



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN PËR LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "OBJEKT BANIMI 1, 2 DHE 3
KATE MBITOKË, ME 1 DHE 2 KATE NËNTOKË, BASHKIA HIMARË, ME SUBJEKT
ZHVILLUES SHOQËRINË "BIONE CONSTRUCTION GROUP" SH.P.K"

MIRATOHET
KRËJETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTRI I TURIZMIT, KULTURËS DHE
SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.20, Datë 27/02/2025

PROJEKTUES:

"ANDREA CAPUTO" & "ATELIER 4" Sh.p.k. Lic 5063/12

ZHVILLUES

"BIONE CONSTRUCTION GROUP" Shpk



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	5
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit	7
4.1. Koncepti urban	7
4.2. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara	10
4.3. Pamja e jashtme e godinave/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturave	24
4.4. Imazhe ilustruese	25
4.5. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit	27
4.6. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet	27
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës	29
5.1. Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave	29
5.2. Plan i vendosjes së strukturës	30



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “OBJEKT BANIMI 1, 2 DHE 3 KATE MBITOKË, ME 1 DHE 2 KATE NËNTOKË, BASHKIA HIMARË”, me zhvillues “BIONE CONSTRUCTION GROUP” 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.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Himarë Nr.2 , Datë 16.10.2017

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Prona që do të zhvillohet është e pozicionuar në pjesën jugore të qytetit të Himarës, në Dhërmi, pjesë e njësisë strukturore HI. B.223, HI.UB.3.1192, HI.U.1194 dhe HI.U.1193. Zona karakterizohet nga një reliev kodrinor–malor, me pjerrësi të theksuara që zbresin drejt vijës bregdetare, duke ofruar pamje panoramike drejt detit Jon.



Fig. 1. Zona për zhvillim



[Signature]

[Signature]

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 “OBJEKT BANIMI 1, 2 DHE 3 KATE MBITOKË, ME 1 DHE 2 KATE NËNTOKË” prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Parcela në të cilën propozohet projekti ka një sipërfaqe prej 18 472 m² në total. Prona aksesohet drejtpërdrejt nëpërmjet rrugës ekzistuese “Perivolo”, përgjatë anës perëndimore të saj. Ajo kufizohet nga rruga “Perivolo” në pjesën perëndimore, nga rruga “Palasë-Dhërmi” në pjesën Lindore dhe nga prona të tjera të pazhvilluara në pjesën veriore & jugore.



Fig. 3. Foto e gjendjes ekzistuese





Fig. 4. Foto e gjendjes ekzistuese



Fig.5. Foto e gjendjes ekzistuese



Fig.6. Foto e gjendjes ekzistuese



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

6

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

Koncepti i projektit është i bazuar mbi leximin e izohipseve të terrenit, duke gjeneruar një sistem shkallëzimesh natyrore që shkrijnë ndërtimin me peizazhin. Ky parim krijon një arkitekturë të gjelbër, ku natyra dhe ndërtimi bashkëveprojnë si një tërësi e vetme.

Ndërrhyrja konsiston në krijimin e një qendre të re të eksperiencës, të organizuar në fasha të veçanta zhvillimi që strehojnë, banesat dhe shërbimet sportive e rekreative. Projekti nuk imponon forma artificiale, por përshtatet me terrenin, duke krijuar një arkitekturë terracash që pasqyron vijat e relievit.

Qarkullimi brenda kompleksit sigurohet nga një rrugë perimetrale 6 m e gjerë me trotuare, që lidhet drejtpërdrejt me aksin kryesor dhe shpërndan aksesin në të gjithë parcelën.

Programi i projektit përfshin:

Banesat: objekte 1–3 kate mbi tokë, të ndërthurura me hapësirat e gjelbra, duke krijuar një ritëm organik banimi.

Shërbimet janë të shpërndara në fashat kryesore, duke mbështetur jetesën dhe eksperiencën e vizitorëve.

Ky organizim sjell një harmoni mes arkitekturës dhe natyrës, duke ofruar një mënyrë bashkëkohore të të jetuarit ku densiteti, gjelbërimi dhe funksionaliteti krijojnë një habitat të qëndrueshëm dhe estetikisht të integruar me territorin.

4.1. Koncepti urban

1. Leximi i parcelës

Procesi nis me identifikimin e kufijve të parcelës dhe vendosjen e marrëdhënies së saj me terrenin përreth. Ky hap përcakton kornizën e zhvillimit dhe raportin e drejtpërdrejtë të projektit me kontekstin natyror.

2. Shkallëzimi natyror mbi izohipse

Përdorimi i izohipseve si bazë konceptuale lejon krijimin e terasave të natyrshme, të cilat bëhen mbajtëse të programit arkitektonik. Ky shkallëzim ndjek linjat e relievit, duke integruar ndërtimin me territorin dhe duke krijuar një arkitekturë të gjelbër që shkrin me peizazhin.

3. Përpunimi i topografisë

Në këtë fazë përcaktohen zonat e shfrytëzueshme, pjerrësitë, si dhe vendet ku ndërhyrja mund të bëhet pa dëmtuar ekuilibrin natyror. Projekti synon të krijojë një dialog të kujdesshëm mes volumit ndërtimor dhe formës së terrenit.

4. Përcaktimi i zonave funksionale

Në parcelë shënohen qartë hapësirat e banimit dhe të shërbimeve sportive/rekreative. Këto fasha janë organizuar sipas logjikës së terrenit, duke respektuar qasjen e shkallëzuar.



[Signature] *[Signature]* 7

5. Integrimi i infrastrukturës

Harta e qarkullimit përcakton lidhjen e brendshme të kompleksit me rrugën kryesore dhe qarkullimin e brendshëm perimetrik. Rrugët e aksesit 6 m të gjera me trotuare garantojnë lidhje funksionale dhe qasje të lehtë drejt çdo zone.

6. Finalizimi i konceptit

Projekti përmbyllet me krijimin e një sistemi të ndërthurur ku natyra, funksionet dhe infrastruktura lidhen në një tërësi organike. Arkitektura shfaqet si pjesë e peizazhit, duke ofruar një model të ri të banimit dhe përjetimit të territorit.



