



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“KOMPLEKS REZIDENCIAL DHE SHËRBIME SPLENDOR LIVING” ME 1-2-3-4
KATE MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË DHËRMI,
BASHKIA HIMARË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “HOTEL SPLENDOR”
SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI K.K.T

Z. EDIRAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO FURXHI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 10, Datë 24.04.2024

PROJEKTUES:

"UNO ARCHITECTS" SH.P.K

ZHVILLUES:

"HOTEL SPLENDOR" SH.P.K

Fehmi



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 Gjendjes 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 Zhvillimit për objektin: **“Kompleks Rezidencial dhe Shërbime Splendor living” me 1-2-3-4 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë, me vendndodhje në Dhërmi, Bashkia Himarë, me subjekt zhvillues shoqërinë “Hotel Splendor” sh.p.k., bazuar në:**

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

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Kompleksi i propozuar pozicionohet në një shesh ndërtimi me sipërfaqe prej 5.036 m², i cili ndodhet pranë fshatit Dhërmi, bashkia Himarë, Shqipëri.

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Kompleks rezidencial dhe shërbime
- Konceptim si është përshkruar në njësinë strukturore HI.UB.6.227 Himarë
- Përshtatja me natyrën duke respektuar parimet mjedisore të zonës



Fig. 1 Vëndndodhja (pozicioni gjeografik)



Fig. 2 Pozicionimi në zonën e investimeve strategjike

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.UB.6.227 në sistemin territorial UB_Urban me kategori bazë të përdorimit të tokës S (Sherbime), me nënkategori S.2_Zonë hotelesh/Shërbime Turistike.

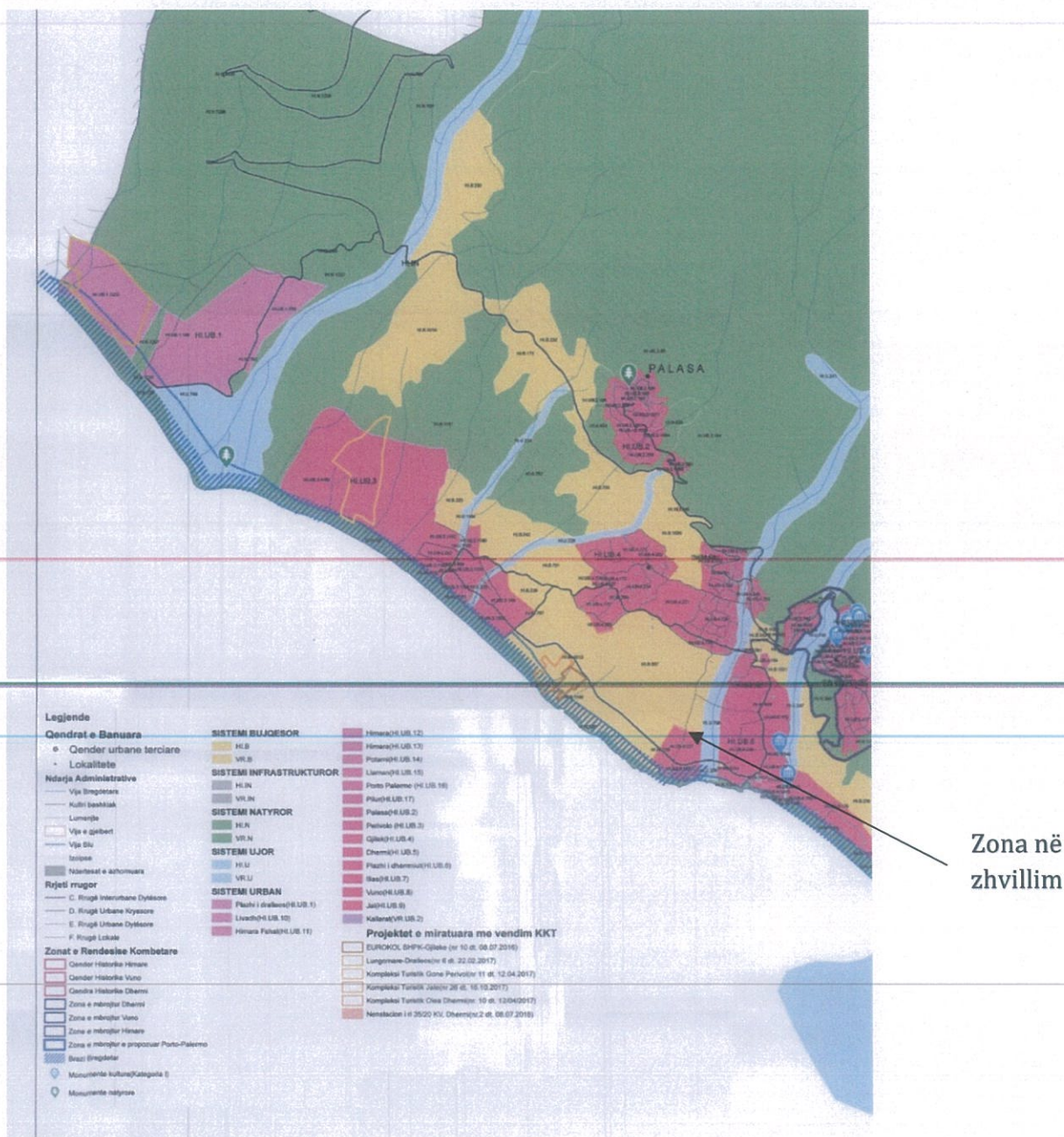


Fig. 3 Harta e Njësive Strukturore Dhërmi, Himarë

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 **“Kompleks Rezidencial dhe Shërbime Splendor living” me 1-2-3-4 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë**, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

