



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN:
“OBJEKT SHËRBIMI HOTELERI ME 1, 2, 3 DHE 4 KATE MBI TOKË DHE 1 KAT
NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË DHËRMI, BASHKIA HIMARË.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MËDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO FURXHI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 43, Datë 01.08.2023

Projektues:

“FOCUS ARCHITECTURE” Sh.p.k

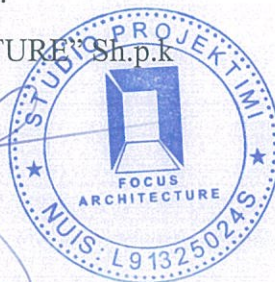


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 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: “Objekt banimi me 1, 2 dhe 3 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë” me vendndodhje në Borsh, Bashkia Himarë me zhvillues Znj. Blerta Bendo dhe Z. Bujar Bendo, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë, miratuar me Vendim Nr. 2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i rishikuar.
- VKM 408 date 13.05.2015 “Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit” e ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ndodhet në plazhin e Dhërmiut 3.4km larg qendrës së fshatit Dhërmi me një sipërfaqe prej 1760m². Zona përreth karakterizohet nga ndërtime të reja deri në 4 kate me funksion shërbime hotelerie.

Sheshi ndodhet mbi pesë prona:

1. Prona me nr. pasurie 123/3 me sipërfaqe 100m²; në zonën kadastrale 1481; me adresë pasurie Dhërmi, Himarë; në emër të Z.Androniqi Kuçuli. Indeksi I hartës K-34-136-(149-A).
2. Prona me nr. pasurie 123/139 me sipërfaqe 760m²; në zonën kadastrale 1481; në emër të Z.Fatos Rufat Malaj. Indeksi I hartës K-34-136-(149-B).
3. Prona me nr. pasurie 123/234 me sipërfaqe 500m²; në zonën kadastrale 1481; me adresë pasurie Dhërmi, Himarë; në emër të Znj.Luiza Pilo Fotiadhi. Indeksi I hartës K-34-136-(149-B).
4. Prona me nr. pasurie 123/278 me sipërfaqe 250m²; në zonën kadastrale 1481; me adresë pasurie Dhërmi, Himarë; në emër të Z.Spiro Kumi dhe bashkëpronarët. Indeksi I hartës K-34-136-(149-B).
5. Prona me nr. pasurie 123/433 me sipërfaqe 150m²; në zonën kadastrale 1491; me adresë pasurie Dhërmi, Himarë; në emër të Z.Androniqi Kuçuli. Indeksi I hartës K-34-136-(149-B).

Në pjesën juglindore të sheshit ndodhet një objekt i ri me 4 kate. Në pjesën verilindore ndodhet një objekt ekzistues 3 kate. Sheshi i ndërtimit ka një distancë prej rreth 60m nga vija bregdetare e plazhit të Dhërmiut.



Fig.1 Vendodhja e sheshit të ndërtimit



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Njësia strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim është HI.UB.6.1083



Fig.2 Fragment nga PPV.

Duke u bazuar në rregulloren e Planin e përgjithshëm vendor të Bashkisë Himare, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi Nr. 2, datë 16.10.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Himarë", për zonën e interesit HI.UB.6.1083, janë marrë parasysh kategoritë e përdorimit të tokës që propozon ky plan.

TREGUESIT URBANISTIKE TË NJËSISË NR. **HI.UB.6.1083**

Bashkia	Himarë
Njësia	HI.UB.6.1083
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	S.Shërbime
Kategori 2	
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia në Kate	K1=3
Lartësia në Metra	K1=11
PDV	PO
Intesitet	K1=0.4
KSHT	K1=30%
KSHR	15%
KSHP	10%
Kufizime Ligjore	
Sipërfaqe (ha)	5.86



Nënkategori 1
 Nënkategori 2
 Nënkategori 3
 Nënkategori 4
 Parcela Minimale
 Përdorime Të Lejuara
 Përdorime të Ndaluar

S.2_Zonë Hotelesh/Shërbime Turistike

K1=1500 m2

S.1_Dyqane, Shërbime Personale, Qendra Lokale
 Multifunksionale; AR_Aktivite sociale dhe recreative;
 A.5_Zona me shtëpi të dyta
 IE_Industri dhe Ekonomi

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



Fig.3 Harta e nënkategoritë të përdorimit të tokës të propozuara.

