



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN: "STRUKTURË ME FUNKSION BANIMI 1-2-3-4-5 KATE MBI TOKË, ME 2 KATE NËNTOKË, ME TARRACË TË SHFRYTËZUESHME, PISHINA DHE MUR RRETHUES, ME VENDNDODHJE NË BORSH, HIMARË, ME ZHVILLUES "G&E INVESTMENT" SH.P.K"

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDIRAMA

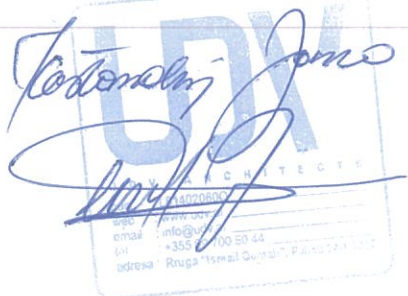
MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, Nr. 32, Datë 19.02.2025

Projektues:

"UDV ARCHITECTS" SH.P.K



Zhvillues:

"G&E INVESTMENT" SH.P.K



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	5
2.1.	Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së.....	5
2.2.	Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim.....	5
3.	ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE.....	8
4.	RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT	9
4.1.	Funksionet dhe aktivitetet e propozuara	9
4.2.	Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.....	21
5.	RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS	22
5.1.	Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave.....	22

D



1. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të lejes së ndertimit për objektin :
“STRUKTURË ME FUNKSION BANIMI 1-2-3-4-5 KATE MBI TOKË, ME 2 KATE NËNTOKË, ME TARRACË TË SHFRYTËZUESHME, PISHINA DHE MUR RRETHUES”
bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, i ndryshuar, nenit 7 dhe nenit 28;
- Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e Rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar;
- Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.5, datë 15.04.2021 “Për miratimin e rishikimit të planit të përgjithshëm vendor Bashkia Himarë, të miratuar me vendim nr.2 datë 16.10.2017, të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar”;

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën kryhet ky studim ndodhet në fshatin Borsh, në zonën kadastrale Nr. 3095, parcela Nr. 164/2 nr.hip. indeksi i hartes K-34-136-(219-B) dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 3000 m². Zona paraqet një interes të veçantë për vet faktin se është një zonë në zhvillim, me fokus turizmin. Vitet e fundit ka patur interes në ndërtimin e komplekseve në funksion të banesave individuale dhe atyre elitare pasi zona është në një pozicion të favorshëm dhe në zhvillim e sipër.



Figure 1 - Vendndodhja në raport me Himarën

Sheshi i ndërtimit ndodhet 13.6 km nga qendra e Himarës, ka një terren të pjerrët. Struktura e re e propozuar ka për funksion kryesor atë të banimit (individual/ kolektiv).

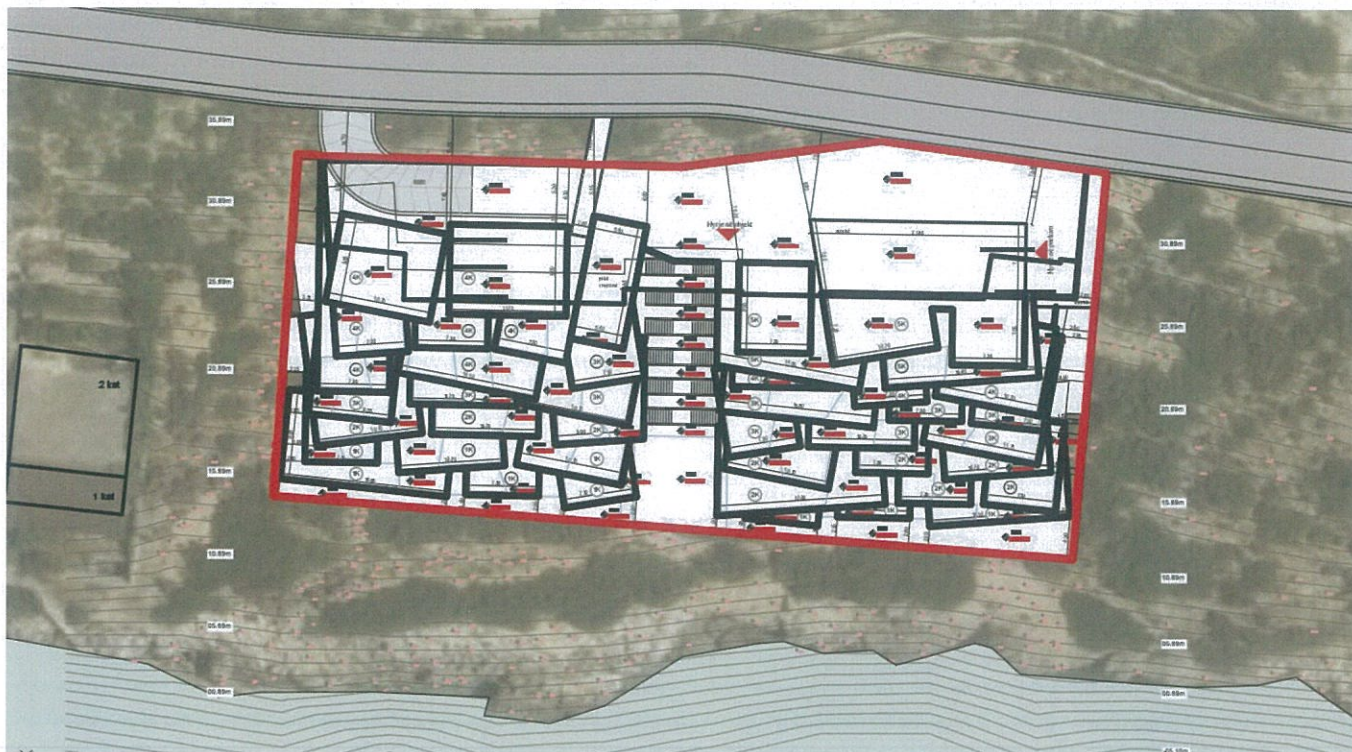


Figura 2- Vendndodhja e pronës



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 të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, miratuar me vendim Nr.5 datë 15.04.2021 pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, konstatohet se është respektuar kategoria e përdorimit të tokës që propozon plani sipas kategorisë së përdorimit të tokës (A. Banim)



Figure 2- Fragment nga e-harta

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

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti i hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë, në të cilat mendohet se pozicionimi i projektit, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit në të ardhmen. Parcela në studim i përket njësisë strukturore HI.UB.20.389



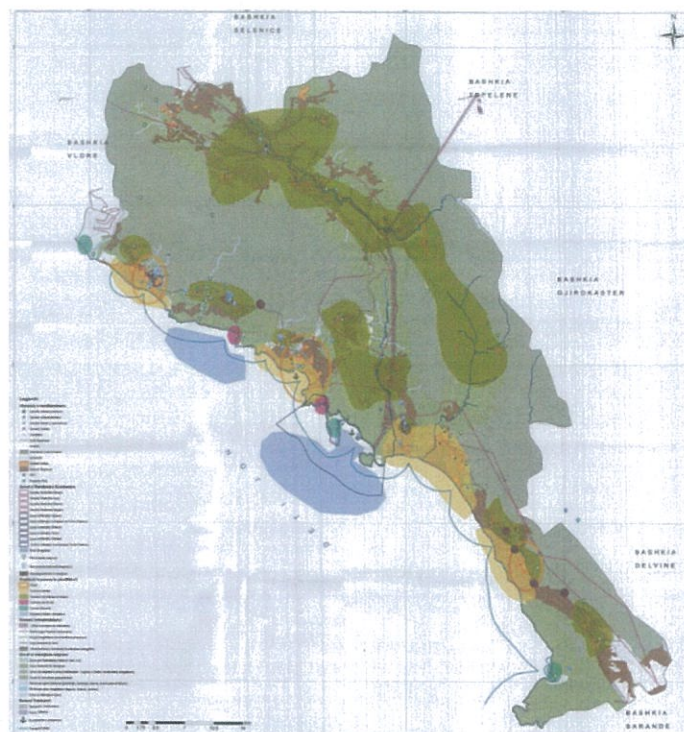


Figure 3-Fragment nga harta e vizionit strategjik

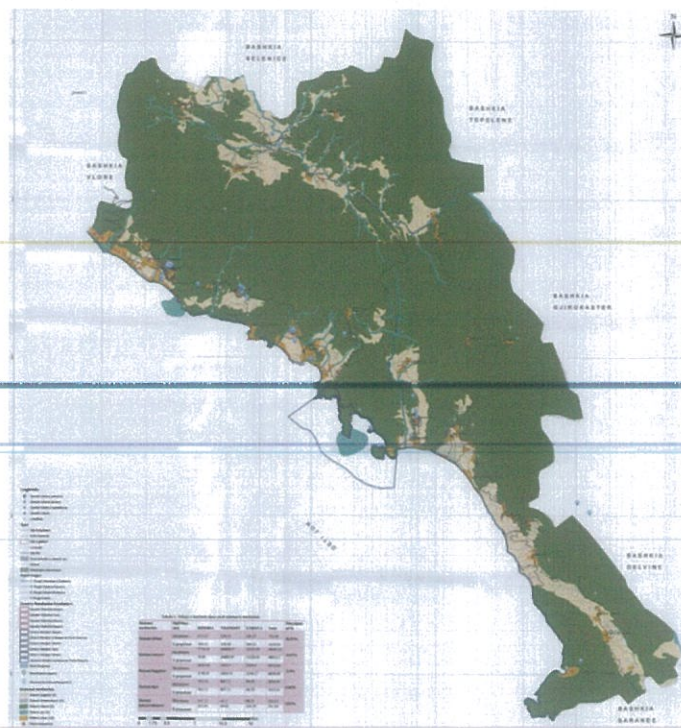


Figure 4-Fragment nga harta e sistemeve territoriale



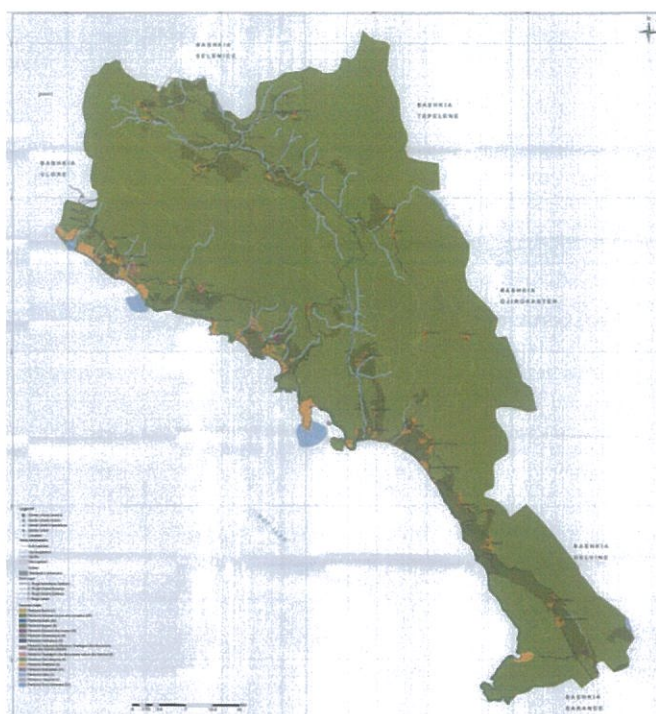


Figure 5-Fragment nga harta e përdorimit të tokës

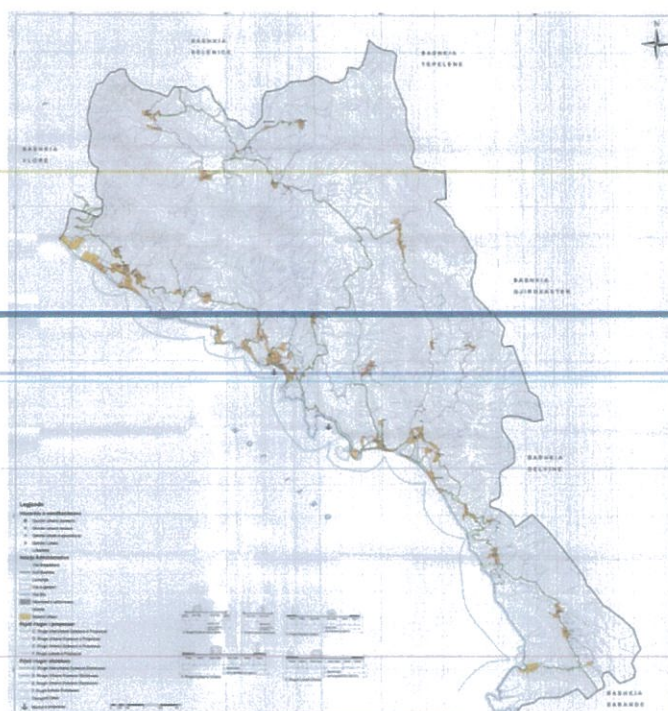


Figure 6-Fragment nga harta e infrastrukturës



3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Prona është truall me një sipërfaqe 3000 m² e cila është e pa ndërtuar. Prona ndodhet në një terren të pjerrët, në breg të detit, sipas së cilës do të pershtatet projektimi i kompleksit të banimit duke respektuar të dhënat teknike.

Kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

- Në anën veriore ka prone shtet;
- Në anën lindore ka prone shtet;
- Në anën jugore ka prone shtet;
- Në anën perëndimore ka prone shtet;



Figure 7-Fragment i Hartes Kadastrale



Figure 8-Pamje ajrore e prones

4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1. FunkSIONET dhe aktivitetet e propozuara

Kompleksi respektojn të gjitha kushtet urbane si distancat nga objektet, nga kufiri i pronës, nga trupi dhe aksi i rrugës.

PLANVENDOSJA

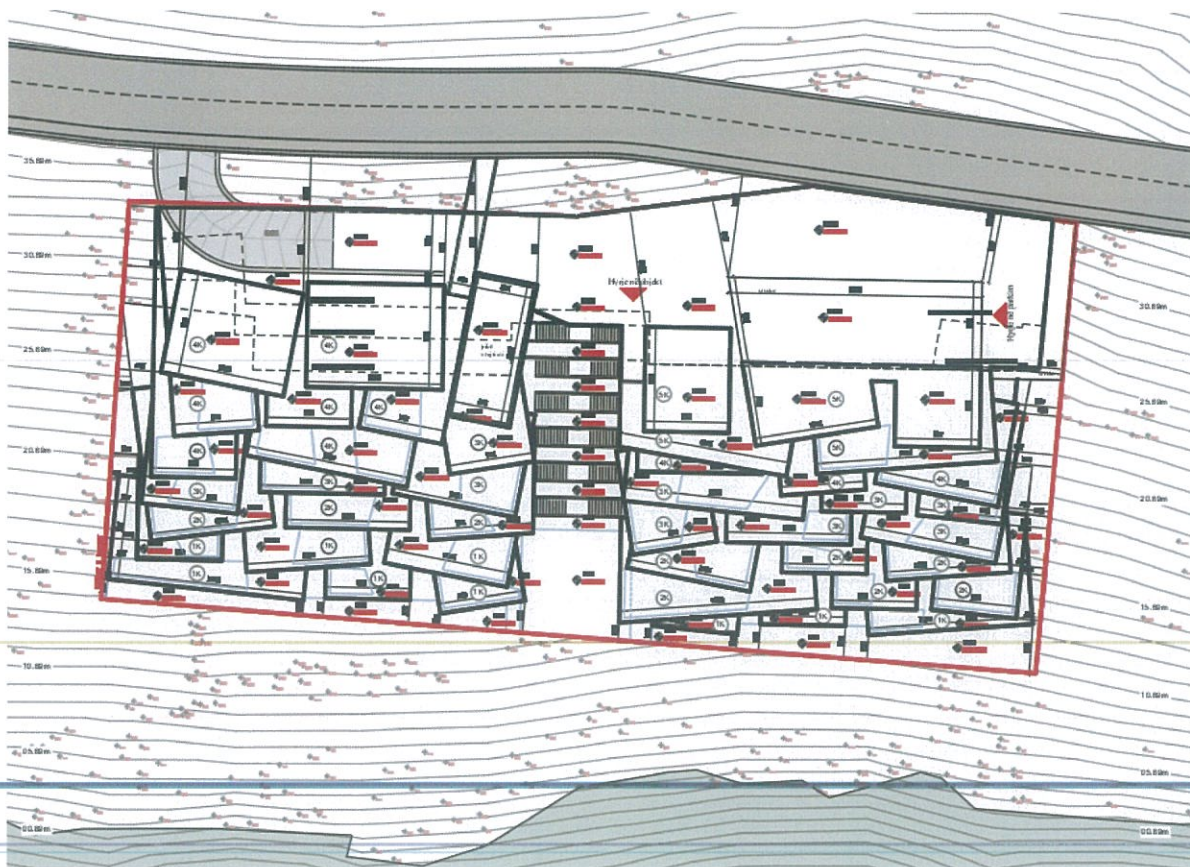


Figure 8-Planvendosje



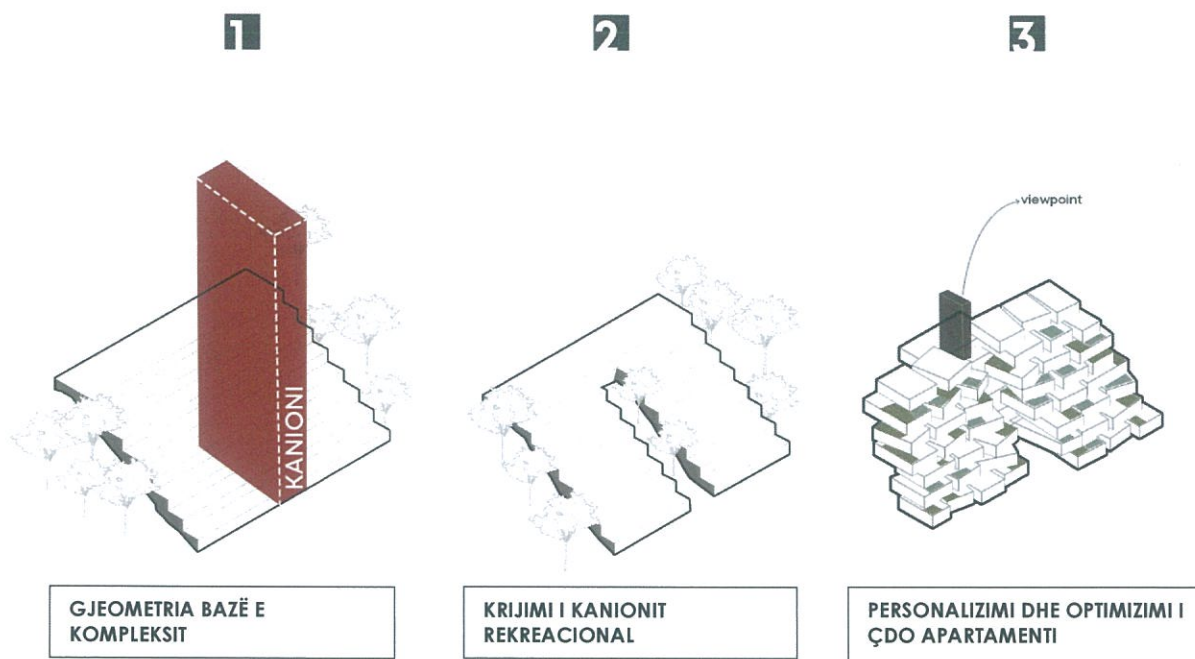


Figure 9-Koncepti

Diagrama e parë tregon masën fillestare të projektit, i cili shfaqet si një vëllim i thjeshtë drejtkëndor. Blloku vertikal i kuq i etiketuar "KANIONI" (Kanyon) prezanton një hapësirë të ngjashme me kanyonin që pret masën. Struktura bazë është e shkallëzuar, duke ndjekur topografinë e vendit, me vija konturore dhe pemë që ndjekin terrenin e pjerrët.

Diagrama e dytë ilustron se si dizajni përfshin një boshllëk qendror, kanyonin, duke krijuar hapësirë brenda masës origjinale. Kjo hapësirë e sapoformuar ofron një zonë rekreative, duke nxitur ventilimin, depërtimin e dritës natyrore dhe duke rritur lidhshmërinë brenda strukturës.

Diagrama përfundimtare tregon një grumbullim organik të njësive banesore, duke devijuar nga forma fillestare e ngurtë. Struktura tani përmban apartamente të shkallëzuara, të ndërlidhura me tarraca të gjelbra, ballkone dhe orientime të ndryshme të njësive. Pika e vërtetimit është shënuar në krye, e përdorur si një zonë vëzhgimi publik. Forma e përgjithshme është më poroze, duke lejuar pamje të optimizuara, akses në dritën e ditës dhe ventilim.



PLANSISTEMI



Figure 10-Plansistemim

Në nivel sistemimi, vihet re rrotullimi dhe spostimi I volumeve te njesive te banimit, te cilat ndekin terrenin dhe krijojne veranda per nesite poshte tyre, me gjelberim dhe pishine, për të mos u shkëputur në asnje moment nga konteksti dhe natyra.

Kompleksi I njesive do të funksionojë si një ansambel i vetëm i lidhur nga boshti i “kanionit”, I cili xgjat sheshpushimet në formën e korridoreve, paralele me izohipset.

Relievi ka disnivel për këtë arsye çdo plansistemim vile në vetvete është mbushur me dhe ose është gërmuar në mënyrë që të krijohet terren i shfrytëzueshëm dhe i drejtë .

“Kanioni, si dhe korridoret ne brendesi te struktures do të jenë te shtruar me terrakote. Korridoret do te jene te hapura dhe me ventilim natyral permes hapesirave te krijuara nga rrotullimet, ndaj hyrja në çdo njesi do të jetë e shoqeruar vazhdimisht me amje te natyres. Te gjitha objektet kanë prani të lartë të gjelberimit, të integruar dhe në formën e tarracimeve.



KOMPLEKSI I APARTAMENTEVE

Kompleksi zhvillohet në Borsh, në një vend të karakterizuar nga pamje panoramike dhe terren i pjerrët - një element kyç që ka udhëhequr organizimin e ndërtesave në tetë rreshta, duke ndjekur nivelet natyrore të lartësisë së vendit. Shpërndarja e tipologjive të ndërtesave përputhet me këto konture të terrenit. Respektimi i topografisë ka qenë një avantazh kyç, duke maksimizuar pamjet e detit dhe ndriçimin natyror gjatë gjithë zhvillimit. Kompleksi përfshin tipologji banimi së bashku me hapësira rekreative që përmirësojnë përvojën e përgjithshme të jetesës.

Shpërndarja e ndërtesave lehtësohet nga infrastruktura e brendshme rrugore e cila gjithashtu siguron qasje në zonat e parkimit nëntokësor.

Duke pasur parasysh ndryshimet e lartësisë së vendit, çdo platformë në nivel vile është mbushur me dhe ose është gërmuar për të krijuar një terren të niveluar dhe funksional. Rruga kryesore e hyrjes, si dhe rrugët e brendshme, do të shtrohen me asfalt. Hapësirat e gjelbra janë integruar shumë në të gjithë zhvillimin, duke përfshirë në formën e tarracave dhe zonave të peizazuara.

Dizajni i përgjithshëm i vendndodhjes përfshin pishina, të vendosura strategjikisht për të thyer boshtet vizuale dhe për të krijuar një integrim të përsosur me natyrën. Një tipar dallues i kompleksit është kanioni i integruar, i cili vepron si një urë natyrore që lidh dy seksionet kryesore të zhvillimit. Përveç kësaj, një kullë vrojtimi ofron pamje panoramike ofruar një përvojë piktoreske dhe relaksuese.

NJËSITË KOLEKTIVE

Njësitë kolektive të banimit rreshtohen me tetë nivele zbritës duke ndjekur nivelet e terrenit të vendit. Ndërtesat janë zhvilluar si struktura njëkatëshe, të aksesueshme përmes një bërthame qarkullimi vertikal të vendosur në katin përdhës dhe më pas shtrihen përgjatë shpatit natyror.

Plani standard i ndërtesës përbëhet nga një shpërndarje hapësinore në apartamente të kategorizuara sipas tipologjive: (3 dhoma gjumi + 1 dhomë ndenjeje), (2 dhoma gjumi + 1 dhomë ndenjeje) dhe (1 dhomë gjumi + 1 dhomë ndenjeje). Çdo apartament aksesohet përmes një korridorit linear dhe është i orientuar drejt vijës bregdetare.

Plani i dyshemesë është projektuar për të përfshirë gjelbërimin dhe elementët natyrorë në kontrast me sipërfaqet e ujit të pishinave. Këto karakteristika shërbejnë si elementë hijezimi dhe kontribuojnë në mikroklimë, ndërsa përmirësojnë gjithashtu mirëqenien vizuale dhe psikologjike të përdoruesve të hapësirës. Këto zona shtrihen nga jashtë në formën e ballkoneve të strukturuar, duke siguruar që ato të mos ndërhyjnë në cilësinë e hapësirave të jetesës, ndërsa përmbushin ende funksionin e tyre të synuar.

Çdo kat ndjek një plan të ngjashëm me variacione në rrotullimin këndor për të optimizuar pamjet dhe orientimin për çdo apartament brenda kompleksit.

Dizajni i përgjithshëm i ndërtesës karakterizohet nga thjeshtësia e materialit, duke përdorur gurin si element parësor së bashku me materiale mesdhetare si travertini, druri dhe betoni. Kompozimi arkitektonik ndjek linjat natyrore të terrenit me një estetikë të pastër dhe harmonike. Ekuilibri midis sipërfaqeve të errëta dhe transparente ofron një ndjenjë sigurie pa kompromentuar hapjen ndaj natyrës përreth.



Tipologjitë bazë të pranishme të apartamenteve janë:

- Njesi apartamenti **1+1**, me sipërfaqe **65.7m²**
- Njesi apartamenti **2+1**, me sipërfaqe **96.3m²**
- Njesi apartamenti **3+1**, me sipërfaqe **126.9m²**

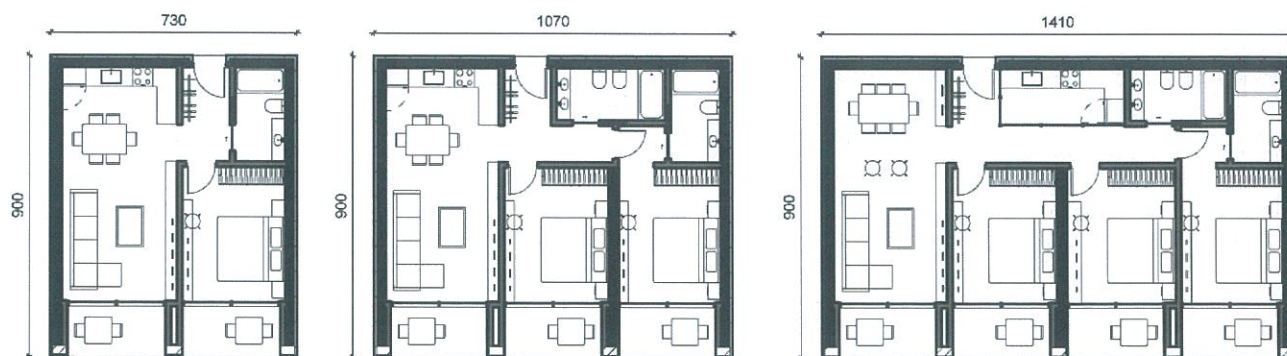


Figure 11-Tipologjitë e apartamenteve

PLANI TIP

Plani i katit është një seri njësish banimi të lidhura të orientuara përgjatë një boshti të parregullt, paksa të lakuar. Plani është asimetrik, duke iu përgjigjur kufizimeve të vendndodhjes. Plani është i ndarë në dy seksione kryesore, të ndara nga një hapësirë qendrore qarkullimi e quajtur kanion.

Çdo njësi është drejtkëndëshe ose trapezoidale, me variacione në formë që përputhen me formën e përgjithshme të ndërtesës. Njësitë janë të rregulluara në grupe, secila prej të cilave paraqet konfigurime të ngjashme hapësinore.

Çdo njësi përmban një hapësirë të hapur jetese të përdorur si zonë salloni dhe ngrënieje. Disa njësi kanë zona të përbashkëta më të mëdha, duke sugjeruar lehtësira të përbashkëta dhe hapësira salloni. Plani integron hapësirat e jashtme, duke përfshirë oborre ose tarraca të vogla të bashkangjitura në njësi individuale. Pishinat e ujit janë përfshirë brenda dizajnit, të treguara nga hije blu dhe forma të parregullta gjeometrike. Elementet e bimësisë dhe kopshtit përfshihen në disa zona si hapësira oborri.

Korridori kryesor i qarkullimit shkon përgjatë gjatësisë së ndërtesës, duke siguruar qasje në të gjitha njësitë. Rregullimi jo-linear i njësive maksimizon privatesinë dhe minimizon pamjen e drejtpërdrejtë midis njësive. Integrimi i elementëve natyrorë, siç janë tiparet e ujit dhe gjelbërimi, përmirëson përvojën e përdoruesit dhe promovon qëndrueshmërinë.



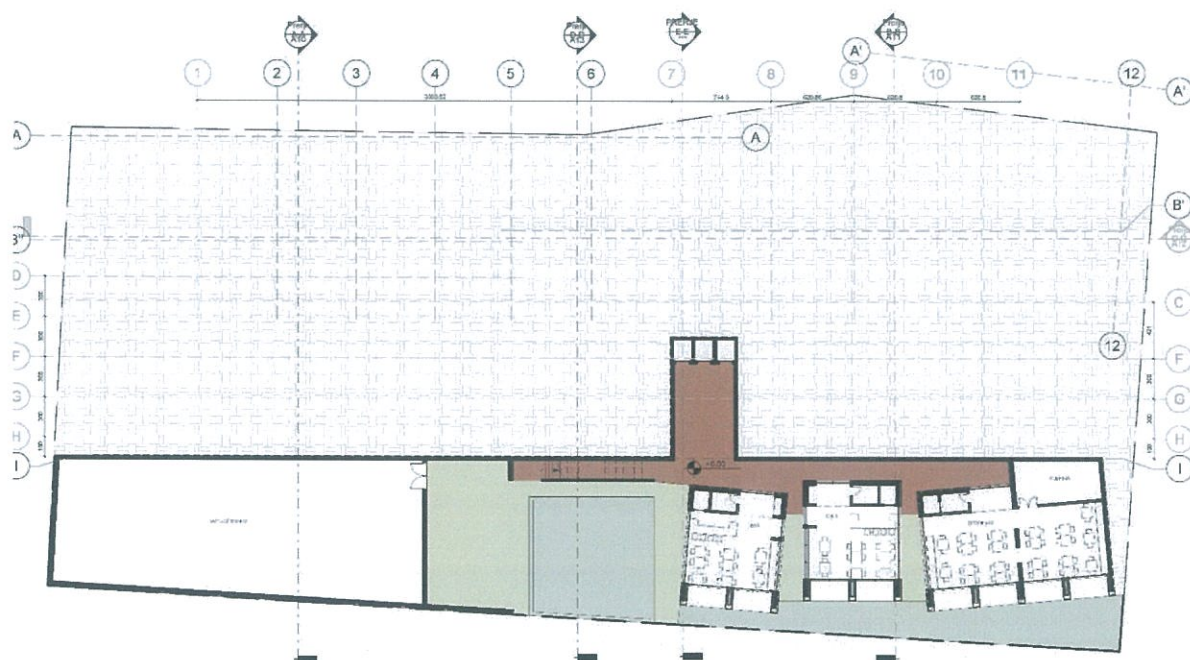


Figure 12-Planimetri Niveli 1

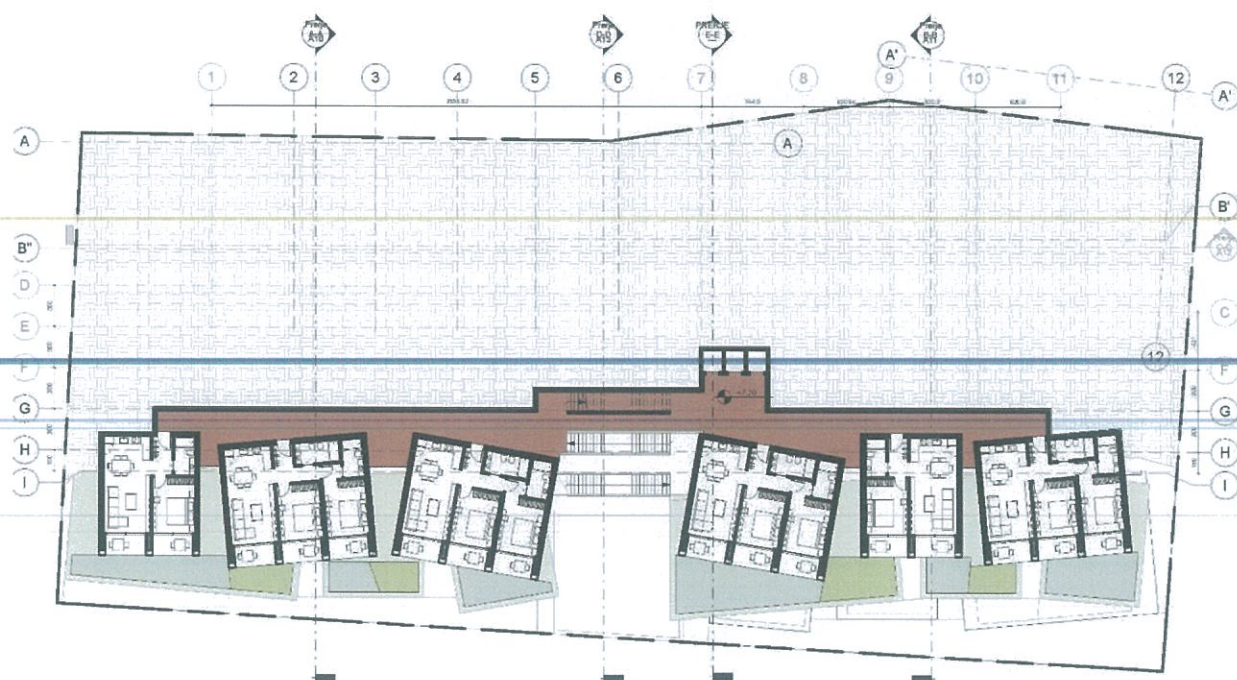


Figure 13-Planimetri Niveli 3





Figure 14-Planimetri Niveli 5

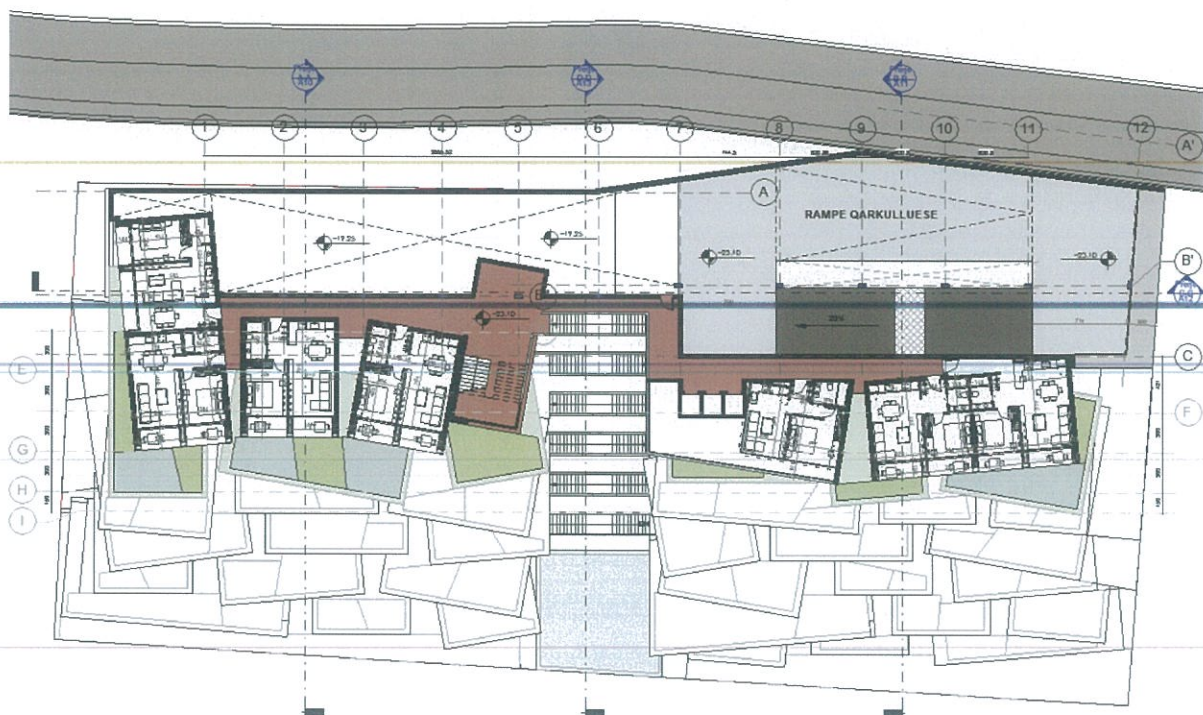


Figure 15-Planimetri Niveli 7

PRERJE

Në prerjen e objektit arrijme te dallojme nivelet mbi tokë dhe nëntokë, raportin e njeriut ndaj altimetrisë së objektit dhe lartësinë maksimale nga sistemimi prej 20 m.

