



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
"WEST HILL" KOMPLEKS TURISTIK
(VILLAS, APART/HOTEL, HOTEL AND RESTAURANT_ZONA A-F)
(VILLAS_ZONA G)
ME VENDNDODHJE NË DHËRMI, BASHKIA HIMARË, ME ZHVILLUES
"EGEU STONE"
"ADEL"
"IMMO - INVEST"

MIRATOHET
KRYETARI K.K.
Z. EDURAMA

MINISTRIA E TURIZMIT DHE MJEDISIT
Znj. MIRELA KUMBARO

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.04, Datë 05.04.2024

Projektues:

MARCO CASAMONTI & PARTNERS/ARCHEA ASSOCIAT
"COMPASS STUDIO" shpk N.6849/3
Ark. Anita BELERI (PAPAJANI) A.0881/4

Zhvillues:

"EGEU STONE"
"ADEL"
"IMMO - INVEST"

IMMO - INVEST
KORÇE

COMPASS STUDIO
L05323404T
ADEL Sh.p.k
NUIS: K/2/003N
KORÇE - ALBANIA

TABELA E PËRMBARTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrim i zonës së studuar

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 Funksi-onet dhe aktivitetet e propozuara
- 4.2 Panja e Jashtme e Godinave / Trajtim i Fasadave / Rifinituarave
- 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
- 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbra

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

- 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

1. Disponibilita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: "West Hill" Kompleks Turistik (Villas, Apart/Hotel, Hotel And Restaurant_Zona A-F) (Villas_Zona G), me vendndodhje në Dhermi, Bashkia Himarë" me zhvillues shoqëria "EGEO STONE" shpk, "ADEL" shpk, "EMMO - INVEST" sha.

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- Ligjia 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).
- Planin i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë, miratuar me Vendim nr.2 datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, zbuluar me datë 19.03.2018 (i rishikuar).

1.2 Përshkrim i zonës së studuar

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri "West Hill", ndodhet në Himarë në zonën kadastrale nr.1481, në pasurinë me sip. 1000 m², sipas vërtetimit me numër pas. 123/56, vol. 5, fq 81, në pronësi të Bruno Dhefta, në pasurinë me sip. 1700 m², me nr pas. 123/72, vol. 5, fq 71, në pronësi të Bruno Dhefta, në pasurinë me sip. 8100 m², me nr pas. 123/247, vol. 6, fq 701, në pronësi të EMMO-INVEST, në pasurinë me sip. 2753 m² me nr pas. 123/155, vol. 4, fq 211, në pronësi të Jari Marko, Sotir Marko, Aleks Marko, Kozina Marko, Eleni Duni, Utani Marko, Lefteria Marko, Polimer Marko, Janula Marko, Julia Marko, Marika Janila, në pasurinë me sip. 5460 m², me nr pas. 123/454, vol. 4, fq 2101, në pronësi të Jari Marko, Sotir Marko, Aleks Marko, Kozina Marko, Eleni Duni, Utani Marko, Lefteria Marko, Polimer Marko, Janula Marko, Julia Marko, Marika Janila, sipas çertifikatave të pronësive.

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 19013 m² (Zona A-F 16315 m² _ Zona G 2700 m²), ndërkohë që sipërfaqja e zonë nga struktura (kati përreth) është 5593.3 m² (Zona A-F 4710 m² _ Zona G 883.3 m²), sipërfaqja e zonë nga struktura për total ndërtim mbi tokë është 10243 m² (Zona A-F 9267 m² _ Zona G 976 m²) që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 29 % (Zona A-F 29% _ Zona G 37%).



Vendodhja e zonës ku do të ndërtohet kompleksi

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 (i rishikuar) "Për miratimin e Planit Të Përgjithshëm Vendor Bashkia Himarë", parcela ku propozohet ndërtimi i godinës "West Hill" Kompleks Turistik (Villas, Apart/Hotel, Hotel And Restaurant_Zona A-F) (Villas_Zona G) gjendet në hapësirën e konturuar, në njësinë strukturore **HLUB.6.179**, **HLN.1228** dhe **HLB.236**.

Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Himarë, përdorimet e lejuara në Njësinë Strukturore **HLUB.6.179** janë:

S.1 - Dyqane, Shërbime Personale, Qendra Lokale Multifunkionale AR_Aktivitete sociale dhe rekreative;

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

A.5 - Zona me shtëpi të dyta

Shfrytëzimi i territorit për ndërtim në këtë njësi strukturore lejohet deri në një vlerë maksimale prej 30%, intensiteti i miratuar i ndërtimit është 0.4. Numri maksimal i miratuar i kateve është 2 (dy), ndërsa lartësia maksimale është 8 metra.

Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Himarë, përdorimet e lejuara në Njësinë Strukturore **HL.N.1228** janë: AR, S, A5

Shfrytëzimi i territorit për ndërtim në këtë Njësi Strukturore lejohet deri në një vlerë maksimale prej 15 %, intensiteti i miratuar i ndërtimit është 0.25. Numri maksimal i miratuar i kateve është 3 (tre), ndërsa lartësia maksimale është 11 metra.

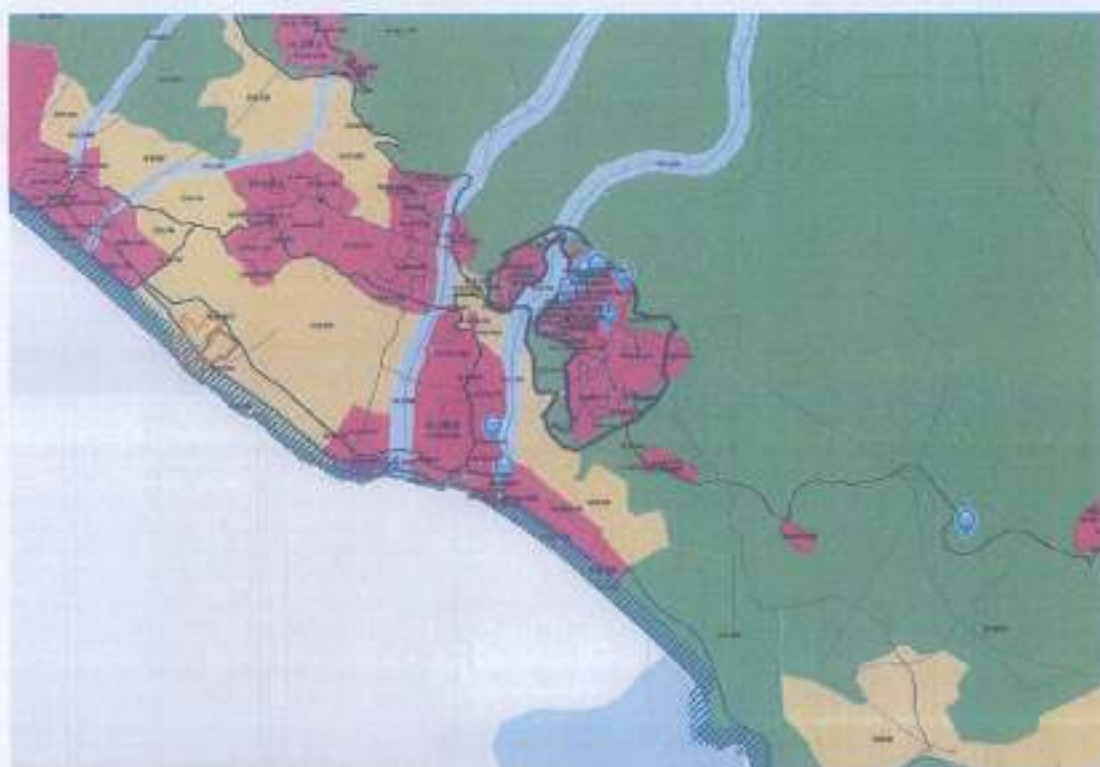
Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Himarë, përdorimet e lejuara në Njësinë Strukturore **HL.B.236** është:

