



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN:

"KOMPLEKS REZIDENCIAL DHE TURISTIK ME 1, 2, 3 DHE 4 KATE MBI TOKË, ME 1
DHE 2 KATE NËNTOKË "DELTA GARDENS", ME VENDNDODHJE NË PALASË,
BASHKIA HIMARË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË
"WHITE ROADS HOTEL" SH.P.K"



MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. Mirela Kumbaro



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 25, Datë 26.12.2023

Projektues:

JA
JOUBERT ARCHITECTURE

JA
M32220022R

Zhvillues:

WHITE ROADS HOTEL Shpk



Ark.Sidrit Foti Prifti
Nr.Lic.A.1849/2





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

Për hartimin e treguesve zhvillimorë janë mbajtur parasysh:

- VKM NR.408, DATË 13.05.2015 “PËR MIRATIMIN E RREGULLORES SË ZHVILLIMIT TË TERRITORIT”, MIRATUAR NË DATËN 13.05.2015.“
- RREGULLORJA VENDORE E PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT TË BASHKISË HIMARË
- VENDIM NR.2 I KKT DATË 25.04.2023 “MIRATIMIN E RISHIKIMIT TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR BASHKIA HIMARË, TË MIRATUAR ME VENDIM NR.2 DATE 16.10.2017 TE KKT, I NDRYSHUAR”

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Prona në studim me nr pasurie 68/52/3 në Z.K 1739, në pronësi të shoqërisë White Roads Hotel shpk, ndodhet brenda administrimit të Bashkisë Himarë, përkatësisht në njësinë strukturore HI_UB_1_750. Zhvilluesit kanë në pronësi 6010 m² truall.



Fig.1 Vendndodhja e pronës, foto ajrore.

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 PPV-së së Bashkisë Himare, të miratuar pranë KKT, me Vendim Nr.2 datë 25.04.2023 “Miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Himare” parcela që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore sipas kodit të zonimit HI_UB_1_750.

Në sistemin territorial UB Urban me kategori bazë të përdorimit të tokës S (Shërbime), me nënkategori:

Nënkategori 1_ZPZT

Plani i Përgjithshëm Vendor ka propozuar tipologjinë e zhvillimit të organizuar, të orientuar drejt Zhvillimit Turistik të zonës, me shërbime AR_Aktivitete sociale dhe rekreacion, S_Shërbime, A.5_Zona me shtëpi të dyta

Objekti që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon “Plani i Përgjithshëm Vendor”, Bashkia Himarë.

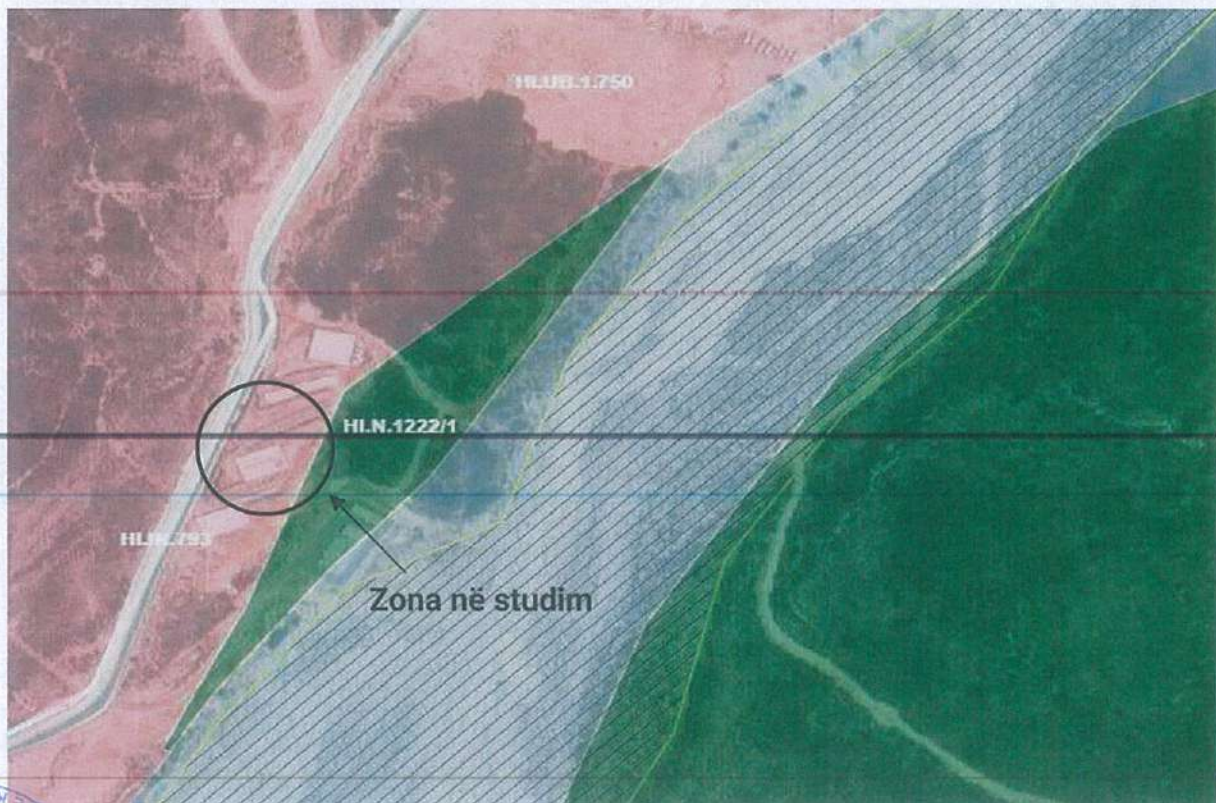


Fig.2 Pozicioni i zonës në PPV-në e Bashkisë Himare.



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

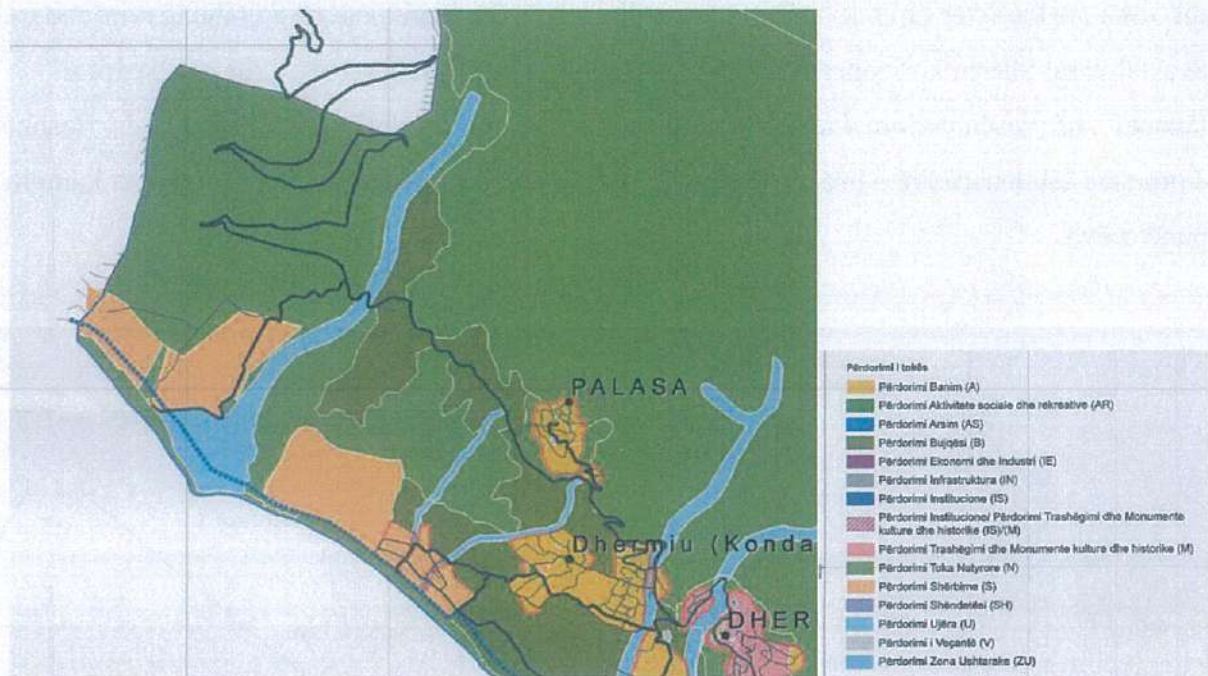


Fig.3 Harta e përdorimit të tokës ne PPV-në e Bashkisë Himarë.

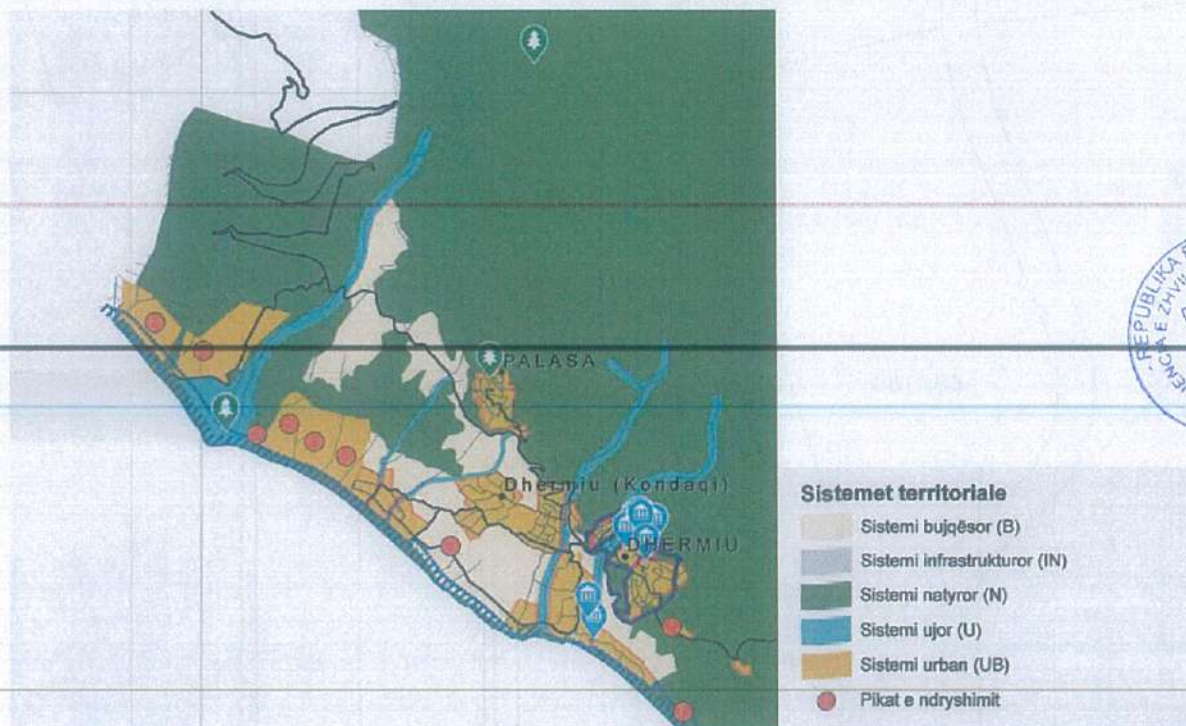


Fig.4 Harta e sistemeve territoriale në PPV-në e Bashkisë Himarë.

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi në studim ndodhet në zonën e quajtur Delta e Palasës e cila është duke u zhvilluar si një zonë me karakter turistik. Infrastruktura dhe rrugët kryesore janë në gjendje të mirë me rrugë të asfaltuara. Sheshi kufizohet në pjesën perëndimore nga aksi kryesor “Rruga e Plazhit të Palasës”, në pjesën veriore dhe lindore me rrugën e propozuar të Hotelit White Roads. Bashkësia e pronave është hapësirë e lirë me gjelbërime të ulëta dhe struktura të përkohshme për kampin e punëtorëve.

