



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN:
"GODINË REZIDENCIALE APART-HOTEL ME 1, 2 DHE 3 KATE MBI TOKË DHE 2
KATE NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË DHËRMI, BASHKIA HIMARË

MIRATOHET
KRYETARI I KËSHILLIT KOMBËTAR I TERRITORIT

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT DHE MËDITISË

ZNJ. MIRELA KUMBARO FURXHI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.10, Datë 09/07/2024

Projektues:

"FOCUS ARCHITECTURE" Sh.p.k

Zhvillues:

"CAPITAL B" Sh.p.k

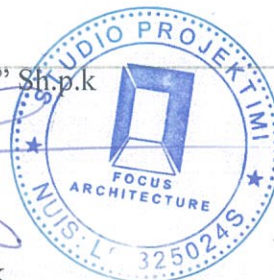


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 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 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “Godinë rezidenciale apart-hotel me 1, 2 dhe 3 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë” me vendndodhje në Dhërmi, Bashkinë Himarë me subjekt zhvillues shoqërinë “CAPITAL B” sh.p.k. 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, me një sipërfaqe prej 3043 m², shtrihet pranë fshatit të Dhërmiut, brenda Bashkisë Himarë. Ky vend ndodhet vetëm 3.9 km larg fshatit pitoresk Dhërmi, një udhëtim i shpejtë prej rreth 10 minutash me automjet, dhe 20 km larg qytetit të bukur të Himarës, që mund të arrihet në rreth 33 minuta.

Zona që rrethon këtë truall është një peisazh i gjallë dhe dinamik. Këtu, natyra dhe arkitektura ndërthuren në një harmoni të bukur, duke krijuar një atmosferë të ngrohtë dhe mikpritëse, ideale për ata që kërkojnë qetësinë e plazhit dhe bukurinë e natyrës, të kombinuara me komoditetin e jetesës moderne. Ky shesh ndërtimi ofron mundësi të shkëlqyera për krijimin e një hapësire të re, e cila do të jetë pjesë e këtij ambienti të mrekullueshëm, duke kontribuar në zhvillimin dhe gjallërimin e këtij vendi magjik.

Sheshi i ndërtimit shtrihet si një paletë e hapur, i rrethuar në anën veriore, perëndimore dhe lindore nga terreni natyror, që shkon duke u shkallëzuar në drejtimin verior.

I vetmi akses drejt këtij vendi të veçantë është një rrugë me dy korsi që shtrihet në drejtimin jugor, e cila siguron lidhjen e domosdoshme me pjesën tjetër të zonës. Kjo rrugë është si një arterie e gjallë që përshkon rrethinën, duke ofruar mundësi për t’u lidhur me mrekullitë e natyrës dhe shërbimet e qytetit.

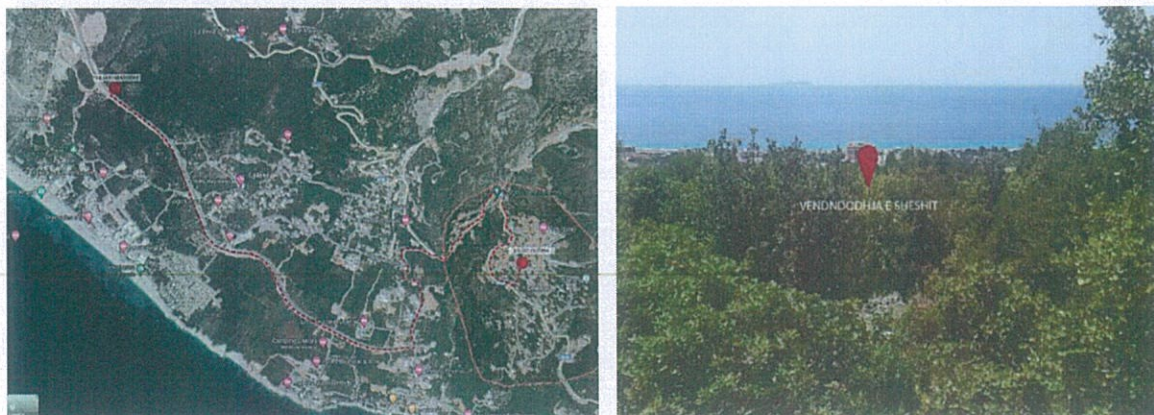


Fig.1 Vendodhja e pronës me interes zhvillimi

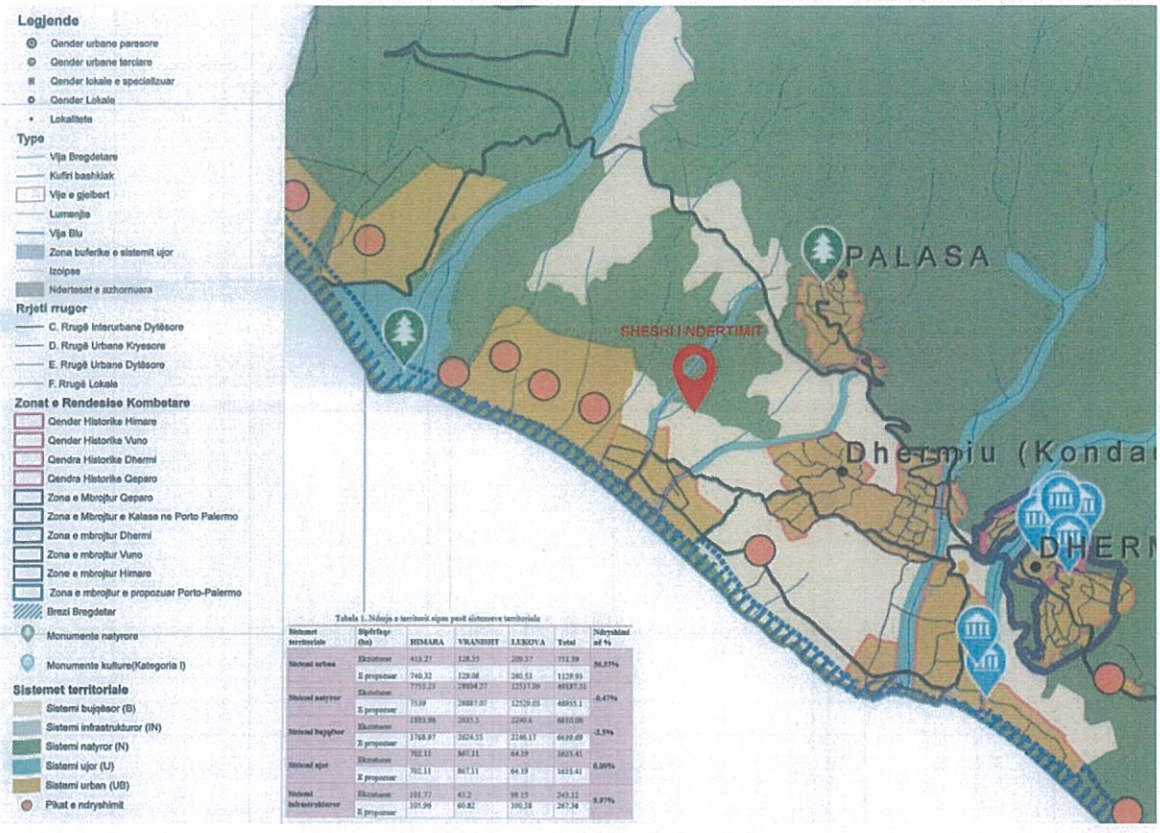


Fig.4 Harta me sistemet territoriale



Fig.5 Harta e vizionit strategjik

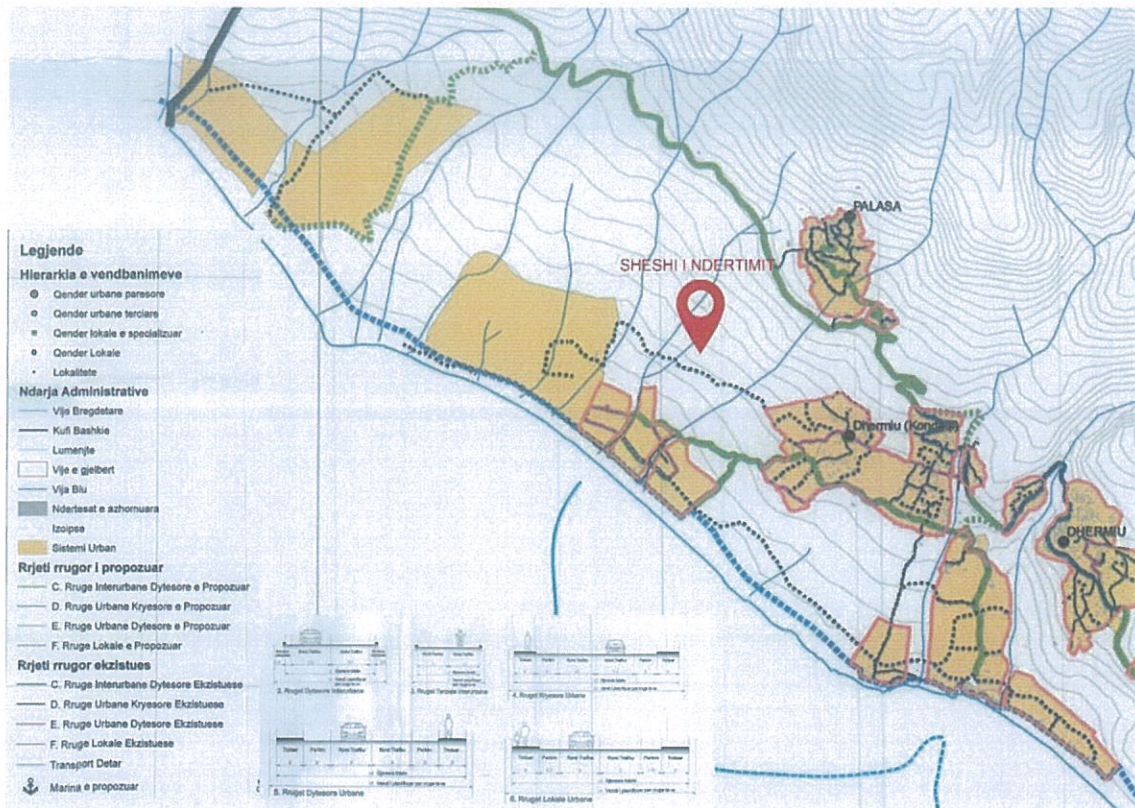


Fig.6 Rrjeti rrugor i propozuar.

1. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet në zonën e Dhërmiut, 3.9 km larg qendrës së fshatit Dhërmi me një sipërfaqe prej 3043 m². Prona shtrihet në zonën kadastrale nr.1739, lloji ipasurise “Arë” dhe me numër pasurie 156/1/1. Sheshi i ndërtimit ka akses të drejpërdrejtë nga rruga e re e Dhërmiut. Ai karakterizohet nga një terren i orientuar drejt jug-perëndimit dhe me një diferencë kuotash deri ne 20m nga jugu në drejtim të veriut. Brenda sheshit të ndërtimit nuk ka objekte ekzistuese apo struktura të tjera të përkohshme. Terreni është kryesisht natyror, i pasistemuar dhe me bimësi të ulët.

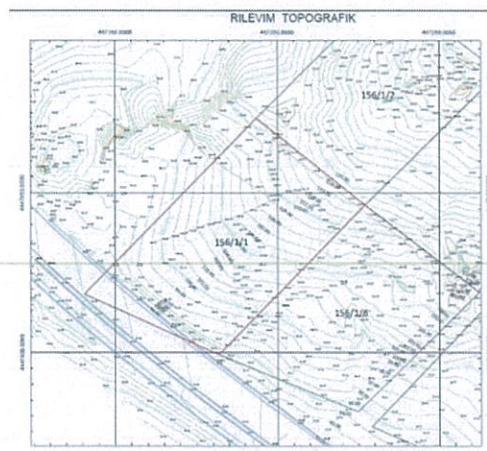


Fig.7 Pozicioni i sheshi të ndërtimit

Sheshi i ndërtimit ndodhet në brezin e zonës me rëndësi kombëtare për zhvillimin e turizmit. Ky brez është i përbërë kryesisht nga ndërtime hoteliere. Arkitektura tradicionale mbetet një nga elementët me të rëndësishëm të këtij fshati, si një nga vlerat më të rëndësishme të trashëgimisë kulturore.

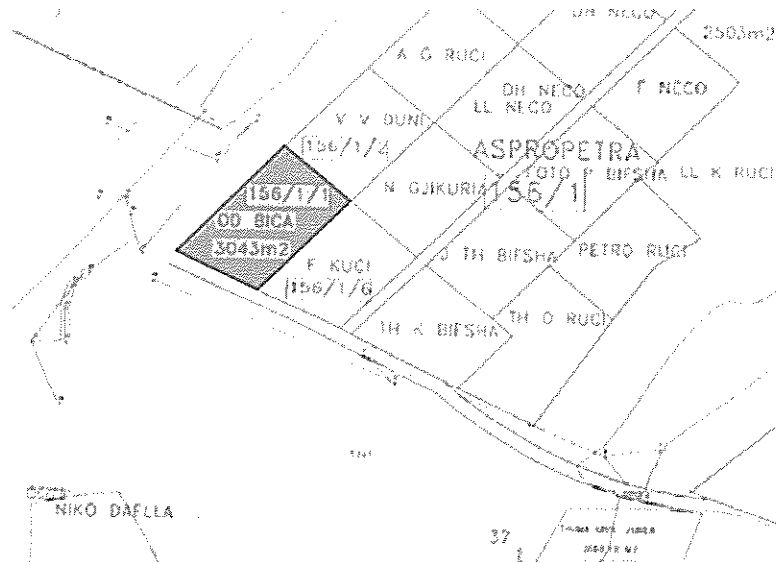


Fig.8 Fragment nga harta Kadastrale

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Brenda sheshit të ndërtimit është parashikuar ndërtimi i një objekti me 1, 2 dhe 3 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë referuar pjerrësisë së terrenit, i cili do të shërbejë për funksionin e akomodimit si dhe apart-hotel. Ky projekt ka për qëllim të ofrojë shërbime akomoduese turistike dhe banim të cilësisë së lartë, duke integruar akomodimin me një sërë elementësh rekreativë, një alternativë e cila është e nevojshme për tregun në këtë zonë.

Vendi i propozuar për ndërtimin e objektit ka një sipërfaqe prej 3043 m². Në tabelën më poshtë, janë paraqitur treguesit e zhvillimit, të cilët ilustrjnë kapacitetin dhe karakteristikat e planifikuara për objektin, duke përfshirë numrin e kateve, shërbimet e ofruara, si dhe dimensionet e tjera relevante për implementimin e suksesshëm të projektit.

Projekti synon të kontribuojë në zhvillimin e qëndrueshëm të turizmit në zonë dhe të ofrojë mundësi të reja për vizitorët, duke i lehtësuar atyre përvojat e paharrueshme në këtë mjedis natyror të bukur. Në përfundim, objekti i projektuar kombinon funksionalitetin me estetikën, duke e bërë fasadën një element kyç të dizajnit, ndërsa zona rekreative përqendrohet në përmirësimin e jetesës së banorëve në një mjedis urban modern dhe të balancuar.

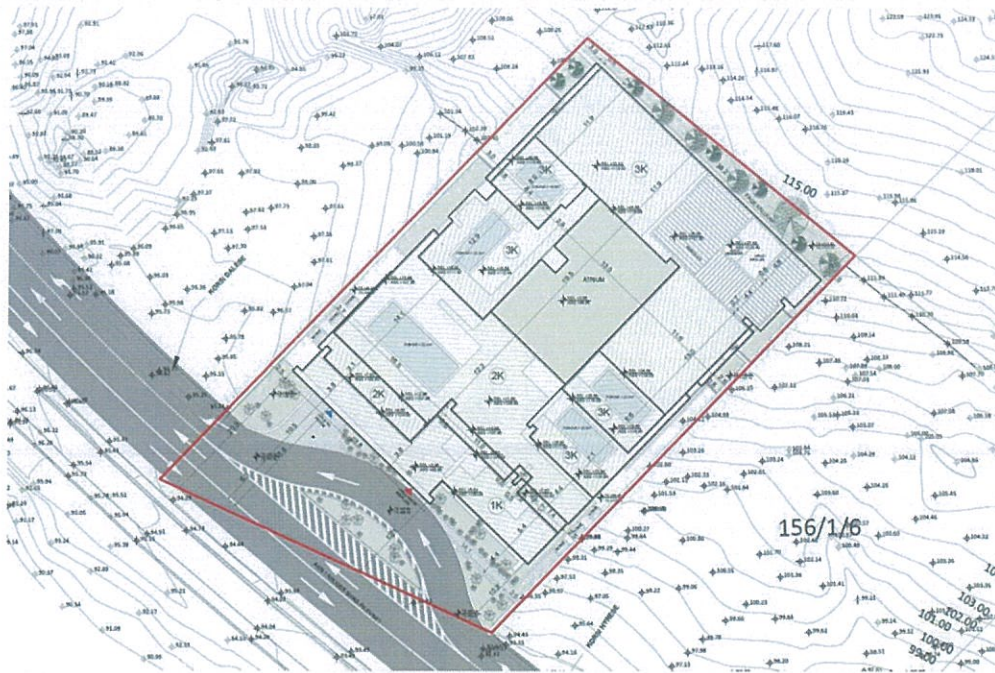


Fig.9 Planvendosja e objektit

Funksionet e objektit.

Kati nëntokë (kuota -2.88m)

Në këtë kat me sipërfaqe 1,875.5 m² ndodhet kati i dytë nëntokë, i cili përfshin një total prej 37 vendesh parkimi, ambiente shërbimi, depo uji, si dhe ambiente të tjera teknike për trajtimin e ujërave të zeza dhe funksione të tjera teknike.

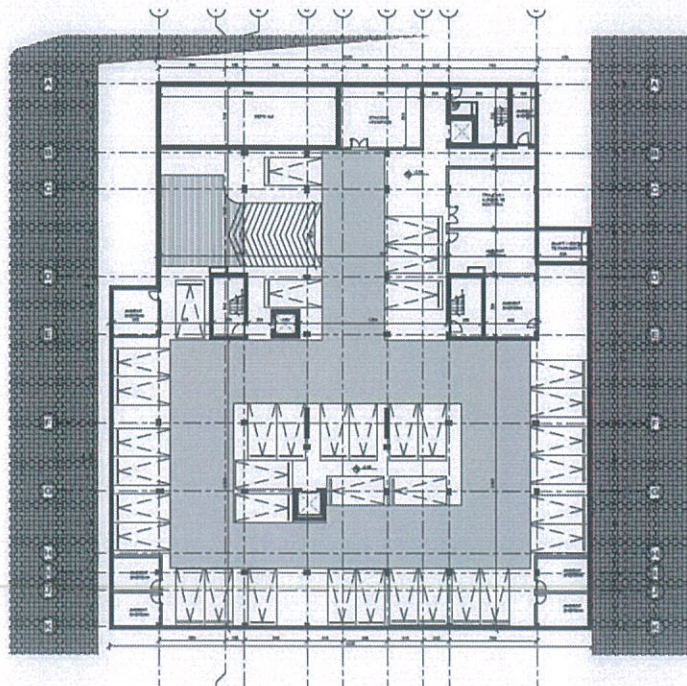


Fig.10 Planimetria e katit nëntokë (-1).

Në katin përdhe me sipërfaqe 1,941.3 m² (1,588.8 m² nëntokë + 352.5 m² mbi tokë) do të organizohet holli, hapësira e depove të ujit dhe ambienteve teknike, si dhe korpuset e

shkallëve dhe ashensorëve. Ky kat do të funksionojë si pika kryesore e hyrjes në objekt, duke ofruar një ambient të rehatshëm dhe funksional për vizitorët. Një aspekt i rëndësishëm i këtij katit është parkimi, ku janë parashikuar 27 poste parkimi për automjete. Kjo do të sigurojë lehtësi dhe komoditet për të gjithë ata që do të vizitojnë objektin, duke përmirësuar gjithashtu qarkullimin e automjeteve dhe duke minimizuar ngarkesën në rrugët përreth. Këto hapësira janë të menduara për t'u integruar në mënyrë të qartë me elementët e tjerë të objektit, duke siguruar një funksionalitet të plotë dhe një eksperiencë të këndshme për përdoruesit.

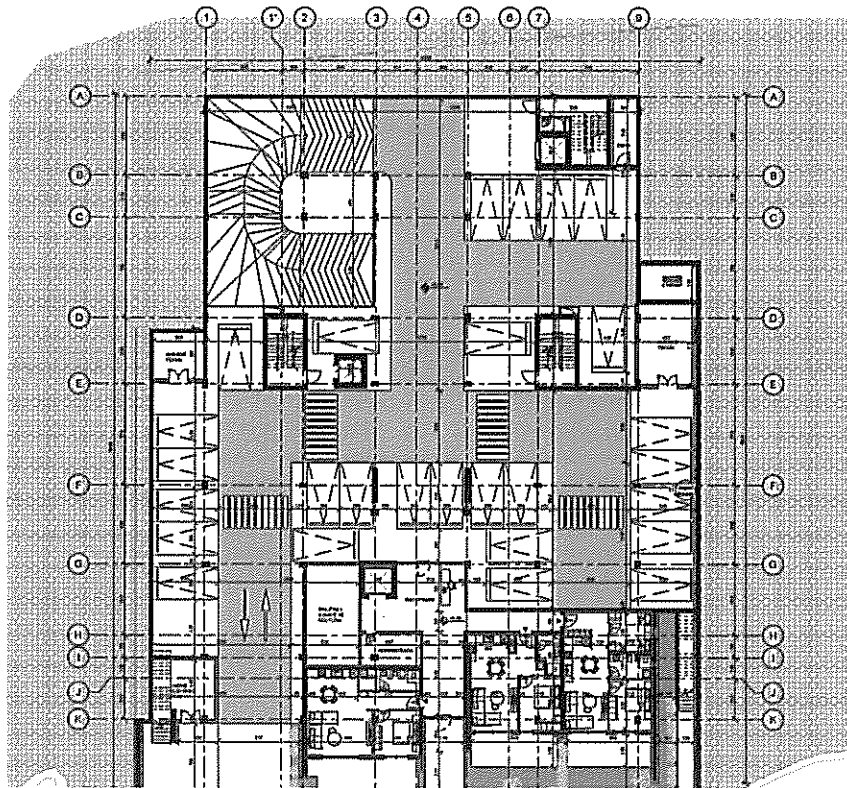


Fig.11 Planimetria e katit përdhe.

Në katin përdhe, përveç hollit dhe ambienteve shpërndarëse, janë të instaluar tre ashensorë që shërbejnë për lëvizjen vertikale në objekt, së bashku me tre korpuset e shkallëve. Ashensori kryesor ofron akses të drejtpërdrejtë nga holli hyrës, duke lehtësuar lëvizjen për vizitorët dhe banorët. Ashensori i dytë, për më tepër, ka dalje në parkimin e objektit dhe ngjitet deri në katin më të lartë, duke siguruar një qasje të plotë për të gjithë përdoruesit. Gjithashtu, në këtë kat janë organizuar depo shërbimesh, të cilat përbushin nevojat e përdoruesve të objektit, duke kontribuar në eficiencën e operimeve dhe ofrimin e shërbimeve të nevojshme.

Përveç kësaj, katin përdhe përmban tre apartamente të tipologjisë 2+1 (2 dhoma gjumi + Sallon) dhe 1+1 (1 dhomë gjumi + Sallon), të cilat kanë akses direkt nga holli kryesor i objektit. Kjo organizim hapësinor ofron mundësi të mira akomodimi, duke krijuar një ambient të rehatshëm dhe funksional për ata që zgjedhin të banojnë në këtë hapësirë.

Kuota +3.96

Në këtë kat ndodhen 14 apartamente të tipologjisë 2+1, 1+1 dhe garzoniere, të cilat aksesohen nëpërmjet hollit kryesor që lidh shkallët dhe ashensorin me apartamentet. Korridoret shpërndarëse kanë dritë të bollshme nga atriumi, duke krijuar një element të fortë arkitektonik që kontribuon në atmosferën e hapësirës dhe ofron një ndjesi freskie dhe hapësire.

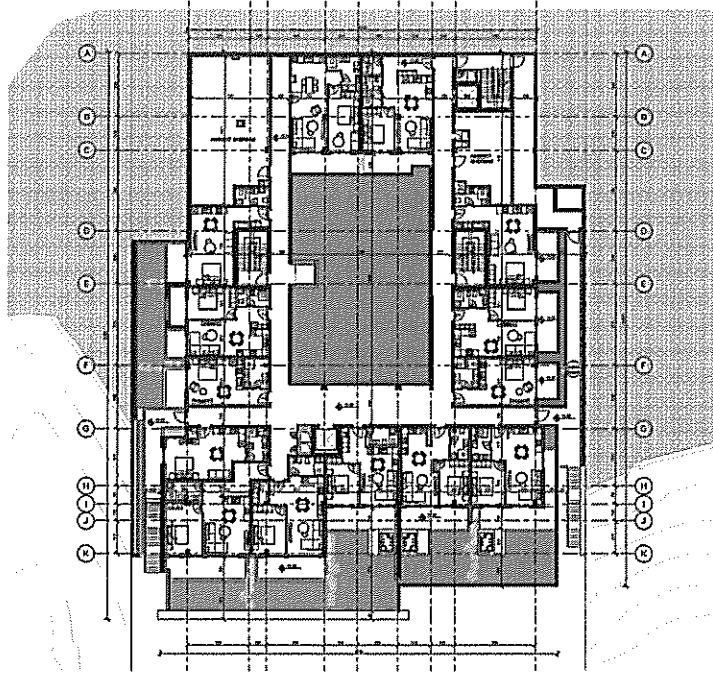


Fig.12 Planimetria e nivelit +3.96

Kuota +7.92

Po ashtu, në këtë kat ndodhen 14 apartamente të tipologjisë 1+1, 2+1 dhe garzoniere. Këtu dominon tipologjia 1+1, me hapësira të organizuara mirë dhe ballkone të bollshme që ofrojnë pamje të bukura dhe një ambient relaksues për banorët.

Kuota +11.88

Në këtë kat janë të organizuara 9 njësi të tipit apartament, të cilat të gjitha kanë pamje nga deti. Lëvizja në këtë kat realizohet përmes korridorit perimetral, ndërsa lëvizja vertikale bëhet nga tri korpuse shkallësh dhe një ashensor, duke siguruar akses të lehtë dhe efikas për banorët.

Kuota +15.84

Në këtë kat janë të organizuara 8 njësi të tipit apartament, nga të cilat një është i tipit 2+1 (2 dhoma gjumi + Sallon), ndërsa apartamentet e tjera janë të tipit 1+1 (1 dhomë gjumi + Sallon). Këto njësi banimi ofrojnë organizim të bollshëm të hapësirës dhe janë të orientuara drejt detit, duke siguruar një ambient të këndshëm dhe relaksues. Aksesit në këtë kat realizohet përmes një korpuse shkallësh-ashensor, duke ofruar lehtësi dhe komoditet për banorët.

Këto kat të ndara me tipologji të ndryshme apartamentesh ofrojnë një gamë të gjerë mundësish akomodimi, duke u përgjigjur nevojave të ndryshme të vizitorëve dhe banorëve, dhe duke rritur kështu atraktivitetin e objektit në tërësi.

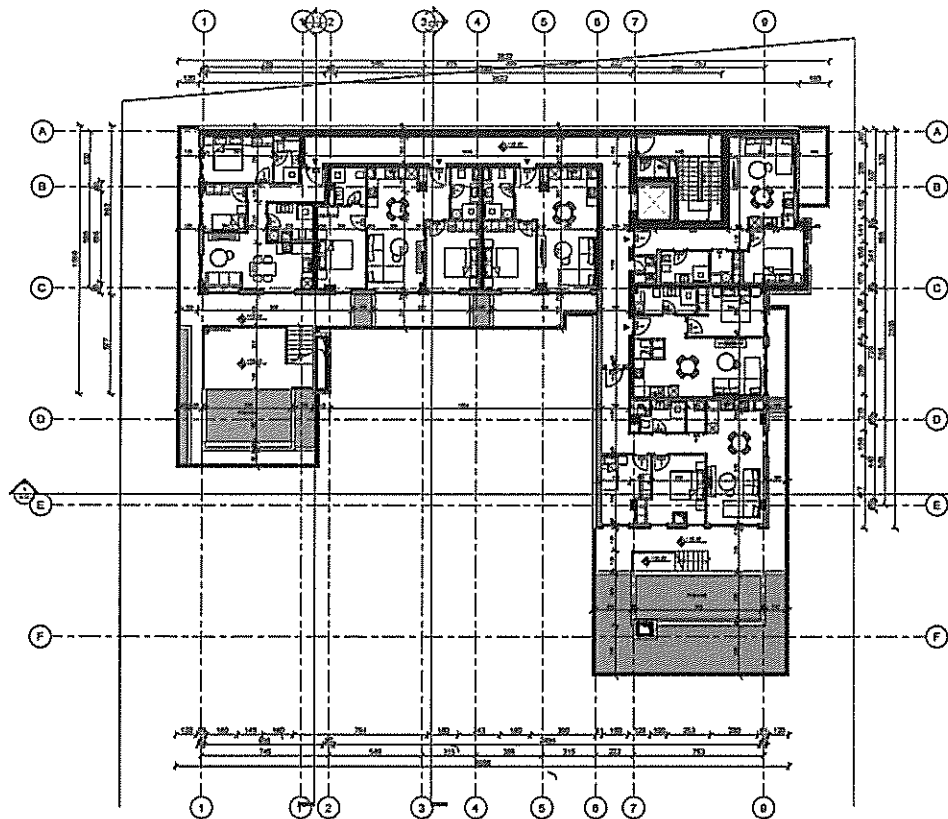


Fig.13 Planimetria e nivelit +19.80

Kuota +19.80

Në kuotën +19.80, e cila përfaqëson katin e fundit teknik të objektit, janë të organizuara 6 njësi të tipit apartament. Kjo hapësirë ofron mundësi akomodimi të veçanta, duke përfshirë pamje spektakolare dhe ndjesi të qetë për banorët. Ky kat aksesohet nga një korpus shkallë-ashensor, duke siguruar një lëvizje të lehtë dhe të shpejtë për ata që e përdorin. Shpërndarja e hapësirës në kat bëhet përmes një korridori perimetral, i cili jo vetëm që garanton funksionalitet, por gjithashtu ndihmon në krijimin e një atmosfere të hapur dhe të ndritshme.

Ky organizim i menduar mirë në katin e fundit teknik, i cili është në harmoni me strukturat e tjera të objektit, përfundon eksperiencën akomoduese duke ofruar një ambient komod dhe të rehatshëm për ata që zgjedhin të banojnë aty.

Përshkrimi Teknik i Strukturës së Objektit:

Katet me funksion akomodues dhe banim do të kenë lartësi 3.42 m, duke mundësuar implementimin e instalimeve tavanore për sistemin e ajrit të kondicionuar dhe ndriçimin e fshehtë tavanor. Kati përdhe do të ketë një lartësi prej +3.96 m, duke kontribuar në një ambient të hapur dhe të ndritshëm. Objekti ngrihet deri në 24.88 m nga kuota e katit përdhe.

Bërthama e shkallë-ashensorit, e ndërtuar me mure beton/arme, është pozicionuar në pjesën fundore të objektit dhe ngrihet deri në nivelin e fundit. Ashensori, i cili aksesohet nga holli kryesor, ngrihet deri në kuotën +7.92 m të objektit, duke siguruar akses të lehtë dhe efikas për të gjithë përdoruesit.

Sipërfaqet e Kateve

Kuota -2.88: Sipërfaqja e katit = 1,875.5 m²

Kuota +0.00: Sipërfaqja e katit = 1,941.3 m² (1,588.8 m² nëntokë + 352.5 m² mbi tokë)

Kuota +3.96: Sipërfaqja e katit = 1,455.8 m²

Kuota +7.92: Sipërfaqja e katit = 1,382.7 m²

Kuota +11.88: Sipërfaqja e katit = 1,021.2 m²

Kuota +15.84: Sipërfaqja e katit = 786.3 m²

Kuota +19.80: Sipërfaqja e katit = 598.4 m²

Ky organizim i sipërfaqeve dhe lartësive kontribuon në efikasitetin e hapësirës dhe ofron mundësi të ndryshme për planifikimin e brendshëm dhe shërbimet akomoduese, duke garantuar një eksperiencë komode dhe funksionale për vizitorët dhe banorët

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

Pozicioni gjeografik i vendit ku do të ndërtohet objekti i ri karakterizohet nga një klimë mesdhetare, me shumë diell, veçanërisht gjatë sezonit veror. Kjo klimë ka një ndikim të rëndësishëm në përzgjedhjen e materialeve të fasadës dhe zgjidhjet arkitektonike të projektit. Fasadat e objektit janë të konceptuara me përdorimin e materialeve transparente, si vetrat dhe fasada e xhamit, duke ofruar një lidhje të fortë vizuale me mjedisin e jashtëm. Kjo transparencë krijon një ambient të ndriçuar natyrshëm dhe ofron pamje të bukura të peizazhit përreth. Për të menaxhuar diellin e tepërt të verës, do të përdoret xham termik me faktor të lartë diellëzimi Low-E. Ky material do të ndihmojë në reduktimin e nxehtësisë së brendshme, duke garantuar një klimë të rehatshme brenda objektit, duke minimizuar nevojat për ajër të kondicionuar dhe duke kontribuar në efikasitetin energjitik të ndërtesës. Kjo qasje e menduar arkitektonike do të sigurojë një ambient komod dhe të qëndrueshëm për përdoruesit.

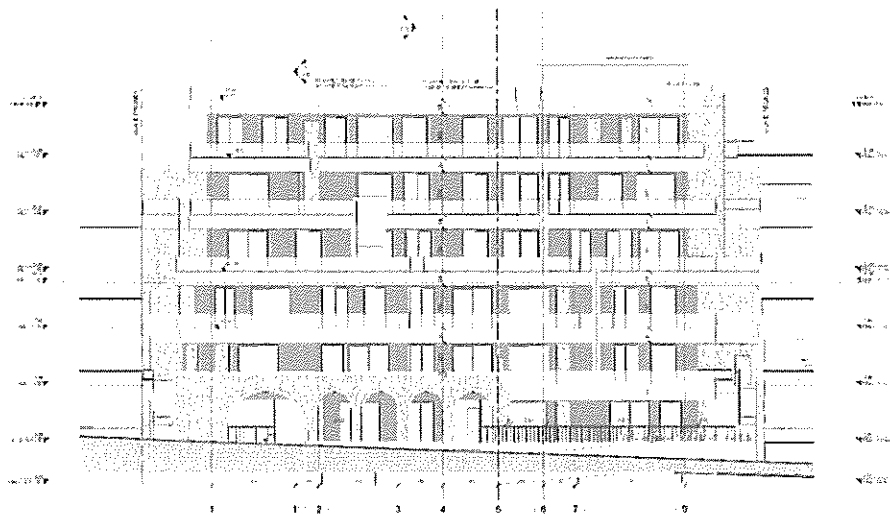


Fig. 14 Fasada Jugore

Ndarja mes apartamenteve do të realizohet me anë të sistemeve tarracore të gjelbëruara dhe elementeve ndarës, të cilat njëkohësisht shërbejnë si elemente dekorative në fasadë. Kjo qasje jo vetëm që ofron privatësi, por gjithashtu kontribuon në estetikën e përgjithshme të objektit.

Parapetet do të jenë të realizuara me parapet xhami transparent triplex 16 mm, duke garantuar siguri dhe një pamje të hapur. Vettrat janë parashikuar me profile alumini termike dhe dopjo xham me mbushje me argon ndërmjet.



Fig.15 Pamje 3 dimensionale

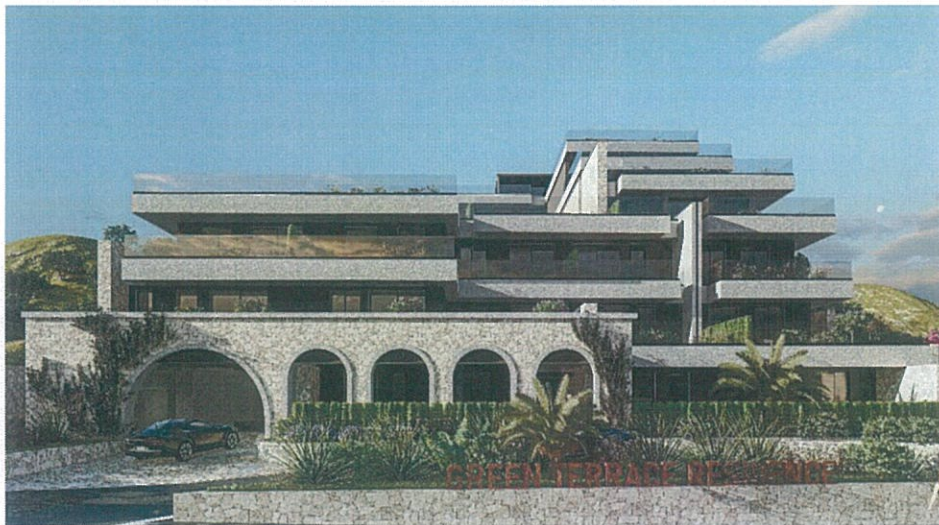


Fig.16 Pamje 3 dimensionale



Fig.17 Pamje 3 dimensionale

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	3,043.0
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m ²	1,473.0
3	Sipërfaqja totale ndertimi mbi tokë	m ²	5,596.9
4	Sipërfaqja totale ndertimi nën tokë	m ²	3,464.3
5	Sipërfaqja totale ndertimi mbi dhe nën tokë	m ²	9,061.2
6	Lartësia maksimale e strukturës	m	24.88
7	Koeficienti i shfrytëzimit	%	48.4
8	Intensiteti i ndërtimit		1.84
9	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	1, 2 dhe 3
10	Nr. i kateve nën tokë	Kate	2
11	Sipërfaqja e pishinave	m ²	111.0

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 156/1/1 dhe Zona Kadastrale: 1739

Kufizimet:

Veri-Lindje:

me pronën 156/1/2

Jug-Lindje:

me pronën 156/1/6

Jug-Perëndim :

me Rrugën Nacionale të Bregut

Veri-Perëndim:

me pronën 5247

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri-Lindje

1.7 m dhe 5.0 m për volumin 3K

Jug-Lindje

1.0 m për volumin 3K

3.1 m për volumin 1K

Jug-Perëndim

20.5 m dhe 10.3 m për volumin 1K

Veri-Perëndim

3.0 m për volumin 2K

3.3 m për volumin 3K

2.0 m për volumin 1K

Distancat nga aksi i rrugës:

Jug

16.8 m për volumin 1K

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Zonat jashtë objektit do të sistemohen me trotuare dhe zona të gjelbërta perimetrale, duke krijuar një ambient të këndshëm dhe funksional për vizitorët dhe banorët. Kjo do të kontribuojë në përmirësimin e estetikës së zonës dhe do të ofrojë hapësira të përshtatshme për shëtitje dhe relaksim.

Lidhja me rrugën do të sigurohet nëpërmjet shesheve me pjerrësi, të cilat do të ndihmojnë në largimin e ujrave të shiut. Kjo do të realizohet duke rakorduar kuotat e sheshit përreth me trotuarin e rrugës, duke garantuar një qasje të sigurt dhe të lehtë për të gjithë përdoruesit.

Përveç kësaj, në nivelin e sistemimeve janë parashikuar edhe 2 poste parkimi të jashtme, duke ofruar lehtësira për vizitorët dhe duke optimizuar qarkullimin e automjeteve në zonë. Këto masa do të ndihmojnë në organizimin e mirë të hapësirave jashtë objektit dhe do të kontribuojnë në një përvojë pozitive për të gjithë ata që e vizitojnë këtë ambient.

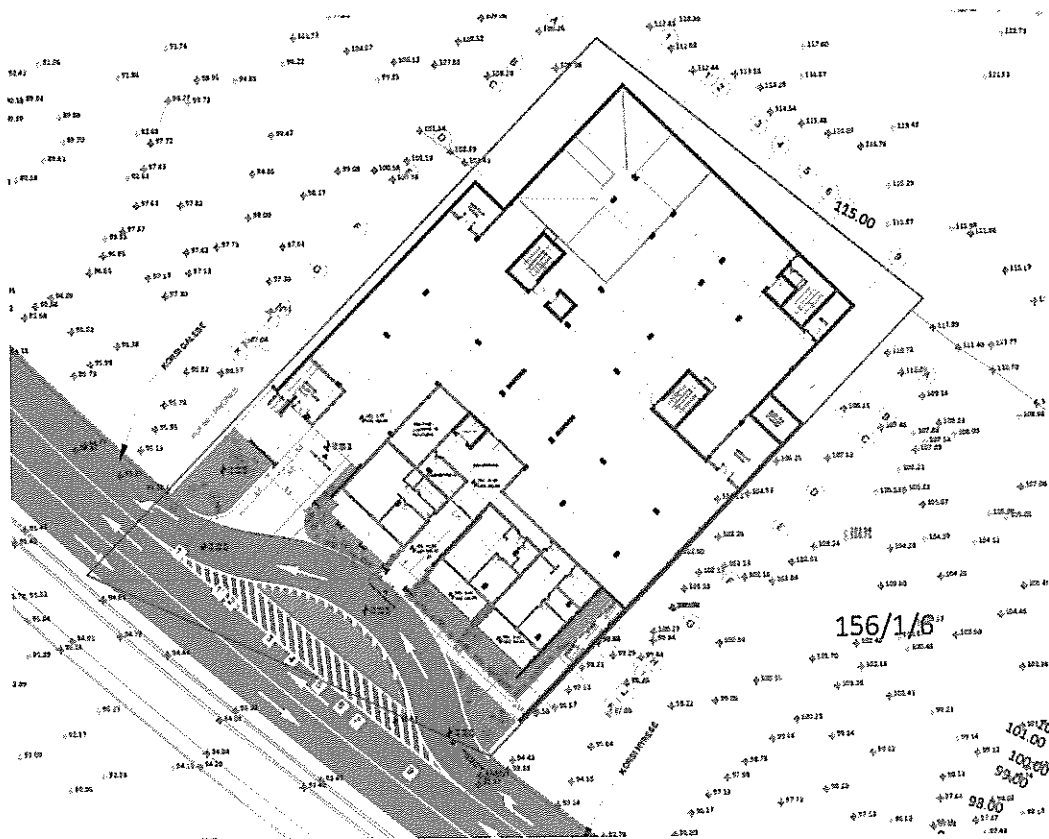


Fig.18 Plani i sistemimeve të jashtme

5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

-Furnizimi me energji

Për përmirësimin e shërbimeve të ofruara në zonën e projektit, janë planifikuar investime specifike, që konsistojnë në përmirësimin dhe furnizimin nëpërmjet projekteve rajonale. Sipas

informacionit të marrë nga zyra përgjegjëse për funksionimin e sistemit të furnizimit me energji, në pjesën jugore të zonës së studimit (përfshirë të gjitha vendbanimet nga Vlora në Sarandë), ndërhyrja e fundit ka si qëllim reduktimin e humbjeve dhe përmbushjen e kërkesave deri në 50 vitet e ardhshme. Projekti përbëhet nga:

- Modifikimi i karakteristikave teknike në shpërndarje (ndarjen e dy linjave të tensionit të lartë nga 35 në 110 kV);
- Modifikimi i voltazhit të mesëm nga 10 KV në 20 kV;
- Modifikimi i duhur i nënstacioneve;
- Rehabilitimi i rrjetit të tensionit të ulët.

Në këtë kuader është ndërmarrë modifikimi i veçorive teknike të shpërndarjes (ndërtimi i dy linjave të tensionit të lartë nga 35 deri në 110 kV dhe të tensionit të mesëm nga 10 deri në 20 kV si dhe modifikimi i stacioneve). Mundësia e furnizimit të zonës jugore, krijohet nëpërmjet fluksit të fuqisë që futet nga nënstacioni 400/110 kV i Zemblakut. Për pasojë reduktohet fluksi i fuqisë që vjen nga linjat e largëta të rrjetit 220 kV, duke balancuar më mirë edhe vet unazën 220 kV të jugut, që përbën një problem për sigurinë e furnizimit të një zonë të gjerë.

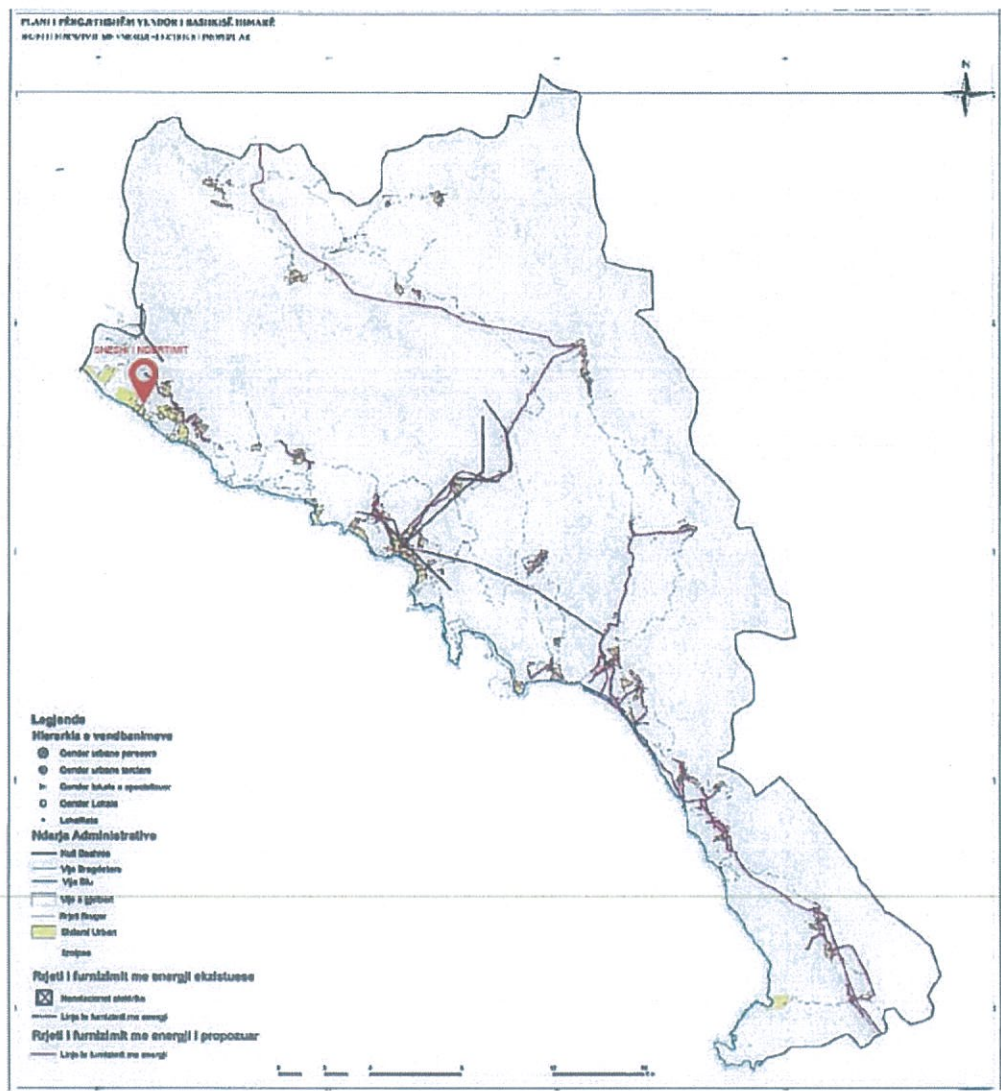


Fig.19 Rrjeti I furnizimit me energji te propozuar

-Furnizimi me ujë të pishëm

Vlerësimi i rrjetit hidrografik dhe burimeve nëntokësorë të ujit në zonë, i kapaciteteve të tyre dhe mundësitë për projekte në perspektivë të zhvillimit të infrastrukturës ujore, janë bazuar në studimet ekzistuese, si edhe në disa studime të ndërmarra rishtazi në zonë si Pins Bregdeti dhe Plani Kombëtar.

Situata hidrologjike: Zona e studimit përshkohet nga një numër rrjedhash ujore, ku më e rëndësishmja është burimi i Kuçit, Borshit, Taxiatis si dhe përroi i Kudhësit. Këto burime furnizohen nga burimet në malet në lindje të bregdetit dhe derdhen në det.

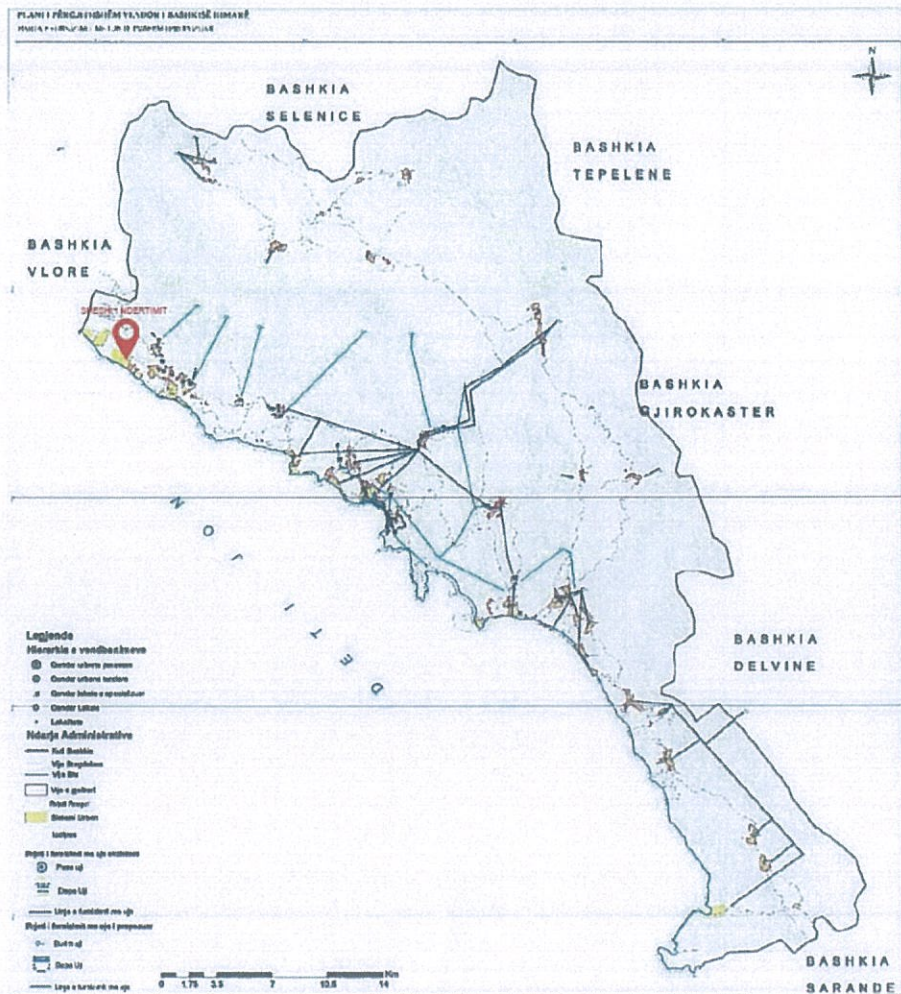


Fig.20 Rrjeti I furnizimit me ujë të pishem të propozuar

-Rrjeti i kanalizimeve të ujërave të zeza

Bashkia e Himarës i jep prioritet të lartë përmirësimit të sistemit të ujërave të zeza, sepse si popullsia rezidente edhe ajo turistike vuan nga ndikimi i pakëndshëm i situatës me ujërat e zeza. Me projektin e Himarës, Bashkia po përpqet për rehabilitimin e sistemit ekzistues të kanalizimeve si dhe për zgjerimin e rrjetit në mënyrë që të përfshijë të gjitha zonat e banuara në rrjetin e kanalizimit. Sipas mendimit më të mirë teknik vendgrumbullimi aktual i ujërave të ndotura, duhet të mbyllet dhe një impiant i ri përpunimi mekanik-biologjik duhet ndërtuar. Banesat e reja duhet të lidhen në zgjatimet e rrjetit ekzistues fundor të kanalizimeve, ndërsa gropat septike ekzistuese duhet të mbyllet për të frenuar ndotjen e tokës dhe të ujërave

