



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
"KOMPLEKS TURISTIK (APART -HOTEL) BREATHE 2" ME 1 - 4 KATE MBI TOKË
DHE ME 1 - 2 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË DRIMADHES, BASHKIA
HIMARË, ME ZHVILLUES
"DAG CONSTRUCTION" SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHA



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 34, Datë 17.12.2024

PROJEKTUES:

"UNO ARCHITECTS" SH.P.K.



ZHVILLUES:

"DAG CONSTRUCTION" 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 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 Ndërtimit për objektin: **“Kompleks Turistik (Apart-Hotel) Breathe 2”, me 1 - 4 kate mbi tokë dhe me 1 - 2 kate nëntokë, me vendndodhje ne Drimadhes , Bashkia Himare , 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, 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 5522 m², i cili ndodhet në zonën e quajtur Gjilekë, në plazhin e Perivolit, pranë fshatit Dhërmi, bashkia Himarë, Shqipëri.

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Kompleks turistik me apartamente i tipit Apart-hotel
- Konceptim si është përshkruar në njësinë strukturore HI.B.223 Himarë
- Përshtatja me natyrën duke respektuar parimet mjedisore të zonës





Fig. 1 Vendndodhja (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.B.223. në sistemin territorial B_Bujqësor me kategori bazë të përdorimit të tokës B (Bujqësi), me nënkategori B.2_Tokë bujqësore primare kodrinore (ullishte, pemëtoare, vreshtë).