ZK.1739

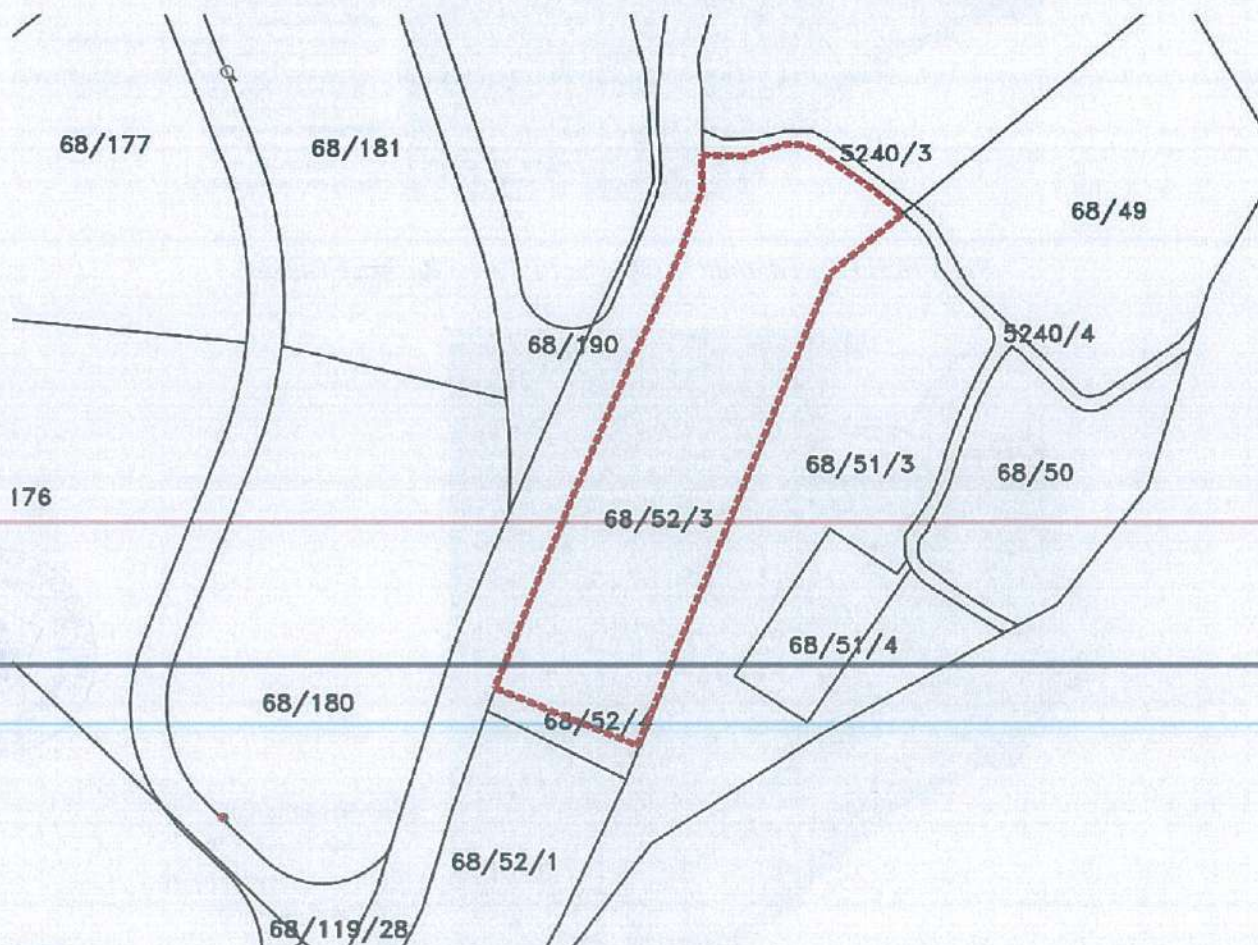


Fig.5 Pronat në fragmentin e hartës kadastrale.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara



Fig.6 Pamje e objektit të propozuar.

Në truall propozohet ndërtimi i një kompleksi rezidencial dhe turistik me objekte pushimi 1 (një) 2 (dy) 3 (tre) dhe 4 (katër) katëshe të organizuara si apartamente pushimi.

Kompleksi propozohet të jetë i mbyllur në perimetër, me hyrjen kryesore për këmbësorët dhe automjetet përgjatë aksit “Rruga e Plazhit Palasë”.

Parkimi i automjeteve propozohet të jetë plotësisht nëntokë.

Planvendosja perimetrale e ndërtimit konfiguron tre hapësira të lira në qendër të kompleksit dhe ofron pamje panoramike drej detit për secilën njësi banimi.

Këto hapësira janë propozuar të jenë kopshte të gjelbëruara, ku secili prej tyre ka karakter identifikues duke kontribuar në identifikimin e seciles shtëpi.



Krijimi i kësaj bërthame të gjelbër kërkon të manifestojë një jetesë të qetë, pranë natyrës, socializim, hijëzim, aroma dhe freski për banorët.

Projekti propozon ndërtimin e apartamenteve të pushimit duke kompozuar blloqe me dimensione 8x8m. Blloqet vendosen të bashkangjitura dhe të shkallëzuara, ato sfazohen nga njëra tjetra për të krijuar një fasadë më tërheqëse.

Ndërtimi në një rrjet të rregullt, ofron hapësira të brëndshme të bollshme, fleksibilitet në konfigurimin e apartamenteve si dhe taraca të mëdha për përjetimin e hapësirës së jashtme për secilen njësi banimi.

Lartësitë në kate lëvizin nga 1 deri në 4 kate, duke ndjekur topografinë e terrenit ofron pamje panoramike drejt detit për të gjitha apartamentet.



