



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
“VILA INDIVIDUALE 1 DHE 2 KATE MBITOKË ME 1 KAT NËNTOKË, ME PISHINË
DHE MUR RRETHUES”, ME VENDNDODHJE NË VUNO, BASHKIA HIMARË, ME
SUBJEKT ZHVILLUES "S.AG" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARË I K.K.S.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 11, Datë 24.12.2024

PROJEKTUES:

"UNO ARCHITECTS" SH.P.K.

ZHVILLUES:

"S.AG" SH.P.K.

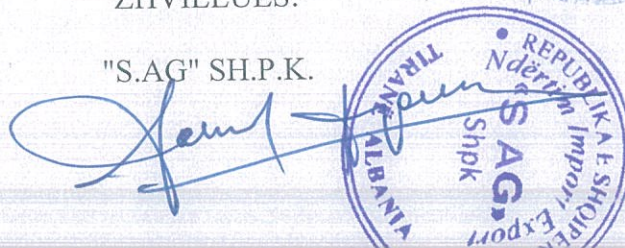


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 Gjendjes 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 Ndertimit për objektin: **“Vila individuale 1 dhe 2 kate mbitokë me 1 kat nëntokë, me pishinë dhe mur rrethues”, me vendndodhje në Vuno, Bashkia Himarë, me subjekt zhvillues “S.AG” 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 i Bashkisë Himarë, miratuar me Vendimin Nr. 2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Vila e propozuar pozicionohet në një shesh ndërtimi me sipërfaqe prej 1500 m², i cili ndodhet në Vuno, në një distancë rreth 108 m nga plazhi i Jalës, Bashkia Himarë, Shqipëri.

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Vilë private me hapësira të bollshme dhe funksionale
- Konceptim si është përshkruar në njësinë strukturore HI.UB.9.1203 Himarë
- Përshtatja me natyrën duke respektuar parimet mjedisore të zones



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

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"; prona që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore HI.UB.9.1203 në sistemin territorial UB_Urban me kategori bazë të përdorimit të tokës A (Banim), me nënkategori A.5_Zona me shtëpi te dyta.

