



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
"KOMPLEKS TURISTIK BREATHE" ME 1-3 KATE MBI TOKË DHE 1 KAT
NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË DRIMADHES, BASHKIA HIMARË, ME
ZHVILLUES "DAG CONSTRUCTION" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I KËSHILLIT

Z. EDIRAMA



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXEJA



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar i Territorit Nr 2, Datë 09.07.2024

PROJEKTUES

"UNO ARCHITECTS" SH.P.K.



ZHVILLUES:

"DAG CONSTRUCTION" SH.P.K.



Darion Xhindoli

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 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 të Lejes së Zhvillimit për objektin: **“Kompleks turistik Breathe” me 1-3 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë, me vendndodhje në Drimadhes, bashkia Himarë, me zhvillues “DAG Construction” 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 i rishikuar, 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 5.000 m², i cili ndodhet në zonën e quajtur Gjilekë, në plazhin e Perivolit, pranë fshatit Dhërmi, bashkia Himarë, Shqipëri.





Fig. 1 Vëndndodhja (pozicioni gjeografik)



Fig. 2 Pozicionimi në zonën e investimeve strategjike

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 “Kompleksi Turistik Breathe”, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

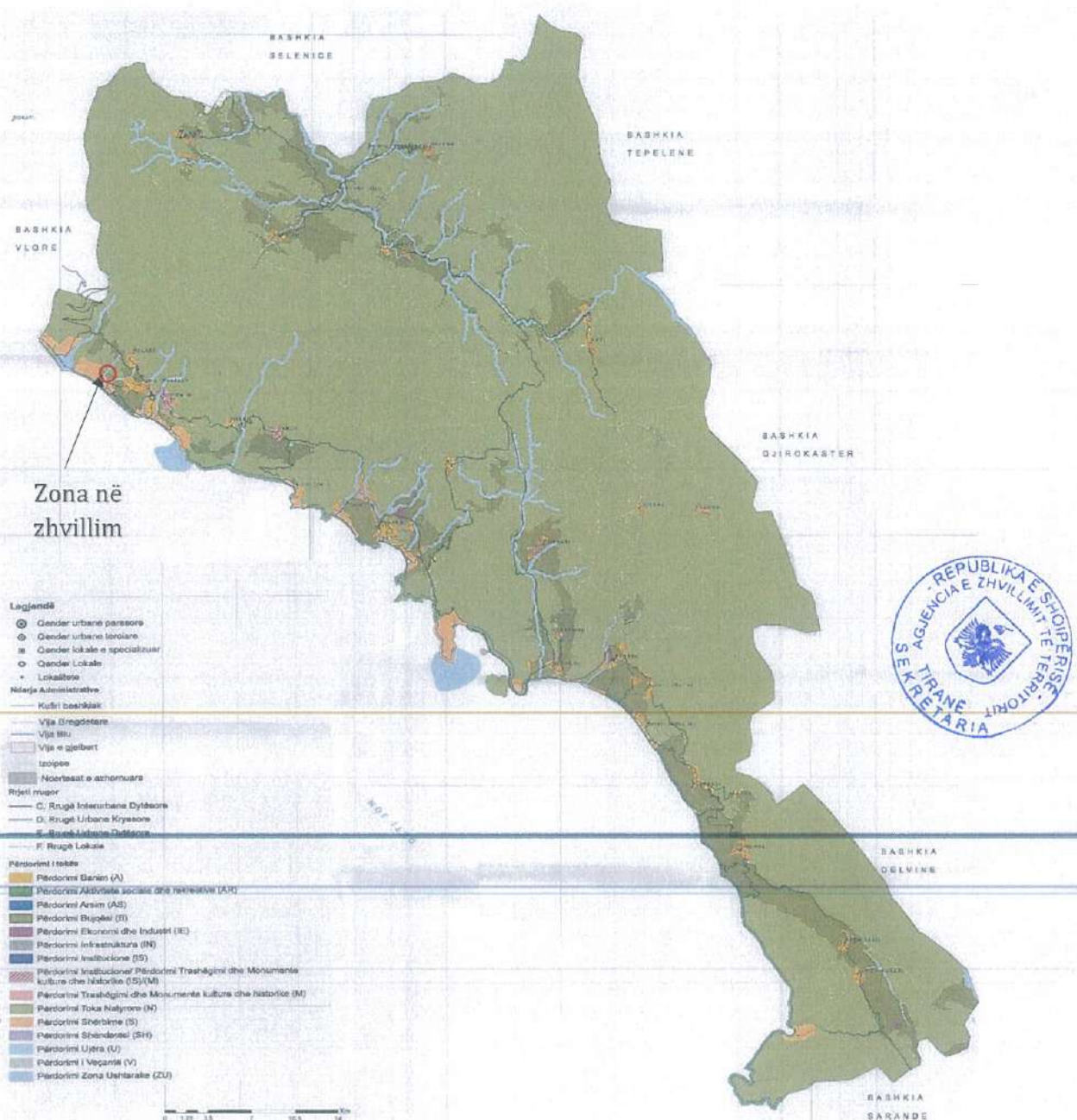


Fig. 4 Kategoritë bazë të përdorimit të tokës

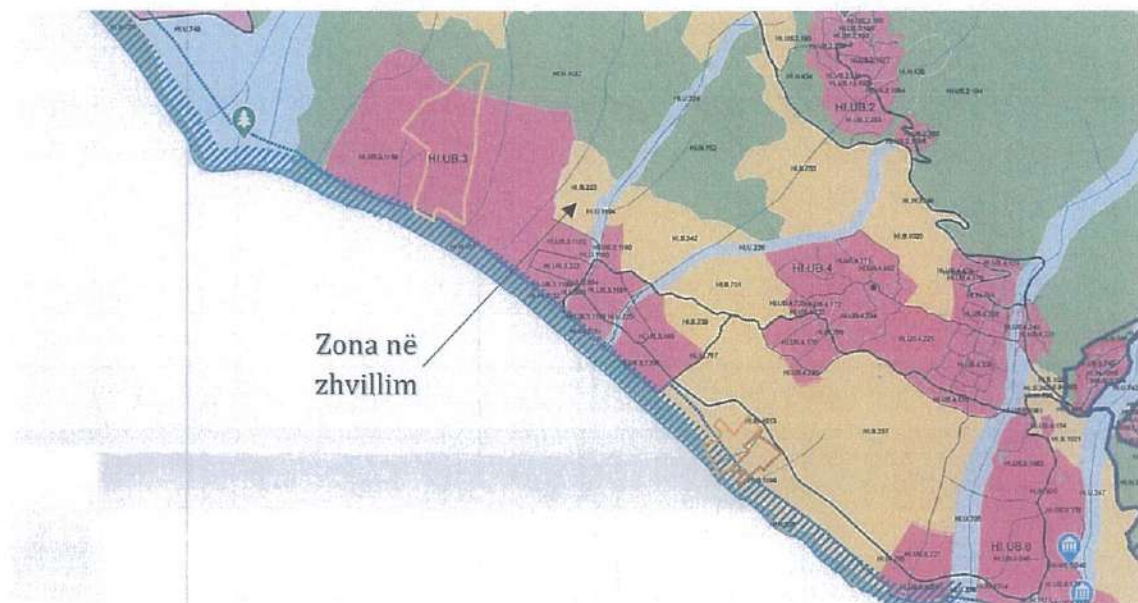


Fig. 5 Kategoria e përdorimit të tokës sipas njësisë strukturore H.I.B.223

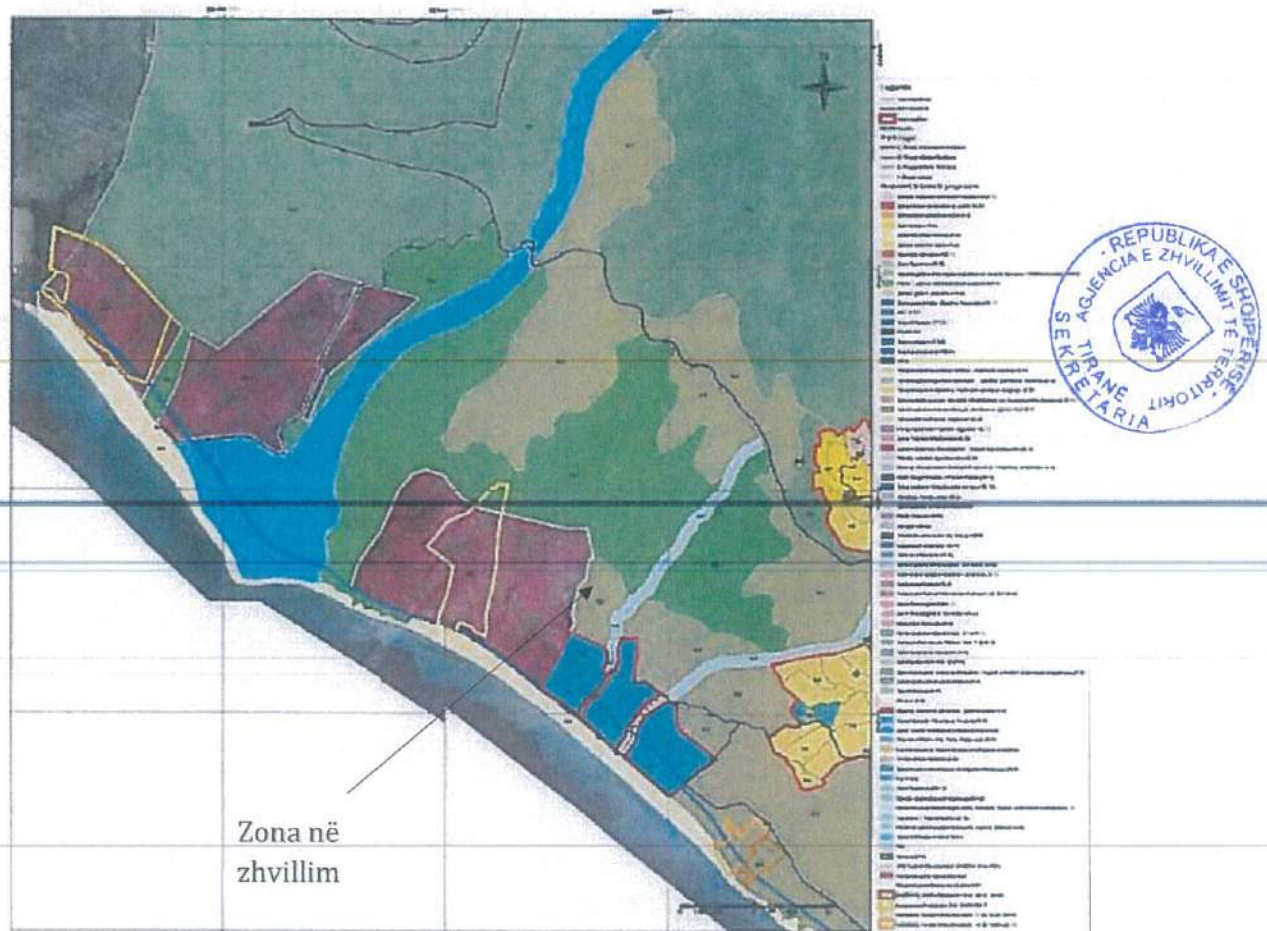


Fig. 6 Harta e përdorimit të nënkategorive të tokës

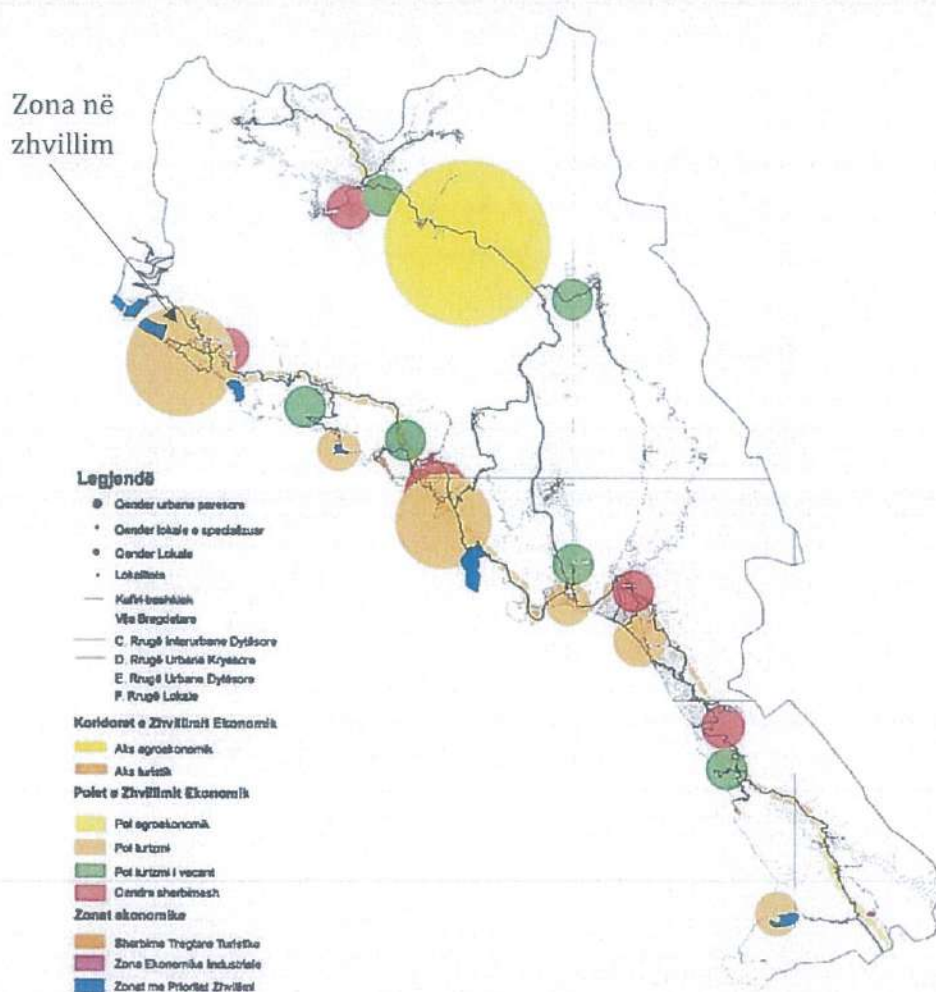


Fig. 7 Harta e poleve të korridoreve ekonomike



Fig. 8 . Harta e rrjetit rrugor



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Dhërmiu është një zonë me peizazh të konsiderueshëm dhe 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 5,000 m² dhe ndodhet në Zonën Kadastrale 1739, Pasuria nr. 36/13, në Gjilek, Bashkia Himarë.

Terreni është kodrinor, relativisht afër detit, i mbuluar me bimësi spontane të ulët dhe pjesërisht i ruajtur në gjendje natyrore.

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



Fig.9 Ortofoto e sheshit



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

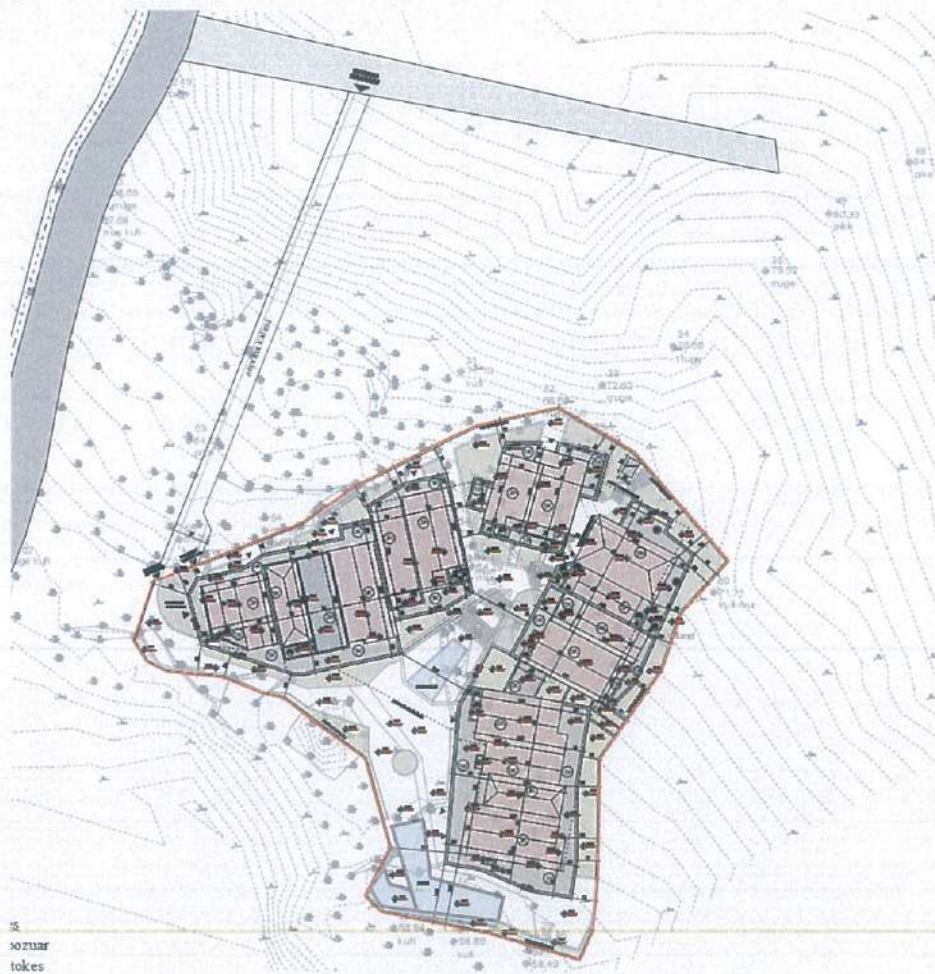


Fig. 9 Plani i vendosjes së kompleksit

Kompleksi turistik Breathe, shfaq një ndërthurje harmonike mes traditës dhe modernitetit.



Fig. 10 Pamje panoramike



Me një sipërfaqe totale ndërtimi mbi tokë prej 6078.4 m², Kompleksi Turistik Breathe është projektuar kryesisht me apartamente të tipologjive garsoniere, 1+1 dhe 2+1, si dhe një njësi restoranti dhe spa. Ato do të kenë akses në një pishinë të përbashkët, të konceptuar si zonë relaksi me shezlongë, shtrime me gurë, gjelbërim dhe elemente të tjera peizazhi. Të gjitha apartamentet janë të pajisura me llozha ose veranda që ofrojnë një pamje mbresëlënëse drejt bregdetit dhe natyrës përreth Dhërmiut.

Njësitë në katin përdhe përfitojnë nga llozha të gjera të veshura me gurë, duke krijuar një bazament vizualisht të fortë dhe harmonik. Ky trajtim arkitektonik sjell një ndërthurje elegante mes elementeve klasike dhe moderne, të frymëzuara nga natyra lokale, duke krijuar një identitet estetik të veçantë për kompleksin.

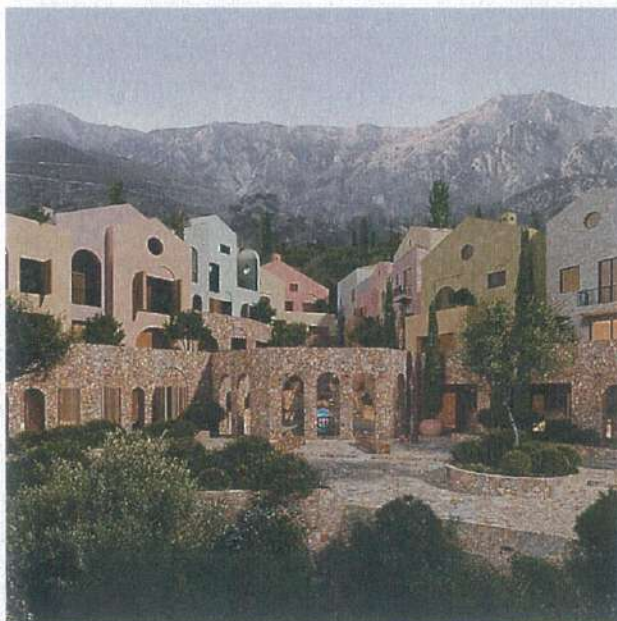


Fig. 11 Pamje e kompleksit

Volumet e objekteve mbi bazë, ngrihen prej këtij bazamenti të gurtë në nivelin +0.00, me 1-3 kate, duke e bërë të ndjehet sikur ato të përhapen organikisht në mjedisin e tyre, secili prej tyre ka hyrje të veçantë dhe funksionon si i pavarur në mbitokë por në të njëjtën kohë të katërt objektet lidhen së bashku në nëntokë me anën e parkimit të përbashkët 1 kat.

Nga kati i parë deri në katin e trete, dhomat janë të vendosura përgjatë perimetrit të jashtëm të ndërtesës duke lënë hapësirë për krijimin e një atriumi të brendshëm të objektit, si dhe për të maksimizuar pamjen nga deti të secilës prej tyre.

Kati nëntokë, me një sipërfaqe totale prej 2,873 m², është projektuar kryesisht për funksionin e parkimit dhe akomodimin e ambienteve teknike të kompleksit. Përveç këtyre, në këtë nivel janë parashikuar gjithashtu hapësira shërbimi si qendra SPA, lavanderia dhe depot ndihmëse, të cilat sigurojnë funksionimin eficient dhe të vazhdueshëm të strukturës. Organizimi i këtij kati është menduar të garantojë qarkullim të lehtë dhe siguri maksimale.

Në mbështetje të VKM nr. 370, datë 29.5.2019, "Për kategorizimin e strukturave akomoduese", projekti i zhvillimit është konceptuar si "Kompleks Turistik", i përbërë nga disa ndërtesa akomodimi, të organizuara si një tërësi funksionale. Kompleksi përfshin njësitë akomoduese të tipologjive apart-hotel, apartamente banimi, njësi shërbimi dhe hapësira rekreative, në përputhje me kërkesat ligjore dhe teknike të përcaktuara nga kjo VKM.

Struktura e projektuar ofron shërbimet e detyrueshme të administrimit, mirëmbajtjes, recepsionit, sigurisë dhe rekreacionit, duke plotësuar kriteret për kategorizim si strukturë akomoduese e tipit "Kompleks Turistik

Kompleksi përfshin :

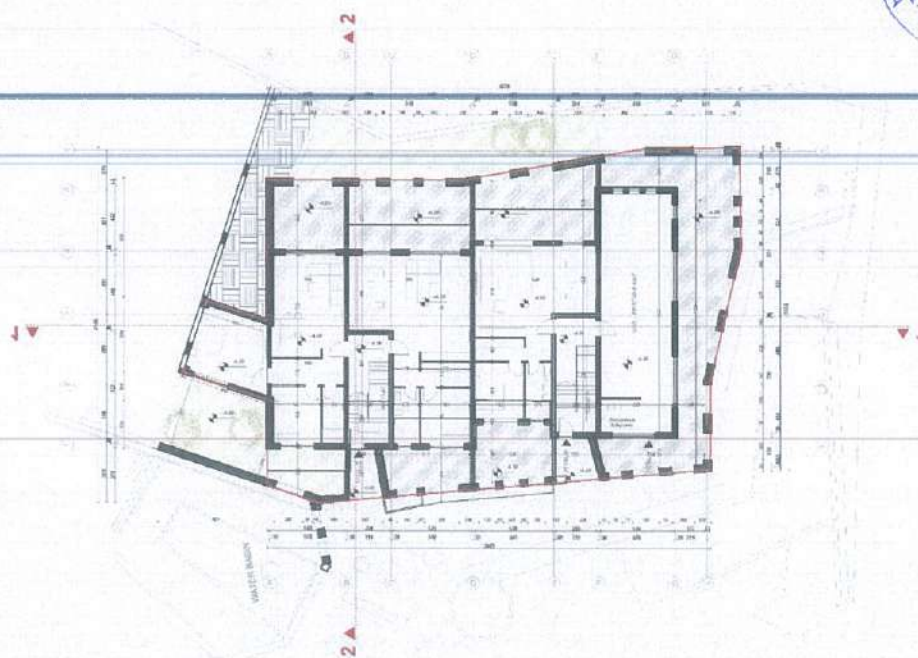
1. Apartamente të tipit Apart-hotel
2. Apartamente banimi të llojit 1+1 dhe 2+1
3. Hapësira rekreative (Restorant dhe spa)
4. Shërbime (Lavanderia, depo, ambiente teknike, parkim)

1. Apartamente të tipit Apart-hotel

Këto apartamente që do jenë në funksion hotelerie , janë të vendosuar të gjitha në Objektin 4 në juglindje të pronës. Aty ndodhet dhe restoranti dhe shërbimet e spa, dhe funksionimi ndërmjet tyre bëhet në menyrë shumë praktike.

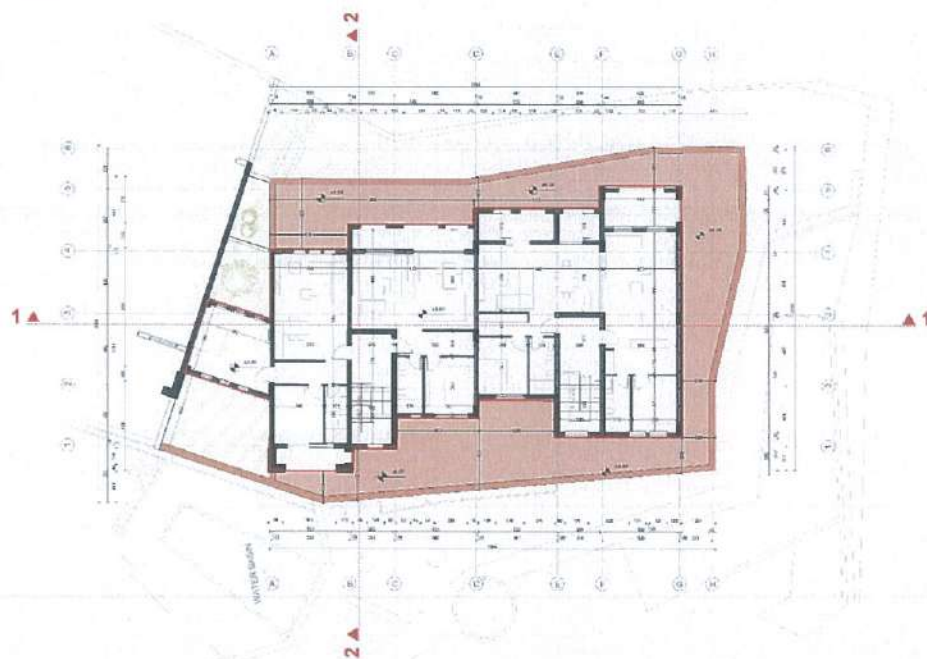
Objekti 4/Kuota -4.20 m/Funksioni Apart-hotel dhe Restorant (Sip.=727.8m²)

Objekt: BREATHE / OBJEKTI 4
Emërtimi: PLANI I KATIT PËRDEHE
Shallëgjendje: 100.00.00.00.00.00