Fig.7 Pamje e objektit të propozuar

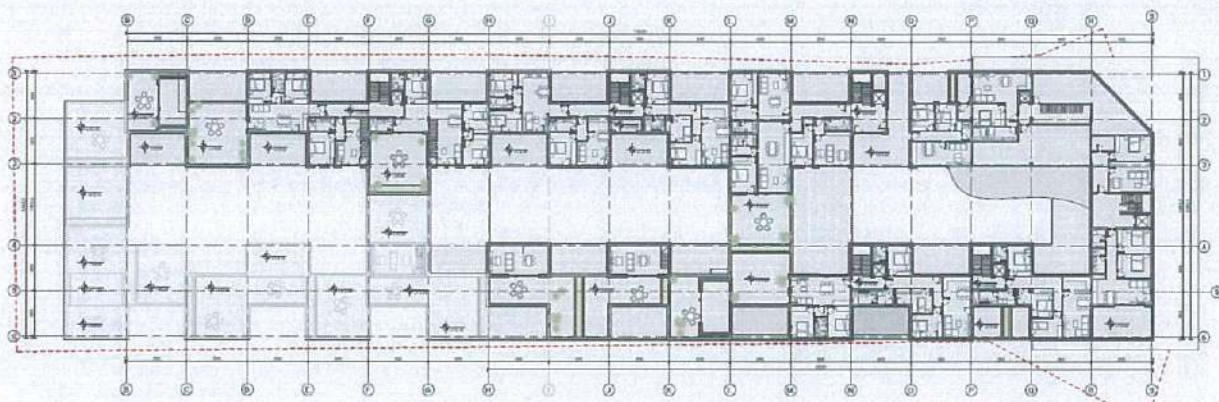


Fig.8 Planimetria në kuotën +119.00



Fig.9 Planimetria në kuotën, Zonimi FunkSIONal +119.00

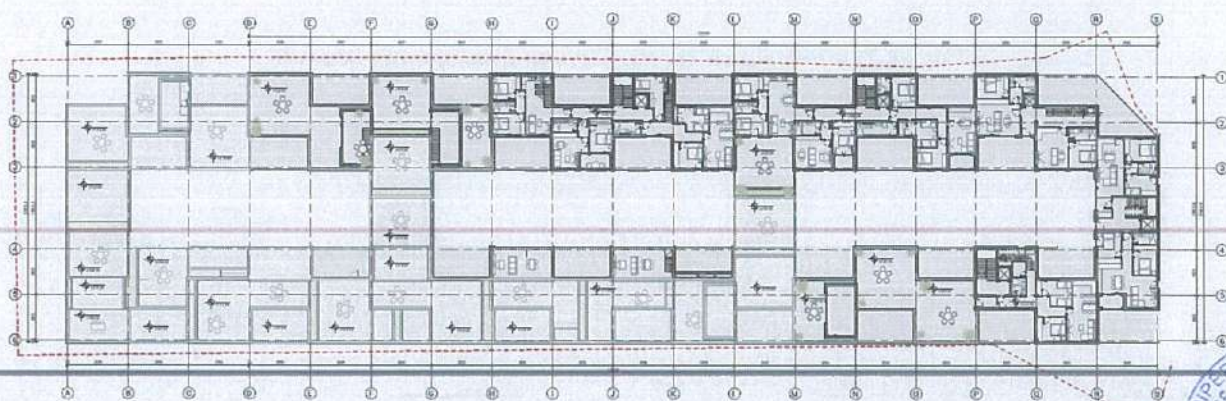


Fig.10 Planimetria në kuotën +122.50



Fig.11 Planimetria në kuotën, Zonimi FunkSIONal +122.50



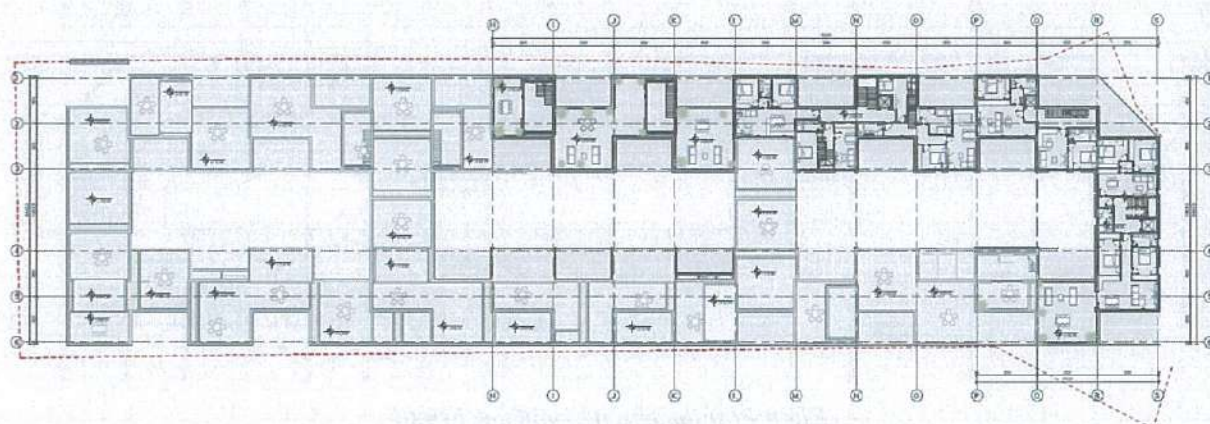


Fig.12 Planimetria në kuotën +126.00



Fig.13 Planimetria në kuotën, Zonimi FunkSIONAL +126.00

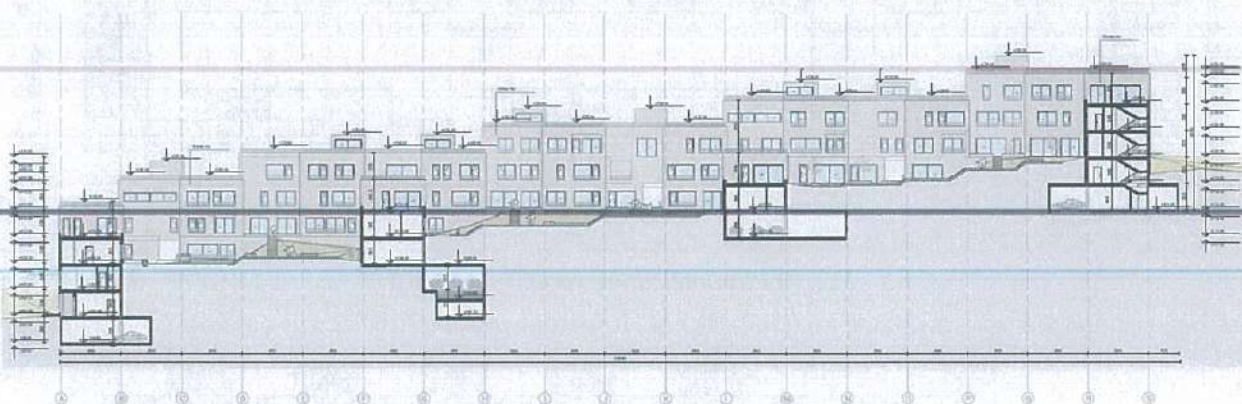


Fig.14 Prerje Gjatësore

Hapësirat e bollshme ofrojnë konfigurime të ndryshme për apartamentet 1+1, 2+1, 3+1 si dhe duplekse.

Apartamentet duplekse kanë akses të drejtpërdrejtë në taraca të mëdha, të cilat janë projektuar si hapësira pushimi dhe rekreacioni për banorët



