



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN "KOMPLEKS REZIDENCIAL DHE APART-HOTEL
ME 2 STRUKTURA ME 1, 2, 3 DHE 4 KATE MBI TOKË, ME 2 DHE 3 KATE
NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË DHËRMI, BASHKIA HIMARË ME SUBJKET
ZHVILLUES SHOQËRINË "CAPITAL B" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO (PËR XHI)

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.22, Datë 17/12/2024

Projektues:

"FOCUS ARCHITECTURE" Sh.p.k

Zhvillues:

"CAPITAL B" Sh.p.k

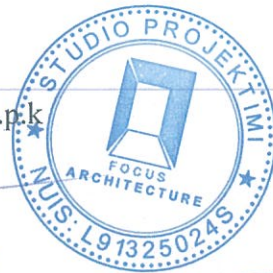


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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: “Kompleks rezidencial dhe apart-hotel me 2 struktura me 1, 2, 3 dhe 4 kate mbi tokë, me 2 dhe 3 kate nëntokë” me vendndodhje në Dhërmi, Bashkinë Himarë me subjekt zhvillues shoqërinë “CAPITAL B” sh.p.k. bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë, miratuar me Vendim Nr. 2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i rishikuar.
- VKM 408 date 13.05.2015 “Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit” e ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit, me një sipërfaqe prej 7,566.0 m², shtrihet pranë fshatit të Dhërmiut, brenda perimetrit të Bashkisë Himarë. Ky vend ndodhet vetëm 3.9 km larg fshatit pitoresk Dhërmi, një udhëtim i shpejtë prej rreth 10 minutash me automjet, dhe 20 km larg qytetit të bukur të Himarës, që mund të arrihet në rreth 33 minuta.

Zona që rrethon këtë truall është një peisazh i gjallë dhe dinamik. Këtu, natyra dhe arkitektura ndërthuren në një harmoni të bukur, duke krijuar një atmosferë të ngrohtë dhe mikpritëse, ideale për ata që kërkojnë qetësinë e plazhit dhe bukurinë e natyrës, të kombinuara me komoditetin e jetesës moderne. Ky shesh ndërtimi ofron mundësi të shkëlqyera për krijimin e një hapësire të re, e cila do të jetë pjesë e këtij ambienti të mrekullueshëm, duke kontribuar në zhvillimin dhe gjallërimin e këtij vendi magjik.

Sheshi i ndërtimit shtrihet si një paletë e hapur, i rrethuar në anën veriore, perëndimore dhe lindore nga terreni natyror, që shkon duke u shkallëzuar në drejtimin verior.

I vetmi akses drejt këtij vendi të veçantë është një rrugë me dy korsi që shtrihet në drejtimin jugor, e cila siguron lidhjen e domosdoshme me pjesën tjetër të zonës. Kjo rrugë është si një arterie e gjallë që përshkon rrethinën, duke ofruar mundësi për t'u lidhur me mrekullitë e natyrës dhe shërbimet e qytetit.



Fig.1 Vendodhja e pronës me interes zhvillimi



1. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Njësia strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim është HI.N.752

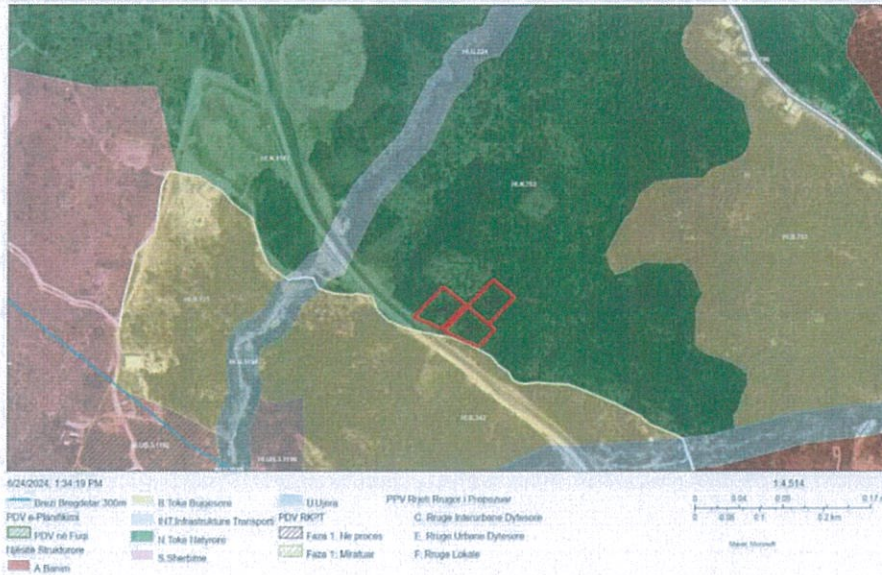


Fig.2 Fragment nga PPV.

Duke u bazuar në rregulloren e Planin e përgjithshëm vendor të bashkisë Himare, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi Nr. 2, datë 16.10.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Himarë", për zonën e interesit HI.N.752, janë rivlerësuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani rregullues.

