REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KËSHILLI I MINISTRAVE

KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "KOMPLEKS TURISTIK, REZIDENCIAL DHE HOTELERI "GIRASOLE ZEEN RESORT" ME 3 KATE MBI TOKË DHE 2-3 KATE NËNTOKË", ME VENDODHJE JALË, BASHKIA HIMARË.

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.1 8 , Datë 27.11. 2024

Projektues:

Ark. Nik Leka Lic. A.1673/3, Ark. Besmir Shehu, Ark. Holta Hashorva

Zhvillues:

"ELDA-VL" 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 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara
   4.2 Pamja e jashtme e jodinave / 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

6. Pamje të projektit

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT SEKRETARIA TIRANË

1. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndertimit për objektin "KOMPLEKS TURISTIK, REZIDENCIAL DHE HOTELERI "GIRASOLE ZEEN RESORT" ME 3 KATE MBI TOKË DHE 2-3 KATE NËNTOKË, ME VENDODHJE JALË, BASHKIA HIMARË", me zhvillues dhe subjekt ndërtues shoqërinë "ELDA-VL" shpk, bazuar në:

- *Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", i ndryshuar, nenit 7 dhe nenit 28;*
- *Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores zë zhvillimit të territorit", i ndryshuar;*
- *Plani i Përgjithshëm Vendori i Bashkisë Himarë, miratuar me Vendim Nr.2 datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.*

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën kryet ky studim ndodhet në Jale, në zonën kadastrale Nr.3844 dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 6,900 m^2. Zona në studim paraqet një interes të veçantë me karakteristika te banesave tipike te fshatit te Vunoit. Paraqitet si një zonë me një potencial të madh për zhvillim të mëtejshëm me objekte rezidenciale dhe hoteleri.

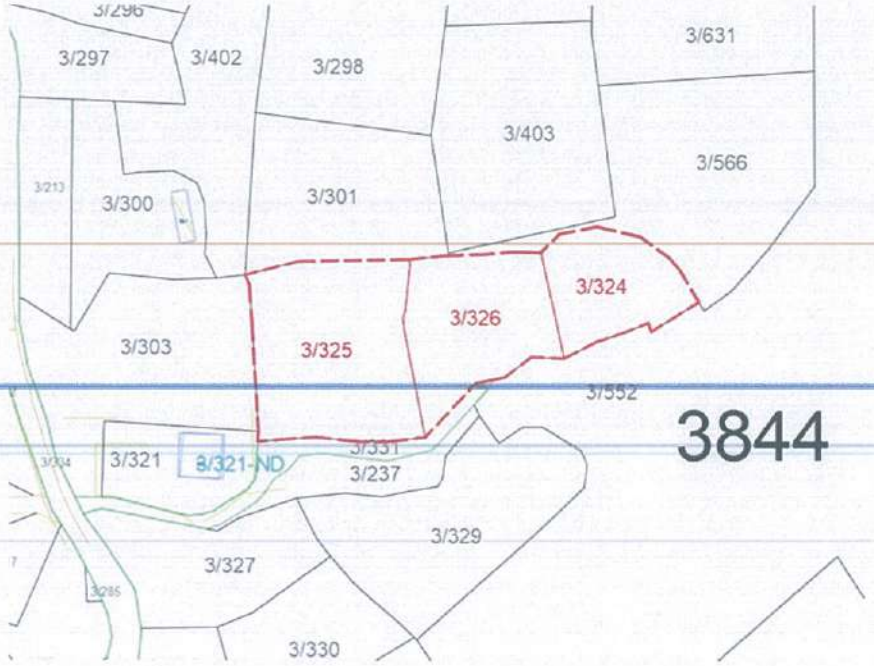
Zona Kadastrale: Z.K. 3844; Nr. pasurive: 3/325, në emer të ELDA-VL, 3/326 në emër të Ksenofon Qamil Laba, 3/324 në emër të Shkëlqim Bejkush Leskaj

Kufizimet: Veri: Nr. pasurie: 3/301, 3/403, 3/566
Jug: Nr. pasurie: 3/331, 3/552, rrugë
Lindje: Nr. pasurie: 3/556, 3/552
Perëndim: Nr. pasurie: 3/303, 3/321

Projekti propozon ndërtimin e 4- objekteve me 3 kate mbi tokë dhe 2-3 kate nëntokë me funksion rezidencial dhe hoteleri. Volumetria shtrihet brenda kufirit të pronës, duke respektuar distancat nga prona dhe aksesohet nga rruga ekzistuese në jug të pronës. Pozicioni i objektit do të jetë në afërsi të plazhit, 200m pranë tij.



Figurë 1-Vendndodhja e pronës



Figurë 2-Pozicioni kadastral i pronës

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA TIRANË



Figurë 3-Vendndodhja e pronës

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. 3, datë 16.10.2017 "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë", për zonën e interesit janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Kushtet e zhvillimit janë përshtatur me qasjen dhe politikat e zhvillimit të territorit në zonat bregdetare, me qëllim rritjen e kapaciteteve pritëse/akomoduese, duke patur në fokus zhvillimin e turizmit si një industri mjaft e rëndësishme në ekonominë shqiptare.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT TIRANË SEKRETARIA



Figurë 4- Fragment nga e-Harta

3. ANALIZA E GJËNDJES EKZISTUESE

Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë me destinacion turizmin dhe hotelerie, ku përqëndrohet një fluks i madh turistësh gjatë gjithë sezonit turistik. Sheshi është 7km në rruge automobilistike nga qendra e Himarës. Në këtë kuptim, objekti i propozuar, është një moment strategjik për konfigurimin dhe unifikimin e zonës.
Sipërfaqa e pronës është 6,900 m^2.

