



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
“GODINË HOTELERIE, RESIDENCË DHE SHËRBIME 1,2,3 DHE 4 KAT
MBI TOKË DHE 1 KAT NËNTOKË, ME PISHINË DHE MUR RRETHUES,
DHË RMI, HIMARË”

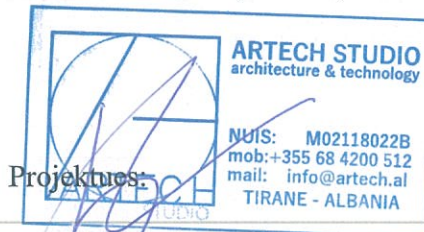
MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MËDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit, Nr. 27, datë 31.07.2024

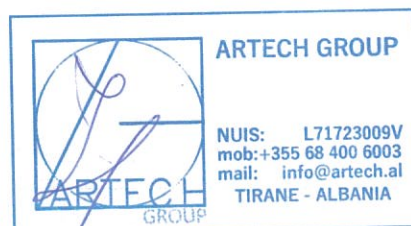


"ARTECH STUDIO" SH.P.K.



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 Ndërtimit për objektin:

“GODINË HOTELERIE, RESIDENCË DHE SHËRBIME 1,2,3 DHE 4 KAT MBI TOKË DHE 1 KAT NËNTOKË, ME PISHINË DHE MUR RRETHUES, DHËRMI,HIMARË, me zhvillues "ARTECH GROUP" 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. 5, datë 15.04.2021 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti që propozohet ndodhet përgjatë vijës bregdetare të Dhërmiut. Pozicioni i pronës është i favorshëm dhe lehtësisht i aksesueshëm. Aktualisht në pronë nuk ndodhen objekte, por zona përreth është e zhvilluar me komplekse te reja vilash dhe hotele te shumtë. Sipërfaqja e pronës është 5172 m².

Parcela e propozuar për zhvillim gjendet në një zonë rurale të rëndësishme të vecante te bregdetit te Dhermiut, e cila është pjesë e zhvillimit urban të planit të fshatit. Pranë zonës ndodhen objekte te reja te ndertuara se fundmi si komplekse banimi apo hoteleri. Prona lloji i pasurise Ullishte ,me zone kadastrale 1739, nr.pasurie 68/17; 68/31.

Duke qënë në një pozicion lehtësisht të arritshëm dhe favorizues, sheshi i ndërtimit ka mundësi zhvillimi në trajtën e një kompleksi turistik , duke ruajtur kondicionet urbane sipas PPV.



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

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm vendor të Bashkisë Himarë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 2, datë 16.10.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Himarë", për zonën e interesit Dhërmi; prona që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore HI.B.237. në sistemin territorial B_Bujqësor me kategori bazë të përdorimit të tokës B (Bujqësi), me nënkategori B.2_Tokë bujqësore primare kodrinore (ullishte, pemëto, vreshtë).