2.1 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim.

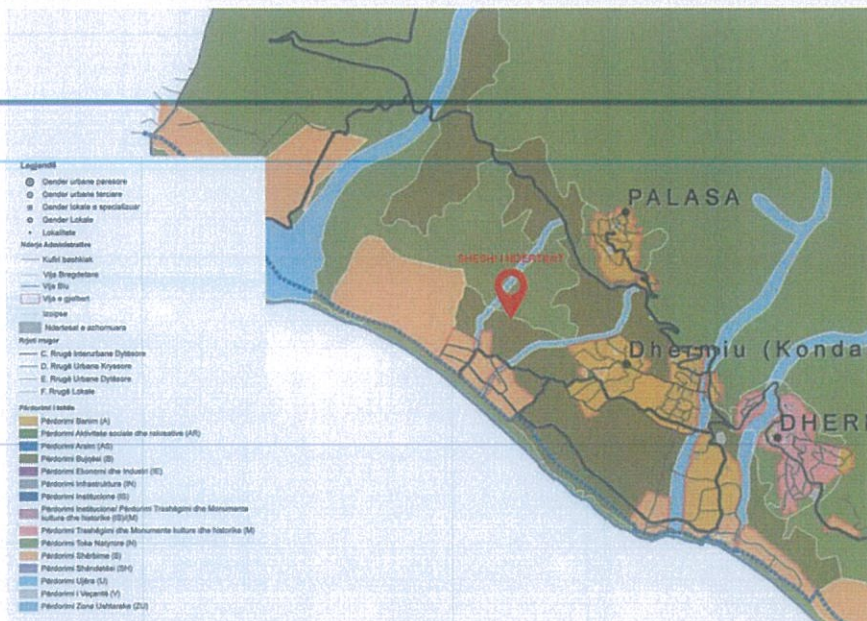


Fig.3 Harta e nënkategoritë të përdorimit të tokës të propozuara.

