



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN: " KOMPLEKS
REZIDENCIAL, 1,2,3 KATE ME 1-2 KAT NENTOKE, ME VENDNDODHJE NË DHËRMI,
HIMARË ME ZHVILLUES Z. REIS HASHO, Z. JONEL POÇI DHE ZNJ. ANXHELA POÇI "

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.26, Datë 31/07/2024

Projektues:

Estudi d'arquitectura

TONI GIRONES

"UDV ARCHITECTS" SH.P.K



Zhvillues:

Z. Reis Hasho

Z. Jonel Poçi

Znj. Anxhela Poçi

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 GJENDJES EKZISTUESE	8
4.	RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT	8
4.1.	Funksionet dhe aktivitetet e propozuara.....	8
4.2.	Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave.....	21
4.3.	Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit	26
4.4.	Hapesirat e lira dhe te gjelberta / vendparkimet	27
5.	RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS	27
5.1	Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave	27

1. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të lejes së ndërtimit për objektin "KOMPLEKS REZIDENCIAL, 1,2,3 KATE ME 1-2 KATE NENTOKE, ME PISHINA DHE MUR RRETHUES" 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

Zona për të cilën kryhet ky studim ndodhet në fshatin Dhërmi, në zonën kadastrale Nr. 1739, parcela Nr. 74, 74/ 109 nr.hip. indeksi i hartës k-34-136-(133-c) dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 3467 m². Zona paraqet një interes të veçantë për vet faktin se është një zonë në zhvillim, me fokus turizmin. Vitet e fundit ka patur interes në ndërtimin e komplekseve në funksion të banesave individuale dhe atyre elitare pasi zona është në një pozicion të favorshëm dhe në zhvillim e sipër.

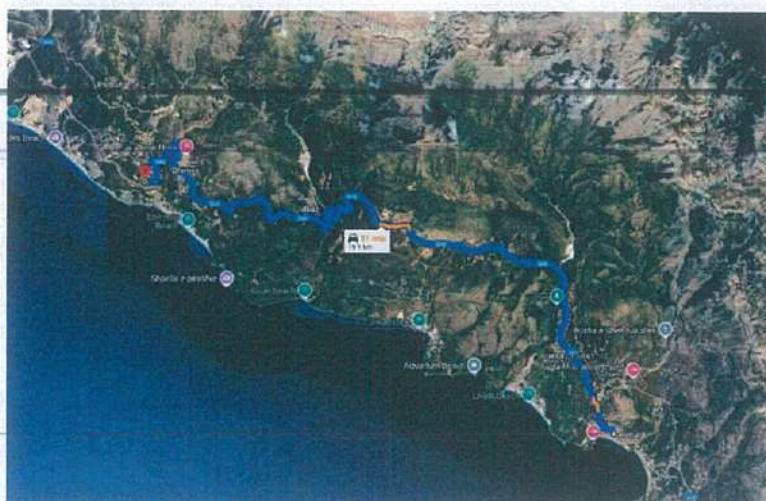


Figure 1 - Vendndodhja në raport me Himarën

Sheshi i ndërtimit ndodhet 18.1 km nga qendra e Himarës, ka një terren relativisht të pjerrët. Struktura e re e propozuar ka për funksion kryesor atë të banimit (individual dhe kolektiv)



Figura 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 të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, miratuar me vendim Nr.5 datë 15.04.2021 pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, konstatojmë se është respektuar kategoria e përdorimit të tokës që propozon plani sipas kategorisë së përdorimit të tokës (A. Banim)



Figure 2- Fragment nga e-harta

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 mendohet se pozicionimi i projektit, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit në të ardhmen. Parcela në studim i përket njësisë strukturore HI.UB.6.1082

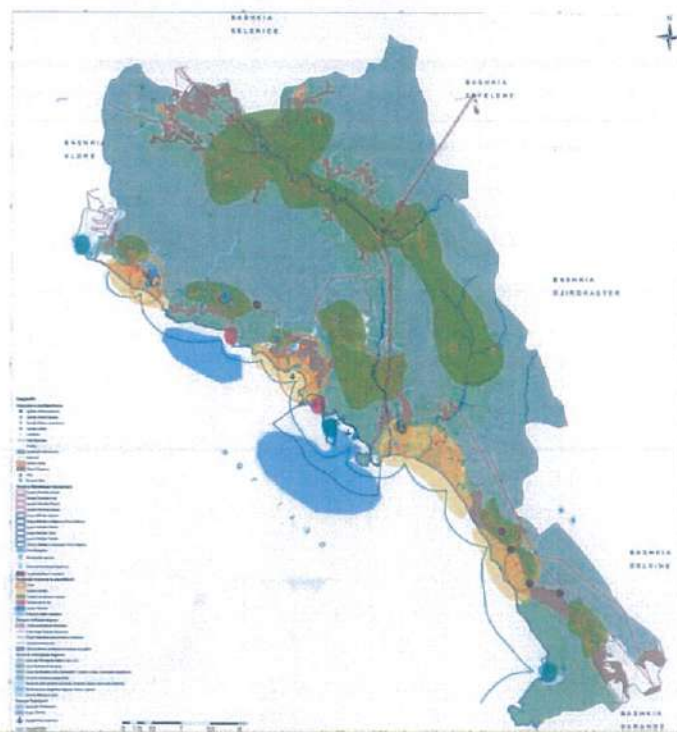


Figure 3-Fragment nga harta e vizionit strategjik

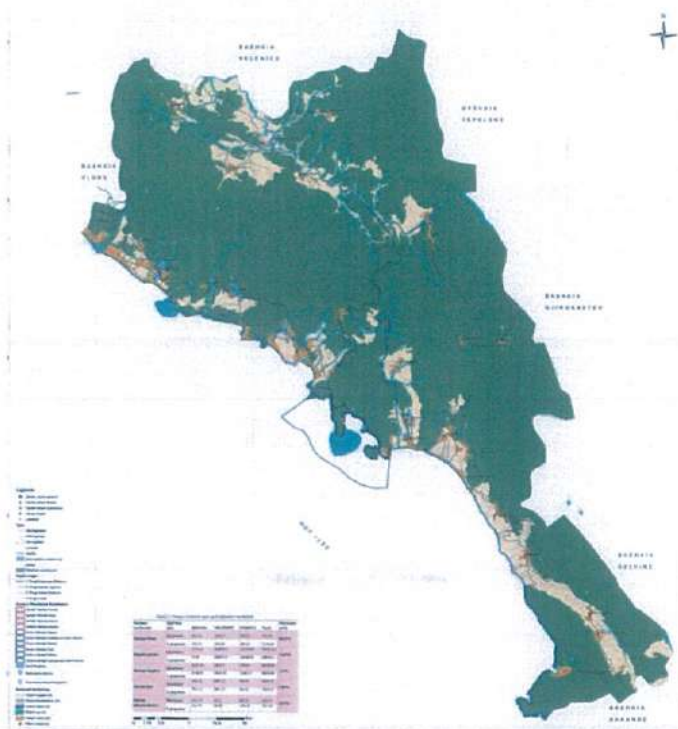


Figure 4-Fragment nga harta e sistemeve territoriale

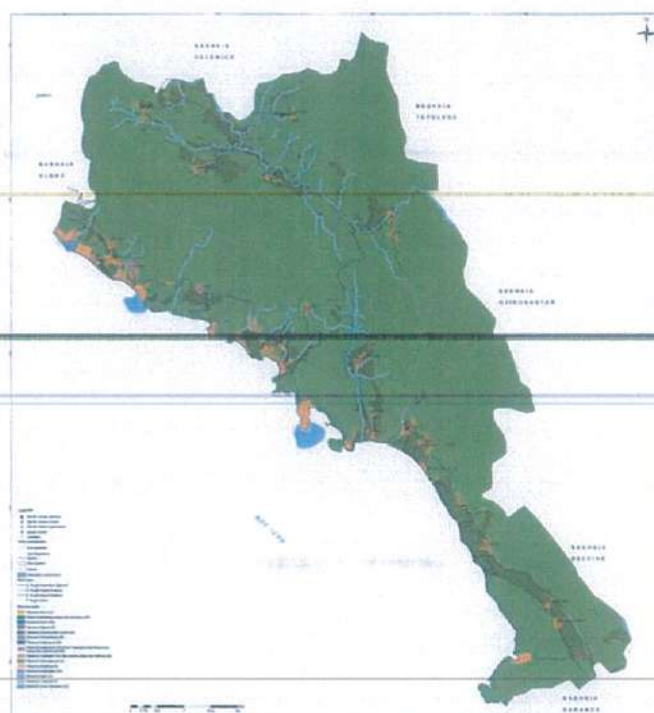


Figure 5-Fragment nga harta e përdorimit të tokës



Figure 6-Fragment nga harta e infrastrukturës

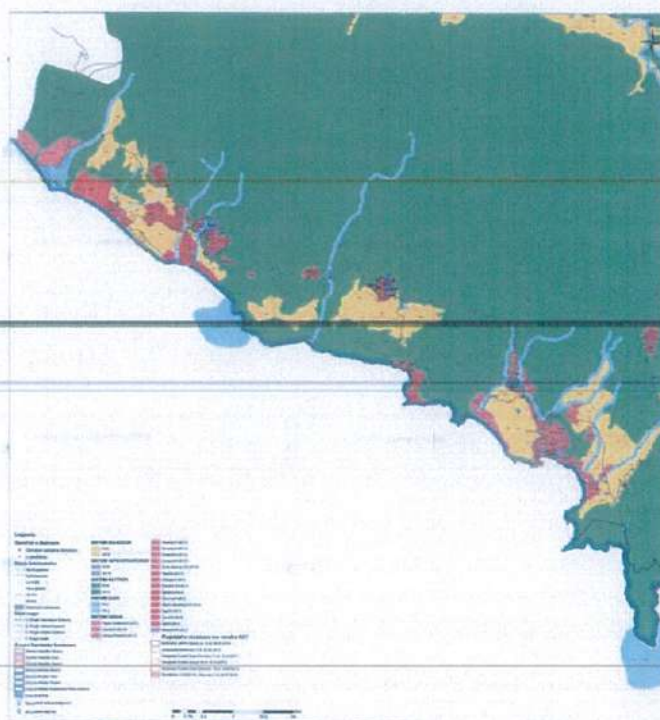


Figure 7-Fragment nga harta e njësive

3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Prona është truall me një sipërfaqe 3467 m² e cila është e pa ndërtuar. Prona ndodhet në një terren të pjerrët dhe sipas të cilës do të pershtatet projektimi i kompleksit të banimit duke respektuar të dhënat teknike.

Kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

- Në anën veriore ka prone private;
- Në anën lindore prone private;
- Në anën jugore ka rrugë;
- Në anën perëndimore nga prone private dhe rrugë.

4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Kompleksi dhe objektet në vetvete respektojnë të gjitha kushtet urbane si distancat nga objektet, nga kufiri i pronës, nga trupi dhe aksi i rrugës.

PLANVENDOSJA



Figure 8- Plani i vendosjes

Kompleksi zhvillohet në fshatin Dhërmi, në një truall të karakterizuar nga pamjet panoramike dhe pjerresia, element ky i cili ka shërbyer dhe për organizimin e objekteve në disa fasha grupuar sipas kuotave të ngjashme të terrenit sipas të cilave shpërndahen dhe tipologjitë e objekteve. Respektimi i topografisë së zonës ka shërbyer si një element favorizues duke maksimizuar pamjet panoramike ndaj detit dhe ndricimit natyral.

Tipologjitë e pranishme janë:

- Zona e 1 vilave elitare (Në vijën e parë dhe të dytë të ndërtimit) – Vila Elitare
- Zona e 2 – Vija e tretë e ndërtimit; janë të ndërtuar dy objekte 2-3 katësh, me 1-2 apartamente në çdo kat.
- Zona e 3 – Banesa Kolektive (është i ndërtuar një objekt 2 dhe 3 katësh i tarracuar sipas relievit)

Shpërndarja në objekte zhvillohet me anë të infrastrukturës rrugore në aks të pronës, me anë të së cilës bëhet dhe aksesimi i parkimeve nëntokësore të cilat në varësi të tipologjisë së objektit janë individuale dhe kolektive.

PLANSISTEMIMI

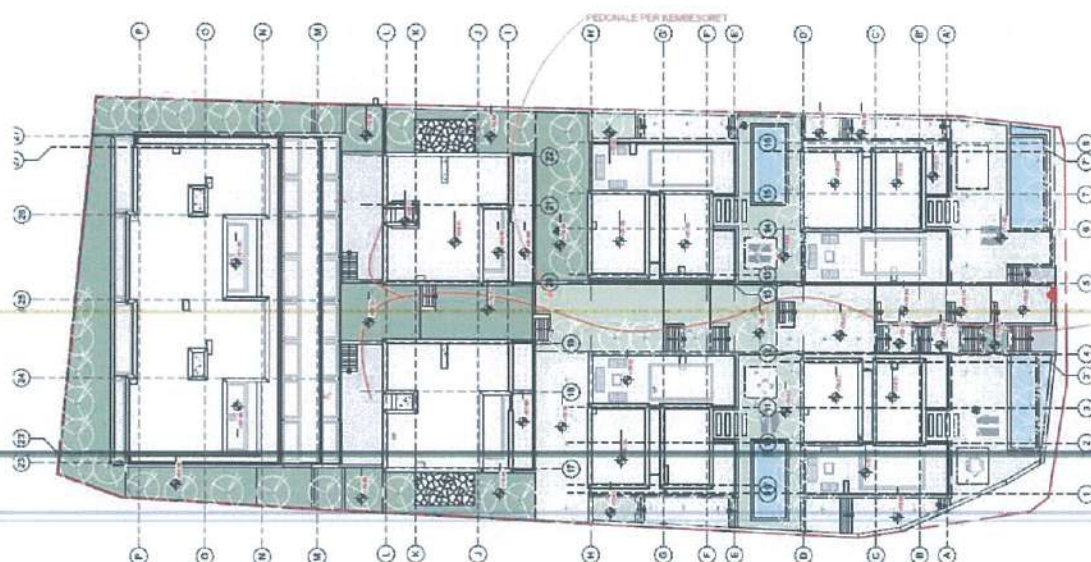


Figure 9 -Plani i sistemimit

Në nivel masterplani, vihet re ndërhyrja nëpërmjet volumeve të reja, por infrastruktura fshihet e gjitha nëntokë për të mos u shkëputur në asnjë moment nga konteksti dhe natyra.

Kompleksi i objekteve do të funksionojë si një ansambël i vetëm i lidhur nga boshti i infrastrukturës nëntokësore, kurse në pjesën e sipërme objektet do të jenë të ndara sipas tipologjive vila dhe apartamente. Relievi ka disnivel, për këtë arsye çdo plansistemim vile në vetvete është mbushur me dhe ose është gërmuar në mënyrë që të krijohet terren i shfrytëzueshëm dhe i drejtë.

Rruga e përbashkët në hyrje, si dhe në brendësi të kompleksit do të jetë e shtruar me pllakë. Hyrjet në çdo vilë do të jenë të shtruara me pllaka guri. Te gjitha objektet kanë prani të lartë të gjelberimit, të integruar dhe në formën e tarracimeve.

VILAT ELITARE

- Zona e 1 vilave elitare (Ne vijën e parë dhe të dytë të ndertimit) – Vila Elitare



Figure 10 - Planvendosja zona 1

Tipologjia e banimit individual, zgjidhet në 4 njësi vile, të pozicionuara dhe orientuara nga jugu. Pozicionimi i tyre në mënyrë të këmbyer në plan, krijon mundësi secilës vilë për në patur vizualitet drejt horizontit të detit. Vilat janë kompozuar në volume 1 dhe 2 kat mbi tokë.

Sipërfaqja e vilave dhe parcelave respektive varion nga vila e parë në vilën e 4, sipas konditave të kufirit të pronës. Vila pozionohet duke i qendruar korrekte largësisë nga kufiri i parcelës duke krijuar hapësirë përpara saj për sistemime, pishine dhe hapësira ndejtjeje të jashtme



Figure 11 – Imazh i tipologjisë së vilës

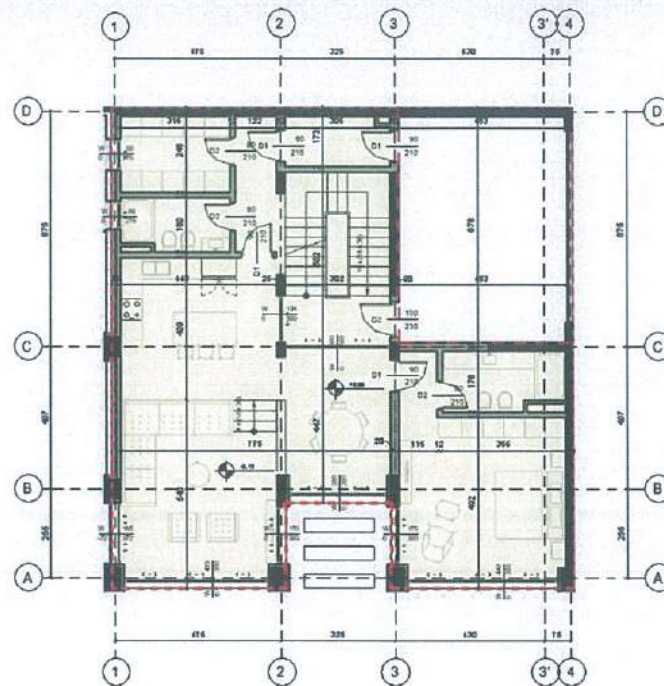


Figure 12 - Planimetria e katin përdhe

Në katin përdhe gjenden funksionet që lidhen më tepër me sistemimet si: gatim, ngrënie, ndejtje si dhe një depo për magazinimin e pajisjeve të mirëmbajtëse të vilë. Gjithashtu në këtë kat pozicionohet dhe një dhomë miqsh me tualet të dedikuar, nyja vertikale e qarkullimit dhe hyrja në garazh.

Hyrja kryesore gjendet në këtë nivel. Ajo akseson nga parkimi, hollin hyrës ku ndodhet aksesin në zonë dite dhe aksesin i shkallës për shpërndarjen vertikale në katin e mësipërm ose në katin nëntokë. Në këtë nivel gjenden hapësira shërbimi si tualet dite, lavanderi etj.

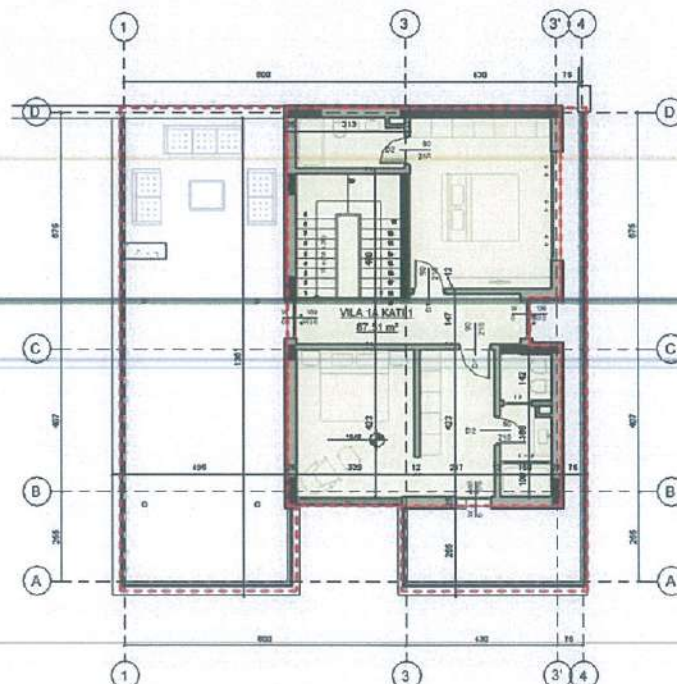


Figure 13 - Planimetria e katin të parë

Në katin +1 (kuota +3.42) përqendrohen funksionet e fjetjes, me hapësirat e nevojshme përkatëse si tualet, garderobe etj. Gjithashtu për shkak të thyerjeve volumetrike, në këtë nivel ka akses në një verandë e cila mund të përdoret nga të gjithë banorët e shtëpisë duke qënë se aksesohet nga shkalla dhe korridori qendror.

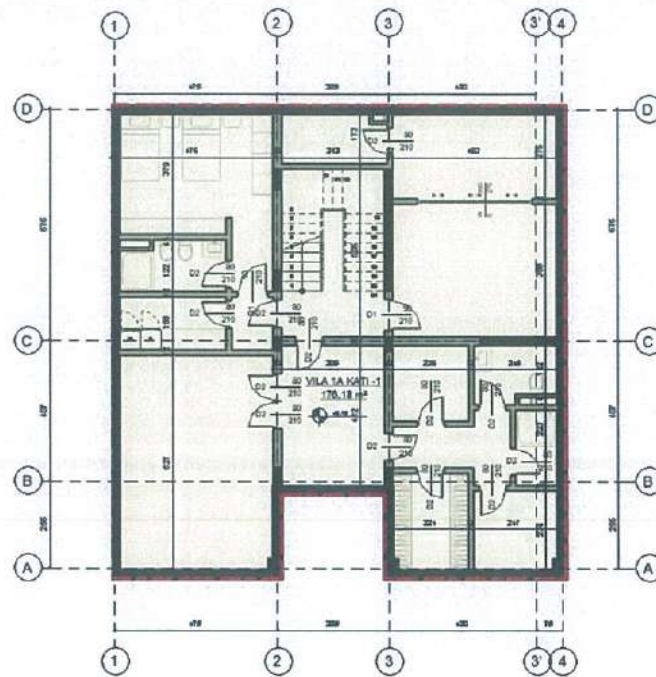


Figure 14 - Planimetria e katit nëntokë

Në katin nëntokë (kuota -3.78m) përqendrohen funksionet e hapësirave teknike, garazh, dhe strehimi i stafit. Në shtrirjen e këtij plani vendosen dhe funksione dytësore zbavitëse dhe relaksuese si: qilar vere, spa dhe estetike palester dhe hapësire lojrash.

ZGJIDHJA ALTIMETRIKE

Në prerjen e mëposhtme vihet re vendosja e vilave në rreshtin e parë të kompleksit rezidencial. Mund të dallohet vendosja e niveleve mbi toke perkundrejt atij nëntokë dhe raporti me sisemimin përpara vilave. Paraqiten përshkrime të shtresave të strukturës dhe lartësitë e niveleve ; 3.42 m secili kat mbi toke.

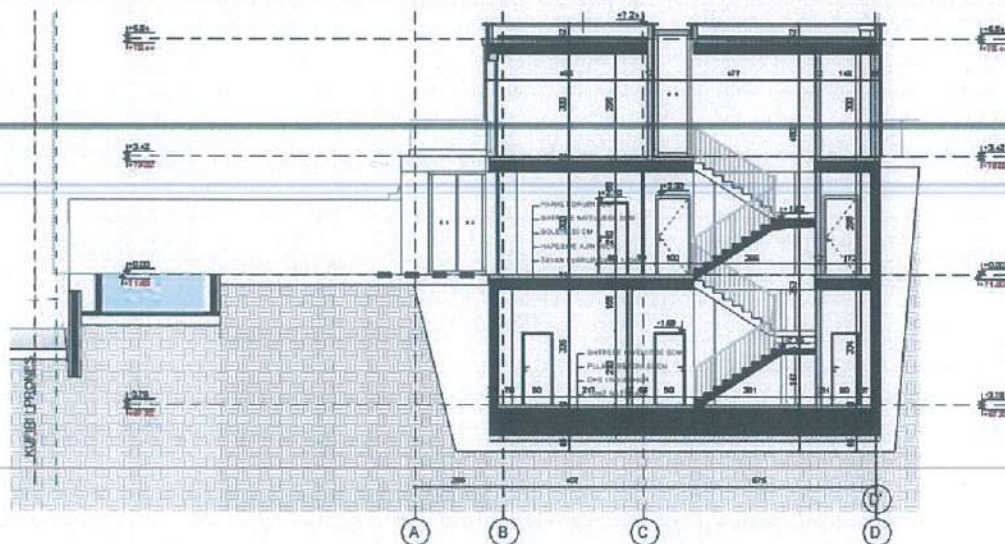


Figure 15 – Prerje tip e vilës

- Zona e 2 – Vija e tretë e ndërtimit ; janë të ndërtuar dy objekte 2-3 katësh, me 1-2 apartamente në çdo kat.

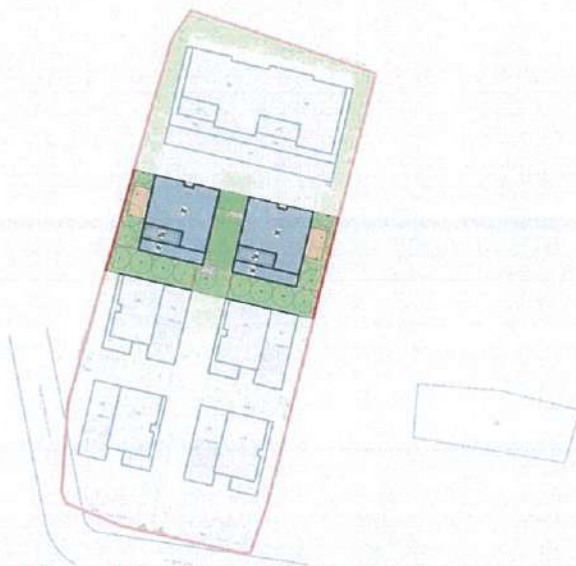


Figure 16 – Planvendosje zona 2

Hyrja për në rezidencen kolektive të tipit nr.1 do bëhet nëpërmjet katit parkim, në kuotën e rrugës **+75.02m (K.ABS)**. Gjithashtu aksesimi kembesor mund të bëhet dhe nëpërmjet hyrjes në kuotën e sistemit e cila aksesohet nëpërmjet pedonales.

Tipologjia e trajtuar në këtë rast përngjason me atë të viletave, por ndarja konsiston në nukle apartamentesh të tipologjive kryesisht (1+1) dhe (2+1).



Figure 17 – Imazh i tipologjisë 1

Në katin përdhe të objektit vendosen 4 apartamente të cilat janë të tipologjive (1+1). Këto apartamente kanë orientim kryesor nga jugu dhe po në të njejtin drejtim hapen nëpërmjet lozhave. Secili prej tyre aksesohet nëpërmjet nyjes vertikale që ngjitet nga katiti i nëntokës.

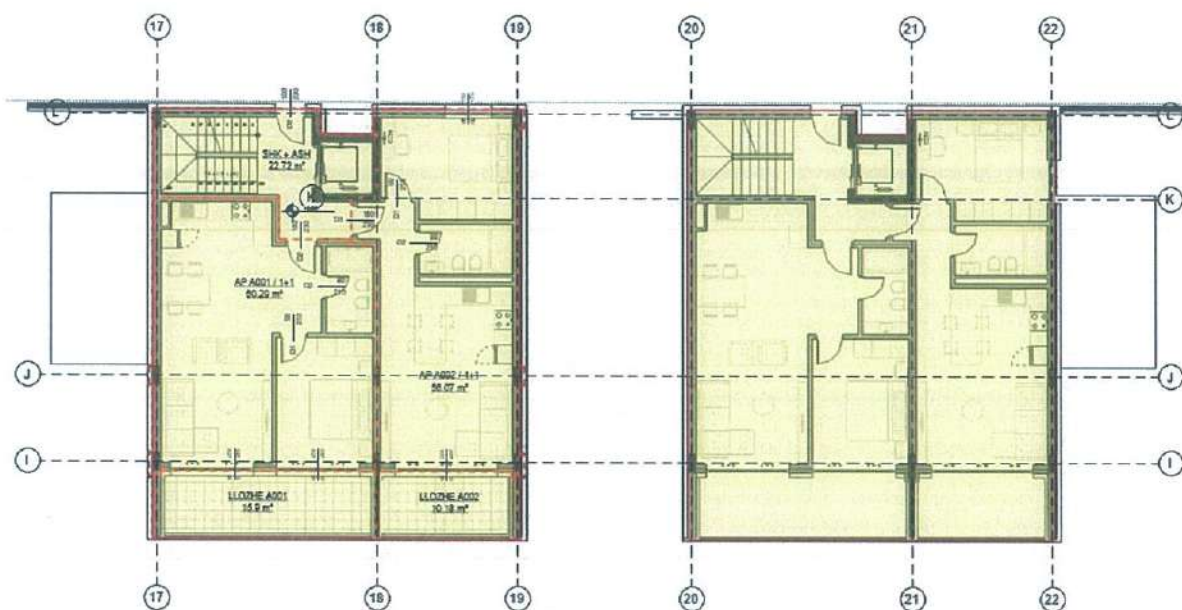


Figure 18 – Planimetri e katit përdhe

Kati i parë i objektit përsëri ndahet në 2 apartamente në secilën godinë, pra gjithësej 4 apartamente të tipologjisë (1+1). Këto apartamente gjithashtu kanë orientim kryesor jugun nga ku hapen nëpërmjet ballkoneve.

