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:
"VILË INDIVIDUALE ME 2 KATE MBITOKË DHE 1 KAT NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË GJILEKË, DHËRMI, ME ZHVILLUES ZNJ.ALDA ELMAZAJ"

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

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

MINISTËR I TURIZMIT KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - MINISTRIA E TURIZMIT KULTURËS DHE SPORTIT - TIRANË

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 52, Datë 25.09.2025

PROJEKTUES:

"UNO ARCHITECTS" SH.P.K.

ZHVILLUES:

ZNJ. ALDA ELMAZAJ

DR. ALDA ELMAZAJ
MJEKE STOMATOLOGE

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

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: **"Vilë individuale me 2 kate mbitokë dhe 1 kat nëntokë, me vendndodhje në Gjilekë, Dhërmi, me zhvillues Znj. Alda Elmazaj,** 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 400 m², i cili ndodhet në Gjilekë, Dhërmi, në një distancë rreth 1 km ne vijë ajrore nga bregdeti.

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.4.882** Himarë
- Përshtatja me natyrën duke respektuar parimet mjedisore të zonës

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

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.4.882 në sistemin territorial UB_Urban me kategori bazë të përdorimit të tokës A (Banim), me nënkategori A.5_Zona me shtëpi të dyta.

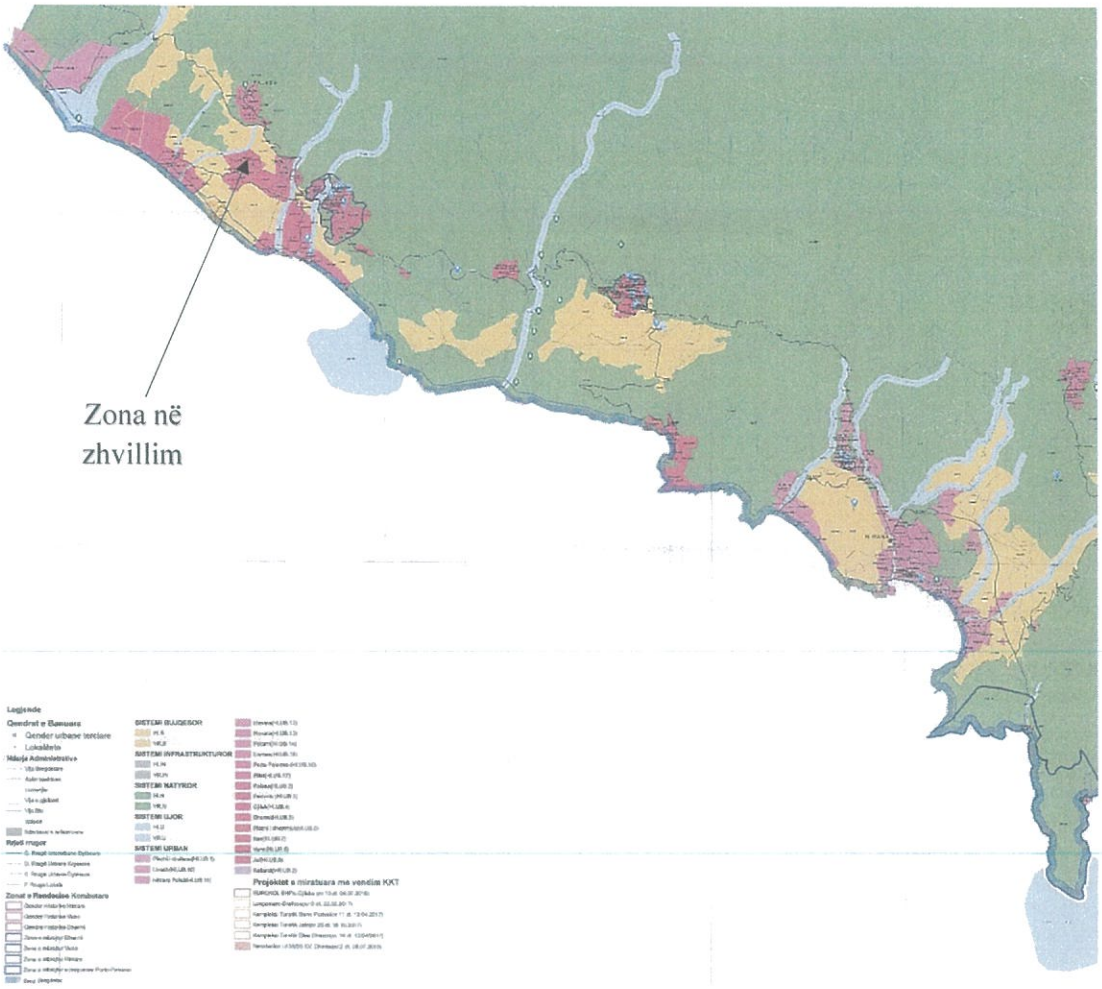


Fig. 1 Harta e Njësisë Strukturore Himarë

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

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 **"Vilë individuale me 2 kate mbitokë dhe 1 kat nëntokë, me vendndodhje në Gjilekë, Dhërmi, me zhvillues Znj. Alda Elmazaj"** do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

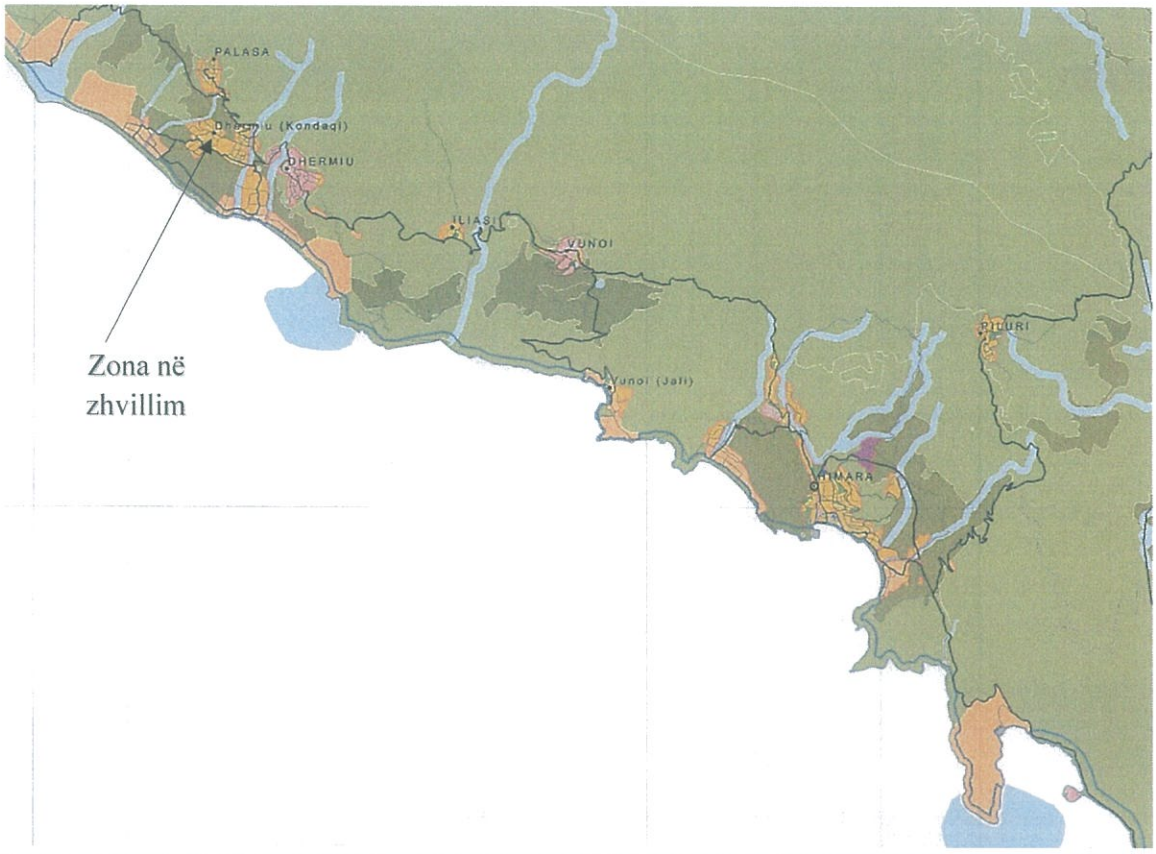


Fig. 2 Kategoria e përdorimit të tokës sipas njësisë strukturore Hl.UB.4.882

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.
Dhërmiu 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 të Dhërmiut 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.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA



Fig. 3 Pamje nga zona në zhvillim

Sheshi i ndërtimit ndodhet në një kodër me pamje mahnitëse nga plazhi i Dhërmiut, në një kuotë maksimale prej 175 metrash mbi nivelin e detit. Prona, me një sipërfaqe prej 400 m², shtrihet pranë fshatit të Gjilekës dhe ndodhet rreth 1 km larg plazhit të Dhërmiut.Trualli kufizohet nga njëra anë nga rrugë ekzistuese, anët e tjera me prona dhe ka një pjerrësi të orientuar drejt jug-perëndimit, duke ofruar një perspektivë të hapur nga deti.



Fig. 4 Pamje nga lart e sheshit të ndërtimit

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Nga pikëpamja arkitektonike, vila kombinon elemente tradicionale me trajtim modern. Përdorimi i harkut në disa prej dritareve është një referencë ndaj arkitekturës klasike mesdhetare dhe i jep objektit një identitet të veçantë. Harku, si formë, jo vetëm që sjell elegancë në fasadë, por gjithashtu shërben si një element që thyen monotoninë e linjave të drejta dhe u jep dritareve një karakter më të ngrohtë dhe të ftuar.

Vila është e zhvilluar në tre nivele: një kat nëntokë dhe dy kate mbi tokë. Forma e saj nga jashtë është kompakte, e thjeshtë në volum, por e pasuruar me detaje që japin identitet dhe karakter arkitektonik. Forma kompakte ndihmon në organizimin racional të hapësirave të brendshme, ndërkohë që kontribuon në efikasitetin termik dhe strukturor të ndërtesës.

Kati përdhe përmban hapësirat publike dhe të përbashkëta të banesës. Në këtë nivel ndodhen ambientet e ndenjes, gatimit dhe ngrënies, të cilat janë të lidhura në mënyrë fluide dhe funksionale, duke lejuar ndriçimin dhe ventilimin natyral përmes dritareve të mëdha.

Ambienti i ndenjes është konceptuar si një hapësirë e gjerë dhe mikpritëse, e hapur drejt verandës së mbuluar përmes vetratave të mëdha xhami, të cilat lejojnë pamje panoramike drejt detit dhe natyrës përreth.

Veçantia e verandës qëndron në lidhjen e drejtpërdrejtë vizuale dhe funksionale me brendësinë e vilës, duke krijuar një ndjesi vazhdimësie midis ambientit të brendshëm dhe atij të jashtëm. Kjo verandë e mbuluar mund të përdoret për qëllime rekreative, ngrënie në natyrë apo pushim gjatë orëve të mbrëmjes. Gjithashtu në këtë nivel ndodhet edhe një tualet për përdorim ditor.



Fig.5 Pamje 3 dimensionale

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT SEKRETARIA

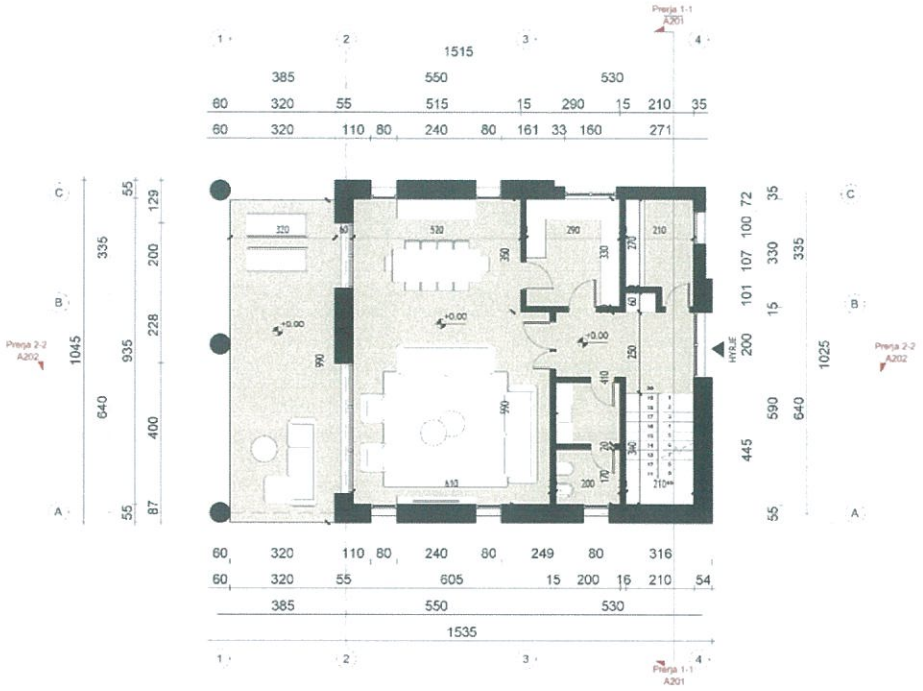


Fig.6 Plani i katit përdhe

Kati i parë (i sipërm) përmban hapësirat private të banesës. Në këtë nivel janë projektuar tre dhoma gjumi, duke përfshirë një dhomë matrimoniale me banjo të dedikuar dhe dy dhoma të tjera të fëmijëve ose për përdorim mysafirësh.
Dy prej dhomave kanë dalje direkte në verandën e sipërme, e cila siguron ndriçim të bollshëm dhe pamje të mrekullueshme drejt horizontit detar. Kjo verandë gjithashtu shërben si hapësirë e jashtme private për banorët, duke siguruar momente relaksi dhe qetësie.

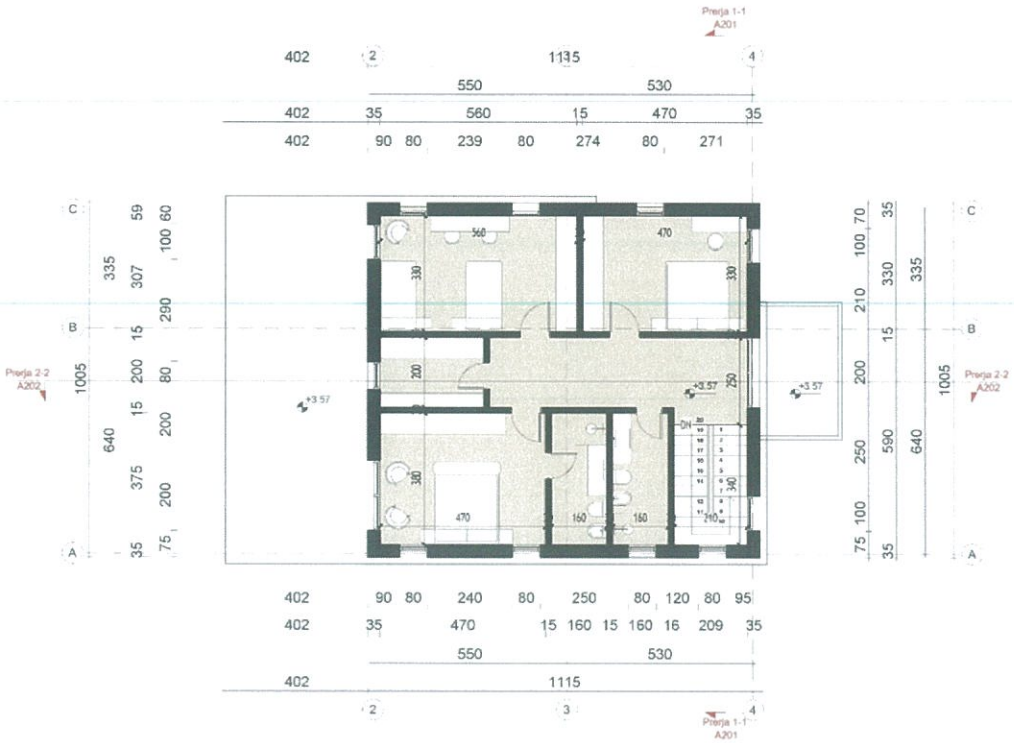


Fig.7 Plani i katit të parë

Kati nëntokë ka funksione të ndryshme ndihmëse, si depo, lavanderi dhe ambient teknik. Ky nivel është planifikuar me kujdes për të mos ndikuar në pamjen e jashtme të vilës dhe për të ruajtur integritetin e volumit ndërtimor.

Në varësi të kërkesave të pronarit, ky kat mund të shfrytëzohet edhe për funksione të tjera, si një dhomë lojërash, palestër apo hapësirë rekreative e brendshme.

Kjo vilë individuale në Gjilekë, Dhërmi, përfaqëson një ndërthurje të kujdesshme midis estetikës bashkëkohore dhe traditës lokale. Ajo është projektuar me fokus në funksionalitetin, komoditetin dhe përfshirjen harmonike në peizazhin natyror bregdetar.

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



Fig. 8 Pamje 3 dimensionale

Nga pikëpamja arkitektonike, vila kombinon elemente tradicionale me trajtim modern. Përdorimi i harkut në disa prej dritareve është një referencë ndaj arkitekturës klasike mesdhetare dhe i jep objektit një identitet të veçantë. Harku, si formë, jo vetëm që sjell elegancë në fasadë, por gjithashtu shërben si një element që thyen monotoninë e linjave të drejta dhe i jep dritareve një karakter më të ngrohtë dhe të ftuar.

Fasada e katit përdhe është trajtuar me veshje guri natyral, një zgjedhje e qëllimshme për të reflektuar lidhjen me natyrën dhe për t'i dhënë objektit një bazë vizuale më të fortë dhe autentike. Guri përfaqëson një element tradicional në ndërtimet bregdetare shqiptare dhe përçon një ndjenjë qëndrueshmërie dhe stabiliteti.

Ndërsa pjesa tjetër e fasadës është e trajtuar me veshje termoizoluese me kapotë, në një ngjyrë të ngrohtë, e cila harmonizohet me ngjyrat e peizazhit përreth. Zgjedhja e kësaj ngjyre synon të shmangë kontrastet e forta me natyrën dhe të sigurojë një ndërveprim vizual të qetë dhe të integruar.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Dritaret janë të mëdha, veçanërisht ato në katin përdhe, duke lejuar hyrjen e dritës natyrale dhe duke përmirësuar përvojën hapësinore të brendshme. Vetratat e xhamit që lidhin ambientin e ndenjes dhe ngrënies me verandën janë projektuar me sisteme rrëshqitëse për lehtësi në përdorim dhe maksimizim të hapjes vizuale.

Vila është e rrethuar nga një hapësirë e organizuar me gjelbërim dhe elementë të peizazhit të kuruar. Janë parashikuar dy poste parkimi të jashtme, të vendosura në mënyrë diskrete, duke respektuar rrjedhën natyrale të terrenit dhe duke shmangur dominimin vizual të automjeteve në pamjen e përgjithshme të pronës. Përreth vilës janë përdorur bimësi mesdhetare, që kërkojnë mirëmbajtje të ulët dhe janë të përshtatshme për klimën lokale.

Për siguri dhe privatësi, perimetri i vilës është i rrethuar me gardh gjelbërues apo ndarje të buta natyrore, që nuk ndërhyjnë në pamjen e përgjithshme por sigurojnë ndarje funksionale të pronës.

4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TE PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 400 m2/

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: 400 m2/

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 158.8 m2/

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 270.8 m2/

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë: 112 m2/

Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 40%

Intensiteti i ndërtimit: 0.68

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit

ne hyrje te objektit: 8.90 m

Numri i kateve mbi tokë: 2

Numri i kateve nën tokë: 1

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

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 mbjelljen e pemëve autoktone, si dhe bimësi të ulët shkurrore tipike për këtë zonë. Prania e këtyre elementeve të gjelbërta kontribuon në krijimin e një mikroklime të qëndrueshme si brenda hapësirave të banimit ashtu edhe përreth ndërtesës.

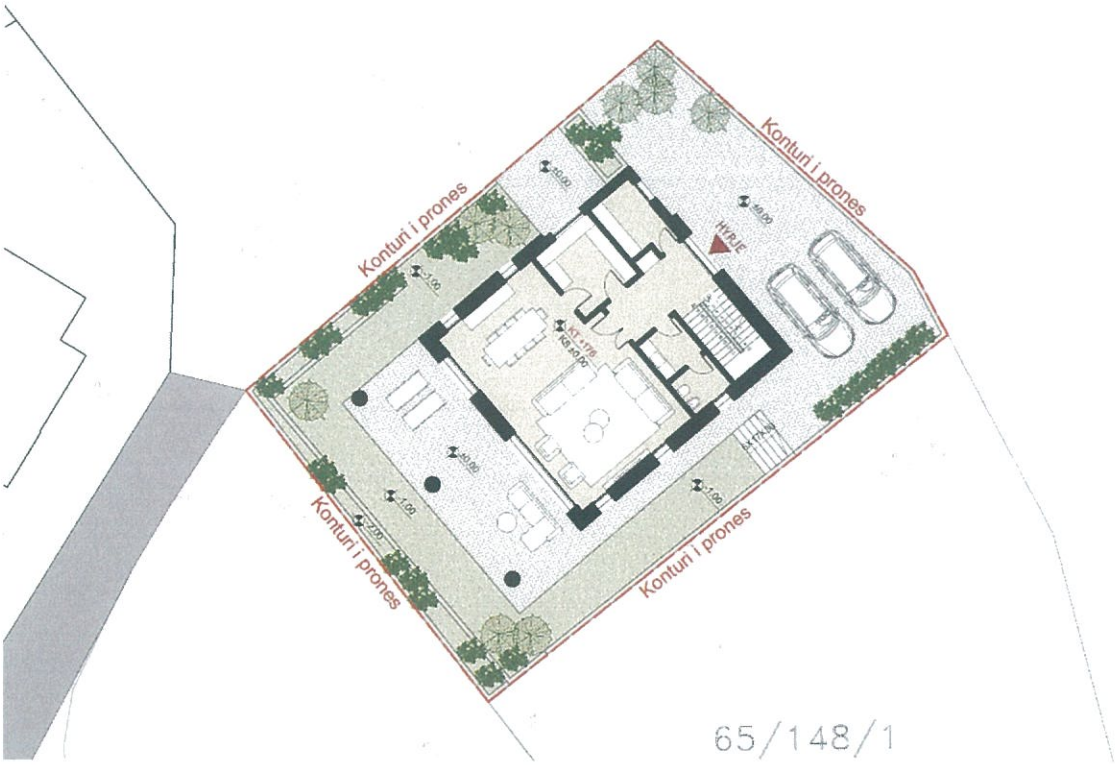


Fig. 9 Plani i përgjithshëm i vendosjes dhe sistemimeve

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Prona e parashikuar për zhvillim pozicionohet në një zonë me lidhje të drejtpërdrejta me infrastrukturën ekzistuese të transportit dhe shërbimeve publike. Ajo kufizohet në anën perëndimore me një rrugë ekzistuese, e cila përbën aksin kryesor të aksesit për automjetet dhe funksionimin e objektit të propozuar. Kjo lidhje siguron një komunikim të favorshëm me rrjetin rrugor të zonës dhe lehtëson aksesin për shërbimet e nevojshme gjatë fazave të ndërtimit dhe përdorimit të objektit. Në tre drejtimet e tjera, parcela kufizohet me prona të tjera private, duke përcaktuar qartë kufijtë territorialë të zhvillimit. Pozicionimi i rrjeteve kryesore të infrastrukturës do të mbështetet në gjendjen ekzistuese të zonës, duke parashikuar integrimin me rrjetet e furnizimit me ujë, energji elektrike, kanalizime dhe komunikim elektronik. Zgjidhja teknike synon sigurimin e një funksionimi të qëndrueshëm dhe efikas të objektit, duke respektuar kushtet dhe kërkesat e infrastrukturës lokale.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

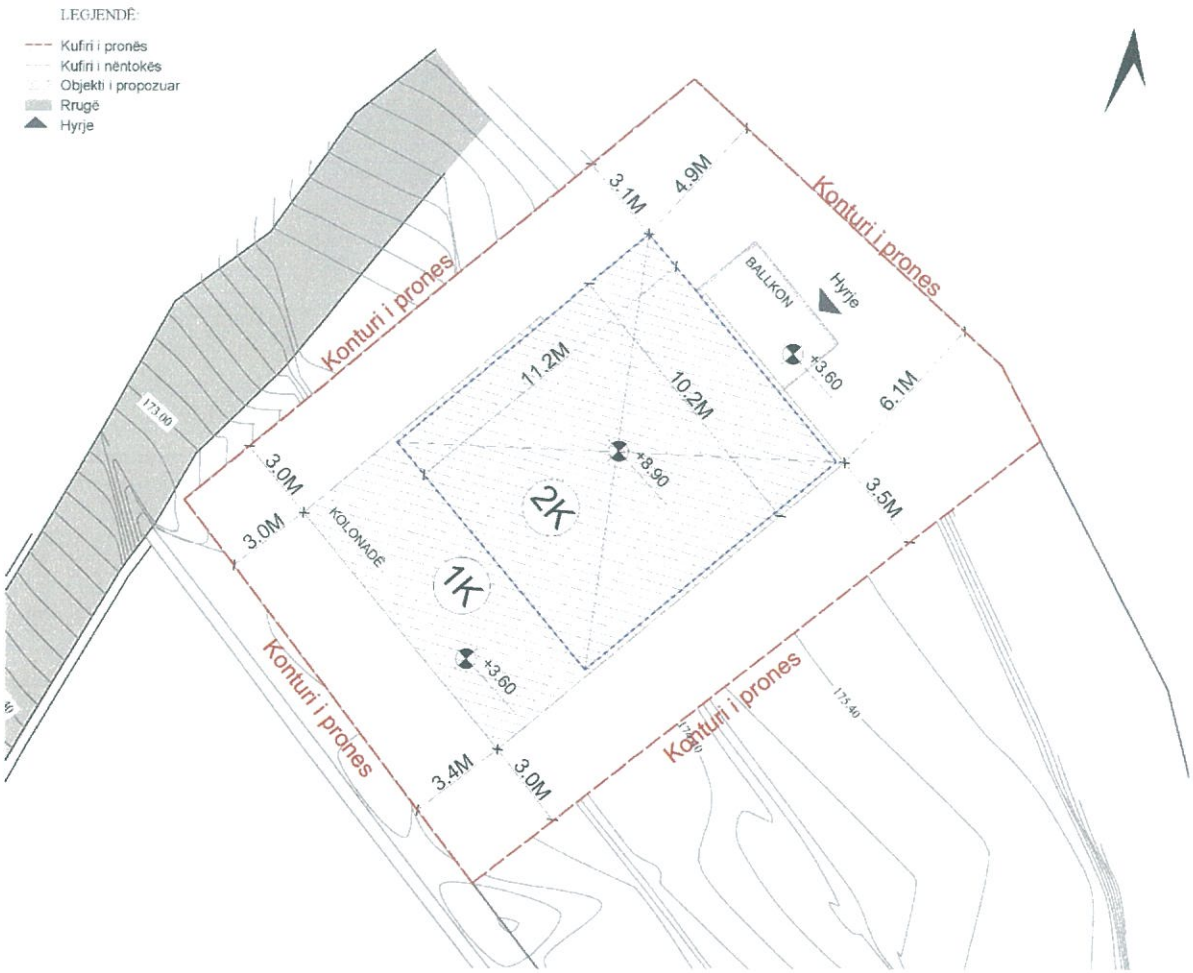


Fig. 10 Planvendosja e objektit

"UNO ARCHITECTS" sh.p.k.