



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES
LEJE ZHVILLIMORE KOMPLEKSE PËR RESORTIN TURISTIK NË FSHATIN GJILEKË, DHËRMI,
BASHKIA HIMARË, QARKU VLORË.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



ZËVENDËS KRYETARE E KKT

Znj. EGLANTINA GJERMENI
Ministër i Zhvillimit Urban dhe Turizmit



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 7, Datë 07.03.2014

Projektues:

 **EUROCOL**



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES

1. Dispozita të Përgjithshme
 - 1.1 Baza Ligjore
 - 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar
 - 1.3 Përkufizimi i termave të përdorur
2. Ekstrakte të Instrumentit të Përgjithshëm Vendor (nëse zona ku parashikohet zhvillimi ka një IPV të miratuar në KKT)
 - 2.1 Orientimet dhe Detyrimet që rrjedhin nga IPV
 - 2.2 Rregullat, normat dhe standartet e zhvillimit
 - 2.3 Seti i fragmenteve të hartave të IPV për zonën në zhvillim
3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese (elementët ekzistues të territorit)
 - 3.1 Informacion për topografinë e zonës.
 - 3.2 Informacion për burimet natyrore dhe mjediset pyjore (nëse IPV ka parashikuar zona të tilla)
 - 3.3 Informacion mbi zona të mbrojtura natyrore dhe ato të trashëgimisë kulturore dhe historike
 - 3.4 Informacion mbi infrastrukturën ekzistuese të zonës për zhvillim dhe zonave përreth saj
 - 3.5 Përmbledhje dhe gjetjet kryesore të Analizës të Gjendjes Ekzistuese
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit
 - 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara të strukturave dhe/ose parcelave
 - 4.2 Hapësira e zënë me ndërtesa
 - 4.3 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Trajtimi i Mbulesave
 - 4.4 Përcaktimin e treguesve për zhvillim për secilën parcelë
 - 4.5 Rregullat e zhvillimit
 - 4.6 Vendqëndrimi për automjetet
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës
 - 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave
 - 5.1.1 Rrjeti Rrugor
 - 5.1.2 Rrjeti i furnizimit me energji elektrike
 - 5.1.3 Impianti i mbrojtjes kundra zjarrit
 - 5.1.4 Impianti i shkarkimit të ujrave të zeza
 - 5.1.5 Impianti i furnizimit me ujë
 - 5.1.6 Impianti i shkarkimit të ujrave të shiut
 - 5.2 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta
6. Fazat e Zhvillimit të Lejes Zhvillimore Komplekse
7. Relacionin e menaxhimit të inerteve të dala si rezultat i punimeve që do të kryhen për realizimin e projektit.
8. Aneksë (Hartat në format A3)

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza ligjore

- Ligji 10119, datë 23.04.2009 "Për Planifikimin e Territorit" (i ndryshuar) dhe aktet nënligjore në zbatim të tij.
- VKM Nr.480, datë 22.06.2011 për "Miratimin e rregullores model të planifikimit."
- VKM Nr.481, datë 22.06.2011 për "Miratimin e rregullores uniforme të instrumenteve të planifikimit."
- "Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë" miratuar me vendim të KKT nr. 1 dt. 01.06.2012.

1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar

Zona ndodhet në Fshatin Gjilekë, Dhërmi, Bashkia Himarë.

Duke filluar nga veriu në drejtim të jugut, peizazhi pamor i parë është ai i zonës Palasë-Gjilekë-Dhërmi, i cili shpaloset përgjatë zbritjes nga mali i Llogarasë, i përbërë nga tre plazhe të gjata, me luginën e butë në mes të detit dhe malit të lartë, si dhe horizontit të largët. Ky është një perceptim panoramik i një peizazhi madhështor, që zgjerohet duke zbritur diagonalisht rrugën drejt detit, të cilën mund ta quajmë si Panorama e Dhërmiut. Kjo zonë, midis detit dhe rrugës nacionale, do të bëhet vendi kryesor i zhvillimit të turizmit, duke tërhequr investime të reja në vendpushime turistike të standardeve të larta, të shkallëve të ndryshme, nga hoteleri të mesme e të pasura turistike në shtëpi të dyta të kombinuara me një gamë të gjerë aktiviteteve.

Zona do të bëhet një qendër e RËNDESHME zhvillimi NË BASHKINË E HIMARËS, me një tendencë rekreative, kombinuar me natyrën rurale. Zhvillimet do të jenë me densitet të ulët, duke përfshirë natyrën në formën e xhepave, ku peizazhi do të ndërthuret me territoret e urbanizuara. Diferencimi i karaktereve të tre plazheve është i rëndësishëm, në mënyrë që të shmanget një zhvillim izomorfik. Dhërmiu duhet të ruajë karakterin e tij natyror, të përshtashëm për një numër të kufizuar të ekoresorteve të mëdha, të mirë integruara me topografinë dhe teksturën. Kjo zonë do të jetë pjesë e polit më të madh të zhvillimit në bashkinë e Himarës, e cila do ti japë zonës statusin e një destinacioni për turizëm cilësor me standarte të larta.

Zona e resortit është e vendosur në një faqe të kodrinës të fshatit Gjilekë.



Parcela në studim ka një sipërfaqe 1.91 ha me dalje në det nga jug - perëndimi. Kjo zonë është plotësisht e pazhvilluar në gjendje natyrore me përdorim aktual kullotë.

Parcela përfshihet në kategorinë T2 referuar planit vendor. Në këtë kategori parashikohet zhvillimi Resorte dhe Vila (enklava zhvillimi) dhe specifikohet përdorimi i tokës si "Resort me vila". Zona karakterizohet nga pamje të mira të detit, topografi me diferenca altimetrike të ndryshme (tokë e pjerrët) dhe me bimësi të ulët.

Zona e Gjilekës zotëron një Peizazh me vlera unike, i cili deri më tani është i paprekur. Studimi dhe zhvillimi sipas projektit do të harmonizohet dhe do të respektojë këto vlera.

Zhvillimi informal dhe ndërtimet individuale janë rreptësisht të ndaluara.

1.3 Përkufizimi i termave të përdorur

Në këtë rregullore, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

"Zhvillimi": Kryerja e çdo punimi mbi ose nën tokë, ose kryerja e çdo veprimi, ndarje apo bashkim parcele, modifikimi në përdorimin e tokës, si dhe ndërtimet në të.

"Aplikim për Zhvillim": Aplikimi, që i dorëzohet autoritetit përgjegjës të planifikimit për të lejuar ndërtimin në përputhje me procedurat e legjislacionit kombëtar në fuqi.

"Leja e zhvillimit": Akti i miratimit të aplikimit dhe ndërtimit me një vendim formal apo miratim në heshtje nga autoriteti përgjegjës i planifikimit në përputhje me procedurat e legjislacionit të aplikueshëm kombëtar.

"Zhvillimet ekzistuese": Çdo lloj ndërtimi (duke përfshirë lejet e ndërtimit të lëshuara ligjërish), që ekzistojnë kur hyjnë në fuqi këto rregullore; këto rregullore nuk kanë efekt mbi zhvillimet ekzistuese, me përjashtim kur këto zhvillime janë ndërtime të paligjshme.

"Zhvillimi / Ndërtim i paautorizuar": Çdo lloj zhvillimi / ndërtimi që kryhet pa autorizimin në përputhje me dispozitat e këtyre rregulloreve dhe të legjislacionit të aplikueshëm kombëtar.

"Kontrolli i Zhvillimit": Procesi i rishikimit në bazë të të cilit autoriteti përgjegjës kryen një vlerësim dhe merr një vendim në se një aplikim ndërtimi ose një zhvillim është në përputhje me dispozitat e këtyre rregulloreve dhe me legjislacionin kombëtar të aplikueshëm.

"Zhvillim izomorf": Zhvillim me formë dhe karakteristika të njëjta.

"Ndërtim": Çdo objekt, që është realizuar ose instaluar brenda ose nën sipërfaqen e tokës.

"Ndërtim i Lehtë i Përkohshëm":

Çdo lloj ndërtimi që është i çmontueshëm (që mund të pakëtohet pa dëmtuar materialet përbërëse), nga i cili është përjashtuar ndërtimi në themele me bazamente betoni të përhershme ose të ngjashme.

"Parcela": Pasuri e paluajtshme, e regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

"Parcela Ndërtimore": Parcelë apo një tërësi parcelash e regjistruar në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme, e paraqitur me një plan real ndërtimesh, në të cilën zhvillimi është kryer, dhe që është krijuar pas heqjes së të gjitha hapësirave të nevojshme për rrugët dhe hapësirat publike në shërbim të zonës.

"Nënndarje parcele": Akti i ndarjes ligjore të një parcele në dy ose më shumë parcela më të vogla në përputhje me rregulloren, që po prezantohet.

"Bashkim parcele": Akti i bashkimit ligjor të dy ose më shumë parcelave në një të vetme në përputhje me këto rregullore.

"Rregullore Parcele": Operacioni, përmes të cilit parcelat e një zone të caktuar do të rishpërndahen ish pronarëve përkatës duke ndjekur marrëveshjet dhe të gjithë ndryshimet e parcelave në atë zonë, në përputhje me kërkesat e këtyre rregulloreve dhe në përputhje me procedurat e legjislacionit kombëtar në fuqi.

"Zonimi i përdorimit të tokës":

Ndarje e përgjithshme e territorit në zona, në përputhje me llojet dominuese të përdorimit të tokës.

"Zonimi i detajuar" (Zonat Rregullatore): Ndarja e detajuar e territorit në zona që përcakton përdorimin e autorizuar, kufizuar ose të ndaluar të tokës, standartet dhe procedurat e aplikueshme për zhvillimin në to. Produkt i procesit të detajuar të zonimit janë Zonat Rregullatore (shih "Kategoritë e Zonimit të Detajuar").

"Përdorimi i papërshtatshëm i tokës": Çdo ndërtim që ekziston ligjërish kur këto rregullore hyjnë në fuqi (duke përfshirë lejet e ndërtimit të lëshuara ligjërish), dhe që nuk përputhen me dispozitat e përdorimit të tokës të Kodit të Zonimit.

"Instrumentat e Menazhimit të Tokës": Të gjithë instrumentat dhe mekanizmat e përshtatëshëm në vend për të siguruar vënien në dispozicion të tokës për përdorim publik nëpërmjet procesit të kontrollit të zhvillimit të territori imponuar nga kjo rregullore.

"Linjat rrugore": Kufiri midis rrugëve dhe parcelës.

"Vija e ndërtimit": Kjo është vija e cila përcaktohet si linjë e objektit pas së cilës lejohen të gjitha zhvillimet e tjera.

"Planimetri të shkëputura": Tipe ndërtesash ku ndërtimet kanë mure të jashtme rrethuese të lira.

"Planimetri gjysëm të shkëputura": Tipe ndërtesash ku ndërtimet ndajnë një mur të përbashkët me ndërtim në njërin krah të tij.

"Fasadë e vazhduar (planimetri me ndërtime të vazhduara)": Tipe ndërtesash që ndajnë mure të përbashkëta me ndërtimet ngjitur në të dyja krahët.

"Bllok ndërtimi": Një zonë që rrethohet nga rrugë ose hapësira të tjera të hapura publike; ajo mund të përmbajë një ose më shumë parcela.

"Sipërfaqe kati": Sipërfaqja totale e kateve të një ndërtimi të matura në sipërfaqen e jashtme të çdo kati (duke përfshirë muret e jashtme); Sipërfaqe kati nuk përfshin sipërfaqet e:

- ballkoneve;
- tarracave;
- verandave;
- katet përdhes (bodrumet) të cilat nuk përdoren për banim (p.sh. hapësirat për parkim nëntokësor);
- ndërtimet e përkohshme.

"Godinë në bashkëpronësi": Ky është një apartament apo grup apartamentesh, grup vilash brenda një kompleksi me të drejtë pronësie të ndarë; me komponent të përbashkët dhe me ambiente të përbashkëta sportive dhe argëtuese.

"Plan i Përgjithshëm Ndërtimor": Një parcelë apo tëresi parcelash, të cilat siç skicohet në hartë, tregon se si struktura është projektuar në lidhje me kufijtë e objekteve të strukturave ekzistuese, me sistemin e infrastrukturës rrugore dhe të tjerave në zonë, me shërbimet publike, nëse ato ekzistojnë në zonë apo në parcelë.

"Rezervuarë Imhoff": Nga emri i shpikësit gjerman Karl Imhoff, është një pajisje e përdorur për trajtimin e ujërave të zeza në impjantet e vogla ose të mesme të pastrimit. Rezervuari është i përbërë nga dy kompartimente të parafabrikuara, zakonisht prej betoni, të cilët vendosen nën tokë dhe komunikojnë vertikalisht në mënyrë hidraulike me njëri tjetrin.

2. Ekstrakte të Instrumentit të përgjithshëm Vendor (nëse zona ku parashikohet zhvillimi ka një IPV të miratuar nga KKT)

2.1 Orientimet dhe detyrimet që rrjedhin nga IPV

I.5 PLAZHI I DRYMADES													
Kodi i Zonimit	PARAMETRA TE PËRGJITHSHËM			RREGULLORE PLANIFIKIMIT							STATUS I ZHVILLIMIT		
	Pershkrimi	Specifikimet e Përdorimit të Tokës	Përdorimi Publik (%)	Madhësia Minimale e Parceles	Intensiteti i ndërtimit [i]	Koeficienti i shfrytëzimit të tokës [Ksh]	Lartësia Maksimale e Ndërtimit	Treguesit e Distancave [D]	Fasada e parceles	Kërkesa për parkime	Instrumentet e Menaxhimit të tokës	Kontribut me toke	Kontribut monetar
T.1	Zona Hoteliere dhe Shplohese	Hotele deri 200 shtreter Sherbime (turizem tregti) Rezident (vetem ekzistuesit)	25%	2.000m ²	0.4	25%	8.00m 2 kate	D _r = 5m D _p = 5m	25m	PO	PDV LZ 2	10%	4%
T.2	Resorte dhe Vila (enklava zhvillimi)	Resort me Vila	-	1ha	0.4	25%	11.00m 3 kate	-	-	PO	LZ 2	-	-
T.2.1	Resorte dhe Vila (enklava zhvillimi)	Resort deri 100 shtreter dhe vila (si pjese e resortit)	-	2ha	0.25	20%	8.00m 2 kate	-	0.00m	PO	LZ 2	-	-
T.2.2	Resorte dhe Vila (enklava zhvillimi)	Resort deri 300 shtreter dhe vila (si pjese e resortit)	-	2ha	0.4	25%	11.00m 3 kate	-	0.00m	PO	LZ 2	-	-
T.2.3	Resorte dhe Vila (enklava zhvillimi)	Resort deri 300 shtreter dhe vila (si pjese e resortit)	-	6.000ha	0.2	20%	8.00m 2 kate	-	0.00m	PO	LZ 2	-	-
KUSHTE E VEÇANTA			<ul style="list-style-type: none"> - Kërkesa specifike për VNM dhe trajtimin e ujerave të ndotur për lehtësira të turizmit në përputhje me VSM - Detyrimin për parkimin bashkiak, në secilin zonë turistike projektuar për PDV - Në zonën T.2.2 dhe T.2.1 duhet të bëhet një masterplan për të gjithë këto zone 										

T.2- Resorte dhe vila (enklava zhvillimi)

Sipas parametrave të përgjithshëm toka është e specifikuar për përdorim si resort me vila. Rregullorja e planifikimit përcakton se madhësia minimale e parcelës duhet të jetë 1 ha. Intensiteti i ndërtimit 0.4 dhe koeficienti i shfrytëzimit të tokës 25%. Është e nevojshme të parashikohen parkime.