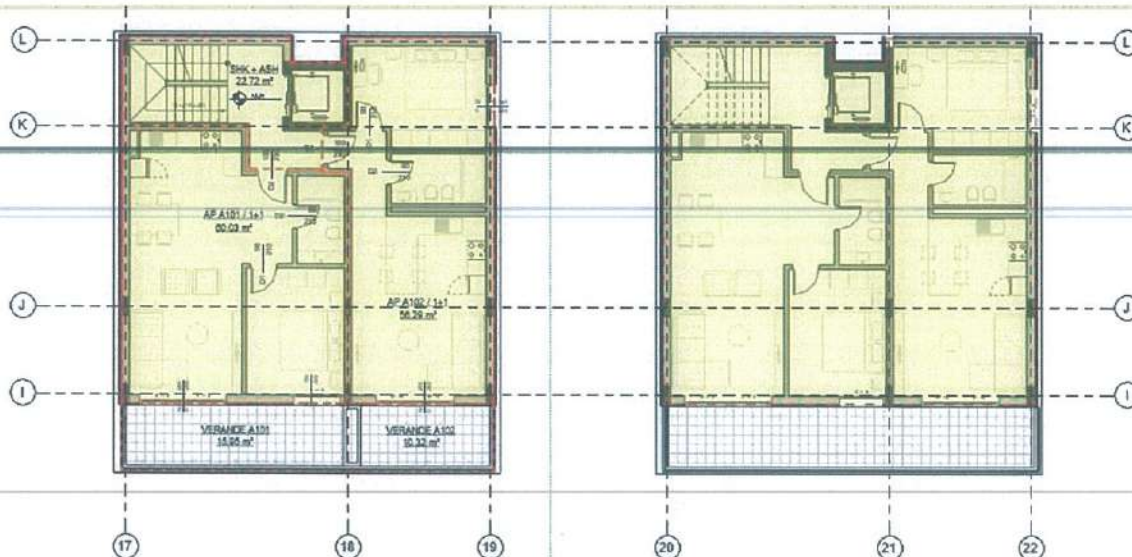


Figure 19 – Planimetri e katit të parë

Kati i dytë i objektit ka nga një apartament për godine. Ky apartament ka akses nëpërmjet nyjes vertikale dhe ndahet në 2 dhoma njera me orientim nga jugu dhe tjetra me orientim nga lindja. Zona e ditës shtrihet në nje plan të hapur dhe ka akses në verandë

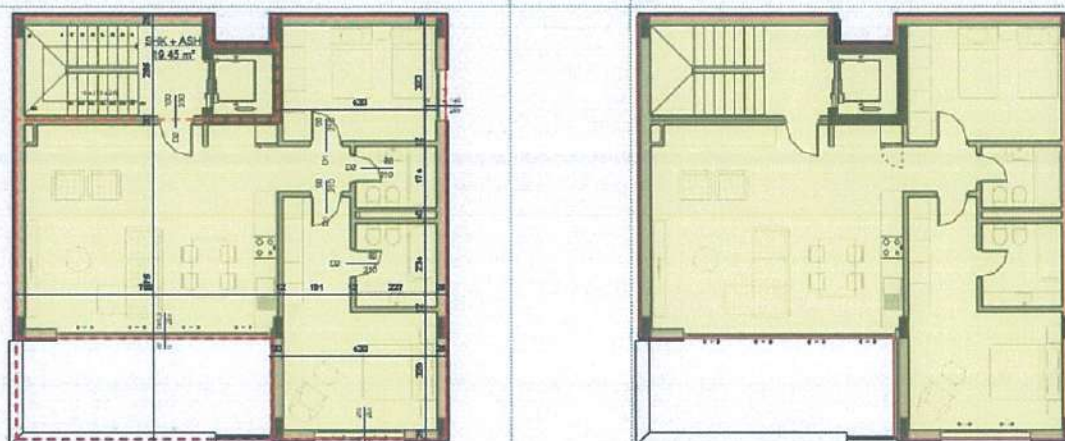


Figure 20 – Planimetri e katit të dytë

Parkimi do të zgjidhet nëntokë për çdo tipologji banimi, ku për objektin rezidence kolektive, parkimi është i përbashkët i projektuar në 1 kat të plotë nëntokë.

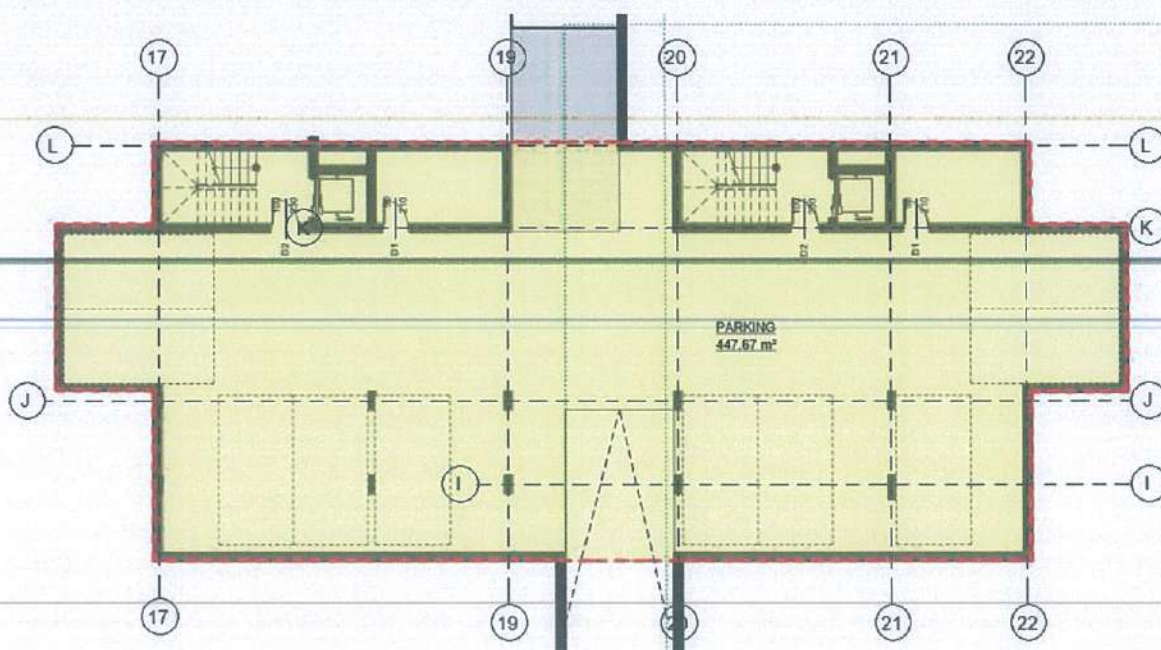


Figure 21 – Planimetri e katit nëntokë

ZGJIDHJA ALTIMETRIKE

Në prerjen e objektit arrijme te dallojme nivelet mbi tokë dhe nëntokë, raportin e njeriut ndaj altimetrisë së objektit dhe lartësinë maksimale të tij në kuoten +9.72m (88.16m K.Abs).

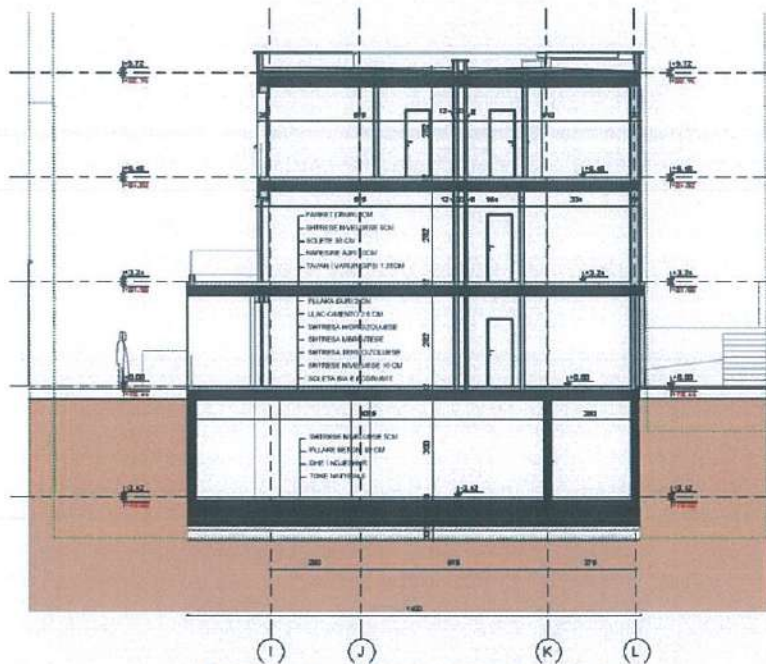


Figure 22 – Prerje e tipologjisë 1

- Zona e 3 – Banesa Kolektive (është i ndërtuar një objekt 2 dhe 3 katësh i tarracuar sipas relievit)

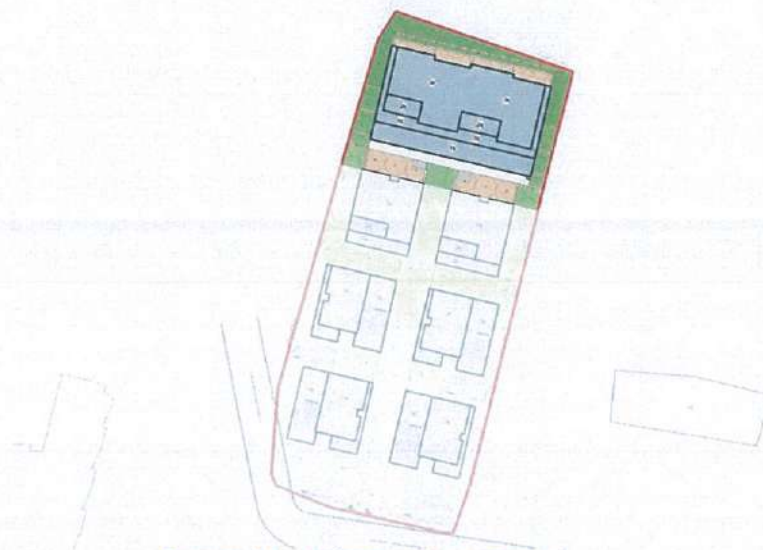


Figure 23 – Planvendosje zona 3

Volumetria shtjellohet nëpërmjet tarracimeve, duke respektuar topografinë si dhe duke krijuar veranda për apartamentet, duke maksimizuar pamjen dhe kontaktin me natyrën.

