



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN: "BH HOTEL DHE SHËRBIME 4 -5 KAT ME 1 KAT NËNTOKË" ME VENDNDODHJE NË BORSH, BASHKIA HIMARË ME ZHVILLUES SHOQËRINË "GBK" sh.p.k DHE "EMILY HOLIDAYS" 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. 35, Datë 03.12.2020

Projektues: Prof. Asoc. Armand VOKSHI



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 Gjëndjes 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 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. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “BH hotel dhe shërbime, me 1 kat nëntokë, me vendndodhje në Borsh, Bashkia Himarë”, me zhvillues shoqërinë “GBK” sh.p.k dhe “Emily Holidays” sh.p.k, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar neni 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

Kompleksi ndodhet në një sipërfaqe prej 5 403.27 m², përgjatë bregdetit të Borshit, në Himarë, Shqipëri. Koordinatat bazë gjeodezike të stacioneve topografike janë:

KRGJSH			GK		
Nr rendor i pikes	Koordinata X	Koordinata Y	Nr rendor i pikes	Koordinata X	Koordinata Y
1	488377.585	4433710.037	1	4403160.931	4434449.226
2	488387.105	4433691.277	2	4403170.228	4434429.238
3	488468.585	4433740.277	3	4403247.544	4434481.019
4	488447.025	4433767.157	4	4403229.937	4434509.222
5	488418.465	4433793.477	5	4403202.499	4434534.735
6	488352.665	4433752.317	6	4403131.730	4434492.402
7	488355.185	4433742.517	7	4403138.054	4434481.969
8	488371.425	4433750.077	8	4403154.387	4434489.907
9	488387.385	4433717.037	9	4403171.377	4434456.670

- Projekt – Propozimi ndodhet në Zonat me Përparësi Zhvillimin e Turizmit, Vendimi Nr. 88, datë 01.03.1993 “Për Miratimin e Zonave që kanë Përparësi Zhvillimin e Turizmit”

- Zhvillohet në Njësinë strukturore LU.UB.3.764 - Borsh.





Figure 1 Arritshmeria ne zone



Vendndodhja (pozicioni gjeografik)

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Standard për hotel me 5 yje.
- Ndërthurja me natyrën duke respektuar parimet mjedisore të zonës.



Njësia LU.UB.3.764 pjesë e plazhit të Borshit, ndodhur në qytetin e Himarës, përbëhet kryesisht nga objekte me funksion kryesor banim dhe shërbim. Objektet perreth zones ku propozojme hotelin janë të ndërtuara kryesisht pas viteve 2000.

Pjesa me e madhe e tyre janë struktura shërbimi 1 katëshe në funksion të sezonit veror. Pak prej tyre objekteve janë shtëpi banimi 2-3 dhe të cilat në sezonin e verës shfrytëzohen si objekte shërbimi, duke u lënë me qira për turistë të ndryshëm.

Në vend dallohet edhe një objekt 5 katësh me funksion të mirëfilltë hotelerie.

Objektet e tjera janë ato të shërbimit si hoteleri bare dhe restorante. Në vend ka edhe struktura druri të cilat përdoren kryesisht gjatë sezonit veror me funksion bare e restorante.

Në afërsi të sheshit ndodhen objekte 3- 4 kate me funksion kryesor shërbimi si hoteleri, shtëpi banimi, bar dhe restorant, magazina. Minimalisht 10% e sipërfaqes së territorit, në standardet kombëtare dhe nderkombëtare, shfrytëzohet për përdorim publik prandaj treguesit që kemi nxjerrë nga të dhënat e territorit në studim janë shumë më të ulët në krahasim me këto standarte. Para sheshit ndodhet një magazinë e cila sispas studimit do të priset për ti hapur rrugë shëtitorës buzë detit.

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, datë 16.10.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Himarë", për zonën e interesit, parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore LU.UB.3.764, në sistemin territorial UB me kategori bazë të përdorimit të tokës S (Shërbime), S.2_Zonë Hotelesh/Shërbime Turistike

Plani i Përgjithshëm vendor ka propozuar tipologjinë e zhvillimit të organizuar të përdorimit miks duke kryer ndërhyrje në përmirësimin e parametrave urbane. Ndryshimi i territorit nga përdorim 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".

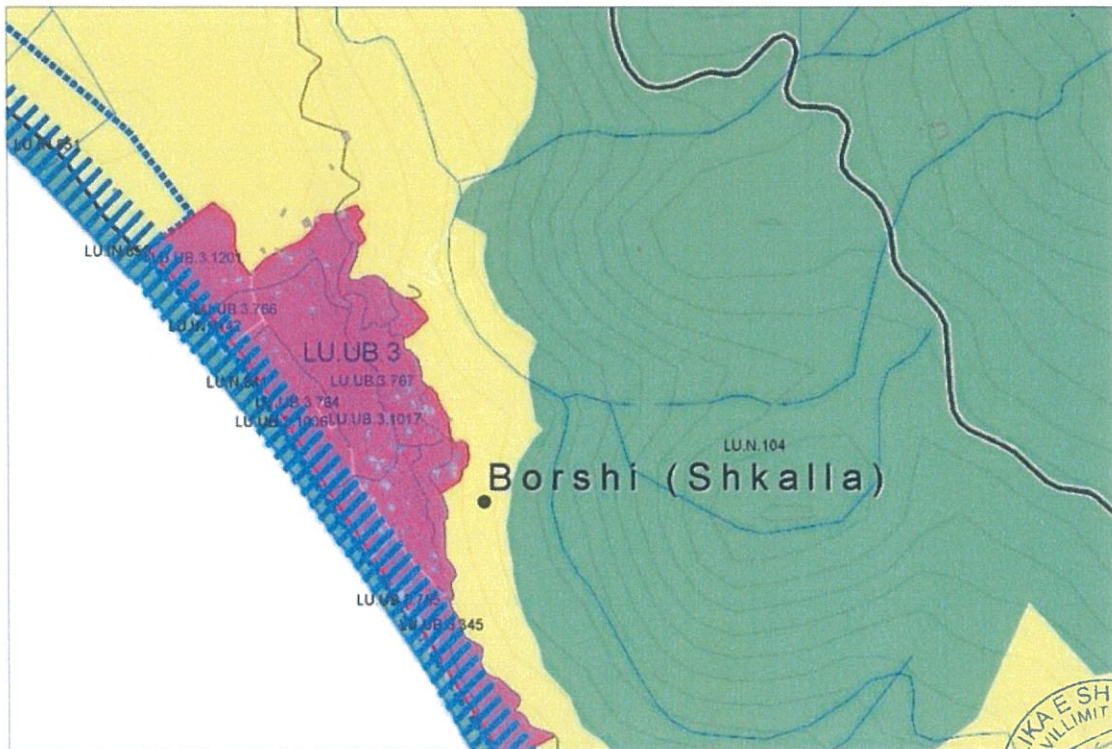
2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

Më poshtë paraqiten hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Himarë, në të cilat ndodhet dhe propozimi i projektit "BH hotel dhe shërbime, me 1 kat nëntokë, me vendndodhje në Borsh, Bashkia Himarë", me zhvillues shoqërinë "GBK" sh.p.k dhe "Emily Holidays" sh.p.k



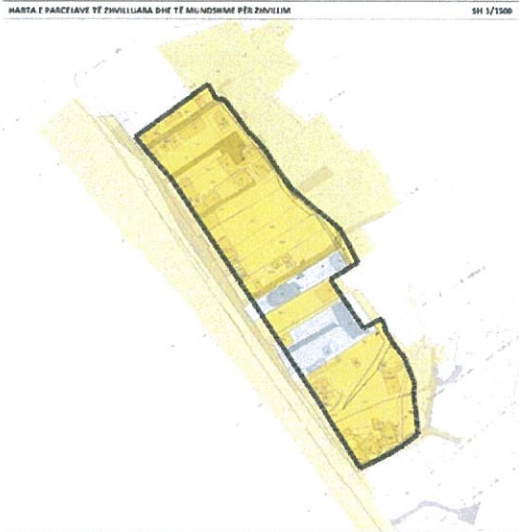


Njesia strukturore sipas PPV Borsh



Fragment nga harta e njesive strukturore, Himare





Harta e parcelave te zhvilluara dhe te mundshme per zhvillim



Harta e perdorimeve te propozuara te tokes

Bazuar në sa më sipër për këtë zonë parashikohet urbanizimi i parcelave/zonave të mundshme për zhvillim sipas kategorisë së përdorimit. Përdorimi – Shërbime, në të cilën përfshihen hotele, zonat turistike dhe shërbime plazhi, kamping.

