



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN "DRYMADES VILLAS ME
VENDNDODHJE NE DHERMI, BASHKIA HIMARE, ME ZHVILLUES "GJIKURIA" SHPK
DHE "GOLDEN KEY" SHPK

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDIRAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 27, Datë 17.03.2021

Projektues:

"CITYFORSTER" & "X-PLAN STUDIO" Shpk

XPLANSTUDIO
architecture & design NUIS: L01411038E

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme
 - 1.1 Përshkrim i zonës së studiuar
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor
 - 2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së
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 Përshkrim i zonës së studiuar

Terreni ndodhet në plazhin e Drimadhës, 80 km larg fshatit të Dhërmi që është pjesë e bashkisë Himarë. Ai ka një sipërfaqe prej 14.291 m². Trualli ndodhet në një terren kodrinor pranë plazhit. Topografia e truallit ka një diferencë në lartësi prej 15 metra, me pikën më të lartë +30 metra mbi nivelin e detit, dhe me pikën më të ulët +15 metra mbi nivelin e detit.

Te dhenat e pronës ndodhen ne koordinata gjeografike te percaktuara me poshte :

- Skaji verior : 40°09'15.5"N 19°36'54.8"E
- Skaji jugor : 40°09'10.6"N 19°36'53.1"E
- Skaji perendimor : 40°09'13.3"N 19°36'50.0"E
- Skaji lindor : 40°09'14.5"N 19°36'59.6"E



Fig.1 Vendodhja e pronës me interes zhvillimi



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", parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore HI.UB.3.169, në sistemin territorial UB me kategori bazë të përdorimit të tokës S (Shërbime), me nënkategori Zone hotelesh/shërbime turistike. Ndërsa për njesinë strukturore HI.UB.3.1200, sistemi territorial është UB me kategori baze të përdorimit të tokës S (Shërbime) dhe me nënkategori : zone hotelesh/shërbime turistike.

Plani i Përgjithshëm vendor ka propozuar tipologjinë e zhvillimit të organizuar të përdorimit miks (resorte, vila) duke kryer ndërhyrje në përmirësimin e parametrave urbane. Ndryshimi i territorit nga përdorimi rural në atë urban lidhet me rritjen graduale të përqindjes së popullsisë që jeton në zonat urbane, si dhe mënyrat në të cilat çdo shoqëri i përshtatet këtij ndryshimi.

Objekti që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon "Plani i Përgjithshëm Vendor", Bashkia Himarë.

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Terreni kodrinor në të cilin parashikohet projekti i vilave, paraqet një gjëndje mëse natyrore pa asnjë ndërhyrje. Trualli është i kufizuar nga ndërtesa aktuale ose të cilat janë në ndërtim e sipër. Këto ndërtesa janë: Morina Palace, hoteli i Radissonit dhe Drymades Inn.



Fig.4 Fotografi të gjëndjes ekzistuese të sheshit

Drymades është një vend ku gërshetohet tërheqja nga deti i kaltert dhe i pastert 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 perbejne nje nder atraksionet kryesore.

Vendbanimet e Bregut të Detit janë të vendosur mbi troje shkëmborë, asnjëhere buzë detit. Kompaktësia e ndërtimeve, lidhja e përsosur me truallin dhe vendosja e shkallëzuar e ndërtimeve bëjnë që ato të shfaqen qartë pa mbuluar njëra tjetrën, duke dhënë kështu një ansambël piktoresk e dinamik. Nga pikëpamja urbanistike fshatrat e Bregut të Detit i karakterizojnë kompaktësia e madhe e ndërtimeve, sic duket prej nevojës për mbrojtje kolektive. Janë



kushtëzuar shpesh nga nevoja për të kursyer truall që të kultivohej. Ndërtimet afër njeri tjetrit kanë krijuar një rrjet të dendur rrugor që ndjek vijat e niveleve, ashtu si vetë banesat, por krahas këtyre ndeshen edhe rrugë me pjerrësi shpesh me shkallëzime që ndërlidhin arteriet kryesore, thuajse horizontale pa pjerrësi. Rrjeti rrugor në tërësi është i çrregullt. Kryesisht ai ndjek pjerrësinë natyrale të terrenit, ose kur terreni është shumë i pjerrët, kthehet në formë shkallësh. Rrugët kryqëzohen për të formuar sheshe. Sheshet formohen rreth ndërtesave të një lagjeje. Në të vendoset kryesisht një dru shekullor. Vendosija e vendbanimeve fshatare te bregut kryesisht ne troje te pjerrëta, u ka dhene ketyre nje pamje piktoreske.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti është konceptuar si një bashkim i dy qasjeve të ndryshme. Qasja e parë, bazohet në studimin e arkitekturës së zonës ku ndodhet projekti, ndërsa e dyta nga ana tjetër, bazohet në gjetjen e një qasje ndaj një projekti turistik ku individualiteti thyen monotoninë. Të dyja qasjet janë bashkuar së bashku duke përdorur arkitekturën vernakolare, e pranishme në bregdetin mesdhetar, sic është për shëmbull Santorini në Greqi.

Përdorimi i moduleve të cilat përshtaten lehtësisht në topografinë, sjellin dhe fleksibilitet në kombinime të ndryshme vertikale dhe horizontale. Imazhi ikonik i fshatrave mesdhetarë Grekë komunikohet në arkitekturë nga elementet e zgjedhura e të paracaktuara arkitektonike (catite dhe fasadat) të cilat pronari mund ti zgjedhë për të “personalizuar” vilën e tyre.

Në përgjithësi, vilat e Drimadhës synojnë të jenë një projekt fleksibël ku individët mund të gjejnë madhësinë e duhur dhe të rregullojnë “njësinë” e tyre, e të japin në të njëjtën kohe aktivitete të ndryshme të shpërndara në oborret.

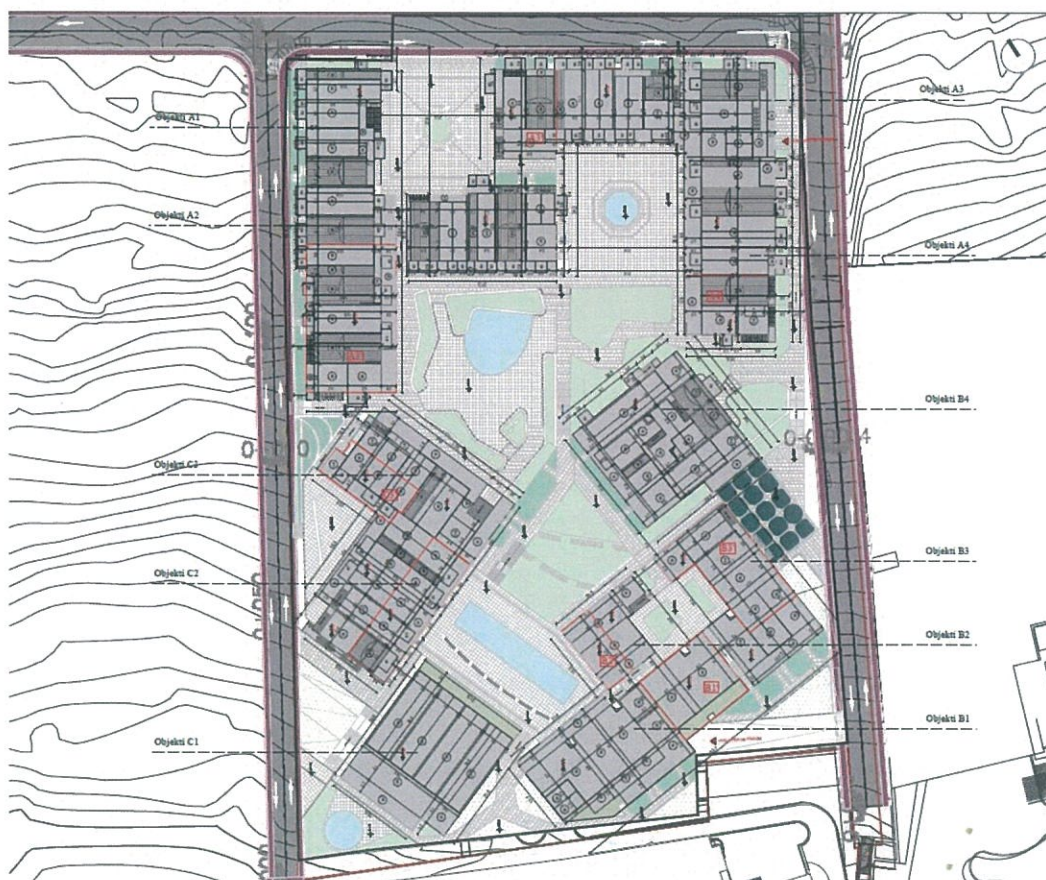


Fig.5 Planvendosja e propozuar



Duke patur parasysh zonën në të cilën ndodhet prona, terreni i së cilës është shkëmbor, është marrë në konsideratë që ndërtimet të parashikohen me sa më pak gërmime, duke përdorur më shumë mbushje me dhe', për të krijuar tarraca me mure mbajtës dhe duke shfrytëzuar maksimalisht pjerrësinë si element arkitektonik.

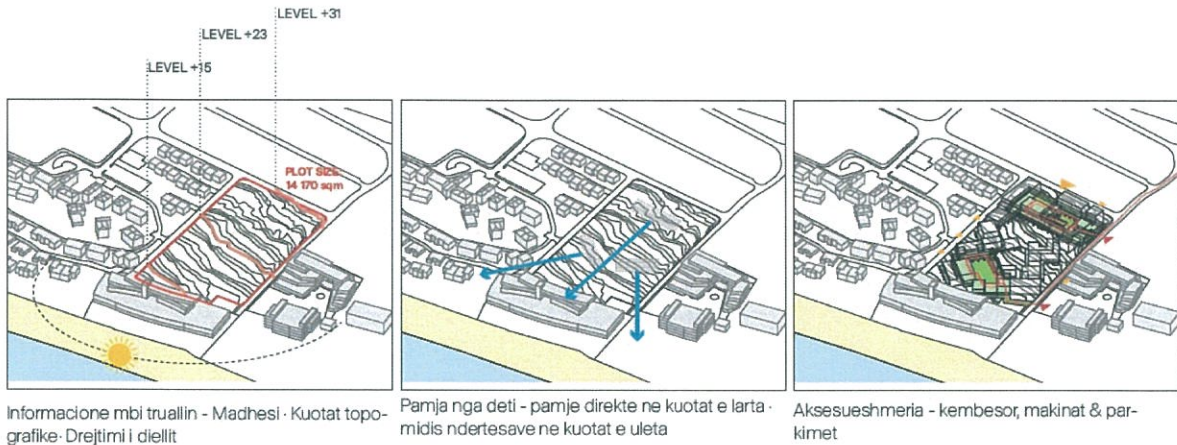


Fig.6 Koncept ide

Referenca kryesore e projektit është Santorini. Qëllimi është të krijohet një ndjesi e ngjashme ku arkitektura qëndron drejtëpërdrejtë në topografinë jo të rregullt duke krijuar në këtë formë një peisazh tre-dimensional, me tarraca e shkallë të hapura. Suva-ja e zbardhur, materiali kryesor arkitektonik, unifikon dhe thjeshtëzon parregullsinë e krijuar nga përzierja arkitektonike e topografia.



Fig.7 Santorini- reference



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

Catite, Arkadat, tarracat

Pas një studimi të tipologjive mesdhetare, njësitë do jenë të kompozuara nga një përzgjedhje të çatave të ndryshme. Një tipologjitë janë çatitë me majë ose me hark, të cilat mundesojnë zgjidhje për rrezatimin diellor dhe mbledhjen e ujit. Nga ana tjetër, është dhe tipologjia e çatave të sheshta, të cilat lejojnë një pamje direkte ndaj detit.

Në katin përdhe arkadat krijojnë hije dhe artikulojnë hapësirën publike dhe private, ndërsa në katet e sipërme shërbejnë si tarraca private për njësitë

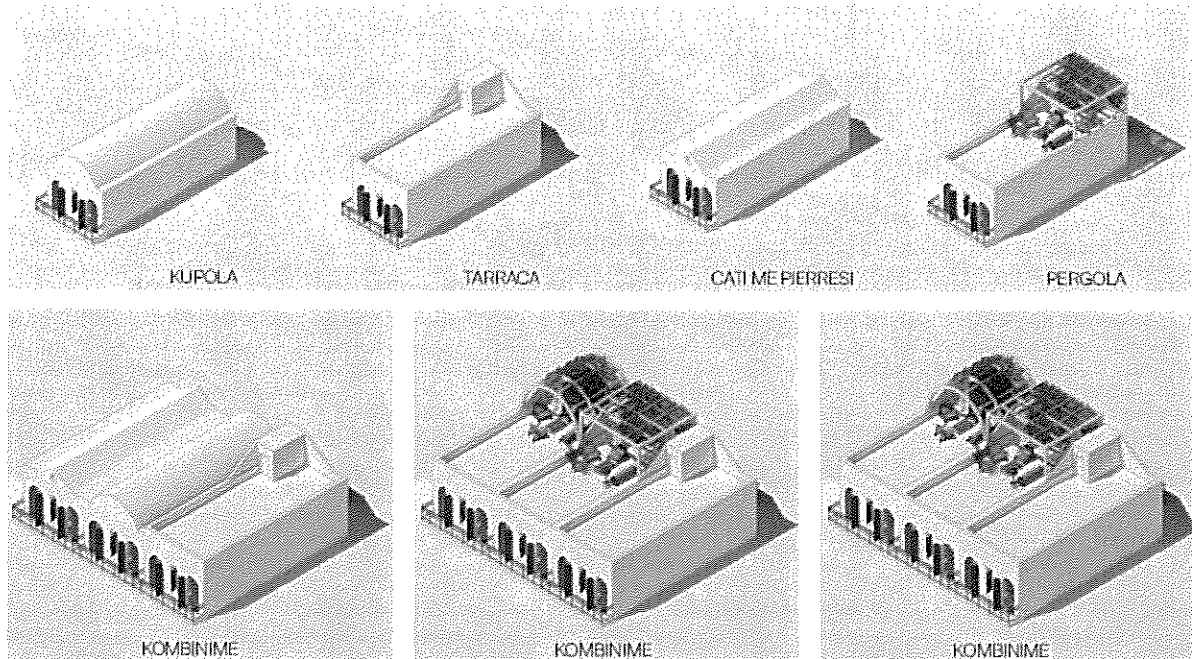


Fig.8 Paraqitja e cative, tarracave dhe arkadave

Fasadat

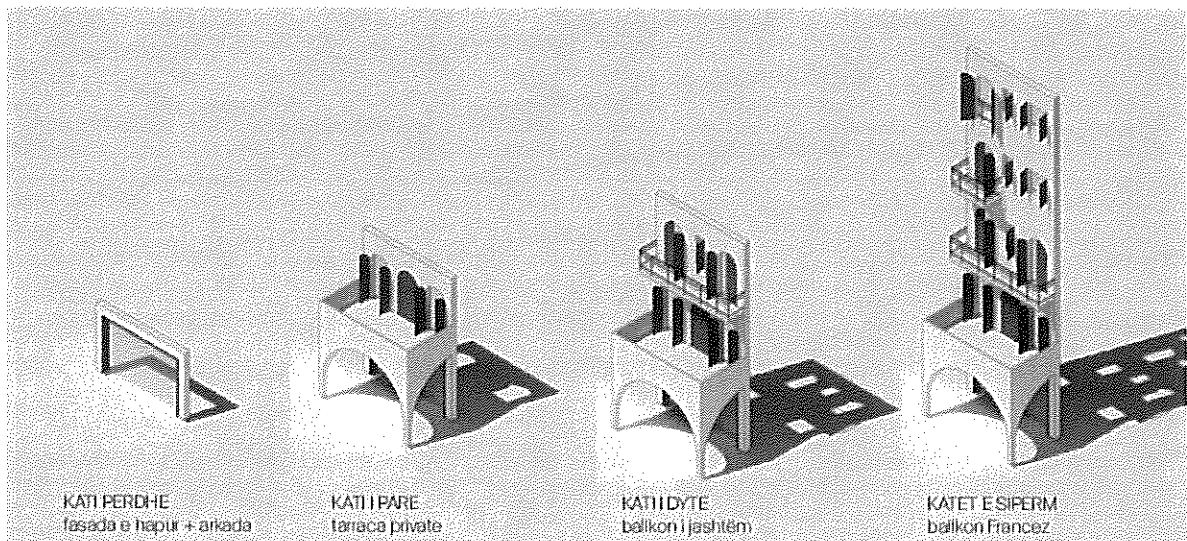


Fig.8 Paraqitja fasadave te propozuara



Elementët e analizuar më sipër janë elementët kryesorë arkitektonik të cilët formojnë kompleksin e vilave në Drimadhë. Planvendosja është rregulluar bazuar në orientimin që kanë vilat drejt diellit dhe lidhjen vizuale me frontin e detit. Duke ndjekur topografinë e terrenit, arkitektura artikulon nivelet e tokës në oborret e shkallëzuara duke krijuar një ndjenjë më intime dhe introverte; ndërsa në tre katet e sipërme njësitë përfshijnë terraca dhe ballkone duke zgjeruar në këtë formë dhe jetën publike e sociale në të gjitha nivelet.

Krahas qëllimit për të krijuar një ndjesi fshati dhe komuniteti, e për të respektuar arkitekturën lokale, një rëndësi e madhe i është dhënë dhe hapësirës publike. Në total gjashtë sheshe janë të ndërthurura me njëra-tjetrën duke formuar një oborr të madh të brëndshëm që artikulon hapësirën private me hapësirën publike përmes hapjeve në Arkitekturë. Të vendosura në lartësi të ndryshme dhe duke u alternuar me njëra-tjetrën, ato hapin pamjet nga deti dhe ofrojnë një sërë aktivitesh për vizitorët.



Fig.9 Aksonometri e vilave

Planet e vilave sipas niveleve

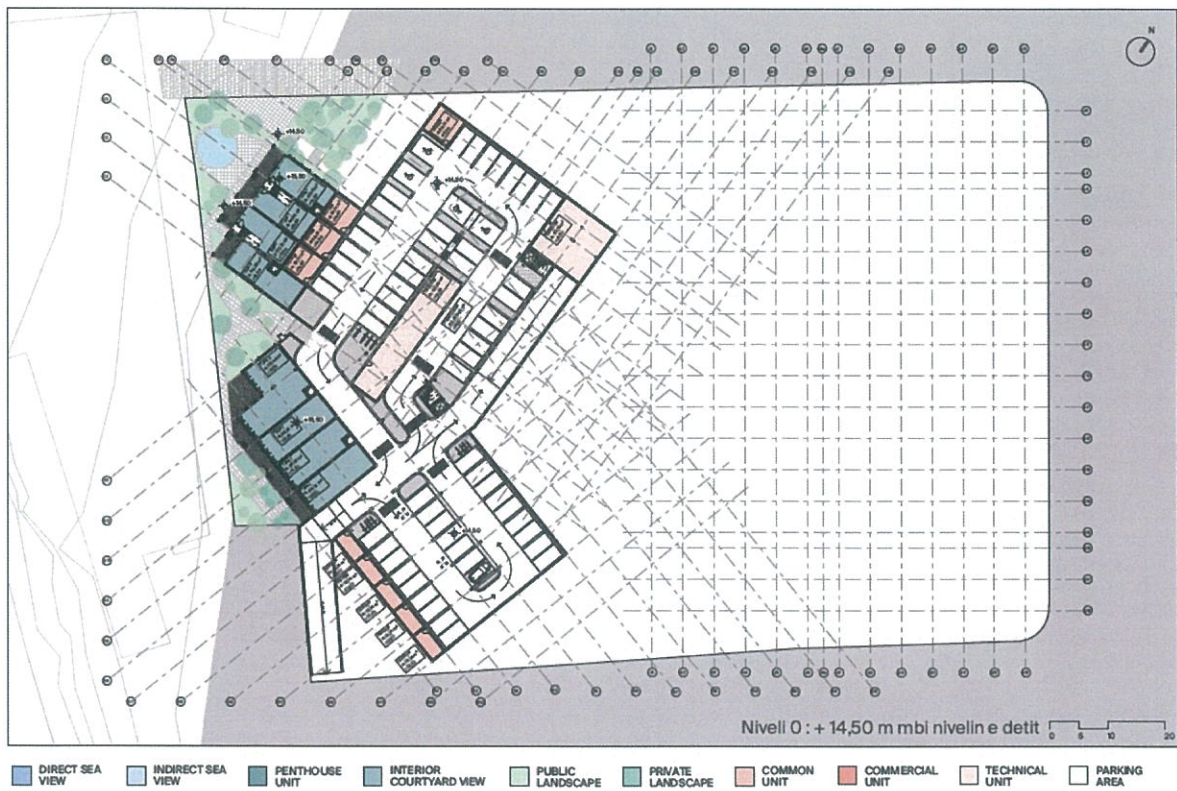
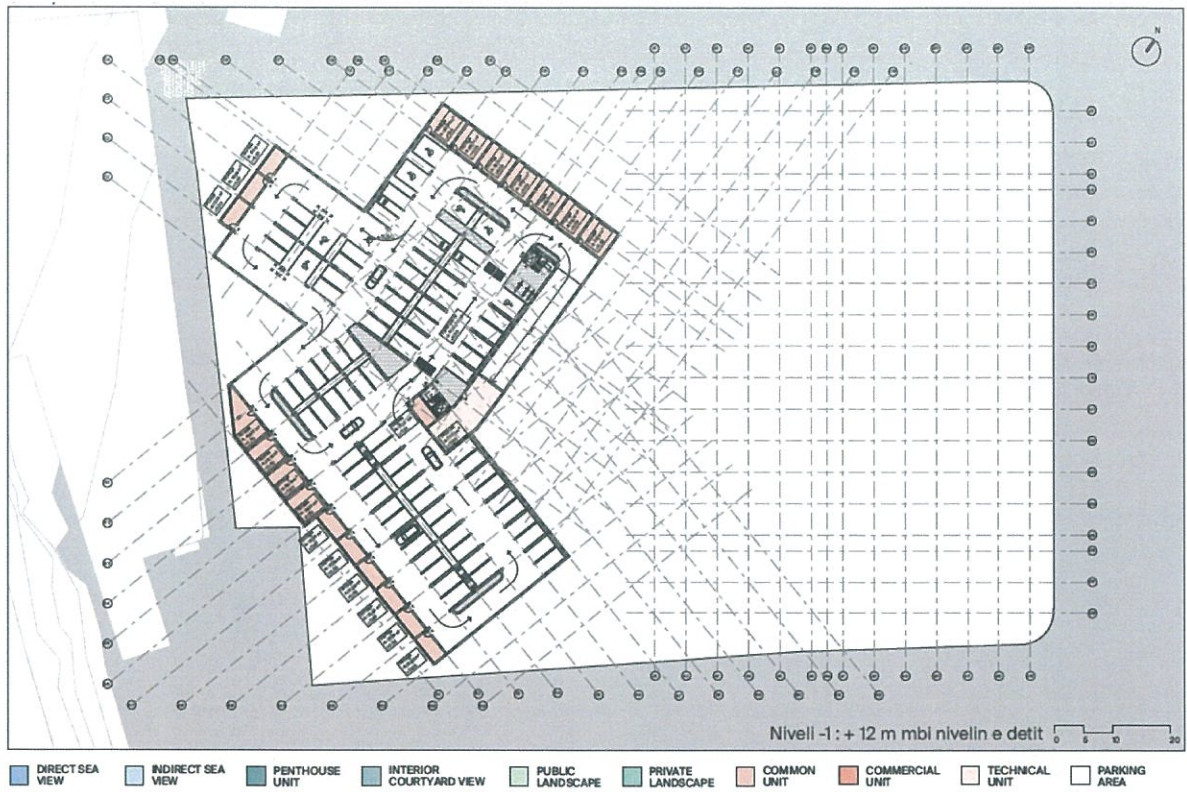
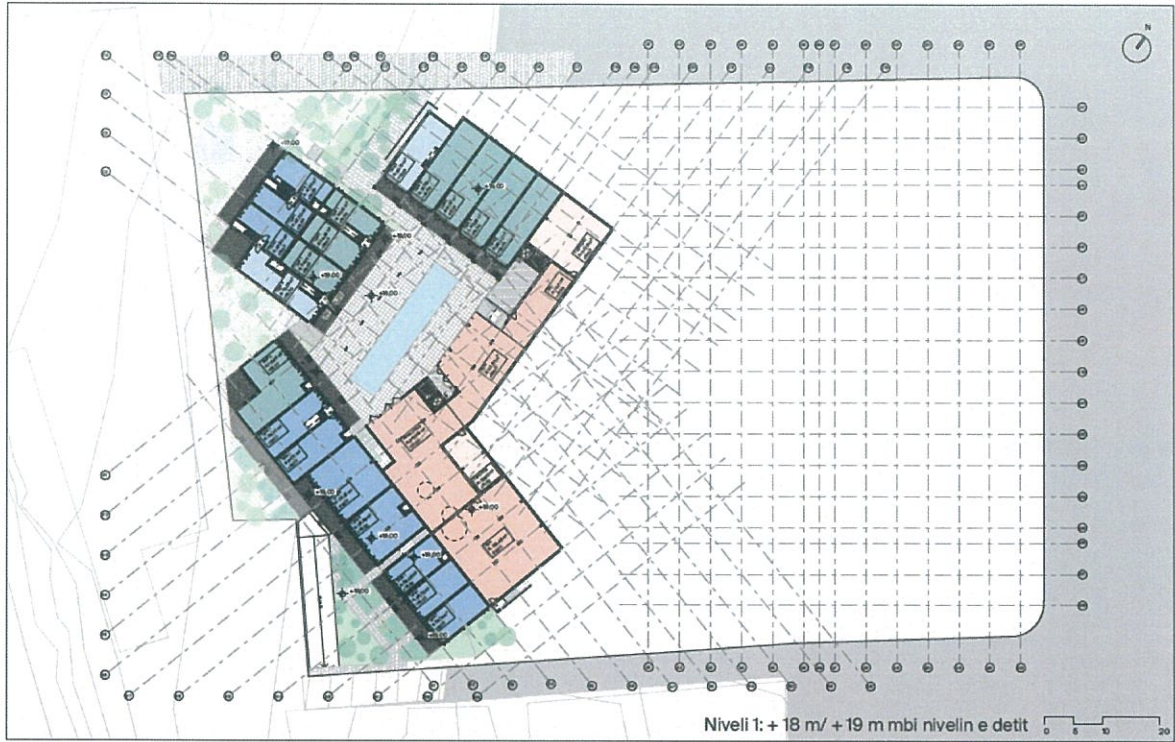
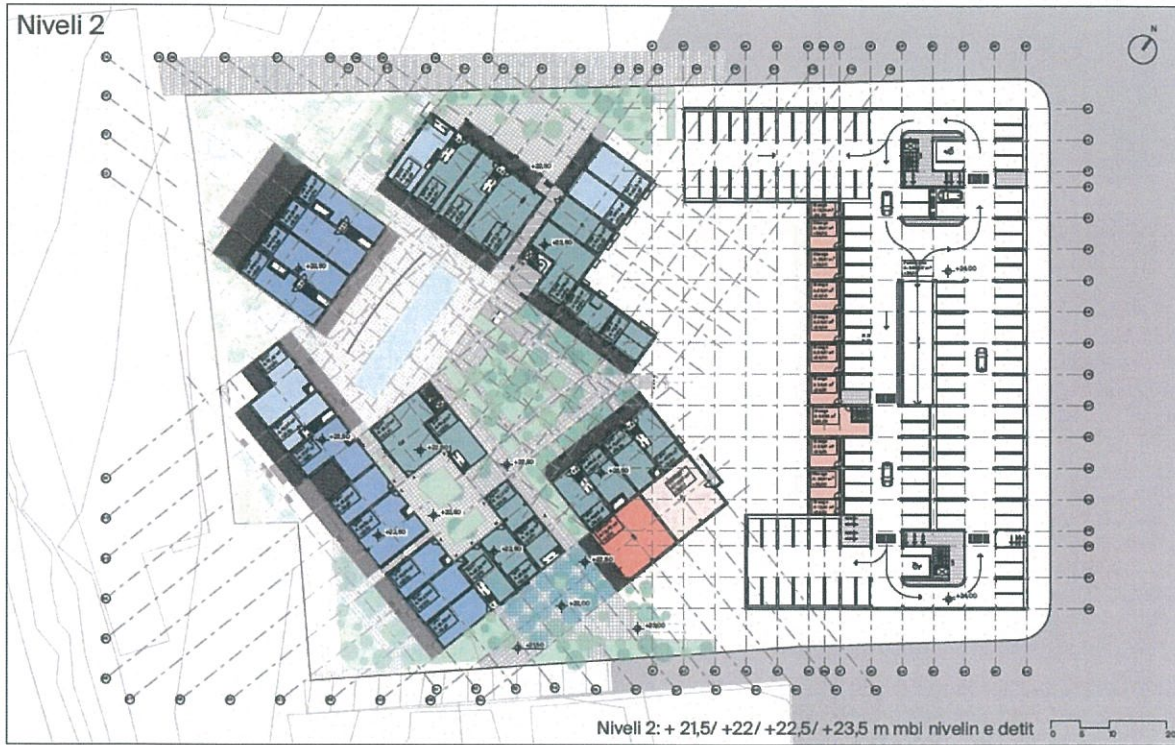


Fig.10. Plani I katit -3, -2





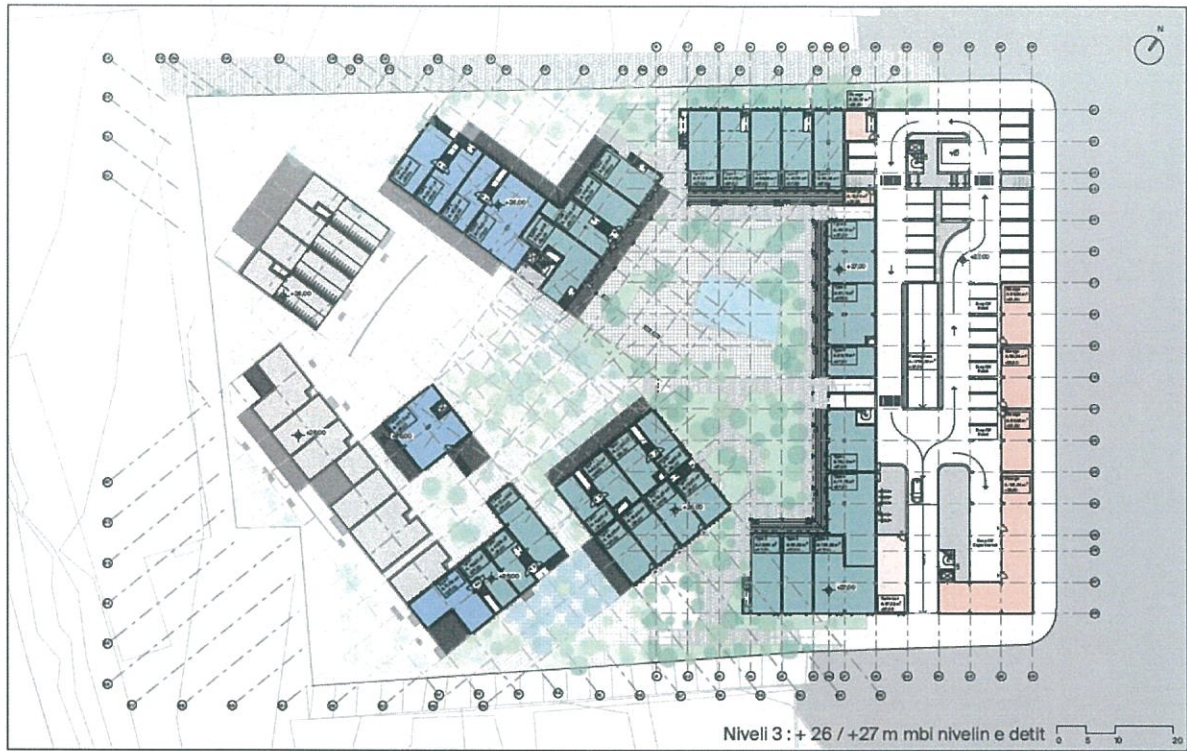
- DIRECT SEA VIEW
- INDIRECT SEA VIEW
- PENTHOUSE UNIT
- INTERIOR COURTYARD VIEW
- PUBLIC LANDSCAPE
- PRIVATE LANDSCAPE
- COMMON UNIT
- COMMERCIAL UNIT
- TECHNICAL UNIT
- PARKING AREA



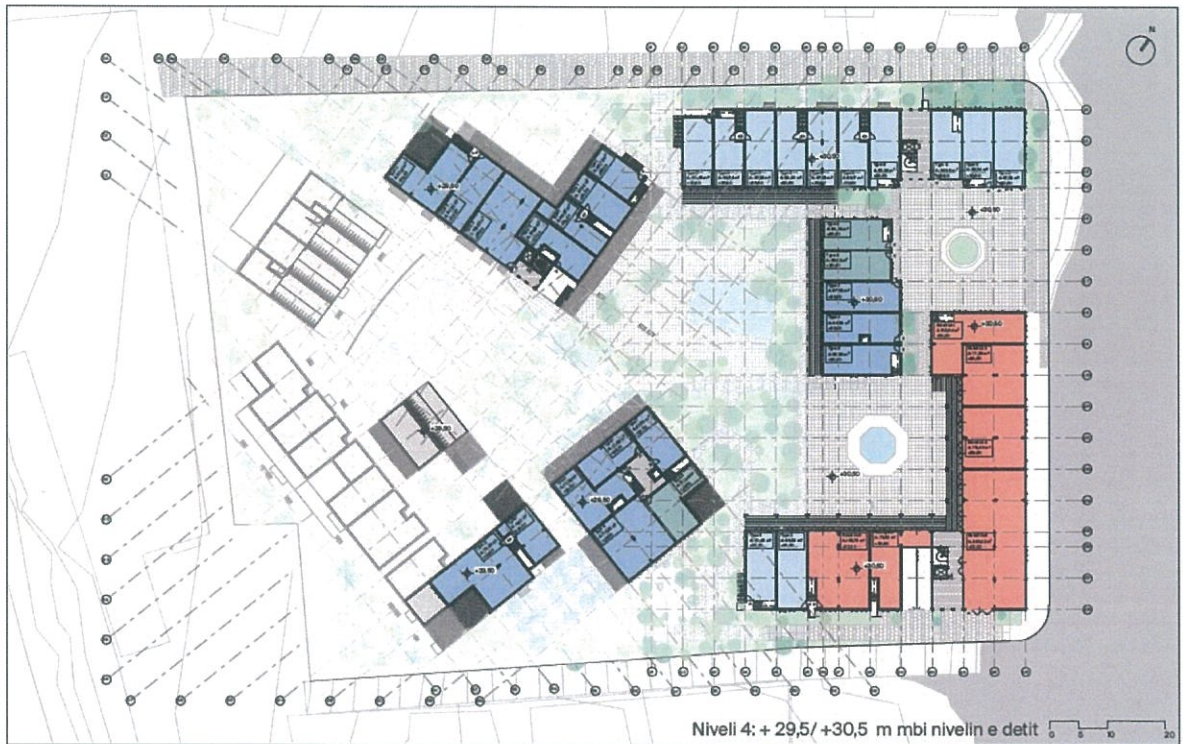
- DIRECT SEA VIEW
- INDIRECT SEA VIEW
- PENTHOUSE UNIT
- INTERIOR COURTYARD VIEW
- PUBLIC LANDSCAPE
- PRIVATE LANDSCAPE
- COMMON UNIT
- COMMERCIAL UNIT
- TECHNICAL UNIT
- PARKING AREA

Fig.11. Plani I katit -1, 0





- DIRECT SEA VIEW
- INDIRECT SEA VIEW
- PENTHOUSE UNIT
- INTERIOR COURTYARD VIEW
- PUBLIC LANDSCAPE
- PRIVATE LANDSCAPE
- COMMON UNIT
- COMMERCIAL UNIT
- TECHNICAL UNIT
- PARKING AREA



- DIRECT SEA VIEW
- INDIRECT SEA VIEW
- PENTHOUSE UNIT
- INTERIOR COURTYARD VIEW
- PUBLIC LANDSCAPE
- PRIVATE LANDSCAPE
- COMMON UNIT
- COMMERCIAL UNIT
- TECHNICAL UNIT
- PARKING AREA

Fig.12. Plani I katit 1,2



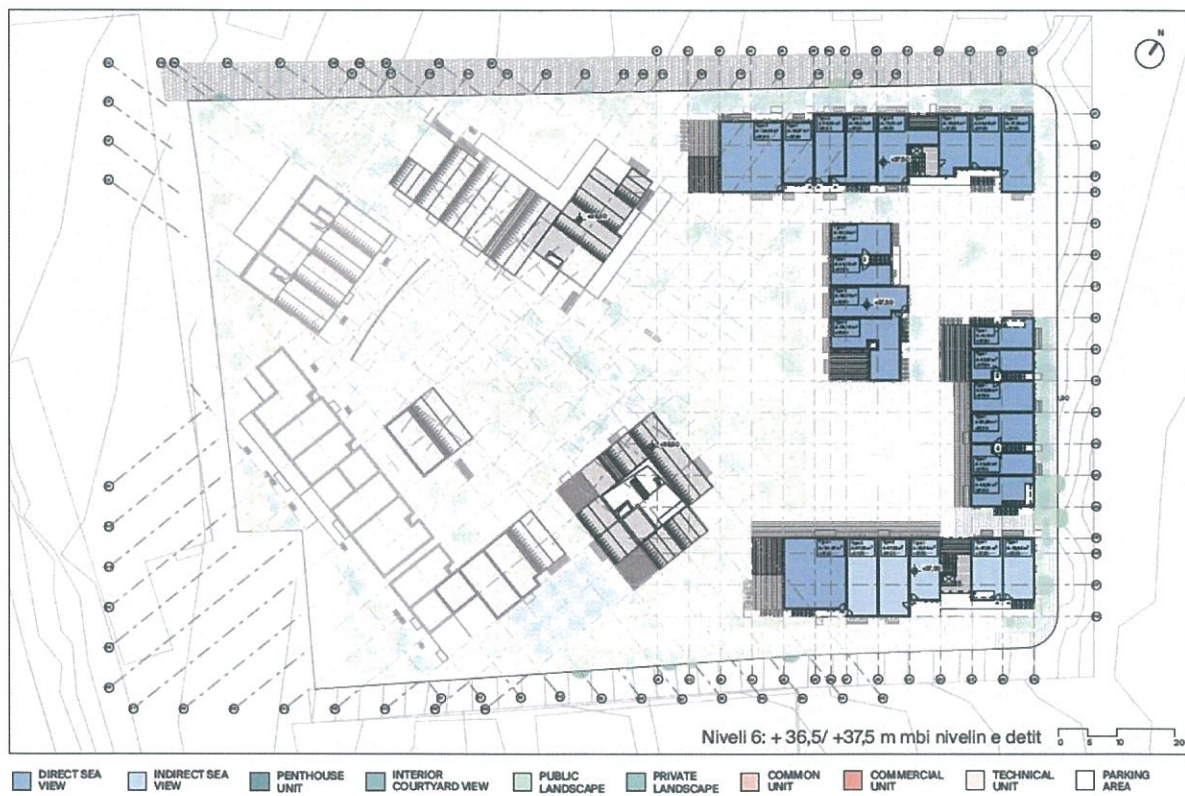
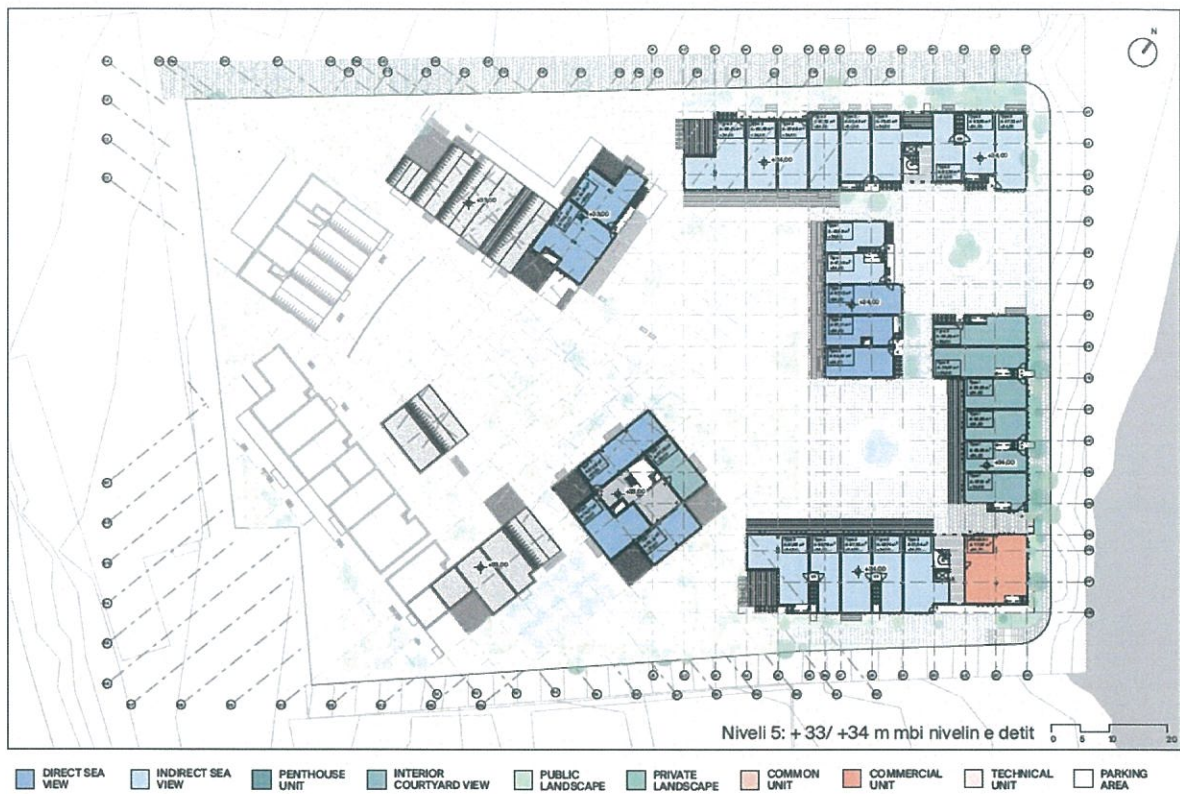


Fig.13. Plani I katit 3.4



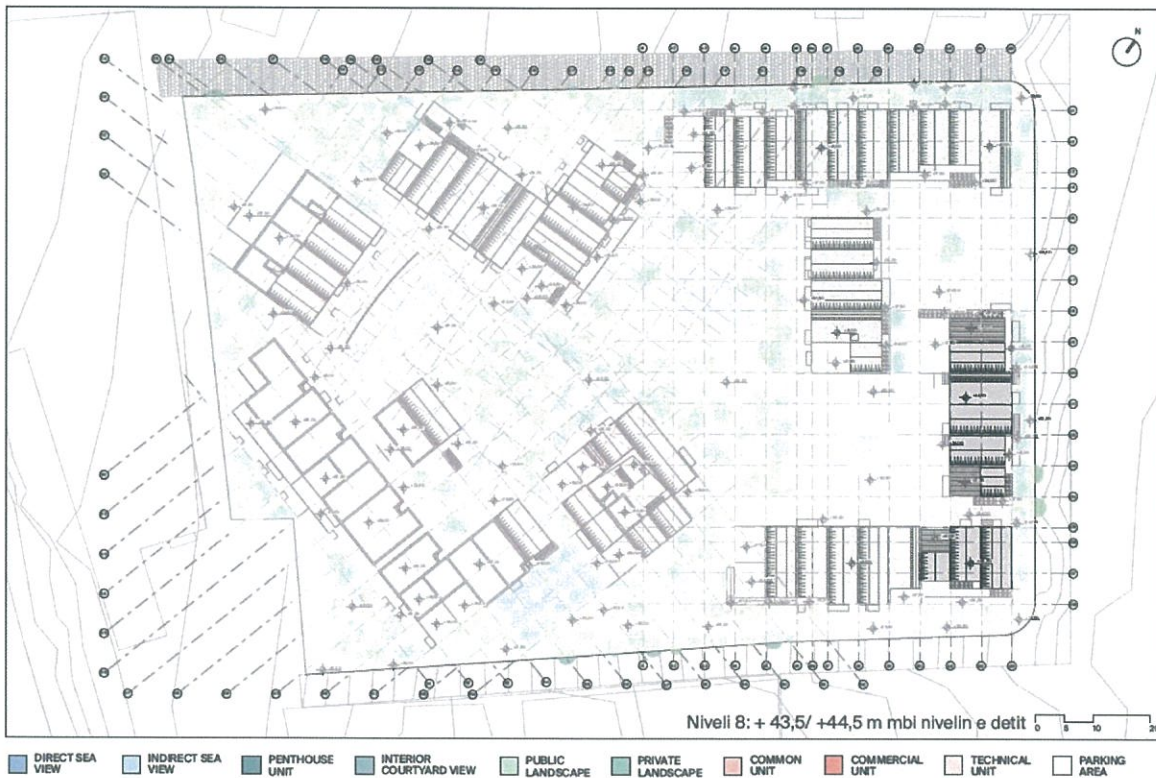
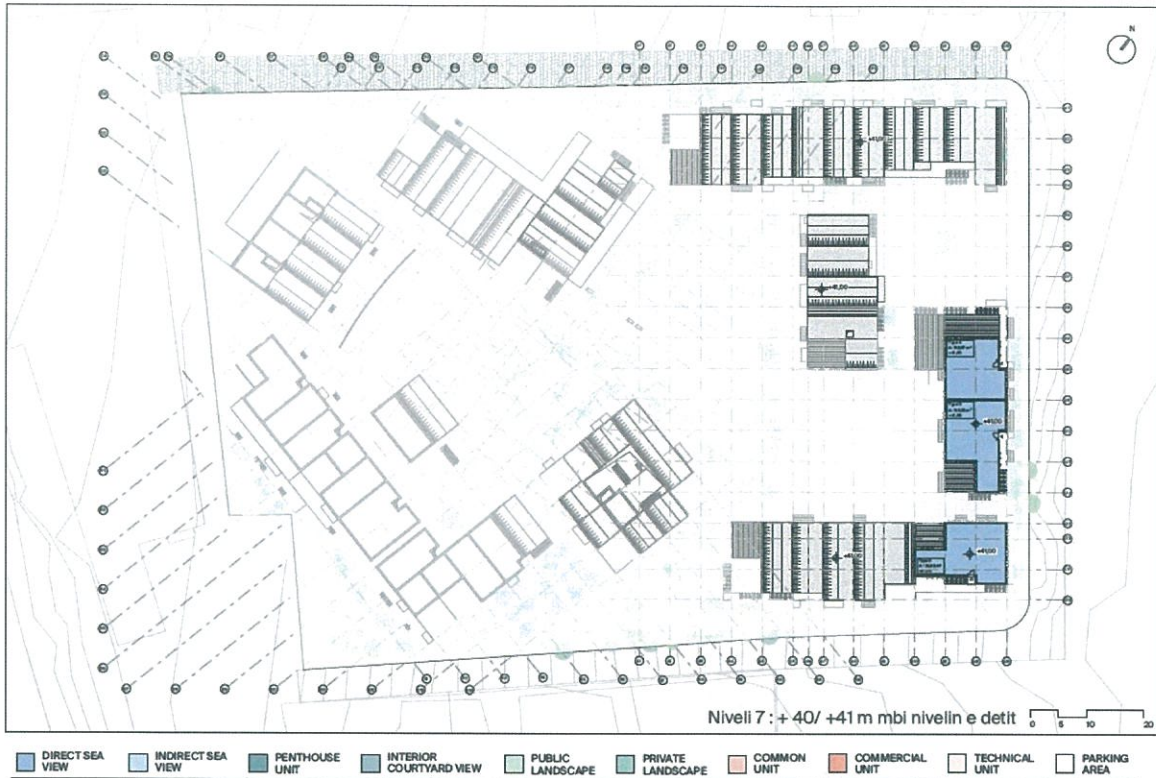


Fig.14. Plani I katit 5, plani I tarraces





Fig.15. Pamje 3dimensionale te renderizuara



4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	14.291 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	14.291 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	4830 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nentoke:	31.246 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi toke :	21.347 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	35%
Intensiteti i ndërtimit:	1.4
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	12.5m
Numri i kateve mbi tokë:	1,2,3,4 kat
Numri i kateve nën tokë:	1,2 kat

TREGUESI TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 1739

Nr. pasurie 1/ 173;

Nr. pasurie 1/ 174;

Nr. pasurie 1/ 175;

Nr. pasurie 1/ 180 (shfrytëzohet 572m²) ;

Nr. pasurie 1/ 181 (shfrytëzohet 2559 m²);

Nr. pasurie 1/ 182;

Nr. pasurie 1/ 185 (shfrytëzohet 1529 m²);

Nr. pasurie 1/ 186;

Nr. pasurie 1/ 166 (shfrytëzohet 1584 m²)

Kufizimet:

Veri: Pasurite me Nr. Pasurie 1/ 158

Jug: Pasurite me Nr. Pasurie 1/ 194

Lindje: Rruge

Perëndim: Pasurite me Nr. Pasurie 1/ 172

Distancat nga kufiri i pronës:

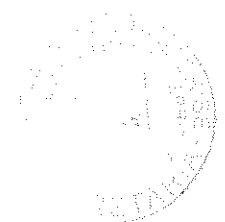
Veriu 4,50 m,

Lindja 6,00 m,

Jugu 4,50 m,

Perëndimi 4,50 m

Distancat nga aksi i rrugës: 15 m.



4.4.Hapësirat e lira dhe vendparkimet

Pylli i ullinjve

Në mes të vilave të Drimadhës, mund të gjesh paqe në një hapësirë si pylli i mbushur me selvi, ullinj dhe pisha, të cilat janë dhe bimësia kryesore rajonale. Gjysma e këtij pylli të vogël nuk është i mbjellur artificialisht, por formohet nga pemët e ullirit aktualisht ekzistuese në truall.

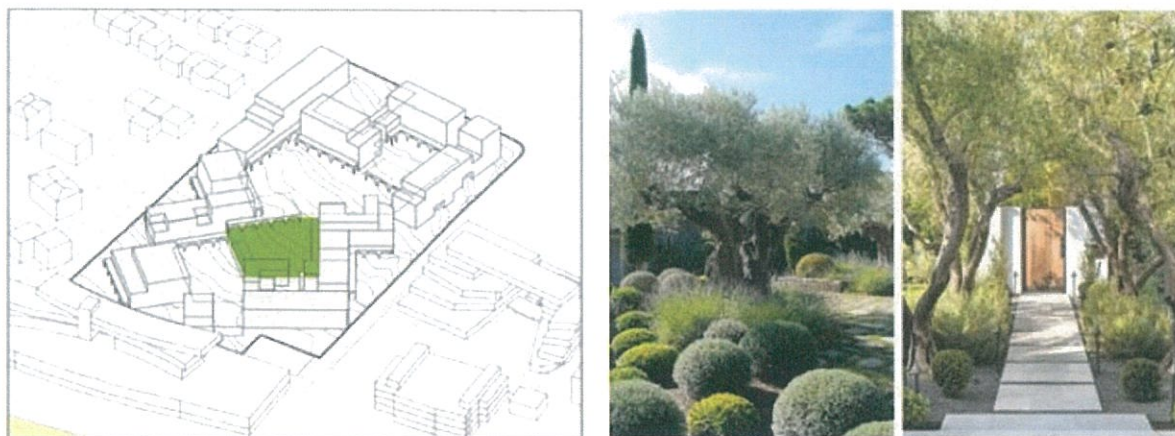


Fig.16. Pamje e hapësires se gjelber me pemën e ullirit

Sheshi I spa-se

Sheshi i spa-së është menduar si një hapësirë e dedikuar sportit. Në të ndodhet pishina me një gjatësi prej 25 metrash, e shtuar saj dhe pajisje fitnesi për tu stërvitur.

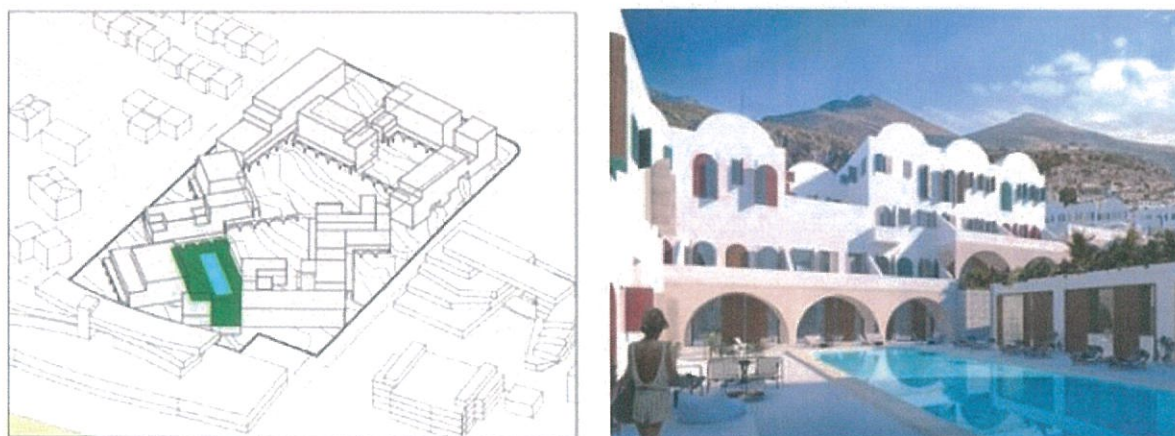


Fig.17. Pamje e hapësires se spa-se



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesi për në pronë bëhet nga ana jug lindore e pronës, nëpërmjet një aksi ekzistues rrugor, i cili lidhet me aksin rrugor të propozuar nga Bashkia Himarë.

Rrjeti rrugor është zgjidhur në mënyrë të tillë që të respektojë izoipset, për të bërë të mundur shmangien e pjerrësisë, si dhe të lejojë krijimin e zonave funksionale në varësi të funksioneve të ndryshme që ofron kompleksi.

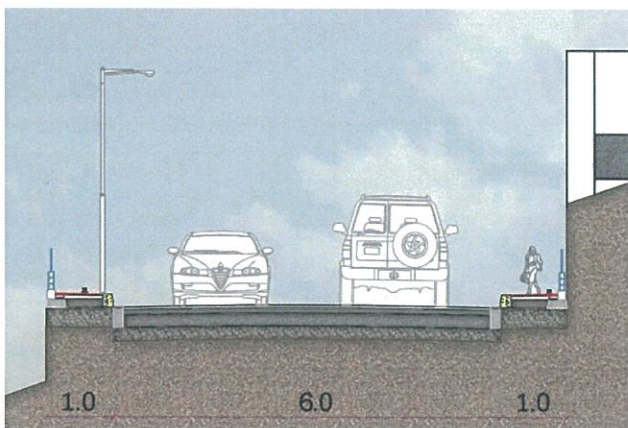


Fig. 18 Prerje standard e Rrugeve kryesore

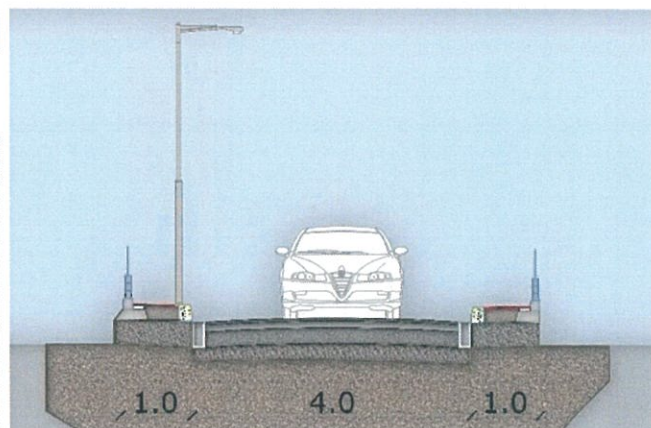


Fig. 19. Prerje standard e Rrugeve dytësore

Për zgjidhjen e rrjetit rrugor është marrë në konsideratë pjerrësia e terrenit, prandaj rrugët kanë një shpërndarje jo të rregullt në terren, pasi për të shmangur pjerrësitë e mëdha, akset e rrugëve ndjekin izoipset, duke krijuar parçela në formë terracash, ku vendosen më tej vilat përgjatë izoipseve lidhëse.

Hapësirat qendrore të kompleksit përshkohen nga rrugë me një sens kalimi, të cilat lidhin zonat e brendshme të kompleksit. Këto rrugë kanë një gjerësi prej 4 m dhe trotuar 1-1.5 m nga të dy anët.

Pothuaj në të gjithë territorin ka rrugë për këmbësorë tërthor parcelave. Për akses të drejtpërdrejtë në plazh, përdoret përgjithsisht aksi kryesor, që është i lidhur me aksin ekzistues rrugor, por nuk mungojnë pasazhet këmbësore që përshkojnë pronën nga veriu në jug, duke arritur në zonën e plazhit dhe shëtitorën pranë tij.

