



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:  
“KOMPLEKS TURISTIK DHE REZIDENCIAL “VILLAGE SQUARE”, 1 DHE 6 KATE  
MBI TOKË DHE 1 - 2 KATE NËNTOKË ME VENDNDODHJE NË DHËRMI, BASHKIA  
HIMARË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “SEASIDE CONSTRUCTION” SHPK.

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. Mirela Kumbaro



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 42, Datë 01.08.2023

Projektues:

JA  
Joubert Architecture



Ark. Sidrit Foti Prifti  
Nr.Lic. A.1849/1

Ark. Sidrit Foti PRIFTI  
M021020061

Zhvillues:  
SEASIDE CONSTRUCTION SHPK



## 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 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 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet
- 4.4 Vendparkimet
- 4.5 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

### 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

- 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave





## 1. Dispozita të Përgjithshme

### 1.1 Baza Ligjore

Për hartimin e treguesve zhvillimorë janë mbajtur parasysh:

- VKM NR.408, DATË 13.05.2015 “PËR MIRATIMIN E RREGULLORES SË ZHVILLIMIT TË TERRITORIT”, MIRATUAR NË DATËN 13.05.2015. “
- RREGULLORJA VENDORE E PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT TË BASHKISË HIMARË
- VENDIM NR.2 I KKT DATË 25.04.2023 “MIRATIMIN E RISHIKIMIT TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR BASHKIA HIMARË, TË MIRATUAR ME VENDIM NR.2 DATE 16.10.2017 TE KKT, I NDRYSHUAR”

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona në studim ndodhet në plazhin Drimadhë, 8 km larg fshtatit të Dhërmiut brenda administrimit të Bashkisë Himarë, përkatësisht në njësinë strukturore HI\_UB\_3\_169 dhe HI\_B.239. Trualli ka një sipërfaqje totale prej 31 219 m<sup>2</sup>, përkatësisht në pronat me nr.pasurie: 1/118, 1/129, 1/120, 1/130, 1/141, 1/142, 1/122, 1/145, 1/152, 1/202, 1/156, 1/146-1, 1/146-2, 1/147/1, 1/157-1, 1/157/2, 1/158, 1/155/4 në zonën kadastrale 1739.



*Fig.1 Vendndodhja e pronës, foto ajrore.*





## 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 PPV-së së Bashkisë Himare, të miratuar pranë KKT, me Vendim Nr.2 datë 16.10.2023 "Miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Himare" parcela që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore sipas kodit të zonimit

HI.UB.3.1191, HI.U.225, HI.UB.3.169 dhe HI.B.239

Në sistemin territorial UB Urban me kategori bazë të përdorimit të tokës S (Shërbime), me nënkategori: Nënkategori 1\_ZPZT

Plani i Përgjithshëm Vendor ka propozuar tipologjinë e zhvillimit të organizuar, të orientuar drejt Zhvillimit Turistik të zonës, me shërbime AR\_Aktivitetet sociale dhe rekreacion, S\_Shërbime, A.5\_Zona me shtëpi të dyta

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.2 Pozicioni i zonës në PPV-në e Bashkisë Himarë.



## 2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

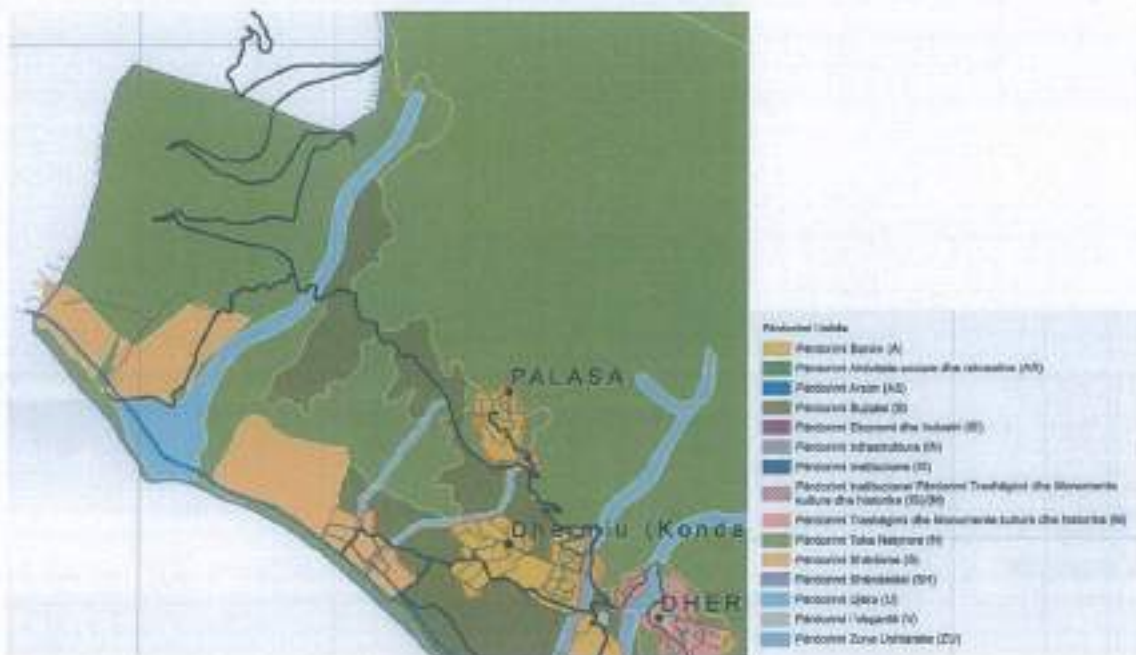


Fig.3 Harta e përdorimit të tokës në PPV-në e Bashkisë Himarë.

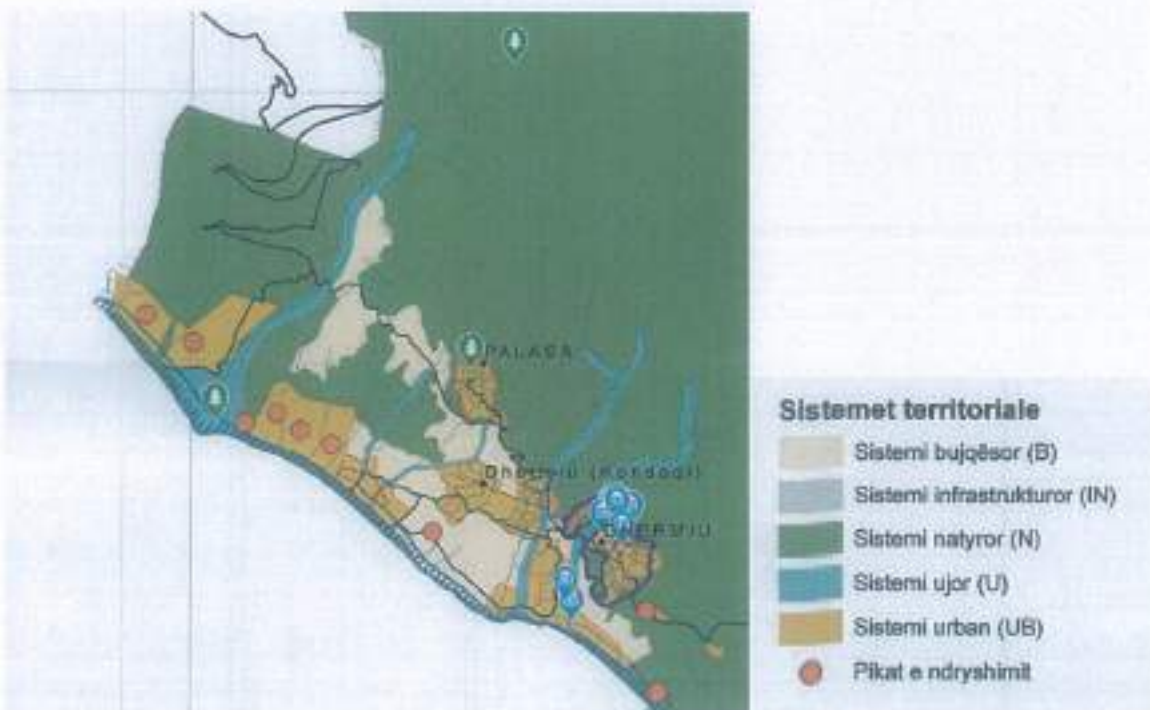


Fig.4 Harta e sistemeve territoriale në PPV-në e Bashkisë Himarë.





### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Terreni kodrinor në të cilin parashikohet projekti për zhvillim paraqet një gjëndje natyrore pa ndërhyrje. Trualli është i kufizuar nga ndërtesa aktuale ose ndërtesa cilat janë në ndërtim e sipër si: Morina Palace, Radisson Hotel, Drymades Inn, dhe Drymades Villas.

Dhërmadhë është një vendndodhje qendrore ndërmjet Vlorës dhe Sarandës dhe ofron një varietet të gjerë atraksionesh shumë pranë tij. Plazhet e mrekullueshme përgjatë rivierës, sitet historike dhe kulturore të Dhërmiut, Himarës apo Gjirokastrës, si dhe bukuritë natyrore të maleve që arrijnë mbi 2000m lartësi duke i ofruar vizitorëve aktivitete për të gjitha stinët.

Zona në studim lejon aksesueshmërinë në shumë plazhe cilësore dhe shërbime përgjatë bregdetit, kundrejt një relievi fantastik me male mbi 2000m lartësi të cilët mund të shfrytëzohen për aktivitete në natyrë.

ZK.1739

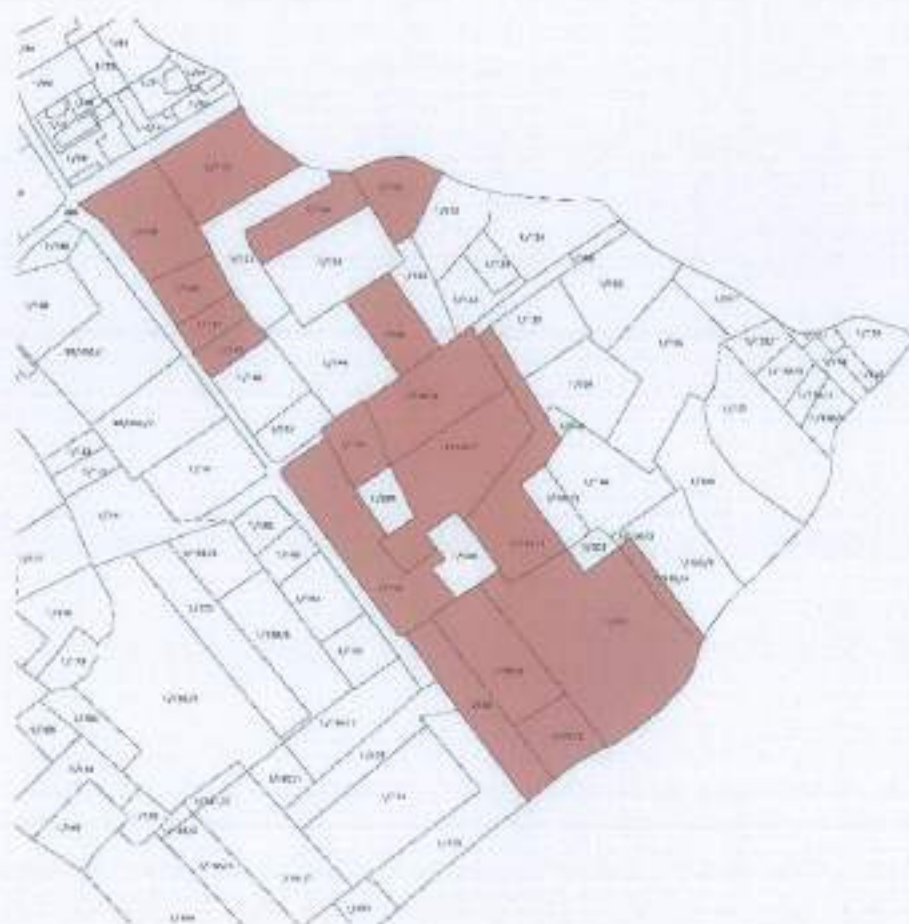


Fig.5 Pronat në fragmentin e hartës kadastrale.



## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara



Fig.6 Pamje aksonometrike e objektit të propozuar.

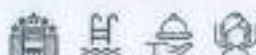
Projekti propozon ndërtimi i një resorti rezidencial dhe turistik me objekte pushimi duke ofruar një cilësi ndryshe të jetesës pranë natyrës dhe qetësisë, pamjeve panoramike dhe shërbimeve kualitative që do ta bëjnë resortin të funksionoj në çdo stinë.