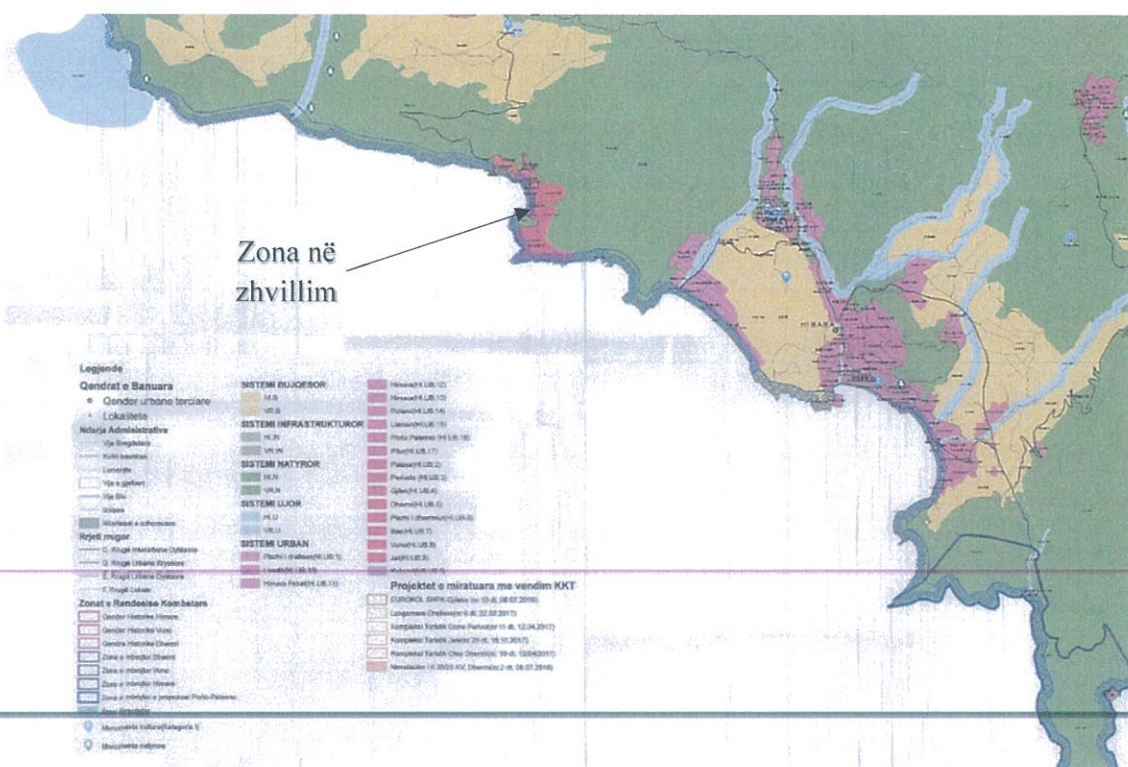


Fig. 1 Harta e Njësisë Strukturore Himare

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, ku propozimi i projektit “Vila individuale 1 dhe 2 kate mbitokë me 1 kat nëntokë, me pishinë dhe mur rrethues”, me vendndodhje në Vuno, Bashkia Himarë, me subjekt zhvillues “S.AG” sh.p.k., do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



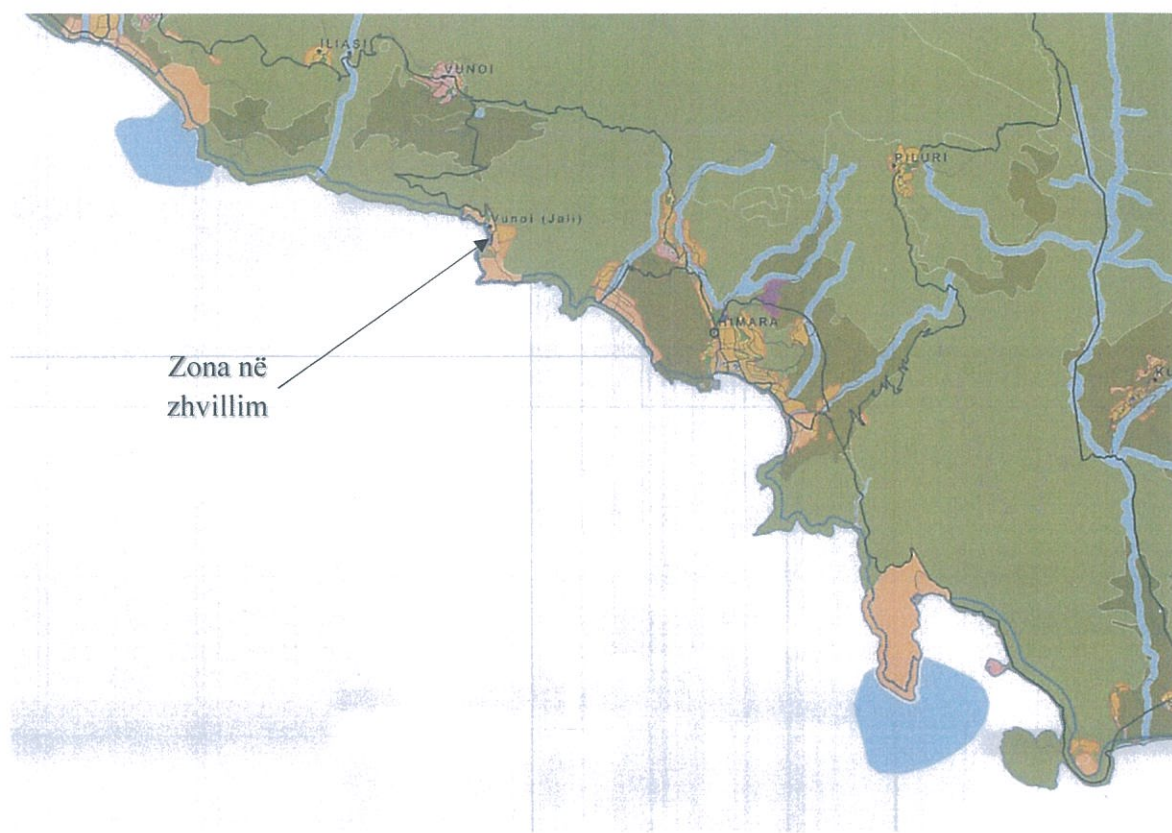


Fig. 2 Kategoria e përdorimit të tokës sipas njësive strukturore HI.UB.9.1203

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Himara është një zonë me peizazh të konsiderueshëm dhe vlera natyraliste, e aftë të tërheqë një fluks në rritje të turistëve vendas dhe të huaj.