Fig. 7. Referenca për koncept - ide



Redhat Duka

[Signature] 8

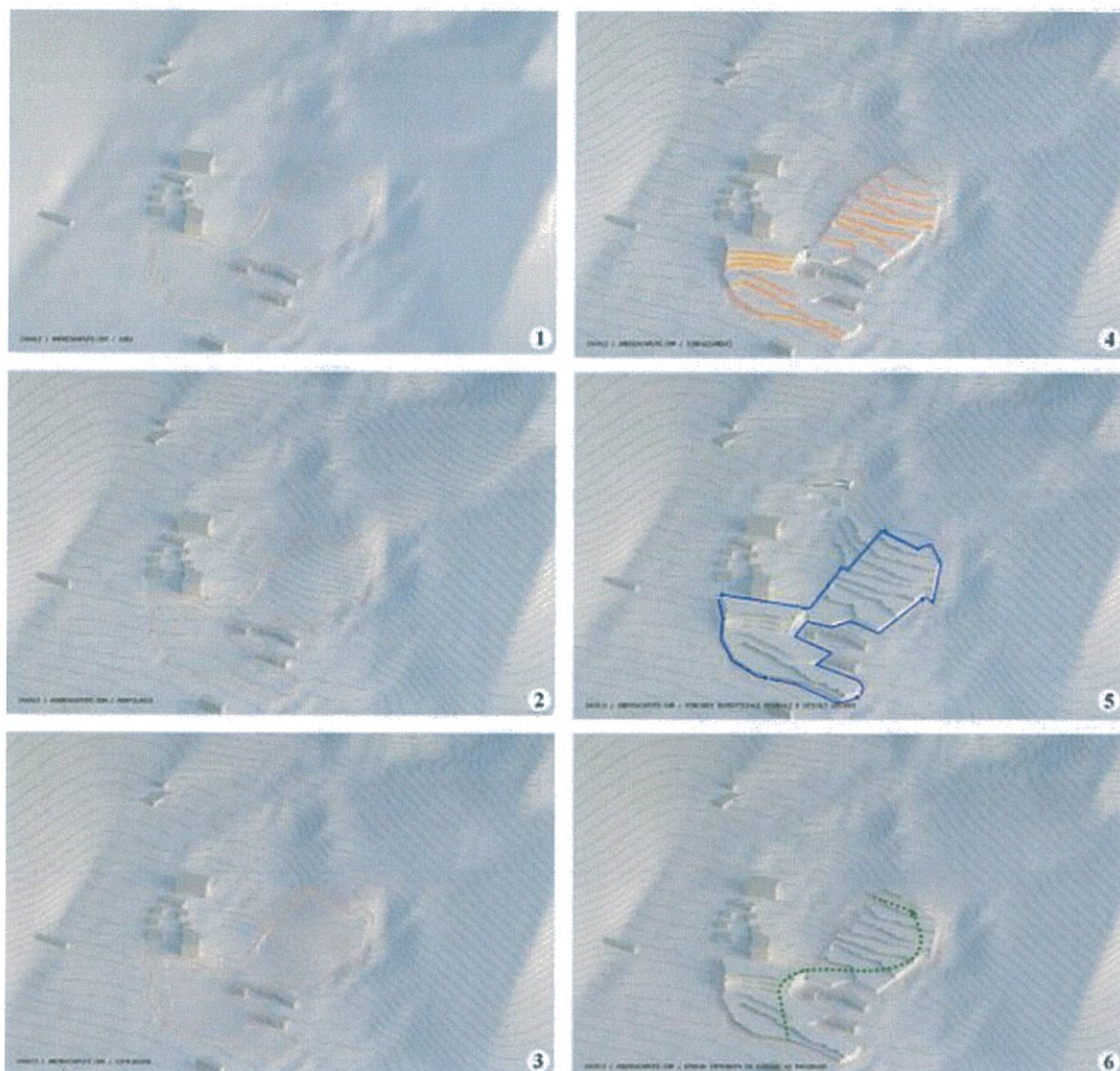


Fig. 8. Fazat e Konceptit



Fig. 9. Koncepti i projektit



[Signature]

[Signature]

4.2. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti zhvillohet si një strukturë e shtrirë dhe e integruar me topografinë ekzistuese, duke krijuar një volumetri të futur pjesërisht nën nivelin natyror të tokës dhe me dalje të kontrolluara mbi sipërfaqe. Organizimi funksional ndjek logjikën e tipologjive me zhvillim terasor, ku ndërhyrja arkitektonike ndjek pjerrësinë për të minimizuar impaktin vizual dhe për të optimizuar orientimin natyror.

Nivelet nën tokë funksionojnë kryesisht si hapësira parkimi të ventilueshme natyralisht. Në zonat perimetrale janë integruar ambiente të banuara apo ndihmëse, të pajisura me ndriçim dhe ventilim natyral përmes puseve teknike të tipit “goja e ujkut”, të dimensionuara sipas kërkesave për fluks ajrimi, transmetim drite dhe siguri teknike. Volumet mbi tokë trajtohen me gjeometri të ulëta, të ndërthurura me sistemin e platformave dhe tarracave, duke siguruar vazhdimësi vizuale dhe funksionale me terrenin, efikasitet energjetik dhe kontroll të mikroklimës së brendshme.

4.3. Pamja e jashtme e godinave/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturave

Fasadat e projektit karakterizohen nga orientimi i kujdesshëm drejt pamjeve më të favorshme, duke maksimizuar ndriçimin natyral dhe përvojën vizuale të banorëve. Forma organike ndjek topografinë e terrenit, duke integruar volumet në peizazh dhe duke krijuar një lidhje harmonike me ambientin natyror. Materialet locale si guri dhe vetrata xhami, i japin objektit një estetikë të ngrohtë dhe të qëndrueshme, ndërthurur me tarraca të gjelberuara ku tavanet e një kati shërbejnë si dyshemeja e verandave të katit tjetër. Ky konfigurim krijon hapësira të hapura për relaks dhe pamje panoramike, ndërsa fasadat reflektojnë hierarkinë funksionale të brendshme, duke dalluar qartë zonat e banimit, rekreacionit dhe aksesit. Volumetria rrjedhëse dhe lidhja midis pjesëve mbi dhe nën tokë ofrojnë një kompozicion elegant, të harmonizuar vizualisht dhe funksionalisht, duke e bërë objektin të integruar natyrshëm me terrenin dhe peizazhin përreth.