Hyrja për në rezidencen kolektive të tipit nr.2 do bëhet nëpërmjet katit parkim, në kuotën e rrugës +77.72m (K.ABS).

Gjithashtu duke iu referuar topografisë së sheshit, apartamentet e pozicionuara në kuotën +81.68 , hapësirën e orientuar nga veriu e gjejnë të zhytur në tokë, duke lënë kështu ventilimin dhe ndricimin të arrihet nëpërmjet carjeve të tipit “gojë ujku”.



Figure 24 – Imazh tipologjia 2

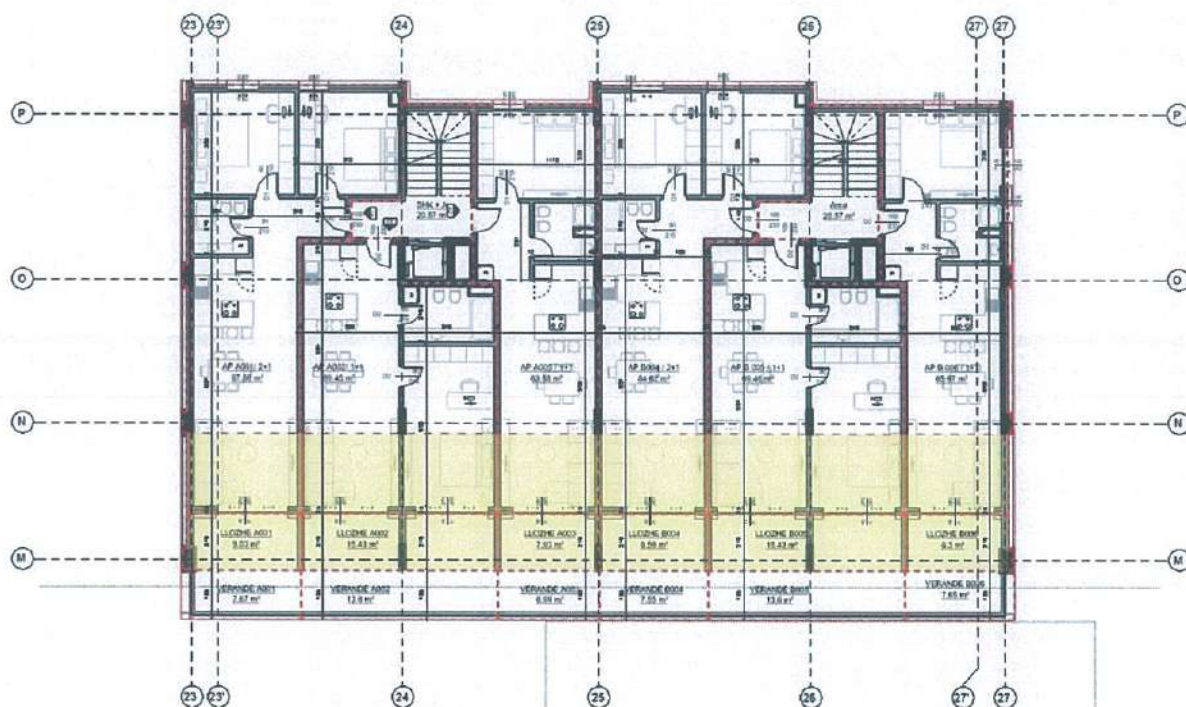


Figure 25 - Planimetria në kuotën abs. +81.68, sipërfaqja mbitokë

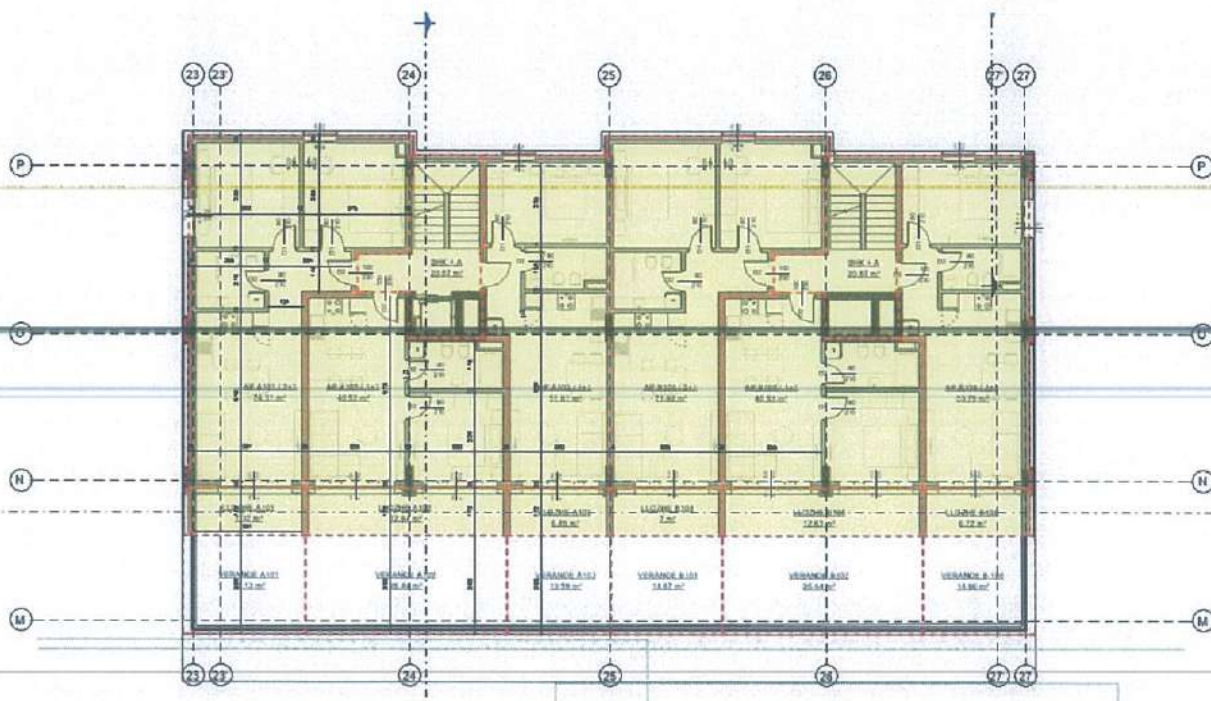


Figure 26 - Planimetria në kuotën abs. +84.92, sipërfaqja mbitokë

Në këtë kat vendosen 6 apartamente (për secilin nivel) të cilat i përgjigjen tipologjive të (1+1), (2+1), dhe kanë orientim jug-veri. Pjesa veriore e apartamenteve gjendet e zhytur nëntokë, kurse pjesa jugore gjen hapje nëpërmjet llozhave dhe verandave. Aksesit në apartamente bëhet nëpërmjet nyjes vertikale.

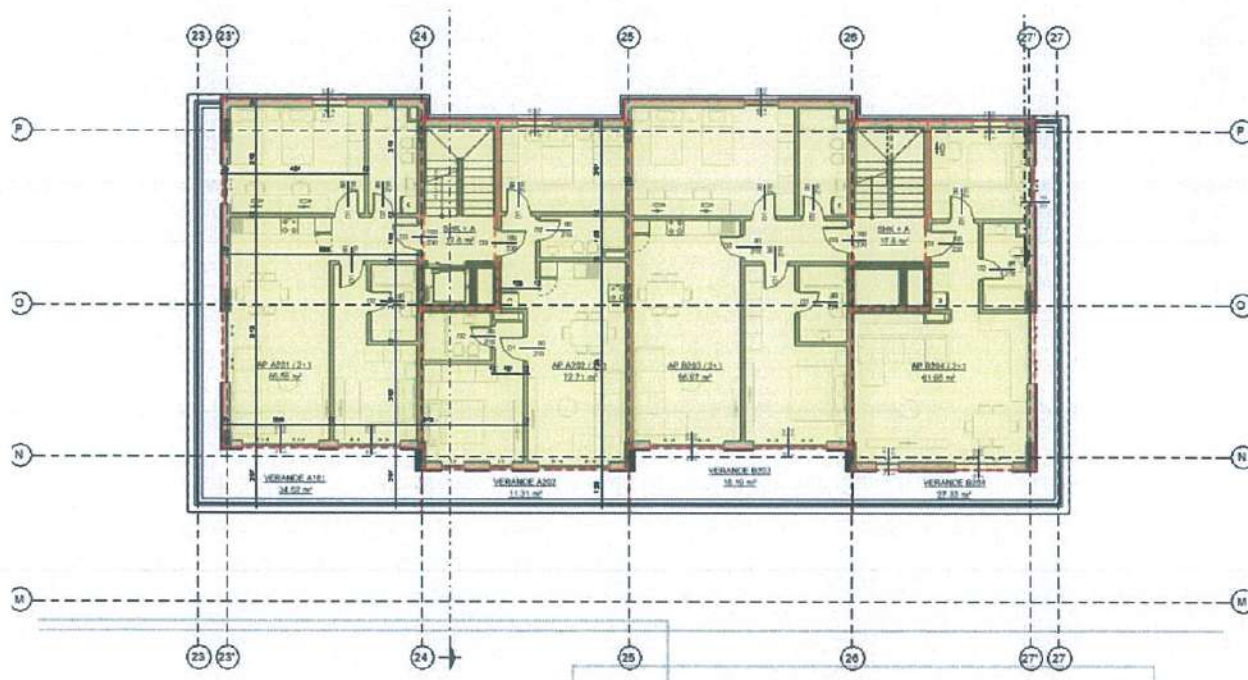


Figure 27 - Planimetria në kuotën abs. +88.16

Në këtë kat vendosen 6 nukle banimi të tipologjisë (1+1) dhe (2+1), dhe kanë orientimin jug-veri. Në pjesën veriore vendosen dhomat e fjetjes, ndërsa në pjesën jugore vendoset zona e ditës.

