REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KËSHILLI I MINISTRAVE

KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"Leje Ndërtimi për objektin: "GODINË SHËRBIMI DHE BANIMI 4 KATE ME 1 KAT NËNTOKË", "VALA RESIDENCE", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË HIMARË"

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.16, Datë 19.02.2025

Projektues:

DALMAT ARCHITECTURE
LINDA LOKA
Nr. Lic. A1184/2

Zhvillues:

PANAJOT KALLUSHI

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. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit dhe Ujit

   3.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara
   3.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
   3.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
   3.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

   4.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "GODINË SHËRBIMI DHE BANIMI 4 KATE ME 1 KAT NËNTOKË", "VALA RESIDENCE", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË HIMARË" ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "AD STAR SH.P.K." shpk, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit dhe ujit", 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 Vendim nr.2 KKT dt 25.04.2023 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti i propozuar gjendet në qytetin e Himarës. Prona në të cilën propozohet objekti ka të ndërtuar aktualisht një objekt banimi 1 katësh, i cili sot paraqitet i dëmtuar dhe i braktisur. Objekti është i ndërtuar buzë rrugës nacionale SH8 dhe ka akses të drejtpërdrejtë me rrugën. Mbështetur në Planin e Përgjithshëm vendor të Bashkisë Himarë, trojet të cilat futën në zhvillimin e objektit të banimit ndodhen në nën-njësinë HI.UB.13.279. Kjo njësi strukturore, e cila bën pjesë në Sistemin Urban, Kategoria Banim, parashikon ndërtime me I = 1.2, KSHT = 60%, me lartësi në kate 5 dhe lartësi maksimale strukture që të arrijë deri në18m.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT SEKRETARIA



Fig. 1 – Pozicionimi i truallit në google earth



Fig. 2 – Pamje satelitore e truallit në të cilën do të projektojmë.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

2. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sikurse mund të shihet dhe nga fotot e objektit, godina është shumëvjeçare, e ndërtuar me gurë si të gjitha objektet e vjetra të banimit në këtë zonë. Është e mbuluar me çati me tjegulla qeramike. Objekti është braktisur dhe sot ndodhet në një gjendje të degraduar. Pjesa lindore e prones, karakterizohet nga një gjelbërim i lartë dhe i ulët, karakteristikë për zonën ku shtrihet. Kjo zonë nuk ka pasur mirëmbajtje, por ka potencial të krijojë një hapësirë shumë të këndshme natyrore private.



Fig. 3 – Foto të gjendjes ekzistuese të objektit 1 kat

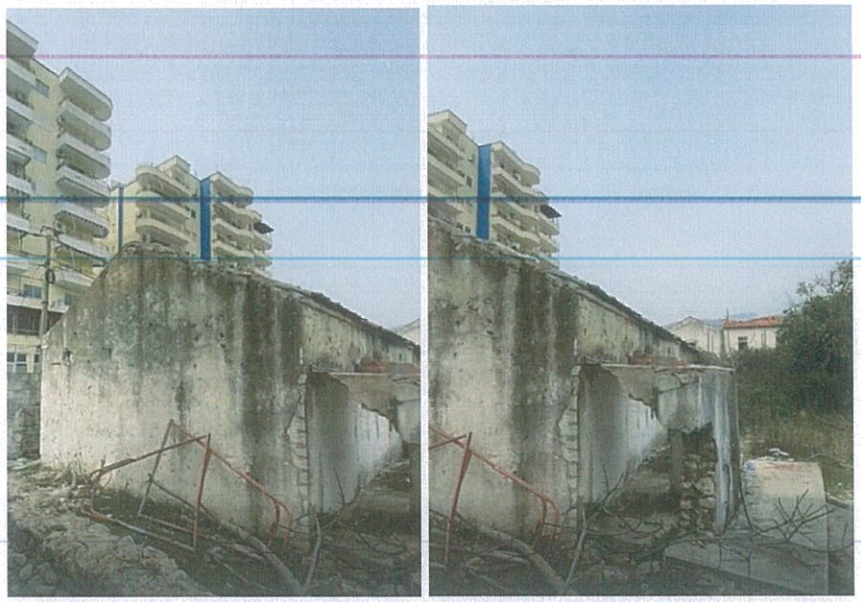


Fig. 4 – Foto të gjendjes ekzistuese të objektit 1 kat

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

3.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i ri i propozuar do të zhvillohet me prishjen nga ana e investitorit të objektit të vjetër 1 kat, për të përmirësuar strukturën banimit e cila në gjendjen aktuale është e pajetueshme.
Objekti i ri synon të zhvillohet si një volum me përqasje minimale në kontekstin e truallit ku ndodhet. Objekti aksesohet nga rruga në anën Jug-Perëndimore. Diferenca në kuotë e rrugës në lidhje me kuotën 0.00 të objektit është +0.75 m. Objekti i ri i banimit "Vala Residence", është konceptuar si një volum i vetëm i pastër drejtkëndor, i cili në fasadë shprehet me një gjuhë arkitektonike të veçantë që lidhet me kontekstin hapësinor ku ndodhet. Objekti "Vala Residence" është konceptuar si një objekt në formën e kuboidit, por në fasadë mer një pamje tjetër falë shformimit që i bëhet mureve të jashtëm duke krijuar idenë e valëve të detit, nga ku objekti i banimit mer edhe emrin "Vala Residence". Fasada ruhet e pastër me dritare drejtkëndore dhe me disa ballkone në formë organik.. Ky konceptim i volumit është frymëzuar nga vetë vendodhja e objektit shumë pranë bregut të detit të Himarës.

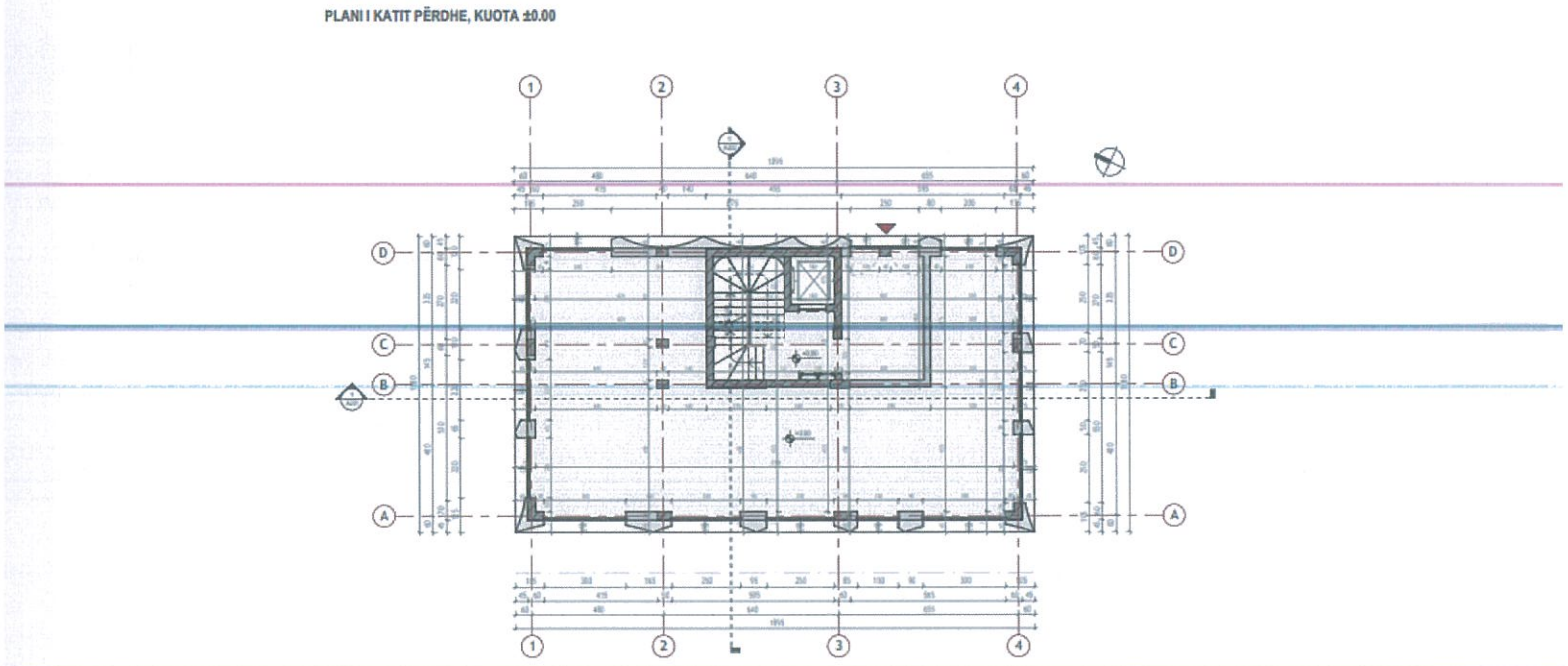


Fig. 5 – Plani i katit përdhe

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Nëpërmjet disa shkallëve të krijuara nga sistemimi i terrenit, ky objekt bëhet i aksesueshëm nga ana jug – perëndimore e tij. Objekti është i trajtuar me vetratë xhami në pjesën e katit përdhe duke krijuar më tepër shikueshmëri dhe akses drejt rrugës kryesore dhe akses të menjëhershëm nga njerëzit që vijnë në objekt.

Kati përdhe, përfshin në hapësirat e tij

- Shkallët dhe ashensorin e objektit të banimit
- Ambiente shërbimi

Sipërfaqa e katit përdhe arrin një sipërfaqe prej 188.5 m².

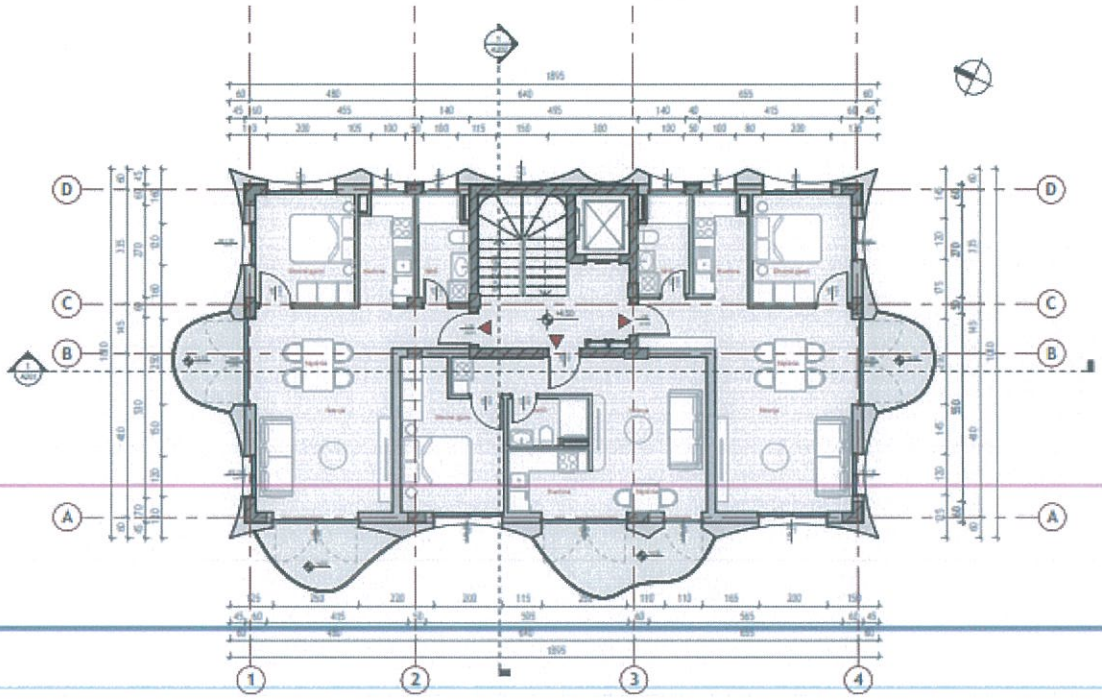


Fig. 6 – Plani i katit të parë

Kati i parë, kati i dytë dhe kati i tretë kanë të njejtën tipologji organizimi hapësinor, me ndryshim vetëm në pozicionimin e ballkoneve. Ato kanë në organizmin e tyre apartamente 1+1. Secili kat ka 3 apartamente 1+1, pra në total ka 9 apartamente 1+1. Sipërfaqet esecilit kat shkojnë përkatësisht:

- Kati i parë 211.5 m²
- Kati i dytë 211.3 m²
- Kati i tretë 210.6 m².

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

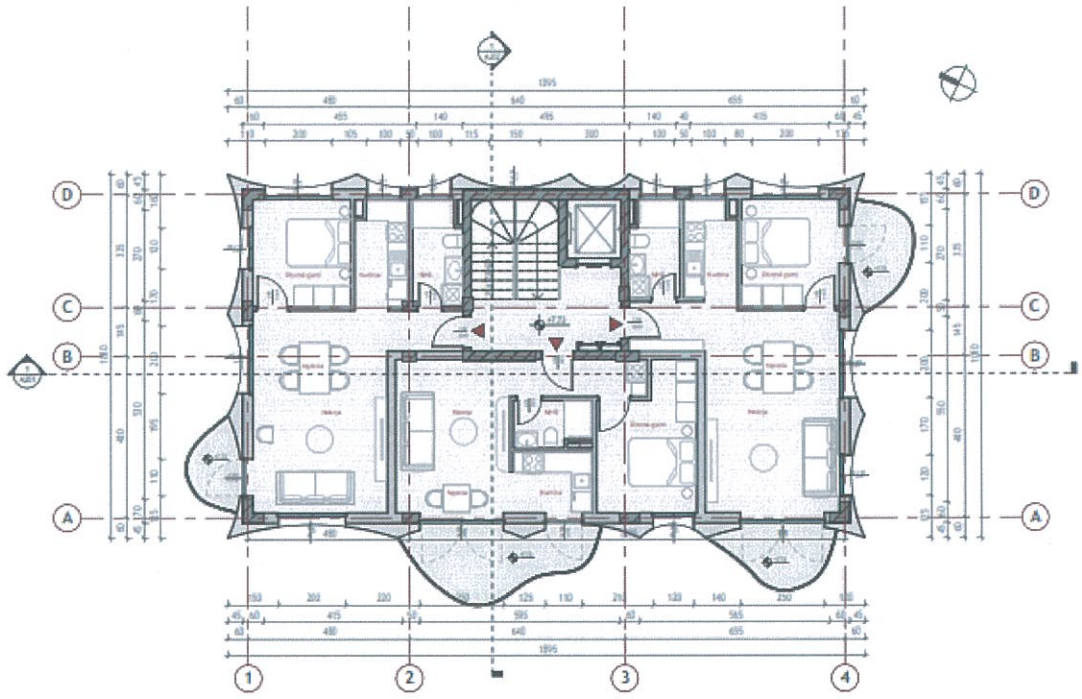


Fig. 7 – Plani i katit të dytë

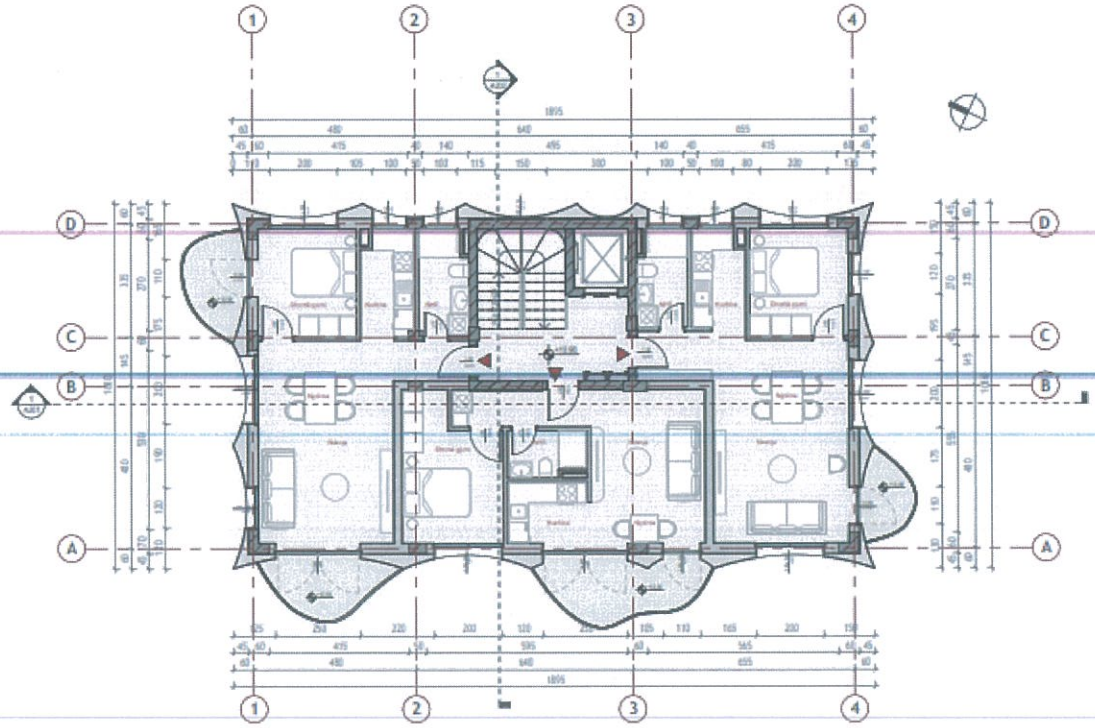


Fig. 8 – Plani i katit të tretë

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

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

Fasada e objektit të propozuar është menduar të trajtohet me fasadë kapot, ku mbi të do të krijohen me kallëpe, valëzimet (sikurse shihet nga renderi), me stuko me njgyrë të kuqe (RAL 3022). Konceptimi i volumit ka për qëllim që me fluiditetin e tij të kujtojë dallgët e lehta të detit, të sjella në mënyrë moderne në fasadën e objektit.



Fig. 09 – Render i objektit "Vala Residence"



Fig. 10 – Render i objektit "Vala Residence

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

3.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1.	Sipërfaqja e sheshit të ndërtimit	574 m²
2.	Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura (kat përdhe)	188.6 m²
3.	Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura (projeksion)	240 m²
4.	Koefiçienti i shfrytëzimit të truallit	33%
5.	Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë	822 m²
6.	Sipërfaqe ndërtimi nën tokë	511.2 m²
7.	Numri i parkimeve	12 vende
8.	Nr i kateve mbi tokë	4 kate
9.	Nr i kateve nën tokë	1 kat
10.	Intensitet ndërtimi	1.4
11.	Lartësia maksimale e strukturës nga kuota 0.00	16.69 m

TREGUES TEKNIK:

-NR. PASURIE 317 DHE ZONA KADASTRALE: 1952 - Himarë

-DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

Veri: 4.66 m - 6.92 m
Jug: 6.66 m - 10.97m
Lindje: 1.00 m - 3.60 m
Perëndim: 2.80 m - 5.31 m

Zhvillues: PANAJOT KALLUSHI.
Subjekt Ndërtues: "AD STAR shpk" sh.p.k.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT SEKRETARIA

3.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Kati i nëntokës së objektit i është dedikuar parkimit të automjevete të banorëve, ku gjithsej janë planifikuar 12 vende parkimi, i cili i përmbysh kushtet për të pasur 1 vend parkimi për çdo apartament dhe çdo 100 m^2 shërbim. Parkimi është menduar në katin -1. Hyrja për në parkim bëhet me rampën që fillon buzë rrugës dhe që pozicionohet e veçuar nga hyrja për banorët. Plansistemimi është organizuar me gjelbërim të ulët dhe të lartë me bimë vendase që i përshtaten kushteve klimaterike, duke ofruar një ambient të këndshëm për banorët. Sipërfaqa e katit të nëntokës arrin një sipërfaqe prej 511.2 m^2. Gjithashtu në sipërfaqen e katit -1 kemi të përfshirë edhe ambientin teknik të objektit.

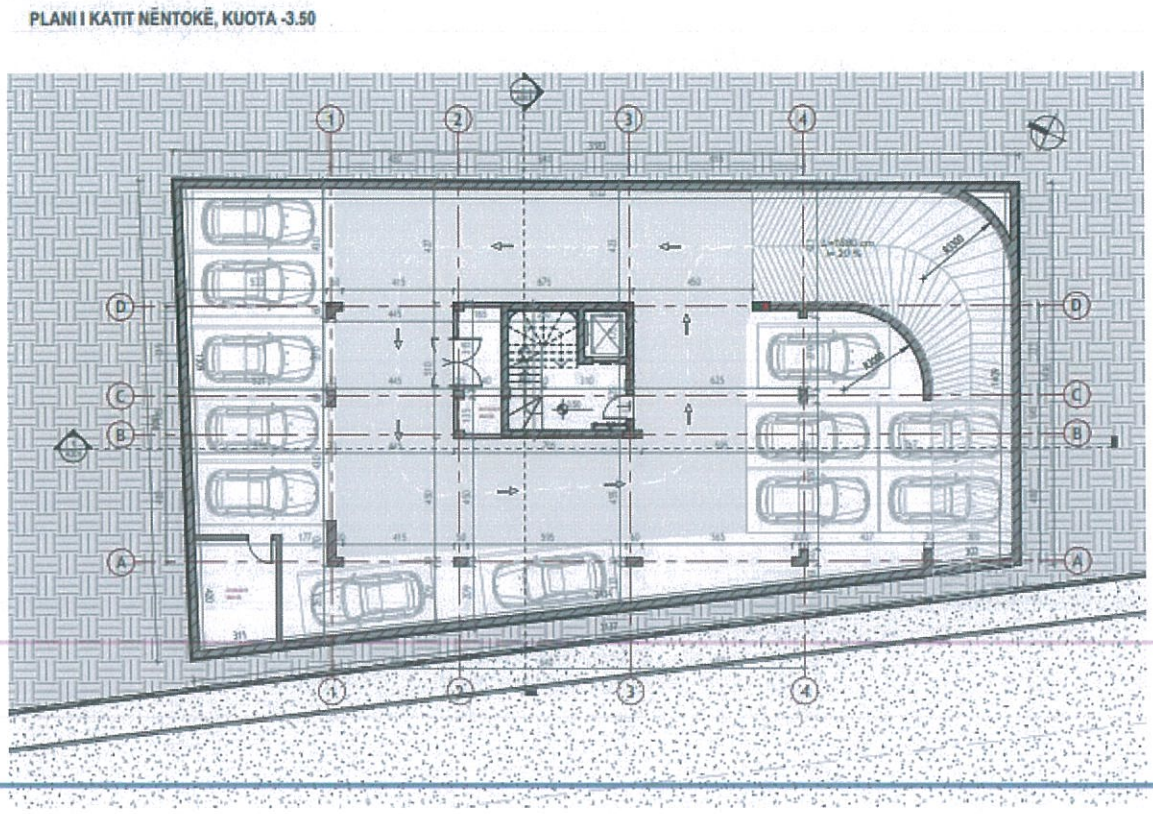


Fig. 11 – Plani i katit të nëntokës

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
SEKRETARIA

4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

4.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Situata urbane në të cilën ndodhet objekti është një zonë e karakterizuar nga objekte banimi, hoteleri, dhe shërbime të ndryshme. Aksesi i vetëm drejt objektit është rruga nacionale SH8 e cila ka një seksion 8 m pa trotuare, me dy korsi me sense lëvizjeje të kundërta.

Situata ekzistuese e qarkullimit dhe e parkimit të makinave bëhet brenda pronave të secilit objekt, pasi rruga nuk ofron mundësi parkimi.

Duke analizuar gjendjen ekzistuese si dhe duke parë zhvillimin e vazhdueshëm të zonës në bashkinë e Himarës, kërkohet, ndërtimi i një objekti të ri banimi për të ofruar mundësi akomodimi të disa familjeve, duke zgjidhur parkimin dhe krijimin e një hapësire të këndshme sistemimi për banorët.

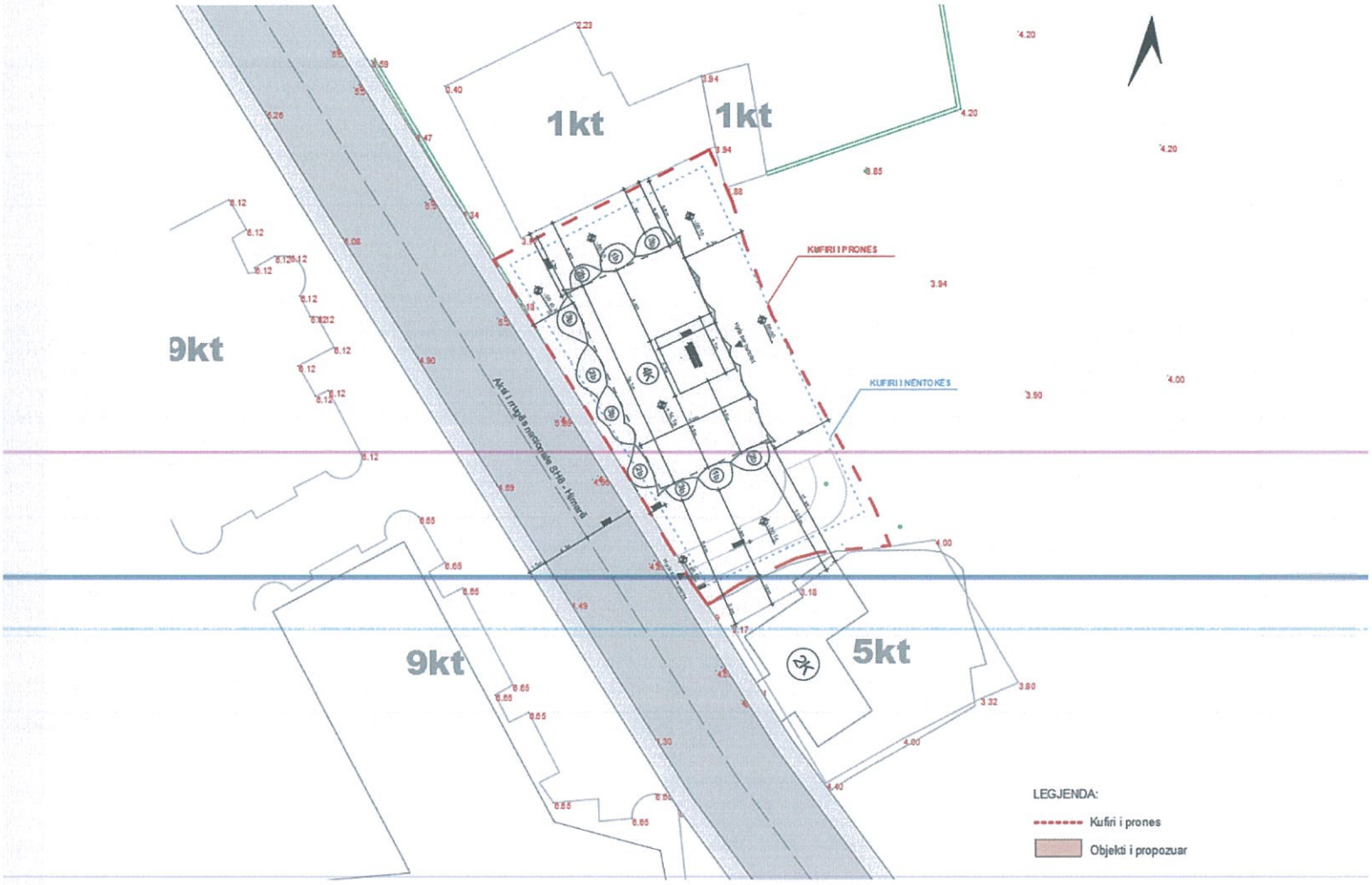


Fig. 12 - Planvendosje

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA