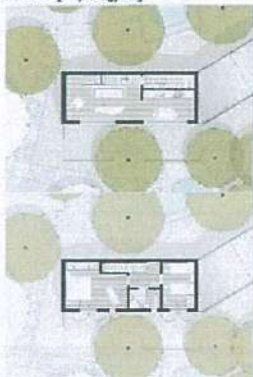
Aksesi këmbësor është propozuar në dy anët e pronës në jug dhe në veri duke përdorur të njëjtën llogjikë rrugicash ekzistuese që lidhin pronat dhe shtëpitë e fshatit me njëra tjetrën, kjo dhe për arsyen për të dekurajuar lëvizjen me automjete në thellësi të zonës së banimit.

Nga pikpamja programatike ky projekt është një kompozim shtetë njësisht banimi dy kate secila dhe vendparkimeve të grupuara nën tokë. Secila nga njësite krijon me topografinë dhe pemët e ullirit një marrëdhënie të posaçme. Volumi I secilës njësi formohet nga prezenca apo mungesa e prezencës së pemëve të ullirit. Mund të thuhet se konfigurimi i pemëve ekzistuese të ullirit është gjeneruesi formal i projektit. Secila njësi në nivelin përdhe akomodon hapësirat kryesore të ditës, si ndejtja, gatimi, ngrënia dhe një verandë e cila në sinergji me pemën përkatëse të ullirit ofron një ambient të jashtëm të hijëzuar dhe me pamjen fantastike të horizontit blu. Në nivelin e sipërm dy dhoma gjumi dhe një tualet krijojnë mundësinë e akomodimit të 4 krevateve në hapësira gjithashtu me pamje të drejtperdrejtë të bregdetit të Borshit.

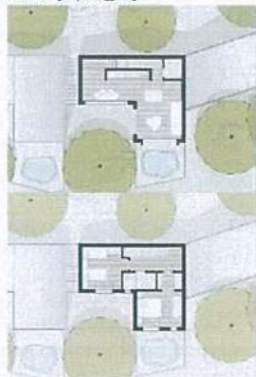
Secila nga njësite e banimit është e pasuruar në nivele sistemimesh të jashtëme me një element ujor i cili do të studiohet në fazat e ardhshme si një element zbavitës i posaçëm për fëmijët. Nëpërmjet një pasazhi skulptural ansambli i poshtëm është i fragmentuar në 2 pjesë duke ndihmuar në ajrosjen më të mirë të të gjithë kompleksit, gjithashtu duke shtuar mundësinë e lëvizjes së këmbësorëve. Në vendgrumbullimin e parkimeve nëntokë janë menduar edhe disa hapësira ndihmëse si lavanderia e përbashkët apo magazinimi i pajisjeve të ortikulturës.



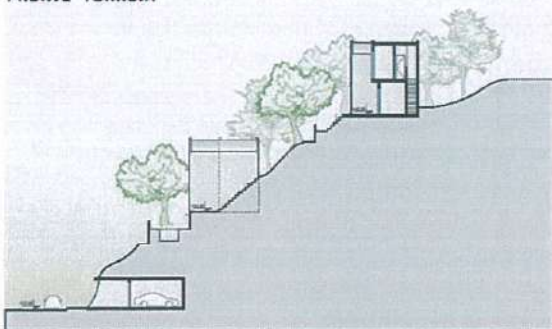
VILE [Tipologji 1]



VILE [Tipologji 2]



PRERJE TERRENI



Shtatë njesitë e banimit megjithë specifike formale që vijnë si pasojë e kontekstit dhe pemeve të ullirit kanë dhe një lloj standartizimi në dy tipologji gjë që do të jetë shumë pozitive sa i takon mobilimit rracional te brendshëm për të arritur lehtësisht një standart të unifikuar turistik dhe jo vetem .

4.4. Materializimi dhe atmosfera e synuar

Ansambli turistik në Borsh është një projekt koncept i të cilit ka lindur pikërisht nga respektimi i potencialeve të truallit ku ai do te ndodhet . Përpjekja për ta “tjetërsuar” truallin dhe elementet e tij sa me pak sjell natyrshëm përdorimin e materialeve natyrale dhe perzgjedhjen e një palete kromatike e cila dialogon dhe evidenton bukurinë e pemëve të ullirit.



Figura 9. Planvendosja e projektit





Figura 10. Paleta e materialeve të përdorura

Përdorimi i materialeve rrethore si përshembull guri i bukur i kuqërremtë i Delvinës është një synim i projektit jo vetëm për të maksimalizuar karakterin ekologjik të ansamblit, por edhe se besojmë se materialet dhe vegjetacioni rrethor të kombinuar bashkë janë çelësi i krijimit të një identiteti arkitekturor për zonen e bregdetit.

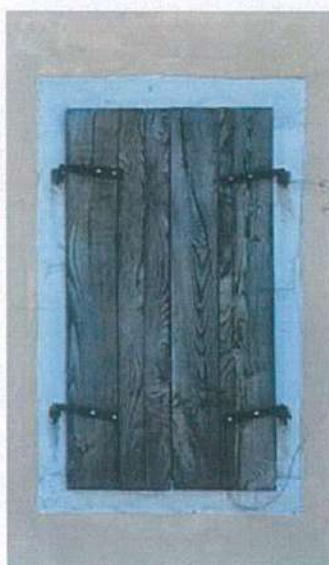


Figura 11. Imazhe të marra nga Udhëzuesi praktik për mbrojtjen dhe ruajtjen e banesave tradicionale në fshatrat e bregdetit të Himarës

Sigurisht një kujdes i veçantë është treguar në studimin dhe riinterpretimin e elementëve të arkitekturës tradicionale të zonës së bregut . Proporcionet e ndërtesave , silueta që ato krijojnë dhe integrimi organik në pejsazhin e zonës kanë qënë pjesë e procesit të projektimit nga vizita e parë në terren . Rrationaliteti i përdorimit të tokës dhe për pasojë krijimi i

ansambleve ndërtimore është tema kryesore që projektin e propozuar e bën kontekstual dhe vazhdim të mentalitetit dhe kulturës vendase.

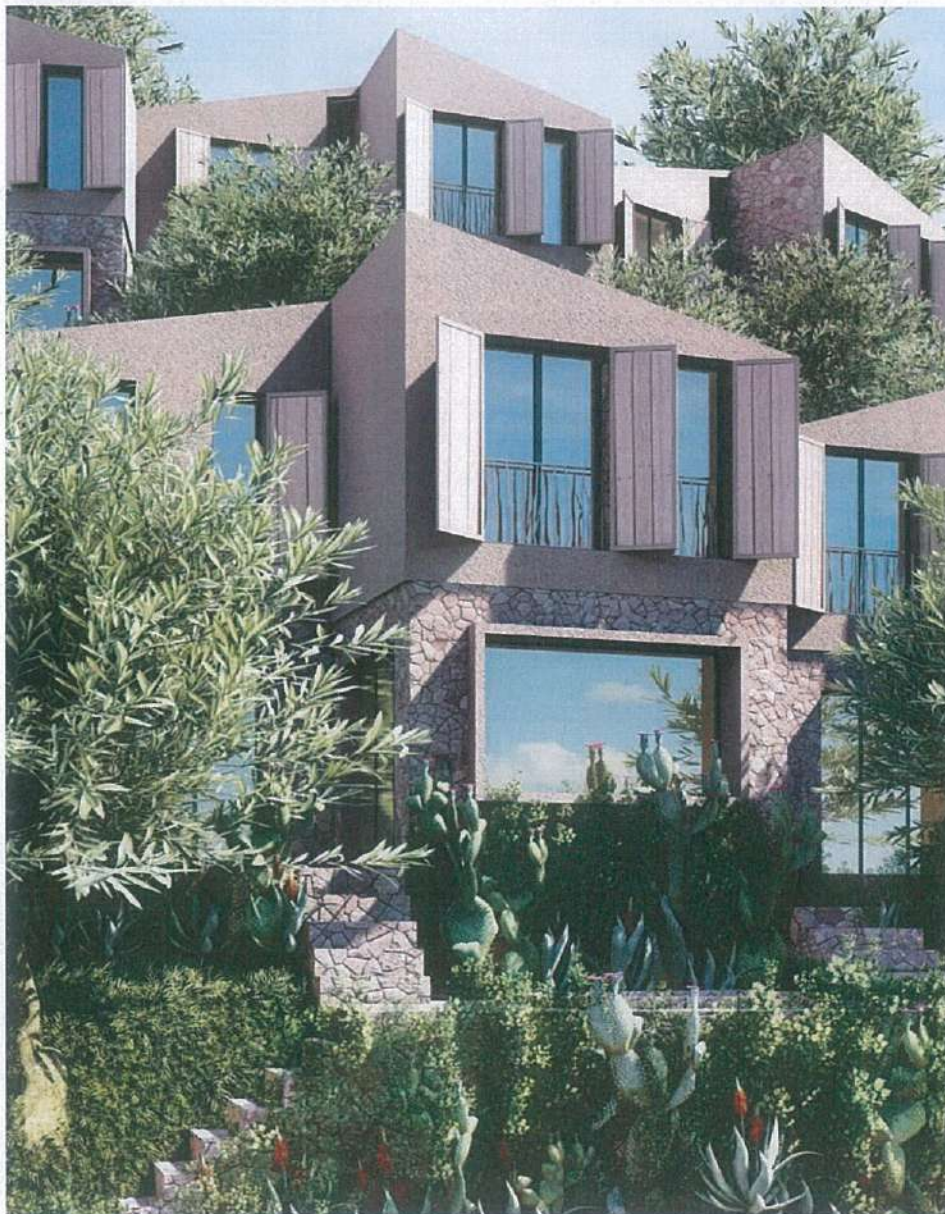


Figura 11. Imazhe te projektit

Graviteti i sistemimeve të jashtme dhe kompleksiteti i tyre krijon një hapësirë tërësisht ftuese për një eksperiencë mesdhetare ku njerëzit shijojnë natyrën pa e tjetërsuar atë. Një larmi hapësirash të jashtme ofrojnë atmosfera të diellëzuara , hijezuara , të hapura e gjysëm të mbyllura gjithmonë në kontakt me elementët natyral të pejzazhit. Ansambli turistik në Borsh është konceptuar si një ansambël arkitekturor që lind nga potencialet natyrore të truallit ku vendoset , hijeshohet nga prezanca e 19 pemëve të ullirit dhe ofron kushte bashkohore për qëllime turistike duke propozuar në të njëjtën kohë një interpretim të arkitekturës tradicionale për një zhvillim modern brenda kornizave të identitetit lokal të zonës.





Figura 12. Imazhe te projektit





Figura 13. Imazhe te projektit



I gjithë ansambli është konceptuar në mënyrë të tillë që ndërhyrjet në tokë dhe dëmtimi i pemëve ekzistuese të jetë minimal. Studimi I kujdesshëm i topografisë, pozicionit ekzakt të rrënjëve të pemëve ekzistuese ka qenë metodologjia themeltare për propozimin e këtij ndërtimi të ri me një imapkt minimal në ambient. Shfrytesimi i lartësive të ndryshme topografike të truallit sjell me sukses dritëzimin, diellëzimin dhe ajrosjen e të gjitha hapësirave të projektuara . Nje qasje e tille do te minimizoj maksimalisht nevojën për ngrohje në dimër dhe ftohje në verë e në të njëjtën kohë do te minimizoj nevojën për një mirëmbajtje të shpeshtë të ndërtesave . Përdorimi i materialeve lokale si guri i Delvines është një faktor tjetër i rëndësishëm në uljen e kostove të mirëmbajtjes dhe ndikimit në ambient.

Ansambli turistik në Borsh ka një siluete , çati , me një gjeometri të menduar qëllimshëm edhe për akomodimin e paneleve diellore për sigurimin e energjisë së qëndrueshme diellore gjatë gjithë vitit. Më shumë se gjysma e sipërfaqjes planare të mbulesës , çatise , së ansambllit ka orientimin perfekt nga Jugu për një efikasitet maksimal për panelet diellore.

Një risi tjetër në aspektin ekologjik është dhe sistemi i trajtimit të ujërave të zeza IMOFF. Ky sistem do të aplikohet në ansamblin ekoturistik në mënyrë që të sigurojmë pavarësinë e trajtimit të ujërave të zeza edhe në rast se zhvillimi infrastrukturor i zonës zhvillohet në një fazë tjetër kohore.



Figura 14. Imazhe nga projekti, implementimi I paneleve diellore në çatinë e vilave



Një risi tjetër në aspektin ekologjik është dhe sistemi i trajtimit të ujrave të zeza IMOFF. Ky sistem do të aplikohet në ansamblin ekoturistik në mënyrë që të sigurojmë pavarësinë e trajtimit të ujrave të zeza edhe në rast se zhvillimi infrastrukturor i zonës zhvillohet në një fazë tjetër kohore.

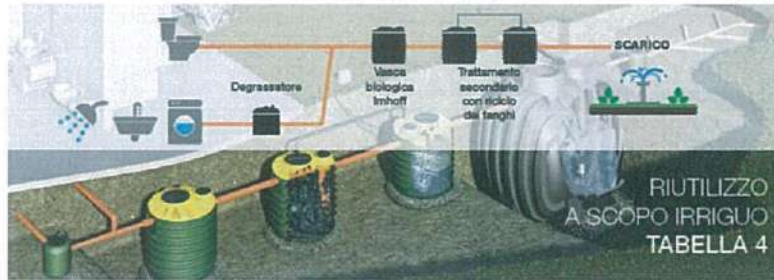


Figura 15. Sistemi I trajtimit te ujrave

5.0. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimi I shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesi kryesor ne prone do behet nepermjet rruges e cila pozicionohet përgjate linjës perëndimore te pronës. Për shkak te topografisë ai moment është I vetmi nga I cili mund te aksesohet e gjithë prona. Parkimi është I përshtatur të jetë nëntokë dhe me pas vetem nëpërmjet aksesit këmbësor arrihet aksesi ne secilen njësi banimi.

Zhvillues:

Z. Sokol Prendushi

Z. Olsi Margariti

Arkitekt

VARKA
a r k i t e k t u r e

