REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
"Drymades Beach Hotel, Bashkia Himarë", me zhvillues "BLUEBAY" sh.p.k.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. BLENDI KLOSI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit **Nr. 25**, Datë **14.10.2020**

PROJEKTUES:

"UNO ARCHITECTS" 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 Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
   4.3 Projekti ambiental
   4.4 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
   4.5 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

   5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin:**"Drymades Beach Hotel, Bashkia Himarë"**, me zhvillues **"BLUEBAY" sh.p.k.**, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuarneni 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

Objekti i propozuar pozicionohet në një shesh ndërtimi me sipërfaqe prej 5 649m², përgjatë bregdetit të Dhërmiut, në Himarë, Shqipëri.

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Standard për resort me 5 yje
- Konceptim si është përshkruar në njësinë strukturore HI.UB.3.1191 Drimadhes, Himarë
- Përshtatja me natyrën duke respektuar parimet mjedisore të zonës

Fig. 1 Vendndodhja (pozicioni gjeografik)

Fig. 2 Pozicionimi në zonën e investimeve strategjike

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TURIZMIT
TIRANË
SEKRETARIA

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, datë16.10.2017, "Përmiratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Himarë", për zonën e interesit Dhërmi; parcelat që do të zhvillohenjanë të vendosura në njësinë strukturore HI.UB.3.1191, në sistemin territorial UB me kategori bazëtë përdorimit të tokës S (Shërbime), me nënkategori S.2 (zonë hotelesh/shërbime turistike), ku përdorimi i tokës, që lejohet është S.1, AR, A5 (dyqane, shërbime personale, qendra lokale multifunksionale, aktivitete sociale dhe rekreative dhe zona me shtëpi të dyta).

Plani i përgjithshëm vendor ka propozuar tipologjinë ST1 (tipologji ndërtesash shërbimi) për njësinë struktore përkatëse. Ajo bën pjesë në një zonë me tipologji ndërtesash shërbimi, ku më tepër se 70 % e ksht është e përdorimit shërbim dhe ndërtesat janë të tipologjisë specifike për këto përdorime. Funksionet, që përfshihen në këtë kategori variojnë që nga objektet tregtare, si dhe hoteleri, bujtina, infrastruktura turistike, kamping, restorantet, baret, shërbime plazhi.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

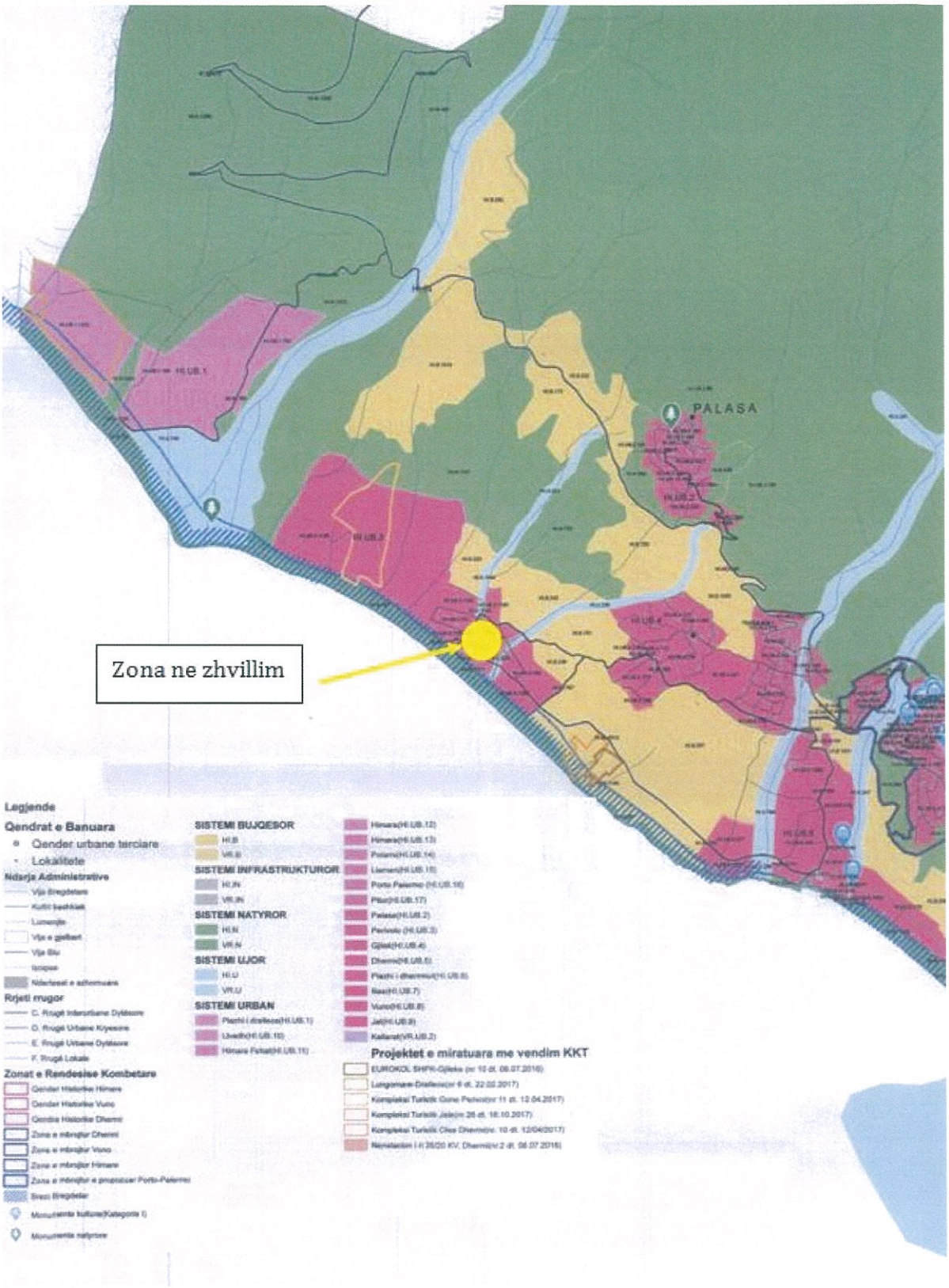

Fig. 3 Harta e Njësisë Strukturore Drimadhes. Himarë

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

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 **"Drymades Beach Hotel, Bashkia Himarë"**,do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

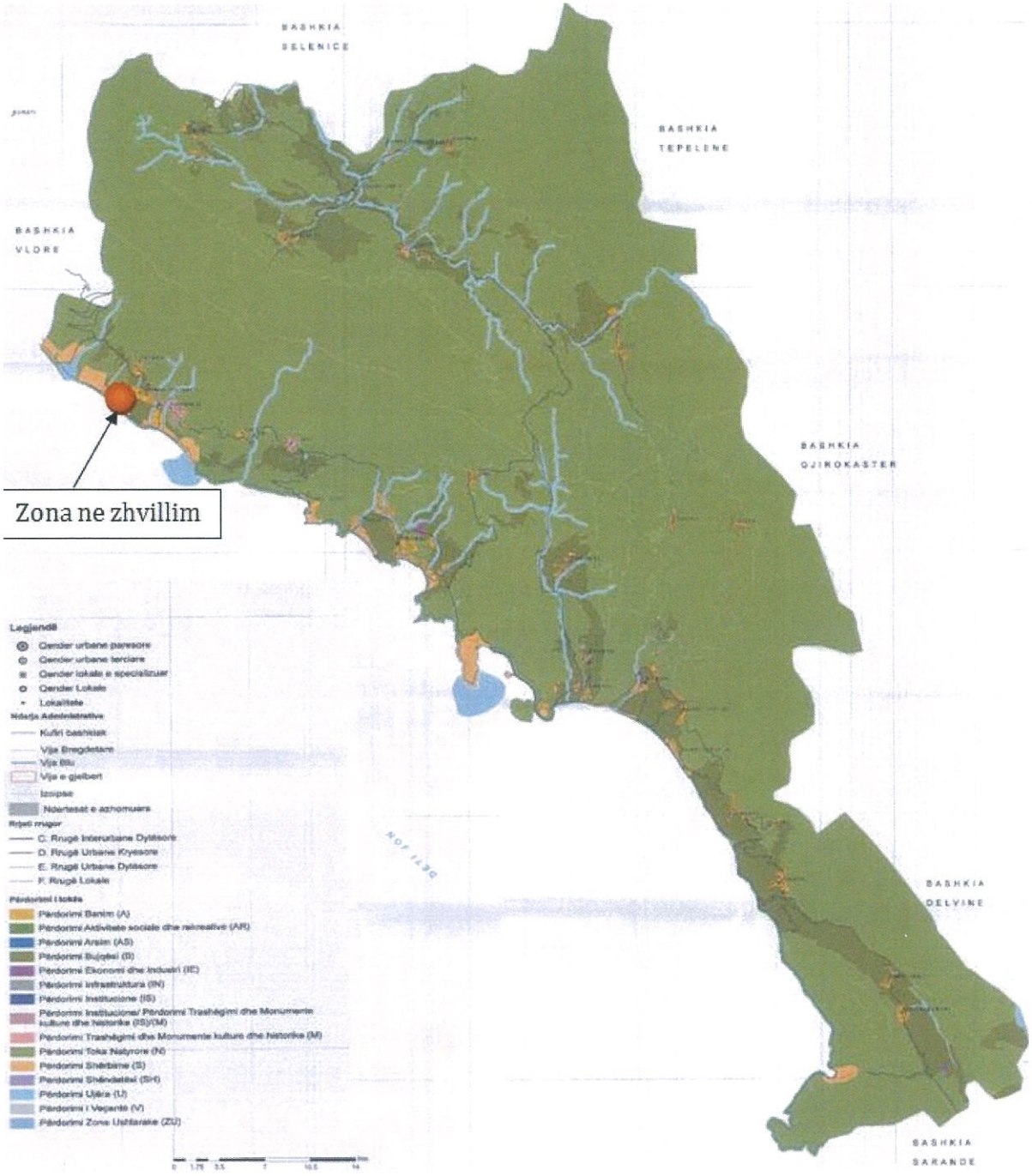

Fig. 4Kategoritë bazë të përdorimit të tokës

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

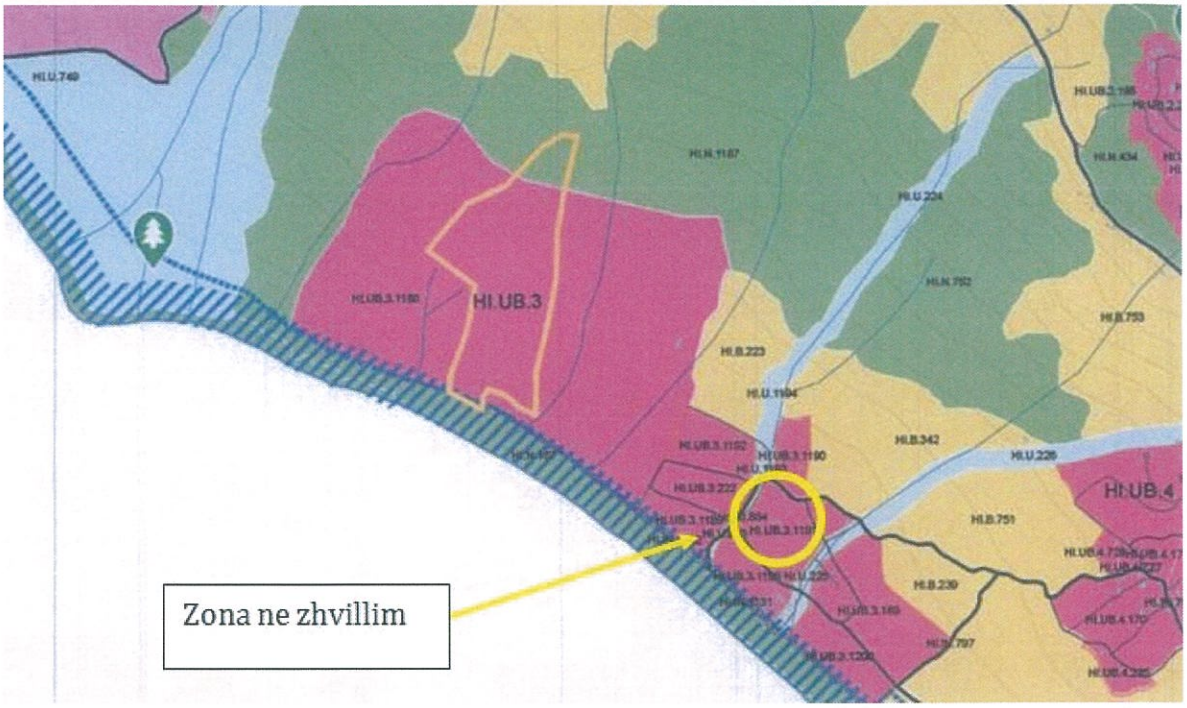

Fig. 5Kategoria e përdorimit të tokës sipas njësisë strukturore HI.UB.3, 1191

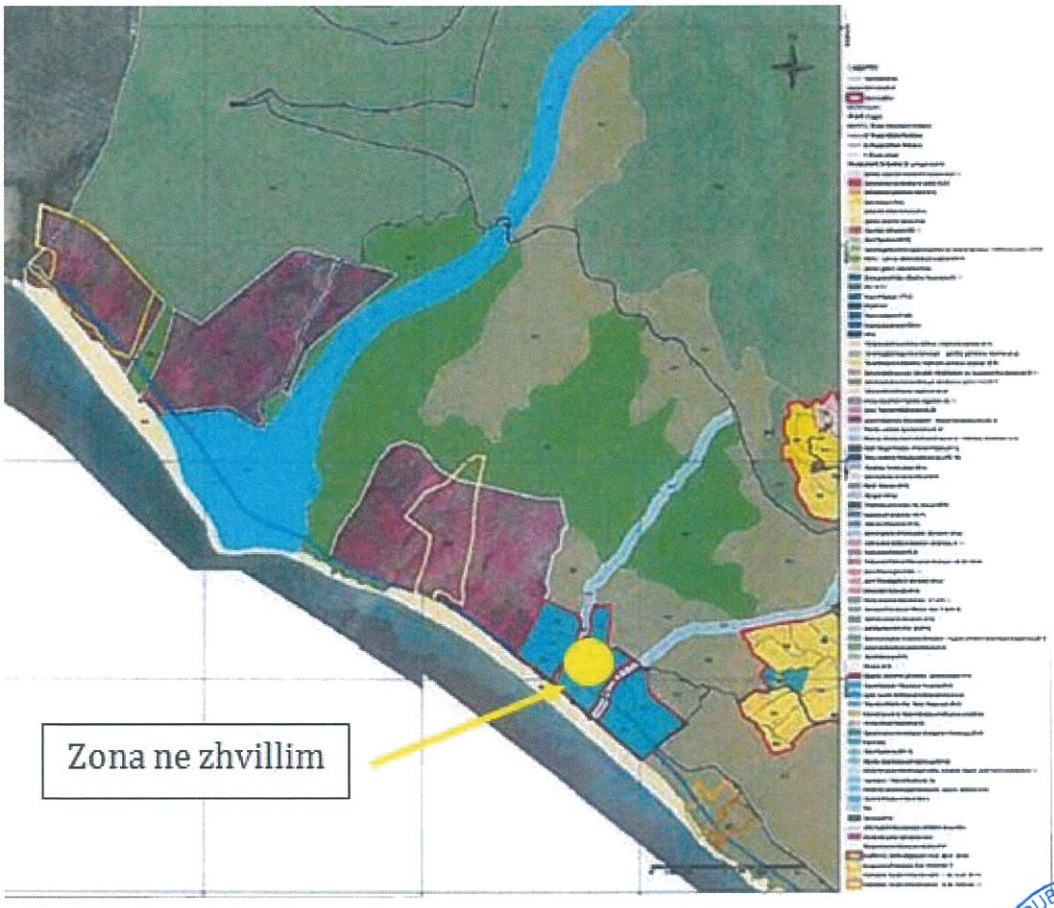

Fig. 6Harta e përdorimit të nënkategorive të tokës

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANE
SEKRETARIA

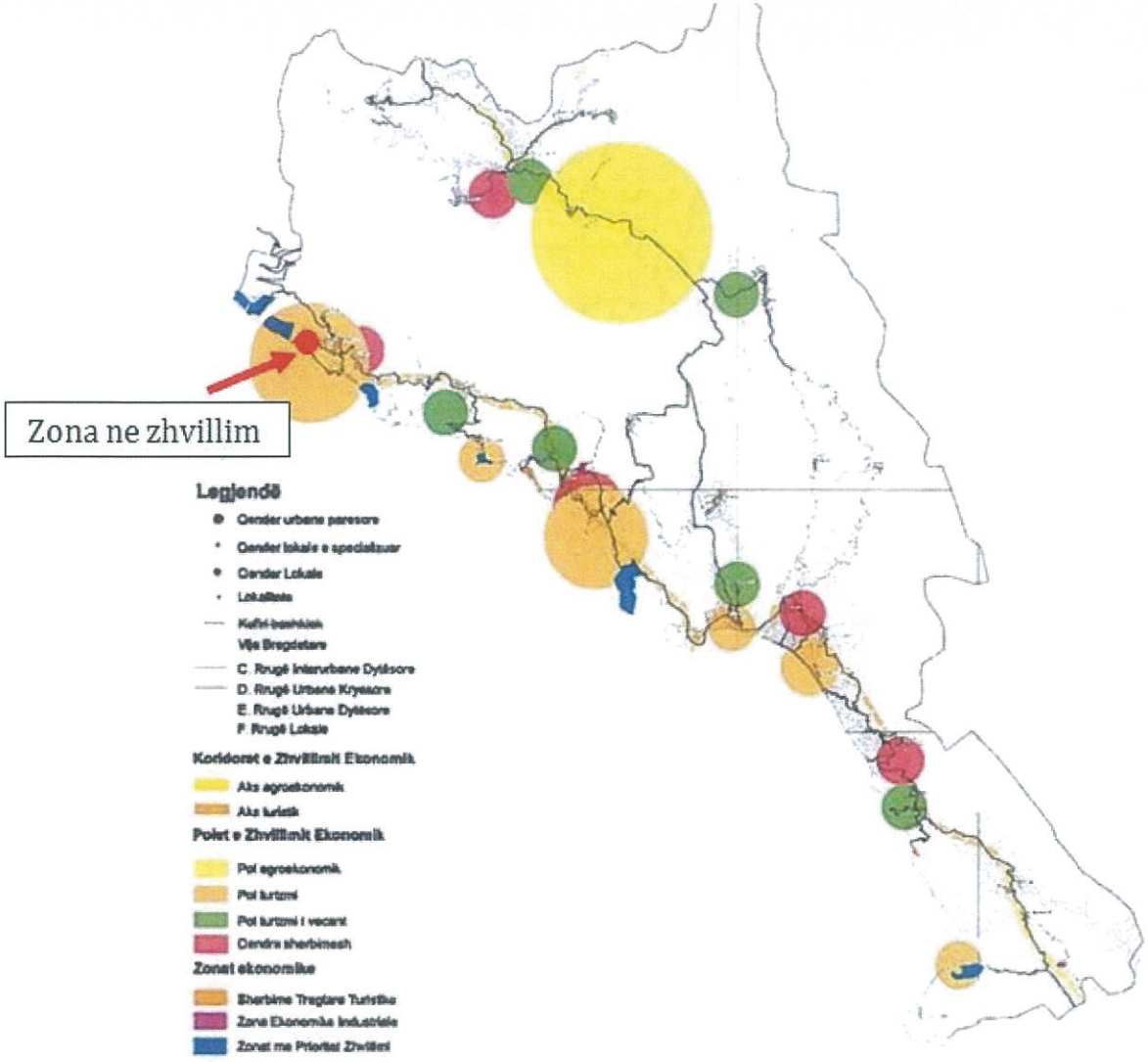

Fig. 7Harta e poleve të korridoreve ekonomike

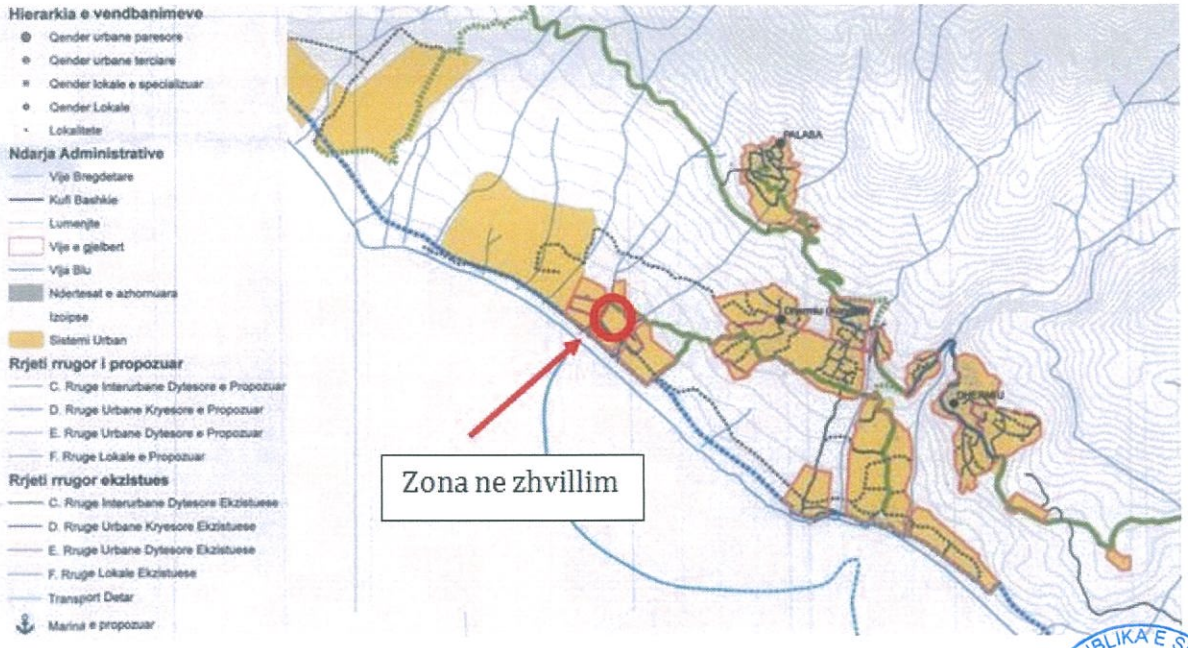

Fig. 8. Harta e rrjetit rrugor

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANE
SEKRETARIA

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Dhërmiu është një zonë me peisazh 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 sipërfaqetotale prej 5,649 m²,me një reliev thuajse të sheshtë krahasur me zonën përqark dhe jo shumë larg detit,i mbuluar me bimësi të vogël spontane dhe pjesërisht i lënë në tokë tëdjerrë.

Përgjatë anës veriore të sheshit, kalon rruga Perivolo, e cila zbret nga kodra që sheshi ka pas. 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 përgjatërrugës Perivolo

Në afërsi të zonës së ndërhyrjes ka disa ndërtime të të njëjtit karakter të ndërtuara kohët e fundit, të cilat, megjithatë, për shkaqe të ndryshme nuk janë në gjendje t'i përgjigjen kërkesës për turizëm me 5 yje.

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

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Fig. 10 Prerje gjatësore

Projekti përfshin krijimin e një hoteli të ri me 5 yje. Ndërtesa do të zhvillohet në 6 kate mbitokë si dhe në një kat nëntokë.

Objekti do të ketë të zhvilluar një kat nëntokë, i cili shfrytëzon të gjithë hapësirën e mundshme të pronës për tu zhvilluar. Sipërfaqja e madhe e këtij kati, krahasuar me planet mbitokë, plotëson nevojat hapësinore të funksioneve të shërbimit të vendosura këtu (hapësirat e shërbimit të hotelit, zonat teknike dhe parkimi privat për klientët).

Në katin përdheështë pozicionuarholli pritës,me një sipërfaqe të konsiderueshme, i cili ka njëmbulesë transparente prej xhami. Kjo mbulesë arrin deri në kuotën e katit të parë duke krijuar një atrium, i cili ka një impakt të rëndësishëm në çdo kat të objektit. Ai është i pozicionuar në qendër të objektit.

Lounge bar, po në katin përdhe është i lidhur me sallën dhe me restorantin. Këto dy funksione hapen në një hapësirë, që përfundojnë në gjelbërim dhe pishinën e jashtme të orientuar nga deti.

Pozicionimi i SPA-së në katin përdhe është i orientuar në pjesën e pasme të planit, me orientim nga kodrat. Këto funksione të katit përdhe artikulohen rreth një boshti të pajisur me një mbulesë transparente. Mbulesa e SPA-së është një sipërfaqe e gjelbër, për të zbutur ndikimin vizual të ndërtesës

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.

Në katin e fundit të ndërtesës, janë të pozicionuaraambjentet teknike dhe një bar panoramik.

REPUBLIKA SHQIPËRISE AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT TIRANË SEKRETARIAT

Pjesa më e madhe e sipërfaqes së këtij kati është menduar të ketë gjelbërim pjesërisht të ulët, si dhe basene ujore me thellësi të cekët, të cilët do të kenë një impakt të vazhdimësisë së horizontit me detin.

Fig. 11 Bar panoramik

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

Volumet arkitektonike të kateve të sipërme të hotelit, duke e krahasuar me volumin e katit përdhe të tij, kufizohen ndjeshëm në raportet e sipërfaqeve të tyre. Kjo për të zbutur perceptimin e tyre nga niveli i rrugës.

Plani i katit të fundit ka një tërheqje në bazament: ku volumet e këtij kati janë të sfazuara për të mos pasur një linjë horizontale në kuotën përfundimtare të objektit. Ky disnivel i volumeve të katit të fundit, është krijuar në mënyrë që të zvogëlojë perceptimin e lartësisë së përgjithshme.

Mbulesat e këtij elementi të fundit projektojnë fuqishëm plane horizontale të mbuluara me metal me një fund bronzi me forma poligonale.

Format e propozuara si në plan dhe në pamje janë poligonale, të trajtuara nga diferenca e materialeve në një mënyrë krejtësisht të kundërt: transparenca e xhamit u hap vendin fletëve të bronzit kryesisht në fasadat e jashtme të objektit.

Koncepti i fasadave të hotelit është frymëzuar në siluetën e vargmaleve, që ndodhen në sfond të sheshit. Skenografia e krijuar nga prania e relievit dhe e bimësisë, nën rrezet e diellit krijon alternime të ndryshme të dritëhijeve.Këto impakte kanë qenë frymëzim për llojshmërinë e elementeve të përdorur në objekt, për të ruajtur një balancë midis natyrës dhe objektit të propozuar.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

Fig. 12 Pamje panoramike

Pozicionimi i pllakave të gurit në fasadë, si dhe ndarjet e tyre prizmatike të orientuara në një mënyrë gjithnjë e më të ndryshme, përcaktojnë imazhin dominues të fasadës së objektit.

Elementët e gurit janë të pozicionuara në mënyrë të veçantë në fasadë, ku dhe përcaktojnëthelbin e ndërtesës, duke gjeneruar kënde të ndryshme vizuale. Secila dhomë, gëzon një pamje të privilegjuar të krijuar nga vendosje në mënyrë harmonike eveshjeve të llozhave të tyre.

Nga të gjitha anët e objektit, fasadat e ndërtesës janë të theksuara nga shiritat prej bronzi që dallohen nga zgavrat e thella të dhomave. Imazhi që rezulton është ai i një kornize të hollë metalike, që kornizon një vëllim arkitektonik, që kështu dematerializohet me transparencat e tij dhe hijet e errëta dhe të lehta.

Fig. 13 Fotomontazh përgjatë rrugës Perivolo

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIATI

Volumi kryesor i objektit është i veshur me trajtimin e pllakave të gurit, të cilat janë të vendosura në mënyrë jo të rregullt gjeometrike duke u ndikuar edhe nga trajtat e shkëmbinjëve që janë pas objektit (nëzonat përreth).

Për të zbukuruar këtë prejardhje gjeometrike dhe rigoroze, ndërhyjnë disa elementë të veshjes metalike, të huazuar nga materialet përbërëse tëvarkave. Tunxhi merret si frymëzim për të plotësuar gurin,si dhe për t'i dhënë atij elegancë dhe përsosje më të madhe.

Panelet metalike,bronzi alternohen me pllakat prej guri të fasadave për të formuar një telajo me forma dhe ngjyra të ndërthurura me njëra-tjetrën. Dhe po kështu, ballkonet dhe disa elementë dekorativë të ndarjeve prizmatike të dhomave, ndërpresin dhe modulojnë sipërfaqen prej guri të këtyre volumeve.

Fig. 14Fotomontazh me pamje nga deti

Vëmendje e veçantë duhet t'i kushtohet materialeve të përdorura në rifiniturën e fasadave. Ekzistojnë dy elementë dalluese, që karakterizojnë gjuhën e ndërtesës: materiali i gurit dhe lehtësia e bronzit.

E para përçon një ndjenjë lidhjeje me territorin, e dyta kujton mjedisin detar dhe vëmendjen ndaj detajeve dhe luksit. Të dy materialet, përveçse rikujtojnë një lidhje të ngushtë me territorin janë krijuar për t'u përshtatur më mirë me kushtet mjedisore të lidhura me afërsinë me detin. Gjithashtu ofrojnë rezistencë të lartë ndaj mjedisit atmosferik në të cilin ndodhet projekti.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË

Pllaka guri lokale: përdoren në fasadat e ndërtesës dhe në elementet ndarëse prizmatike të ballkoneve të dhomave

Metal me fund bronzi: për tendën e jashtme të katit të fundit dhe të volume të caktuara të objektit

Fig. 15 Interier

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
KRYETARI

4.3. Projekti Ambiental

Projekti përfshin ndërtimin e një objekti 6 kate mbitokë, i cili është i karakterizuar nga disnivele apo shkallëzime të kateve të tij duke iu përshtatur edhe kërkesave të impaktit viziv dhe ambjental.

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 ambjentale.

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

Për më tepër, propozimi i oborrit të brendshëm(atriumit), siguron ndriçim maksimal për të gjitha ambjentet e ndërtesës.

Dizajni arkitektonik i ndërtesës, zgjedhja e materialeve dhe teknologjive të përdorura, lejon zvogëlimin e humbjeve termike në dimër dhe ngarkesave termike në verë. Përdorimi i materialeve me veti të larta izoluese dhe performancë termike, lejojnë të kemi një objekt të siguruar më së miri nga ana e termike.

Vëmendje e madhe gjithashtu iu kushtua pranisë së gjelbërimit përreth: zona të mëdha të gjelbërta, pasqyra uji dhe mbjellja e peméve të larta dhe bimësisë së ulët. Prania e këtyre masave të mëdha të gjelbërimit ndihmon në kontrollimin e mikroklimës së brendshme dhe rreth ndërtesës.

4.4. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TE PROJEKTIT

1.	**Sipërfaqja e përgjithshme e truallit:**	**5 649 m^2**
2.	**Sipërfaqja e truallit që përdoret për zhvillim:**	**5 649 m^2**
3.	**Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura (gjurma)**	**2 542 m^2**
4.	**Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë dhe nëntokë:**	**13 060 m^2 (10 100 m^2 mbitokë + 2 960 m^2 nëntokë)**
5.	**Koeficienti i përdorimit të tokës për ndërtim (KSHT):**	**45%**
6.	**Intensiteti i ndërtimit:**	**1.79**
7.	**Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës se sistemimit :**	**22.50m**
8.	**Numri i kateve mbi tokë:**	**6**
9.	**Numri i kateve nën tokë:**	**1**

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT TIRANË SEKRETARIA

4.5. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Ndërthurja në situatën urbane

Ndërhyrja e propozuar integron më së miri me skemën ekzistuese pa pasur nevojë për ndërhyrje masive. Studimi do të pajiset me elementë shtesë thelbësore urbane si:

- Sinjalistikë për orientimin e trafikut

- Instalimi me material të përshtatshëm sipas kritereve teknike

- Vendkalimet për këmbësorë dhe P.A.K.

- Hapësira të gjelbërta

- Mobilim urban

Fig. 16Plani i përgjithshëm i vendosjes dhe sistemimeve

Në hartimin e këtij projekti, i është kushtuar rëndësi të veçantë edhe elementeve apo sipërfaqeve të gjelbërta. Kjo ndihet si në katin përdhe, në katin e parë (mbulesa e spa)edhe në vazhdimësi deri në katin e fundit. Për këtë arsye është menduar që lidhja me natyrën të jetë një nga elementët kryesore të domosdoshëm.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

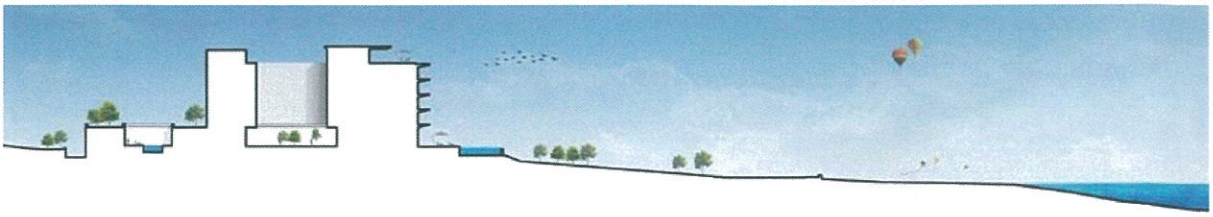

Fig. 17Prerje ambjentale

Zona e sistemimeve të katit përdhe janë pothuajse të gjitha të gjelbëruara me bimë të kategorive të veçanta, të cilat i përshtaten vendit.

Zona e mbulimit të SPA do të mbulohet pjesërisht me gjelbërim, me esenca dhe shkurre të ndryshme, të tilla që të mos perceptohen nga zonat përreth.

Po në fasadën e objektit, në vende të ndryshme është propozuar të ketë gjelberim të cilët i rezistojnë kushteve klimatike të zonës.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Objekti është parashikuar të ketë 2 hyrje kryesore të aksesuara nga rrjeti rrugor ekzistues.

Njëra prej tyre, e cila është hyrja kryesore akseson direkt në hollin e katit përdhe të hotelit. Aksesi tjetër është po i drejtëpërdrejtë nga rruga, i cili do të jetë në funksion të mjeteve që vijnë në objekt. Ky akses tëçon direkt në katin -1 të objektit ku është i pozicionuar parkimi si dhe ambjentet ndihmëse të hotelit.

Në mënyrë që të sigurohet një lirshemeri ne levizjen pertheth objektit, te gjithe elementet rreth saj do te jene te trajtuara ne menyren me te mire te mundeshme, ku vëmendje do t'i kushtohet përdorimit të hapësirave edhe nga personat me aftësi të kufizuara.

Fig. 18Imazh pergjate rruges "Perivolo"

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TIRANËS