



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
"IN THE WILD"
(KOMPLEKS HOTELERI, REZIDENCIAL DHE SHËRBIME)
ME VENDNDODHJE NË DHËRMI, BASHKIA HIMARË,
me zhvillues shoqëria "XHELUKS CONSTRUKSION" shpk

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



MINISTRIA E TURIZMIT DHE MJEDEJIT

Znj. MIRELA KUNDARO TURXHI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.24, Datë 20/11/2024

Projektues nderkombëtar:
OPPENHEIM ARCHITECTURE

OPPENHEIM
ARCHITECTURE

Friedhofstrasse 7, 4142 Muerkchenried, Switzerland

Zhvillues:
"XHELUKS CONSTRUKSION" shpk

Studio Lokale:

"COMPASS STUDIO" shpk N.6849/3

Ark. Anita BELERI (PAPAJANI) A 0881/4





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 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 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

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: "In The Wild" (Kompleks Hoteleri, Rezidencial Dhe Shërbime), me vendndodhje në Dhërmë, Bashkia Himarë, me vendndodhje në rrugën "Jaliskari" në fund të shëtitores së Dhërmiut, në zonën e quajtur "Rovolesh" dhe me zhvillues: shoqëria "XHELUKS KONSTRUKSION" shpk.

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- Ligjin 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).
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë, miratuar me Vendim nr.2 datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, zbardhur më datë 19.03.2018.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri "In The Wild" (Kompleks Hoteleri, Rezidencial Dhe Shërbime), ndodhet në Dhërmë, Himarë në zonën kadastrale nr.1481, dhe përbëhet nga pasuritë me numër 130/3, vol. 50, fq. 901, zk. 1481 me sipërfaqe 3887 m² në pronësi të XHELUKS KONSTRUKSION, 143/3 vol. 4, fq. 234, zk. 1481 me sipërfaqe 2000 m² në pronësi të Dhimitër Dhima dhe Gjergji Dhima dhe 143/302, vol. 5, fq. 351, ZK. 1481 me sipërfaqe 759 m² në pronësi të Majlinda Mai.

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 6646 m², ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura (kati përdhe) është 3548,5 m², sipërfaqja e zënë nga struktura për total ndërtim mbi tokë është 6014,3 m² që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 53%.



Fig.1 Vendodhja e zonës ku do të ndërtohet godina e re

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 "Për miratimin e Planit Të Përgjithshëm Vendor Bashkia Himarë", parcela ku propozohet ndërtimi i godinës **"In The Wild"** (Kompleks Hotelieri, Rezidencial Dhe Shërbime), gjendet në hapësirën e konturuar, në njësinë strukturore **HL.N.1228**.

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

AR_Aktivitete sociale dhe rekreative;

S_Shërbime

A.5_Zona me shtëpi të dyta

Shfrytëzimi i territorit për ndërtim në këtë Njësi Strukturore lejohet deri në një vlerë maksimale prej 1%, 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 në Njësinë Strukturore HL.N.1228, shfrytëzimi i territorit për ndërtim 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.



Fig.2 Fragment i hartës së Njësive Strukturore të Qytetit Himarë – përfshirë Njësinë HL.N.1228

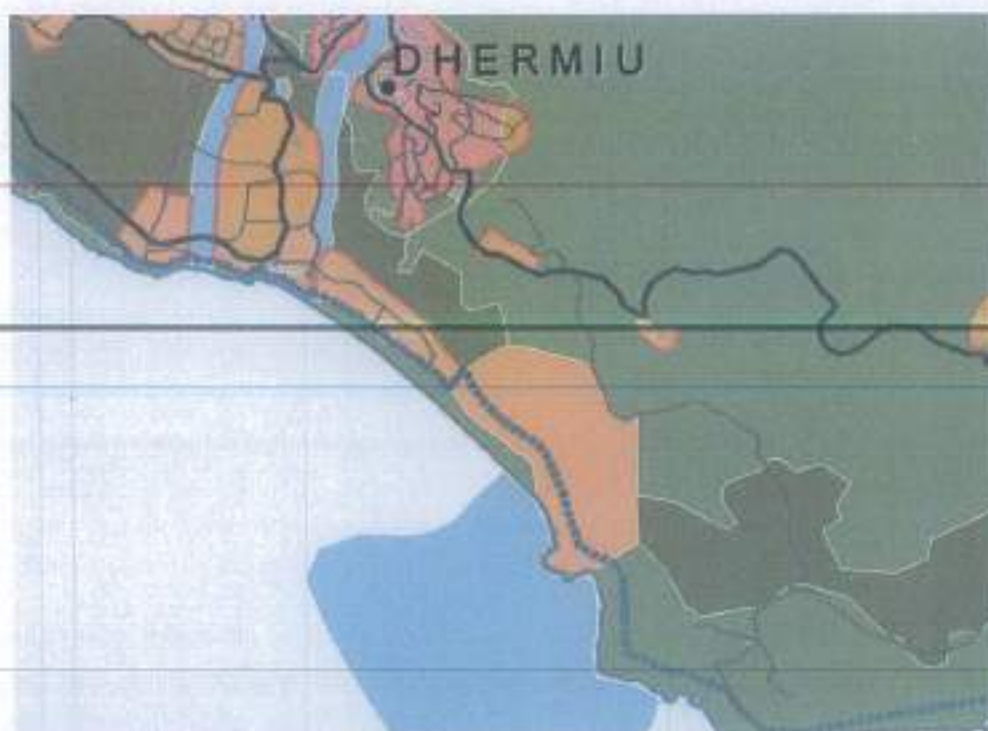


Fig.3 Fragment i hartës së përdorimeve të tokës



Fig.4 Ekrakt nga Rregullorja ZIST

2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës



Fig.5 Fragment i hartës së përdorimeve të tokës

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri **"In The Wild" (Kompleks Hoteleri, Rezidencial Dhe Shërbime)**, në zonën kadastrale nr.1481, dhe përbëhet nga pasuritë me numër 130/3, vol. 50, fq. 901, zk. 1481 me sipërfaqe 3887m² në pronësi të XHELUKS CONSTRUKSION, 143/3 vol. 4, fq. 234, zk. 1481 me sipërfaqe 2000m² në pronësi të Dhimitër Dhima dhe Gjergji Dhima dhe 143/302, vol. 5, fq. 351, ZK. 1481 me sipërfaqe 759m² në pronësi të Majlinda Mai. Sipërfaqja totale e pronës është 6646m².



Fig.6 Rilevimi topografik i giëndjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Koncepti përdor elementë të riinterpretuar për një kontekst bashkëkohor—harqe, lozha, oborre, louvre dhe veranda të mbjella, së bashku me një ballafaqim me materiale dhe detaje moderne. Vëllimet dhe hapësirat intime midis ndërtesave ngjallin një ndjenjë të ecjes rreth një fshati historik. Oborret, lozhat dhe vendkalimet krijojnë pamje me kornizë të detit dhe ofrojnë hije dhe privatësi në vend. Ndërtesa me tarraca të veshura me gurë me hapje të harkuara nderojnë 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. Ndërsa të ftuarit lëvizin nëpër hapësirat e retreatit, elemente bashkëkohore.

Niveli 3 vijon për të dyja ndërtesat me dhoma hoteli dhe banimi, përkatësisht me 4 dhoma (Objekti 2) dhe 3 apartamente banimi (Objekti 1).

Niveli 4 vijon për të dyja ndërtesat me dhoma hoteli përkatësisht me 4 dhoma (Objekti 2) dhe 2 apartamente të ndërtesa e banimit (Objekti 1).

Niveli 5 ofron 3 dhoma për njërin nga ndërtesat (Objekti 2) ndërsa tjetra "shkrihet" me natyrën dhe i lë vendin Objekti 3 e shkrirë mes pjerrësisë së natyrës me 4 apartamente.

Niveli 6 dhe 7 ofrojnë 6 apartamente për secilin nivel, por me shtrirje drejt shkëmbit duke ofruar në këtë mënyrë veranda me harkada të mrekullueshme dhe ndalesa dhe pika turistike në vetë kompleksin si surpriza në çdo nivel që vizitori shkon. Në nivelin 6, ndërtesa 2 "shkrihet" me natyrën dhe i lë vendin ndërtesës 4.

Në nivelin 8, ndërtesa 4 ka 2 apartamente ndërsa ndërtesa 3 "shkrihet" me natyrën.

Në total për këto nivele janë 11 dhoma hoteli dhe 38 apartamente.

Në nivelet 9 deri në 12 kemi zonën e vilave elitare me 4 të tilla të artikuluar në 2 kate ku secila nga ato ofrojnë nga 2 apartamente në katet e poshtme me pishina individuale dhe pamje të mrekullueshme përballë detit Jon për secilën nga ndërtesat si dhe nga 1 suitë në katet e sipërme me një total prej 8 apartamente dhe 4 suita.

