



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT 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.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



MINISTERI I TURIZMIT DHE MËDISES

Z.N. MIRELA KUMBARO BURXHI



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 03, Datë 24.12.2024

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 Ndërtimit 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 vijës bregdetare të fshatit Gjilekë. Ajo ndodhet në një distancë prej rreth 600m larg fshatit, 13.6km nga Himara dhe 1.8km nga Dhërmiu në vijë ajrore.



Figura 1 Pozicioni Gjeografik dhe Lidhja me Fshatin e Dhërmiut

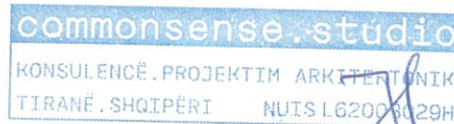


Sheshi shtrihet në shpatin përbri bregut të detit, ofruar me një pamje të drejtpërdrejtë nga jugu dhe i lidhur drejtpërdrejt me autostradën bregdetare të sapo përfunduar. Aksesit kryesor mundësohet nga rruga Palasë – Dhërmi, me degezimin e rruges “Perivolo”, e mepas nepermjet nje rruge te propozuar ne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

[illegible]

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

Duke u bazuar në regulloren e Planit të Përgjithshëm vendor të Bashkisë Himarë, 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 Gjilekë; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore 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 Himarë si zonë për konservim dhe rigjenerim.

Projekti i propozuar respekton konservimin e natyrës dhe propozon ndërhyrje minimale në terrenin ekzistues, jo vetëm duke e ruajtur bimësinë 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 Himarë, 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.

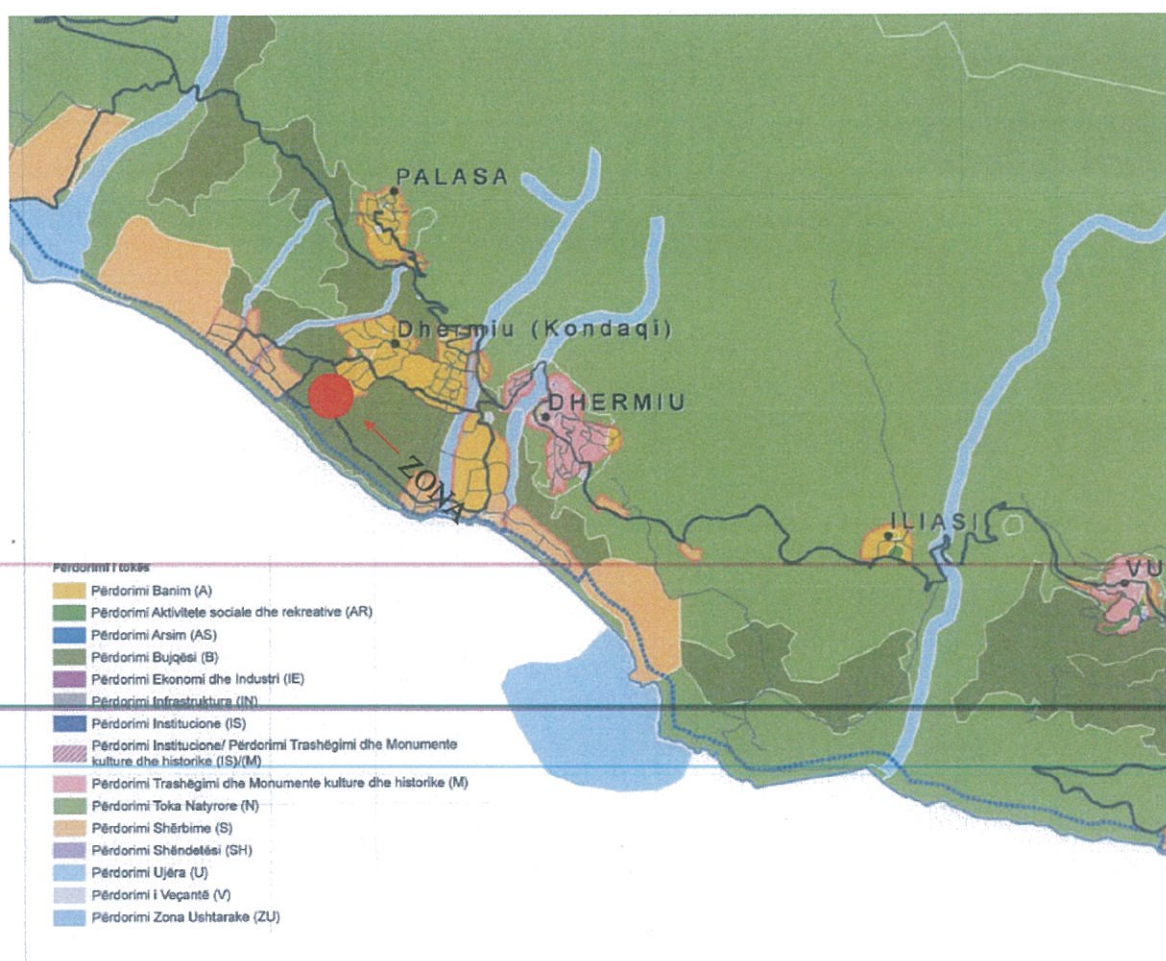


Figura 3 Harta e përdorimit të tokës sipas 14 kategorive



[Handwritten signature]

commonsense.studio
KONSULENÇE, PROJEKTIM ARKITEKTONIK
TIRANË, SHQIPËRI NUIS L62003029H

