



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“STRUKTURE ME FUNKSION HOTELERI 1,2,3, DHE 4 KAT ME 1 KAT NENTOKE” E
NDODHUR NE DHERMI, ME ZHVILLUES SHOQERITE "XHELUKS CONSTRUCTION"
SH.P.K DHE "EDON CONSTRUCTION" SH.P.K



MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA



Ministër i Turizmit dhe Mjedisit

Znj. Mirela Kumburo



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 27, Datë 14.12.2022

Projektues:
“X-PLAN STUDIO” NR. LIC. : N.6325/7

XPLANSTUDIO
architecture & design NŪis: L01411038E

Adresa. Rr.Shyqyri Berxolli,Nd.31, H.3, Apo
Njesia Bashkiake Nr.10,Kodi Postar 1001
TIRANA - ALBANIA

+355 69 40 48 003
x_planstudio@yahoo.com
www.xplanstudio.al



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 Tiranë

- 2.1 Fragmente të hartave të PPV Tirane ne 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 Funksonet 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

6. Pamje te hotelit



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Ky relacion përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: "Strukture me funksion hoteleri 1,2,3, dhe 4 kate me 1 kat nentoke" e ndodhur ne Dhermi, me zhvillues "Xheluks Construction" sh.p.k dhe "Edon Construction" sh.p.k. 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 Vendimin Nr. 2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

Ky projekt është hartuar i bazuar në Planin e përgjithshëm vendor të Bashkisë Himarë. Zona në fjalë i përket njësisë strukturore HI.UB.6.1083 me përdorim zhvillime strategjike sipas rregullores ZPZT në PPV miratuar me vendim të Këshillit Bashkiak nr.122 datë 30.08.2017 dhe miratuar me Vendim të KKT nr.02 datë 16.10.2017.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

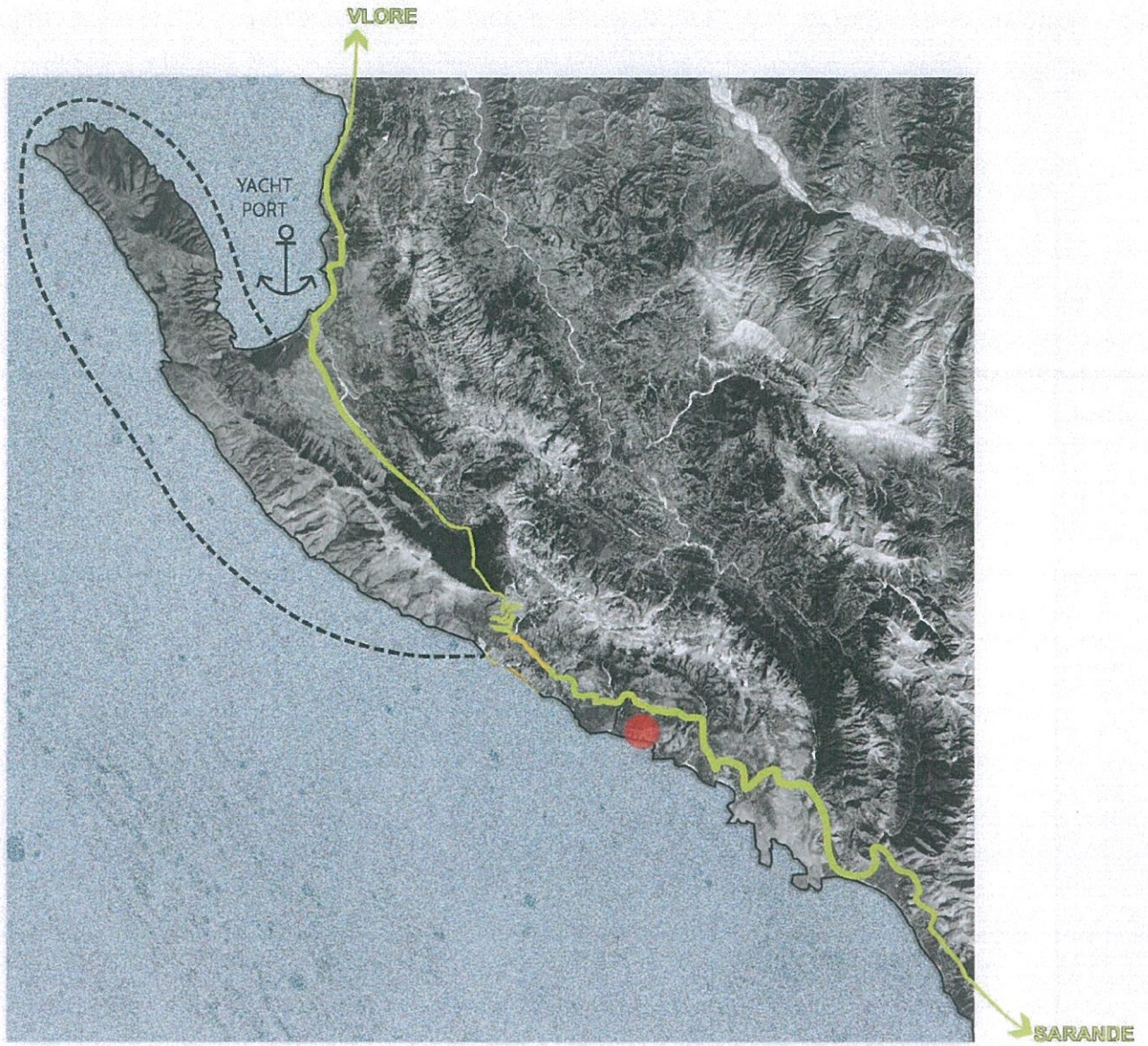
Parcela e propozuar për zhvillim, në këndvështrim të gjerë ne vijen bregdetare. Eshte e distancuar 300 km nga Tirana International Airport.

