



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR ‘KOMPLEKS TURISTIK GONE-PERIVOL’
me vendndodhje në Bashkinë Himarë, me subjekt zhvillues shoqërinë “Concord Investments”
sh.p.k.”

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. 26, Datë 14.10.2020

Projektues:

“X-PLAN STUDIO” Shpk

X-PLAN STUDIO
architecture & design NUIS: L01411038E

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme
 - 1.1 Përshkrim i zonës së studiuar
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor
 - 2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së
3. Analiza e Gjëndjes 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



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Përshkrim i zonës së studiuar

Trualli ndodhet në zonën e quajtur Gone', në plazhin e Perivolit, pranë fshatit Dhërmi, që është pjesë e bashkisë Himarë, rreth 70m larg vijës bregdetare. Ai ka një sipërfaqe prej 144,000 m² (14.4 ha). Terreni në të cilin ndodhet trualli, ka një pjerrësi të orientuar nga jugu e cila korrespondon me pamjen nga deti, me një diferencë kuote maksimale nga niveli i detit rreth 128 m. Trualli përfshihet në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë së Himarës. Prona ka një shtrirje Veri Jug, për një gjatësi prej 700 m dhe gjerësi maksimale 390m në vijë ajrore. Me koordinata të skajeve:

- Skaji verior: 40° 9'54.61"N/ 19°36'21.16"E
- Skaji Lindor: 40° 9'40.36"N/ 19°36'17.62"E
- Skaji Jugor: 40° 9'33.17"N/ 19°36'12.16"E
- Skaji Perëndimor: 40° 9'45.50"N/ 19°36'6.12"E

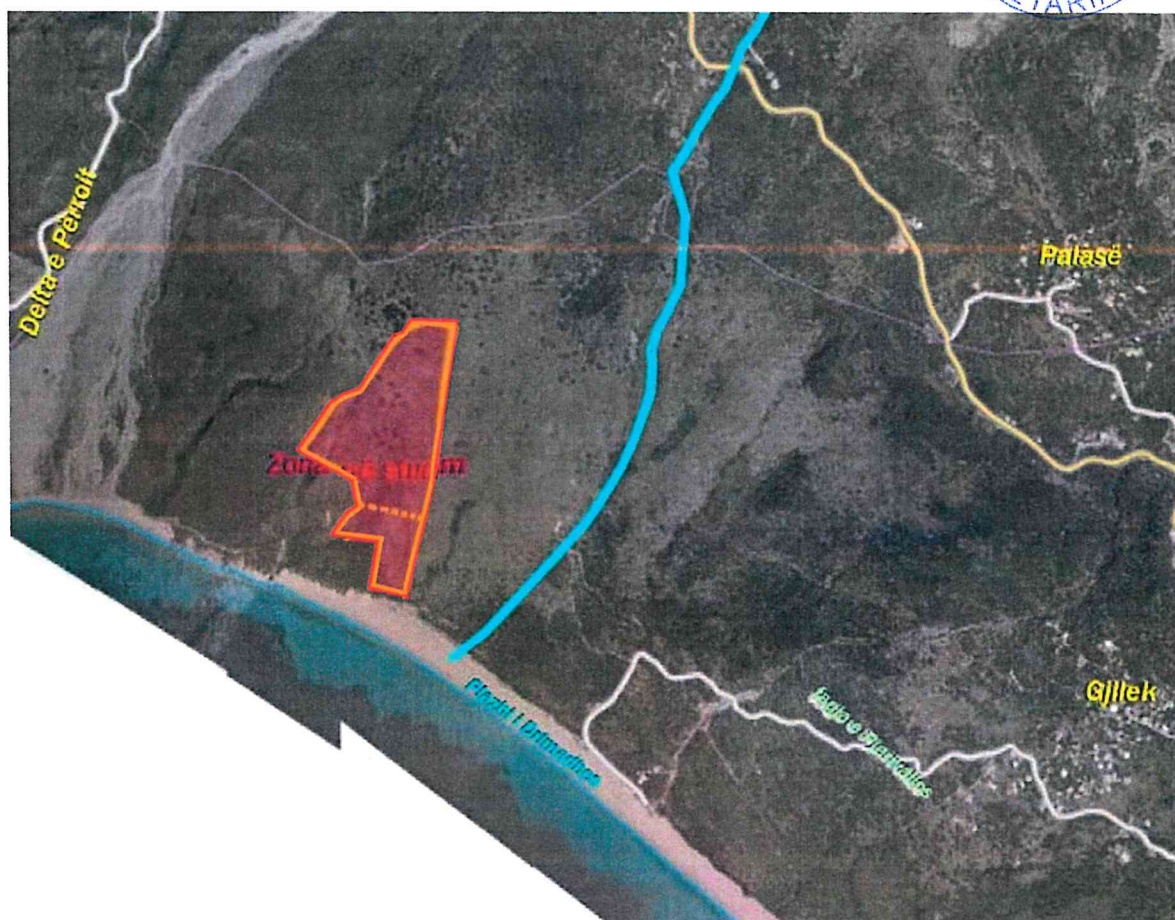


Fig.1 Vendodhja e pronës me interes zhvillimi

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Kushtet sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë:

- Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 15%
- Intensiteti i ndërtimit: 0.25
- Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 11 m
- Numri i kateve mbi tokë: 3kat
- Përdorime të lejuara : aktivitete sociale dhe rekreacion, shërbime, zonë me shtëpi të dyta,

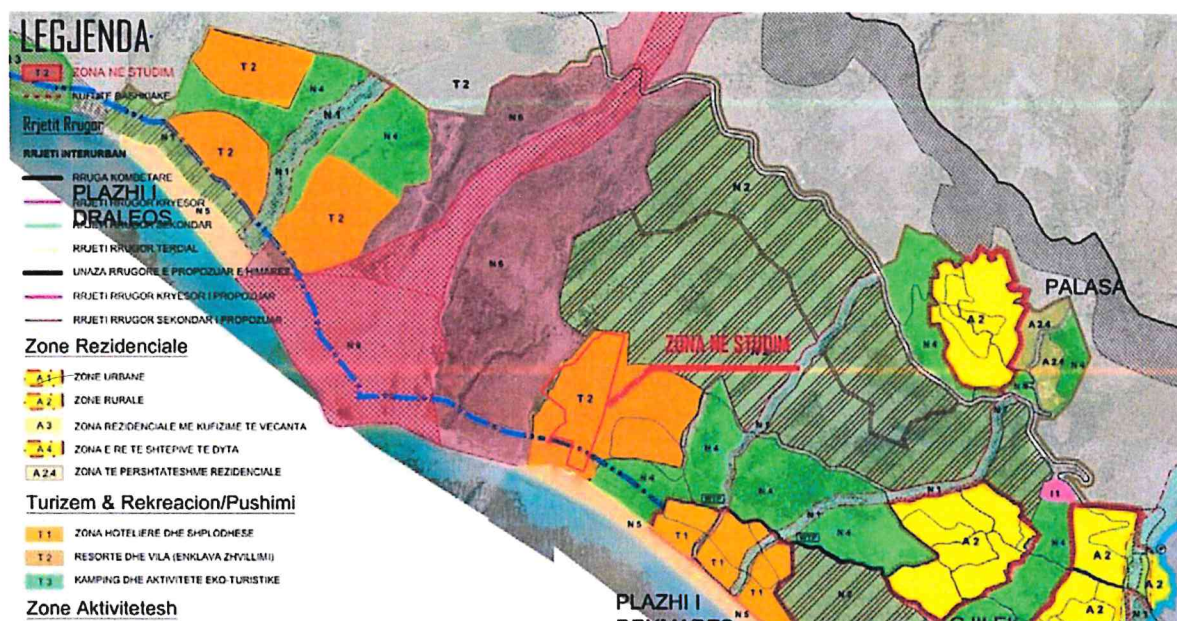


Fig.2 Pozicioni i Zonës në PPV-në e Bashkisë Himarë



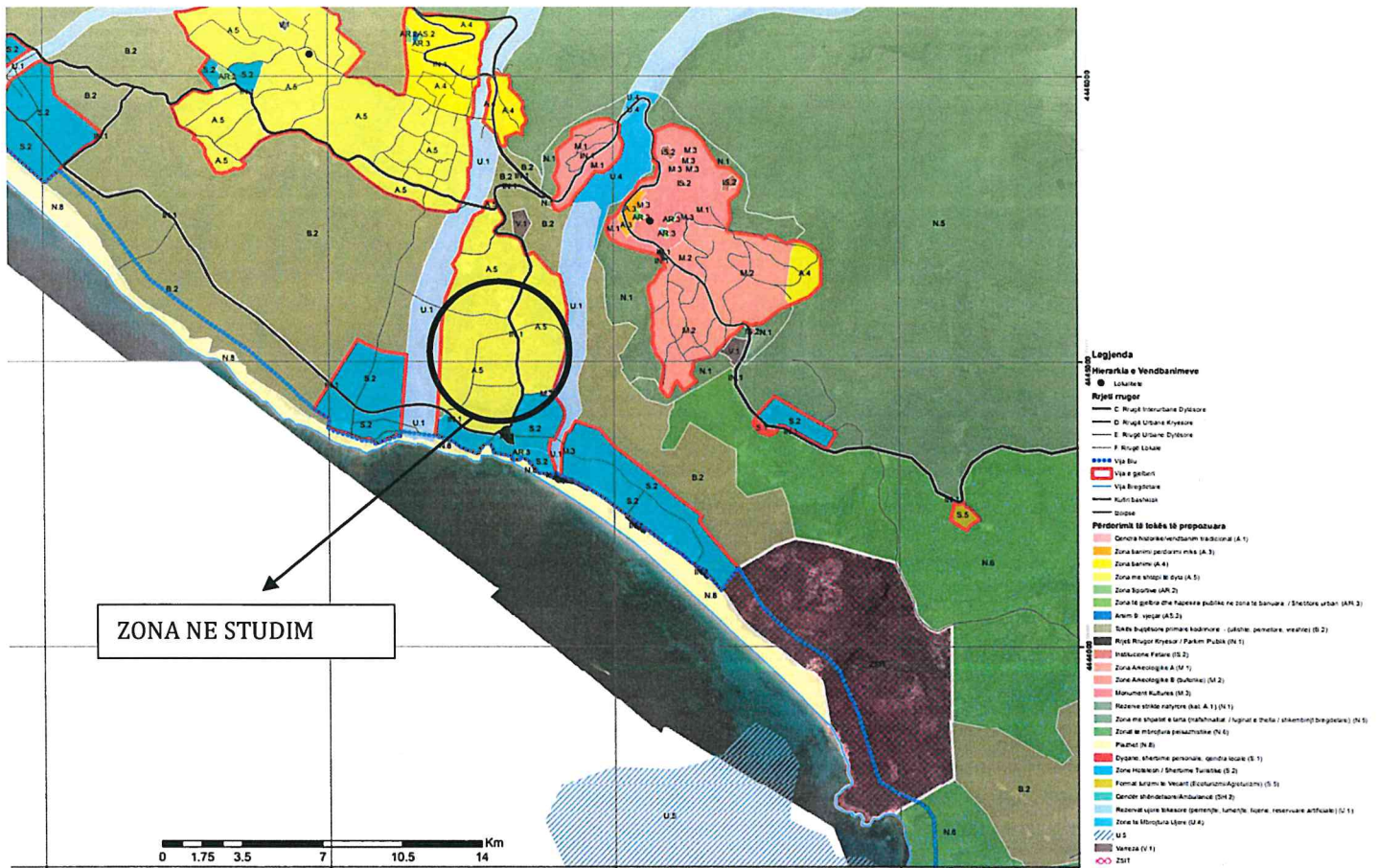


Fig.3 Harta e përdorimit të tokës, Bashkia Himarë

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”, 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 përdorimi rural në atë urban lidhet me rritjen graduale të përqindjes së popullsisë që jeton në zonat urbane, si dhe mënyrat në të cilat cdo 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.



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Aktualisht, sipërfaqja e tokës e cila po studiohet, ndodhet në një faqe kodre dhe në një gjëndjen mëse natyrale. E vetmja ndërhyrje që ka terreni është një rrugë e pasistemuar dhe me shume kthesa e cila vjen nga pjesa veriore, kalon në qëndër të truallit dhe me tej vazhdon paralel me vijën bregdetare.



Fig.4 Fotografia te gjëndjes ekzistuese te sheshit

Perivolo është një vend ku gërshetohet tërheqja nga deti i kaltërt dhe i pastërt i Jonit më atë të ajrit të pastër dhe të shëndetshëm të maleve. I mbrojtur nga veriu nga gadishulli i Karaburunit, fshati është tepër tërheqës edhe në periudhën e dimrit, pa vënë në dyshim atë të verës që tërheq edhe më shumë turistët. Plazhi i cilësuar si një nga perlat e Rivierës shqiptare është pa dyshim nga vendet më tërheqëse të Shqipërisë. Pasuritë e bollshme ujore, më gjelbërimin tradicional mesdhetar perbejne nje nder atraksionet kryesore.

Vendbanimet e Bregut të Detit janë të vendosur mbi troje shkëmborë, asnjëhere buzë detit. Kompaktësia e ndërtimeve, lidhja e përsosur me truallin dhe vendosja e shkallëzuar e ndërtimeve bëjnë që ato të shfaqen qartë pa mbuluar njëra tjetrën, duke dhënë kështu një ansambël piktoresk e dinamik. Nga pikëpamja urbanistike fshatrat e Bregut të Detit i karakterizon kompaktësia e madhe e ndërtimeve, sic duket prej nevojës për mbrojtje kolektive. Janë kushtëzuar shpesh nga nevoja për të kursyer truall që të kultivohej. Ndërtimet afër njeri tjetrit kanë krijuar një rrjet të dendur rrugor që ndjek vijat e niveleve, ashtu si vetë banesat, por krahas këtyre ndeshen edhe rrugë me pjerrësi shpesh me shkallëzime që ndërlidhin arteriet kryesore, thuajse horizontale pa pjerrësi. 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. Rrugët kryqëzohen për të formuar sheshe. Sheshet formohen rreth ndërtesave të një lagjeje. Në të vendoset kryesisht një dru shekullor. Vendosja e vendbanimeve fshatare te bregut kryesisht ne troje te pjerreta, u ka dhene ketyre nje pamje piktoreske.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Koncepti i fshatit turistik është huazuar nga banimet tradicionale në zone. Ndërtimet afër njëri tjetrit kanë krijuar një rrjet të dendur rrugor që ndjek vijat e niveleve, ashtu si vetë banesat, por krahas këtyre ndeshen edhe rrugë me pjerrësi shpesh me shkallëzime që ndërlidhin arteriet kryesore, thuajse horizontale pa pjerrësi.

Koncepti i nderhyrjes lidhet në mënyrë të drejtperdrejte me skemën kompozicionale të fshatrave të jugut. Në këtë mënyrë rrugët ndjekin izoipset duke iu përshtatur terrenit. Gjithashtu edhe objektet ndjekin terrenin, duke mbajtur orientimin nga deti. Me anë të kësaj skeme arrihet të krijohet e njëjta siluete e si ajo autentike e zones.

Përsa u përket banesave, materialet e përdorura dhe forma kompakte e tyre ngjajnë me objektet e zones. Ndërtimet e vendosura njëri mbi tjetrin formojnë ansamble kompakte e shumë dinamike, në siluete të cilave marrin pjesë të gjitha ndërtimet. Kompaktesia e theksuar, trajtimi me të njëjten gjuhë arkitektonike dhe lidhja e persosur me truallin, i karakterizojnë në përgjithësi fshatrat e Jugut.

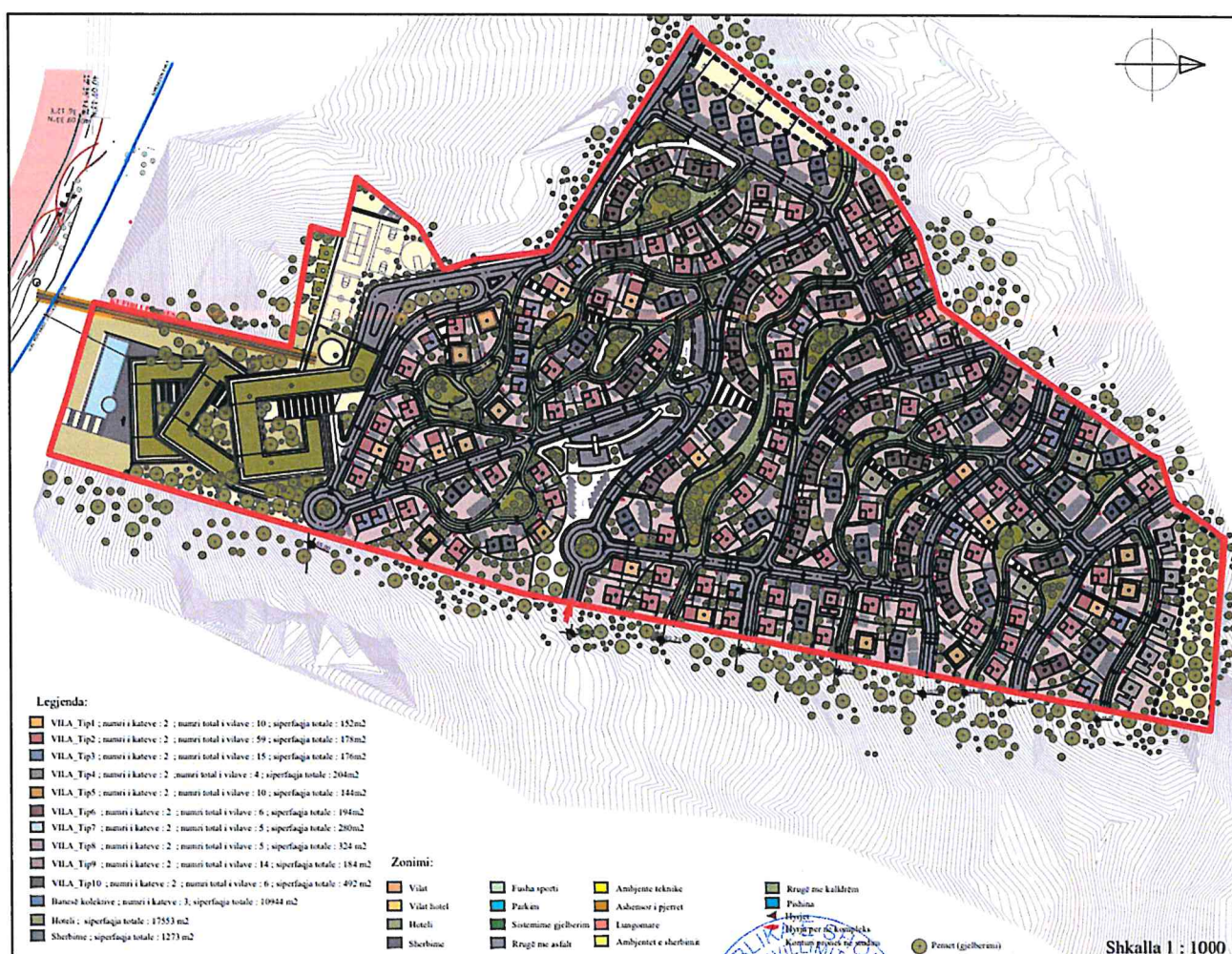


Fig.5 Planvendosja e propozuar

Duke patur parasysh zonën në të cilën ndodhet prona, terreni i së cilës është shkëmbor, është marrë në konsideratë që ndërtimet të parashikohen me sa më pak gërmime, duke përdorur më shumë mbushje me dhe', për të krijuar tarraca me mure mbajtës dhe duke shfrytëzuar maksimalisht pjerrësinë si element arkitektonik.

Kompleksi turistik përfshin 8 tipe vilash, nje hotel ne zonen jugore te sheshit, ambiente sportive, pishine, ambiente sherbimi si: dyqane, lokal, market, dhe nje qender shendetesore.

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

Hoteli

Hoteli është konceptuar si një qendër multifunksionale, i shtrirë në disa nivele, aksesimi i të cilit bëhet i mundur nga një rrugë që i jashtëshkruhet në pjesën veriore të objektit. I konceptuar në formën e tre kubave të lidhur në mënyrë të rrotulluar duke krijuar oborre të brendshme.

Secili nga kubat përbehet nga dy kate. I gjithë objekti përbehet nga 6 nivele të shkruara me terrenin me pamje të hapur drejt detit. Pothuajse të gjitha dhomat janë të orientuara nga deti.

Në katet e para janë vendosur të gjitha shërbimet si bare restorante, spa, fitness etj. Keto kate janë të hapura drejt oborreve të brendshme. Objektin e përshkon një shkallë e cila shërben për aksesimin e të gjithë banorëve drejt plazhit.



Fig.6 Perspektivë e hotelit



- Ne katin perdhe, -2 dhe -4 jane vendosur dhomat me pamje nga deti, ku 6 prej tyre jan suita dhe 73 jane dhoma normale.
- Ne katin -1, -3 dhe -5 jane menduar te vendosen sherbime dhe rekreacion. Keto kate kane akses ne oborret e brendshme.
- Parkimi i vendosur nen toke mban 100 makina, ku gjithashtu ne kete kat jane vendosur dhomat teknike depot dhe magazinat.

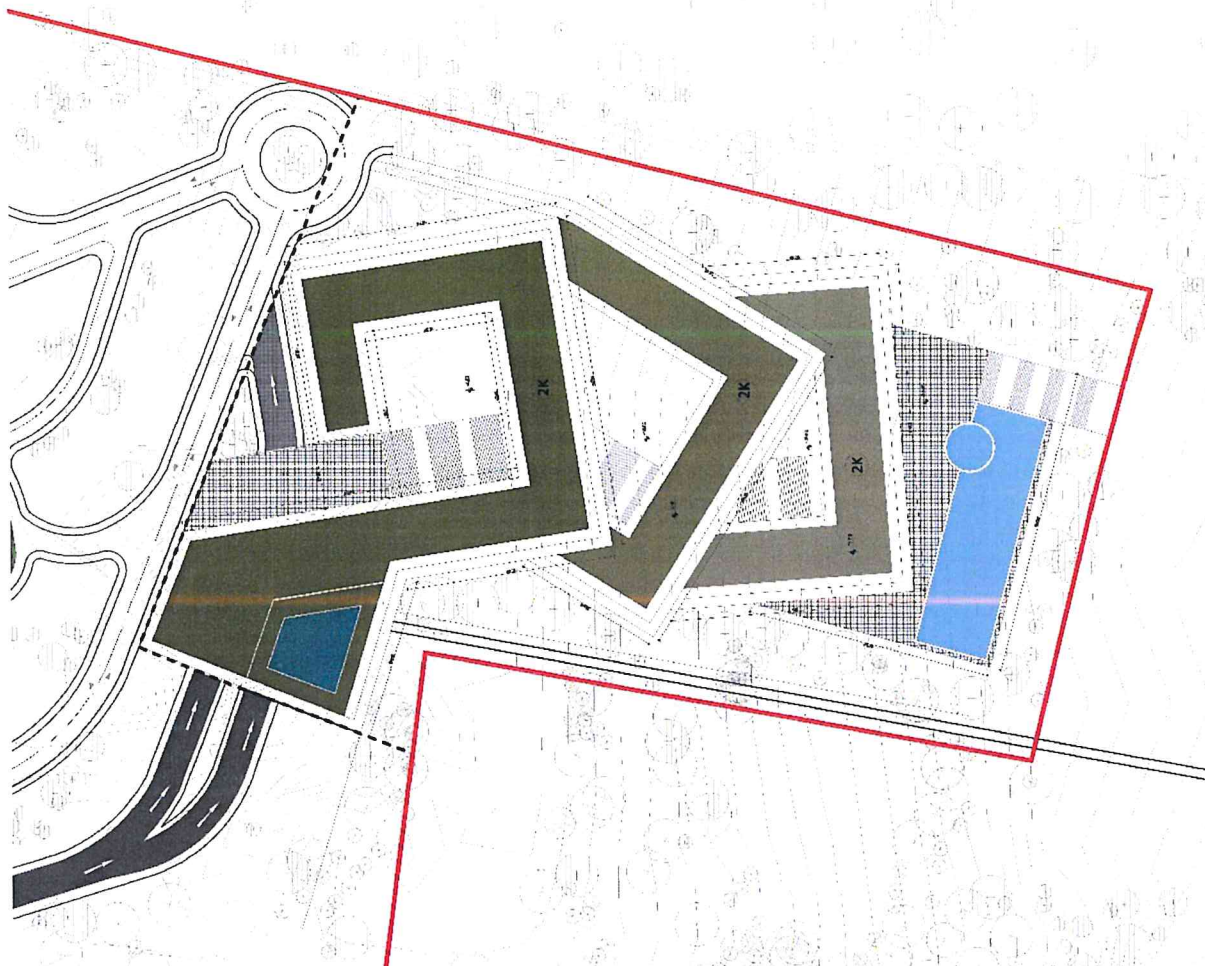


Fig.7 Planvendosja e hotelit





Fig.8 Perspektiv e hotelit



Fig.9 Perspektiv e hotelit





Fig.10 Perspektivë e hotelit



Fig.11 Perspektivë e hotelit



Vilat dhe Tipologjite e tyre

Kompleksi ka rreth 199 vila të të gjithë tipeve, të shpërndarë në tarraca, ndërtuar në shpatin e kodrës, definuar nga sistemi rrugor “vertikal” dhe “horizontal”. Tipet e vilave dallohen nga sipërfaqet që ofrojnë dhe nga marrëdhënia me rrugën.

Vila tip 1

sipërfaqja njolla 152 m²

sipërfaqja kati 0 76 m²

sipërfaqja kati 1 76 m²

shpërndarja e tipologjise : 10 vila

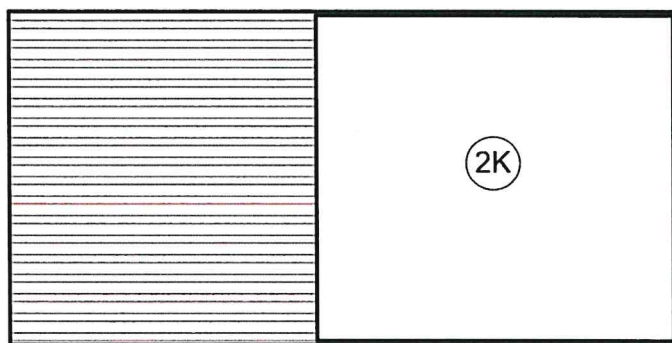


Fig.12 Planvendosja e viles tip 1

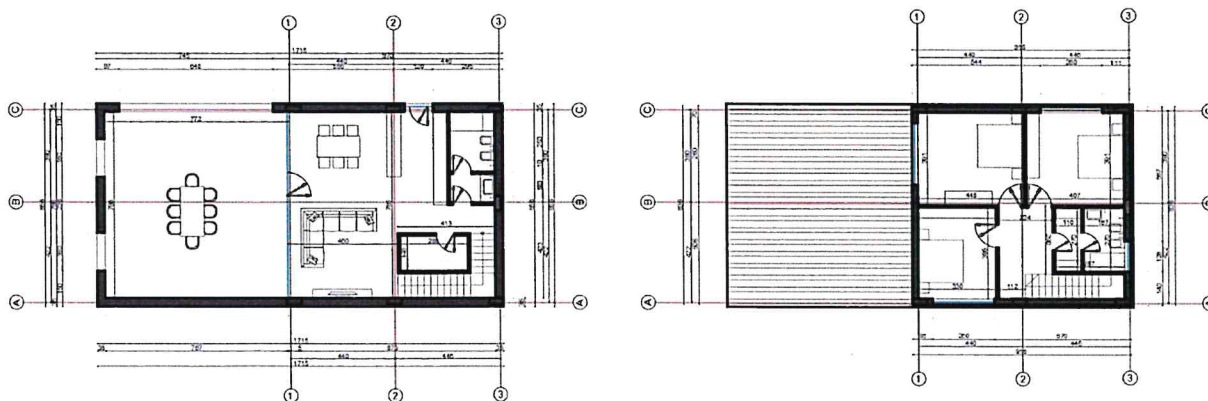


Fig.13 Planet e viles tip 1

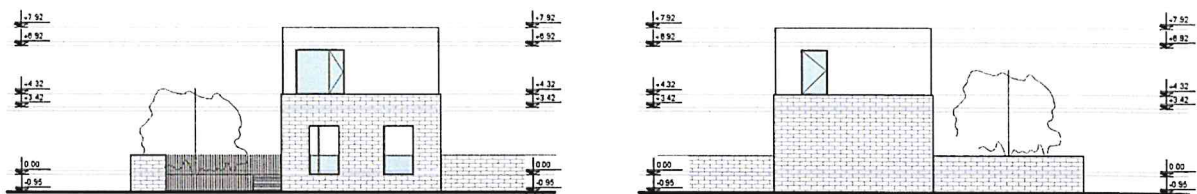


Fig.14 Fasadat e viles tip 1



Fig.15 Perspektive e vilave

Vila tip 2

siperfaqja njolla 178 m²

siperfaqja kati 0 88 m²

siperfaqja kati 1 90 m² s

shperndarja e tipologjise : 59 vila



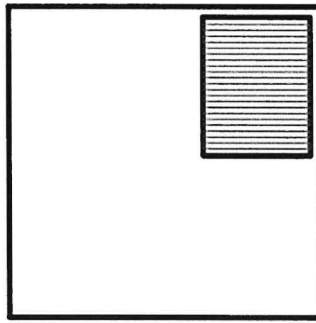


Fig.16 Planvendosja e viles tip 2

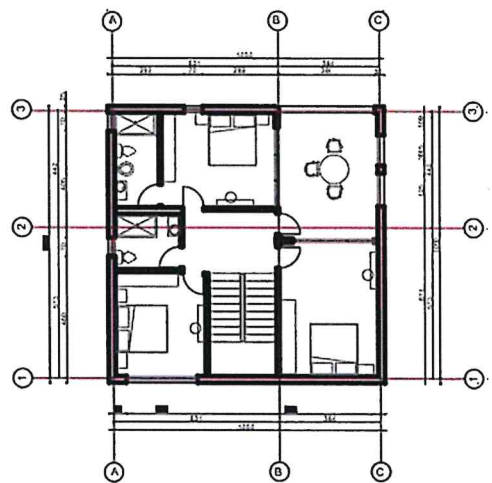
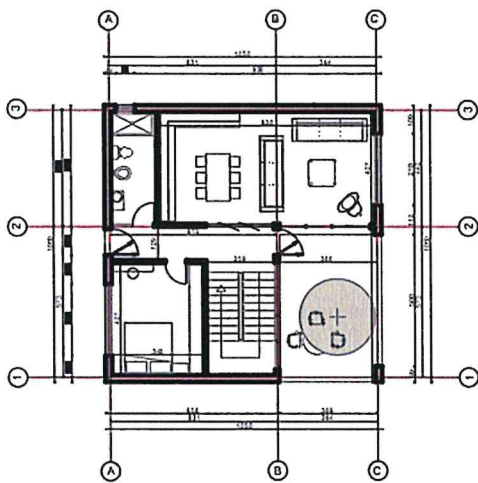


Fig.17 Planet e viles tip 2

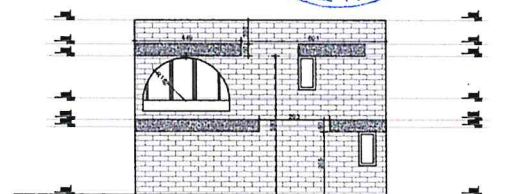
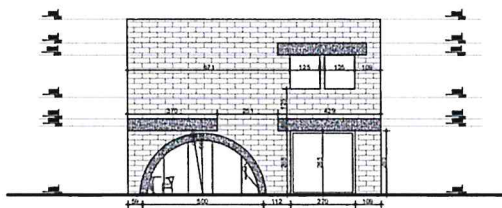


Fig.18 Fasadat e viles tip 2



Fig.19 Perspektivë e vilave

Vila tip 3

sipërfaqja njolla 176 m²
sipërfaqja kati 0 100 m²
sipërfaqja kati 1 76 m²
shpërndarja e tipologjise : 15 vila

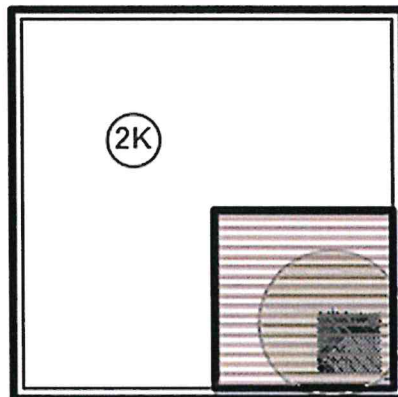


Fig.20 Planvendosja e vilës tip 3



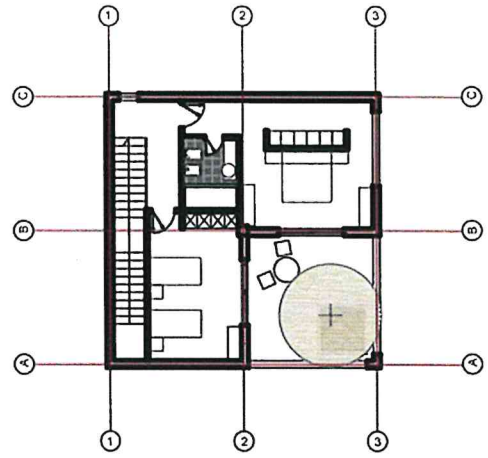
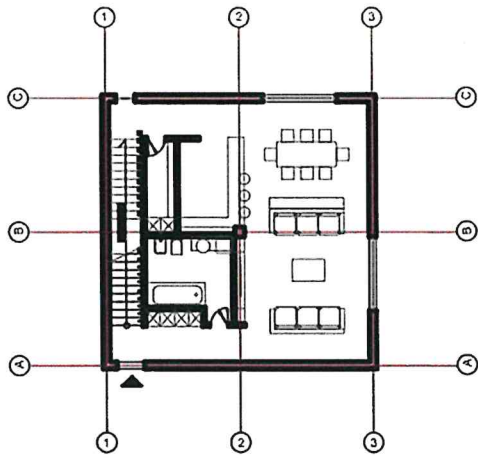


Fig.21 Planet e viles tip 3

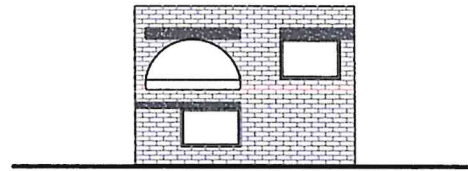
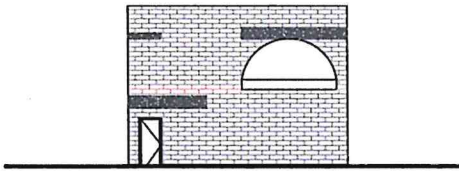


