REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: " STRUKTURË ME FUNKSION HOTELIER DHE BANIMI 1-2 KAT MBI TOKË, ME 1- 2 KAT NËNTOKË, ME TARRACË TË SHFRYTËZUESHME, PISHINA DHE MUR RRETHUES, ME VENDNDODHJE NË PALASË, BASHKIA HIMARË, ME SUBJEKT ZHVILLUES "G&E INVESTMENT" SH.P. K"

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTER I TURIZMIT, KULTURES DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.36 Datë 24/12/2024

Projektues:

Estudi d'arquitectura

TONI GIRONES

"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 4
   2.1. Kategoria e përdorimit të tokës sipas PPV-së 4
   2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim 5
3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE 7
4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT 8
   4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara 8
   4.2. Pamja e jashtme e godinave / Trajtimi i fasadave/ Rifiniturave 15
   4.3. Percaktimi i treguesve per zhvillim te projekt – propozimit 19
   4.4. Hapesirat e lira dhe te gjelberta / Vendparkimet 19
   4.5. Mobilimi urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese 20
5 RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS 21
   5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave 21

1. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të lejes së ndërtimit për objektin " STRUKTURË ME FUNKSION HOTELIER DHE BANIMI 1-2 KAT MBI TOKË, ME 1- 2 KAT 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;*
- *Plani i Përgjithshëm Vendor (PPV) i Bashkisë Himarë, i miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit (KKT) Nr. 2, datë 16.10.2017, i ndryshuar*

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën kryhet ky studim ndodhet në fshatin Palasë në Himarë, Zona Kadastrale Nr. 1739, Nr. Pasurie 58/53/1, 58/53/3 dhe 58/53/4, me adresë Himarë, Vlorë, indeksi i hartes K-34-136-(132-B) dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 2754 m^2. 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 kompleksëve në funksion të banesave individuale dhe atyre elitare pasi zona është në një pozicion të favorshëm dhe ne zhvillim e sipër.



Figurë 1 - Vendndodhja në raport me Himarën

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIATI
TIRANË

Sheshi i ndërtimit ndodhet 20.5 km nga qendra e Himarës, ka një terren relativisht të pjerret. Struktura e re e propozuar ka për funksion kryesor atë të banimit.

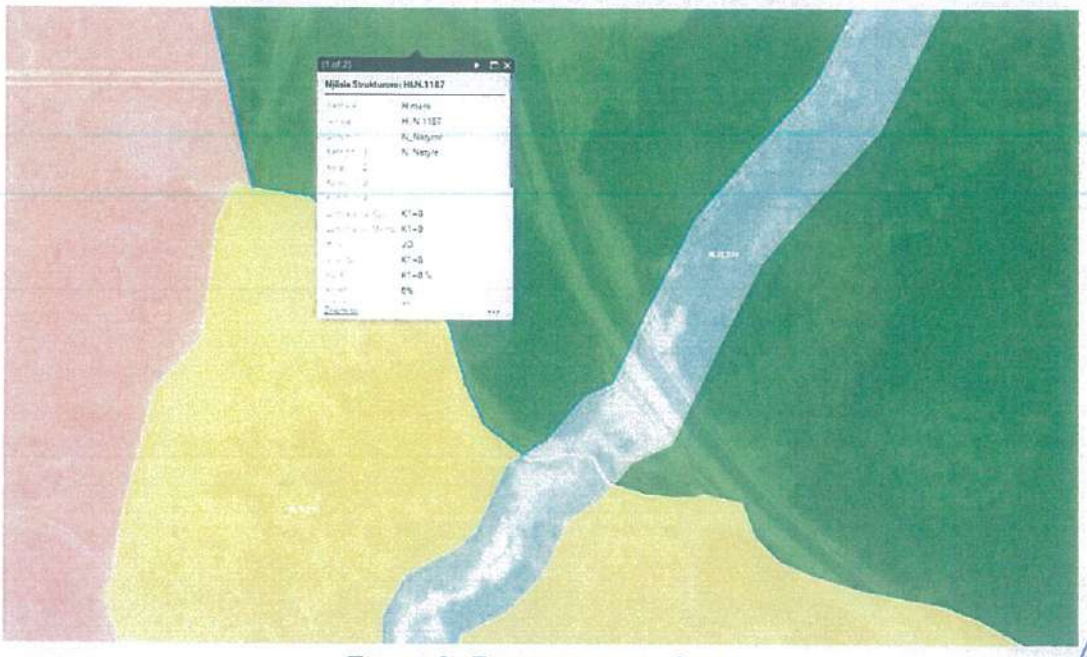


Figura 2- Vendndodhja e pronës

2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

2.1. Kategoria e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, konstatojme se kategoria e përdorimit të tokës që propozon plani sipas kategorisë së përdorimit të tokës është N. Natyre.

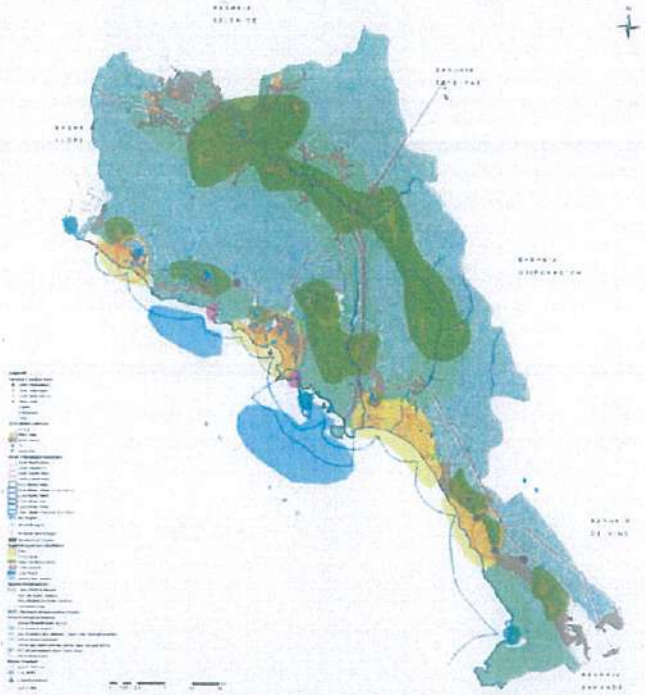


Figurë 3- Fragment nga e-harta

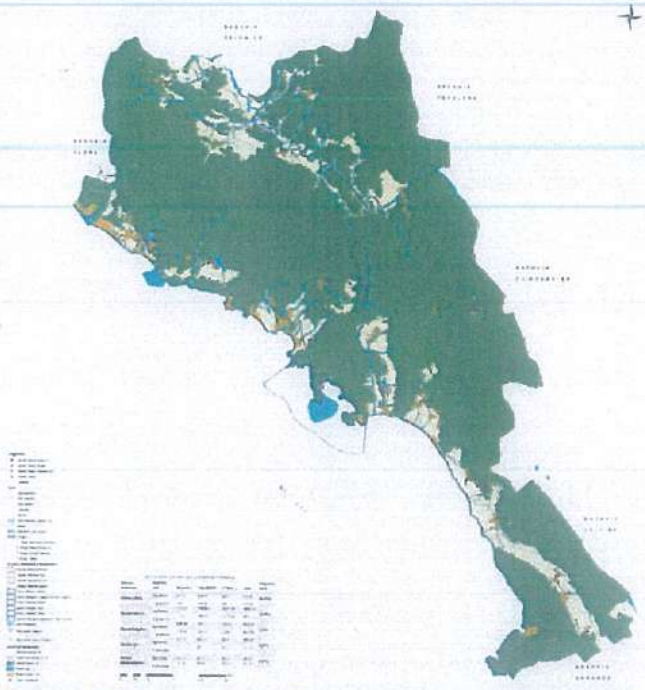
REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT TIRANË SEKRETARIA