Parcela ku hoteli ndodhet gjendet pranë vijes bregdetare te Dhermiut,100 meter larg vijes bregdetare. Objektet përçark kanë karakter kryesisht hotelerie, rezidencial etj. Trualli ndodhet në fshatin Gjileke, që është pjesë e bashkisë Himarë.

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri "Strukture me funksion hoteleri 1,2,3, dhe 4 kate me 1 kat nentoke" e ndodhur ne Dhermi, me zhvillues "Xheluks Construction" sh.p.k dhe "Edon Construction" sh.p.k. në zonën kadastrale nr.1481, me numër pasurie 123/295.

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 860 m², ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura (kati përdhe) është 400 m²,që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 46%.





300 km from Tirana International Airport
65 miles from Durresi Port
37 miles from Vlora Port
61 miles from Saranda Port
40 miles from Corfu Island



Fig.1 Vendodhja e pronës me interes zhvillimi

Adresa. Rr.Shyqyri Berxolli,Nd.31, H.3, Ap.6
Njesia Bashkiake Nr.10,Kodi Postar 1001
TIRANA - ALBANIA

+355 69 40 48 003
x_planstudio@yahoo.com
www.xplanstudio.al





Fig.2 Vendodhja e pronës ne raport me fqinjët



Adresa. Rr.Shyqyri Berxolli,Nd.31, H.3, Ap.6
Njesia Bashkiake Nr.10,Kodi Postar 1001
TIRANA - ALBANIA

+355 69 40 48 003
x_planstudio@yahoo.com
www.xplanstudio.al



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor Tiranë

2.1 Fragmente të hartave të PPV Tirane ne lidhje me zonën në zhvillim

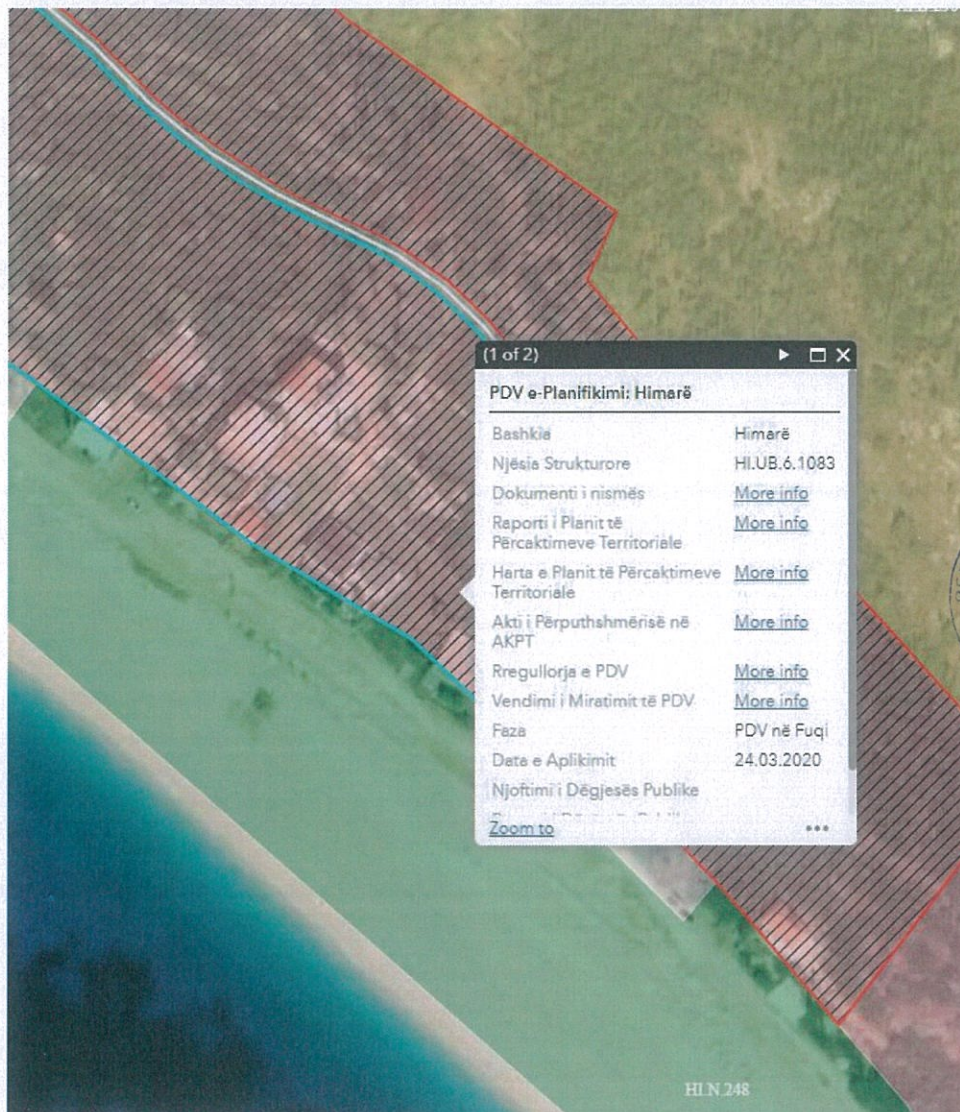


Fig.3 Harta e njesise strukturore

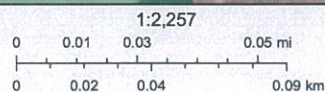


Plani i Përgjithshëm Vendor



4/15/2021, 4:28:55 PM

- | | |
|--------------------|-------------------------------|
| PDV_e_Planifikimi | INT.Infrastruktura Transporti |
| PDV në Fuqi | N.Toke Natyrore |
| PDV | S.Sherbime |
| Faza 1: Ne proces | Rrjeti Rrugor i Propozuar |
| Njësia Strukturore | F. Ruge Lokale |
| B.Toke Bujqesore | |



Maxar, Microsoft

AKPT

Fig.4 Plani i Pergjithshem Vendor

Adresa. Rr.Shyqyri Berxolli,Nd.31, H.3, Ap.6
Njesia Bashkiake Nr.10,Kodi Postar 1001
TIRANA - ALBANIA