Ndërkohë, që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

- *Në anën veriore nga terren i gjelbër;*
- *Në anën lindore nga terren i gjelbër;*
- *Në anën jugore nga rruga ekzistuese;*
- *Në anën perëndimore nga objekte në distancë.*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA






Figurë 5- Foto të Zonës

Aktualisht, sipërfaqja e tokës e cila po studiohet, ndodhet në një faqe kodre, me pamje nga deti. Prona aksesohet nga një rrugë egzistuese kalimi, e cila kalon në skajin jugor. Brenda kufijve të pronës nuk ka ndërtime apo rrugë ekzistuese.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË RAJONIT
TIRANË
SEKRETARIA

4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

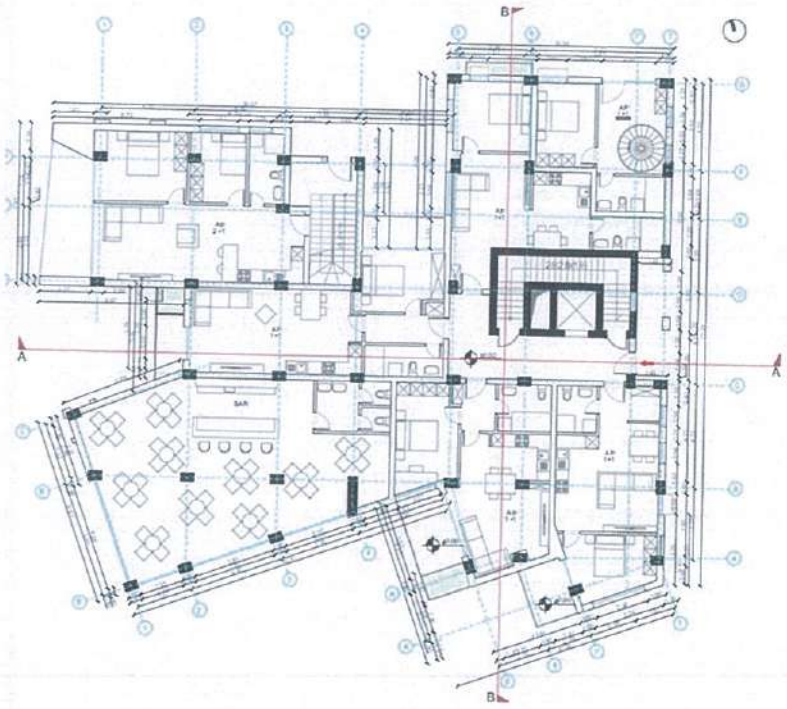
- **Rezidenciale**
- **Hoteleri**
- **Bar-restorant**
- **Spa**
- **Pishina**
- **Parkim nëntokë**

Projekti propozon ndërtimin e 4 objekteve me 3 kate mbitoke dhe 2-3 kate nëntokë, me funksion rezidenciale dhe hoteleri. Volumetria shtrihet brenda kufirit të pronës, duke respektuar distancat nga prona.
Godinat propozohen të pozicionohen, ashtu si godinat e vjetra të Vunoit, njëra mbi tjetrën sipas vetë pozicionit të terrenit dhe drejtuar strategjikisht për të pasur një pamje sa më të mirë nga deti.
Projekti synon të shndërrojë zonën në një destinacion elitar turistik.