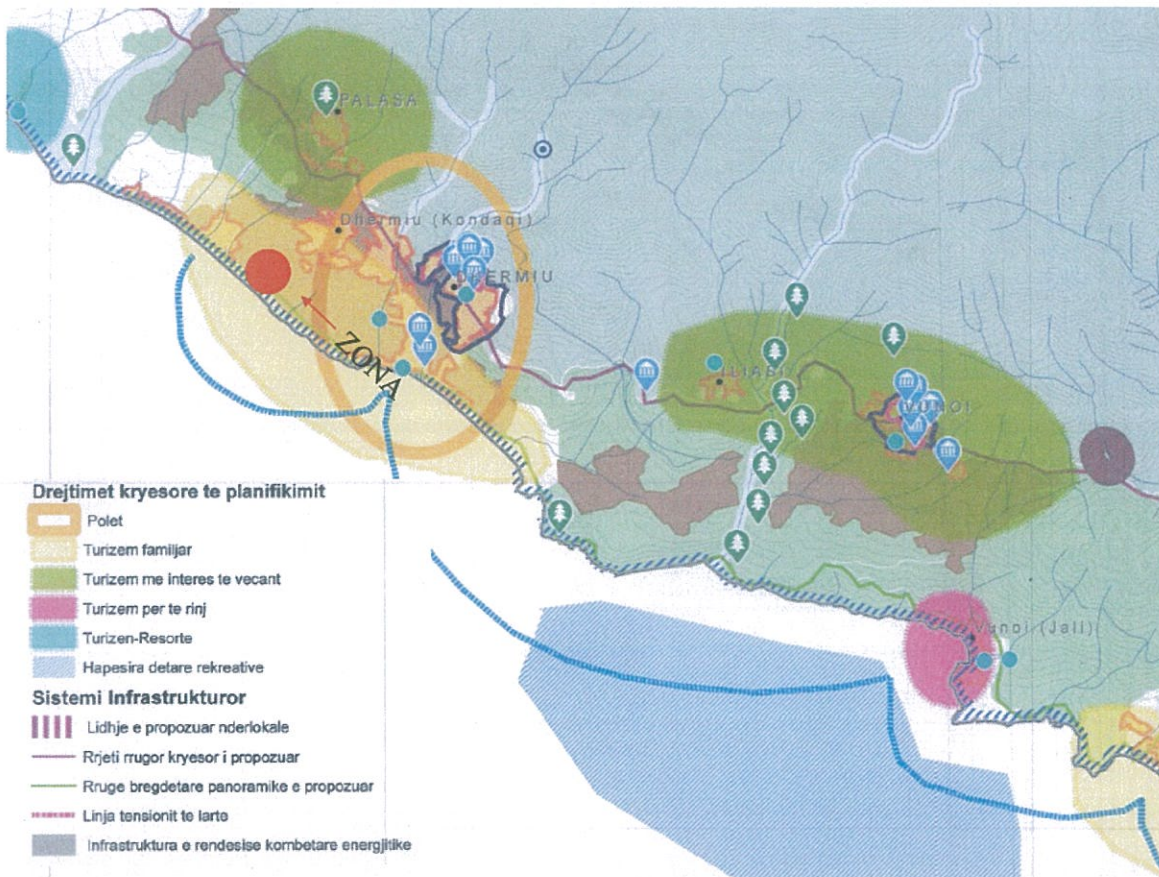


Figura 4 Harta e Vizionit Strategjik në nivel Bashkie



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



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Zona e ndërhyrjes ka karakter të përzier pasi përbëhet nga objekte me funksion hotelieri, 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 hotelieri 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.

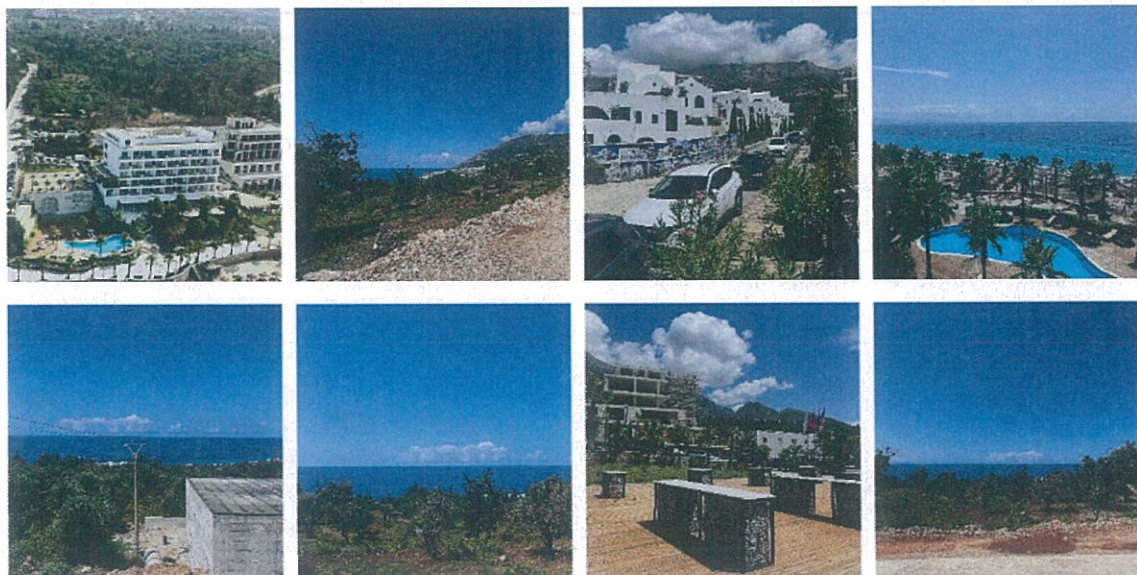
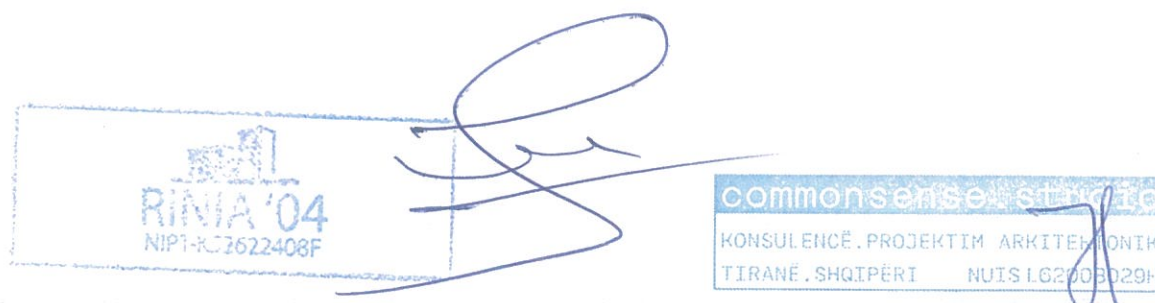


Figura 6 Foto Konteksti

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

Objektet D, E, F të propozuara, janë pjesë e një vizioni, që shtrihet mes rrugës së re Dhërmi-Palasë, 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 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Objektet D, E, F shtrihen në një sipërfaqe trualli prej 9'100 m², në jug të rruges së propozuar.