+355 69 40 48 003
x_planstudio@yahoo.com
www.xplanstudio.al



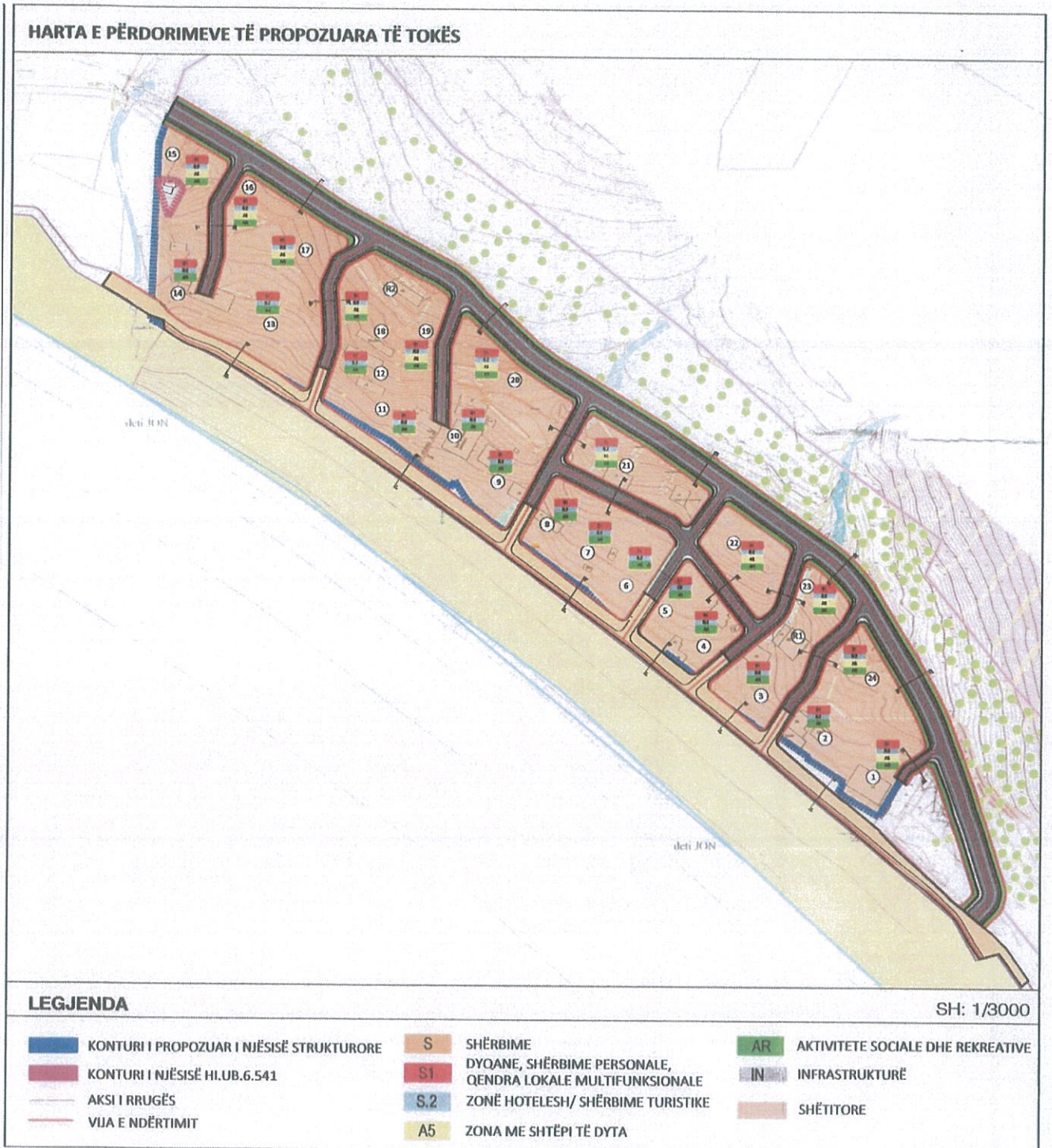


Fig.6 Hartë e përdorimit të tokës



2.2 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 zonën strukturore HI.UB.6.1083, 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 nderhyrje 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 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 Gjendjes Ekzistuese



Fig.7 Vendndodhje e zonës në studim në raport me fqinjët





Fig.8 Fotografi te gjendjes ekzistuese te shesh

Adresa. Rr.Shyqyri Berxolli,Nd.31, H.3, Ap.6
Njesia Bashkiake Nr.10,Kodi Postar 1001
TIRANA - ALBANIA

+355 69 40 48 003
x_planstudio@yahoo.com
www.xplanstudio.al



Gjendja egzistuese e zones karakterizohet nga relief i bute kodrinor dhe gjelberime egzistuese. Prona prej 860 m² ka nje menyre aksesimi nga rruga e plazhit qe vjen nga drejtimi lindor. Parcela ku objekti propozohet, ka nje pozicion strategjik shume prane vijes bregdetare. Vija bregdetare nga Palasa, der ne Dhermiun e vjeter eshte ne konsolidim e siper nga ndertime te hotelerive, gje e cila i jep sheshit ne studim potencial zhvillimi dhe konkurence si nga ana arkitektonike, ashtu edhe e biznesit. Zona është një vend ku gërshetohet tërheqja nga deti i kaltert dhe i pastert 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.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Propozimet për ndertimet ne vijen bregdetare, marrin parasysh nje riorganizim të përgjithshëm të trafikut dhe të hyrjeve ne zonën e hotelerive dhe vilave. Projekti do të zhvillojë një hotel me cilësi të lartë, i vendosur në luginë, në pjesën jug-perëndimore të Shqipërisë, pjesë e Bashkisë Vlorë dhe me pamje nga plazhi.