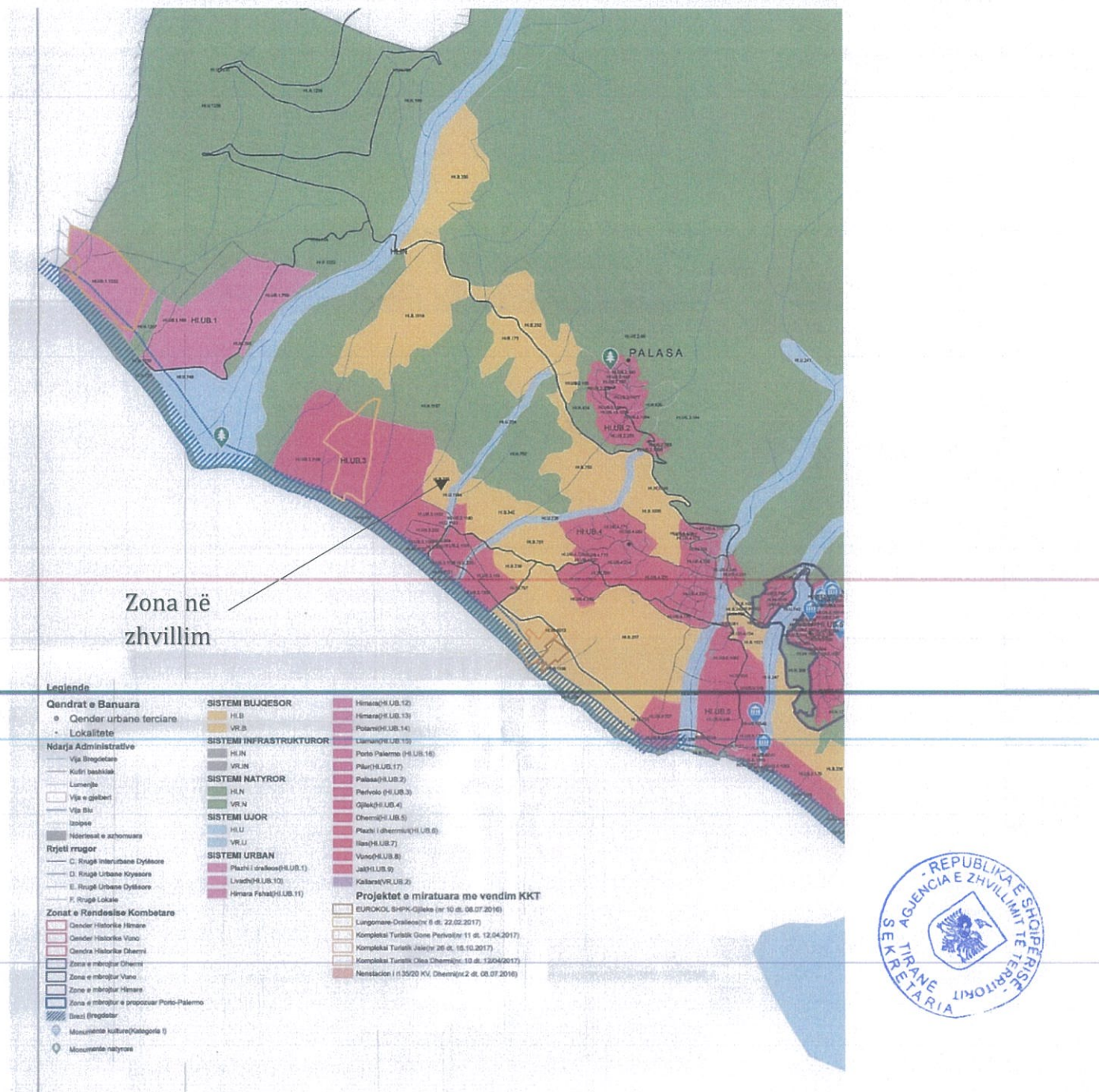


Fig. 3 Harta e Njësisë Strukturore Drimadhes, Himarë

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 Turistik (Apart-Hotel) Breathe 2”, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