4.4. Imazhe ilustruese

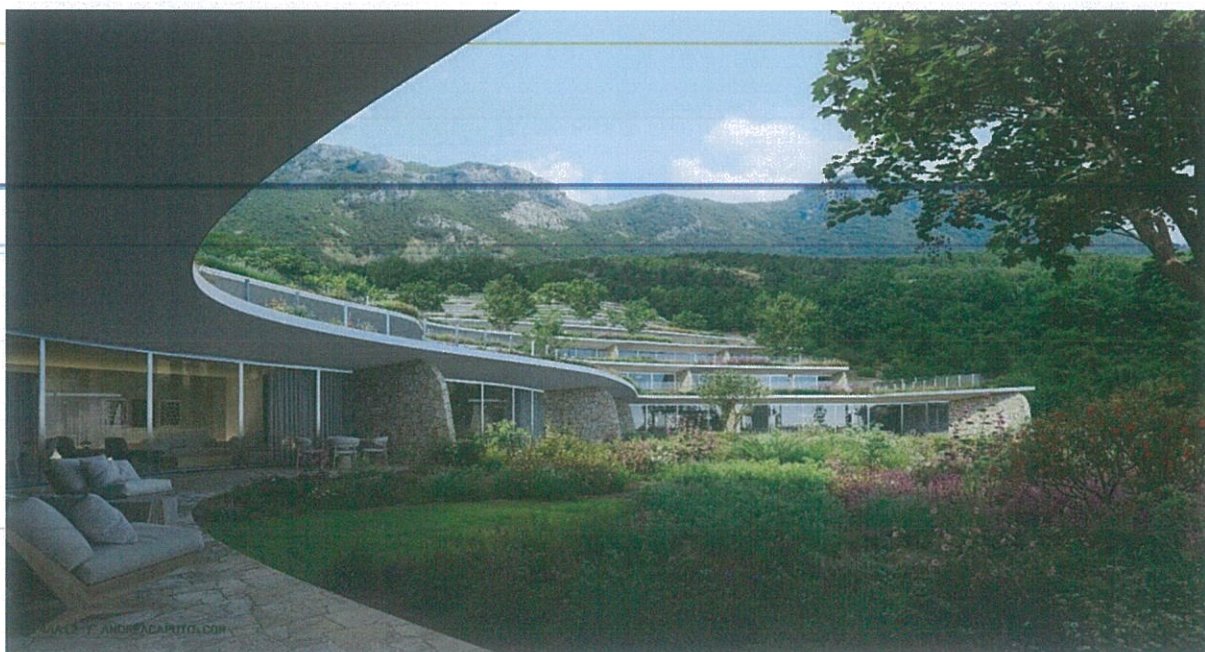


Fig.10. Pamje 3 dimensionale

[Signature]

[Signature]