Jala është pjesë e Bashkisë Himarë, e rrethuar nga male të ulëta dhe kodra të mbuluara me bimësi mesdhetare, kryesisht me shkurre, pisha, dhe disa pemë frutore si ullinj dhe agrume. Pjesa e bregdetit e Jalës është e pasur me shkëmbinj të lartë dhe formacione gjeologjike interesante, që krijojnë një peizazh dramatik.

Rrjeti rrugor në tërësi është i çrregullt. Kryesisht ai ndjek pjerrësinë natyrale të terrenit, ose kur terreni është shumë i pjerrët, kthehet në formë shkallësh.





Fig. 3 Situata urbane rreth prones ne studim

Sheshi i ndërtimit ndodhet në një kodër me pamje mahnitëse nga plazhi i Jalës, në një kuotë maksimale prej 52.8 metrash mbi nivelin e detit. Prona, me një sipërfaqe prej 1500 m², shtrihet pranë fshatit të vjetër të Himarës dhe ndodhet rreth 108 metra larg plazhit të Jalës.

Trualli kufizohet në dy anë nga rrugë ekzistuese dhe ka një pjerrësi të orientuar drejt verilindjes, duke ofruar një perspektivë të hapur nga deti. Sfida kryesore e projektit lidhet me pjerrësinë e theksuar dhe të pashpërndarë në mënyrë homogjene, duke synuar pozicionimin optimal të objektit për të maksimizuar pamjen dhe për të përmbushur kërkesat funksionale e estetike. Zhvillimi i këtij projekti nuk prek direkt apo indirekt asnjë nga sitet arkeologjike të zonës.



Fig. 4 Pamje nga lart e sheshit të ndërtimit



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

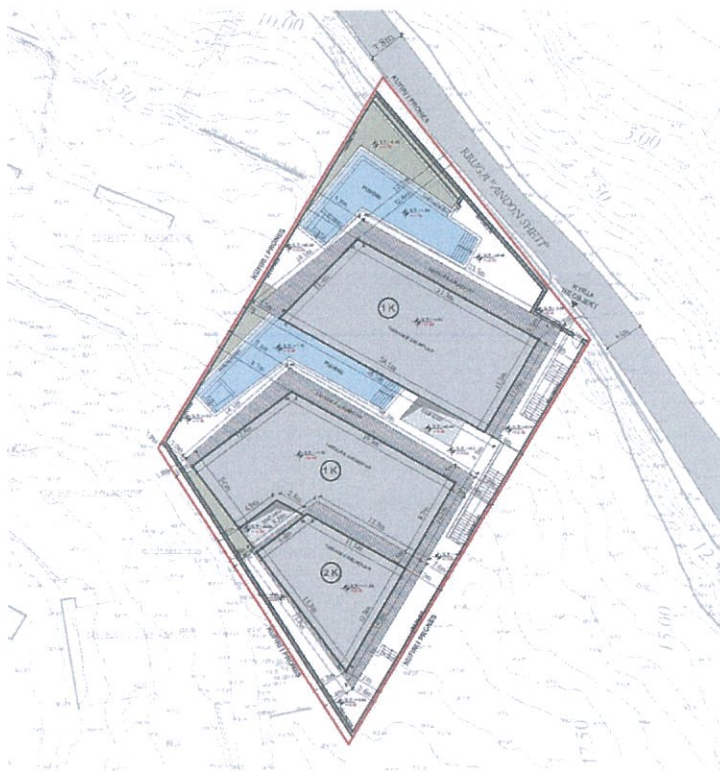


Fig.5 Plani i vendosjes së objektit

Vila e propozuar paraqet një ndërthurje harmonike midis terrenit natyral dhe elementeve modernë në kompozimin e formës. Struktura përbëhet nga tre volume kryesore, të vendosura mbi njëri-tjetrin, duke shfrytëzuar në mënyrë optimale terrenin, orientimin me pamje nga deti dhe ndarjen funksionale të çdo kati.



Fig.6 Pamje panoramike



I gjithë objekti organizohet në nivele të ndryshme përmes shkallëzimeve, duke ndjekur konfigurimin e terrenit. Çdo vilë përfshin një hapësirë të bollshme ndenjeje, një zonë gatimi dhe ngrënieje për 8 persona, si dhe 3 dhoma gjumi, secila e pajisur me garderobë dhe tualet privat. Hapësirat janë të lidhura natyrshëm me njëra-tjetrën dhe ofrojnë pamje nga pishina, duke garantuar akses të lehtë dhe një ndjesi të hapur.