Duke marrë parasysh kërkesat e klientit, hoteli do të organizohet me 23 dhoma. Objekti ofron ambiente me shërbime të tjera si bar, restorante dhe zona argetimi per femijë,etj. Objekti do të konstruktohet me një nivel standart dhe me kualitete të larta ndërtimi.

Kompleksi do të ofrojë një larmishmëri shërbimesh hotelie të një niveli ndërkombëtar nëpërmjet arkitekturës së spikatur dhe brandeve të mirënjohura nëpër botë.



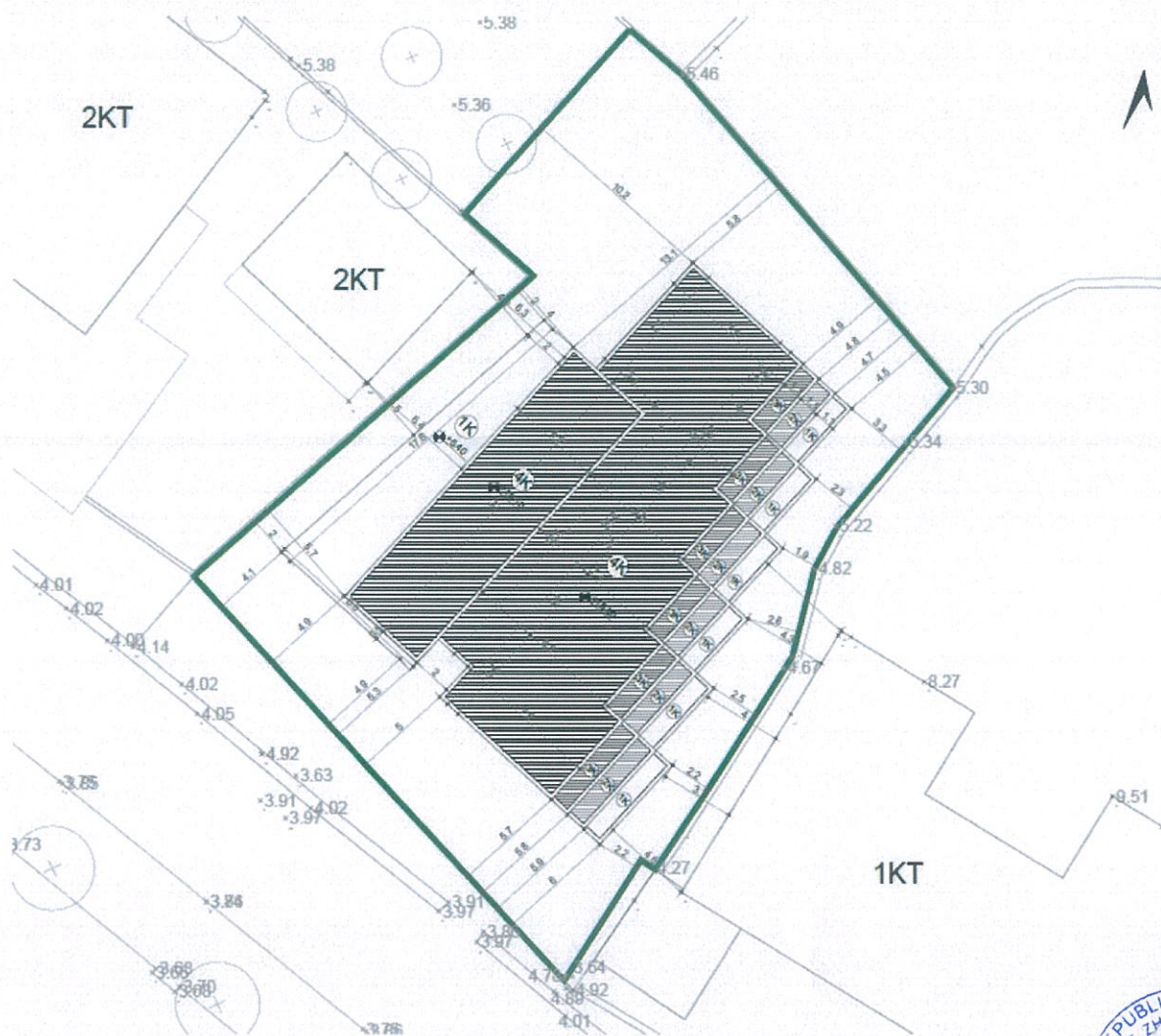


Fig.9 Masterplani i propozuar



4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Materialet e perdorura

Koncepti jonë konsiston në ndërhyrjen sa më delikate në terren duke iu përshtatur dhe sinkronizuar me terrenin.