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



Figura 7 Planvendosje e objekteve D, E, F

Objekti D

Funksioni i objektit D është banim me 5 dhe 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 në objekt.

Të dhëna 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
Sipërfaqe e ndërtimit e katit perdhë:	607.4 m ²



Sipërfaqe e ndërtimit e katit të parë:	718.5 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit e katit tip:	718.5 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit 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

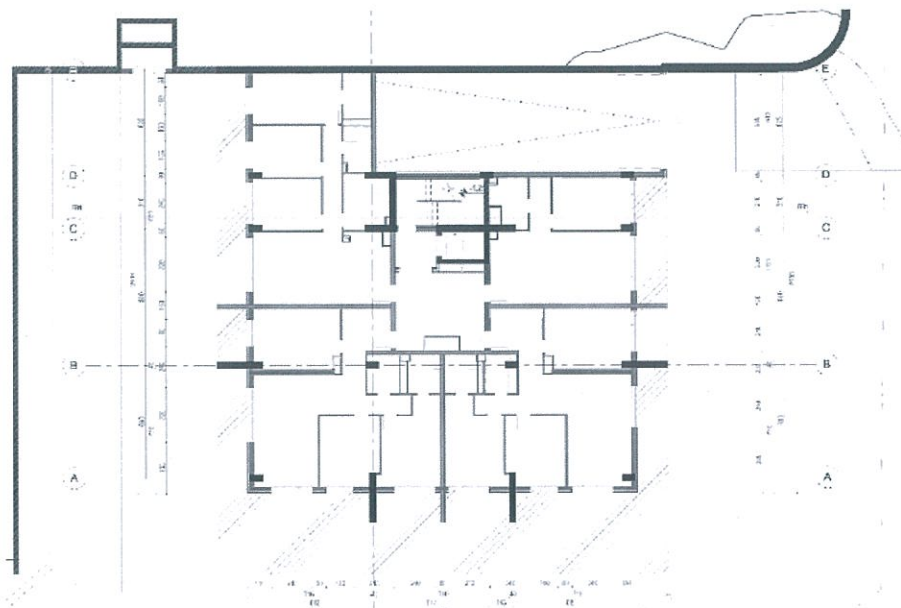


Figura 8. Objekti D: Kati përdhe: Banim + Hyrje Parkimi

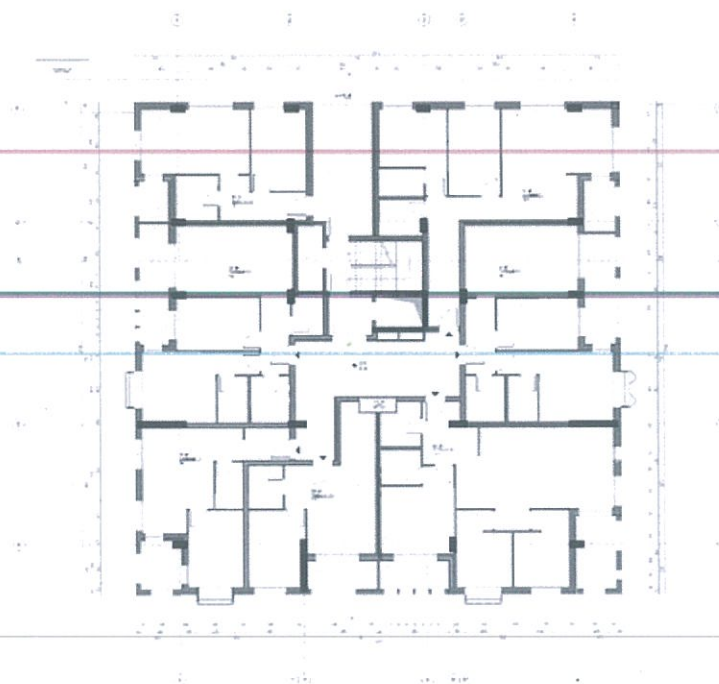


Figura 9. Objekti D: Kati I parë: Banim



Handwritten signature in blue ink.

commonsense studio
KONSULENÇE, PROJEKTIM ARHITEKTONIK
TIRANË, SHQIPËRI NUIS LG2023029H