Fig.22 Fasadat e viles tip 3



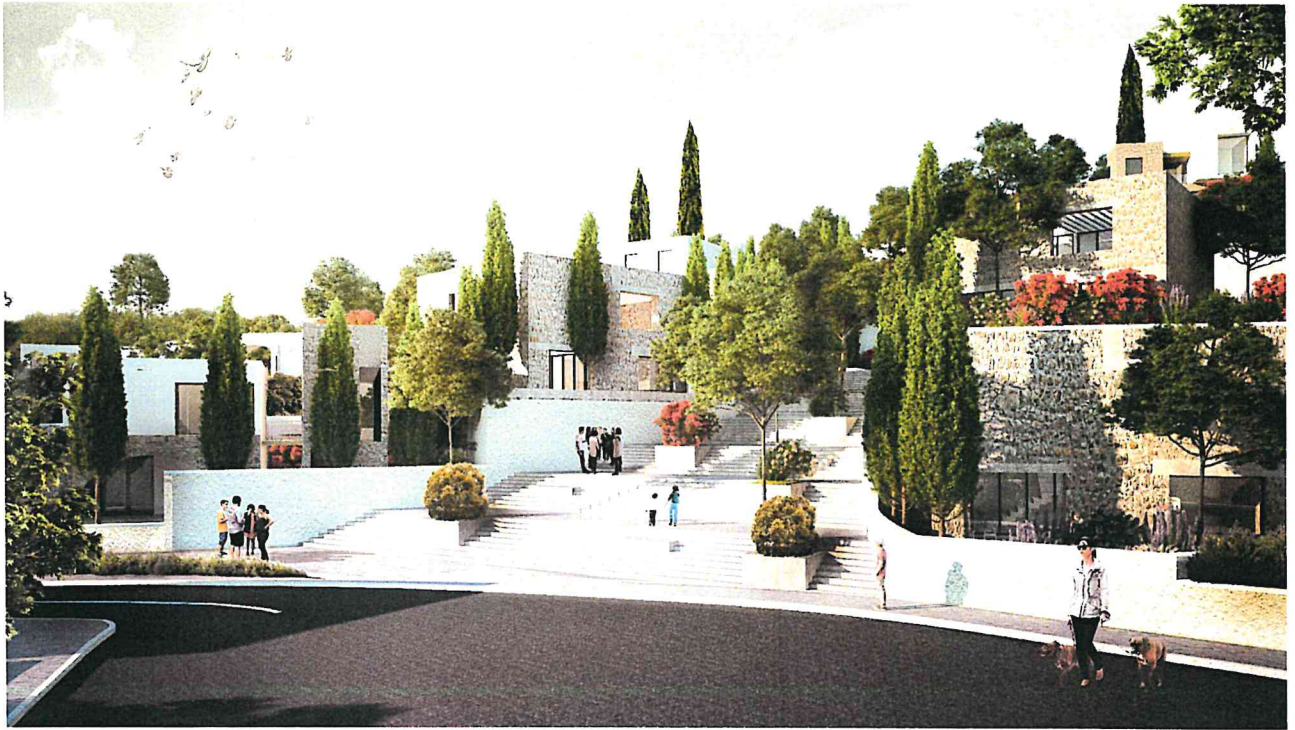


Fig.23 Perspektiv e vilave

Vila tip 4

siperfaqja njolla 204 m²

siperfaqja kati 0 92 m²

siperfaqja kati 1 112 m²

shperndarja e tipologjise : 4 vila

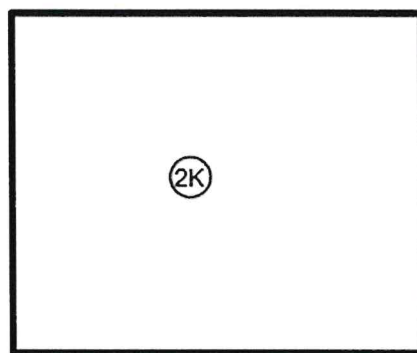


Fig.24 Planvendosja e viles tip 4

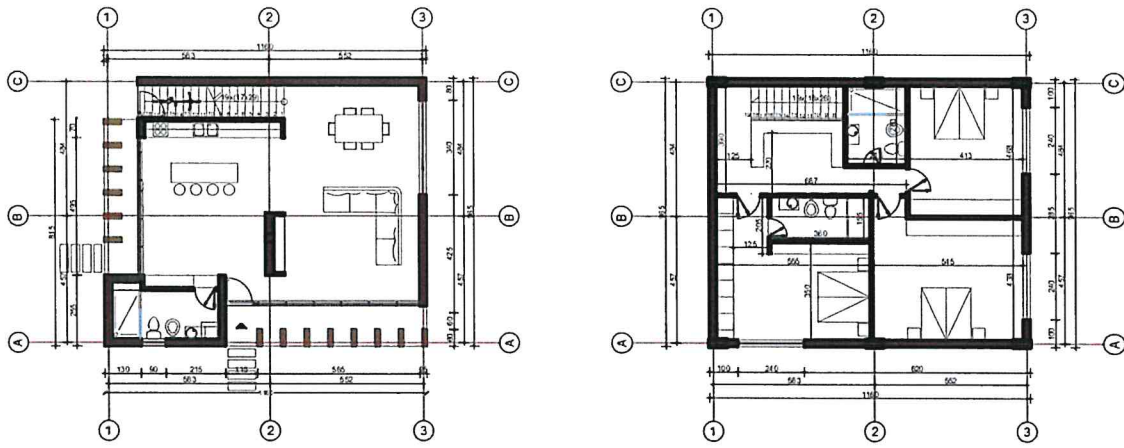


Fig.25 Planet e viles tip 4

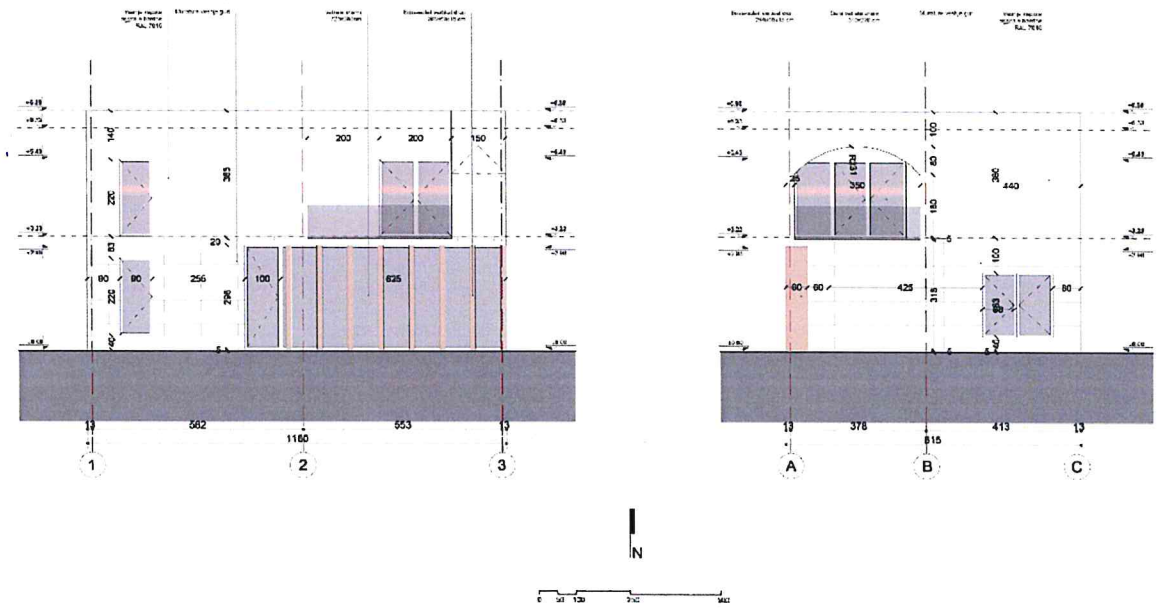


Fig.26 Fasadat e viles tip 4





Fig.27 Perspektivë e vilave

Vila tip 5

sipërfaqja njolla 144 m²

sipërfaqja kati 0 72 m²

sipërfaqja kati 1 72 m²

shpërndarja e tipologjise : 10 vila

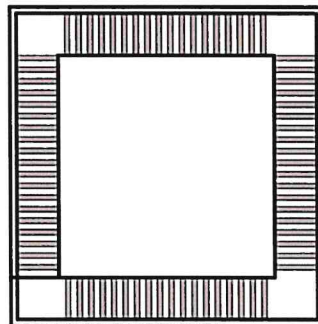


Fig.28 Planvendosja e vilës tip 5



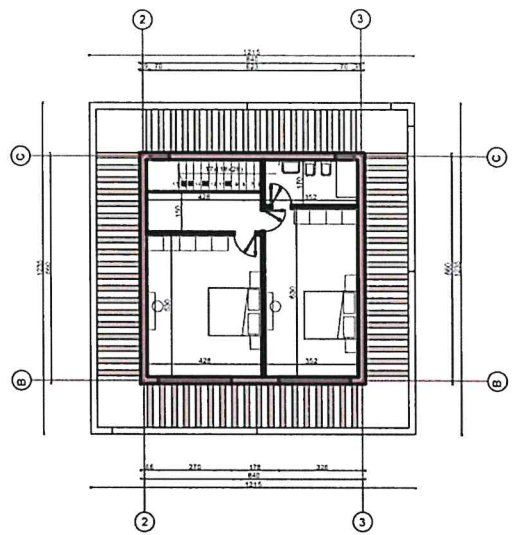
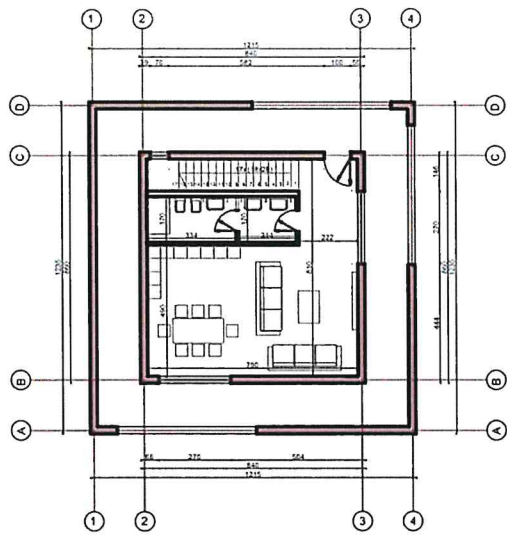


Fig.29 Planet e viles tip 5

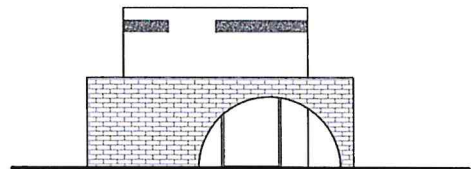
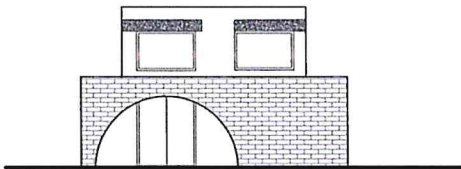


Fig.30 Fasadat e viles tip 5





Fig.31 Perspektivë e vilave

Vila tip 6

sipërfaqja njolla 194 m²

sipërfaqja kati 0 97 m²

sipërfaqja kati 1 97 m²

shpërndarja e tipologjise : 6 vila

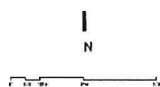
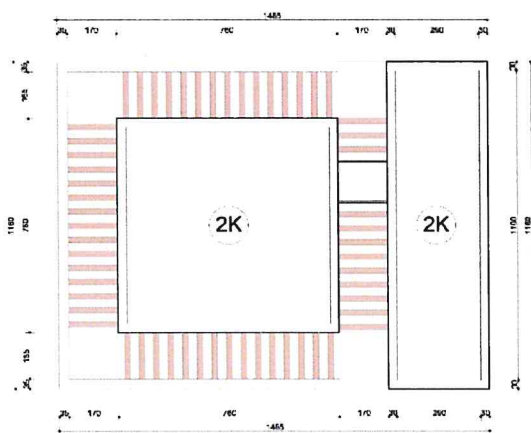


Fig.32 Planvendosja e viles tip 6





Fig.33 Planet e viles tip 6

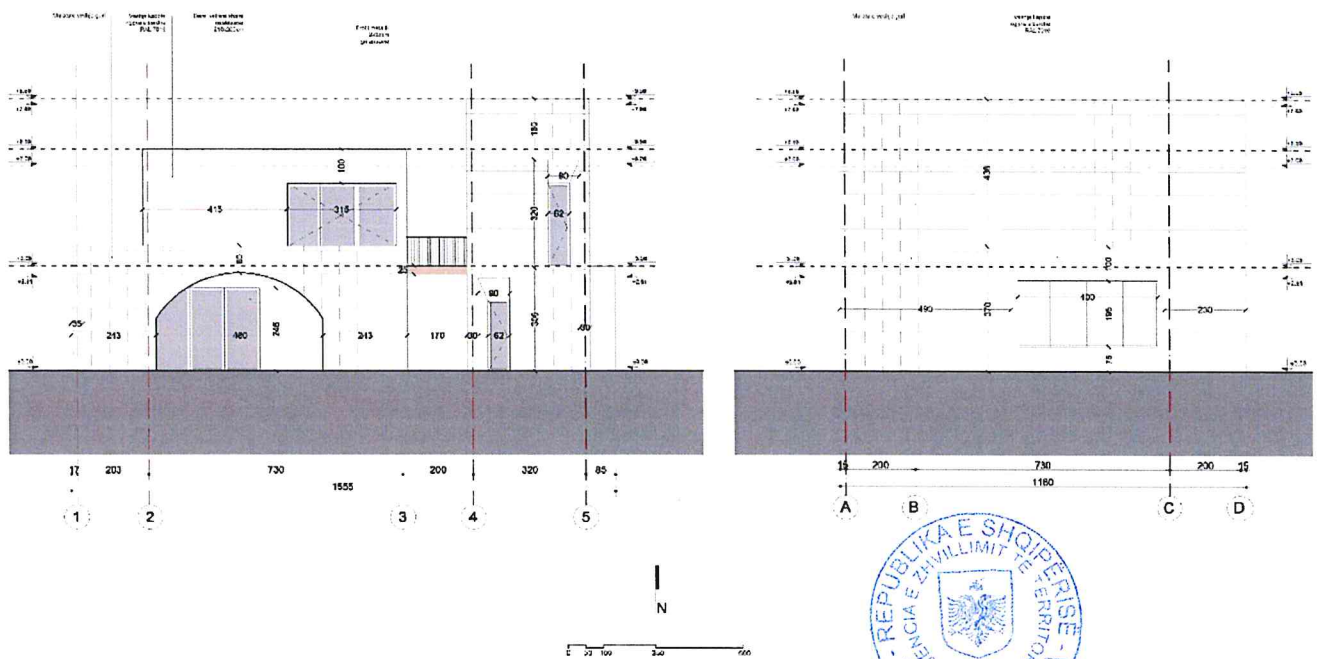


Fig.34 Fasadat e viles tip 6





Fig.35 Perspektivë e vilave

Vila tip 7

sipërfaqja njolla 280 m²

sipërfaqja kati 0 130 m²

sipërfaqja kati 1 150 m²

shpërndarja e tipologjise : 5 vila

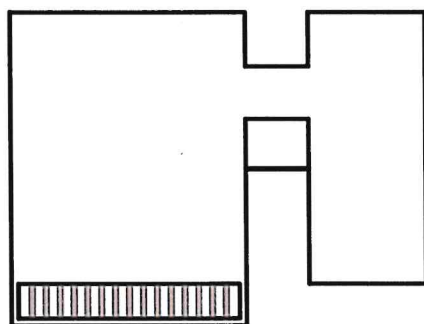


Fig.36 Planvendosja e viles tip 7

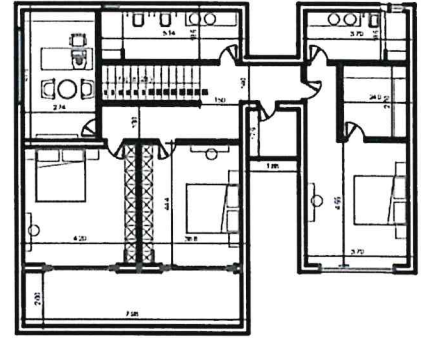
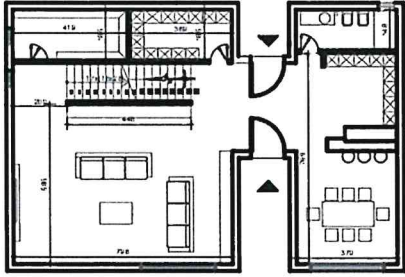


Fig.37 Planet e viles tip 7



Fig.38 Perspektiv e vilave





Fig.39 Perspektiv e vilave

Vila tip 8

siperfaqja njolla 324 m²

siperfaqja kati 0 196 m²

siperfaqja kati 1 128 m²

shperndarja e tipologjise : 5 vila

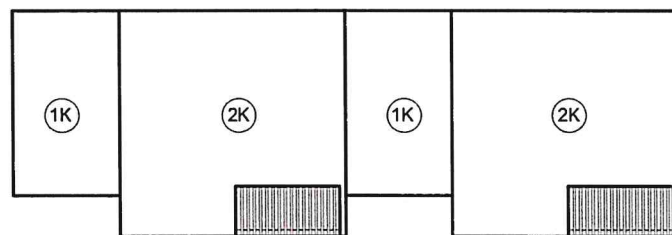


Fig.40 Planvendosja e viles tip 8





Fig.41 Planet e viles tip 8

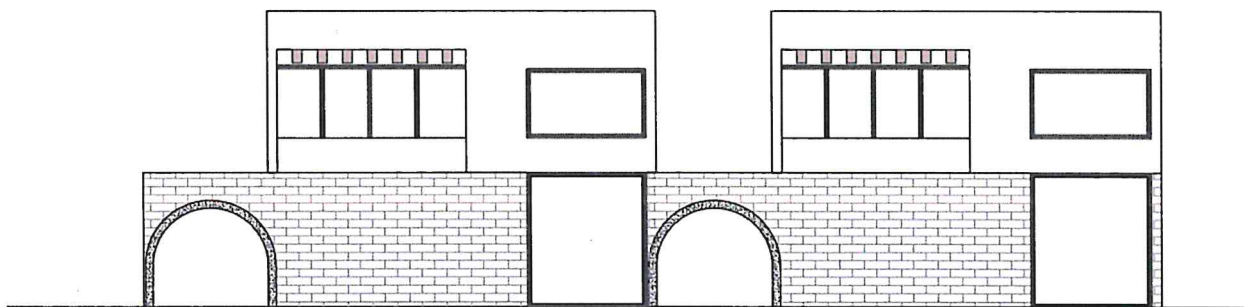


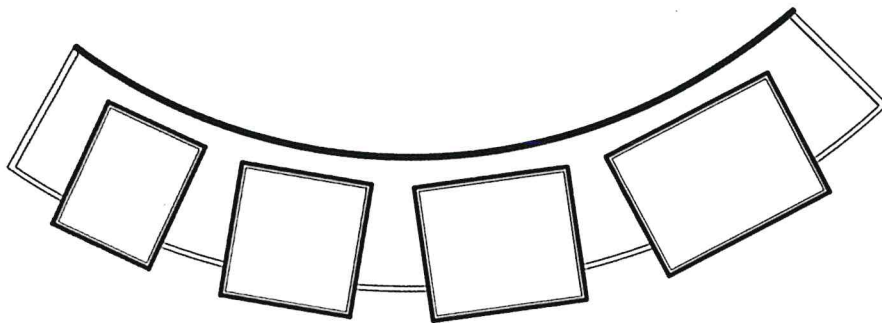
Fig.42 Fasadat e viles tip 8





Vila tip miks

Siperfaqja totale varion nga 324 m² ne 492 m²
shperndarja e tipologjise : 22 vila



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	144,000 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	144,000 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	35,250 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	56,400 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	25%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	75%
Intensiteti i ndërtimit:	0.4
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	11m
Numri i kateve mbi tokë:	3 kat
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

TREGUESI TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: 39/17/6, 39/17/5, 39/17/1, 39/17/2, 39/17/4, 39/17/3

Zona kadastrale nr: 1481, 1739

Kufizimet:

Veri: pronë private

Jug: Nr. Pasurie 36/36/1, dhe Nr. Pasurie 34/204

Lindje: Pronë private dhe Nr.pasurie 68/12

Perëndim: Nr.pasurie 100/1, dhe Nr.pasurie 100/2

Distancat nga kufiri i pronës: minimum 4m

Distancat nga aksi i rrugës: Jug 25.5 m

Distanca nga vija e detit : 100m



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesi për në pronë bëhet nga ana lindore e pronës, nëpërmjet një aksi ekzistues rrugor, i cili lidhet me aksin rrugor të propozuar nga Bashkia Himarë.

Rrjeti rrugor është zgjidhur në mënyrë të tillë që të respektojë izoipset, për të bërë të mundur shmangien e pjerrësisë, si dhe të lejojë krijimin e zonave funksionale në varësi të funksioneve të ndryshme që ofron kompleksi.





Fig. 44 Sistemi rrugor i propozuar

Rrjeti rrugor i propozuar nga Bashkia Himare eshte ne vazhdim te rrjetit rrugor ekzistues. Ne skajin lindor te prones, rruget e vetme ekzistuese, e cila lidhet me sistemin rrugor te propozuar, do te jete aksi i hyrjes per ne kompleks

Akset kryesore te levizjes jane menduar me dy sense kalimi, te cilat lidhen me hyrjen ne kompleks. Ato kane nje gjeresi prej 6 metrash 3 m në secilin drejtim, dhe trotuar 1-1.5 m në të dy anët, te cilat kalojne ne nivele te ndryshme te terrenit.



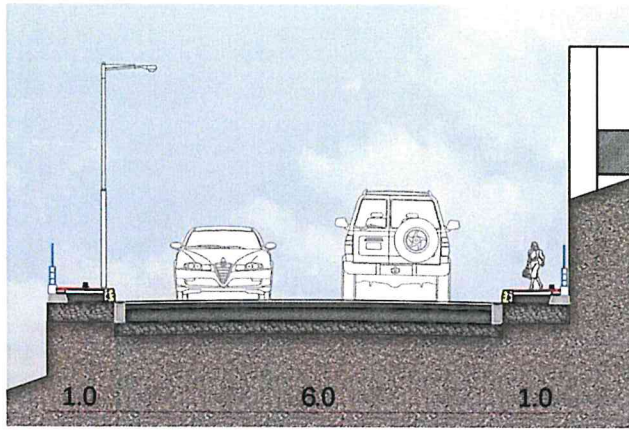


Fig. 45 Prerje standard e Rruges kryesore

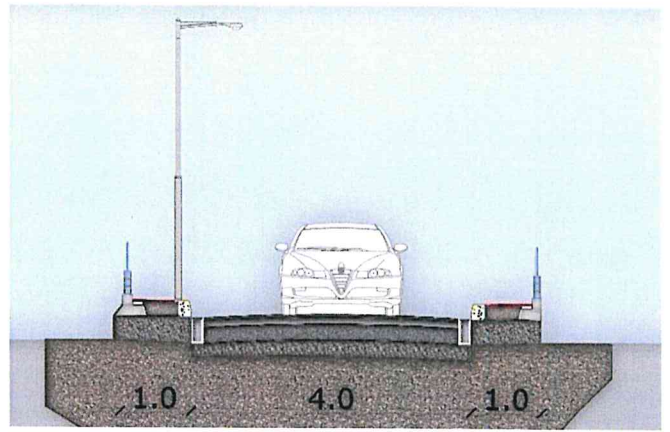


Fig. 46 Prerje standard e Rruges dytësore

Për zgjidhjen e rrjetit rrugor është marrë në konsideratë pjerrësia e terrenit, prandaj rrugët kanë një shpërndarje jo të rregullt në terren, pasi për të shmangur pjerrësitë e mëdha, akset e rrugëve ndjekin izoipse, duke krijuar parcela në formë terracash, ku vendosen më tej vilat përgjatë izoipseve lidhëse.

Hapësirat qendrore të kompleksit përshkohen nga rrugë me një sens kalimi, të cilat lidhin zonat e brendshme të kompleksit. Këto rrugë kanë një gjerësi prej 4 m dhe trotuar 1-1.5 m nga të dy anët.

Pothuaj në të gjithë territorin ka rrugë për këmbësorë tërthor parcelave. Për akses të drejtpërdrejtë në plazh, përdoret përgjithsisht aksi kryesor, që është i lidhur me aksin ekzistues rrugor, por nuk mungojnë pasazhet këmbësore që përshkojnë pronën nga veriu në jug, duke arritur në zonën e plazhit dhe shëtitorën pranë tij.

Aksi rrugor ekzistues i cili lidhet me aksin e propozuar nga Bashkia Himarë, do të shërbejë për të hyrë në kompleks. Duke marrë në konsideratë pjerrësinë e madhe të terrenit, rrugët këmbësore në drejtimin veri-jug, do të zgjidhen me shkallë në momente të caktuara, si dhe me rampa të pjerrëta. Gjerësia e tyre është menduar 2-3 m. Këto rrugë gjithsesi do të përmirësojnë aksesin e zonës dhe do të krijojnë momente peisazhiste, qoftë me anë të pamjes nga deti, qoftë me ansamblet arkitektonike që ofrohen. Levizja këmbësore jo vetëm që përmirëson cilësinë e jetës, por ofron dhe kohën e nevojshme për të shijuar natyrën dhe pamjen e mrekullueshme.

