



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
“KOMPLEKSI THYMUS, DHËRMI, NË BASHKINË HIMARË”,

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. 17, Datë 23.10.2019

PROJEKTUES:

TREMA ENGINEERING 2 sh.p.k.

TREMA Engineering 2
RR. BARDHOK BIBA
OLD TIRANA BUILDING
TIRANA - ALBANIA

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: “Kompleksi Thymus, me vendndodhje në Dhërmi, Bashkia Himarë”, me zhvillues z. Ilir Trebicka, 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 21,629m², përgjatë bregdetit të Dhërmiut, në Himarë, Shqipëri.

Koordinatat bazë gjeodezike të stacioneve topografike janë:

BM-1:	$\varphi = 380963.339$ E;	$\lambda = 4446408.345$ N;	Hasl = 11.241
BM-2:	$\varphi = 381036.368$ E;	$\lambda = 4446606.112$ N;	Hasl = 50.137
BM-3:	$\varphi = 380904.828$ E;	$\lambda = 4446449.938$ N;	Hasl = 21.297
JAK-3:	$\varphi = 380835.731$ E;	$\lambda = 4446422.703$ N;	Hasl = 18.943
JAK-2:	$\varphi = 380811.584$ E;	$\lambda = 4446416.149$ N;	Hasl = 18.586
JAK-41:	$\varphi = 380721.519$ E;	$\lambda = 4446437.727$ N;	Hasl = 19.973
BM-10:	$\varphi = 380965.474$ E;	$\lambda = 4446476.948$ N;	Hasl = 35.394

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Standart për rezorte me 4 yje;
- Konceptim si është përshkruar në Zonën B.2-Drimadhes
- Ndërthurja me natyrën duke respektuar parimet mjedisore të zonës.



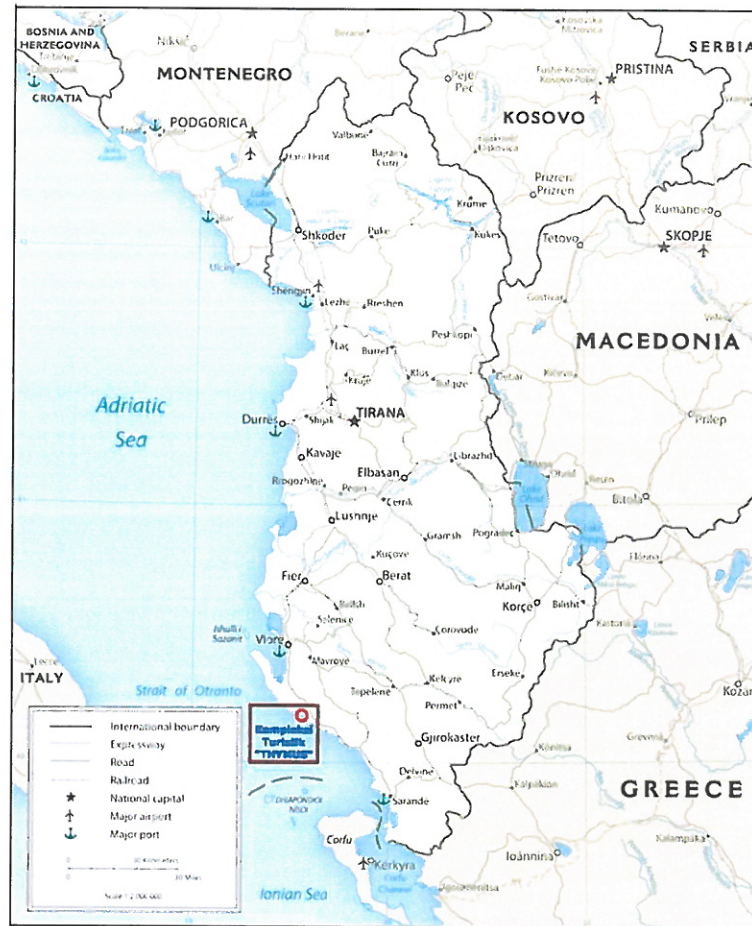


Fig. 1. Vendndodhja (pozicioni gjeografik)



Fig. 2. Pozicionimi ne zonen 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 regulloren 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 zonën 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 i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Himarë".