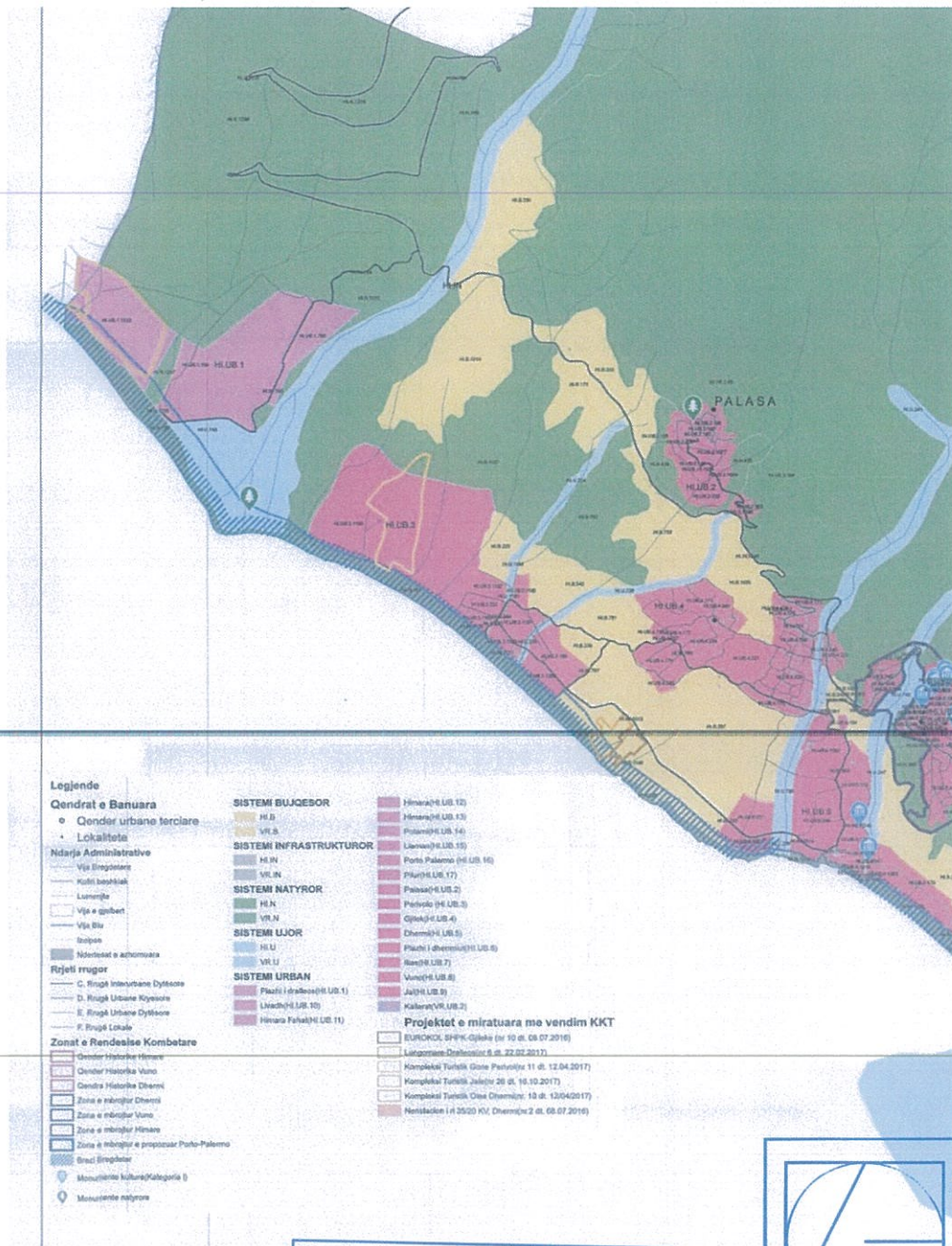
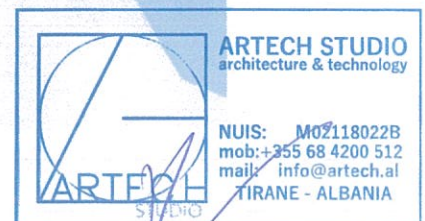
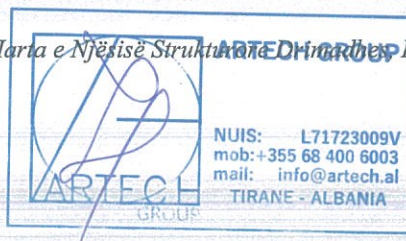


Fig. 2. Harta e Njësive Strukturore të Dhomës Himarë



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 Himarë, ku propozimi i projektit "GODINË HOTELERIE, RESIDENCË DHE SHËRBIME 1,2,3 DHE 4 KAT MBI TOKË DHE 1 KAT NËNTOKË, ME PISHINË DHE MUR RRETHUES, DHËRMI, HIMARË" me zhvillues "ARTECH GROUP" sh.p.k., do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