Fig.11. Pamje 3 dimensionale



Fig.12. Pamje 3 dimensionale

Justinduk *Stefano*

REPUBLICA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORET
TIRANË
11

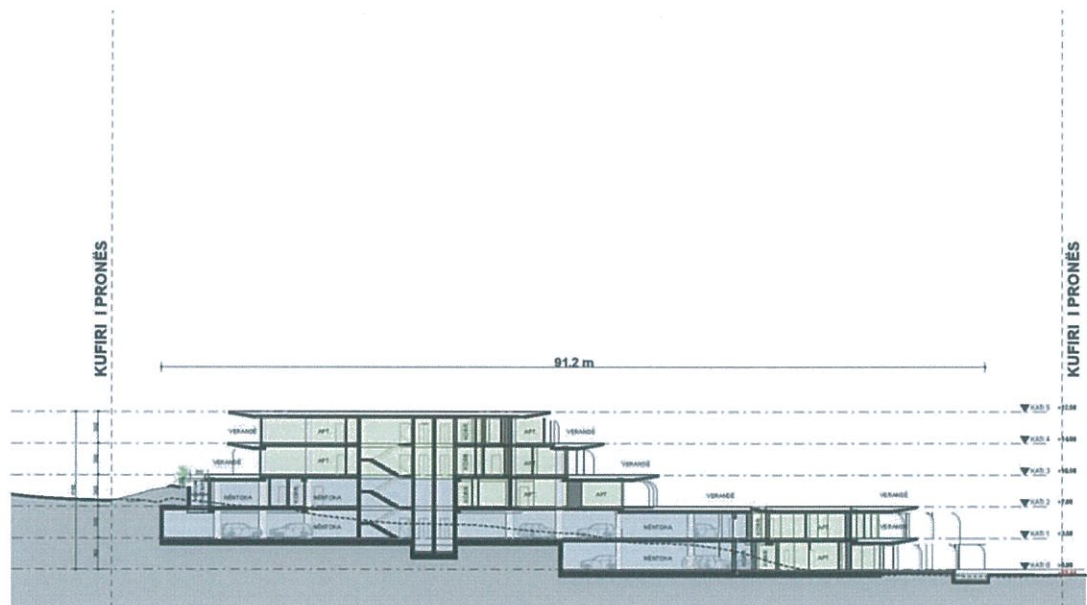


Fig. 13. Prerje 1-1 Zona 1

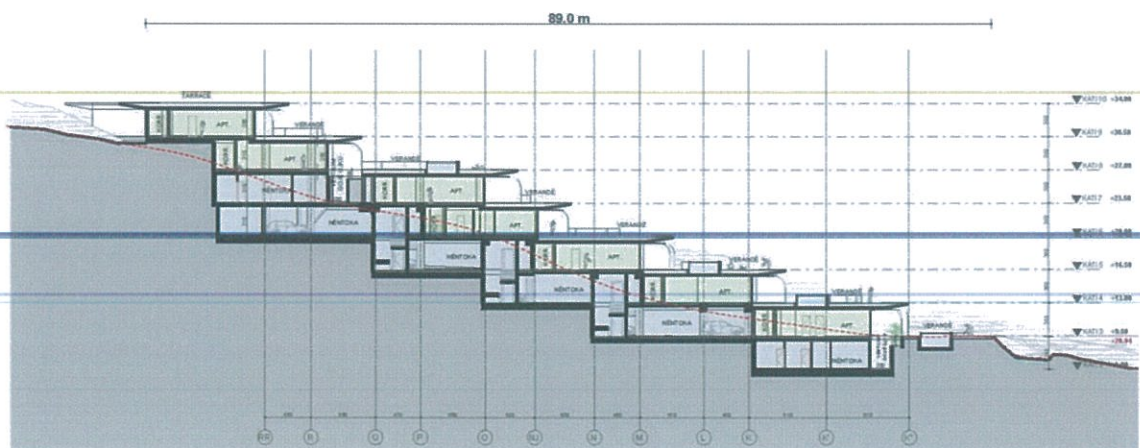


Fig. 14. Prerje 2-2 Zona 1



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

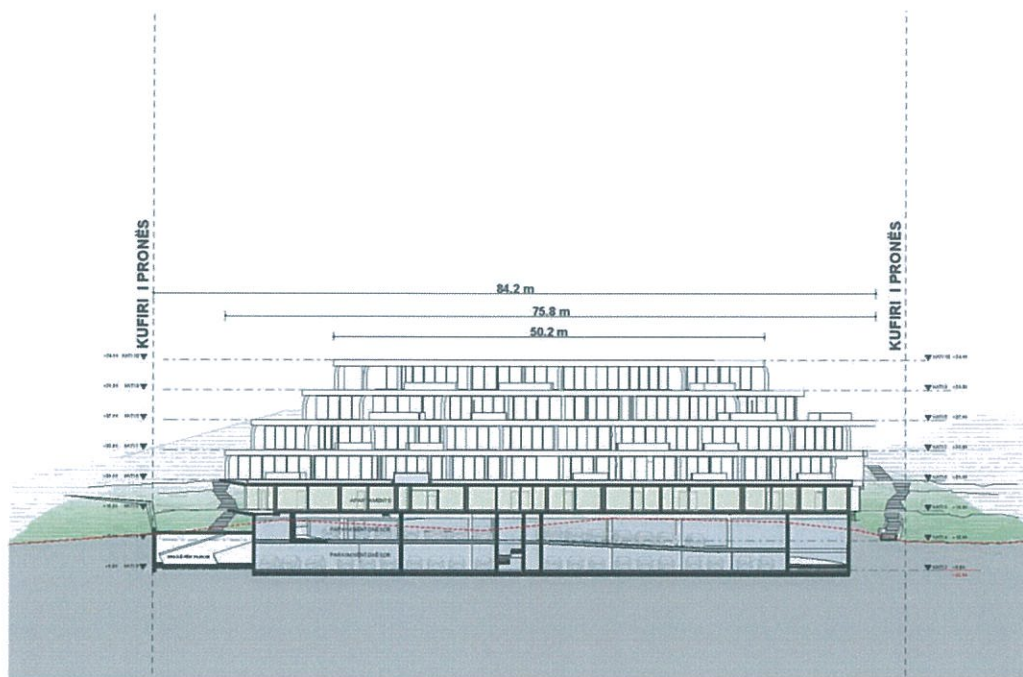


Fig. 15. Prerje 1-1 Zona 2

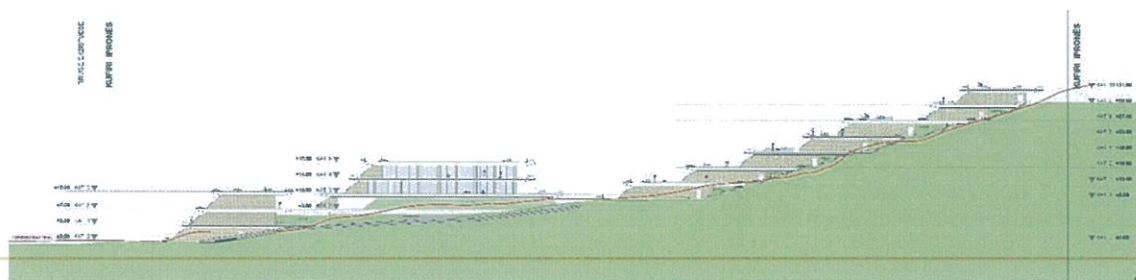


Fig. 16. Pamje Jugore

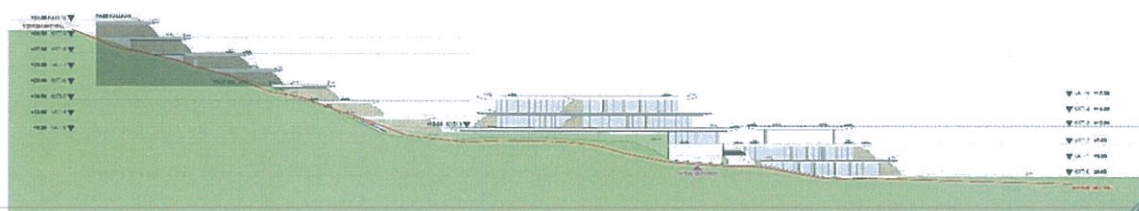


Fig. 17. Pamje Veriore



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

4.5. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e truallit që zhvillohet:	18 472 m ²
2. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura:	7 806.98 m ²
3. Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	10 493.0 m ²
4. Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	16 398.29 m ²
5. Koeficienti i shfrytëzimit:	42.2%
6. Intensiteti i ndërtimit (I):	0.57
7. Numri maksimal i kateve mbi tokë:	1,2 dhe 3 K
8. Numri i kateve nën tokë:	1 dhe 2 K

4.6. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Sistemimi i jashtëm

Sistemimi i parcelës është ndërtuar mbi parimin e integritit me relievin natyror. Ndërtesat zhvillohen në terasime të shumëfishta, të cilat ndjekin izohipset, duke krijuar një strukturë të shkallëzuar që shkrin natyrshëm me peizazhin.

Fasadat e banesave janë të alternuara me mure guri dhe hapësira xhami, duke respektuar materialet tradicionale dhe duke krijuar një raport të ekuilibruar mes transparencës dhe fortësisë së terrenit.

Çatitë e gjelbra shndërrohen në kopshte të varura mbi çdo nivel, duke siguruar izolim natyror, biodiversitet dhe një karakter të fortë ekologjik për kompleksin.

Hapësirat e përbashkëta shfaqen si rripa gjelbërimi dhe shërbimesh mbi çdo shkallëzim, duke ofruar zona pushimi, relaksi dhe sociale.

Qarkullimi vertikal dhe horizontal realizohet përmes shkallëve dhe korridoreve të integruara, të shoqëruara nga mure guri që shërbejnë si element lidhës estetik dhe funksional.

Pishinat e vogla dhe elementët e ujit janë shpërndarë ritmiksht në çdo nivel, duke i dhënë kompleksit identitet dhe freski vizuale.

Ky sistemim krijon një arkitekturë të gjelbër e të qëndrueshme, ku banesat dhe natyra nuk janë dy elemente të ndara, por një e vetme. Çdo element – nga materiali deri te gjelbërimi – është menduar për të krijuar harmoni me terrenin, estetikë bashkëkohore dhe eksperiencë unike banimi.



Parkimet

Strategjia e parkimit për kompleksin është zhvilluar me kujdes për të siguruar funksionalitet, qasje të lehtë dhe shfrytëzim optimal të hapësirës. Parkimi organizohet në dy kate nëntokë, të integruara me sistemin e qarkullimit dhe funksionet e kompleksit.

Në Zonën 1, që përfaqëson edhe hyrjen kryesore me fluksin më të madh, parkimi është i ndarë sipas funksioneve: një pjesë i dedikohet banorëve të zonës 1 dhe një hapësirë e veçantë për vizitorët. Këtu janë parashikuar gjithashtu hapësira teknike dhe depot përkatëse. Në këtë nivel krijohen edhe vendparkime për buggies, duke ofruar lehtësi aksesimi për banorët dhe vizitorët.

Nëntoka e Zonës 2, e cila ngrihet më lart në lartësi, ruan komunikim me Zonën 3. Shtrirja e saj është projektuar me shkallëzime që ndjekin natyrshëm pjerrësinë e terrenit dhe strukturën e banimit, duke krijuar një sistemim të qartë dhe të pastër.

Një element i veçantë është rruga e buggies, e cila deri në Zonën 2 zhvillohet nëntokë dhe më pas krijon lidhje me Zonën 3.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Hyrja kryesore e kompleksit realizohet nga pjesa jugore, në zonën 1, duke pasur kontakt të drejtpërdrejtë me rrugën kryesore dhe me vijën bregdetare. Kjo pozitë strategjike gjeneron një fluks më të madh përdoruesish dhe kërkon një organizim të veçantë funksional të hapësirave.

Në qendër të kompleksit është parashikuar një hapësirë publike e gjerë, e menduar si pikë takimi dhe socializimi si për banorët, ashtu edhe për vizitorët. Elementi kryesor i kësaj hapësire është pishina publike me formë organike, e cila ndjek natyrshëm konceptin e izohipseve dhe përshtatet me topografinë ekzistuese. Në të njëjtin nivel me pishinën, është vendosur taraca kryesore rekreative për të gjithë kompleksin me hapësira rekreative, e cila i shton vlerë zonës dhe ofron një përvojë të plotë për përdoruesit.

Më pas shtrihet Zona 2, e cila lidhet me rrugën përkatëse të nëntokës. Kjo zonë ka funksion banimi, duke ofruar njësi apartamentesh të llojeve garsonier, 1+1, 2+1 dhe, në raste të veçanta, 3+1. Nivelet 2 dhe 3 janë të organizuara kryesisht si duplex, duke siguruar hapësira më të mëdha dhe komoditet shtesë për banorët.



