



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PËR KOMPLEKSIN:
"Kompleks turistik, rezidencial dhe shërbime (Nukli 1), me vendndodhje në Jalë, Bashkia
Himarë",
ME VENDNDODHJE NË JALË, BASHKIA HIMARË, ME ZHVILLUES
"SOLEIL&SEA" shpk NIPT.L21926005F
"VIKI" shpk NIPT.K61726009L
"ECW" shpk NIPT.L91425020M

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE I MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.25, Datë 16/03/2022

Projektues:

"COMPASS STUDIO" shpk N.6849/3
Ark. Anita BELERI (PAPAJANI) A.0881/4



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 Himarë

- 2.1 Fragmente të hartave të PPV Himarë në lidhje me zonën në zhvillim;
- 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;

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

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 kompleksin:

" Kompleks turistik, rezidencial dhe shërbime (Nukli 1), me vendndodhje në Jalë, Bashkia Himarë, me zhvillues "SOLEIL&SEA" shpk NIPT.L21926005F, "VIKI" shpk NIPT.K61726009L, "ECW" shpk NIPT.L91425020M.

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e territorit" (i ndryshuar).
- 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 Vendim nr.2 date 16.10.2017 te Këshillit Kombëtar të Territorit, zbardhur me date 19.03.2018



1.2 Përshkrim i zonës së studiu

Hapësira në të cilën do të ndërtohet kompleksi i ri "**Kompleks turistik, rezidencial dhe shërbime (Nukli 1)**", ndodhet në Jalë në pasurinë me nr. Serial 953 dt. 20.12.2021, sipas vërtetimit të pronësisë, me sipërfaqe totale 28677.5 m², Jalë, Himarë.

Sheshi i ndërtimit ndodhet në një zonë kodrinore pranë bregdetit të Jalës.

Plazhi ndodhet rreth pesë kilometra larg nga rruga kombëtare Vlorë - Sarandë, në dalje të fshatit Vuno.

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej rreth 28677.5 m².

Zona përbëhet kryesisht nga objekte me funksion kryesor shërbime hotelerie me ndërtime të lehta për shërbime të përkohshme sezonale. Objektet janë të ndërtuara tërësisht pas viteve 1990. Këto objekte në sezonin e verës shfrytëzohen si objekte shërbimi, duke u lënë me qera për turistë të ndryshëm. Objektet e tjera janë ato të shërbimit si hoteleri bare dhe restorante. Zona ka një mungesë të theksuar të rrugëve dytësore të cilat lidhin zonat e banuara me njëra tjetrën. Për nga vetë afërsia me detin, karakterin shumëvjeçar të zonës, si zonë banimi dhe turizmi, kjo zonë mbetet si një nga zonat më të kërkuara në Himarë.



Fig.1 Vendodhja e zonës ku do të ndërtohet kompleksi i ri



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë

2.1. Fragmente të hartave të PPV-së për zonën në zhvillim

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Himarë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendimin Nr.2, Datë 16.10.2017 dhe zbardhur date 19.03.2018 "Për miratimin e Planit Të Përgjithshëm Vendor Bashkia Himarë", parcela ku propozohet ndërtimi i kompleksit "**KOMPLEKS TURISTIK, REZIDENCIAL DHE SHERBIME (NUKLI 1)**", në hapësirën e konturuar, përkatësisht 28677.5 m² në njësinë strukturore **HI.UB.9.421**.

Referuar planit të zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Himarë, përdorimet e lejuara në Njësinë Strukturore **HI.UB.9.421** janë:

AR- Aktivitete sociale, kulturore dhe rekreative, përfshirë ato sportive, sipas legjislacionit të posaçëm; Hapësira të gjelbra sportive dhe të hapura të tipave të ndryshëm, të përcaktuara për përdorim publik. Zonë e gjelbër izoluese

S - Përdorimi-Shërbime. Territore dhe struktura për shërbime tregtare, zyra dhe qendra biznesi; Përfshihen hotele, zona turistike dhe shërbime plazhi, kamping. Me përjashtim të aktiviteteve industriale.

Nënkategoria e kategorisë bazë së përdorimit të tokës

ZSIT - Zona strategjike të investimeve në turizëm



Fig.2 Fragment i hartës së Njësive Strukturore të Njesisë HI.UB.9.421

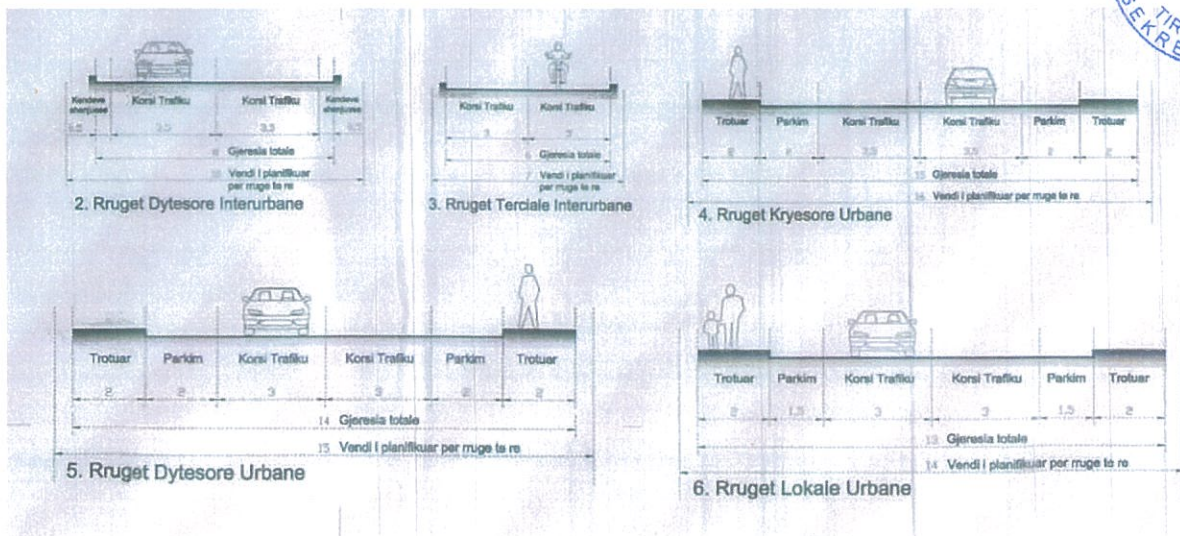


Fig.3 Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar _Seksionet e rrugeve



Fig.4 Rrjeti rrugor i propozuar njesia HI.UB.9.421

Referuar figurës nr. 3, në të cilën jepet një fragment i rrjetit të propozuar rrugor të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, në territorin e Njesisë Strukture HI.UB.9.421 në jug të njesisë strukturore **HI.UB.9.421**, ndodhet HI.IN.810, rrugë urbane kryesore, me fashë minimale sipas ppv 10 m, por me seksion të propozuar 15 m (2-2-3.5-3.5-2-2).

PRERJE A-A Rruge kryesore urbane

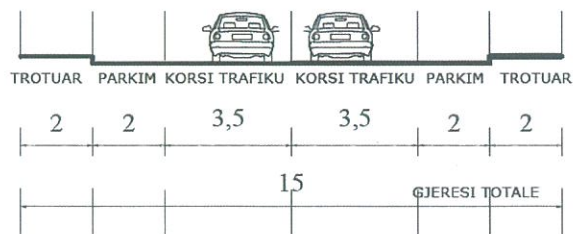


Fig.5 Seksioni i rrugës së propozuar



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej rreth **28677.5 m²**. Ndodhet në një zonë kodrinore pranë bregdetit të Jalës. Zona përbëhet kryesisht nga objekte me funksion kryesor shërbime hotelerie me ndërtime të lehta për shërbime të përkohshme sezonale. Objektet janë të ndërtuara tërësisht pas viteve 1990. Këto objekte në sezonin e verës shfrytëzohen si objekte shërbimi, duke u lënë me qera për turistë të ndryshëm. Objektet e tjera janë ato të shërbimit si hoteleri bare dhe restorante.

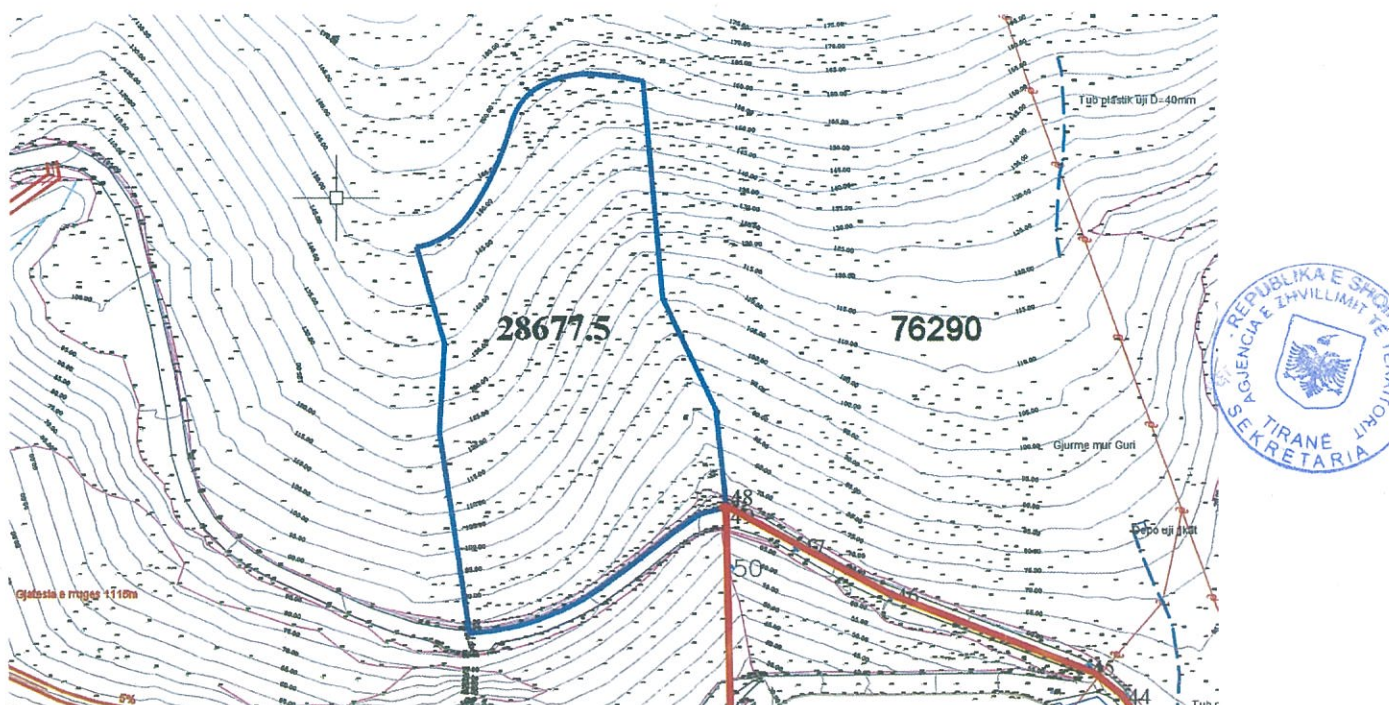


Fig.8 Rilevimi topografik i gjëndjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Sheshi i ndërtimit ndodhet në një terren me pjerrësi të madhe e cila ndryshon përgjatë tij.

Siperfaqja e zënë nga struktura (kati përdhe) është 5301.8 m², sipërfaqja e zënë nga struktura për total ndërtim mbi tokë është 11398.9 m² që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 18%. Sipas studimit të miratuar nga Bashkia e Himarë, objektet në këtë zonë do të kenë lartësi maksimale deri në 4 kate, por për shkak të pjerrësisë së terrenit, objektet trajtohen të tërhequra në formë terracore me artikulime që duken sikur janë deri në 1,2,3 dhe 4 kate.

Rrjeti rrugor i propozuar bazohet në parashikimet e Rrjetit Rrugor të Planit të Përgjithshëm, rrugëve ekzistuese dhe nevojave për akses të detyrueshëm të parcelave. Në ristrukturimin e rrugëve parashikohen edhe parkimet e automjeteve.

Sipas propozimit, Nukli 1 është i përbërë kryesisht nga objekte me karakter rezidencial dhe shërbime. Pjesa rezidenciale ka miksim të vilave me sipërfaqe nga 144.4 m²–538.4 m², të artikuluar në 1-3 kate por për shkak të pjerrësisë së terrenit lexohen 1-2 kate. Në kompleks ndodhen gjithashtu disa objekte rezidenciale me tipologji apartamente deri në 4 kat. Secila nga njësitë e banimit ka pishinë. Te nukli 1 kemi 36 objekte prej të cilave 34 janë tipologji vilash ndërsa 2 objekte janë me tipologji apartamentesh.

Sheshi i ndërtimit ndodhet në një terren kodrinor me një pjerrësi të konsiderueshme. Objektet janë lehtësisht të aksesueshëm nga rrugët e propozuara. Në projekt janë përdorur rrugë dytësore interurbane. Zgjidhja funksionale e vilave dhe e dhomave të objekteve të banimit është bërë sipas kërkesave të tregut dhe atyre të investitorit.

Vetë pjesa rezidenciale është e ndarë në disa tipologji ndërtimore. Në kompleks gjejmë të përdorura 3 modele vilash kryesore, përkatesisht vila e vogël, vila e mesme dhe vila e madhe. Edhe këto vila në vetevete kanë disa tipologji ndërtimore S,M dhe L. Disa vila aksesojnë nga terraca e objektit dhe disa të tjera nga kati përdhe i vilës.

Pjesë e këtij nukli janë edhe zona e hyrjes për në pjesën rezidenciale e cila do të ketë një objekt për shërbime të ndryshme në funksion të kompleksit, zonat e parqeve të cilat ofrojnë edhe sheshe lojrash dhe aktivitetesh të ndryshme si dhe zonat e parkimeve të grupuara të cilat do të përballojnë pjesën më të madhe të automjeteve përveç parkimeve brenda perimetrin të rezidencave.



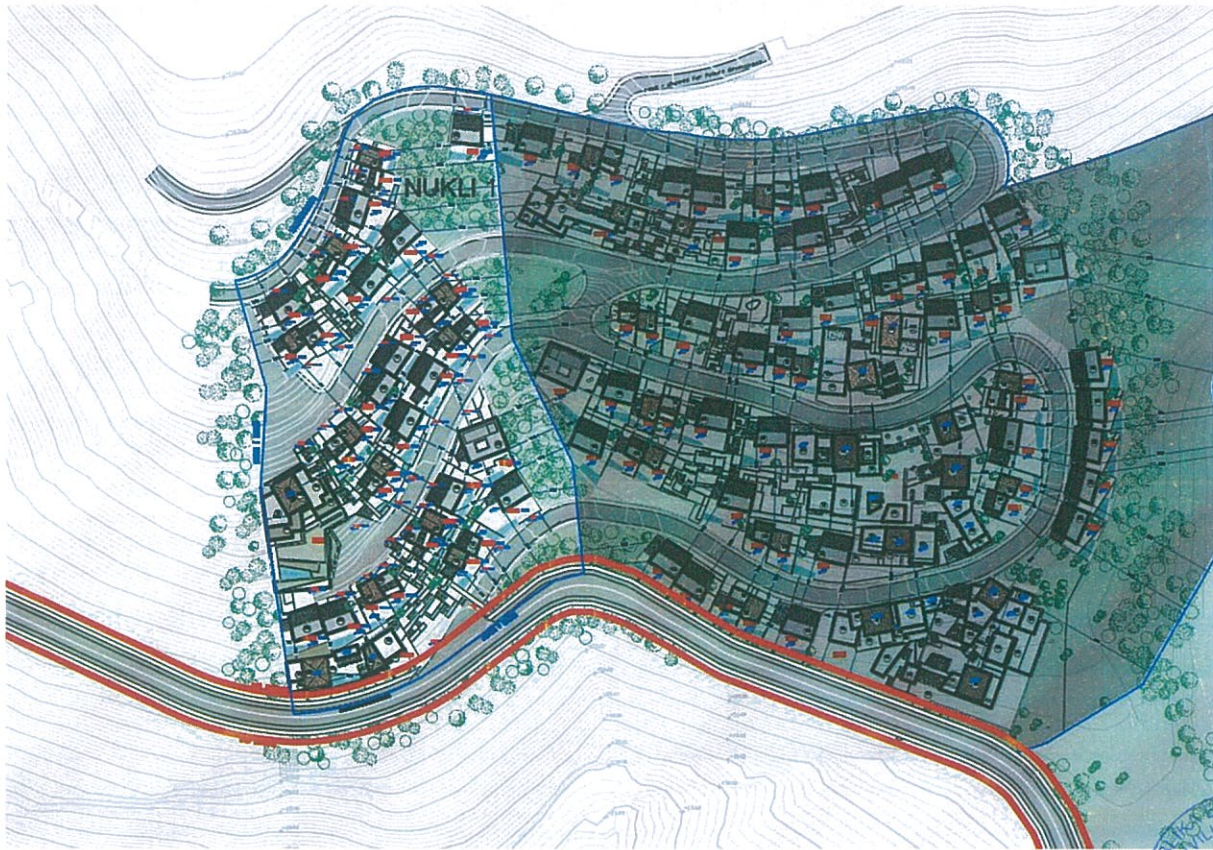


Fig.9 Planvendosje



Vilat tip S janë vila të vogla, dy katëshe të zhytura në tokë pjesërisht diktuar nga pjerrësia e terrenit. Disa prej tyre kanë dhe një kat parkim nëntokë që i bën ato tre katëshe. Në katin përdhe kanë të pozicionuar dhomën e ndenijes, kuzhinën ndërsa në katin e parë janë të pozicionuara hapësirat e fjetjes, përkatesisht dy dhoma gjumi. Nga hapësira e ndenijes kanë akses në pishinë përballë. Ato dallojnë nga njëra tjetra nga lloji i mbulesës, me cati, përkatesisht vilat S2_1/a, S2/b, S3_1/a, S3/a, ose me tarracë me brise soleil, përkatesisht vilat S2_1/b, S2/a, S3_1/b, S3/b, nga hyrja dhe parkimi, ku në disa vila parkimi është nga rruga sipër dhe hyrja në objekt nga tarraca, përkatesisht vilat S2/a, S2/b, S2_1/a, S2_1/b ose me hyrje nga nëntoka dhe parkim nëntokë, përkatesisht vilat S3/a, S3/b, S3_1/a, S3_1/b.

Vilat tip S ndahen në :

- Vila model S2/a (Vila N1-02, N1-05, N1-13, N1-17, N1-29)
- Vila model S2/b (Vila N1-03, N1-06, N1-14, N1-18, N1-30)
- Vila model S2_1/a (Vila N1-27)
- Vila model S2_1/b (Vila N1-28)
- Vila model S3/a (Vila N1-08, N1-23, N1-34)
- Vila model S3/b (Vila N1-09, N1-24, N1-35)
- Vila model S3_1/a (Vila N1-20)
- Vila model S3_1/b (Vila N1-19)

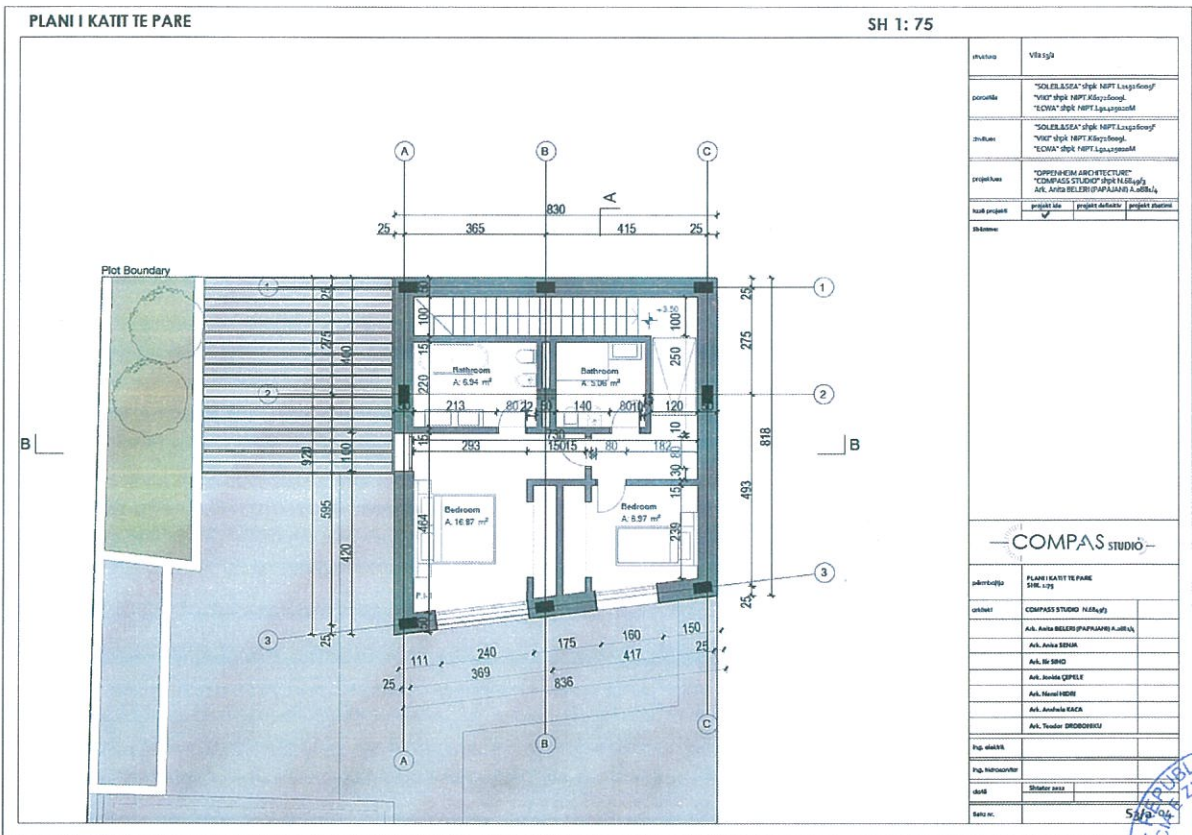


Fig.12 Vila S3/a _ Planimetria e katit të parë

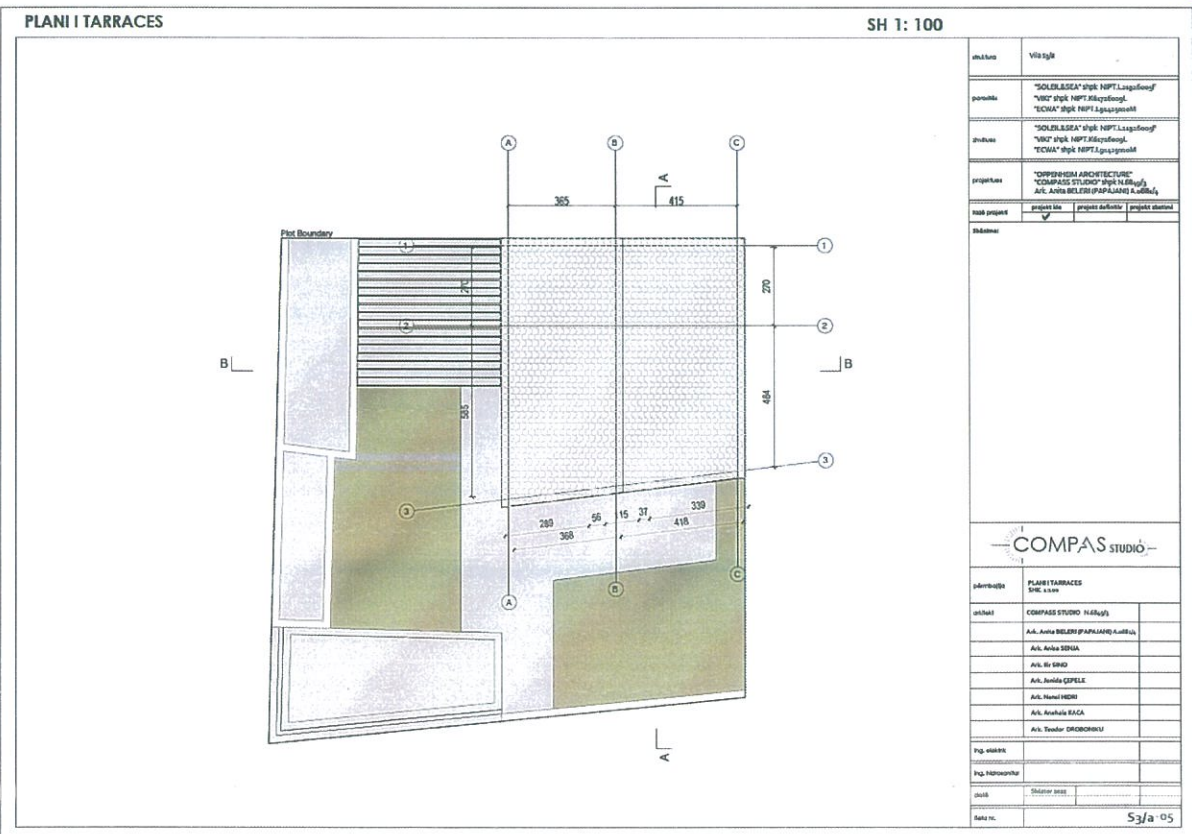


Fig.13 Vila S3/a _ Mbulesa

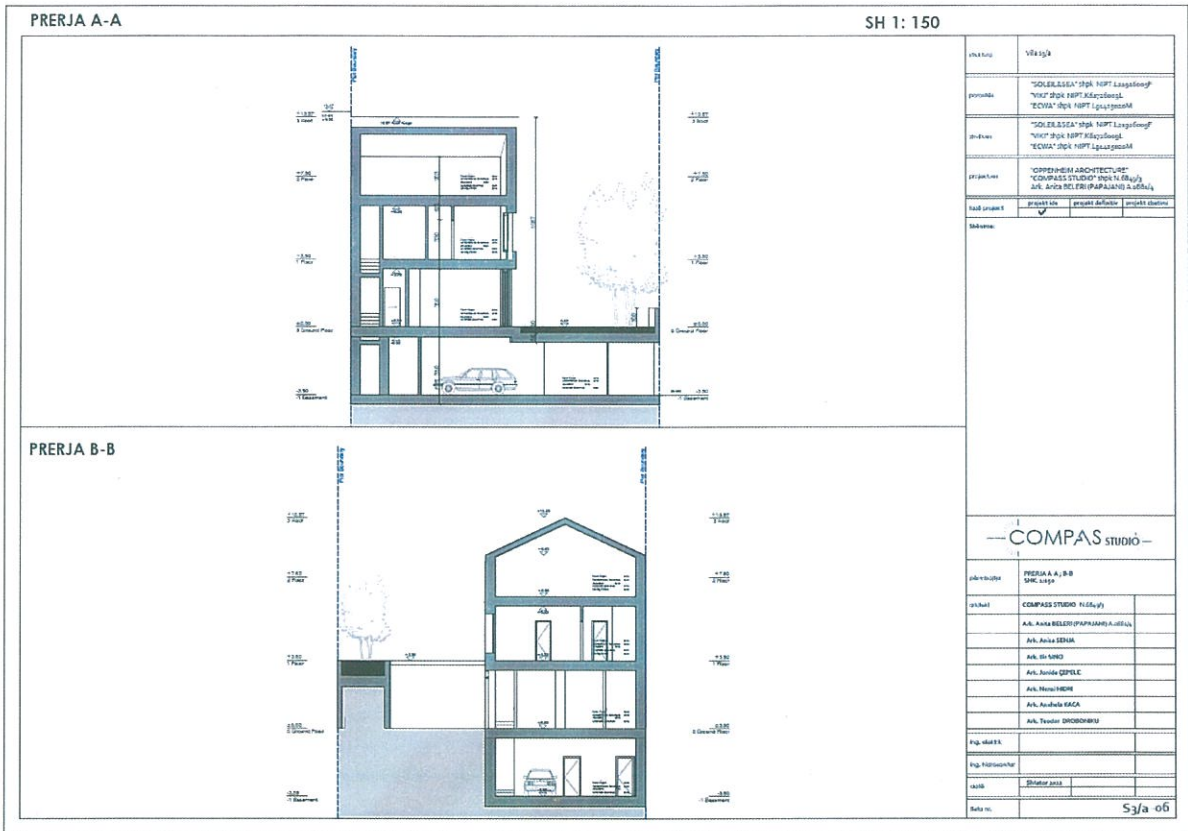


Fig.14 Vila S3/a _ Prerjet

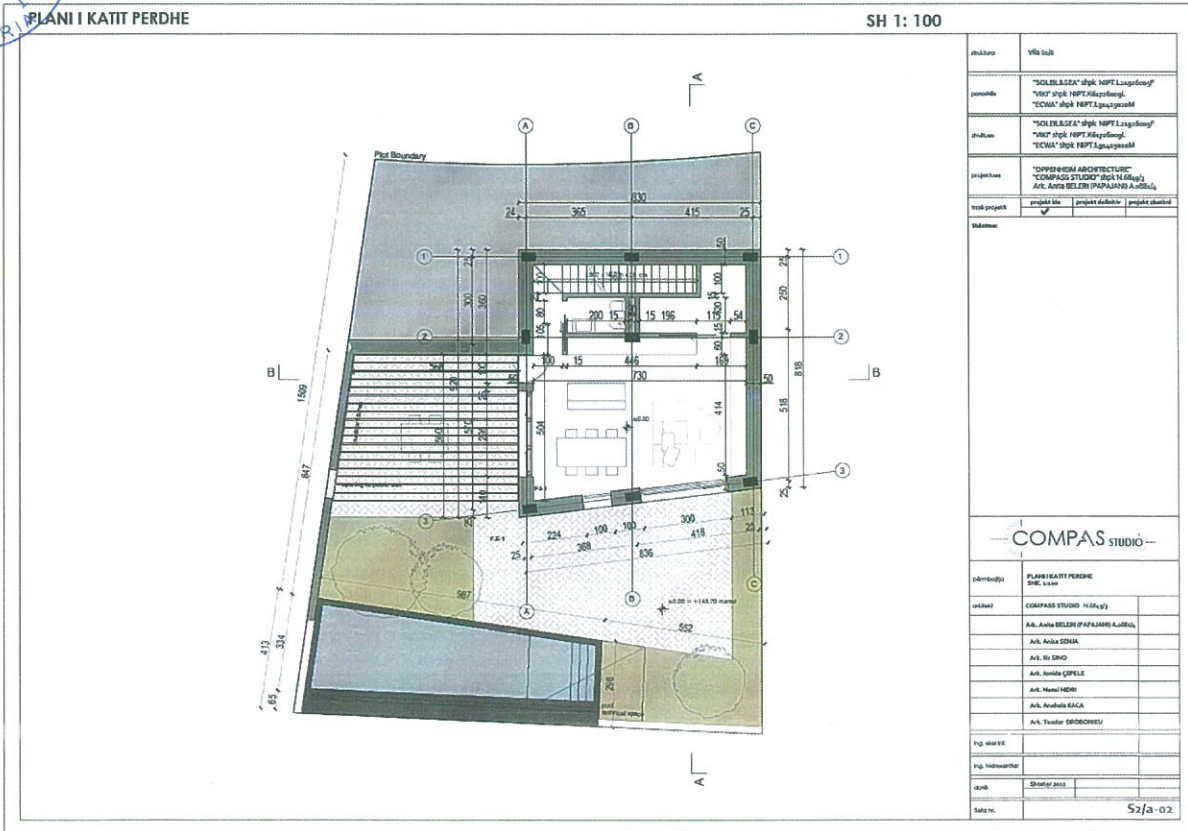


Fig.21 Vila S2/a _ Planimetria e katit përdhe

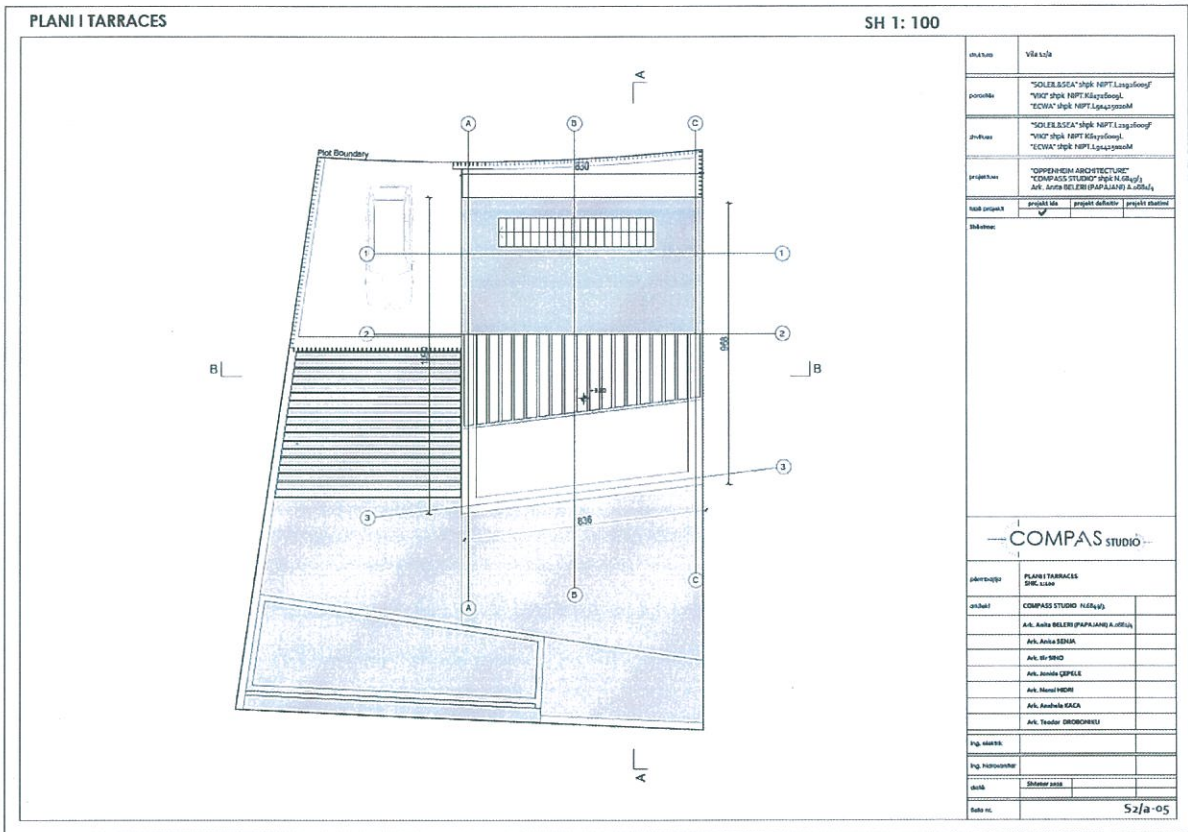


Fig.24 Vila S2/a _ Mbulesa

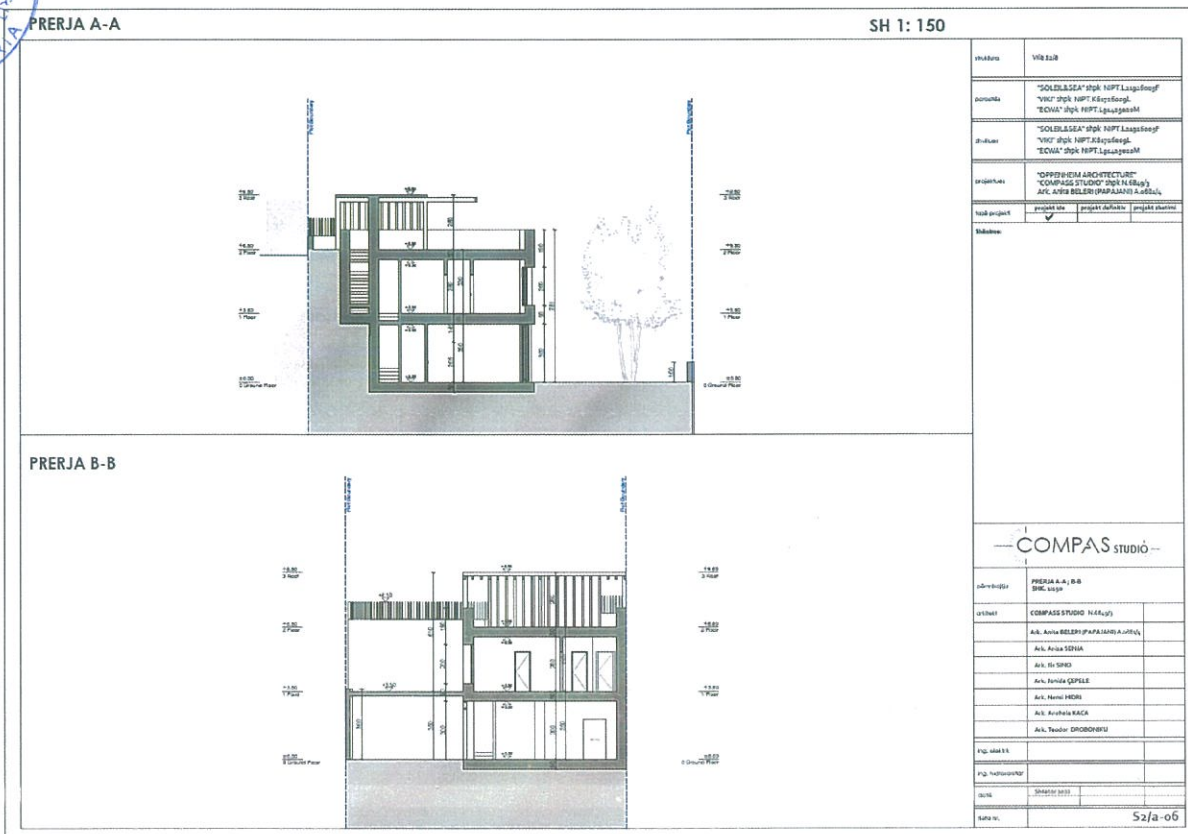


Fig.25 Vila S2/a _ Prerjet





Fig.18 Vila S3/a _ Pamje 3D

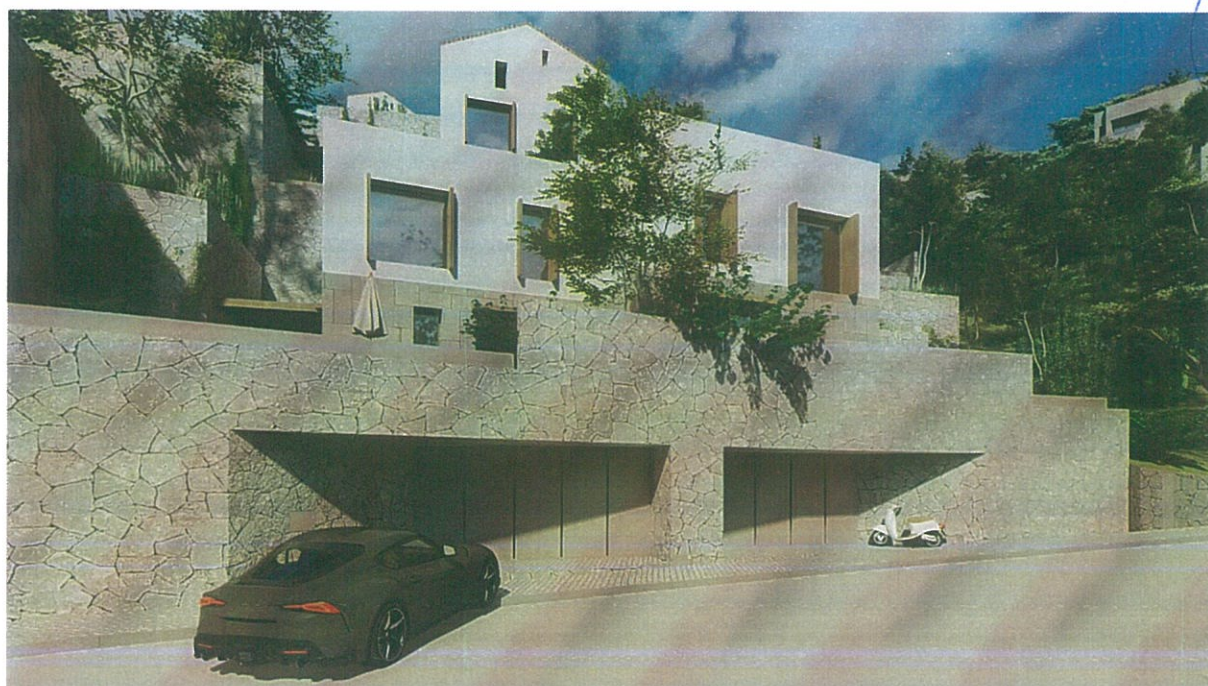


Fig.19 Vila S3/a _ Pamje 3D



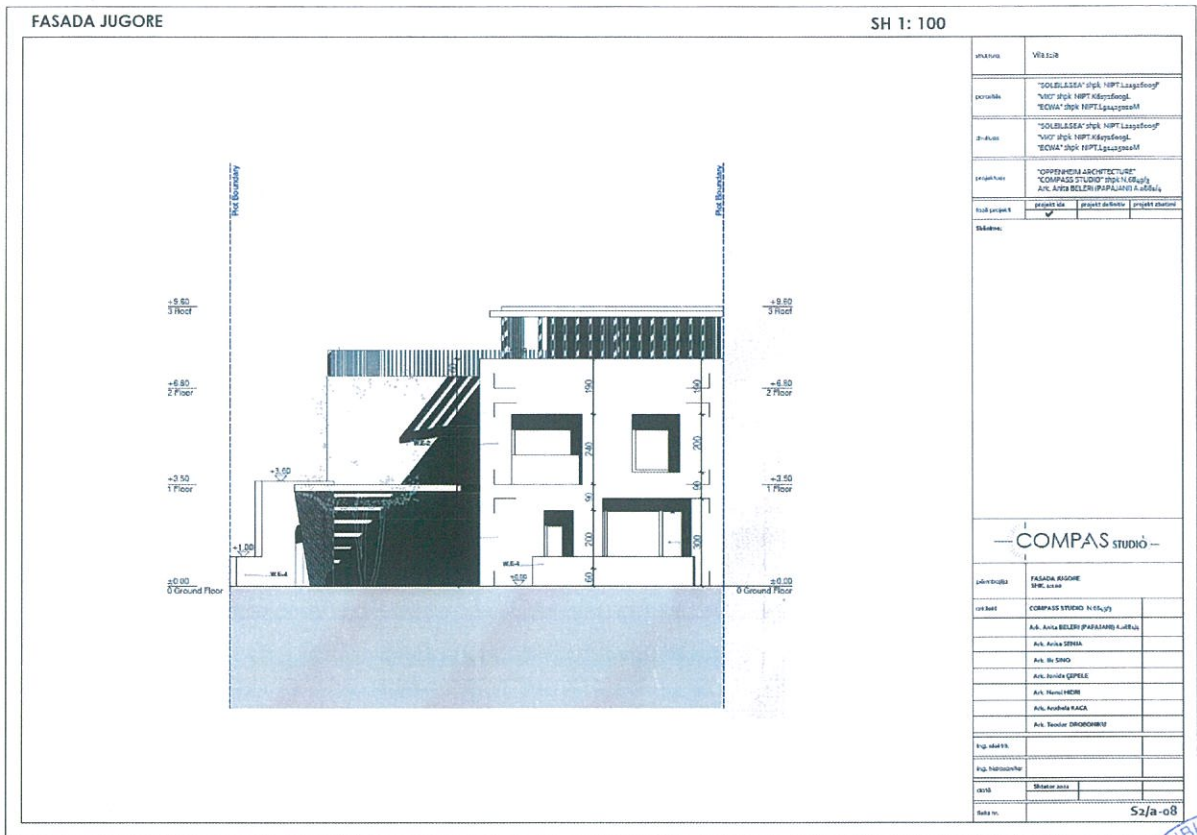


Fig.27 Vila S2/a _ Fasada Jugore

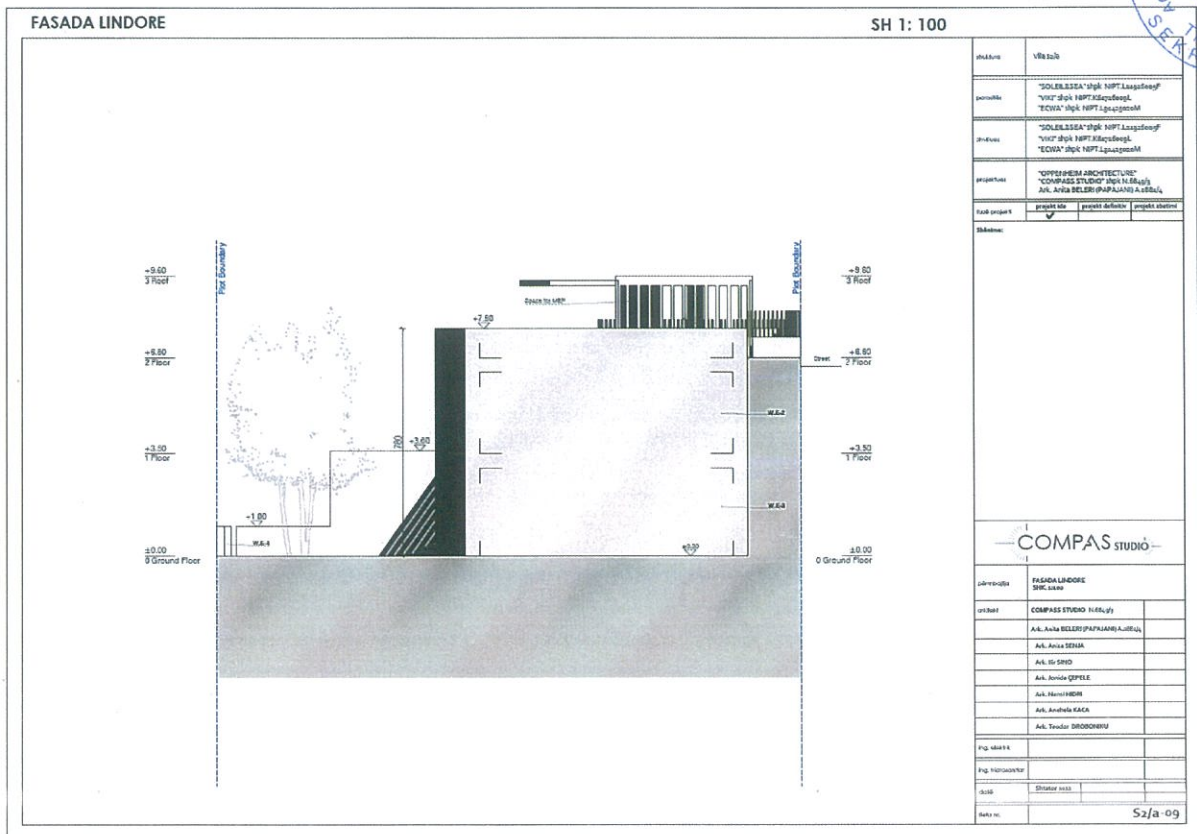


Fig.28 Vila S2/a _ Fasada Lindore

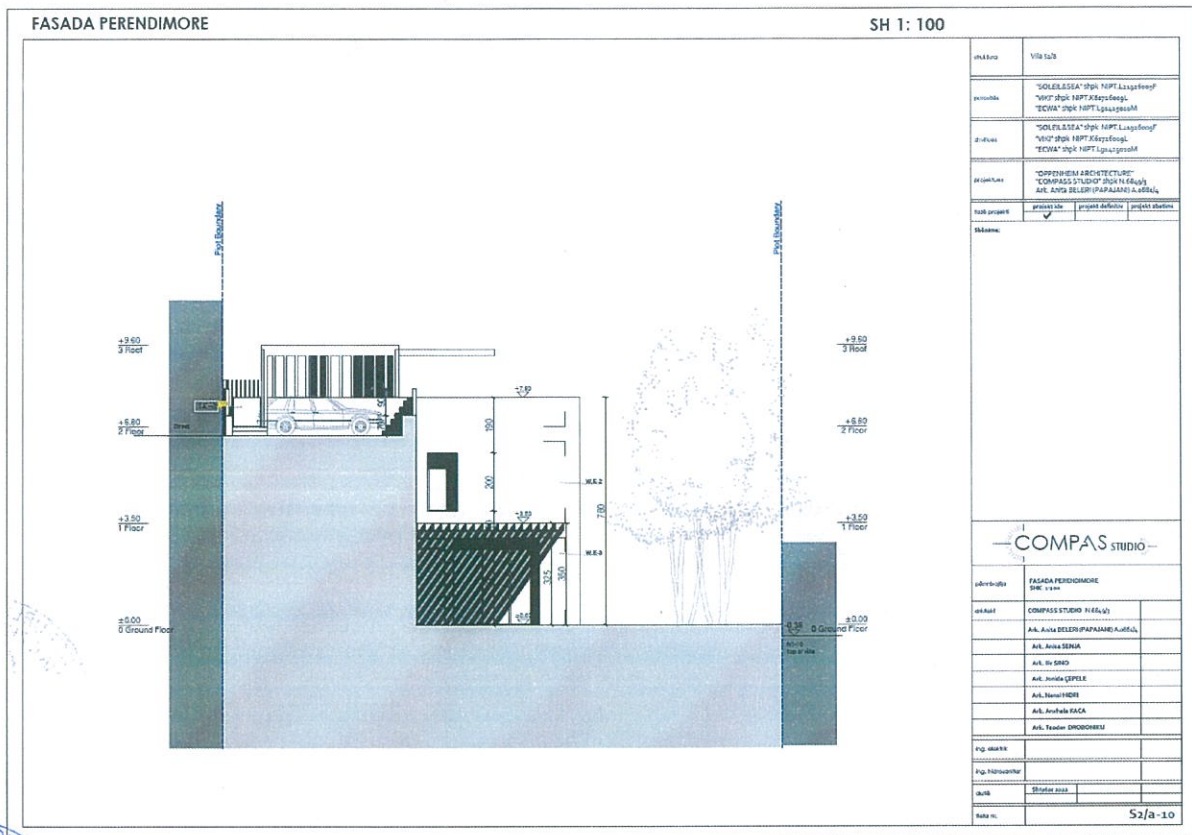


Fig.29 Vila S2/a _ Fasada Perëndimore

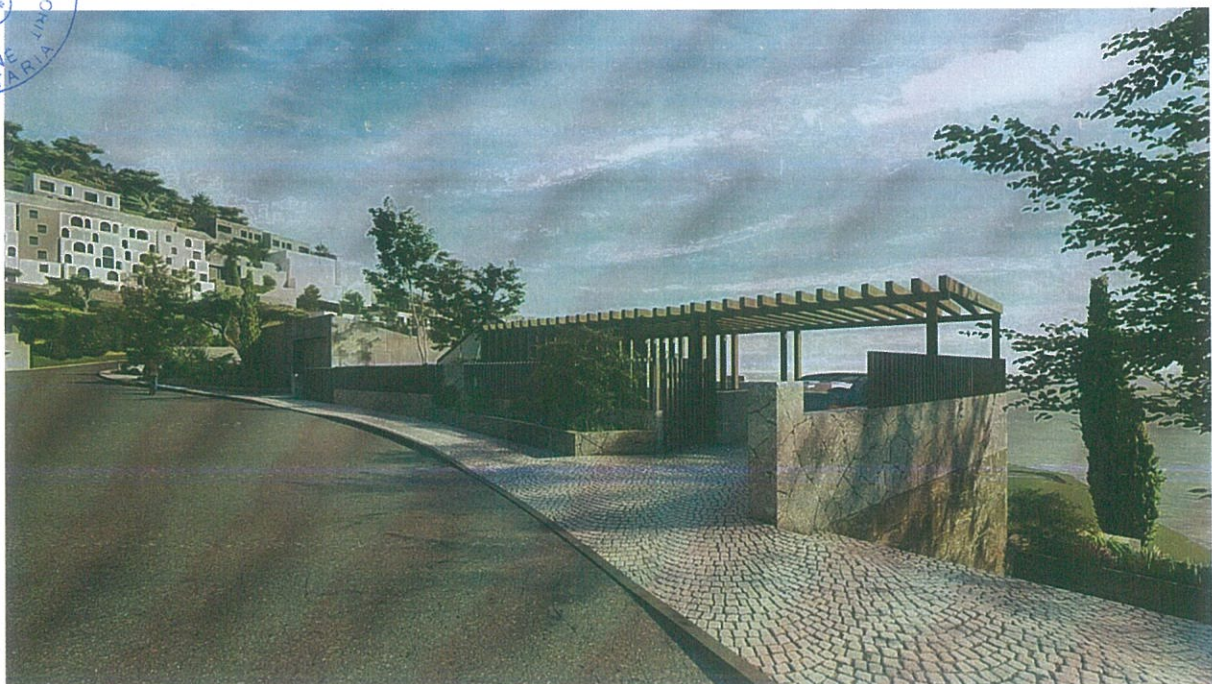


Fig.30 Vila S2/a _ Pamje 3D



Fig.31 Vila S2/a _ Pamje 3D



Vilat tip M janë vila mesatare, dy katëshe të zhytura në tokë pjesërisht diktuar nga pjerrësia e terrenit. Disa prej tyre kanë dhe një kat parkim nëntokë që i bën ato tre katëshe. Në katin përde kanë të pozicionuar dhomën e ndenijes, kuzhinën ndërsa në katin e parë janë të pozicionuara hapësirat e fjetjes, përkatesisht tre dhoma gjumi. Nga hapësira e ndenijes kanë akses në pishinën përballë. Ato dallojnë nga njëra tjetra nga nga hyrja dhe parkimi, ku në disa vila parkimi është nga rruga sipër dhe hyrja në objekt nga tarraca, përkatesisht vilat M2/a, M2_1/a, ose me hyrje nga nëntoka dhe parkim nëntokë, përkatesisht vila M3/a.

Vilat tip M ndahen në :

- Vila model M2/a (Vila N1-01, N1-04, N1-15, N1-25)
- Vila model M2_1/a (Vila N1-07, N1-16, N1-26, N1-31)
- Vila model M3/a (Vila N1-10, N1-11, N1-21, N1-22, N1-36)

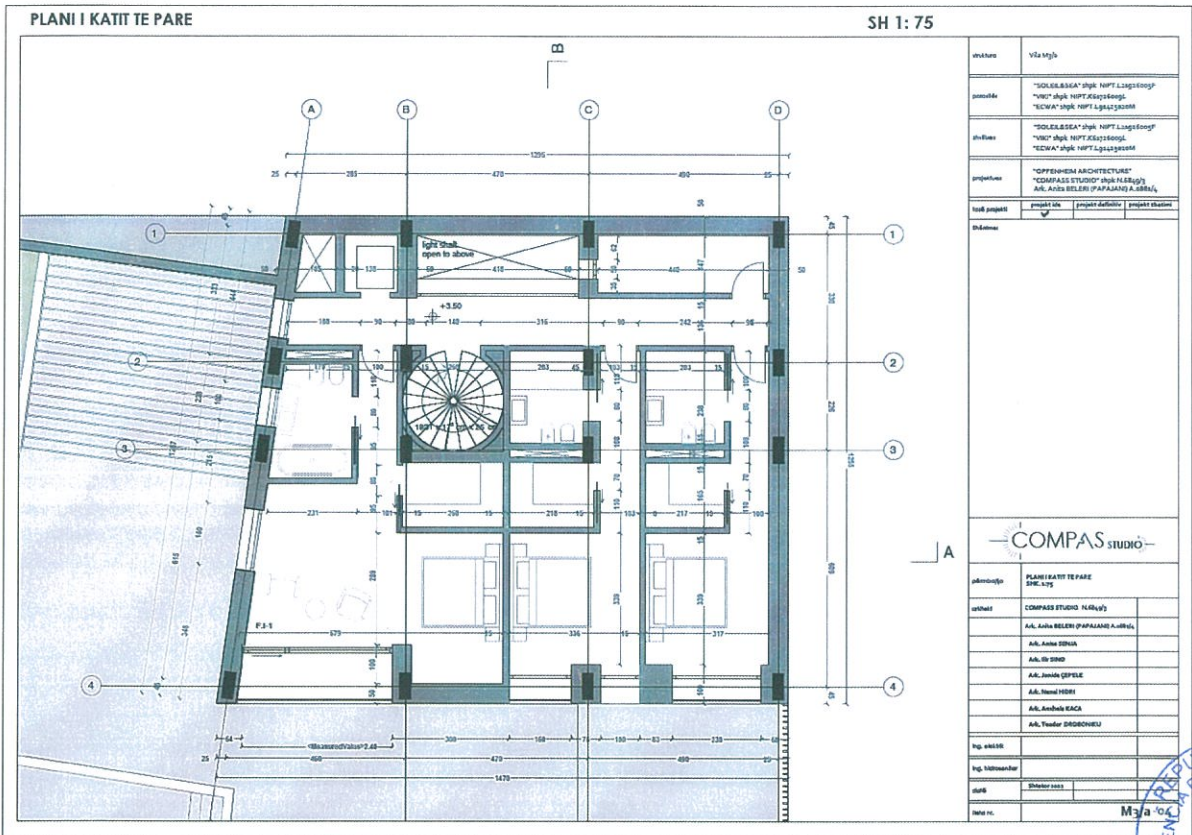


Fig.34 Vila M3/a _Planimetria e katit të parë

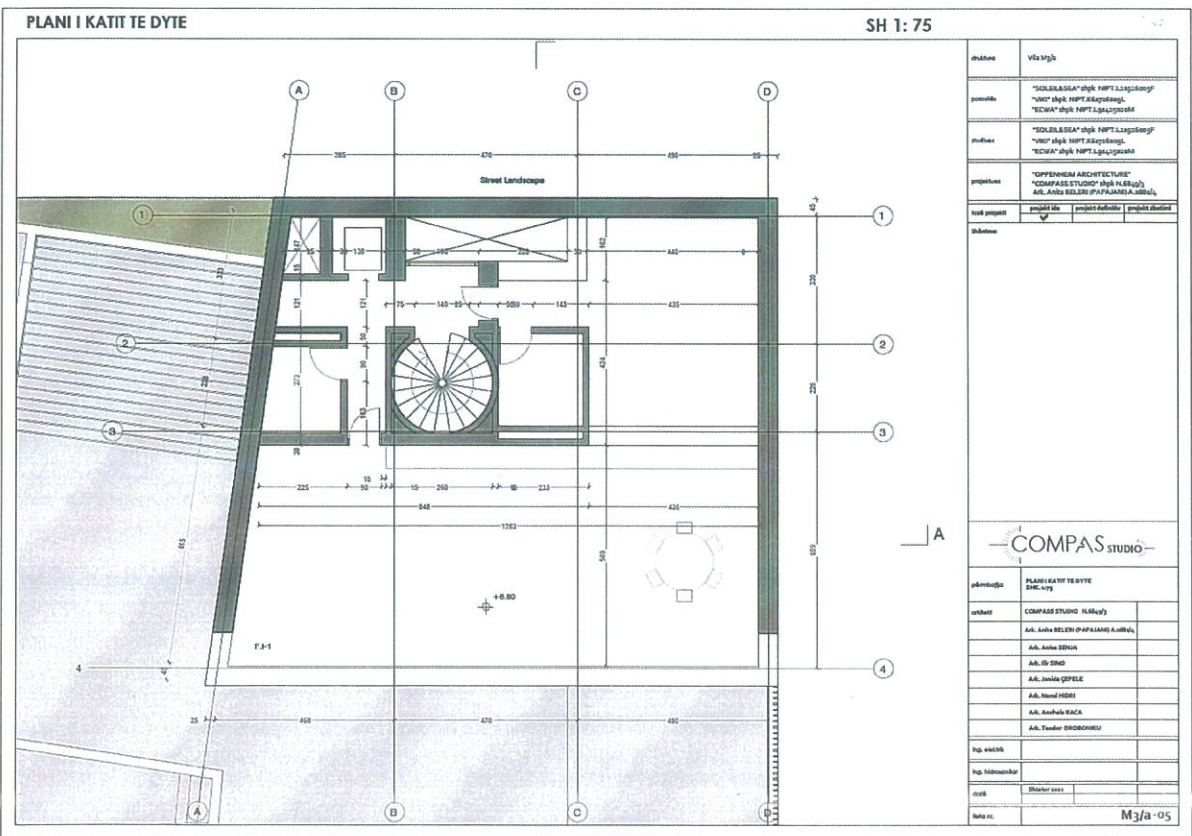


Fig.35 Vila M3/a _Planimetria e katit të dytë



4.2.2 Pamja e Jashtme e Vilave M / Trajtimi i Fasadave

Vilat M me funksion rezidencial trajtohen në mënyrë të tillë që të përshtaten me vendodhjen e sheshit, duke ruajtur stilin mesdhetar bregdetar dhe atë tradicional.

Gjejmë të përdorur 3 tekstura kryesore, suva e bardhë, dru dhe gur.

Dimensionet e çarjeve janë sipas normave të projektimit dhe sigurojnë ndricimin dhe ajrimin e mjaftueshëm të ambienteve.

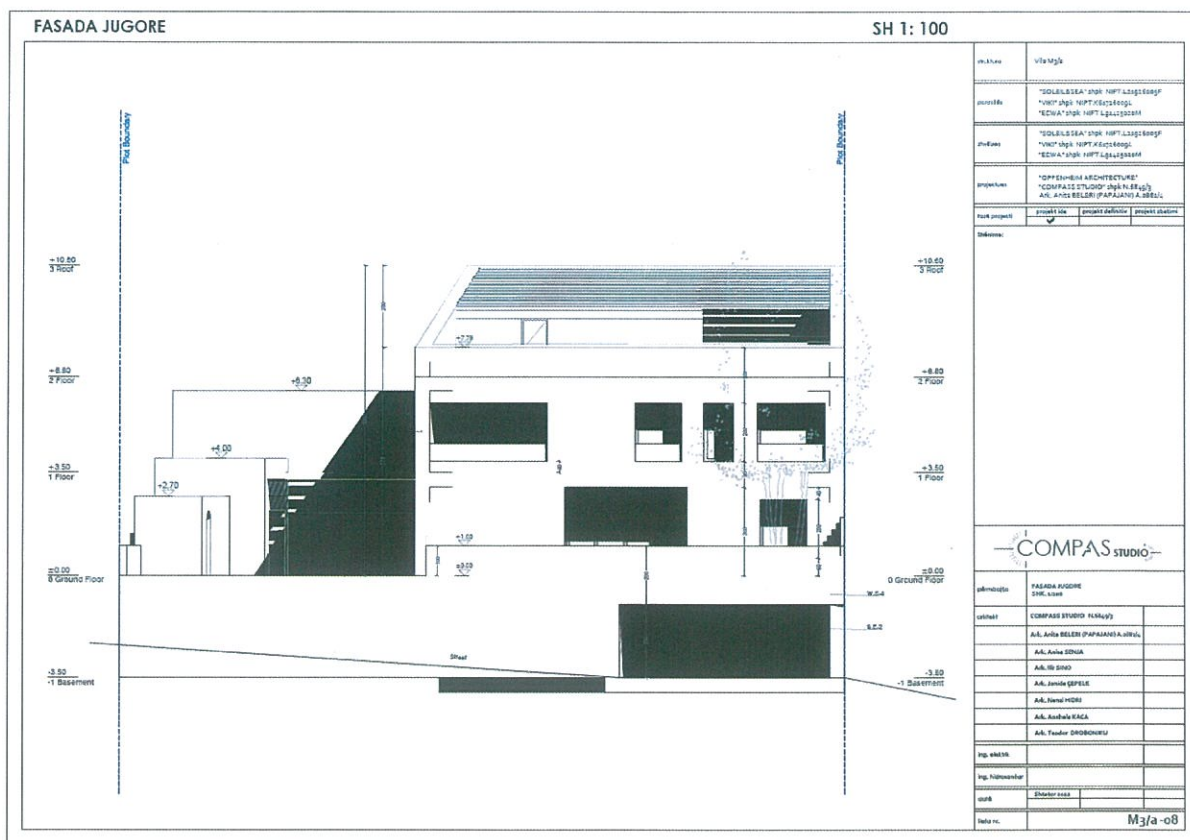


Fig.38 Vila M3/a _ Fasada Jugore

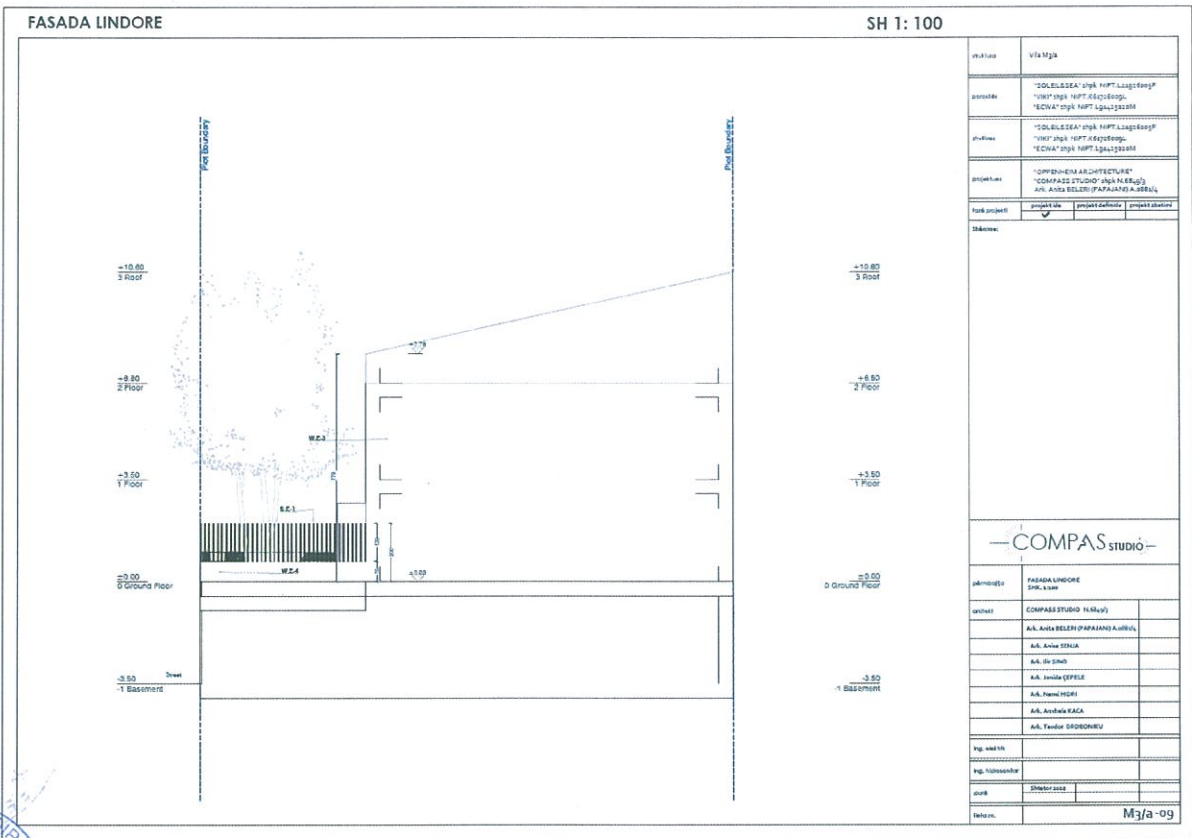


Fig.39 Vila M3/a _ Fasada Lindore

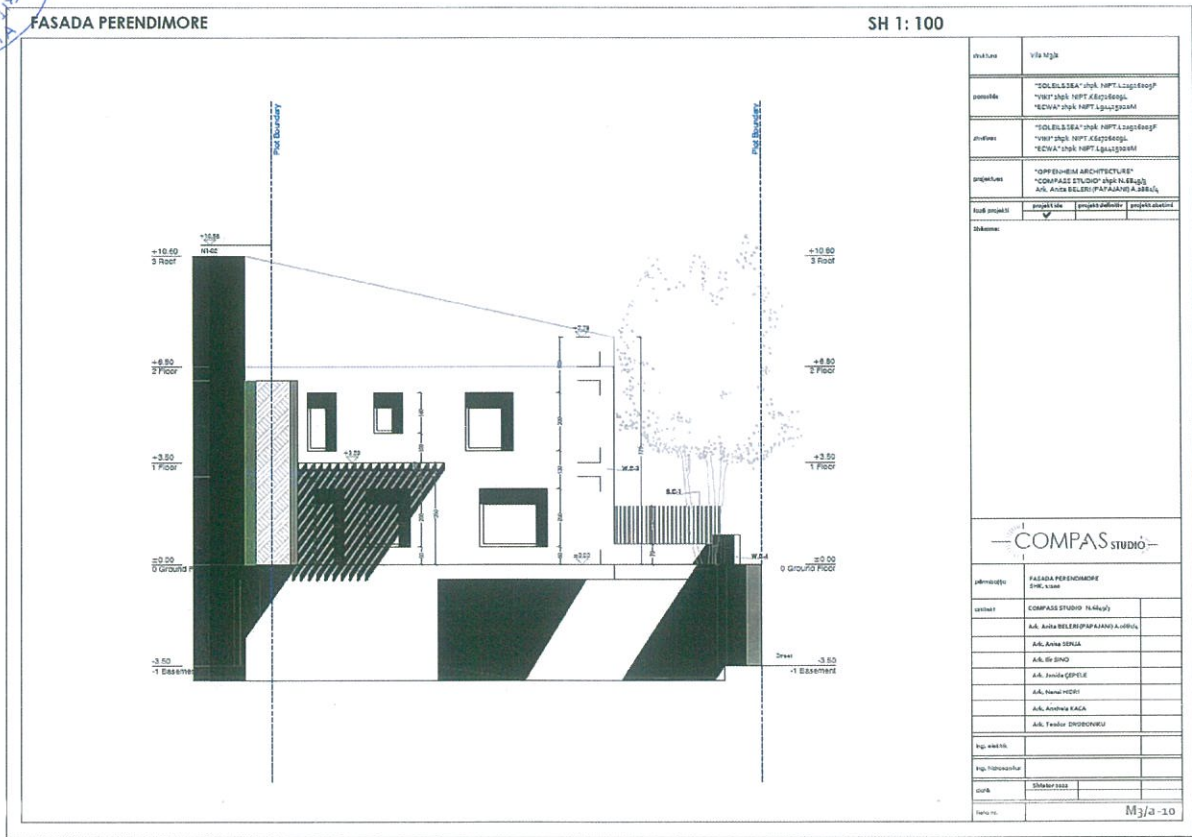


Fig.40 Vila M3/a _ Fasada Perendimore



Fig.41 Vila M3/a _ Pamje 3D

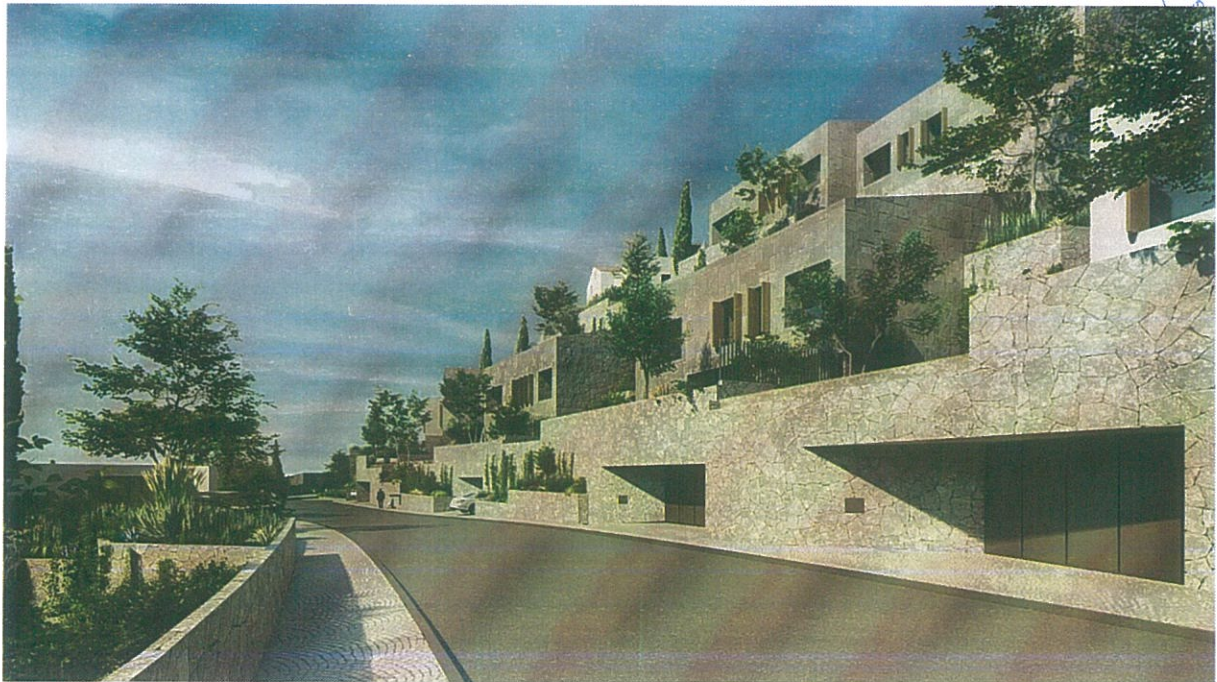


Fig.42 Vila M3/a _ Pamje 3D



Fig.43 Vila M3/a _ Pamje 3D



Vila tip L është një vilë e madhe dhe luksoze, dy katëshe e zhytur në tokë pjesërisht diktuar nga pjerrësia e terrenit. Në katin përdhe ka të pozicionuar dhomën e ndenijes, kuzhinën, hapësirën e ngrënies ndërsa në katin e parë janë të pozicionuara hapësirat e fjetjes, përkatësisht katër dhoma gjumi. Nga hapësira e ndenijes kanë akses në pishinën përballë. Hyrja për në parkim bëhet nga sipër nëpërmjet tarracës.

Vila tip L përbëhet nga :

- Vila model L2-a (Vila N1-32)

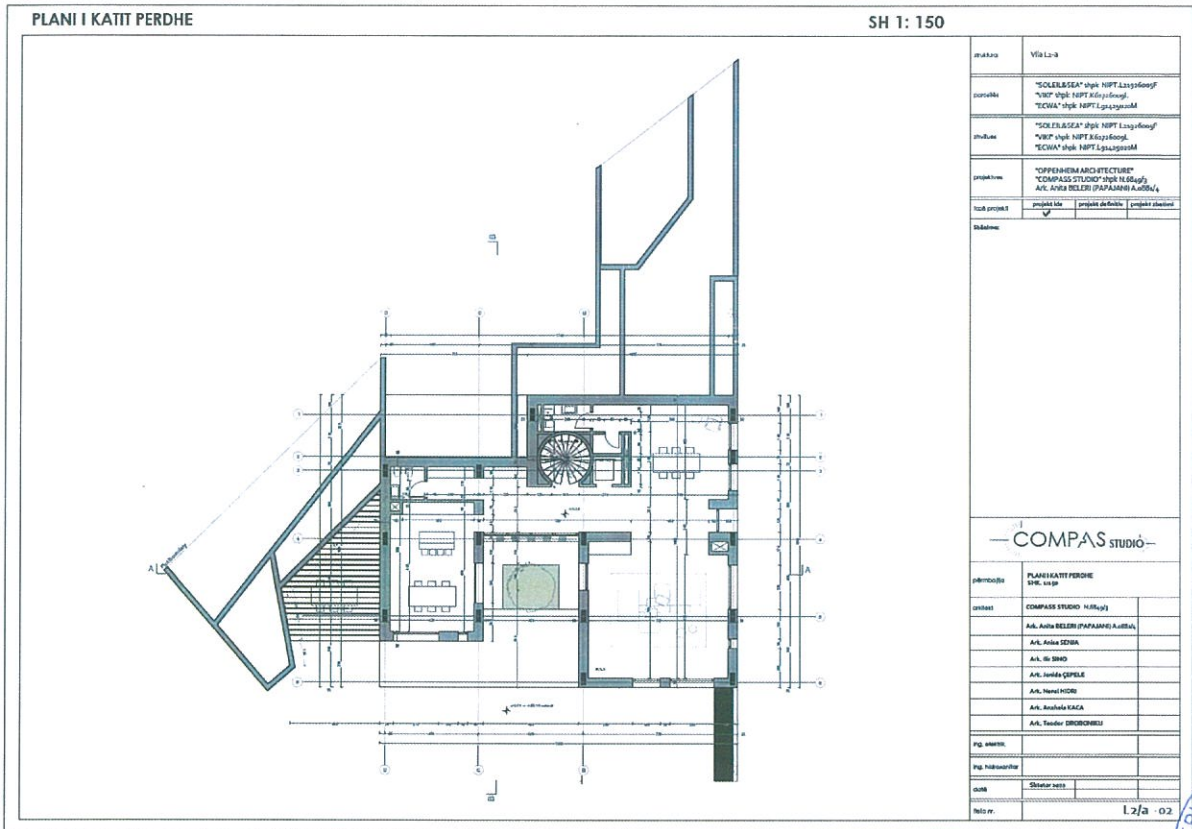


Fig.44 Vila L2-a _ Planimetria e katit përdhe

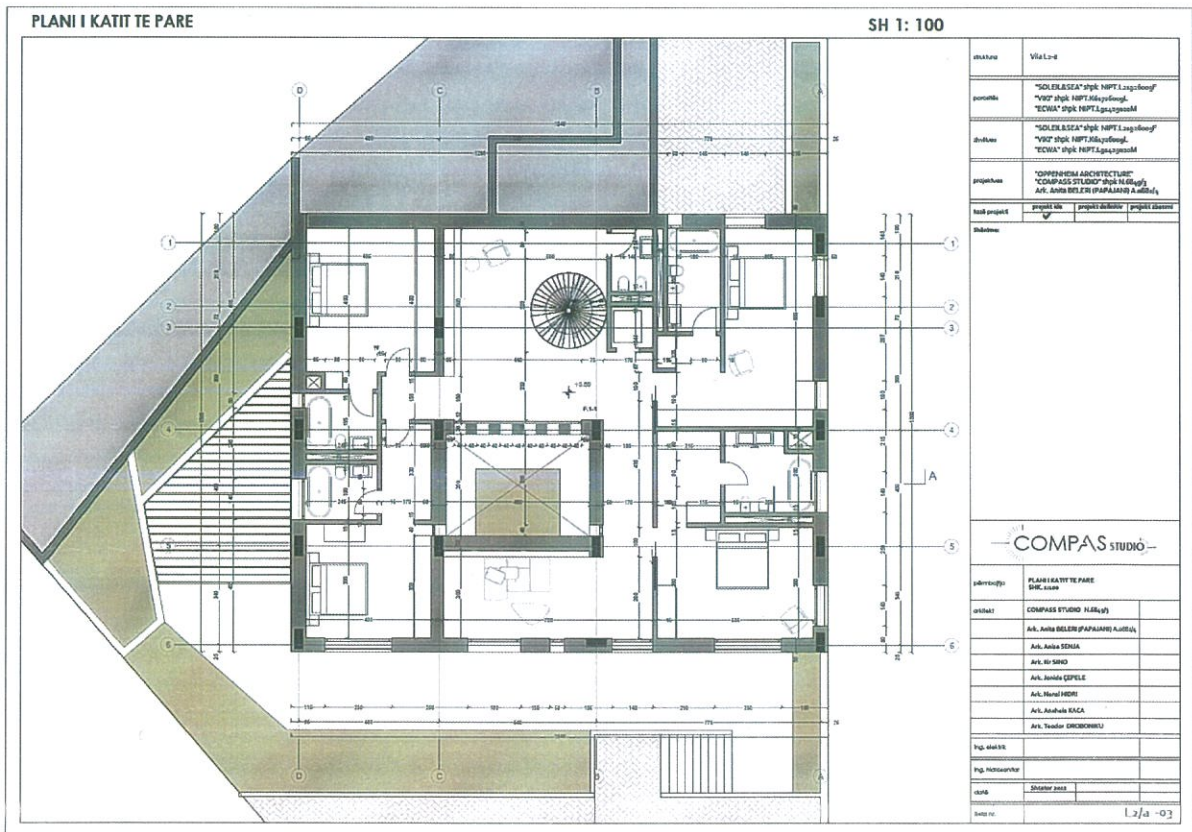


Fig.45 Vila L2-a _ Planimetria e katit të parë

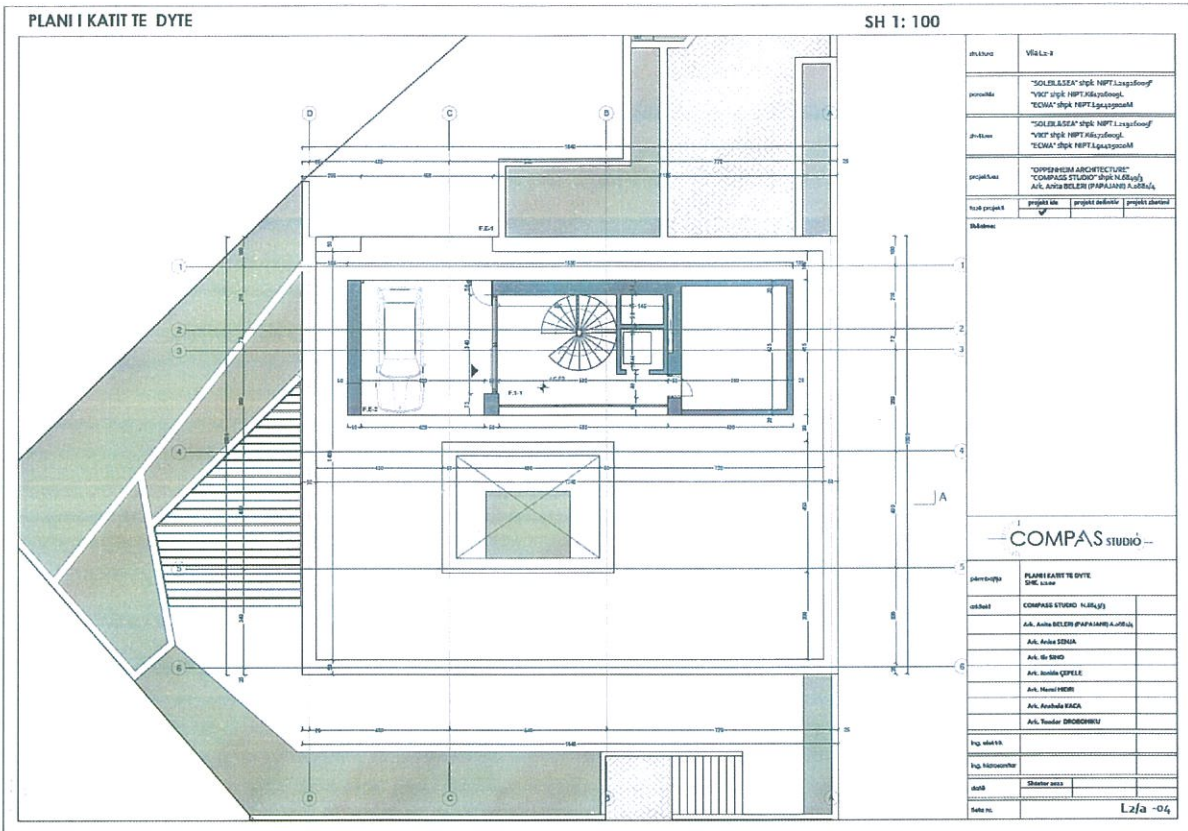


Fig.46 Vila L2-a _Planimetria e katit të dytë

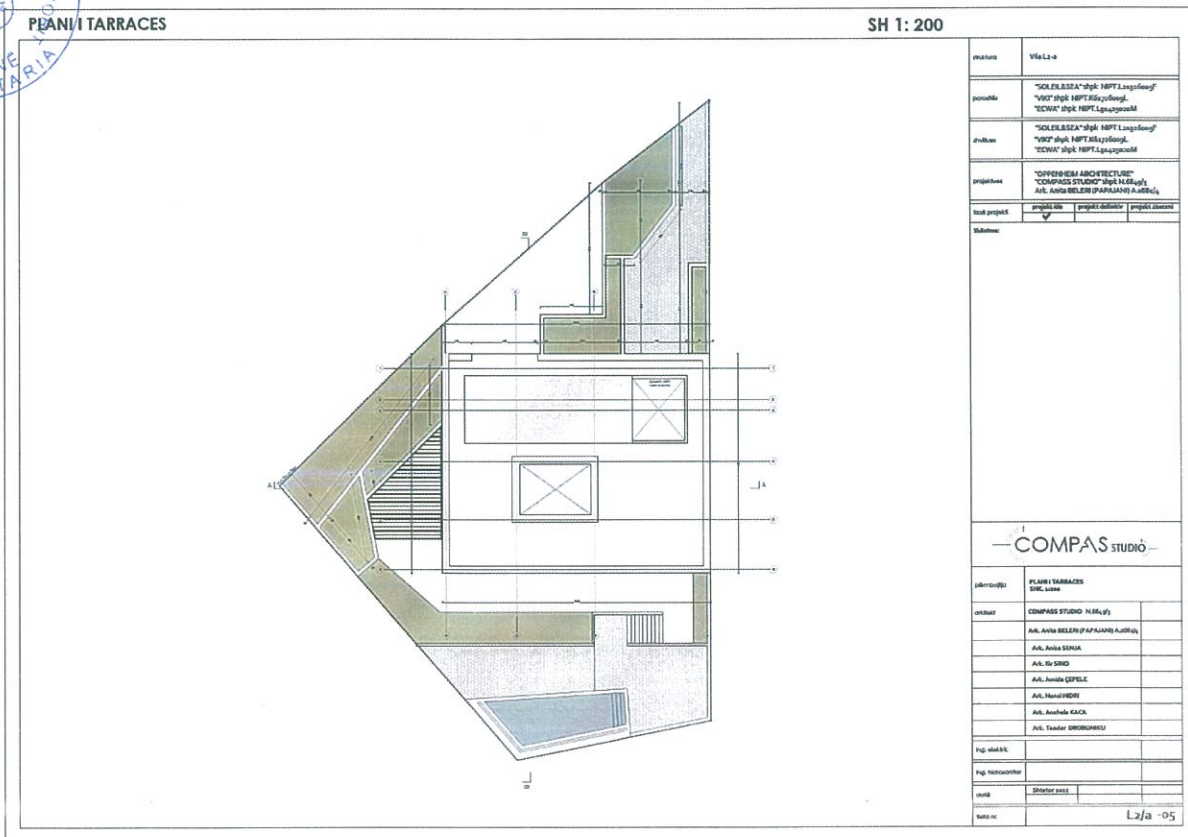


Fig.47 Vila L2-a _Mbulesa

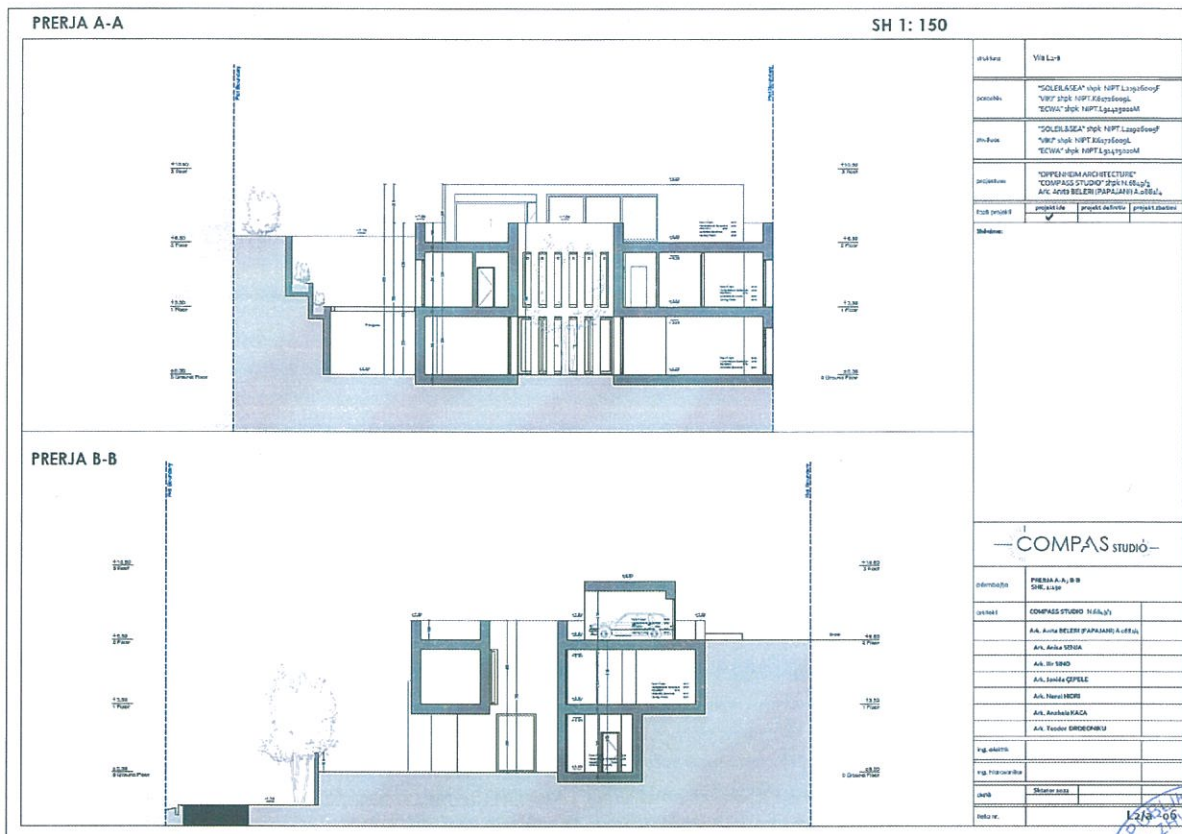


Fig.48 Vila L2-a _Prerjet

4.2.3 Pamja e Jashtme e Viles L / Trajtimi i Fasadave

Vila L me funksion rezidencial trajtohet në mënyrë të tillë që të përshtatet me vendodhjen e sheshit, duke ruajtur stilin mesdhetar bregdetar dhe atë tradicional.

Gjejmë të përdorur 3 tekstura kryesore, suva e bardhë, dru dhe gur.

Dimensionet e çarjeve janë sipas normave të projektimit dhe sigurojnë ndricimin dhe ajrimin e mjaftueshëm të ambjenteve.



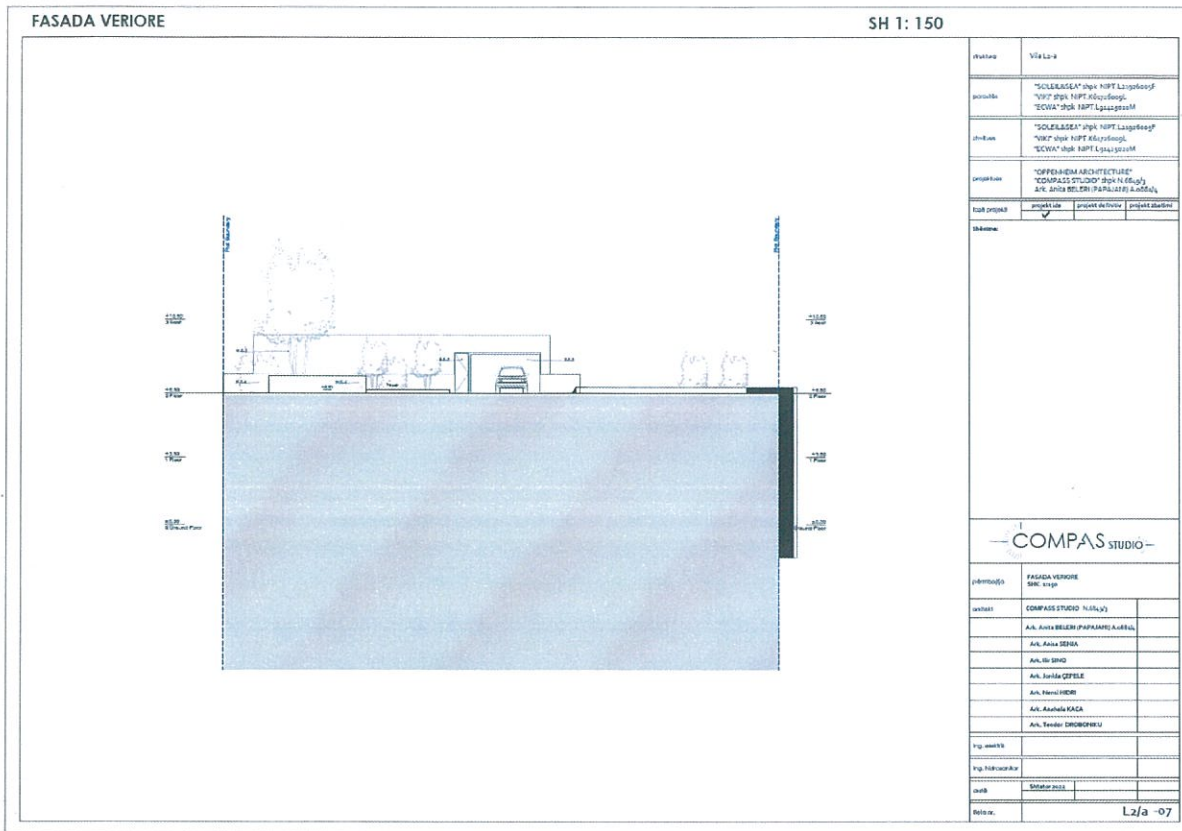


Fig.49 Vila L2-a _ Fasada Veriore

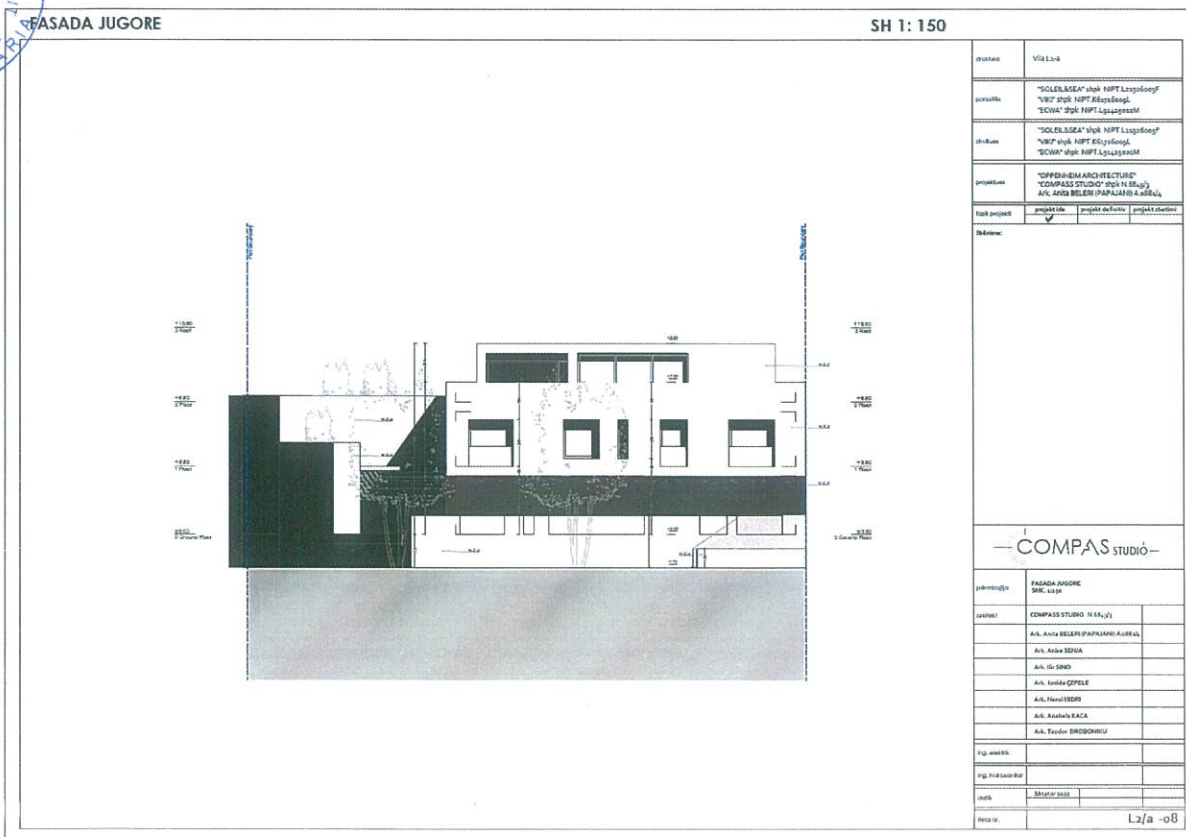


Fig.50 Vila L2-a _ Fasada Jugore

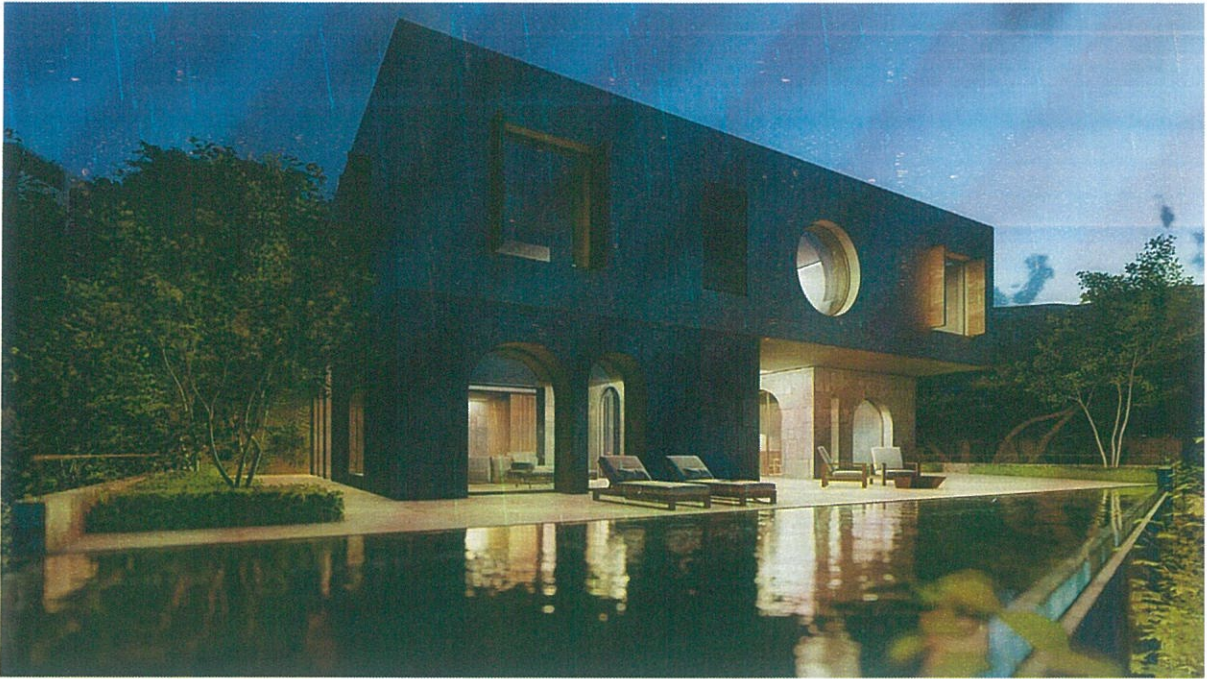


Fig.53 Vila L2-a _ Pamje 3D



Fig.54 Vila L2-a _ Pamje 3D

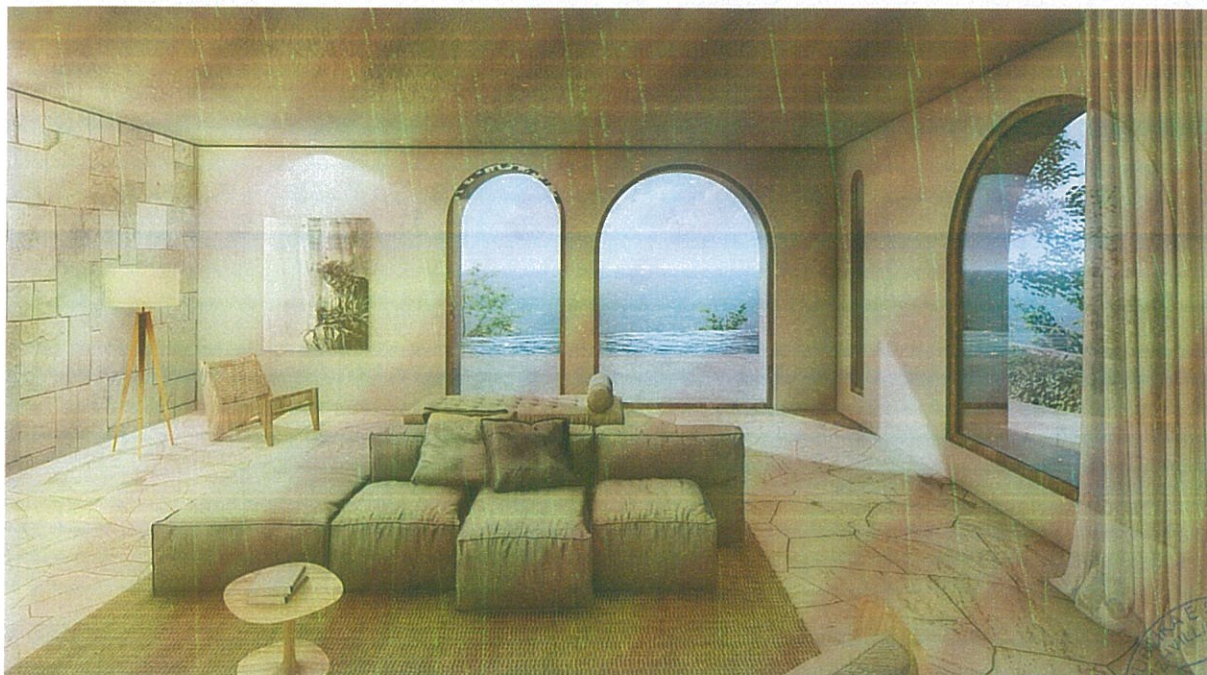


Fig.55 Vila L2-a _ Pamje 3D

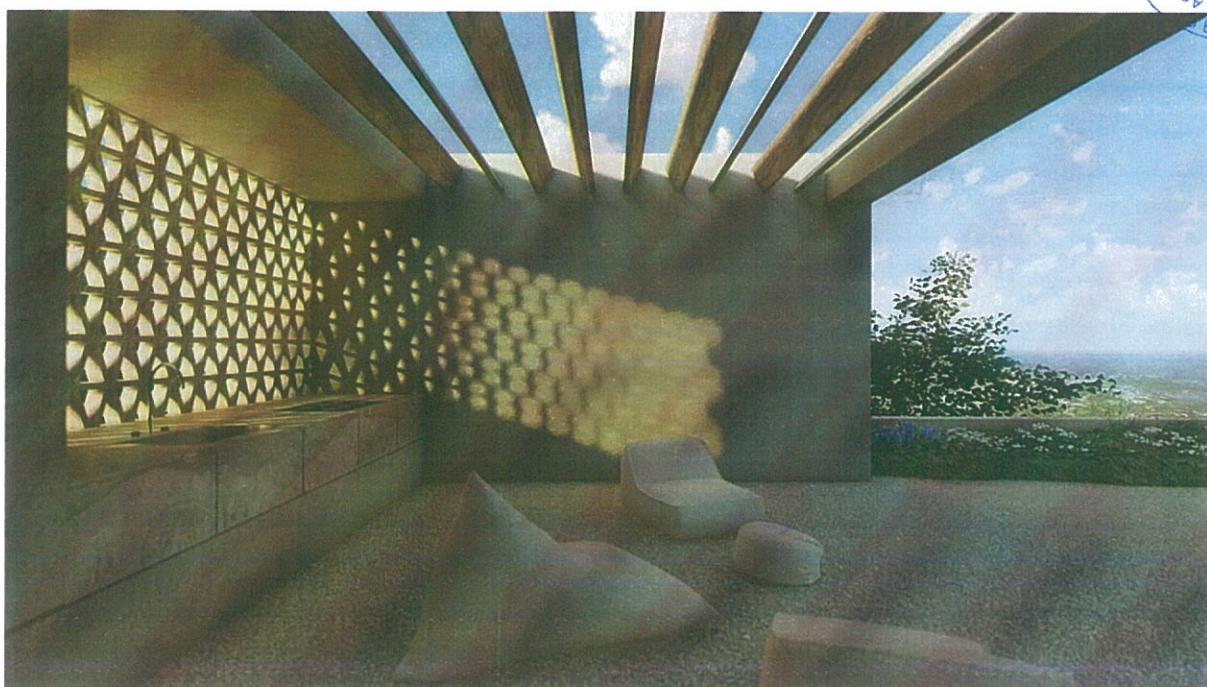


Fig.56 Vila L2-a _ Pamje 3D

Objekti 12

Objekti 12 do të jetë një objekt me apartamente, 4 kate mbi tokë dhe një kat parkim nëntokë. Në katin përdhe do të jenë të pozicionuara një apartament 2+1 dhe tre studio, në katin e parë një apartament 2+1, tre studio dhe një apartament 1+1 ndërsa në katin e dytë dhe të tretë do të jenë të pozicionuara dy studio dhe dy apartamente 1+1. Përballë objektit ndodhet një nishinë në shërbim të tij.



Fig.59 Objekti 12_Planimetria e katit të parë

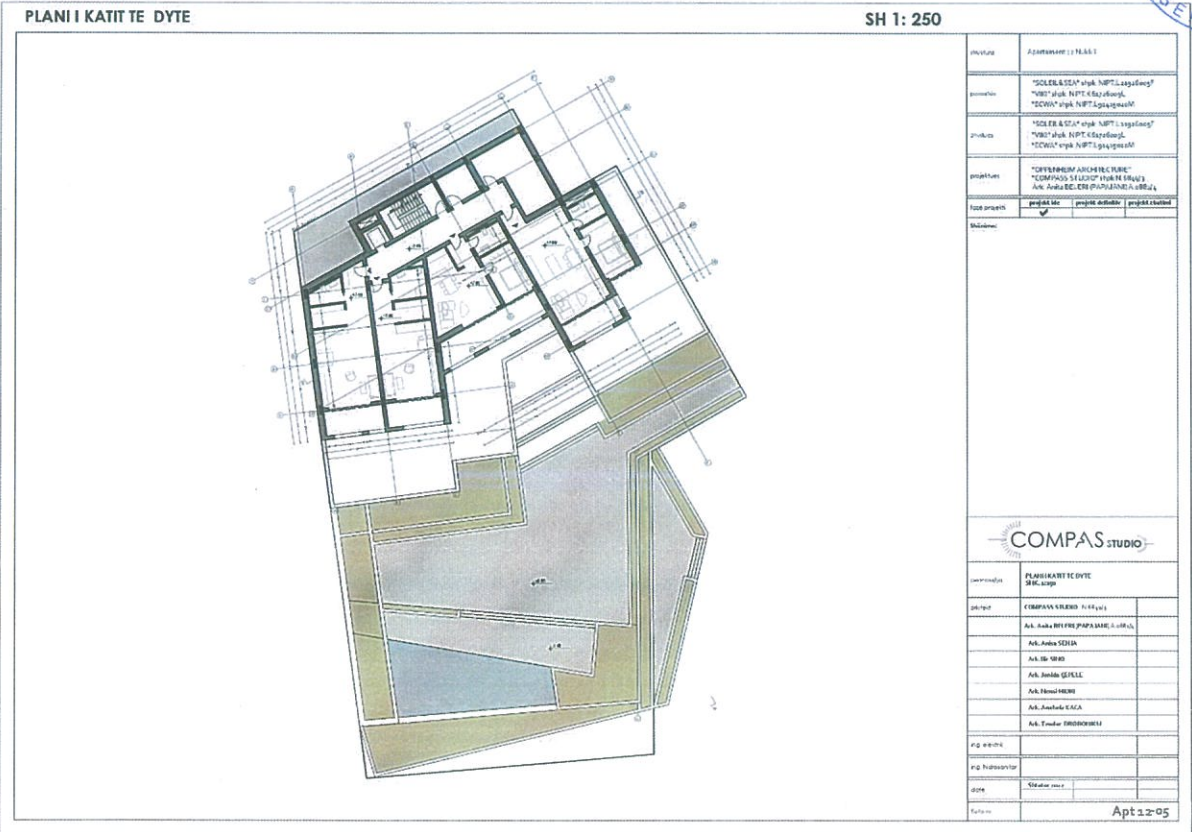


Fig.60 Objekti 12_Planimetria e katit të dytë





Fig.70 Objekti 12_Pamje 3D

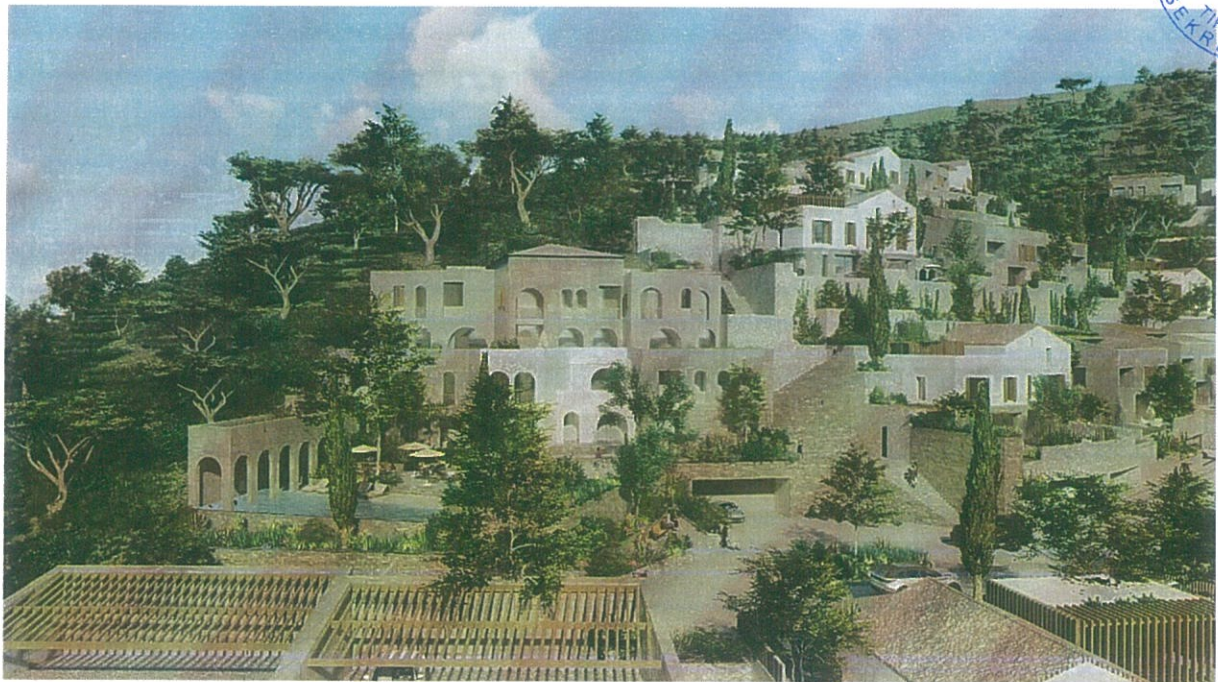


Fig.71 Objekti 12_Pamje 3D



Fig.72 Objekti 12_Pamje 3D



Objekti 33

Objekti 33 përbëhet nga 4 kate mbi tokë dhe një kat parkim nëntokë. Në katin përdhe do të jenë të pozicionuara katër apartamente 1+1 dhe dy apartamente 2+1, në katin e parë, tre apartamente 1+1 dhe tre apartamente 2+1 ndërsa në katin e dytë do të jenë të pozicionuara tre apartamente 1+1, dy apartamente 2+1 dhe dy dublekse. Në tarracën e objektit ndodhet një pishinë në shërbim të tij.

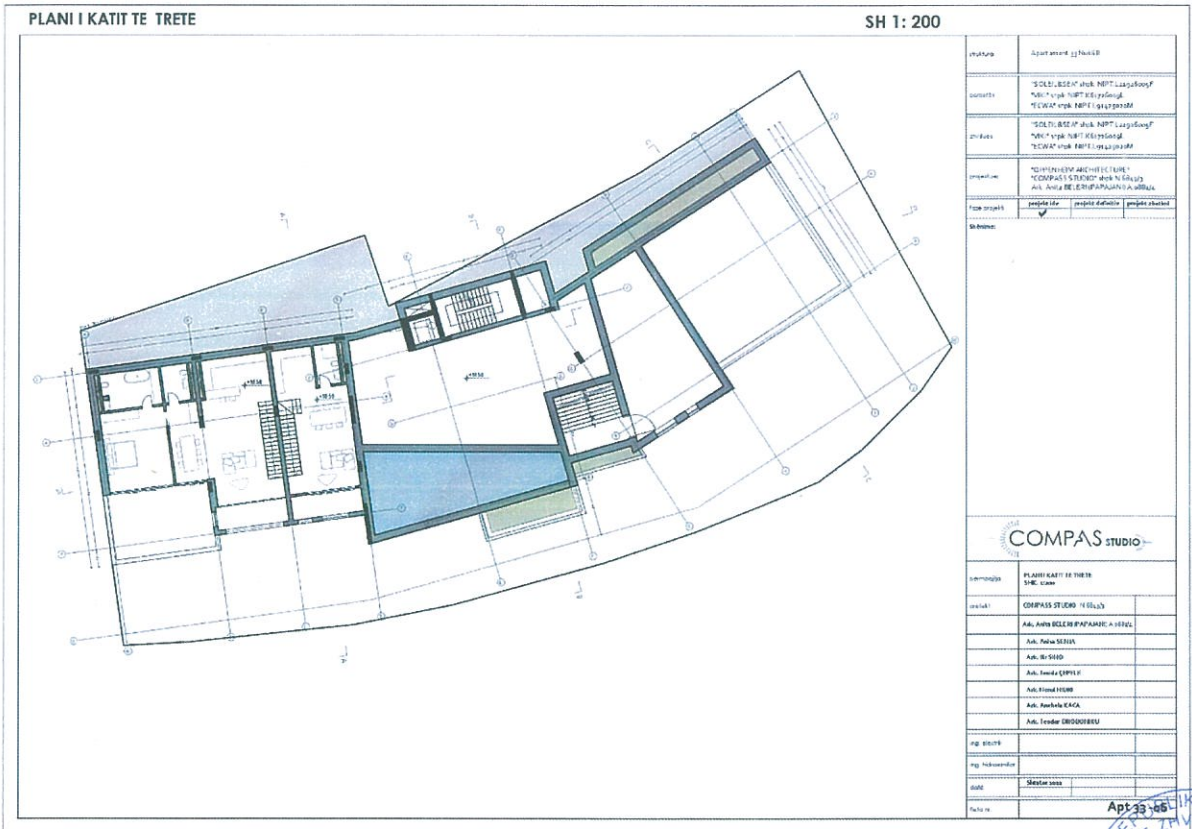


Fig.77 Objekti 33_Planimetria e katit të tretë

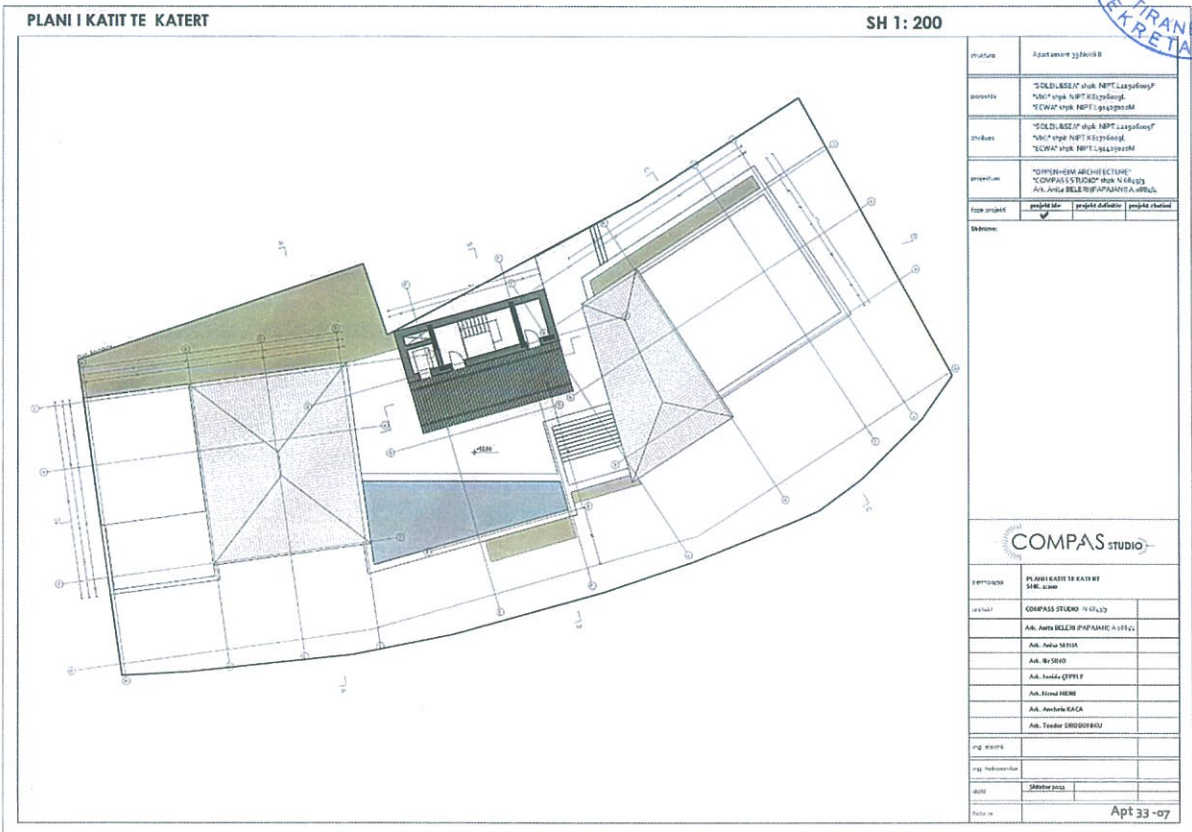


Fig.78 Objekti 33_Planimetria e katit të katërt





Fig.88 Objekti 33_Pamje 3D



Fig.89 Objekti 33_Pamje 3D



Fig.90 Objekti 33_Pamje 3D



4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

Treguesit e Zhvillimit:

• Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	28677.5 m ² (2.86 ha)
• Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura:	5301.8 m ²
• Siperfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë :	11528.9 m ²
• Siperfaqja e përgjithshme e ndërtimit nën tokë :	5090.2 m ²
• Sipërfaqe pishine:	1045 m ²
• Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	18 %
• Intensiteti i ndërtimit:	0.40
• Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	19.50 m
• Numri i kateve mbi tokë:	1, 2, 3 dhe 4 kat
• Numri i kateve nën tokë:	1, 2, 3 dhe 4 kat

Treguesit e Parceles për Zhvillim:

- Zona Kadastrale: 3844
- Vertetim hipotekor me Nr. serial 953

Kufizimet:

Veri: 167/19

Jug: 174/3,174/9

Lindje: 174/14

Perëndim: 174,174/2,174/3

Distancat nga kufiri i pronës:

- Veri: Vertetim hipotekor me Nr. serial 952,
- Jug: Rruge ekzistuese
- Lindje: Zona 4 për zhvillim strategjik
- Perëndim: Pasuria 5298
- Distancat nga kufiri i pronës:
- Veri, Jug, Perëndim, Lindje: sipas projektit



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Në tërësinë e vetë, gjithë sipërfaqja e lirë trajtohet me shkalle, parqe të cilat ofrojnë edhe sheshe lojrash dhe aktivitësh të ndryshme si dhe zonat e parkimeve të grupuara të cilat do të përballojnë pjesën më të madhe të automjeteve përveç parkimeve brenda perimetrin të rezidencave, sipërfaqe të gjelbëruara si dhe ndriçim të ulët dhe të lartë.



Fig.20 Plani i hapësirave të jashtme të objektit të propozuar



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, në territorin e Njësisë Strukturore **HI.UB.9.421** në jug të njësisë strukturore **HI.UB.9.421**, ndodhet HI.IN.810, rrugë urbane kryesore, me fashë minimale sipas ppv 10 m, por me seksion të propozuar 15 m (2-2-3.5-3.5-2-2).

PRERJE A-A Rruge kryesore urbane

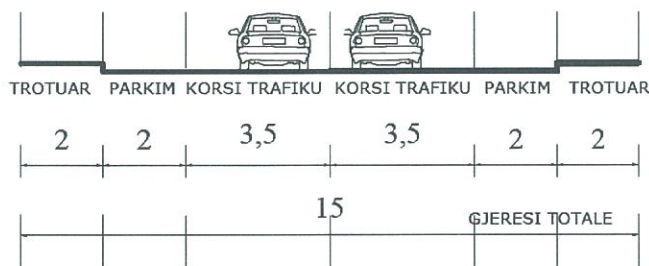


Fig.21 Seksioni i rrugës së propozuar

Në bazë të VKM. 408 datë 13.05.2015 Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit (i ndryshuar), neni 36, për distancat e lejuar midis ndërtimit dhe trupit të rrugës, pika b thuhet:

- Për gjerësi rruge, përfshirë trotuaret, 7 (shtatë) deri në 15 (pesëmbëdhjetë) metra, distanca minimale është 3 (tre) metra.

- Objekti respekton vijen e ndërtimit pa e prekur atë.
- Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e PPV i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore në zonë.
- Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, përgjatë rrugës ekzistuese dhe krijimit të aksit të rrugës.
- Nga kjo rrugë do të ketë akses dhe për në parkimin nëntokësore.