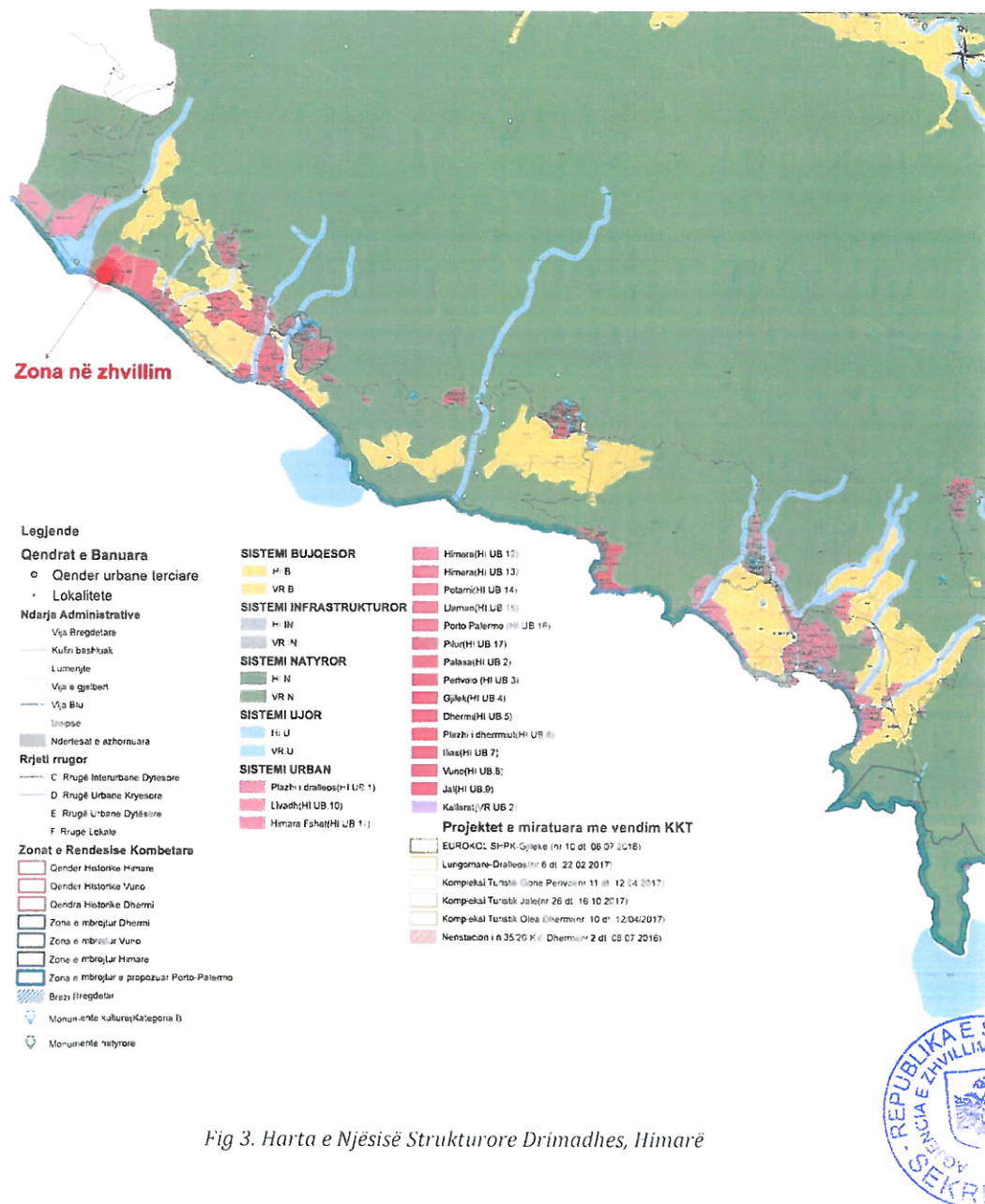


Fig 3. Harta e Njesisë Strukturore Drimadhes, Himarë

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, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "Kompleksi Thymus Dhërmi", Himarë, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