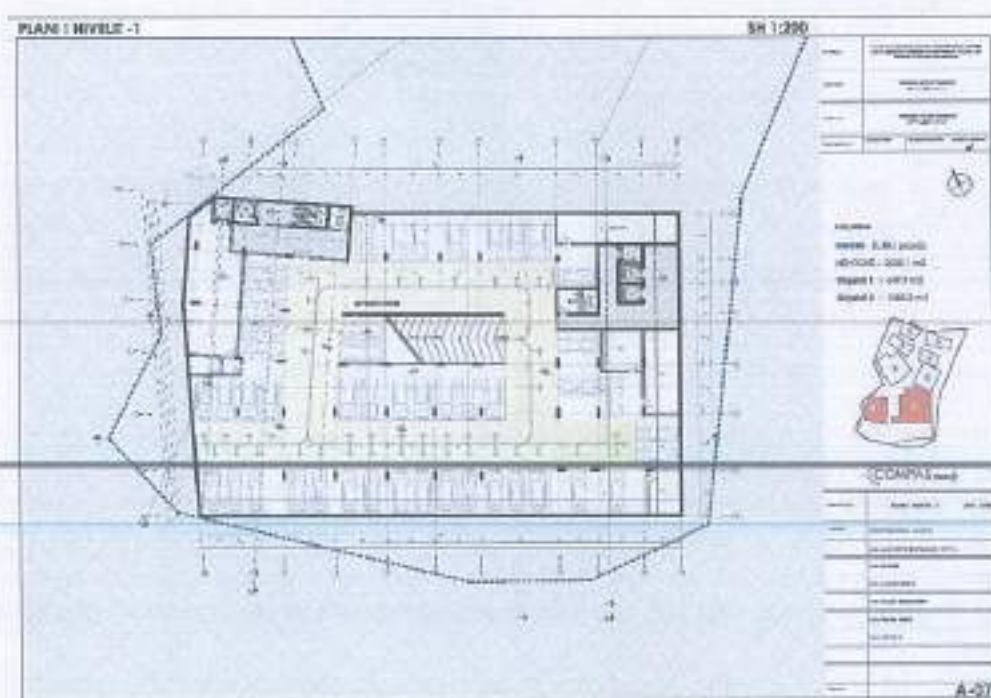


Fig.8 Plani i nivelit -I, objekti 1&2

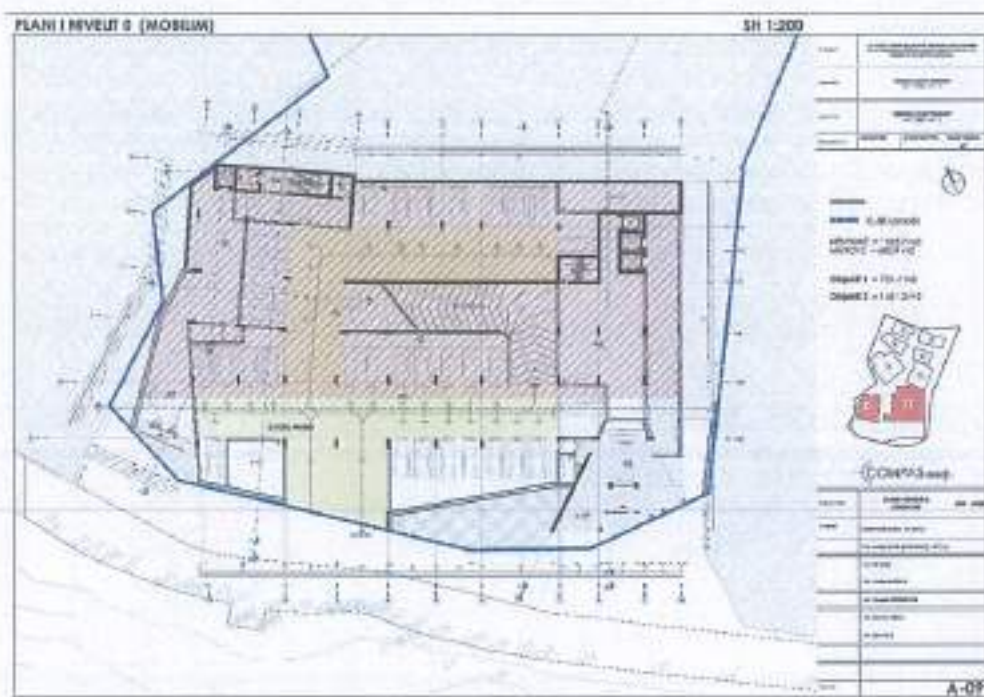


Fig.9 Plani i nivelit 0, objekti 1&2

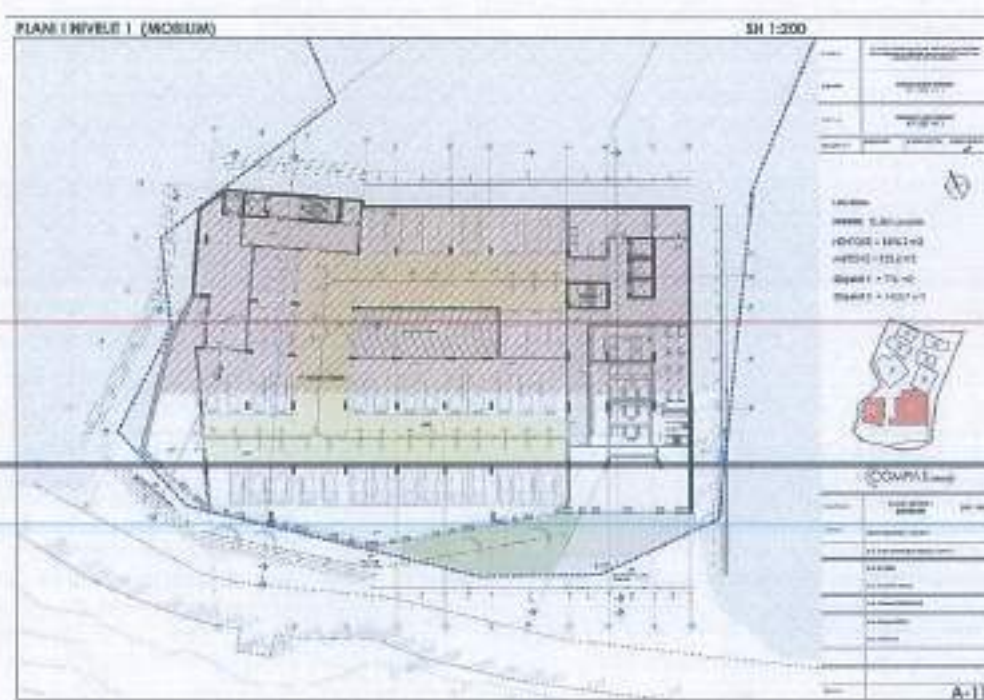


Fig.10 Plani i nivelit 1, objekti 1&2

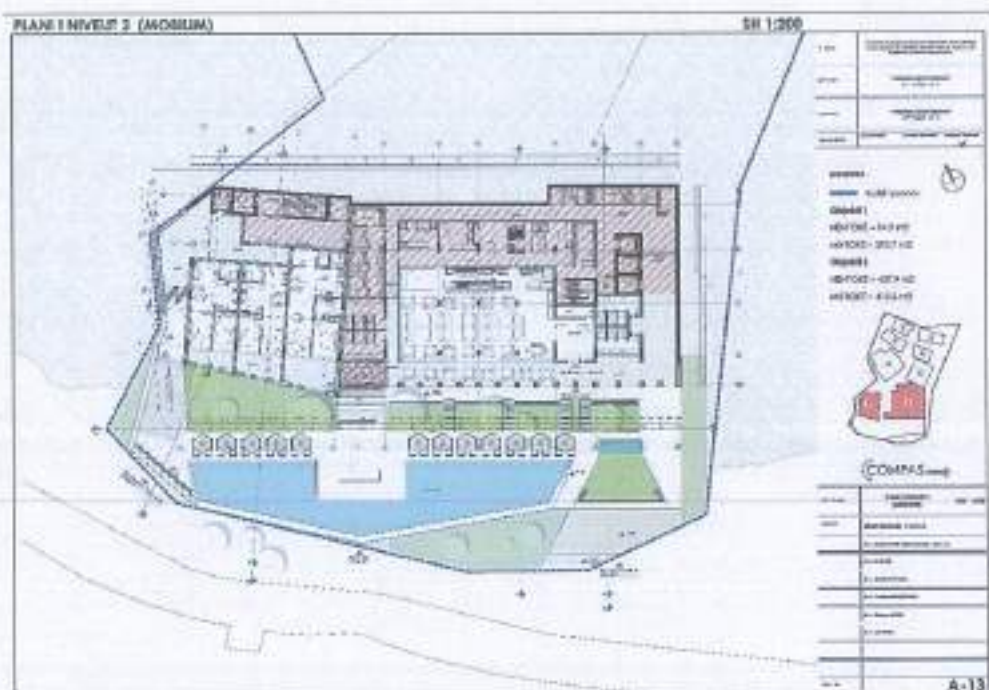


Fig.11 Plani i nivelit 2, objekti 1&2



Fig.12 Plani i nivelit 3, objekti 1&2



Fig.13 Plan i nivelit 4, objekt 1&2

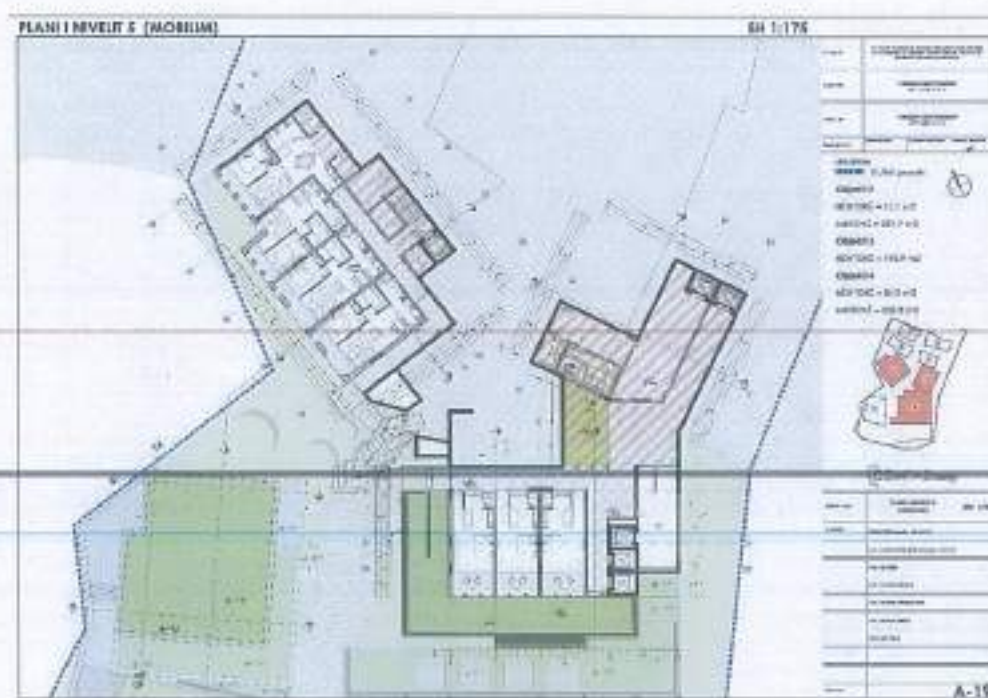


Fig.14 Plan i nivelit 5, objekti 2,3&4



Fig.17 Plani i nivelit 8, objekti 4



Fig.18 Plani i nivellit 9, objekti 5&6



Fig.19 Plani i nivelüt 10, objekti 5&6

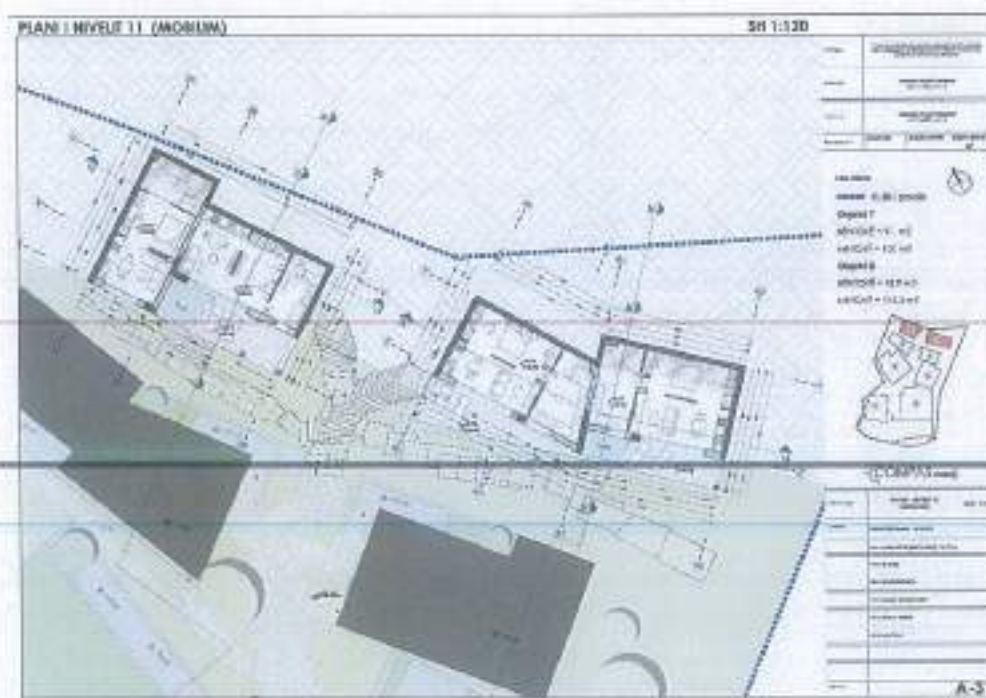


Fig.20 Plan i nivelit 11, objekti 7&8

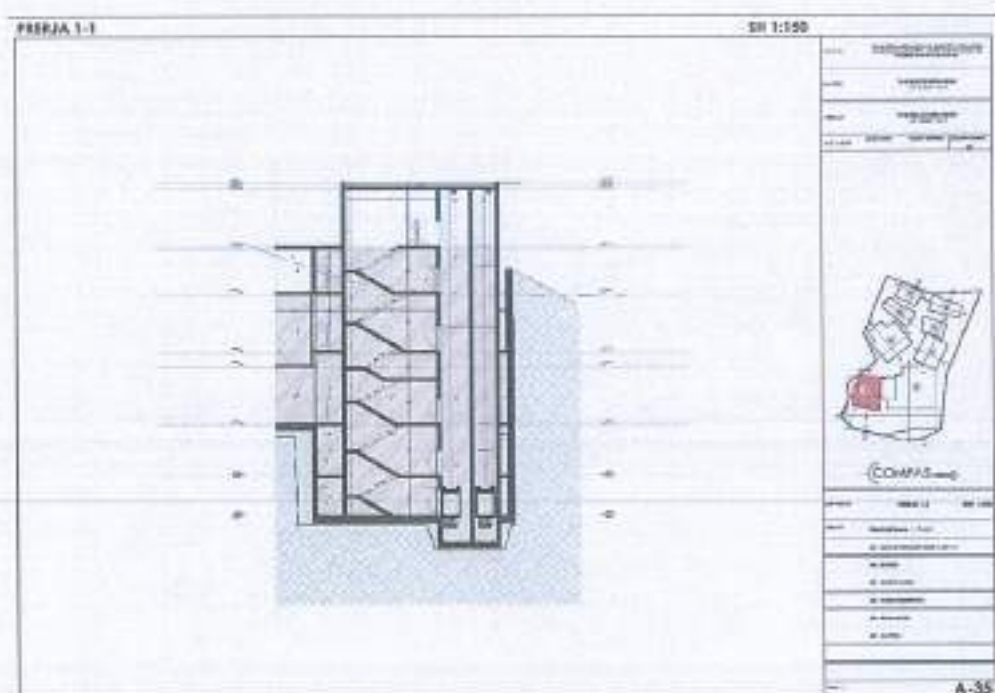


Fig.23 Prerja 1-1, objekti 1

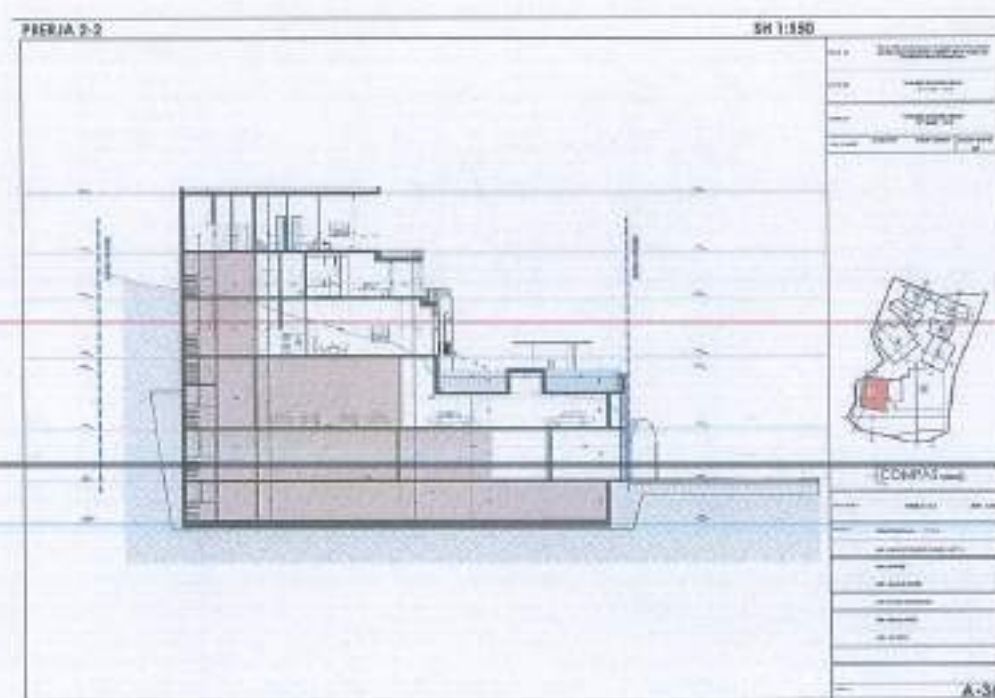
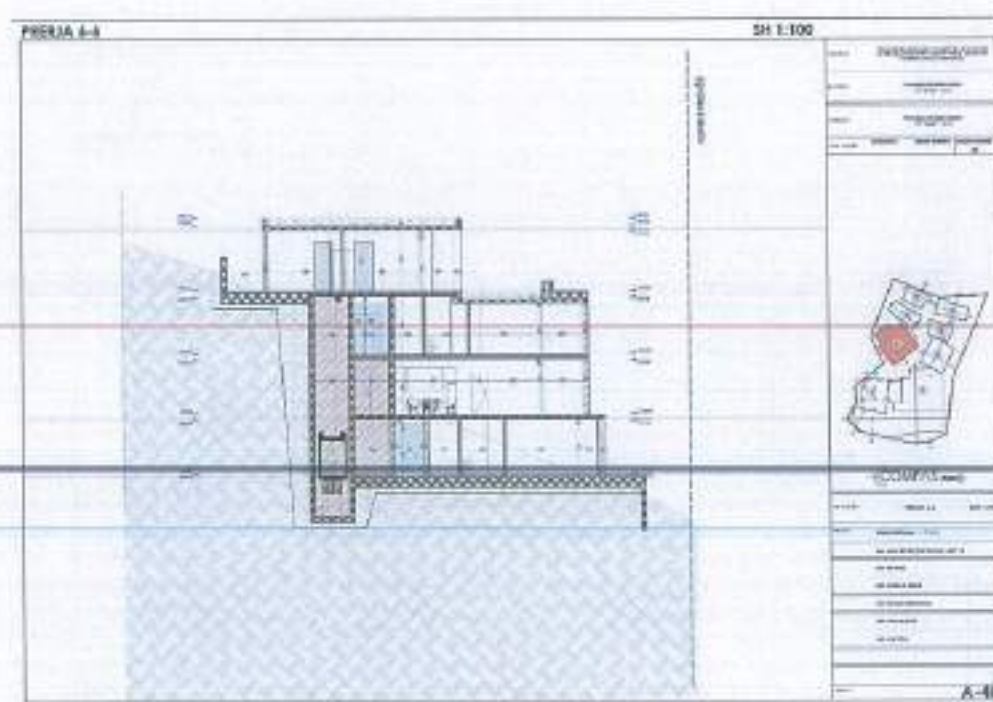
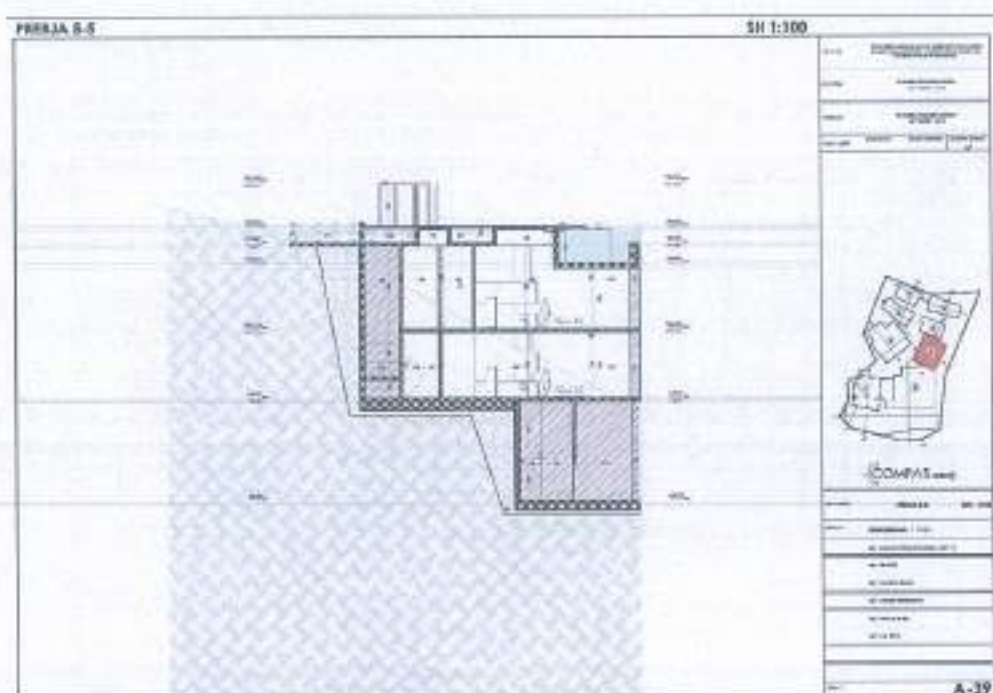
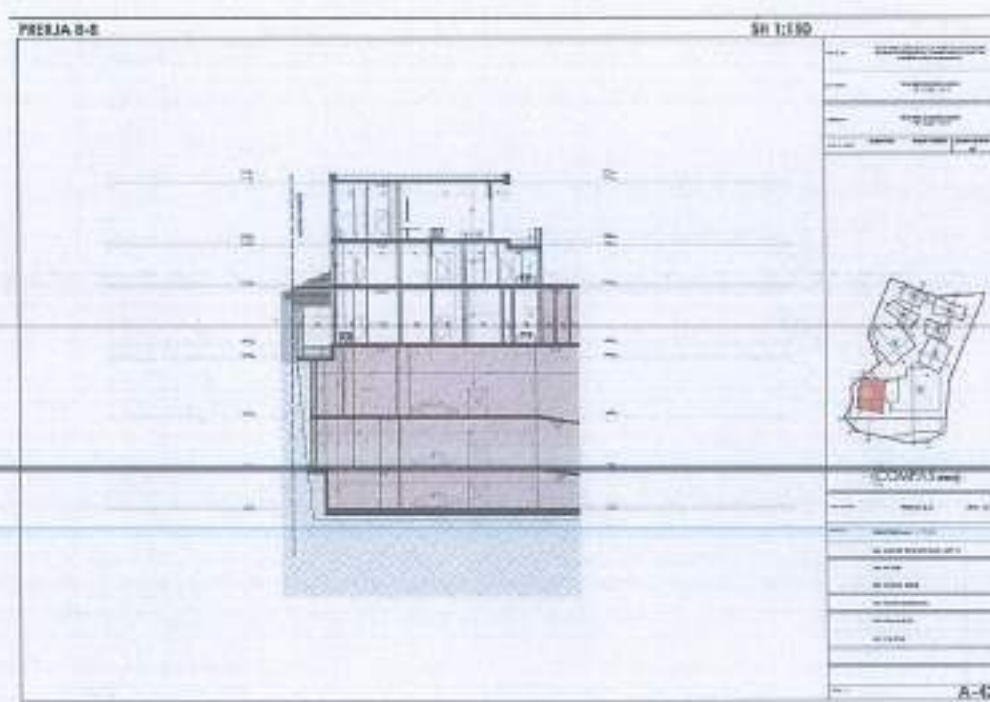
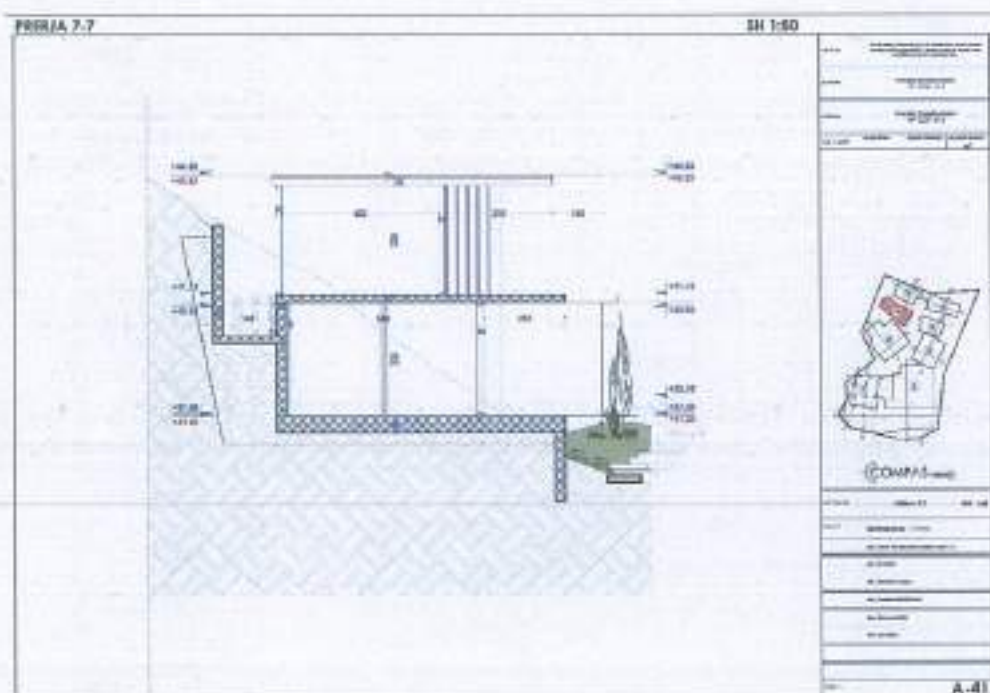


Fig.24 Prerja 2-2, objekti 1





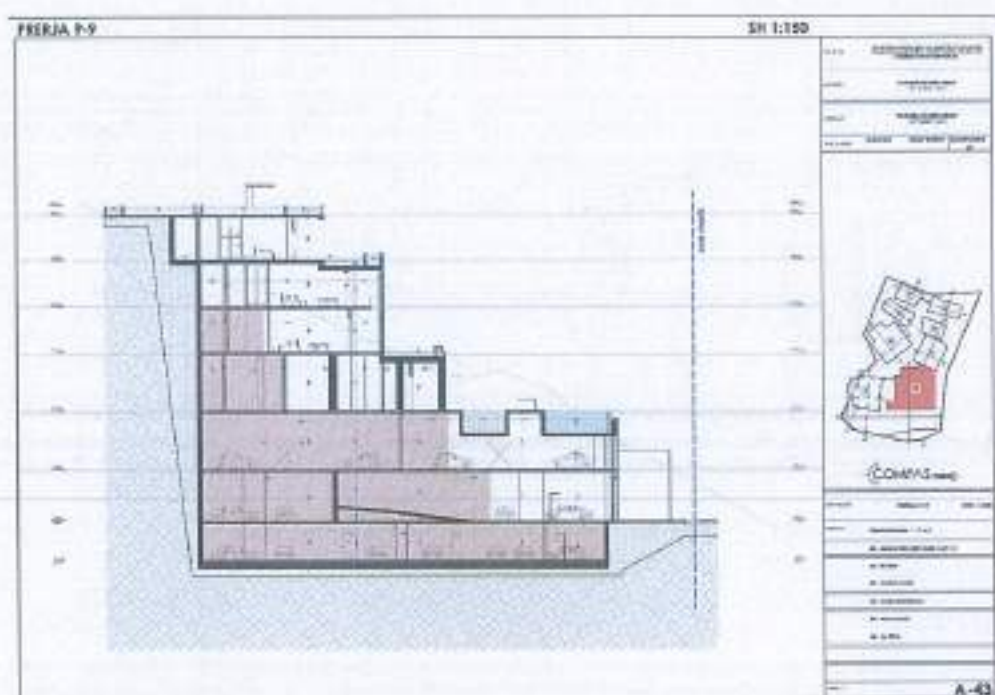


Fig.31 Prerja 9-9, objekti 2

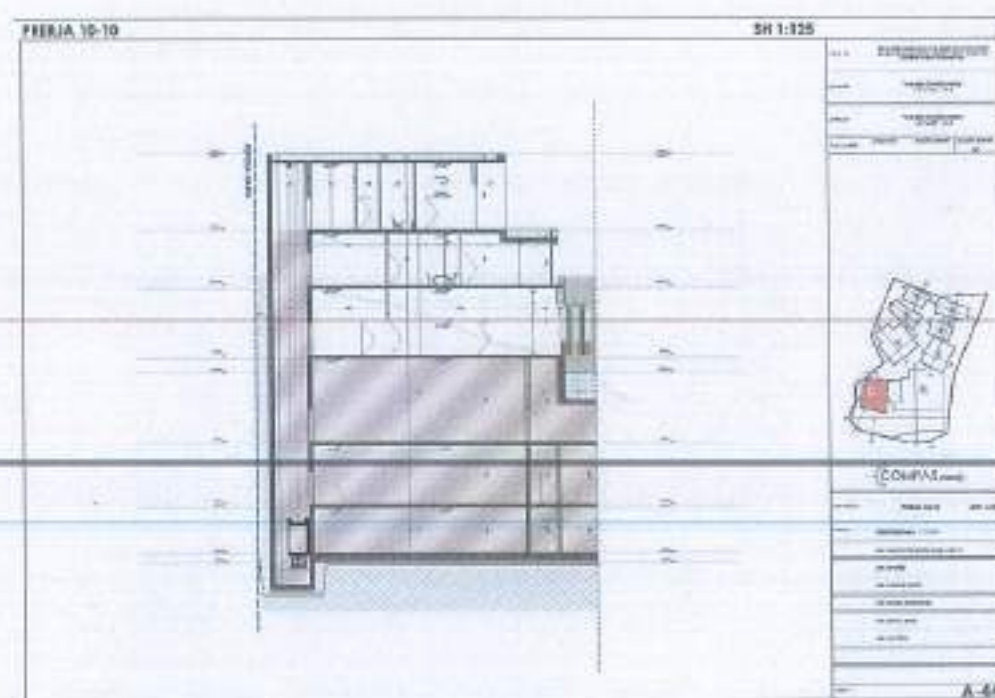


Fig.32 Prerja 10-10, objekti 1

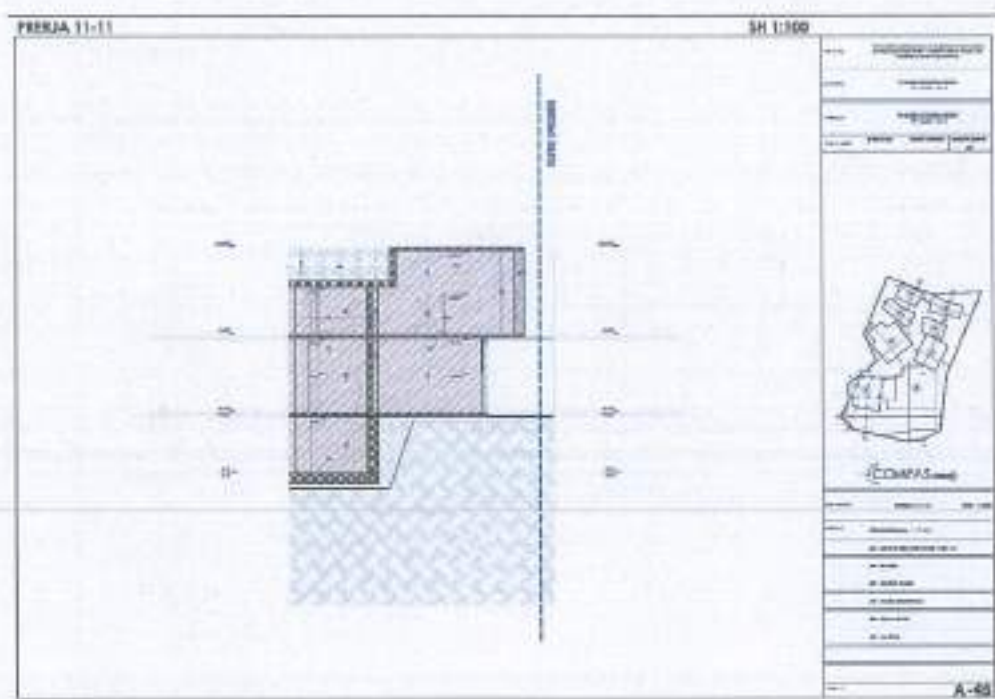


Fig.33 Prerja 11-11

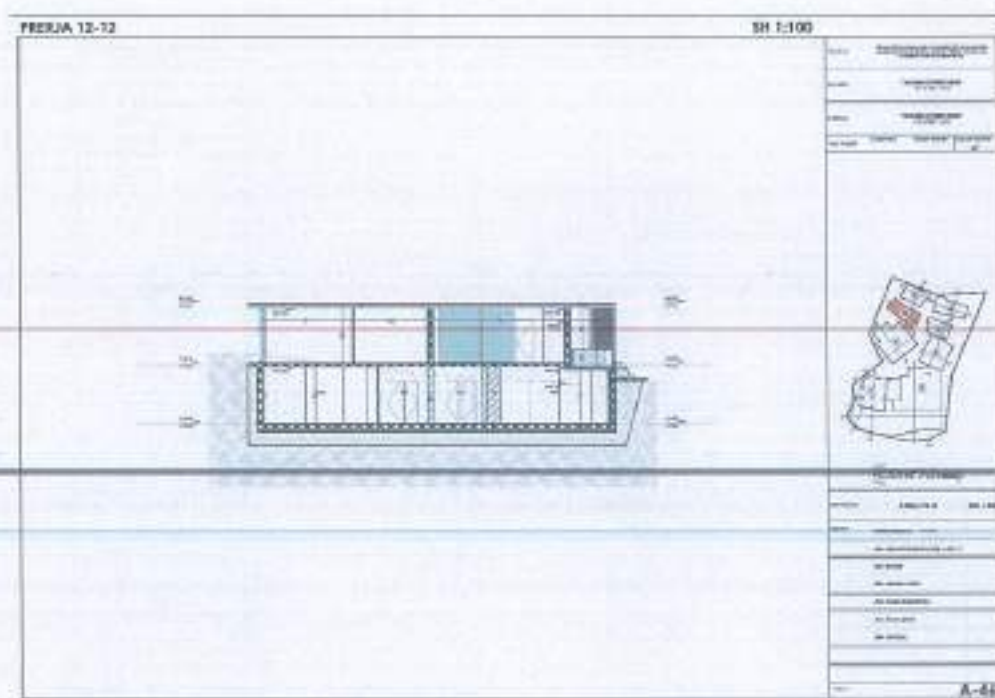


Fig.34 Prerja 12-12, objekti 5

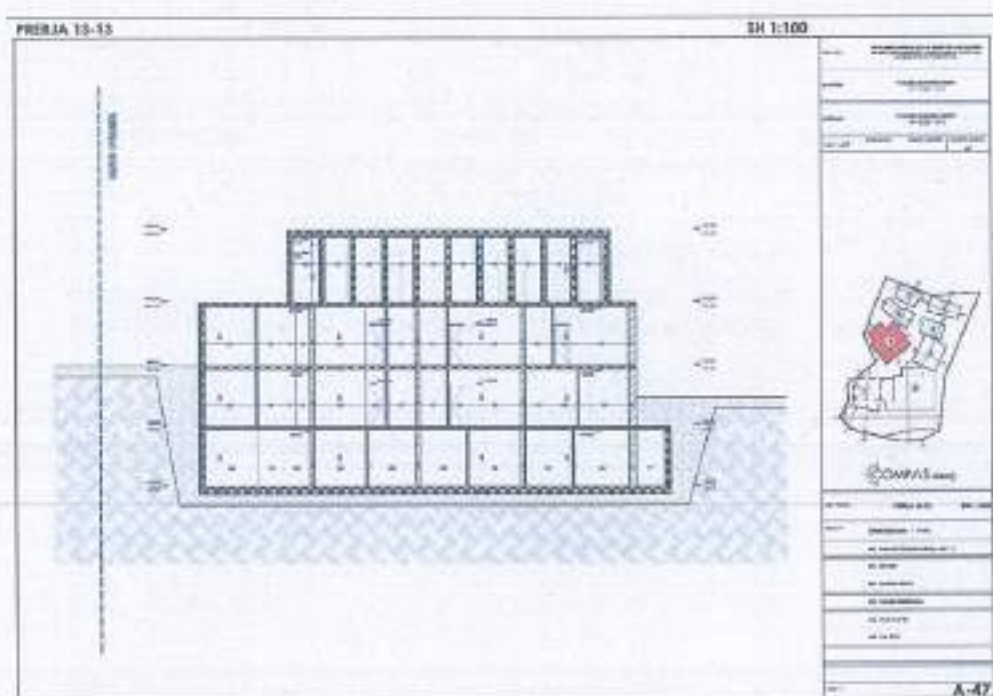


Fig.35 Prerja 13-13, objekti 4

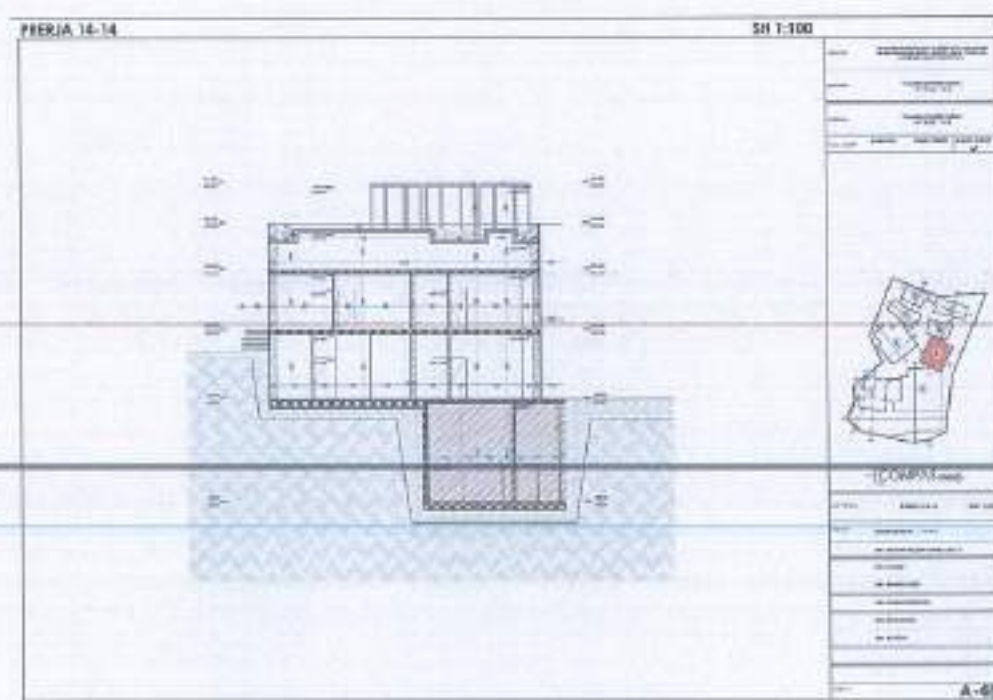


Fig.36 Prerja 14-14, objekti 3

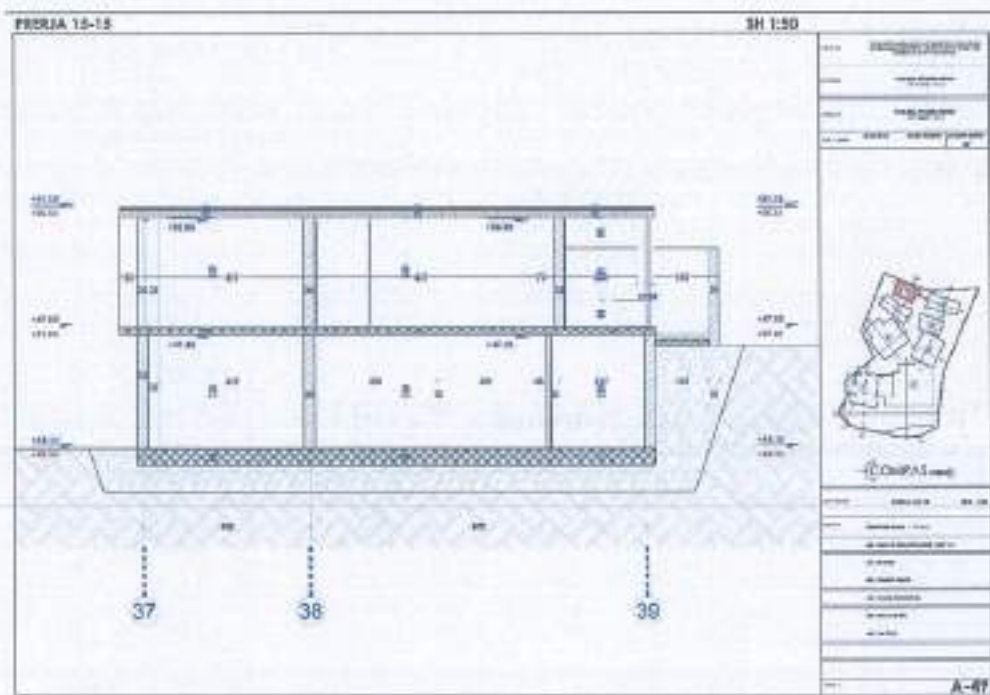


Fig.37 Prerja 15-15, objekti 7

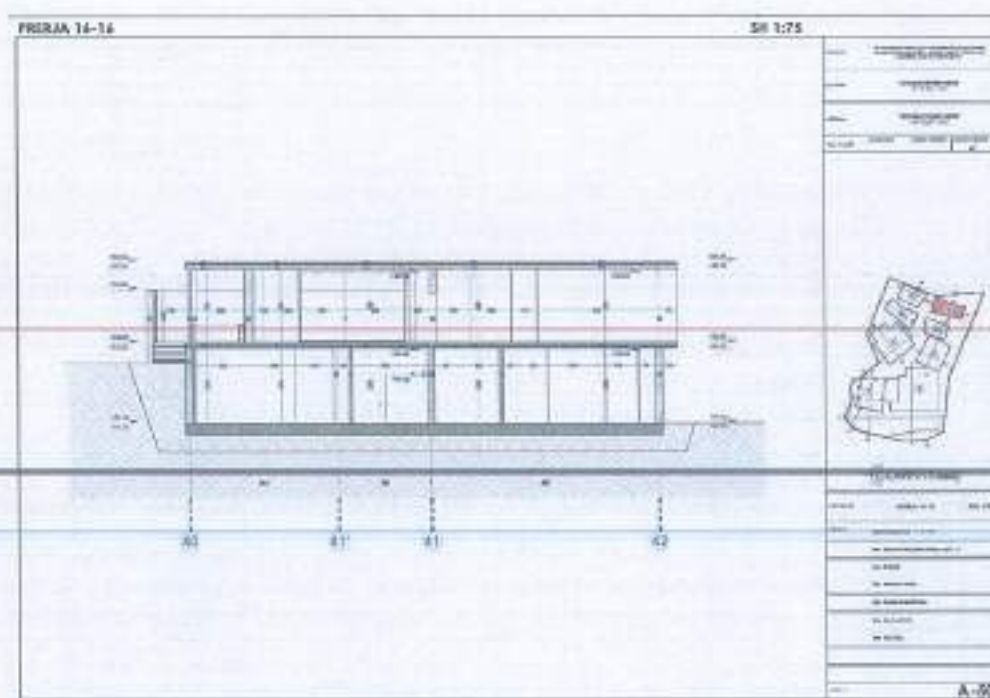
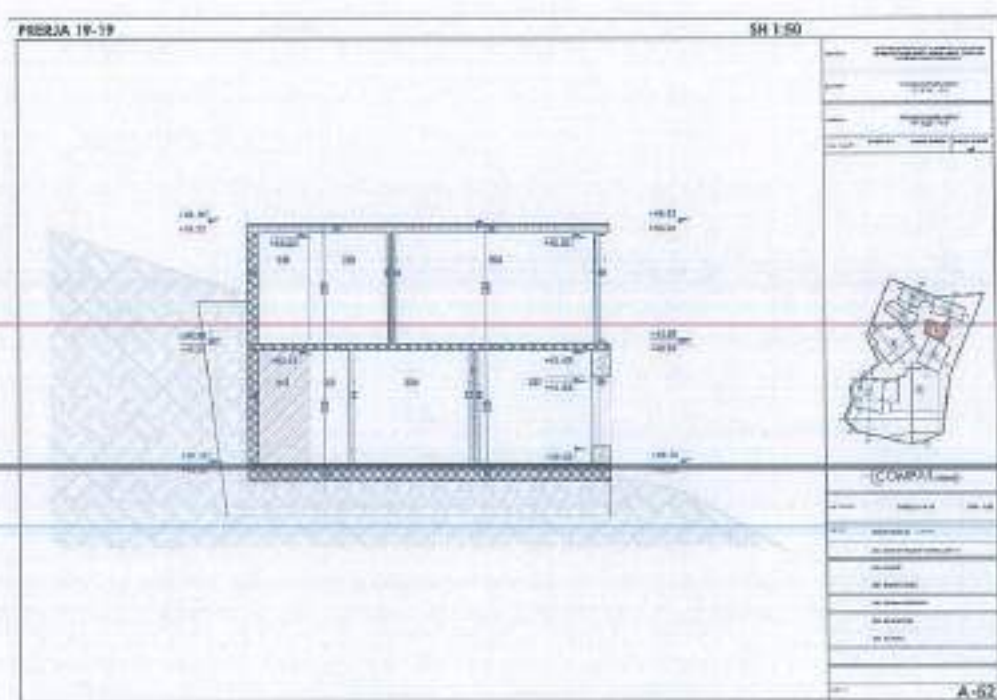
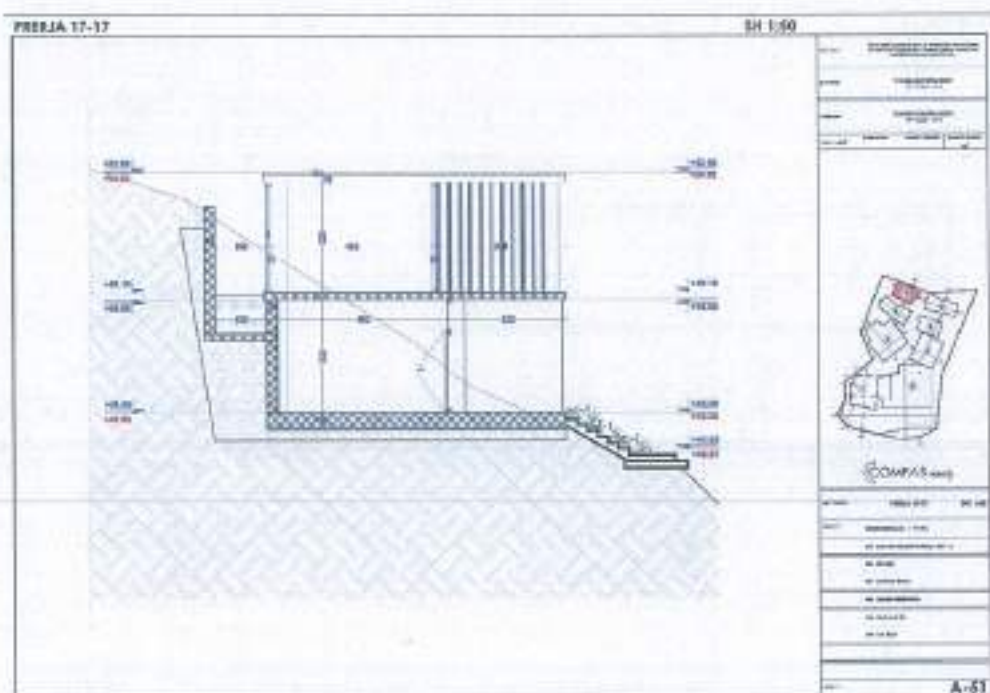


Fig.38 Prerja 16-16, objekti 8



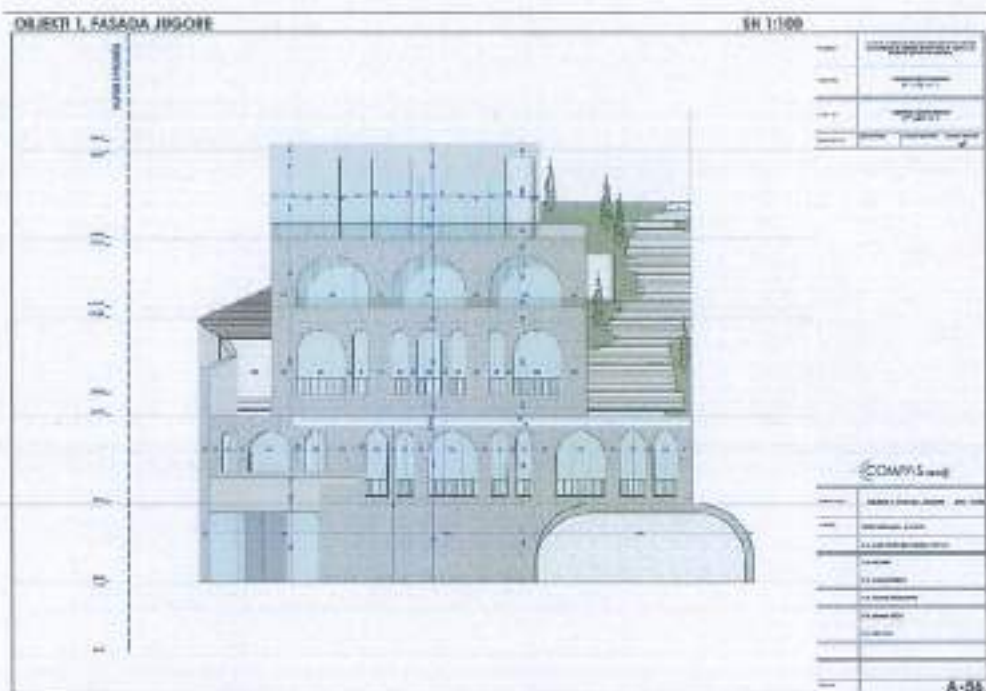


Fig.44 Fasada Jugore, objekti 1

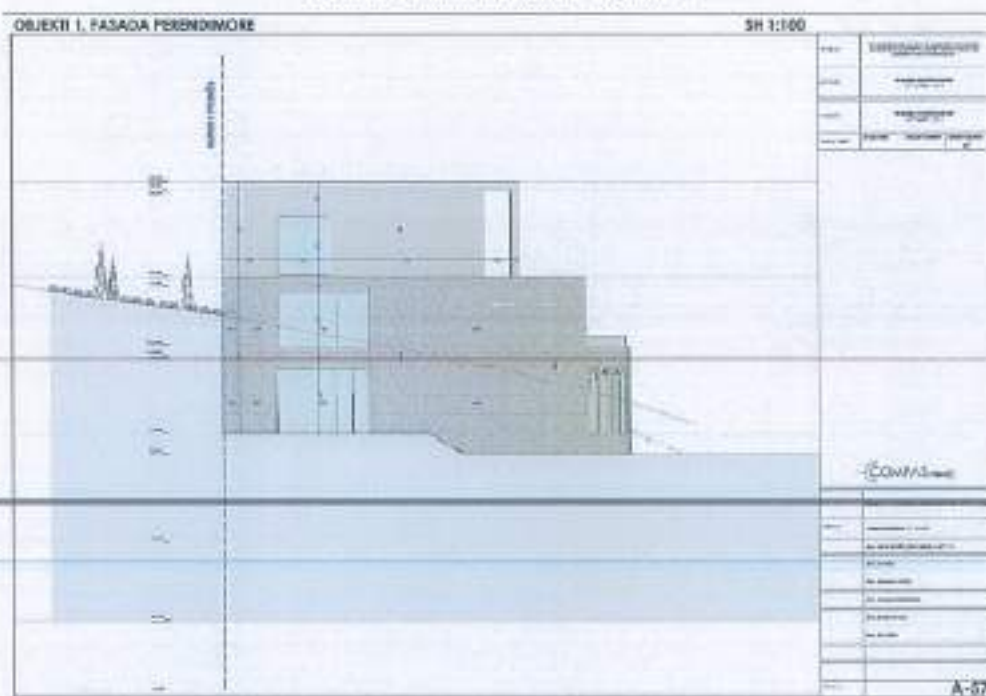


Fig.45 Fasada Perëndimore, objekti 1

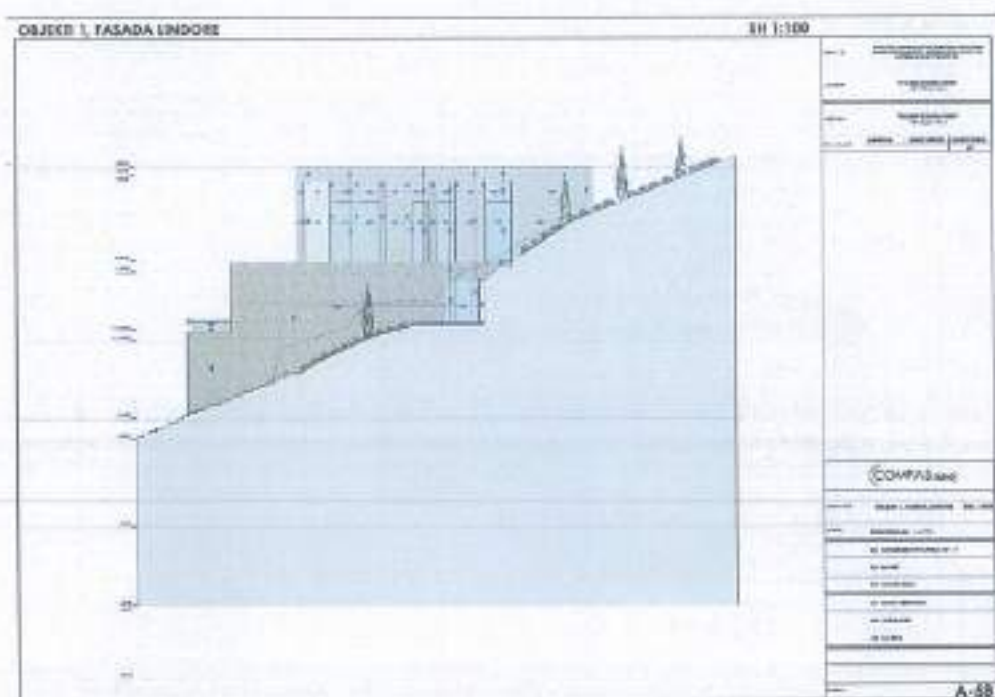


Fig.46 Fasada Lindore, objekti 1

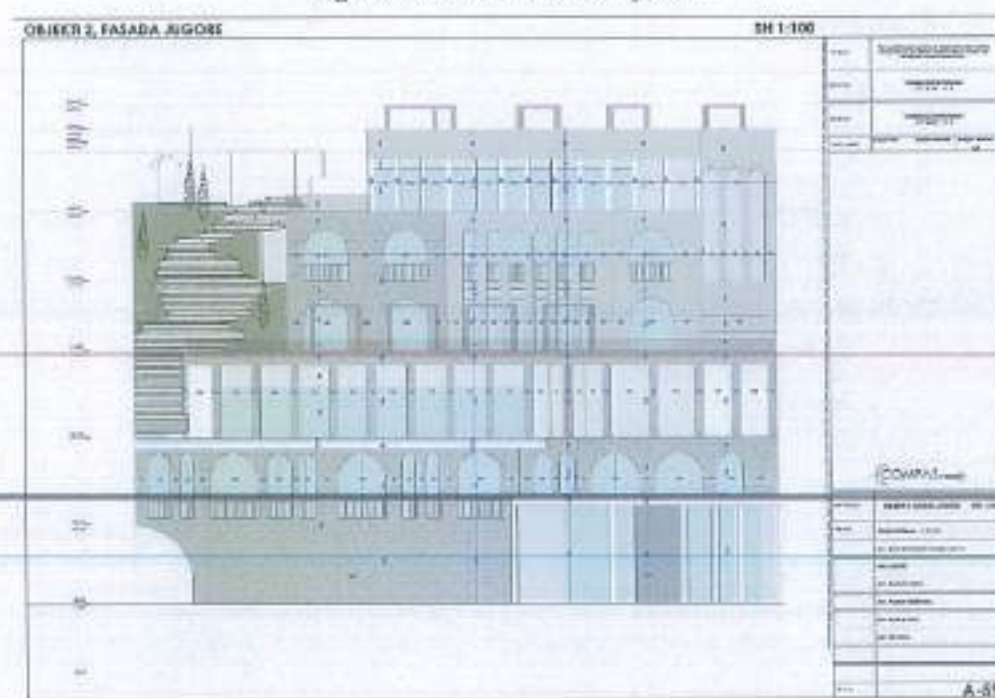


Fig.47 Fasada Jugore, objekti 2

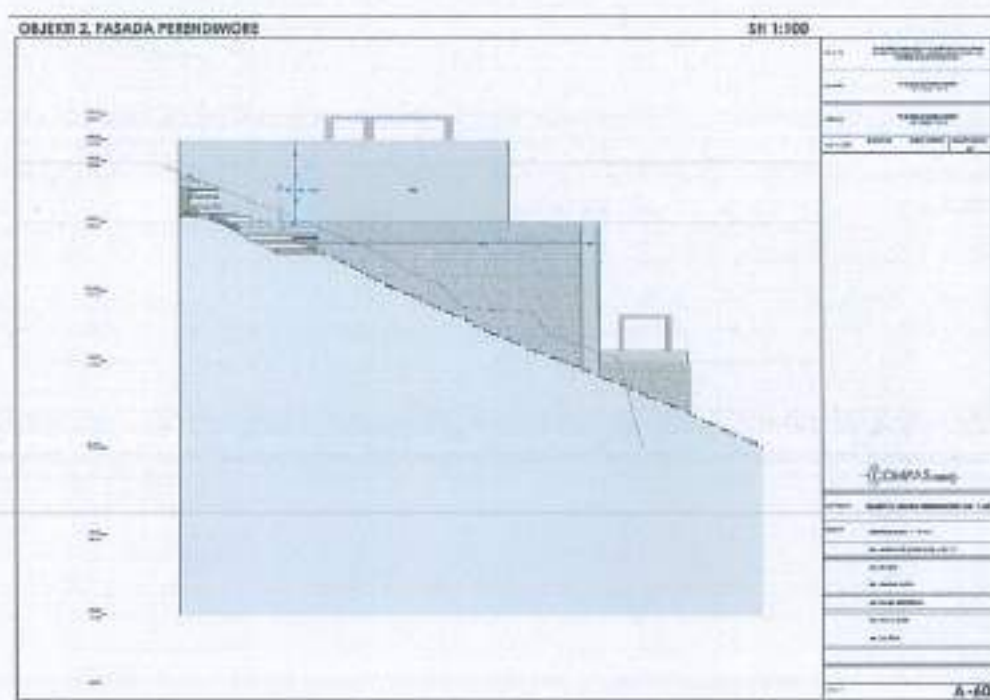


Fig.48 Fasada Perëndimore, objekti 2

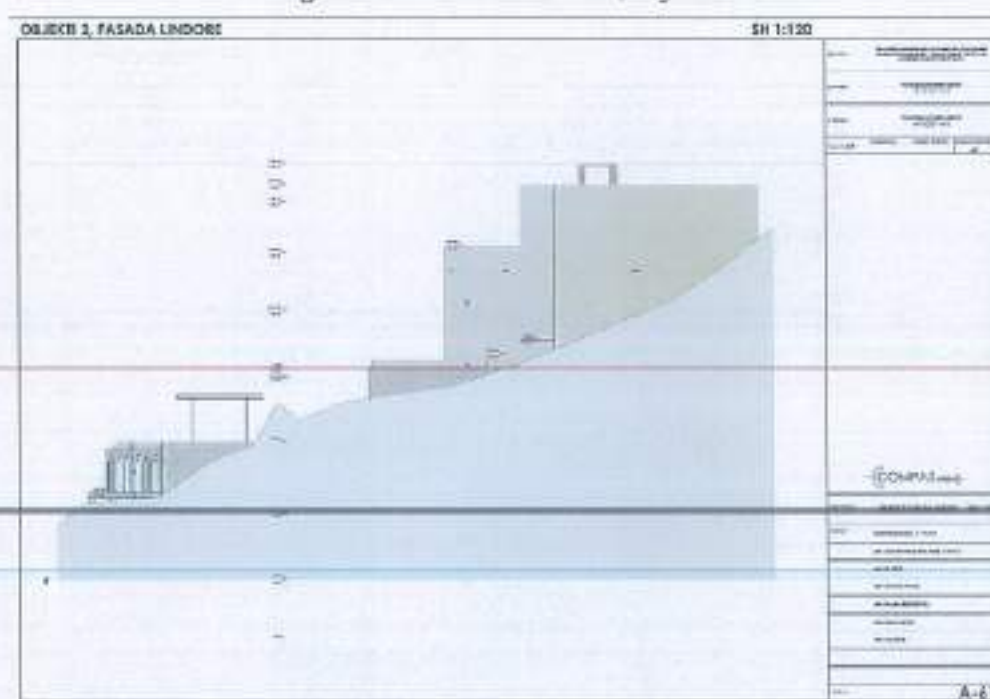


Fig.49 Fasada Lindore, objekti 2

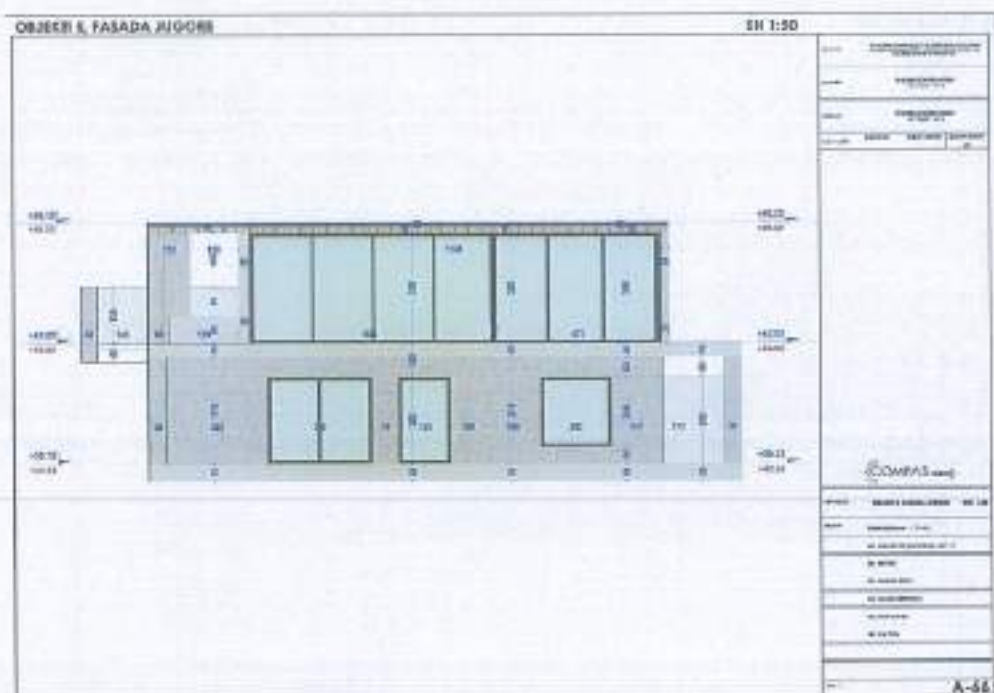
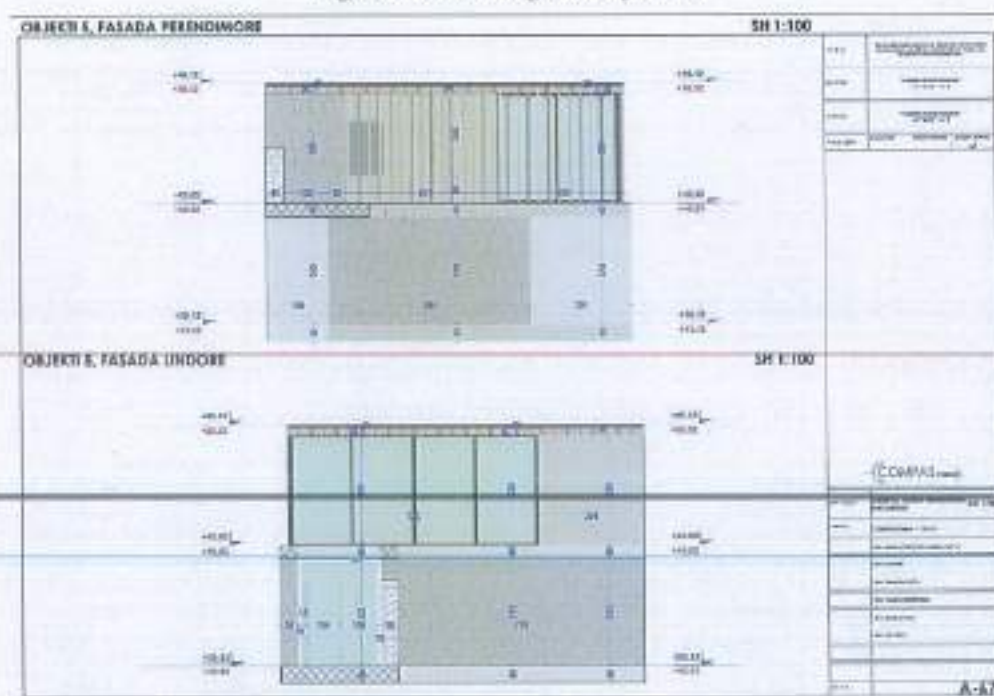


Fig.54 Fasada Jugore, objekti 5



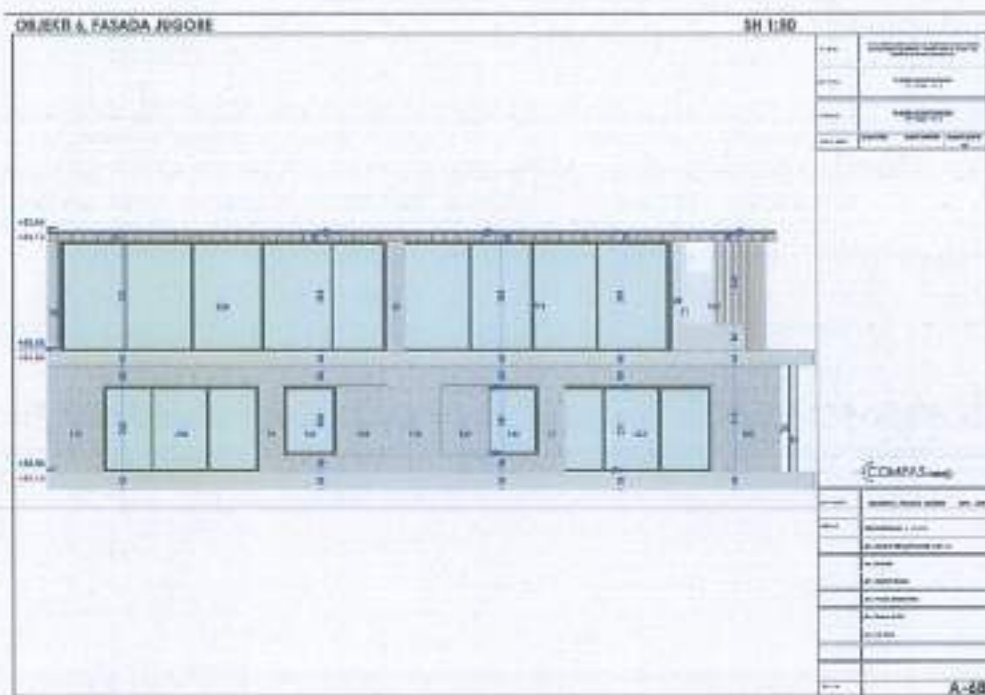


Fig.56 Fasada Jugore, objekti 6

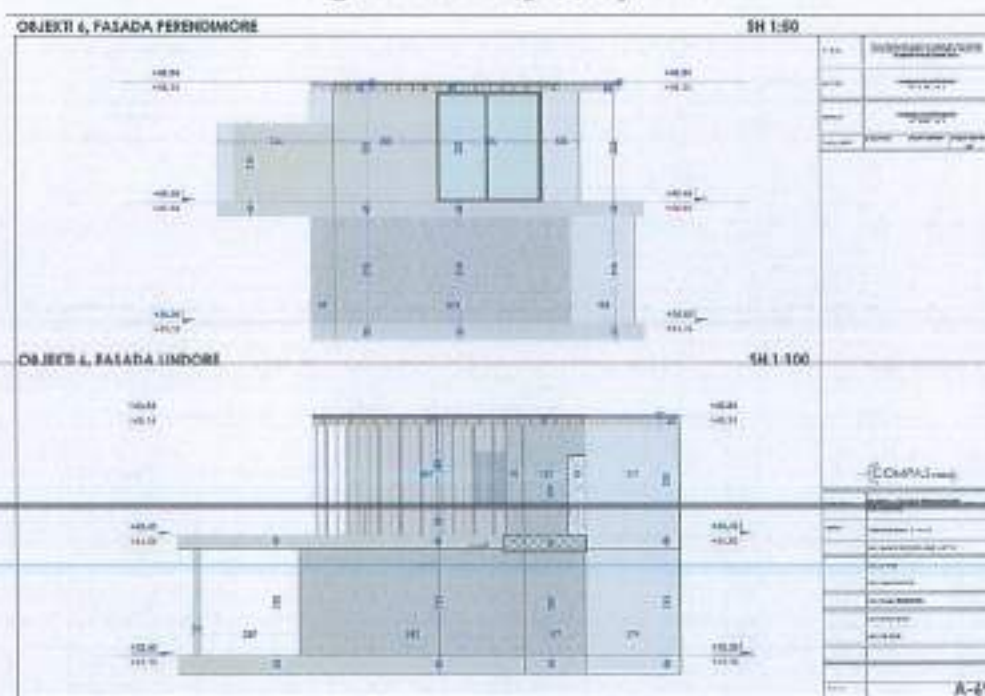
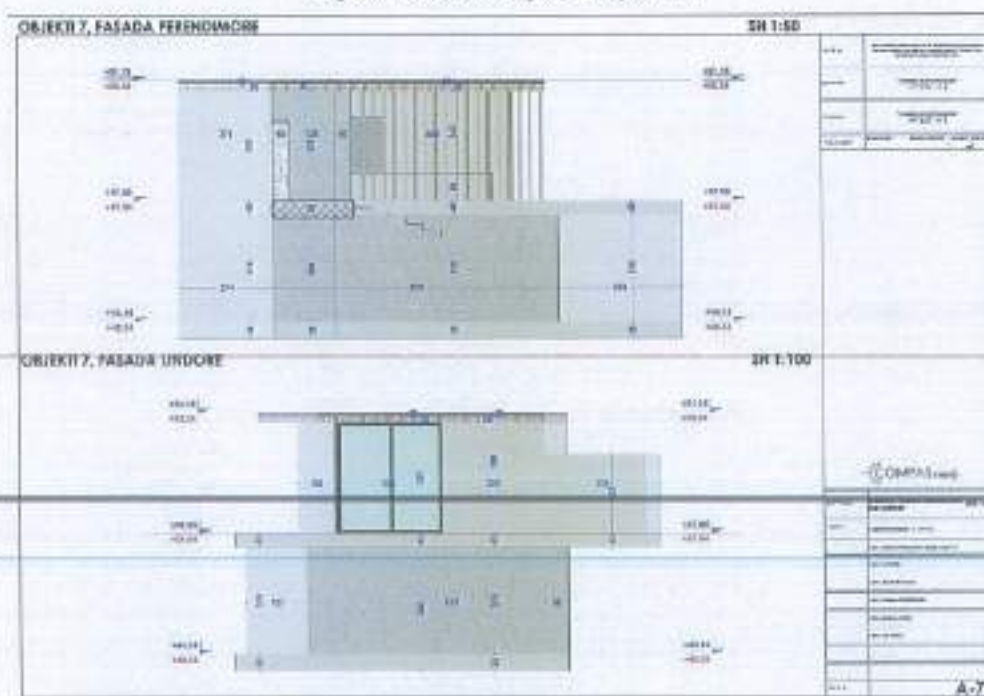


Fig.57 Fasada Perëndimore & Lindore, objekti 6



Fig.58 Fasada Jugore, objekti 7



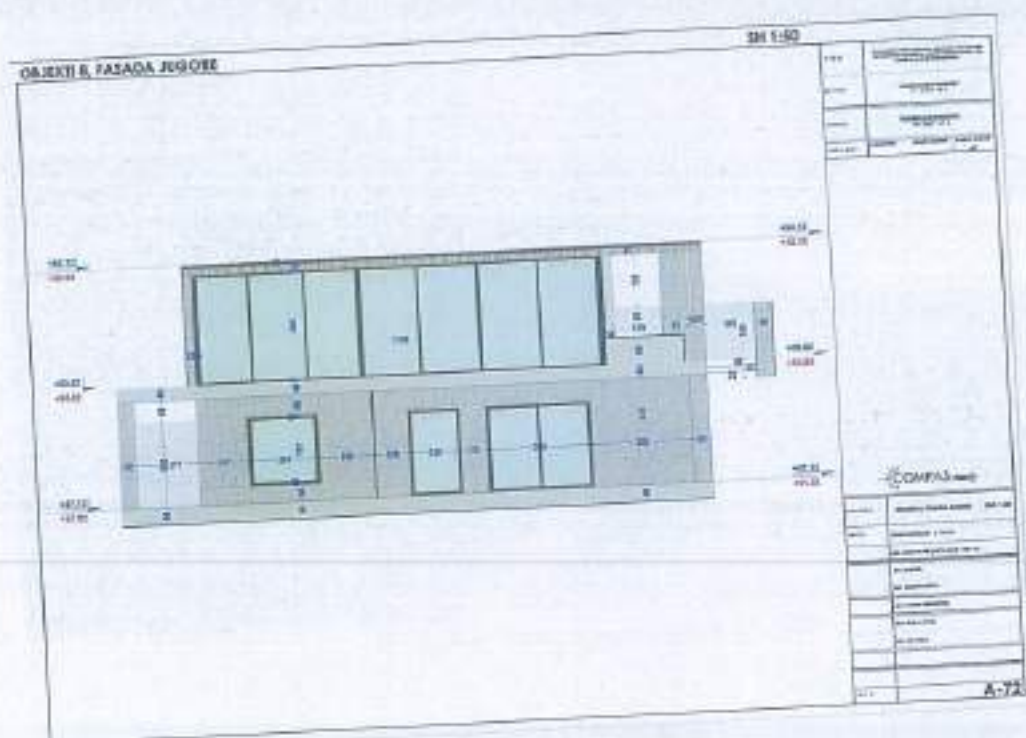


Fig. 60 Fasada Jugore, objekti 8

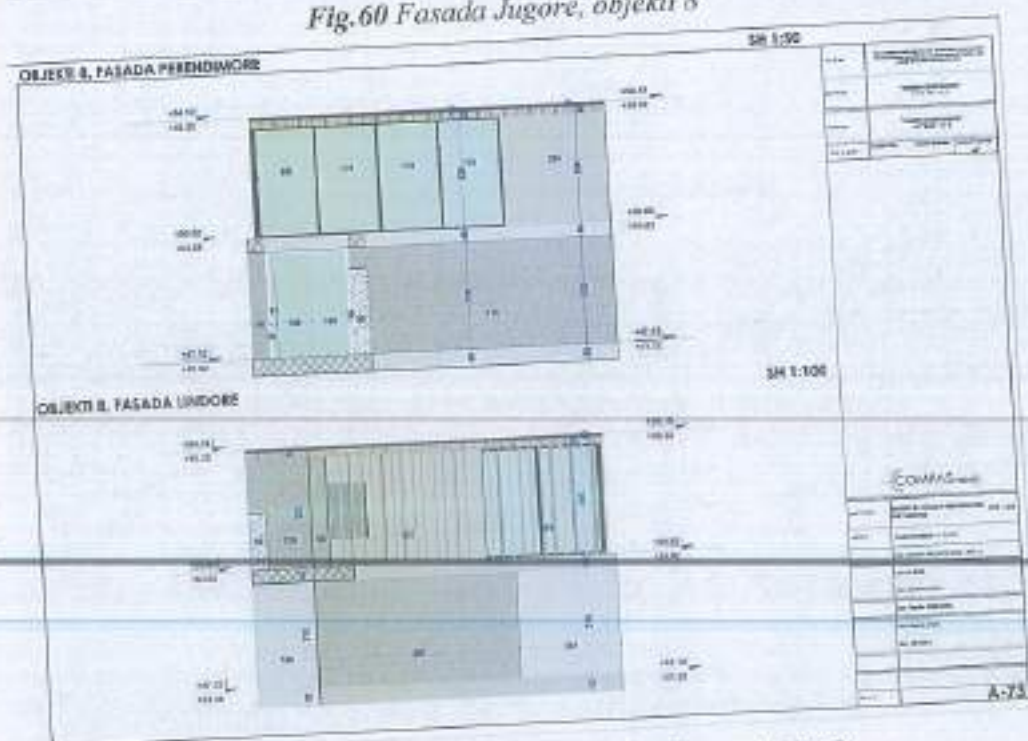


Fig.61 Fasada Perëndimore & Lindore, objekti 8



Fig.62 Pamje perspektive tē objektā



Fig.63 Pamje perspektive tē objektā



Fig.64 Pamje perspektive të objektit



Fig.65 Pamje perspektive të objektit

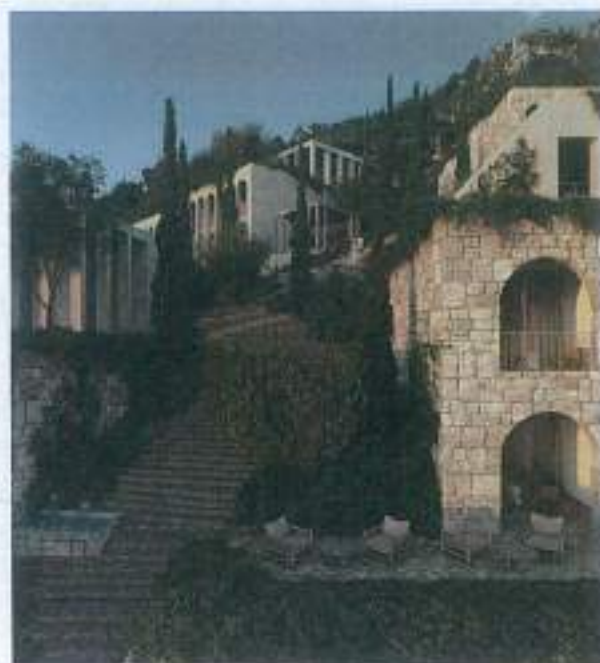


Fig.66 Pamje perspektive të objektit



Fig.67 Pamje perspektive të objektit



Fig.68 Pamje perspektive të objektit

Treguesit e Zhvillimit:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 6646 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni): 3548.5 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë : 6014.3 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit nën tokë : 6398.9 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit : 12413.2 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 53 %

Intensiteti i ndërtimit: 0.90

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 17.15 m

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

Numri i kateve nën tokë: 1, 2, 3, 4, 5 dhe 6 kat

Treguesit e Parcelës për Zhvillim:

Zona Kadastrale: 1481, 1739 Nr pasurie 143/302; 143/1; 130/3

Kufizimet:

Veri-lindje: 130/2

Jug-lindje: 130/4; 143/301

Veri-perëndim: 130/1; 143/50

Jug-perëndim: 305

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri-lindje: 0.6-5.9 m

Jug-lindje: 4.5-13 m
 Veri-perëndim: 2.0-10.5 m
 Jug-perëndim: 11.6-18.7 m

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Vendi për "In The Wild" është vendosur në një majë të një kodre dramatike përballë detit Jon. Konteksti përreth është i populluar nga peizazhe të egra dhe pemë. Sistemit e jashtme do të realizohen me terracina të gjelbëruara, me shkallare dhe kalime. Në tërësinë e vetë, gjithë sipërfaqja e lirë trajtohet me trotuar dhe sipërfaqe të gjelbëruara si dhe ndriçim të ulët dhe të lartë. Aksesit me anë të shkallares është edhe mënyra piktoreske për të shijuar natyrën e egër, por nuk mungojnë edhe ashensorët dhe shkallët vertikale si pikë lidhëse me nivelet e tjera të kompleksit.

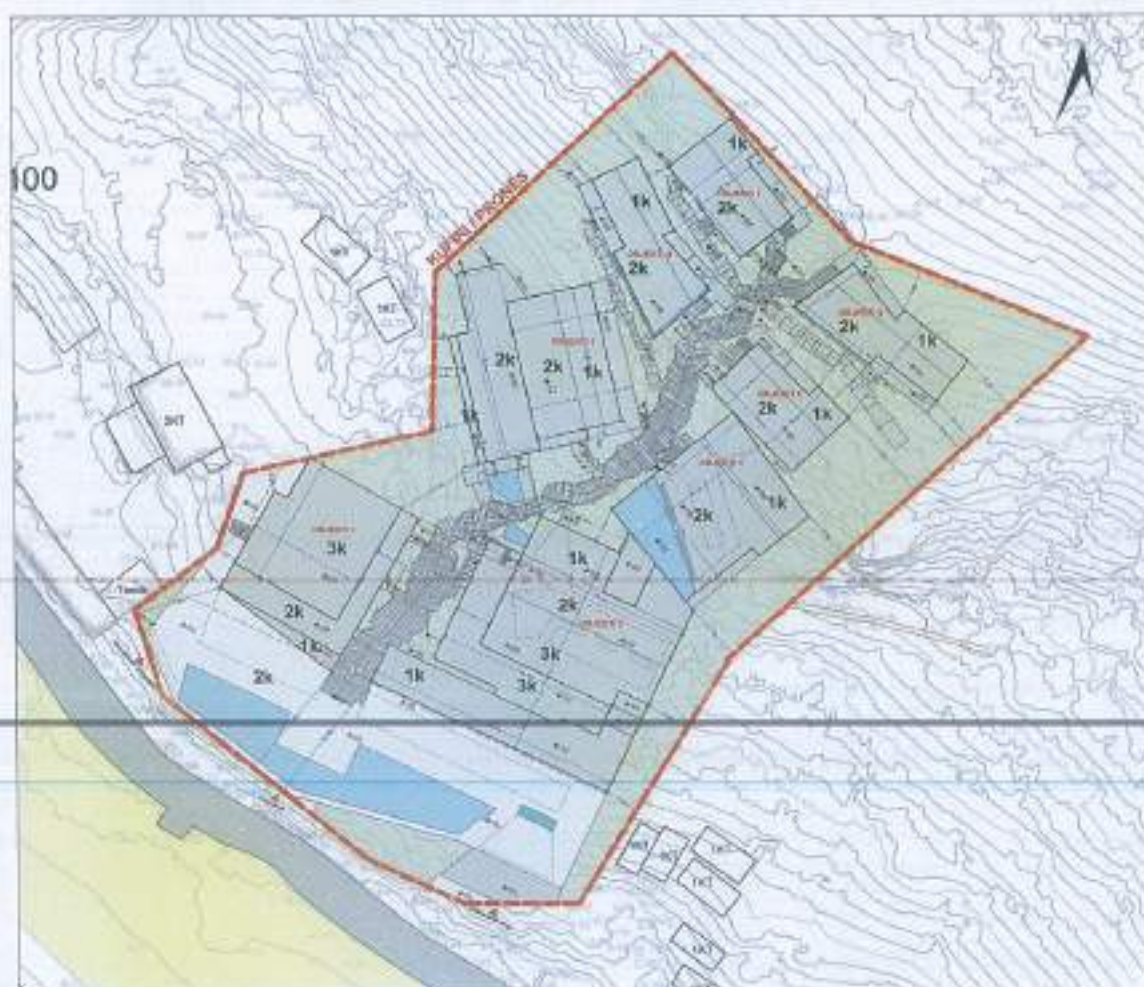


Fig.69 Plani i hapësirave të jashtme të objektit të propozuar

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

- 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 aksit të rrugës.
- Nga kjo rrugë do të ketë akses dhe për në parkimin nëntokësor.