B5 - Zona bujqësore e propozuar për zhvillimin e agroturizmit

Shfrytëzimi i territorit për ndërtim në këtë Njësi Strukturore lejohet deri në një vlerë maksimale prej 0 %, intensiteti i miratuar i ndërtimit është 0. Numri maksimal i miratuar i kateve është 0 (zero), ndërsa lartësia maksimale është 0 metra.



Fragment nga harta e njësive strukturore, Himarë

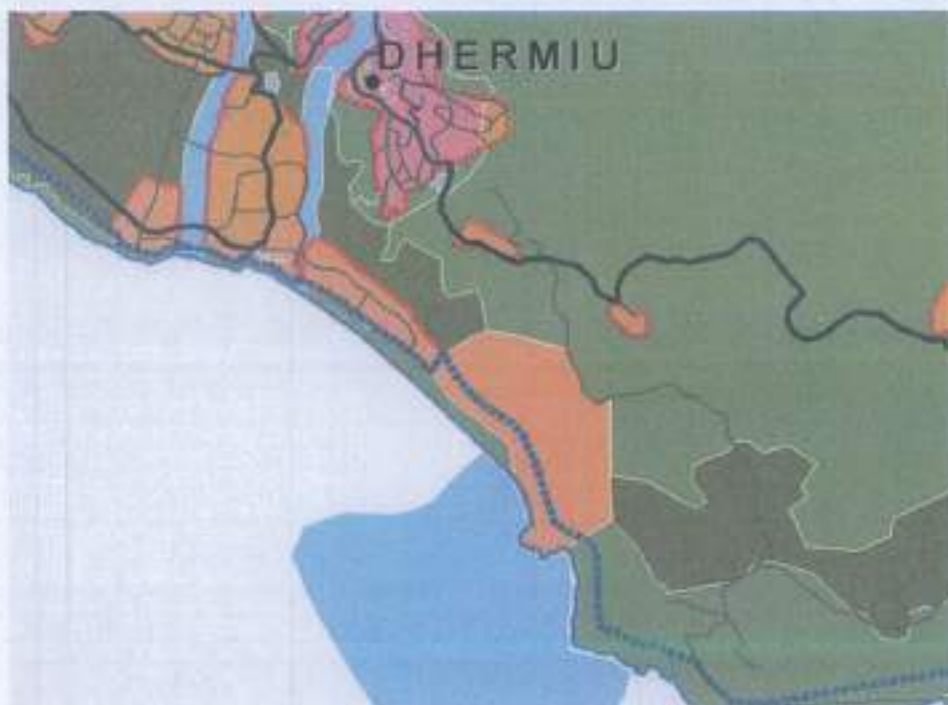


Fragment i hartës së Njësive Strukture të Qytetit Himarë – përfshirë Njësine HI.UB.6.179, HI.N.1228 dhe HI.B.236.



Fragment i hartës së nënkategorive të përdorimit të tokës

2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës



Fragment i hartës së përdorimeve të tokës

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri "West Hill", ndodhet në Himarë në zonën kadastrale nr.1481, në pasurinë me sip. 1000 m², sipas vërtetimit me numër pas. 123/56, vol. 5, fq 81, në pronësi të Bruno Dhefta, në pasurinë me sip. 1700 m², me nr pas. 123/372, vol. 5, fq 71, në pronësi të Bruno Dhefta, në pasurinë me sip. 8100 m², me nr pas. 123/247, vol. 6, fq 701, në pronësi të IMMO-INVEST, në pasurinë me sip. 2753 m² me nr pas. 123/455, vol. 4, fq 211, në pronësi të Jani Marko, Sotir Marko, Aleks Marko, Kozma Marko, Eleni Duni, Urani Marko, Lefteria Marko, Polimer Marko, Janula Marko, Julia Marko, Marika Janila, në pasurinë me sip. 5460 m², me nr pas. 123/454, vol. 4, fq 2101, në pronësi të Jani Marko, Sotir Marko, Aleks Marko, Kozma Marko, Eleni Duni, Urani Marko, Lefteria Marko, Polimer Marko, Janula Marko, Julia Marko, Marika Janila, sipas çertifikatave të pronësive.



Rilevimi topografik i gjëndjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Për të arritur metra³ të ndërtimit të paracaktuara nga Plani si dhe të kërkuara nga investitori, studio e projektimit MARCO CASAMONTI & PARTNERS/ARCHEA ASSOCIATI mendoi të krijonte një objekt me volum maksimal 4 kate mbitokë dhe 1 kat nëntokë.

Koncepti përdor elementë të riinterpretuar në një kontekst bashkëkohor, i cili gërsheton terrenin e pjerrët me ndërtesat të cilat ndjekin këtë të fundit në trajtë volumesh të tarracuara me një ballafaqim me materiale dhe detaje moderne.

Vëllimet dhe hapësirat intime midis ndërtesave ngjallin një ndjenjë të ecjes përgjatë terrenit. Volume, tarracat dhe vendkalimet krijojnë pamje me kornizë të detit dhe ofrojnë hije dhe privatësi në vend.

Ndërtesa me tarraca të veshura me gurë ndërojnë arkitekturën vendase shqiptare. Ndërtesat janë me shkallë dhe tarraca me konturet e tokës. Pishinat dhe peizazhet vendase ndihmojnë në ftohjen e hapësirave të jashtme, ndërsa një sërë lozhash ofrojnë strehë, hije dhe lëvizje.

Prona 16 313 m²

Funkcionet: Vila private, Apartment Hotel, Hotel, Bar Restorant, SPA & Qendër kujdesi, Pishina private dhe publike

Total: 24 vila

7 vila janë me 2 kate (duplex)

6 vila janë Apartment Hotel

11 vila janë 1-katëshe dhe 3 godina janë të dedikuara Hotelarisë / Bar-Restorant / SPA

Nr i kateve: 1-4 kate

83 Vende parkimi (Total), nga të cilat 54 vende parkimi nën tokë, dhe 29 në kuotën e rrugës por të mbuluara me mbulesë të gjelbërt.
Sip. e ndërtimit mbi tokë: 9067 m²

Prona 2700 m²

Funksiomet: Vila individuale me taracë dhe pishinë private

Total 6 Vila, nga të cilat një është duplex.

Nr. i kateve: 1-2 kate

Parkimi: 12 poste parkimi nëntokësor

Sip. e ndërtimit mbi tokë: 976 m²

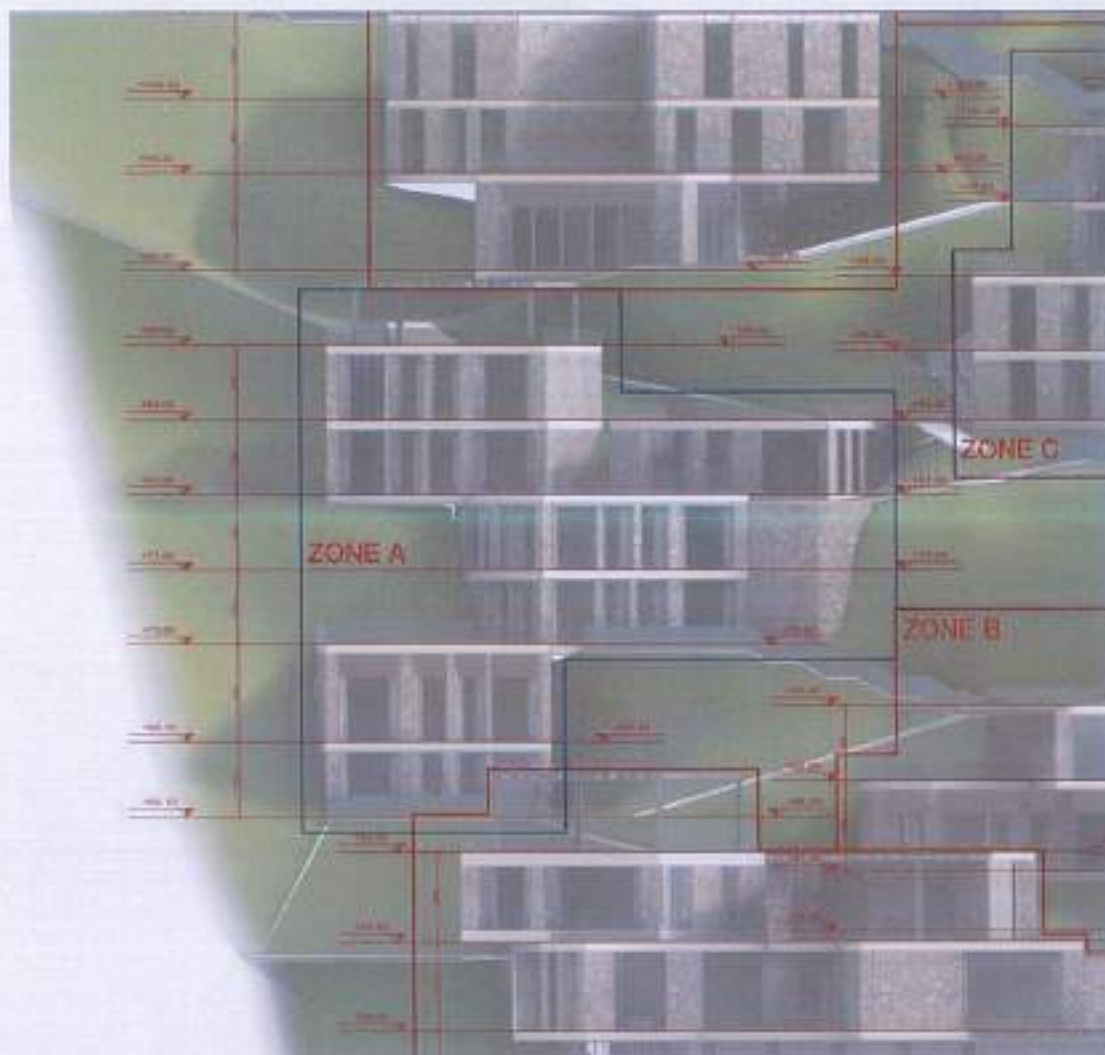
“West Hill, villas, hotel and restaurant”_Zonat A-F, të pozicionuara në parcelën me sipërfaqe 16313 m², ofron funksione mëse si më poshtë:

- Zona A ofron 4 vila me funksion rezidencial
- Zona B ofron 8 vila me funksion rezidencial
- Zona C ofron 6 vila me funksion rezidencial
- Zona D ofron 1 ndërtesë me funksion hotelier dhe shërbime (Hotel, SPA, bar) me total 4 dhoma.
- Zona E ofron 2 ndërtesa me funksion hotelier dhe shërbime (Hotel, restaurant, bar dhe ambiente ndihmëse) me total 26 dhoma. Në këtë zonë shfaqen edhe parkime të hapura e gjysmë të hapura të mbuluara me gjelbërim, total 47
- Zona F ofron mixim funksionesh (rezidencial dhe shërbime) me 6 vila me funksion rezidencial, 1 restorant dhe ambiente ndihmëse dhe parkim (13 poste)

“West Hill villas”_Zona i G, i pozicionuar në parcelën me sipërfaqe 2700 m², ofron 6 vila të shkatëruara me funksion rezidencial dhe parkim (12 poste).

Raparti ndërtimet hotelier, shërbimeve dhe vilave rezidenciale është 55.28% me 44.72%.

ZONA A përbëhet nga 4 vila me funksion rezidencial privat me sipërfaqe totale 1008 m². 3 prej tyre janë duplex me strukturë në katin përdhe zona e dites me ndenjje, gatim dhe një tualet dhe lart 3 dhoma gjumi e 2 tualete. Njëri prej duplexeve ka edhe pishinë. Vila 1 katëshe ka strukturë të thjeshtë në përbërje me 1 ndenje, 2 dhoma gjumi e 3 tualete.



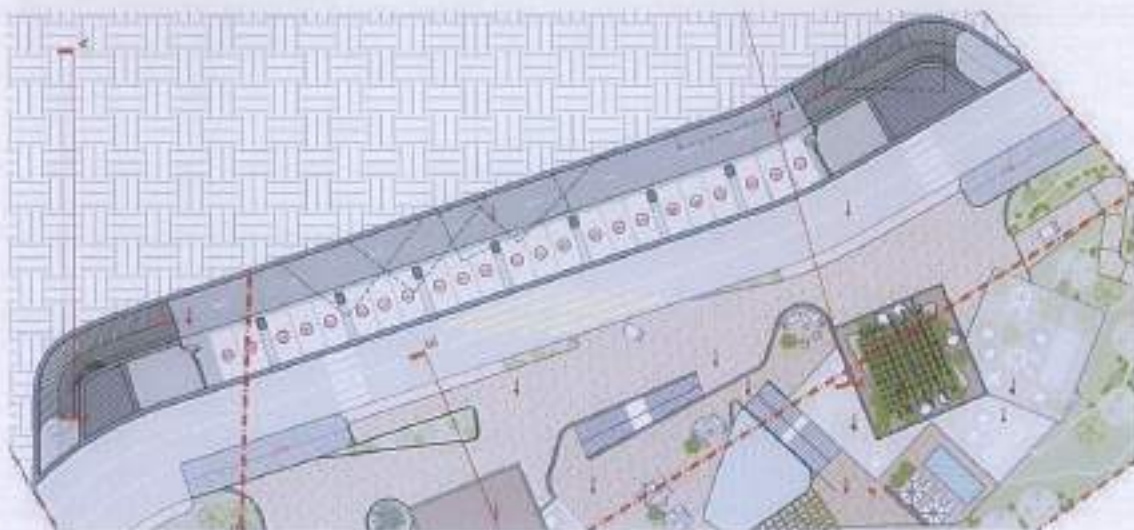


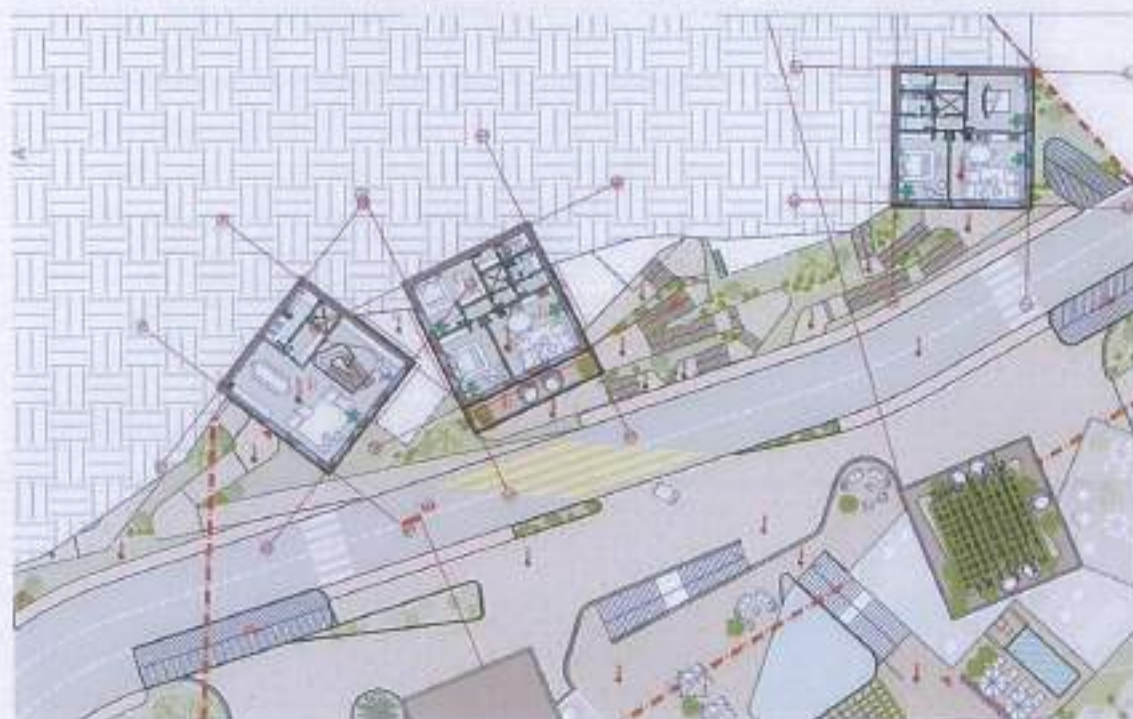
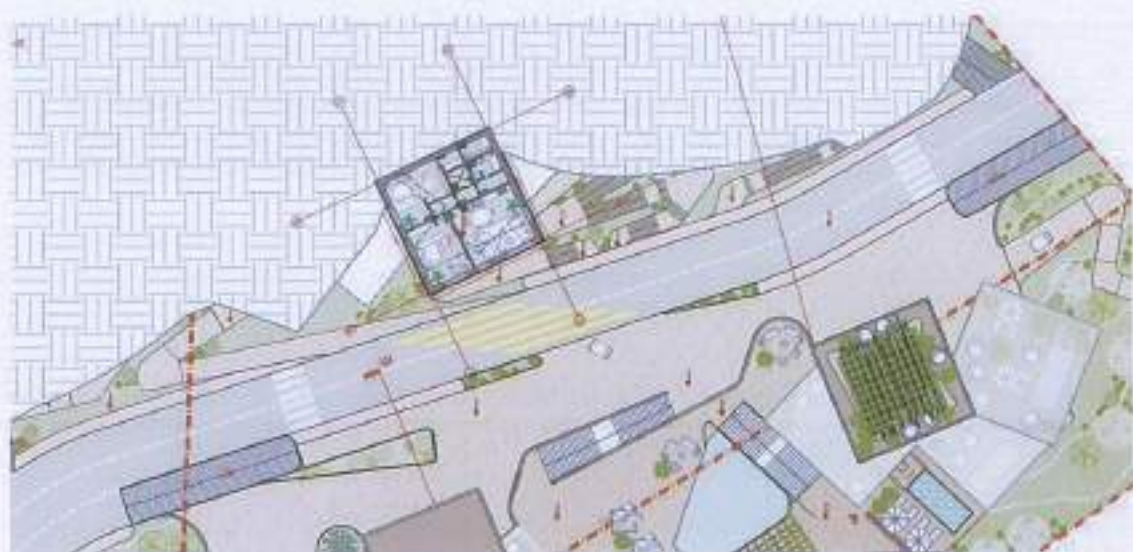






ZONA B përbëhet nga 8 vila me funksion rezidencial privat me sipërfaqe totale 1282 m². 7 prej vilave janë 1 katëshe dhe kanë strukturë të thjeshtë në përbërje të tyre me 1 ndenje, 2 dhoma gjumi e 3 tualete. Vetëm njëra nga vilat shfaqet si duplex me strukturë në katin përdhe zona e ditës me ndenjtje, gatim dhe nje tualet dhe lart 3 dhoma gjumi e 2 tualete. Disa prej tyre kanë terraca dhe vetëm 3 kanë pishina.







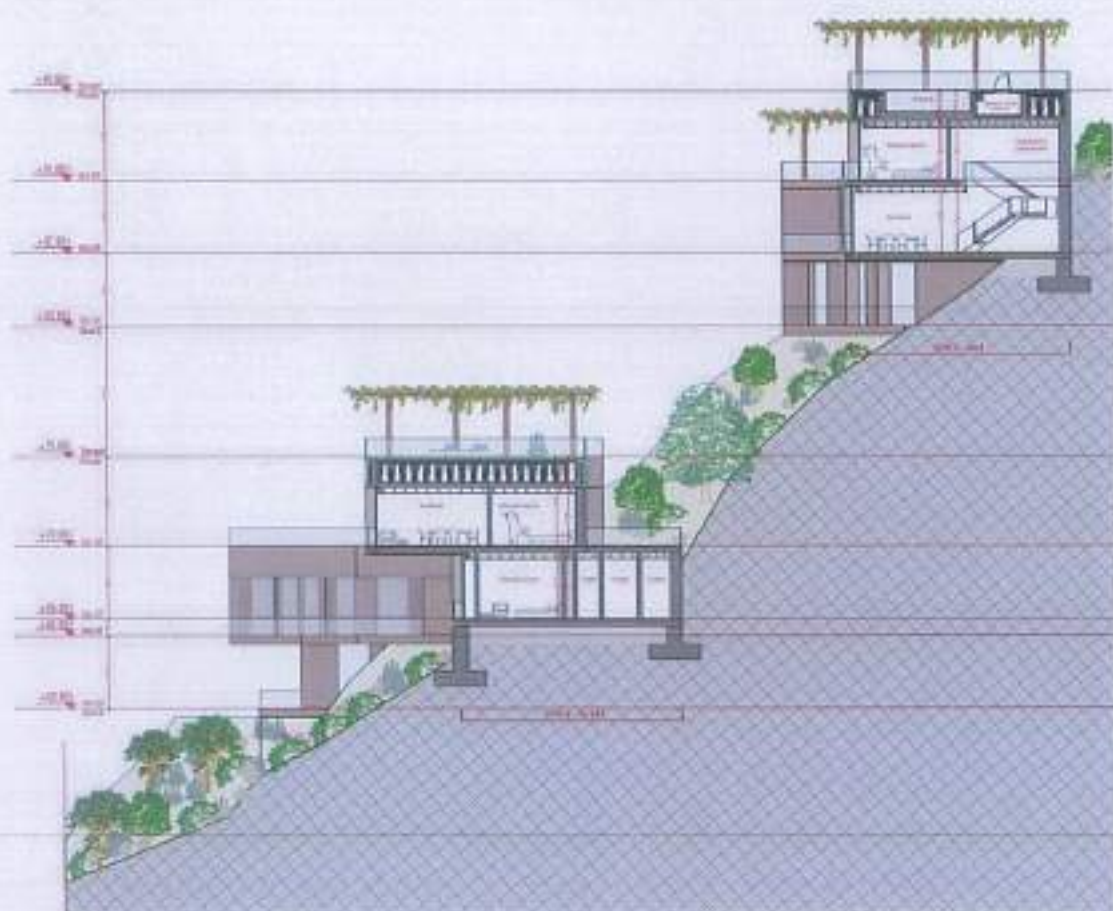


Zona C përbëhet nga 6 vila me funksion rezidencial privat me sipërfaqe totale 1440 m². 3 prej tyre janë duplex me strukturë në katin përdhe zona e dites me ndenjtje, gatim dhe një tualet dhe lart 3 dhoma gjumi e 2 tualete. Vilat 1 katëshe kanë strukturë të thjeshtë në përbërje të tyre me 1 ndenje, 2 dhoma gjumi e 3 tualete.

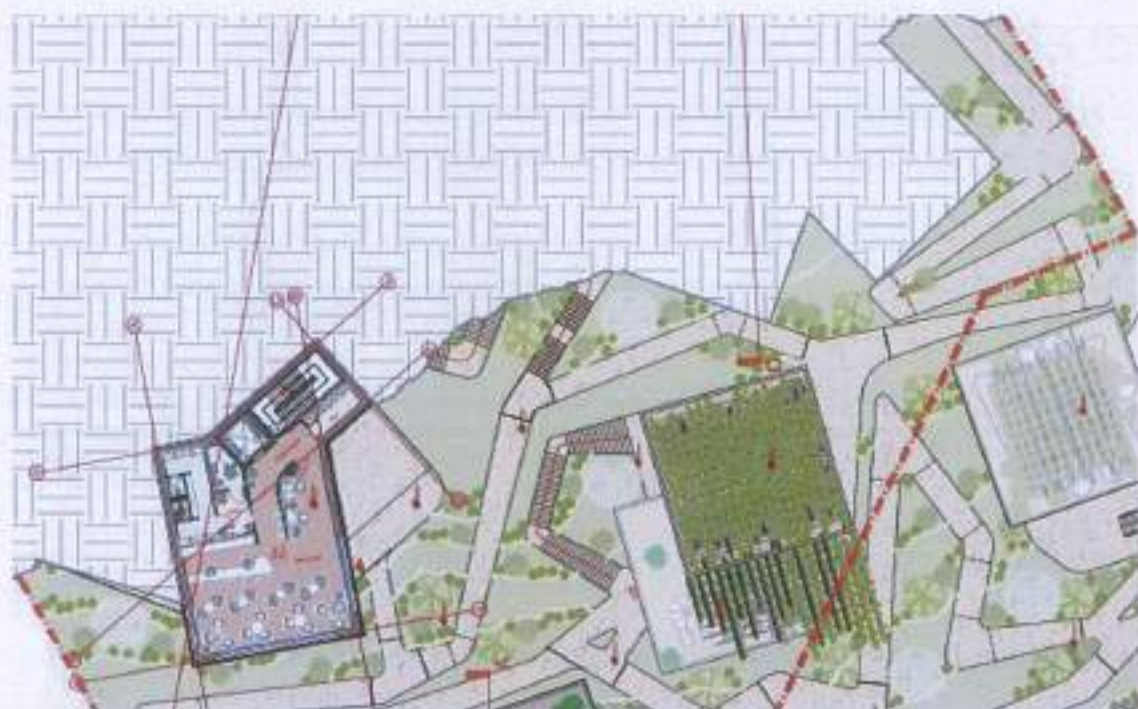


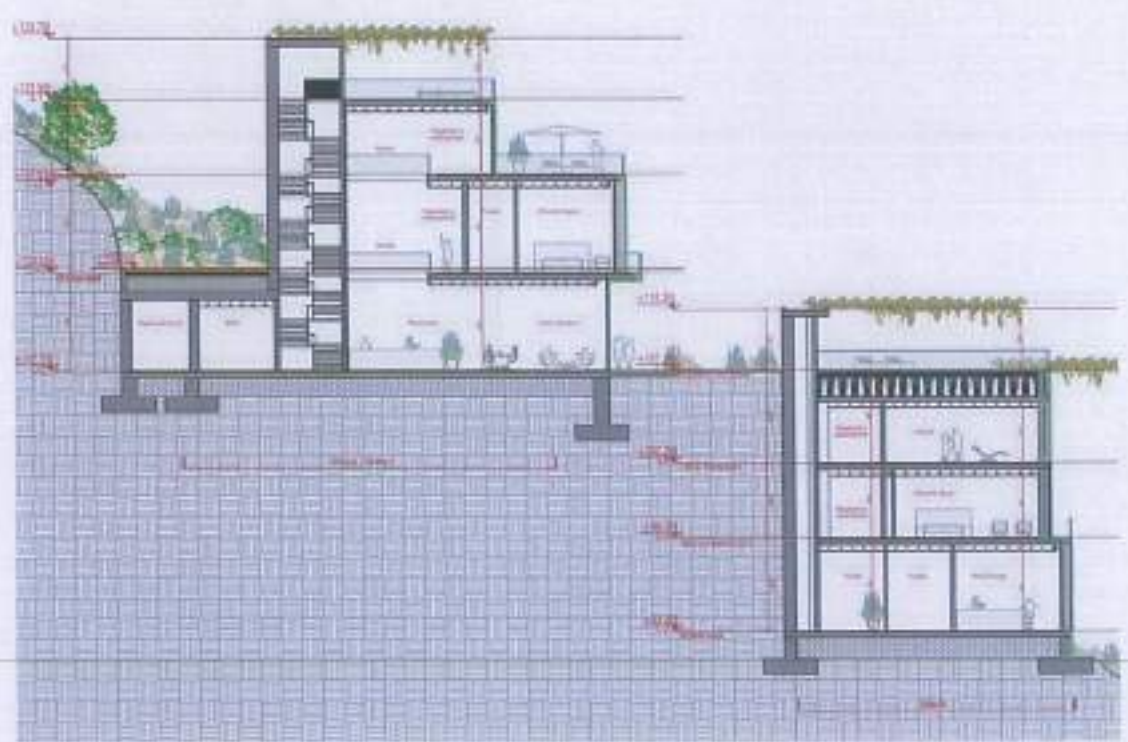






ZONA D përbëhet dhe ofron 1 ndërtesë me funksion hoteleri dhe shërbime (Hotel, SPA, bar) me total 4 dhoma dhe sipërfaqe totale 775 m².





ZONA E përbëhet nga 2 ndërtesa me funksion hoteleri dhe shërbime (Hotel, restorant, bar dhe ambiente ndihmëse) me total 26 dhoma hoteli me sipërfaqe totale 2304 m². Vetëm njëra nga dhomat është e pajisur me pishinë të dedikuar.
Në këtë zonë shfaqen parkime të hapura e gjysmë të hapura të mbuluara me gjelbërim.



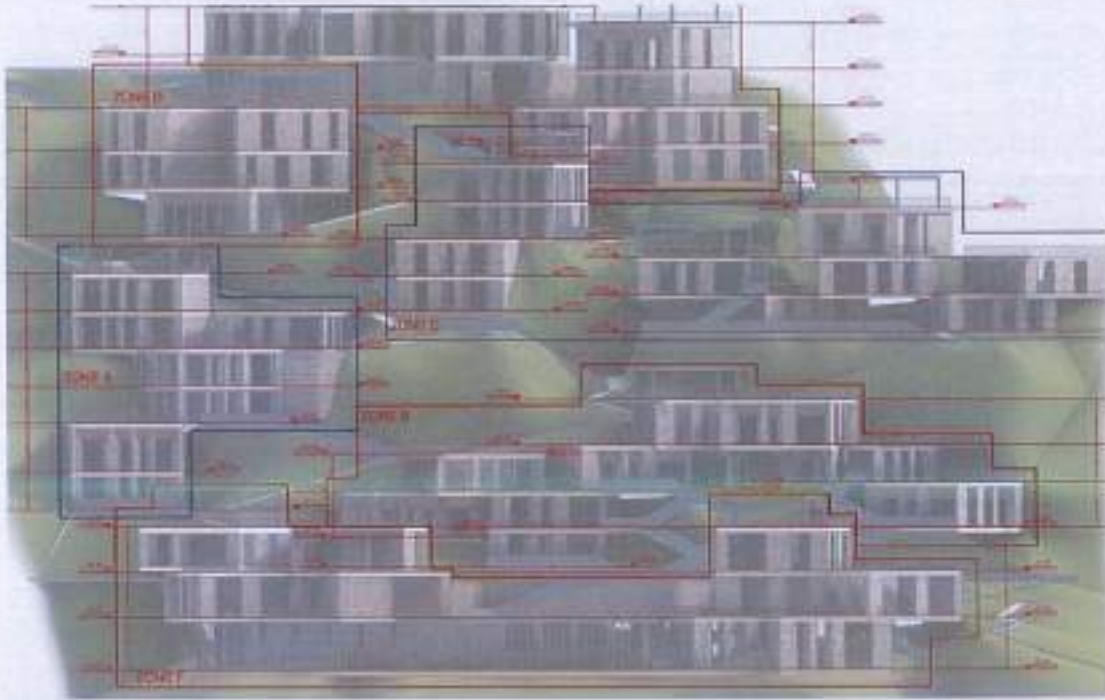








ZONA F përbëhet nga miksion funksionesh (rezidencial dhe shërbime) me 6 vila me funksion Apart/hotel, 1 restorant dhe ambientet ndihmëse dhe parkim (13 poste) dhe sipërfaqe totale 2458m². Njëra nga vilat është duplex me strukturë në katin përdhe zona e ditës me ndenjje, gatim dhe një tualet dhe lart 3 dhoma gjumi e 2 tualete. Vilat 1 katëshe kanë strukturë të thjeshtë në përbërje të tyre me 1 ndenje, 2 dhoma gjumi e 3 tualete. Restoranti ka edhe një pishinë të përbashkët.







WEST HILL VILLAS _ZONA G (2700 m²)

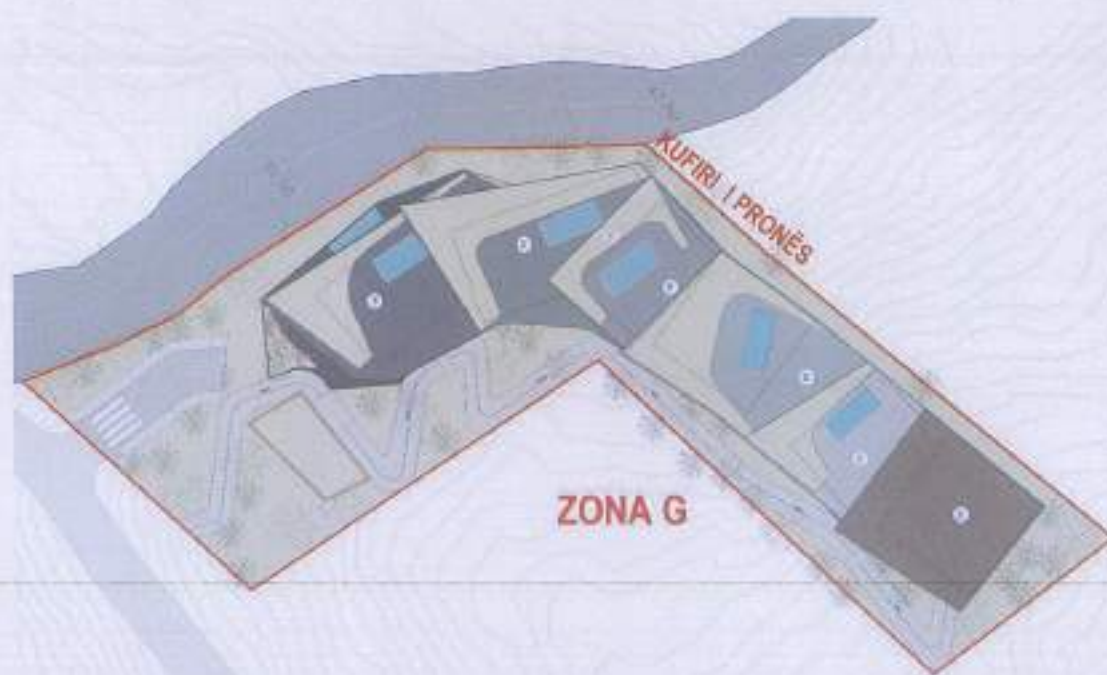
“West Hill”_Zonat i G, i pozicionuar në parcelën me sipërfaqe 2700 m², ofron 6 vila të shkallëzuara me funksion rezidencial dhe parkim (12 poste).

Kompleksi ka funksion rezidencial me vila private.

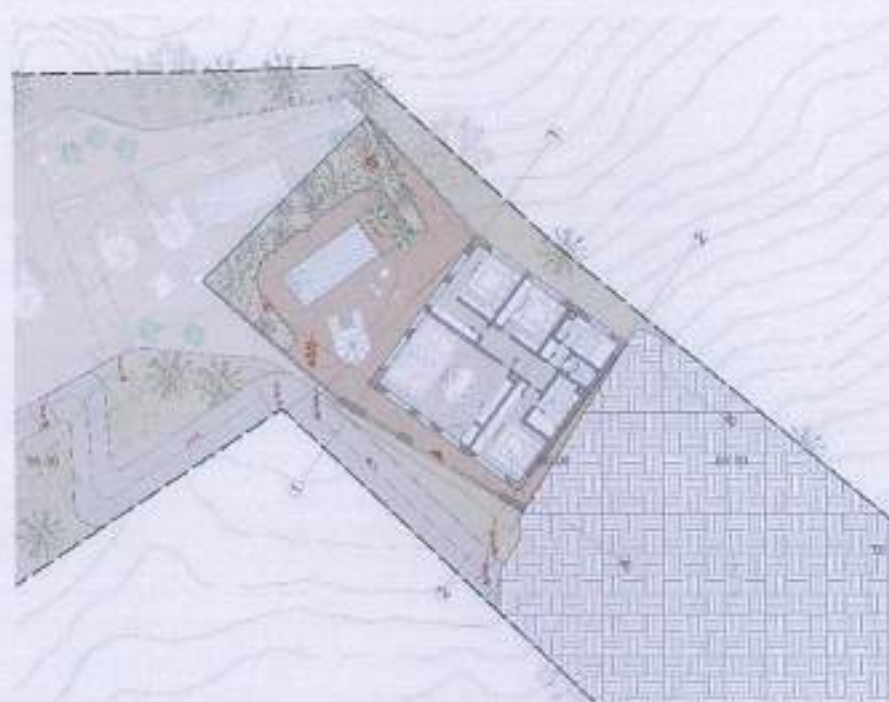
Kompleksi shtrihet në 7 nivele dhe 6 vila të shtrira sipas niveleve. Vila e fundit shtrihet në 2 nivele ose kate.

Në hyrje të kompleksit është edhe kati i parkimit me në total 12 poste parkimi.

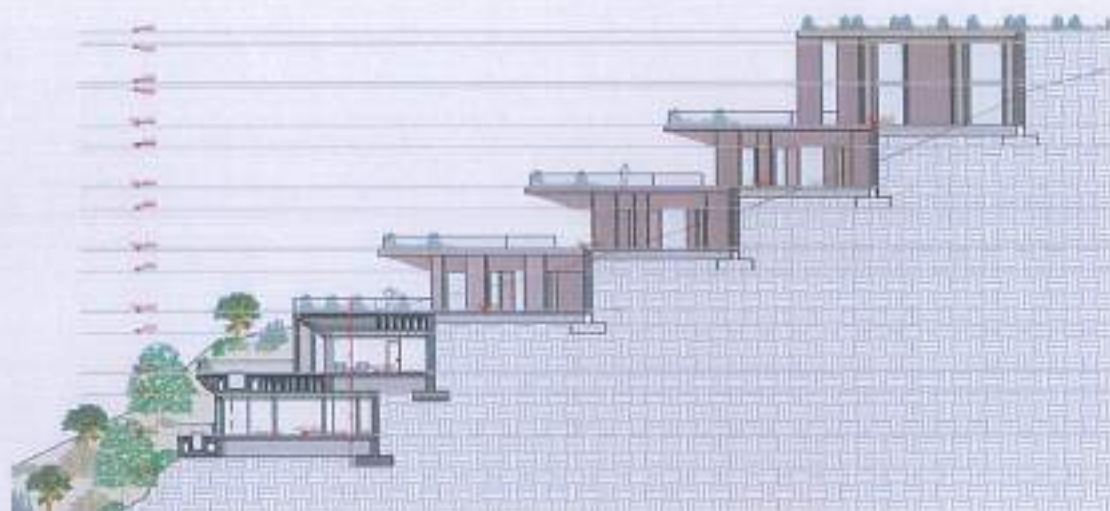
Vilat janë kryesisht të tipologjisë 3+1 dhe të pajisur edhe me pishina përkatëse.











4.2 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave

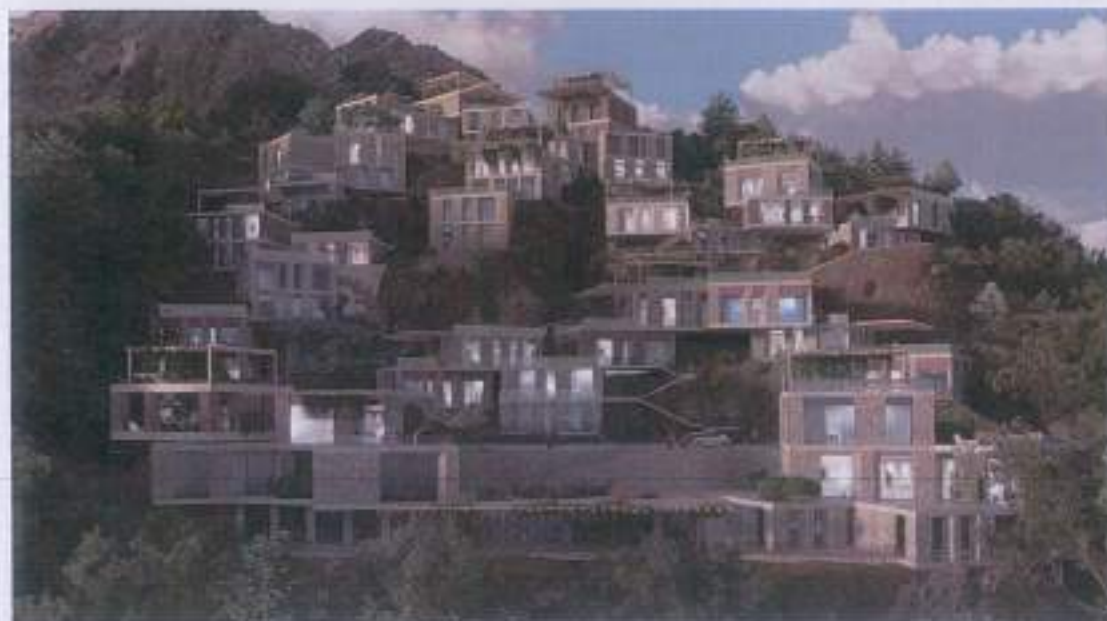
Objekti me funksion hotel do të jetë i tërhequr nga trupi i rrugës kryesore. Koncepti përdor elementë të riinterpretuar në një kontekst bashkëkohor, i cili gërsheton terrenin e pjerrët me ndërtesat të cilat ndjekin këtë të fundit në trajtë volumesh të tarracuara me një ballafaqim me materiale dhe detaje moderne. Vëllimet dhe hapësirat intime midis ndërtesave ngjallin një ndjenjë të ecjes përgjatë terrenit. Volume, terracat dhe vendkalimet krijojnë pamje me kornizë të detit dhe ofrojnë hije dhe privatësi në vend. Ndërtesa me terraca të veshura me gurë nderojnë arkitekturën vendase shqiptare. Ndërtesat janë me shkallë dhe terraca me

konturet e tokës. Pishinat dhe peizazhet vendase ndihmojnë në ftohjen e hapësirave të jashtme, ndërsa një sërë lozhash ofrojnë strehë, hije dhe lëvizje.

Dimensionet e çarjeve janë sipas normave të projektimit dhe sigurojnë ndriçimin dhe ajrimin e mjaftueshëm të ambienteve. Në katin perde çarjet janë menduar më të mëdha duke iu përshtatur lartësisë së katit, por duke ruajtur vazhdimësinë e linjave vertikale të çarjeve të dhomave të hotelit.



Pamje perspektive të objektit



Pamje perspektive të objektit



Pamje perspektive të objektit



Pamje perspektive të objektit

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

Treguesit e Zhvillimit:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 19013m² (Zona A-F 16313 m²_ Zona G 2700 m²)

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurina): 5593.3 m² (Zona A-F 4710 m²_ Zona G 883.3 m²)

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë : 10243 m² (Zona A-F 9267 m² _ Zona G 976 m²)

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit nën tokë : 3792 m² (Zona A-F 3294 m² _ Zona G 498 m²)

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit : 14035 m² (Zona A-F 12561 m² _ Zona G 1474 m²)

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: Zona A-F 29 % (29%_ Zona G 33%)

Intensiteti i ndërtimit: 0.54 (Zona A-F 0.57 _ Zona G 0.36)

Sipërfaqje pishinë: 421.6 m² (Zona A-F 331.6 m² _Zona G 90 m²)

Sipërfaqje terrace: 7380 m² (Zona A-F 5793 m² _Zona G 1587 m²)

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemit: Zona A-F 16.9 m; Zona G 7.4 m

Numri i kateve mbi tokë: 1, 2, 3 dhe 4 kat

Numri i kateve nën tokë: 1 kat

TREGUESI TEKNIK:

Zona Kadastrale : 1481,

Nr pasurie : 123/56; 123/372; 123/247; 123/454 123/455

KUOTIZIMET:

Zona A-F
Veri: 123/237; 123/162; 123/132; 123/452; 123/371;
Lindje: 123/238; 123/360; 143/23;
Jug: 143/6; 143/3
Perëndim: 123/394;

Zona G
Veri: 295
Lindje: 123/109; 123/97; 123/337;
Jug: 123/335; 123/467;
Perëndim: 123/251;

DISTANCA'E NGA KUFIRI I PRONËS:

Zona A-F
Veri-Lindje: 2.0-42.8 m
Jug-Lindje: 2.0-21.1 m
Jug-Perëndim: 6.0-46.6 m
Veri-Perëndim: 2.0-35.9 m

Zona G
Veri-Lindje: 2.0 - 2.3 m
Jug-Lindje: 4.1 - 11.7 m
Jug-Perëndim: 5.1 - 27.0 m
Veri-Perëndim: 2.0 - 6.7 m

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Sistemimet e jashtme do të realizohen me terracina të gjelbëruara, me shkallare dhe kalime që mundësojnë një rampë me pjerrësi minimale 8% për këmbësorë dhe për automjetet e emergjencës.

Në tërësinë e vetë, gjithë sipërfaqja e lirë trajtohet me trotuar dhe sipërfaqe të gjelbëruara si dhe ndriçim të ulët dhe të lartë. Sheshet e brendshme janë menduar si një mini park ku klientet mund të ulen në stola dhe të relaksohen duke shijuar ambjentin komod që do të krijohet përreth.



Plani i hapësirave të jashtme të objektit të propozuar, Zona A-F



Plani i hapësirave të jashtme të objektit të propozuar, Zona G

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

- Objekti respekton masterplanin e hartuar në zonë nga studio MARCO CASAMONTI & PARTNERS/ARCHEA ASSOCIATI
- Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e PPV për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore në zonë.
- Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, përgjatë rrugës ekzistuese dhe krijimit të rrugëve të masterplanit të hartuar për zonën
- Nga këto rrugë do të ketë akses dhe për në parkimin nëntokësor.
- Aksesit është garantuar nëpërmjet rrugës së përkohëshme të kantierit e cila kalon nëpër pasuritë me nr. 123/446, 123/447, 123/251, 123/132 për të cilat është marrë dakortësia e kalimit.