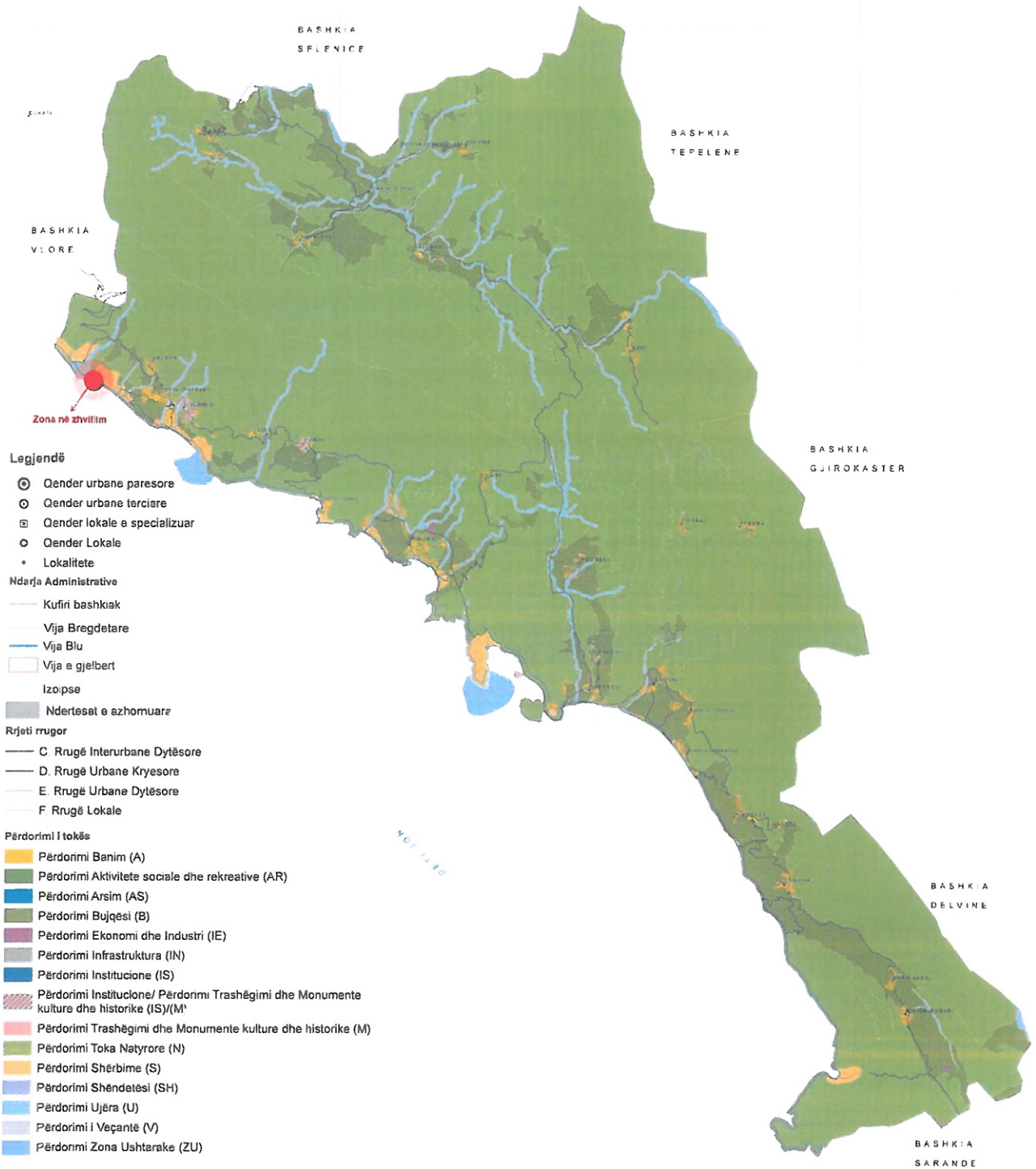


Fig. 4. Kategoritë bazë të përdorimit të tokës



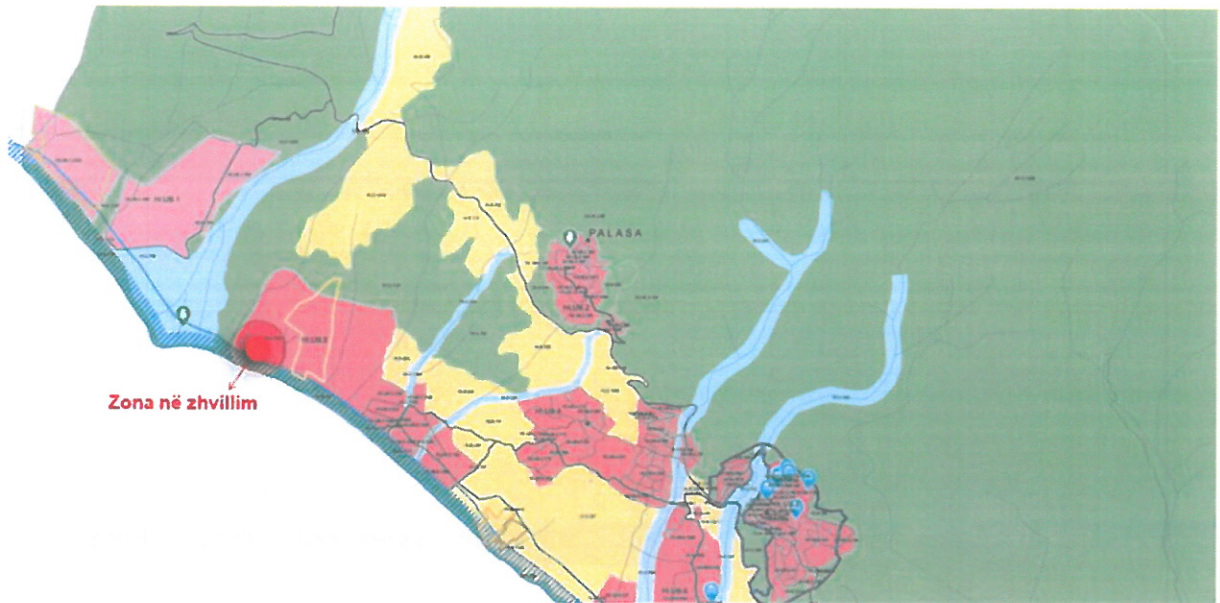


Fig. 5. Kategoria e përdorimit të tokës sipas njësisë strukturore HI.UB.3,1188

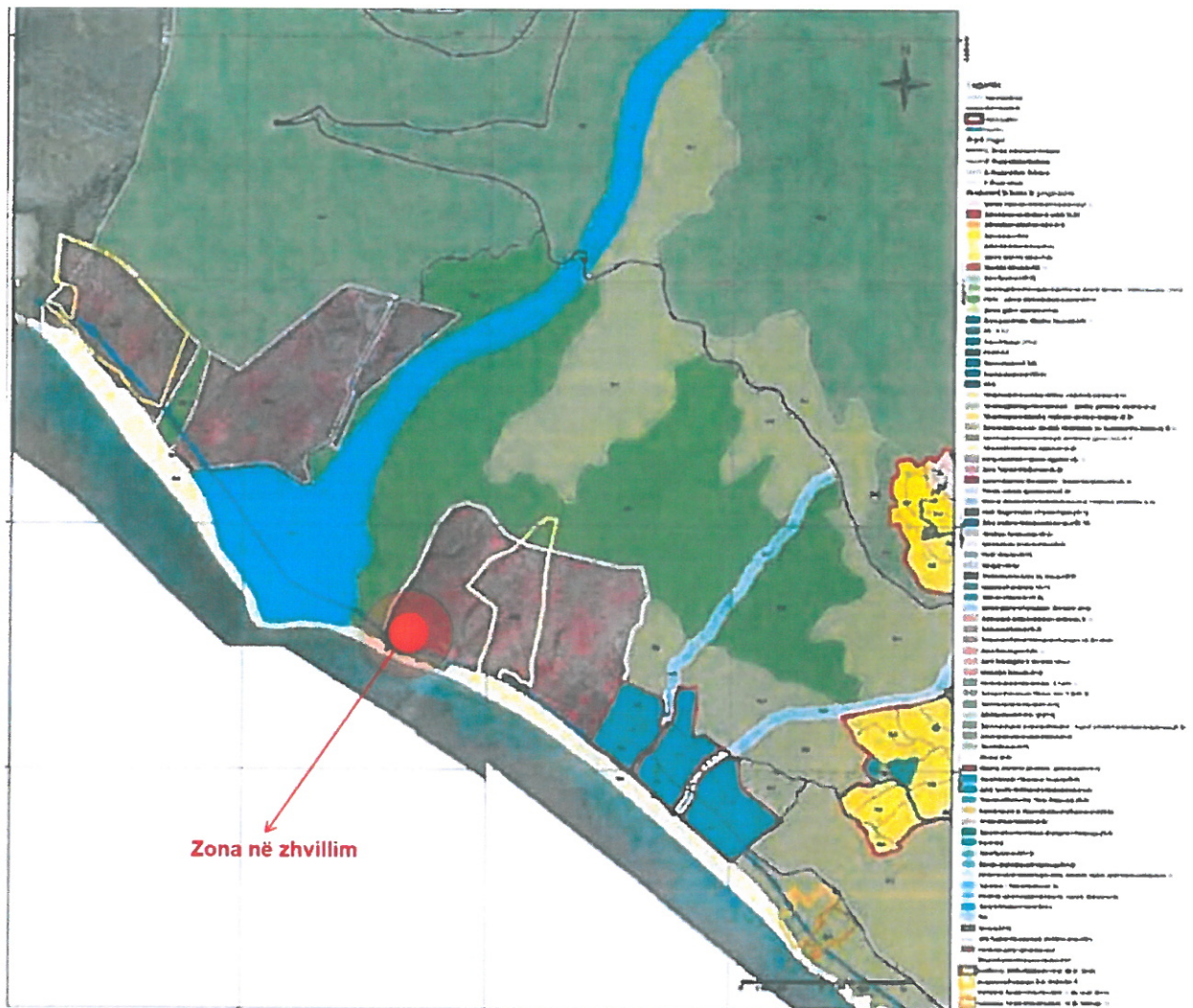


Fig.6. Harta e përdorimit të nënkategorive të tokës



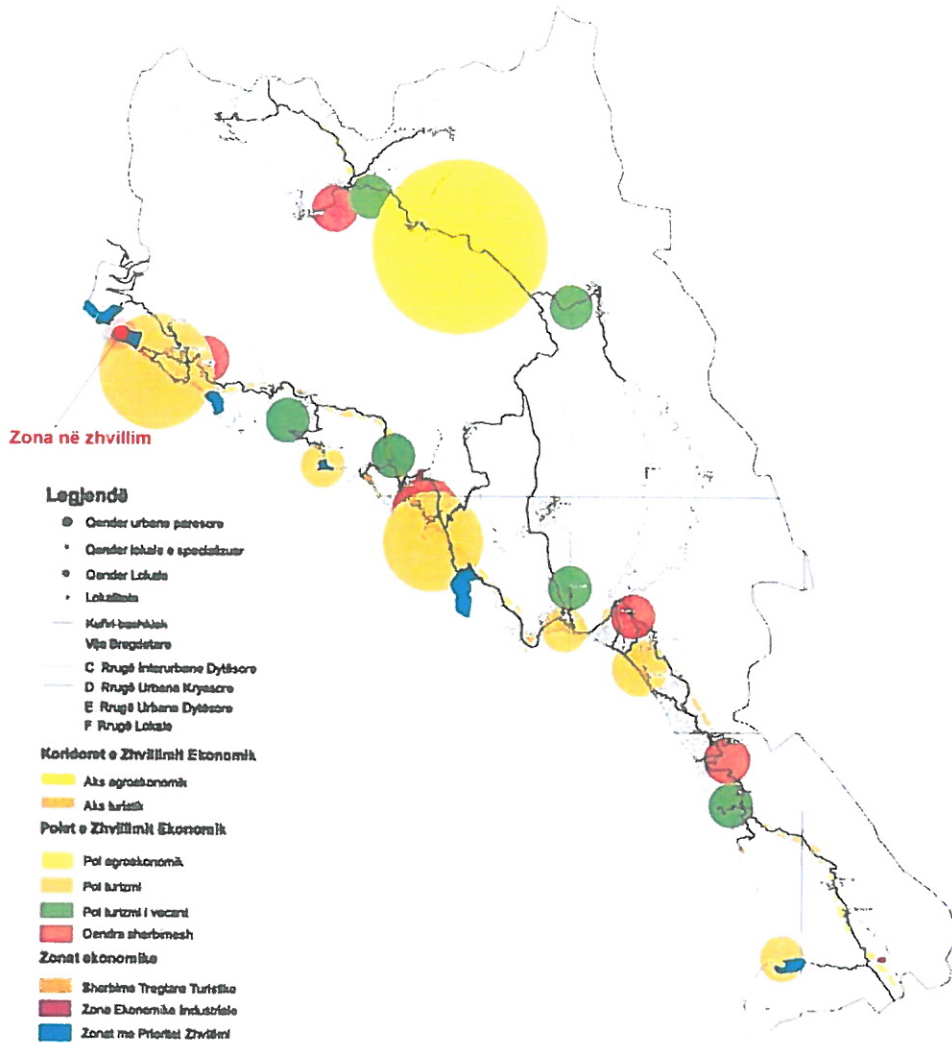


Fig.7. Harta e poleve të korridoreve ekonomike

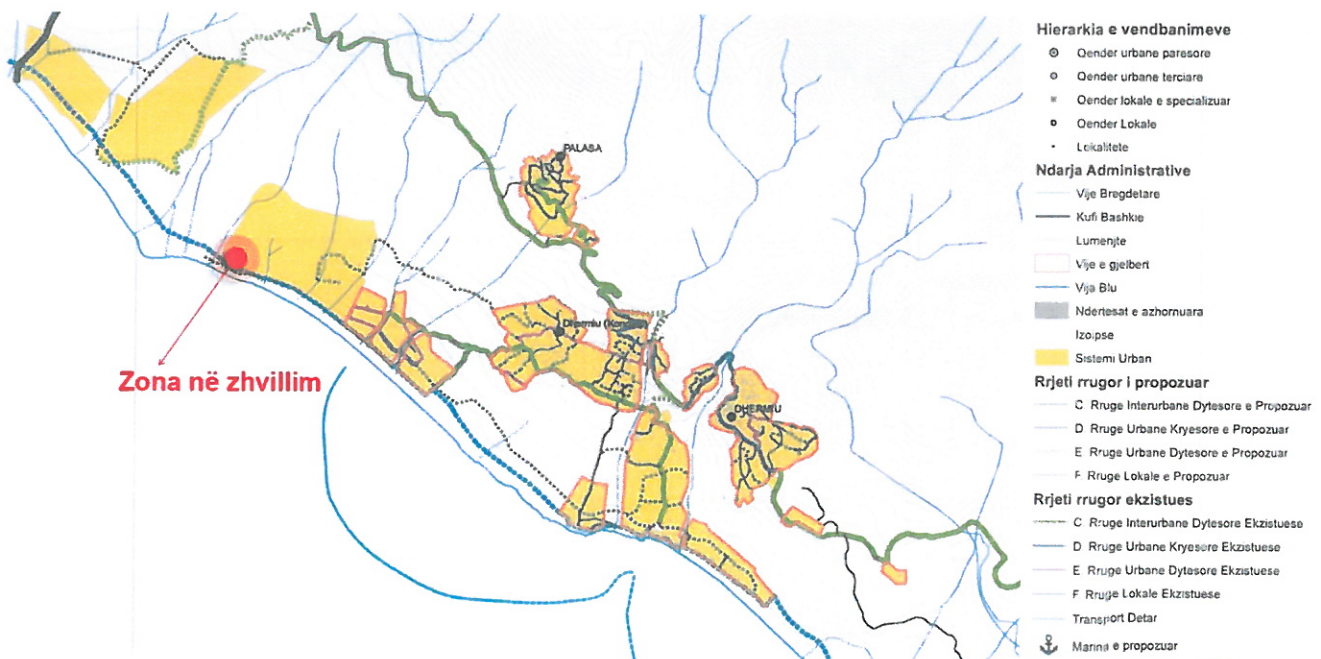


Fig.8. Harta e rrjetit rrugor



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Kompleksi Thymus, Dhërmi shtrihet në një zonë shumë piktoreske dhe të një rëndësie të veçantë në zhvillimin ekonomik të bregut dhe të ekonomisë vendase, si dhe asaj në rang kombëtar. E vizituar gjithnjë e më shumë nga turistë vendas dhe të huaj, synohet të bëhet lehtësisht e aksesueshme dhe me nivel të lartë shërbimesh e cilësie ndërtimesh.

Prona që do të zhvillohet është një terren natyror buzë detit kryesisht natyror i demtuar e i zhveshur nga ndërhyrje të qëllimshme dhe nga erozioni. Relievi që fillon relativisht i sheshtë ngrihet në mënyrë të menjëhershme me një sistem masiv shkëmbor të aksidentuar dhe vijon në formën e një kodrine të mbuluar nga vegjetacioni i ulët.

Zhvillimi i vetëm në zonë përbëhet nga një hotel vendas, i cili parashikohet të ristrukturohet për ti dhënë zonës njëtrajtshmëri si në elementët arkitektonik ashtu edhe në ato të peizazhit si pjesë e të tërës.

Faqja e kodrës ekzistuese është aq shumë e dëmtuar nga koha dhe shfrytëzimi ku dhe parkingu i improvizuar në pjesën e poshtme të hotelit ekzistues, bëjnë që kjo zonë të jetë në trajtë të çrregullt dhe të zhurmshme.

Realizimi i këtij projekti së bashku me infrastrukturën rrugore që do të ndërtohet, do e zhvillojnë këtë zonë, duke i dhënë trajtën e një kompleksi turistik të mirfilltë, i cili ruan stilin arkitektonik të fshatrave bregdetare të ndërthurur me teknologjinë e sotme, për të ofruar një shërbim sa më cilësor turistik.

Koncepti

Prona me Sipërfaqe prej 21,629m² është parashikuar të zhvillohet në formën e një fshati turistik me objekte shërbimi të hotelerisë turistike dhe shtëpi të dyta në formën e vilave. Këto shërbime vijnë natyrshëm në një zonë të tillë, duke shfrytëzuar terrenin brenda pronës dhe afërsinë me vijën bregdetare duke respektuar njëkohësisht këtë të fundit.

Terreni brenda kufirit të pronës është një rast interesant për nga gjeomorfologjia e tokës. Skarpata e kodrës zbret thikë drejt bregut të detit me një lartësi prej 29.22m, duke e ndarë sheshin e ndërtimit në dy pjesë me veçori të ndryshme:

- 1) Në pjesën e parë, me kuotën më të ulët, + 5.0 m MND, shumë afër me detin, e cila është me një pjerrësi të ulët dhe pa diferenca madhore kuote në vetvete, me një sipërfaqe optimale nga vija e ndërtimit për vendosjen e shërbimeve të akomodimit turistik dhe të plazhit, ku nuk ka as barriera natyrore, janë vendosur dy hotelet.

Pozicionimi i hoteleve në kuotën më të ulët nën skarpatë është mjaft i përshtatshëm edhe për vetë faktin se terreni i faqes së skarpatës është i aksidentuar si nga kushtet natyrore ashtu edhe nga shfrytëzimi si gurore për ndërtimet në afërsi.

Ndyshimi i menjëhershëm i kuotave të skarpatës nuk lejon përmirësimin e pamjes me elementë natyror si pemë e shkurre. Pra lartësia e objekteve të hotelerisë në kuotën ±25,75m, bën të mundur përmirësimin panoramik dhe njëkohësisht kryen funksionin më natyral të zonës së hotelerisë me atë të vilave nëpërmjet urës apo shkallareve nga katet e fundit të hoteleve.



- 2) Pjesa e dytë në të cilën janë projektuar apartamentet dhe vilat, pozicionohet mbi skarpatë në kuotën $\pm 28.50\text{m}$ deri në $\pm 44.50\text{m}$, në formën e një fshati të vogël me pamje nga deti. Skarpata është ideale në maksimizimin e numrit të vilave me pamjen nga deti dhe vijimësinë e tyre menjëherë në kuotë mbi hotel si një lidhje organike shumë afër natyrës duke e gjallëruar dhe sistemuar terrenin e aksidentuar edhe me gjelbërimin e tarracinave.

Po kështu, zhvillimi i këtij projekti nuk prek direkt ose 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. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

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

- Hoteli 1: objekt me 5-kt dhe 2-kt parkim nëntokësor,
- Hoteli 2: objekt me 4-kt dhe 2-kt parkim nëntokësor
- Kompleksi i Vilave: objekte me 2-3 kate

HOTELET

Kati -2

Kati -2 nëntokë përfshin:

- 122 parkime,
- ambientet për pajisjet mekanike dhe elektrike
- si dhe ambientet për magazinim.

Kati -1

Kati -1 nëntokë përfshin:

- 90 parkime,
- ambientet për pajisjet mekanike dhe elektrike
- si dhe pjesën më të madhe të shërbimeve për secilin hotel:
 - dhoma magazinimi dhe lavanderi
 - zona e stafit me dhomat përkatëse të zhvjeshjes, dushit dhe tualetet
 - dhe dhomat e zhvjeshjes për turistët brenda sipërfaqes së Hotelit 1, që shërben zonën së plazhit.



Kati 0

Ambientet kryesore të shërbimeve për publikun janë vendosur në katin Përdhe.

<i>Hoteli 1:</i>	<i>Hoteli 2:</i>
Sallë pritje	Sallë pritje
Recepsioni (zyra dhe dhoma bagazhesh)	Recepsioni (zyra dhe dhoma bagazhesh)
Sallë eventesh	Restoranti dhe kuzhina
Restoranti dhe kuzhina	4 Dhoma Komfort
Ambiente shërbimi	Ambiente shërbimi

Kati 1

<i>Hoteli 1:</i>	<i>Hoteli 2:</i>
Zona Relaksi dhe Spa	11 Dhoma Komfort
2 dhoma masazhi	Ambiente shërbimi
Banjo Turke	
Aroma terapi	
Masazh për këmbët	
Sauna	
Dhomë Pritje	
Dhomë zhveshje + WC	
Palestër	
12 Dhoma Superiore	
Ambiente shërbimi	

Kati 2

<i>Hoteli 1:</i>	<i>Hoteli 2:</i>
23 dhoma Komforti	11 dhoma Komforti
Ambiente shërbimi	Ambiente shërbimi

Kati 3

<i>Hoteli 1:</i>	<i>Hoteli 2:</i>
10 dhoma Superiore	9 dhoma Komforti
	1 Suite
Ambiente shërbimi	Ambiente shërbimi

Kati 4

<i>Hoteli 1:</i>
10 dhoma Superiore
14 Dhoma Komforti
Ambiente shërbimi



TIPET E VILAVE:

Tipi A (3 objekte – 3 njësi):

Vilë 2-katëshe me 3 dhoma gjumi me lartësi dykatëshe të brendshme dhe shkallë qarkullimi vertikal dhe me një sipërfaqe prej 111,67 m².

Tipi B (4 objekte – 4 njësi):

Vilë 2-katëshe me 3 dhoma gjumi me lartësi dykatëshe të brendshme dhe shkallë qarkullimi vertikal dhe me një sipërfaqe prej 133,80m².

Tipi C1 (2 objekte – 4 njësi):

Ndërtesë 2-katëshe e cila përbëhet nga 2 apartamente, një në çdo kat.

Secili apartament ka dy dhoma dhe hyrje individuale në katin përkatës me sipërfaqe në katin përdhe prej 76,24 m² dhe në katin e parë prej 78,36 m².

Tipi C2 dhe C3 (9 objekte – 18 njësi):

Ndërtesë 3-katëshe e cila përbëhet nga 1 apartament me dy dhoma në katin përdhe me një sipërfaqe prej 81,43 m²; dhe një apartament dy-katësh tip vile me tre dhoma në katin e dytë dhe të tretë me një sipërfaqe prej 148,51 m²

C2 është variant i C1, ndërsa C3 është variant i C2 me sipërfaqe ballkoni më të vogla.

Secili apartament ka hyrje individuale e cila bëhet në katin përkatës.

Tipi D, D1, D2 (16 objekte – 16 njësi):

Vilë 2-katëshe me 2 dhoma gjumi. Hyrja ndodhet në katin e parë, i cili përbëhet nga dhoma e ndejtjes, zona e ngrënies dhe kuzhina. Dhomat e gjumit janë në katin përdhe në të cilat arrihet nëpërmjet shkallëve të brendshme. Vila D ka një sipërfaqe prej 119,22 m².

Vilat D1 dhe D2 janë variante të Vilës D, ku D1 ka një sipërfaqe prej 119,22 m²; ndërsa D2 është përfutur nga bashkimi i 3 vilave D, secila me sipërfaqe të ndryshme, totali i secilës mund të vërehet te tabela e të dhënave teknike.

Tipi E (3 objekte – 6 njësi):

Ndërtesë 2-katëshe e cila përbëhet nga 2 apartamente, një në çdo kat.

Secili apartament përbëhet nga një dhomë dhe hyrje individuale në katin përkatës me sipërfaqe në katin përdhe prej 59,24 m² dhe në katin e parë prej 59,64 m².

Tipi E1 (1 objekt – 2 njësi):

Ndërtesë 2-katëshe e cila përbëhet nga 2 apartamente, një në çdo kat.

Secili apartament përbëhet nga dy dhoma dhe hyrje individuale në katin përkatës me sipërfaqe në katin përdhe prej 64,16 m² dhe në katin e parë prej 59,23 m².



Hoteli Ekzistues (i cili do të ristrukturohet):

Hoteli ekzistues është i përbërë nga dy godina, secila 2 kat të larta. Projekti merr në konsideratë ristrukturimin e tyre të brendshëm por edhe të fasadave. Në këtë mënyrë ndërtimi ekzistues do të marrë edhe fizionominë e ndërtimit të ri për ta bërë pjesë harmonike me rezortin që do të ndërtohet.

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

Hotelet – Bazat e projektimit dhe koncepti morfologjik

Përjasja mbi morfologjinë e hoteleve është bazuar në arkitekturën moderne minimaliste. Koncepti arkitektonik është rezultati i ndërthurjes së volumeve, konceptit plot-bosh. Ndërsa konsoli përdoret si element arkitektonik lidhës në shkrirjen e objektit në natyrë.

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. Fasadat e hoteleve janë të izoluar dhe të lyera me ngjyrë të bardhë në mënyrë që të theksohen me sfondin e gurit. Hijeuesit prej druri, duke vepruar si një element lidhës me materialet e tjera, përfundojnë tabllonë e fasadës. Në të njëjtën kohë, druri kryen dhe funksion hijezimi.

Për të dy hotelet, janë propozuar pjergullat të përbëra prej elementesh metali dhe druri për të hijëzuar sipërfaqet e hapura të restoranteve.

Fshati turistik– Bazat e projektimit dhe koncepti morfologjik

Fshati mbi kodër është konceptuar i tillë që të maksimizohet mundësia për pamje nga deti i sa më shumë vilave. Vilat 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; por nuk do të mungojnë çatitë me tjegulla në disa prej tyre, duke vazhduar në këtë mënyrë traditën vendase.

Organizimi dhe morfologjia e fshatit përdorin të njëjtën gjuhë arkitektonike si hotelet. 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.

Elemente si guri ose volumet me rifiniturë grafiato apo tjegullat; kombinimi i dritareve të vogla ose të mëdha, në disa raste me elemente metalike, zbatimi i gjerë i hapësirave të mbuluara gjysmë të hapura dhe pjergullat prej druri, përbëjnë stilin arkitektonik të fshatit të ri.

Propozimi në tërësi kërkon të krijojë një projekt modern arkitektonik të vilës duke ruajtur një lidhje të fortë dhe duke respektuar traditën e vendit ku do të zhvillohet



Projektim Ambiental

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 bimësinë.
- Mbrojtja nga drita e diellit është bërë nëpërmjet orientimit të objekteve, dhe duke përdorur bimësinë dhe hijezuesit ose pjergullat.
- 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:

- Zvogëlimit 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.



Fig.9. Pamje të objektit të propozuar



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	21,629 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim, e zënë nga struktura (gjurma):	4,924.88 m ²
3. Sipërfaqe Totale e përllogaritur për Vilat:	5,606.19 m ²
4. Sipërfaqe Totale e përllogaritur për Hotelet:	7,277.73 m ²
5. Sipërfaqe Totale e përllogaritur për Hotelin ekzistues:	194.03 m ²
6. Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi e përllogaritur (3+4+5):	13,077.95 m ²
7. Sipërfaqe ndërtimi në total përfshirë mbitokë, nëntokë, ballkone, veranda, hapësira gjysëm të hapura, pishina, etj.:	29,990.77 m ²
8. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHT):	22.80 %
9. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike (KSHR):	23.64 %
10. Intensiteti i ndërtimit (I):	0.605
11. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	21.9 m
12. Numri maksimal i kateve mbi tokë për Hotelet:	5
13. Numri i kateve nën tokë për Hotelet:	2
14. Numri maksimal i kateve mbi tokë për Vilat:	3

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Ndërthurja në situatën urbane

Kompleksi “Thymus”, 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 element ndihmës thelbësor, të cilat bëjnë të mundur lëvizjen e personave të kategorive të ndryshme sic janë:

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



Gjatë përpilimit të projektit janë zbatuar të gjitha masat e nevojshme për të zbutur ndikimin e strukturave të ndërtimit në ambientin 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.

Ndërtesat janë parashikuar të trajtohen si “Ndërtesa të gjelbërta”: Klasifikimi dhe emërtimi i tyre lidhet me përdorimin e terracave të gjelbërta të cilat synojnë vazhdimësinë e gjelbërimit rrethues dhe gjithashtu ndihmojnë që objektet të mbahen të freskëta në ditët e nxehta të verës duke shfrytëzuar procesin biologjik të bimëve përbërëse.

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.

Rreth 50% e sipërfaqes së zonës është gjelbërim dhe ambiente rekreative. Sipërfaqja e gjelbërt do ripunohet me pemë të tipit ekzistues zonal. Hapësirat rreth e përfaq objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.

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



Fig.10. Pamje të kompleksit të propozuar



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesi kryesor për në kompleks është menduar në kufirin verior të pronës, nëpërmjet një aksi rrugor në zhvillim, pjesë e projektit të Bashkisë së Himarës.

Në rrethrotullimin në hyrje të kompleksit turistik, aksi kryesor degëzohet në aksin lindor që të çon në fshatin turistik dhe në aksin jugor që të drejton në zonën e parkimit të dy hoteleve.

Hyrja kryesore tek hotelet përkatës do të bëhet nga aksi jugor, nga zona pedonale, aktualisht në ndërtime sipër. Komunikimi rrugor zë vetëm 20% të sipërfaqes ekzistuese.

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.

Në realizimin e projektit janë marrë parasysh të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës në përputhje me standartet kombëtare dhe ato Europiane të përshtatjes dhe shfrytëzimit të hapësirave nga personat me aftësi të kufizuara. Për këtë qëllim, gjatë hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv, elektrik dhe hidro-mekanik janë respektuar standartet e përshkruara në "Rregulloren për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuara".

Lidhur me parkimin e makinave, janë propozuar 2 kate nëntokë (me një total prej 206 parkime). Janë menduar gjithashtu parkime të hapura të mbuluara me pjergulla për çdo vilë si dhe disa hapësira për vizitorët, po në pjesën e vilave.

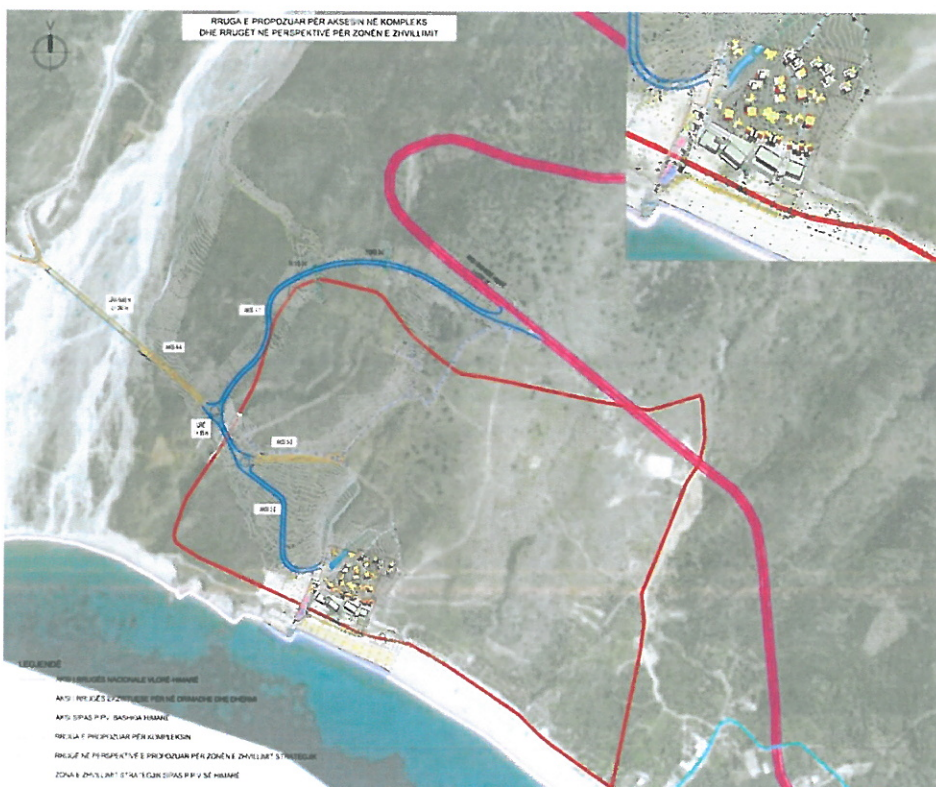


Fig.11. Sistemi rrugor i propozuar