Projekti do ofrojë program dhe aktivitete të ndryshme si:

Akomodim



Shërbime kualitative



Rekreacion



Aktivitete sportive



Shërbimet të përditshme



Qëndrueshmëri





## **Village Square.**

*Projekti propozon një interpretim modern të arkitekturës së Dhërmiut dhe Shqipërisë së Jugut.*

### **Pranë natyrës.**

*Konfigurimi i ndërtesave formon hapësirat e jashtme dhe anasjelltas, duke siguruar kopshte ose sheshe dhe duke përmirësuar peizazhin. Volumet vendosen në terrenin natyror, duke shfrytëzuar topografinë në avantazhin e saj për pamje nga malet ose deti. Kalimet dhe rrugicat e ngushta ofrojnë panorama, si dhe gryka për erërat mafore për freski natyrale.*

### **Shkallë e Vogël.**

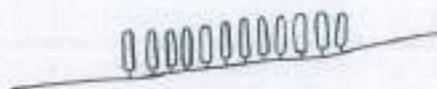
*Arkitektura përdor një volumetri të veçantë, për të individualizuar çdo banesë për përdoruesit e saj me një ngjyrë ose material të veçantë. Së bashku ata do të formojnë një komunitet të ri.*

### **Materiale natyrale.**

*Sheshi i fshatit përdor materiale natyrore, gjar të ashpër lokal, travertin të lëmuar ose suva natyrale për t'u përzier me peizazhin dhe ngjyrat që janë të pranishme në vend.*

### **Hapësirë për njerëzit.**

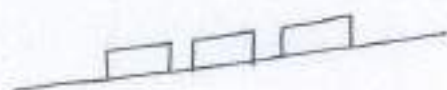
*Zona maksimale mbahet për këmbësorët dhe fëmijët. I gjithë parkimi është nën tokë, duke siguruar qasje të drejtpërdrejtë në ndërtesa nga makina juaj dhe duke minimizuar lëvizjet e makinave. Zona perëndimore e interpreton këtë si ndërtesa në një peizazh parku, duke i dhënë cilësinë e mjedisit natyror dhe aktiv, ndërsa pjesa lindore zhvillon një sërë sheshesh, shatërvanësh, zona ndenjese me hije për t'u mbledhur, çlodhur ose qetësuar.*



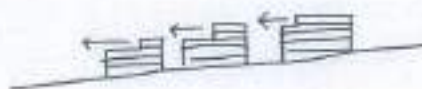
1. Existing landscape



2. All parking below grade



3. Create paths and square



4. Maximise views

tuning

Ark. Mark Joubert







*Fig.7 Zonimi funksional*

Projekti për zhvillim propozohet në natyrën e një resorti rezidencial dhe turistik i përbërë nga godina multifamiljare, 1 godinë Hotel dhe 7 vila unifamiljare. Shpërndarja e aktiviteteve të propozuara do të bëjë që komuniteti të ndërveprojë dhe të zhvillojë ekonominë e zonës.



Përgjatë aksit kryesor në katet përdhe të godinave janë përqëndruar shërbimet e përditshme, baret dhe restoranti. Ndërsa aktivitetet dhe sheshe tematike janë pozicionuar në oborret e krijuara nga konfigurimi i objekteve të cilat ndërthuren me parqet apo hapësirat e gjelbërta të pushimit.



## 4.2 Pamja e jashtme e godinave / Trajtimi i fasadave / Rifiniturave

Arkitektura bashkohore është kryefjala e dizajnit të godinave. Kompozimi i volveve pranë njëri tjetrit krijojnë korridore dhe hapësira publike interesante për banorët, shkallëzimet në kate ofrojnë shikueshmëri dhe pamje tërheqëse, peisazhi i gjelbëruar sjell jetesë në natyrë dhe të qëndrueshme. Fasadat e godinave risjellin arkitekturën tradicionale të zonës në mënyre bashkohore. Janë të parashikuara me material të qëndrueshëm ndaj agjenteve atmosferik dhe që vjetërohen ngadalë. Në fasada janë përdorur veshjet me gurë natyror, travertinë dhe mikroçimento. Ballkonet dhe verandat janë pasunuar me vazo të gjelbëruara me bimësi që ruhet mirë në zonat pranë detit. Rifiniturat janë propozuar me ngjyra të qeta, në tonalitetet e ngjyrave të tokës, të cilat shkrihen me gjelbërimin e dendur dhe kombinohen me materialet natyrale të ambjentit përreth.