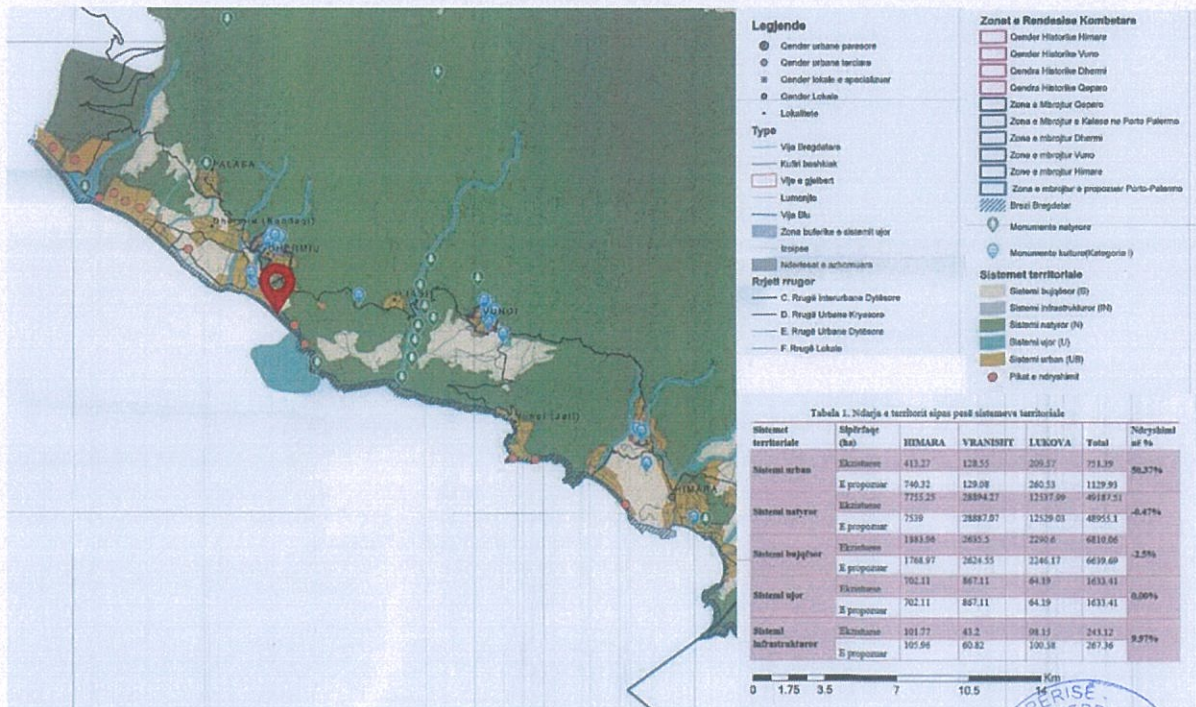


Fig.4 Harta me sistemet territoriale.



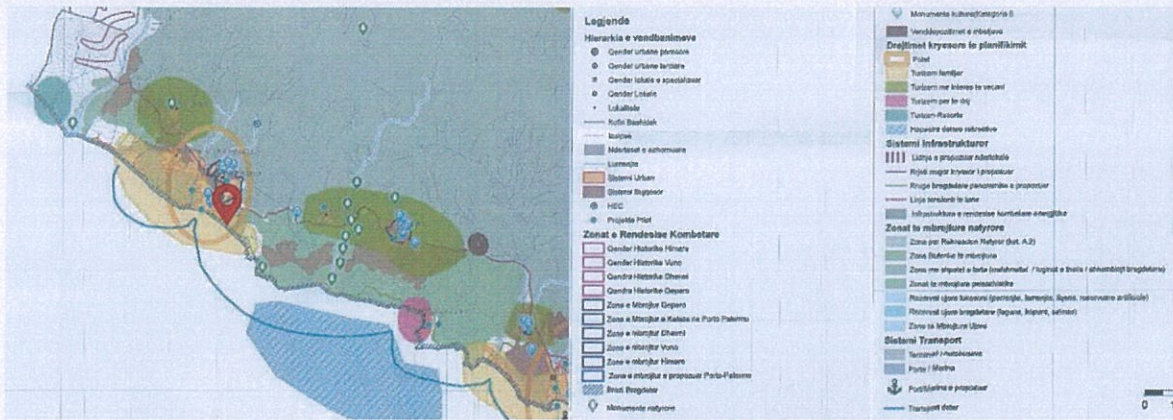


Fig.5 Harta e vizionit strategjik.

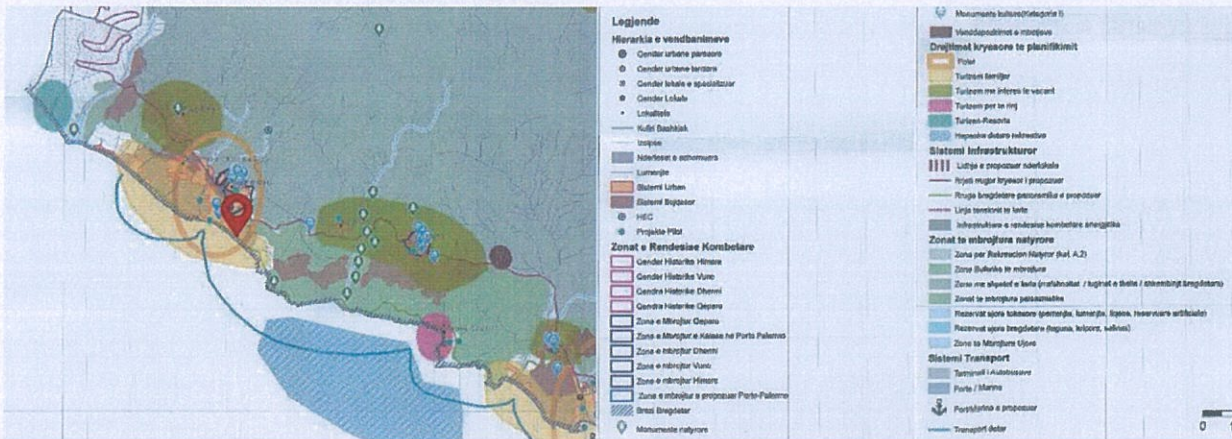


Fig.6 Rrjeti rrugor i propozuar.

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet rreth 3.4km larg qendrës së fshatit Dhërmi dhe ka një sipërfaqe prej 1760m². Brenda sheshit të ndërtimit ndodhen 2 objekte ekzistuese me lartësi 1 kat.



Fig.7 Pozicioni topografik i sheshit të ndërtimit.





Fig.7 Foto e sheshit të ndërtimit.

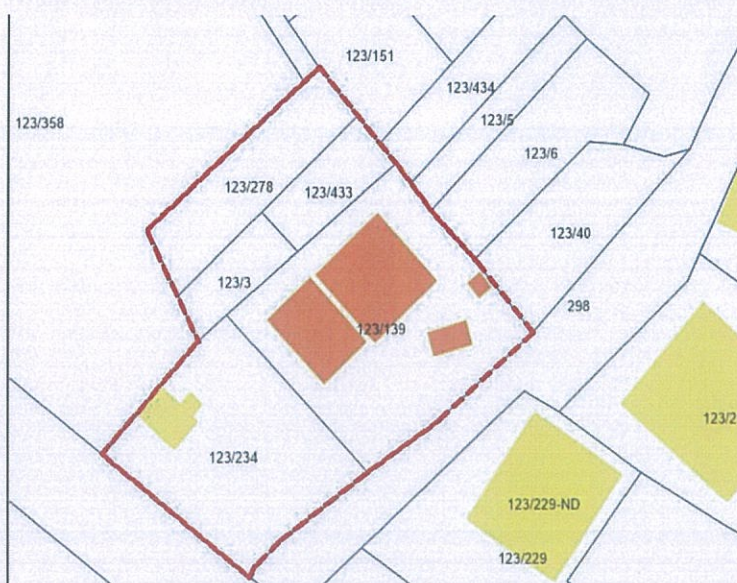


Fig.9 Fragmente nga Harta Kadastrale



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Brenda sheshit të ndërtimit është parashikuar ndërtimi i një objekti me 1, 2, 3 dhe 4 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë, me funksion hotel.

