



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN:

“KOMPLEKS REZIDENCIAL “JALA RETREAT” ME VILA 1 DHE 2 KAT DHE 1 KAT
PJESERISHT NENTOKE, PISHINA DHE MUR RRETHUES ME VENDNDODHJE NE
JALE, BASHKIA HIMARE NË PASURINË NR. 3/298, NË
PRONËSI TË Z. ADMIR DIDA , SUBJEKTIT "DION-AL, Z. REDI VASILI DHE ZNJ.
BLERINA MUSTAFARAJ.

MIRATOHET
KRYETARI K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO FURXHI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 21, Datë 20.11.2024

Projektues:

STUDIO NDËRKOMBETARE:

JA Joubert Associates

STUDIO LOKALE:



Marc Joubert

UNS Architects

M42026025

Ark. Sidrit Foti Prifti A. 1849/2

JA
M32220022R

Zhvillues:



"DION-AL" sh.p.k , Z. Admir Dida, Z. Redi Vasili
dhe Znj. Blerina Mustafaraj

ADMIR DIDA

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 Funksionet 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 Zhvillimit për objektin: “Kompleks rezidencial ‘Jala Retreat’ me vila 1 dhe 2 kat, me një kat pjesërisht nëntokë, pishina dhe mur rrethues, me vendndodhje në Jalë, Bashkia Himarë në pasurinë NR. 3/298, në pronësi të z.Admir Dida dhe subjektit DION.AL, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë, miratuar me Vendim Nr. 2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i rishikuar.
- VKM 408 date 13.05.2015 “Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit” e ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ndodhet pranë plazhit të Jalës, 5 km larg qendrës së Himarës me një sipërfaqe prej 4800m². Zona përreth karakterizohet nga tokë e lirë pa objekte.

Sheshi ndodhet mbi një pronë:

1. Prona me nr. pasurie 3/298 me sipërfaqe 4800m²; në zonën kadastrale 3844; me adresë pasurie Jalë, Himarë; në emër të Z.Admir Dida, z.Redi Vasili, znj. Blerina Mustafaraj dhe subjektit DION.AL. Indeksi I hartës K-34-136-(167-B).

Sheshi i ndërtimit ka një distancë prej rreth 200 m nga vija bregdetare e plazhit të Jalës.



Fig.1 Vendodhja e sheshit të ndërtimit

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Njësia strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim është HLUB.9.1178 si më poshtë:



Fig.2 Fragment nga PPV.



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



Fig.3 Harta e nënkategoritë të përdorimit të tokës të propozuara.

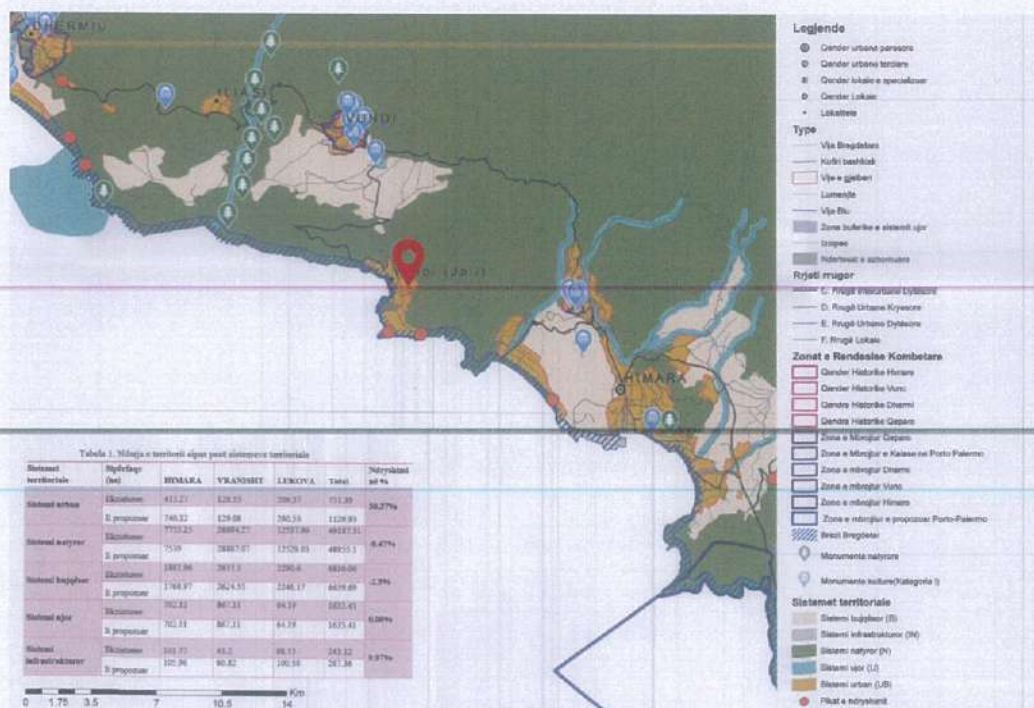


Fig.4 Harta me sistemet territoriale.