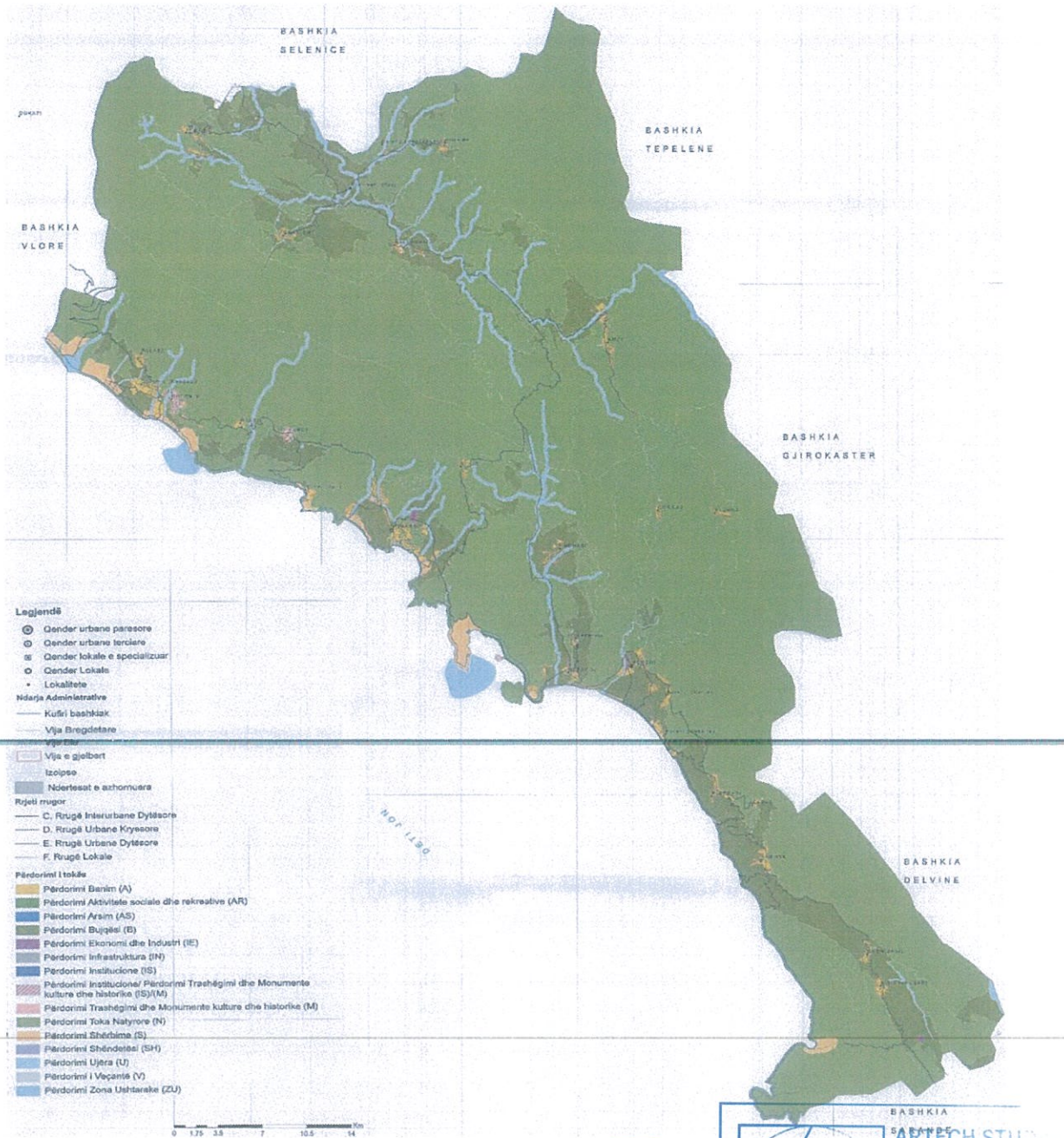
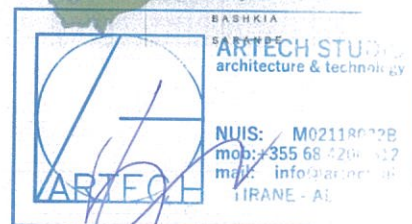