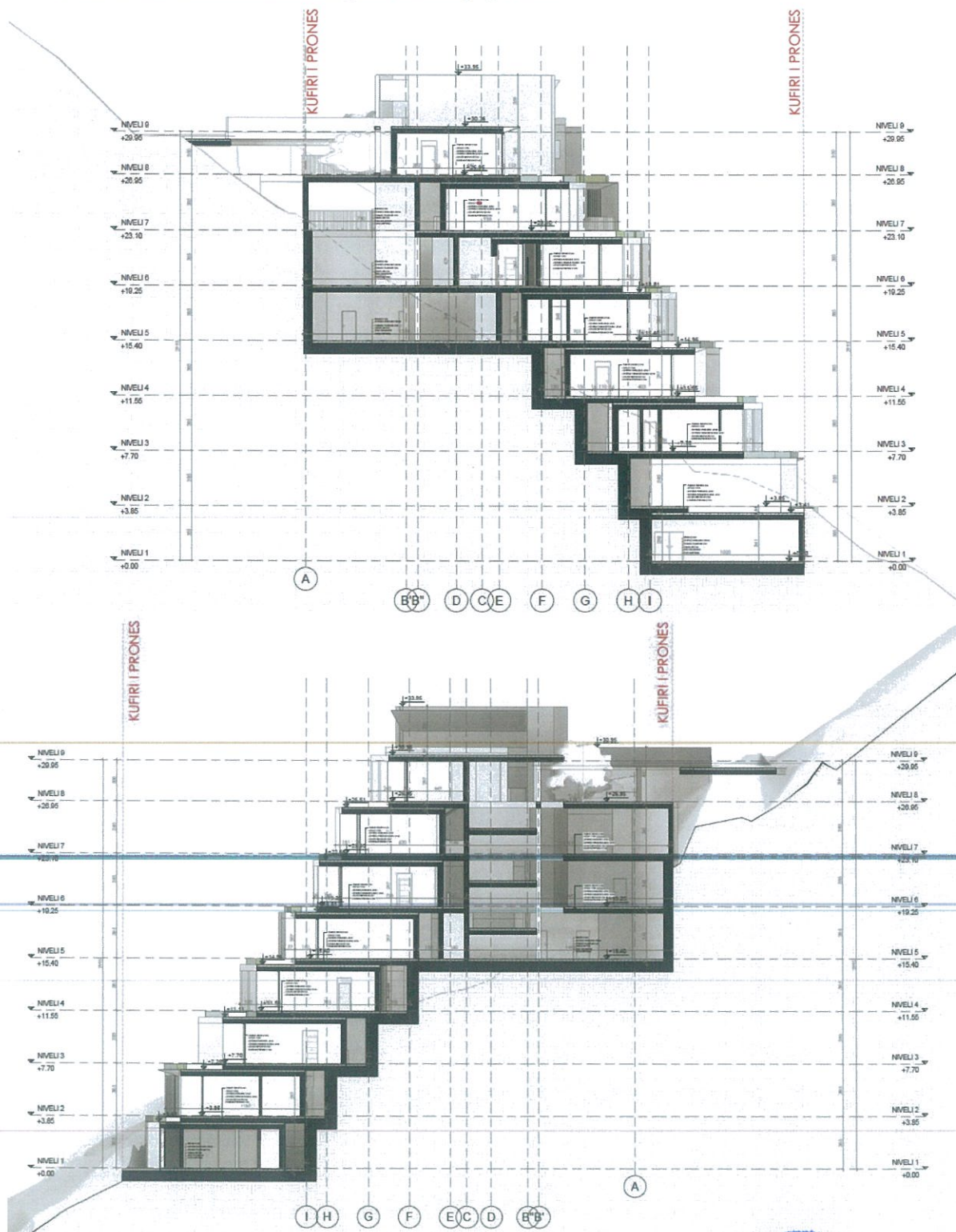


Figure 16-Prerje terthore



PAMJE

Në vazhdim të koncepteve dhe principeve të parashtruara të shpjegimi i propozimit volumor, trajtimi arkitektonik i fasadave është minimal dhe duke iu përmbajtur tipologjisë. Mbizotërojnë linjat e përngjashme me linjat e terrenit dhe pastërtia kompozicionale. Raporti mes siperfaqeve opake dhe transparente është i balancuar duke ofruar një ndjenjë sigurie pa kompromentuar hapjen ndaj natyrës. Materialet e përdorura janë të një gjuhe arkitektonike dhe estetike e cila ruan identitetin historik dhe kulturor të zonës duke e bazuar veshjen e fasadës travertinë dhe terrakotë. Proporcionet volumetrike dhe ato të carjeve ruajnë raportet duke krijuar harmoni me mjedisin përreth.

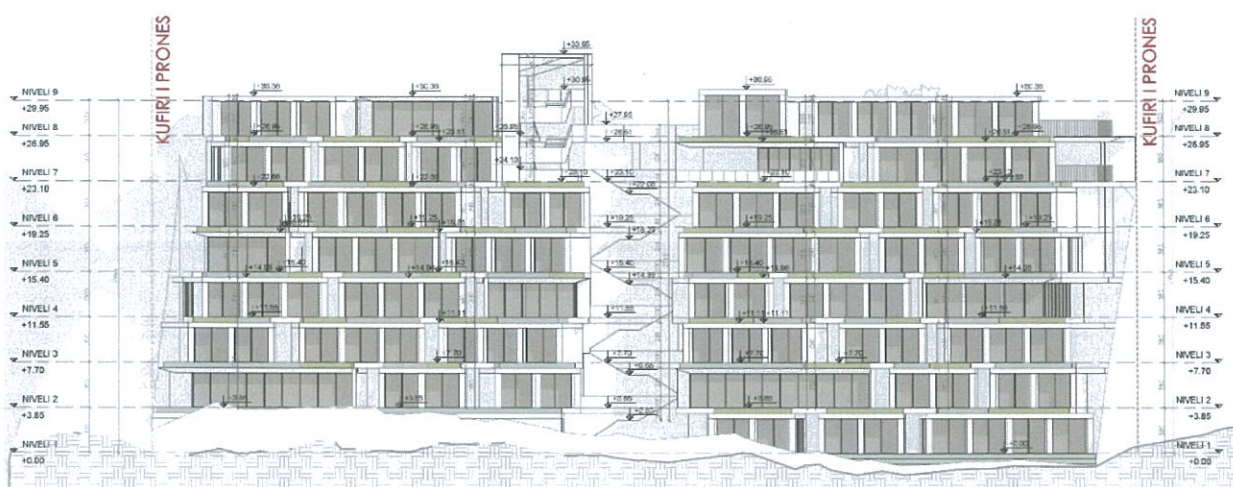


Figure 17-Pamje ballore

E pozicionuar strategjikisht në një vend të thyer bregdetar, topografia natyrore ka ndikuar në çdo vendim, duke siguruar ndikim minimal mjedisor, ndërsa maksimizon pamjet panoramike dhe ventilimin natyror. Rruga për këmbësorë dhe shkallët lidhin pa mundim nivele të ndryshme, duke theksuar aksesin dhe duke përmirësuar përvojën hapësinore.

Ky dizajn përqafton peizazhin, duke e transformuar atë në një mjedis të ndërtuar që është po aq funksional sa edhe mahnitës. Elementet kryesore të dizajnit përfshijnë:

Njësi banimi ose mikpritjeje me tarraca, të rregulluara me kujdes për të krijuar një ndërveprim dinamik të dritës, hijes dhe privatësisë.

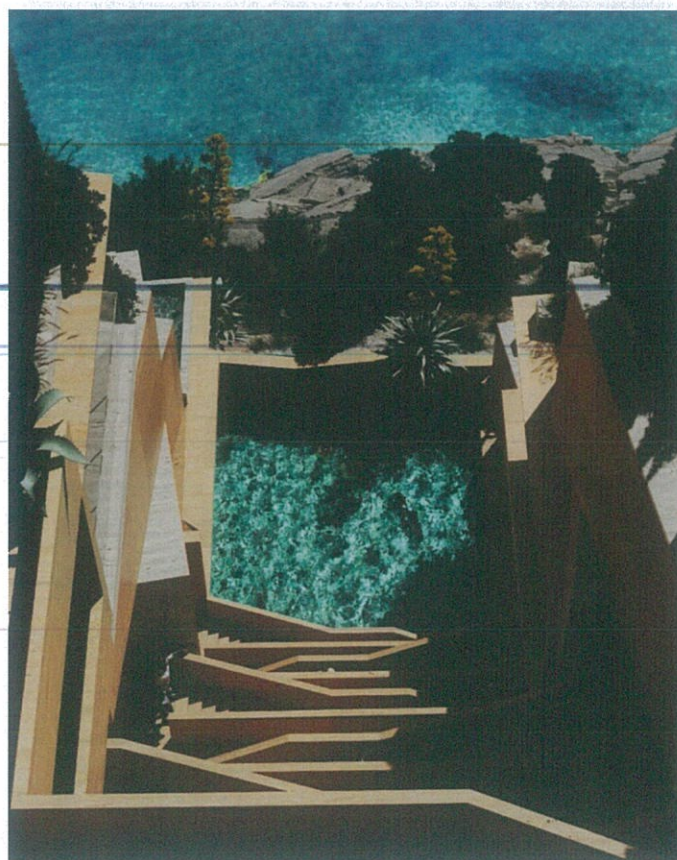
Një boshllëk vertikal qendror, që të kujton një kanion, i cili shërben si hapësirë qarkullimi dhe si një zonë mbledhjeje e përbashkët, duke promovuar rrjedhën natyrore të ajrit dhe ndërveprimin.

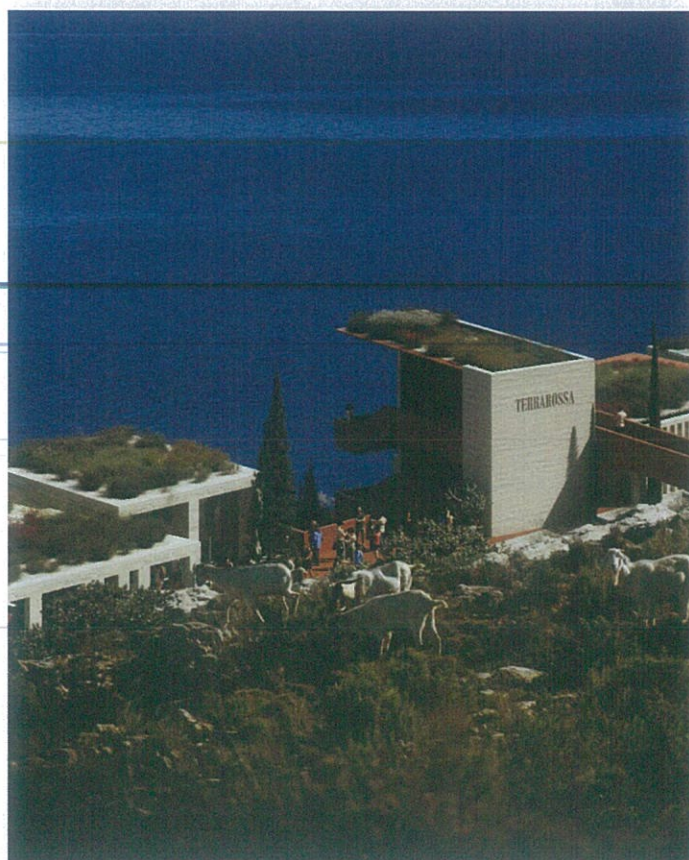
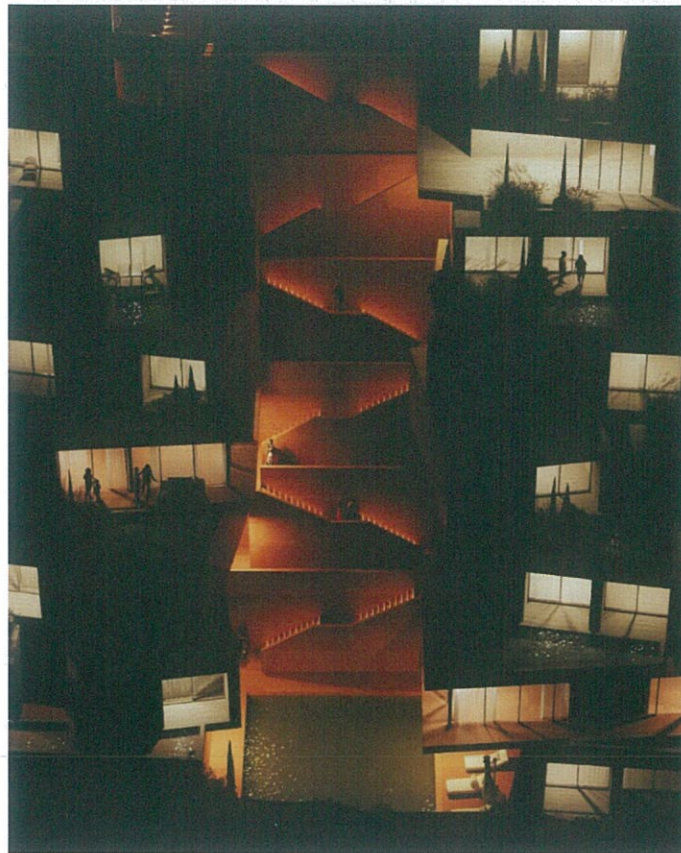
Një kullë vëzhgimi historike, e pozicionuar në pikën më të lartë, duke ofruar pamje të pakrahasueshme dhe duke përforcuar praninë ikonike të projektit.

Përzgjedhja e materialeve është një përpjekje e qëllimshme për të bashkuar formën e ndërtuar me mjedisin përreth. Fasadat me nuanca dheu me ngjyra terrakote dhe beton të ekspozuar evokojnë një elegancë të përjetshme, ndërsa plotësojnë mjedisin bregdetar. Çati të gjelbra të harlisura dhe tarraca të mbjella, jo vetëm që rrisin biodiversitetin, por gjithashtu ofrojnë izolim natyror dhe një zgjatim organik të peizazhit. Elementet e ujit, duke përfshirë pishinat dhe sipërfaqet reflektuese, të projektuara për të përforcuar lidhjen s hqisore me detin

IMAZHE TREDIMENSIONALE







4.2 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	3000 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim	3000 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	1783 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit mbi toke e propozuar	4500 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit nentoke e propozuar	2700 m ²
Sipërfaqe qarkullimi të jashtëm	264.1 m ²
Sipërfaqe e pishinave	274.9 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	59.4 %
Intensiteti i ndërtimit	1.5
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	+23m
Numri i kateve mbi tokë	1-5 KAT
Numri i kateve nën tokë	2 KAT

TREGUES TEKNIK:

Nr. e Pasurive : 164/2 nr.hip. indeksi i hartes K-34-136-(219-B)
Zona Kadastrale : ZK Nr. 3095

Distancat nga kufiri i pronës :

Veri: 5.15m - 10.20m nga kufiri i pronës
Jug: 1.1m - 4.30m nga kufiri i pronës
Perendim: 1m - 4.85m nga kufiri i pronës
Lindje: 1m - 7.00m nga kufiri i pronës



5 RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt:

- Propozon ndryshim të ri në infrastrukturen rrugore sipas urdherit nr. 644 të kryetarit të bashkisë Himarë, me datë 24.10.2025

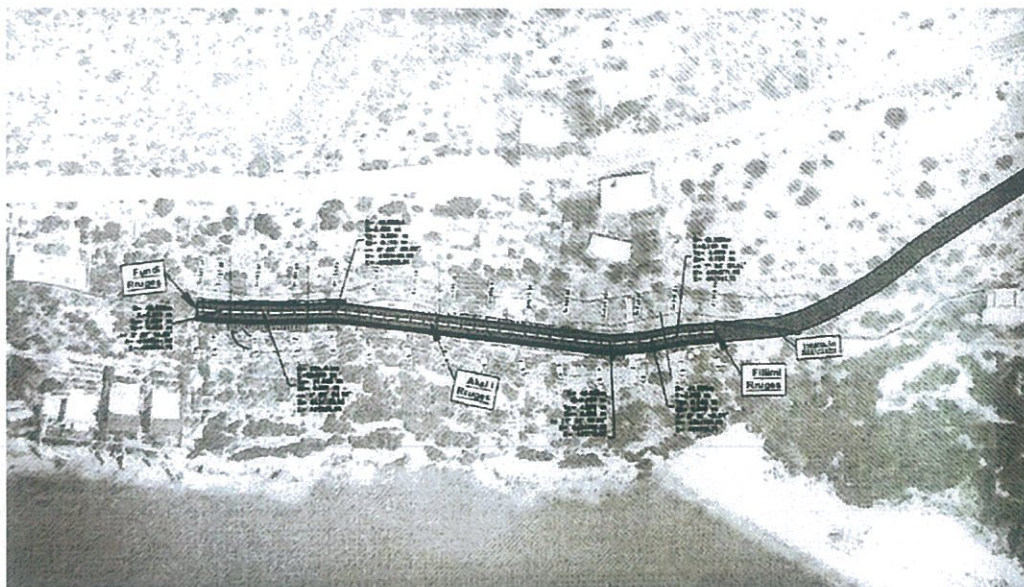


Figure 18-Planimetria e rruges

- respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Himarë, përse i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.

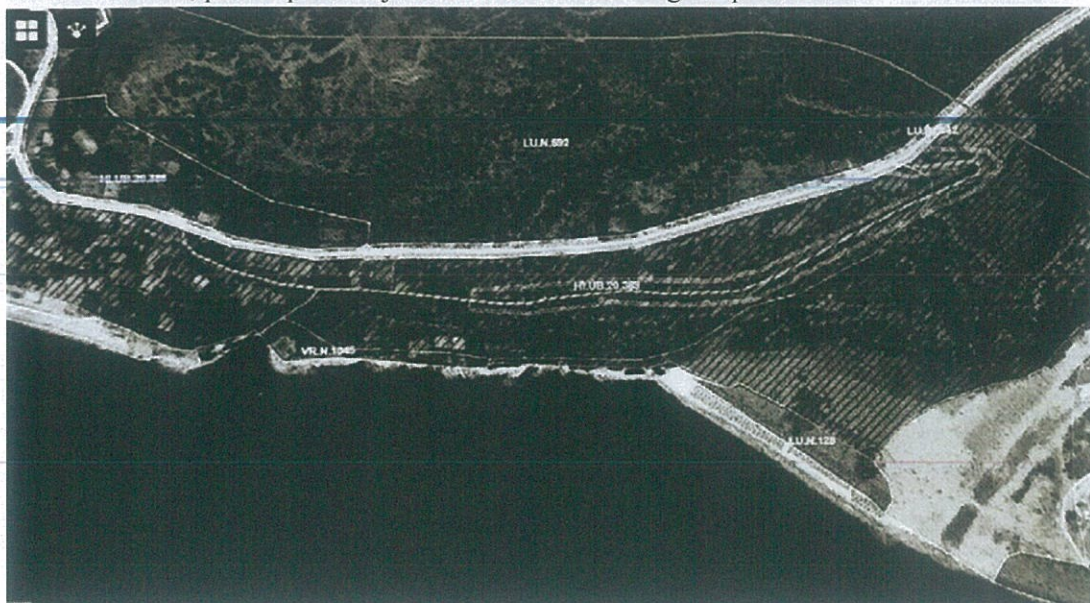


Figure 19-Planimetria e rruges