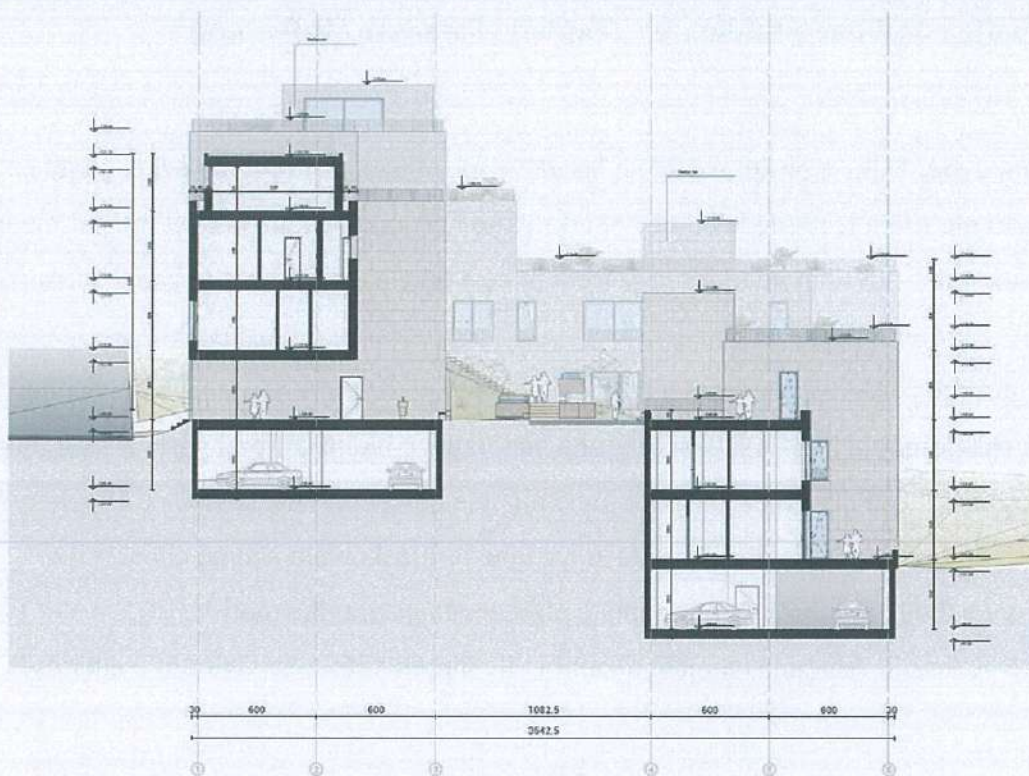


Fig.15 Prerje Tërthore

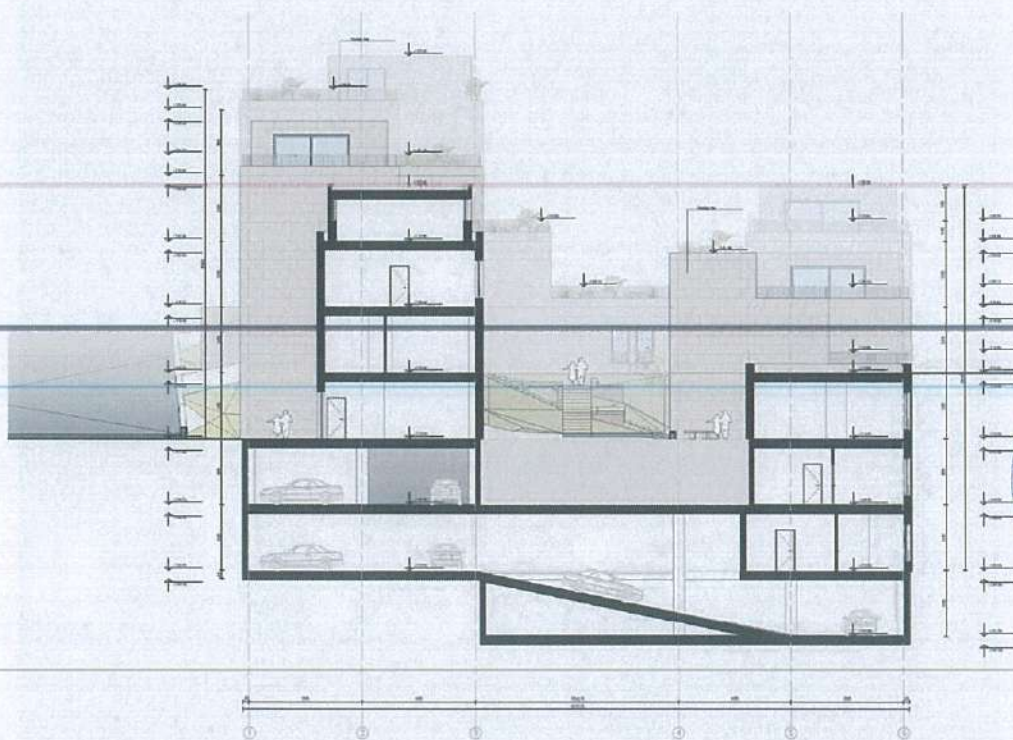


Fig.16 Prerje Tërthore



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

Arkitektura e drejtë dhe e pastër, veshja e fasadave me pllaka guri ngjyrë bezhë, çarjet e kompozuara me ritëm të njëjtë krijojnë një arkitekturë estetike, që unifikohet me peisazhin e deltës së lumit dhe shkrihet në terrenin përreth duke e bërë atë pothuajse të padukshëm përgjatë bregut.

Pllakat e gurit që përdoren për fasadat e objekteve janë, të forta, të qëndrueshme dhe ngjyrat nuk humbasin shkëlqimin e tyre. Ashtu si të gjitha materialet e ndërtimit prej guri, pllakat e fasadës janë ekologjike dhe të qëndrueshme. Ato kanë një jetëgjatësi prej më shumë se 100 vjet, nuk kërkojnë shumë mirëmbajtje dhe për këtë arsye janë jashtëzakonisht shumë ekonomike.

Si një lëkurë e dytë ato mbrojnë muraturën e objekteve nga era dhe moti.

Çdo pllakë në fasadë është një element dizajni i cili shpreh stilin dhe vizionin e ndërtesës.

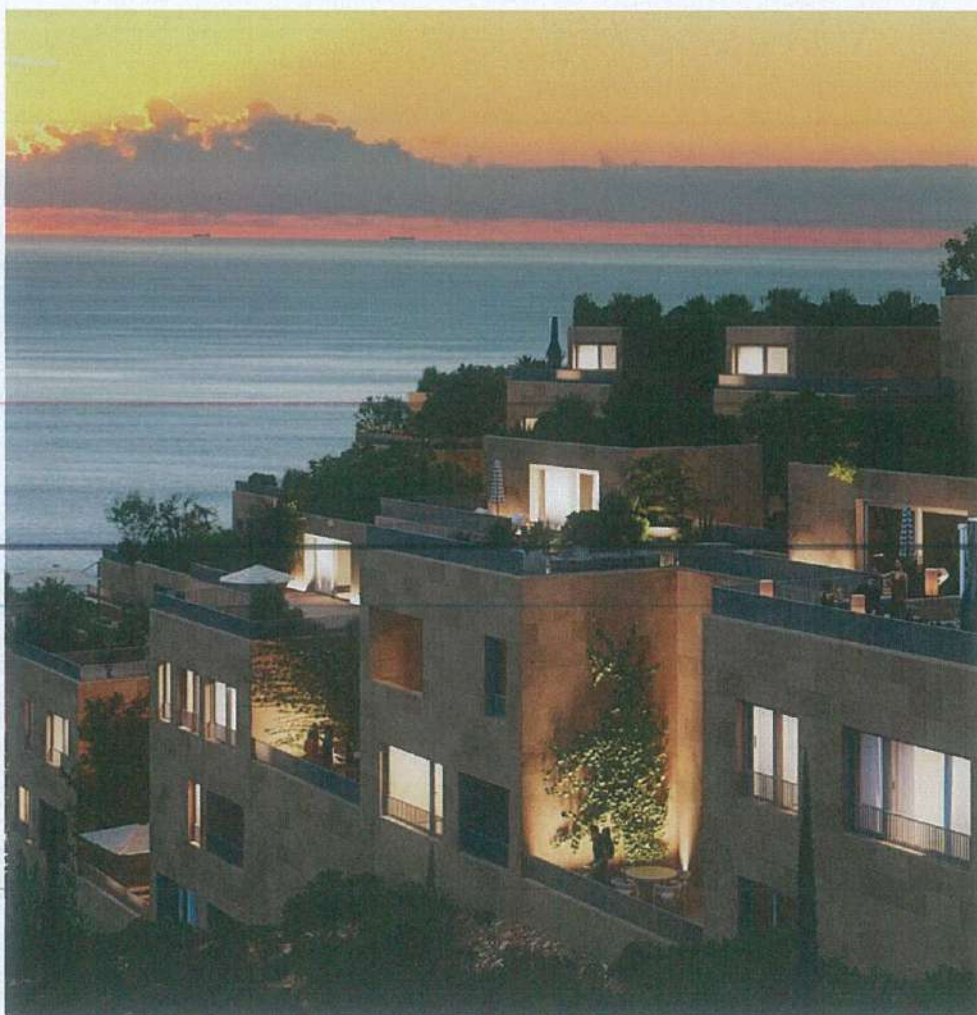


Fig.17 Pamje e objektit të propozuar.





Fig.18 Fasada Lindore

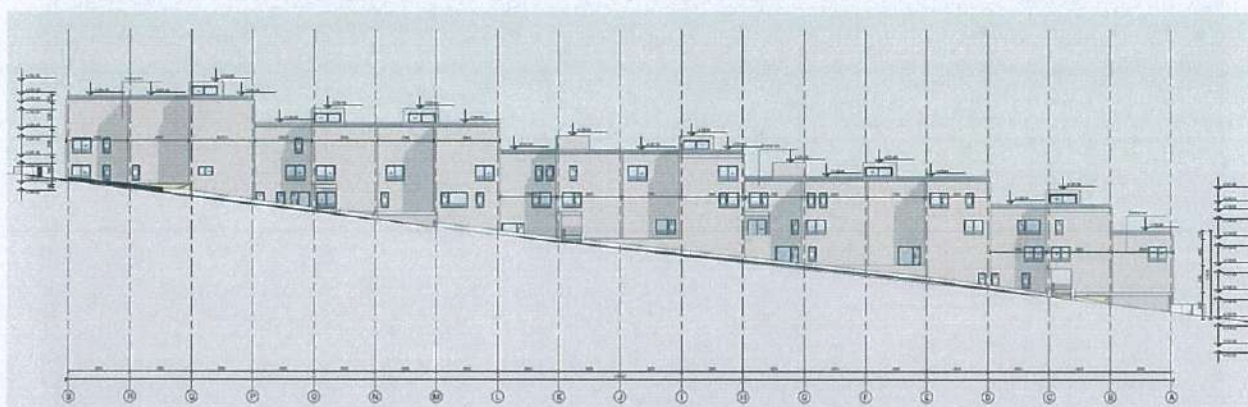


Fig.19 Fasada Perëndimore

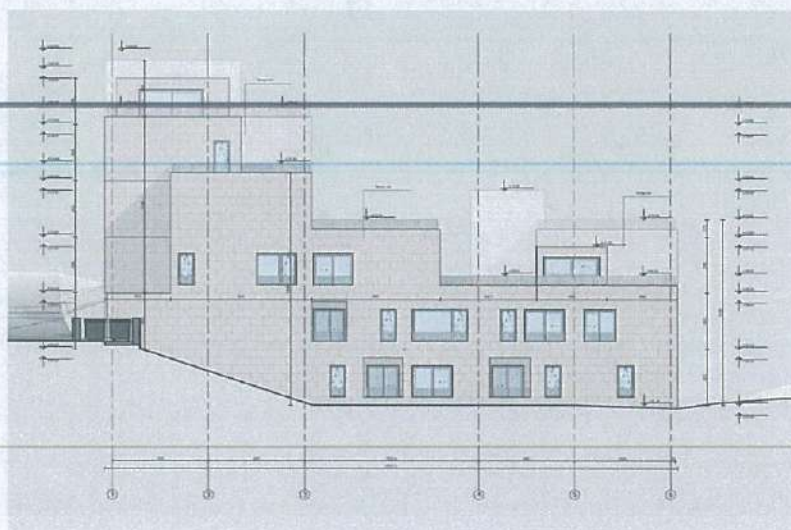


Fig.20 Fasada Jugore





Fig.21 Pamje ajrore e objektit të propozuar.



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	6 010 m ²
Sipërfaqe e truallit qe përdoret për zhvillim:	6 010 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	2 860 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	7 680 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	47.5 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.27
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	13.5 m
Numri i kateve mbi tokë:	1, 2, 3 dhe 4 kat
Numri i kateve nën tokë:	1 dhe 2 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 1739;

Nr. pasurie 68/52/3, në emër të: White Roads Hotel shpk

Kufizimet:

Veri:	Rrugë, Nr.pasurie 5240/3
Jug:	Nr.pasurie 68/52/4
Lindje:	Nr.pasurie 68/51/1
Perëndim:	Rrugë, Nr.pasurie 68/190

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri:	8.6 m
Lindje:	6.62 m
Jug:	6.42m dhe 7m
Perëndim:	6 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri:	8.35 m, 21.5m
Perendim:	10.4 m



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Projekti është krijuar me një fokus të veçantë në lidhjen midis jetës dhe natyrës. Strukturat e banimit janë të vendosura rreth oborreve, duke ofruar pamje të mrekullueshme dhe hyrje të lehtë në mjedisin natyror. Të gjitha apartamentet kanë pamje panoramike drejt detit.



Fig.22 Pamje ajrore e objektit të propozuar.

- Gjellbërimi

Secili oborr ka bimësinë e tij identifikuese. Bimësia e dendur siguron freski dhe hije gjatë verës, shmang erozionin dhe stabilizon tokën e pjerrët.

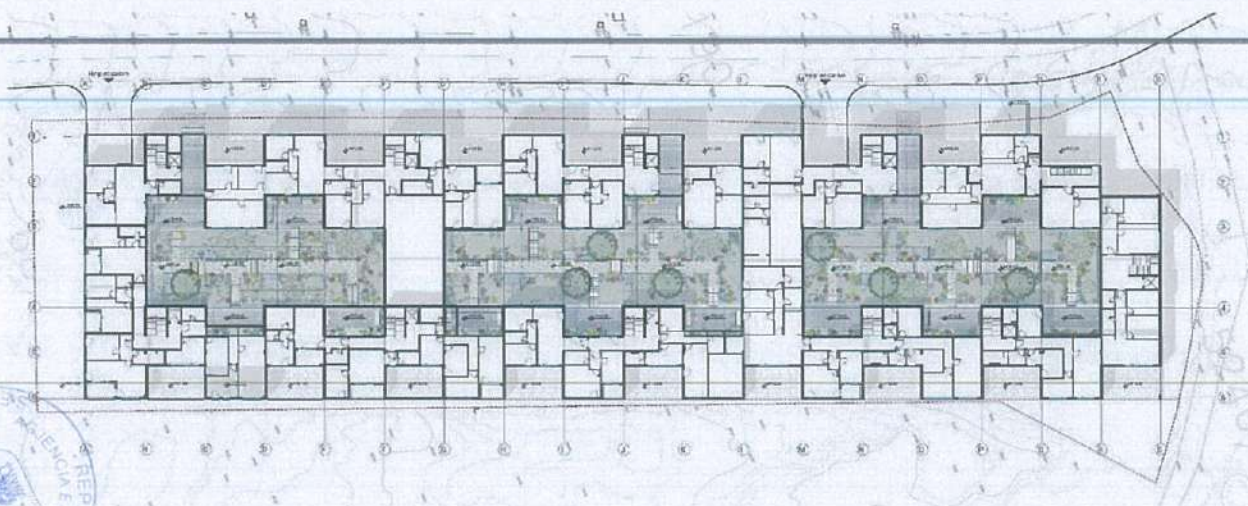
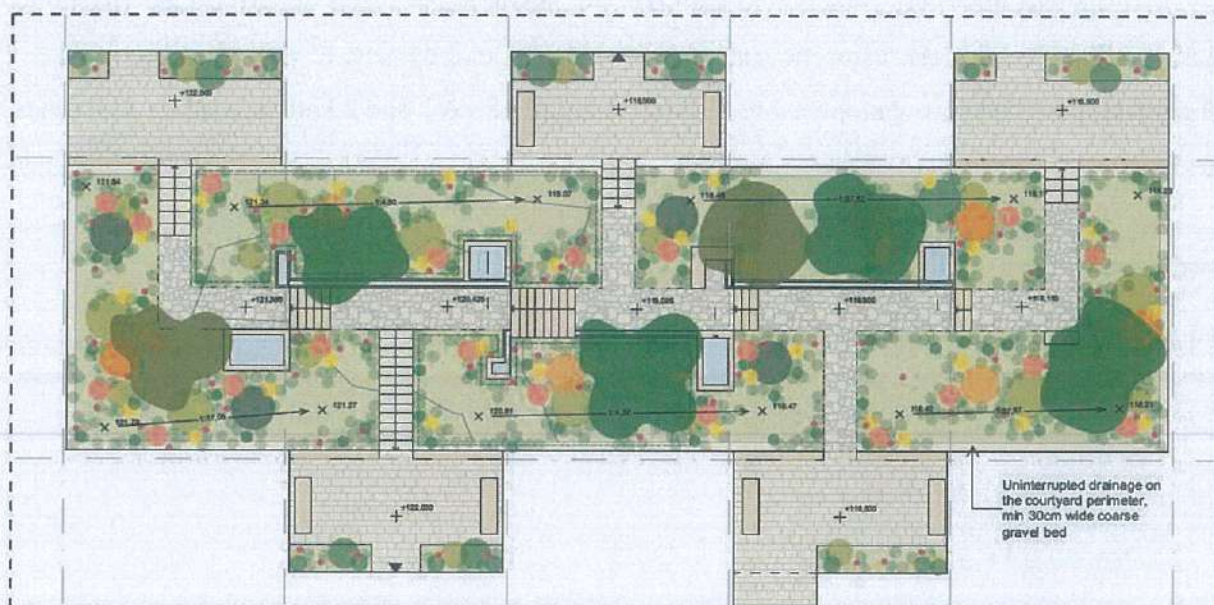


Fig.23 Plansistemimi



Vendparkimet

Të gjitha parkimet janë parashikuar nëntokë. Për shkak të pjerrësisë së terrenit ato zhvillohen në nivele të ndryshme. Aksesimi në parkim bëhet nëpërmjet 2 hyrjeve të veçanta. Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit nëntokë është 6310 m² e zhvilluar në 1 dhe 2 kate dhe ofron 109 vende parkimi.

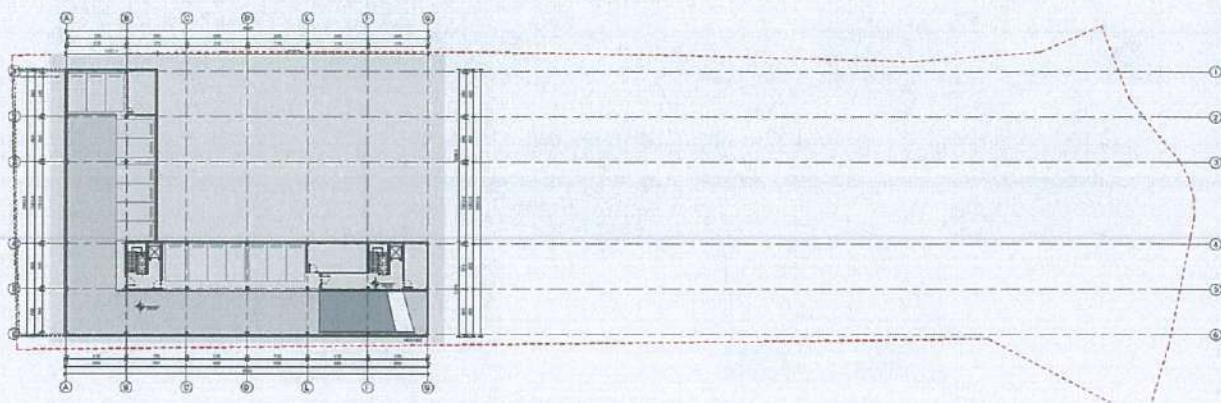


Fig.26. Planimetria e katit në kuotën +98.00.

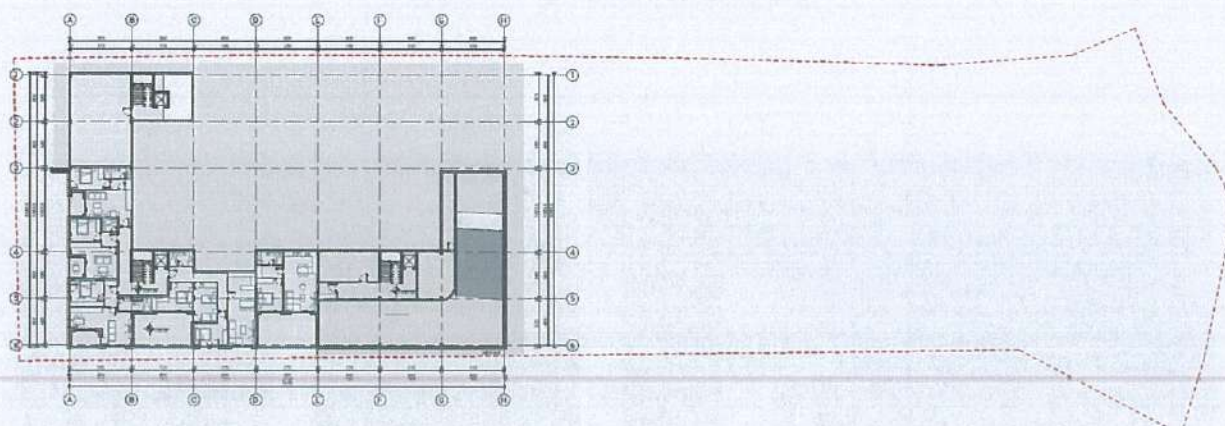


Fig.27. Planimetria e katit në kuotën +101.50.

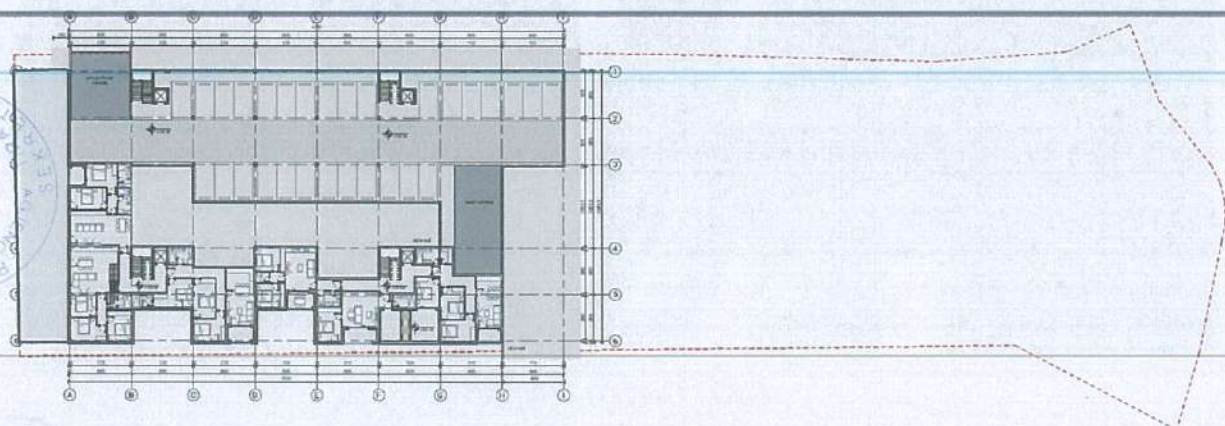


Fig.28. Planimetria e katit në kuotën +105.00.

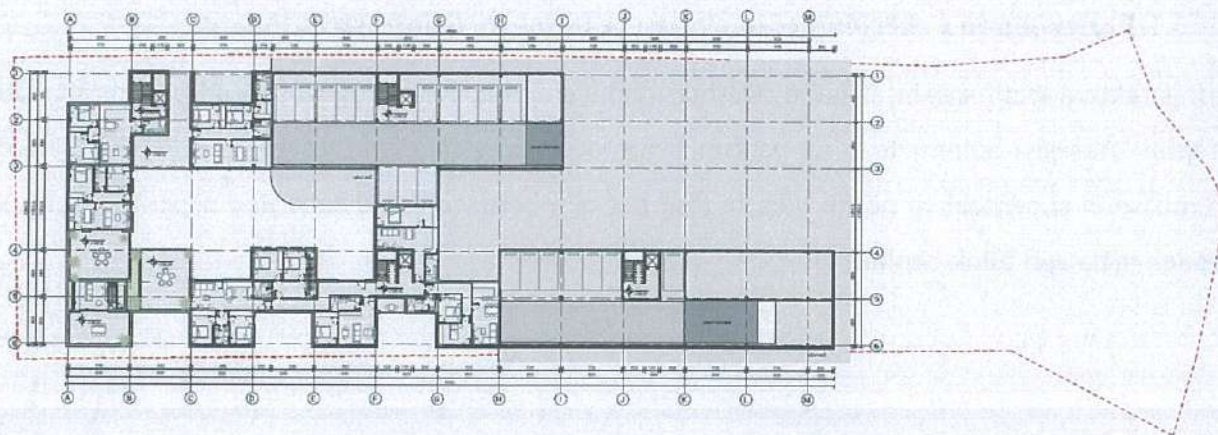


Fig.29. Planimetria e katit në kuotën +108.50.