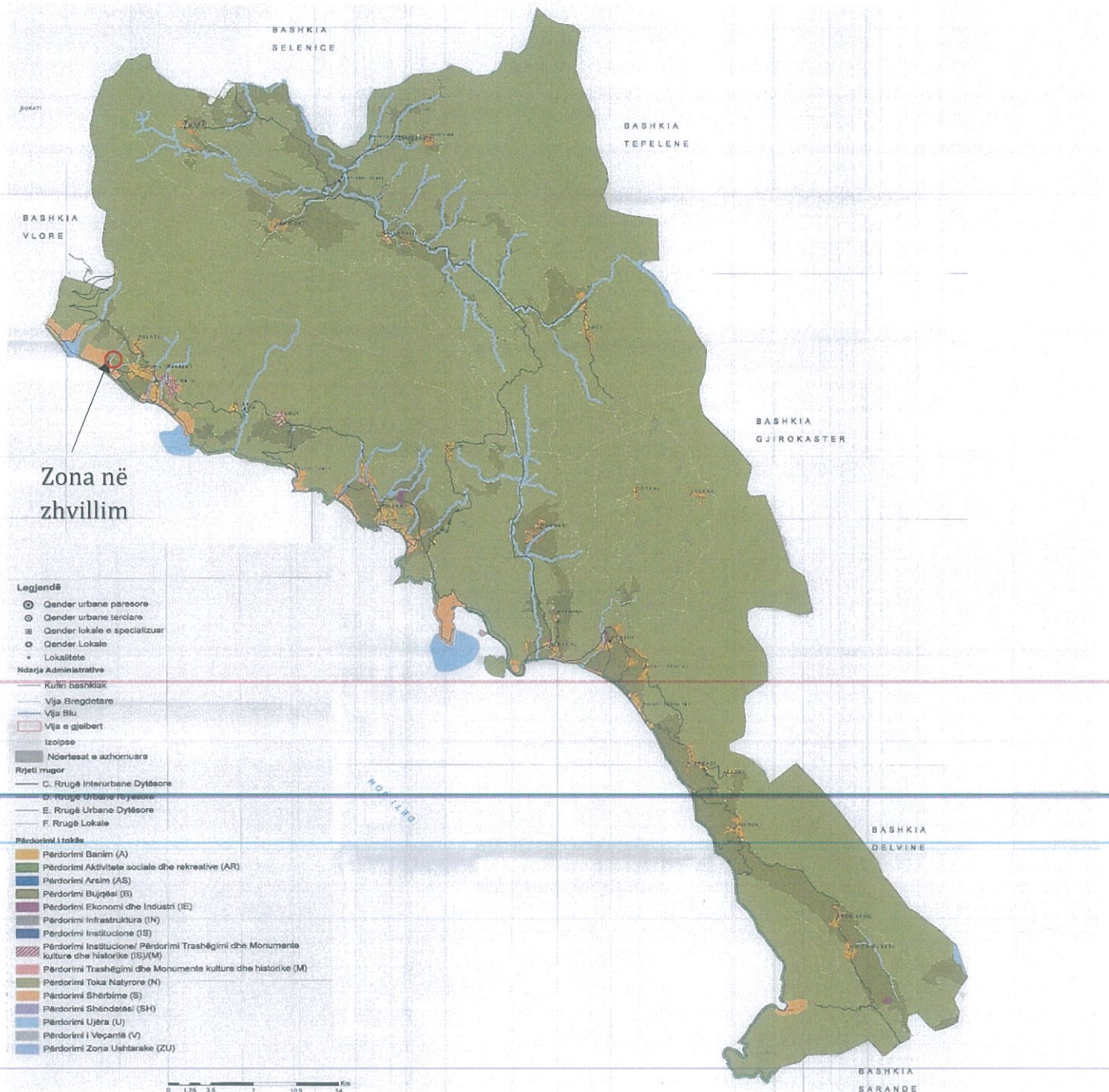


Fig. 4 Kategoritë bazë të përdorimit të tokës



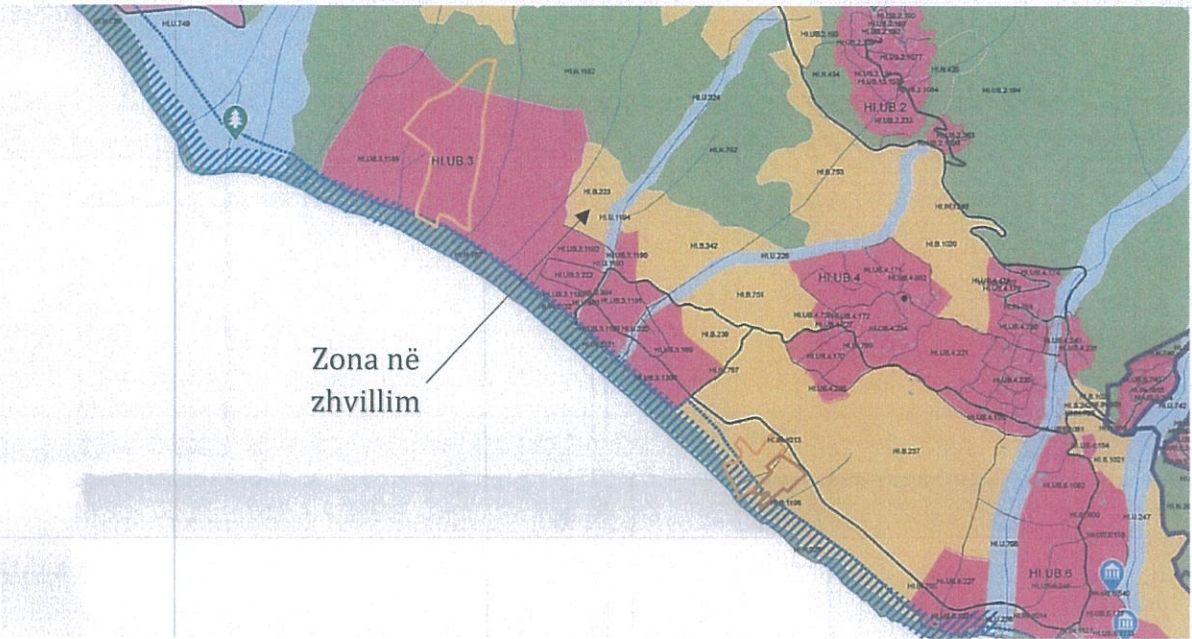


Fig. 5 Kategoria e përdorimit të tokës sipas njësisë strukturore HI.B.223

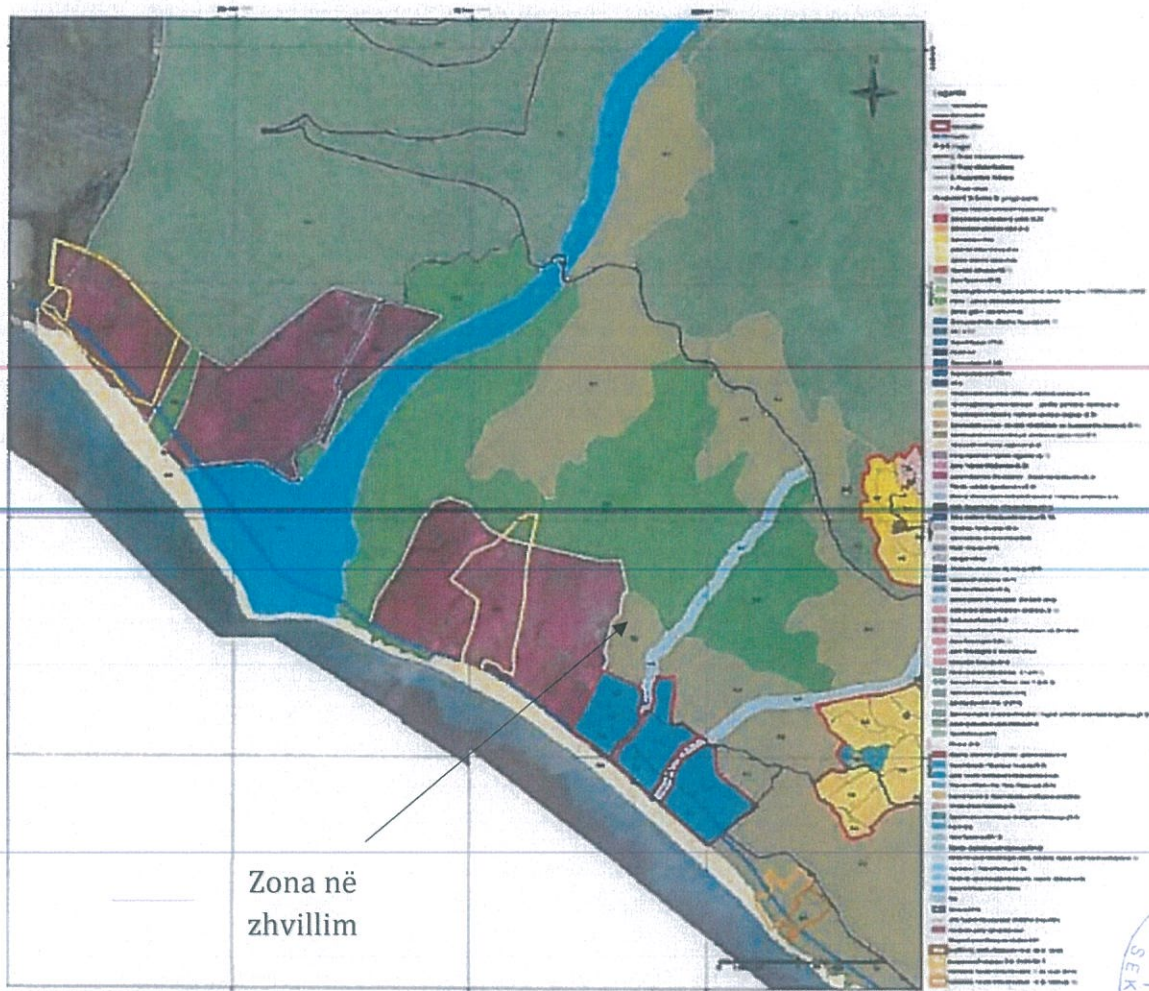


Fig. 6 Harta e përdorimit të nënkategorive të tokës



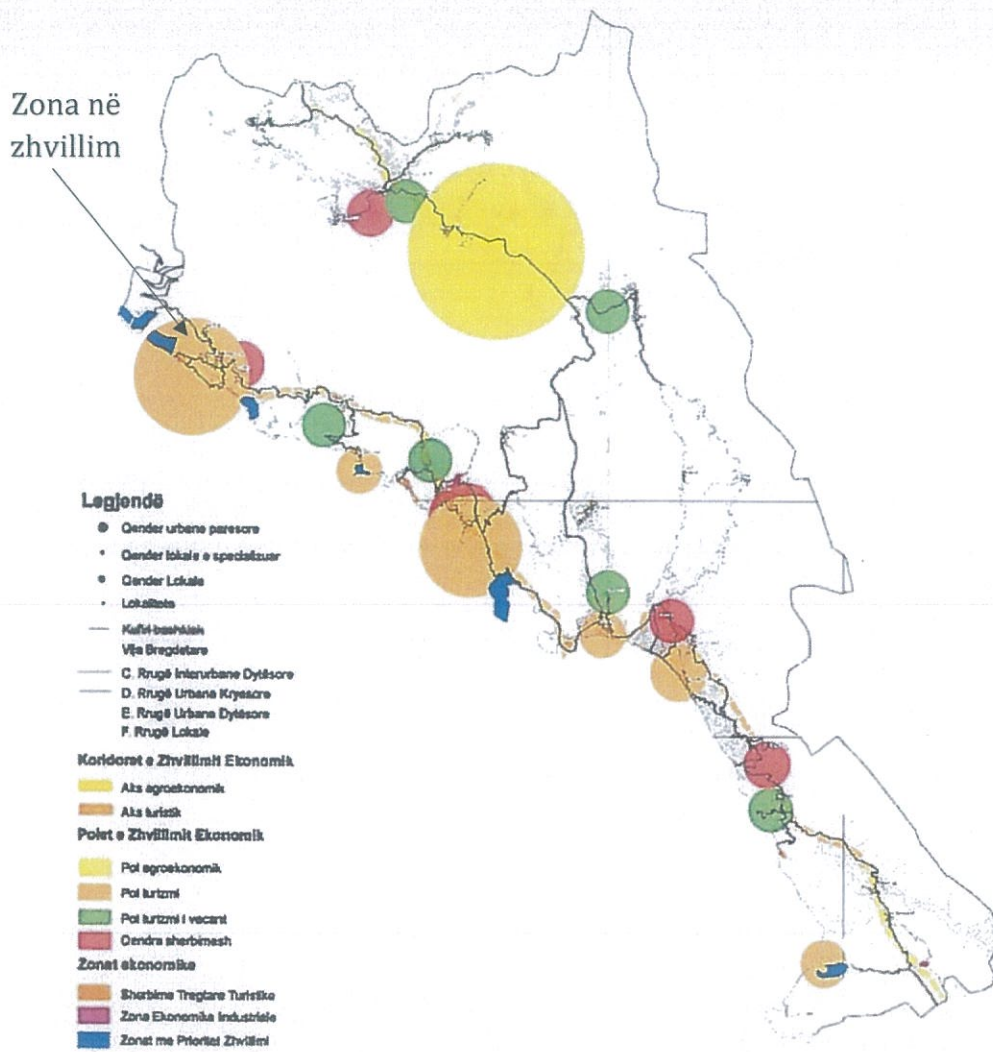


Fig. 7 Harta e poleve të korridoreve ekonomike

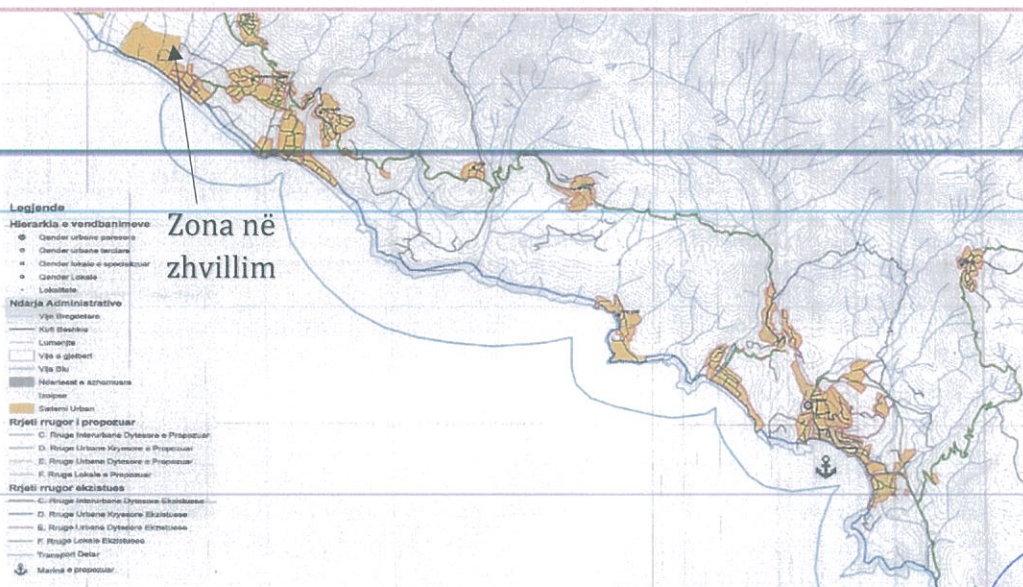


Fig. 8. Harta e rrjetit rrugor



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 5,522 m², me një kodrinor dhe jo shumë larg detit, i mbuluar me bimësi të vogël spontane dhe pjesërisht i lënë në gjendje natyrore.

Përgjatë anës jugore të sheshit, kalon rruga Perivolo, nga e cila del edhe rruga nga merr akses prona. Në anët e tjera, ai kufizohet me prona të tjera, pjesërisht zona të gjelbërta të karakterizuara nga prania e bimësisë spontane, dhe pjesërisht ndërtime provizore në funksion të sezonit të plazhit.



Fig. 9 . Pamje nga zona përgjatë rrugës Perivolo

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



Secili nga katër objektet funksionon si i veçantë por njëkohësisht lidhjen me njëri-tjetrin pjesërisht në katin përdhe apo me elemente arkitektonike si veranda, pergolata etj.

Njësitë e katin përdhe përdorin llozhat e mëdha që janë të veshura me gurë, duke krijuar një bazament të fortë dhe të përshtatshëm. Kjo krijon një iluzion optik mbi arkitekturën klasike dhe moderne, të frymëzuar dhe nga natyra përreth, duke sjellë në përputhje elemente të lashta dhe moderne.

Fig. 12 Pamje e kompleksit



Volumet e objekteve mbi bazë, ngrihen prej këtij bazamenti të gurtë, me dy kate, duke e bërë të ndjehet sikur ato të përhapen organikisht në mjedisin e tyre, secili prej tyre ka hyrje të veçante 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.

Nga kati i parë deri në katin e katërt, 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.

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

Me një total prej 3 godinash tre dhe katër 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.

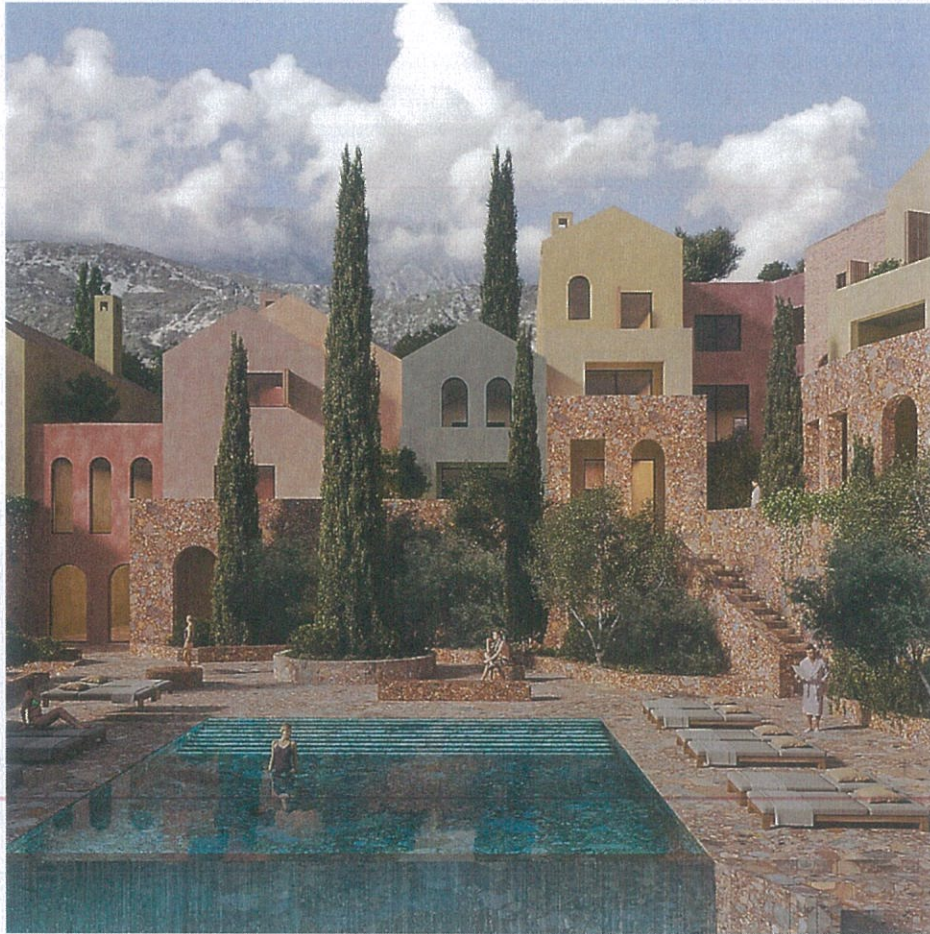


Fig. 13 Pamje e kompleksit

Arkitektura bregdetare mesdhetare përzihet me një prekje metafizike. Materiale të tilla si guri CEPP0 Grey dhe Rosso, duke veshur bazën dhe çatitë e objekteve, përdoren në mënyrë krijuese për të rikrijuar formacionet natyrale shkembore 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 ujqor, me anë të baseneve e pishinave të tarracuara në respekt të pjerrësisë së relievit.



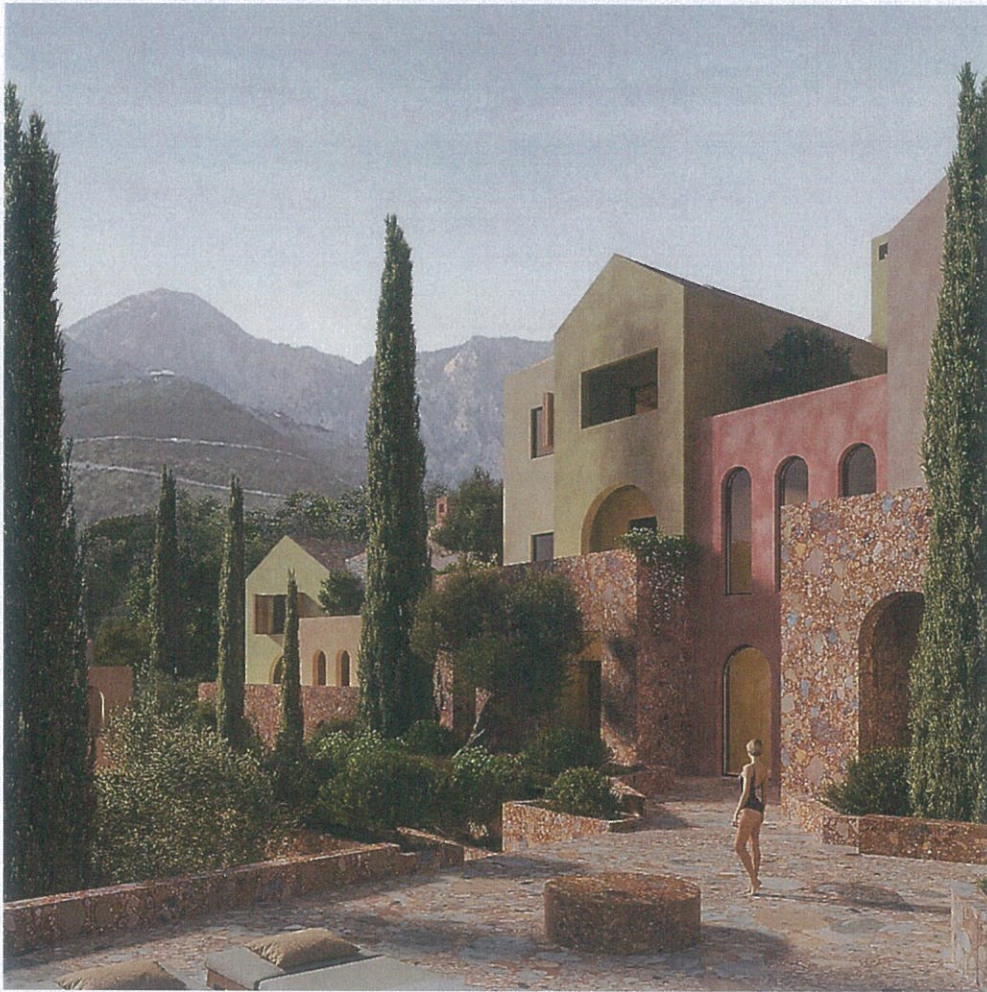


Fig. 14 Pamje Brenda kompleksit

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

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

Për më tepër, propozimi i oborreve të brendshme 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 së bashku me prezencën e ujit.



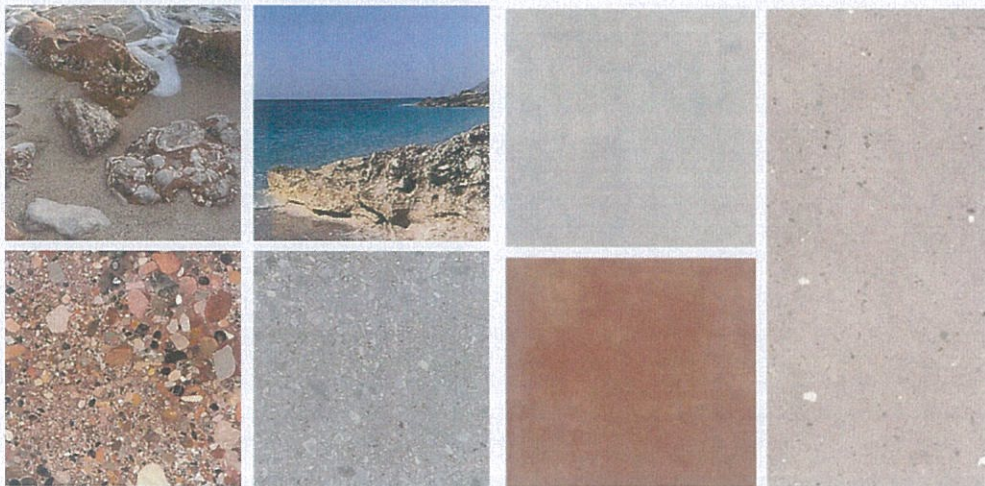


Fig. 15 Materialet e përdorura

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. 16 Pamje brenda kompleksit



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TE PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	5,522 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	5,522 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	2,829.3 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	6,061.8 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	3,700.6 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë dhe nën tokë:	9,762.4 m ²
Sipërfaqe e pishinës:	167.5 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	51%
Intensiteti i ndërtimit:	1.1
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit në hyrje të objektit:	13.74 m
Numri i kateve mbi tokë:	4 kat
Numri i kateve nën tokë:	1, 2 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 kriterëve teknike
- Vendkalimet për këmbësorë dhe P.A.K.
- Hapësira të gjelbërta
- Mobilim urban



Fig. 17 Plani i përgjithshëm i sistemimeve

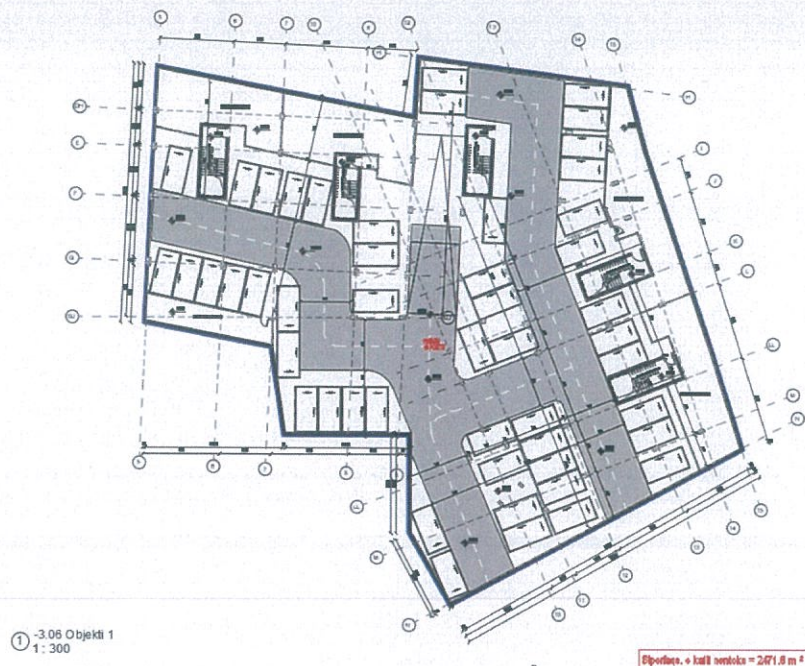


Fig. 18 Planimetria e nëntokës/parkimet

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Kompleksi është parashikuar të ketë 1 hyrje direkte nga rruga e propozuar shtese asaj ekzistueses. Njëra prej tyre, e cila është hyrja kryesore për këmbësoret akseson direkt në sistemimin e brendshëm të kompleksit nga ku bëhet shpërndarja për në shërbime. Aksesit tjetër është po i drejtëpërdrejtë nga rruga, i cili do të jetë në funksion të mjeteve që vijnë për në kompleks. Ky akses të çon direkt në katin -1 të objektit ku është i pozicionuar parkimi si dhe ambientet ndihmëse të shërbimeve të kompleksit.



Fig. 19 Pamje e kompleksit nga hyrja

"UNO ARCHITECTS" sh.p.k.

