



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "GODINË BANIMI 1-6 KATE MBI TOKË ME 1-3 KATE NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË DHËRMI, BASHKIA HIMARË, ME ZHVILLUES "DUNI GROUP CONSTRUCTION" SHPK.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGIJË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 38, Datë 18.04.2025

Projektues:

"CEBRA"

Studio Lokale: Cosmos Atelie"

COSMOS ATELIE

M22322506A

Zhvillues:

DUNI GROUP CONSTRUCTION Shpk



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 veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “GODINË BANIMI 1-6 KATE MBI TOKË ME 1-3 KATE NËNTOKË”, me vendndodhje në Dhërmi, Bashkia Himarë, me zhvillues “Duni Group Construction” shpk. bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", i ndryshuar.
- VKM Nr. 408, datë 13.05.2015 "Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit", i ndryshuar.
- Planin i Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, miratuar me Vendim Nr.2, Datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit

1.1 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela ku do të zhvillohet objekti ndodhet në fshatin Gjilek, njësi administrative Dhërmi, pjesë e Bashkisë Himarë, një zonë me potencial për zhvillim të qëndrueshëm turistik- kulturor, ekologjik dhe rural. Fshati Gjilek ka një reliev të thepisur shkëmbor me pamje panoramike drejt detit Jon dhe i rrethuar nga gjelbërimi natyror i zonës. Me një udhëtim panoramik prej 3 orësh nga Tirana ose vetëm një orë nga aeroporti i Vlorës, fshati mbetet i aksesueshëm dhe i lidhur me qendrat kryesore.



Fig.1 – Vendndodhja e pronës me interes zhvillimi

Parcela ka një sipërfaqe prej 2180 m² rreth 700 metra larg nga rruga kryesore bregdetare, me mundësi aksesu nëntokësor nga rruga e pasme e shërbimit. Në drejtimin jug-perëndimor parcela ka një pamje të hapur dhe të pakufizuar nga deti, në drejtimin veri-lindor shfaqet pamja nga mali i Çikës, ndërkohë që terreni shkëmbor është i mbuluar me pisha dhe vegjetacion tipik mesdhetar.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Një seri përmirësimesh të fundit në infrastrukturë dhe zhvillim strategjik bregdetar ka ngritur më tej profilin e Dhërmiut, duke tërhequr një audiencë të zgjedhur që kërkon përvoja pushimesh të cilësisë së lartë. Sektori i mikpritjes ka njohur një rritje të qëndrueshme, e nxitur nga kërkesa në rritje për akomodime boutique dhe strehim luksoz. Të dhënat nga pothuajse një dekadë angazhimi me turizmin lokal sugjerojnë se zona është e gatshme për investime të kujdesshme dhe të nivelit të lartë në arkitekturën e turizmit të kohës së lirë.

Kombinimi i afërsisë me plazhin, gjelbërimit të pasur dhe lartësive mbresëlënëse, e bën këtë vend të përshtatshëm për mikpritje me ndikim të ulët dhe të integruar me natyrën. Nga ecja dhe noti deri tek meditim i qetë, vendi mbështet një gamë aktivitete ekoturizmi që harmonizohen natyrshëm me kontekstin e tij ekologjik dhe kulturor.

Arkitektura e Dhërmiut përfaqëson një ndërthurje delikate mes trashëgimisë vernakulare dhe prurjeve bashkëkohore të nxitura nga rritja e intensitetit ndërtimor dhe zhvillimi turistik. Si një nga fshatrat më të vjetër të bregdetit jugor shqiptar, Dhërmiu ruan ende thelbin e strukturës tradicionale, e karakterizuar nga një ndërtesë kompakte, e ndërtuar me gur lokal, çati të pjerrëta me tjegulla dhe një integrim të kujdesshëm në topografinë e pjerrët të malit. Projekti shikohet si katalizator për rritjen e cilësisë së ofertave arkitekturore dhe urbane. Kompaktësia e ndërtimeve, lidhja e përsosur me truallin dhe vendosja e shkallëzuar e ndërtimeve bëjnë që ato të shfaqen qartë pa mbuluar njëra tjetrën, duke dhënë kështu një ansambël piktoresk e dinamik.