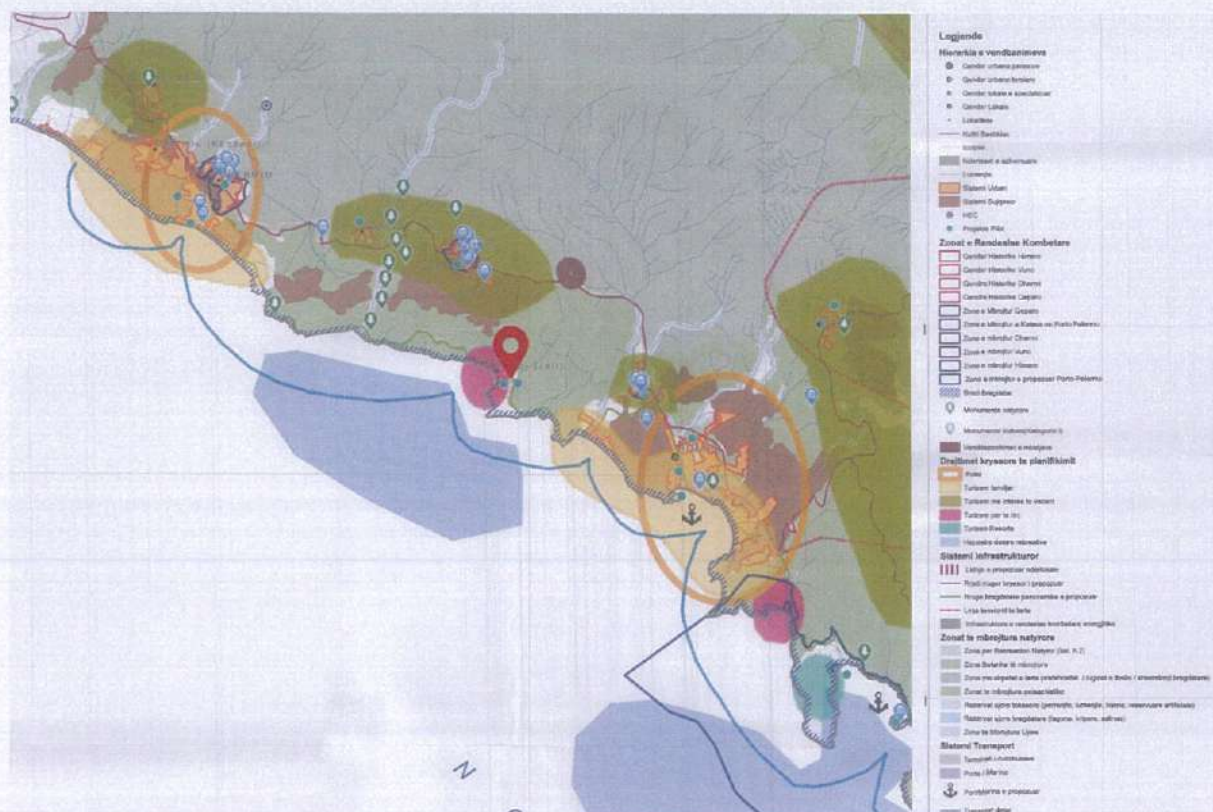


Fig.5 Harta e vizionit strategjik.

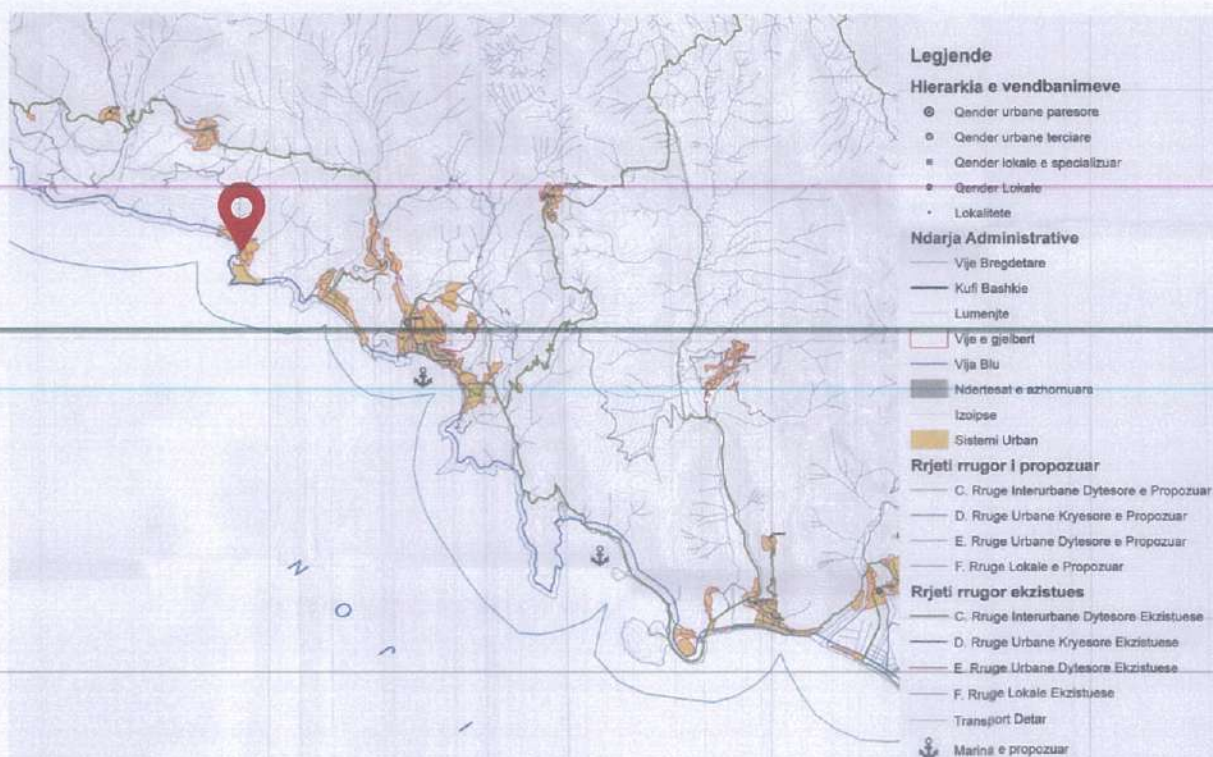


Fig.6 Rrjeti rrugor i propozuar.



