



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“MORINA CITY”, STRUKTURA REZINDENCIALE ME 5 DHE 6 KATE MBI TOKË,
ME 2 KATE NËNTOKË DHE HAPËSIRA SHËRBIMESH TË PËRBASHKËTA, ME
VENDONDODHJE NË SEGMENTIN E RI TË RRUGËS PALASË – DHËRMI,
BASHKIA HIMARË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “RINIA 04” SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO FURXHI

Miraturar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 11, Datë 04.06.2024

Zhvillues:
“Rinia 04” Sh.p.k

Projektues:
Camilo Rebelo

Studio lokale: Commonsense Studio



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme.....	3
1.1. Baza Ligjore.....	3
1.2. Përshkrim i zonës së studiuar.....	3
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor	4
2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së.....	4
2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim.....	5
3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese	7
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit.....	7
4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara	8
Objekti D.....	8
Objekti E	11
Objekti F	13
4.2. Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave.....	16
4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.....	18
4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet	19
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës	22
5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave.....	24



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “Morina City”, Struktura Rezidenciale Me 5 dhe 6 Kate Mbi Tokë, Me 2 Kate Nëntokë Dhe Hapësira Shërbimesh Të Përbashkëta, Me Vendondodhje Në Segmentin E Ri Të Rrugës Palasë – Dhërmi, Bashkia Himarë, Me Subjekt Zhvillues Shoqërinë “Rinia 04” Sh.P.K.” bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
- Vendimi 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, i ndryshuar, miratuar me Vendimin Nr. 2, datë 25.04.2023 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Njësia strukturore HI.B.237 ndodhet pranë vijes bregdetare të fshatit Gjileke. Ajo ndodhet në një distancë prej rreth 600m larg fshatit, 13.6km nga Himara dhe 1.8km nga Dhërmiu në vije ajrore.



Figura 1 Pozicioni Gjeografik dhe Lidhja me Fshatin e Dhërmiut



Sipërfaqja sipas propozimit të PPV'së për njësinë HI.B.237 është $S = 59.87\text{ha}$. Kufiri i njësise strukture saktësohet duke iu referuar kufijve të pronësisë e sistemit rrugor.

Sheshi shtrihet në shpatin përbri bregut të detit, ofruar me një pamje të drejtpërdrejtë nga jugu dhe i lidhur drejtpërdrejt me autostradën bregdetare të sapo përfunduar. Aksesit kryesor mundësohet nga rruga Palasë – Dhërmi, me degezimin e rruges “Perivolo”, e mepas nepermjet nje rruge te propozuar ne mes te sheshit te madh te masterplanit, behet shperndarja ne objekte.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

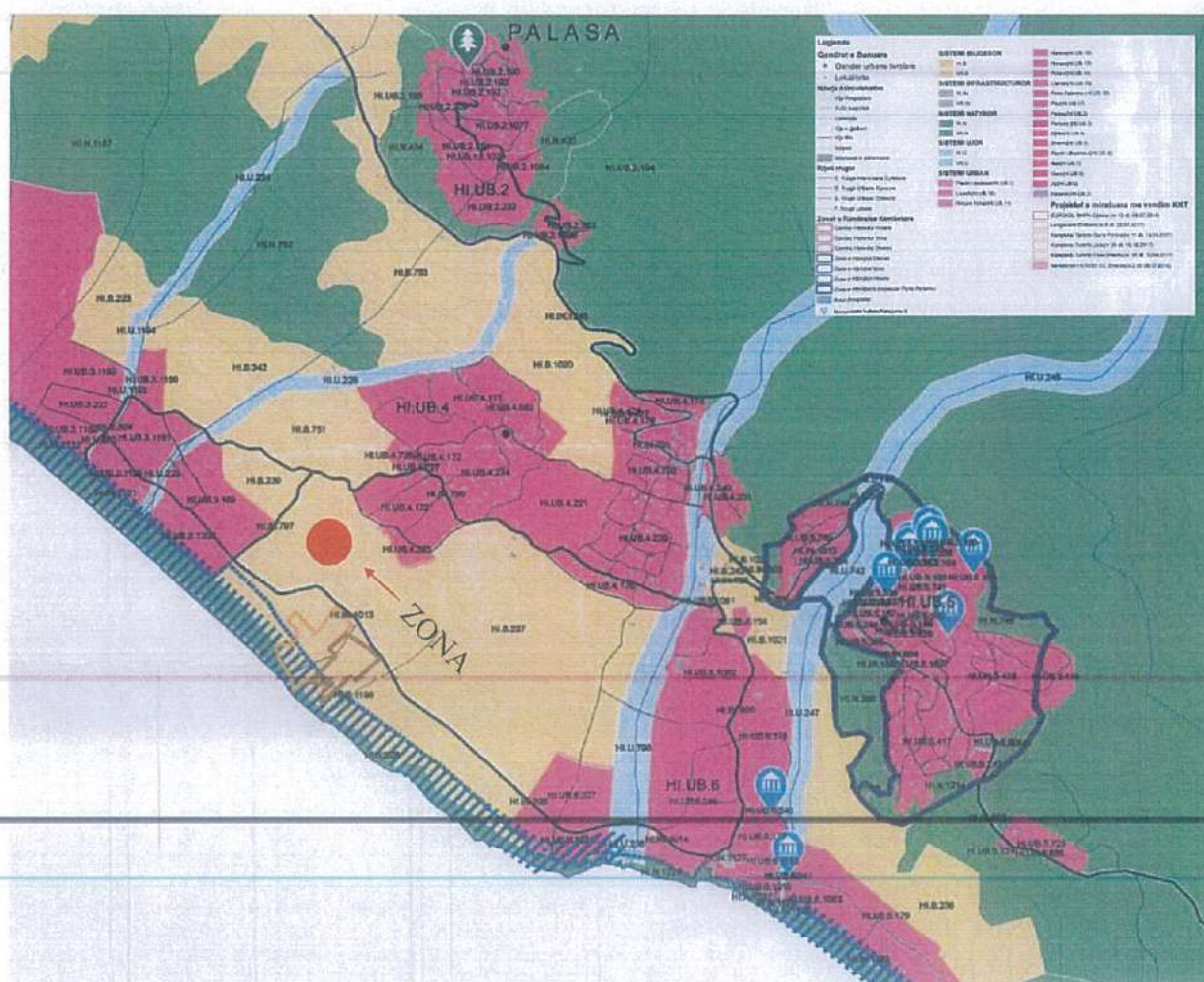


Figura 2 Harta e Njesive Strukturore sipas Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Himare

2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm vendor të Bashkisë Himare, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, i rishikuar me vendimin Nr. 2, datë 25.04.2023, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Himare", për zonën e interesit në Gjileke; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukture HI.B.237.



Sheshi është vendosur në nënnjësine strukturore HI.B.237, me kategori bazë të përdorimit të tokës Bujqesi (B). Zona e studiuar është klasifikuar nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himare si zonë për konservim dhe rigjenerim.

Projekti i propozuar respekton konservimin e natyres dhe propozon ndërhyrje minimale në terrenin ekzistues, jo vetëm duke e ruajtur bimesinë ekzistuese, por duke e rigjeneruar dhe shtuar atë.

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 Himare, në të cilat mendohet se propozimi i projektit, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

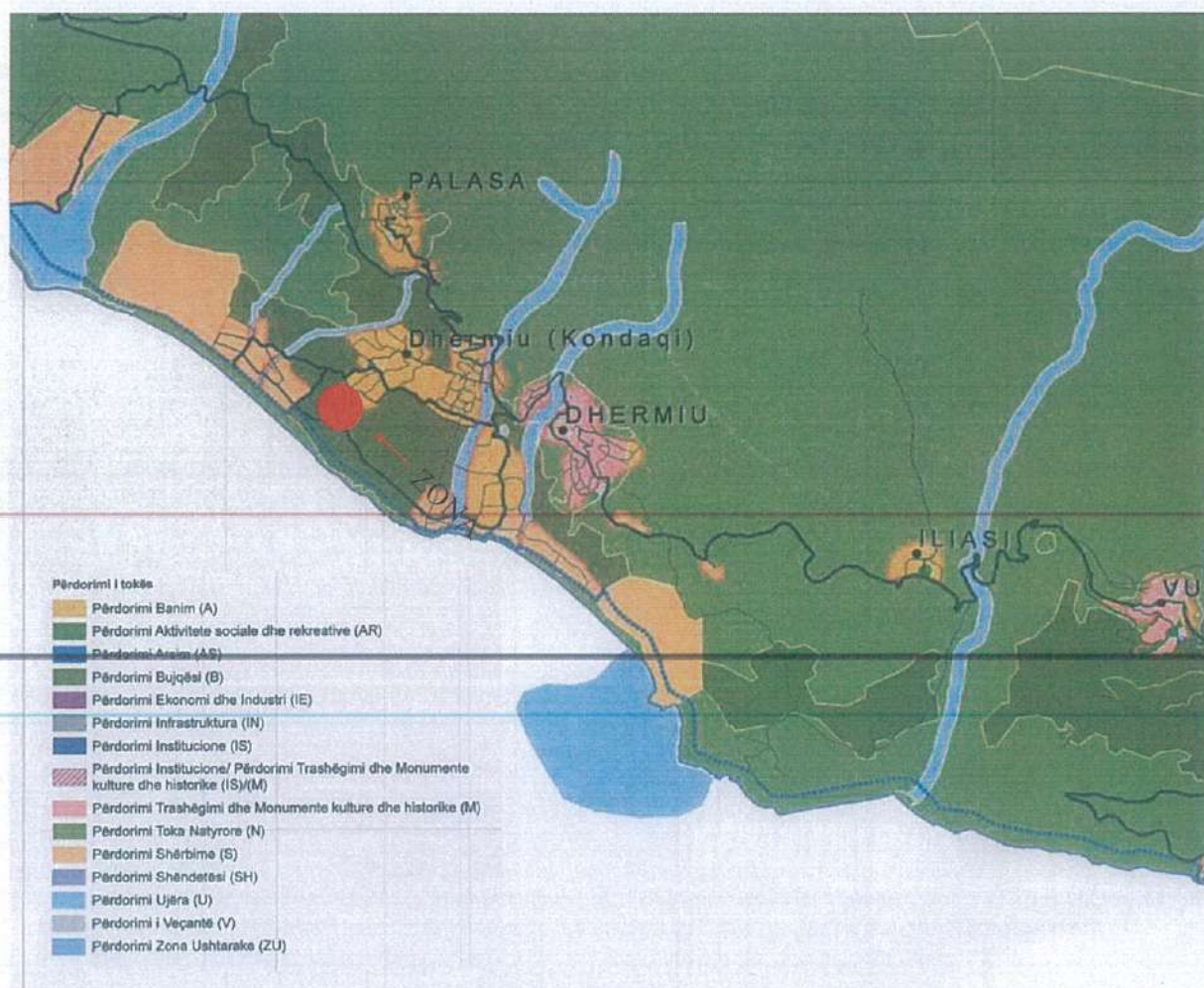


Figura 3 Harta e përdorimit të tokës sipas 14 kategorive



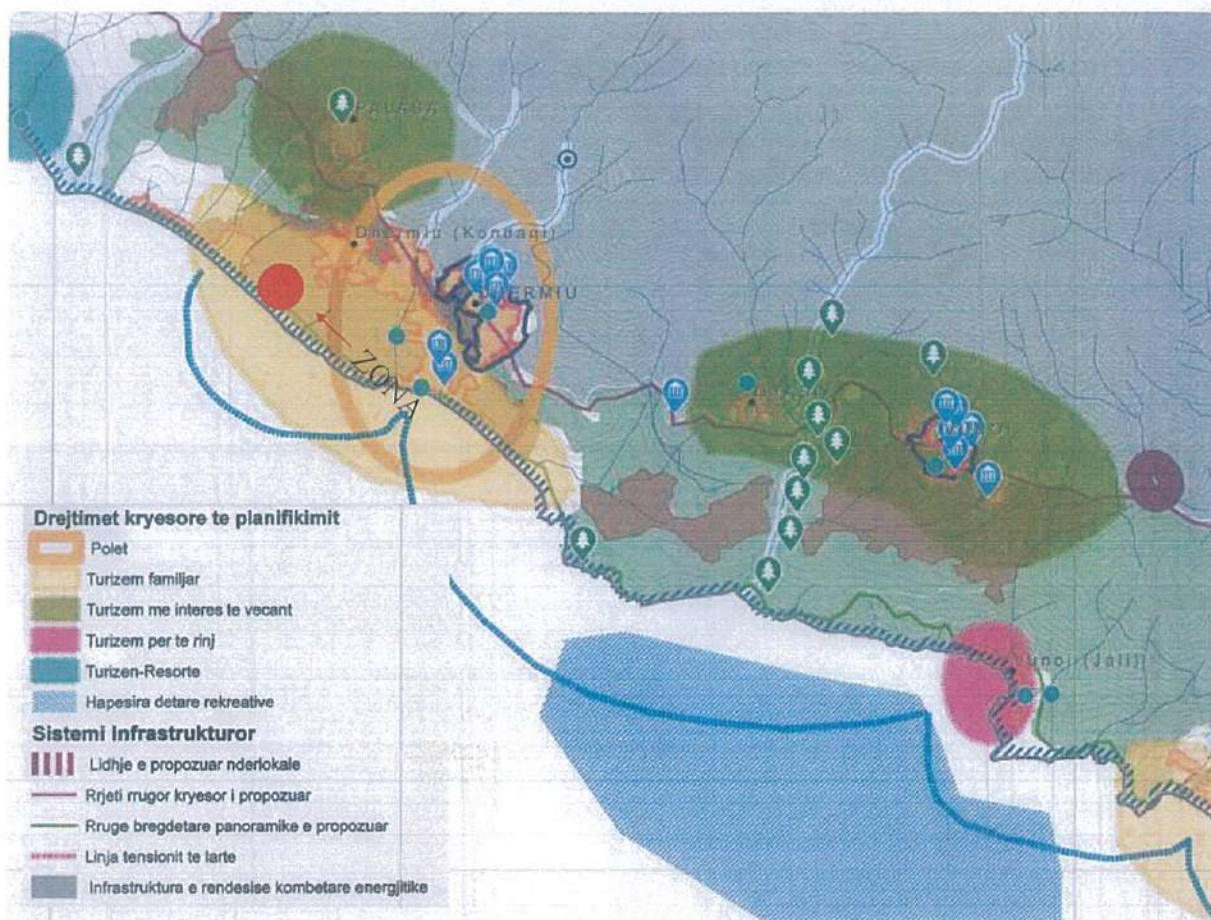


Figura 4 Harta e Vizionit Strategjik në nivel Bashkie



Figura 5 Fragment i Hartës së planifikimit, Njësia Strukturore HLB.237



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Zona e ndërhyrjes ka karakter të përzier pasi përbëhet nga objekte me funksion hoteleri, banim, dhe shërbime. Objektet janë ndërtime të reja, të ndërtuara kryesisht 5-10 vitet e fundit. Ndërtesat me funksion banim janë objekte individuale nga 2-3 kate, ndërsa objektet hoteleri janë nga 6 kate në total.

Rajoni karakterizohet nga një dominim i bimësisë Maquis, një lloj jete bimore shumë domethënëse që gjendet kryesisht në të gjithë pellgun e Mesdheut. Aspekti i dukshëm i këtij lloji të vegjetacionit është variacioni i tij sezonal, duke ofruar përvoja/ndjesi të ndryshme gjatë gjithë vitit. Në verë, ajo qëndron në gjumë, duke shfaqur nuanca të ndryshme të jeshiles së errët, ndërsa në stinët e tjera, shfaq një sërë ngjyrash të lulëzuara me lule të vogla dhe aromat e kombinuara të bimëve.

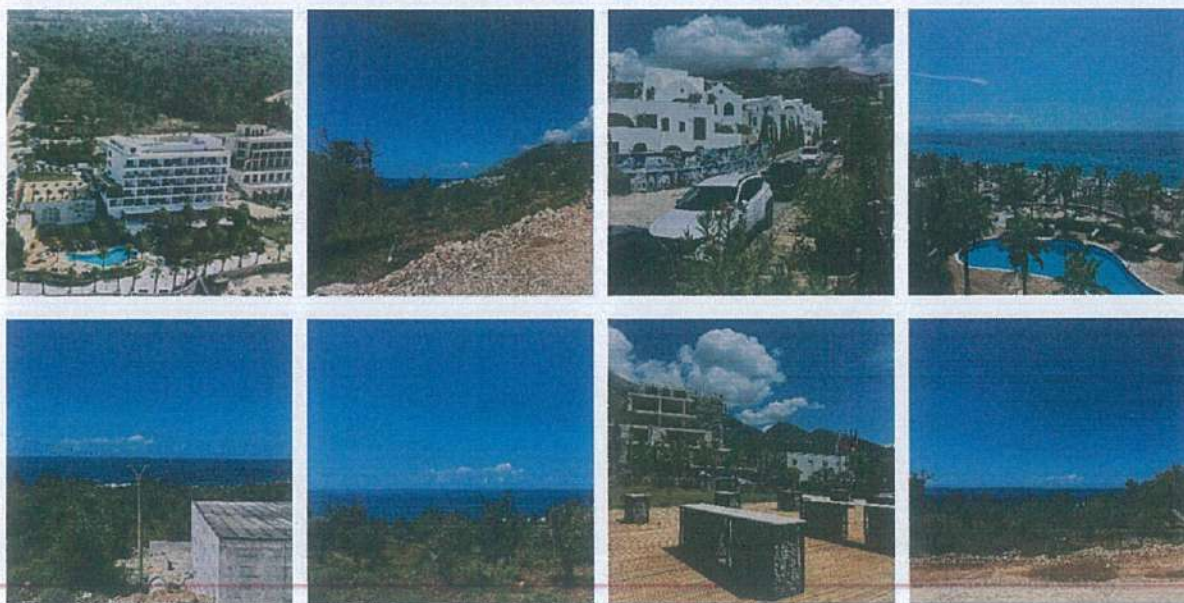


Figura 6 Foto Konteksti

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

Objektet D, E, F të propozuara, janë pjesë e një vizioni, që shtrihet mes rrugës së re Dhermi-Palase, dhe ndërtimeve ekzistuese përgjatë vijës bregdetare.

Tre objektet synojnë të kenë ndikim minimal në terrenin ekzistues duke u shkrire në topografi dhe me pasazhe natyrore mes tyre.



4.1 FunkSIONET dhe aktivitetet e propozuara

Objektet D, E, F shtrihen ne nje siperfaqe trualli prej 9'100 m², ne jug te rruges se propozuar.

Objektet janë konceptuar të jenë struktura banimi, dhe shërbime me 5 dhe 6 kate mbitokë dhe 2kate dedikuar parkimit nëntokësor.



Figura 7 Planvendosje e objekteve D, E, F

Objekti D

Funksioni I objektit D është banim me 6 kate mbitokë dhe 2 kate parkimi nëntokë Parkimi nëntokë ofron 50 vende parkimi për 35 apartamente, ku ndahen në 3+1, 2+1, dhe 1+1. Në katin e parë ofron aksesin për këmbësorë në fasadën veri-lindore ku pjerrësia e topografisë lejon hyrje direkte nga rruga ne objekt.

Te dhena teknike:

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	3 986.4 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	6 244.7 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë	2 258.3 m ²
Siperfaqe e ndertimit e katit perdhe:	607.4 m ²



Sipërfaqe e ndertimit e katit të parë:	718.5 m ²
Sipërfaqe e ndertimit e katit tip:	718.5 m ²
Sipërfaqe e ndertimit të katit të verandës:	505 m ²
Sipërfaqe e gjurmës (projeksioni) :	722.7 m ²
Numri i apartamenteve	35
Numri i posteve të parkimit	50

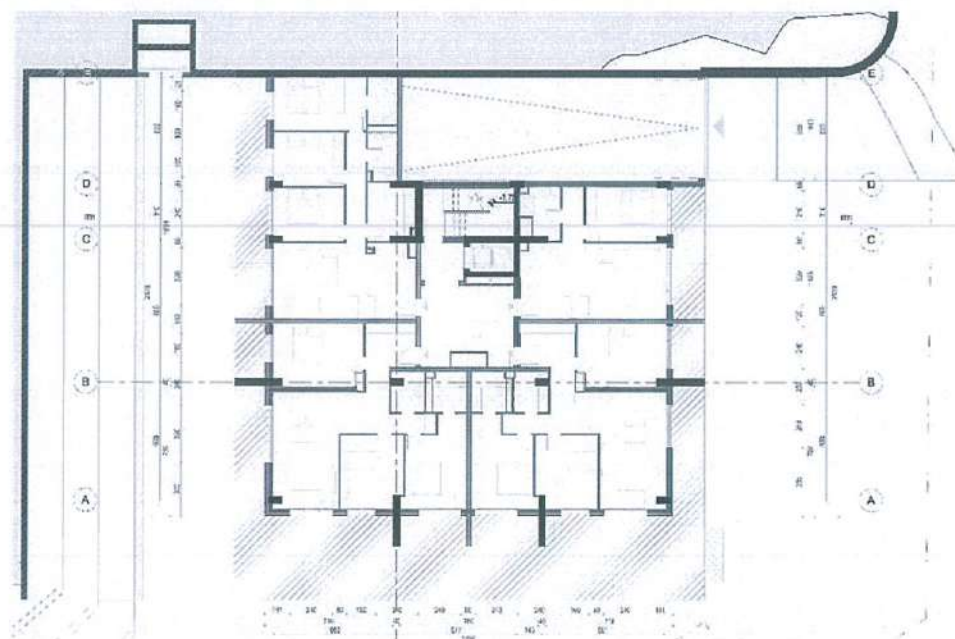


Figura 8. Objekti D: Kati përdhe: Banim + Hyrje Parkimi

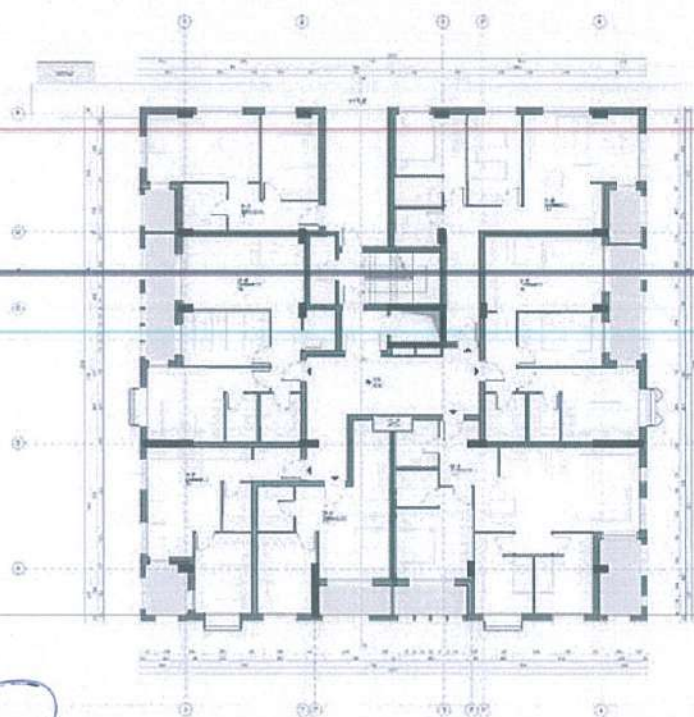


Figura 9. Objekti D: Kati I parë: Banim



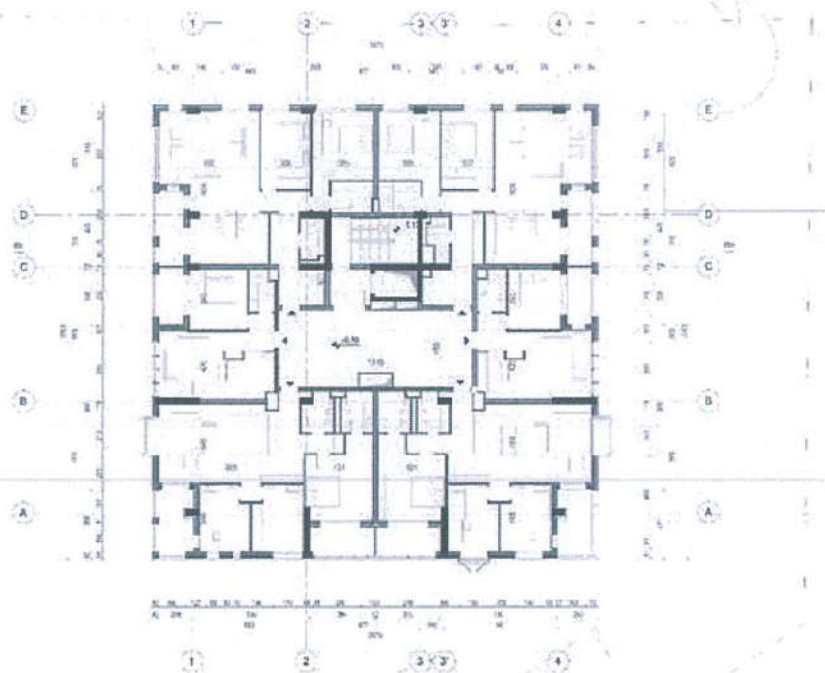


Figura 10. Objekti D: Kati Tip: Banim

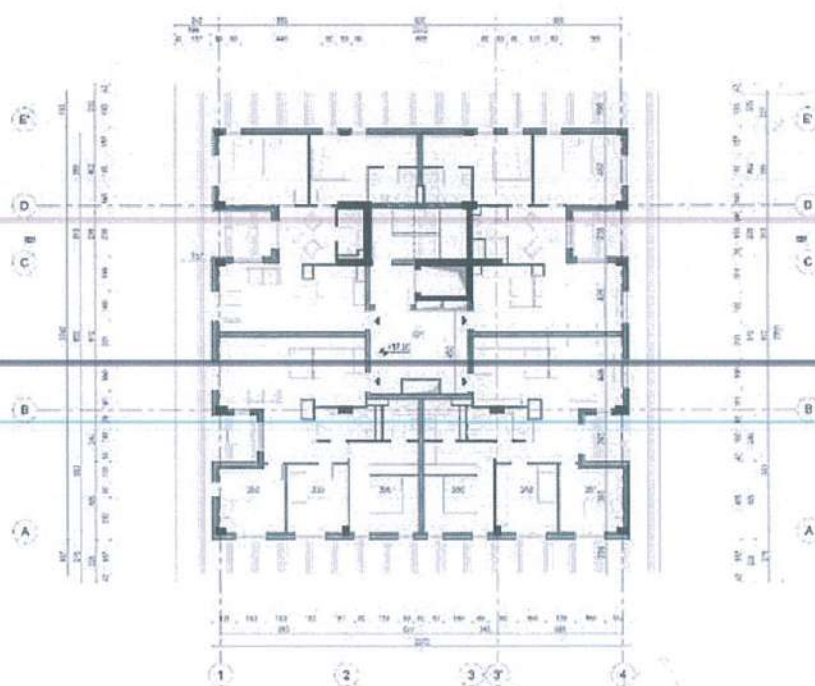


Figura 11. Objekti D: Kati 6: Banim



Objekti E

Funksioni I objektit E është banim me 6 kate mbitokë dhe 2 kate parkimi nëntokë.

Parkimi nëntokë ofron 56 vende parkimi për 64 apartamente, ku ndahen në 3+1, 2+1, dhe 1+1. Në katin e parë ofron aksesin për këmbësorë në fasadën veriore ku pjerrësia e topografisë lejon hyrje direkt nga rruga ne objekt. Në kat të parë ofron oborr të brëndshëm me hapësira të përbashkëta qe integrohen me peisazhin e terrenit.

Te dhena teknike:

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	7 179.2 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	10 179.4 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë	3000.2 m ²
Sipërfaqe e ndertimit e katit perdhe:	1100.7 m ²
Sipërfaqe e ndertimit e katit te pare:	1236.2 m ²
Sipërfaqe e ndertimit e katit tip:	1275.3 m ²
Sipërfaqe e ndertimit te katit te verandes:	1016.4 m ²
Sipërfaqe e gjurmes:	1 321.6 m ²
Numri i apartamenteve	64
Numri i posteve te parkimit	56

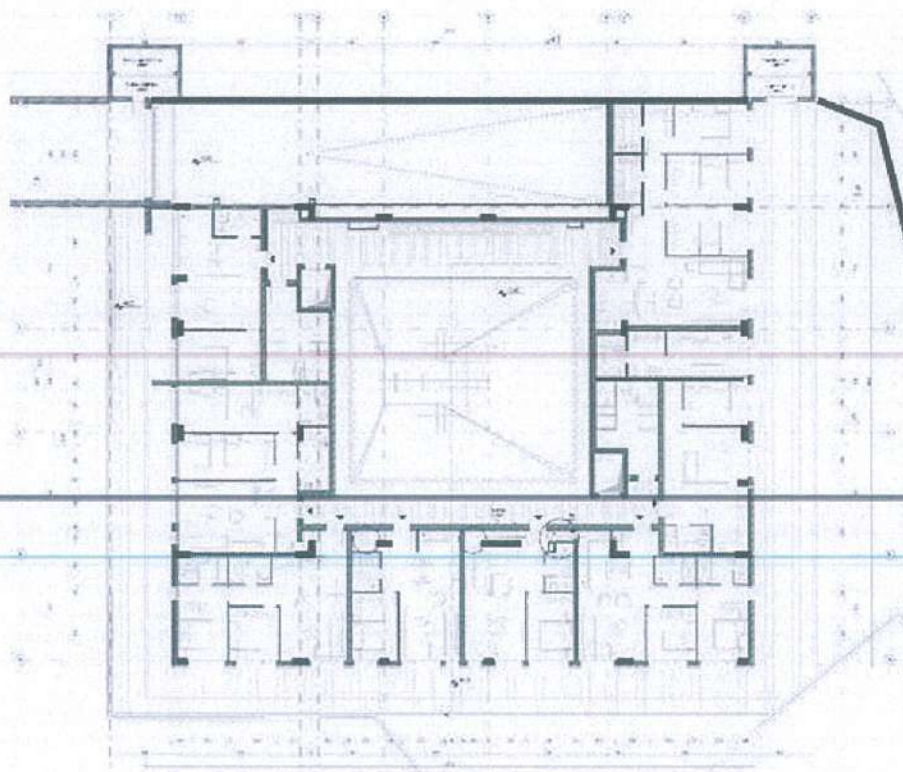
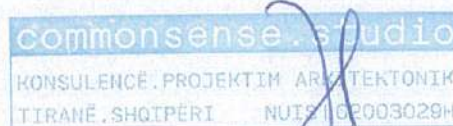


Figura 12. Objekti E: Kati përdhe: Banim + Hyrje Parkimi



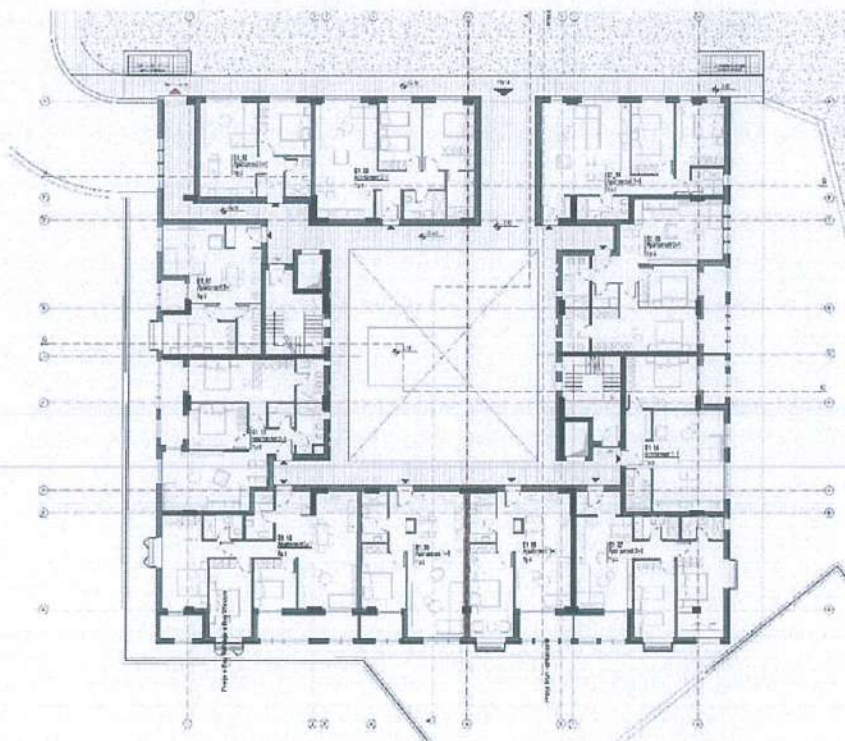


Figura 13. Objekti E: Kati I parë: Banim + Hyrje për këmbësorë

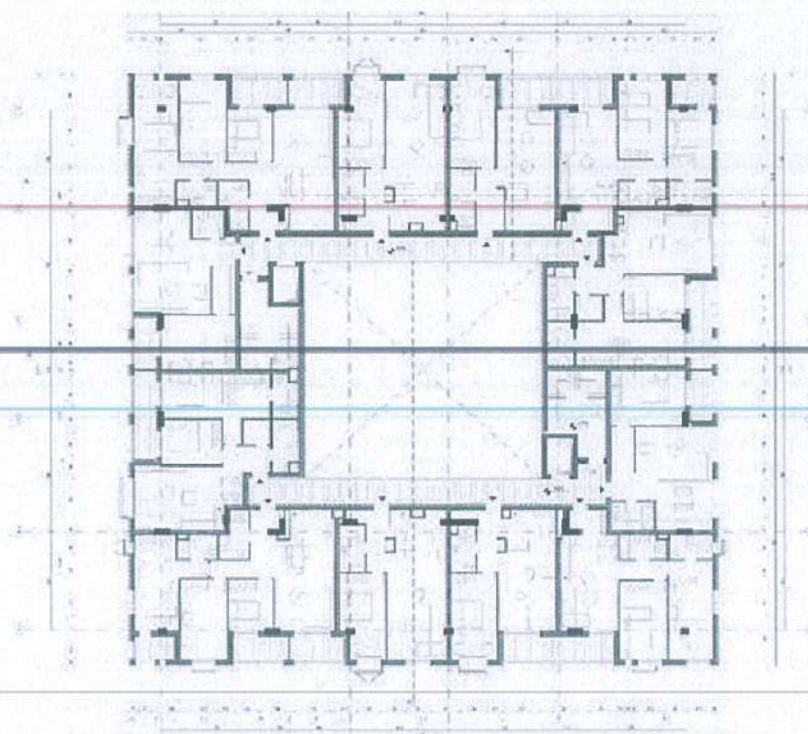


Figura 14. Objekti E: Kati Tip: Banim



commonsense studio
KONSULENÇE, PROJEKTIM ARKITEKTONIK
TIRANË, SHQIPËRI NUTS12003029H

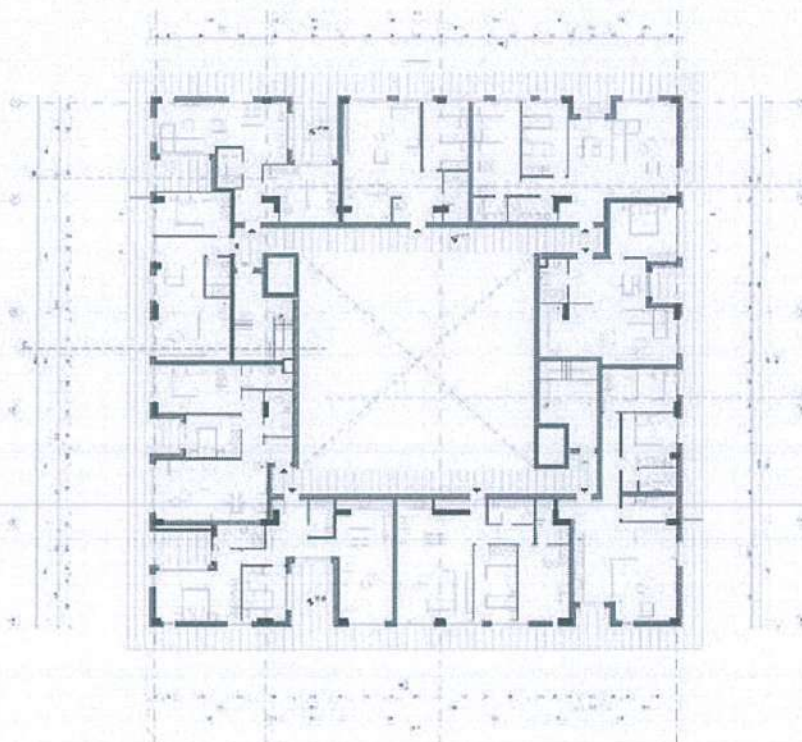


Figura 15. Objekti E: Kati 6: Banim

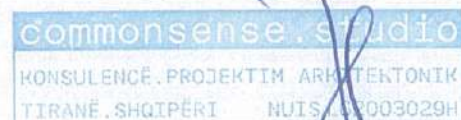
Objekti F

Funksioni I objektit F është banim me 6 kate mbitokë dhe 2 kate parkimi nëntokë.

Parkimi nëntokë ofron 52 vende parkimi për 62 apartamente, ku ndahen në 3+1, 2+1, dhe 1+1. Në katin e parë ofron aksesin për këmbësorë në fasadën veriore ku pjerrësia e topografisë lejon hyrje direkt nga rruga ne objekt. Në kat të parë ofron oborr të brëndshëm me hapësira të përbashkëta qe integrohen me peisazhin e terrenit.

Te dhena teknike:

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	7 308.3 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	10 415 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë	3106.7 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit e katit perdhe:	1229.8 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit e katit te pare:	1236.2 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit e katit tip:	1275.3 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit te katit te verandes:	1016.4 m ²
Sipërfaqe e gjurmes:	1 321.6 m ²
Numri i apartamenteve	62
Numri i posteve te parkimit	52



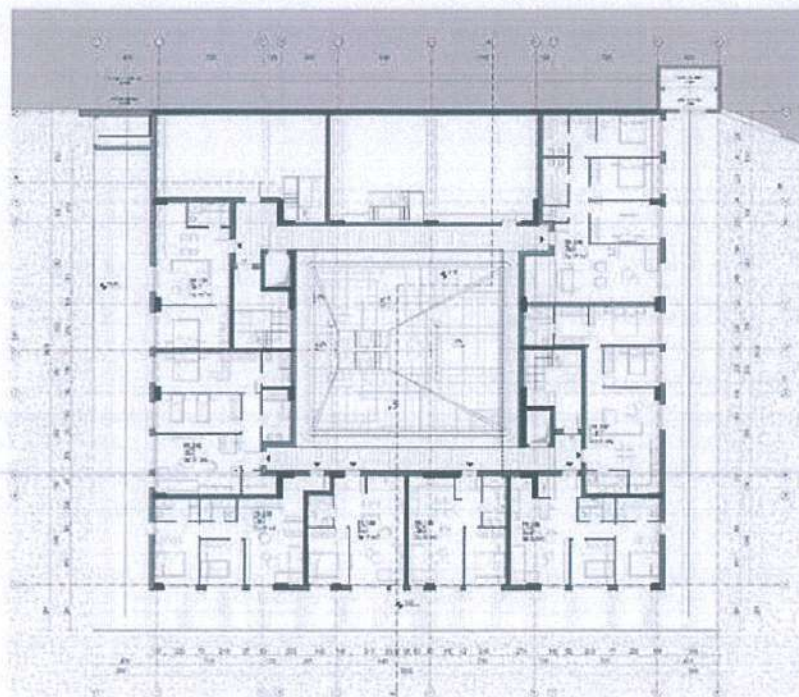


Figura 16. Objekti F: Kati përdhe: Banim + Sherbime

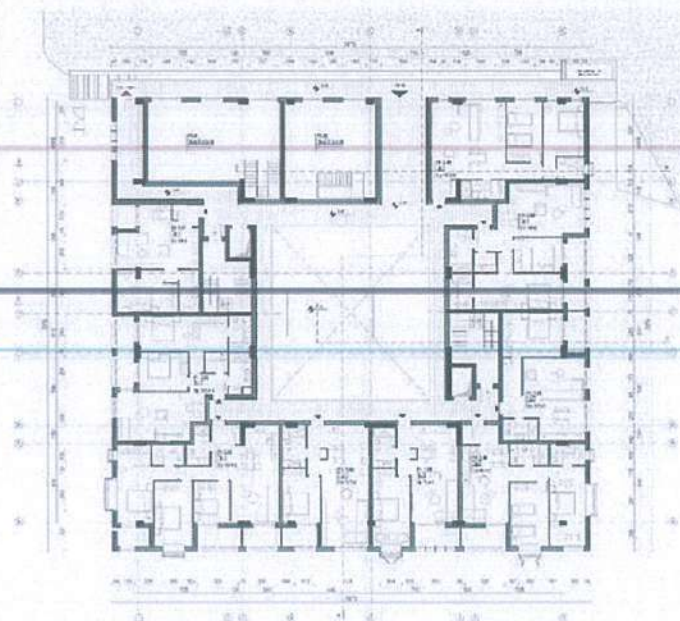


Figura 17. Objekti F: Kati I parë: Banim + Hyrje për këmbësorë



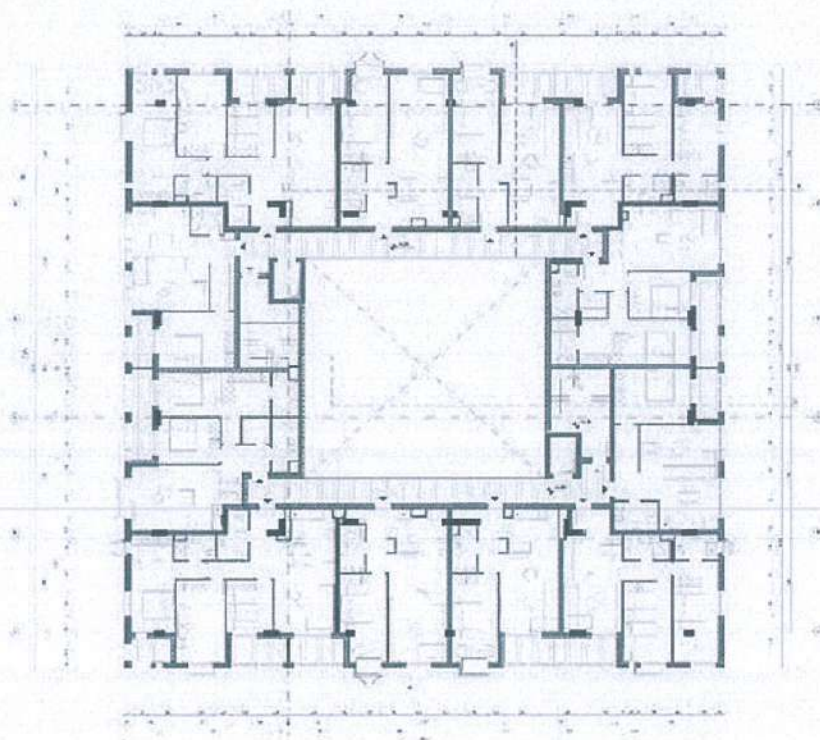


Figura 18. Objekti F: Kati Tip: Banim

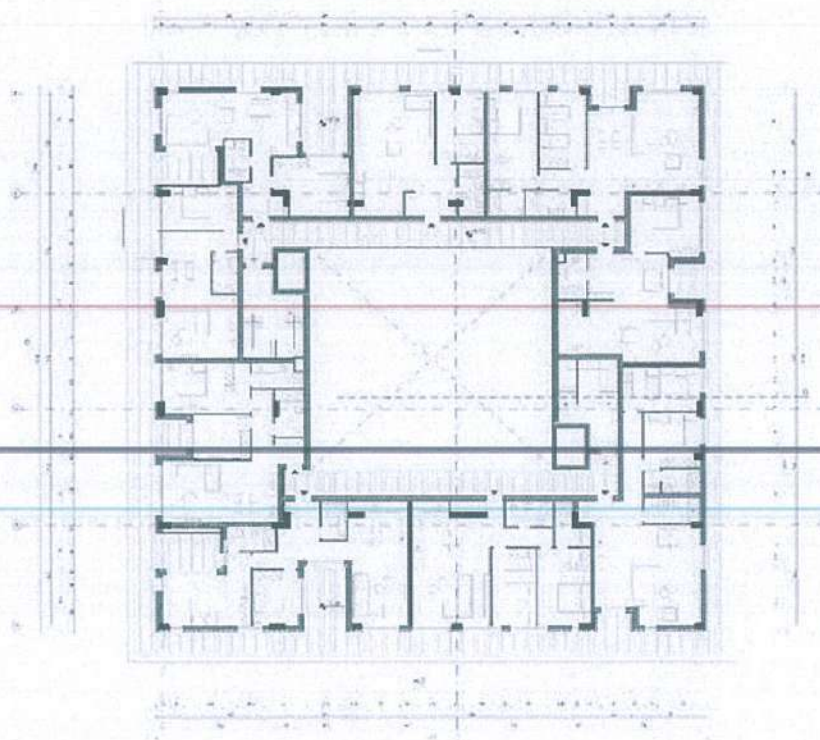


Figura 19. Objekti F: Kati 6: Banim



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

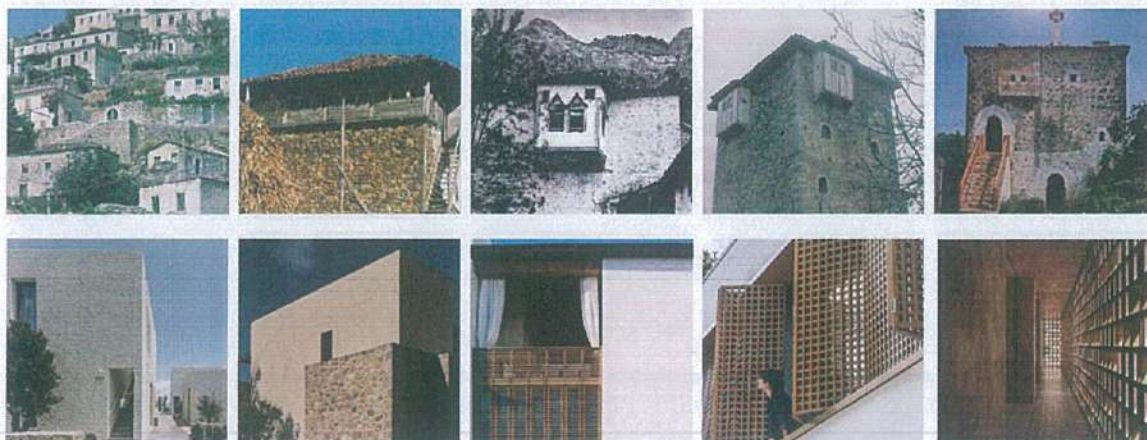


Figura 20 Motive Mesdhetare Të Trajtimin Të Fasadës

Fasada dhe zgjidhjet e finiturës në projekt janë konceptuar me një qasje që ndërthur elementë tradicionalë mesdhetarë me një interpretim bashkëkohor të arkitekturës.

Materiali kryesor i fasadës përfshin përdorimin e suvaje të ashpër, e cila i jep objekteve një karakter natyral dhe të qëndrueshëm, ndërsa ndërthurja me sipërfaqe xhami krijon kontrast dhe ndriçim të bollshëm natyral në brendësi. Panele prej korteni te perforuar përdoren si parapete ballkonesh dhe hijezues të jashtëm, të pozicionuar në varësi të orientimit të fasadave, për të rritur performancën termike dhe vizuale të ndërtesës.



Figura 21 Pamje e Fasades, Objekti F



Organizimi volumetrik përfshin një tërheqje të katit përdhe dhe katit të pestë, duke mundësuar krijimin e verandave të mbrojtura nga dielli për përdorim të banorëve. Në objektet E dhe F, është integruar një oborr i brendshëm funksional, i cili shërben si qendër shpërndarjeje për qarkullimin vertikal dhe horizontal drejt njësive të banimit, duke përmirësuar ndriçimin natyral dhe ventilimin e ambienteve të përbashkëta.



Figura 22 Pamje e Oborrit te Brendshem, Objekti E dhe F





Figura 23 Pamje e Fasadave

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	9'100 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (Gjurma):	3'365.9m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	18'473.9m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	26'839.1 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	36.98%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	63.02%
Intensiteti i ndërtimit:	2.03
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	21.0m
Numri i kateve mbi tokë:	5, 6 kat
Numri i kateve nën tokë:	2 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale:	Z.K. 1739; Me numer hipotekor 162, 389, 336, 388
	Z.K. 1481; Me numer hipotekor 402, 403

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri:	4.7m per volumen D (6 kat) dhe 11m per volumen E (6 kat)
Lindje:	5.1m per volumen D (6 kat) dhe 13.1m per volumen E (6 kat) dhe 6.3m per volumen F (6 kat)
Perendim:	6.1 m per volumen F (6 kat) dhe 10.1m per volumen E (6 kat)
Jug:	6.2m per volumen D (6 kat) dhe 6.1m per volumen F (6 kat)

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri-Perendim:	10.1m dhe 24m nga trotuari i rrugës "Palasë-Dhërmi"
Veri-Lindje:	10m dhe 14.2m nga trotuari i rrugës e propozuar



4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

'Morina City' fokusohet në ofrimin e "përvojave" gjatë gjithë vitit. Këto përfshijnë eksperiencën Mesdhetare të Jugut të Shqipërisë, duke i lejuar njerëzit të zhyten në peizazhet piktoreske të bimësisë Maquis, malet madhështore dhe detin Jon kristal të pastër.

Propozimi zgjeron një mundësi për të eksploruar shtigjet e këmbësorëve që kalojnë nëpër natyrë, tarraca të gjelbra me pamje mahnitëse dhe zona të përbashkëta të shpërndara në të gjithë peizazhin e trullit, duke nxitur grumbullimet dhe lidhjet sociale.



Figura 24 Foto reference: Hapësira të përbashkëta të shpërndara nëpërmejt objekteve



Figura 25 Render i Trajtimit të hapësirave të përbashkëta



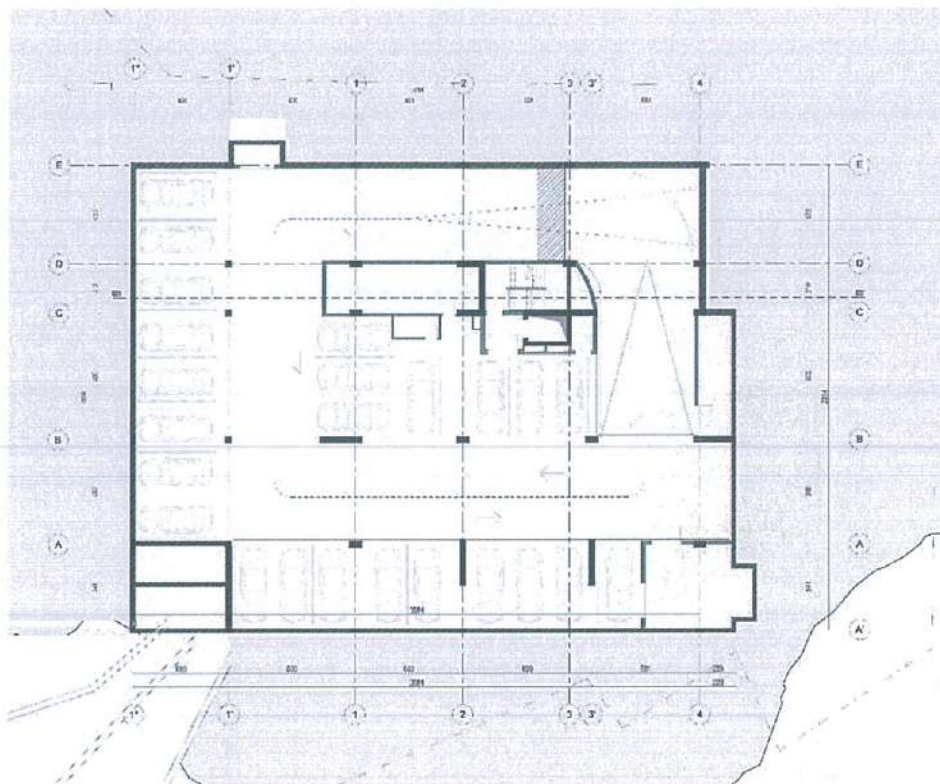


Figura 26 Objekti D: Kati Nëntokë -1: Parkim & Hapësira teknike

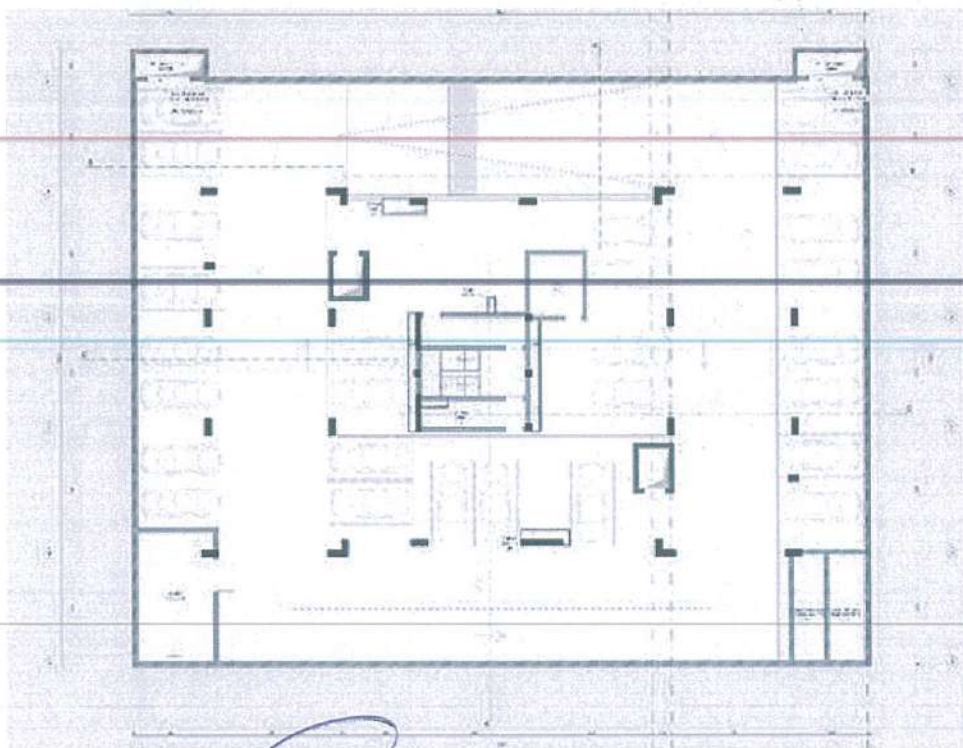


Figura 27 Objekti E: Kati nëntokë -2: Parkim + Hapësira teknike

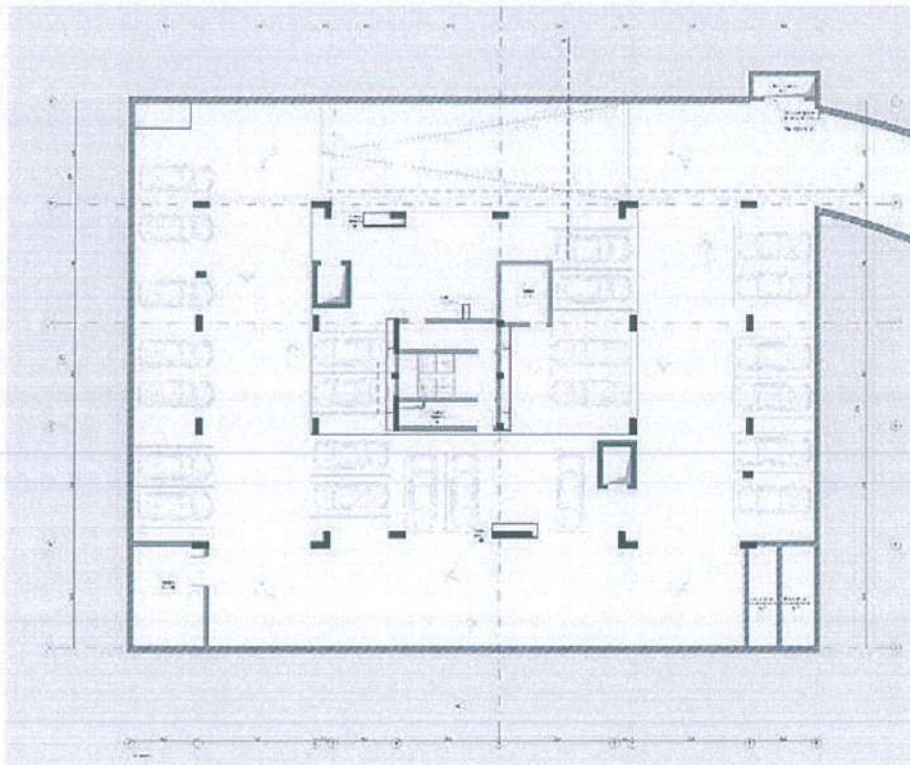
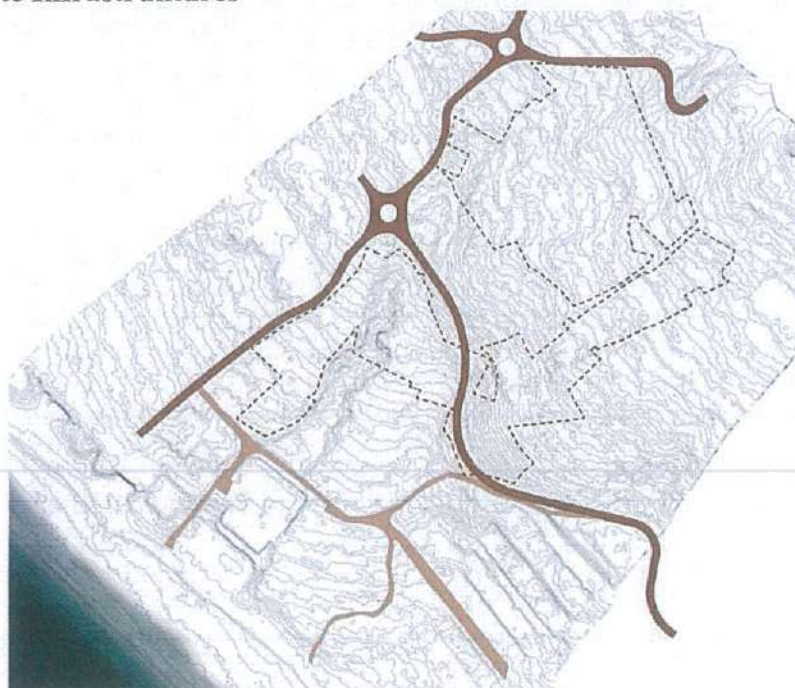


Figura 28 Objekti F: Kati nëntokë -1: Parkim + Hapësira teknike

Vendet e parkimit janë të gjitha të pozicionuara në nëntokën e secilit objekt respektiv, dhe komunikojnë mes tyre nëpërmjet rampave. Në total të 3 objektet akomodojnë rreth 160 poste parkimi në funksion të banorëve.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës



Objekti E dhe D kane akses direkt nga 2 rruget ne afersi te prones, nga keto 2 rrugë behet akses i parkimit ne katet nentoke nepermjet rampave. Nderkohe akses i parkimit ne objektin F behet nepermjet nje rampe nentokesore qe lidh objektin E me F. Akses i kembesor eshte i lire nepermjet pasazheve natyrore per te 3 objektet.





Figura 29 Plansitemimi



5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

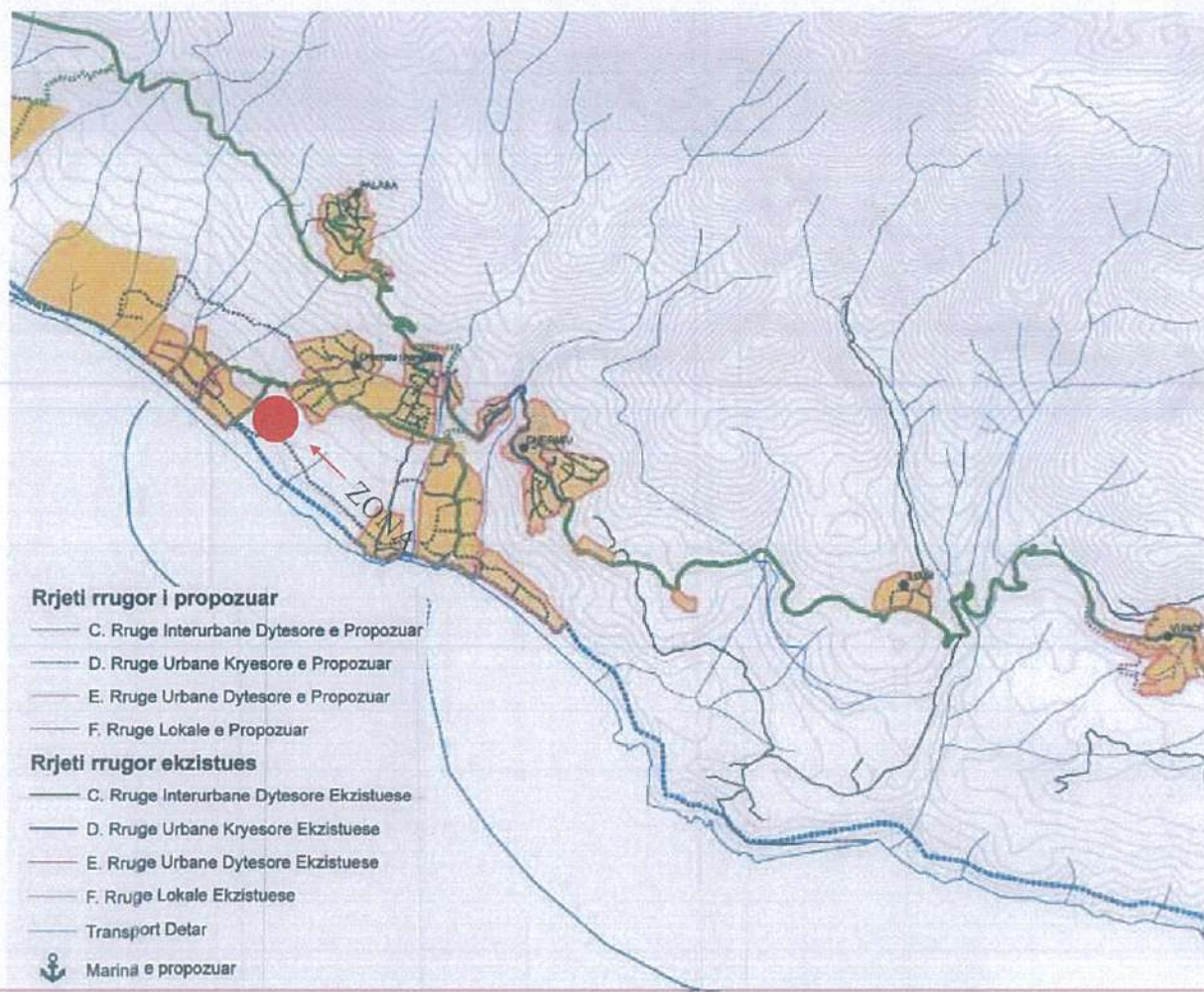


Figura 30 Harta e infrastrukturave të transportit në nivel Bashkie