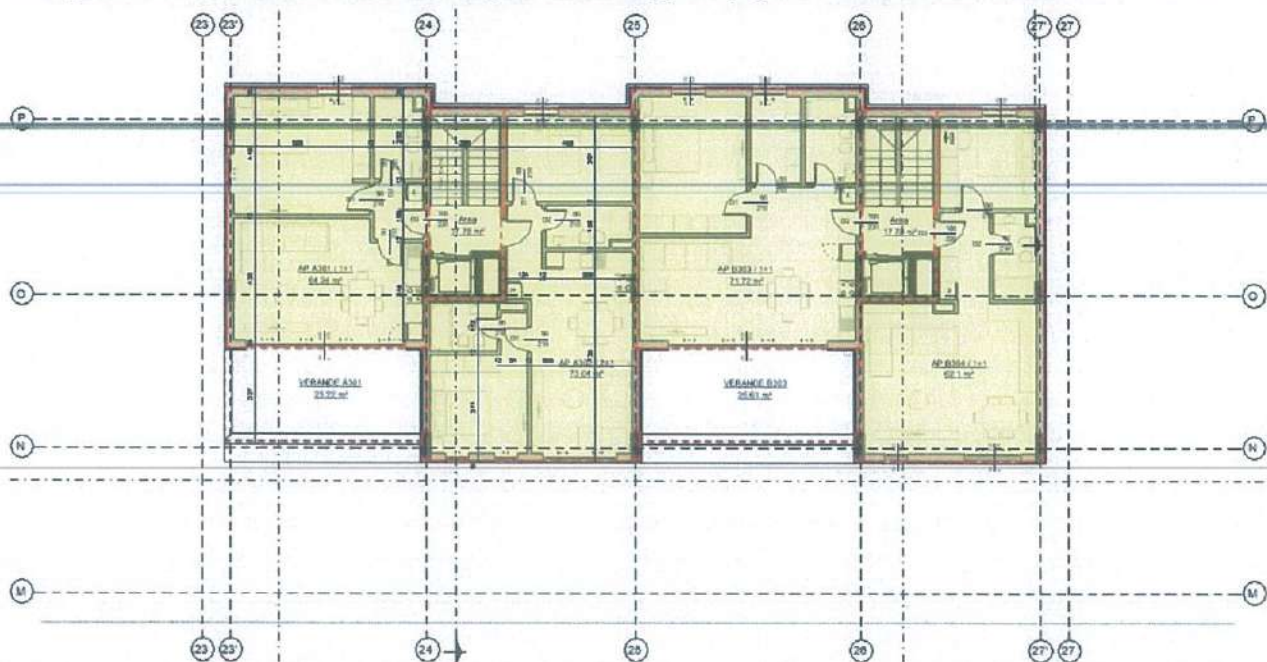


Figure 28 - Planimetria në kuotën abs. +91.40

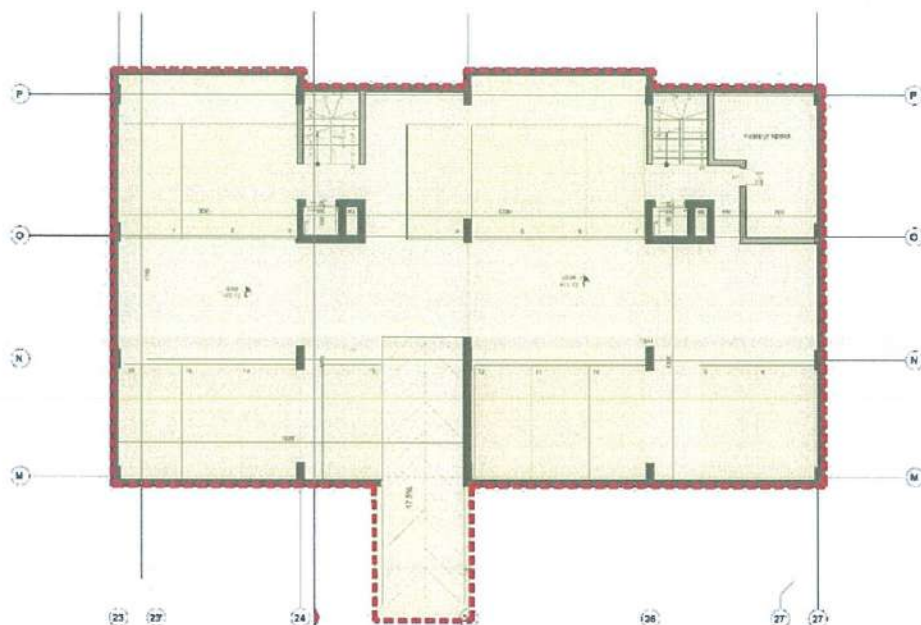


Figure 29 - Planimetria e katit nëntokë

Parkimi do të zgjidhet nëntokë për çdo tipologji banimi, ku për objektin rezidence kolektive, parkimi është i përbashkët i projektuar në 1 kat të plotë nëntokë.

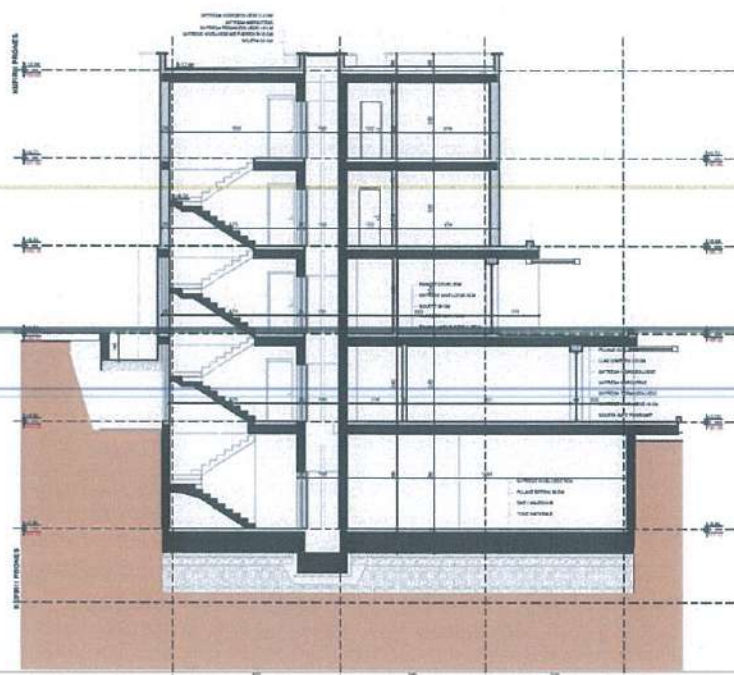


Figure 30 – Prerje e tipologjise 2

Në prerjen e objektit arrijme të dallojmë nivelet mbi tokë dhe nëntokë, raportin e njeriut ndaj altimetrisë së objektit dhe lartësinë maksimale të tij në kuotën +12.96m (94.64m K.Abs).

4.2 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

TRAJTIMI ARKITEKTONIK

Në vazhdim të koncepteve dhe principeve të parashtruara të shpjegimi i propozimit volumor, trajtimi arkitektonik i fasadave është minimal dhe duke iu permbajtur tipologjisë.

Materialet e përdorura janë të një gjuhe arkitektonike dhe estetike e cila ruan identitetin historik dhe kulturor të zonës duke e bazuar veshjen e fasadës tek guri dhe kontrasti që krijon me të bardhën që ka materiali i grafiatos si veshje e sistemit kapot..

Proporcionet volumetrike dhe ato të carjeve ruajnë raportet duke krijuar harmoni me mjedisin përreth.

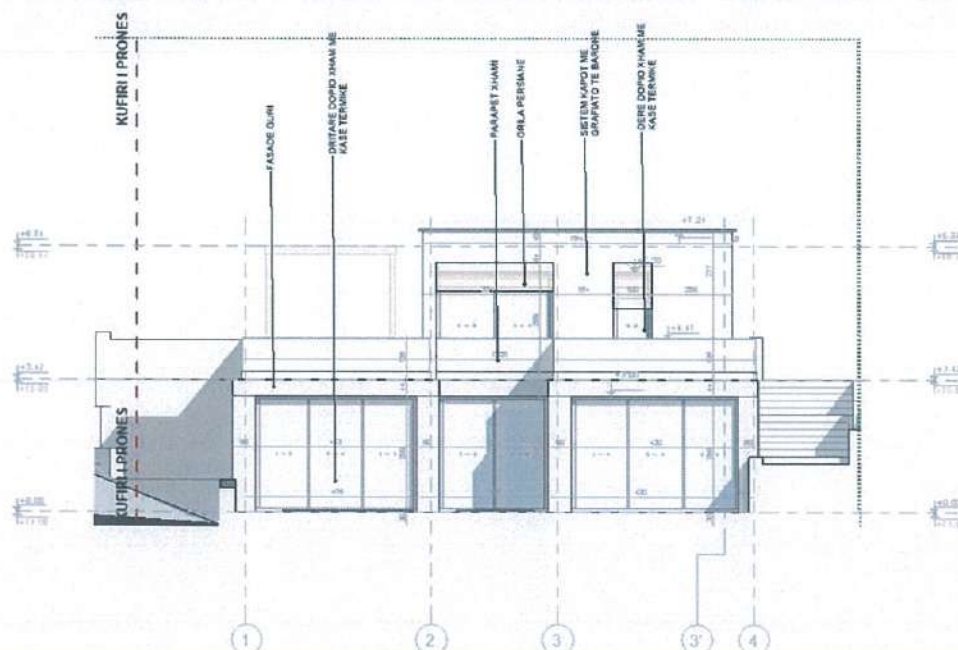


Figure 31 – Pamje e vilës tip

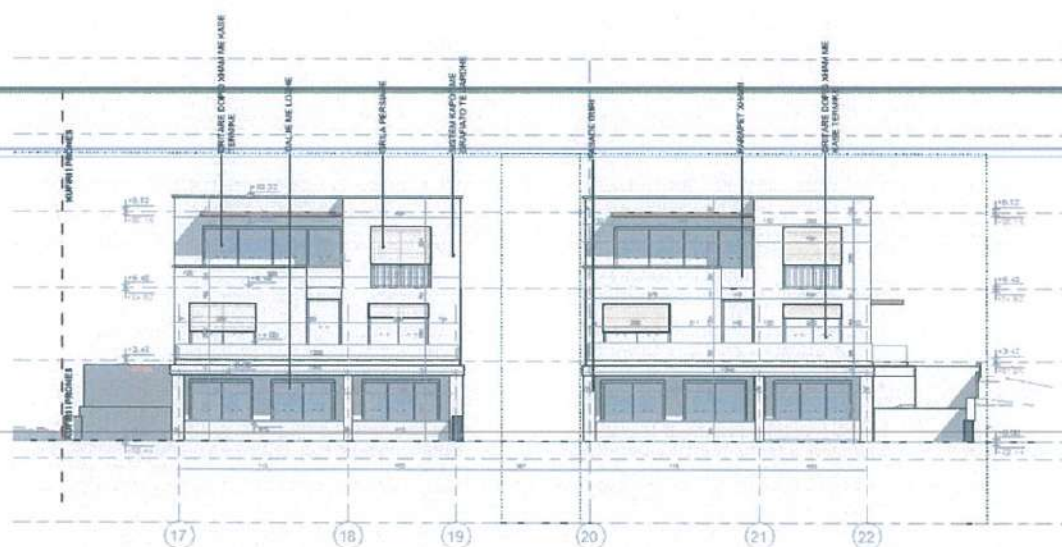


Figure 32 – Pamje e tipologjisë 1

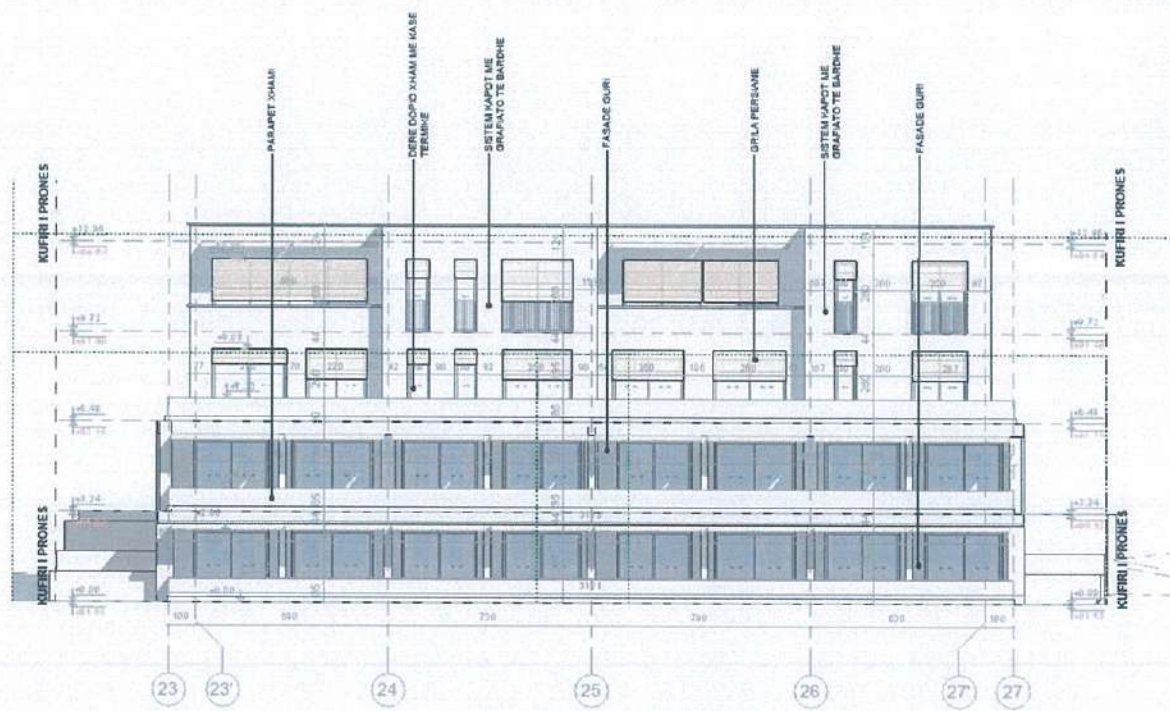
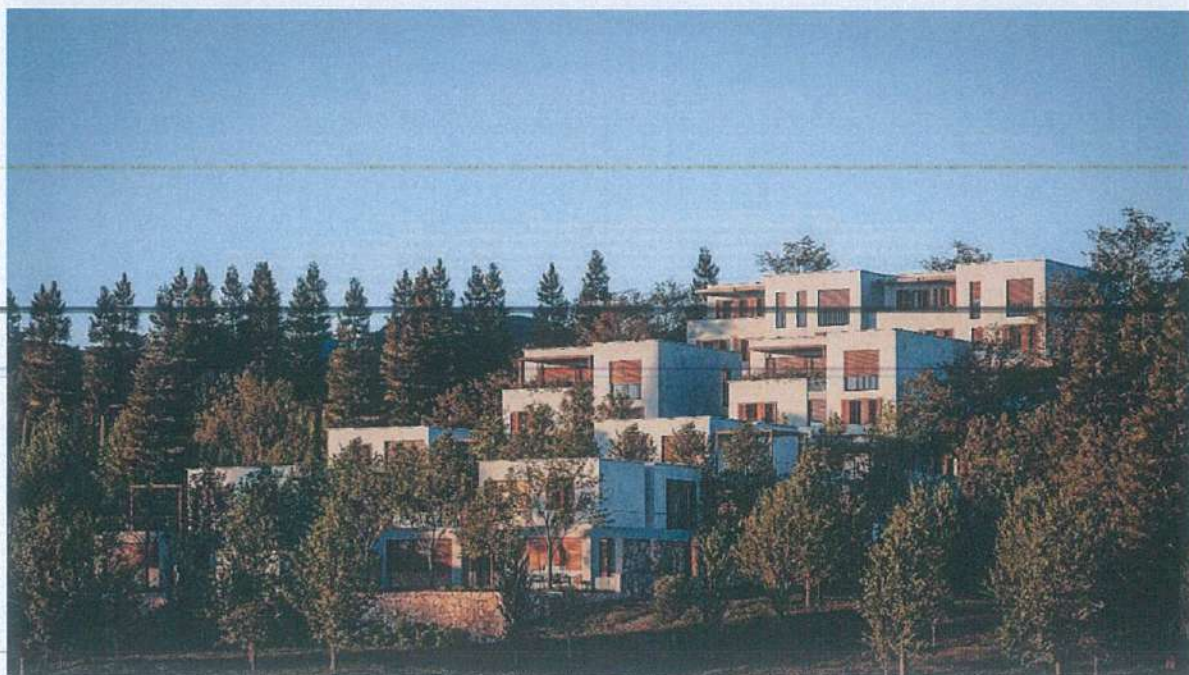
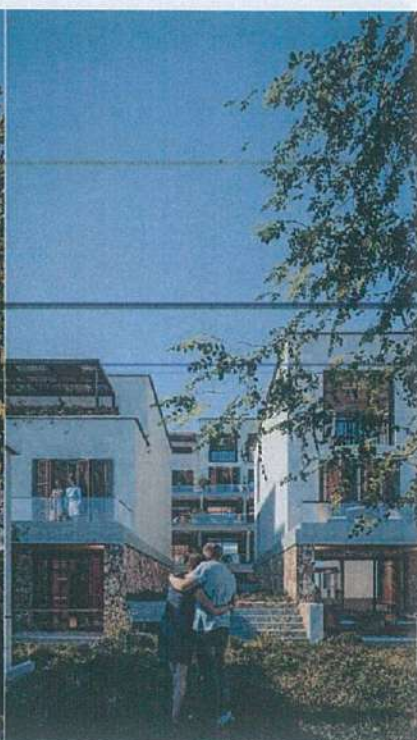
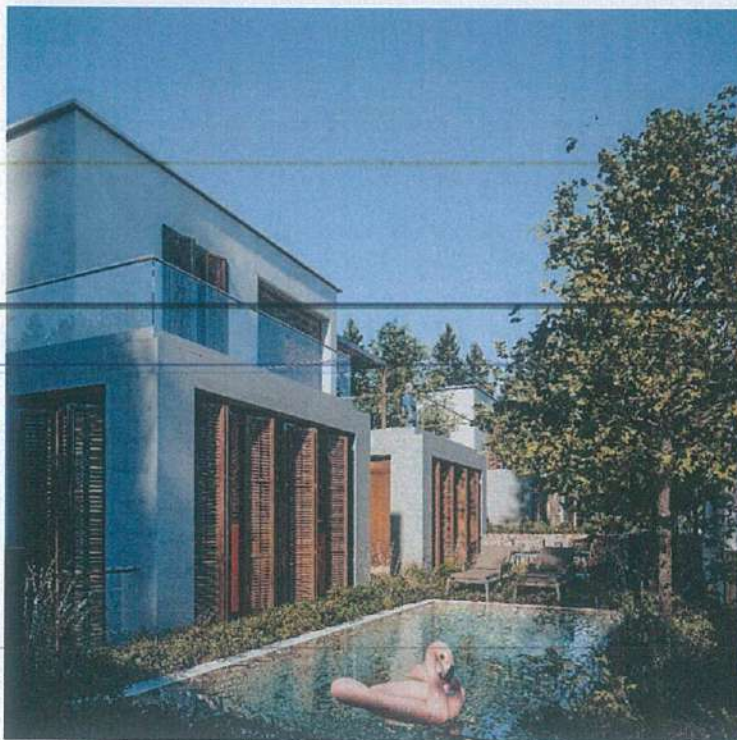


Figure 33 – Pamje e tipologjisë 2





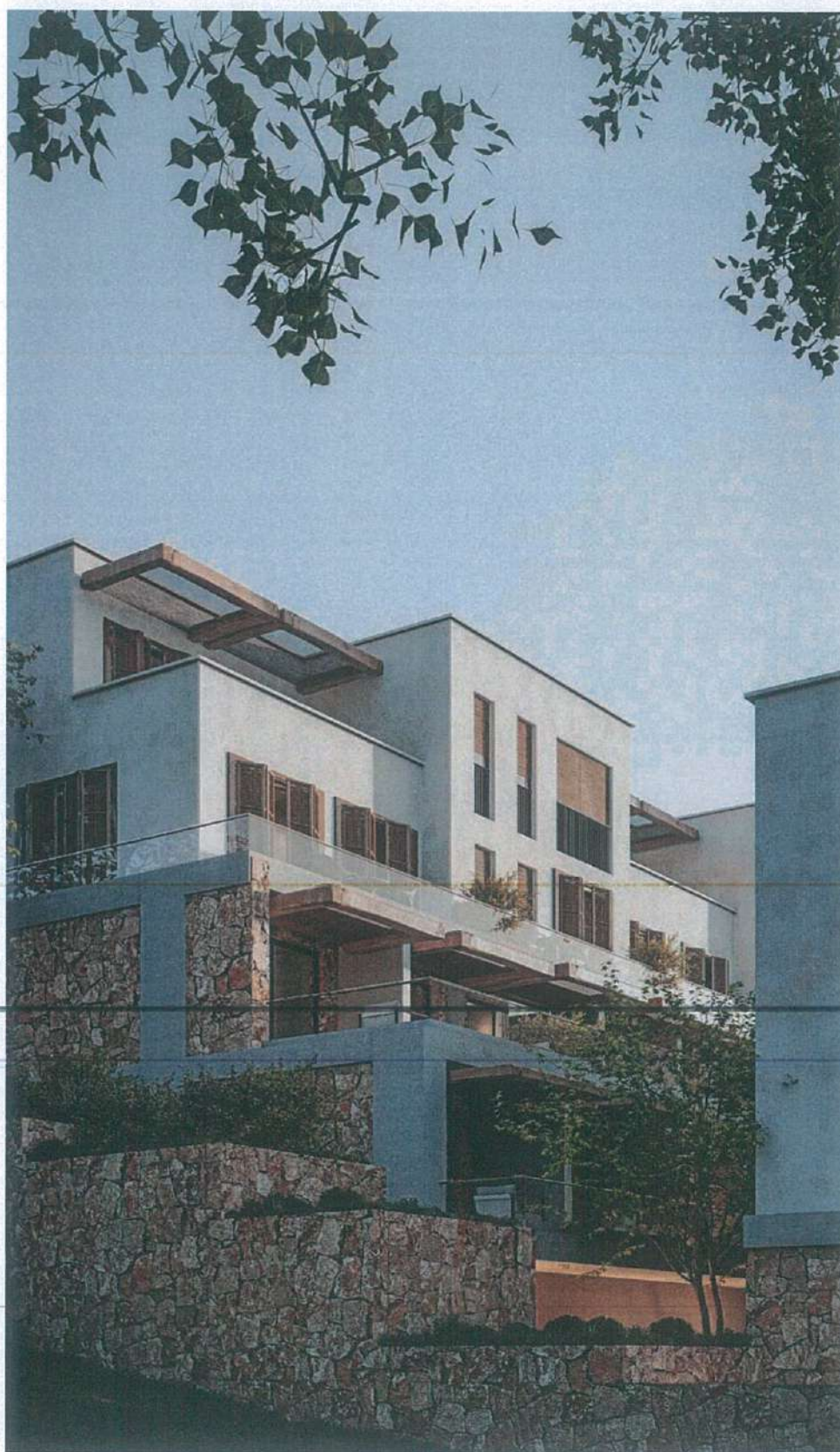


Figure 34-39 - IMAZHE TREDIMENSIONALE

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3467 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura:	1507 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	3030 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	2267 m ²
Sipërfaqe e rrugës nëntokë:	233 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	5296 m ²
Sipërfaqe e pishinave:	117 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	43.5 %
Intesiteti i ndërtimit:	0.88
Numri i kateve mbi tokë:	1,2,3 kate
Numri i kateve nëntokë:	1-2 kate
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemuar:	13.56 m

Tregues teknike:

Zona Kadastrale: 1739 (Gjilekë),nr. i pasurisë 74, 74/109 nr.hip.
indeksi i hartës k-34-136-(133-c)

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 4.1-6.4 m per volumen 3k

Perendim: 2.6 m per volumen 1k, 4.4 per volumen 3k,

Lindje: 2.3 per volumen 1k, 4.4 per volumen 3k

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Qarkullimi automobilistik në kompleks është i zgjidhur totalisht nëntoke, rrjedhimisht dhe postet e dedikuara për çdo njësi. Numri i posteve të parkimit është konform numrit të njësive. Rruga automobilistike nëntokësore, në nivelin e mbulesës mundëson krijimin e një hapësire pedonale të gjelbërt, e cila pozicionohet në mes të pronës. Gjithashtu edhe njësite private kanë sistemim me gjelbërim mesdhetar dhe pishina, si dhe taraca të sistemuara/ gjelbëruara.

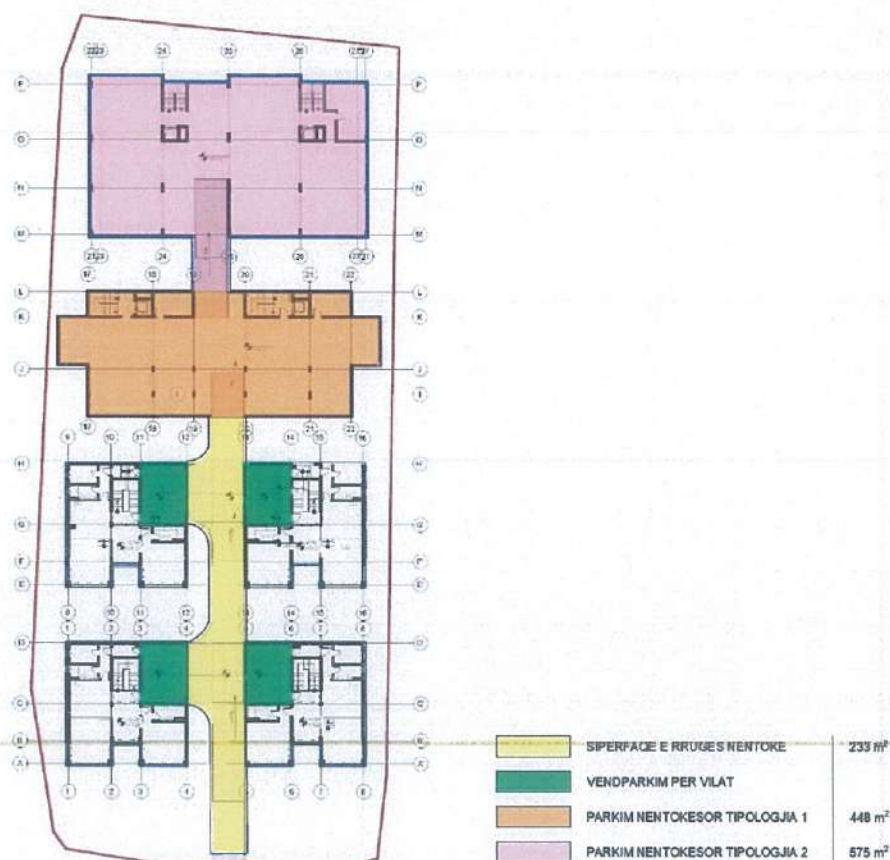


Figure 40 - Plan i shpërndarjes me infrastrukturën nëntokësore

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 përsa i përket infrastrukturës rrugore.
- respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Himarë, përsa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.