Fig.13 Imazhe referencë të materialeve të propozuara





- Tipologjia Vilë A



*Fig.8 Pamje bllore e Vilës tip A.*

Zhvillohet në 1 dhe 2 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë. Hapësira e jashtme e vilës zhvillohet në një nivel sistemimi dhe pasurohet me pishinë private dhe gjelbërim. Objekti tërhiqet për të krijuar lozha me hije në mënyrë që pishina dhe sistemimi të jetohen në mënyrë më komode gjatë paradites. Vilat kanë parkim të dedikuar në katin nëntokë i cili aksesohet nga automjetet një rrugë një nivel më poshtë sistemimit. Kati nëntokë ka hapësirë të bollshme për parkim dhe magazinim dhe aksesohet në mënyrë të drejtpërdejtë nga zona e brendshme e vilës.



*Fig.9 Pamje e Vilës tip A*



- Tipologjia Vilë B



*Fig.10 Pamje të Vilës tip B*

- Tipologjia godinë multifamiljare

Janë objekte të projektuara me apartamente pushimi. Zhvillohen në terren të pjerrët dhe ngrihen në 4 kt, 5 kt, 6 kt me 1 ose 2 kate pjesërisht nëntokë. Kanë ballkone dhe veranda të mëdha për ti ofruar pushuesit përjetimin e hapësirës së jashtme.

Ndërmjet godinave krijohen sheshe të cilat janë të pajisura me gjelbërim, stola për tu ulur dhe basene ujore. Katet përdhe janë kryesisht me karakter komercial, gjë që i jep jetë dhe tematikë këtyre shesheve. Çdo godinë ka akses të drejtpërdrejtë në hapësirën e dedikuar të parkimit.



*Fig.11 Pamje nga sheshi midis godinave të sektorit G*





- Tipologjia Hotel



*Fig.12 Pamje nga hoteli*

Godina e hotelit pozicionohet pranë pedonale. Hoteli zhvillohet në 2 dhe 4 kate, me 38 dhoma standarte. Hapësira rekreative e hotelit është projektuar me një pishinë për përdorim publik si dhe restoranti me tematikë mesdhetare.

Hoteli ka akses dhe poste të dedikuara në katin nëntokë ku ndodhen postet e parkimit dhe hapësirat teknike në përdorim të tij.

#### **4.3 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta**

Projekti ofron sipërfaqe të mëdha hapësirash të lira të cilat mbartin aktivitetet e ndryshme. Një rëndësi e veçantë i është dhënë modelimit të këtyre hapësirave duke i dhënë kanë karakter komercial, sportiv, rekreacional dhe natyror. Ndjeshmëria nga arkitektura tradicionale e zones shfaqet pikërisht në modelimin e këtyre shesheve duke përdorur shtrimet me gur natyral dhe ndërtimet e mureve me gur të punuar në të thatë. Nuk mungojnë basenet ujore dhe pemët e mëdha për ti bërë këto sheshe të freskët dhe komod për të qëndruar.



- Sheshet publike



*Fig.14 Pamje aksonometrike e shesheve pranë hyrjeve të objekteve*



*Fig.15 Pamje aksonometrike e aksit drejt sheshit qendror*





- Këndi i lojrave për fëmijë dhe aktivitetete sportive



*Fig.16 Pamje nga këndi i lojrave*



*Fig.17 Pamje nga sheshi i resorantit, në sfond sheshi i aktiviteteteve sportive*





Dizajni i peizazhit (landscape design) është konceptuar të kërtojë një jetesë të mirë jashtë. Peizazhi ofron të gjitha aktivitetet plotësuese në natyrë dhe për vetë ndërtesat. Është konceptuar në atë mënyrë që banorët të shijojnë ambjentin përreth, relaksohen, socializohen, të luajnë dhe kryejnë aktivitete sportive.



*Fig.18 Pamje nga parku, këndi i lojtrave të fëmijëve dhe këndi sportiv*



*Fig.19 Panje nga sheshi qendror*





- Gjelbërimi

Më shumë gjelberim më shumë jetë. Bimësia e humbur kompensohet me specie autoktone dhe aty ky është e mundur ruhet, duke promovuar zhvillimin ekologjik bregdetar.