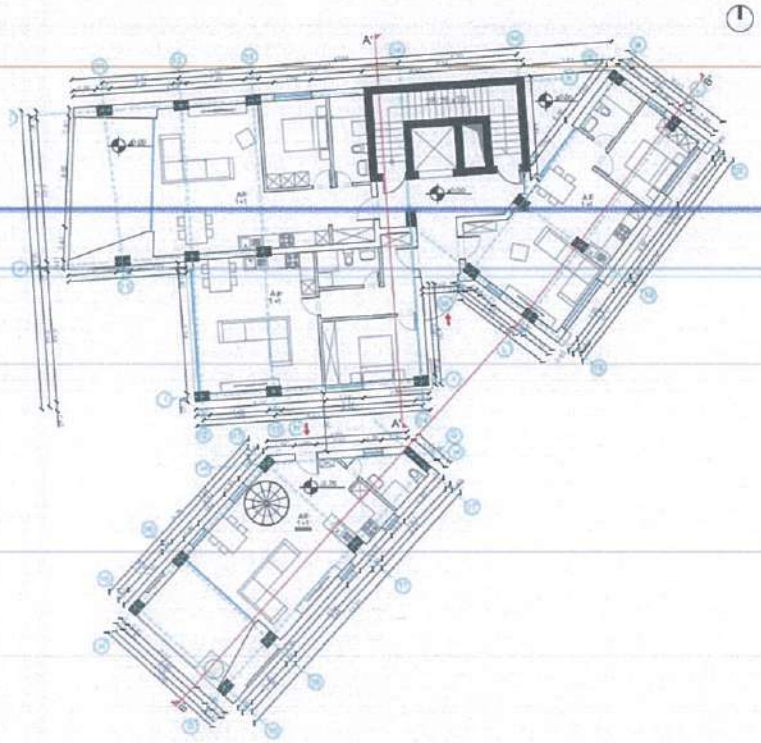


Figurë 6- Planvendosje

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

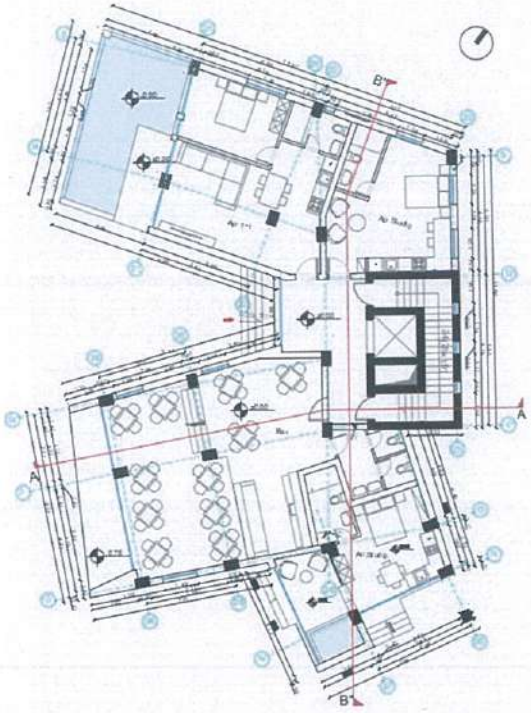


Figurë 7- Plani i katit 0- Godina 1

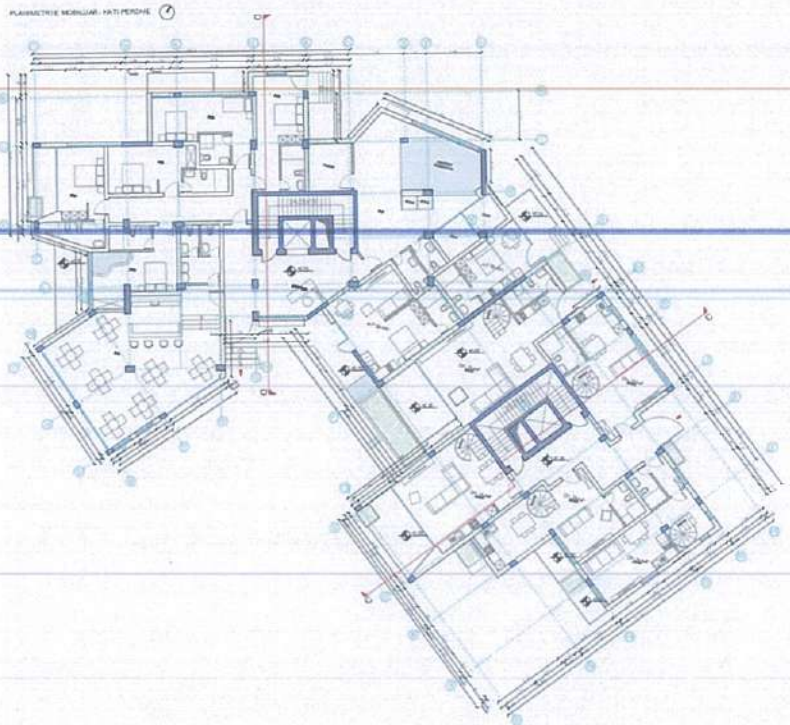


Figurë 8- Plani i katit 0- Godina 2

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA



Figurë 9- Plani i katit 0- Godina 3



Figurë 10- Plani i katit 0- Godina 4

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

Tre godinat e para (G1- Godina 1/ G2- Godina 2/ G3- Godina 3) janë trajtuar me apartamente rezidenciale. Apartamentet variojnë në sipërqafe nga tipologjia studio deri në 2+1, ku apartamenet 1+1 kanë shpeshtësi më të madhe. Cdo apartament ka verandën ose ballkonin e vet dhe një pjesë e mirë e tyrë kanë pishinë personale.
Godina e katërt (G4- Godina 4) është trajtuar si hoteleri dhe banim, me dhoma hoteli të ndryshme përfshirë dhe suita. Godinat ofrojnë shërbime të ndryshme si bar, restorante, SPA, pishina të brendshme etj.

Sipërfaqja dhe funksionet e godinave për secilin kat:

	GODINA 1	GODINA 2	GODINA 3	GODINA 4
Sip. e katit 0	386m²- B 108m²- SH	274m²- B	158m²- B 99m²- SH	709m²- H 63m²- B
Sip. e katit +1	430m²- B	238m²- B	245m²- B	435m²- H
Sip. e katit +2	375m²- B	175m²- B	204m²- B	241m²- H
Sip. totale e ndërtimit mbi tokë	**1299 m²**	**687 m²**	**706 m²**	**1448 m²**
Sip. e katit -1	2174m²- P+SH		428m²- SH	1332m²- P+SH
Sip. e katit -2	2118m²- P+SH		1782m²- P+SH	
Sip. e katit -3			1519m²- P+SH	