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet rreth 5 km larg qendrës së Himarës dhe ka një sipërfaqe prej 4800 m². Brenda sheshit të ndërtimit nuk ka asnjë objekt ekzistues.

Sheshi ka formë gjeometrike të rregullt.

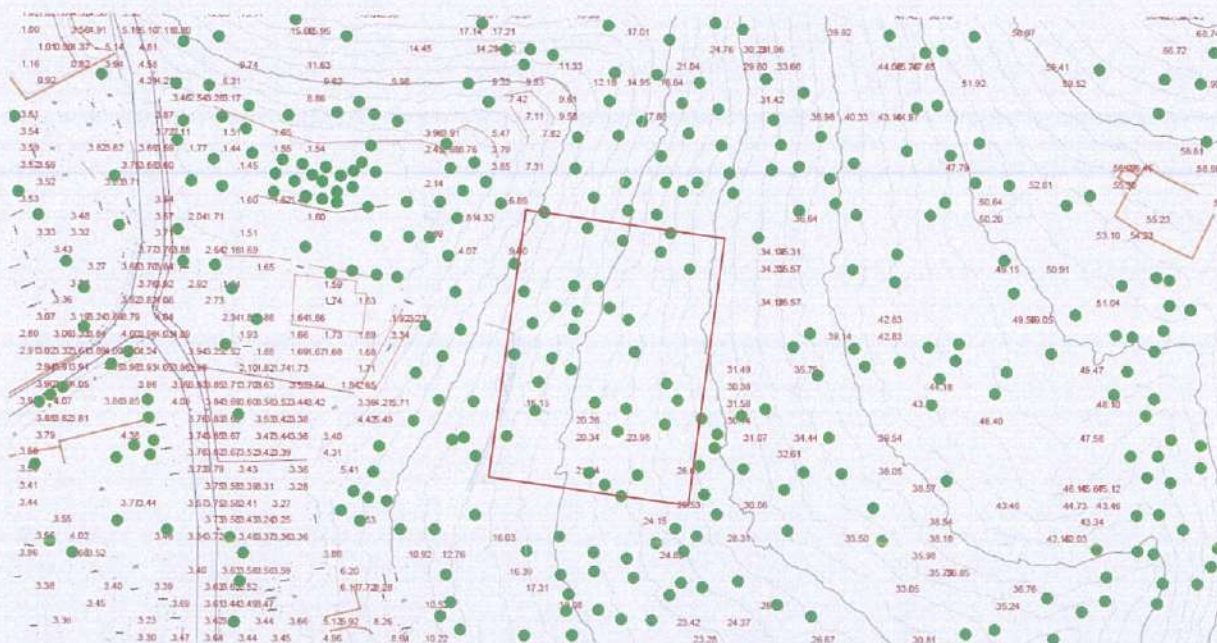


Fig.7 Pozicioni topografik I sheshit të ndërtimit.



Fig.7 Foto e sheshit të ndërtimit.