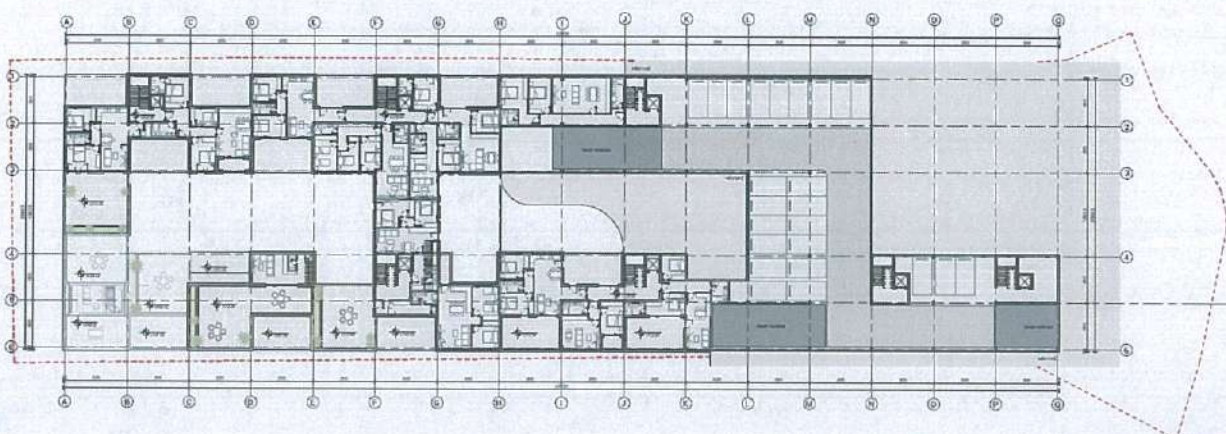


Fig.30. Planimetria e katit në kuotën +112.00.

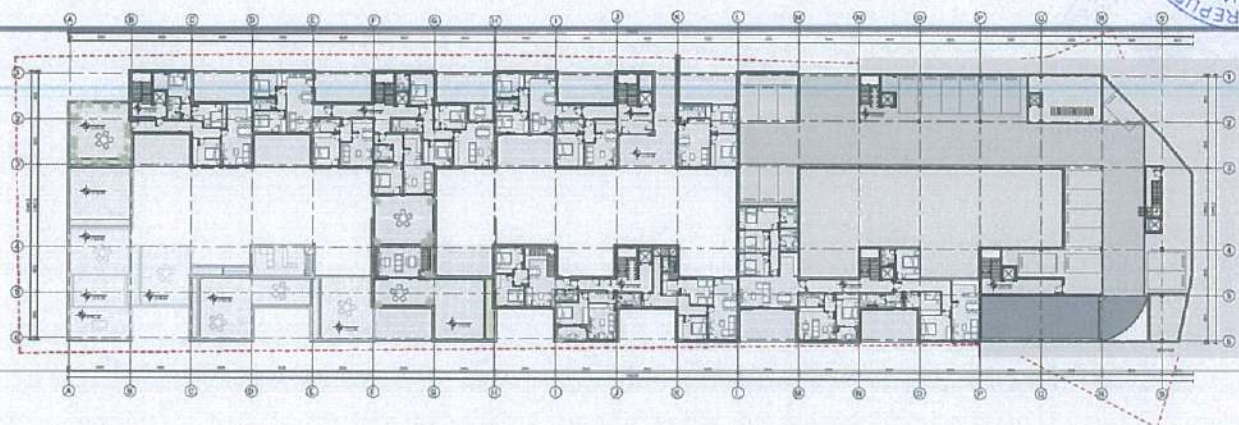


Fig.31. Planimetria e katit në kuotën +115.50.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Infrastruktura rreth sheshit është e ndërtuar dhe e rregullt. Nuk propozohen ndryshime në këtë drejtim. Aksesit i automjeteve në parkim bëhet nëpërmjet rrugës kryesore Rr.e Plazhit Palasë. Këmbësorët shpërndahen në tre pika hyrëse për në oborret e brendshme dhe nëpërmjet tyre në secilen njësi apo bllok banimi.

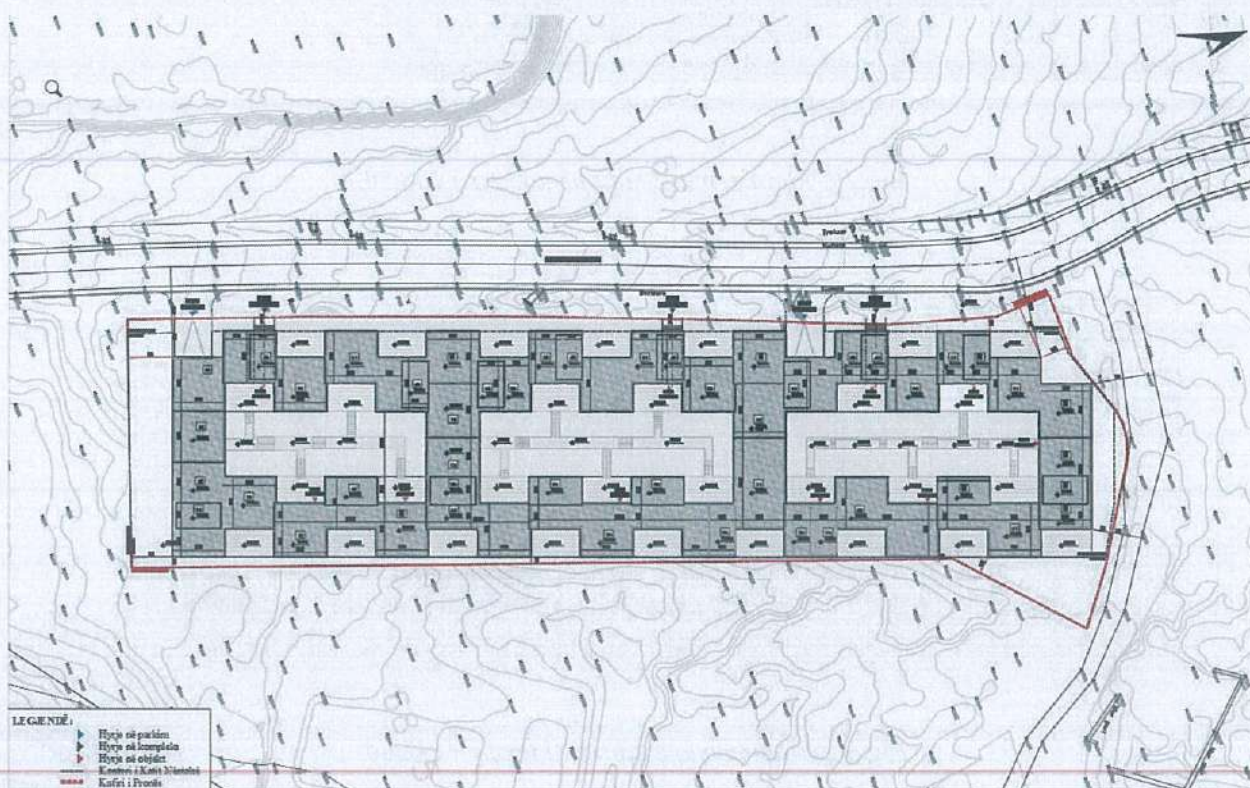


Fig.32. Plani i Vendosijes së Strukturës