Fig. 3. Kategoritë bazë të përdorimit të tokës



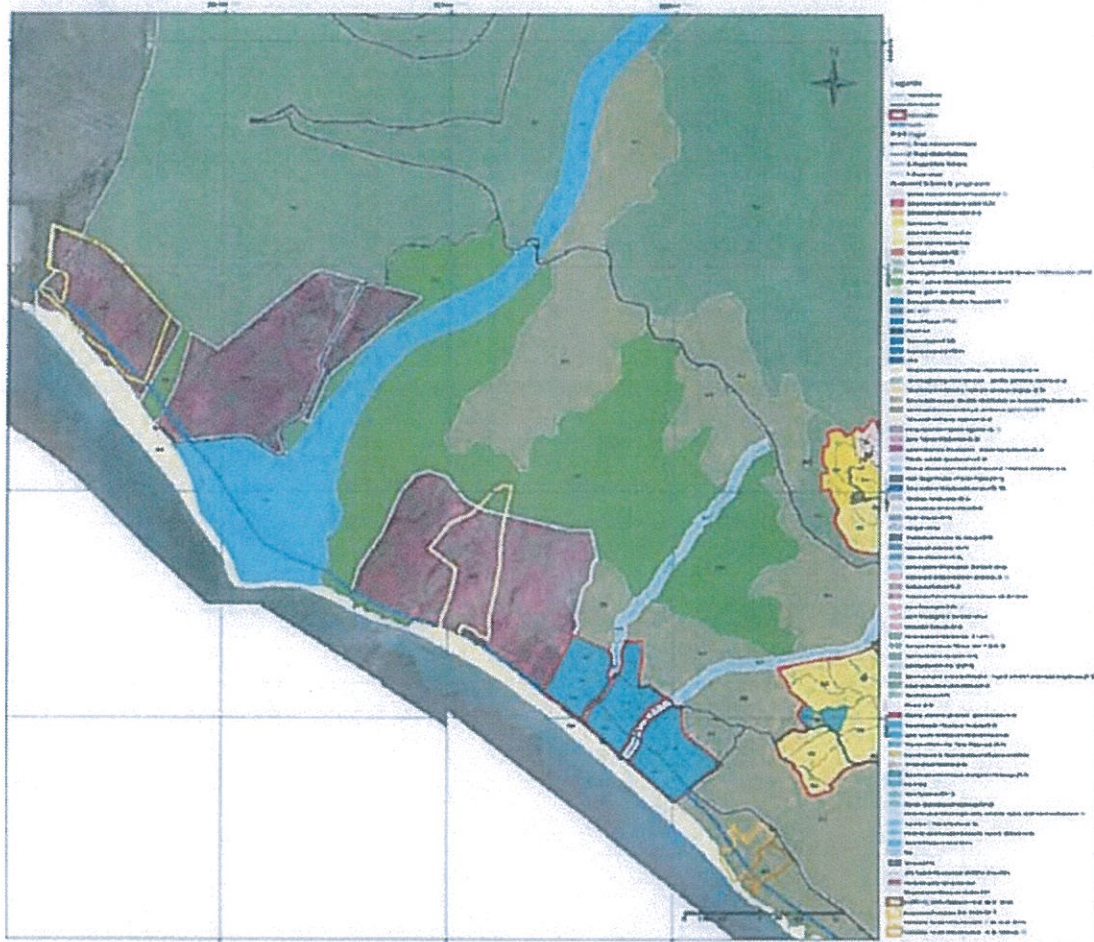


Fig. 4. Harta e përdorimit të nënkategorive të tokës

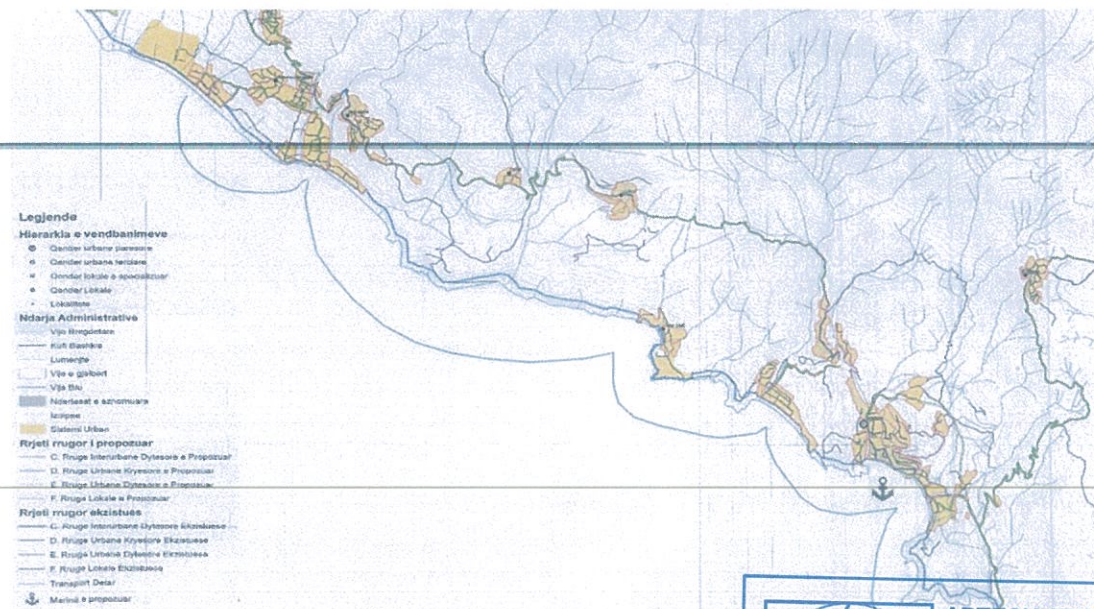



Fig. 5. Harta e planit rrugor



ARTECH STUDIO
 architecture & technology
 NUIS: L71723009V
 mob: +355 68 400 6003
 mail: info@artech.al
 TIRANE - ALBANIA



ARTECH STUDIO
 architecture & technology
 NUIS: M02118022B
 mob: +355 68 4200 512
 mail: info@artech.al
 TIRANE - ALBANIA

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Në pjesën Veriore, Lindore dhe Perendimore kemi pronë private, në atë Jugore ndodhet rruga e re e propozuar. Sipërfaqja e pronës është 5172 m² dhe aktualisht është e lirë nga ndërtimet.



Fig. 6. Foto ajrore e zones

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Zgjidhja planimetricke konsiston ne krijimin e disa moduleve baze mbi te cilet do te zhvillohen hapësirat e dhomave apo suitave ne secilen pjese te objektit. Forma e objektit do te diktoje dhe tipologjite e ndryshme te hapësirave qe do te krijohen duke mundesuar nje larmishmeri zgjedhjeje me dhoma e sulta te siperfaqeve te ndryshme. Dhomat jane te pastra,kuadratike, secila me hapësira te bollshme per akomodim.

Lidhja nder-kat do te mundesohet nga tre kafaze shkalle+ ashensor te perbashket. Korridoret bejne shperndarjen ne secilen nga hapësirat, te cilet zhvillohen ne vertikalitet si dhe ne horizontalitet. Te gjithë ambjentet kane orientim ne te gjithë drejtimet.