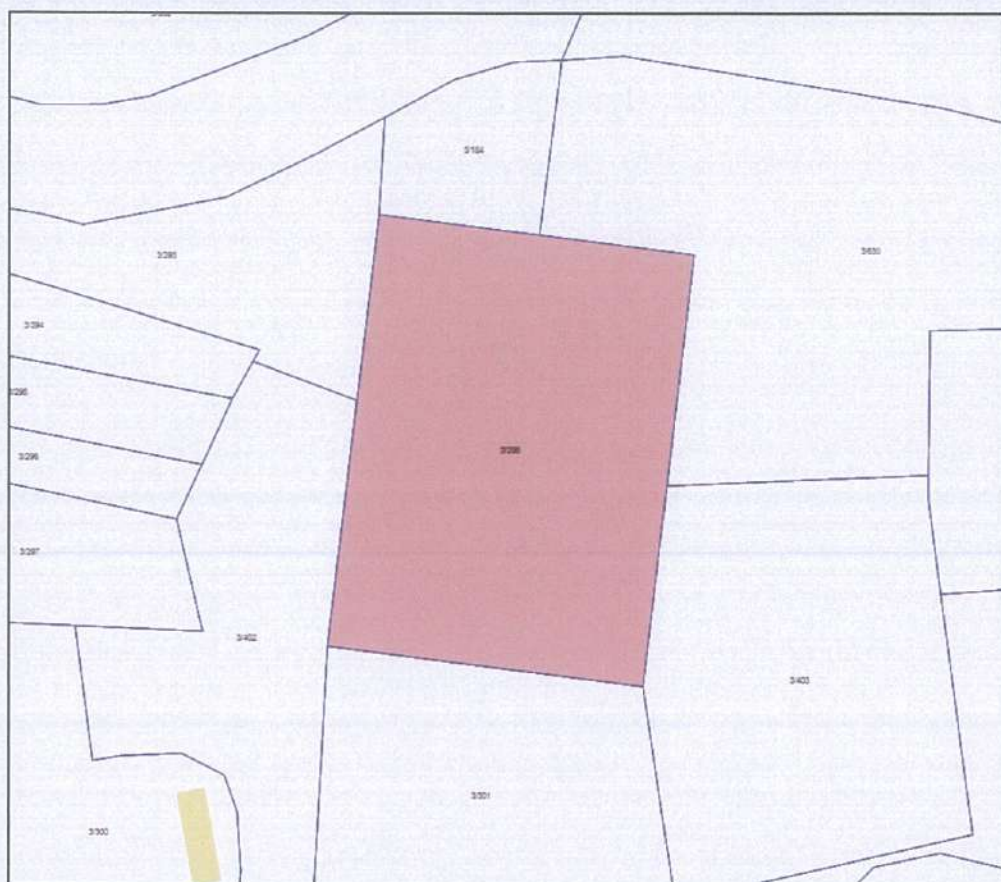


Fig.9 Fragmente nga Harta Kadastrale



4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Brenda sheshit të ndërtimit është parashikuar ndërtimi i disa objekteve me 1 dhe 2 kate mbi tokë, 1 kat pjesërisht nëntokë, me funksion banim.

Projekti për ndërtimin e këtyre vilave do të ofrojë shërbime banimi të një cilësie të lartë, duke kombinuar akomodimin me një sërë elementesh të tjerë rekreativ. Prona e propozuar për ndërtimin e këtyre vilave ka një sipërfaqe prej 4800 m² me pamje ekskluzive të detit Jon.



Fig.10 Planvendosja e objektit

Funksionet e objektit.

Në **katin nëntokë** zhvillohen ambientet teknike të pompave të ujit, depot e ujit sanitar dhe MNZ , dhoma teknike për pishinat si dhe shërbime të tjera teknike.

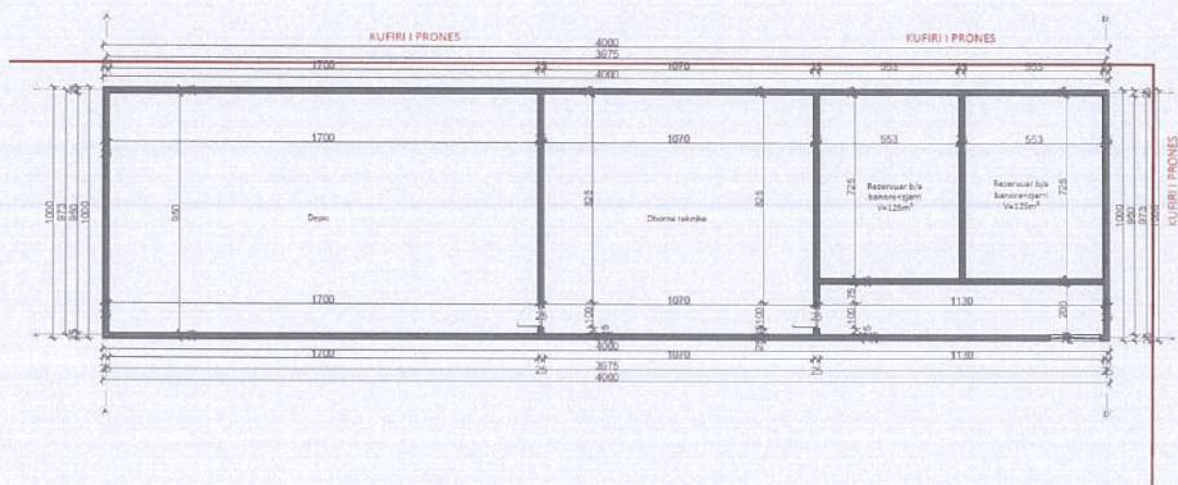


Fig.11 Planimetria e katit nëntokë.

Në **katet përdhe** zhvillohen hapësirat e ditës të përbëra nga: korridori hyrës që bën shpërndarjen e ambienteve, kuzhina, ndenia, ambienti i ngrënies ,dhoma e miqve dhe tualeti i përbashkët.

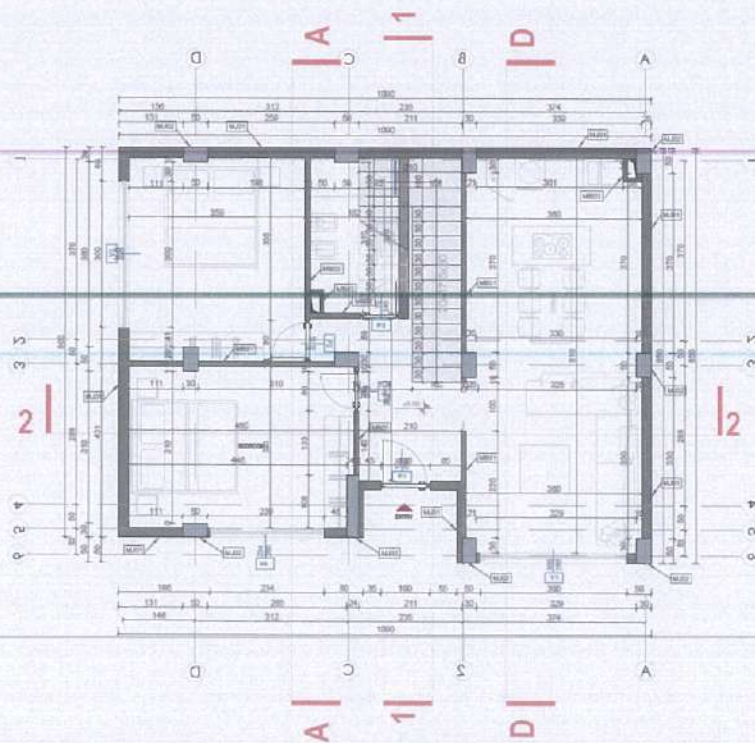


Fig.12 Planimetria e katit përdhe tip 1.