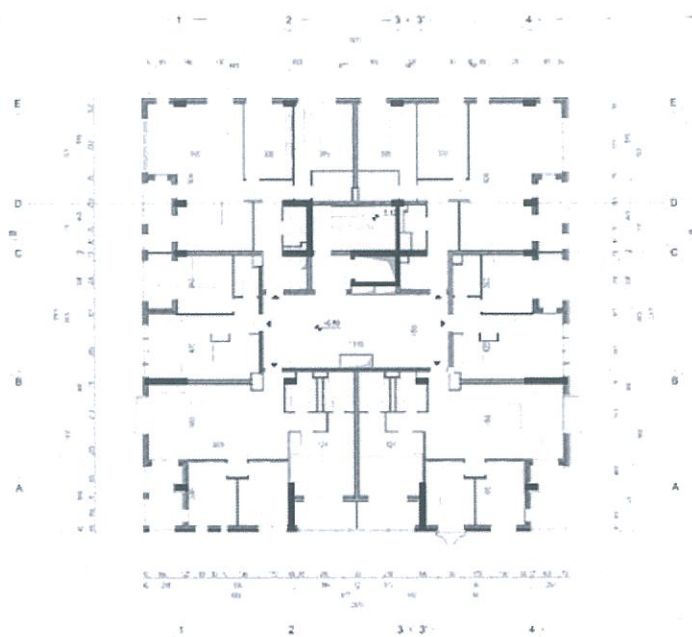


Figura 10. Objekti D: Kati Tip: Banim

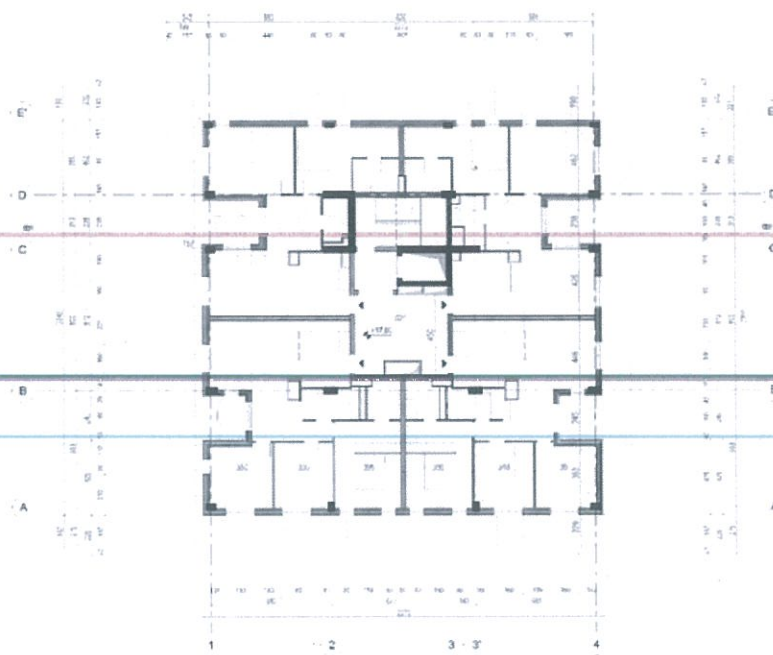


Figura 11. Objekti D: Kati 6: Banim

RINIA '04
8001 67672408F

commonsense.studio
KONSULENÇE, PROJEKTIM ARKITEKTONIK
TIRANË, SHQIPËRI NUIS LG2003029H

Objekti E

Funksioni i objektit E është banim me 5 dhe 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 në objekt. Në kat të parë ofron oborr të brendshëm me hapësira të përbashkëta që integrohen me peisazhin e terrenit.

Të dhëna 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	3 000.2 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit e katit përdhe:	1 100.7 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit e katit të parë:	1 236.2 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit e katit tip:	1 275.3 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit të katit të verandës:	1 016.4 m ²
Sipërfaqe e gjurmës:	1 321.6 m ²
Numri i apartamenteve	64
Numri i posteve të parkimit	56

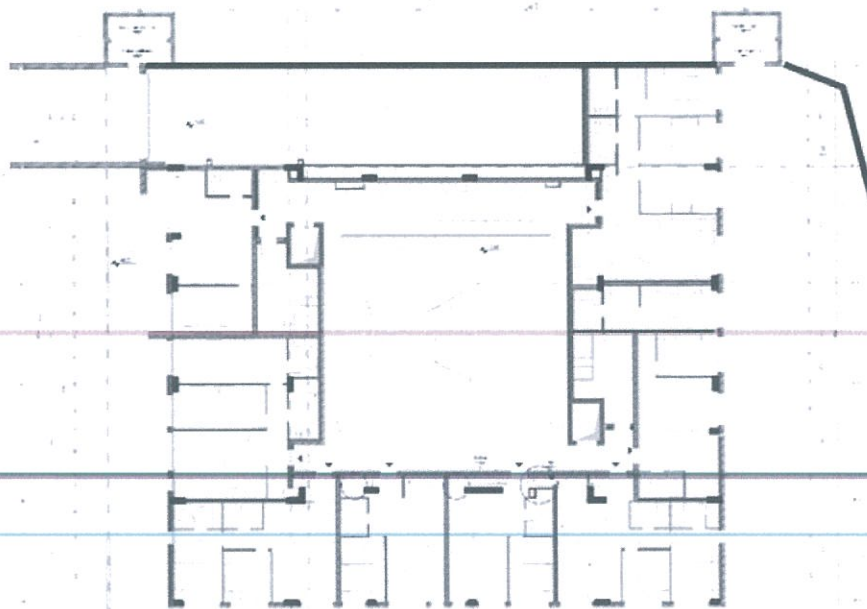


Figura 12. Objekti E: Kati përdhe: Banim + Hyrje Parkimi

RINIA '04
NIPT-KJ7622408F

commonsense studio
KONSULENÇE, PROJEKTIM ARKITEKTONIK
TIRANË, SHQIPËRI NUTS 002003029H