Ne katin perdhe do te kete dhe nje hapësire per sherbim te tipit bar-restorant. Aksesi ne objekt behet ne katin perdhe, ne tre hyrje te ndryshme, ne tre hapësirat e vecuara qe copezojne objektin ne katin perdhe dhe katin e fundit.

Parkimi do te kete akses te drejtperdrejte nga rruga ne anen jugore te sheshit dhe do te jete ne katin perdhe, duke shfrytezuar pjesen me te madhe te sheshit.





Fig. 7. Koncepti volumetrik

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

Volumetria

Koncepti volumor i zhvillimit te parceles diktohet nga forma e parceles, e cila vjen duke u zgjeruar drejt veri-lindjes. Dimensionet maksimale te sheshit jane rreth 100m gjeresi dhe 70m gjatesi. Ky kompozim i vecante krijon nje aspect te rendesishem te konceptimit volumor. Ajo mundeson krijimin e nje volumi qe hapet ne 3 drejtime te ndryshme, duke krijuar mundesine qe hapesirat e banimit dhe sherbimit te tij te kene pamje vizive te bregdetit poshte tyre. Zgjidhja e konceptit volumor ka marre forme mbi faktore te ndryshem si distancat, pjerresia e terrenit, oborret e brendshem per banoret, tarracimet per te krijuar veranda per te gjithë ambjente e ketij objekti, etj. Objekti vizualisht lidhet ne katet e poshtem dhe krijon 3 volumet te vecante ne siperfaqe, duke dhene mundesi per nje larmishmeri dhomash apo suitash dhe apartamentesh. Objekti trajtohet me dy gjuhe arkitektonike të fasadës, duke shkrire te vjetren me te rene, e duke krijuar nje shembull te ri arkitektonik te pershtatshem per zonen e jugut te Shqiperise.