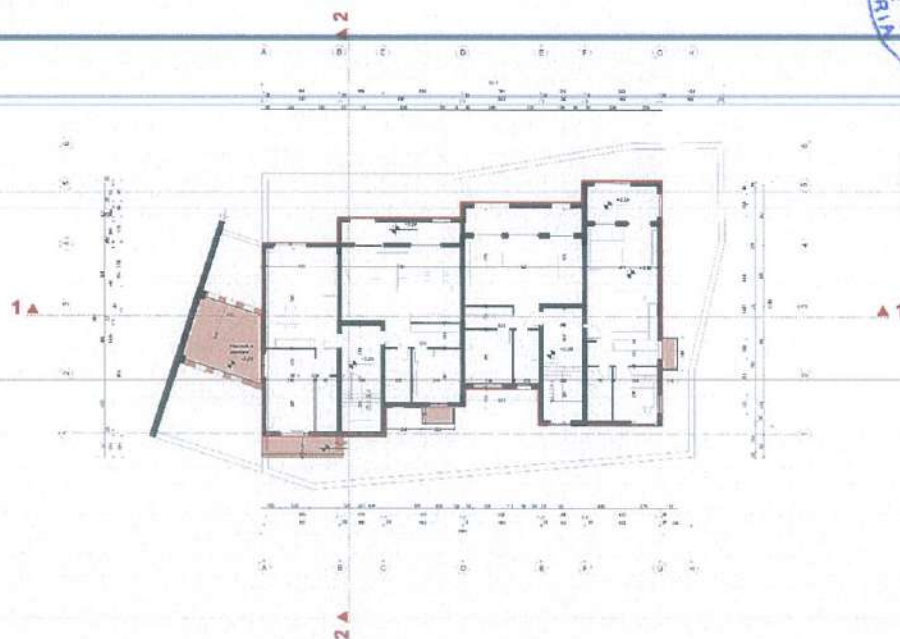
Objekti 4/Kuota +0.00 m/Funksioni Apart-hotel (Sip.=453.9m²)

Objekti: BREATHE / OBJEKTI 4
Emërtimi: PLANI I KATIT TE PARE
(Shteshe e krahut të djathtë)



Objekti 4/Kuota +3.30 m/Funksioni Apart-hotel (Sip.=417.5m²)

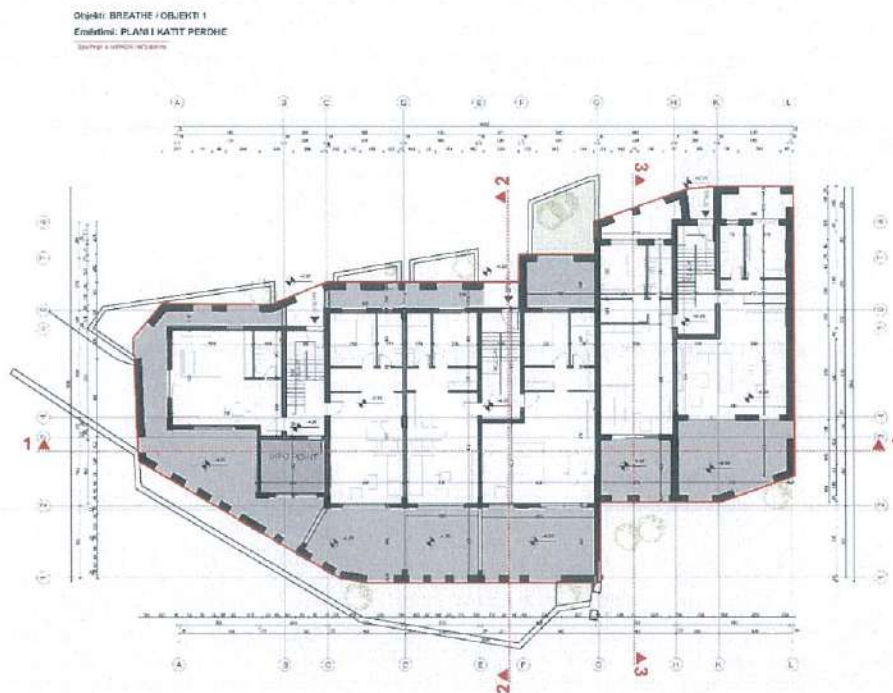
Objekti: BREATHE / OBJEKTI 4
Emërtimi: PLANI I KATIT TE DYTE
(Shteshe e krahut të djathtë)



2. Apartamente banimi 1+1 dhe 2+1

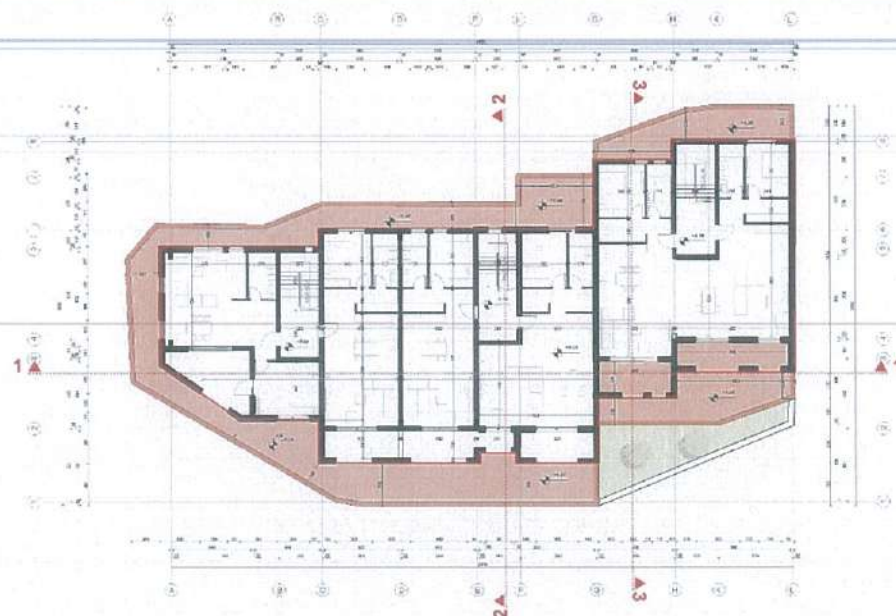
Këto apartamente që do jenë në funksionin e banimit dhe janë të vendosura të gjitha në objektet 1, 2 dhe 3.