Ndërhyrja në territor do të bëhet duke marrë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për njësinë.

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Me qëllim krijimin e një baze të azhornuar hartografike ku të bazoheshin analizat dhe propozimet është kryer azhurnimi në terren i të dhënave ekzistuese mbi të gjithë territorin e përfshirë brenda vijës kufizuese të njësisë në fjalë.

Grupi i punës, me qëllim përditësimin e bazës së të dhënave dhe mbledhjen e informacionit të ri mbi zonën e studiuar, analizuan në terren çdo objekt dhe hapësirë.

Për të bërë një paraqitje të saktë të gjëndjes ekzistuese çdo azhurnim u shoqërua me fotografi.

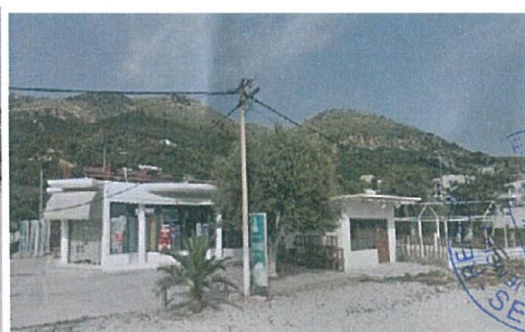




Foto të gjëndjes ekzistuese

a-Kriteret e analizës së nxjerrë nga informacionet u bazuan në:

- Verifikimin e numrit të kateve;
- Përcaktimin e funksionit të objekteve;
- Përcaktimin e aksesibiliteteve;
- Përcaktimin e cilësisë së ndërtimit;
- Qëndrueshmërinë konstruktive dhe mjedisore;
- Përcaktimin e funksioneve ekzistuese;
- Saktësimi i fasadave kallkan;
- Përcaktimin e tipologjisë konstruktive;

Përveç analizës së detajuar të situatës ekzistuese të objekteve, u analizuan gjithashtu edhe situata e rrjetit rrugor dhe të hapësirave publike, për të parë përshtatshmërinë dhe gjendjen e tyre fizike.

b-Kriteret u bazuan në:

- Përcaktimin e tyre dhe shërbimin që ato ofrojnë për zonën në studim;
- Përcaktimin e gjendjes në të cilën ato ndodhen;
- Përdorimin aktual të hapësirave;

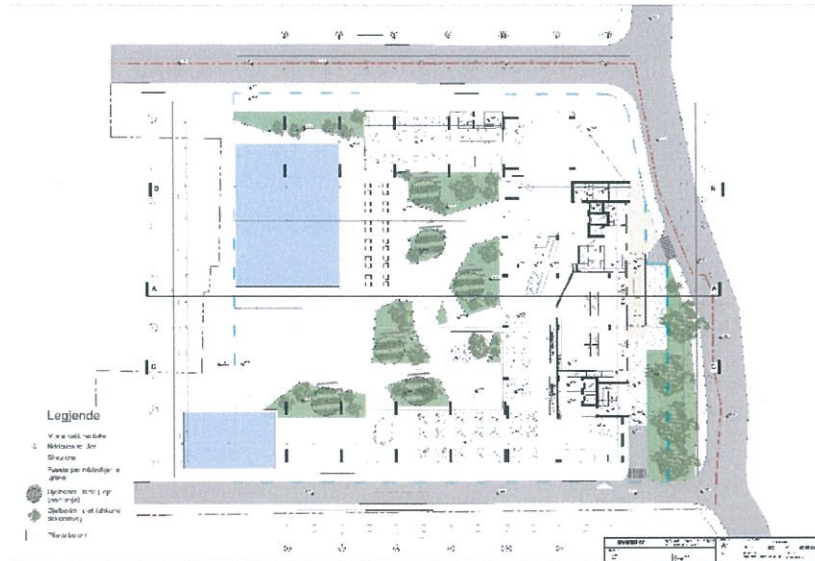


4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti është një hotel i madh me 5 yje, prej 4 -5 katesh, i vendosur në një truall prej 5403.27 m², i pozicionuar në një terren me një pjerrësi natyrore prej afërsisht 2%. Hoteli ofron gjithashtu pishina, ambiente shërbimi, parkim, restorant etj.

Hoteli ofron gjithsej 111 dhoma gjumi me 222 krevate dhe 2 suita me total 8 krevate të gjitha me pamje nga deti. Ky investim me sipërfaqe ndërtimi mbi tokë 6453.34 m² dhe nën tokë 3718.74 m².



Në katin përdhe dhe atë nëntokë është propozuar një diversitet aktivitetesh si: Bare, restorant, sallë konferencash, sauna, spa, parkim etj. Ndërsa në katet e sipërme janë parashikuar për dhoma fjetjeje.

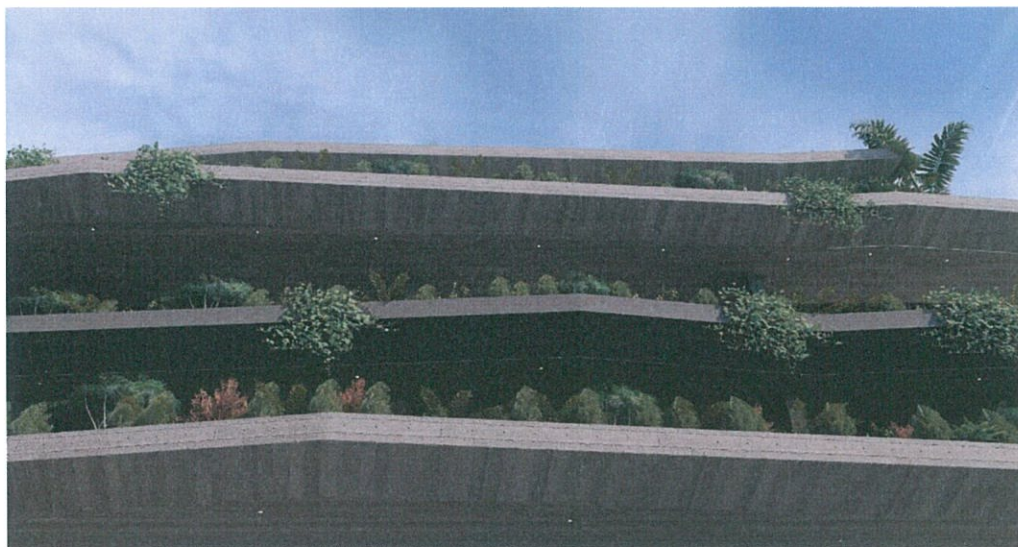


4.2. Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Zgjedhja e ngjyrave dhe materialeve është bërë bazuar në kontekstin rural përreth vendodhjes së propozimit.

Fasadën mund ta quajmë një fasadë dinamike ku një pjesë të madhe të imazhit e zë gjelberimi i vendosur në cdo kat në formën e terracave, duke e humbur pak kështu konceptin e një fasade statike.

Kjo mënyrë konceptimi i fasadës lejon një përfshirje dhe përjetim më të mirë të hapsirës së brendshme të hotelit.



Imazhe te fasades se propozimit



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 5403.27 m²

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: 5403.27 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 2044.5 m²

Sipërfaqe e ndertuar mbi toke: 6453.34 m²

Sipërfaqe e ndertuar nën toke: 3718.74 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit: 10 172.02 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 37.8%

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike: 19.5%

Intensiteti i ndërtimit: 1.19

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: +20.65

Numri i kateve mbi tokë: 5

Numri i kateve nën tokë: 1

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Ndërtimi i ri integrohet më së miri në topografinë dhe strukturën e zonës duke forcuar identitetin urban dhe duke shndërruar turizmin nga periudhë afatshkurtër në një periudhë afatmesme.

Përdoruesit e të gjitha moshave në këtë mënyrë do të kenë hapësirën e duhur për të kaluar orët e pushimit me aktivitetin e përzgjedhur. Hapësirat publike dhe jeta publike do të përqendrohet këtu në çështjen e "cilësisë urbane, ndotjes dhe cënimit të rrugëve e shesheve urbane, prej lëvizjes së automjeteve. Rigjenerimi i hapësirave të përzgjedhura dhe kthimi i tyre në vende me karakter çlodhës, rekreativ, komercial dhe shërbimi në mbështetje të shërbimeve e më gjerë, do të përmirësojnë aksesin e këmbësorëve duke u trajtuar si hapësira që i shërbejnë banorëve.

Pasurimi i hapësirave me elementë të dizenjimit urban do krijojë vend për funksionet e parashikuara dhe aktivitetet në zonë duke sjellë rritjen e kualitetit të hapësirës. Këto elemente kategorizohen në:

1. Mobilimi urban:

a) Elemente ndriçimi

b) Stola

c) Kënde lojërash

e) Gjelbërim i lartë dhe i ulët

f) Sipërfaqe të gjelbërta



g) Depozitues të mbeturinave

2. Elemente ujor

3. Elemente hijezues

4. Sinjalistika

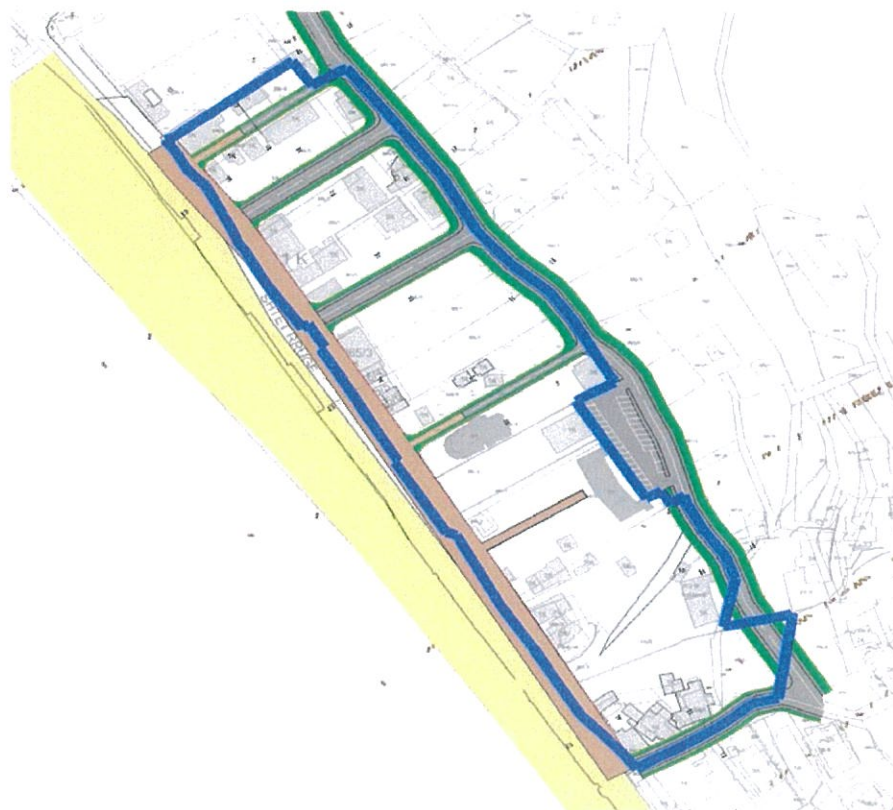
Ndërhyrjet do të realizohen brenda parametrave ekologjike, në marrëdhënie të ekuilibruar shkëmbimi me natyrën dhe sa më ekonomike, përsa i takon përdorimit dhe furnizimit me energjitë e nevojshme.

Rreth 50% e sipërfaqes së zonës është gjelbërim dhe ambiente rekreative. Sipërfaqja e gjelbërt do ripunohet me pemë të tipit ekzistues zonal. Hapësirat rreth e përfaqë objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesi kryesor për në kompleks është menduar në kufirin verior të pronës, nëpërmjet një aksi rrugor në zhvillim, pjesë e sipas planit të njësisë strukturore LU.UB.3.764. Rrjeti rrugor i propozuar nga ky Plan i Detajuar Vendor bazohet në parashikimet e rrjetit rrugor të Planit Planit te pergjithshem Vendor.



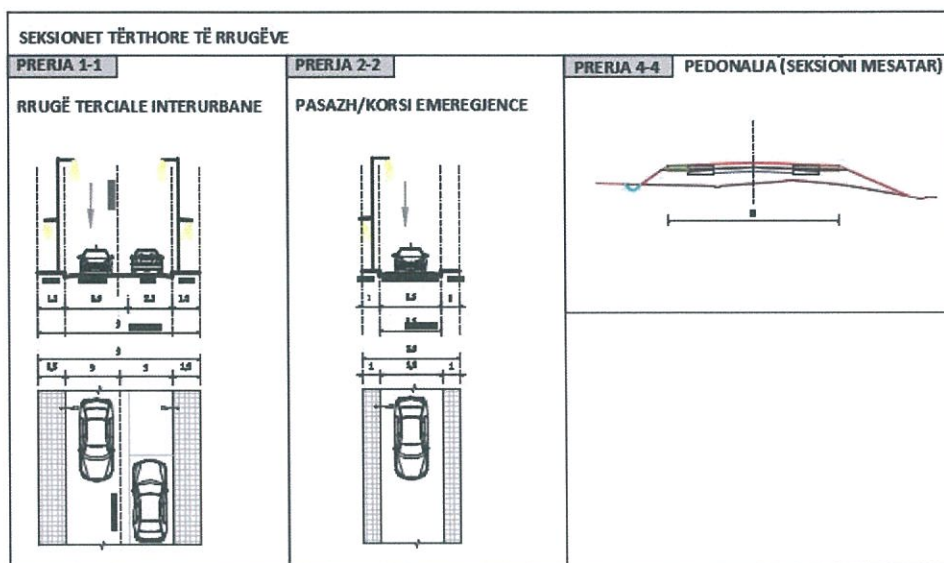
Rrjeti rrugor i propozuar



Instrumentet e sipërcituara të planifikimit i hapin rrugë zhvillimit të zonës sipas parametrave të lartë. Zhvillimi ekzistues dhe i pritshëm ndërtimor, i reflektuar edhe në popullimin e zonës e në vëllimin e kërkesave të banorëve të saj, ka qënë faktori bazë në projektimin e Sistemit Rrugor të propozuar.

Në ristrukturimin e rrugëve parashikohen edhe parkimet e automjeteve. Gjithashtu ato do të parashikohen edhe në objektet e reja duke pasur parasysh standardin e vënë nga PPV-ja.

Në ristrukturimin e rrugëve parashikohen edhe parkimet e automjeteve. Hapësirat e parkimeve do të integrohen në zonë duke mos shqetësuar lëvizjet e këmbësorëve ose zhvillimin e aktiviteteve të tjera. Në këtë mënyrë në zonën përkatëse do të krijohen kushte të mira për zhvillimin e turizmit, duke ulur edhe nivelin e ndotjes, për të qënë në shërbim të banorëve dhe aktiviteteve përkatëse.



Prerjet e rrugëve

Ne pjesen veriore dhe velindore, të zonës, është propozuar që rrugët të jenë të tipit 6 m me 1 korsi parkimi 2.5 m, një korsi qarkullimi 3.5 m, trotuare 1.5 m secila. Kjo është një nga menyrat me të cilën është zgjidhur edhe parkimi.

Në rrjetin rrugor të propozuar do të integrohen element të infrastruktures si:

- Kanalizimet e ujërave të bardha dhe të zeza
- Rrjeti i ujësjellësit
- Rrjeti i internetit-telefonisë
- Ndriçimi dhe rrjeti elektrik