Jemi munduar të mbjamë gjelbërimin ekzistues, tarraca të gjelbërta dhe një shtrirje horizontale të objektit për të mos krijuar barriera apo mure masive urbane në një zonë kaq delikate.

Adresa. Rr.Shyqyri Berxolli,Nd.31, H.3, Ap.6
Njesia Bashkiake Nr.10,Kodi Postar 1001
TIRANA - ALBANIA

+355 69 40 48 003
x_planstudio@yahoo.com
www.xplanstudio.al





Fig.10 Fasada kryesore

Fasadat e hotelit krijojnë një transparencë nga pikëpamja e katit përdhe duke e perceptuar hapësirën nga pika të ndryshme në mënyrë te veçantë.

Zgjedhja e materialeve kontribuon, ndër të tjera edhe për të bërë ndertesat shumë të qëndrueshme dhe për të siguruar një kursim energjitik pasiv, duke ulur kështu kostot e ardhshme të drejtimit dhe të mirëmbajtjes.

Zona, me sipërfaqe të përgjithshme prej 1290 metra katrorë mbi tokë do të jetë objekt i një zhvillimi që do të ndryshojë përgjithësisht imazhin aktual në favor të zhvillimit brendëtar që mund të akomodojë funksione të reja të pajtueshme



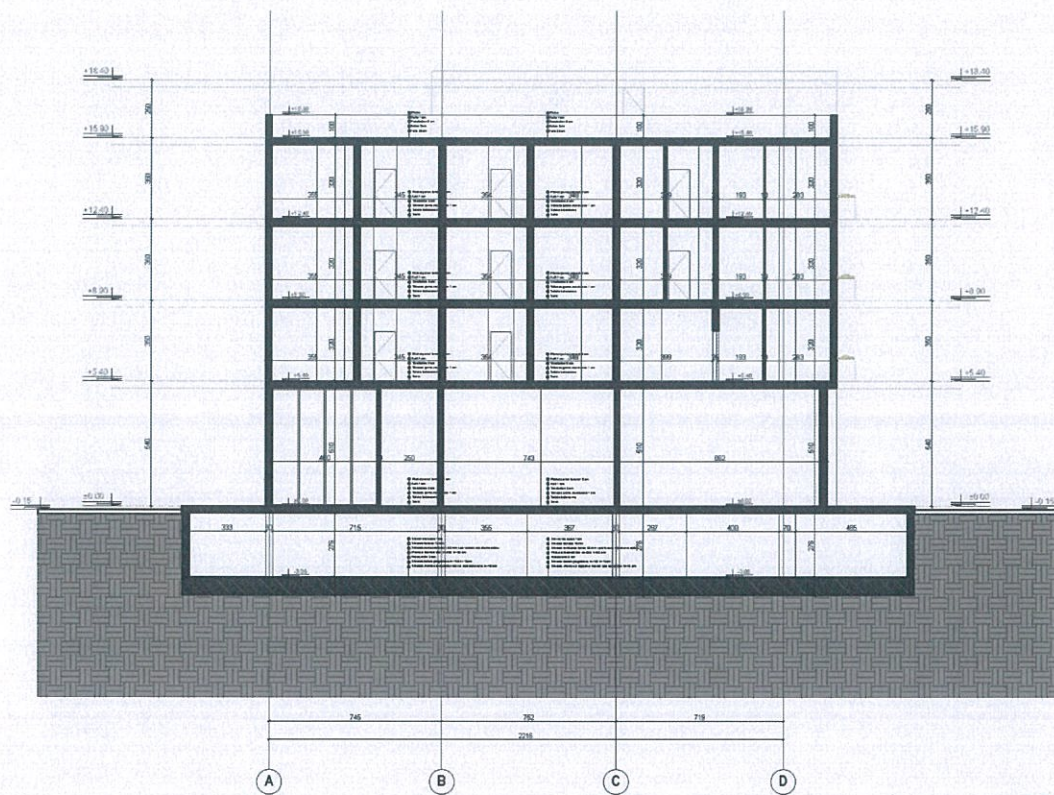


Fig.11 Prerje konceptuale



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

| | |
|---|----------------------|
| Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: | 860 m ² |
| Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): | 400 m ² |
| Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: | 1,290 m ² |
| Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: | 46% |
| Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike: | 54% |
| Intensiteti i ndërtimit: | 1.5 |
| Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: | 18.10 m |
| Numri i kateve mbi tokë: | 4 kat |
| Numri i kateve nën tokë: | 1 kat |

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K.1481; Nr. pasurie 123/295

Kufizimet:

Verilindje: 123/245

Juglindje: 127/2, 280, 310

Jugperendim: 209, 30

Veriperendim: 123/448, 123/73 ND, 123/568

Distancat nga kufiri i pronës:

Verilindje: 5.8m dhe 4.9m nga objekti 4K
 4.8m nga objekti 3K
 4.7m nga objekti 2K
 4.5m nga objekti 1K

Juglindje: 1.9m dhe 3.3m, nga objekti 1K

Jugperendim: 4.9m, 5.3 nga objekti 4K
 5m dhe 5.7m nga objekti 4K
 5.8m nga objekti 3K
 5.9m nga objekti 2K
 6m nga objekti 1K
 4.1m dhe 4.9m nga objekti 1K

Veriperendim: 2m nga objekti 1K
 4m dhe 5.7m nga objekti 4K

Distancat nga objektet:

Juglindje: 3.7m dhe 4.6m nga objekti 1K per objektin ekzistues 1K
 Veriperendim: 3.5 m dhe 4.2 nga objekti 1K per objektin ekzistues 2K
 6.3 m dhe 6.4 nga objekti 4K per objektin ekzistues 2K



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Hapësirat rreth e përçark objekteve, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash. Ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhëse, tipike për hapësira te tilla urbane.

Hoteli do të penetrohet nga gjelbërimi duke formuar hapësira te brendëshme. Në këtë mënyrë pesha voluminoze e cila në dukje shpreh karakterin e godinës. Krijohet një sens hapësirash të lidhura ngushtë me zonën përreth.

Projekti bashkon një larmishmëri dhomash duke maksimizuar fleksibilitetin e përdoruesit dhe klientëve. Kapaciteti i dhomave do të jetë i mjaftueshëm për të sjell një përjetim relaksues të ndjesive që sjell konteksti.



Fig.12 Perspektive e hotelit



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ka rrjet egzistues te zones, por do te shtohen propozime te reja dhe do të implementohen rrjete te tjera te infrastrukturës per permiresimin dhe zhvillimin e zones.

Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të bashkisë Tiranë, për sa l përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interes.

Rrjeti rrugor është zgjidhur në mënyrë të tillë që të bëjë të mundur krijimin e zonave funksionale në varësi të funksioneve të ndryshme që ofron kompleksi.