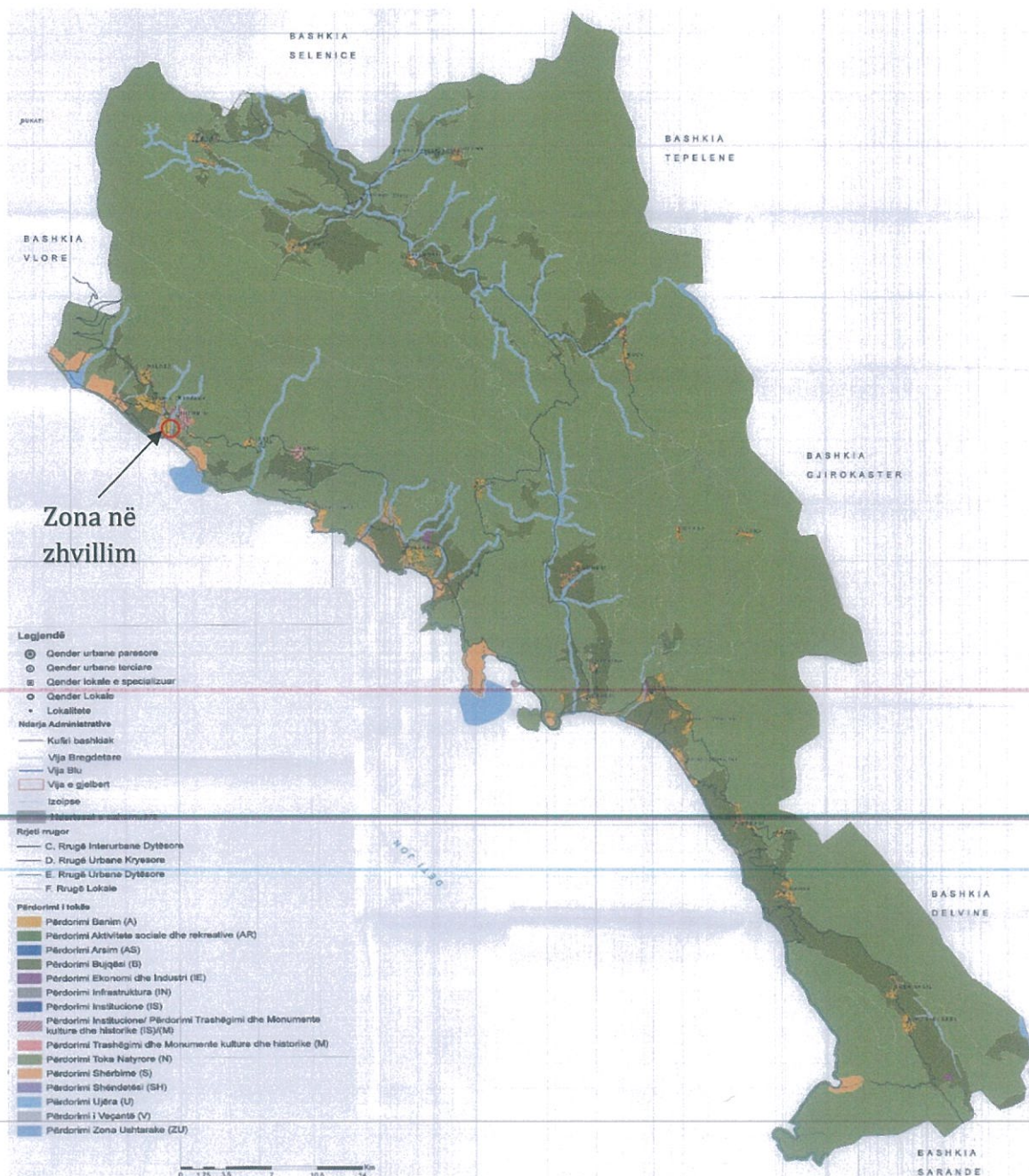


Fig. 4 Kategoritë bazë të përdorimit të tokës

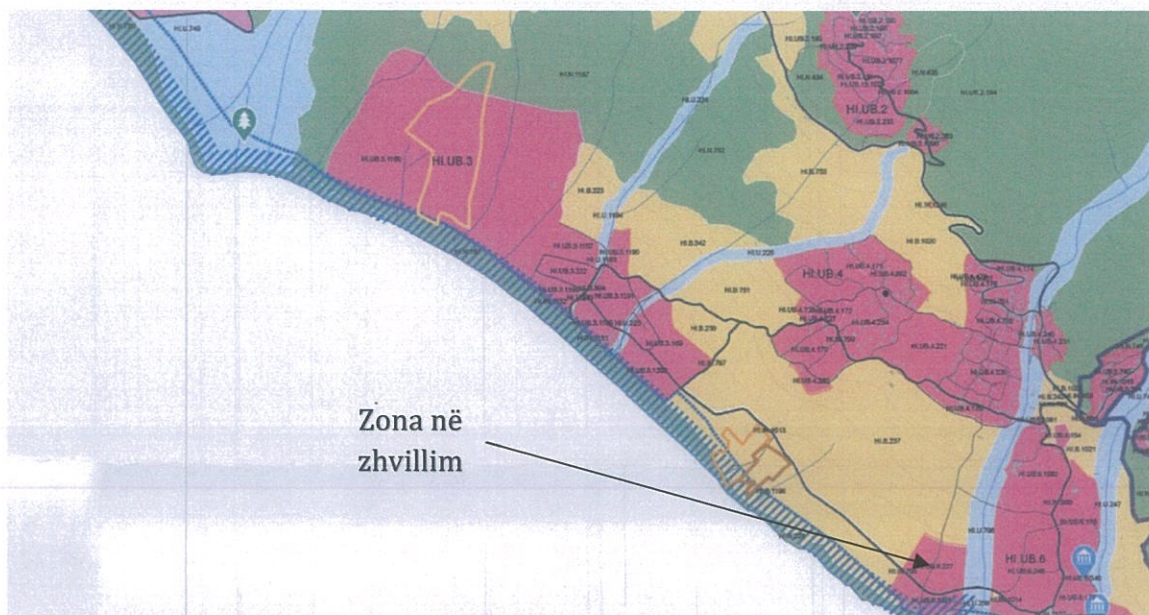


Fig. 5 Kategoritë e përdorimit të tokës sipas njësive strukturore HI.UB.6.227

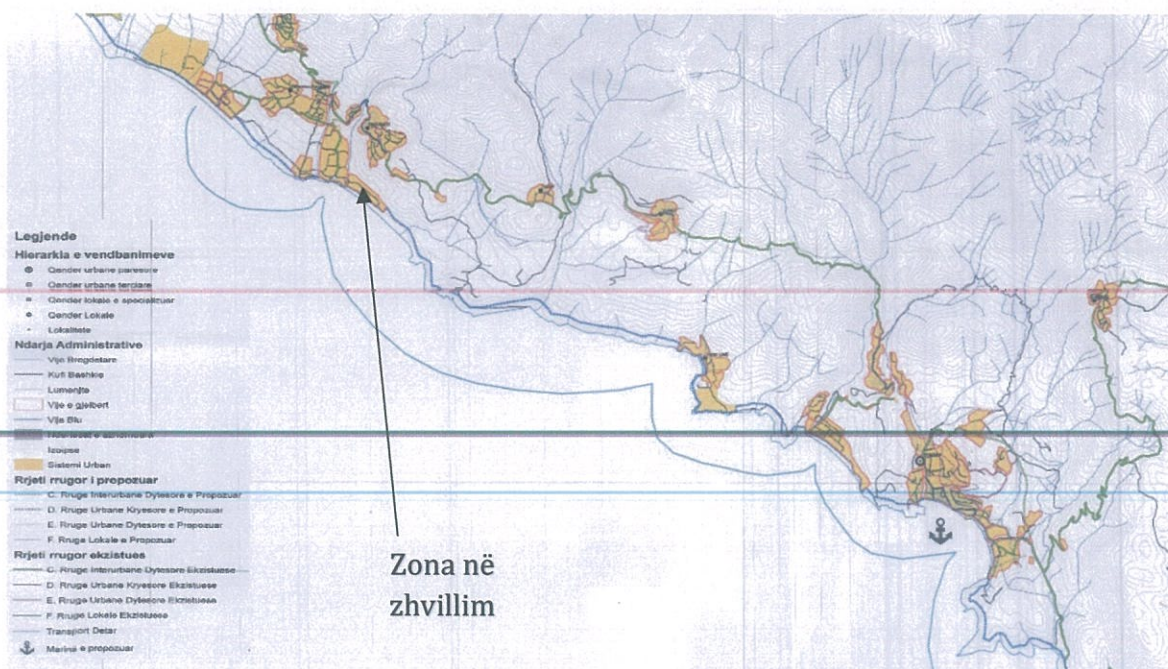


Fig. 6 Harta e rrjetit rrugor

Zona në zhvillim

Legjenda

- Qendër urbane përcësore
- Qendër lokale e specializuar
- Qendër Lokale
- Lokallitete
- Kufiri bashkiak
- Vije Bregdetare
- C. Rrugë interurbane Dytësore
- D. Rrugë Urbane Kryesore
- E. Rrugë Urbane Dytësore
- F. Rrugë Lokale

Koridoret e Zhvillimit Ekonomik

- Aks agroekonomik
- Aks turistik

Polet e Zhvillimit Ekonomik

- Pol agroekonomik
- Pol turizmi
- Pol turizmi i vecant
- Qendra shërbimesh

Zonat ekonomike

- Shërbime Tregtare Turistike
- Zona Ekonomike Industriale
- Zonat me Prioritet Zhvillimi