Fasada

Fasadat e objekteve trajtohen me veshje guri, suva ne ngjyre te ngrohte rere dhe struktura dhe elemente prej druri natyral. Dritaret e zgjedhura jane ato gjatesore dhe te medha per te siguruar ndricimin maksimal te hapesirave te brendshme, me perjashtim te disa carje te vogla ne pjesen e poshtme te objektit, qe i pershtaten arkitektures se vjeter me veshje guri. Hapesirat jane te orientuara ne cdo drejtim, pasi objekti ruan distance te mjaftueshme nga sheshet perreth, duke mundesuar pamje te lire per te gjithë.






ARTECH GROUP
Fig. 8. Render i objektit
 NUIS: L71723009V
 mob: +355 68 400 6003
 mail: info@artech.al
 TIRANE - ALBANIA


ARTECH STUDIO
 architecture & technology
 NUIS: M02118022B
 mob: +355 68 4200 512
 mail: info@artech.al
 TIRANE - ALBANIA

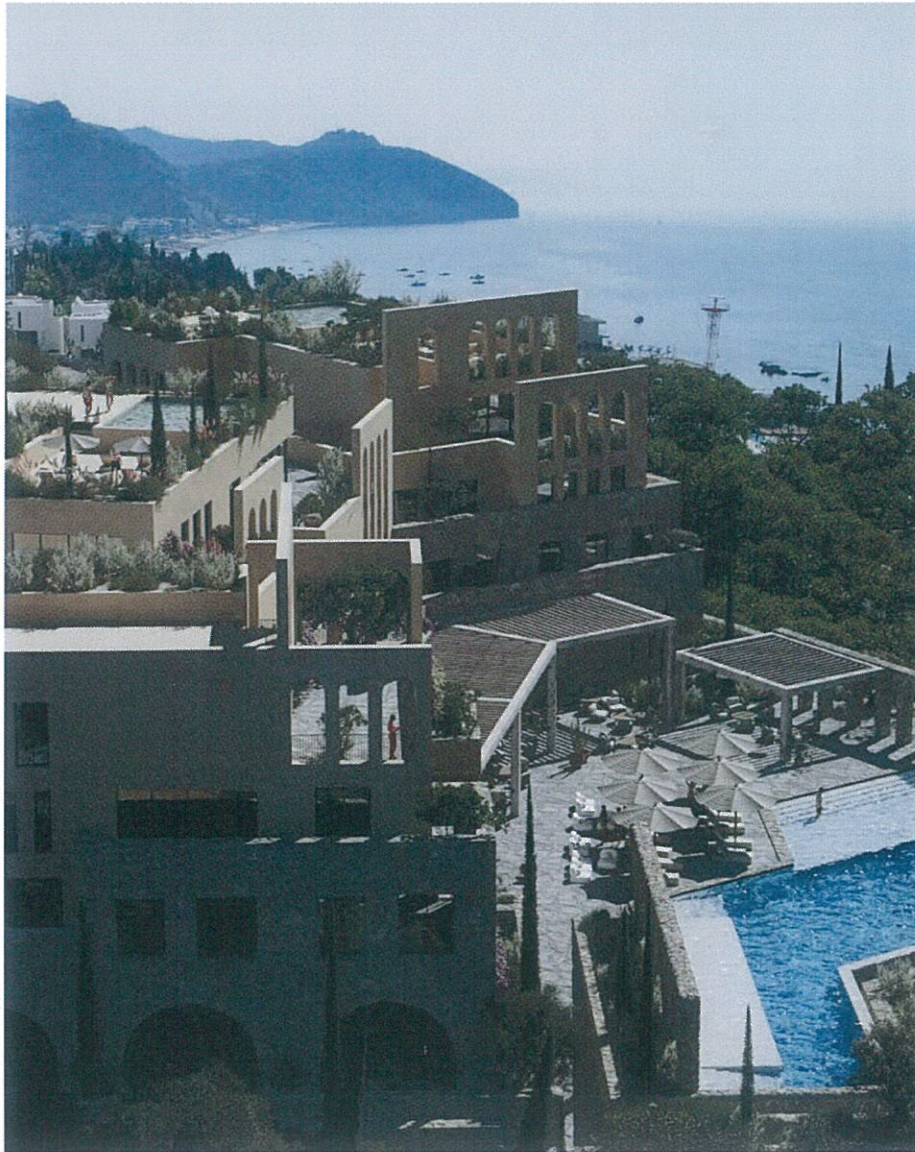
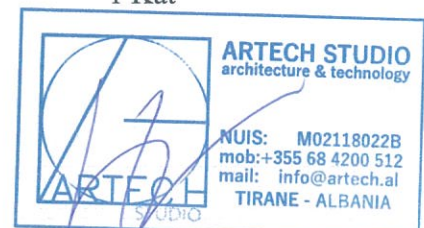


