



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SE NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:

KOMPLEKS ME GODINA BANIMI DHE SHERBIMI 1-3 KATE ME 1 KAT PARKIM
NËNTOKË ME PISHINA DHE MUR RRETHUES, VENDNDODHJE NË DHËRMI,
BASHKIA HIMARË ME ZHVILLUES SHOQËRINË "GECO 2003" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO-FURXHI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 07, Datë 09.07.2024

Projektues:
SON Engineering & Construction

Zhvillues :
GECO 2003 SH.P.K.

SON
NDËRTIM CONSTRUCTION
PROJEKTIM ENGINEERING
www.son-group.com



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 Kategoria e përdorimit të tokës sipas PPV-së

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

3. Analiza e Gjendjes 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 Leje Ndërtimi për objektin: “Kompleks me godina banimi dhe shërbimi 1-3 kate me 1 kat parkimi nëntokë me pishina dhe mur rrethues”, vendodhje në Dhërmi, bashkia Himarë me zhvillues shoqërine "GECO 2003" SH.P.K.”, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar nenit 7 dhe neni 28.
- 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 Vendim Nr.2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim ndodhet në Dhërmi, përkatesisht në zonën Kadastrale Nr.1739. Zona në studim paraqet një interes të veçantë.Paraqitet si një zonë në zhvillim me ndërtime të reja dhe me një potencial të madh për zhvillim të mëtejshëm me objekte shërbimi,banimi, hotele dhe tregtare. Pozicioni i kompleksit ka një distancë prej 500m me plazhin dhe do të jetë pranë Elysium Hotel Dhërmi.

Sheshi i ndërtimit ka një formë jo të rregullt me një sipërfaqe prej 6500 m².



Fig. 1 Vendndodhja e pronës.



Fig. 2 Vendndodhja e pronës.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1. Kategoria e përdorimit të tokës sipas PPV-së

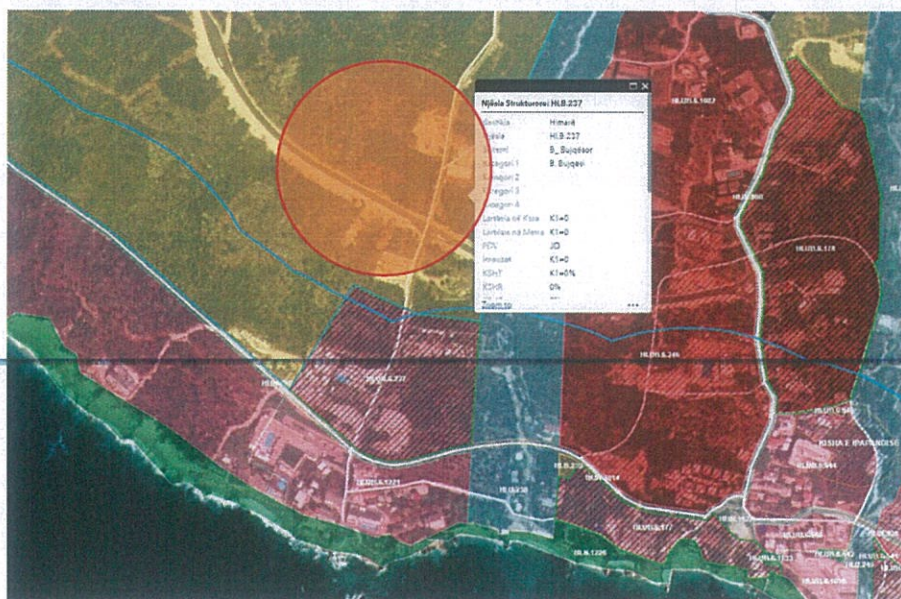


Fig. 3 Kategoria e përdorimit të tokës.

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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himare, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit “Kompleks me godina banimi dhe shërbimi 1-3 kate me 1 kat parkimi nëntokë me pishina dhe mur rrethues”, vendodhje në Dhërmi, bashkia Himarë me zhvillues shoqërine "GECO 2003" SH.P.K.", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore HI.B.237.

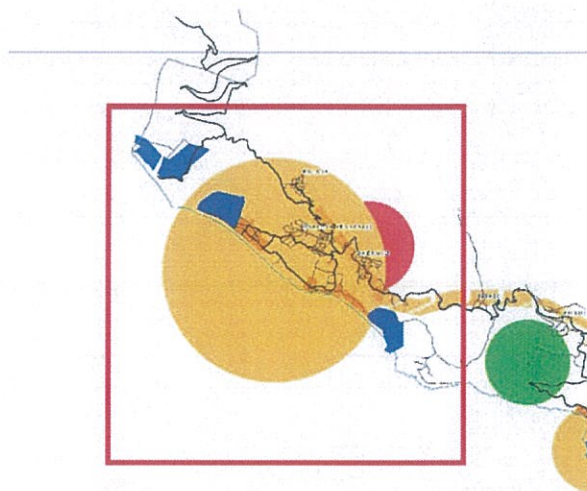


Fig. 4 Harta e zonave, poleve, korridoreve ekonomike të propozuar, ekstraktuar nga PPV Bashkia Himare.

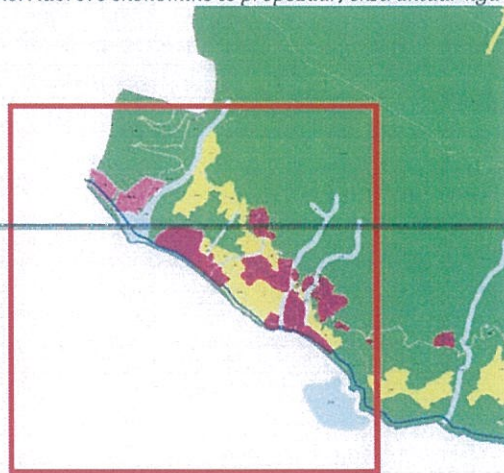


Fig. 5 Harta e njësive strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Himare.



Fig. 6 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara.

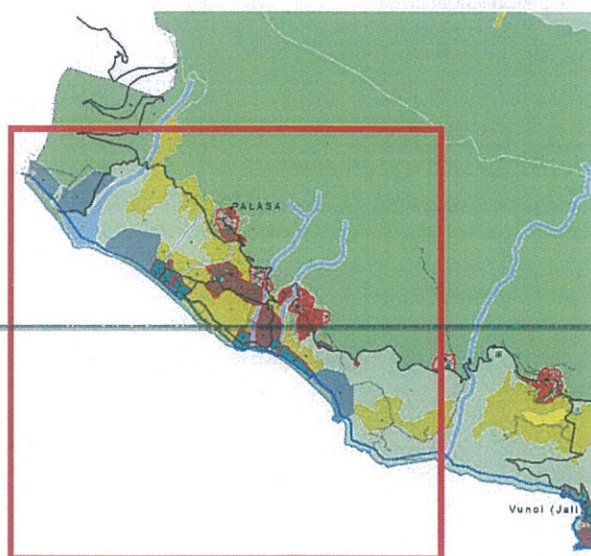


Fig. 7 Harta e tipologjisë të ndërtimeve.