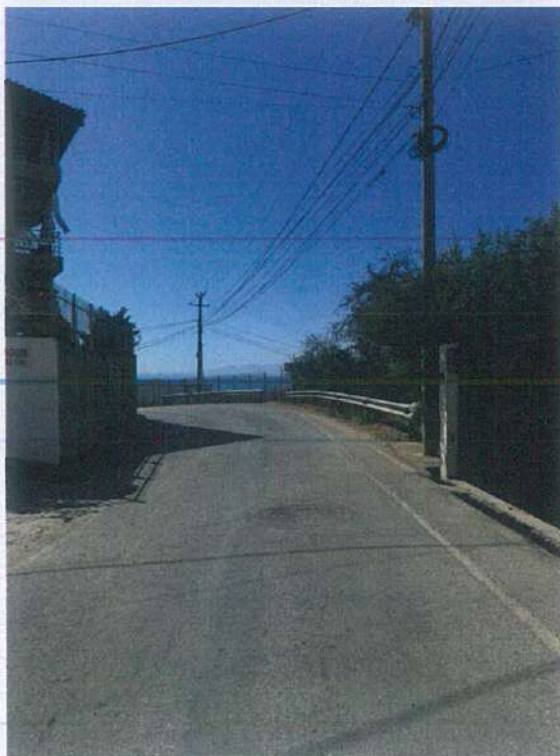


Fig.3-Foto te gjendjes ekzistuese te sheshit



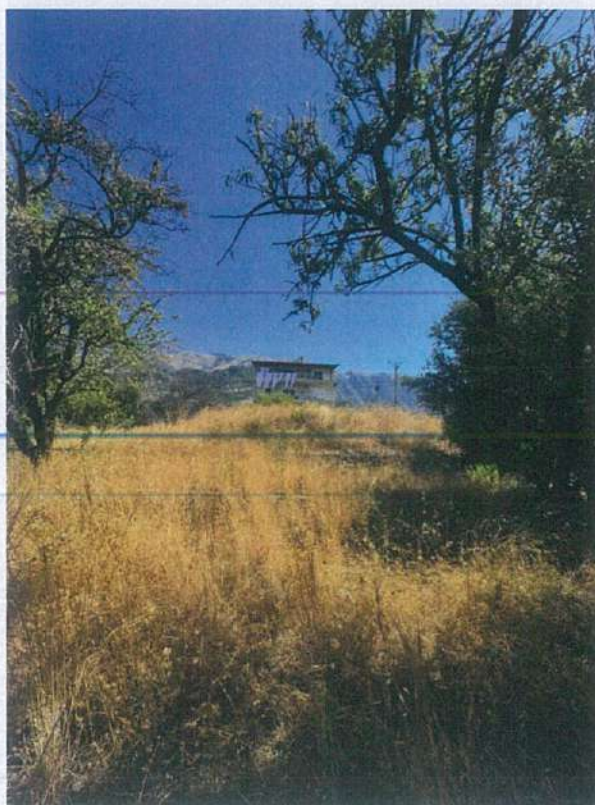
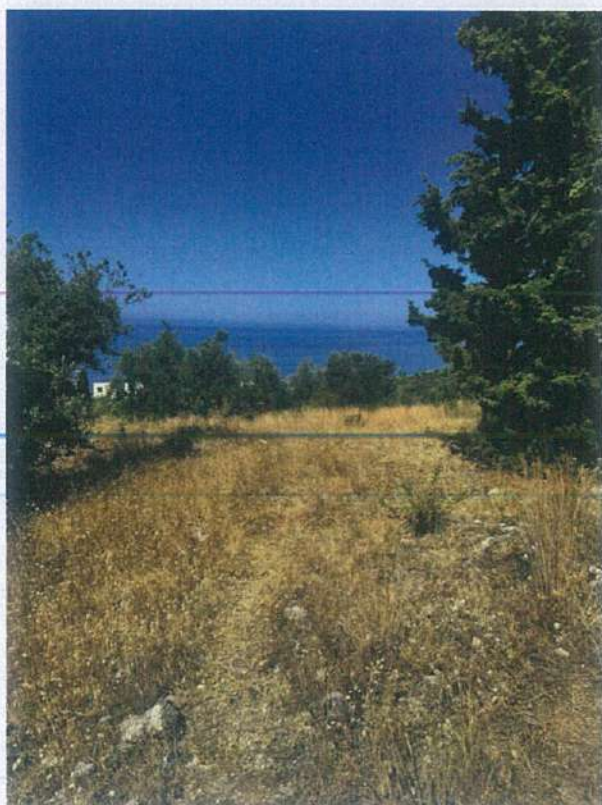
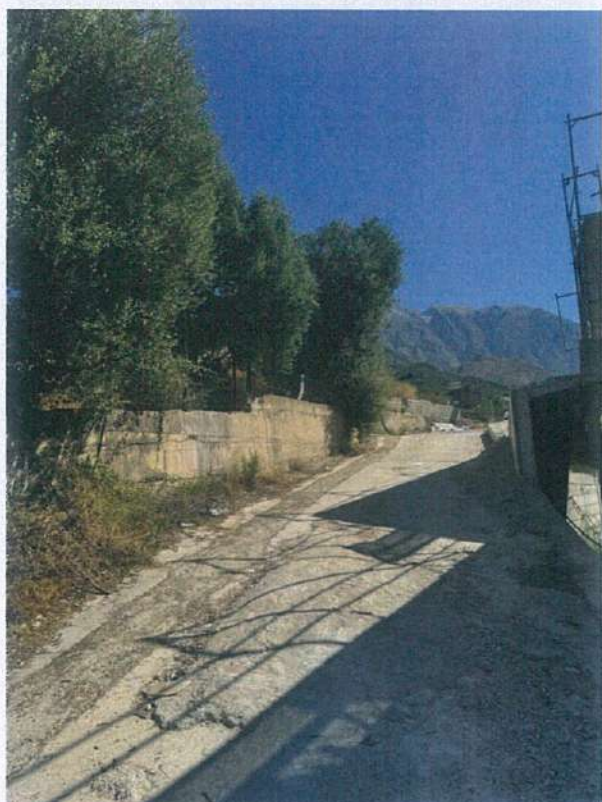


Fig.4-Foto te gjendjes ekzistuese te sheshit



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti është një strukturë banimi me 1-6 kate mbi tokë dhe 1-3 kate nëntokë, me 38 njësi banimi dhe 42 poste parkimi.

Dizajni shfrytëzon vendndodhjen bregdetare dhe strukturën urbane për të krijuar një formë arkitektonike dinamike dhe të ndërlidhur me terrenin. Duke u bazuar në topografinë dhe format specifike të terrenit në Dhërmi, arkitektura e “Domus Aether Residence” është konceptuar si një seri platformash të tërhequra që ngjiten përgjatë pjerrësisë natyrore në mënyrë të organizuar dhe funksionale. Kjo strukturë e tarracuar nuk përfaqëson vetëm një vendim estetik, por paraqet një zgjidhje direkte ndaj kushteve natyrore të terrenit në të cilin ndodhet parcela, duke reduktuar shkallën vizuale dhe duke e bërë struktura me pak dominuese.

Çdo tërheqje (set-back) shndërrohet në një tarace të gjelbëruar private dhe një hapësirë të bollshme të jashtme, duke i krijuar mundësinë secilit nga 38 apartamentet të ketë kopshtin e vet. Këto shtresa të gjelbra kontribuojnë në rritjen e privatësisë ndërmjet njësisë, krijojnë mikrohabitate që mbështesin biodiversitetin lokal dhe sigurojnë gjelbërim të përhershëm, i cili ndihmon në zbutjen vizuale të masës ndërtimore.

Shpërndarja në tarraca, e kombinuar me pozicionimin strategjik të njësisë, maksimizon ekspozimin ndaj bregdetit, duke lejuar banorët të shijojnë bukurinë natyrore nga komoditeti i banesës së tyre. Në sistemin e jashtme do të ketë: shesh të përbashkët me elemente të dizajnit urban, trotuar, gjelbërim të llojeve të ndryshme dhe ndricim të jashtëm.



- **PLANIMETRIT E OBJEKTIT SIPAS NIVELEVE**

- **Kuota -3.30 m (me funksion parkim)**

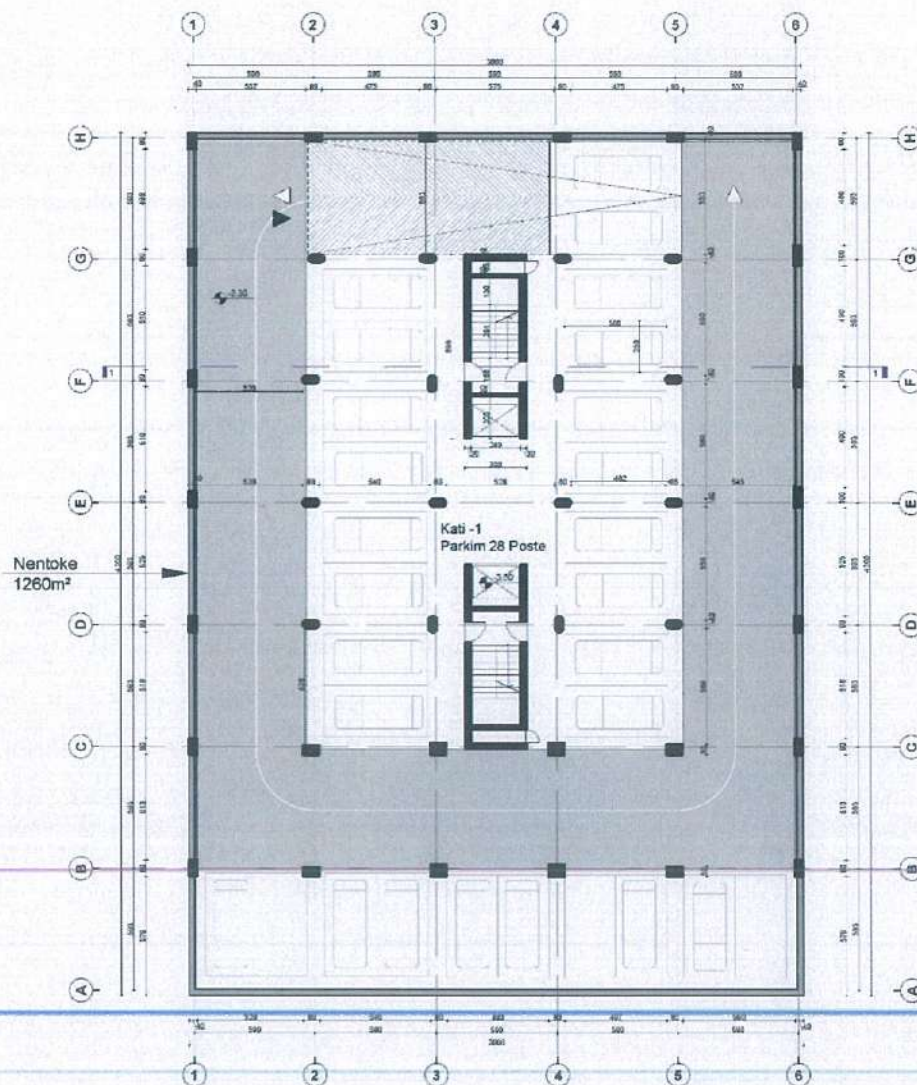


Fig.5-Kati Nëntokë , kuota -3.3m

Kati nëntokë, në kuotën -3.30m, është i destinuar për parkim, duke garantuar kapacitet të mjaftueshëm për automjetet e banorëve. Parkimi është i aksesueshem nëpërmjet 2 nukleve qendrore të shkallëve dhe rampës së parkimit dhe ofron 28 poste parkimi.

- Kuota ± 0.00 m (me funksion parkim dhe banim)