Guest House (Hapësirë qëndrimi dhe akomodimi)

Kjo vilë ofron një zonë pushimi dhe rekreacioni në katin përdhes, ndërsa në katin e parë ndodhet një dhomë gjumi me garderobë dhe tualet. Nga ky nivel, ka dalje të drejtpërdrejtë në terracën e vilës 2, duke krijuar një lidhje organike mes hapësirave.

FASADA VERIORE/ Sh. 1-200

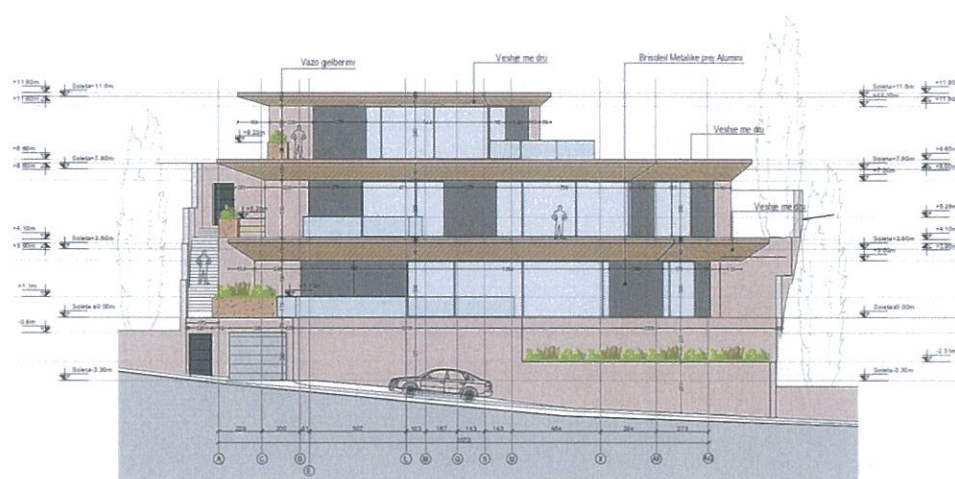


Fig. 7 Pamje ballore e objektit

4.2. Pamja e Jashtme e Godines / Trajtimi i Fasades / Rifiniturave



Fig. 8 Pamje e objektit





Fig. 9 Pamje e pishinës

Ky koncept fokusohet në krijimin e vilave luksoze, që ndërthuren në mënyrë të natyrshme me terrenin, duke ruajtur ekuilibrin mes zhvillimit modern dhe natyrës përreth, si dhe duke ofruar pamje spektakolare nga deti. Elementët kryesorë të këtij koncepti janë harmonia me mjedisin, përdorimi maksimal i terrenit të pjerrët, dizajni i hapësirave të brendshme dhe të jashtme, dhe krijimi i mundësive për relaksim dhe luks.

Forma e vilave gjithashtu konsideron me kujdes aksesin ndaj dritës së diellit, orientimin për t'u marrë me përfitimin diellor dhe inpute të tjera natyrore që e bëjnë shtëpinë më të qëndrueshme. Dhe duke e futur strukturën në tokë, vila gëzon performancë të lartë termike. Gojat e ujkut janë çarjet që mundësojnë ndriçim dhe ajrim natyral të disa prej hapësirave të vilës.

Dritaret e mëdha panoramike dhe xhamat e shumtë nëpër të gjitha katet e vilës mundësojnë që çdo dhomë të ketë pamje nga deti dhe peizazhi përreth.

Çdo tarracë është projektuar për të siguruar pamje të jashtëzakonshme të detit dhe peizazhit malor përreth.

Secila vilë ka një hapësirë nëntokësore që mund të shfrytëzohet për qëllime të ndryshme: garazh, depo, hapësirë për relaksim (spa, dhomë argetimi, dhomë stafi etj). Hapësira nëntokësore është krijuar për t'u integruar me kodrën dhe mund të jetë e lidhur me tarracën dhe pjesën tjetër të vilës përmes shkallëve dhe dritareve të ndriçuara.



