



RREPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "SECLUDED HILLS", STRUKTURË ME FUNKSION HOTELERI, ME 2 KATE MBI TOKË DHE 1-2 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË DHËRMI, BASHKIA HIMARË, ME SUBJEKT ZHVILLUES LLAMBRO DUNI P.F

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHA



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 41, Datë 25.09.2024

Projektues:

"XPLAN STUDIO" SH.P.K.

Zhvillues:

LLAMBRO DUNI P.F

LLAMBRO DUNI PF

M167182020

XPLANSTUDIO
Architecture & Design NUIS: L01411038E

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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 Gjëndjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksonet 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

4.5 Mobilimi urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese

4.6 Të tjera

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të lejes së ndërtimit për “Secluded hills”, strukturë me funksion hoteleri , me 2 kate mbi tokë dhe 1-2 kate nëntokë ,me vendndodhje në Dhërmi, bashkia Himarë, me subject zhvillues Llambo Duni P.F, bazuar në:

- 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, i rishikuar, Vendim Nr.2, KKT Datë 25.04.2023

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela e propozuar për zhvillim është e pozicionuar në fshatin Dhërmi, që është pjesë e bashkisë Himarë dhe është e distancuar 226 km nga Tirana International Airport, 172 km nga Porti i Durrësit, 57 km nga qyteti i Vlorës, 16 km nga qyteza e Himarës dhe 13 km nga fshati i Jalës. Trualli ku hoteli ndodhet gjendet 186 metër larg vijës bregdetare dhe objektet përqark kanë karakter kryesisht hotelerie, rezidencial etj.

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri “Strukturë me funksion hoteleri”, me vendndodhje në Dhërmi, Bashkia Himarë”, me subject zhvillues Llambo Duni P.F. në zonën kadastrale nr 1481. me numër pasurie 123/394.



Fig.1 Vendndodhja e pronës me interes zhvillimi

Fig.2 Harta e njësisë strukturore Himaë

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

Me poshtë paraqiten pjesë të Planit të Përgjithshëm Vendor të miratuar dhe në fuqi për Bashkinë Himarë, për: “Secluded Hills”, me vendndodhje në Dhërmi, Bashkia Himarë, me subjekt zhvillues Llambro Duni P.F, i cili është shpjeguar me projektin e propozuar bashkëlidhur.

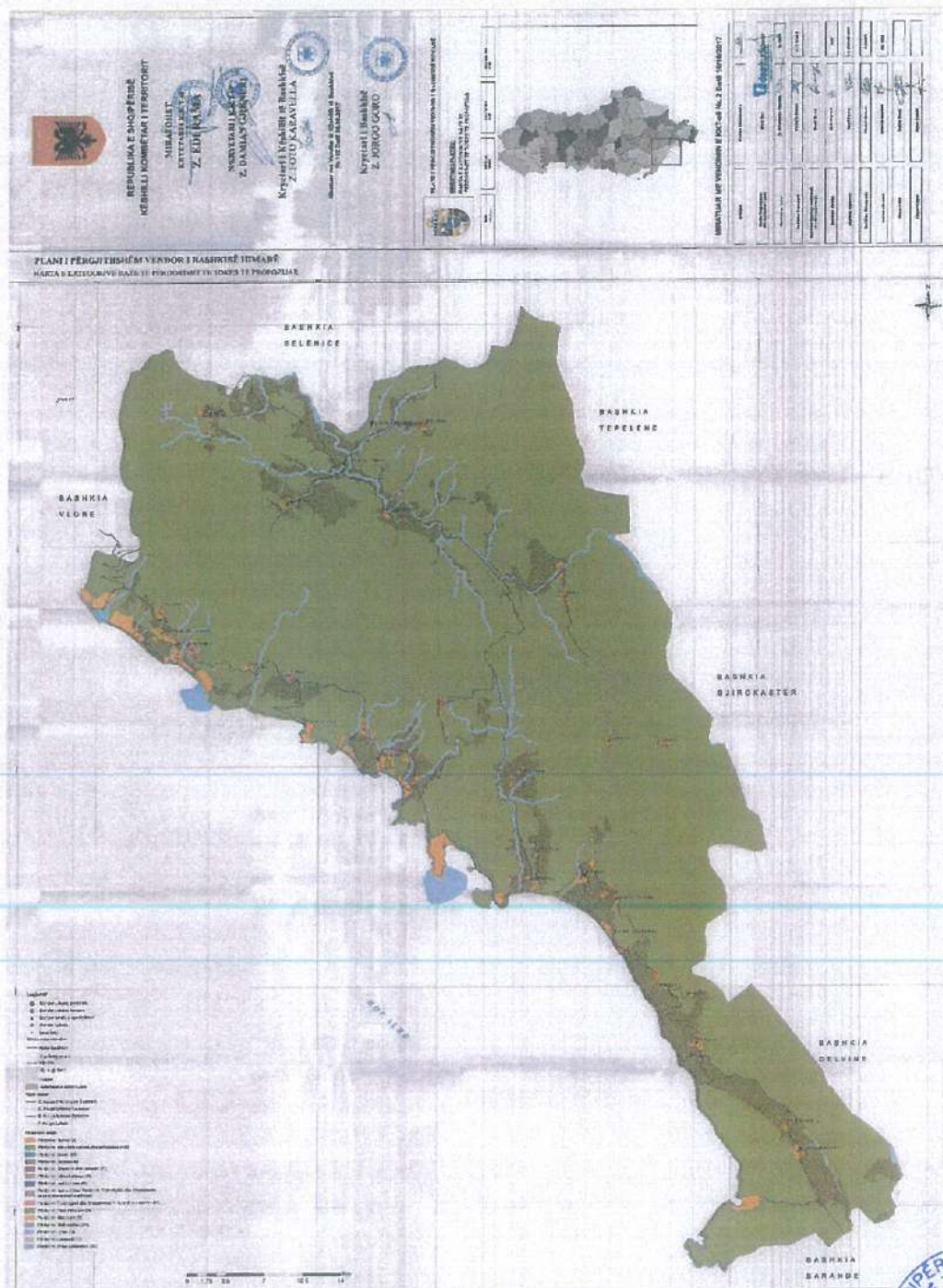


Fig.3 Harta e përdorimit të tokës



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Gjendja ekzistuese e zonës karakterizohet nga një reliev kodrinor dhe gjelbërime ekzistuese. Në zonë nuk ka asnjë objekt ekzistues, duke e paraqitur parcelën të lirë nga ndërtime dhe të përshtatshme për zhvillim të ri. Prona prej 2500 m² ka një mënyrë aksesimi nga rruga e plazhit që vjen nga drejtimi jugperëndimor.

Parcela ku objekti propozohet, ka një pozicion strategjik, pranë vijës bregdetare dhe i ofron objektit të propozuar një panoramë mahnitëse ndaj detit Jon. Vija bregdetare është në konsolidim e sipër nga ndërtime të hotelerive, gjë e cila i jep parcelës në studim potencial zhvillimi dhe konkurrencë si nga ana arkitektonike, ashtu edhe e biznesit.

Zona është një vend ku gërshetohet tërheqja nga deti i kaltër dhe i pastër i Jonit më atë të ajrit të pastër dhe të shëndetshëm të maleve. I mbrojtur nga veriu nga gadishulli i Karaburunit, fshati është tepër tërheqës edhe në periudhën e dimrit, pa vënë në dyshim atë të verës që tërheq edhe më shumë turistët.

Plazhi i cilësuar si një nga perlat e Rivierës shqiptare është pa dyshim nga vendet më tërheqëse të Shqipërisë. Pasuritë e bollshme ujore, më gjelbërimin tradicional mesdhetar përbëjnë një ndër atraksionet kryesore.