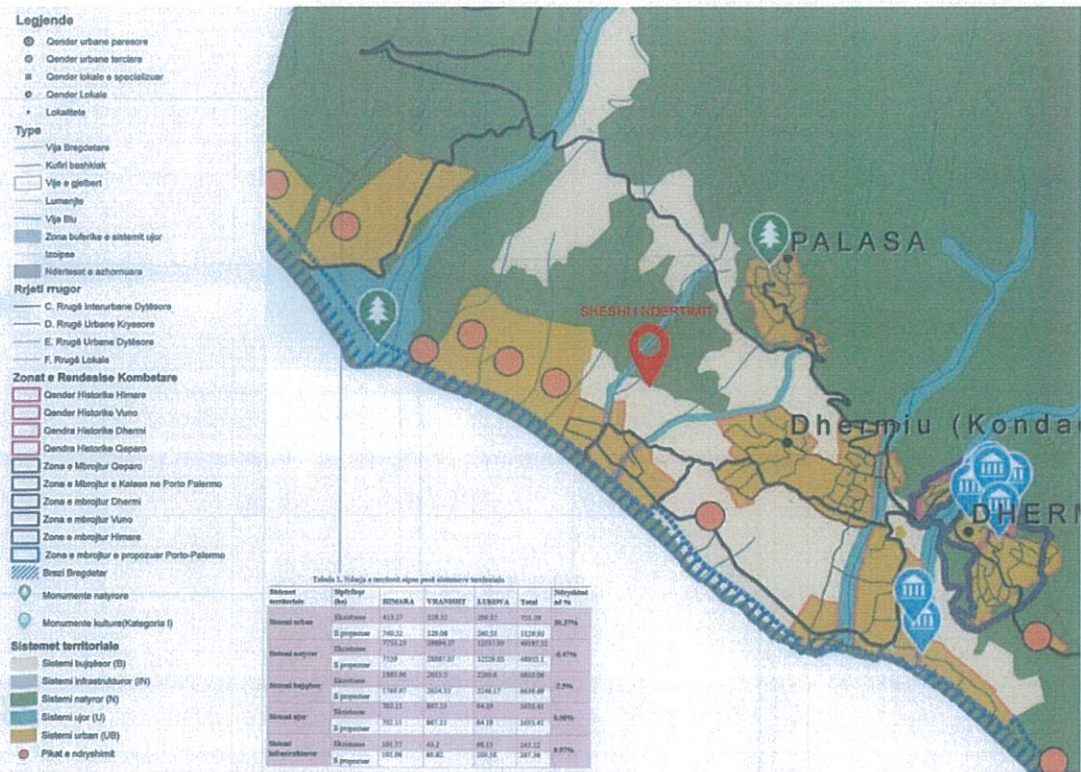


Fig.4 Harta me sistemet territoriale



Fig.5 Harta e vizionit strategjik



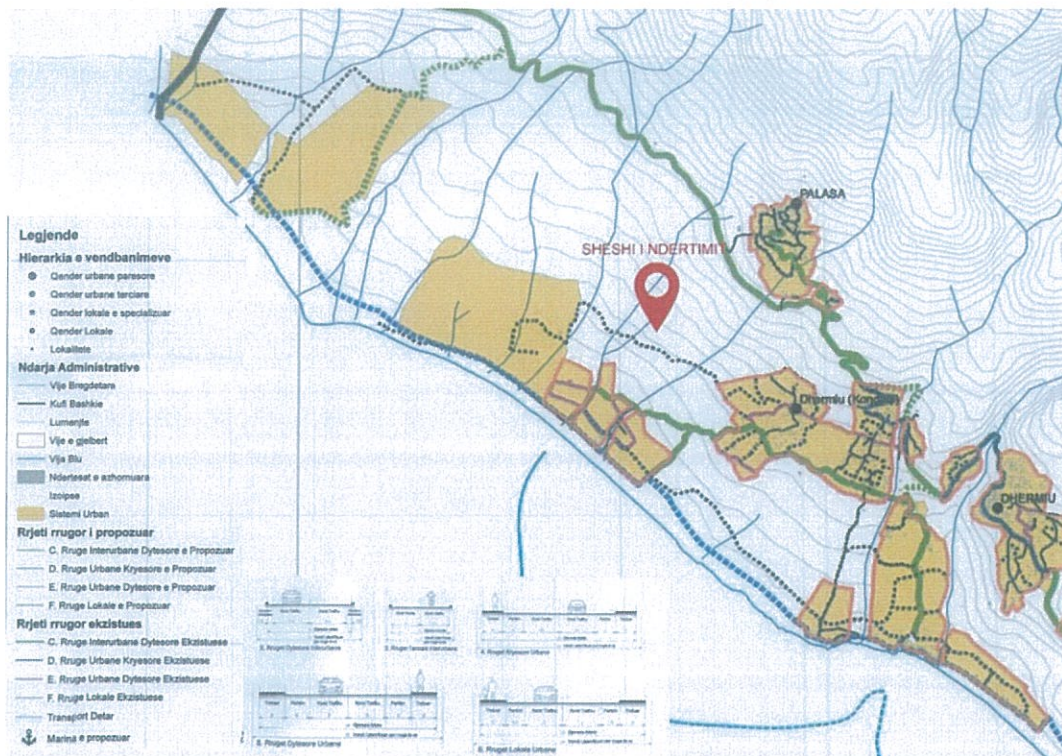


Fig.6 Rrjeti rrugor i propozuar.

1. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet në zonën e Dhërmiut 3.9 km larg qendrës së fshatit Dhërmi me një sipërfaqe prej 7,566.0 m². Prona shtrihet në zonën kadastrale nr.1739, lloji ipasurise “Arë” dhe me Nr pasurish 156/1/6, 156/1/11 dhe 156/1/12. Sheshi i ndërtimit ka akses të drejtpërdrejtë nga rruga e re e Dhërmiut. Ai karakterizohet nga një terren i orientuar drejt jug-perëndimit dhe me një diferencë kuotash deri ne 20m nga jugu në drejtim të veriut. Brenda sheshit të ndërtimit nuk ka objekte ekzistuese apo struktura të tjera të përkohshme. Terreni është kryesisht natyror, i pasistemuar dhe me bimësi të ulët.



Fig.7 Pozicioni i sheshi të ndërtimit



Sheshi i ndërtimit ndodhet në brezin e zonës me rëndësi kombëtare për zhvillimin e turizmit. Ky brez është i përbërë kryesisht nga ndërtime hoteliere. Arkitektura tradicionale mbetet një nga elementët me të rëndësishëm të këtij fshati, si një nga vlerat më të rëndësishme të trashëgimisë kulturore.

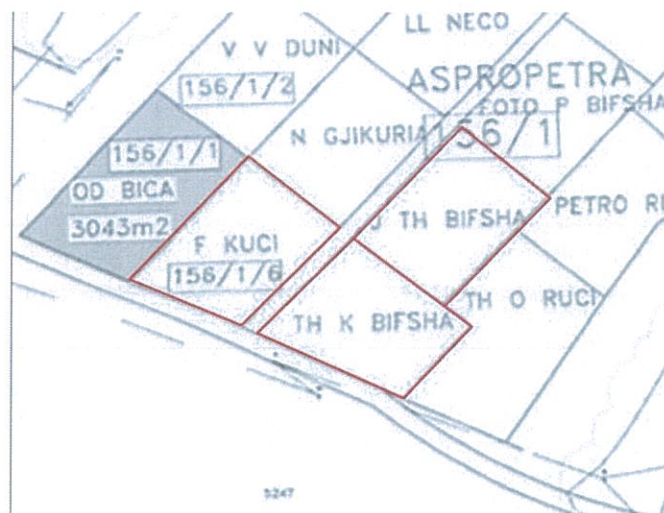


Fig.8 Fragment nga harta Kadastrale

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti parashikon ndërtimin e një kompleksi me funksione të kombinuara banimi dhe akomodimi turistik (apart-hotel), i cili do të zhvillohet brenda një sipërfaqeje prej 7,566.0 m². Brenda këtij territori janë planifikuar dy objekte ndërtimi, të cilat për shkak të pjerrësisë së terrenit variojnë nga 1, 2, 3 deri në 4 kate mbi tokë, si dhe përfshijnë 2 dhe 3 kate nëntokë, të shfrytëzuara për parkim, hapësira teknike dhe shërbime mbështetëse.

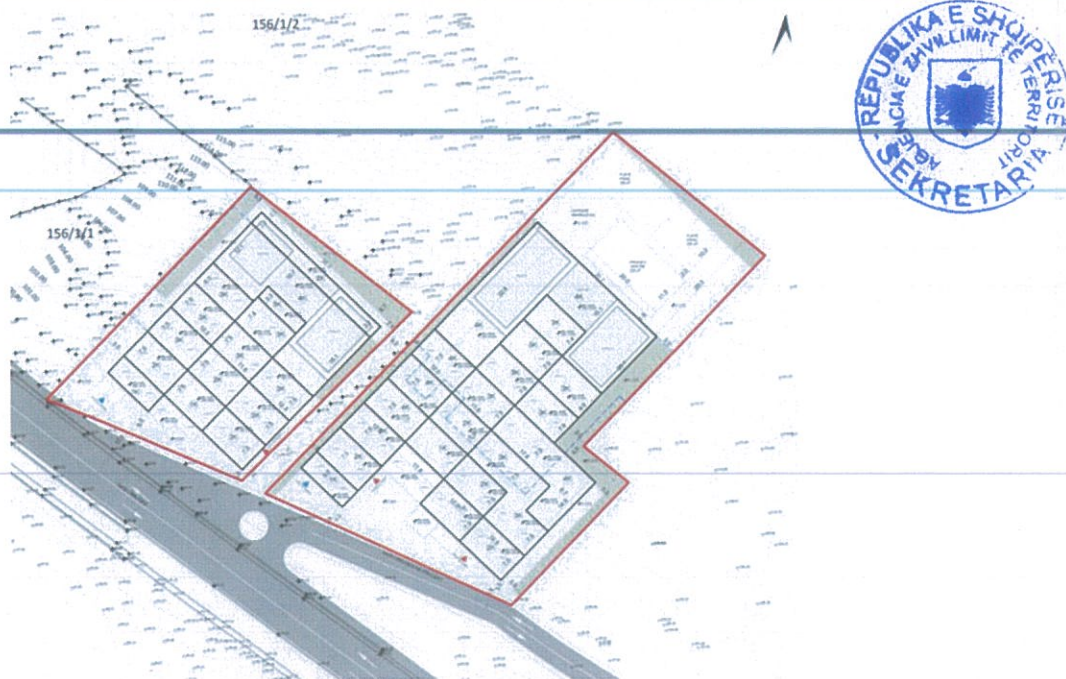


Fig.9 Planvendosja e objektit

Funksionet e objektit.

Objekti në fjalë paraqet një kompleks banimi dhe shërbimesh me funksione të integruara rekreative dhe teknike, i cili synon të ofrojë një standard të lartë jetese për banorët dhe përdoruesit e tij. Konceptimi arkitektonik mbështetet në një organizim të qartë hapësinor, me funksionalitet të lartë dhe integrim të plotë të infrastrukturës teknike e shërbyese.

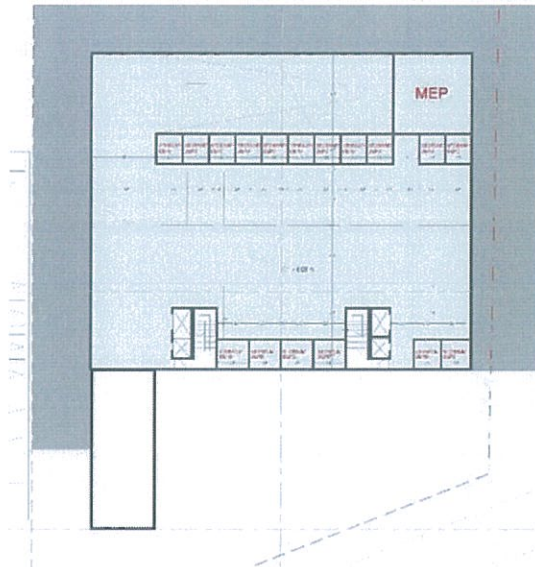


Fig.10 Planimetria e katit nëntokë (-1).

Në nivelin nëntokësor të objektit (kuota -4.00m), me një sipërfaqe prej 1,208.5 m², janë vendosur hapësirat teknike, si depo uji, njësi për trajtimin e ujërave të zeza, si dhe poste parkimi për automjete, të menduara për të përmbushur nevojat teknike dhe logjistike të kompleksit.

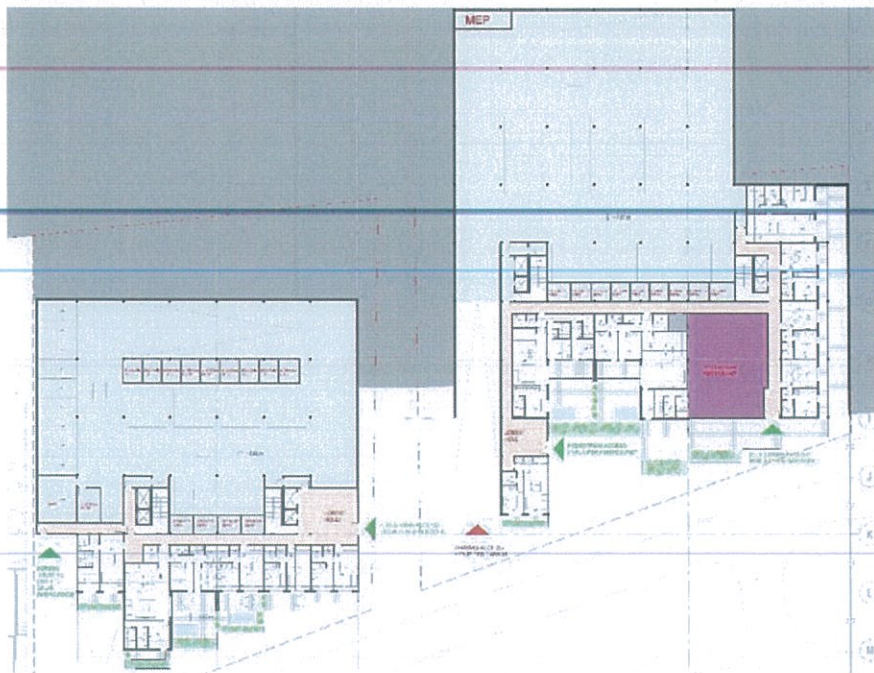


Fig.11 Planimetria e katit përdhe.

Kati përdhe përfshin hollet hyrëse për të dy godinat, hapësirat shpërndarëse, ashensorët dhe shkallët, si dhe ambientet teknike dhe një pjesë të parkimit nëntokësor. Gjithashtu, në këtë nivel janë organizuar edhe njësitë e para të banimit, me tipologji të ndryshme, të aksesueshme drejtpërdrejt nga holli.



Fig.12 Planimetria e nivelit 3

Kompleksi ofron një gamë të gjerë apartamentesh të tipologjive 3+1, 2+1, 1+1, si dhe garsoniere, të shpërndara në nivelet e sipërme të ndërtesës. Organizimi i tyre është bërë në mënyrë që të ofrojë ndriçim dhe ventilim natyral, pamje të favorshme, veçanërisht drejt detit, dhe një cilësi të lartë jetese.

Objekti integrohen gjithashtu funksione rekreative dhe mirëqenieje, të shpërndara në disa nivele si më poshtë:

Pishinë e brendshme e mbyllur, e vendosur në nivelin e katërt, e aksesueshme për banorët, e cila shërben si një hapësirë relaksi dhe aktiviteti gjatë gjithë vitit, pavarësisht kushteve atmosferike.

Pishinë e hapur në tarracë, e vendosur në nivelin e pestë, me pamje panoramike dhe ambient relaksues në natyrë, duke e kthyer tarracën në një zonë ekskluzive për relaks dhe socializim.

Qendër SPA e shtrirë në tre nivele, e pajisur me ambiente për trajtime wellness, sauna, hamam dhe dhoma relaksi, që ofrojnë shërbime cilësore për mirëqenien fizike dhe mendore të banorëve.

Palestra moderne, e vendosur brenda këtij blloku funksional, e pajisur me mjete bashkëkohore për ushtrime fizike dhe fitnes, duke përbushur nevojat për aktivitet fizik të përdoruesve të çdo moshe.

Të gjitha këto funksione janë të integruara në mënyrë harmonike me pjesën rezidenciale dhe teknike të ndërtesës, duke siguruar akses të lehtë përmes korpuseve të ashensorëve dhe

shkallëve. Ato përbëjnë një shtesë të rëndësishme në funksionalitetin dhe vlerën arkitektonike të objektit.

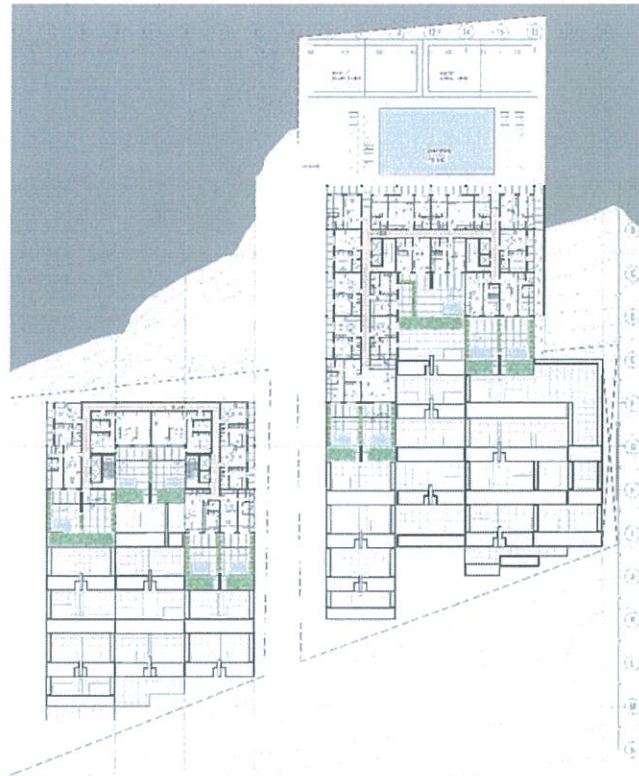


Fig.13 Planimetria e nivelit 5

TABELA E SIPERFAQEVE

| | NIVELI I KATIT | SIP. MBITOKE PA BALLKONE m ² | SIP. NENTOKE m ² | SIP. BALLKONE m ² | SIP. MBITOKE ME BALLKONE m ² | SIP. TOTALE PA BALLKONE m ² | SIP. TOTALE ME BALLKONE m ² |
|---|----------------|---|-----------------------------|------------------------------|---|--|--|
| 1 | NIVELI -1 | - | 1,208.5 | - | - | 1,208.5 | 1,208.5 |
| 2 | NIVELI 0 | 1,749.5 | 2,174.0 | 147.0 | 1,896.5 | 3,923.5 | 4,070.5 |
| 3 | NIVELI 1 | 1,534.2 | 2,091.5 | 182.0 | 1,716.2 | 3,625.7 | 3,807.7 |
| 4 | NIVELI 2 | 2,012.3 | 1,240.5 | 201.0 | 2,213.3 | 3,252.8 | 3,453.8 |
| 5 | NIVELI 3 | 1,883.3 | 576.5 | 194.0 | 2,077.3 | 2,459.8 | 2,653.8 |
| 6 | NIVELI 4 | 1,625.5 | 275.5 | 171.0 | 1,796.5 | 1,901.0 | 2,072.0 |
| 7 | NIVELI 5 | 1,406.5 | - | 173.0 | 1,579.5 | 1,406.5 | 1,579.5 |
| 8 | NIVELI 6 | 659.2 | - | 85.0 | 744.2 | 659.2 | 744.2 |
| | TOTAL | 10,870.5 | 7,566.5 | 1,153.0 | 12,023.5 | 18,437.0 | 19,590.0 |

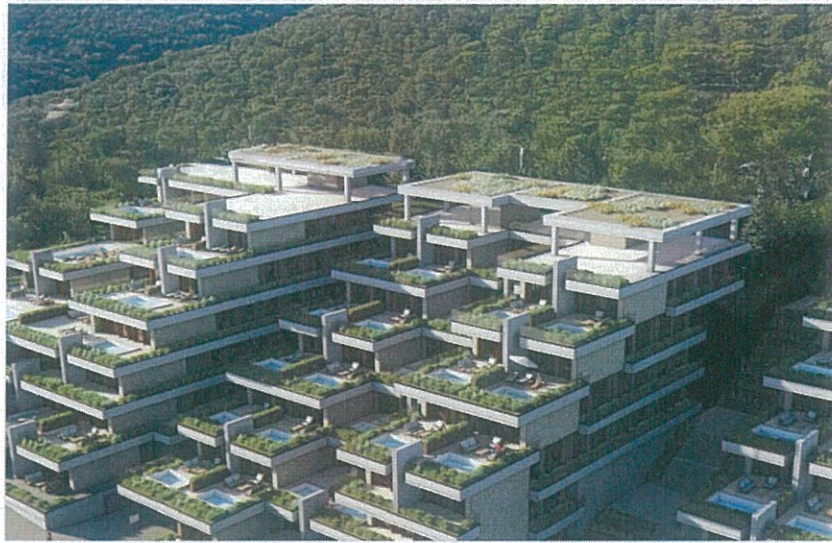


Fig.15 Pamje 3 dimensionale



Fig.16 Pamje 3 dimensionale



Fig.17 Pamje 3 dimensionale

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit

| Nr. | Emërtimi | Njesia | Sasia |
|-----|---|----------------|---------------|
| 1 | Sipërfaqja e pronës | m ² | 7,566.0 |
| 2 | Sipërfaqja e zënë me ndërtim | m ² | 4,260.7 |
| 3 | Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë pa ballkone | m ² | 10,870.5 |
| 3 | Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë me ballkone | m ² | 12,023.5 |
| 4 | Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë | m ² | 7,566.5 |
| 5 | Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë | m ² | 18,437.0 |
| 6 | Lartësia maksimale e strukturës | m | 28.80 |
| 7 | Koeficienti i shfrytëzimit | % | 56.3 |
| 8 | Intensiteti i ndërtimit | | 1.44 |
| 9 | Nr. i kateve mbi tokë | Kate | 1, 2, 3 dhe 4 |
| 10 | Nr. i kateve nën tokë | Kate | 2 dhe 3 |
| 11 | Sipërfaqja totale e pishinave | m ² | 230.0 |

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 156/1/6; 156/1/11; 156/1/12 dhe Zona Kadastrale: 1739

Kufizimet:

Veri-Lindje:

me pronën 156/1

Jug-Perëndim:

me Rrugën Nacionale të Bregut

Veri-Perëndim:

me pronën 156/1/1 dhe 156/1/2

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri-Lindje

29.3 m dhe 5.0 m për volumin 4K

Jug-Lindje

5.5 m për volumin 2K

5.3 m dhe 4.0 m për volumin 4K

Jug-Perëndim

5.5 m për volumin 2K

6.0 m për volumin 1K

Veri-Perëndim

5.5 m dhe 6.5 m për volumin 4K

Distancat nga aksi i rrugës:

Jug

17.6 m dhe 7.9 m për volumin 1K

6.9 m për volumin 2K



4.2 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Zonat jashtë objektit do të sistemohen me trotuare dhe zona të gjelbërta perimetrale, duke krijuar një ambient të këndshëm dhe funksional për vizitorët dhe banorët. Kjo do të kontribuojë në përmirësimin e estetikës së zonës dhe do të ofrojë hapësira të përshtatshme për shëtitje dhe relaksim.

Lidhja me rrugën do të sigurohet nëpërmjet shesheve me pjerrësi, të cilat do të ndihmojnë në largimin e ujrave të shiut. Kjo do të realizohet duke rakorduar kuotat e sheshit përreth me trotuarin e rrugës, duke garantuar një qasje të sigurt dhe të lehtë për të gjithë përdoruesit.



Fig.18 Plani i sistemeve të jashtme

5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

-Furnizimi me energji

Për përmirësimin e shërbimeve të ofruara në zonën e projektit, janë planifikuar investime specifike, që konsistojnë në përmirësimin dhe furnizimin nëpërmjet projekteve rajonale. Sipas informacionit të marrë nga zyra përgjegjëse për funksionimin e sistemit të furnizimit me energji, në pjesën jugore të zonës së studimit (përfshirë të gjitha vendbanimet nga Vlora në Sarandë), ndërhyrja e fundit ka si qëllim reduktimin e humbjeve dhe përmbushjen e kërkesave deri në 50 vitet e ardhshme. Projekti përbëhet nga:

-Modifikimi i karakteristikave teknike në shpërndarje (ndarjen e dy linjave të tensionit

të lartë nga 35 në 110 kV);

-Modifikimi i voltazhit të mesëm nga 10 KV në 20 kV;

-Modifikimi i duhur i nënstacioneve;

-Rehabilitimi i rrjetit të tensionit të ulët.

Në këtë kuader është ndërmarrë modifikimi i veçorive teknike të shpërndarjes (ndërtimi i dy linjave të tensionit të lartë nga 35 deri në 110 kV dhe të tensionit të mesëm nga 10 deri në 20 kV si dhe modifikimi i stacioneve). Mundësia e furnizimit të zonës jugore, krijohet nëpërmjet fluksit të fuqisë që futet nga nënstacioni 400/110 kV i Zemblakut. Për pasojë reduktohet fluksi i fuqisë që vjen nga linjat e largëta të rrjetit 220 kV, duke balancuar më mirë edhe vet unazën 220 kV të jugut, që përbën një problem për sigurinë e furnizimit të një zonë të gjerë.



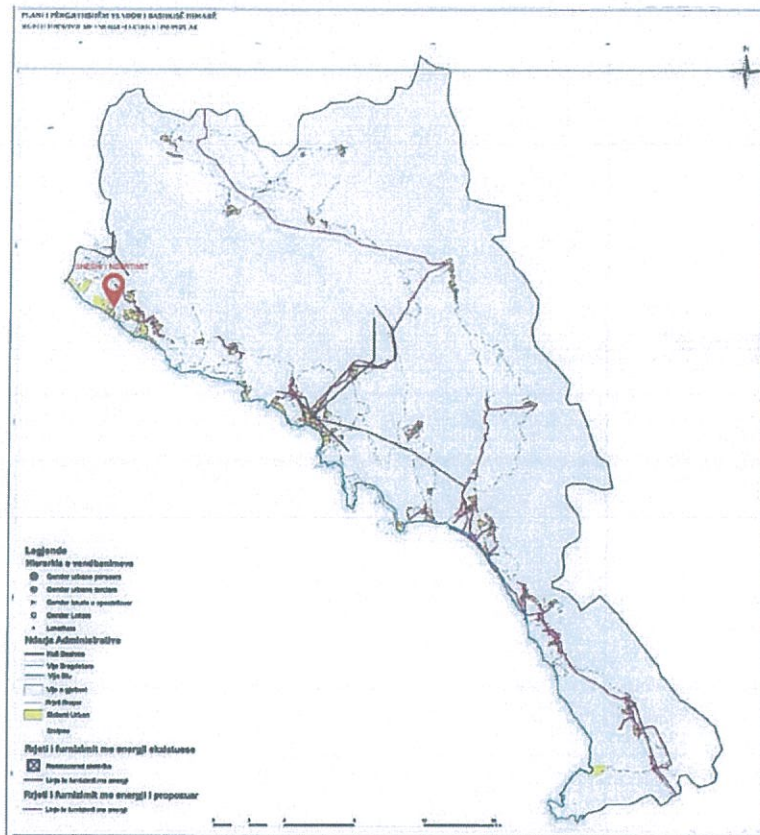


Fig.19 Rrjeti I furnizimit me energji te propozuar

-Furnizimi me ujë të pishëm

Vlerësimi i rrjetit hidrografik dhe burimeve nëntokësorë të ujit në zonë, i kapaciteteve të tyre dhe mundësitë për projekte në perspektivë të zhvillimit të infrastrukturës ujore, janë bazuar në studimet ekzistuese, si edhe në disa studime të ndërmarra rishtazi në zonë si Pins Bregdeti dhe Plani Kombëtar.

Situata hidrologjike: Zona e studimit përshkohet nga një numër rrjedhash ujore, ku më e rëndësishmja është burimi i Kuçit, Borshit, Taxiatis si dhe përroi i Kudhësit. Këto burime furnizohen nga burimet në malet në lindje të bregdetit dhe derdhen në det.



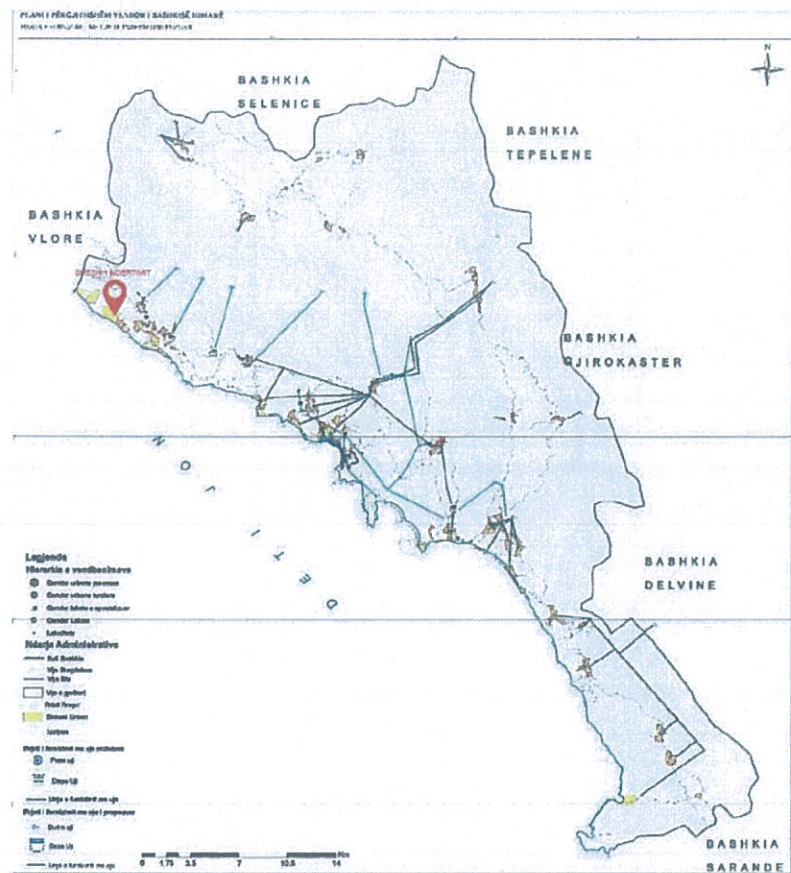


Fig.20 Rrjeti I furnizimit me ujë të pishem të propozuar

-Rrjeti i kanalizimeve të ujërave të zeza

Bashkia e Himarës i jep prioritet të lartë përmirësimit të sistemit të ujërave të zeza, sepse si popullsia rezidente edhe ajo turistike vuan nga ndikimi i pakëndshëm i situatës me ujërat e zeza. Me projektin e Himarës, Bashkia po përpiqet për rehabilitimin e sistemit ekzistues të kanalizimeve si dhe për zgjerimin e rrjetit në mënyrë që të përfshijë të gjitha zonat e banuara në rrjetin e kanalizimit. Sipas mendimit më të mirë teknik vendgrumbullimi aktual i ujërave të ndotura, duhet të mbyllet dhe një impiant i ri përpunimi mekanik-biologjik duhet ndërtuar. Banosat e reja duhet të lidhen në zgjatimet e rrjetit ekzistues fundor të kanalizimeve, ndërsa gropat septike ekzistuese duhet të mbyllet për të frenuar ndotjen e tokës dhe të ujërave nëntokësore. Për shtëpitë e veçuara dhe në distancë nga kolektorët e rrjetit të kanalizimeve, ku lidhja me të mund të jetë e kushtueshme, zgjidhja do të jetë instalimi i një impianti trajtimi të veçantë kompakt të parafabrikuar.



