



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "KOMPLEKS REZIDENCIAL DHE HOTELERI ME 1-5
KAT MBI TOKË DHE 1-3 KAT NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË PALASË
BASHKIA HIMARË ME SUBJEKT ZHVILLUES "VALONA KONSTRUKSION" SH.P.K"

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U



Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z.Blendi GONXHJA



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 28, Datë 28/01/2025

Projektues:

"PRECHT" GmbH

Studio Lokale : "X-PLAN STUDIO" SH.P.K"

Zhvillues:

"VALONA KONSTRUKSION" SH.P.K



XPLANSTUDIO
architecture & design NUIS: L01411038E

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 vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “Kompleks rezidencial dhe hotelier me 1-5 kat mbi tokë dhe 1-3 kat nëntokë, me vendndodhje në Palasë Bashkia Himarë me subjekt zhvillues “Valona Konstruksion”sh.p.k”

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 me Vendimin nr.2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës në studim

Trualli i parashikuar për zhvillim, me nr. pasurie 28/47/281 dhe 47/30, ndodhet në një zonë tipike kodrinore të Palasës, e karakterizuar nga reliev i pjerret dhe ndryshime të theksuara të kuotave përgjatë gjithë sipërfaqes. Pjerrësia e terrenit krijon kushte të favorshme për pamje të hapura panoramike drejt detit dhe peizazhit përreth. Aktualisht, zona nuk përmban ndërtime dhe ruan karakterin e saj natyror, me forma organike të relievit dhe akses të kufizuar që ndjek vijat natyrore të terrenit. Ky konfiguracion ofron një bazë të qëndrueshme për zhvillim arkitektonik që respekton topografinë ekzistuese dhe integrimin harmonik në peizazh.



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 interes shtrihet në njëainë strukturore HI.UB.1.168

Kushtet sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë për njësinë strukturore HI.UB.1.168:

- Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 15%
- Intensiteti i ndërtimit: 0.25
- Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 11 m
- Numri i kateve mbi tokë: 3kat
- Përdorime të lejuara : Aktivitete sociale dhe rekreacion, Shërbime, Zona me shtëpi të dyta



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



2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV per zonën në zhvillim

Me poshtë paraqiten pjesë të Planit të Përgjithshëm Vendor të miratuar dhe në fuqi për Bashkinë Himarë, për objektin: “Kompleks rezidencial dhe hotelieri me 1-5 kat mbi tokë dhe 1-3 kat nëntokë, me vendndodhje në Palasë Bashkia Himarë me subjekt zhvillues “Valona Konstruksion”sh.p.k”, i cili është shpjeguar me projektin e propozuar bashkëlidhur.

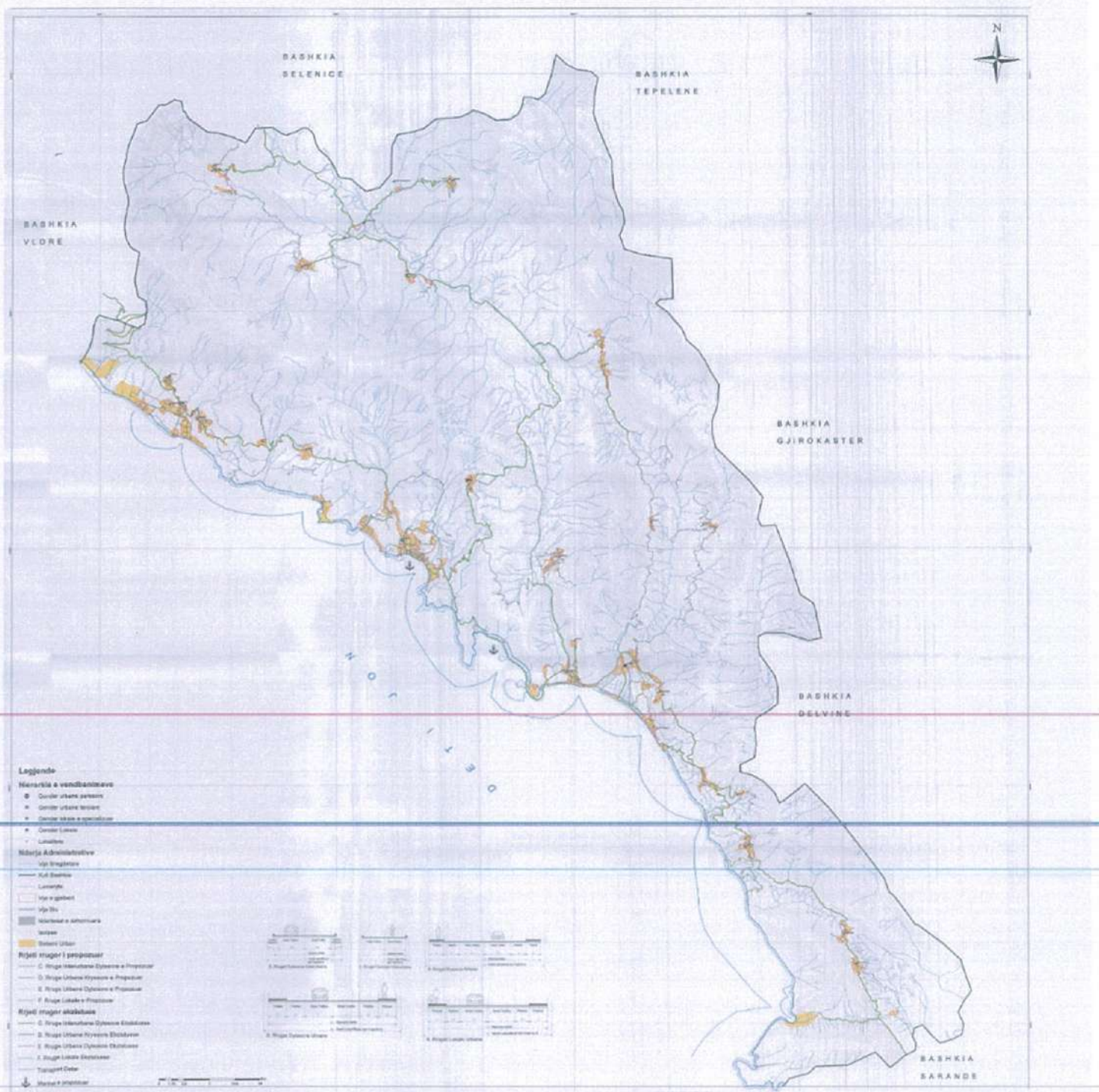


Fig.3 Harta e rrjetit rrugor të propozuar e Bashkisë Himarë



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Parcelat me nr. pasurie 28/47/281 dhe 47/30 paraqiten në gjendje plotësisht natyrore, me terren të pashfrytëzuar dhe pa asnjë objekt ekzistues mbi to. Zona e studimit ka një dalje të vetme në infrastrukturën rrugore publike, ndërsa aksesit në truall realizohet përmes pronave me nr. pasurie 27/21, 47/11 dhe 47/16, përgjatë të cilave propozohet gjurma e rrugës së re që do të lidhë kompleksin me rrugën kryesore. Në të gjitha drejtimet, parcela kufizohet me tokë natyrore, duke ruajtur vijimësinë e relievit kodrinor.