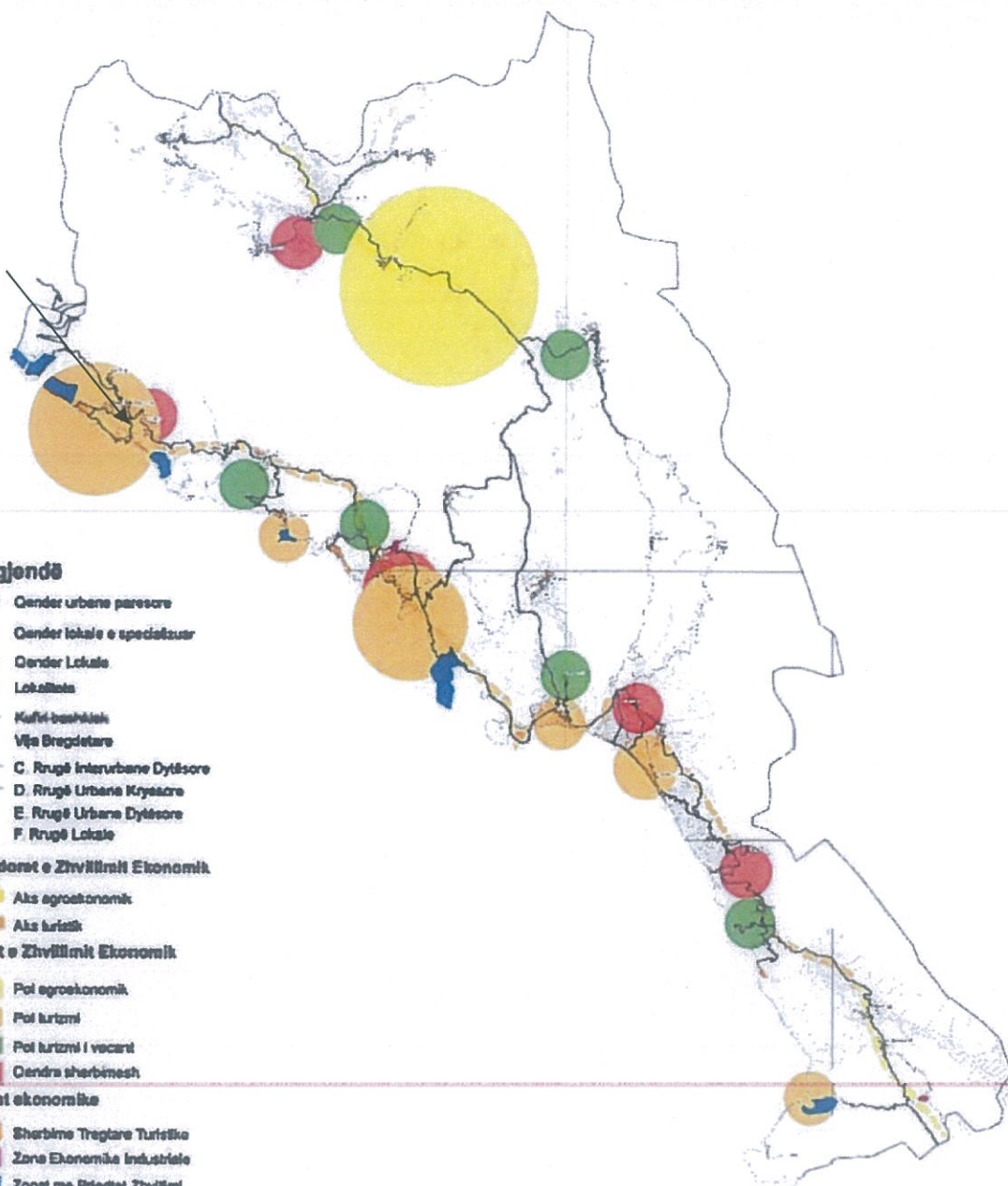


Fig. 7 Harta e poleve të korridoreve ekonomike

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Dhërmiu është një zonë me vlera natyraliste, e aftë të tërheqë një fluks në rritje të turistëve vendas dhe të huaj. Deri më sot, zona ende nuk ka përfunduar ofertën e shërbimeve cilësore turistike.

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe totale prej 5,036 m², pranë detit, i mbuluar me bimësi të vogël spontane dhe pjesërisht i lënë në gjendje natyrore.

Përgjatë anës perendimore të sheshit, kalon rruga nga do bëhet dhe akses në pronë. Në anët e tjera, sheshi kufizohet me prona të tjera, pjesërisht zona të gjelbërta të karakterizuara nga prania e bimësisë spontane.