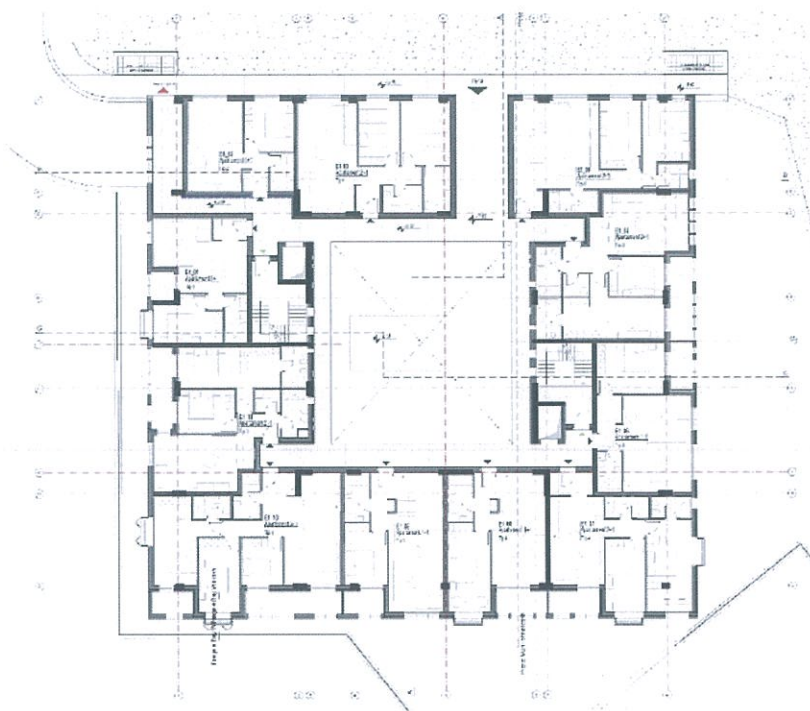


Figura 13. Objekti E: Kati I parë: Banim + Hyrje për këmbësorë

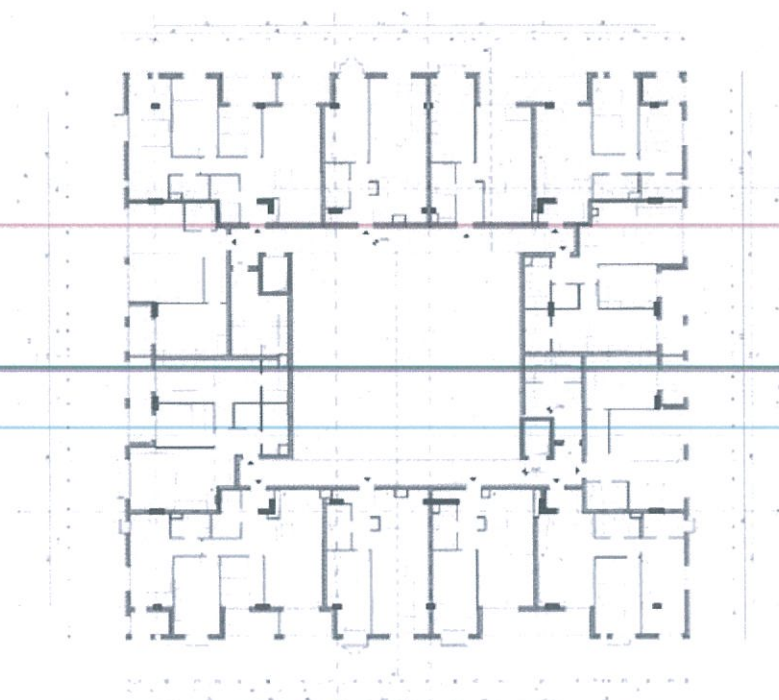


Figura 14. Objekti E: Kati Tip: Banim



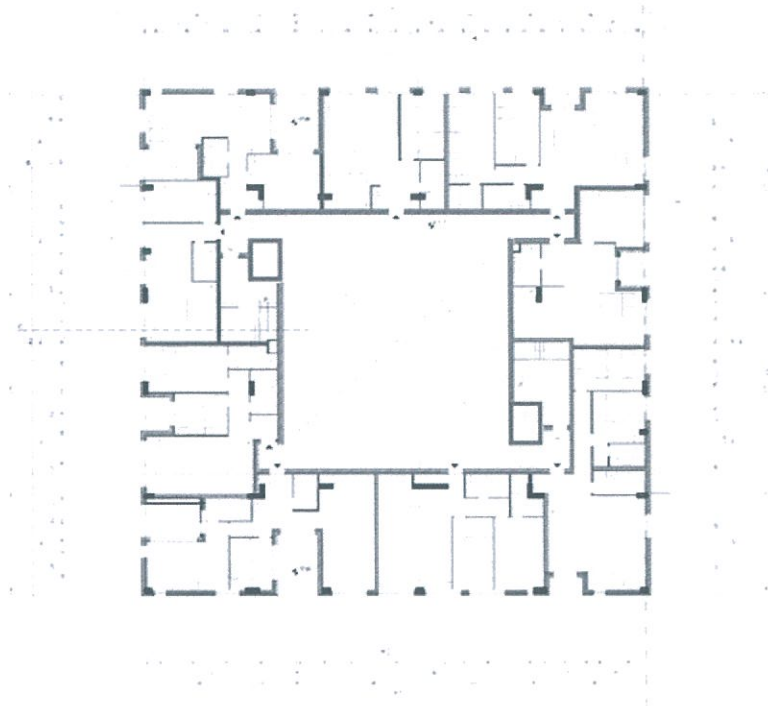


Figura 15. Objekti E: Kati 6: Banim

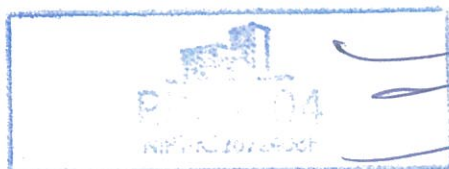
Objekti F

Funksioni I objektit F është banim me 5 dhe 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 në objekt. Në kat të parë ofron oborr të brendshëm me hapësira të përbashkëta që integrohen me peisazhin e terrenit.

Të dhëna teknike:

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	7 308.3 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	10 415.0 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë	3 106.7 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit e katit përdhe:	1 229.8 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit e katit të parë:	1 236.2 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit e katit tip:	1 275.3 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit të katit të verandës:	1 016.4 m ²
Sipërfaqe e gjurmës:	1 321.6 m ²
Numri i apartamenteve	62
Numri i posteve të parkimit	52



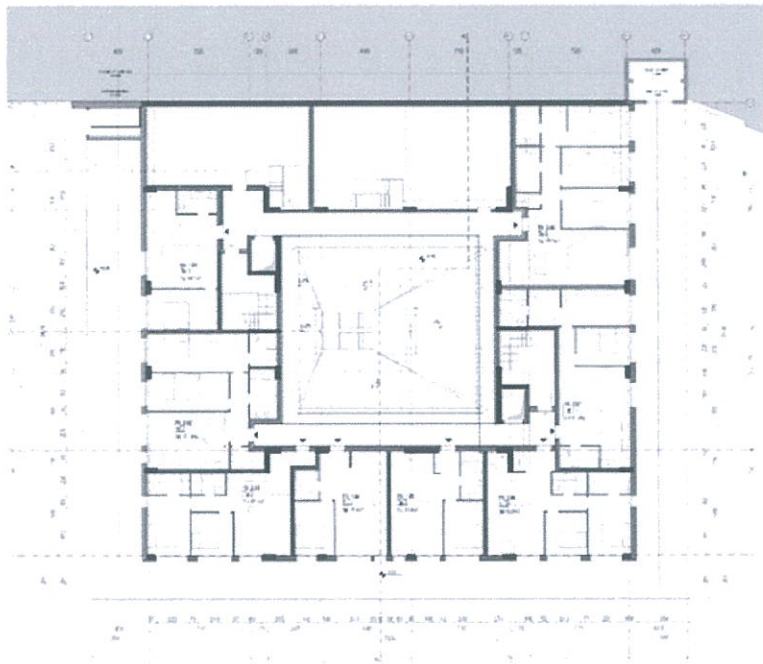


Figura 16. Objekti F: Kati përdhe: Banim + Sherbime

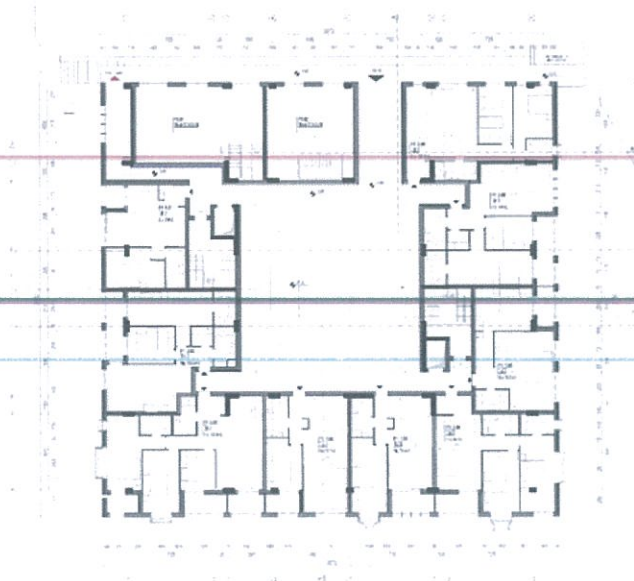


Figura 17. Objekti F: Kati I parë: Banim + Hyrje për këmbësorë



[Handwritten signature]

commonsense-studio
KONSULENÇË, PROJEKTIM ARKITEKTONIK
TIRANË, SHQIPËRI NUIS LG2003029H

[Handwritten signature]

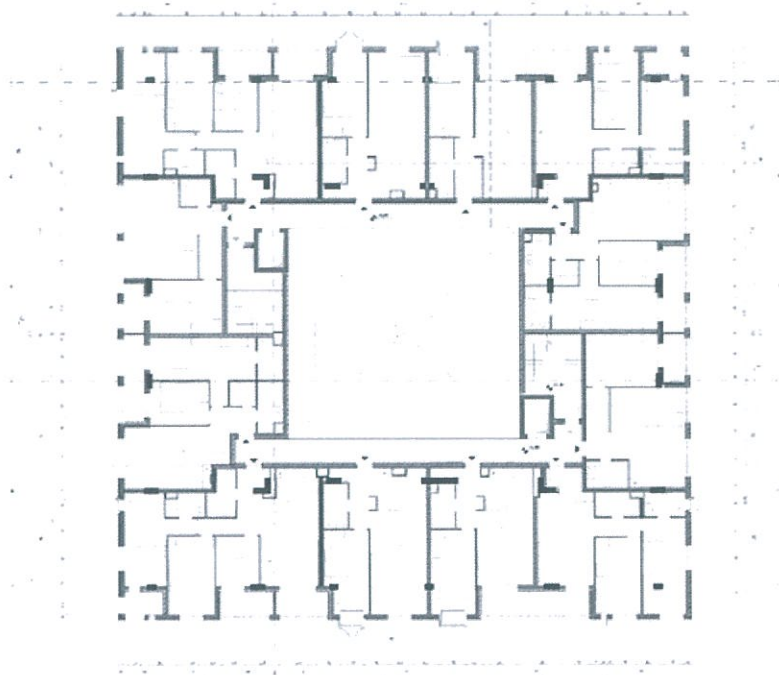


Figura 18.Objekti F: Kati Tip: Banim

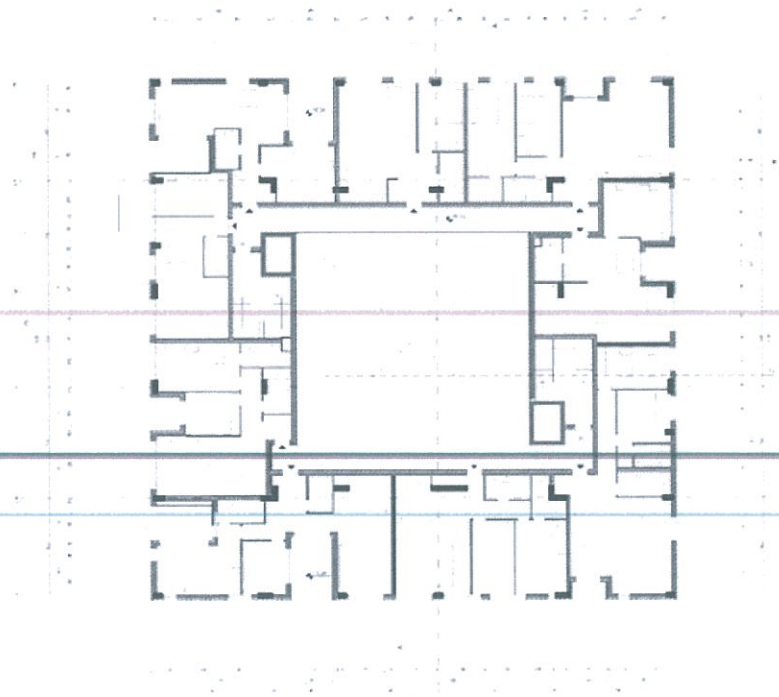


Figura 19.Objekti F: Kati 6: Banim



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

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

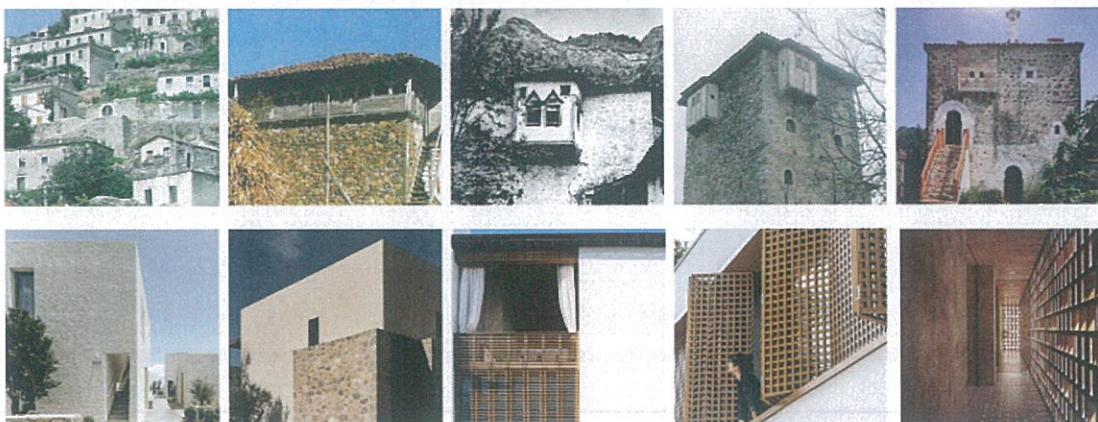


Figura 20 Motive Mesdhetare Të Trajtimin Të Fasadës

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 Fasadës, Objekti F



commonsense.studio
KONSULENÇE . PROJEKTIM ARKITEKTONIK
TIRANË, SHQIPËRI NUIS LG2003029H

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 njësisë të banimit, duke përmirësuar ndriçimin natyral dhe ventilimin e ambienteve të përbashkëta.



Figura 22 Pamje e Oborrit të Brendshëm, Objekti E dhe F



[Handwritten signature]

commonsense studio
KONSULENÇE, PROJEKTIM ARKITEKTONIK
TIRANË, SHQIPËRI NUTS LG2013029M



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):	3'365.9 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	18'473.9 m 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 sistemit:	21.0 m
Numri i kateve mbi tokë:	5, 6 kat
Numri i kateve nën tokë:	2 kat

TREGUES TEKNIK:

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

Distancat nga kufiri i pronës:

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

Distancat nga aksi i rrugës:

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



[Handwritten signature]



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, terraca të gjelbra me pamje mahnitëse dhe zona të përbashkëta të shpërndara në të gjithë peizazhin e truallit, 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





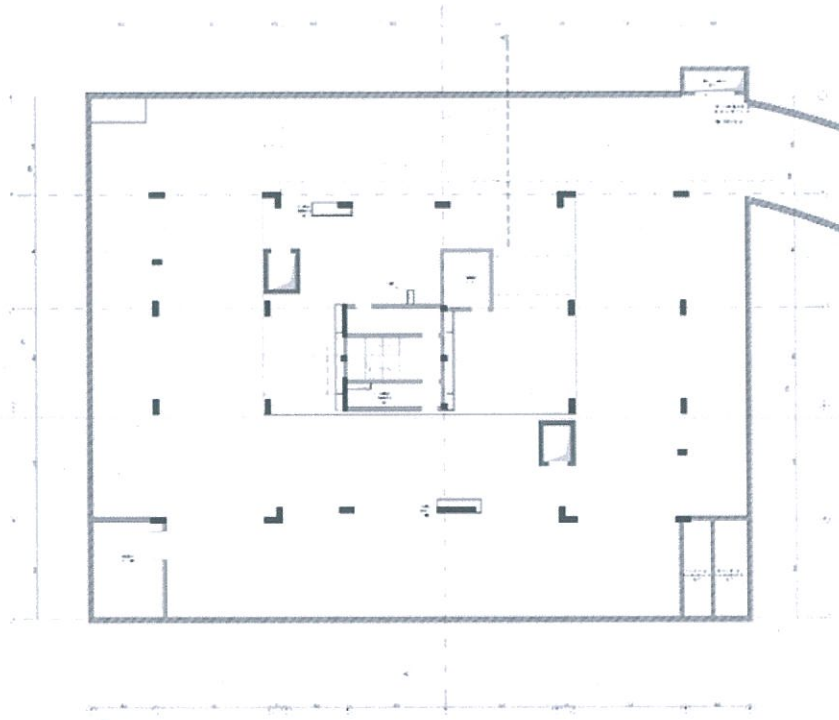
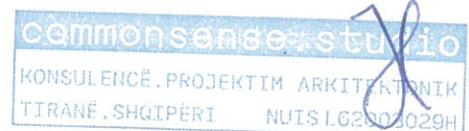
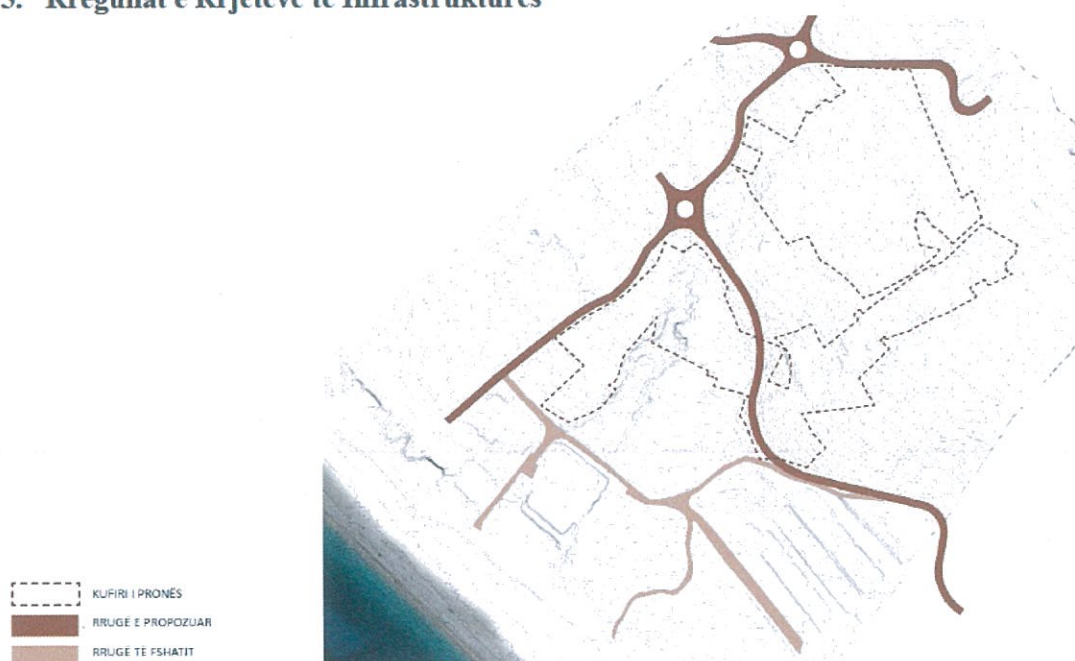


Figura 28 Objekti F: Kati nëntokë -1: Parkim + Hapësira teknike

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



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës



Objekti E dhe D kanë akses direkt nga 2 rrugët në afërsi të pronës, nga këto 2 rrugë bëhet akses i parkimit në katet nëntoke nëpërmjet rampave. Ndërkohe akses i parkimit në objektin F bëhet nëpërmjet një rampe nëntokësore që lidh objektin E me F. Akses i këmbësor është i lirë nëpërmjet pasazheve natyrore për të 3 objektet.





Figura 29 Plansitemimi

commonsense studio
KONSULENÇE, PROJEKTIM ARKITEKTONIK
TIRANË, SHQIPËRI NUIS LG2003029H

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

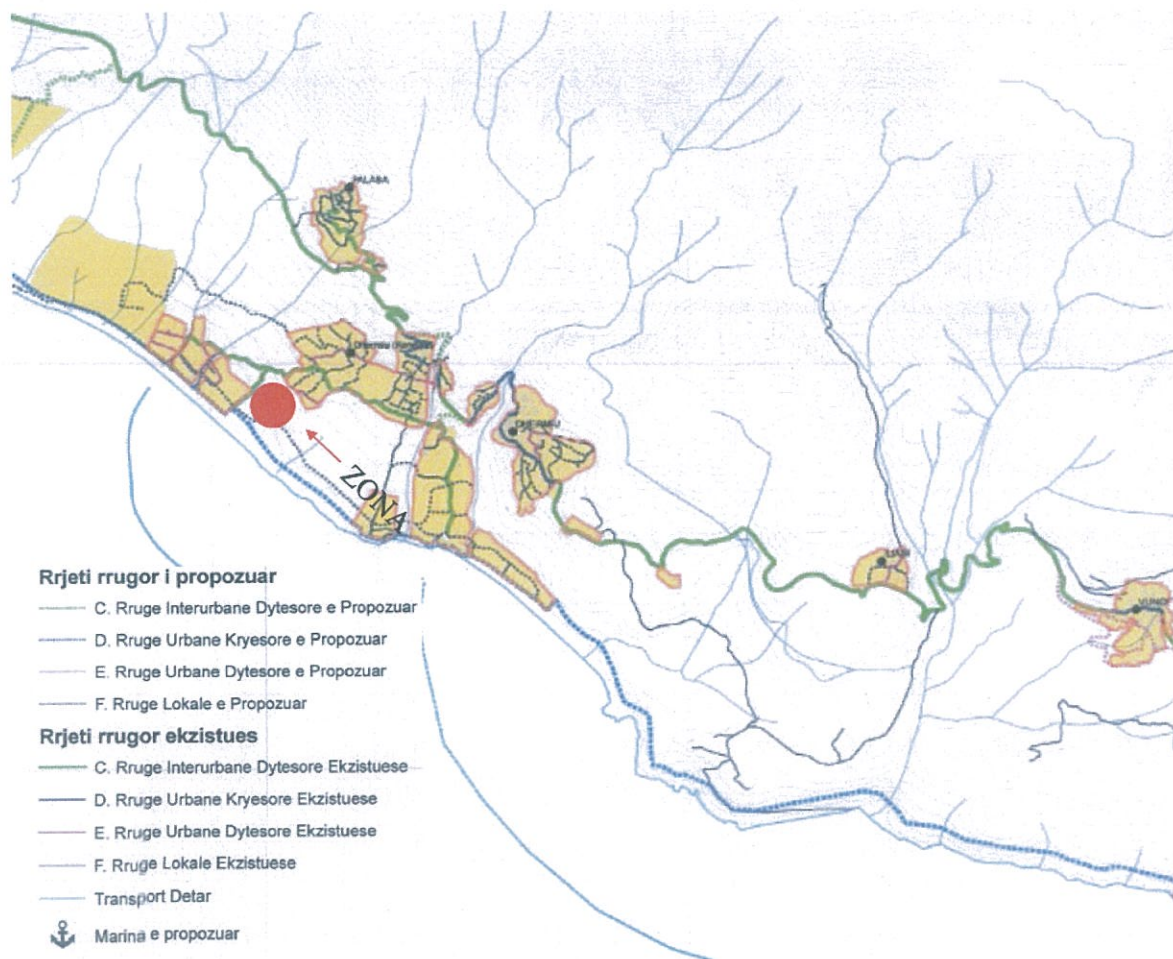


Figura 30 Harta e infrastrukturave të transportit në nivel Bashkie



commonsense.studio
KONSULENÇE, PROJEKTIM ARKITEKTONIK
TIRANË, SHQIPËRI NUIS L62003025H