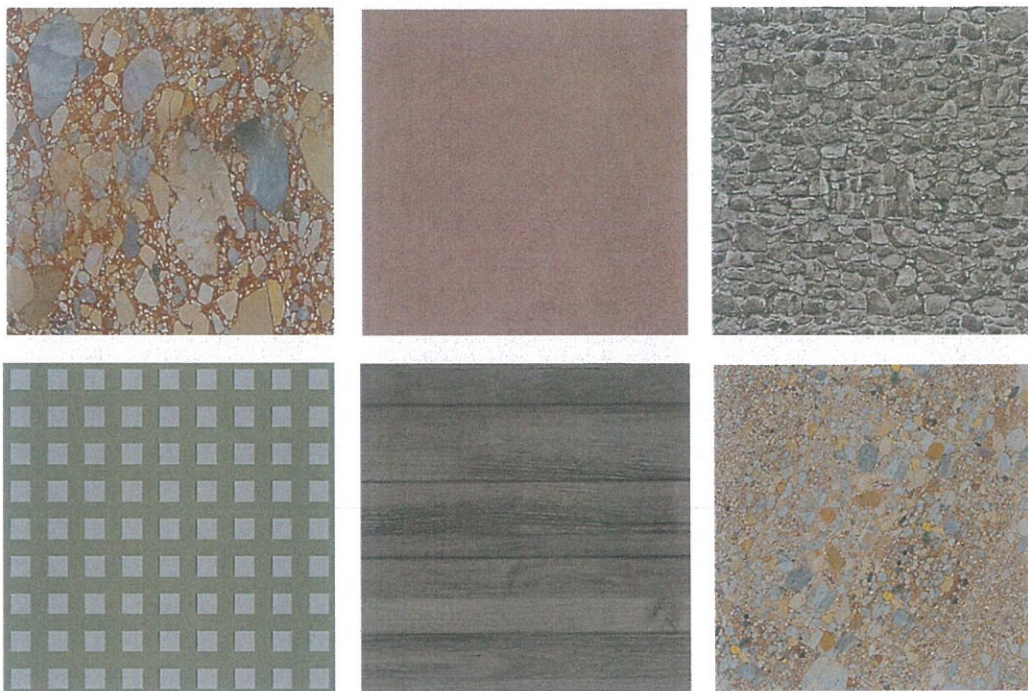


Fig. 10 Materialet e përdorura

Ndërtimi i këtyre vilave përfshin edhe sistemimin e ambienteve përreth, duke krijuar një harmoni mes arkitekturës dhe natyrës. Linjat e sistemeve janë të pastra dhe të shtruar kryesisht me gur natyral Ceppo Rosso, duke ndjekur format këndore të terrenit. Ky koncept është frymëzuar nga relievi shkëmbor i bregut të Jalës, i cili ndodhet shumë pranë vilës së propozuar.



Fig. 11 Pamje e objektit



4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TE PROJEKTIT

1. Sipërfaqja totale e pronës:	1500 m ²
2. Sipërfaqja totale e ndërtimit mbitokë dhe nëntokë:	1827 m ²
3. Lartësia maksimale e strukturës :	7 m
4. Numri maksimal i kateve mbi tokë :	2 kate
5. Numri i kateve nëntokësore të kompleksit :	1
6. Koeficienti i përdorimit të tokës për ndërtim (KSHT):	41%
7. Intensiteti i ndërtimit (I):	0.49

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / Vendparkimet

Ndërhyrja e propozuar integrohet në mënyrë harmonike me skemën ekzistuese, pa kërkuar ndryshime masive në strukturën e saj. Një rëndësi e veçantë i është kushtuar gjelbërimit përreth, duke përfshirë tarraca të gjelbërta, dy pishina dhe mbjelljen e pemëve autoktone, si dhe bimësi të ulët shkurre tipike për këtë zonë. Prania e këtyre elementeve të gjelbërta kontribuon në krijimin e një mikroklimë të qëndrueshme si brenda hapësirave të banimit ashtu edhe përreth ndërtesës.

