



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR STRUKTURËN "OBJEKT BANIMI ME 1, 2 DHE 3 KATE MBI TOKË
DHE 1 KAT NËNTOKË" ME VENDNDODHJE NË BORSH,
BASHKIA HIMARË

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDIRAMA



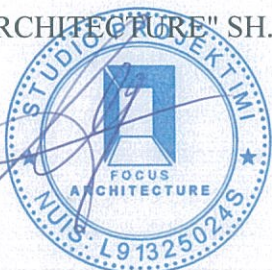
MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z.Blendi GONXHIA



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.37, Datë 18/10/2023

Projektues:
"FOCUS ARCHITECTURE" SH.P.K



Zhvillues :
Znj.BLERTA BENDO
Z.BUJAR BENDO

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

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 vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së ndërtimit për "objekt banimi me 1, 2 dhe 3 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë" me vendndodhje në Borsh, Bashkia Himarë bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014 ,datë 31.07.2014 “ Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.
- 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 i Bashkisë Himarë, miratuar dhe në fuqi.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Terreni ndodhet në fshatin Borsh, që është pjesë e bashkisë Himarë. Ai ka një sipërfaqe prej 1,312.0 m². Trualli ndodhet në një terren kodrinor pranë plazhit. Topografia e truallit ka një diferencë në lartësi.

Të dhënat e pronës ndodhen në koordinata gjeografike të përcaktuara më poshtë :

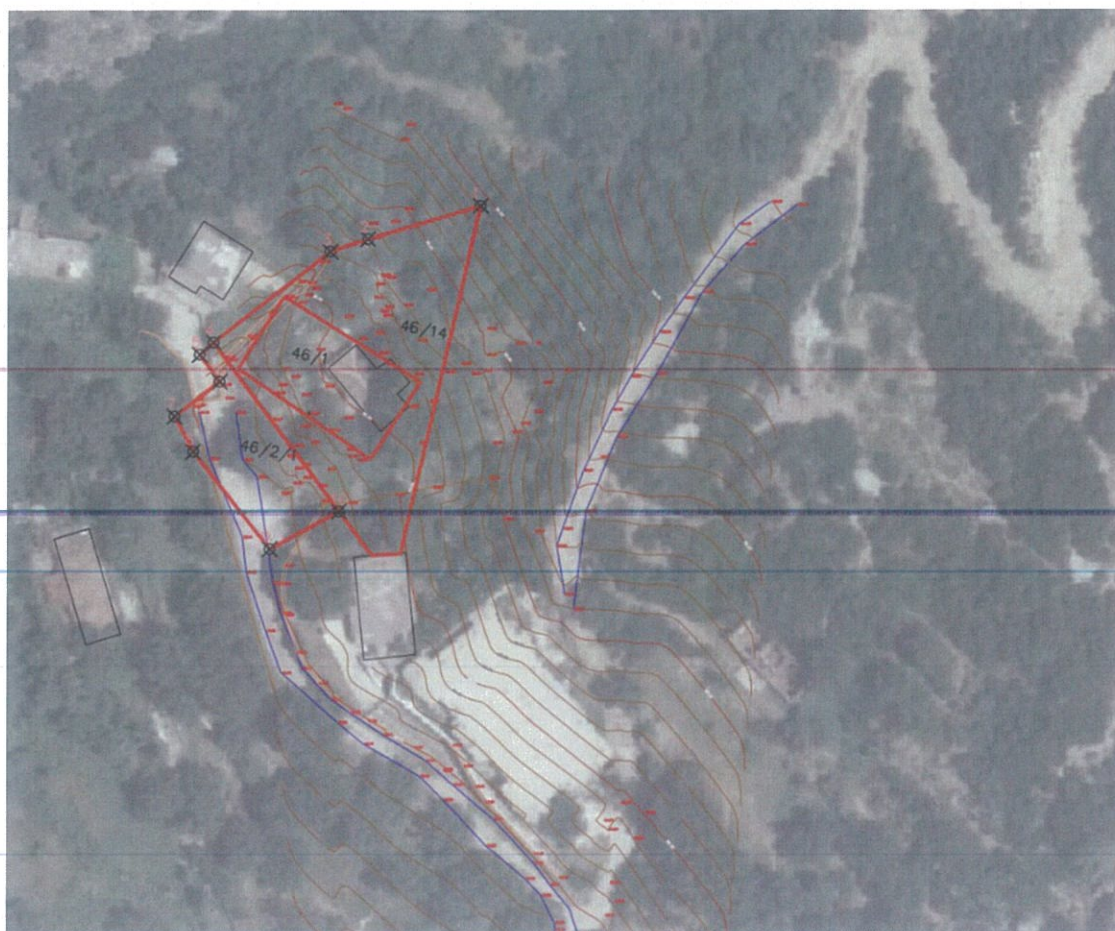


Fig.1 Vendndodhja e pronës me interes zhvillimi

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona e interest shtrihet nje pjese te dy njesive strukturore: **LU.UB.1.330**

Kushtet sipas Planit te Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë per njesine strukturore **LU.UB.1.330**:

- Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 40%
- Intensiteti i ndërtimit: 0.5
- Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 10.5 m
- Numri i kateve mbi tokë: 3 kat



Fig.2 Pozicioni i Zonës në PPV-në e Bashkisë Himarë



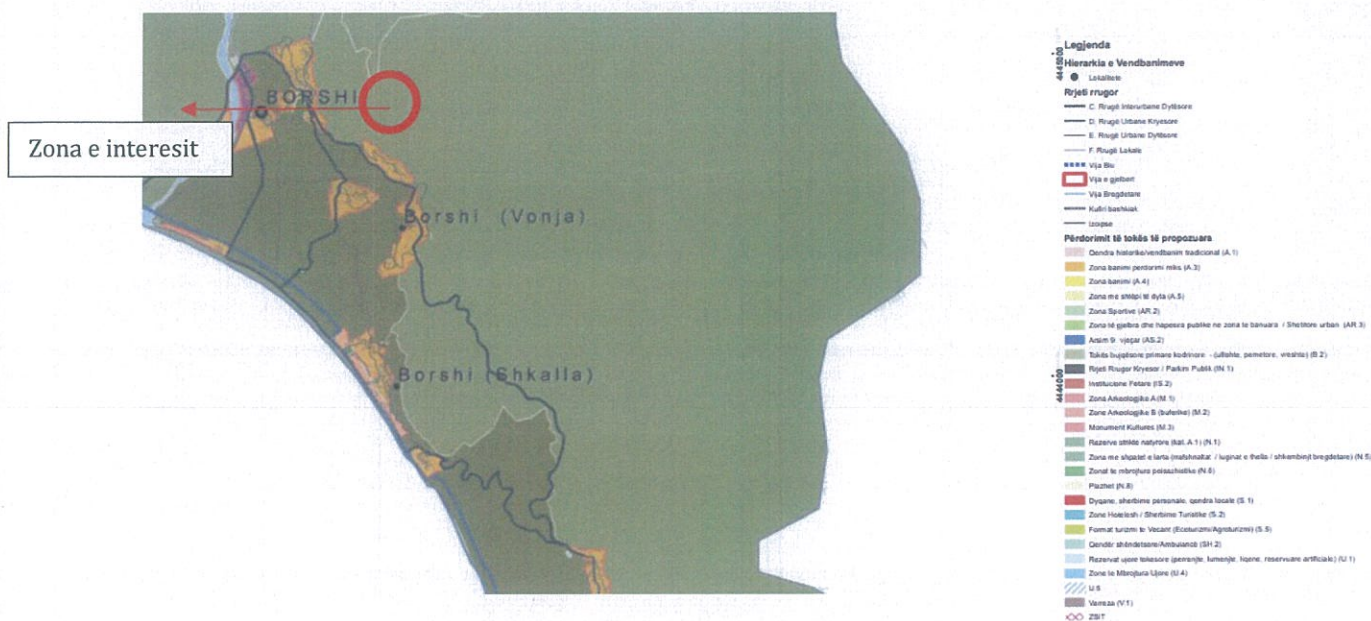


Fig.3 Harta e përdorimit të tokës, Bashkia Himarë

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 2, datë 16.10.2017, ‘Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Himarë’, parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore **LU.UB.1.330**.

Objekti që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon ‘Plani i Përgjithshëm Vendor’, Bashkia Himarë.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Borshi është një fshat bregdetar në Rivieren Shqiptare, i vendosur midis një lugine të gjere me ullishte dhe vijes së detit Jon, me një plazh rreth 7 km të gjatë që konsiderohet ndër me natyralet në Shqipëri. I qetë, panoramik dhe i lidhur ngushtë me traditën e kultivimit të ullirit, fshati ofron një peizazh të veçantë ku bashkohen deti kristal, relievi malor dhe historia, e deshmuar edhe nga Kalaja e Borshit që ngrihet mbi të.



Fig.4 Fotografia të gjendjes ekzistuese të sheshit





Fig.5 Fotografi te gjendjes ekzistuese te sheshit



Vendbanimet ne Borsh jane te organizuara ne forme lineare dhe te shperndare, te vendosura kryesisht ne pjese te kodrave qe ngrihen mbi fushe dhe mbi vijën bregdetare. Shtëpите tradicionale jane zakonisht 1–2 kate, te ndertuara me gur ose materiale te thjeshta, te vendosura me distanca te medha nga njera-tjetra per shkak te terrenit te thyer dhe parcelave te ullaisteve. Borshi nuk ka nje qender te dendur urbane; eshte nje fshat i gjere, i zgjeruar ne lartesi, ku banesat formojne nje mozaik te shperndare mbi kodra, ndersa ne pjesen e poshtme prane plazhit gjenden kryesisht struktura turistike, bujtina dhe hotele sezonalë. Atmosfera e vendbanimeve eshte rurale, e qete dhe e lidhur ngushte me peizazhin natyror.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti eshte vendosur buze rruges kryesore, duke perfitur nga nje pozicion strategjik me akses te drejtperdrejte dhe pamje te hapura drejt peizazhit perreth. Kati perdhe funksionon si zone suportuese, ku jane organizuar vendet e parkimit per banoret, hapesirat teknike te nevojshme per funksionimin e godines, si dhe nje garsoniere me qasje te pavarur. Nga kati i pare deri ne katin e trete shtrihen njësitet e banimit, te perbera nga apartamente 1+1 dhe garsoniere, secila e pozicionuar ne menyre qe te perfitoje sa me shume drite natyrale dhe pamje te kendshme. Pjesa me e madhe e apartamenteve jane projektuar me veranda te bollshme, te cilat ofrojne hapesira te jashtme te rehatshme per pushim dhe perjetimin e ambientit natyror te zones.

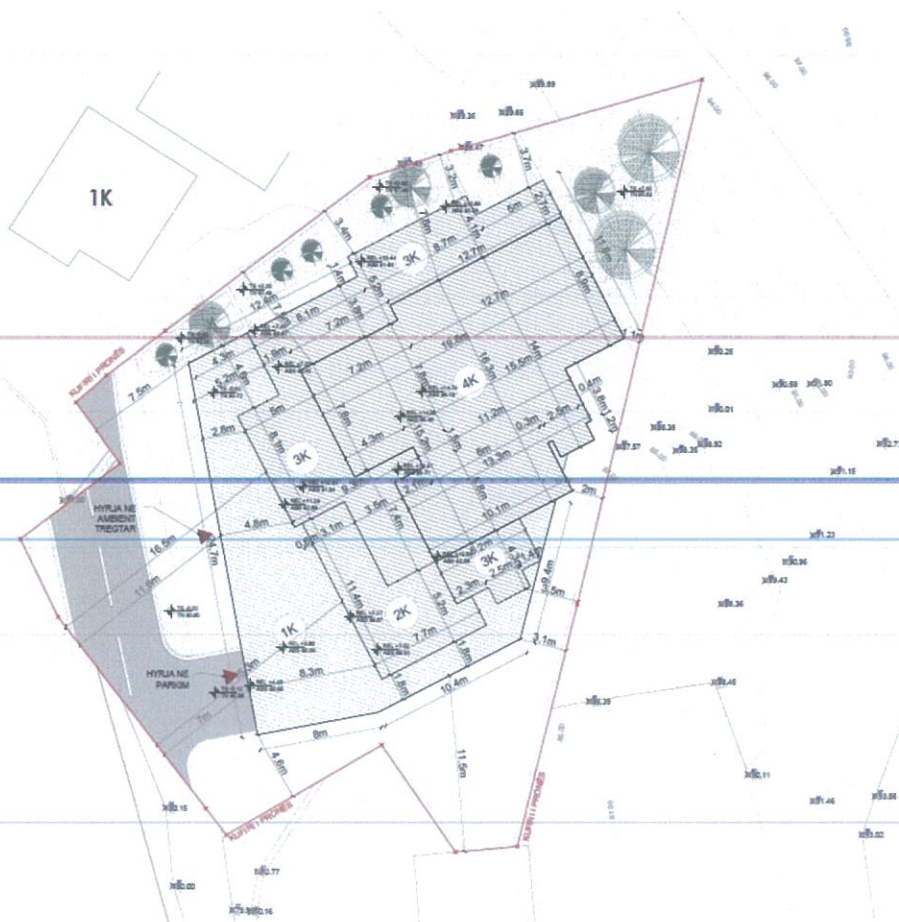


Fig.6 Planvendosja e propozuar



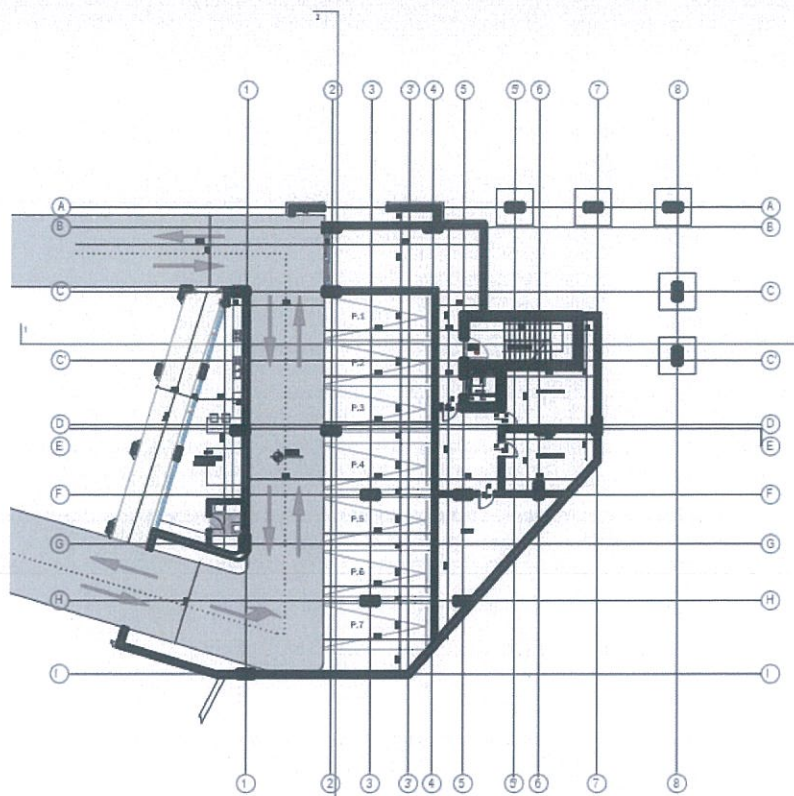


Fig.7 Planimetria e katit perdhe
Funksioni I katit: parkim, banim, hapësira teknike; Sipërfaqja e katit 535 m² nga të cilat 360.8m² janë nentoke dhe 174.2 mbi toke

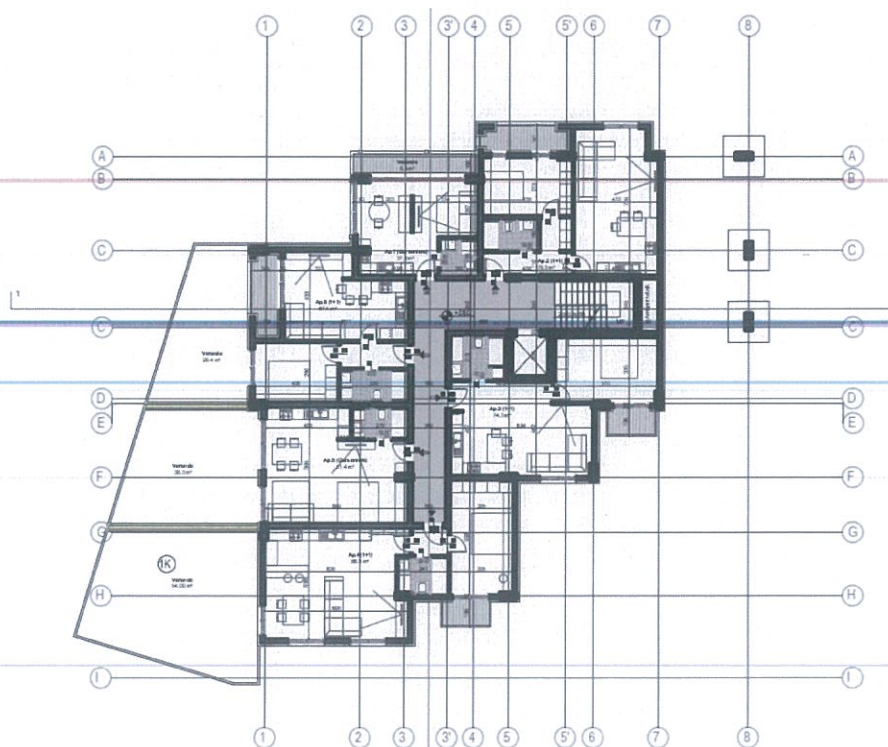


Fig.8 Planimetria e katit te pare
Funksioni I katit: banim; Sipërfaqja e katit 397.9 m²



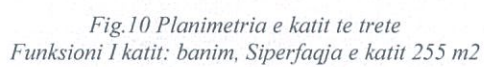
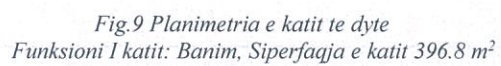




Fig.11 Render



Fig.12 Render



Fig.13 Render



Fig.14 Render



Fig.15 Render



Fig.16 Render

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e truallit: 1,312.0 m²
Sipërfaqe e zënë nga ndërtimi: 525.0 m²
Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 1,223.9 m²
Sipërfaqe ndërtimi nën tokë: 360.8 m²
Sipërfaqe totale e ndërtuar: 1,583.8 m²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 40.0%
Intensiteti i ndërtimit: 0.93
Lartësia maksimale e strukturës nga kati perdhe: 14.31 m
Numri i kateve mbi tokë: 3 kate
Numri i kateve nën tokë: 1 kate

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 46/1; 46/2/1; 46/14 dhe Zona Kadastrale: 1253

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri	3m, 3.4m, 3.2m dhe 3.7 m për volumin 3K
Jug	4.6 m dhe 11.5m për volumin 1K
Perëndim	7m, 7.5m dhe 11.6 m për volumin 1K
Lindje	1.1 m, 2m për volumin 4K 3.5 m për volumin 3K 3.1 m për volumin 1K

Distancat nga aksi i rrugës:

Jug-Perëndim 7.9 m për volumin 1K

Distancat nga objektet ekzistuese:

Veri-Perëndim 11.2 m dhe 11.6 për volumin 3K nga objekti ekzistues 1K

9.4 m për volumin 2K nga objekti ekzistues 1K

11.0 m për volumin 1K nga objekti ekzistues 1K

Jug-Perëndim 28.0 m për volumin 1K nga objekti ekzistues 1K

10.1 m për volumin 1K nga objekti ekzistues 1K

14.7 m për volumin 2K nga objekti ekzistues 1K



4.4. Hapesirat e lira dhe vendparkimet

Parkimet e objektit janë të pozicinuara në katin përde, lehtësisht të aksesueshem nga rruga. Në total janë 7 vende parkimi.

Hapesirat publike dhe kati përde organizohen si një zonë pritjeje funksionale dhe e integruar me peizazhin natyror. Sheshi hyrës krijon akses të qartë dhe komod për vizitorët, ndërsa arkadat karakteristike të fasadës japin identitet dhe lejojnë ndricim natyral në ambientet e brendshme. Gjelberimi rrethues, muraturat prej guri dhe tarracat e sistemuara në terren krijojnë një lidhje organike mes ndertimit dhe natyrës, duke ofruar zonë qëndrimi, levizjeje dhe një atmosferë të qetë mesdhetare.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesi për në pronë bëhet nga ana veri-perendimore e pronës, nëpërmjet një aksi ekzistues rrugor.

Rrjeti rrugor është zgjidhur në mënyrë të tillë që të respektojë izoipset, për të bërë të mundur shmangien e pjerrësisë, si dhe të lejojë krijimin e zonave funksionale në varësi të funksioneve të ndryshme që ofron objekti.

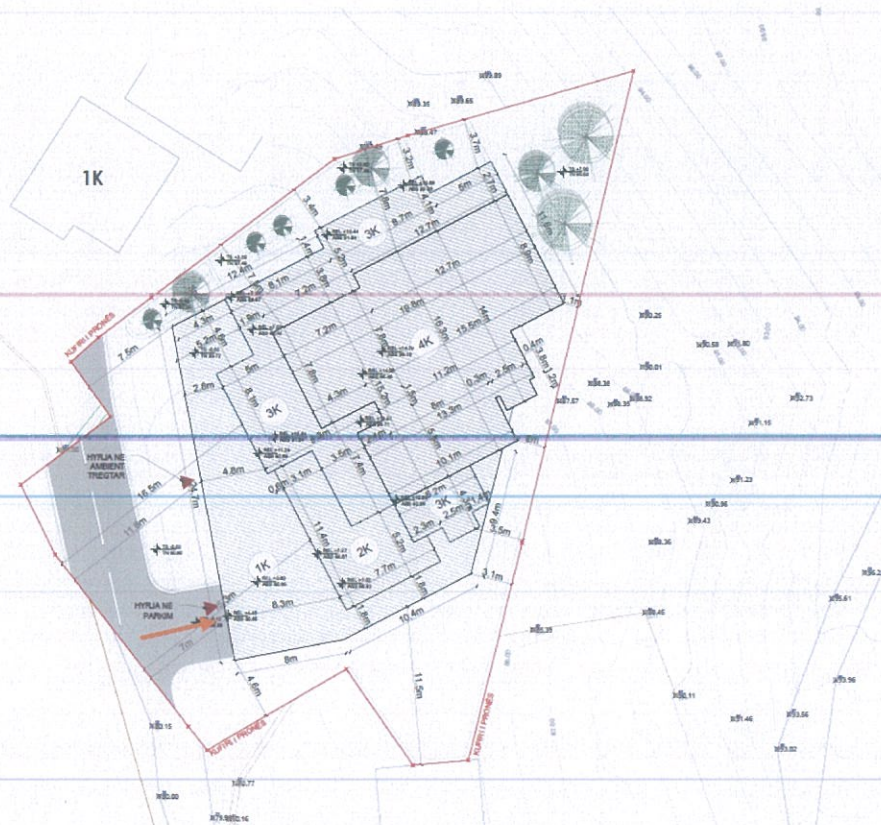


Fig. 17 Rrjeti rrugor