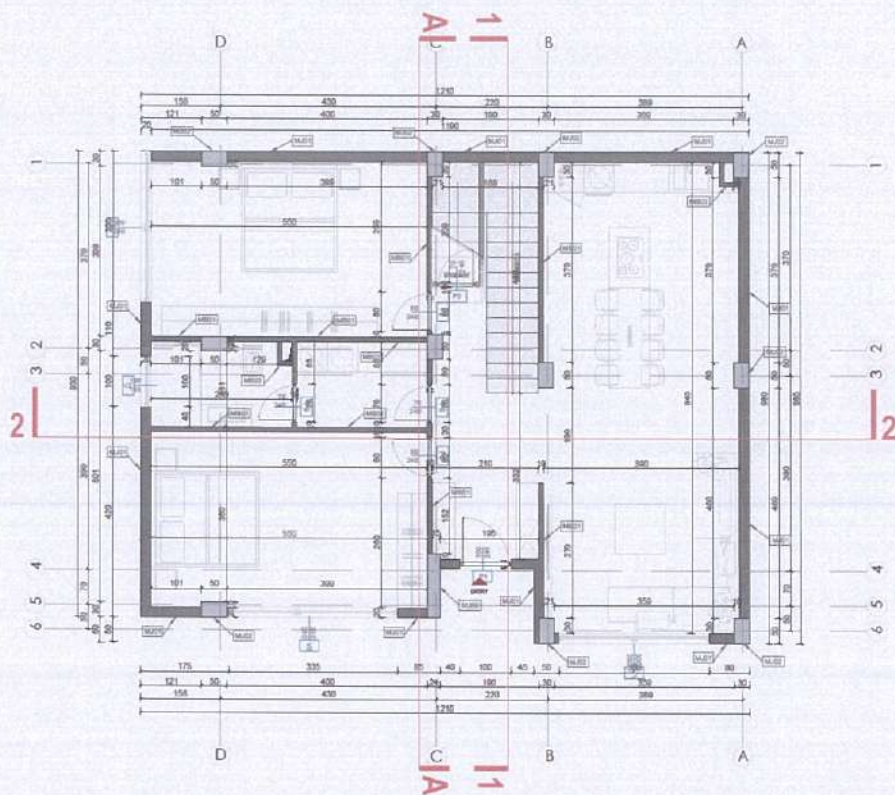


Fig.13 Planimetria e katit përdhe tip 2.

Në katet e sipërme: Ndodhen ambientet e natës, dhoma matrimoniale ku ka të incorporuar dhe një banjë ensuite dhe gardërobë, dhomat e tjera të gjumit dhe korpusi i shkallës. Gjithashtu një pjesë e dhomave kanë veranda me pamje mbresëlënëse të detit Jon.

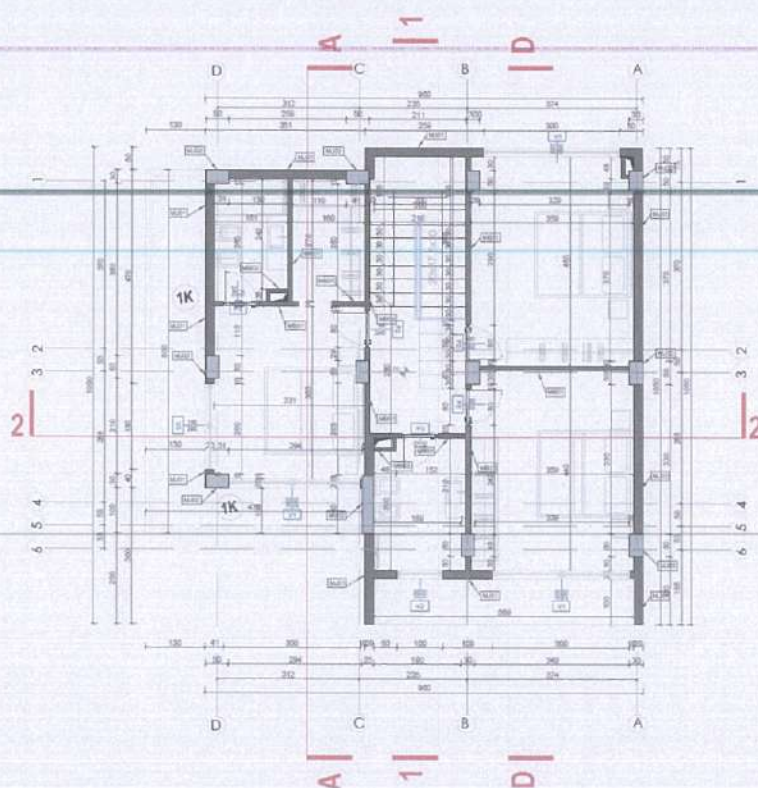


Fig.14 Planimetria e katit të parë tip 1



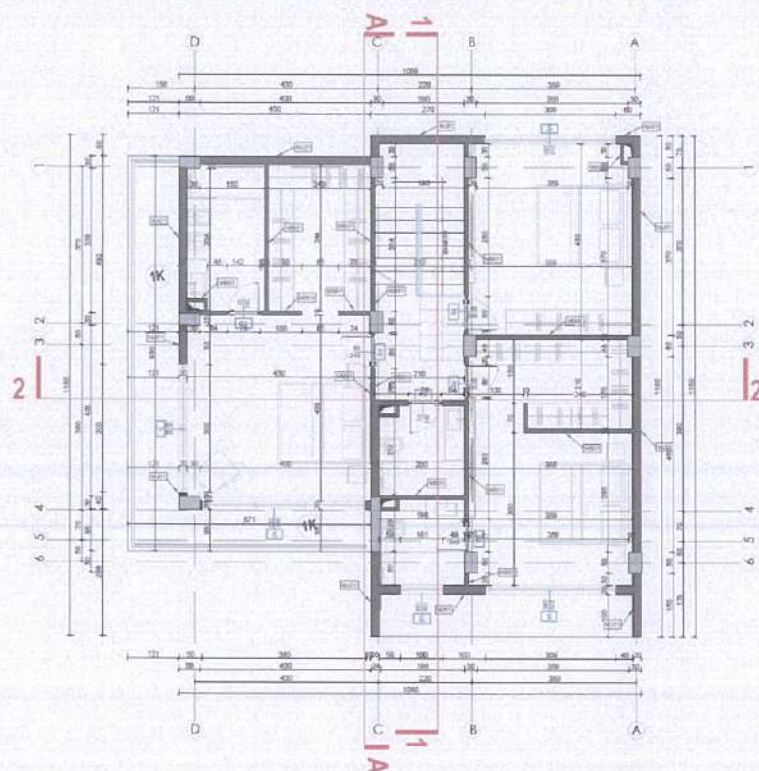


Fig.15 Planimetria e katit të parë tip 2

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

Materiali kryesor që përdoret për të evidentuar objektin është materiali i pllakës së gurit, i cili vazhdon në të gjithë faqet e objektit. Ky përdorim neutralizon arkitekturën e objektit dhe nxjerr në pah elementet dhe volumetrinë e tij. Fasadat e objektit me përjashtim të faqeve kallkan, karakterizohen nga përdorimi i materialeve transparente të vetratave dhe fasadës së xhamit, duke siguruar më shumë transparencë me mjedisin e jashtëm. Dielli i tepërt i verës do të pengohet duke përdorur xham termik me factor të lartë diellëzimi Low-E, si dhe hijëzues vertikal “brisee soleil”.

PAMJA PERENDIMORE E OBJEKTIT TIP 2 SHIK_2.200

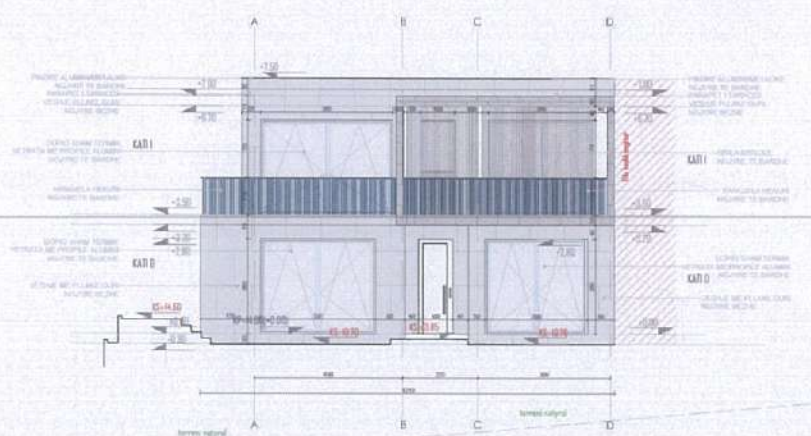


Fig.16 Fasada Perëndimore objekti tip 2.

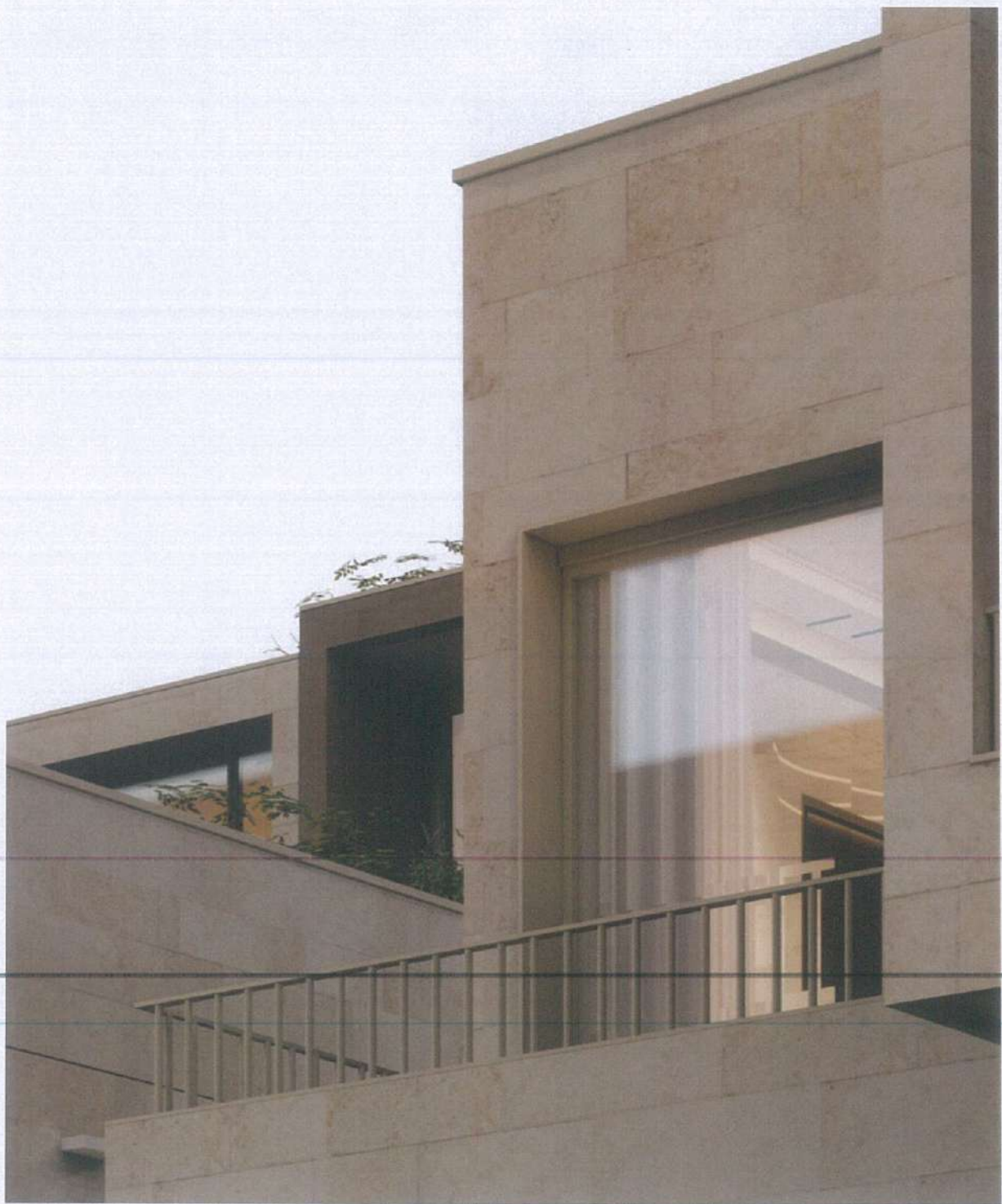


Fig.17 Përdorimi i materialeve në fasadë





Fig.18 Pamje 3 dimensionale.



Fig.19 Pamje 3 dimensionale.

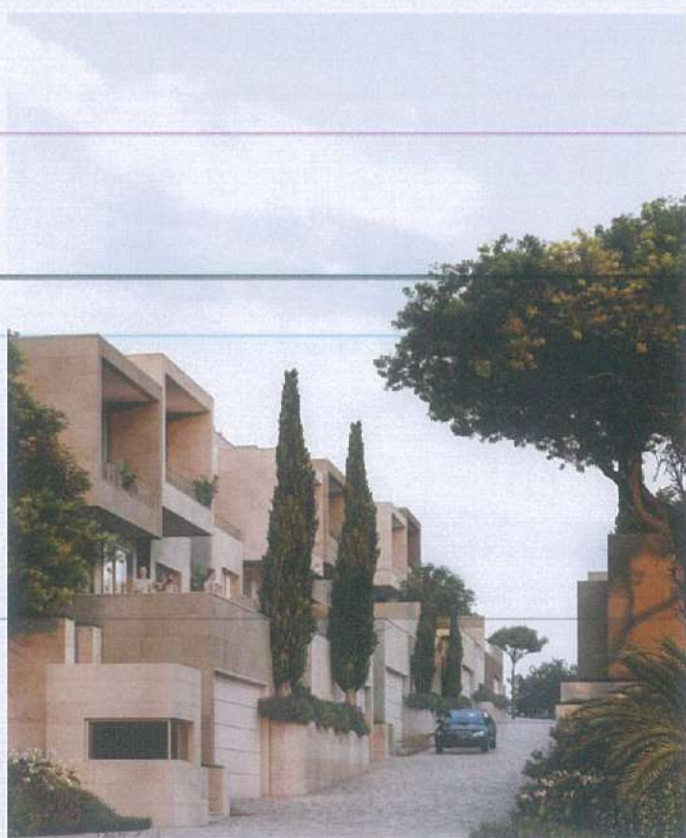


Fig.20 Pamje 3 dimensionale.



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit

Nr.	Emertimi	Njesia	Sasia
1	Sipërfaqja e pronës	m ²	4800.0
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m ²	1704.0
3	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë	m ²	3432.0
4	Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë	m ²	736.0
5	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m ²	3768.0
6	Lartësia maksimale e strukturës nga kuota 0.00	m	8
7	Koeficienti i shfrytëzimit	%	36
8	Intensiteti i ndërtimit		0.7
9	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	1,2
10	Nr. i kateve nën tokë	Kate	1

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 3/298, dhe Zona Kadastrale: Z.K. 3844

KUFIZIMET

Veri: 3/184; 3/630

Jug: 3/301

Lindje: 3/630; 3/403

Perëndim: 3/293; 3/402

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 2.2 m - 4.7 m Nga Kufiri i Pronës për volumet 1 dhe 2 kat (Objekti 1, 7, 13)

Jug: 2.2 m - 6.7 m Nga Kufiri i Pronës për volumet 1 dhe 2 kat (Objekti 6, 12, 19)

Lindje: 2 m - 2.5 m Nga Kufiri i Pronës për volumet 1 dhe 2 kat (Objekti 13-18)

Perëndim: 3.3 m - 5.4 m Nga Kufiri i Pronës për volumet 1 dhe 2 kat (Objekti 1-6)

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbra / vendparkimet.

Në figurën më poshtë është paraqitur Plani i Sistemeve të jashtme të zonës ku do të ndërtohen vilat, ku krahas mobilimit urban është bërë edhe evidentimi i hyrjeve të tyre dhe parkimeve takuese për secilën vilë.



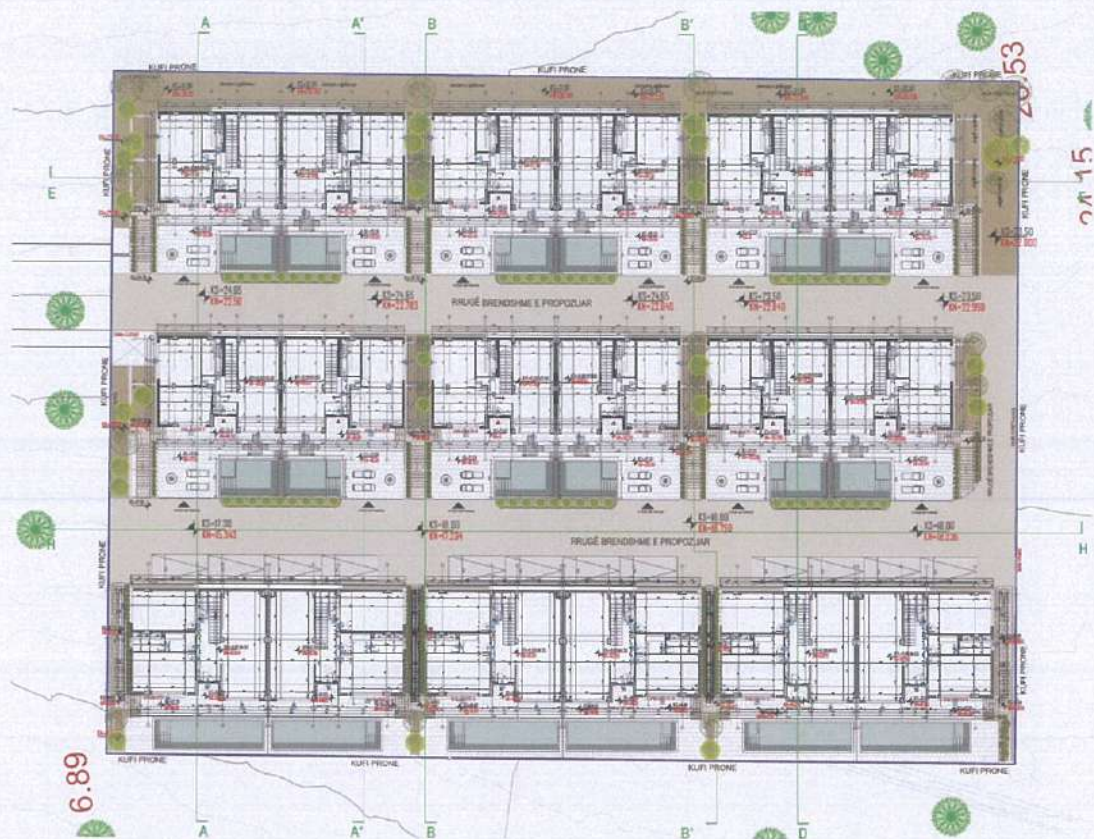


Fig.18 Plani i sistemeve të jashtme

5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



Fig.19 Plani i furnizimit me energji elektrike



Fig.20 Plani i ujësjiellësit ekzistues dhe të propozuar

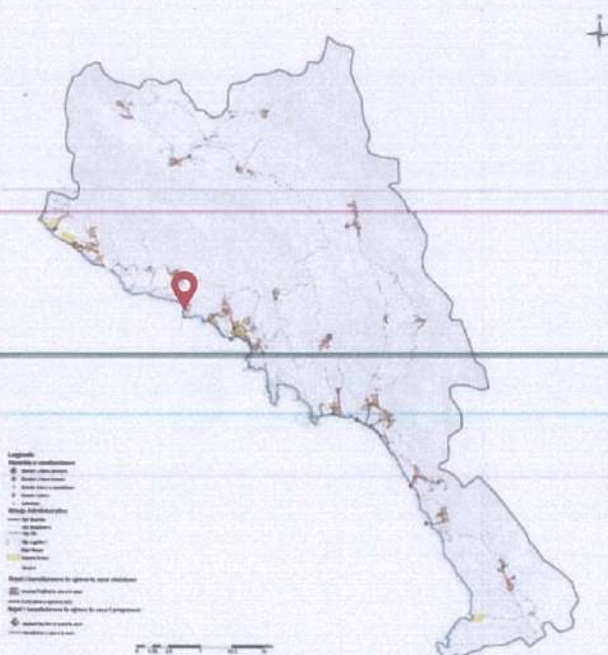


Fig.21 Plani i rrjetit të kanalizive të ujërave te zeza

Aksesueshmëria në pronë realizohet nëpërmjet rrugës së propozuar në veri të pronës së futur për zhvillim. Rruga e propozuar lidh rrugën lokale ekzistuese në perëndim dhe territorin për zhvillim duke përkrahur pasuritë nr. 3/602 dhe 3/552 z.k. 3844, Bashkia Himarë në pronësi shtet si dhe në pasurinë me nr.3/630, z.k. 3844 me sipërfaqe 6500 m² për të cilën është realizuar kontrata e servitutit vullnetar nr. rep. 895 kol. 300 datë 19.02.2025 ku palët servitutdhënës dhe servitutmarrës bien dakord për hartimin e kontratës si më sipër.