B- Banim
SH- Shërbime
P- Parkim
H- Hoteleri

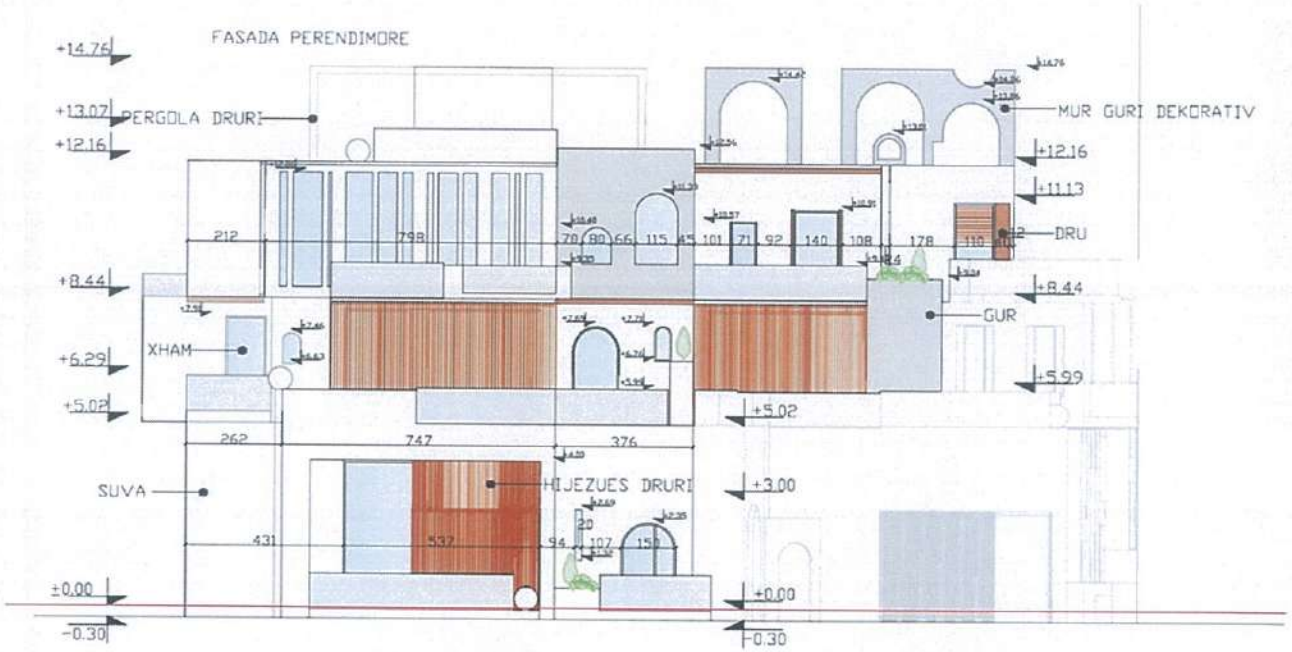
Sip. totale e ndërtimit mbi tokë = 1299 m²+ 687 m²+ 706 m²+ 1448 m²= **4140 m²**
Sip. totale e ndërtimit nën tokë = 2174m²+ 2118m²+ 428m²+ 1782m²+1519m²+1332m²= **9353 m²**
Sip. totale e ndërtimit mbi & nën tokë= 4140m² + 9358m² = **13 493m²**
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (me veranda/tarraca/ballkone): 5106,4 m²
Sipërfaqe verandave/tarraca/ballkone: 966.4m2

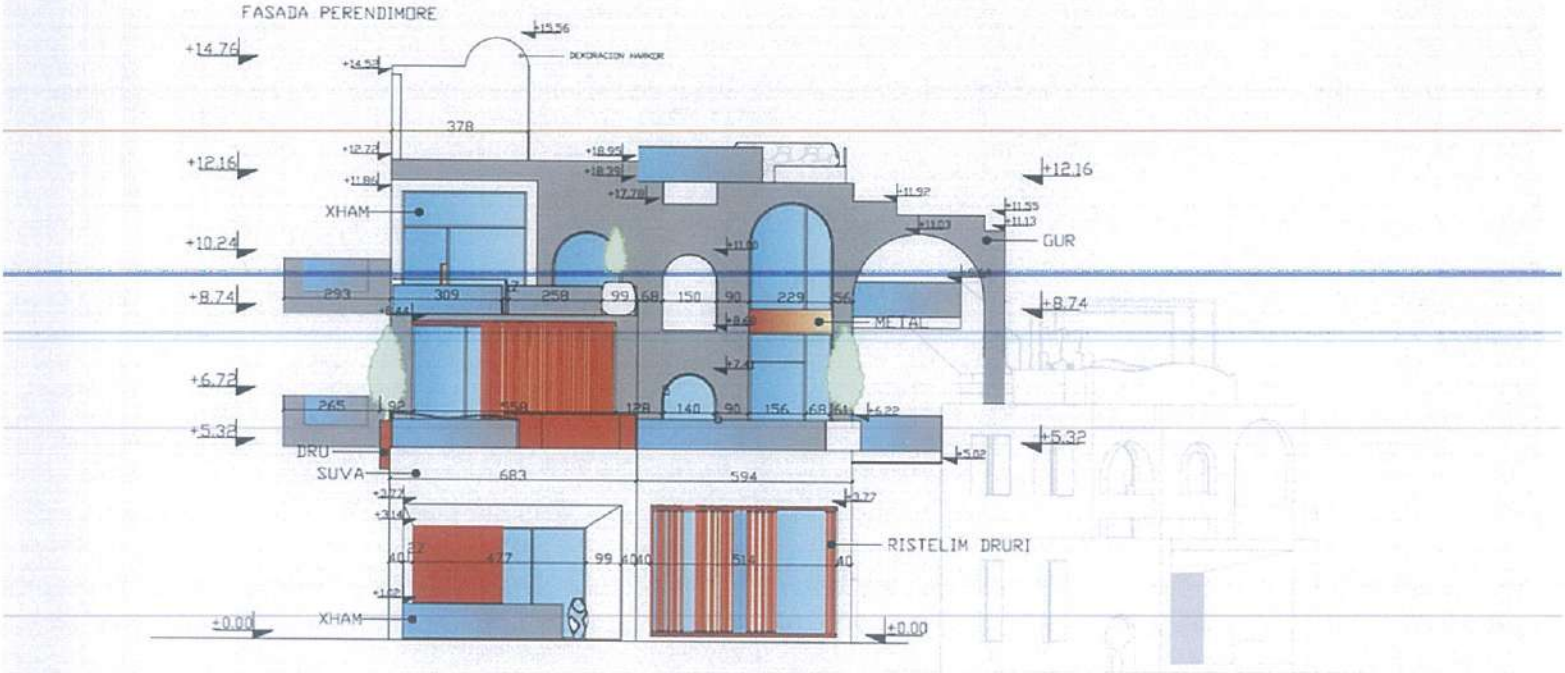
4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Fakti që objekti do të ndërtohet në Jalë dhe frymëzimi nga banesat karakteristike të Vunoit, bën që të përdoren materialet si: gur, dru, beton, xham dhe metal.