Fig.20 Pemët e mëdha që propozon projekti



Fig. 21 Bimët mesatare dhe shkurret e larta që propozon projekti

Bimësia e dendur siguron freski dhe hije gjatë verës, shmang erozionin dhe stabilizon tokën e pjerrët. Siguron që lidhja me natyrën të mos humbasi edhe pas zhvillimit të zones. Bimësia e ulët dhe pemët e rastit ofrojnë më shumë kopsht, më shumë jetë. Bimët janë përzgjedhur të gjitha mesdhetare të cilat kërkojnë shumë pak mirëmbajtje.



Fig. 22 Shkurret e ulëta që propozon projekti

- Taracimet/ sheshet

Tokë e shëndetshme. Trotualet e forta përdoren vetëm aty ku vërtet nevojitet. Ku është e mundur toka mund të marrë frymë dhe të thithë ujin, duke kontribuar në një klimë më të fresket dhe me rrjedhje të disiplinuar.



Shtigjet me gurë janë kryesisht për këmbësorët dhe kombinojnë elementë të shumtë të peizazhit, të tilla si shkallët, kullimin e ujit dhe ndonjëherë edhe ndenjësën. Ato janë konceptuar të mos kenë akses për automjetet, përveç shërbimeve të urgjencës përgjatë aksit kryesor.



*Fig. 23 Pamje e një shtegu pranë këndit sportiv*

#### **4.4 Vendparkimet**

Koncepti i lëvizshmërisë së automjeteve në resort është sjellja e tyre nëntokë dhe lirimi i hapësirës për lëvizjen e këmbësorëve dhe të çiklistëve. Për këtë arsye parkimet janë zhvilluar nëntokë në 1 dhe 2 kate. Raporti i parashikuar është 1.5 parkime për apartament ndërsa për vilat 2 parkime për njësi.



*Fig. 24 Aksonometri skematike e shpërndarjes së parkimeve*





#### 4.5 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	31 219 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	31 219 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	12 530 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	44 863 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	28 416 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	73 279 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	40 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.43
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	21.4 m
Numri i kateve mbi tokë:	1,2,3,4,5 dhe 6 kat
Numri i kateve nën tokë:	1 dhe 2 kat

##### TREGUES TEKNIK:

- Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: 1/118, 1/129, 1/120, 1/130, 1/141, 1/142, 1/122, 1/145, 1/152, 1/202, 1/156, 1/146-1, 1/146-2, 1/147/1, 1/157-1, 1/157/2, 1/158, 1/155/4, në zonen kadastrale 1739
- Kufizimet: Veri-Lindje: Pasuritë me nr. :1/131, 1/132, 1/123, 1/133, 1/135, 1/136, 1/148, 1/149, 1/155, 1/147/2, 1/203, 1/155/ 2
- Jug-Perëndim:1/151, 1/144, 1/143
- Perëndim: Rrugë
- Distancat nga kufiri i pronës: Veri: 3.5 m; Lindje: 5.1 m; Jug: 5.2 m; Perëndim: 4.05 m
- Distancat nga aksi i rrugës: Veri 6.5 m, Lindje 11.1 m, Jug 11.3 m, Perëndim 9.9 m



## 5 Rregullat e rrjeteve të infrastrukturës

Në aspektin e qarkullimit projekti nuk parashikon ndryshime në rrjetin rrugor por i përmbahet infrastrukturës rrugore të miratuar për zhvillimin e zonës. Aksesi për në zonën e propozuar për zhvillim bëhet nëpërmjet rrugës perimetrale në pjesën veriore të zonës.



Fig. 25 Hartë ilustruese e rrjetit rrugor

Rrugët e propozuara janë dy tipesh.

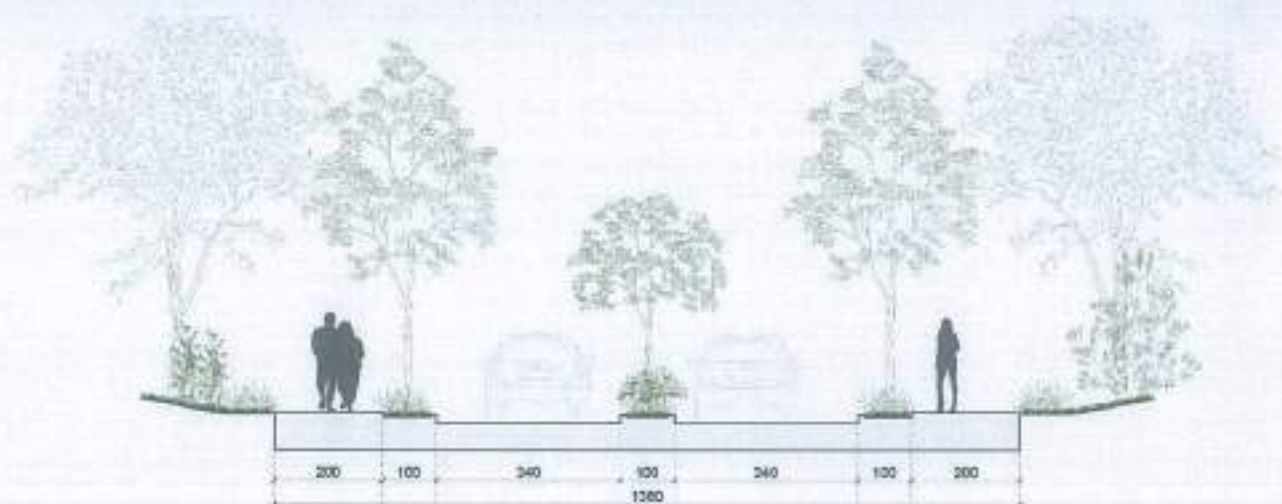
Tipologjia 1: Rrugë kryesore me dy sense kalimi 3.4m secila dhe bordurë ndarëse me gjelbërim ndërmjet. Trotualet të gjerë 2m me brez të gjelbëruar ndarës nga rruga

Tipologjia 2: Rrugë dytësore brënda resortit, me dy sense kalimi 3.4m secila.

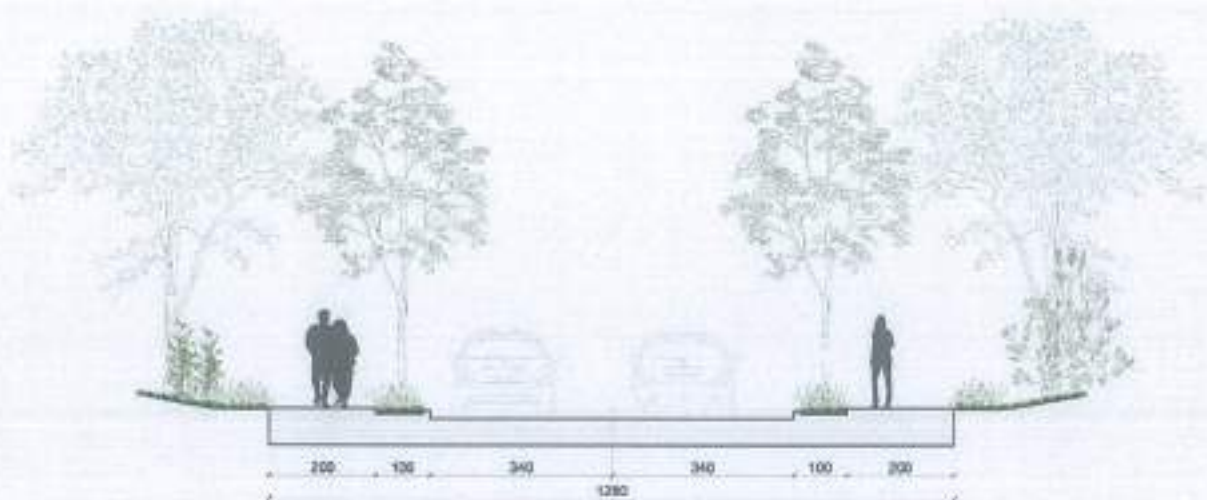
Trotualet të gjerë 2, me brez të gjelbëruar ndarës nga rruga.







*Fig. 26 Prerje e rrugës tip 1*



*Fig. 27 Prerje e rrugës tip 2*

#### -Hyrjet ne resort

Resorti është parashikuar të ketë 1 hyrje qendrore dhe 2 hyrje dytësore të kontrolluara. Në të gjithë territorin janë parashikuar rrugë këmbësore dhe për bicikleta. Hyrjet janë me kontroll të automatizuar për lejin e akseseve të urgjencës.





*Fig. 28 Hartë ilustruese e hyrjeve të resortit*

Aksesi për në plazh bëhet nëpërmjet 6 rrugëve këmbësore në pjesën jugore të zonës në studim.

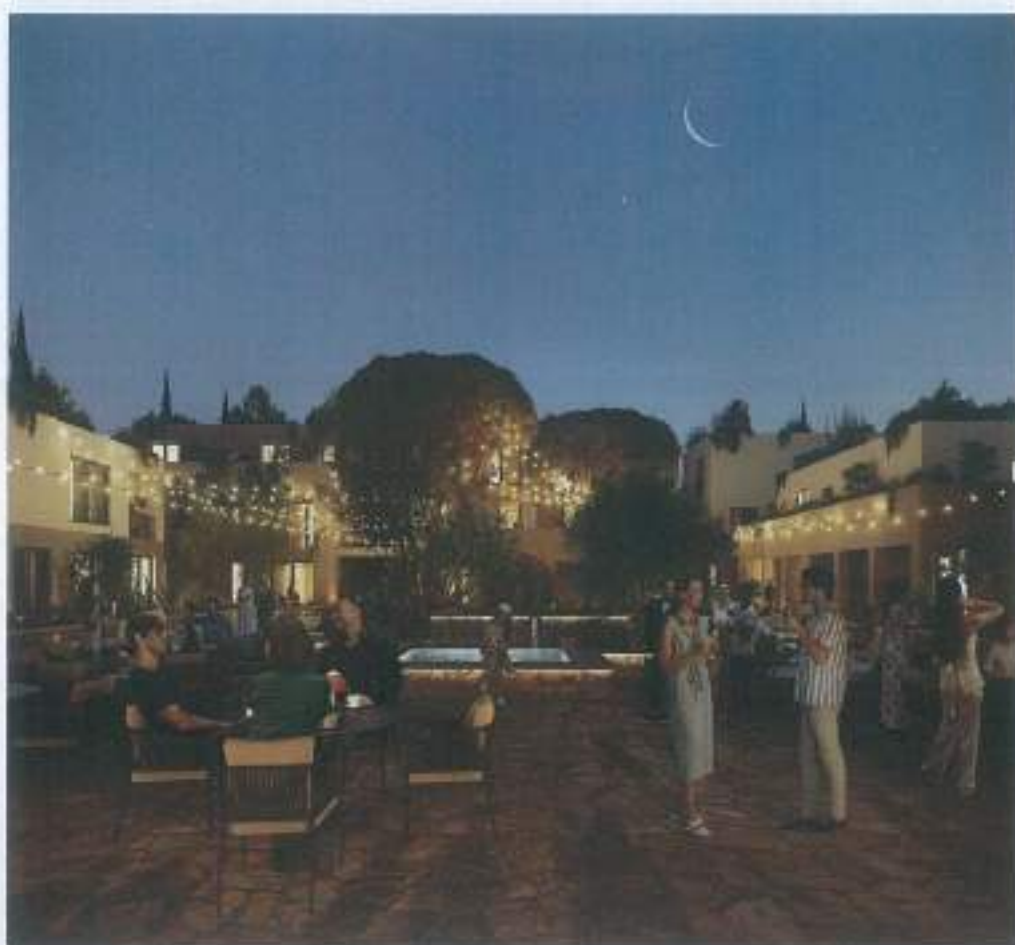


*Fig. 29 Hartë ilustruese e aksesimit të plazhit nga zona në studim*





## 5. Pamje aksonometrike të projektit të propozuar për zhvillim



*Fig. 30 Pamje aksonometrike në një nga sheshet kryesore natën*



*Fig. 31 Pamje aksonometrike në një nga sheshet kryesore ditën*





*Fig. 32 Pamje aksonometrike në një nga sheshet pranë hyrjeve të objekteve*



*Fig. 33 Pamje aksonometrike e një aksi pedonal*







*Fig. 36 Pamje aksonometrike nga veranda e vilës Tip A*



*Fig. 37 Pamje aksonometrike nga një apartament*