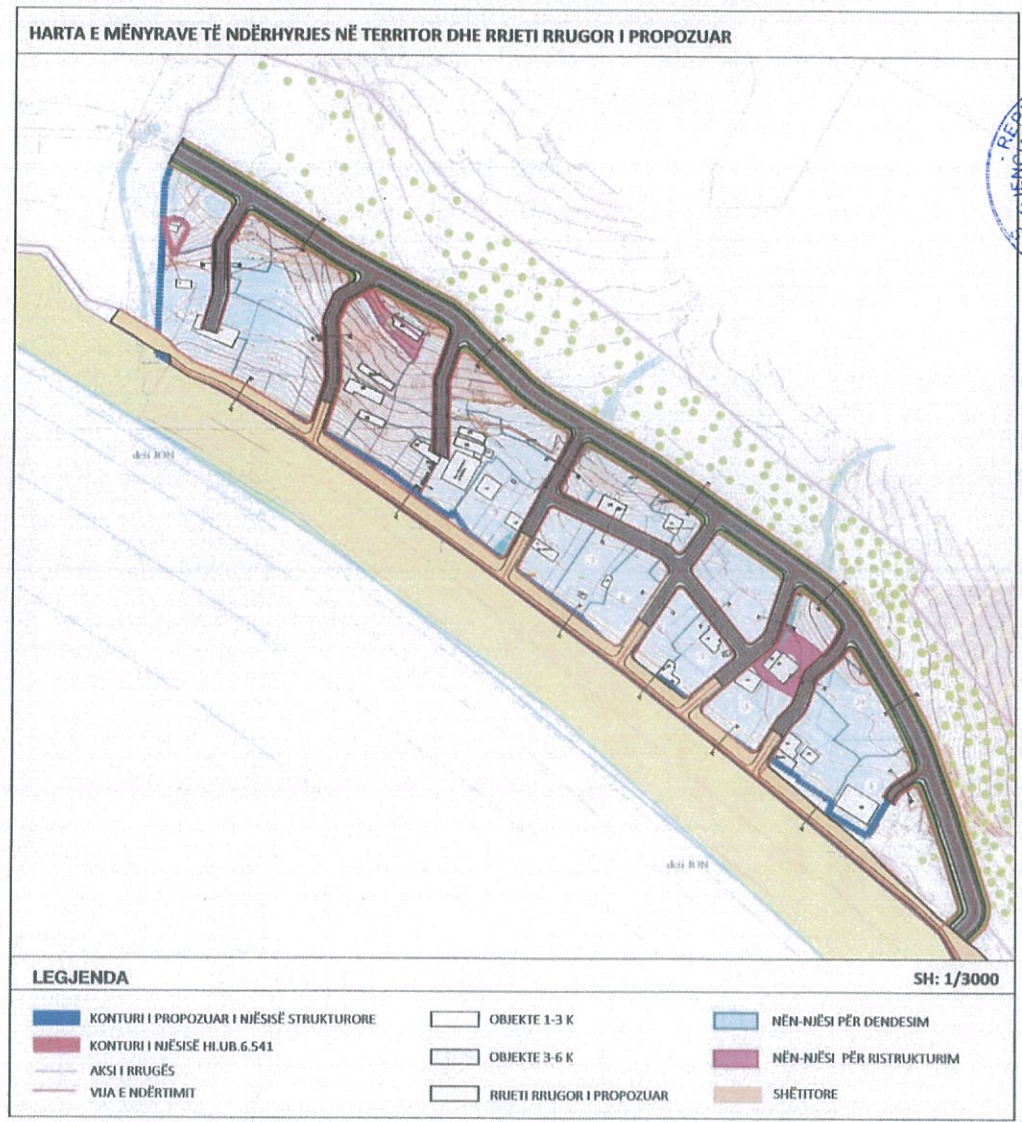


Fig.13 Rrjeti rrugor i propozuar sipas Plani i Detajuar Vendor i njesise strukture HI.UB.6.1083, Dhemi, Himare



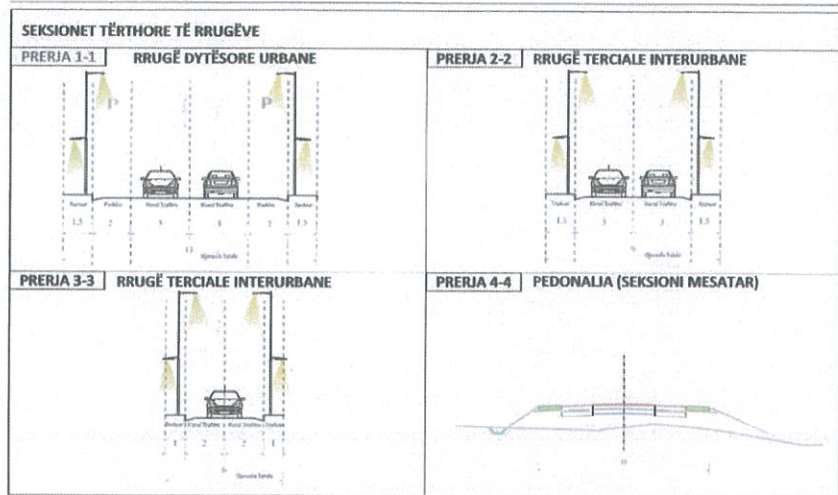


Fig.14 Rrjeti rrugor i propozuar sipas Plani i Detajuar Vendor i njesise strukture HI.UB.6.1083, Dhermi, Himare

Plani i Përgjithshëm Vendor



4/15/2021, 4:48:17 PM
Rrjeti Rrugor i Propozuar
F. Rruge Lokale

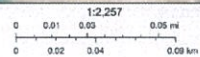


Fig.15 Rrjeti rrugor i propozuar sipas



5. Pamje te hotelit



Fig.16 Perspektive e hotelit



Fig.17 Perspektive e hotelit





Fig.18 Perspektivë e hotelit



PUNOI: X-PLAN STUDIO NR. LIC. : N.6325/7

Adresa. Rr.Shyqyri Berxolli,Nd.31, H.3, Ap.6
Njesia Bashkiake Nr.10,Kodi Postar 1001
TIRANA - ALBANIA

+355 69 40 48 003
x_planstudio@yahoo.com
www.xplanstudio.al