Druri është përdorur për të sjellë në godinë ngjyrat e ngrohta të tokës, dhe është përdorur kryesisht si material i brisoleve hijëzuese. Guri është përdorur si pjesë e arkitekturës tradicionale të zonës. Vetratat e mëdha të xhamit sjellin transparencë dhe lejojnë më shumë ndricim dhe pamje nga deti.
Kryesisht trajtim më të detajuar kanë fasadat perëndimore duke qenë se në perëndim është pamja nga deti dhe apartamentet, dhomat e hotelit, pishinat, shërbimet, ballkonet/verandat etj. kanë marrë drejtim drejt perëndimit.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

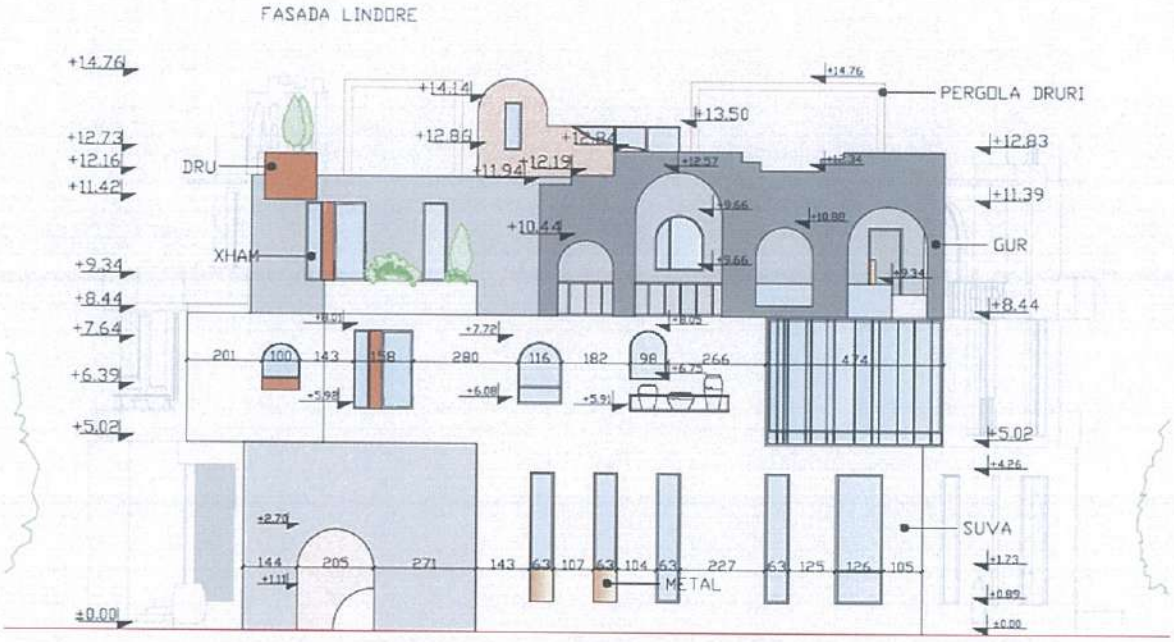




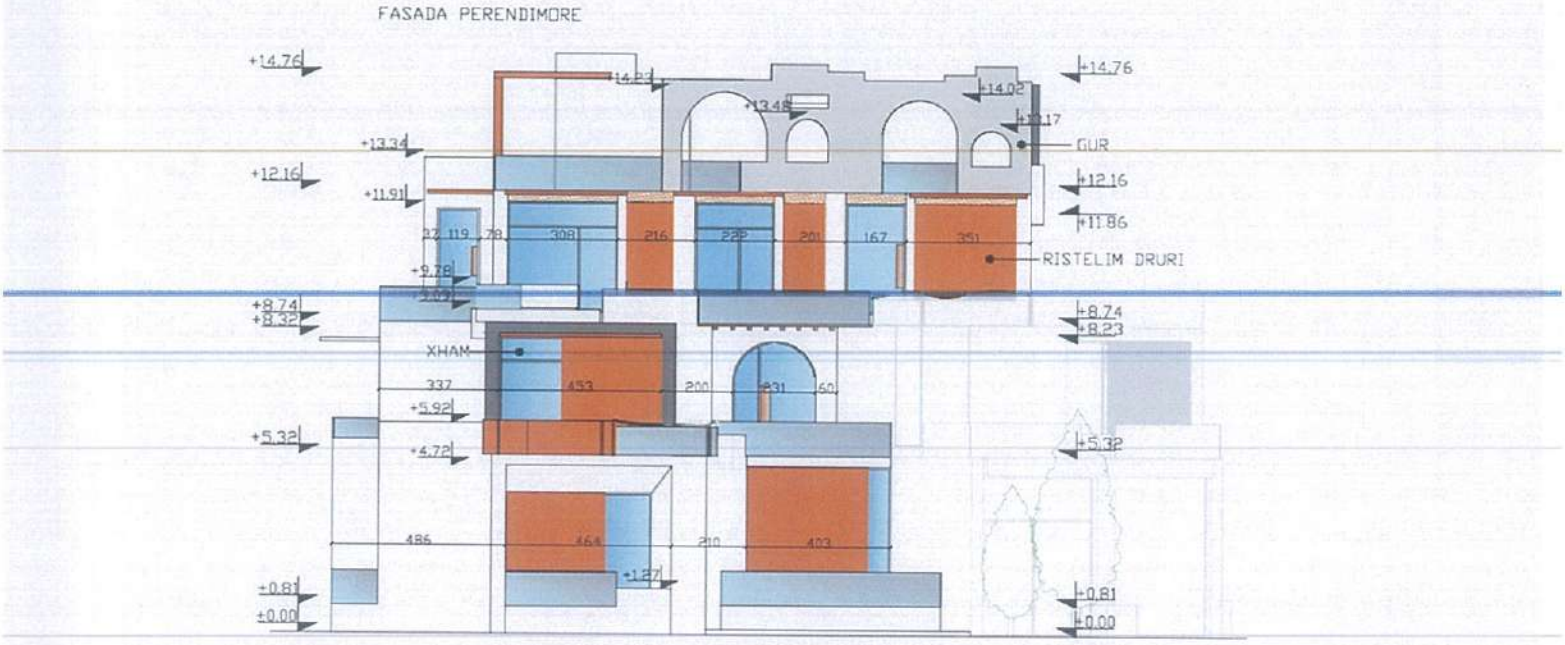
Figurë 11- Fasada perëndimore- Godina 1

Figurë 12- Fasada perëndimore- Godina 2

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANË

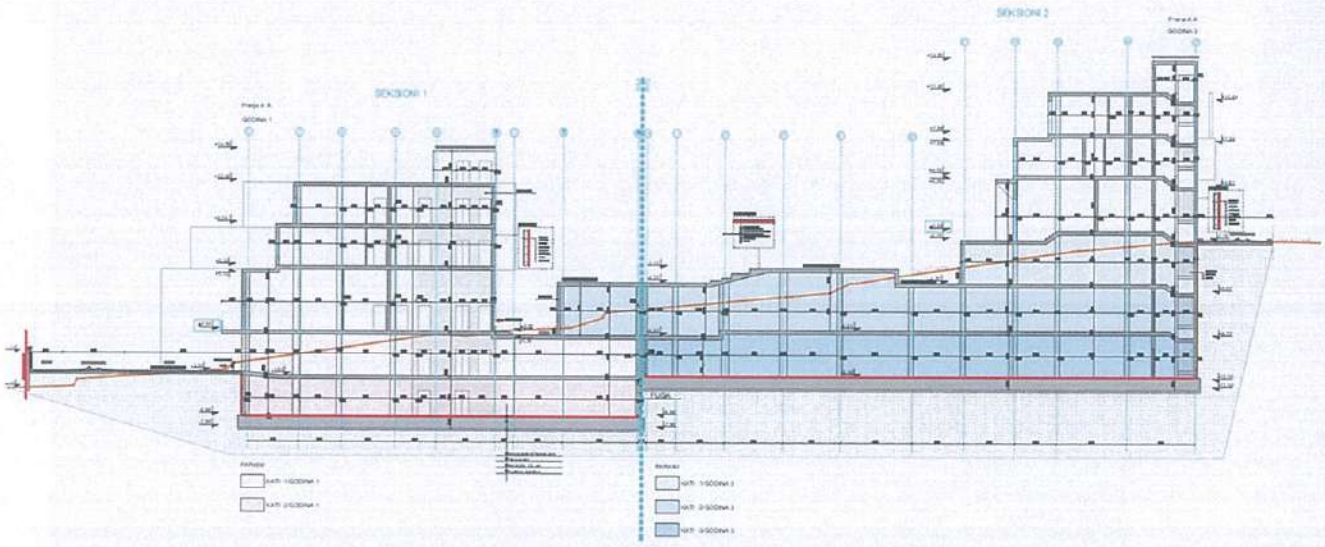


Figurë 13- Fasada lindore- Godina 3



Figurë 14- Fasada perëndimore- Godina 4

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA



Figurë 15- Prerje gjatësore- Godina 1 dhe 3