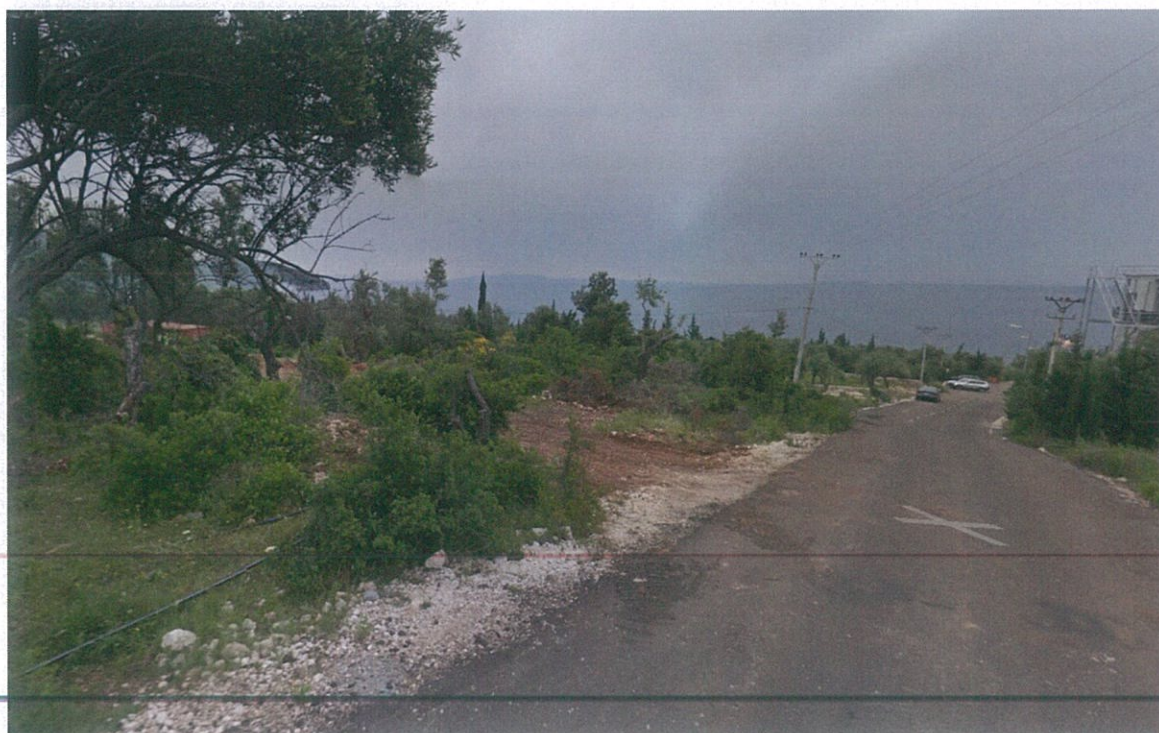


Fig.8. Pamje nga rruga kufizuese e pronës

Zhvillimi i këtij projekti nuk prek direkt apo indirekt asnjë nga sitet arkeologjike të zonës.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

SPLENDOR LIVING Pas një eksperience frutëdhënëse dëshiron të zhvillojë më tej aktivitetin nëpërmjet ndërtimit të rezidencave me apartamente luksoze si dhe ambiente shërbimi të një standardi të lartë, duke ju përshtatur kërkesave të klientëve që kjo zonë po tërheq. Kompania Splendor Hotel ka një terren me sipërfaqe prej 5.036 m²



Fig. 9 Pamje panoramike

Objektet janë pozicionuar në pjesën veriore të Dhërmiut, me një distance rreth 300 m nga bregu i detit. Në këtë pronë kompania ndërtuese planifikon realizimin e disa strukturave të orientuara drejt pamjeve magjepsëse të bregdetit jugor, duke hapur kështu një dimension të ri pushimesh në Shqipëri. Projekti përmbledh kushtet optimale dhe luksoze duke u integruar më së miri me natyrën e Dhërmiut, falë përdorimit të disa materialeve të ofruara nga vetë natyra, si guri dhe flora lokale.

Projekti është realizuar nga studio e arkitekturës “UNO Architects” e cila ka bërë të mundur realizimin e disa strukturave moderne në një vënd të virgjër me impakt minimal në natyrë. Splendor Living është projektuar të këtë apartamente kryesisht të tipologjive 1+1 dhe 2 +1, disa prej të cilave do të kenë pishinë të aksesueshme nga tarraca, e konceptuar si një zonë relaksi me shezlonge, shtrime me dru, gjelbërim etj.

Në 2 katet nëntokë janë pozicionuar parkimet, ambjente teknike, zona relaksi për pushuesit (SPA) në katin -2 dhe dhoma stafi në katin -1. Ndërkohë në katin zero kemi një hapësirë në objekin qendror dedikuar restorantit dhe pjesa tjetër është me apartamente. Katet më lart do kenë vetëm apartamente, ku secili prej tyre ka të paktën një llozhë ose verandë të dedikuar.

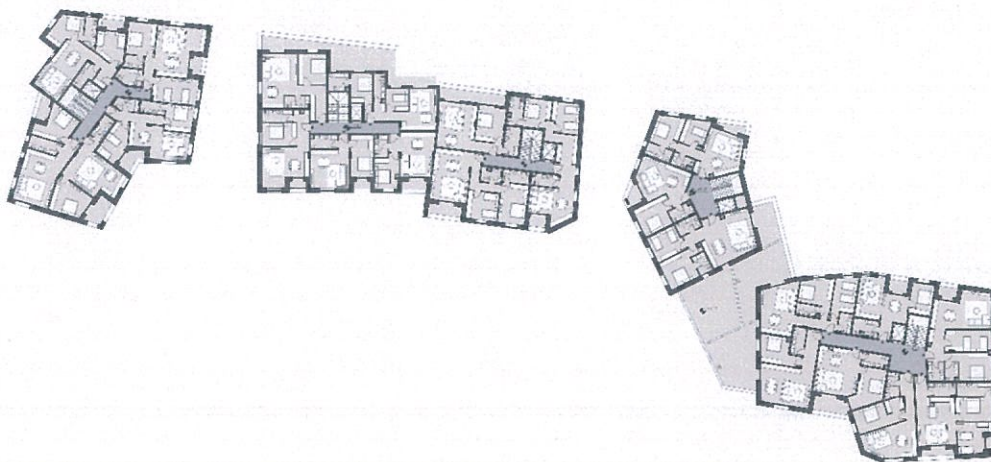


Fig. 12 Plani i katit +1 me sipërfaqe 2070 m²

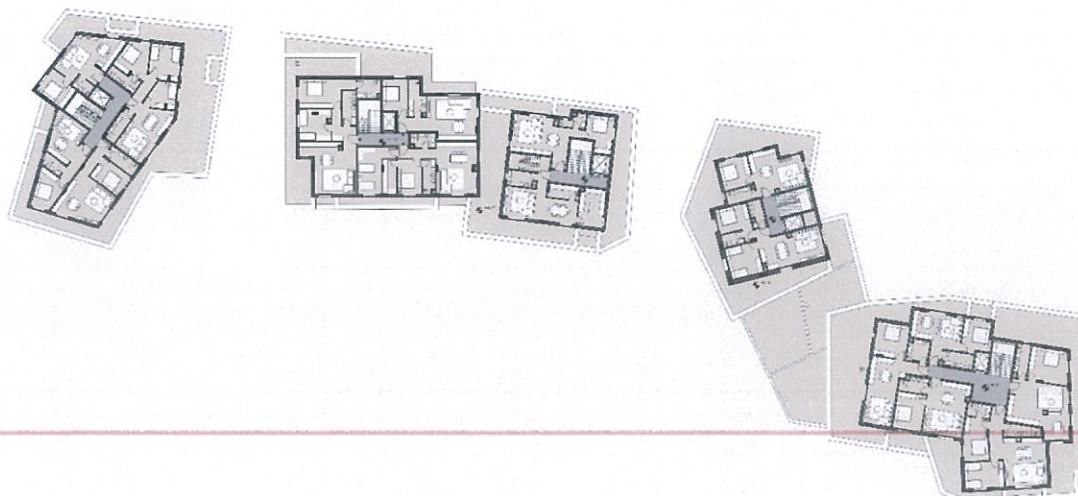


Fig. 13 Plani i katit +2 me sipërfaqe 1290 m²

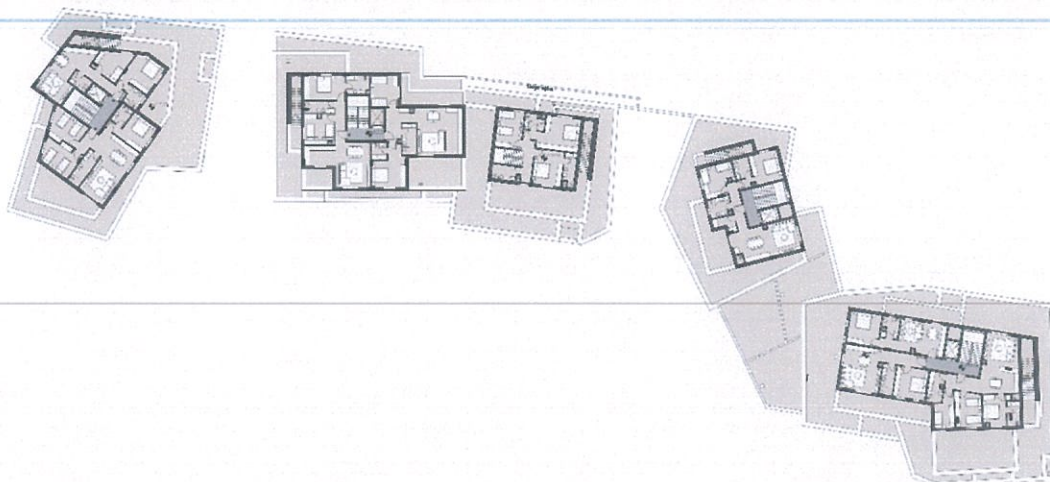


Fig. 14 Plani i katit +3 me sipërfaqe 906 m²

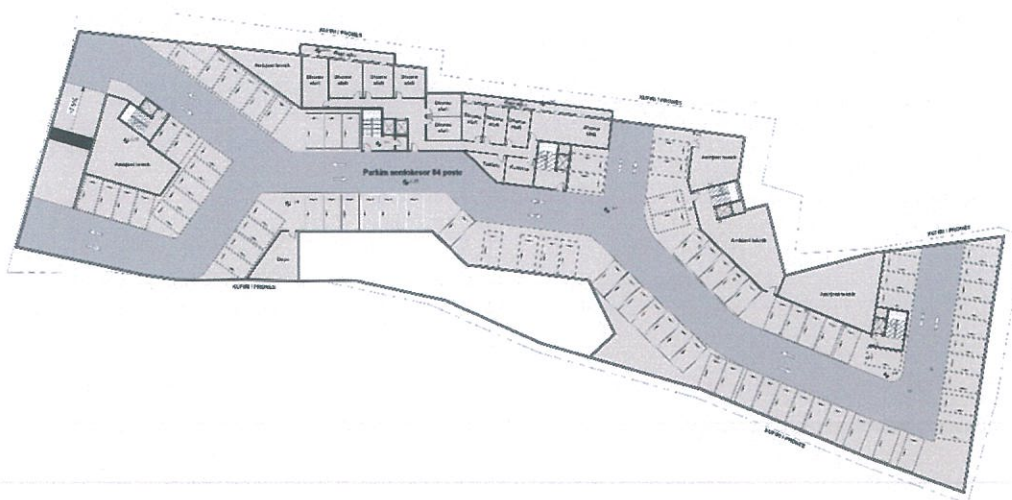


Fig. 15 Plani i katit -1 me sipërfaqe 3923 m²

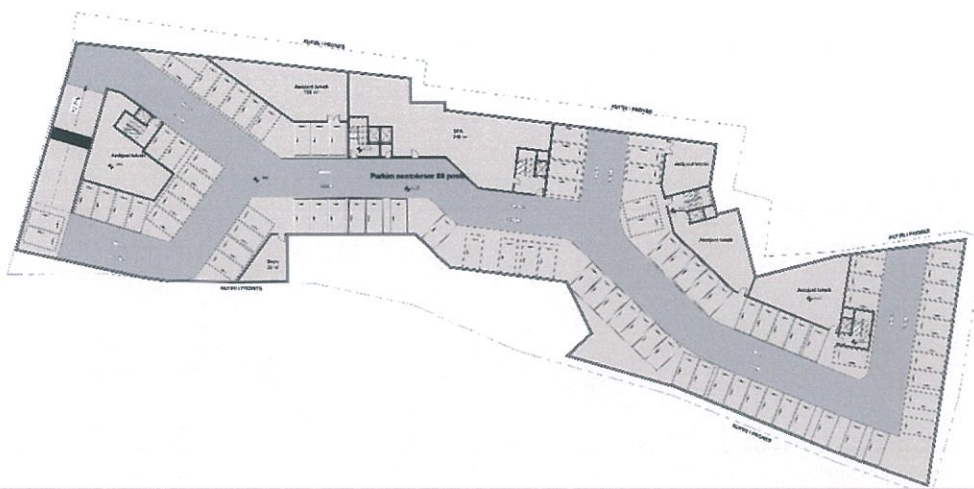


Fig. 16 Plani i katit -2 me sipërfaqe 3923 m²

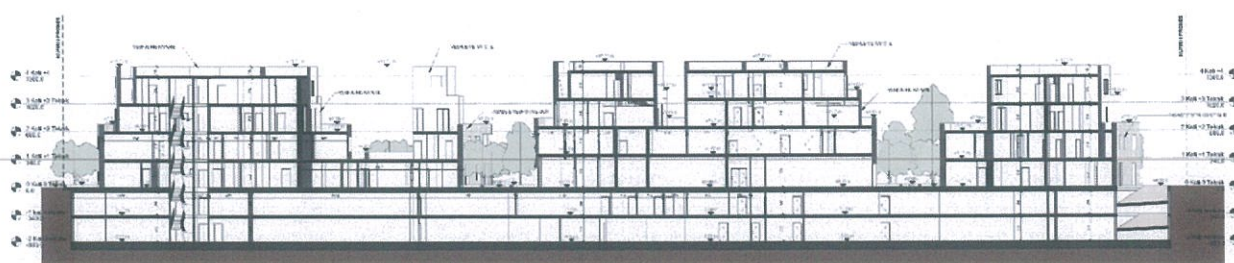


Fig. 17 Prerje gjatësore

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

Me një total prej disa godinash tre katëshe, tipologji rezidence, kompleksi shpalos një pamje të frymëzuar nga fshatrat e jugut, me veshje me gurë dhe mure te trasha dhe dritare te thella.

Prezenca e gurit ne fasadë si dhe në shtrim përdoret në mënyrë krijuese për të rikrijuar formacionet natyrale shkëmbore të Dhërmiut. Me një kombinim të arkitekturës tradicionale dhe elementeve moderne, ky kompleks ofron një përvojë unike banimi, duke kombinuar stilin dhe komfortin me bukurinë e natyrës dhe historisë së zonës.



Fig. 18 Pamje e kompleksit

Përveç materialeve natyrore të përdorura në fasada, mureve të gurit, gjelbërimit, këtij kompleksi i shtohet edhe elementi ujor, me anë të pishines së tarracuar në respekt të pjerrësisë së relievit.

Pamjet dhe këndvështrimet e shumta, përveç lidhjes me zonën përreth, maksimizojnë sasinë e dritës natyrore, energjinë diellore, për të arritur komoditetin maksimal përsa i përket kushteve ambientale.