Projekti për ndërtimin e hotelit do të ofrojë shërbime akomoduese turistike të një cilësie të lartë, duke kombinuar akomodimin me një sërë elementesh të tjerë rekreativ. Një alternativë për të cilën ka nevojë tregu i hotelerisë në zonën e Dhërmiut. Vendi i propozuar për ndërtimin e hotelit ka një sipërfaqe prej 1,760m² me pamje ekskluzive të detit Jon.

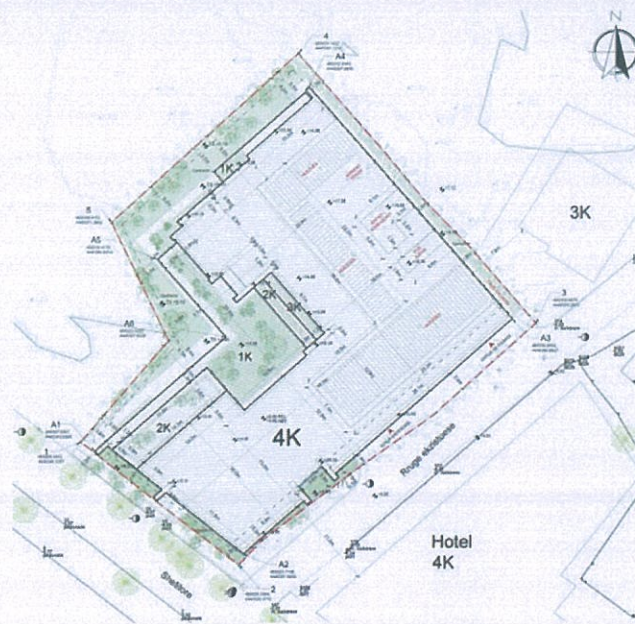


Fig.10 Planvendosja e objektit

Funksionet e objektit.

Në **kat** nëntokë zhvillohen ambientet teknike të pompave të ujit, depot e ujit sanitar dhe MNZ, dhoma teknike për pishinën, korpuset e shkallëve dhe ashensorëve, si dhe parking. Në këtë kat janë parashikuar 30 poste parkimi për automjete.

Ky kat zhvillohet në 2 nivele për shkak të uljes së kuotës së tavanit në zonën e pishinës në katin përdhe.

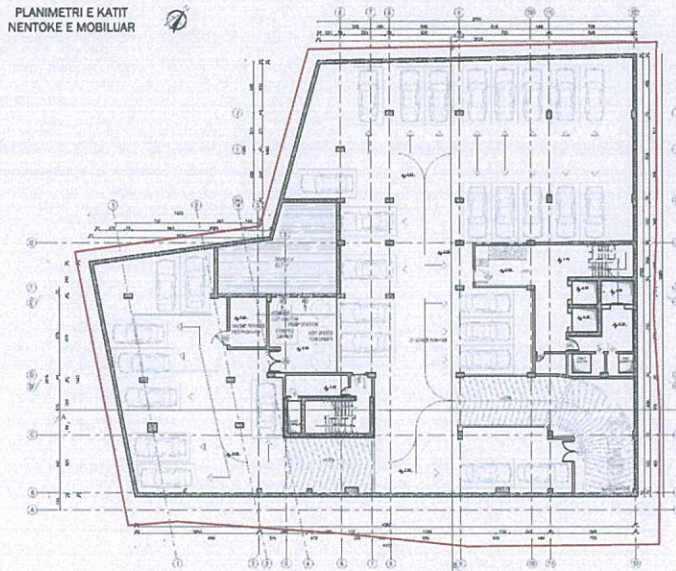


Fig.11 Planimetria e katit nëntokë.

Në **kat** përdhe zhvillohen hapësirat e shërbimit të përbëra nga: hollit, recepsioni, zonat recreative: fast foodi, hamam, sauna, tualetet, dhomat e kripës dhe masazhi, palestra, pishina e brendshme dhe ambientet ndihmëse të administratës.

Pranë hollit do të jenë 2 ashensorët për klientët dhe 1 ashensor për shërbimin (kuzhinës dhe pastrimit), pusët teknike si dhe një ambient për bagazhet. Kabina elektrike do të jetë mbi rampën e parkimit.



PLANIMETRI E KATIT
PËRDHE E MOBILUAR

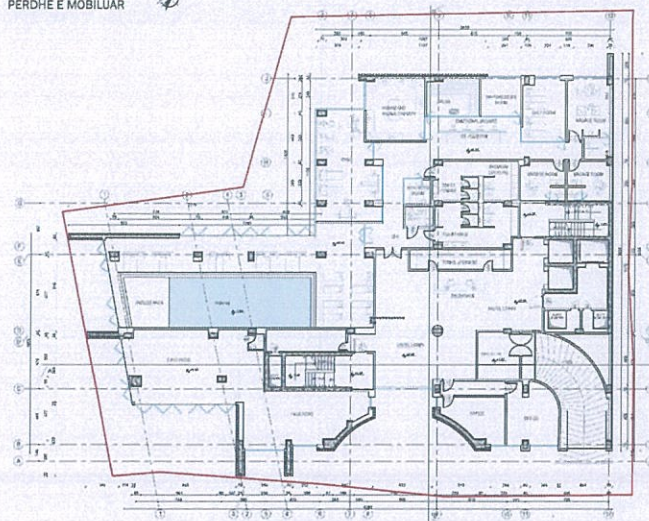


Fig.11 Planimetria e katit përdhe.

Në **katet e sipërme**: nga kati i parë teknik deri në katin e tretë teknik ndodhen 61 dhoma të tipeve delux, double toom dhe standart room, të cilat aksesohen nëpërmjet një korridorit që lidh të dyja shkallët. Ky korridor të çon tek 2 ashensorët e klientëve dhe ashensori i shërbimit. Ashensori i shërbimit nuk del direkt në korridor, por lidhet me korridorin nëpërmjet një ambienti për depozitim të materialeve.

PLANIMETRI E KATIT
TË PARË E MOBILUAR

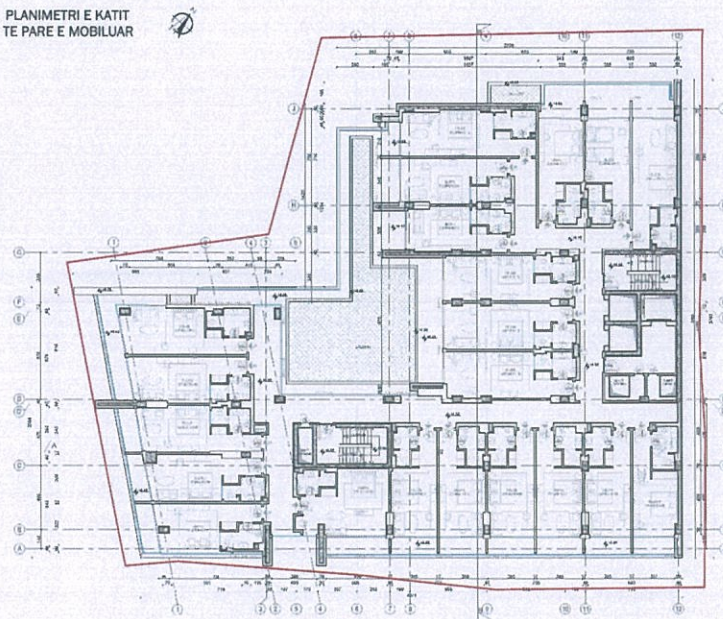


Fig.13 Planimetria e katit të parë.



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

Fasadat e objektit me përjashtim të faqeve kallkan, karakterizohen nga përdorimi i materialeve transparente të vetratave dhe fasadës së xhamit, duke siguruar më shumë transparencë me mjedisin e jashtëm. Dielli i tepërt i verës do të pengohet duke përdorur xham termik me factor të lartë diellëzimi Low-E, si dhe hijëzues vertikal.

Në faqet pa dritare është parashikuar veshje me system fasadë e ventiluar me strukturë metalike dhe panele kompozit të tipit alpolik të bardhë. Në fasadën veriore të katit përdhe dhe në elementët vertikalë është përdorur veshja me gur, duke krijuar një lidhje më të ngushtë me natyrën dhe me objektet ekzistuese.



Fig.14 Fasada Jug-Lindore.



Fig.15 Pamje 3 dimensionale.



Fig.16 Fotomontazh.



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit

Nr.	Emertimi	Njesia	Sasia
1	Sipërfaqja e pronës	m ²	1,760.0
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m ²	1,125.5
3	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë	m ²	4,445.6
4	Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë	m ²	1,454.3
5	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m ²	5,899.9
6	Lartësia maksimale e strukturës nga kuota 0.00	ml	15.86
7	Koeficienti i shfrytëzimit	%	63.95
8	Intensiteti i ndërtimit		2.53
9	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	4
10	Nr. i kateve nën tokë	Kate	1

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 123/234; 123/139; 123/3; 123/433; 123/278 dhe Zona Kadastrale: 1481

Kufizimet:

Veri-Perëndim: Me pronën 123/358

Veri-Lindje: Me pronën 123/458; 123/151; 123/434; 123/5; 123/6; 123/40

Jug-Perëndim: Me pronën 299 (shëtitore e plazhit)

Jug-Lindje: Me 298 (rrugë)

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri-lindje: 1.4m, 1.7m, 1.8m nga Volumi 4K

Veri-perëndim: 2.2m, 4.2m, 3.7m, 4.0m nga Volumi 1K

3.2m, 5.4m nga Volumi 2K

7.2m, 93.0m, 5.2m, 5.1m nga Volumi 4K

Jug-Lindje: 0.3m, 1.4m, 2.4m nga Volumi 4K

Jug-perëndim: 3.1 m, 5.4m nga Volumi 1K

1.3m, 1.6m, 6.1m nga Volumi 4K

Distancat nga aksi I rrugës:

Jug-Lindje: 6.1m nga Volumi 4K

Jug-Perëndim: 4.5m nga Volumi 4K

Distancat nga objektet ekzistuese:

Jug-Lindje: 7.8m nga objekti 3K për Volumin 4K

Veri-Lindje: 11.0m nga objekti 4K për Volumin 4K



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Në figurën më poshtë është paraqitur Plani i Sistemimeve të jashtme të zonës ku do të ndërtohet hoteli, ku krahas mobilimit urban është bërë edhe evidentimi i hyrjeve të ndryshme për në hotel.

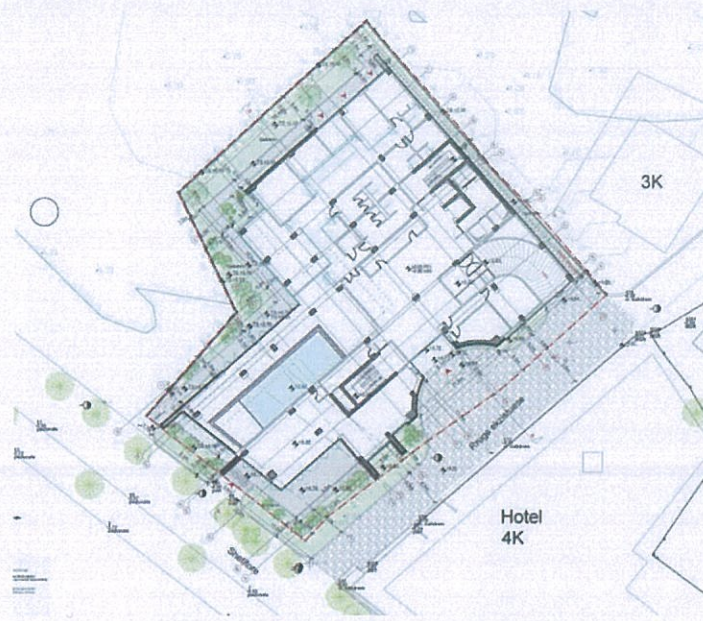


Fig.18 Plani i sistemeve të jashtme

5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



Fig.19 Plani i furnizimit me energji elektrike



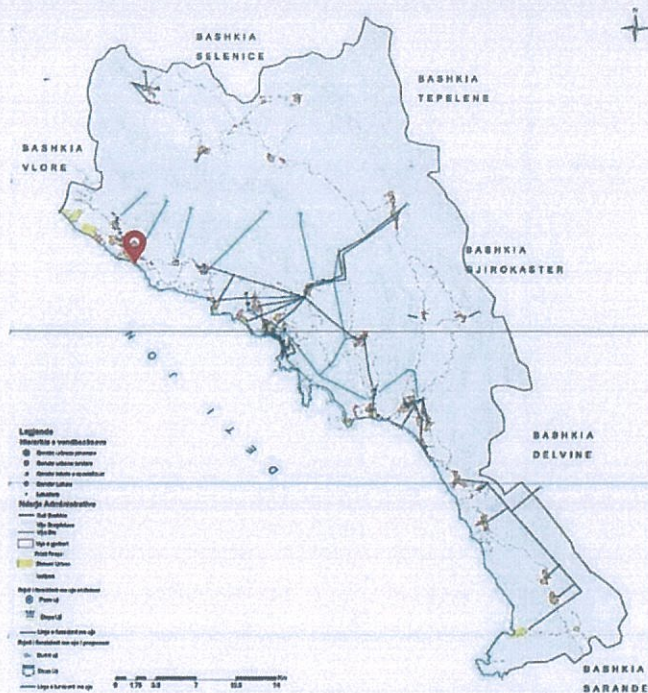


Fig.20 Plani i ujës-jellësit ekzistues dhe të propozuar

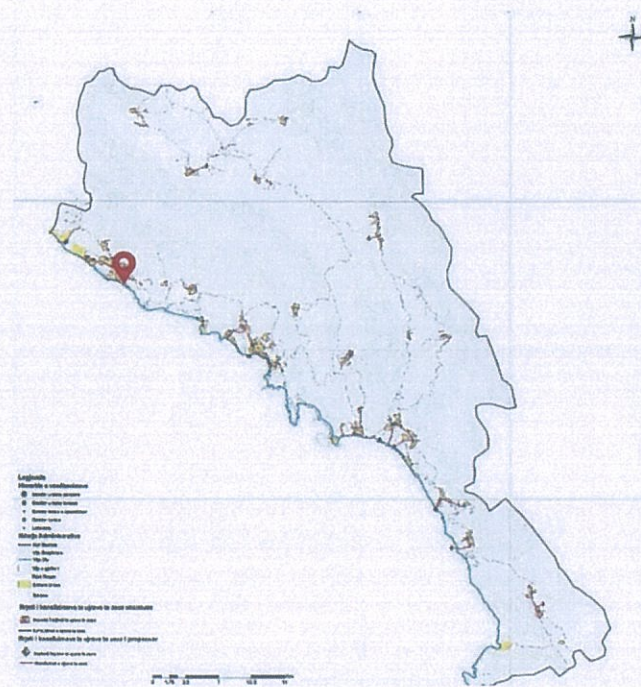


Fig.21 Plani i rrjetit të kanalizive të ujërave te zeza



Projekti arkitektonik i propozuar nga “Focus Architecture” do ti ofrojë zonës së plazhit një objekt të ri me parametra të larta bashkëkohore, duke kontribuar sadopak në përmirësimin e standartit të ndërtimit në vendin tonë.

“FOCUS ARCHITECTURE” sh.p.k.

Lic. N.6999/2