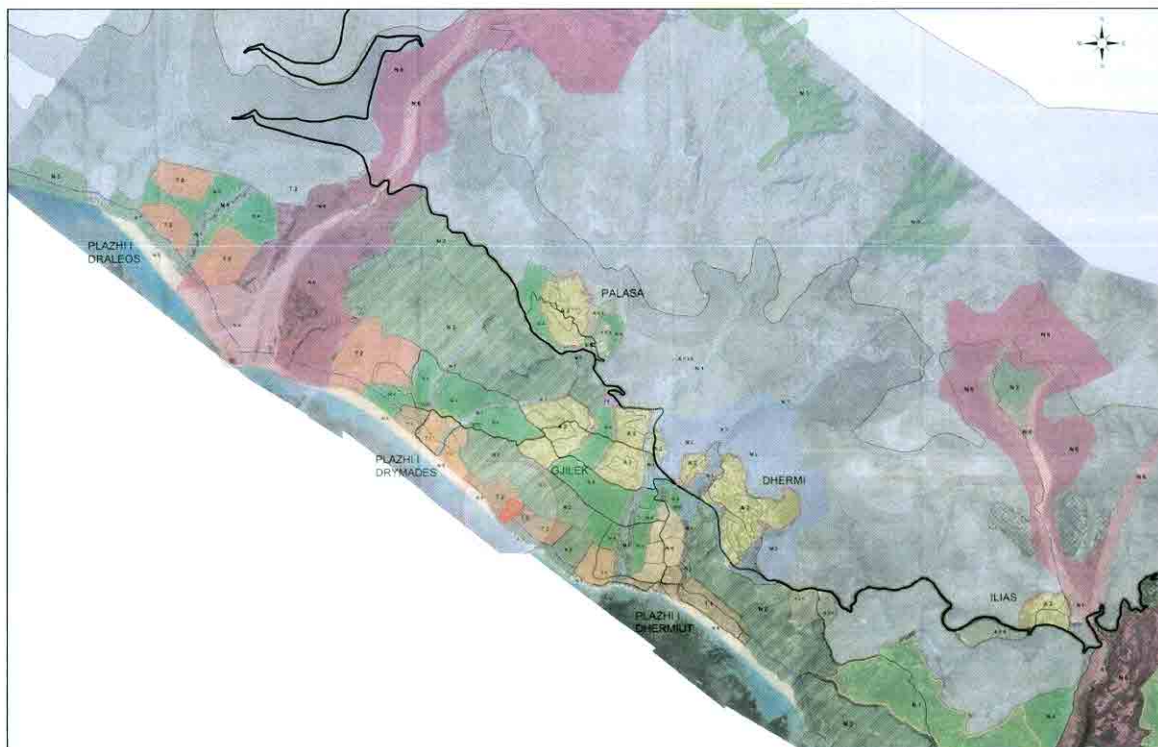
2.2 Rregullat, normat dhe standartet e zhvillimit

Në parcelën përkatëse toka është e parashikuar për përdorim si resort me vila. Madhësia e parcelës është 19 100 m² (1.91 ha). Në rastin përkatës intensiteti i ndërtimit është 0.37 ndërsa koeficienti i shfrytëzimit të tokës është 20%. Janë parashikuar parkime.

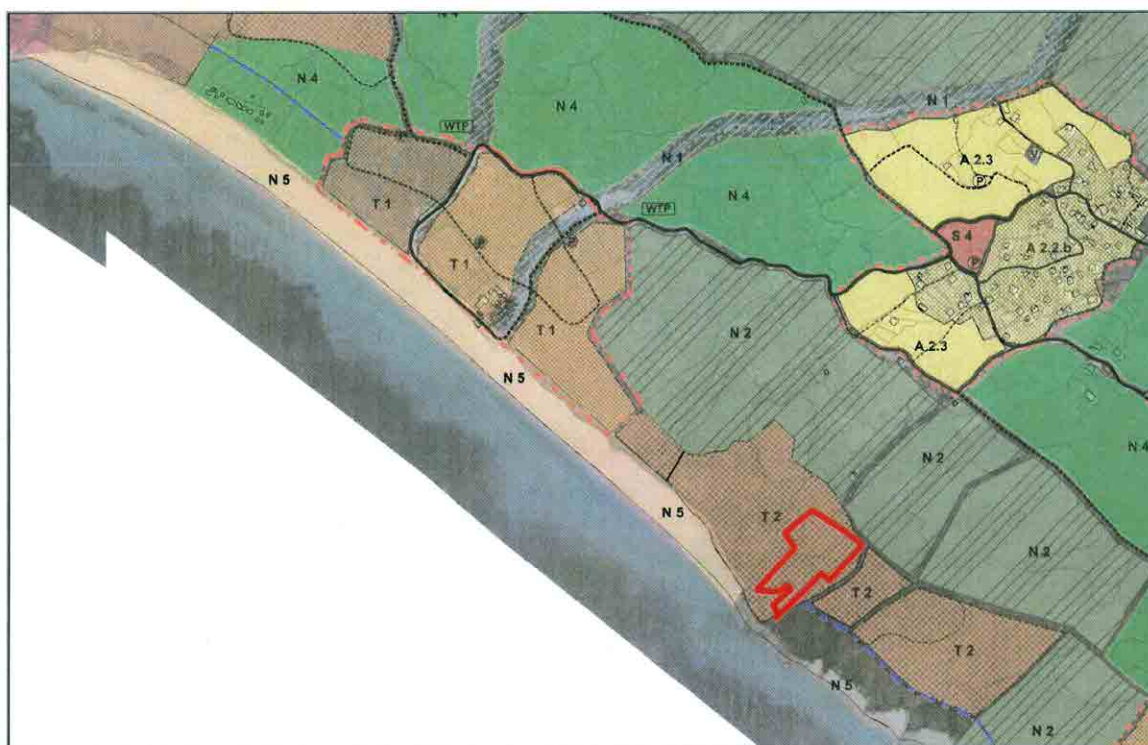
2.3 Seti I fragmenteve të hartave IPV për zonën në zhvillim.

Fragment nga Plani i përgjithshëm vendor për planifikimin e territorit të njësisë vendore Bashkia Himarë.

Harta e Planit të përgjithshëm të përdorimit të tokës. Zona Dhërmi e më gjerë.



Fragment nga harta e Plazhit Drimadhës. Zonim i detajuar.



3. Analiza e elementeve ekzistues të territorit

3.1 Informacion për topografinë e zonës

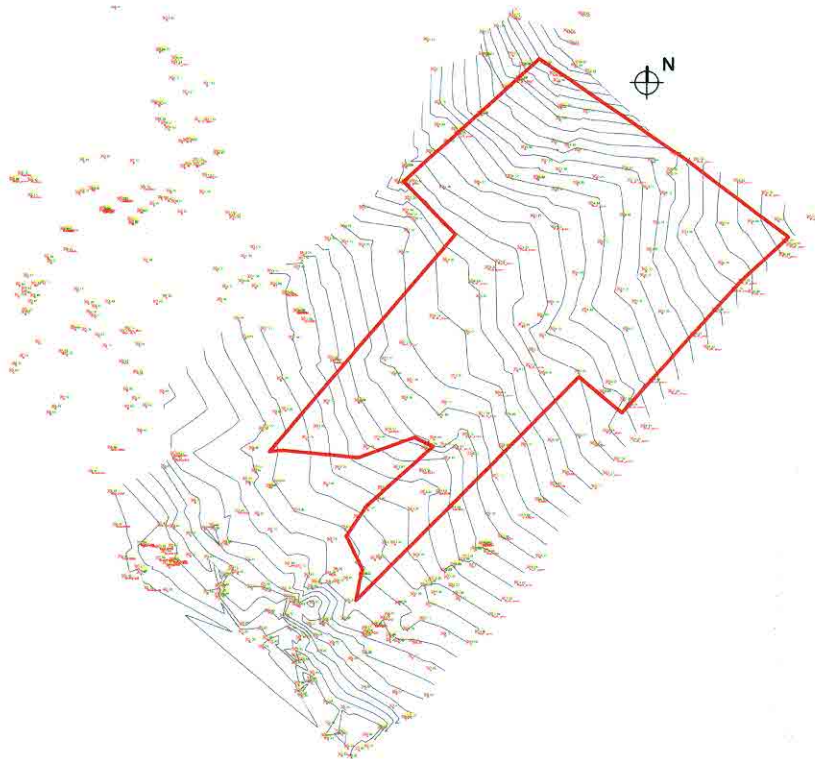
Zona është e vendosur në faqen e një kodrine në fshatin Gjilekë. Ajo karakterizohet nga mungesa e ujrave mbitokësore dhe nëntokësore pasi pjerrësia e terrenit bën që ujrak të filtrohen në shtresat e poshtme të tokës. Pas filtrimit ato kalojnë në det duke ndihmuar mos krijimin e baseneve nëntokesore.

Relievi i parcelës dhe zonës përreth ka një pjerrësi prej 10 % e në disa pjesë arrin deri në 20 %.

Trualli ka një pozicion të veçantë si gjeografik ashtu edhe nga pikëpamja gjeoteknike dhe sizmologjike.

Territori jug - perëndimor i Shqipërisë dhe Zona e Plazhit të Drimadhës janë vlerësuar me intensitet të lëkundjeve sizmike V111 ballë. Trualli ndërtimor i fshatit turistik është i kategorise së parë.

Topografia e zonës



3.2 Informacion për burimet natyrore dhe mjediset pyjore

Peizazhi natyror është mbresëlënës. E gjithë zona ashtu edhe parcela janë të veshura me gjelbërim me shkurre të dendura. Parcela është në afërsi të fshatit Gjilekë.

Plazhet janë me gurë të vegjel gëlqeror të përzierë me rërë.

Zona në studim gëzon klimë subtropikale e ndikuar nga klima mesdhetare me fotoperiodicitet ditor dhe sezonal të lartë. Stinët kanë dallime të qarta të temperaturave me verë të ngrohtë dhe të thatë dhe reshje të përqëndruara gjatë pjesës së ftohtë të vitit.

Lagështia mesatare e ajrit arrin deri në 70%. Zona ka verë të ngrohtë me temperatura të favorshme për plazh për një periudhë që zgjat rreth 5 muaj në vit. Gjatë gjithë vitit janë mesatarisht 106 ditë me diell.

3.3 Informacion mbi zona të mbrojtura natyrore dhe ato të trashëgimisë kulturore dhe historike

Në zonën e zhvilluar nuk kemi trashëgimi kulturore dhe historike pasi është zonë kullotash.

Fakti që plazhi i Drimadhës, ku ndodhet edhe zona e studiuar, ka një peizazh me vlera unike, bën që zona e plazhit N5 të ruajë formën e saj natyrore në të gjithë gjatësinë e tij.

3.4 Informacion mbi infrastrukturën ekzistuese të zonës për zhvillim dhe zonave rreth saj

Zona e studiuar nuk ka infrastrukturë ekzistuese.

3.5 Përmbledhje dhe gjetjet kryesore të analizës të gjendjes ekzistuese

- Zonë kodrinore me bimësi të ulët;
- Përdorimi aktual është për toka kullotë;
- Infrastruktura është inekzistente;
- Kjo zonë nuk ka burime uji në afërsi.;
- Në zonën e studiuar nuk figuron rrjeti i shpërndarjes së energjisë.

4 . Rregullat e zhvillimit të territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara të strukturave dhe/ose parcelave

Të gjitha zhvillimet në territor janë në përputhje me kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës sipas përcaktimeve të PPV Bashkisë Himarë.

Brënda resortit turistik kemi zhvilluar 5 tipologji të ndryshme vilash:

-Vila tipi D:

Vila Unifamiljare (d1, d2, d3, d4)

Lartësia e kateve: 1 kat

-Vila tipi E:

Vila Unifamiljare (e1, e2, e3, e4, e5, e6, e7)

Lartësia e kateve: 2 kate

-Vila tipi F:

Vila Unifamiljare (f1, f2, f3, f4, f5, f6, f7, f8, f9, f10, f,11)

Lartësia e kateve: 2 kate

-Vila tipi G:

Vila Unifamiljare, të bashkëngjitura (g1, g2, g3, g4, g5, g6, g7, g8, g9, g10, g11, g12, g13, g14, g15, g16, g17, g18, g19)

Lartësia e kateve: 2 kate

-Vila tipi H:

Vila te ndara në apartamente (h1, h2)

Lartësia e kateve: 3 kate

-Vila tipi I:

Vila te ndara në apartamente (i1, i2, i3, i4)

Lartësia e kateve: 2 kate

Gjithashtu janë të parashikuara edhe zhvillimet e mëposhtme:

- A. Bar restorant: 1 kat;
- B. Pontil druri;
- C. Pishinë e hapur;
- J. Administrata;
- K. Kabina e rojes;
- L. Impjanti i trajtimit të ujrave;
- M. Kabina e transformatorit elektrik.

4.2 Hapësira e zënë me ndërtesa

1. Koefficienti i shfrytëzimit të tokës (K_{sht}) për ndërtim është raporti i sipërfaqes së gjurmës së strukturës në parcelë me sipërfaqen e përgjithshme të parcelës së ndërtueshme.

2. K_{sht} matet në përqindje (%).

3. K_{sht} e lejuar për çdo parcelë të ndërtueshme, për çdo lloj përdorimi, përcaktohet duke respektuar:

- normat e lejuara të distancave;
- vlerat mjedisore dhe ekologjike në zonës;
- diellëzimin dhe orientimin;
- respektimin e normave mjedisore.

Duke iu referuar PPV- së Bashkisë Himarë koefficienti i shfrytëzimit të tokës për ndërtim në fshatin Gjilekë është max. 25% e territorit.

Në rastin e parcelës së resortit turistik në fshatin Gjilekë ky koefficient është 20%.

4.3 Pamja e jashtme e godinave/Trajtimi i fasadave/Trajtimi i mbulesave

Materialet e përdorura për objektet kryesisht do të trajtohen si më poshtë:

- Trajtim i pjesshëm ose i plotë me gur natyror;
- Trajtim i pjesshëm ose i plotë me dru;
- Trajtim i pjesshëm ose i plotë me suva të lyer me bojë të bardhë.

Hapësirat (dyer/dritare):

- Hapësirat nuk duhet të kalojnë 30% të sipërfaqes totale të fasadës
- Lartësia e hapjes 2 herë më e madhe se gjerësia;

- Për hapje të gjera (fasade guri, restorante,etj.) shtylla e gurit duhet për të ndarë hapsirën e hapjes.
- Sistemimet e jashtme të trajtuara pjesërisht ose plotësisht me gur natyral;
- Struktura të lehta / pergola (druri ose strukturë metalike);
- Parapetet mund të bëhen me dru , alumin hekur dhe xham;
- Çati me një dhe dy pjerrësi (me kënde tradicionale rreth 23°);
- Çati me dy pjerrësi (njësoj si më lart) ose çati me një pjerrësi;
- Mbulim çatie me tjegulla argjili, qeramike, gresi, guri ose betoni.

4.4 Përcaktimin e treguesve për zhvillimin për secilen parcelë

Përcaktimi i përgjithshëm i treguesve zhvillimor të Resortit turistik "White Rocks" në fshatin Gjilekë:

- Sip. e përgjithëshme e studiuar	19100 m ²	
- Sip. e parcelës e zënë me ndërtim	3873.4m ²	
- Koefiçienti i shfrytëzimit të truallit	20 %	
- Sip. Ndërtimi	7110.3m ²	
- Intesiteti i ndërtimit	0.37	
- Sip. rrugë, trotuare , sheshe	3220m ²	17%
- Sip. parkimi mbi tokë	662.5m ²	3%
- Sip.parkimi nën tokë	360.65m ²	2%
- Zonë e lirë dhe e gjelbëruar	11086m ²	58%

4.5 Rregullat e zhvillimit

Distancat midis strukturave

Për distancat midis strukturave do të zbatohen normat minimale të përcaktuara nga legjislacioni në fuqi, me përjashtim të rasteve kur kjo rregullore propozon distanca të tjera më të mëdha se minimumi i parashikuar.

Vija e ndërtimit

Zhvillimi i strukturave të reja duhet të respektojë vijën e ndërtimit të krijuar dhe/ose atë përcaktuar nga Studimi i resortit turistik "White Rocks" pranë fshatit Gjilekë dhe Rregullorja e tij.

Madhësia minimale e parcelës

Parcela minimale për zhvillimin e stukturave të ulta (1-2 kate), në zonën e marrë në studim nga ky Plan i Detajuar Vendor, do të jetë 240 m².

Lartësia e katit

Lartësia maksimale e ndërtimit e shprehur në kate, është numri maksimal i lejuar i kateve mbi sipërfaqen e tokës, madje edhe pjesërisht mbi tokë, duke përfshirë edhe katin nën çati, ose gjysmë-katin. Shprehur në metra, ajo do të jetë në harmoni me

dispozitat e pikës 4 të nenit 35 dhe Aneksi 3 të Vendimit 118 të vitit 2011. Lartësia maksimale e ndërtimit përfshin:

- Lartësinë tip të katit min = 3.15m
- Lartësinë e katit përdhe = 3m deri në 5m (në vartësi të përdorimit të tokës, siç specifikohet në "kodin e zonimit")

Lartësia minimale e katit, e matur në brendësi të ndërtesës (distanca vertikale në mes të nivelit të dyshemesë dhe tavanit), nuk mund të jetë më pak se 2.70 metër.

Koeficientët e shfrytëzimit të tokës për rrugë dhe hapësira publike

1. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për rrugë, ose K_{shr} , është raporti midis sipërfaqes së gjurmës që do të zënë rrugët dhe sheshet në zonën e marrë në studim dhe sipërfaqes bruto të saj.

2. K_{shr} -ja paraqitet në % për çdo zonë duke vlerësuar:

- numrin e kërkuar të vilave të pushimit, dhe të strukturave sipas përdorimeve të tjera;
- distancat midis strukturave;
- distancat midis rrugëve dhe strukturave;
- nevojën për diellëzim dhe eliminim zhurmash;
- nevojën për të siguruar hapësirën e nevojshme për kalimin e infrastrukturave nëntokësore dhe ajrore;
- nevojën për krijimin e lidhjes së çdo strukture të vetme me rrugë;
- plotësimin e kushteve për nënndarje dhe bashkim parcelash sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje.

3. Në çdo rast, K_{shr} -ja e propozuar është në përputhje me përcaktimet e ligjit nr.8378, datë 22.7.1998 "Kodi rrugor i Republikës së Shqipërisë".

4. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike (K_{shp}) është raporti i sipërfaqes së gjurmës së strukturave dhe territoreve të hapura për hapësira publike, si gjelbërim, territore sportive, sheshe lojërash etj., në një nën-njësi (nën-njësi strukturore ose zonë me prioritet zhvillimi) me sipërfaqen bruto të nën-njësisë.

5. K_{shr} -ja dhe K_{shp} -ja paraqitet në % për çdo zonë ndërtimi.

4.6 Vendqëndrimi për automjetet

Në resortin turistik në fshatin Gjilekë janë parashikuar parkime mbi dhe nën tokë.

Të gjitha vilat janë të pajisura me parkime. Numri i vend parkimeve mbi tokë arrin rreth 53, ndërsa i atyre nën tokë është 40.

5. Rregullat e rrjeteve të infrastrukturës

5.1 Pozicionimet e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës

Shumica e sistemeve të infrastrukturës (ujë, energji elektrike, kanalizime dhe telekomunikacioni), do të vendosen nën sipërfaqen e tokës dhe do të jenë të sistemuara në një korridor qendror infrastrukture, përgjatë zonës urbane dhe në drejtim të rrugëve. Edhe pse sistemet do të jenë të vendosura në korridorin qendror të infrastrukturës, çdo sistem do të qëndrojë më vete brenda korridorit dhe nuk do të

pengohet apo të ndërpritet nga një sistem tjetër - si psh., kullimi dhe kanalizimet të rrjedhin së bashku, sikurse mund të jetë rasti në disa fshatra sot. Kjo do të sigurojë funksionim të mirë dhe efikas të sistemit dhe do të lehtësojë mirëmbajtjen dhe punimet riparuese.

Për sa i përket rrjetit inxhinjerik ku përfshihen:

- sistemimi i ujrave të zeza;
- rrjeti elektrik dhe ai i ndriçimit të rrugës;
- rrjeti i furnizimit me ujë, etj.

do të parashikohen të ndërtohen nën zonën e trotuareve. Në trotuare është parashikuar edhe mbjellja e pemëve dekorative apo edhe kombinimi me zona të vogla parkimi provizor të mjeteve.

Projektimi i rrugëve është parashikuar i tillë që të marrë parasysh drenazhimin e plotë të tyre si dhe garantimin e stabilitetit e qëndrueshmërisë fizike.

5.1.1 Rrjeti rrugor

Aksesi i sigurtë dhe adekuat rrugor në një parcelë është një kusht i nevojshëm për lëshimin e lejes së zhvillimit, pavarësisht nga dispozita të tjera të përgjithshme ose specifike të përcaktuara nga Plani. Sistemi rrugor do të jetë totalisht i ri dhe është parashikuar që të lejojë kalimin e mjeteve të emergjencës si dhe aksesin në çdo njësi pushimi dhe shërbimi. Në veri të parcelës do të ketë një rrugë të re urbane që do të krijojë komunikimin e resortit me sistemin e jashtëm rrugor. Rrugët e brendshme të resortit do të jenë të shtruara të gjitha me kalldrëm me gurë te punuar lokal. Lëvizja është me dy sense vetëm në aksin fillestar të hyrjes, ndërsa gjithë pjesa tjetër e resortit përshkohet nga rrugë me një sens. Në hyrje të resortit do të ketë një pikë kontrolli për makinat hyrëse. Ashtu si vilat, edhe rrjeti rrugor do të ndjekë morfologjinë e terrenit. Nuk do të kryen gjurmime që ndikojnë në prishjen e fizionomisë së terrenit, kjo për të ruajtur sa më mirë panoramën origjinale dhe formën natyrale të relievit.

Përdorimi i materialeve lokale: Ndërtimet, qofshin këto ndërtime të reja apo ekzistuese, duhet të përdorin materiale lokale ose të ngjashme me to. Kjo do të ruajë vazhdimësinë dhe uniformitetin ndërmjet të resë dhe të vjetrës, si dhe do të ruajë integritetin arkitektonik të zonës.

Kjo nënkupton ndërtimin e shtresave rrugore e trotuareve me materiale sa më të përshtatshëm e rrethorë në ngjashmëri me natyrën e ambjentin e kësaj zone bregdetare, të cilat do të trajtohen me poshtë në mënyrën më të detajuar.

Duke marrë parasysh problematikën e ndërtimit dhe stabilitetin e shtresave për efekt të pjerrësive të mëdha rekomandohet që shtresat prej asfaltobetoni të zëvendësohen me pllaka guri apo betoni për të rritur koeficientin e fërkimit dhe aderencën me sipërfaqen e rrugës.

Ndriçim rrugor i integruar: Ndriçimi rrugor do të integrohet në peizazhin rrugor në mënyrë të ndjeshme. Kjo përfshin përdorimin e llampadarëve në sasinë dhe voltazhin e përshtatshëm. Për më tepër, ndriçimi i rrugëve do të përdoret për të theksuar elementë të veçantë, të cilat janë përcaktuar si qendra për forcimin e imazhit të vendbanimit.

5.1.2 Rrjeti i furnizimit me energji elektrike

Energjia elektrike dhe telekomunikacioni - Kabllot do të vendosen në një kanal në një rën anë të rrugës në mënyrë të rregullt. Tubat ujore (të kullimit, kanalizimeve dhe të furnizimit me ujë), do të kalojnë në anën e kundërt. Tubat e furnizimit me ujë do të vendosen pranë sipërfaqes (për të parandaluar kontaminimin e mundshëm nga ujërat e ndotura urbane dhe ato të kanalizimeve), tubat për ujërat e ndotura urbane/industriale në mes dhe kanalizimi më poshtë.

Infrastruktura e furnizimit me energji elektrike do të bëhet nga rrjeti i operatorit të shpërndarjes OSHEE. Infrastruktura elektrike do parashikohet me sistem të mirëfilltë pusetash dhe tubacionesh të vecantë për linjat e fuqisë dhe sitemet e rrymave të dobëta. Infrastruktura e rrymave të dobëta do të bazohet në sistemin e shpërndarjes **“Fiber To The Home”** që i mundëson klientit shërbimet e nevojshme; telefon, internet, IP TV dhe sinjal televiziv.

Kjo infrastrukturë e centralizuar është mjaft fleksibël pasi lejon operatorë (provider) të ndryshëm të ofrojnë shërbim.

Furnizimi i përhershëm i resortit do të projektohet dhe vlerësohet në dy variante:

- Furnizimi me rrjetin 35kV shpërndarës që kalon aty pranë;
- Furnizimi me fidër 20 kV nga nënstacioni i Himarës që është planifikuar të vihet në funksionim në vitin 2016-2017.

Meqë në zonat bregdetare fenomeni i rrufeve është i shpeshtë, do të mendohet sëbashku me rrjetin elektrik, një projekt për sistemin mbrojtës ndaj rrufeve që do të përdoret në resort, për të shmangur rreziqet që vijnë si pasojë.

Përdorimi me efikasitet i energjisë elektrike

Bazuar në kërkesat për përdorimin dhe kursimin e energjisë elektrike, ky projekt do të ketë si pjesë të rëndësishme të tij sistemet si më poshtë vijon:

- Përdorimin e sistemeve të automatizuara ngrohje-ftohje, në këtë mënyrë përdoruesit do të kenë mundësi të paraprogramojnë regjimet e punës të të gjithë këtyre sistemeve;
- Përdorimi i burimeve alternative të prodhimit të energjisë elektrike **“Solar Energy”**.

5.1.3 Impianti i mbrojtjes kundra zjarrit

Ky impiant ka për qëllim mbrojtjen nga zjarri të godinave, objekteve dhe gjelbërimit në zonën e kompleksit. Ai përbëhet nga rezerva ujore e paprekshme, stacioni i pompimit, rrjeti infrastrukturor i shpërndarjes si dhe hidrantët e jashtëm.

5.1.4 Impianti i shkarkimit të ujrave të zeza

Ky impiant shërben për shkarkimin e ujrave të zeza nga godinat, përpunimin, pastrimin, riciklimin e tij dhe shkarkimin në det. Ai përbëhet nga rrjeti primar i shkarkimeve, kolektorët, impiantet e përpunimit, sistemin e rezervuarve të riciklimit për vaditjen e parcelave të gjelbëruara dhe shkarkimit në det.

-Rrjeti primar përbëhet nga kanalizimet dhe pusetat pranë godinave, të cilat mbledhin ujrat e shkarkimit nga këto godina.

-Kolektorët përbëhen nga rrjeti dhe pusetat kryesore të shtrira në aksin e rrugëve kryesore, të kompozuara mbi bazë të parametrave llogaritës dhe situatës topografike të terrenit.

-Impiantet e përpunimit janë parashikuar për të përballuar kapacitetet e shkarkimit për 24 h, nëpërmjet, kombinimit të rezervuarëve Imhoff dhe rezervuarëve biologjik. Në projektet e fazës së zbatimit do të parashikohen edhe impiante specifike si impianti ndarjes së yndyrnave.

-Sistemi i riciklimit është parashikuar të lidhet me impiantin e përpunimit dhe ujin e përpunuar ta depozitojë në rezervuarë më pas me një sistem tubash ta shpërndajë në gjithë parcelën për të vaditur gjelbërimin.

-Shkarkimi në det është një zgjatim i tubacioneve të shkarkimit nga impiantet e trajtimit dhe të riciklimit, tepricat e ujit që nuk përdoret të kajojnë në det, në mënyrë që pavarësisht neutralizimit të këtyre ujrave ato të ndikojnë sa më pak në cilësinë e ujit të detit.

5.1.5 Impianti i furnizimit me ujë

Ky impiant shërben për furnizimin me ujë të godinave për qëllime hidrosanitare dhe shërbime të tjera. Ai përbëhet nga rezerva ujore, e cila furnizohet nga burimi i ujit, stacioni pompimit dhe rrjeti infrastrukturor i shpërndarjes.

Rezerva ujore do të parashikohen të furnizojë me ujë për një autonomi prej 24 h. Sasia e ujit e rezervës duhet përpunuar kimikisht në varësi të vetive fiziko-kimike të ujit të burimit duke e bërë atë të përdorshëm për qëllime hidrosanitare.

Burimi i ujit (në studim), duhet të sigurojë një prurje prej 1.8 l/s.

-Stacioni i pompimit do të sigurojë sasinë dhe presionin e nevojshëm të ujit për godinat nëpërmjet grupit të pompave elektrike dhe aksesorëve përkatës.

-Rrjeti infrastrukturor i shpërndarjes i shtrirë nën tokë në trasenë e trotuarëve do të sigurojë ujin në godina, duke patur parasysh edhe njëkohshmërinë e përdorimit.

5.1.6 Impianti i shkarkimit të ujërave të shiut

Ky impiant shërben për të mbledhur dhe larguar ujërat sipërfaqësor të shiut. Ky rrjet është më vehte dhe nuk bashkohet me rrjetin e ujërave të zeza. Ai përbëhet nga rrjeti primar i shkarkimit dhe kolektorët. Kompleksi ndodhet në një zonë me intensitet të lartë të shiut: rreth 900-1100 mm rreshje shiu në vit me intensitet maksimal 120 mm / 24 h, në një terren me koeficient absorbimi mesatarisht të ulët dhe qëndrueshmëri ndaj erozionit hidroteknik relativisht të madh.

- Rrjeti primar përbëhet nga kanalizimet dhe pusetat pranë godinave, të cilat mbledhin ujrat e shiut nga tarracat e godinave si dhe nga territori rreth godinave.
- Kolektorët përbëhen nga rrjeti i pusetave kryesore të shtrira në anët e rrugëve pranë trotuarëve.

5.2 Hapsirat e lira dhe të gjelbërta

Zona e studiuar është menduar të jetë e zhytur në gjelbërim. Hapsirat e bollshme si në hyrje ashtu edhe midis vilave të pushimit do të gjelbërohen me bimësi autoktone. Konsiderojmë të rëndësishme përdorimin e bimësisë autoktone për disa arsye: së pari ajo favorizon biodiversitetin e zonës; humbja e biodiversitetit është nga problematikat më shqetësuese globale në këto vite; duke dhënë mundësinë e ruajtjes dhe pasurimit të ekosistemit ekzistues. Bimët autoktone kërkojnë më pak përpjeke për mirëmbajtje pasi përshtaten lehtësisht me kushtet klimatike të vendit dhe tentojnë të përtërihen dhe të zhvillohen në mënyrë spontane. Bimësia autoktone e zonës së bregdetit jugor shqiptar dhe në veçanti e zonës së resortit turistik pranë fshatit Gjilekë, është ajo mesdhetare. Bimësia mesdhetare përbëhet nga pemë, shkurre dhe barëra gjithmonë të gjelbëra. Në rastin tonë parashikohet që kopshtet e vilave do të mbillen me agrume dhe ullinj, ndërkohe që do të preken sa më pak shkurret mesdhetare ekzistuese. Për secilën vilë janë të parashikuara të mbillen disa drurë frutorë, ato do të mund të plotësohen edhe sipas dëshirave të pronarëve të ardhshëm. Për resortin është parashikuar mirëmbajtja e hapsirave të gjelbëra. Hapsirat e lira dhe gjelbëra janë shumë të rëndësishme për resortin turistik pranë fshatit Gjilekë, për këtë arsye ato përbëjnë 58% (11 086m²) të sipërfaqes totale të parcelës.

6.Fazat e zhvillimit të Lejes zhvillimore komplekse

Objekti do të realizohet brenda një periudhe kohore 3 vjeçare, nga data e miratimit të Lejes dhe do të konsistojë kryesisht në këto faza:

- Përgatitja e kantierit;
- Punime dherash dhe konstruksioni;
- Realizimi i muraturës dhe rifiniturës;
- Realizimi i rrjeteve të instalimeve;
- Sistemime të jashtme dhe gjelbërimi;

7. Relacioni i menaxhimit të inerteve të dala si rezultat i punimeve që do të kryhen për realizimin e projektit

1. Inertet që do nxirren nga gërmimi do përdoren për shtrimin e infrastrukturës rrugore dhe për ndërtimin e rrugicave me gur ose mure rrethuese.
2. Dheu do të përpunohet me një makineri, e cila do ndajë gurët nga dheu , duke qënë se ky material është i rrallë në zonë dhe sjellja ka kosto shumë të lartë, gjithashtu do të përdoret gjerësisht për pjesën e gjelbër.
3. Inertet që do të vinë si rezultat i përpunimit të materialeve të ndryshme ndërtimore, do të transportohen në vendet e aprovuara nga Bashkia e Himarës.

8. Anekse (Harta ne format A3)

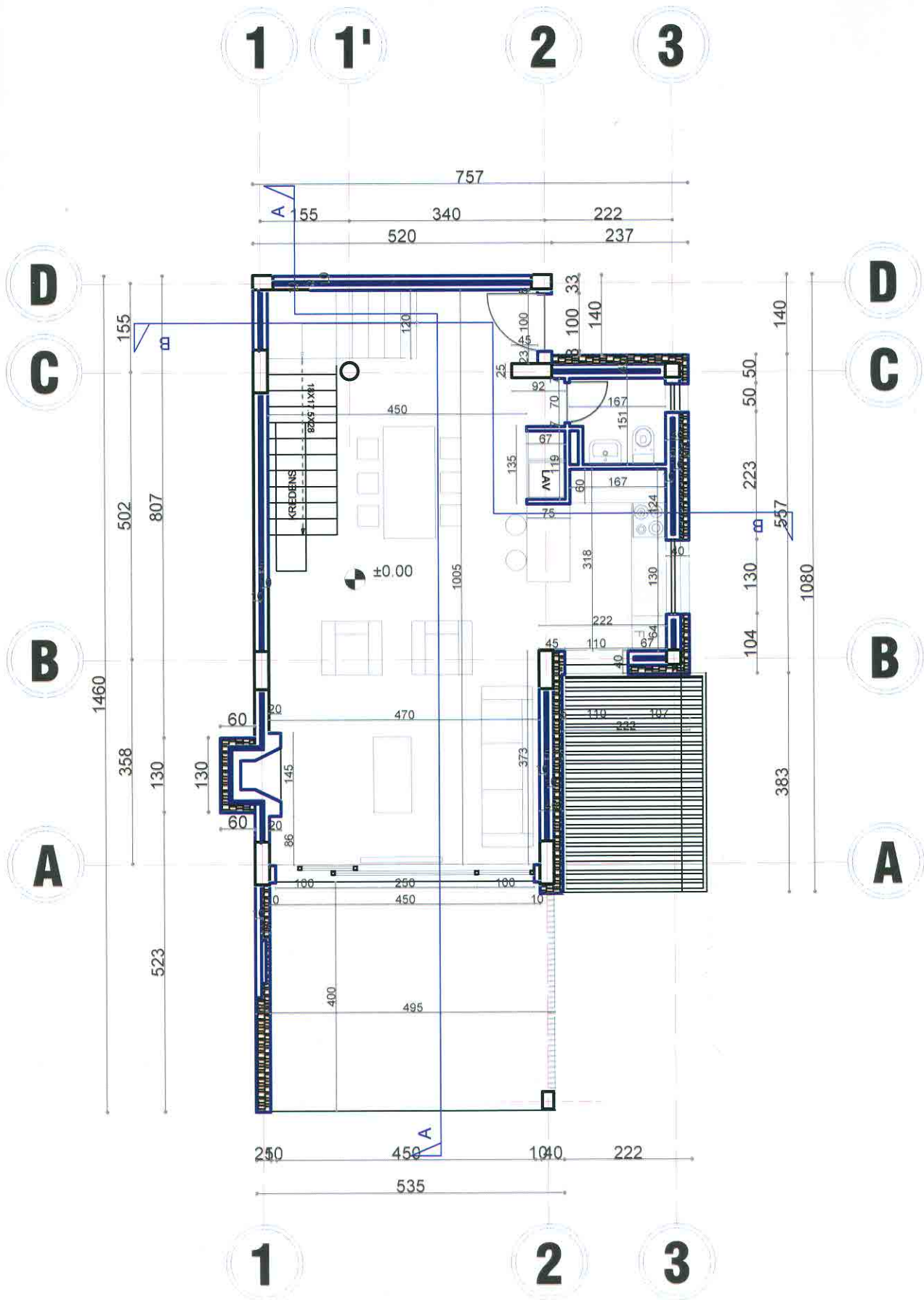
-Bashkëngjitur Planvendosja në formatin A0

-5 faqe në format A3, të cilat përmbajnë planvendosjen dhe sistemin rrugor, planimetri tip të vilave si edhe pamje 3D të fshatit.

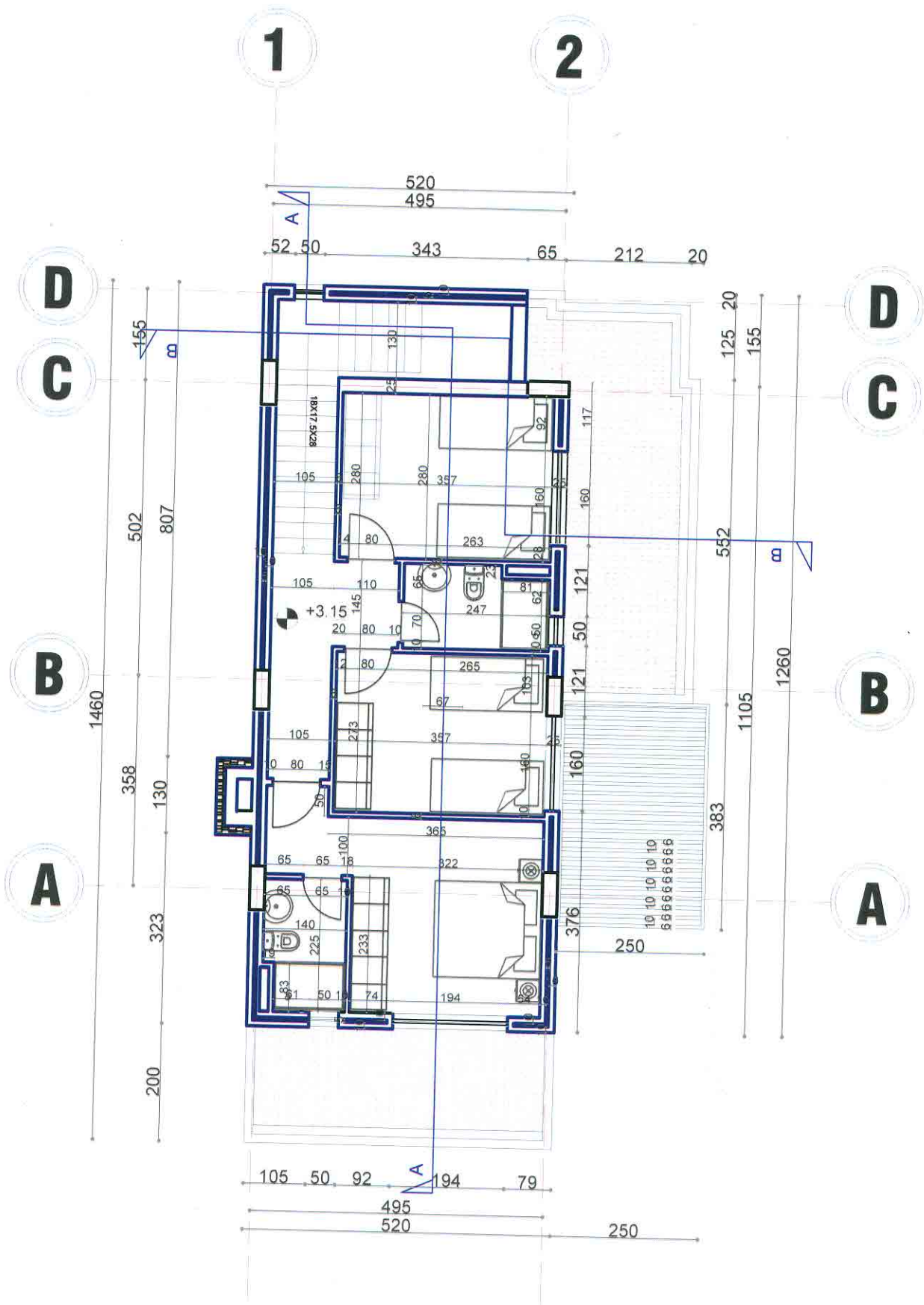




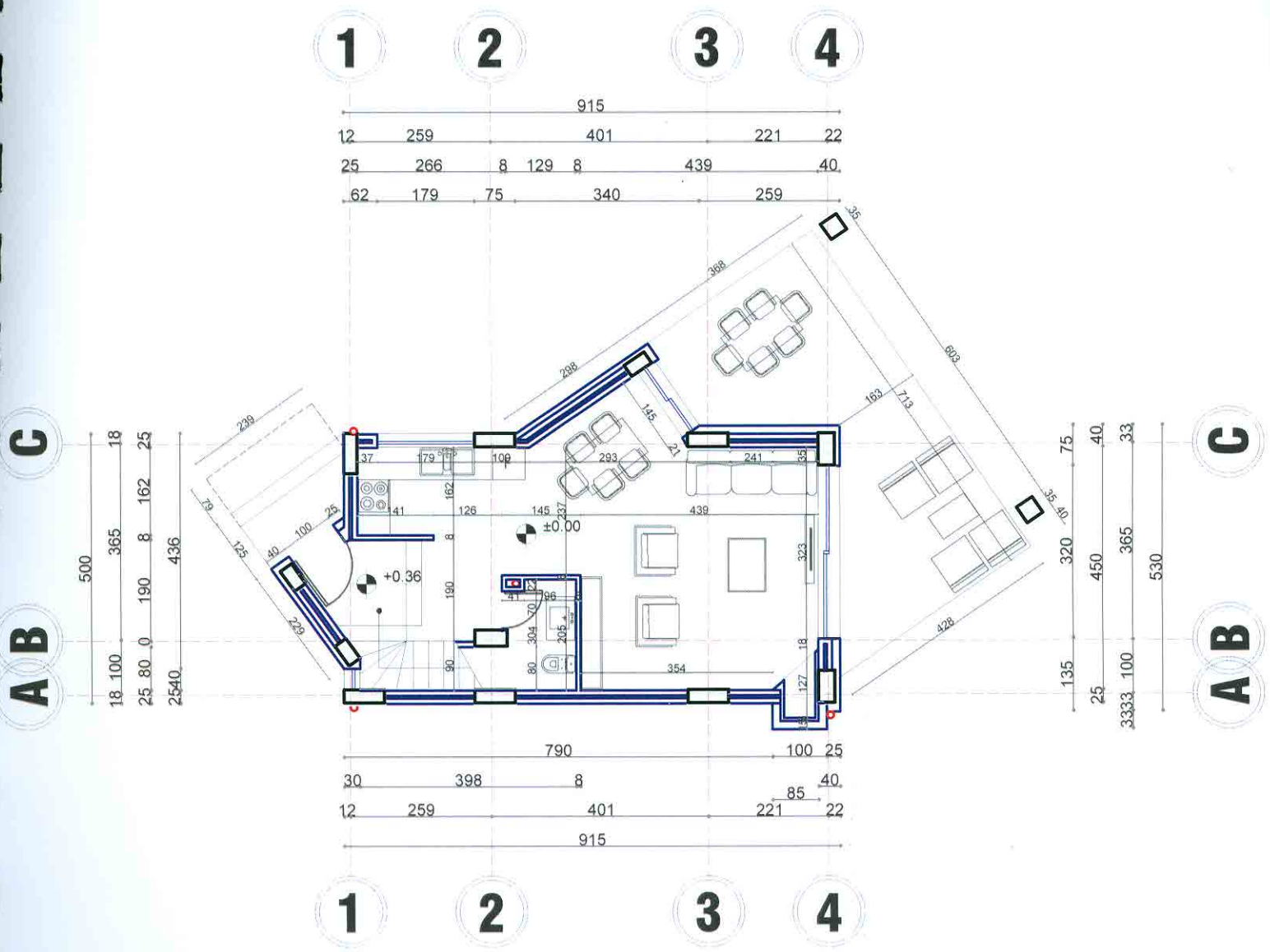
Planimetria e katit perdhe



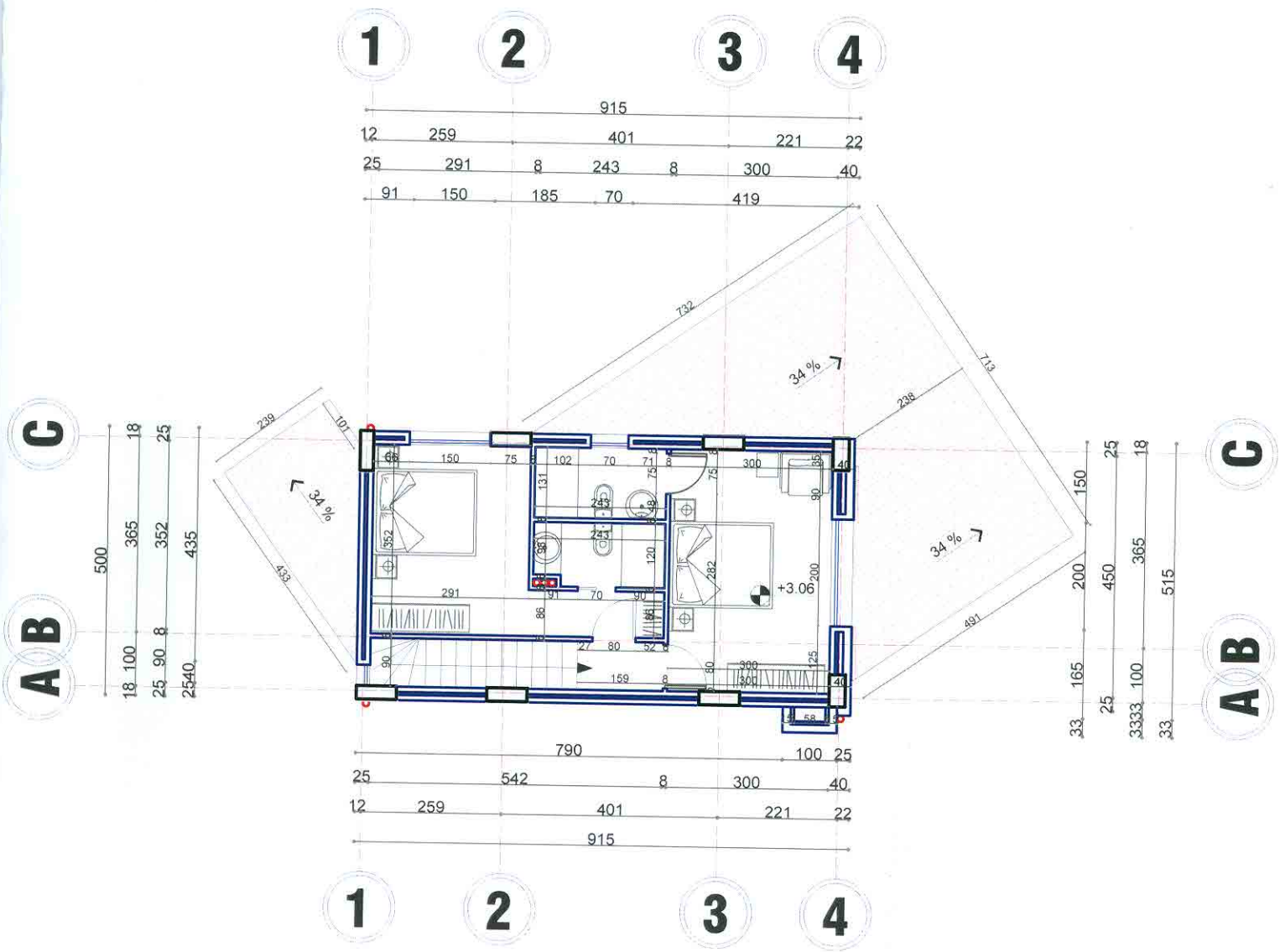
Planimetria e katit te pare



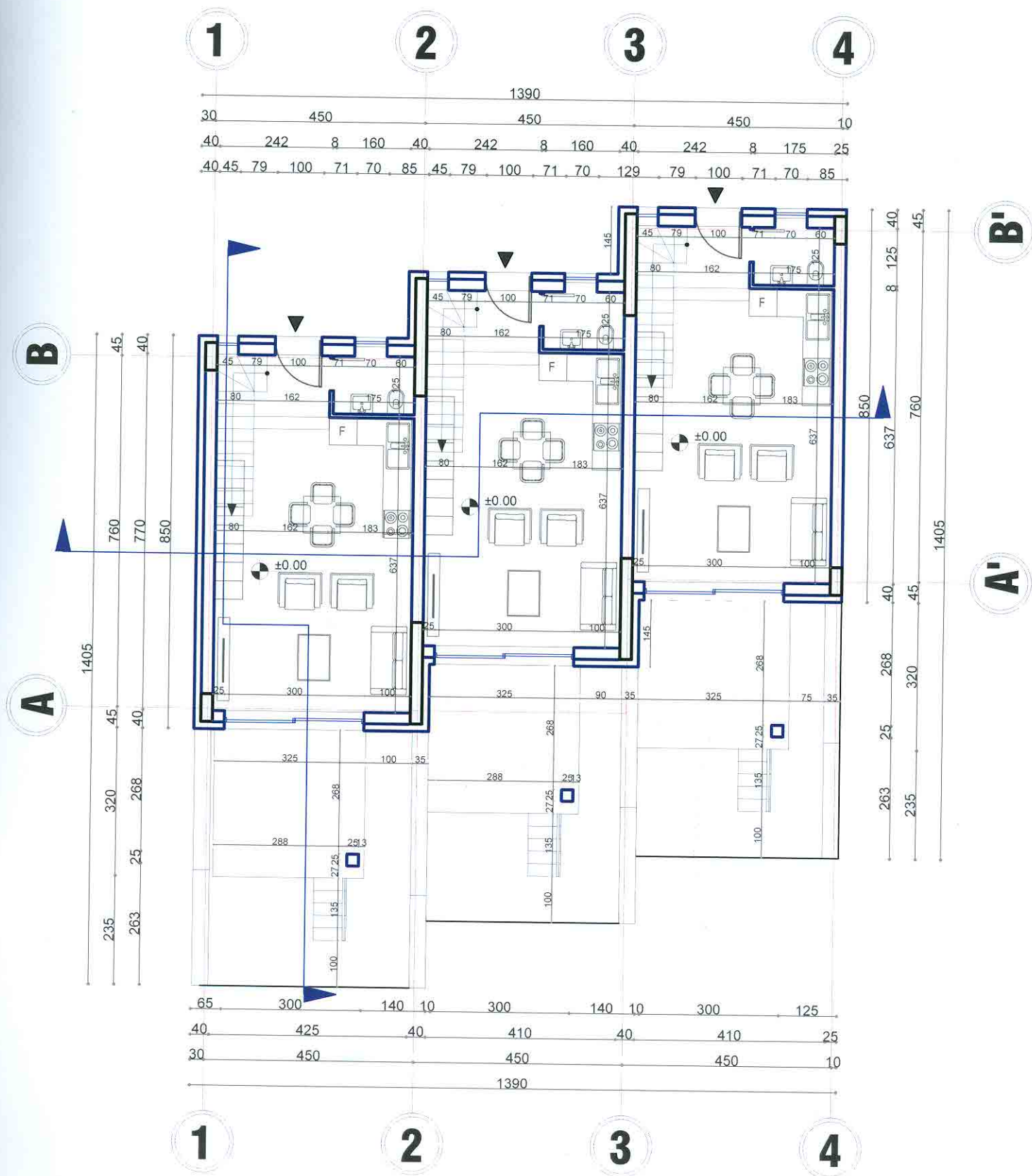
Planimetria e katit perdhe



Planimetria e katit perdhe



Planimetria e katit perdhe



Planimetria e katit te pare