Fig. 8 Rrjeti rrugor dhe vendparkimet publike te propozuara, ekstraktuar nga PPV Bashkia Himare.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën propozohet struktura ndodhet në Gjilekë-Dhërmi, përkatësisht në zonën Kadastrale Nr.1739 e cila është një zone me destinacion turizmin dhe hotelerine, ku dominojnë godinat apo komplekset hoteliere. Është e distancuar nga qendra e Himarës. Në këtë kuptim, objekti i propozuar, është një moment strategjik për konfigurimin dhe konsolidimin e zonës.

Prona e marrë për zhvillim ndahet nga rruga "Palasë -Dhërmi" dhe sipërfaqja e pronës është 6500 m².

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Godina zhvillohet në 3 kate. Funksionet kryesore që struktura ofron janë banim dhe aparthotel. Gjithsej kemi 10 objekte nga të cilat 9 janë me funksion banimin dhe një objekt ofron aparthotele. Njëra nga objektet e banimit në katin përdhe ofron shërbim me bar dhe kafene.

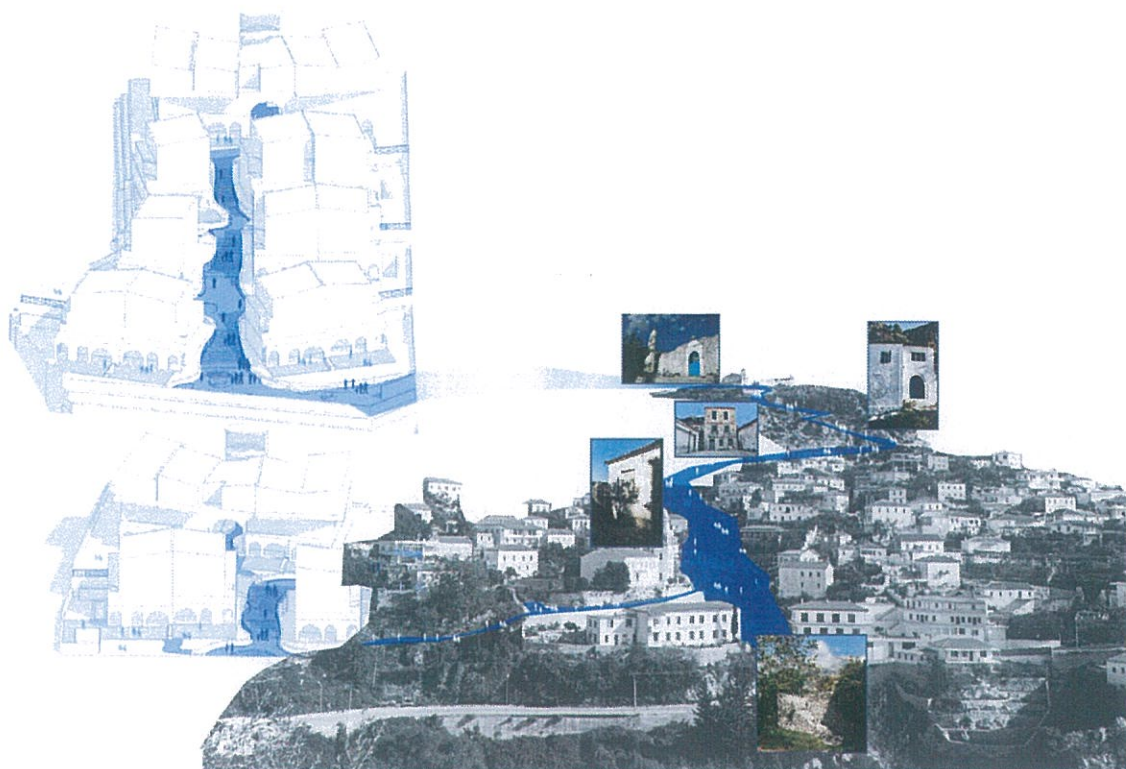


Fig. 9 Koncepti.

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

Ky kompleks i ri është strategjik për konfigurimin e zonës. “Finca Alevra” plotëson zonën duke respektuar kontekstin e vendndodhjes dhe në të njëjtën kohë duke komunikuar me ambientin përreth. Mjetet e formës dhe materialit të përdorura në projekt realizojnë më së miri këtë komunikim duke krijuar një siluetë mbresëlënëse në ambientin rrethues.

Volumetria

Forma volumetrike krijon një grup objektsh që komunikojnë nga ana vizive me detin por gjithashtu mundëson privatësinë e funksionit.

Zhvillimi i formave volumetrike është e konceptuar në volume kompakte për Duplexet. Për Aparthotel (C01) dhe objektin me apartamente (C02) 2 katet e para janë të rregullta në formë dhe kati i fundit shfrazohet duke pasur mundësi vizuale me të gjithë pamjen e detit që ka para. Një rol kyç luan dhe sistemimi pasi ka një formë organike e cila e bën të mundur lëvizjen dhe shpërndarjen e përdoruesve më të pastër dhe të qetë. Një moment të caktuar sheshi është më social dhe një moment sheshi kthehet në hapësirë shpërndarjeje për të aksesuar objektet përkatëse. Koncepti i "pasazhit" si një hapësirë publike e veshur me elemente urbane vjen nga studimi i morfologjisë së Dhërmiut.

Ky pasazh me nivele të ndryshme ka dy pika kyçe në të dyja sheshet e ndërtimit:

01.Hyrja

Krijon një moment socializimi dhe rrit interaktivitetin midis përdoruesve me njëri tjetrin dhe me vetë kompleksin.

02.Kulla

Pas përjetimit të pasazhit, arkitekturës dhe elementeve në shkallë njerëzore, përdoruesit arrijnë tek momenti final që konkretizohet me kullën; si pika më e lartë e cila ofron një qasje në shkallë makro të të gjithë peizazhit.



Fig. 10 Imazh i objektit përgjate rrugës.

Fasada

Për "Finca Alevra" është zgjedhur ngjyra e bardhë në trajtimin e fasadës, në përshtatje me karakterin bregdetar ku bëhet ndërtimi. Qëllimi i fasadave ka qënë maksimizimi i pamjes, sidomos nga deti. Kati përdhe i objektit është në material guri i cili bëhet njësh me muret rrethuese duke e bërë atë pjesë të sistemit të të gjithë projektit. Katet larte janë te diferencuara në material me grafiatto duke bërë kështu ndarjen nga "bazamenti". Fasadat "vishen" me dritare me hark dhe katrore duke risjellur në memorie dhe njëherë lojën e dritareve qe bëhet në Dhërmi. Gjithashtu objektet kane elementin e catisë te sjellur ne formë më të modernizuar.



Fig. 11 Imazh i objektit përgjate rrugës.

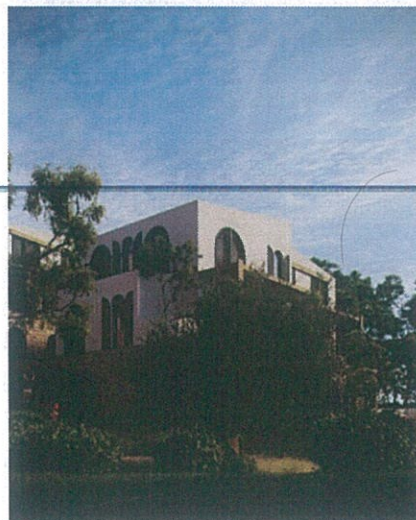
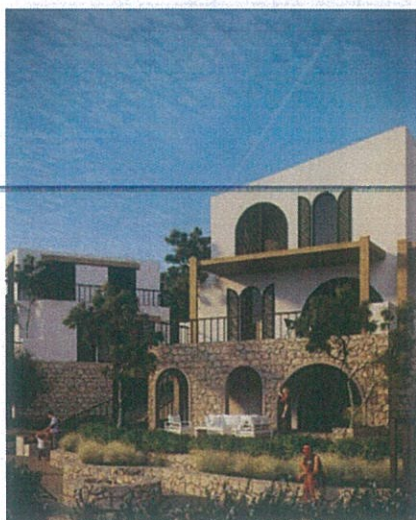


Fig. 12 Imazhe të objektit në syrin e njeriut.

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: 1739 Nr. pasurie: 68/142

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri:

Objekti 01 - 4m per volumin 3K

Jug:

Objekti 09 - 6.9 m per volumin 1K

Objekti 10 - 5.6m per volumin 1K

Lindje:

Objekti 01 - 4m - 6.2m per volumin 3K

Objekti 03 - 5.8 m per volumin 2K

Objekti 05 - 4.2m per volumin 2K

Objekti 07 - 4.5m -6.4m per volumin 2K

Objekti 08 - 9m-10.5m per volumin 3K

Objekti 10 - 8.9m per volumin 2K

Perendim:

Objekti 01 - 5m per volumin 3K

Objekti 02 - 3m per volumin 2K

Objekti 04 - 3.6m per volumin 2K

Objekti 06 - 9.5m per volumin 2K

Objekti 08 - 4m - 5.9m per volumin 3K

Objekti 09 - 5.6m per volumin 2K

Distancat nga aksi i rruges:

Objekti 06- 15.5m nga volumi 1K

Objekti 07- 16.9m nga volumi 1K

Objekti 08- 16.2m nga volumi 3K

PLANI I SISTEMIMIT

Aksesi automobilistik në kompleks bëhet nga rruga në pjesën lindore të pronës e cila është e ndarë me 3 pllaka parkimi ku secila aksesohet me rampën e saj përkatëse. Ndërsa për sa i përket aksesit këmbësor ka 2 hyrje për në kompleks. Sistemit ndahet në 6 pllaka të ndryshme me diferencë kuote 3.325m të cilat ndërpriten nga një path organik nga ku aksesohen të gjitha objektet. Duke qenë se prona është e ndarë në pllaka me nivele të ndryshme, aksesit i secilës pllakë bëhet nga shkallare të cilat të lidhin me çdo objekt. Në këtë mënyrë qarkullimi në kompleks kthehet në një element arkitektonik duke inkurajuar lëvizjen këmbësore. Në sistemin shmanget parkimi i automjeteve me qëllimin për të dhënë sheshit frymëmarrje dhe për të lënë atë të paprekur nga elementë të tillë. Kjo lloj zgjidhje arkitektonike është e qëllimshme sepse e gjithë hapësira e sistemit i përket peizazhit natyror dhe estetik.

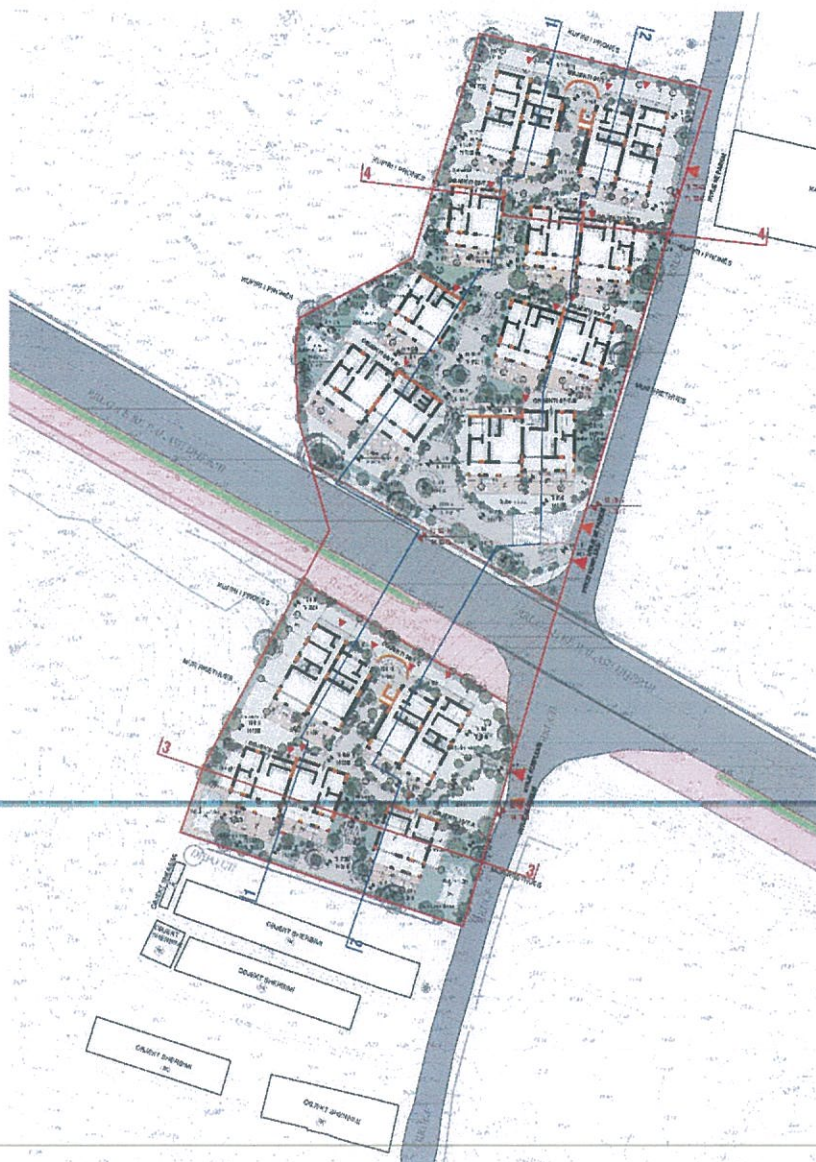


Fig. 13 Plani i sistemit.

PARKIMI NËNTOKËSOR

Parkimi nëntokësor i të gjithë strukturave ndahet në 3 pllaka të ndryshme. Aparthotel ka një pllakë nëntokë e cila lidhet dhe me 2 objektet e banimit në -1.

Objektet e banimit buzë rrugës në pjesën e sipërme të sheshit ndajnë një pllakë nëntoke ku akomodohen dhe parkimet përkatëse të godinave. Gjithashtu kjo pllakë shërben për parkim dhe për 2 objektet që ndodhen lart tij (në pjesën veriore).

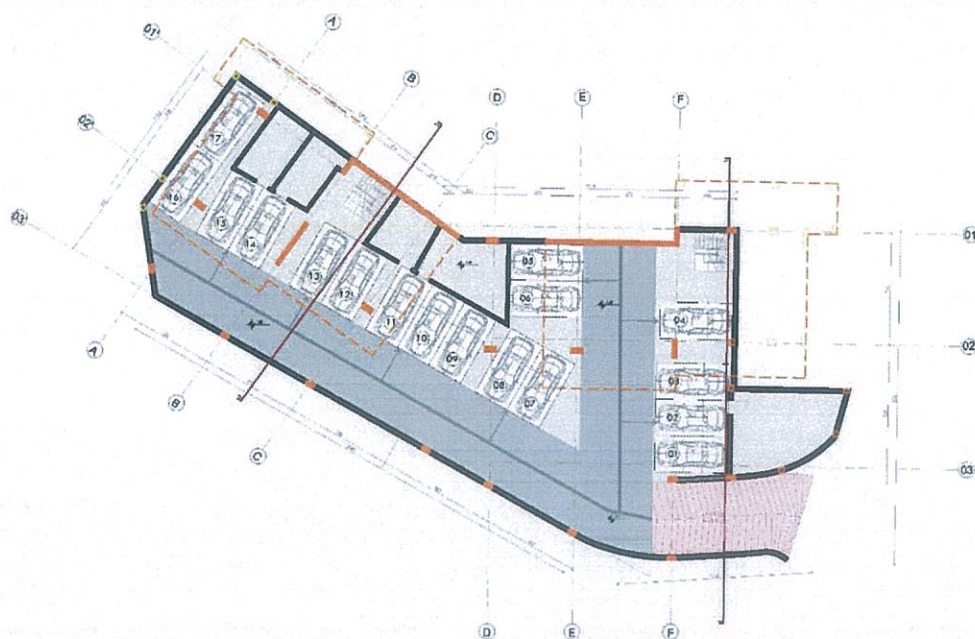


Fig. 14 Parkimi nëntokësor niveli -1.

Ndërsa objekti C02 që është tipologji me apartamente ka në nëntokë një kat parkimi dhe ky parkim lidhet me nëntokën e objekteteve që ka para. Duke qenë se terreni është i pjerrët ne e kemi kthyer në avantazhin tonë duke bërë të mundur lidhjen e objekteve që nuk kanë pllakë parkimi me ato që kanë. Kjo arrihet pasi ne kemi një diferencë kuotash ndërmjet pllakave me 3.325m.

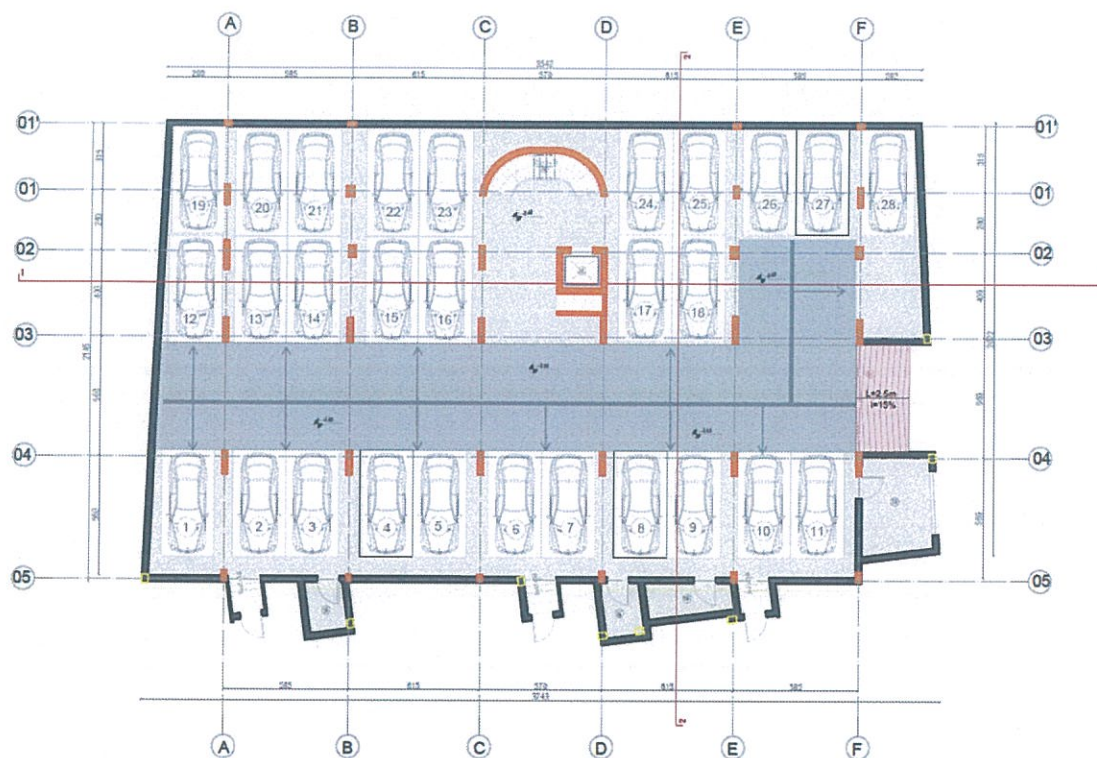


Fig. 15 Parkimi nöntokësor niveli -1.

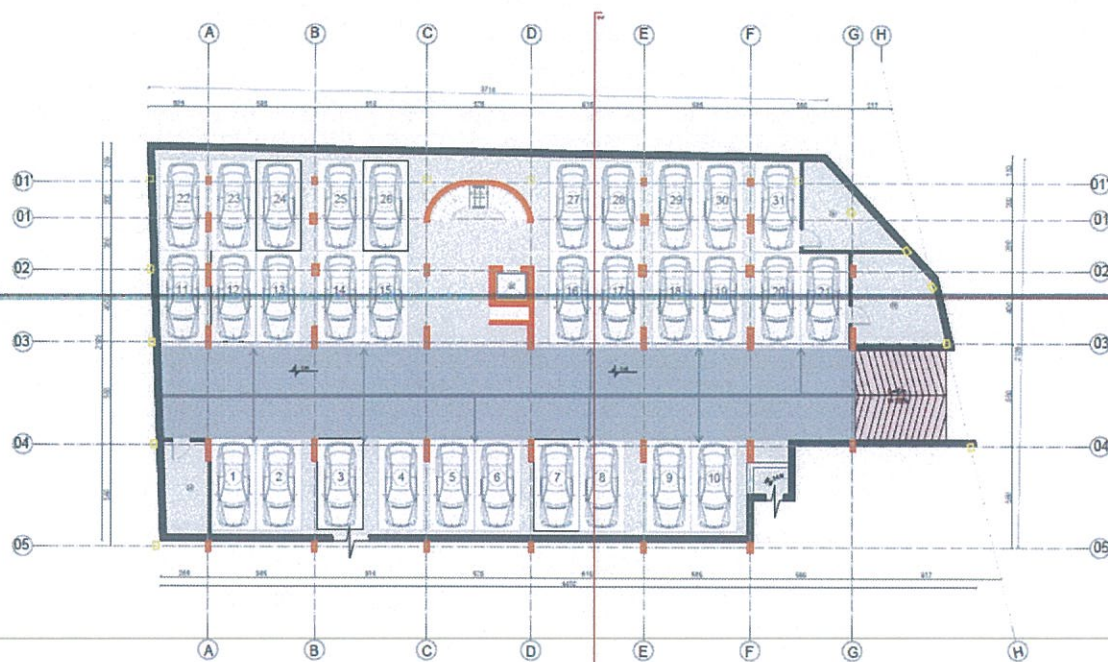


Fig. 16 Parkimi nöntokësor niveli -2.

KATET E APARTHOTEL/ BANIMIT

Tipologjia A0 është e zhvilluar në 3 kate mbi tokë dhe një kat nëntokë. Si njësi ndahet në 2 duplex, ku kati përdhe dhe nëntokë shërben si një njësi banimi duplex dhe kati i parë dhe i dytë si një njësi tjetër banimi duplex. Tipologjia A01, A02, A03 janë të njëjta mbi tokë dhe ndryshon vetëm kati nëntokë.

Tipologjia B0 e ndarë në katër duplexe ku një nivel është nëntokë ndahet në 4 njësi banimi duplex me të njëjtën logjikë si A0. B01, B02, B03 kanë të njëjtin zhvillim planimetrik mbi tokë ku i vetmi ndryshim është kati nëntokë.

Tipologjia B'0 ka një parkim të përbashkët dhe kati përdhe shërben si apartament 3+1 në B'01 dhe në B'02 gjysma e katit përdhe kthehet në shërbim (bar kafe).

2 katet lart janë në njësi banimi në duplexe. Tipologjia B'01 konsiston në 2 duplexe dhe 2 apartamente 3+1 ndërsa B'02 në 1 apartament 3+1, 1 bar kafe dhe 2 duplexe.

Tipologjia C01 si funksion shërbimi Aparthotel ka gjithsej 12 njësi (6_2+1 dhe 6_1+1) ku në katin përdhe ndodhet dhe holli pritës që mbart në vetvete recepsionin hapësirën e pritjes, zyrë e shërbime si NHS dhe luggage room. Gjithashtu kjo tipologji ka dhe kullën që të ofron një pamje të të gjithë plazhit të Dhërmiut.

Tipologjia C02 ka një kat nëntokë që është parkimi dhe 3 kate mbitokë ku ka 6 apartamente 2+1 dhe 7 apartamente 1+1.

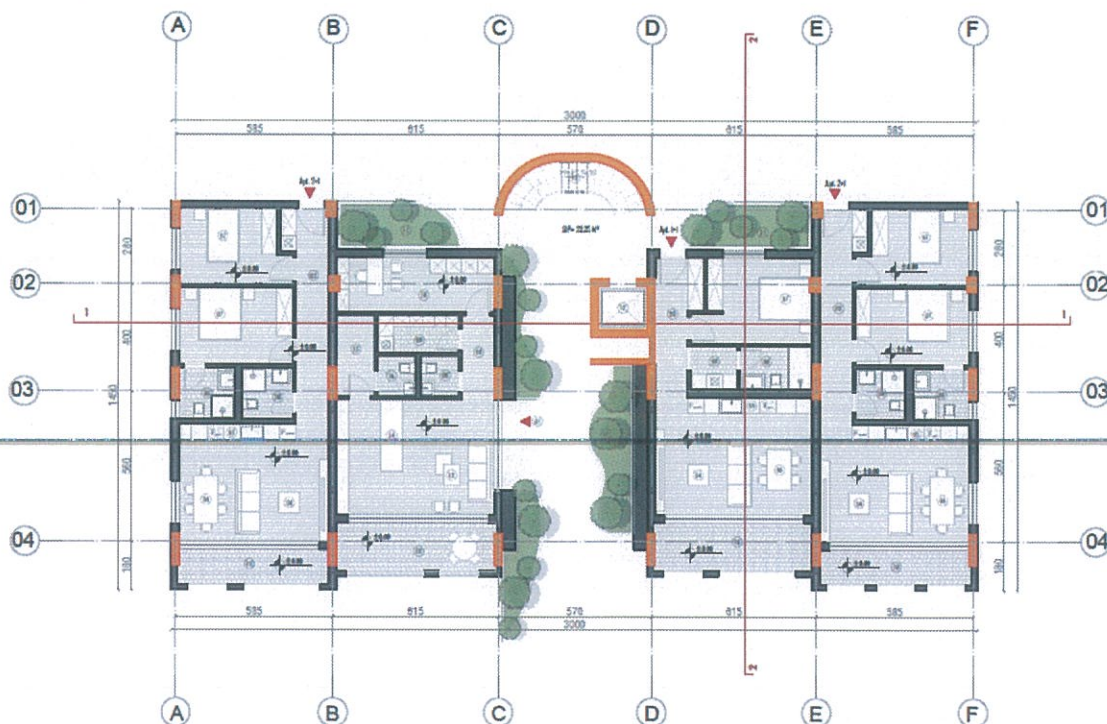


Fig. 17 Plani i katit përdhe C01.

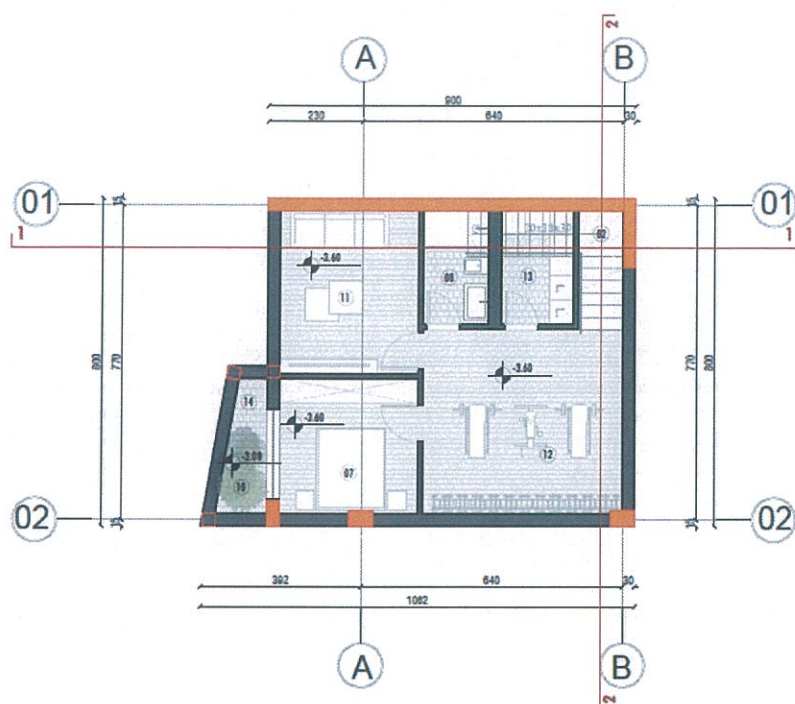


Fig. 20 Plani i katit nëntokë A01.

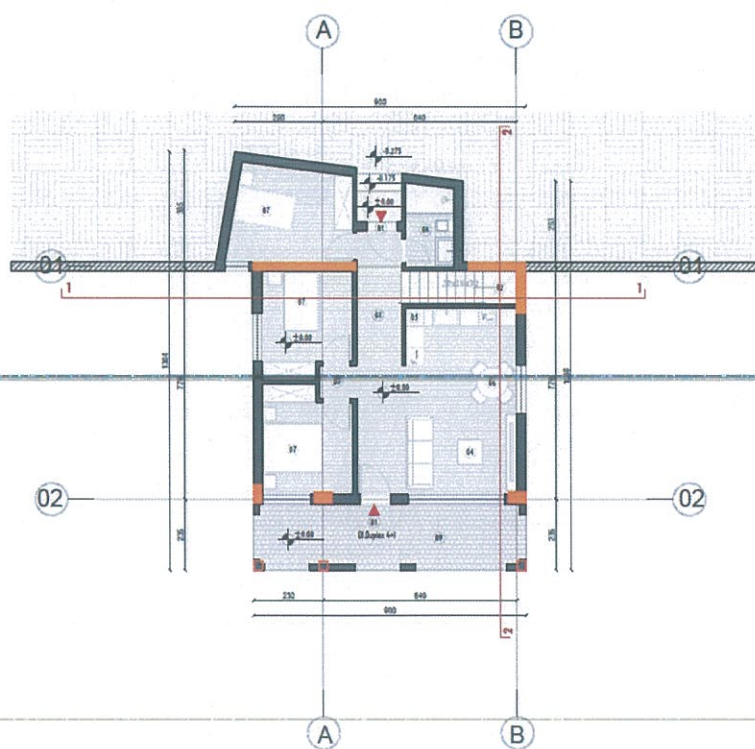


Fig. 21 Plani i katit përdhe A01.

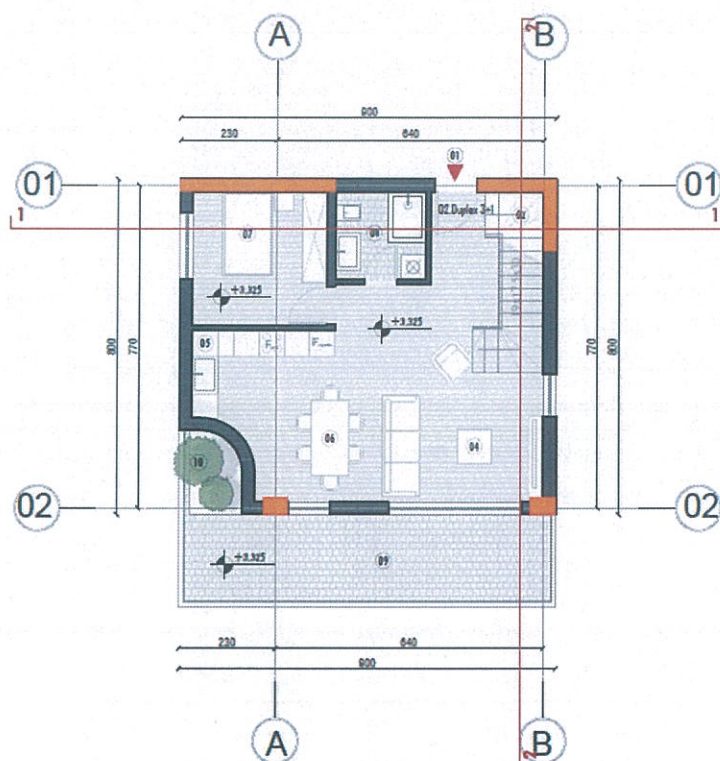


Fig. 22 Plani i katit të parë A01.

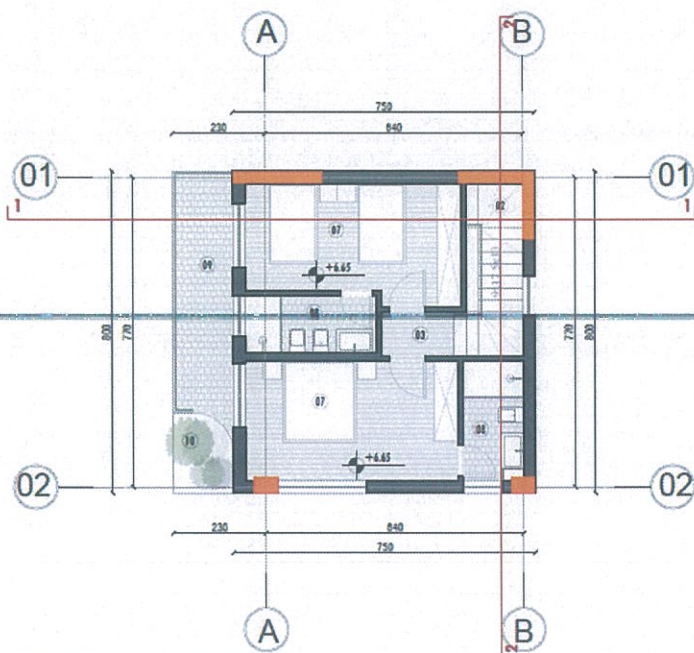


Fig. 23 Plani i katit të parë A01.



Fig. 26 Plani i katit të dytë B01.

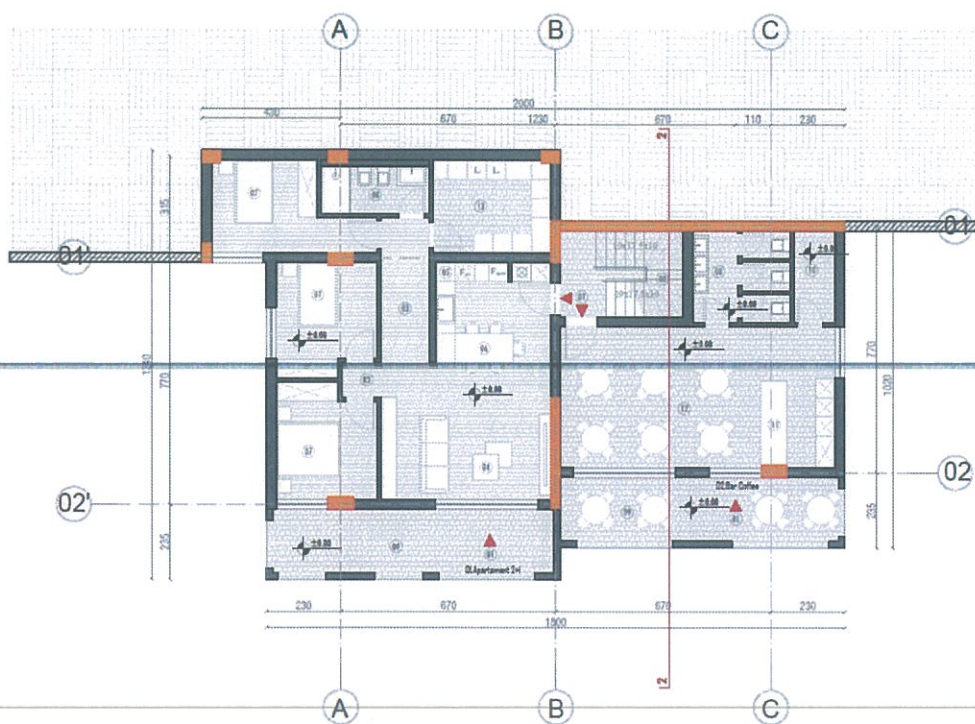


Fig. 27 Plani i katit përdhe B'02.

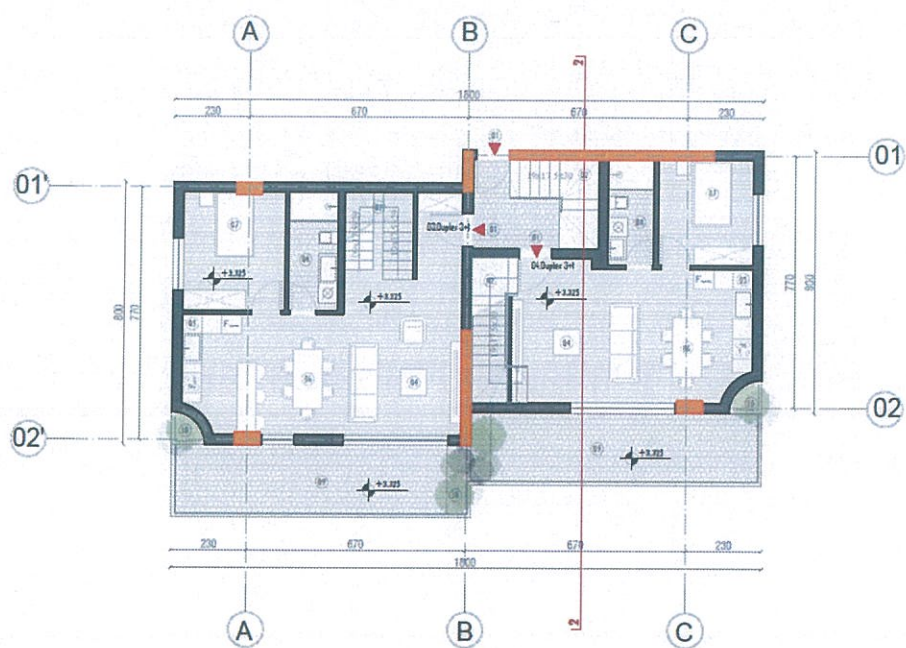


Fig. 28 Plani i katit të parë B'02.

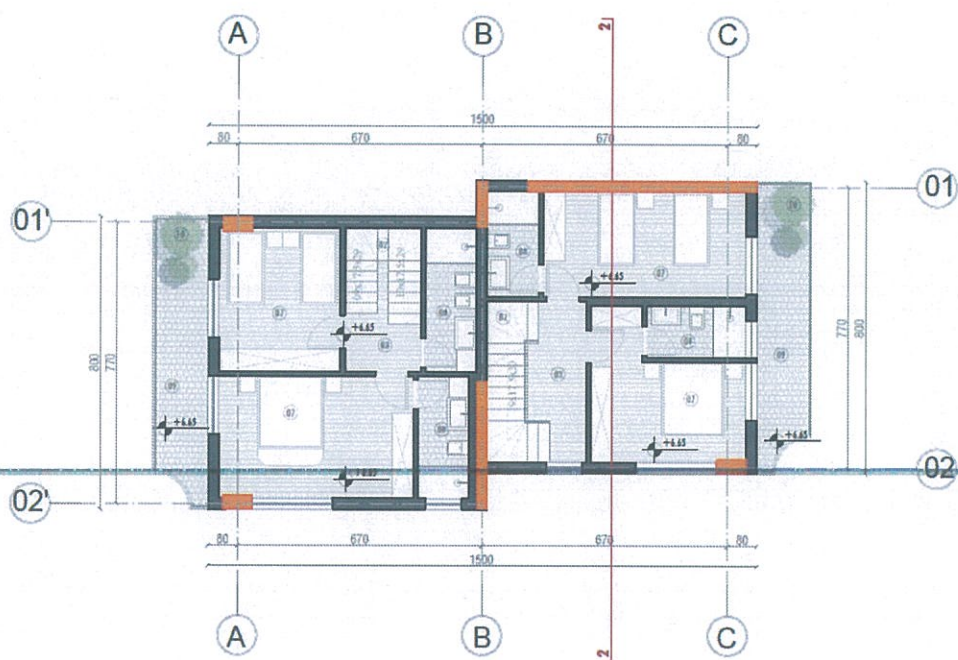


Fig. 29 Plani i katit të dytë B'02.

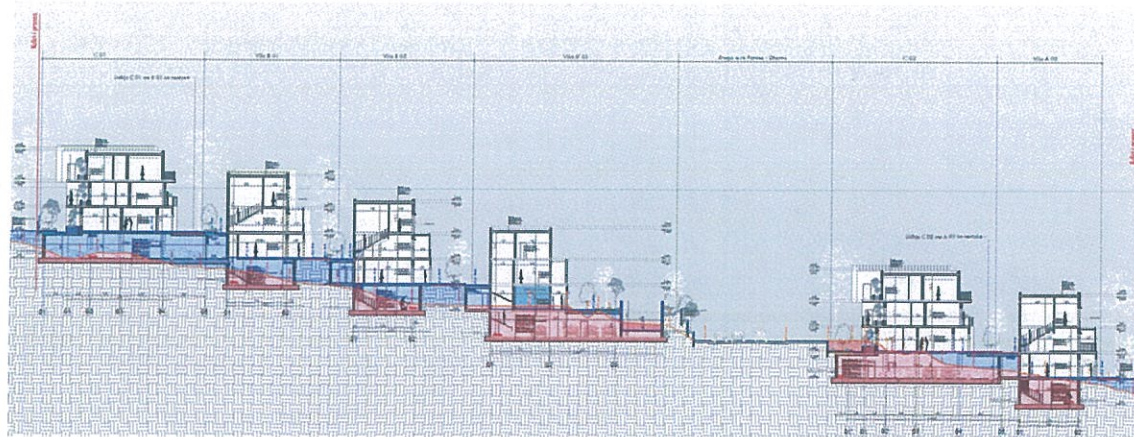


Fig. 30 Prerje tërthore e objekteve.

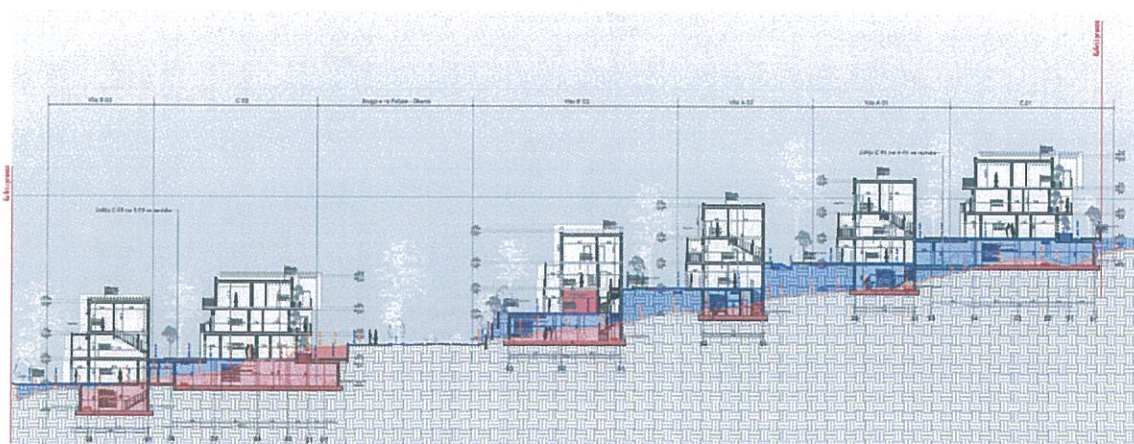


Fig. 31 Prerje tërthore e objekteve.

Objekti	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Shtalle ne sistemim	Total
Sipërfaqe gjurme	352.25	104.48	202.37	91.8	204.68	202	252.27	352.25	213.79	135.64	100.68	2212.2
Sipërfaqe totale mbitokë	1204.1	233.68	461.47	221	463.78	465	515.27	1204.1	472.89	264.84		5506.125
Sipërfaqe totale mbitokë+nëntokë	1995.3	323.35	637.17	307.5	629.8	483	1279.92	2046.1	682.42	397.01		8781.57

Fig. 32 Tabelë e sipërfaqeve.

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	6500 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	2212.2 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksion):	2423.1 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	8781.57 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimi mbi tokë:	5506.125 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	3275.45 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (gjurma):	34%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (projeksion):	37.2%
Intensiteti i ndërtimit:	0.847
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	11.00 m
Numri i kateve mbi tokë:	1-2-3 kate
Numri i kateve nën tokë:	1 kat
Poste parkimi:	76

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përqark objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve. Vendparkimet për secilin objekt janë të parashikuara në katet nëntokë në objektin 01 ,në nëntokën e objekteve 06 dhe 07 dhe në nëntokën e objektit 06.

Nëntoka e objektit 01 shërben si parkim për 02 dhe 03. Nëntoka e objekteve 06 dhe 07 shërben si parkim për objektet 04 dhe 05 dhe nëntoka e objektit 08 shërben si parkim për objektet 09 dhe 10.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

-Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore.

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

-Objekti do të zhvillohet në truallin e vet.

-Aksesi në pronë për automjetet bëhet nga rruga që shtrihet përgjatë sheshit.