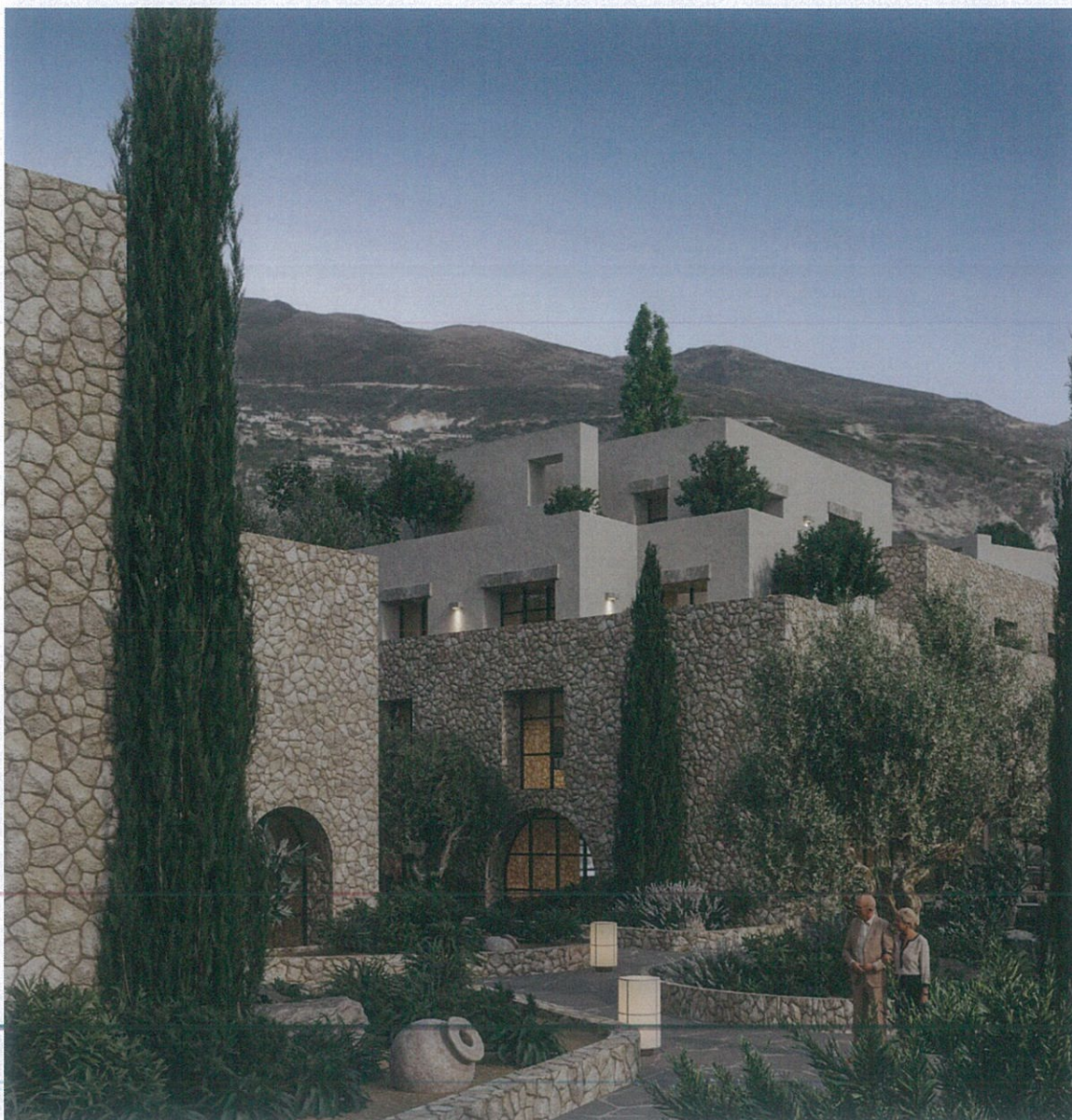


Fig. 19 Pamje Brenda kompleksit

Kështu, volumetria e objektit është e shoqëruar nga një dinamizëm kompozicional i fasadave që favorizon përshtatjen vizuale të projektit në kontekstin e tij.

Për më tepër, propozimi i rrugëve apo oborreve midis ndërtesave siguron ndriçim maksimal për të gjitha ambjentet e kompleksit.

Materialet e përdorura do të jenë kryesisht materiale të zonës, me ngjyrat e tokës, tipike e fshatrave të Jugut, të kombinuara këto me suvanë e ashpër dhe gjelbërimin mesdhetar sëbashku me prezencën e ujit.



Fig. 20 Materialet e përdorura

Vëmendje e madhe gjithashtu iu kushtua pranisë së gjelbërimit përreth: zona të mëdha të gjelbërta, pasqyra uji dhe mbjellja e pemëve të zones dhe bimësisë së ulët tip shkurre tipike e kësaj zone. Prania e këtyre masave të mëdha të gjelbërimit ndihmon në kontrollimin e mikroklimës së brendshme dhe rreth kompleksit.



Fig. 21 Pamje e kompleksit

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TE PROJEKTIT

1. Sipërfaqja totale e pronës:	5,036 m ²
2. Sipërfaqja totale e ndërtimit mbitokë dhe nëntokë:	14 462 m ²
3. Sipërfaqja totale e ndërtimit mbitokë	6616 m ²
4. Sipërfaqja totale e ndërtimit nëntokë:	7846 m ²
5. Lartësia maksimale e strukturës :	15.33 m
6. Numri maksimal i kateve mbi tokë :	1,2,3 dhe 4 kate
7. Numri i kateve nëntokësore të kompleksit :	2
8. Koeficienti i përdorimit të tokës për ndërtim (KSHT):	47%
9. Intensiteti i ndërtimit (I):	1.32

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / në situatën urbane

Ndërhyrja e propozuar integron më së miri me skemën ekzistuese pa pasur nevojë për ndërhyrje masive në të. Studimi do të pajiset me elementë shtesë thelbësore urbane si:

- Sinjalistikë për orientimin e trafikut
- Instalimi me material të përshtatshëm sipas kriterëve teknike
- Vendkalimet për këmbësorë dhe P.A.K.
- Hapësira të gjelbërta
- Mobilim urban

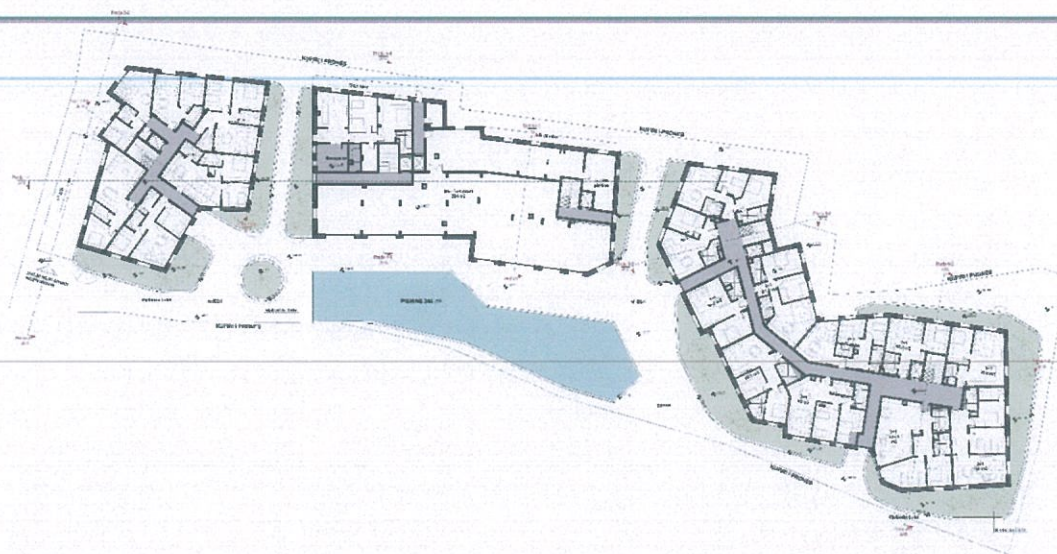


Fig. 22 Plani i sistemeve

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Kompleksi është parashikuar të ketë 1 hyrje kryesore direkt nga rruga ekzistuese, e pozicionuar dhe shumë pranë hyrjes për në parkimin nëntokësor .



Fig. 23 Planvendosja e kompleksit

"UNO ARCHITECTS" sh.p.k