Fig. 9. Render i objektit

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	5172 m ²
2. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1902.7 m ²
3. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	6356.6 m ²
4. Sipërfaqe ndërtimi nëntokë:	5030.62 m ²
5. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	36.7 %
6. Intensiteti i ndërtimit:	1.2
7. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemit:	16 m
8. Numri i kateve mbi tokë:	4 Kate
9. Numri i kateve nën tokë:	1 Kat



TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: ZK. 1739, Nr. Pas. 68/17 dhe 68/31

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri-Perendim:	5m per volumin 1 dhe 2kat 7m per volumin 3 dhe 4kat
Veri-Lindje:	4.3 dhe 5.4m per volumin 1kat 4.5; 6.9 dhe 8.8m per volumin 2kat 5.7; 6.6 dhe 8.2m per volumin 3kat 5.2; 5.5; 5.7; 9.7 dhe 11.3m per volumin 4kat
Jug-Perendim:	22.4 dhe 38.3m per volumin 1kat 20.5 dhe 40.3 m per volumin 2kat 28.7 dhe 42.3 m per volumin 3kat 31.7 dhe 47.3 m per volumin 4kat
Jug-Lindje:	4.4 dhe 5m per volumin 1kat 5 dhe 5.6m per volumin 2kat 7m per volumin 3 dhe 4kat

Zhvillues: ARTECH GROUP sh.p.k

Subjekt Ndërtues: ARTECH GROUP sh.p.k

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Duke marrë parasysh formën e objektit, hapësirat e lira dhe të gjelbërta janë të fokusuar perreth objektit, sidomos në anën veriore dhe jugore dhe këto zona janë më të mbrojtura nga zhurmat e rrugës. Për të patur sa më tepër hapësira të lira e të aksesueshme nga të gjithë është menduar që kati përdhe i godinës të jetë sa më i hapur dhe po ashtu të jetë më i vogël se katet e tjera më sipër.

Gjithashtu është menduar të përdoret gjelbërim i lartë gjatë perimetrit verior të truallit, duke krijuar dhe një ndarje nga ndërtesat në këto drejtime. Parkimet janë menduar tërësisht nëntokësore në 1 kat. Kati i nëntokës do të aksesohet nga rruga e re e propozuar.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Kompleksi është parashikuar të ketë 2 hyrje paralele direkte nga i njëjti pozicion në rrjetin rrugor ekzistues, të cilat do të përdoren për shërbimet. Njëra prej tyre, e cila është hyrja kryesore për këmbësoret akseson direkt në sistemimin e brendshëm të kompleksit, nga ku bëhet shpërndarja për në shërbime. Aksesit tjetër është po i drejtëpërdrejtë nga rruga, i cili do të jetë në funksion të mjeteve që vijnë për në kompleks. Ky akses të çon direkt në katin -1 të objektit ku është i pozicionuar parkimi si dhe ambientet ndihmëse të shërbimeve të kompleksit.



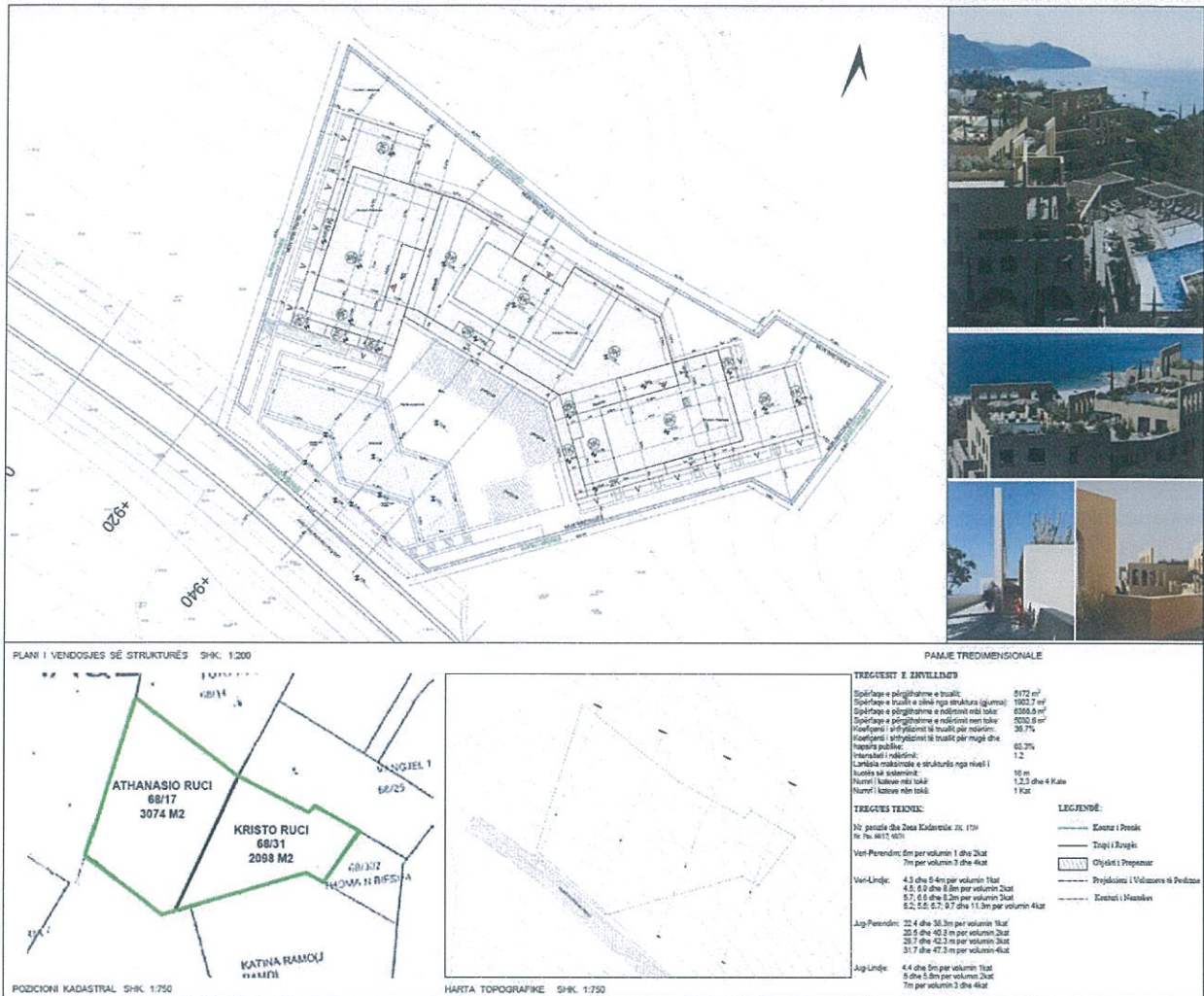




Fig. 10. Planvendosja e strukturës që propozohet



ARTECH STUDIO
 architecture & technology

NUIS: M02118022B
 mob:+355 68 4200 512
 mail: info@artech.al
 TIRANE - ALBANIA



ARTECH GROUP

NUIS: L71723009V
 mob:+355 68 400 6003
 mail: info@artech.al
 TIRANE - ALBANIA