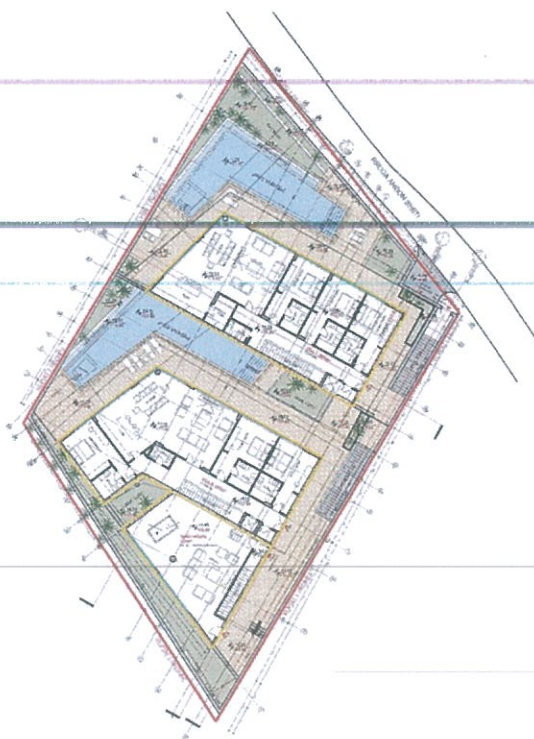


Fig. 12 Plani i përgjithshëm i vendosjes dhe sistemeve

Çdo vilë disponon nga tre poste parkimi, me akses të drejtpërdrejtë nga rruga Andon Sheti. Aksesi në parkimin e Vilës 1 është direkt në kuotën e rrugës, ndërsa parkimi i Vilës 2 arrihet nëpërmjet një rampe të brendshme, për shkak të diferencës së nivelit me një kat ndërmjet kateve nëntokë të të dy vilave.

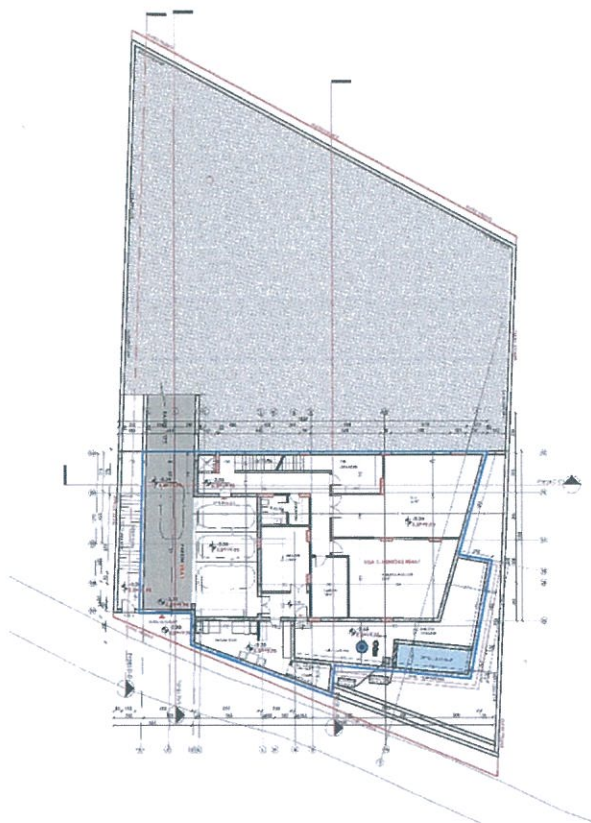


Fig. 13 Planimetria e nëntokës Vila 1/Parkimet

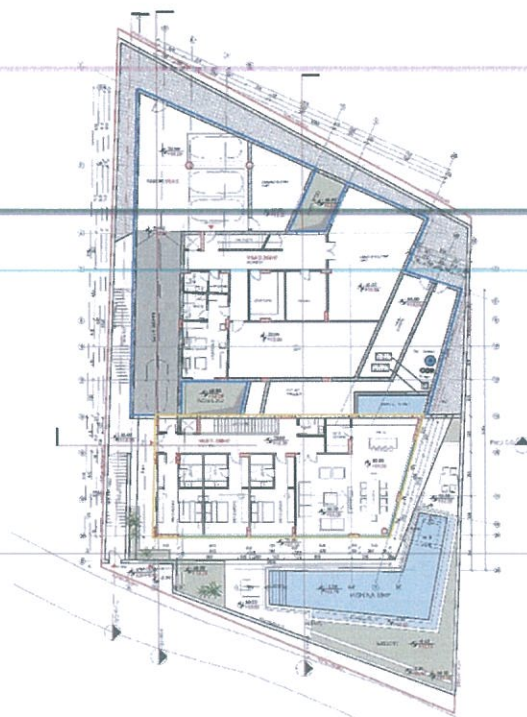


Fig. 14 Planimetria e nëntokës Vila 2/Parkimet



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Objekti është projektuar të ketë një hyrje të vetme, e cila lidhet me rrjetin rrugor ekzistues përmes rrugës Andon Sheti që çon drejt plazhit të Jalës.

Duke qenë se objekti ndodhet buzë rrugës kryesore, aksesit me automjete do të realizohet drejtpërdrejt në katin -1 të parkimit, ku janë parashikuar tre poste parkimi për Vilën 1. Ndërkohë, nëpërmjet një rampe ngjitëse, arrihet niveli 0, ku ndodhen edhe tre poste parkimi të dedikuara për Vilën 2.



Fig. 15 Pamje e objektit nga rruga



"UNO ARCHITECTS" sh.p.k.