5.2. Plani i vendosjes së strukturës

Kompleksi është i organizuar në disa njësi funksionale të vendosura në mënyrë të shkallëzuar mbi terrenin me pjerrësi natyrore, duke siguruar shfrytëzim optimal të hapësirës dhe orientim panoramik për secilën ndërtesë. Zonat e banimit janë të ndara në disa blloqe me kate të ndryshme (1K, 2K, 3K), të shpërndara në mënyrë organike në të gjithë territorin. Në pjesën veriore, e cila përfshin zonën 2 shtrihet në mënyrë të shkallëzuar duke ruajtur lartësinë 1K. Kjo zonë është e zhvilluar në tarraca, e cila ndjek pjerrësinë e terrenit duke krijuar një sistem organik me natyrën. Në pjesën jugore të kompleksit ndodhen objekte të tjera banimi 2K dhe 3K.

Aksesi kryesor realizohet nga rruga perimetrale, që lidhet me të gjitha zonat e kompleksit dhe garanton shpërndarje të qartë të qarkullimit. Nëntokat janë projektuar për parkim dhe hapësira teknike, duke siguruar funksionalitet dhe komunikim të drejtpërdrejtë me objektet e banimit. Hapësirat e gjelbëruara janë të integruara në të gjithë sistemimin, me zona relaksi, kalime për këmbësorë dhe lidhje me peizazhin ekzistues, duke ruajtur harmoninë me terrenin natyror.

Organizimi në tarraca, kombinimi i blloqeve me funksione të ndryshme dhe prania e hapësirave rekreative e bëjnë këtë planvendosje të balancuar mes funksionalitetit dhe integritit të peisazhit.

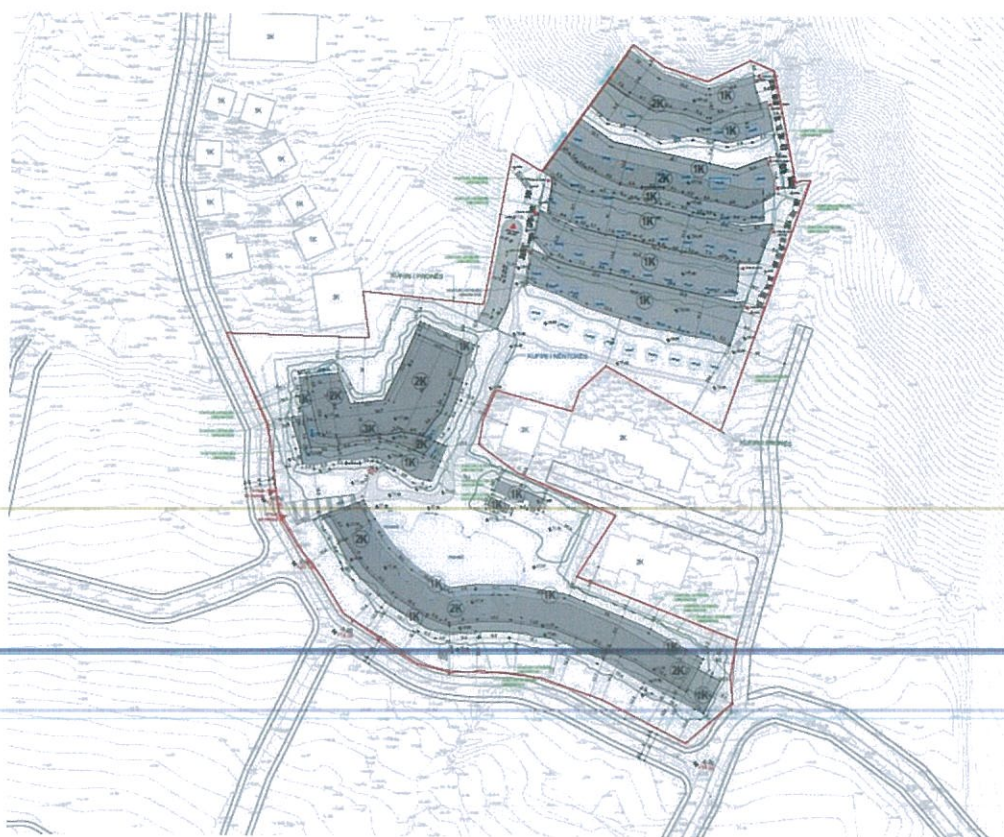


Fig.18. Plani i vendosjes së strukturës



[Signature]

[Signature] 16