Objekti 1/Kuota -4.20 m/Funksioni Apartament banimi(Sip.=956.7m²)



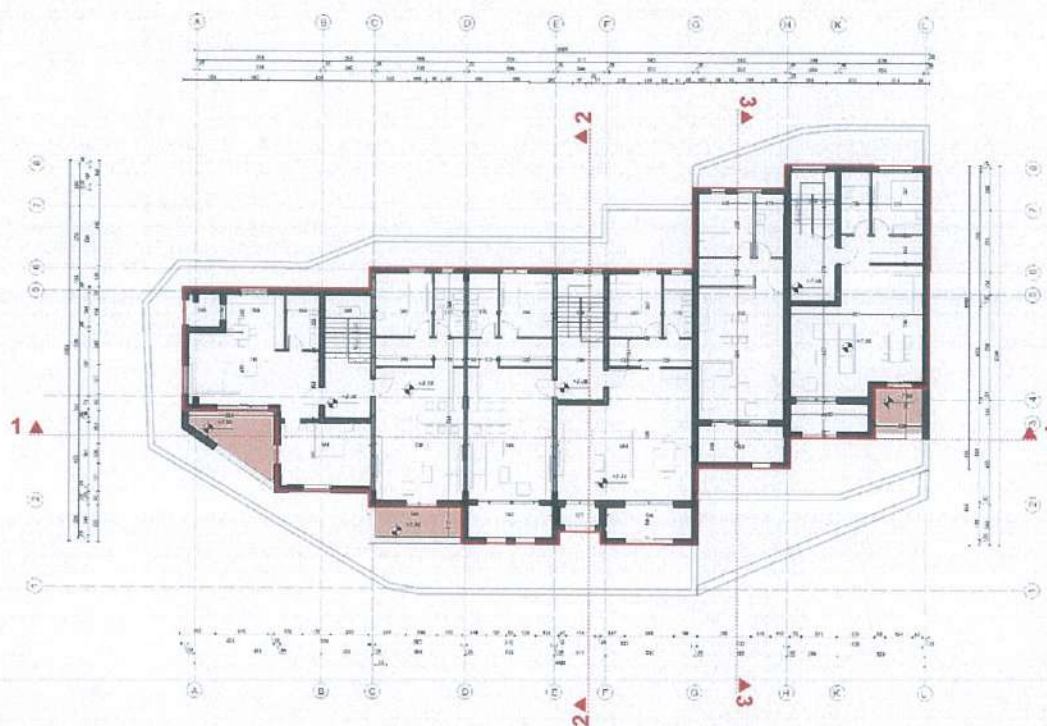
Objekti 1/Kuota +0.00 m/Funksioni Apartament banimi(Sip.=697m²)

Objekti: BREATHE / OBJEKT 1
Emërtimi: PLANI I KATIT TE PARE
Shprehje e versionit: 01/2020



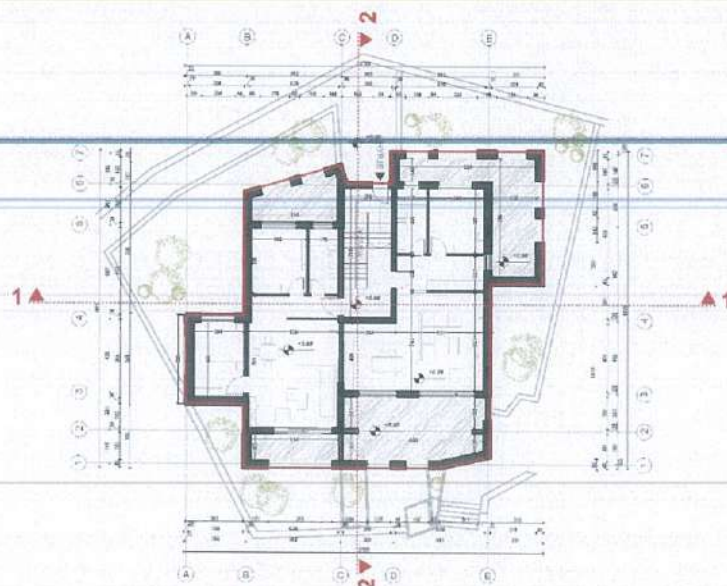
Objekti 1/Kuota +3.30 m/Funksioni Apartament banimi(Sip.=657.8m²)

Objekti: BREATHE / OBJEKTI 1
Emërtimi: PLANI I KATIT TE DYTE
Skallëzimi: 1:600 (në 1/1000)



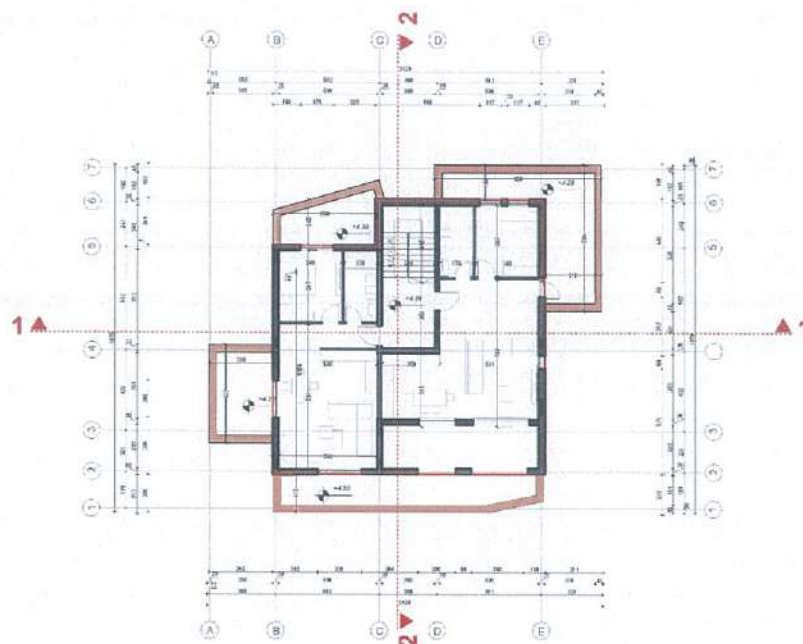
Objekti 2/Kuota +/-0.00 m/Funksioni Apartament banimi(Sip.=300.3m²)

Objekti: BREATHE / OBJEKTI 2
Emërtimi: PLANI I KATIT PERDHE
Skallëzimi: 1:600 (në 1/1000)



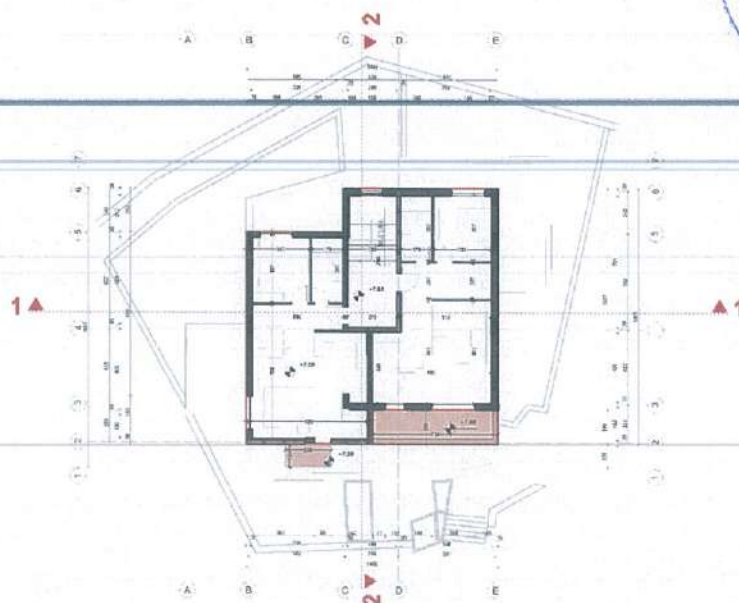
Objekti 2/Kuota +4.20 m/Funksioni Apartament banimi(Sip.=201.5m²)

Objekti: BREATHE / OBJEKTI 2
Emërtimi: PLANI I KATIT TE PARE
Sipërfaqja e katit: 201.5m²



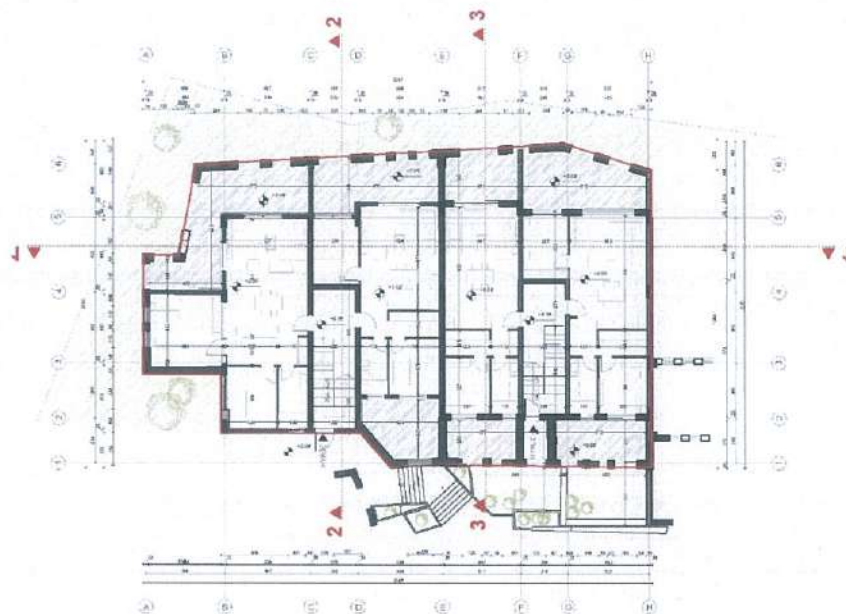
Objekti 2/Kuota +7.50 m/Funksioni Apartament banimi(Sip.=187.1m²)

Objekti: BREATHE / OBJEKTI 2
Emërtimi: PLANI I KATIT TE DYTE
Sipërfaqja e katit: 187.1m²



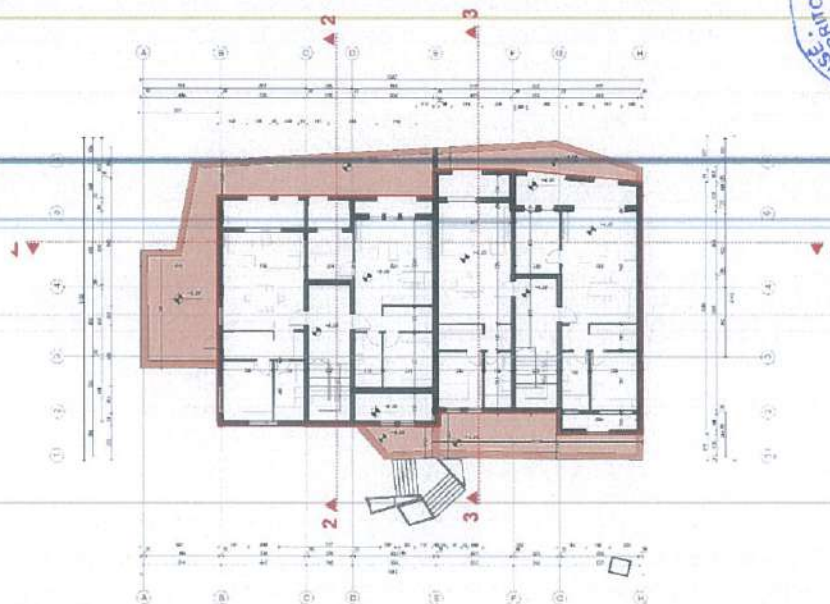
Objekti 3/Kuota ± 0.00 m dhe $+2.00$ m/Funksioni Apartament banimi(Sip.= 613.1m^2)

Objekti: BREATHE / OBJEKTI 3
Emërtimi: PLANI I KATIT PËRDHE
Autoriteti: INJENIERI I KATIT PËRDHE



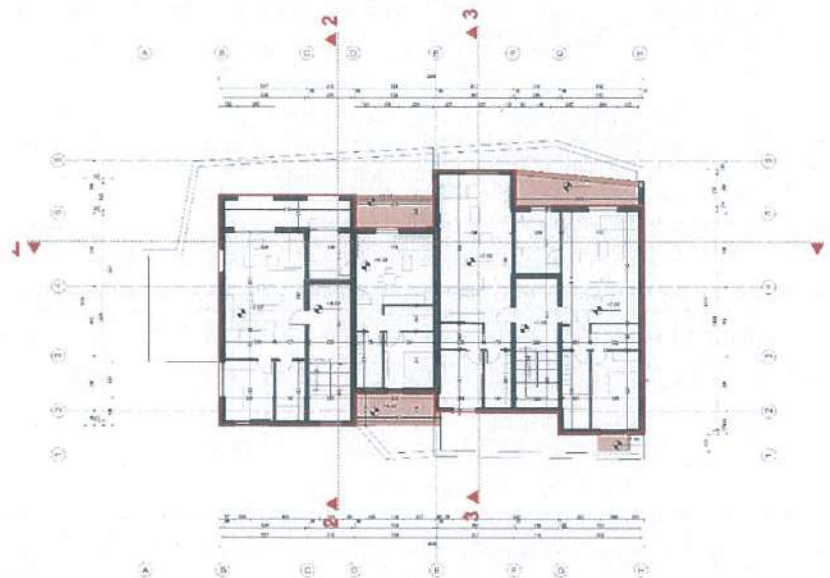
Objekti 3/Kuota $+4.20$ m dhe $+6.20$ m/Funksioni Apartament banimi(Sip.= 452.6m^2)

Objekti: BREATHE / OBJEKTI 3
Emërtimi: PLANI I KATIT TË PËR
Autoriteti: INJENIERI I KATIT TË PËR



Objekti 3/Kuota +7.50 m dhe +9.50m/Funksioni Apartament banimi(Sip.=413.1m²)

Objekti: BREATHE / OBJEKTI 3
Emërtimi: PLANI I KATIT TË DYTË
[Skala: 1:500 (1:1 në pajtim)]



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

Me një total prej 4 godinash 1-3 katëshe, tipologji Apart-Hotel ai shpalos një pamje të frymëzuar nga fshatrat e jugut, me çati tradicionale 2-pjerrësi dhe 4-pjerrësi, veshje me gurë dhe mure të suvatuara me bojra të njollosura me ngjyra të ngrohta.



Fig. 12 Pamje e kompleksit

Arkitektura bregdetare mesdhetare përziehet me një prekje metafizike. Materiale të tilla si guri CEPPO Grey dhe Rosso, duke veshur bazën dhe çatitë e objekteve, përdoren në mënyrë krijuese për të rikrijuar formacionet natyrore shkëmbore të Dhërmiut. Me një kombinim të arkitekturës tradicionale dhe elementeve moderne, ky kompleks turistik ofron një përvojë unike banimi, duke kombinuar stilin dhe komfortin me bukurinë e natyrës dhe historisë së zonës.

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



Fig. 13 Pamje Brenda kompleksit

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.

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 oborreve të brendshëm siguron ndriçim maksimal për të gjitha ambientet 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. 14 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 ndërtesës.



Fig. 15 Pamje brenda kompleksit

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	5000 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	5000 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	2597.9 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	6078.4 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	2873 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nentokë:	8951.4 m ²
Sipërfaqe e pishinës:	182.4 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	52%
Intensiteti i ndërtimit:	1.2
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit në hyrje të objektit:	16.49 m
Numri i kateve mbi tokë:	3 kat
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

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 kritereve teknike
- Vendkalimet për këmbësorë dhe P.A.K.
- Hapësira të gjelbërta
- Mobilim urban





Fig. 16 Plani i përgjithshëm i vendosjes dhe sistemeve

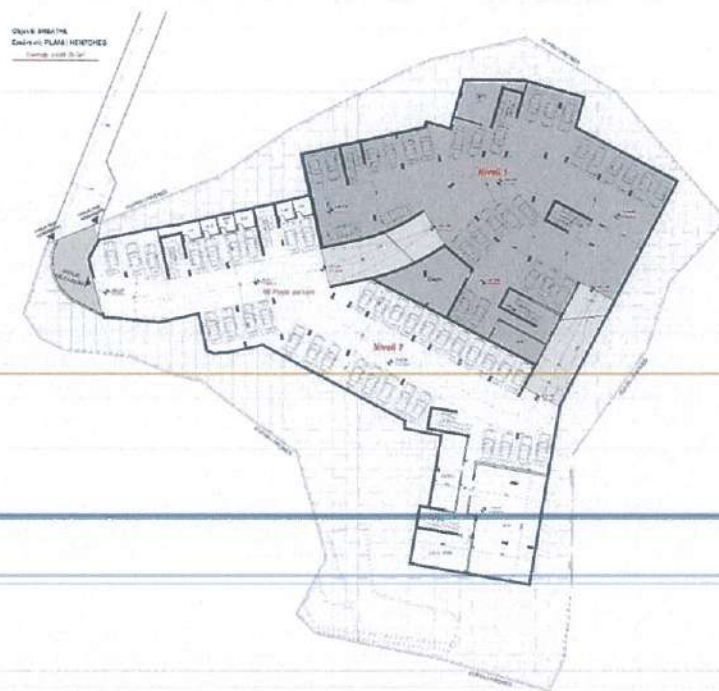


Fig. 17 Planimetria e nëntokës/parkimet



Kati nëntokë - Parkimi

Është i organizuar në 1 kat të shpërndarë në 2 nivele në kuotat -7.5m dhe -4.2m të cilat lidhen me 2 rampat anësore. Ka gjithsej 66 poste parkimi dhe hapësira shërbimi dhe rekreative si SPA, Lavanderi, dhe Depo magazinimi.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Kompleksi është parashikuar të ketë 1 akses nga servituti i kalimit në veri të pronës e cila lidhet me rrugën ekzistuese. Ky akses do jetë në funksion të mjeteve që vijnë për në kompleks dhe të çon direkt në -I të objektit ku është i pozicionuar parkimi si dhe ambjentet ndihmëse të shërbimeve të kompleksit. Nga servituti i kalimit do bëhet dhe lëvizja këmbësore për tek sistemimi i brendshëm i kompleksit.

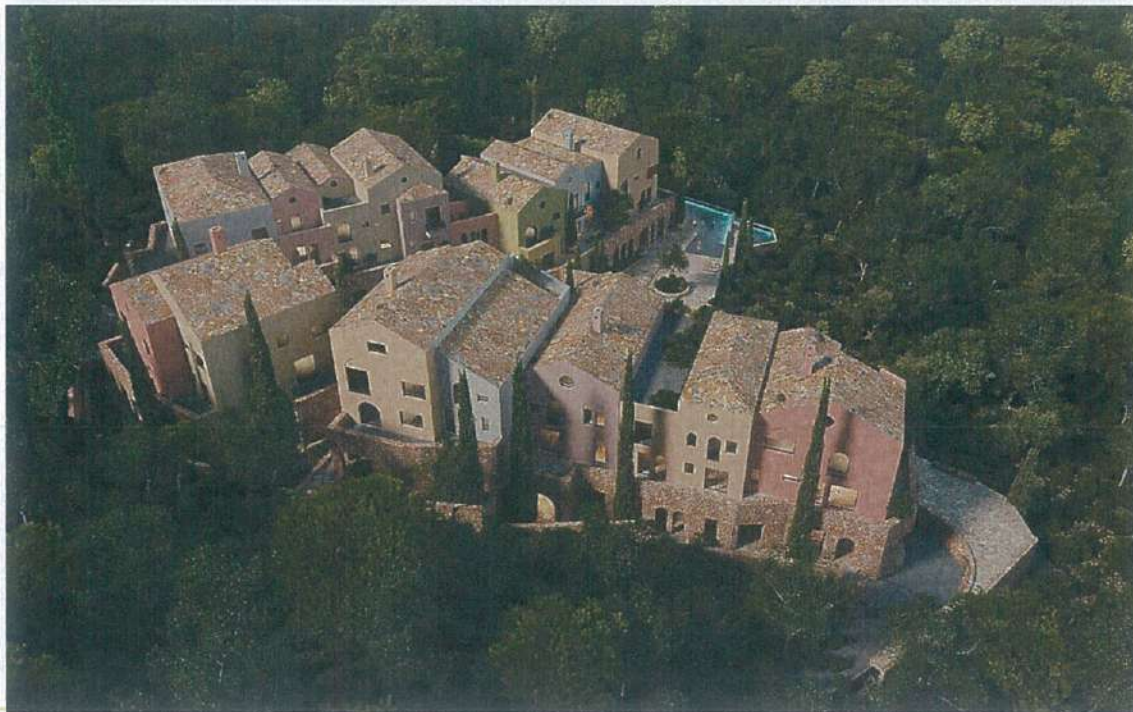


Fig. 18 Pamje e kompleksit nga hyrja



"UNO ARCHITECTS" sh.p.k.