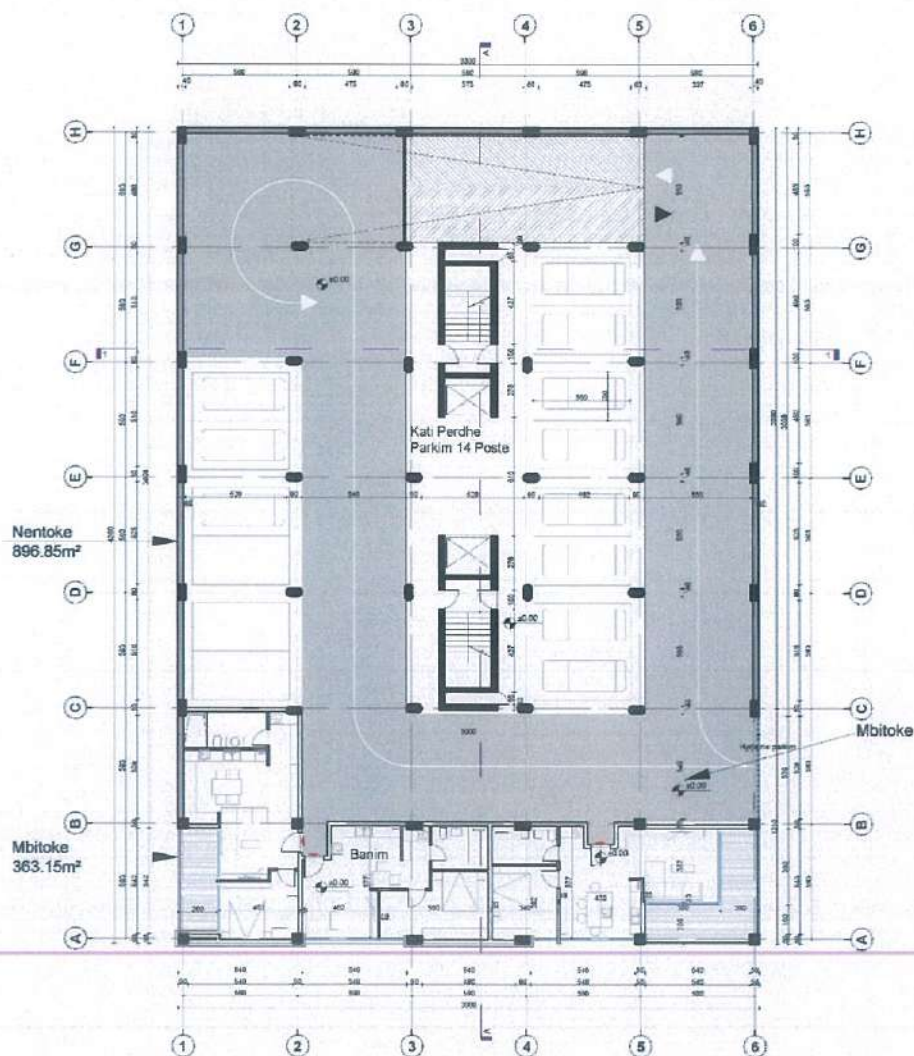


Fig.6-Kati Përdhe , kuota ± 0.00 m

Për shkak të terrenit të pjerrët kati përdhe dhe kati i parë janë pjesërisht mbi tokë dhe pjesërisht nëntokë. Kati përdhe, në kuotën ± 0.00 m, është i dedikuar për parkim dhe banim, duke ofruar 14 poste parkimi për banorët dhe tre apartamente 1+1. Parkimi në këtë kat është i aksesueshëm nëpërmjet rrugës që ndodhet në pjesën jugore të parcelës.



- Kuota +3.50 m (me funksion banim dhe depo/ambient teknik)

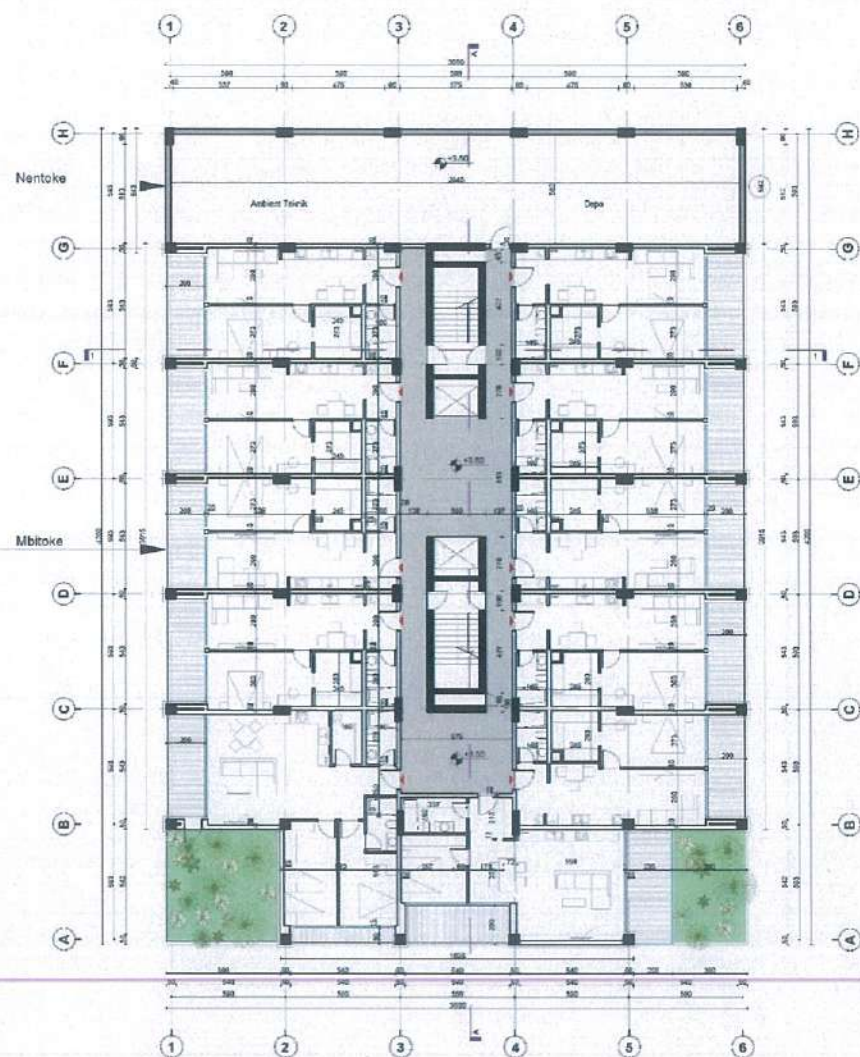


Fig.7-Kati i parë , kuota +3.50m

Kati i parë, në kuotën +3.50m, është i dedikuar për banim dhe ambient teknik në pjesën e nëntokë të objektit. E gjithë pjesa mbitokë e objektit është me funksion banim duke ofruar 11 njësi banimi apartamente, ku 10 prej tyre janë apartamente 1+1 dhe 1 apartament 2+1. Në këtë kat fillon dhe shkallëzimi i objektit duke krijuar mundësinë e krijimit të taracave të gjelbëruara në mënyrë simetrike dhe modulare.

- Kuota +7.00 m (me funksion banim)

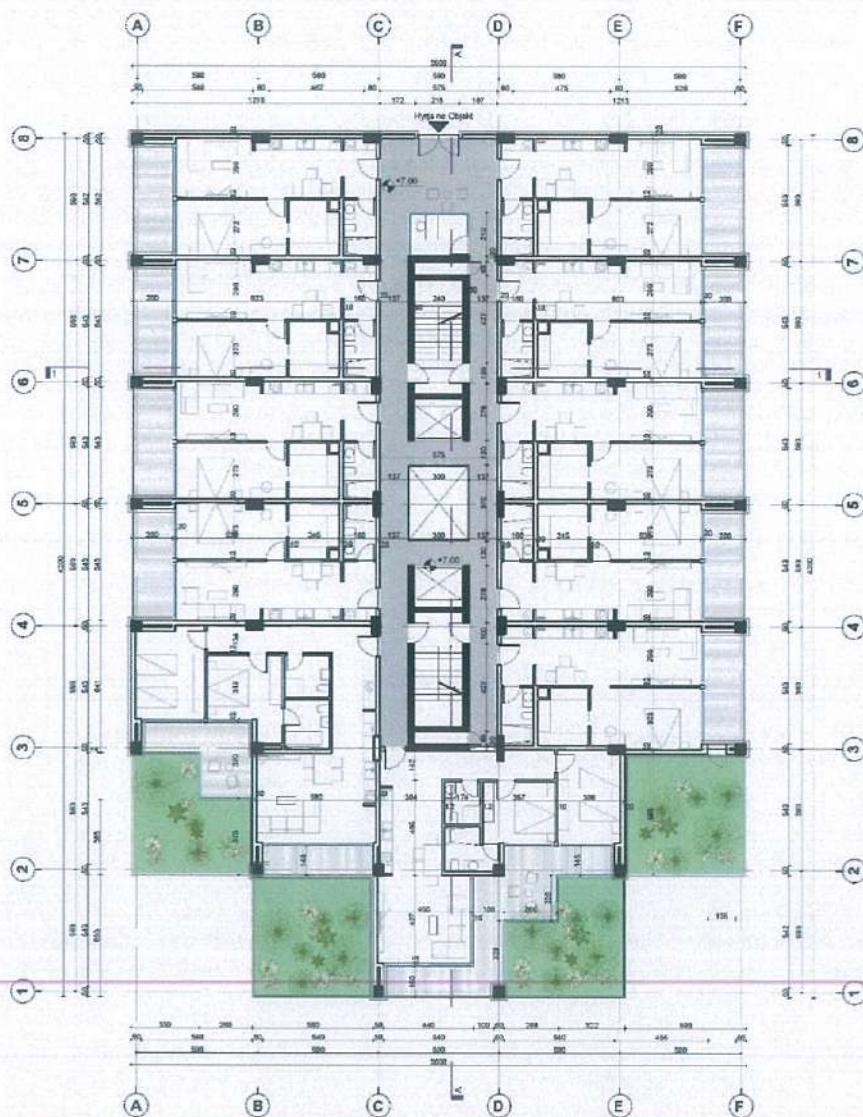


Fig.8-Kati i dytë , kuota +7.00m

Kati i dytë, në kuotën +7.00m, është i dedikuar për banim duke ofruar 11 Njësi banimi apartamente ku 9 prej tyre janë apartamente 1+1 dhe dy apartamente 2+1.



- Kuota +10.50 m (me funksion banim)

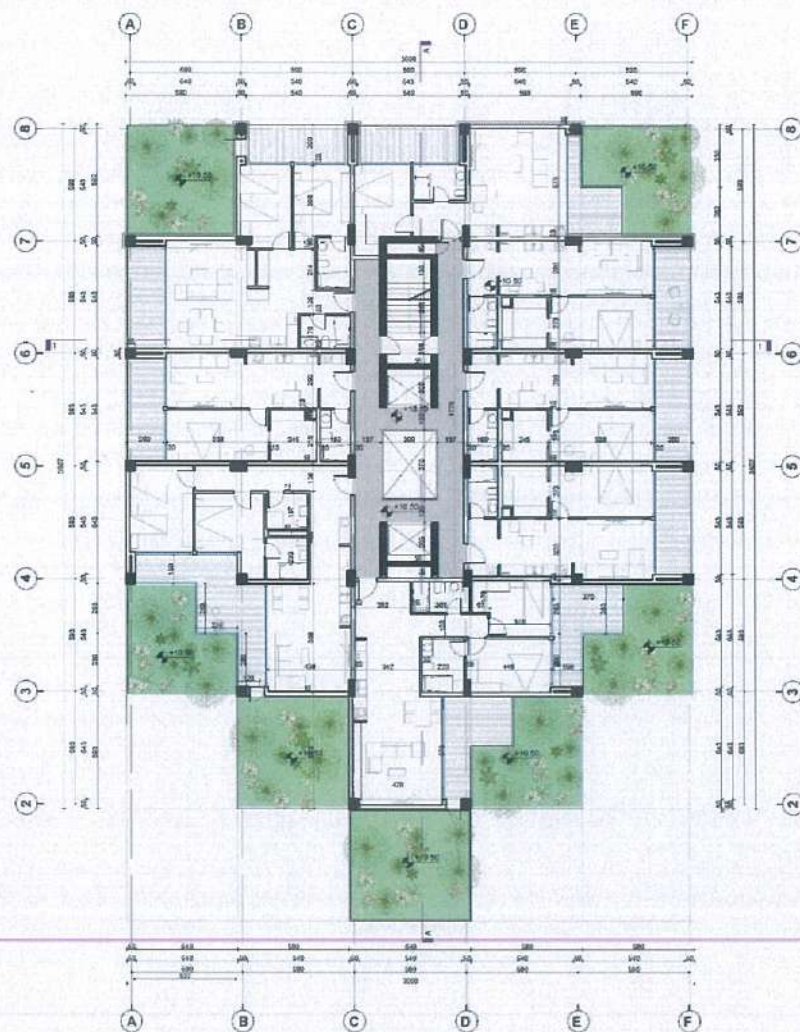


Fig.9-Kati i tretë , kuota +10.50m

Kati i tretë, në kuotën +10.50m, është i dedikuar për banim duke ofruar 8 njësi banimi apartamente ku 5 prej tyre janë apartamente 1+1 dhe 3 apartamente 2+1.



- Kuota +14.00 m (me funksion banim)

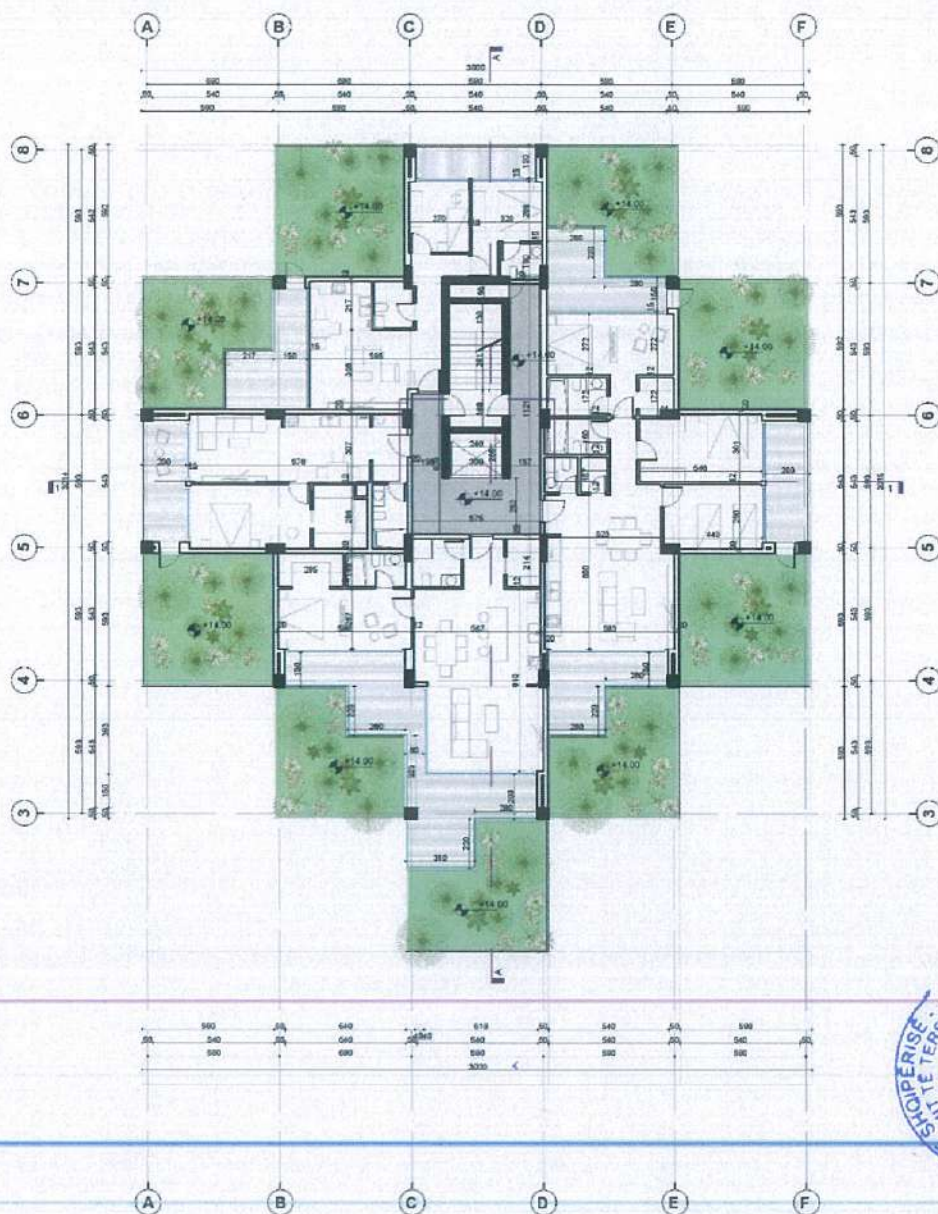


Fig.10-Kati i katërt , kuota +14.00m

Kati i katërt, në kuotën +14.00m, është i dedikuar për banim duke ofruar 4 njësi banimi apartamente ku dy prej tyre janë apartamente 1+1, 1 apartament 2+1 dhe 1 apartament 3+1.

- **Kuota +17.50 m (me funksion banim)**

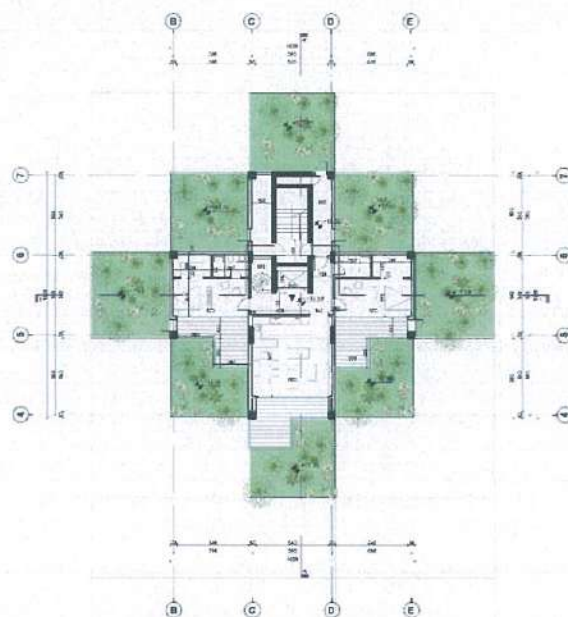


Fig.11-Kati i pestë , kuota +17.50m

Kati i pestë, në kuotën +17.50m, është i dedikuar për banim duke ofruar 1 njësi banimi apartament dupleks.

- **Kuota +21.00 m (me funksion banim)**

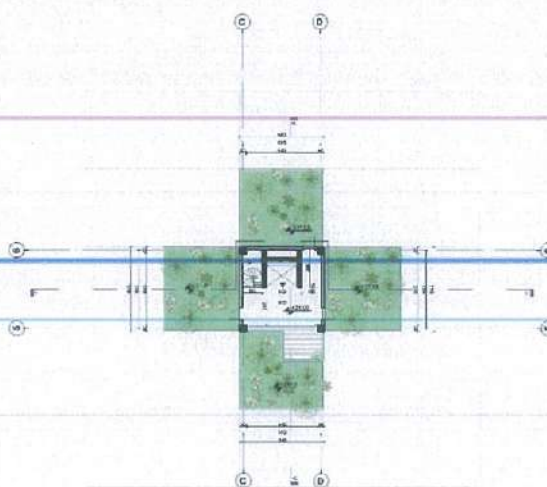


Fig.12-Kati i gjashtë , kuota +21.00m

Kati i gjashtë në kuotën +21.00m, është pjesë e dupleksit të katit të pestë.

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

Ky projekt propozon një ndërhyrje arkitektonike të rrallë dhe të ndjeshme ndaj kontekstit natyror, ku volumi i ndërtesës është formësuar nga logjika e terrenit, duke ndjekur linjat e pjerrësisë dhe ritmin organik të peizazhit.

Elementët arkitektonikë kryesorë:

-Arkitekturë e topografisë: Godina ndërtohet duke ndjekur konturet natyrore të relievit, duke shmangur shkatërrimin e formacioneve shkëmbore dhe duke përdorur pjerrësinë si bazë për organizimin e volumit. Kjo qasje ul vizualisht impaktin e ndërtesës dhe e bën atë të “zhduket” brenda mjedisit.

-Volumetria e shtresëzuar: Ndërtesa është kompozuar në tarraca të njëpasnjëshme horizontale që përkthehen në një seri njësisht akomoduese me oborre dhe tarraca individuale, duke mundësuar pamje të pacënuara nga çdo nivel drejt detit Jon ose malit perreth.

-Materiale Lokale dhe te Qendrueshme: Përdorimi i gurit të lokalizuar të lëmuar në ngjyrë bezhë, xhamave me profil të mbrojtur ndaj kripës dhe balustradave xhami, për të siguruar qëndrueshmëri dhe durueshmëri ndaj kushteve atmosferike të bregdetit. Integrimi i bimësisë që është rezistente ndaj erës dhe kripës për të mbështetur qëndrueshmërinë ekologjike të projektit.

-Integrimi me natyrën: Të gjitha tarracat janë të mbjella me bimësi vendase mesdhetare duke krijuar një mikroklimë të butë, filtrimin e diellit dhe integrimin e gjelbërimit në arkitekturë. Sistemi i gjelbërimit të taracave përfshin vendosjen e një shtrese bimore mbi strukturën e çatisë, e projektuar për kushte mesdhetare, me synim rritjen e komfortit termik, integrimin estetik në peizazh dhe përmirësimin e performancës mjedisore të ndërtesave në zonën bregdetare të Dhërmiut. Ky sistem është i tipit ekstensiv, me mirëmbajtje minimale dhe i përshtatshëm për sipërfaqe të pakalueshme ose gjysmë-të aksesueshme.

Projekti ofron në mënyrë të balancuar luks harmonik, efikasitet ndërtimi dhe përdorim të materialeve të qëndrueshme, të përshtatshme për kontekstin lokal.



Materialet dhe Rifiniturat:

-Tonet e ngjyres se tokes në materialin e gurit për fasadë reflektohen si tonalitet natyral, i ngrohtë dhe harmonik, që reflekton ngjyrat organike të mjedisit natyror. Këto ngjyra i japin ndërtesës një ndjesi autentike, tokësore, dhe të lidhur me peizazhin përreth.

-Vetratat e xhamit janë projektuar si element kyç i dialogut midis ndërtesës dhe mjedisit natyror përreth, duke shfrytëzuar maksimalisht dritën natyrale dhe pamjet panoramike drejt detit. Ato pozicionohen strategjikisht në fasadat e objektit, duke garantuar ndriçim natyror të bollshëm përgjatë ditës dhe lidhje vizuale të pandërprerë me peizazhin bregdetar. Në aspektin formal, vetratat ndërtojnë një raport të qartë dhe harmonik midis masës së ndërtuar dhe boshllëkut, duke lehtësuar vizualisht volumin e objektit dhe duke përforcuar karakterin e tij transparent, të lehtë dhe bashkëkohor. Kornizat janë të holla dhe diskrete, zakonisht në ngjyrë të errët (e zezë e mat), për të mos konkurruar me peizazhin natyror dhe për të theksuar kontinuitetin vizual të xhamit.

-Kontrasti i pemëve mbi tarraca krijon një dialog natyror mes natyrës së projektuar dhe asaj spontane.

Forma:

Struktura është modulare dhe e përsëritur në një sistem ritmik horizontal që ndjek pjerrësinë e terrenit, duke evituar çdo ndërhyrje agresive ndaj peizazhit natyror.

Këndet janë të drejta, duke krijuar linja të pastra arkitektonike, harmoni vizuale dhe një ritëm simetrik midis hapësirave të brendshme dhe volumit të jashtëm.

Linjat horizontale të tarracave i japin objektit një lexueshmëri të ulët nga larg, duke e integruar atë në horizontin natyror të bregdetit dhe duke krijuar një efekt vizual të butë e të vazhdueshëm.

Forma dhe ngjyra nuk janë vetëm zgjedhje estetike, por pjesë e një koncepti më të gjerë të ndërthurjes me natyrën, të “shkrirjes” në terren dhe të respektit për karakterin unik të terrenit të Dhërmiut.





Fig.13-Render i Objektit



Fig.14-Render i Objektit





Fig.15-Render i Objektit



Fig.16-Render i Objektit





Fig.17-Render i Objektit



4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Mbështetur në zhvillimin e arkitekturës së paraqitur më sipër, objekti përfshin 38 apartamente të organizuara në 1-6 kate banimi. Në katin përdhe, gjurma e ndërtimit është 1260 m², duke garantuar një shfrytëzim racional të truallit dhe një raport të balancuar midis masës ndërtimore dhe hapësirës përreth.

Treguesit e zhvillimit:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:.....	2180 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):.....	1260 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:.....	3949.35 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë:.....	2333.85 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:.....	57.8 %
Intensiteti i ndërtimit:.....	1.81
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:.....	24.5 m
Numri i kateve mbi tokë:.....	1-6
Numri i kateve nën tokë:.....	1-3

Tregues teknik:

Nr.Serial 272 (Nr.Pasurie 68/15) Zona Kadastrale: Nr.1739

Nr.Serial 59 (Nr.Pasurie 2/28) Zona Kadastrale: Nr.1739

Shënim: Në rast se gjatë procedurës administrative do të ketë ndryshime të numrit të pasurisë apo të numrit serial nga ana e DVASHK Vlorë, numrat e rinj do të pasqyrohen në Dokumentin e Lejes së Ndërtimit.

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 4 m në pikën më të afërt

Jug: 2.6 m në pikën më të afërt

Lindje: 4 m në pikën më të afërt

Perëndim: 3.7 m në pikën më të afërt

Distancat nga trupi i rrugës:

Lindje: 3 m nga trupi i rruges

Jug: 3.6 m nga trupi i rruges



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Në funksion të projektit janë organizuar 2 kate parkimi nëntokësor (në nivelet 0 dhe -1) dhe në total janë siguruar 42 vende parkimi. Objekti është përshtatur sipas disnivelit të terrenit në parcelë, duke krijuar 3 sheshe me nivele të ndryshme të cilat lidhen midis tyre me anë të shkallëve metalike.

Projekti parashikon krijimin e hapësirave të gjelbra funksionale dhe dekorative në sistemimin e jashtëm përgjatë 3 niveleve të sheshit përreth objektit. Gjithashtu, zona ofron mundësi për krijimin e itinerareve natyrore, pikave panoramike dhe rrjeteve të integruara për ecje, biçikleta dhe sporte të lehta natyrore.



Fig.18-Plansistemimi



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri përsa i përket infrastrukturës rrugore. Aksesit për në pronë bëhet nga ana jugore e pronës, nëpërmjet një aksi rrugor ekzistues, i cili lidhet me aksin rrugor të rrugës “Perivolo”.

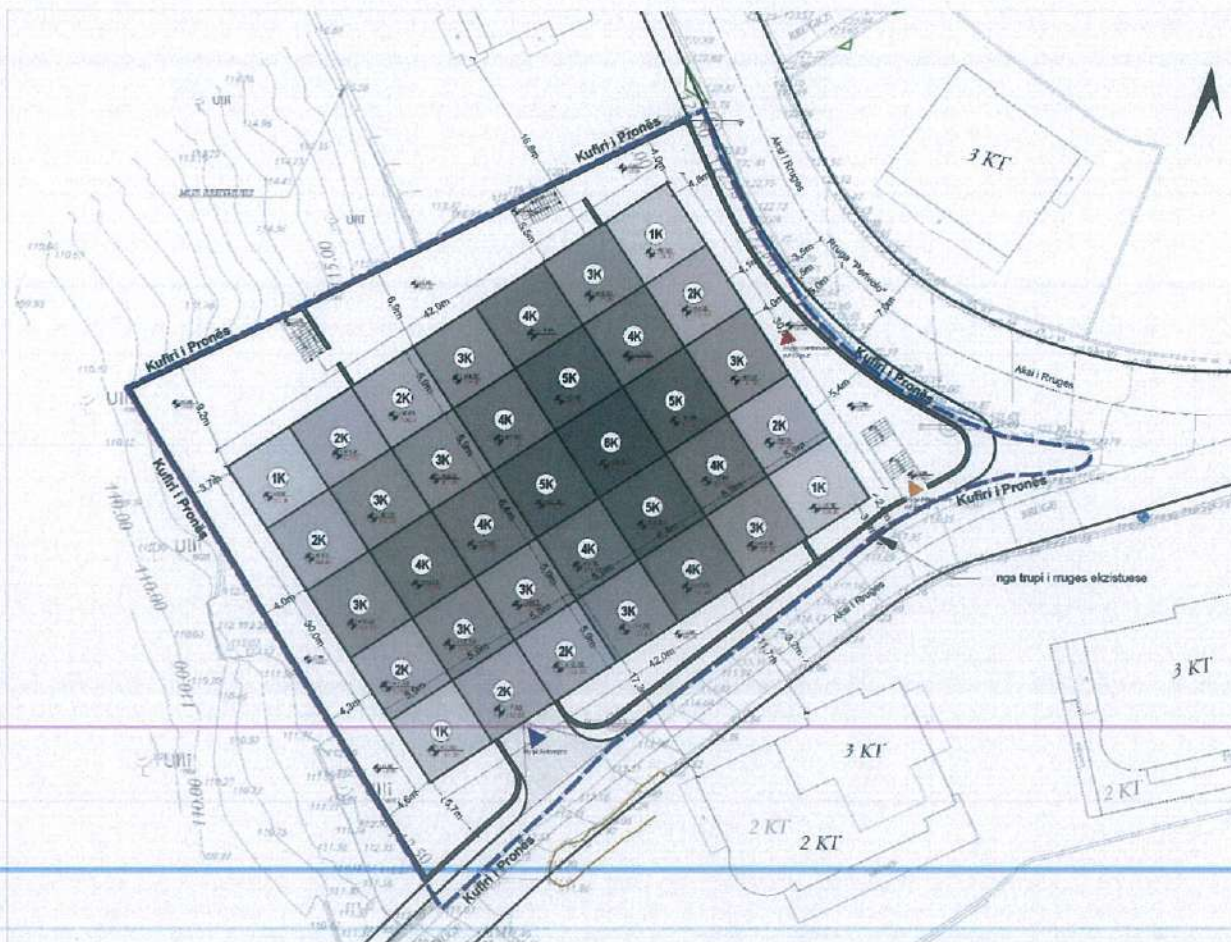


Fig.19-Planvendosje e Objektivit