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 Zona Kadastrale Nr. 1739



Figurë 4-Fragment nga harta e vizionit strategjik

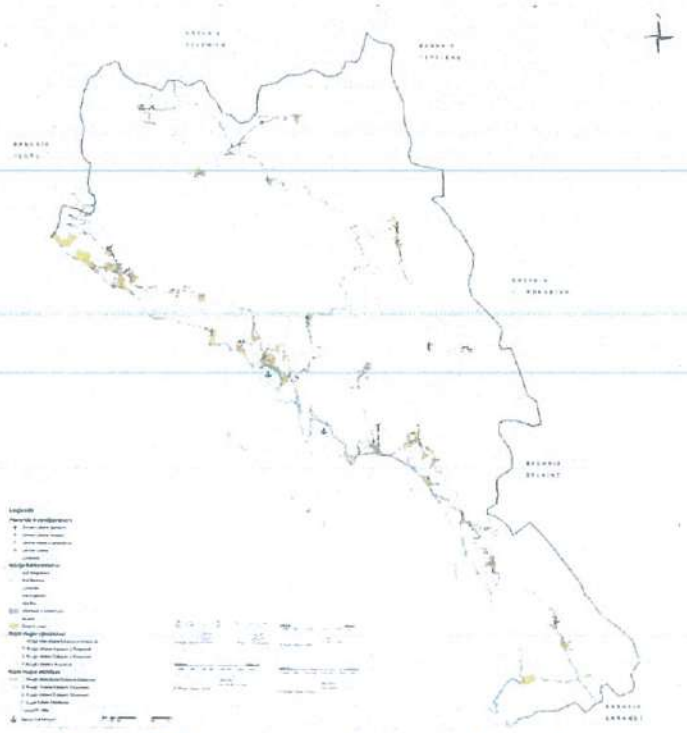


Figurë 5-Fragment nga harta e sistemeve territoriale

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

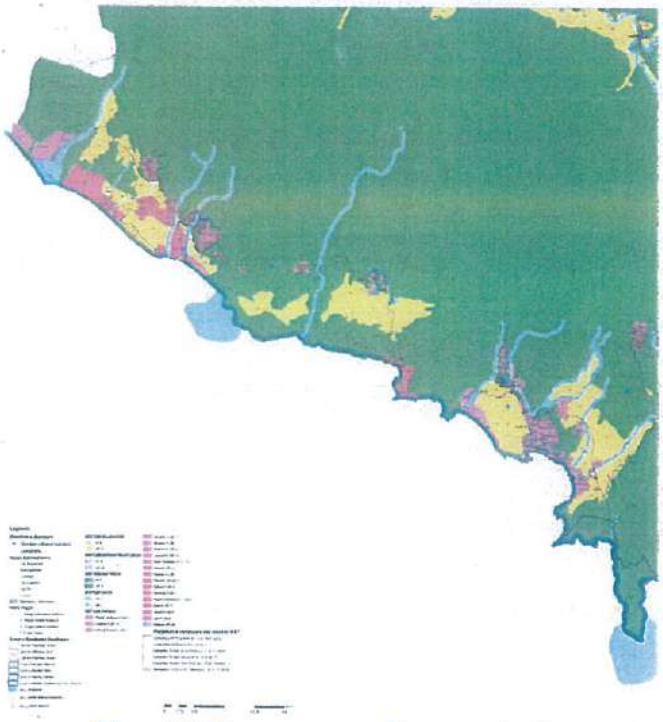


Figurë 6-Fragment nga harta e përdorimit të tokës



Figurë 7-Fragment nga harta e infrastrukturës

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANE
SEKRETARIA



Figurë 8-Fragment nga harta e njësive

3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Prona në studim ka një sipërfaqe prej 2754 m² dhe aktualisht është truall i pa ndërtuar, çka përbën një avantazh të rëndësishëm për zhvillimin e projektit pasi nuk kërkon ndërhyrje demolimi apo përshtatje me struktura ekzistuese.

Terreni paraqitet i pjerrët, element që ndikon drejtpërdrejt në mënyrën e vendosjes së volumit ndërtimor Kjo pjerrësi krijon mundësi për:

- tarracime natyrore
- optimizim të pamjeve panoramike
- integrim më të mirë me peizazhin

Parcela kufizohet nga:

- *Veriu – pronë private*
- *Lindja – pronë private*
- *Jugu – rrugë (akses kryesor)*
- *Perëndimi – pronë shtetërore*

Ky konfigurim tregon se aksesi kryesor është i garantuar nga ana jugore, faktor shumë pozitiv për funksionin hotelier dhe atë të banimit.

Zona karakterizohet nga:

- pamje panoramike drejt detit

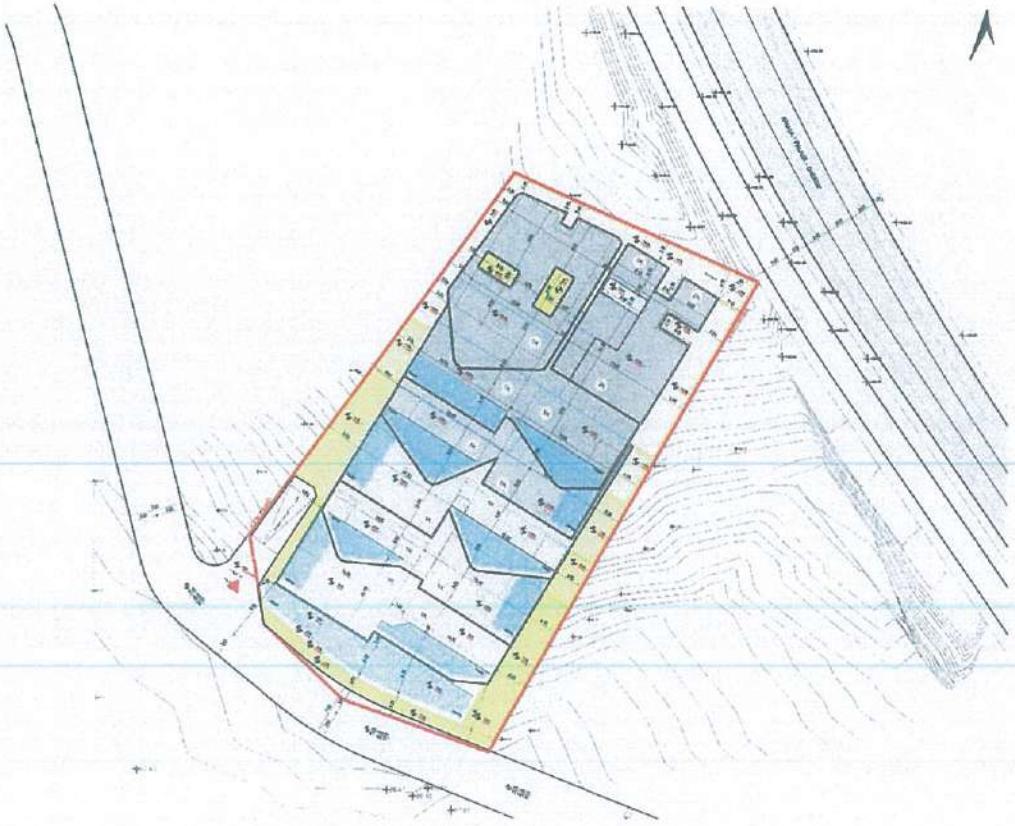
- zhvillim i orientuar drejt turizmit elitar
- terren natyror me vlera vizuale të larta

Këto elemente përbëjnë një aset kryesor për projektin , si dhe bazën për konceptin arkitektonik (orientimi, hapjet, tarracat) Gjithashtu, mungesa e ndërtimit actual ruan integritetin natyror të zonës dhe kërkon ndërhyrje të kujdesshme për të shmangur impaktin negativ mjedisor.

4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

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

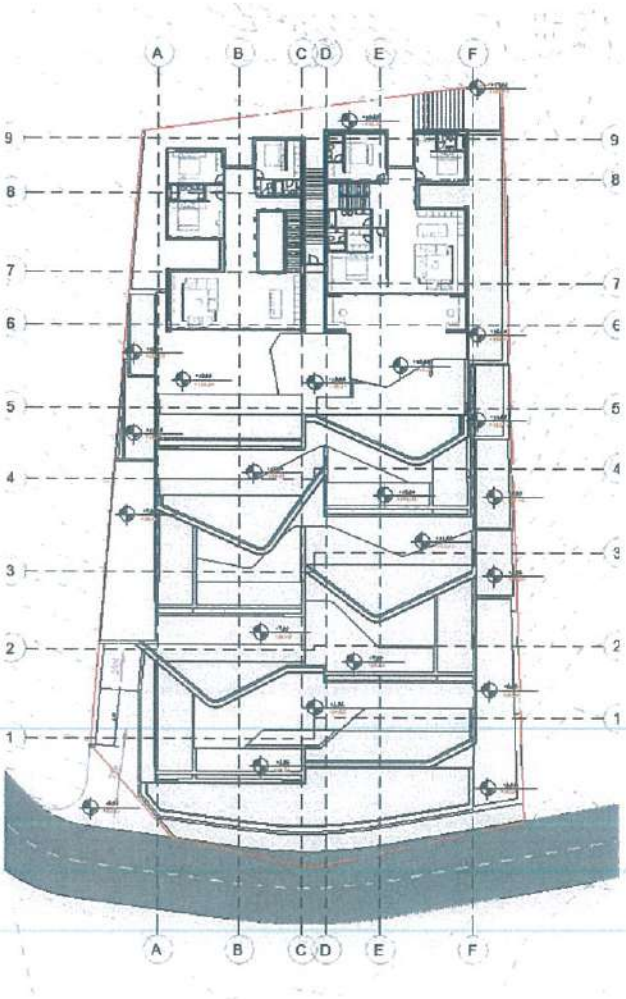


Figurë 9-Plan i vendosjes së strukturës

Kompleksi zhvillohet në fshatin Palasë, në një truall të karakterizuar nga pamjet panoramike dhe pjerresia, element ky i cili ka shërbyer dhe për organizimin e objektit në disa fasha te konceptuara fillimisht në formën e taracave. Respektimi i topografisë së zonës ka shërbyer si një element favorizues duke maksimizuar pamjet panoramike ndaj detit dhe ndricimit natyral

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT TIRANË SEKRETARIA

Aksesi këmbesor dhe automobilistik kryhet në pikën më të ulët, ku ndodhet dhe rruga. Më pas, shpërndarja kryhet me nyjen vertikale shkallë- ashensor e cila ka akses në cdo kat si dhe në katin e parkimit.
Rezidenca përmban 6 dhoma hoteli, 8 njësi apartamentesh 3+1, dhe 2 njësi (në pikën më të lartë) apartamentesh luksoze. Të gjitha tipologjitë kanë pamje të papenguar nga deti, taraca të gjelbëruara, veranda të hijëzuara dhe pishina individuale.



Figurë 10-Plan i sistemimit

Në nivel sistemimi, për shkak të relievit me disnivel, çdo plansistemim apartamenti është në një kuotë me të në mënyrë që të krijohet terren i shfrytëzueshëm dhe i drejtë. Te gjitha apartamentet kanë prani të lartë të gjelberimit, të integruar dhe në formën e tarracimeve.

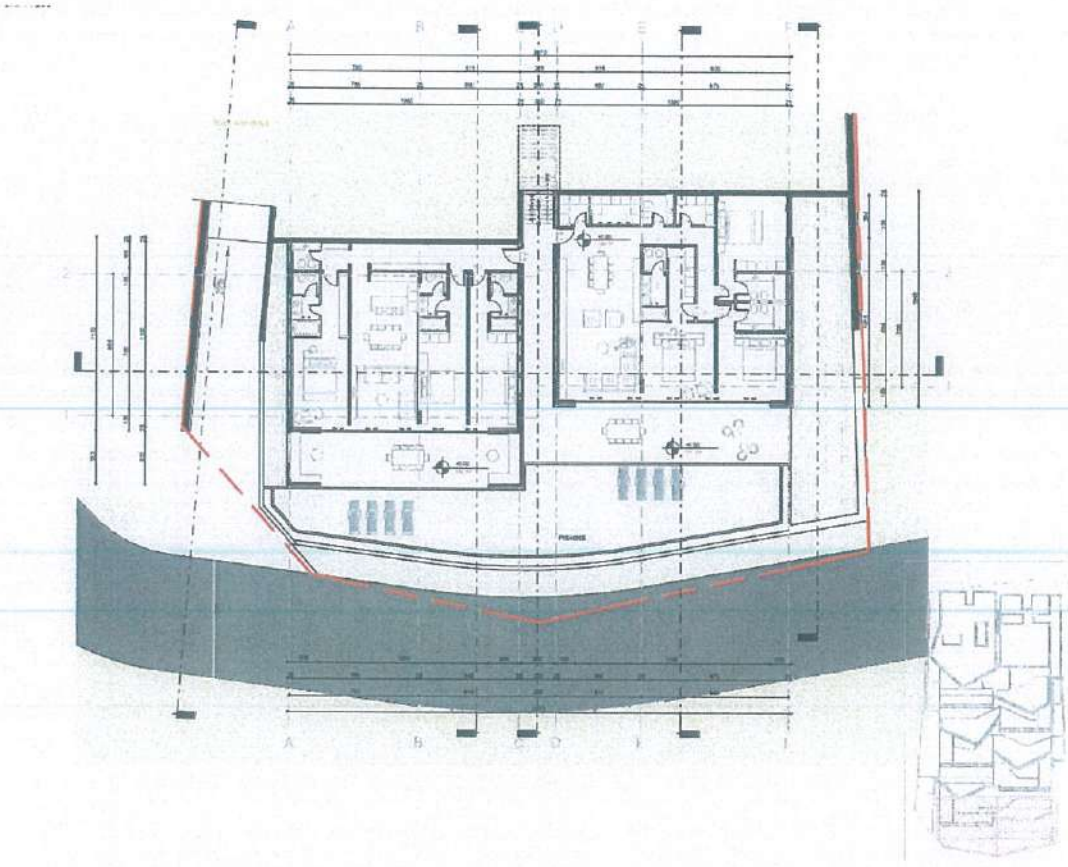
Përpos tipologjive të hotelit dhe banimit, propozohen dhe ndertimi i hapësirave si:

- Parkim nëntokësor
- Hapësira teknike

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

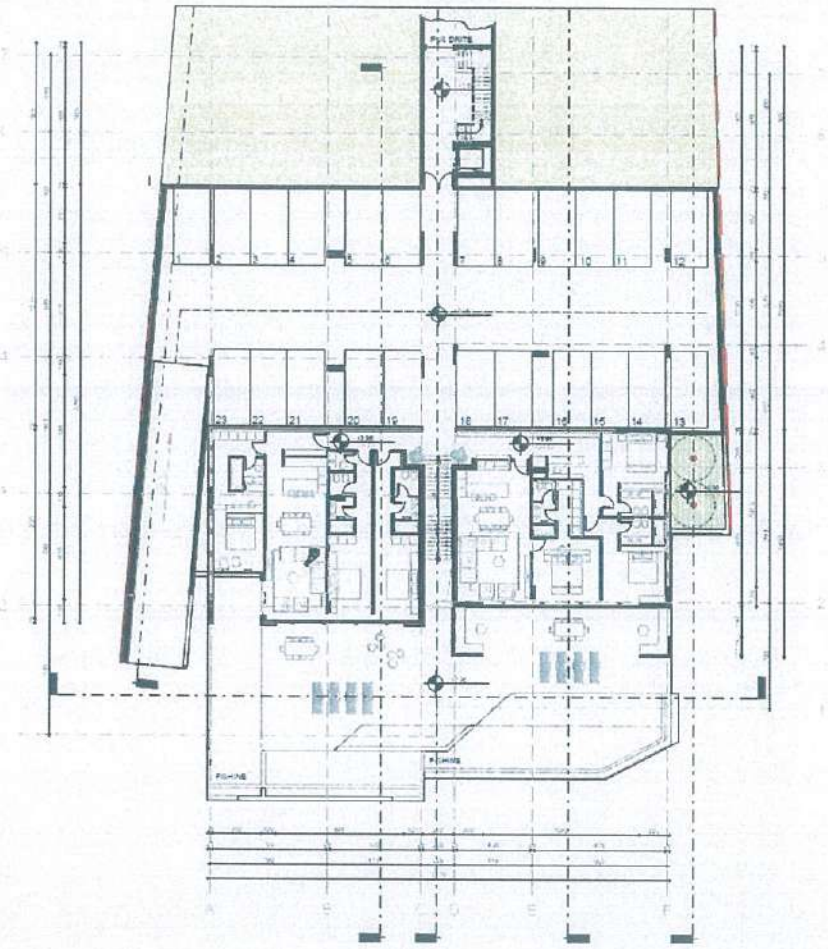
Objekti përbëhet nga njesi banimi te perkohshem dhe te perhershem, me orientim kryesor nga jugu dhe veranda të hapura drejt peizazhit. Kati i parë (hotel) kombinon hapësirat e banimit me aksesin në parkim, i cili ofron kapacitet të konsiderueshëm për automjete. Secila njesi shoqërohet me gjelbërim dhe pishinë individuale, duke krijuar kushte komoditeti dhe privatësie.
Volumetria bazohet në ndërthurjen e dy formave kuboidale, gjë që gjeneron tarraca të shfrytëzueshme dhe hapësira të mbrojtura nga kushtet atmosferike. Ky koncept arkitektonik kombinon hapësira të bollshme, pamje panoramike të detit dhe elementë të arkitekturës mesdhetare si guri, mermeri, druri dhe betoni. Thjeshtësia materiale, pastertia kompozicionale dhe balanca midis sipërfaqeve opake e transparente krijojnë një arkitekturë moderne, funksionale dhe të harmonizuar me natyrën.

Funksioni i banimit strukturohet në 4 kate tip, me 2 apartamente secili. Apartamentet janë të tipologjisë 3+1, me pishina individuale dhe veranda të bollshme, të hijëzuara dhe të gjelbëruara, duke ofruar pamje të drejtpërdrejta nga deti.



Figurë 11- Planimetria e katit ne kuoten Abs. +90.54 (S = 400.7 m2) ,banim

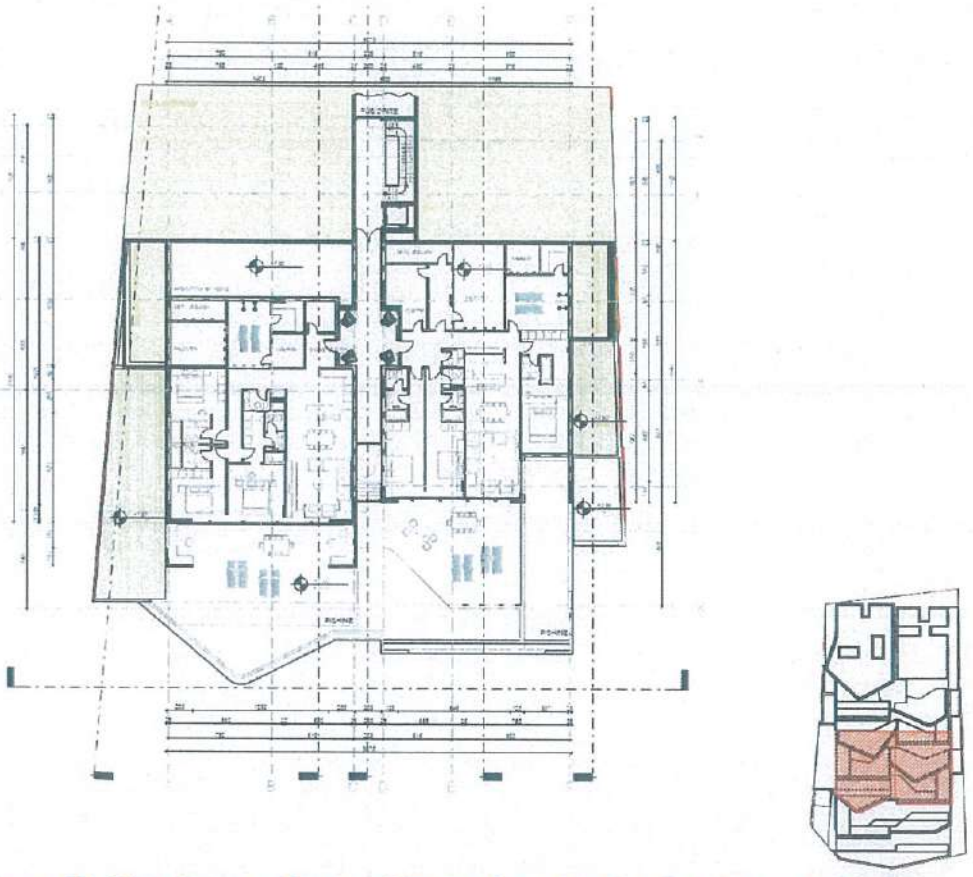
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANE
SEKRETARIA



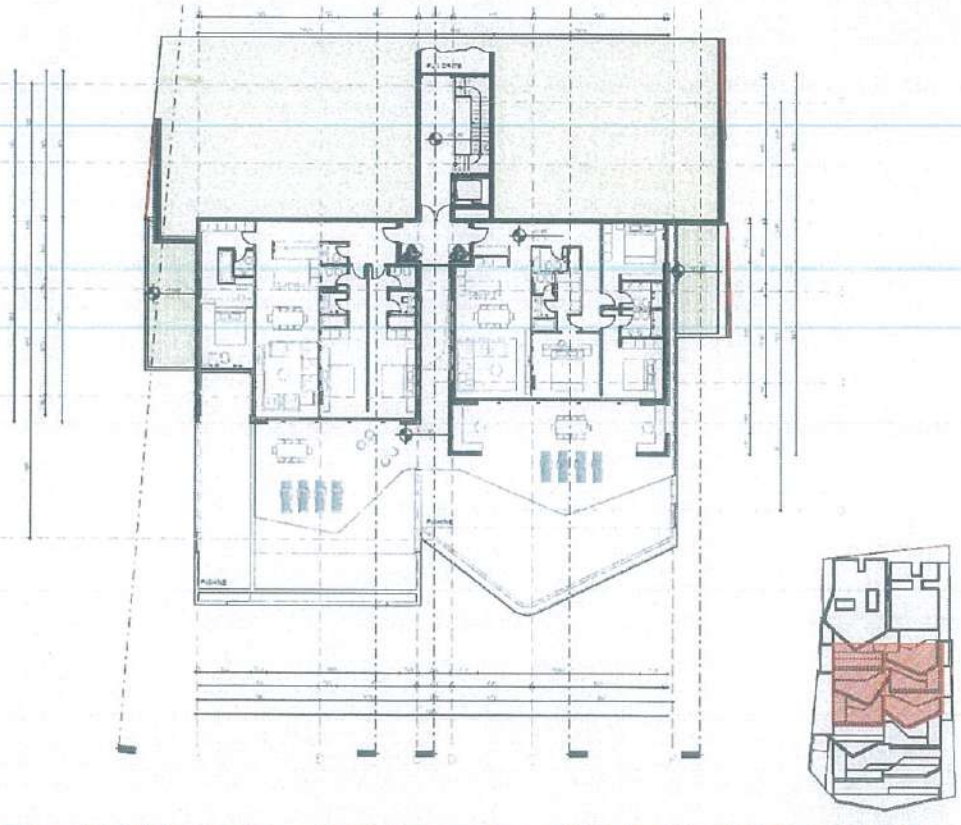
Figurë 12- Planimetria e katit ne kuoten abs. +94.50 (S = 1098.7 m2), hotel

Funksioni i hotelit është menduar të pozicionohet në këtë kuotë, si kuota më e aksesueshme në raport me parkimin. Në këtë nivel vihet re aksesi i menjëhershëm, funksioni pritës dhe organizimi i 6 dhomave, ku 4 janë dhoma standarde, ndërsa 2 janë suita familjare. Dhomat janë konceptuar me standard bashkëkohor, duke ofruar ndriçim natyral, ventilim të mirë dhe organizim funksional të hapësirës për një qëndrim sa më komod. Lidhja e drejtpërdrejtë me parkimin siguron qarkullim të lehtë dhe komod për përdoruesit. Po ashtu, struktura plotësohet nga tarraca të përbashkëta rekreative me pishinë, gjelbërim dhe hapësira relaksi, të cilat rrisin cilësinë e qëndrimit dhe krijojnë ambiente të përdorshme për pushim dhe socializim.

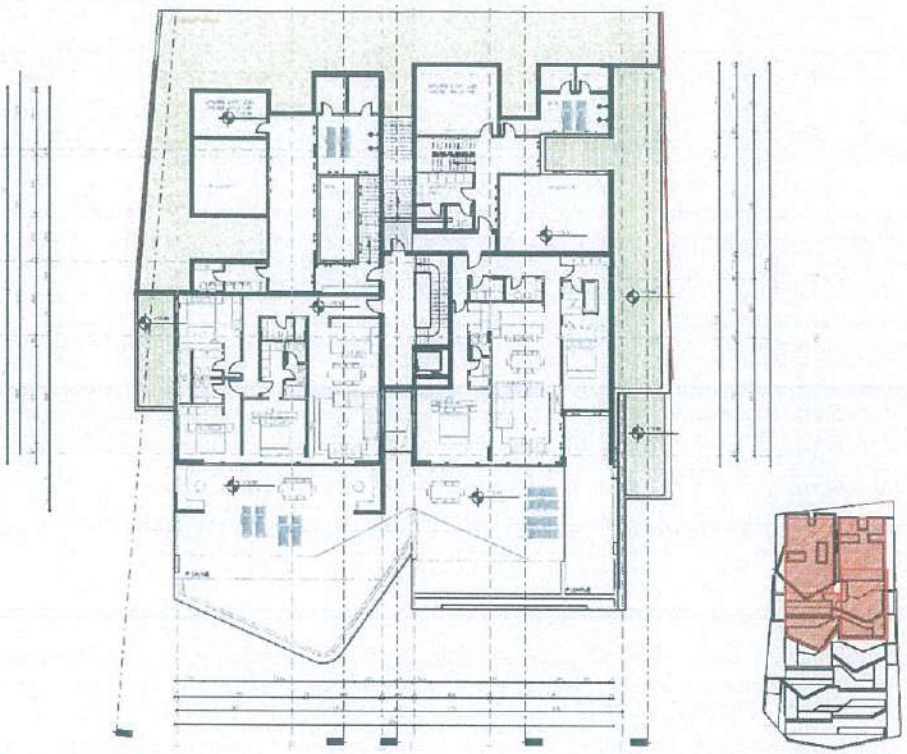
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA



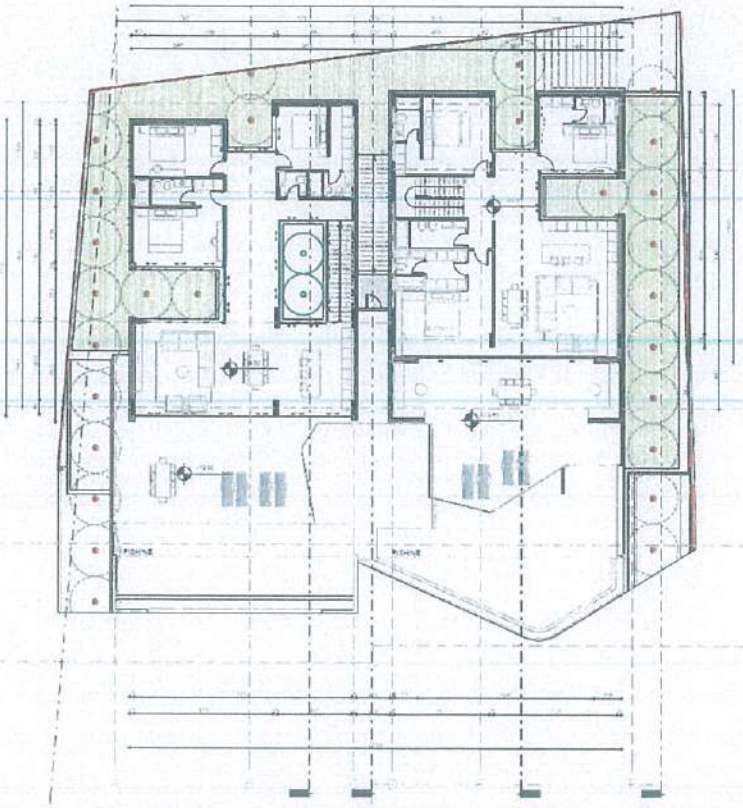
Figurë 13- Planimetria e katit ne kuoten abs. +98.46 (S = 698.1 m2), banim



Figurë 14- Planimetria e katit kuoten abs. +102.42 (S= 435.4 m2), banim



Figurë 15- Planimetria e katit kuoten abs. +106.38 (S= 724.4 m2), banim



Figurë 16 - Planimetria e katit kuoten abs. +110.34 (S=435.9) , banim

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANE
SEKRETARIA

Në nivelin më të sipërm të strukturës, për shkak të pozicionit në raport me rrugën dhe pamjen, janë propozuar 2 apartamente më ekskluzive, që kanë eksperiencë të vecantë si në raport me të jashtmen, ashtu edhe me të brendshmen. Këto njësi gjithashtu kanë facilitete nëntoke, duke ofruar asete të një vile.

Në prerjen e objektit arrijme te dallojme nivelet mbi tokë dhe nëntokë, raportin e njeriut ndaj altimetrise së objektit dhe lartësine maksimale te tij në kuoten +23.76m (114.30 Kuota Absolute). Kuota maksimale e llogaritur nga terreni natyral eshte 12.0 m.

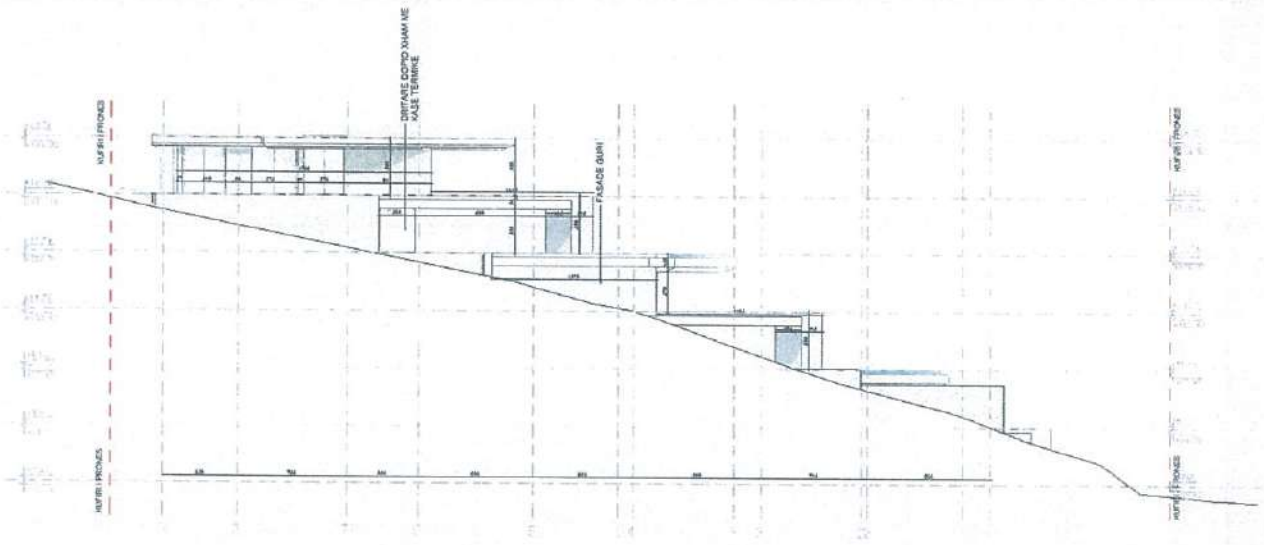


Figurë 17- Prerje te objektit

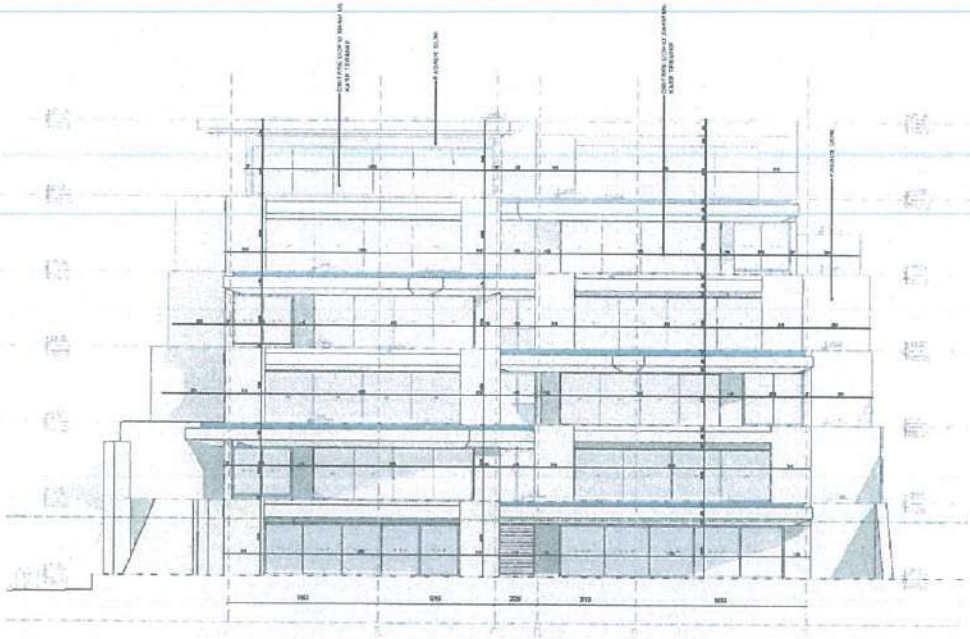
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

4.2. Pamja e jashtme e godinave / Trajtimi i fasadave/ Rifiniturave

Trajtimi arkitektonik i objektit bazohet në një qasje minimaliste dhe të integruar me kontekstin natyror dhe karakterin mesdhetar të zonës. Kompozimi volumor dhe fasadat janë konceptuar në mënyrë të tillë që të krijojnë një balancë midis estetikës bashkëkohore dhe identitetit lokal.
Fasadat karakterizohen nga përdorimi i materialeve natyrore dhe tonaliteteve neutrale, ku dominon kombinimi i gurit natyror me sipërfaqe të suvatuara në. Ky kontrast materialesh krijon një ritëm vizual të qetë dhe harmonik, duke reflektuar arkitekturën tradicionale të zonës bregdetare.



Figurë 15 Fasada te objektit



Figurë 16 Fasada ballore e objektit

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

Elementët e hapjeve janë të projektuara në mënyrë të kontrolluar, duke ruajtur raportet midis sipërfaqeve opake dhe transparente. Kjo qasje mundëson:

- optimizimin e ndriçimit natyror
- maksimizimin e pamjeve panoramike drejt detit
- sigurimin e privatësisë për njësitë e banimit

Verandat e gjera, të hijëzuara dhe të integruara me gjelbërimin, përbëjnë një element thelbësor të trajtimit të fasadës, duke krijuar një tranzicion të butë midis hapësirës së brendshme dhe asaj të jashtme.

Në aspektin e rifiniturave, janë përzgjedhur materiale me qëndrueshmëri të lartë ndaj kushteve atmosferike dhe kripëzimit, tipike për zonat bregdetare. Përdorimi i gurit, drurit dhe betonit të ekspozuar siguron:

- jetëgjatësi dhe mirëmbajtje të ulët
- integrim vizual me peizazhin
- një estetikë natyrale dhe të qëndrueshme

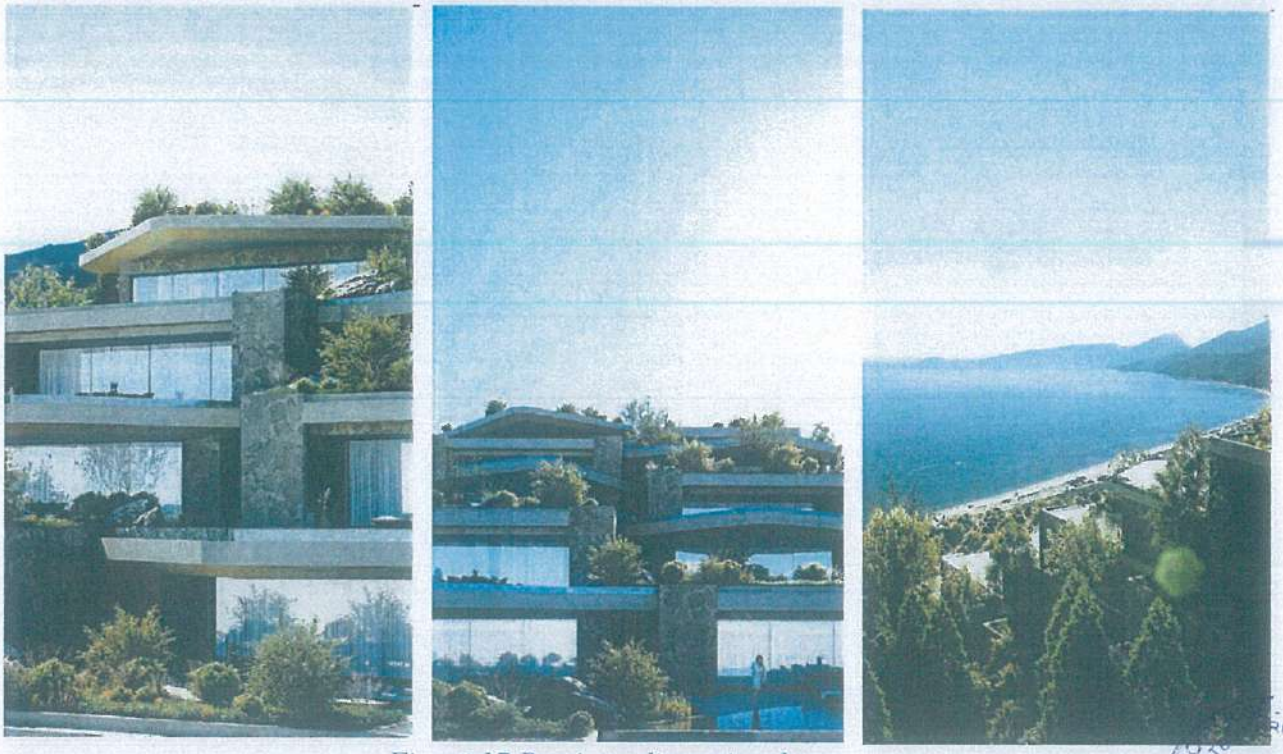
Trajtimi i përgjithshëm i fasadave synon të shmangë elementët e tepërt dekorativë, duke theksuar pastërtinë formale, proporcionalitetin dhe funksionalitetin. Në këtë mënyrë, objekti arrin të krijojë një identitet arkitektonik të qartë, të harmonizuar me mjedisin përreth dhe në përputhje me zhvillimin turistik cilësor të zonës.



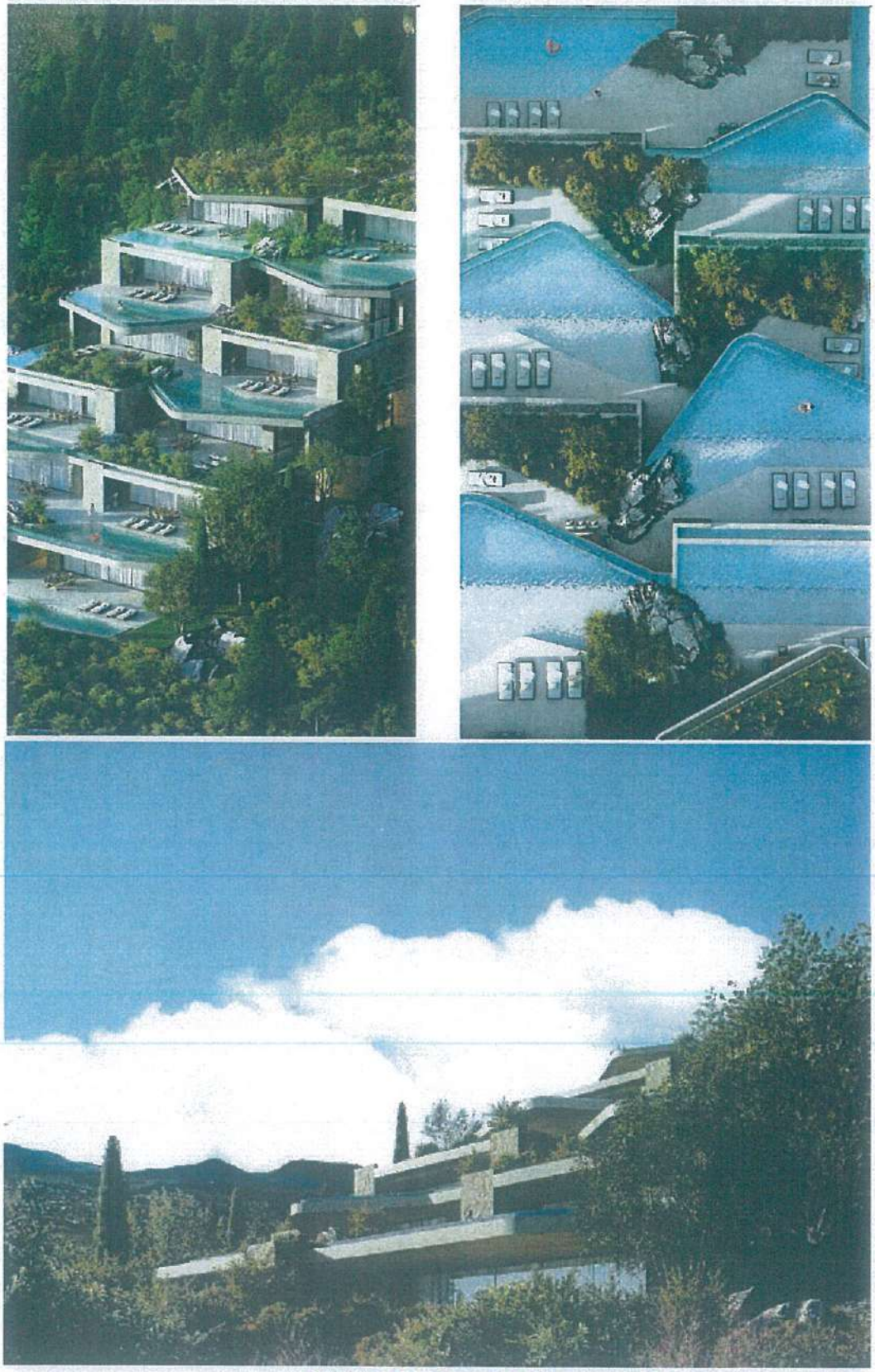
Figurë 17 Pamje tredimensionale

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA





Figurë 17 Pamje tredimensionale



Figurë 18 Pamje tredimensionale

4.3. Percaktimi i treguesve per zhvillim te projekt – propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	2754 m²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim	2754 m²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	1633.6 m
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë	2400 m²
Sipërfaqe e ndertimit nen toke	1394 m²
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	59.3 %
Intensiteti i ndërtimit	0.87
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	+12.0 m
Numri i kateve mbi tokë	1-2 KAT
Numri i kateve nën tokë	1-2 KAT

Tregues teknik:
Zona Kadastrale: Nr. 1739, Nr. Pasurie: 58/ 53/ 1, 58/ 53/ 3, 58/ 53/ 4

Kufizimet sipas pasurive:
Veri: NR. Pasurie 156/434
Jug:
Lindje:
Perendim: NR. Pasurie 156/435

Distancat nga kufiri i pronës :
VERIU: 2 m - 4.15m nga kufiri i pronës
JUGU: 2.4m -8.2 m nga kufiri i pronës
LINDJA: 3m - 5.65 m nga kufiri i pronës
PERËNDIMI: 3.55m - 4.40m nga kufiri i pronës

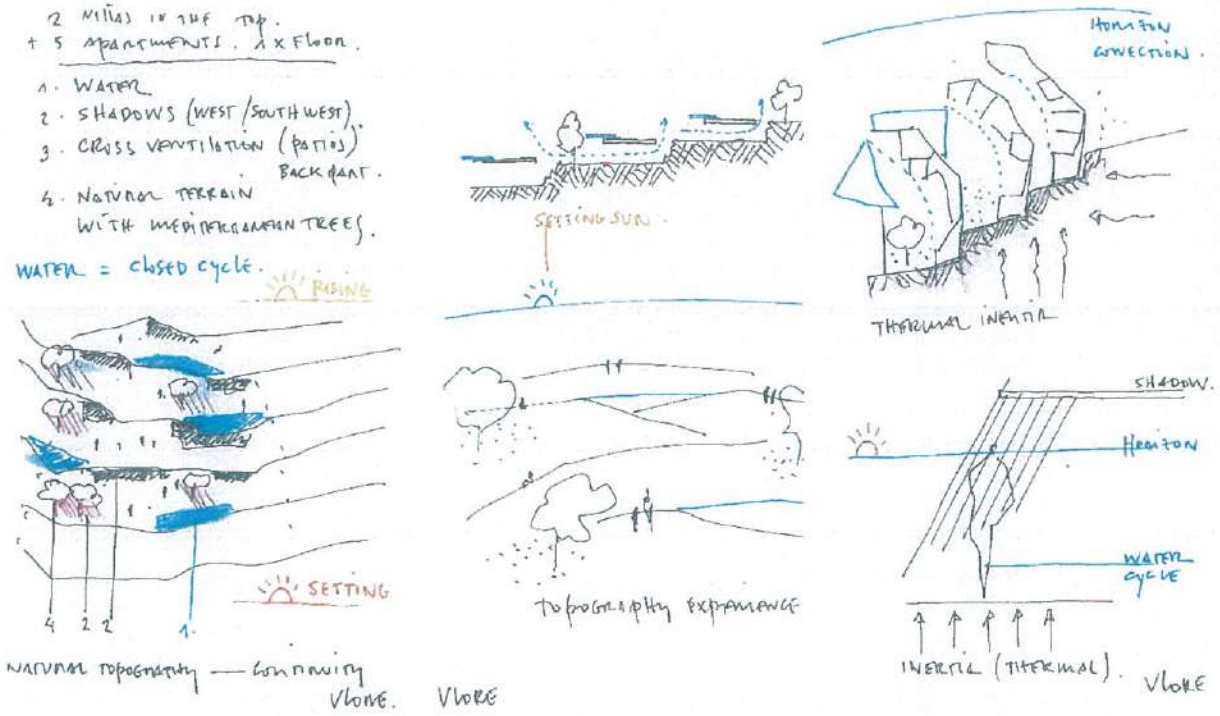
Distancat nga aksi i rrugës:
Jug: 8.5m - 10.10m

4.4. Hapesirat e lira dhe te gjelberta / Vendparkimet

Organizimi i hapësirave të lira dhe të gjelbërta në parcelë është konceptuar në funksion të integrimit të objektit me peizazhin natyror dhe përmirësimit të cilësisë së jetesës për përdoruesit e tij. Duke marrë në konsideratë pjerrësinë e terrenit, trajtimi i jashtëm është realizuar në formën e tarracimeve, të cilat mundësojnë krijimin e sipërfaqeve të shfrytëzueshme dhe njëkohësisht ruajnë karakterin natyror të zonës.
Hapësirat e gjelbërta janë të shpërndara në të gjithë kompleksin, si në nivel toke ashtu edhe në formën e tarracave të gjelbëruara dhe verandave individuale. Këto hapësira kontribuojnë në:

- përmirësimin e mikroklimës
- krijimin e ambienteve rekreative dhe relaksuese
- integrimin vizual të ndërtesës me natyrën përreth

Përdorimi i bimësisë autoktone dhe elementëve natyrorë është prioritet, duke reduktuar nevojën për mirëmbajtje dhe duke ruajtur identitetin e peizazhit mesdhetar.



Figurë 19 Skica të elementeve bioklimatike – Toni Girones

Në lidhje me vendparkimet, projekti parashikon organizimin e tyre kryesisht në nivelet nëntokësore, duke minimizuar ndikimin vizual në sipërfaqe dhe duke liruar hapësirën për funksione rekreative dhe gjelbërim. Aksesi në parkim realizohet nga ana jugore e parcelës, në përputhje me pozicionin e rrugës ekzistuese.
Kapaciteti i parkimit është dimensionuar për të përmbushur nevojat e funksionit hotelier dhe atij rezidencial, duke garantuar:

- akses të lehtë dhe të kontrolluar për banorët dhe vizitorët
- ndarje funksionale të flukseve të lëvizjes
- siguri dhe komoditet në përdorim

Gjithashtu, janë parashikuar hapësira teknike dhe manovrimi që sigurojnë funksionimin efikas të parkimit dhe lidhjen e tij me strukturën përmes bërthamave vertikale (shkallë dhe ashensor).
Në tërësi, organizimi i hapësirave të lira dhe i parkimeve synon një zhvillim të balancuar, ku prioritet i jepet cilësisë së mjedisit, funksionalitetit dhe integrimit me karakteristikat natyrore të territorit.

4.5. Mobilimi urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese

Mobilimi urban dhe organizimi i hapësirave rekreative janë konceptuar si pjesë integrale e projektit, në funksion të krijimit të një ambienti funksional dhe në harmoni me peizazhin natyror përreth.
Mobilimi urban përfshin elementë si:

- ulëse të integruara në terren dhe në tarracime
- ndriçim i jashtëm

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
MINISTRIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
AGJENCIA E TIRANËS
SEKRETARIA

- elementë dekorativë dhe orientues

Hapësirat rekreative janë të shpërndara në mënyrë të balancuar në të gjithë kompleksin, duke përfshirë:

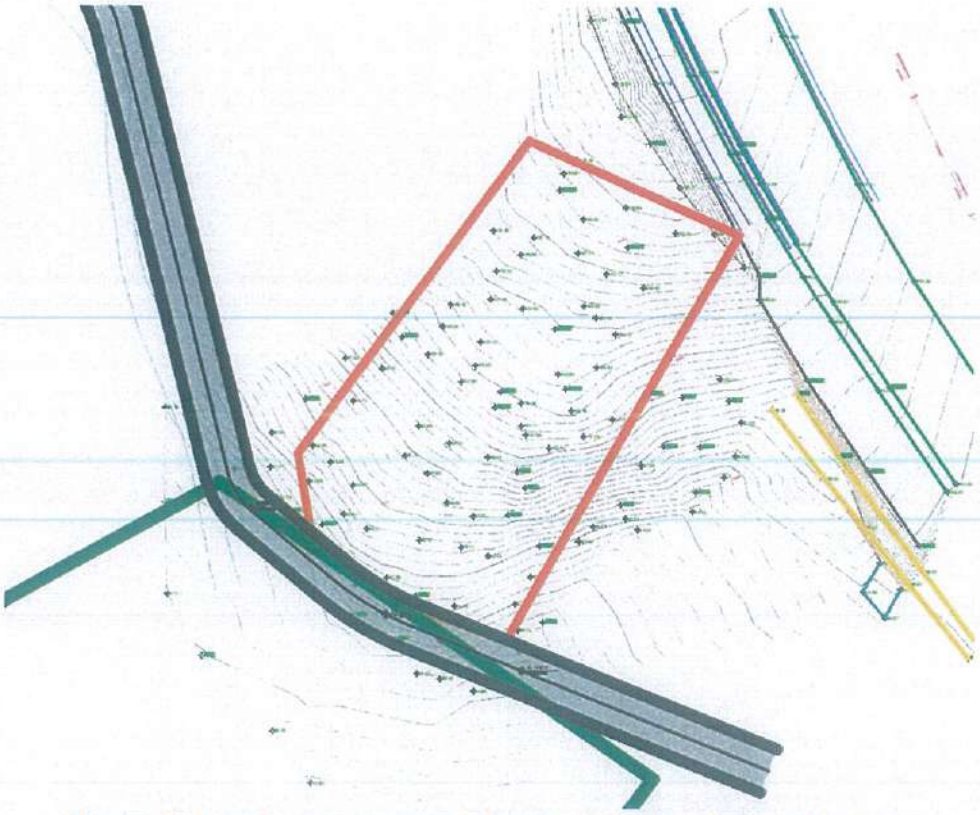
- zona relaksi në tarraca dhe veranda
- hapësira të gjelbëruara
- ambiente pranë pishinave

Organizimi i këtyre hapësirave ndjek topografinë e terrenit, duke shfrytëzuar tarracimet dhe duke garantuar funksionalitet dhe komoditet për përdoruesit.

5 RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

- Aksesi automobilistik dhe këmbësor në pronë realizohet nga rruga në anën jugore, e cila është miratuar nga Bashkia Himarë dhe është dakordësuar me zhvilluesin e parcelës kufitare në jug, në lidhje me gjurmën e aksesit dhe kuotat përkatëse.



Figurë 20 Projeksion i rrugës së aksesit midis dy kufijve të zhvillimit

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT - SEKRETARIA TIRANË