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Objekti do te ruajë treguesit e zhvillimit që janë:

Treguesit e zhvillimit:

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:	
Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	6900 m²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1746 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	4140m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	13 493 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	9353 m²
Sipërfaqe e pishinës:	533 m²
Koeficenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	25.31%
Koeficenti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	74.69%
Intensiteti i ndërtimit:	0.6
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	14.76 m
Numri i kateve mbi tokë:	3 kat
Numri i kateve nën tokë:	2-3 kat

Tregues teknik:

Zona Kadastrale: Z.K. 3844; Nr. pasurive: 3/325, 3/326, 3/324.

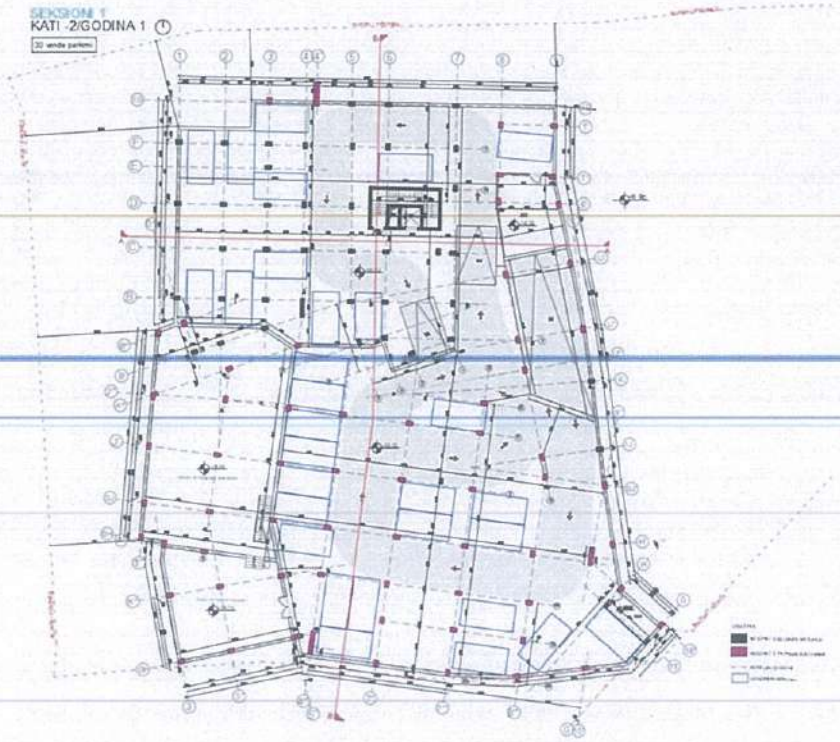
-Kufizimet: Veri: Nr. pasurie: 3/301, 3/403, 3/566
Jug: Nr. pasurie: 3/331, 3/552, rrugë
Lindje: Nr. pasurie: 3/556, 3/552
Perëndim: Nr. pasurie: 3/303, 3/321