Fig. 5. Foto e gjendjes ekzistuese





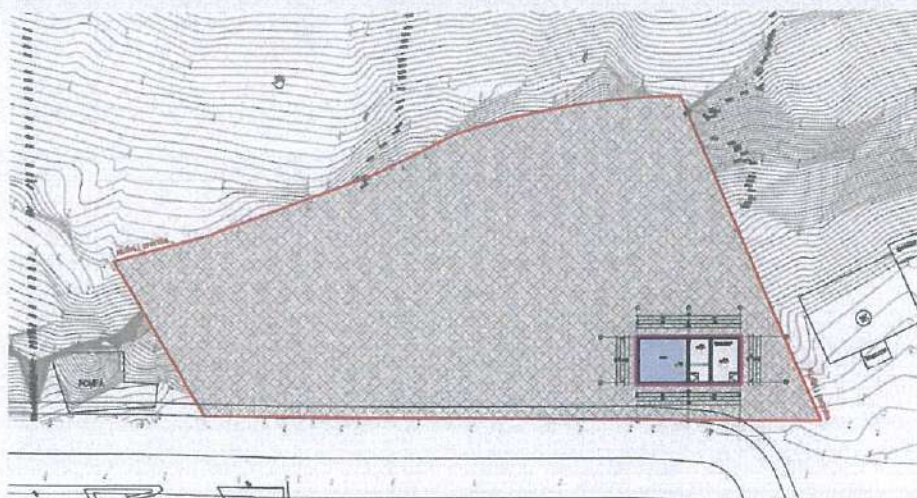


Fig.2 Planimetria në kuotën -3.90, sipërfaqe 82.9m² nëntokë

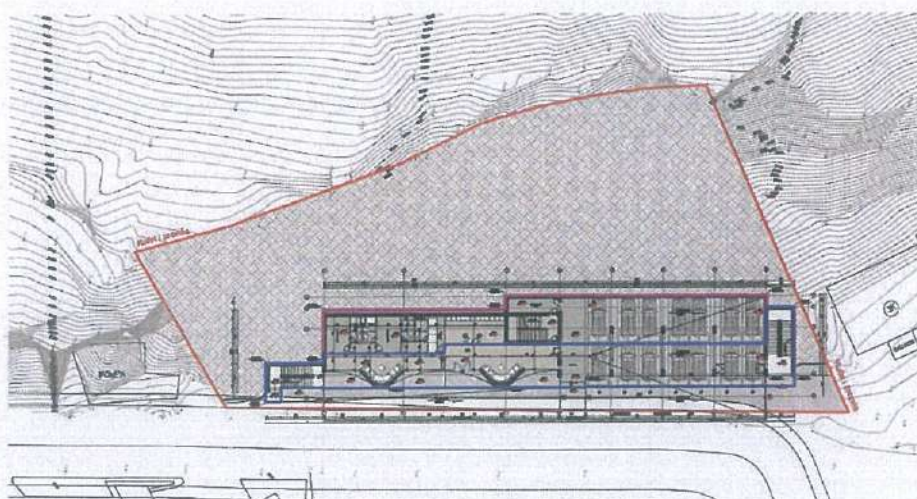


Fig.2 Planimetria në kuotën 0.00, sipërfaqe 661m² nga të cilat 345 m² mbi tokë dhe 316 m² nëntokë

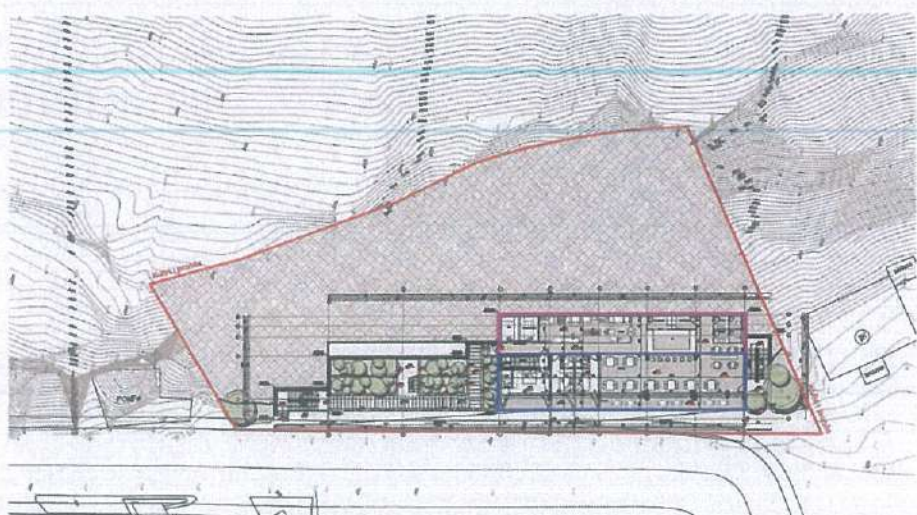


Fig.3 Planimetria në kuotën +4.86, sipërfaqe 425m² nga të cilat 247m² mbi tokë dhe 178m² nëntokë



Sipërfaqe mbi tokë e një shtëpize akomoduese- 74.4 m²
 Numri i shtëpizave akomoduese : 15
 Sipërfaqja totale e 15 shtëpizave akomoduese: 1116 m²

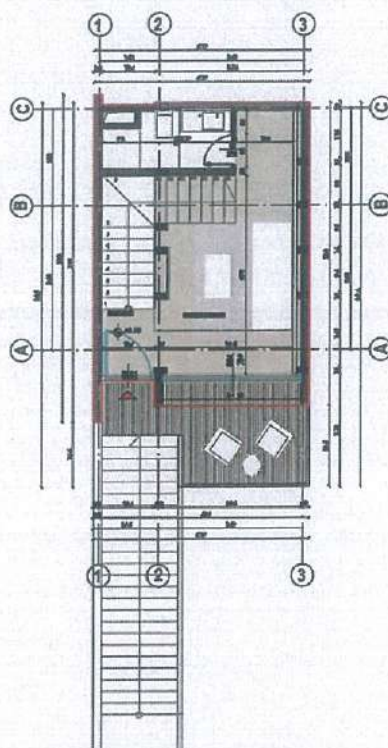


Fig.4 Kabina/ Planimetria e katit përdhe , sipërfaqe 37.3m²

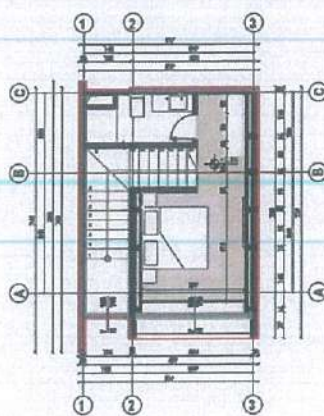


Fig.5 Kabina/ Planimetria e katit të parë, sipërfaqe 37.1m²



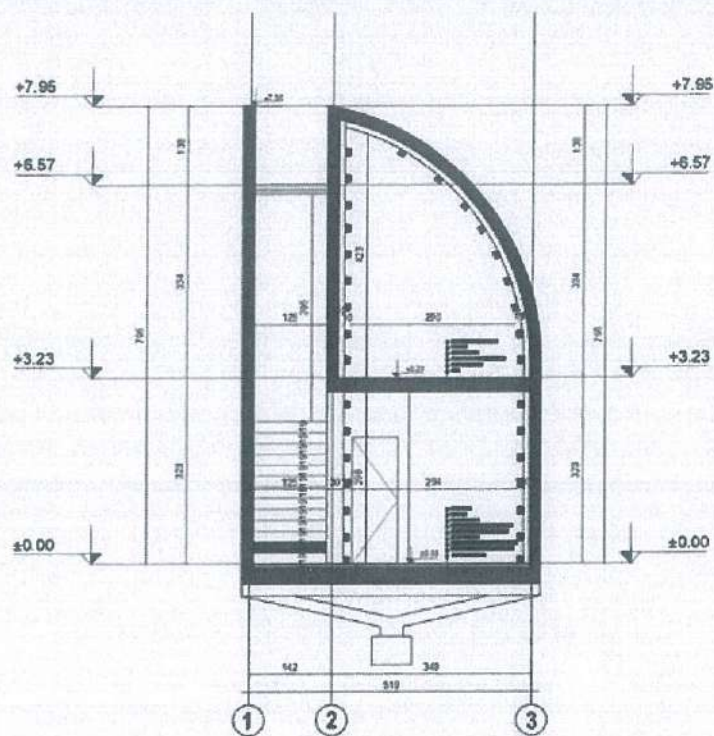


Fig.12. Prerje tërthore-Kabina akomoduese

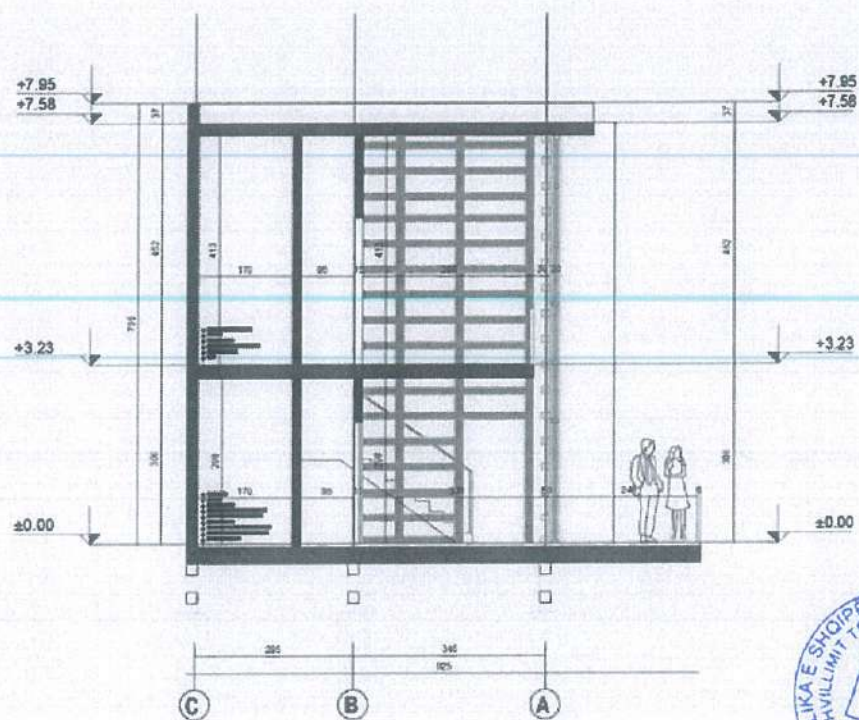


Fig.13. Prerje gjatësore-Kabina akomoduese



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

Rrethimi i objekteve nga bimësia lokale përforcon konceptin e vendosjes së natyrës përpara arkitekturës. Elementet si ruajtja e natyrës dhe lidhja me gjendjen ekzistuese, ndërhyrjet e pakta në terren, gjeometria e pastër e shndërojnë kompleksin në një vepër arkitekture unike që ofron qëndrueshmëri dhe kualitet të lartë jetese. Forma ju ofron objekteve një pamje dinamike nga ana e jashtme, duke maksimizuar pamjen mahnitëse drejt detit Jon, fasadat e xhamit ju lejojnë vizitorëve të ndihen të njehësuar me natyrën. Materialet e përdorura janë: beton, dru, gur, xham dhe metal. Zgjedhja e materialeve kontribuon, ndër të tjera në krijimin e ndërtesave shumë të qëndrueshme, duke ulur kështu kostot e ardhshme të drejtimit dhe të mirëmbajtjes.

Zona propozohet të shndërrohet në një katalizator zhvillimi që do të ndryshojë përgjithësisht imazhin aktual në favor të zhvillimit bregdetar që mund të akomodojë funksione të reja të pajtueshme.

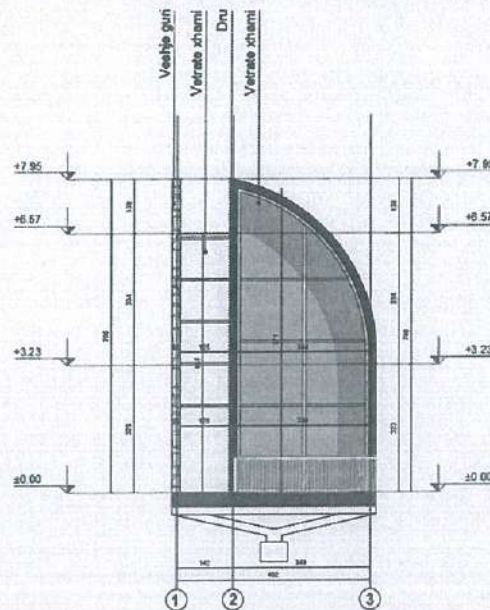


Fig.14. Pamja perëndimore-Kabina akomoduese

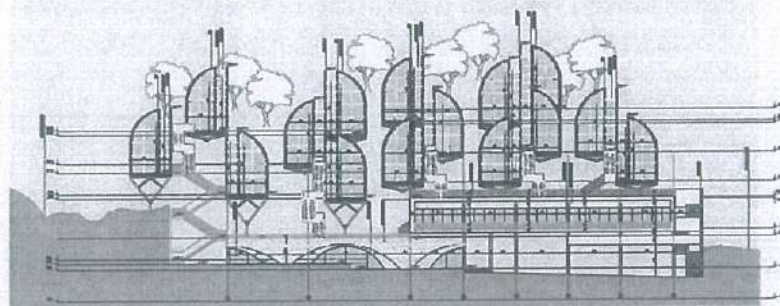


Fig.15. Pamja perëndimore e kompleksit



Fig.16 Vizualizim



Fig.17 Vizualizim





Fig.18 Vizualizim



Fig.19 Vizualizim

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2500 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	903 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	1710.3 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	577.6 m ²
Sipërfaqe e pishinës :	81.36 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	36.12%
Intensiteti i ndërtimit:	0.68
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	9.20 m
Numri i kateve mbi tokë: 2 kat	
Numri i kateve nën tokë: 1-2 kat	

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K.1481; Nr. pasurie 123/394

Distancat nga kufiri i pronës:

Verilindje:	4.3m, 8.6m
Juglindje:	4.8m, 3.0m
Perëndim:	13.3m, 4.8m
Veriperëndim:	3.3m, 7.1m

Distancat nga aksi i rrugës:

Perëndim:	7.9m, 12.9m
-----------	-------------



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përqark objekteve, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve .Ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhëse, tipike për hapësira te tilla urbane. Objekti ka një kapacitet prej 14 vende parkimi te cilat pozicionohen në nivelin 2 , soleta e të cilit organizohet në formë rampe me kuota respektivisht -0.48 : -1.19. Objekti aksesohet nga rrjeti ekzistues i zonës.

4.5 Mobilimi urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese

Hapësirat rekreative dhe argëtuese të projektit Secluded Hills janë të vendosura në tarracën e nivelit të parë dhe janë projektuar si zona funksionale për qëndrim dhe përdorim të përditshëm. Organizimi i hapësirës parashikon ndarje të qarta ndërmjet zonave të qëndrimit dhe qarkullimit, duke garantuar funksionim të pavarur nga aktivitetet e tjera.

Në përbërje të këtyre hapësirave përfshihet një basen ujqor i integruar në nivelin e tarracës, i cili kontribuon në përmirësimin e kushteve mikroklimatike dhe në organizimin e hapësirës. Baseni është i trajtuar me sisteme të përshtatshme hidroizolimi dhe drenazhimi.

Mobilimi urban përfshin stola për qëndrim, të vendosur në pika të caktuara sipas fluksit të përdorimit, si dhe kosha mbeturinash të shpërndarë në mënyrë funksionale për menaxhimin e mbetjeve. Të gjithë elementët janë të projektuar me materiale rezistente ndaj kushteve atmosferike dhe konsumit.

Shtrimi i sipërfaqeve është parashikuar me materiale antirrëshqitëse dhe të qëndrueshme, duke garantuar siguri në përdorim. Ndriçimi është i integruar për përdorim gjatë orëve të mbrëmjes, duke siguruar nivel të mjaftueshëm ndriçimi për qarkullim dhe qëndrim.

Këto hapësira plotësojnë funksionin e rekreacionit dhe qëndrimit në lidhje direkte me restorantin, duke ofruar kushte të përshtatshme për përdorim publik.



Fig.20. Evidentimi I mobilimit urban dhe hapësirave recreative



4.6 Të tjera

Zbatimi i projektit do të realizohet në përputhje me legjislacionin në fuqi për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, si dhe me standardet teknike për projektimin dhe ndërtimin e objekteve. Të gjitha strukturat dhe elementët konstruktivë do të projektohen dhe realizohen në përputhje me normat dhe standardet përkatëse (Eurocode), duke garantuar qëndrueshmëri, siguri strukturore dhe performancë në kohë.

Projekti parashikon respektimin e kërkesave për mbrojtjen nga zjarri, duke përfshirë organizimin e daljeve të emergjencës, përdorimin e materialeve me klasifikim të përshtatshëm ndaj zjarrit dhe integrimin e sistemeve përkatëse të sigurisë, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

5. Rregullat e Rrjeteve te Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Rrjeti i aksesit dhe infrastrukturës për kompleksin lidhet drejtpërdrejt me rrugën ekzistuese, e cila është e evidentuar në PPV si rrjet funksional i zonës. Hyrja kryesore në kompleks garanton qasje të sigurt për përdoruesit dhe automjetet, duke respektuar konfigurimin natyror të terrenit.



Fig.21. Evidentimi I aksesit në objekt