Më poshtë paraqiten imazhet e gjendjes ekzistuese, konfiguracionin e relievit dhe kufijtë topografikë.



Fig.5 Pamje të gjendjes ekzistuese



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Duke u bazuar në analizën dhe studimin e karakterit të zonës në të cilën ndodhet sheshi për zhvillim, propozohet kompleksi me 28 vila banimi dhe 1 boutique hotel i cili përmbush kushtet për vizitorët. Vilat janë projektuar si volume kompakte të ndërthurura me mure mbajtëse peizazhi, duke krijuar përshtypjen se janë formuar natyrshëm nga masa shkëmbore e kodrës. Çdo vilë pozicionohet në kuota të ndryshme për të shmangur mbivendosjen vizuale, ndërsa kopshtet e brendshme dhe hapësirat private krijohen në tarraca të ndërmjetme të mbrojtura. Hoteli, pjesë qendrore e kompleksit, është i organizuar në volume të ngritura që ndjekin pjerrësinë e terrenit, duke krijuar një sistem të shkallëzuar të pllakave dhe tarracave. Pjesa më e lartë e hotelit përmban një pishinë rooftop me pamjen më të gjerë të gjithë projektit. E gjithë infrastruktura e brendshme realizohet përmes një rruge, e cila përshkon truallin nga pika më e lartë në atë më të ulët, duke siguruar akses të pavarur për secilën vile.



Fig.6 Pamje kncptuale e kompleksit



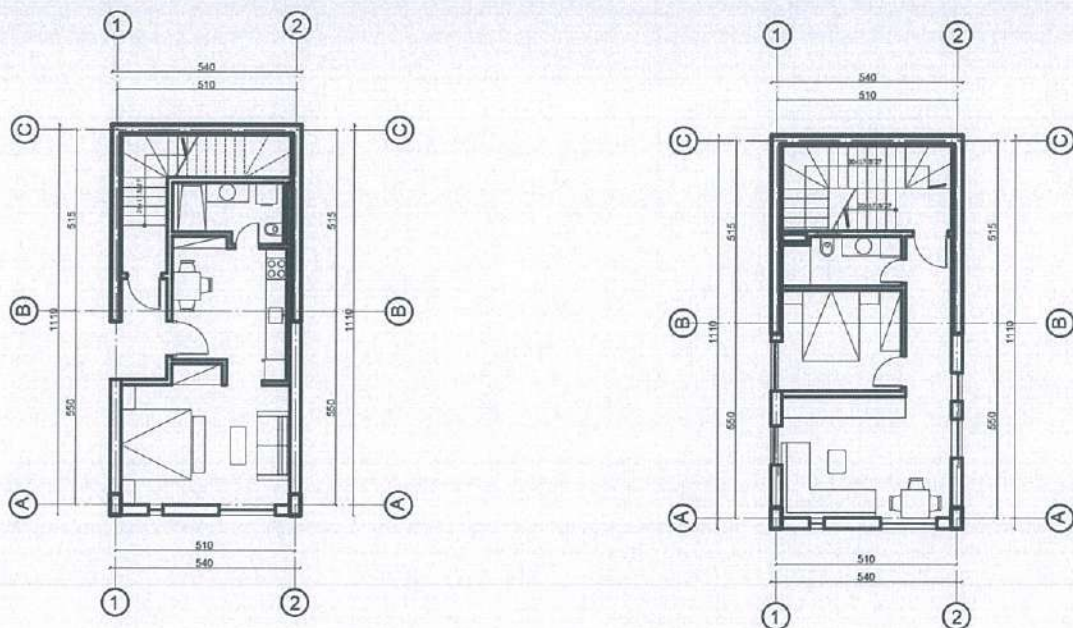


Fig.7 Planimetri e nivelit 1 dhe 2 te vilës

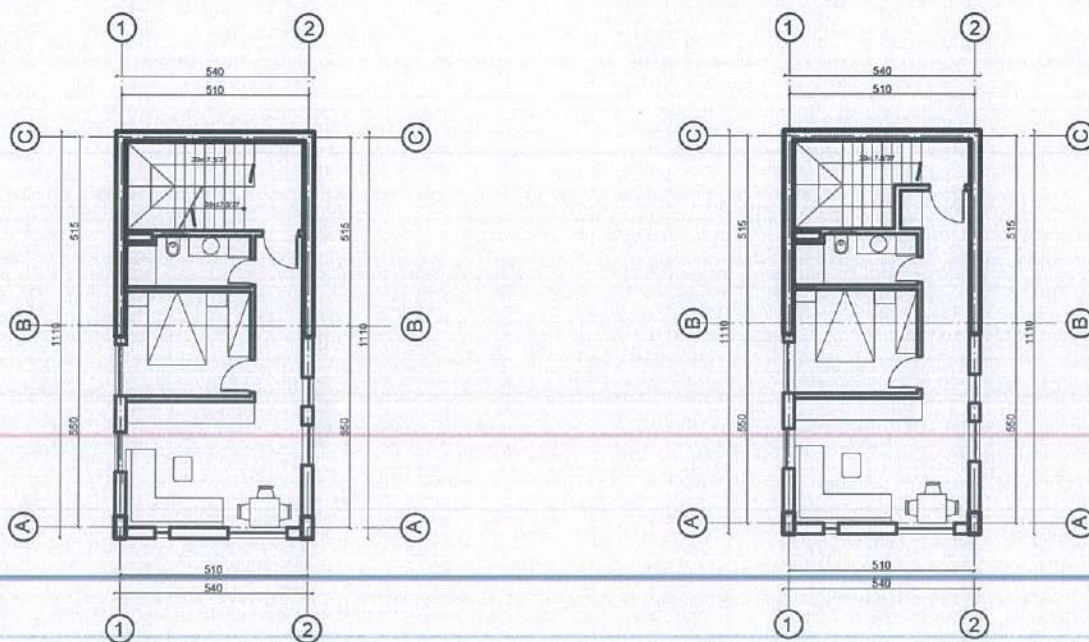


Fig.8 Planimetri e nivelit 3 dhe 4 te vilës

Vila me 4 nivele ka forme të rregullt kuboidi dhe vendoset mbi terren të pjerrët, ku niveli i poshtëm është kryesisht nën tokë dhe përdoret për funksione teknike. Tre nivelet e tjera, pjesërisht të mbuluara me tokë natyrale kanë si funksion hapësirat rezidenciale. Anash vilës ndodhen mure sistemimi, të cilat stabilizojnë terrenin dhe integrohen me gjelbërim për të krijuar një pamje natyrale. Fasada trajtohet me material natyror si tull, duke e lidhur objektin me peizazhin. Dritaret dhe hapjet sigurojnë ndriçim të mirë natyror dhe privatësi. Forma kuboide e bën vilën të thjeshtë, funksionale dhe të qartë në volum.



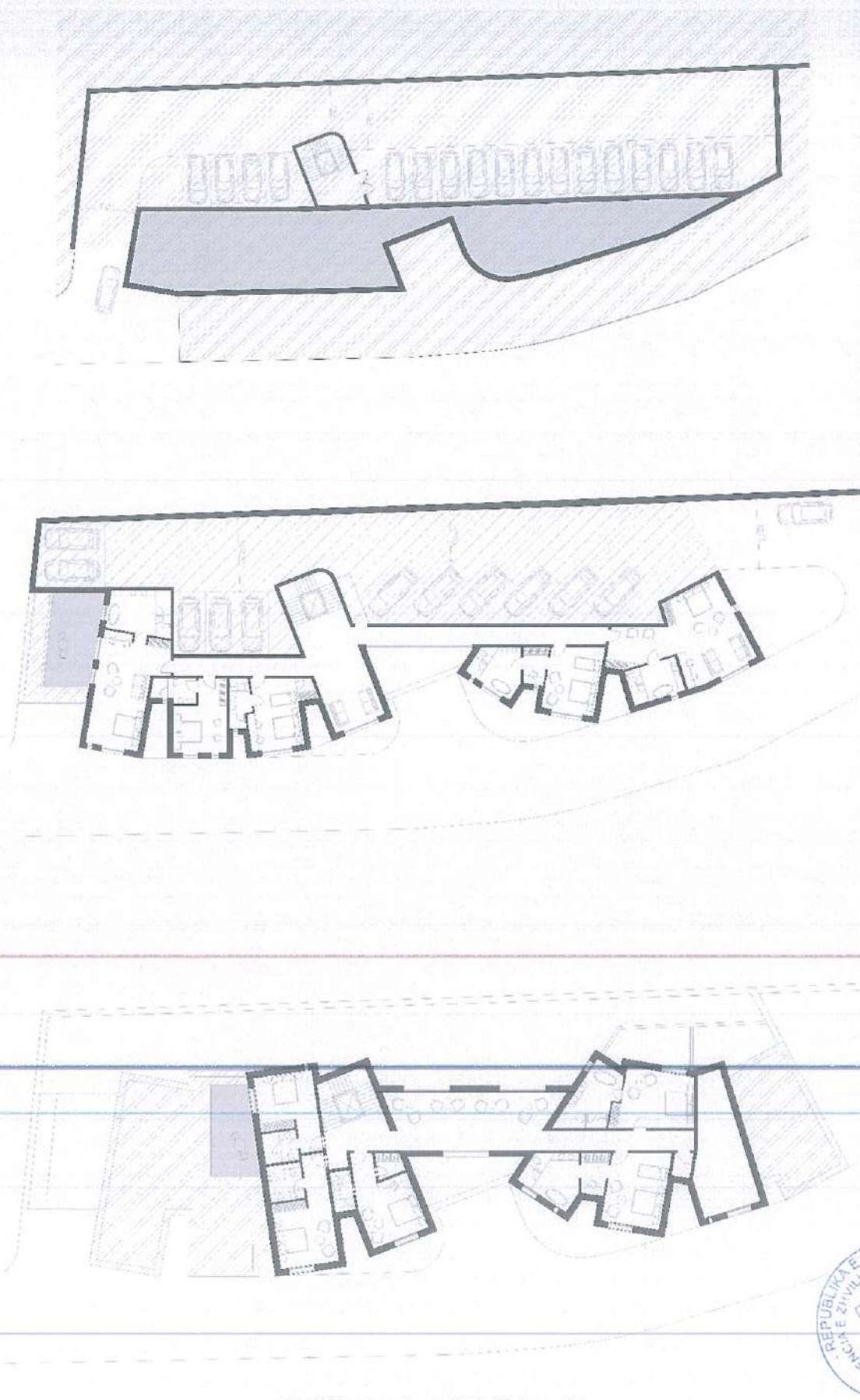


Fig.9 Planimetri e nivelit 3 dhe 4 te vilës

Dizajni I hotelit është konceptuar për t'u përshtatur me peizazhin malor përreth dhe për të shmangur dukjen e një ndërtimi masiv. Hoteli shfrytëzon lartësitë e ndryshme të terrenit duke u shkrirë në natyrën përreth, gjë që krijon ndjesinë e një objekti që rrjedh natyrshëm me topografinë.



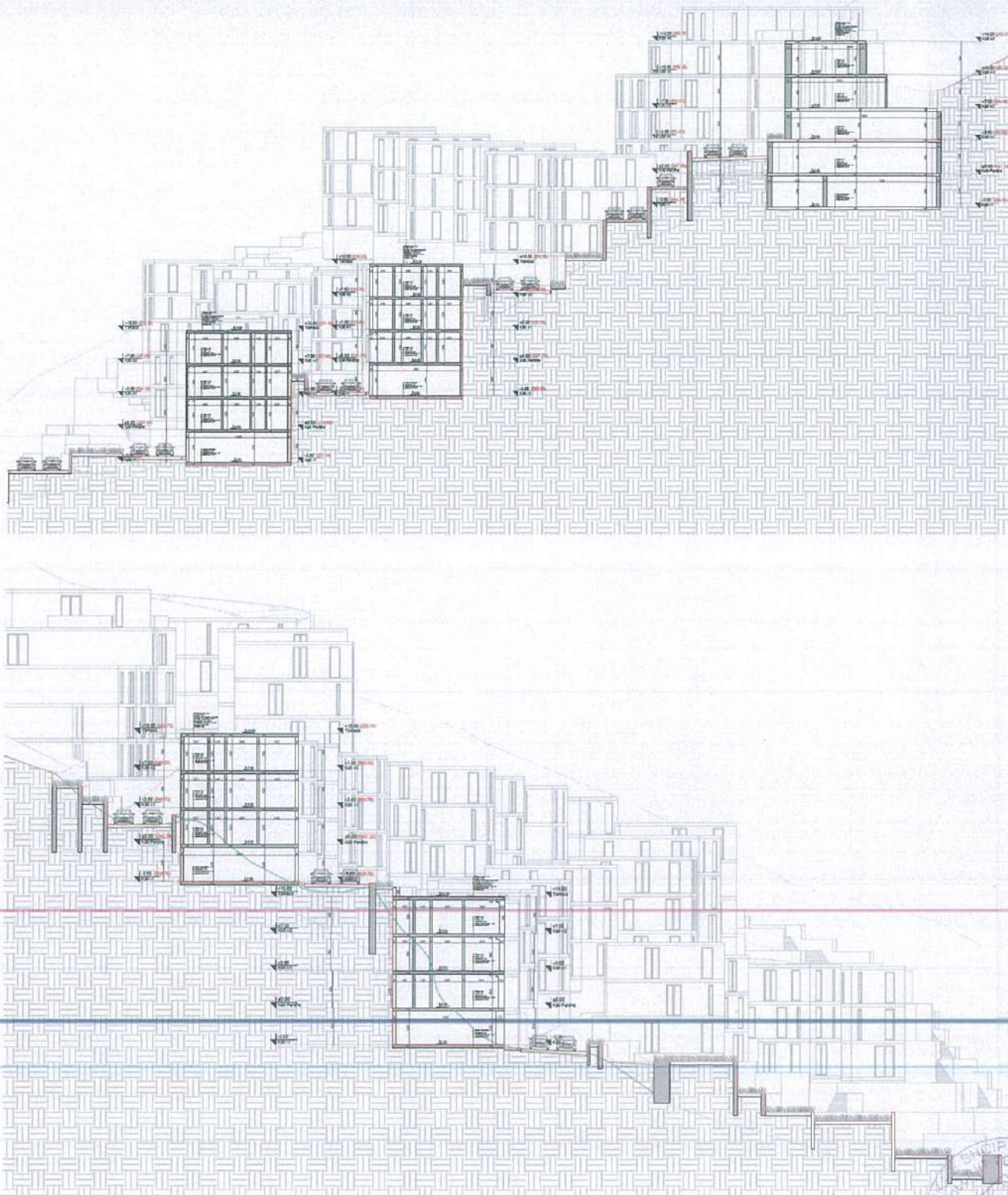


Fig.10 Prerje terthore e terrenit

Më poshtë, evidentohen sipërfaqet mbi dhe nëntokë për dy tipologjitë e funksioneve hoteleri dhe rezidenciale për kompleksin e ndërtimit.

	Hotel	Vila	Sipërfaqe totale (m2)
Sipërfaqe nëntokë (m2)	2240.13	1812.87	4053
Sipërfaqe mbi tokë (m2)	1794.64	5082.36	6877
Sipërfaqe totale (m2)	4034.77	6895.23	10930

4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadeve / Rifiniturave

Fasada e kompleksit paraqitet si një kompozim i fuqishëm volumesh vertikale me formë kuboide, të cilat ngrihen në nivele të ndryshme sipas pjerrësisë së terrenit. Ndërtimet trajtohen me një materialitet me një ngjyrë të ngrohtë, ku dominojnë tulla artizanale dhe gurë natyralë me tonet karakteristike të Palasës, duke krijuar harmoni me peizazhin kodrinor. Elementët vertikalë të dritareve dhe panelet e drurit vendosen me ritëm të rregullt, duke i dhënë fasadës një identitet modern, por të rrënjësuar në teksturën natyrore të zonës. Ndërhyrjet me gjelbërim të integruar, veçanërisht përgjatë mureve të sistemimit dhe tarracave të vogla ndërmjet ndërtesave, krijojnë një lidhje të drejtpërdrejtë midis arkitekturës dhe terrenit. Shpërndarja e volumit është e fragmentuar, gjë që redukton masivitetin vizual dhe bën që objekti të lexohet si një grupim i harmonizuar njësiësh, që “ngjiten” në kodër në mënyrë organike. Kjo fasadë e shtresëzuar dhe e shumëplanshme krijon një peizazh të ri arkitektonik që ndërthuret natyrshëm me relievin dhe gjelbërimin ekzistues.

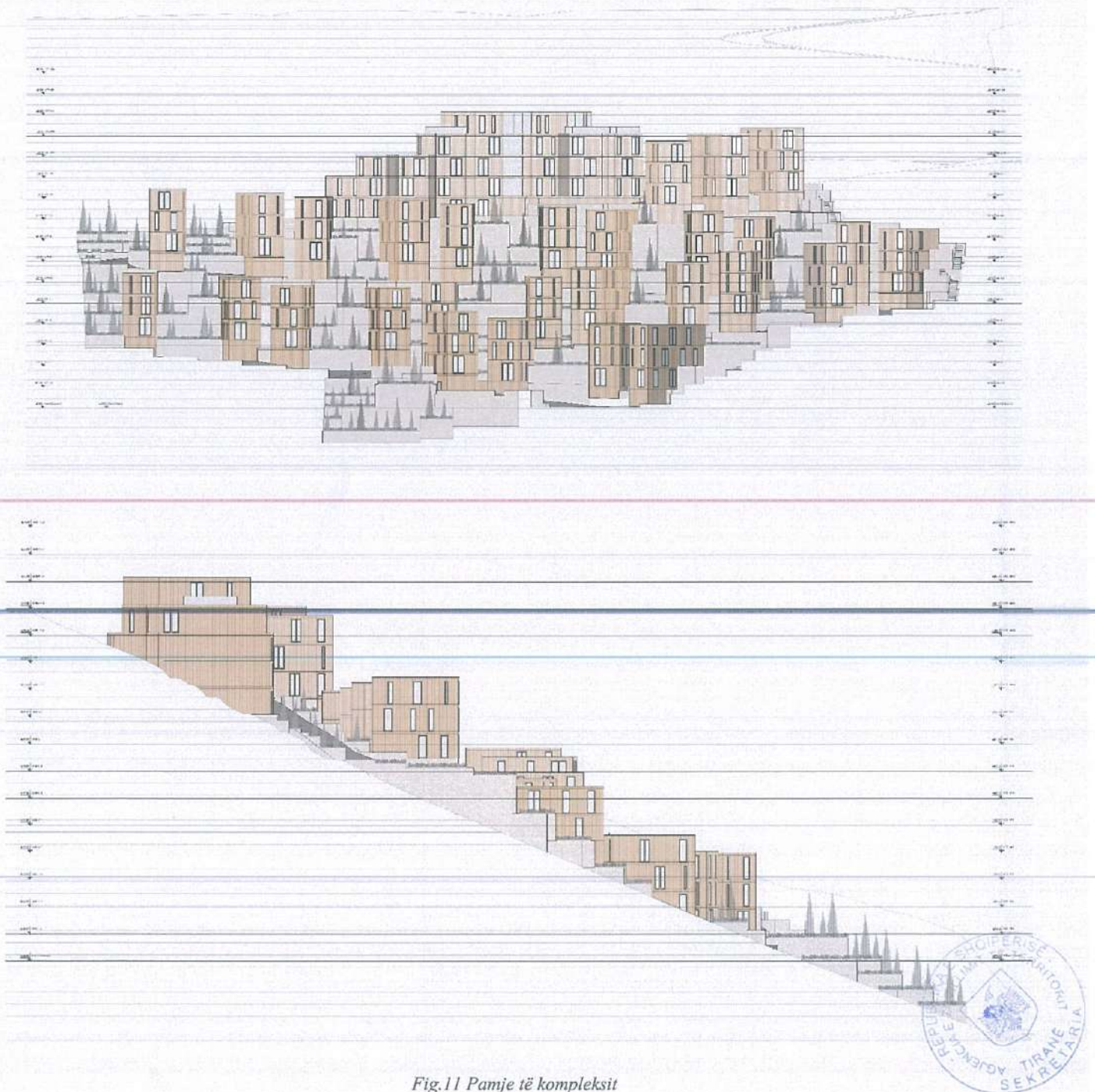


Fig.11 Pamje të kompleksit

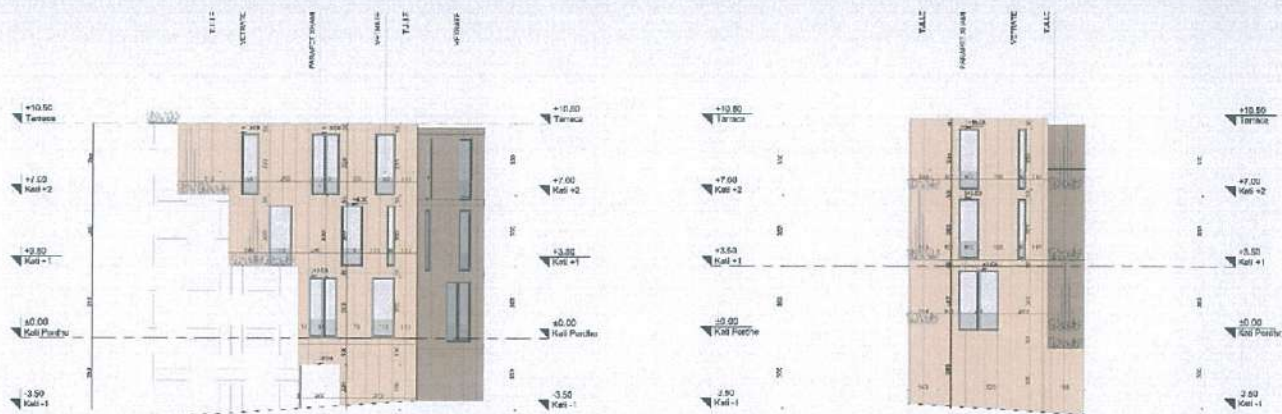


Fig.12 Pamje të kompleksit

Fasada realizohet si një sistem i kombinuar me izolim termik dhe veshje me tulla dekorative. Shtresa termoizoluese përbëhet nga lesh guri i ngjitur me adeziv dhe i fiksuar me rrjetë fibrash, ndërsa në zonat e parapeteve përdoret XPS për rezistencë më të lartë mekanike. Mbi murin konstruktiv të betonit vendoset hidroizolim me dy përbërës dhe shtresat përfundimtare të suvasë së brendshme. Veshja e jashtme është me tulla fasade të montuara mbi një sistem ankerimi të galvanizuar, duke krijuar fasadë të ventuiluar dhe rezistente ndaj kushteve atmosferike. Dritaret janë me profil alumini dhe xham dopio, të tipit “fix & turn” ose me hapje, të integruara me parapete xhami triplex ku kërkohet transparencë. Përfundimet krijojnë një pamje uniforme dhe moderne me ritëm horizontal tullash dhe elemente alumini në ngjyrë të errët.

PRERJA A-A



Fig.13 Detaj I fasadës



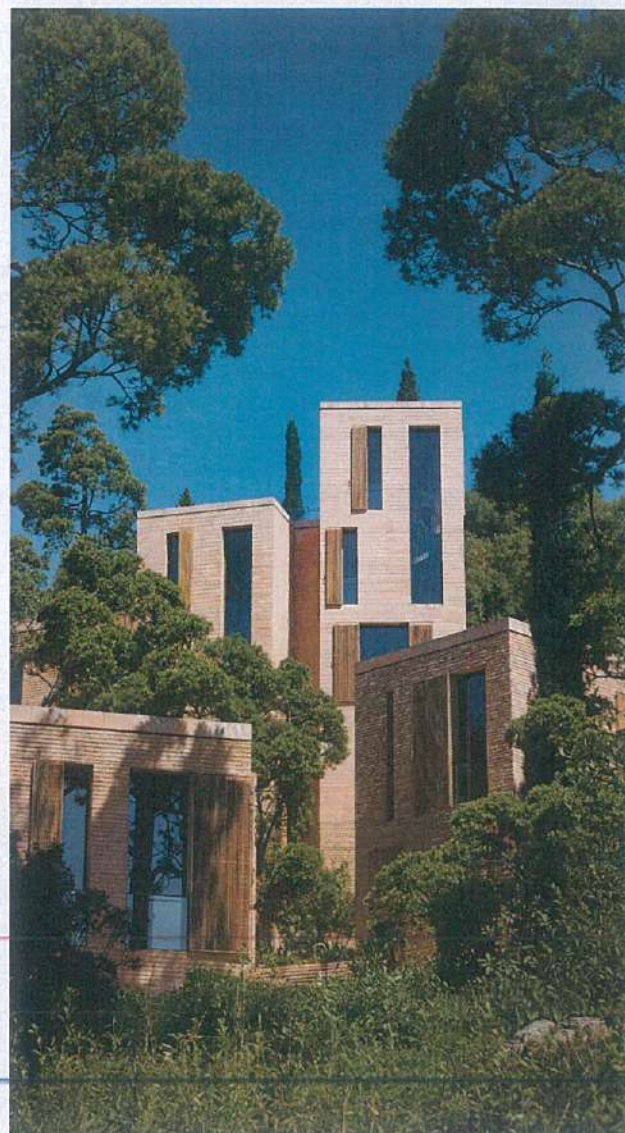


Fig.14 Render

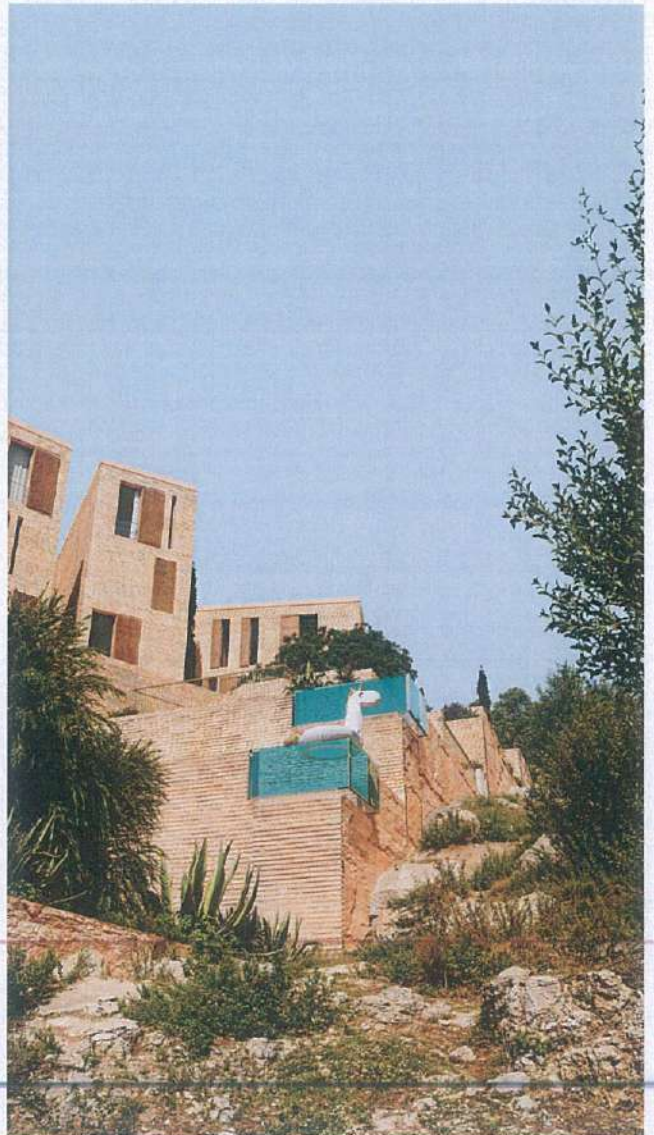
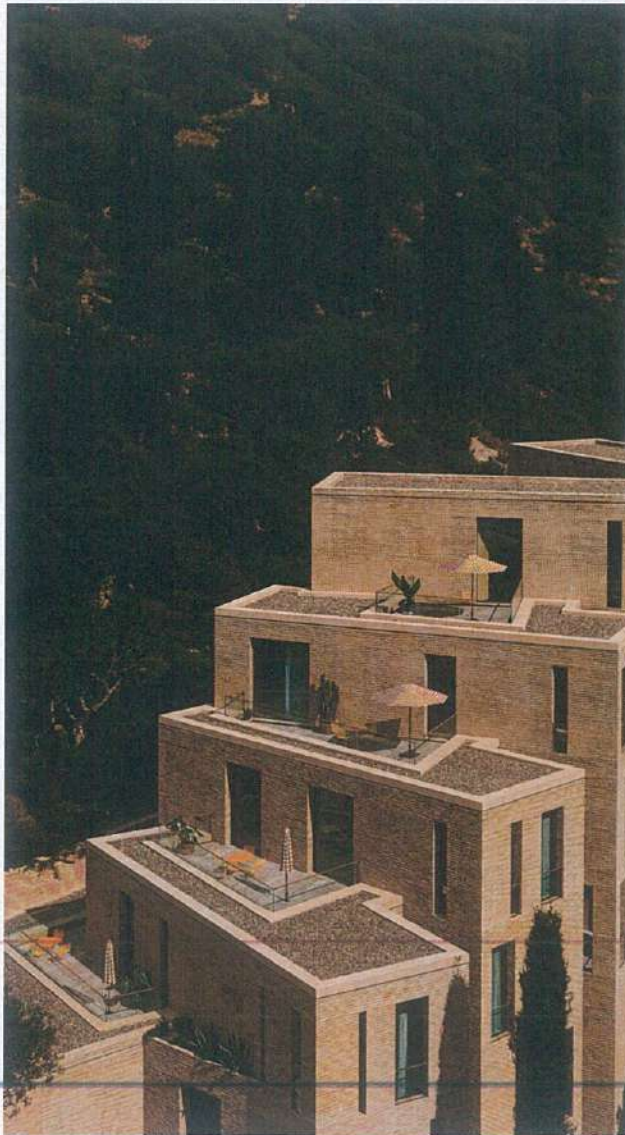


Fig.15 Render

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

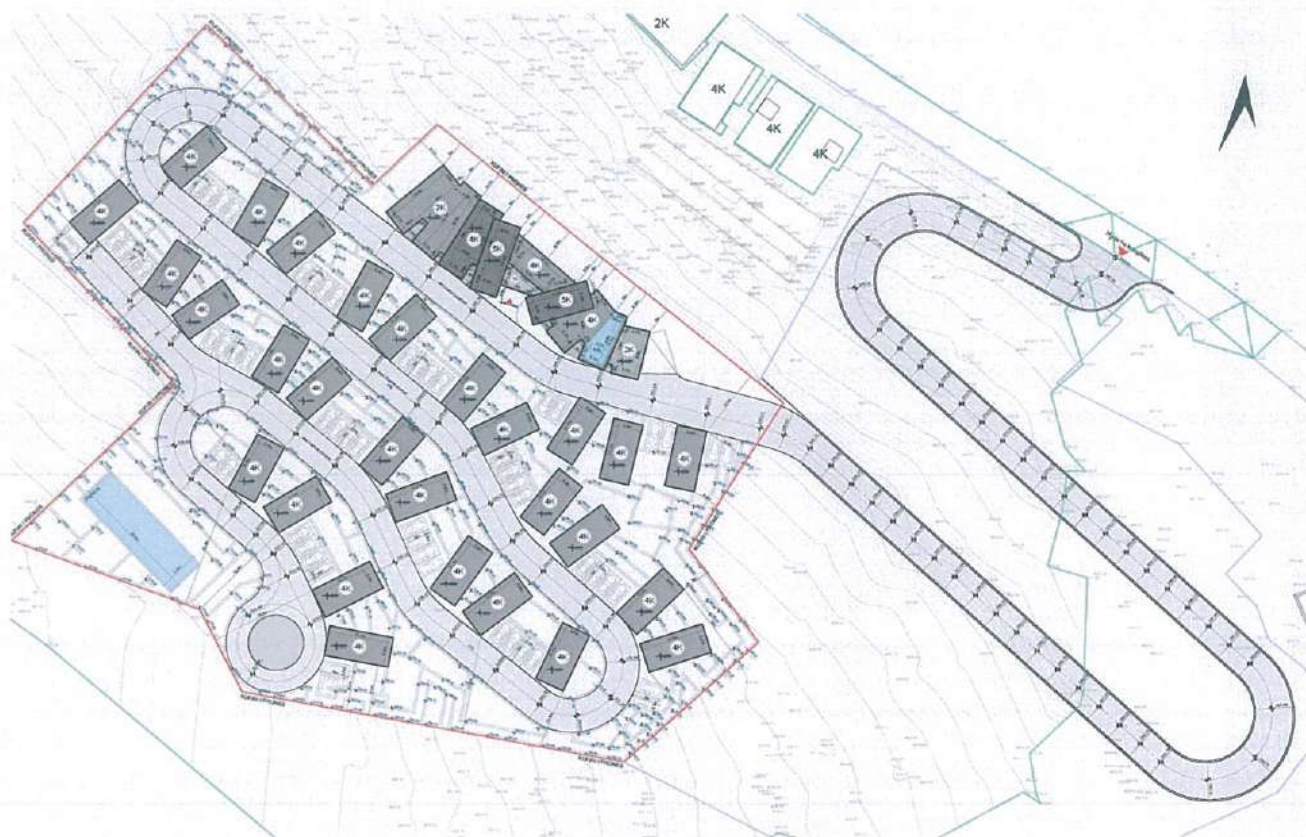


Fig. 16 Planvendosje e kompleksit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 11,045 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 2550.8 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 6877 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë : 4053 m²

Sipërfaqe e pishinës : 215 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 23%

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike: 77 %

Intensiteti i ndërtimit: 0.6

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 17.5 m

Numri i kateve mbi tokë: 1,2,3,4,5 kat

Numri i kateve nën tokë: 1,2,3 kat

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: 28/47/281,47/30, Z.K nr 2863

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri :	13.1m 12.8m, 10.3m për objektin 4k 5m, 5.4m, 6m, 6.3m për objektin me funksion hotel
Jug :	22.3m, 19.8m, 19.6m për objektin 4k 9.1m, 17.8m, 10.8m për objektin 4k
Lindje :	8.8m, 4.8m, 16m, 4.3m, 9m për objektin 4k
Perëndim :	11.3m, 6m, 18.5m për objektin 4k



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Sistemimi I kompleksit organizohet me tarracime te njëpasnjëshme që ndjekin pjerrësinë natyrale të terrenit. Çdo tarracë formohet nga mure mbajtëse që vishen me me tulla/gure me teksturë horizontale, duke krijuar platforma të qëndrueshme me shtresë tokë natyrale. Vegjetacioni është i përzgjedhur me bimë rezistente ndaj thatësisë dhe funksionon si shtresë filtrimi, duke mbuluar gradualisht skajet e mureve dhe duke stabilizuar mikromjedisin.

Muret kanë drenazh të integruar pas tyre, ndërsa gjelberimi vendoset në vazo të thellë me tokë natyrale që sigurojnë infiltrimin dhe shmangin erozionin. Tarracat lidhen vizualisht me arkitekturën përreth përmes të njëjtit material dhe ritmi linear.

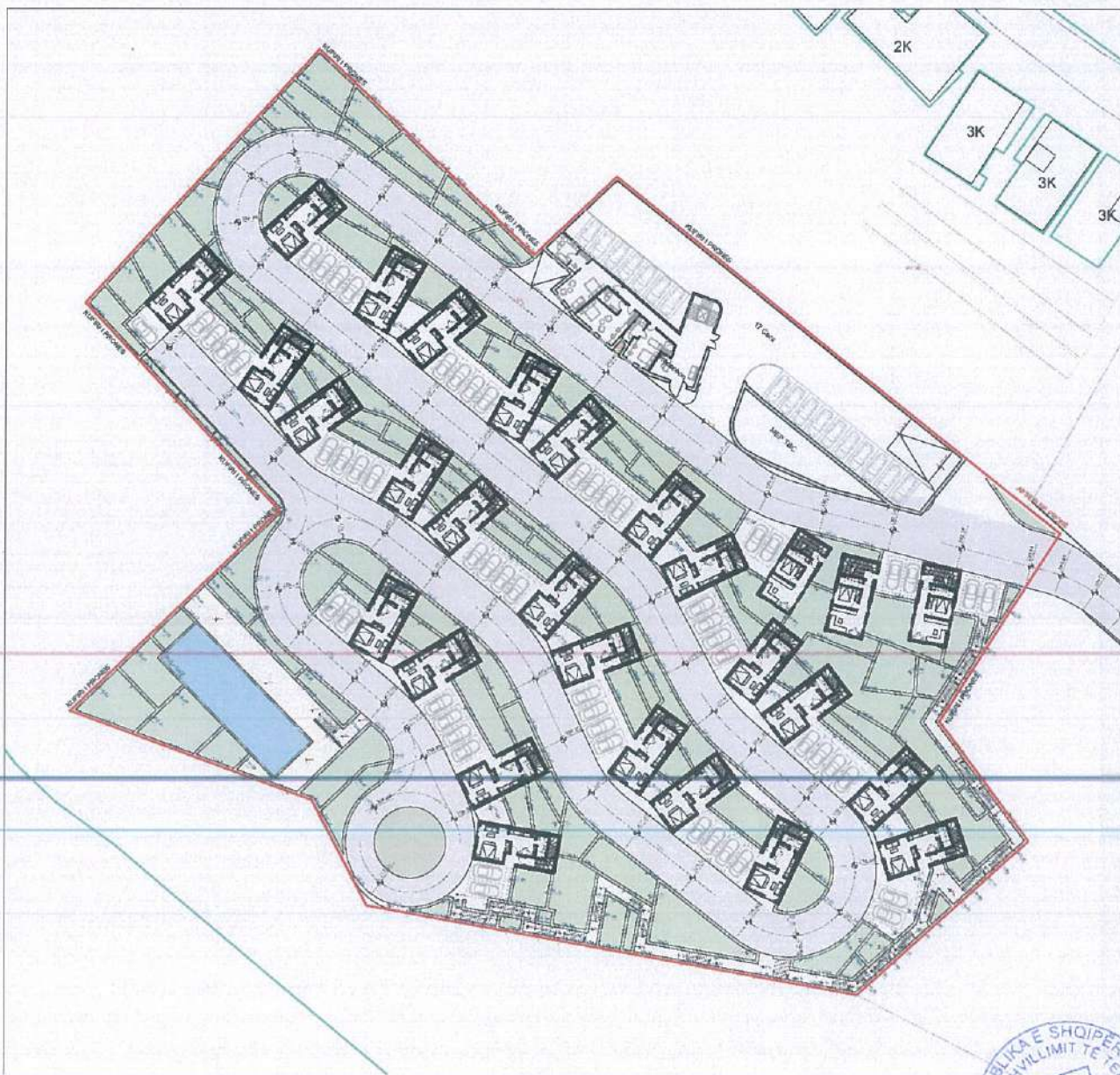


Fig. 17 Plansistemimi I kompleksit

Parkimet organizohen jashtë, pranë secilës vilë, në oborret individuale që ndodhen në nivelin e aksesit. Secila vilë ka hyrje direkte nga rruga, duke mundësuar parkim të menjëhershëm dhe lidhje funksionale mes mjetit dhe hyrjes së banesës, pa ndërhyrë në sistemimin me tarracime të peizazhit.

5 Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesi për në pronë bëhet nga ana veriore e pronës, nëpërmjet një aksi ekzistues rrugor. Zona e studimit ka një dalje të vetme në infrastrukturën rrugore publike, ndërsa aksesit në truall realizohet përmes pronave me të cilat është lidhur deklarata servituti për kalim, me nr. pasurie 27/21, 47/11 dhe 47/16. Përgjatë këtyre pasurive propozohet gjurma e rrugës së re që do të lidhë kompleksin me rrugën kryesore ekzistuese.

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 kompleksi.

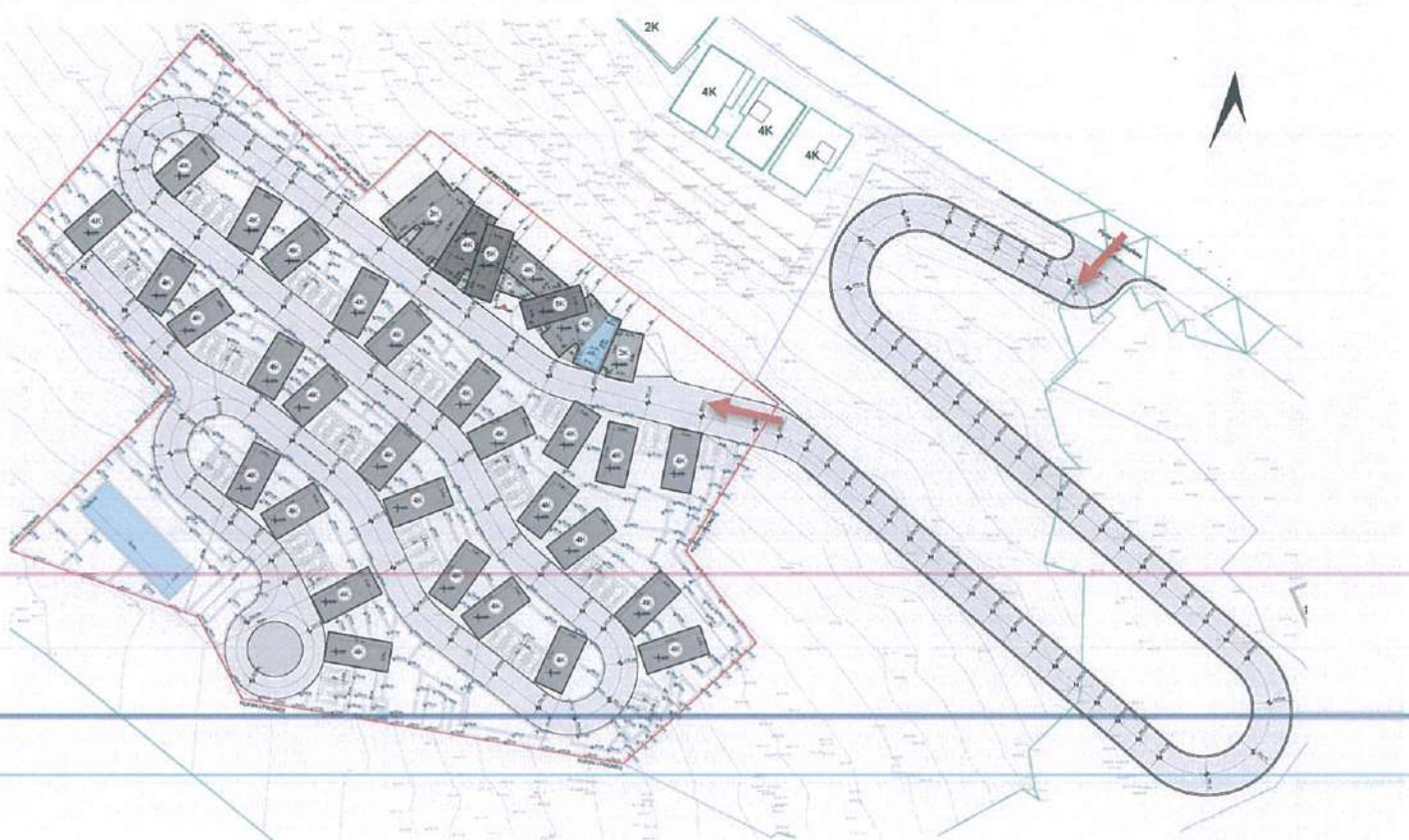


Fig. 18 Evidentimi i aksesit të pronës