- Distancat nga kufiri i pronës: Veriu: nga G1- 5.9m; nga G2- 5.65m; nga G4- 1m
Lindja: nga G4- 2.5m
Jugu: nga G2- 2m; nga G3- 5.28m; nga G4- 2m
Perëndimi: nga G1- 11.14m
- Distanca nga aksi i rrugës: 3.53m

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT TIRANË SEKRETARIA

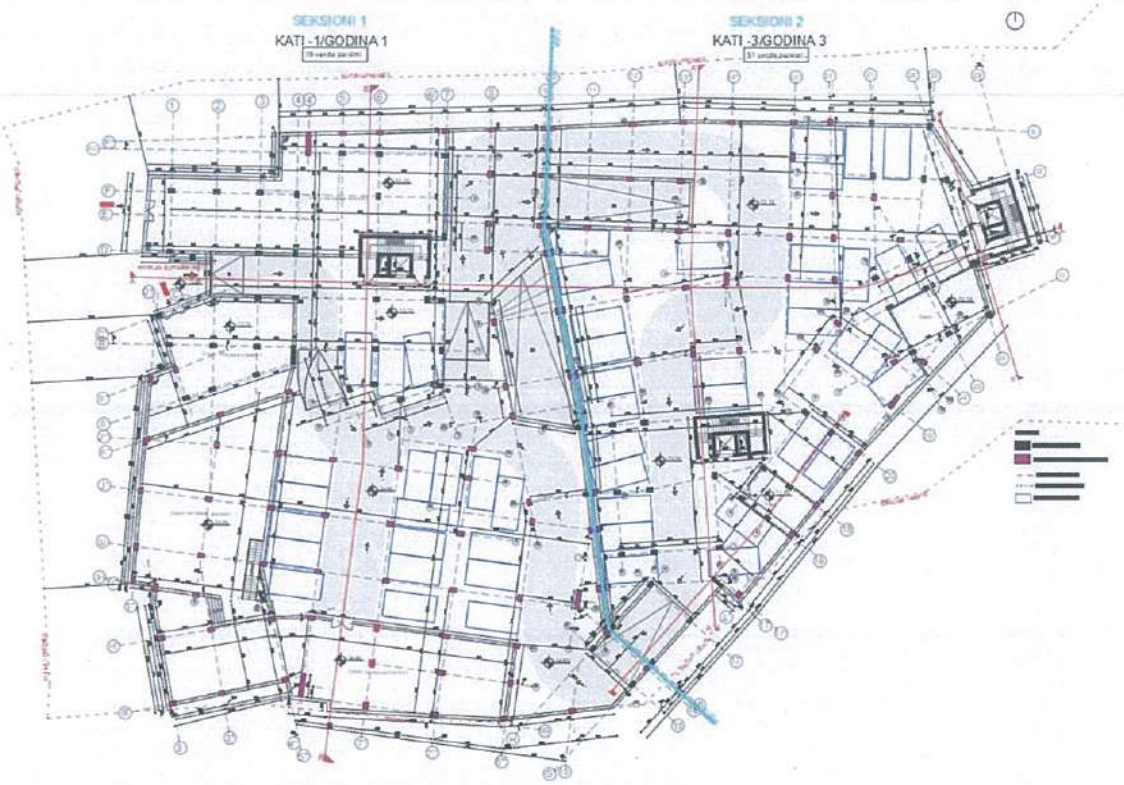
4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përqark objektit janë brenda normave për garatimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar aksese në raste emergjencash. Qarkullimi automobilistik realizohet me një rrugë perimetrale me dy kalime, ndërsa rrugët këmbësore dhe sheshet lejojnë aksesin në godina dhe shërbime të ndryshme.
Aksesi në ambjentet e vendparkimeve sigurohet në pjesën perëndimore të parcelës së zhvillimit, me 3 nivele nëntokë, duke llogaritur 114 vendparkime.
I gjithë kompleksi është i trajtuar me zona te gjelbëruara, tarraca te shfrytëzueshme, të cilat e lehtësojne vizualisht pamjen si dhe zbusin kompaktësine e godinave. Zonat e gjelbëruara janë publike dhe private, trajtuar me bimësine vendase.

