



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:  
“Resort turistik DREAMADES LUXURY SUITS”

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. BLENDI KLOSI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 15, Datë 10.06.2020

PROJEKTUES:

"UNO ARCHITECTS" sh.p.k



## 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 Funkcionet 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:

“Resort turistik DREAMADES LUXURY SUITS”, me vendndodhje në Dhërmi, Bashkia Himarë”, me zhvillues shoqërinë "AG.TCC", bazuar në:

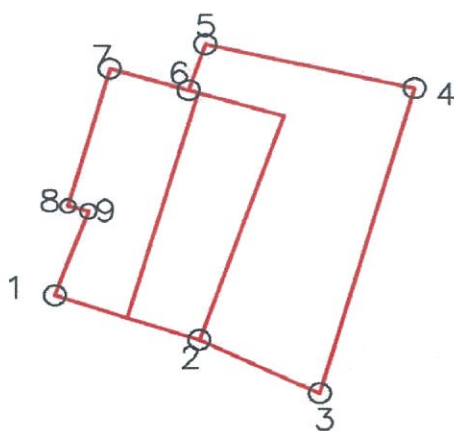
- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë, miratuar me Vendimin Nr. 2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

### **1.2. Përshkrim i zonës së studiuar**

Kompleksi ndodhet në një sipërfaqe prej 10,592m<sup>2</sup>, përgjatë bregdetit të Dhërmiut, në Himarë, Shqipëri.

Koordinatat bazë gjeodezike të stacioneve topografike janë:

NR. RENDOR I PIKES	KRGJSH		NR. RENDOR I PIKES	GK	
	KOORDINATA X	KOORDINATA Y		KOORDINATA X	KOORDINATA Y
1	466142.973	4447330.624	1	4381076.835	4448321.533
2	466192.2724	4447314.056	2	4381125.953	4448304.409
3	466233.5237	4447294.177	3	4381166.985	4448284.063
4	466264.9892	4447410.57	4	4381199.764	4448400.114
5	466193.3862	4447426.505	5	4381128.333	4448416.857
6	466187.8353	4447409.023	6	4381122.585	4448399.436
7	466160.7885	4447416.98	7	4381095.625	4448407.698
8	466147.0949	4447364.594	8	4381081.34	4448355.461
9	466153.9587	4447362.668	9	4381088.183	4448353.457



### ***Kushtet e Projektimit***

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Standard për resorte me 5 vje.
- Konceptim si është përshkruar në njësinë strukturore HI.UB.3.1188 –Drimadhes, Himarë.
- Ndërthurja me natyrën duke respektuar parimet mjedisore të zonës.





Fig. 1. Vendndodhja (pozicioni gjeografik)

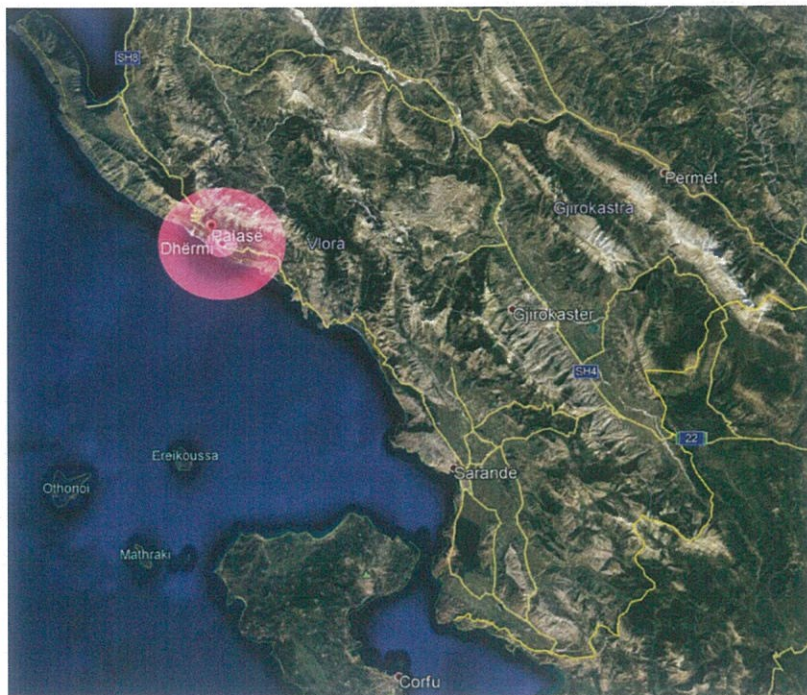


Fig. 2. Pozicionimi në zonën e investimeve strategjike



## 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", për zonën e interesit Dhërmi; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore HI.UB.3.1188, në sistemin territorial UB me kategori bazë të përdorimit të tokës S (Shërbime), me nënkategori ZPZT, ku përdorimi i tokës që lejohet është AR, S, A5 (shërbime turistike, aktivitete rekreative).

Plani i Përgjithshëm vendor ka propozuar tipologjinë e zhvillimit të organizuar të përdorimit miks (resorte, vila) duke kryer ndërhyrje në përmirësimin e parametrave urbane. Ndryshimi i territorit nga përdorim rural në atë urban lidhet me rritjen graduale të përqindjes së popullsisë që jeton në zonat urbane, si dhe mënyrat në të cilat çdo shoqëri i përshtatet këtij ndryshimi.

Objekti që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon "Plani Përgjithshëm Vendor, Bashkia Himarë".



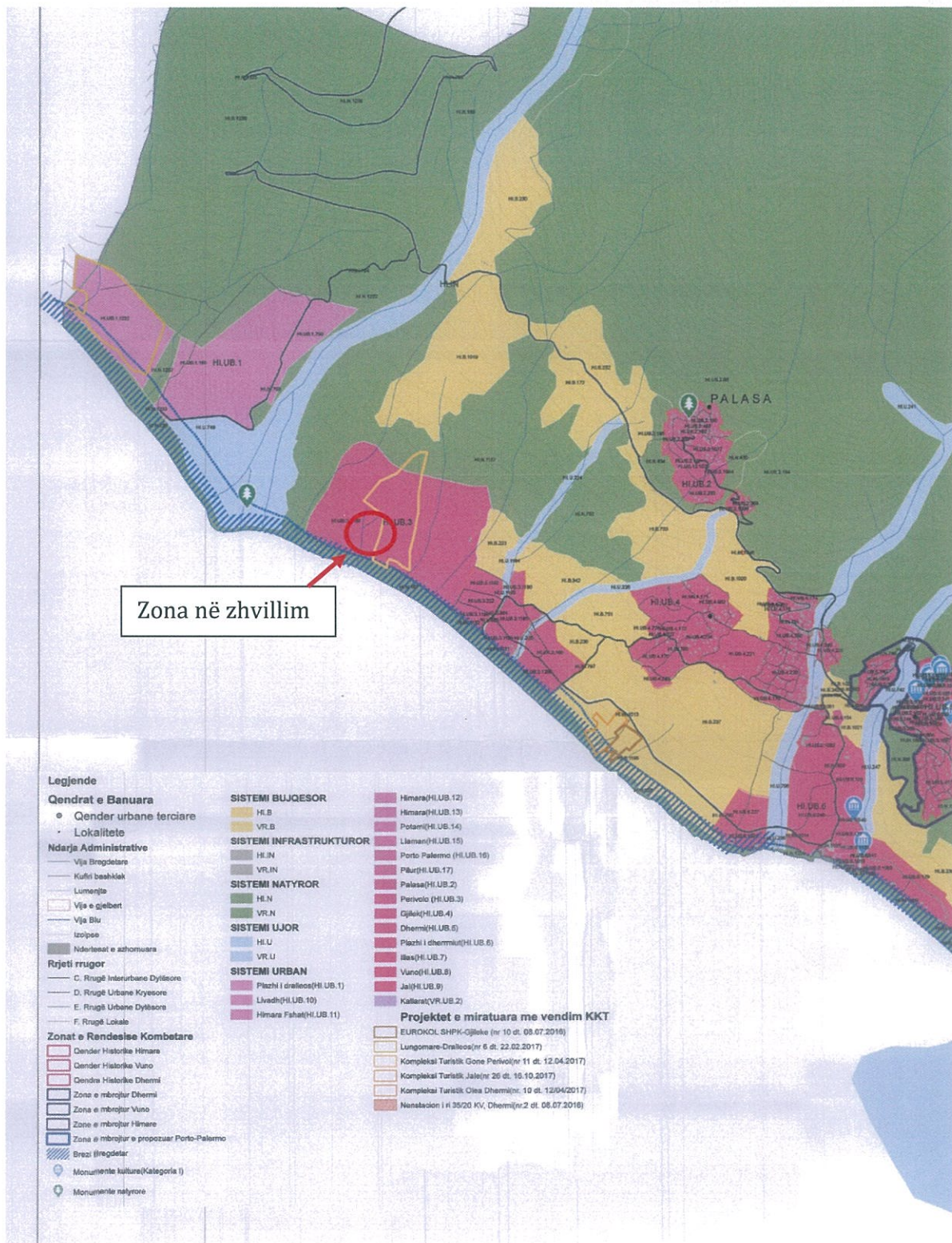


Fig 3. Harta e Njesisë Strukture Shtrirë Drimadhes, Himarë



2.2.

Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

Me tej paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Himarë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "Dreamades Luxury Suits", Himarë, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

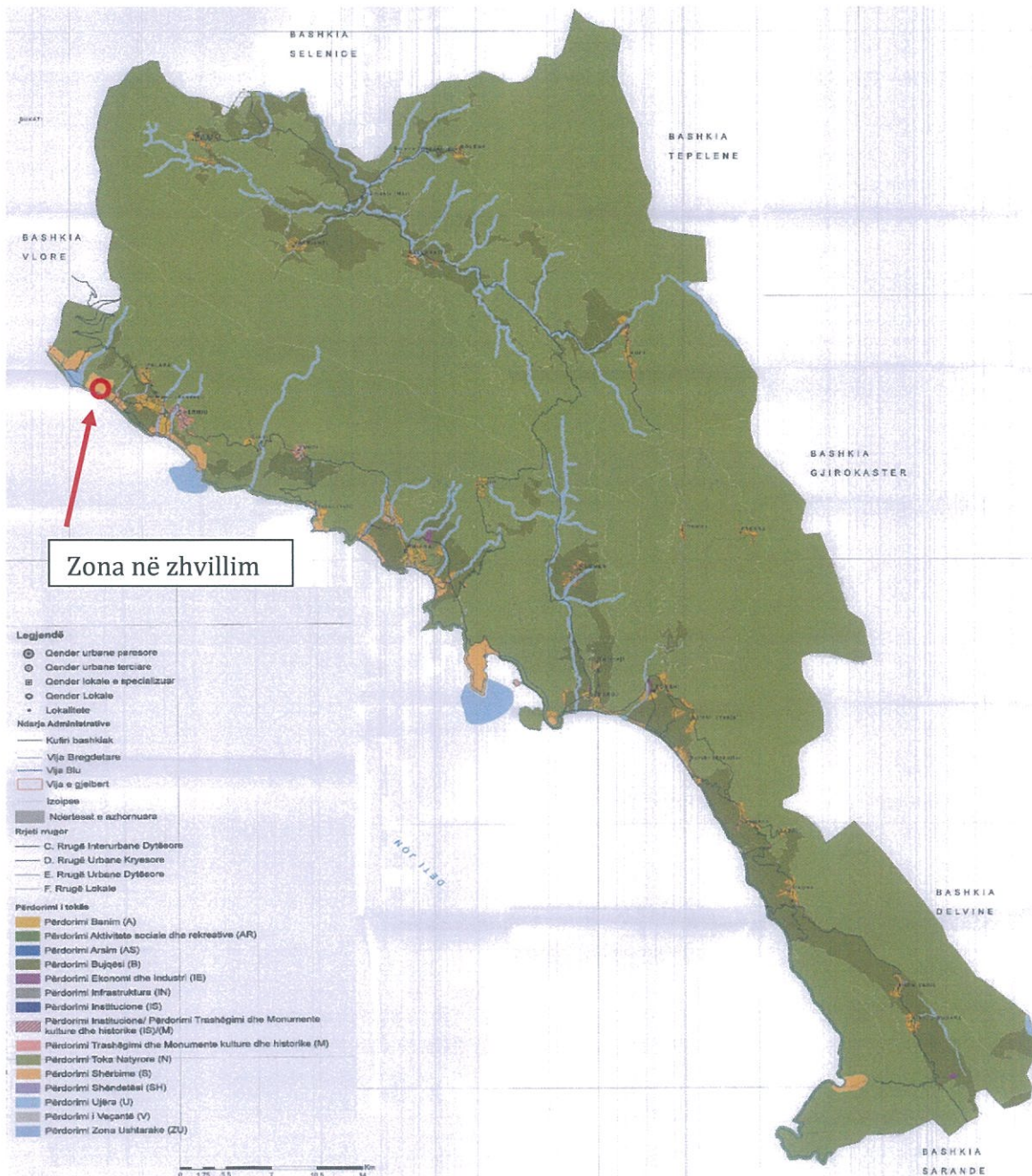


Fig.4. Kategoritë bazë të përdorimit të tokës







Fig. 5. Kategoria e përdorimit të tokës sipas njësive HI.UB.3.1188

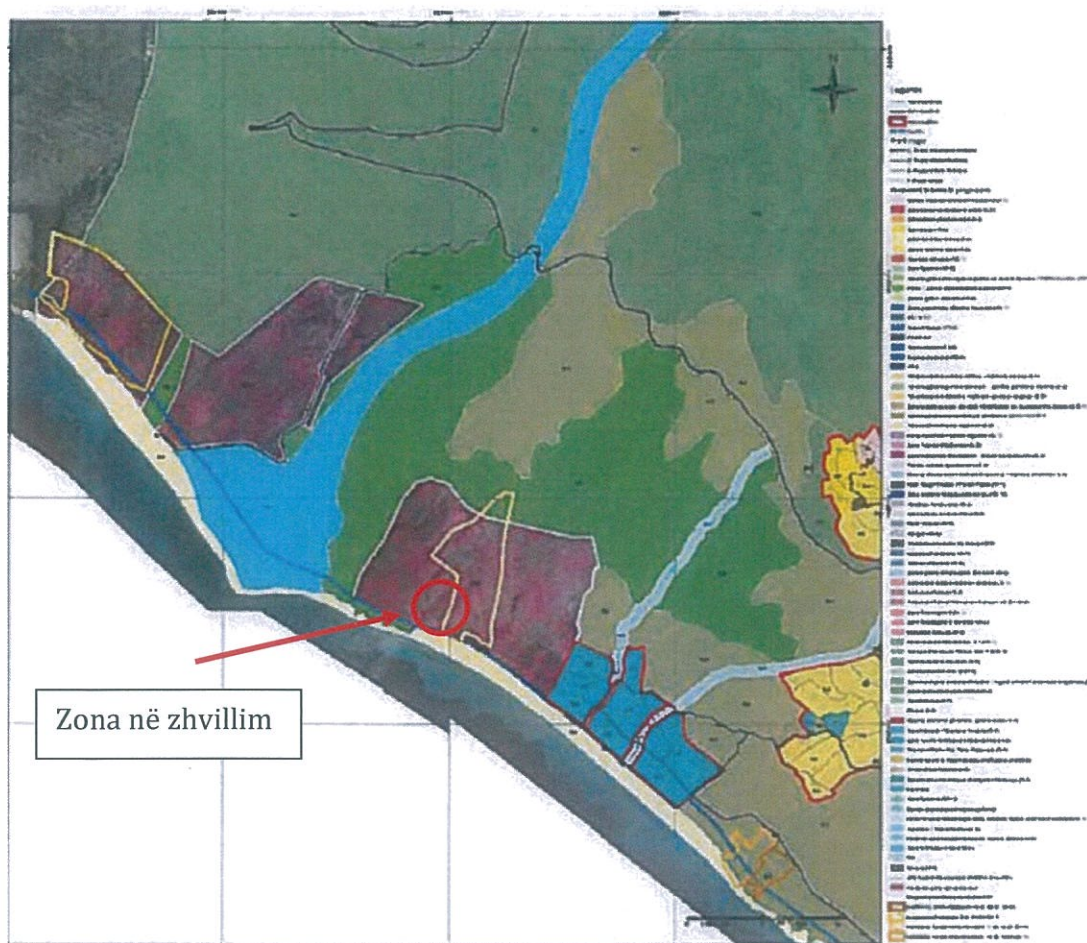


Fig.6. Harta e përdorimit të nënkategorive të tokës



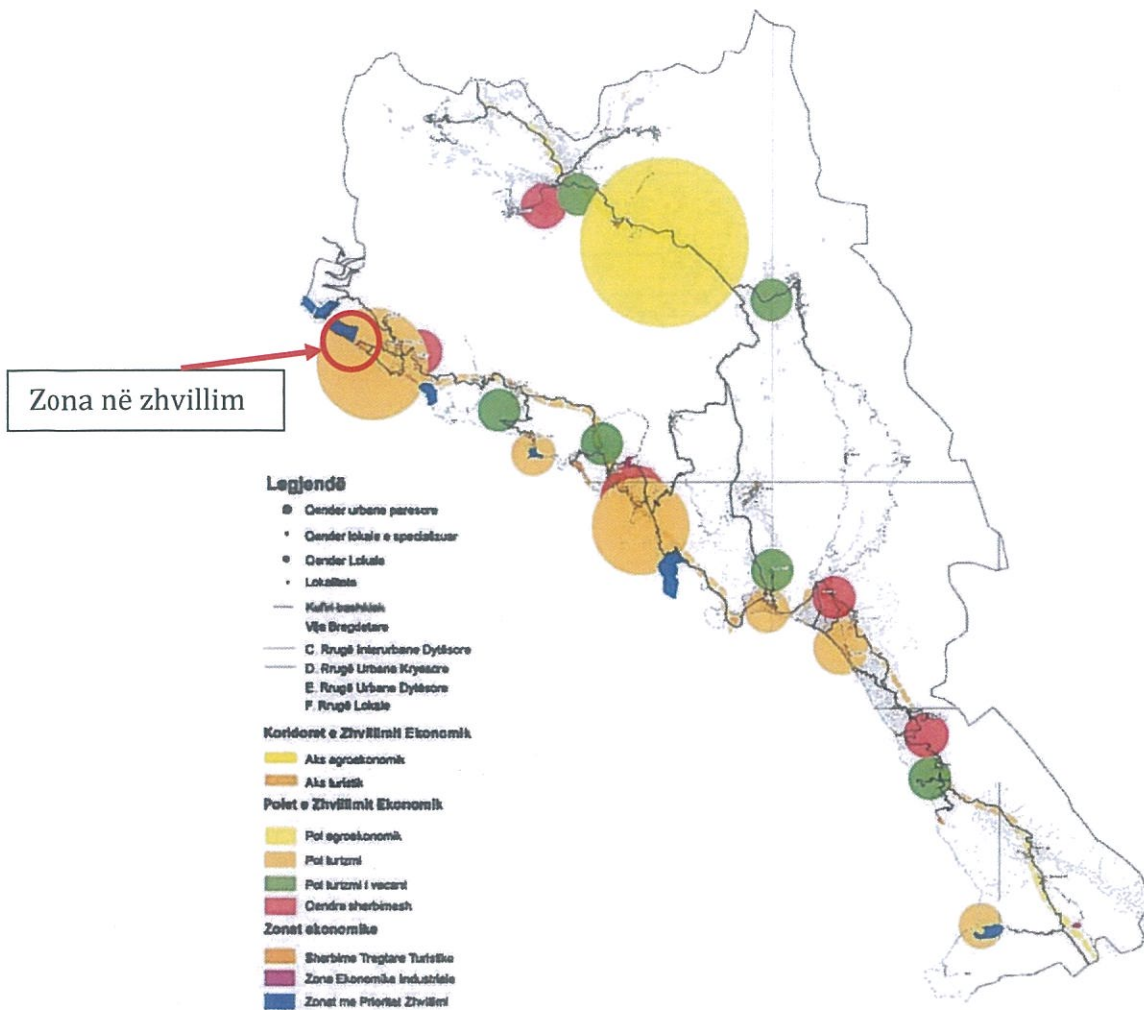


Fig.7. Harta e poleve të korridoreve ekonomike



Fig.8. Harta e rrjetit rrugor

### 3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Vendet e Mesdheut, për shkak të pozicionit gjeografik janë vendet me zhvillimin më të madh në turizëm. Sektori i turizmit është një nga sektorët që zënë një vend shumë të rëndësishëm në buxhetet e shteteve me dalje në Mesdhe.

Shqipëria me 350 kilometrat e vijës bregdetare që ka edhe për shkak të mungesës së investimeve të rëndësishme në turizëm gjatë dekadave të kaluara, është vendi me potencialin më të madh për të patur hapa të qënësishëm në rritjen e turizmit vendas.

Shifrat e viteve të fundit tregojnë se në mënyrë të qëndrueshme vazhdon rritja e numrit të turistëve që vizitojnë vëndin tonë, shifër e cila ka kaluar dy herë madhësinë e popullsisë duke arritur në 6,500,000 turistë në vit.

Jugu i Shqipërisë dhe Deti Jon përbëjnë një kompleks natyror nga më magjepsësit e Mesdheut i cili është akoma i virgjër e me potenciale shumë të mëdha në investimet e hotelierisë elitare.

Vëmendja e viteve të fundit në përmirësimin e infrastrukturës rrugore, energjitike dhe rilindja e zonave urbane, e kanë favorizuar ndjeshëm ngritjen e resorteve dhe hoteleve elitare në këtë zonë. Kërkesa për hotele me katër/pesë yje është jashtëzakonisht e madhe, por mungesa e aeroportit të Vlorës i cili ka filluar së fundmi procedurën e tenderimit, ka qënë një nga pengesat e deritanishme.



Fig.9. Gjendja ekzistuese

Kompania “AG.TCC” sh.p.k. ka kontraktuar një terren prej 10,540m<sup>2</sup> në një nga zonat më të bukura të bregdetit të Dhërmiut, pronë e cila ndodhet në veri të plazhit të Drimadhesit.

Kjo pronë ndodhet në një zonë në vijë të parë të detit, në një terren disi të ngritur nga niveli i detit dhe

në të gjitha orientimet e saj ka një pamje mahnitëse për nga bukuria e natyrës. Në këtë pronë, kompania AG.TCC sh.p.k. ka parashikuar të investojë në ndërtimin e një resorti 'Drimades Luxury', ku të gjitha dhomat do të jenë të standardit të suitave me 5 yje.



Fig.10. Gjendja ekzistuese

Mbas një studimi shumë të gjatë në zonë por duke patur parasysh dhe eksperiencat më të mira të viteve të fundit në Itali dhe në Greqi, kemi arritur të projektojmë një projekt mjaft ambicioz i cili do të kthehet me siguri në një ikonë dhe kartolinë e turizmit shqipëtar.

Hoteli është menduar të ketë 100 suita, të gjitha me pamje nga deti dhe me standardet më të larta të hoteleve me pesë yje.

Çdo dhomë është parashikuar të ketë një sipërfaqe rreth 45 m<sup>2</sup> hapësirë të brendshme, një ballkon rreth 2,5 metra të gjerë si dhe pishinë individuale, të shoqëruar me një post për shezllona. Pra një hotel ku nuk ka dhoma standarde por vetëm suita me të gjitha kushtet optimale dhe pamje spektakolare.







Fig.11. Pamje 3-dimesnionale e resortit

Në këtë kompleks hotelerie janë parashikuar shërbimet më ekskluzive për një klientelë të përzgjedhur.

Hoteli do të jetë i pajisur me dy restorante, një bar, një SPA të një design-i dhe atmosfere nga më ekskluzivet në Shqipëri si dhe ambjentet e tjera në funksion të funksionalitetit të të gjithë resortit.

### ***Koncepti***

Sipërfaqe e pronës prej 10 592 m<sup>2</sup> është parashikuar të zhvillohet në formën e një fshati turistik me objekte shërbimi të hotelerisë turistike.

Nga ana arkitektonike, resorti është menduar të trajtohet me forma të pastra, linja të drejta e me silueta të sfazuara duke iu pershtatur pjerrësisë së terrenit, në mënyre të tilla që të shkrihet me natyrën dhe gjelbërimin ekzistues, duke përdorur gjithashtu tarracinat e gjelbëruara dhe hapësira për të mbjellur shkurre dhe pemë.

Objekti i shërbimeve me i larti 3 kate është i pozicionuar në pjesën me kuotë më të lartë të sheshit të ndërtimit. Relativisht kuota e vendosjes së objektit të hotelit do të jetë afërsisht në kuotën 49 m mbi nivelin e detit.

Në pjesën qendrore të sheshit të ndërtimit pozicionohen suitat së bashku me pishinat perkatese në pjesën perendimore të tyre. Lartësia e suitave është 1-2 kate pjesërisht në disa vende ku është dhe aksesimi më i favorizueshëm. Suitat do të kenë të gjitha pamje nga deti, secila do të ketë aksesin e vet nga të paktën 2 pika të ndryshme.

Në kuotën më të ulët është pozicionuar edhe objekti tjetër i shërbimeve 1 kat i cili është objekti më

i afërt për nga aksesimi i daljes në det. Ky objekt do të jetë pjesë e shërbimeve të resortit duke qenë se ka edhe afërsinë me bregun e detit.

Duke qenë se ka një pjerrësi të butë nga ana e detit, na krijon mundësinë për tu mbivendosur objekti njëri mbi tjetrin duke krijuar terracime rruge dhe sipërfaqe rekreative mjafueshëm për këtë kompleks.

Materialet e perdoruara janë të lehta me ngjyra që i përshtaten më së miri natyrës dhe zonës rreth.

Po kështu, zhvillimi i këtij projekti nuk prek direkt apo indirekt asnjë nga vendet arkeologjike të zonës. Monumenti më i afërt me zonën ku do të realizohet projekti, është “Kisha e Ipapandisë”, e cila gjendet rreth 1.9 km në distancë ajrore nga sheshi i ndërtimit.

## **4 Rregullat e Zhvillimit të Territorit**

### **4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara**

Kompleksi i ri turistik dhe rezidencial përbëhet nga objektet e mëposhtme:

- Objekt shërbimi 1: objekt me 1-kt dhe 1-kt nëntokë,
- Objekti i shërbimit 2: objekt me 3-kt dhe 2-kt nëntokë,
- Suitat qendrore : objekte me 1-2 kate

#### ***OBJEKTI I SHËRBIMIT 1 KAT***

##### **Kati -1**

Kati -1 nëntokë përfshin:

- ambjent për shërbime sportive, spa
- ambjentet për pajisjet mekanike dhe elektrike
- si dhe ambjentet për magazinim

##### **Kati 1**

Kati 1 mbitokë përfshin:

- ambjentet për pajisjet mekanike dhe elektrike
- bar restaurant për kompleksin dhe shërbimet ndihmëse së tyre
- ambjent për shërbime sportive, spa



## **OBJEKTI I SHËRBIMIT 3 KAT( Hoteli)**

### **Kati -2**

Kati -2 nëntokë përfshin:

- ambjent për shërbimet e hotelit
- ambjentet për pajisjet mekanike dhe elektrike
- ambjentet për magazinim
- parkim

### **Kati -1**

kati -1 nëntokë përfshin:

- parkim i pjesshëm
- ambjente shërbimi
- ambjente të stafit
- ambjente sanitare

### **Kati 0**

ambjentet kryesore të shërbimeve për publikun janë vendosur në katin përdhe:

- sallë pritje
- recepsioni
- zyra dhe dhoma bagazhesh
- bar
- suita të hotelit
- ambjente shërbimi

### **Kati 1**

kati 1 mbitokë përfshin:

- suita të hotelit
- restoranti i kompleksit
- kuzhina e restorantit
- ambjente shërbimi
- ambjente shërbimi
- verandë

### **Kati 2**

kati 2 mbitokë përfshin:

- suita të hotelit
- suita të medha
- ambjente shërbimi
- verandë





## **OBJEKTET E SUITAVE QENDRORE( ndertimet qendrore të kompleksit)**

Këto suita do të jenë ndërtesa thuajse 1 katëshe të alternuara mbi njëra-tjetrën duke iu përshtatur edhe pjerrësisë së terrenit. Janë të grupuara në nukle, duke iu referuar edhe ndarjes në planin e sistemimeve. Gjithësej janë 82 suita të pavarura nga njëra-tjetra dhe secila ka pamjen dhe pishinën përkatëse të orientuara nga deti. Sipërfaqe e brendeshme e suitës është afërsisht 45 m<sup>2</sup>.

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

#### ***Hotelet – Bazat e projektimit dhe koncepti morfologjik***

Përzgjedhja e materialeve është bërë duke pasur parasysh arkitekturën vendase si dhe për të theksuar thjeshtësinë e konceptit volumetrik arkitektonik. Muret me gurë propozohen për muret mbajtëse përgjatë kodrës.

Është parashikuar që të ndërtohet me të gjithë teknologjitë më moderne dhe bashkëkohore, duke u kujdesur që të ketë impaktin minimal në ambient.

E gjithë struktura do të ndërtohet me materiale ekologjike dhe do ketë impakt zero në konsumin e energjisë.

Ambjentet e përbashkëta dhe të gjitha tarracat e ndërtesave do të jenë me gjelberim duke iu përmbajtur bimesisë së klimës mesdhetare që janë në këtë zonë, bimë dhe pemë të cilat kanë rezistencë të lartë e konsum të moderuar të ujit.

#### ***Projektim Ambiental***

Resorti është menduar i tillë që të maksimizohet mundësia për pamje nga deti i sa më shumë i suitave. Viletat duke ndjekur pjerrësinë e terrenit, shfrytëzojnë këtë pamje duke u vendosur njëra mbi tjetrën. Për këtë qëllim shumica e tarracave propozohen të mbillen me gjelbërim për një pamje sa më origjinale dhe mjedisore.

Organizimi dhe morfologjia e suitave qendrore përdorin të njëjtën gjuhë arkitektonike si hoteli. Ky stil minimalist i përdorur për të theksuar volumet e vilave është pasuruar me elemente të arkitekturës së zonës por i risjellë me metoda moderne.

#### **Në lidhje me planin e përgjithshëm:**

-Propozimi siguron ndriçim natyral të mjaftueshëm dhe gjithashtu është marrë parasysh maksimizimi i dritës gjatë ditës, duke llogaritur edhe skarpatën natyrale, orientimin, lartësitë e volumeve dhe bimesinë.



-Mbrojtja nga drita e diellit është bërë nëpërmjet orientimit të objekteve, dhe duke përdorur bimësinë dhe hijëzuesit si dhe llozhat për secilën suitë.

-Ventilimi natyral dhe freskia arrihet në verë nëpërmjet ventilimit tërthor dhe sipërfaqeve të ujit.

**Në lidhje me projektin arkitektonik të objekteve, materialeve dhe detajet konstruktive bëhet me anë të:**

-Zvogëlimi të humbjeve termike në dimër dhe ngarkesave termike në verë duke përdorur materiale me karakteristika të larta izoluese, me dendësi të madhe dhe dimensione të dritareve që lejojnë depërtim të ulët termik.

-Shfrytëzimit të dritës së diellit në dimër dhe implementimit të freskimit natyral gjatë verës duke përdorur: orientimin e vilave dhe dimensionet e dritareve, hapësirat e ventiluara në mënyrë të tërthortë, sistemin hijezues të grilave, pjergullave dhe të hapësirave gjysëm të hapura, si dhe me anë të gjelbërimit të sipërfaqeve të jashtme të vilave.

-Transpoti i brendshëm nëpër resort, do të kryhet me makina elektrike të cilat kanë impakt zero gjithashtu në zhurmë dhe ndotjen e ambjentit.

### 4.3 Treguesit e zhvillimit të projekt propozimit

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	10 592 m <sup>2</sup>
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim, e zënë nga struktura (gjurma):	4190 m <sup>2</sup>
3. Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi e përlllogaritur mbi tokë :	6791 m <sup>2</sup>
4. Sipërfaqe ndërtimi nën tokë:	3881 m <sup>2</sup>
5. Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi e përlllogaritur mbi tokë dhe nën tokë	10672 m <sup>2</sup>
6. Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHT):	39.6 %
7. Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike (KSHR):	60.4 %
8. Intensiteti i ndërtimit (I):	0.64
9. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	12.3 m
10. Numri maksimal i kateve mbi tokë:	3
11. Numri i kateve nën tokë:	2



*Ndërthurja në situatën urbane*

Kompleksi “Dreamades Luxury Suits”, Dhërmi duke ruajtur karakterin e tij natyror integrohet më së miri në topografinë dhe strukturën e zonës duke forcuar identitetin urban dhe duke shndërruar turizmin nga periudhë afatshkurtër në një periudhë afatmesme.

Zhvillimi i territorit të jashtëm të kompleksit hotelier dhe ambjentet e brëndshme të përbashkëta do të pajisen me disa elementë ndihmës thelbësor, të cilat bëjnë të mundur lëvizjen e personave të kategorive të ndryshme siç janë:

- Sinjalistikë për orientimin e qarkullimit
- Shtrimi me material të përshtatshëm sipas kritereve teknike
- Shkallë dhe rampa për kalime këmbësorësh dhe lëvizshmëri për personat P.A.K.
- Hapësira të gjelbërta
- Vende parkimi dhe mobilim urban
- Vendorsje e ashensorëve për lëvizje vertikale

Gjatë përpilimit të projektit janë zbatuar të gjitha masat e nevojshme për të zbutur ndikimin e strukturave të ndërtimit në ambjentin rrethues, në mënyrë që të lejohet integrimi me zonën përreth, duke pasur parasysh dhe mbjelljen e pemëve të larta, krijimin e sa më shumë oazeve të gjelbërimit në çdo hapësirë të jashtme të sistemuar e mobiluar.

Ndërhyrjet do të realizohen brenda parametrave ekologjike, në marrëdhënie të ekuilibruar shkëmbimi me natyrën dhe sa më ekonomike, përsa i takon përdorimit dhe furnizimit me energjitë e nevojshme.

Tarracat e çdo objekti do të jene të gjelberuara. Sipërfaqja e gjelbërt do ripunohet me pemë të tipit ekzistues zonal. Hapësirat rreth e përçark objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.

Gjithashtu, suitat qendrore duke ndjekur pjerrësinë e terrenit, propozohen që tarracat e tyre të mbillen me gjelbërim si dhe të përdoret gjelbërim edhe në sipërfaqet e jashtme të tyre.



Fig.12. Pamje të kompleksit të propozuar

**5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave**

Shërbimet dhe rrjetet e infrastrukturës rrugore janë menduar të jenë në përputhje me sistemin rrugor ekzistues si dhe ato të propozuar nga Bashkia Himarë.

Ky kompleks mundohet ti afrohet sa më shumë idesë së fshatit dhe zonës së pushimit duke zhdukur asfaltin si element përbërës të rrugëve qarkulluese dhe duke e zëvendësuar atë me pllakën e gurit; element, i cili na ndihmon që të ulim shpjetësinë e mjeteve brenda kompleksit duke e kthyer atë në një zonë eko me qarkullim më të madh këmbësorësh sesa makinash.