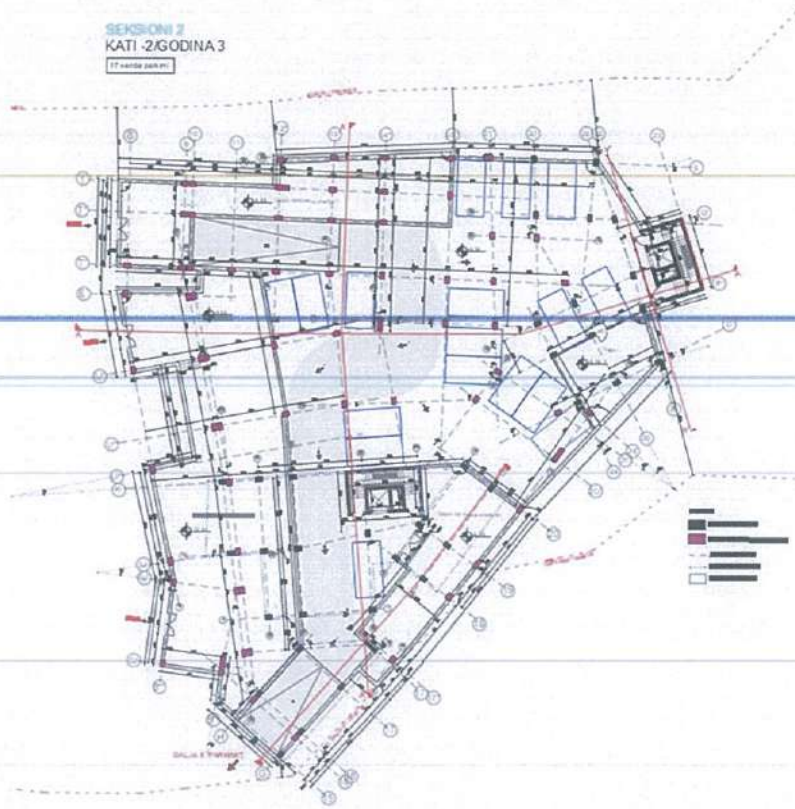


Figurë 16- Parkim, Kati - 2/Godina 1

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT TIRANË SEKRETARIA



Figurë 17- Parkim, Kati -1/Godina 1 dhe Kati -3/Godina 3



Figurë 18- Parkim, Kati -2/Godina 3

5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt parashikon sistemimin e përroit joekzistent dhe rrugëkalimit aktual në perdorim nga parcelat në këtë projekt zhvillimi dhe parcelat kadastrale kufitare sipas planit të mëposhtem. Poshtë rrugës do vendoset një tubacion tip tombino e vazhduar.

Zgjidhjet infrastrukturore janë përshtatur me nevojat e projektit dhe standardet më të larta përkatëse.



Figurë 19- Planvendosja e rrugës me status 'shtet' ekzistuese për aksesim në pronë

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANË

6. PAMJE TË PROJEKTIT



Figurë 20- Render i kompleksit



Figurë 21- Render i kompleksit

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA



Figurë 22- Render i kompleksit



Figurë 23- Render i kompleksit

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

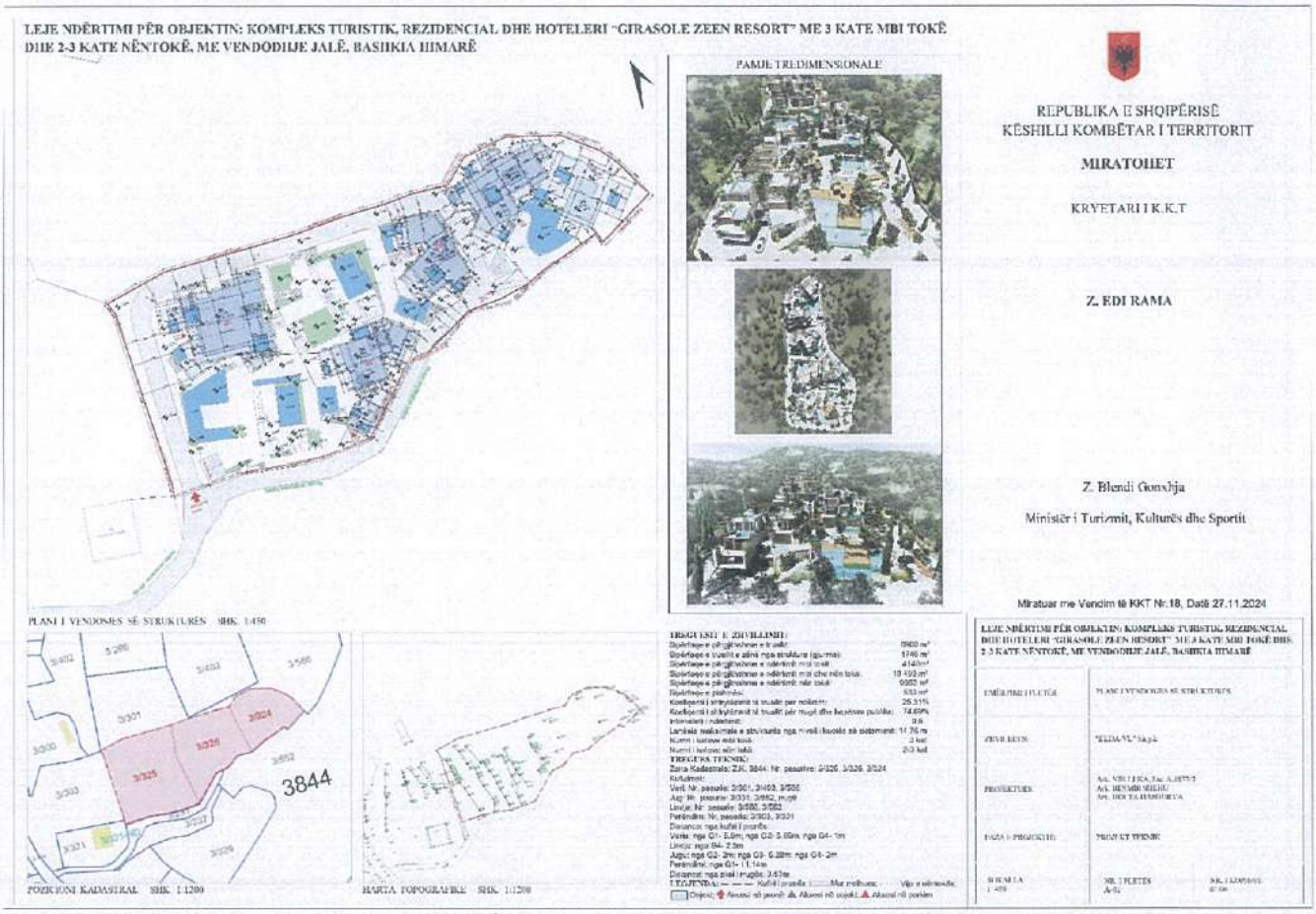


Figurë 24- Render i kompleksit



Figurë 25- Render i kompleksit

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA



Figurë 26- Planvendosje

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA