



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“STRUKTURA HOTELERIE 1,2,3,4,5,6 KATE ME 1-3 KATE NËNTOKE, JALË
ME ZHVILLUES "JALA INVESTMENT" SH.P.K.”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDIRAMA

Ministër i Turizmit dhe Mjedisit

Z. Blendi Klosi

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nn. 82, datë 17.03.2021

Projektues: MVM Architecture, Construction & Development 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 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

Ligji 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” miratuar më datë 31.07.2014 (i ndryshuar).

Vendimii Këshillit të Ministrave nr. 408, datë 13.05.2015 është miratuar “Rregullorja e zhvillimit të territorit”, (e ndryshuar)

Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 671, datë 29.07.2015 është miratuar “Rregullorja e planifikimit të territorit”, (e ndryshuar)

“Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë” miratuar me vendim të KKT-së Nr. 2, datë 16.10.2017 i rishikuar me vendim te KKT Nr.5, datë 15.04.2021.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Prona është e pozicionuar në afërsi të shëtitorës së Jalës. Parcela momentalisht është në gjëndje të pa trajtuar në sistemim. Hapësira e parceles në pjesën lindore distancohet nga rrugë, në veri kufizohet me rrugën kryesore urbane “Bregdeti Jalë”, dhe objekte të tipit vila, në jug kufizohet nga shëtitorja Jalë dhe në perëndim me objekte të tipit vila. Zona përreth është e ndërtuar kryesisht me objekte me lartësi 1-3 kate.



Fig. 1. Evidentimi i sheshit.



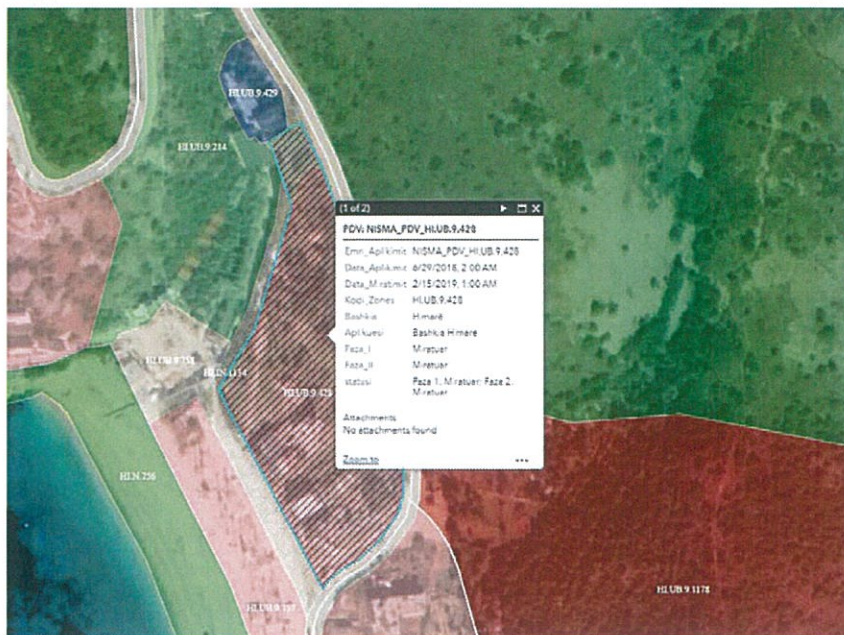


Fig. 4. Hartë e marrë nga akpt.gov.al

2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV-së për zonën në zhvillim

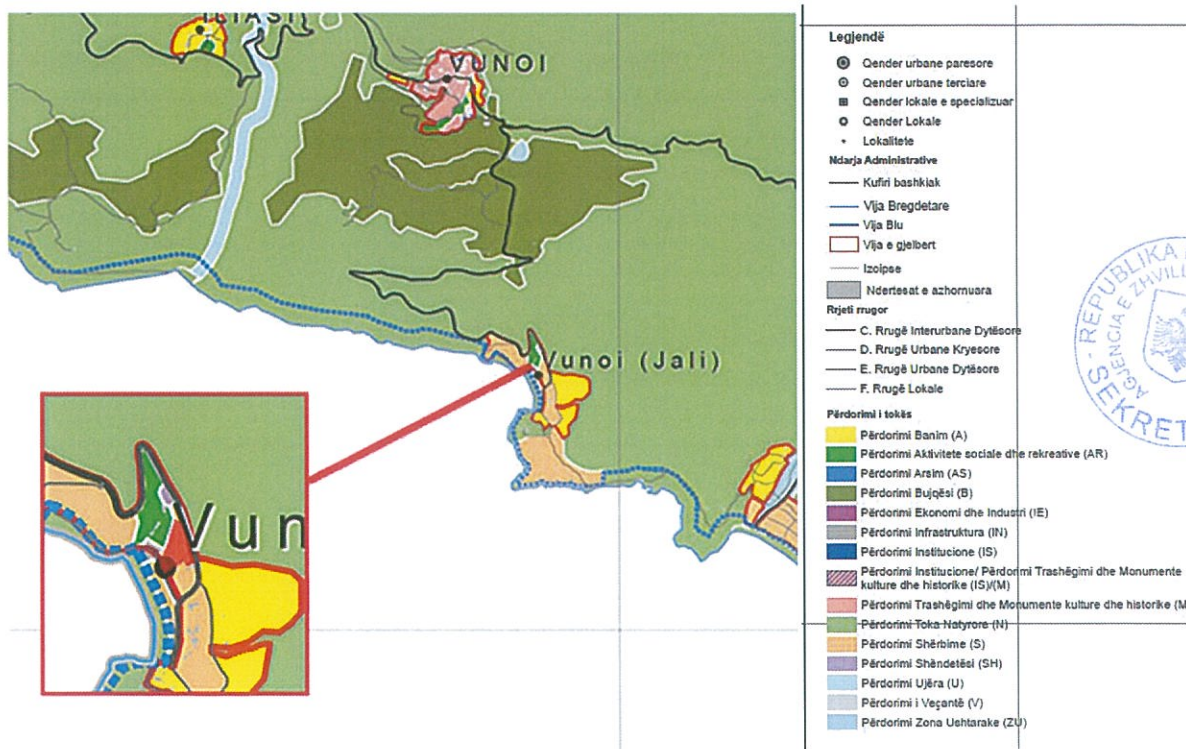


Fig. 5. Fragment nga harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, sipas PPV-së së Bashkisë Himarë.

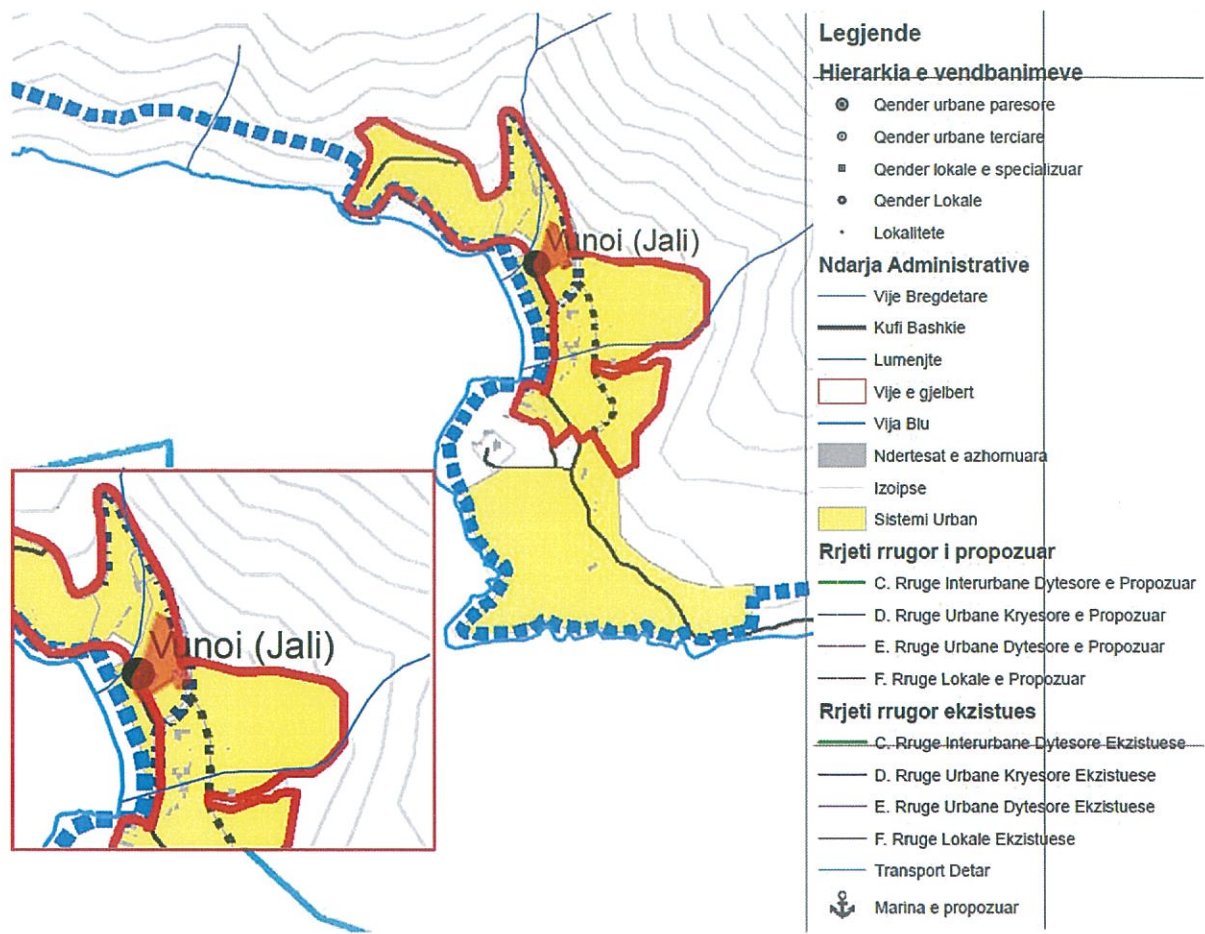


Fig 6. Fragment nga harta e rrjetit rrugor të propozuar sipas PPV-së së Bashkisë Himarë.

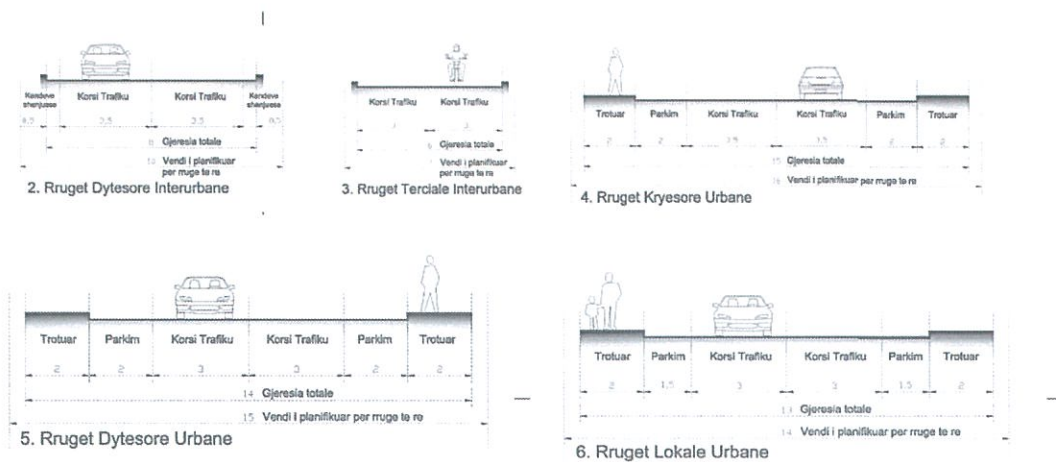


Fig. 7. Seksionet e rrugëve sipas PPV-së së Bashkisë Himarë.



3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Objekti që propozohet, “STRUKTURA HOTELERIE 1,2,3,4,5,6 KATE ME 1-3 KATE NENTOKE, JALË”, me zhvillues "JALA INVESTMENT" SH.P.K” kufizohet në pjesën veriore me rrugën kryesore urbane “Bregdeti Jalë”, dhe objekte të tipit vila, në pjesën lindore distancohet nga rrugë, në jug kufizohet nga shëtitorja Jalë dhe në perëndim me objekte të tipit vila. Zona përreth është e ndërtuar kryesisht me objekte me lartësi 1-3 kate.



Fig. 8. Fragment nga harta kadastrale ekzistuese, rrjeti rrugor ekzistues, vendndodhja e sheshit.

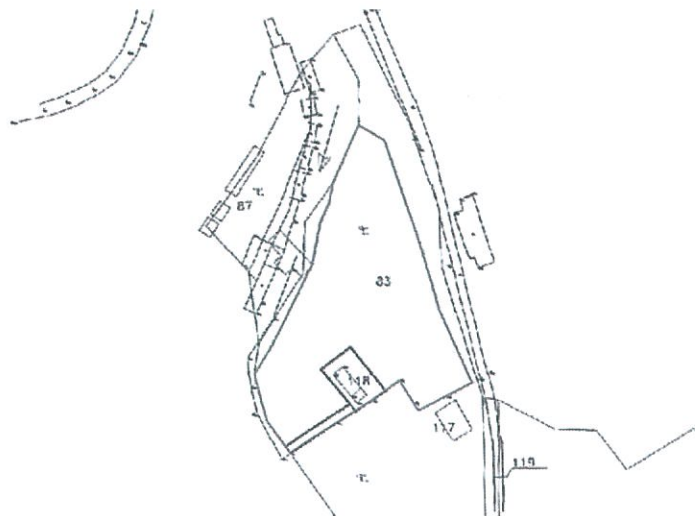


Fig 9. Fragment nga harta e pronësisë.

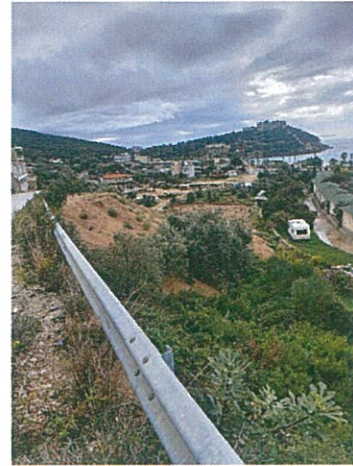


Fig 10. Foto te gjendjes ekzistuese.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Të gjitha zhvillimet në territor do të jenë në përputhje me kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës, sipas përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, duke i kushtuar rëndësi posaçërisht organizimit dhe vendosjes së objektit në shesh për të plotësuar kushtet e mbrojtjes kundra zjarrit dhe të mirëfunksionimit të hapësirave për këmbësorët.

Kategoria e lejuara të përdorimit të tokës në këtë njësi është :

S-Shërbime

S1-Dyqane, Shërbime Personale, Qendra, Lokale Multifunkionale

S2-Zonë Hotelesh / Shërbime Turistike

AR-Aktivitete sociale, kulturore dhe rekreative, përfshirë ato sportive, sipas legjislacionit të posaçëm; Hapësira të gjelbërta sportive dhe të hapura të tipave të ndryshme, të përcaktuara për përdorim publik. Zone e gjelber izoluese

A5-Zona me shtëpi të dyta

Ambientet rezidenciale

Pozicioni i tokës ku zhvillohen këto objekte hotelerie, ndodhen buzë aksit kryesor rrugor të hyrjes për në bregdetin e gjirit të Jalës, si dhe ka një pozicionim të favorshëm kundrejt shëtitores së re të Jalës.

Me një vendodhje shumë pranë detit Jon, strukturat e hotelerisë luksoze janë të rrethuara nga hapësira të gjelbërta të cilat ofrojnë një atmosferë qetësie.

Përdorimi kryesor do të jetë ai i banimit sezonal, kryesisht gjatë stinës së verës, edhe pse këto hapësira do të përfshijnë edhe shumë ambiente të ndryshme shërbimesh. Hapësirat rezidenciale ku do ndodhen 120 dhomat luksoze dhe në të mund të gjenden larmi të tipologjive dhe madhësie:



- **Shërbime në funksion të turizmit**

Ofrimi i shërbimeve në funksion të përmirësimit dhe krijimit të kushteve për përmirësimin e jetesës së turistëve është objektivi ynë kryesor duke mbajtur në konsideratë kriteret europiane në projektim.

Përveç një destinacioni turistik, dhoma dhe apartamente me standarde europiane, kompleksi gjithashtu ofron edhe shërbime.

Pishina që ndodhet në katin e katert buzë godinës, me pamje nga deti zë një sipërfaqe prej 67m². Ajo janë të aksesueshëm nga turistët por edhe banorët e zonës.

Hapësira të veçanta do krijohen për vizitorët e apartamenteve të cilët do vendosen nëntokë si SPA, hapësira masazhi etj.

Përveç shkallëve, godina ofron ashensorë të dedikuar për banorët e apartamenteve në secilën shkallë si dhe do të ofrojë vende parkimi në garazhin nëntokësor për secilin apartament. Pothuajse të gjithë apartamentet do të kenë në hapësirat e tyre nëntokë për parkim, tarraca dhe llozha pushimi.

Dhomat do të ofrojnë për mysafirët shërbimet e mëposhtme:

- Reception i hapur 24 orë, në të cilin do të shërbehet nga staf multilingual
- Ashensorë të dedikuar me shpejtësi të lartë – për pasagjerë dhe mallra
- Pastrim apartamenti, pastrim kimik, lavanteri, shërbim hekurosje dhe pastrim këpucësh
- Ndërtesa do të përfshijë shërbime si shërbimi në dhomë, restaurant, bar/lounge, Coffee Shop, dhomë për bagazhe, qendër SPA, parukier, qendër estetike, makina me qira, shërbim babysitter, etj.
- Njësitë do të jenë të mobiluara me mobilje cilësore dhe shije të lartë
- Hapësira të mëdha receptioni me ambiente qëndrimi dhe shërbimi
- Mirëseardhje e personalizuar për çdo mysafir, me lule të freskëta ose dhuratë në dhomë
- Dhomat do të jetë të pajisura me shtretër të mëdhenj (madhësia queen ose king), dyshekë dhe jastëkë të një cilësie të lartë, mini-bar dhe produkte marke për banjë, tualete mermeri ose graniti, dhe lule të freskëta
- Internet në dhomë
- Kasafortë në dhomë
- Sistem informatik i integruar për prenotime
- 24 orë shërbim në dhomë për të ofruar pije dhe ushqime

Holli do të jetë i zbukuruar me lule të freskëta, mobilje cilësore dhe vepra arti origjinale në mënyrë që të shtohet cilësia e shërbimit që do i ofrohet mysafirëve.

Në sajë të një stili interaktiv të jetuarit në këto apartamente, mysafirëve do t'u krijohen kushte optimale për të pushuar, duke mos u ndjerë kurrë vetëm brenda hapsirave rezidenciale. Këto njësi banimi do të ofrojnë kualitet të lartë, ku rehatia dhe konforti do të jenë në qendër të vëmendjes së zhvilluesit dhe investitorit. Rezidencat janë konceptuar të kenë një ndjesi privatësie dhe ekskluziviteti duke përmirësuar mjedisin e jetesës për vizitorët, gjë që sigurisht rrit marketimin në treg të këtij projekti.



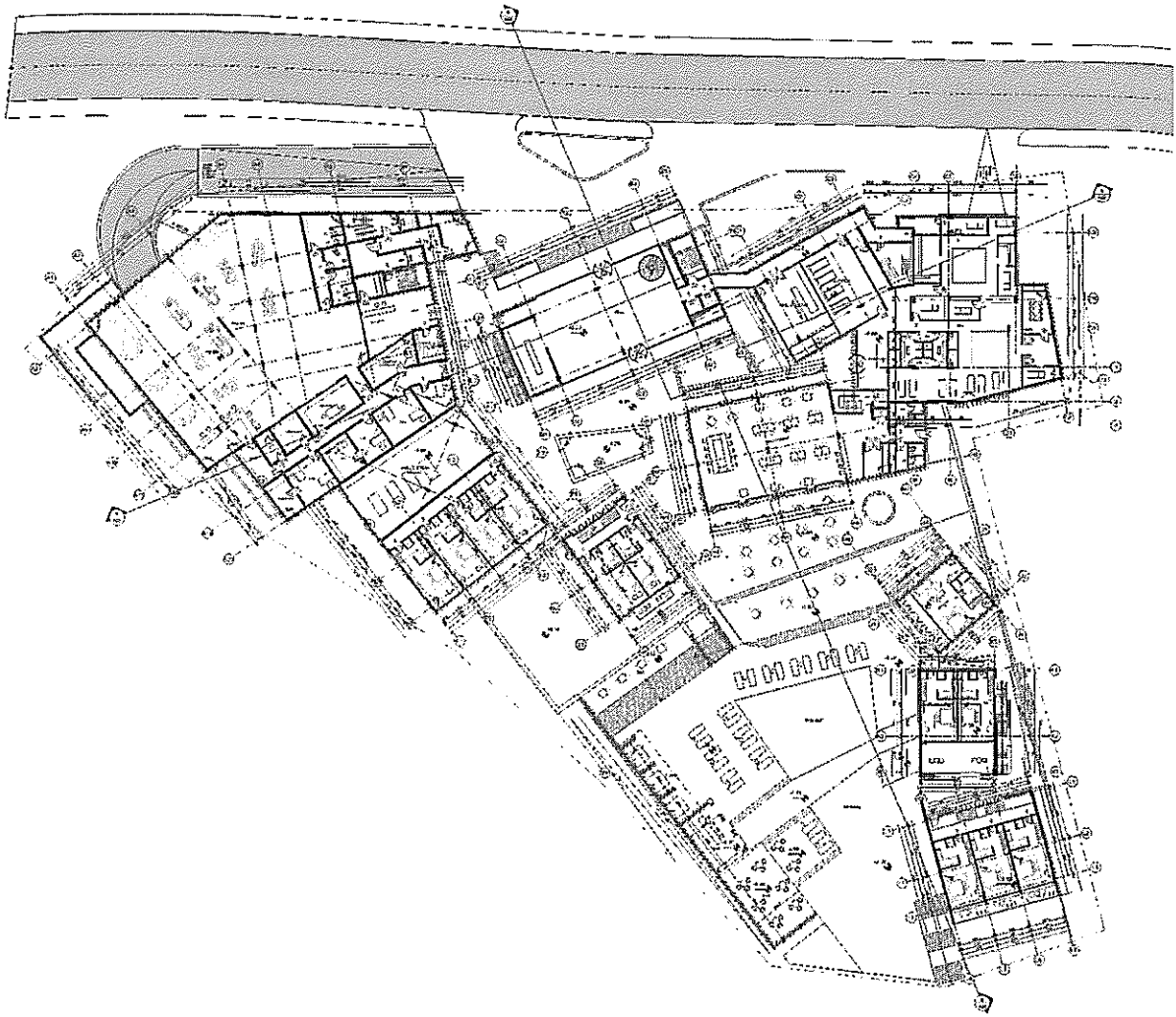


Fig11. *Plani i katit përdhe.*

Në katin përdhe të volumeve të hotelit janë të zonuara hapsira të shërbimeve si restoranti, kuzhina, bar, palester, market, dhoma për stafin i cili mund të shfrytëzojë hotelin gjatë periudhës së shfrytëzimit të tij dhe hapsira të hotelerisë. Në katin e parë të volumeve, janë të pozicionuara dhoma në shërbim të hotelerisë me orientim nga deti, dhe disa prej tyre me pishinë individuale. Kati i dytë dhe i tretë është i përbërë nga dhoma në shërbim të hotelerisë me pamje nga deti. Kati i katërt përveç dhomave të hotelerisë përmban edhe një bar me pishinë, i cili vazhdon dhe në katin e pestë. Kati i gjashtë përmban vetëm dhoma hotelerie. Kati i parë nëntokë është i përbërë nga ambient për parkim. Kati i dytë nëntokë është i përbërë nga bar, ambient për evente, dhoma hotelerie dhe parkim. Kati i tretë nëntokë shfrytëzohet për parkim.



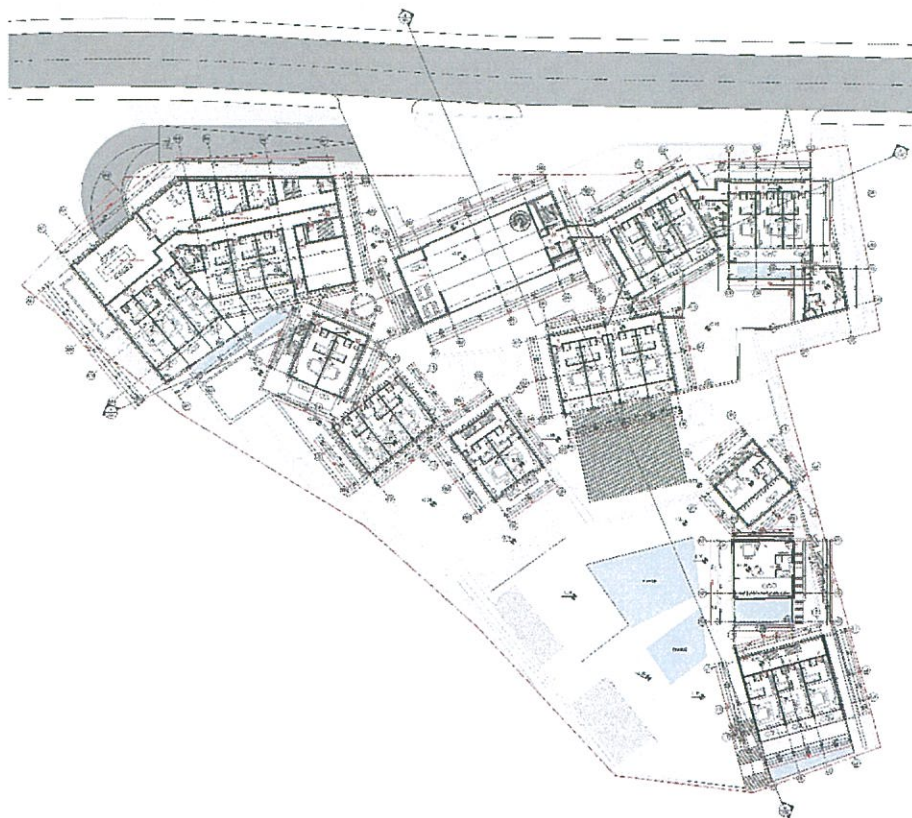


Fig 12. *Plani i katit të parë.*

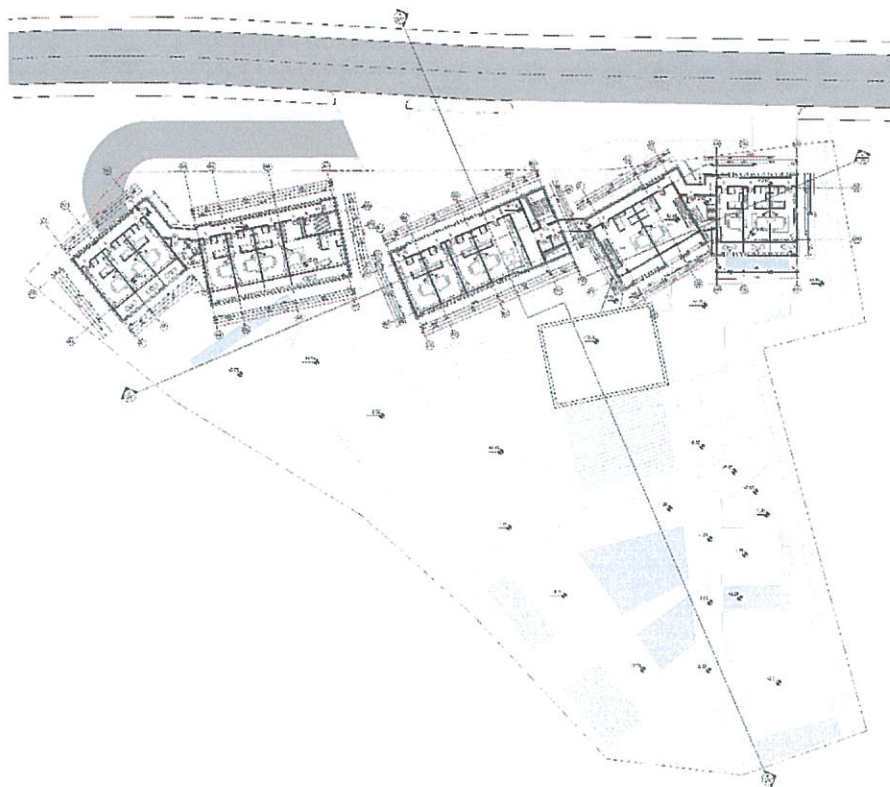


Fig 13. *Plani i katit të katërt.*



Ne këto struktura hotelerie do të ofrohet kualitet i lartë, ku rehatia dhe komforti do të jenë në qendër të vëmendjes së zhvilluesit dhe investitorit. Rezidencat janë konceptuar të kenë një ndjesi privatësie dhe ekskluziviteti duke përmirësuar mjedisin e jetesës për banorët, gjë që sigurisht rrit marketimin në treg të këtij projekti.

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

Përshkrimi arkitektonik.

Koncepti dhe hapësirat janë parashikuar për t'i shërbyer me së miri komunitetit, ku do të sistemohet hapësira për të qënë sa më shplohëse dhe rekreative. Pozicionimi i objekteve është bërë duke shfrytëzuar më së miri terrenin, duke ruajtur vijat e ndërtimit dhe në parashikim të ligjit përkatës për të ruajtur ambientin rrethues por dhe për të sjellë zhvillim.

Në aspektin urban objektet që propozohen nëpërmjet trajtimit volumetrik dinamik të tyre konkretizojnë formulimin e kontekstit urban ku ndodhet parcela. Këto volume perceptohen të lehta dhe dinamike nga akset rrugore që e kufizojnë, duke realizuar një linjë interesante silueti urban.

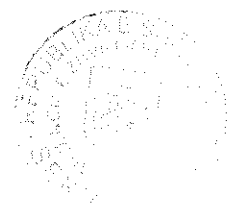
Ky hotel përfaqëson një dizajn arkitektonik dhe urban të influencuar nga orientimi i tij dhe i kompozuar nga nderlidhja e tij me relievin.

Ai ka nje shtrirje horizontale dhe vertikalisht trajtohet i taracuar duke e pershtatur ate me topografine e sheshit ne menyre qe te integrohet me natyren rrethuese pa ndikuar teresisht ne te.

Hoteli eshte kompozuar si nje volum dinamik, duke orientuar dhomat ne drejtim te detit dhe duke kërkuar ndriçimin natyral dhe një përshtatje delikate në sheshin e ndërtimit. Vendorsja ne terren eshte realizuar nga vëllime të dallueshme ne linja te rregullta me njeri-tjetrin ne vertikalishtet dhe me linja pak te çrregullta me njeri-tjetrin ne plan, të cilat parashikojn organizimin e hapësirave dhe funksioneve te shperndara ne 1-6 kate mbi toke dhe 1-3 kate nen toke.

Fasadat janë menduar të vishen me materiale moderne. Objektet do të jenë me sistem kapot. Lloji i arkitektures së përdorur, duke përdorur linja dinamike të pastra qe shkëmbehen me njera-tjetren, shtron nevojën për të përdorur dy materiale veshjeje, me suva të ashpër të ngjashme me arkitekturën tradicionale të zonës dhe me gurë.

Objektet do të jenë me sistem kapot për të rritur efijencën energjitike dhe për të minimizuar humbjet e energjise në banesë.



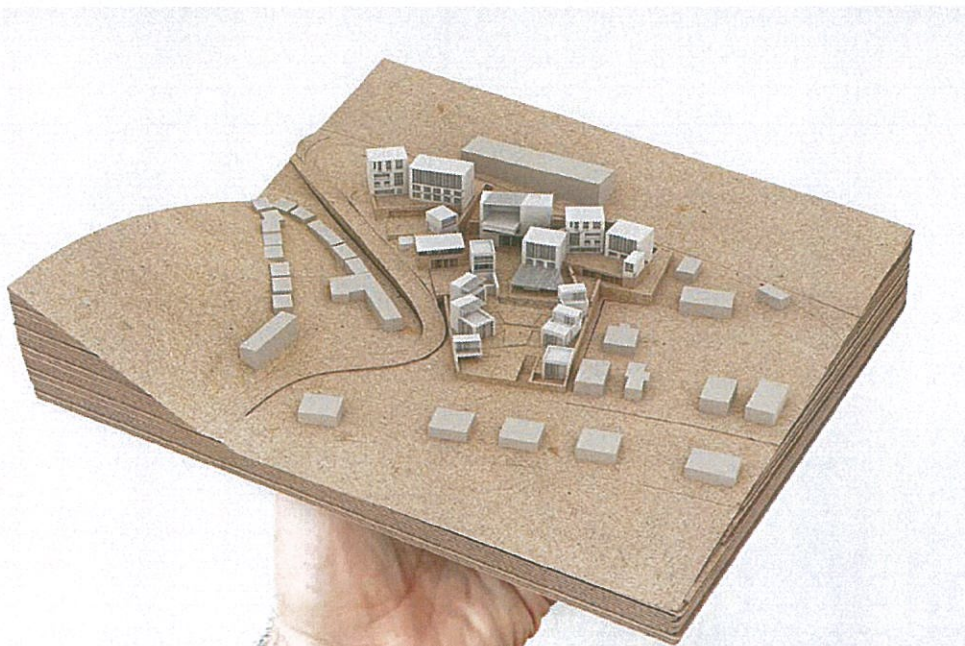


Fig. 14. Pamje volumore e struktures.

Vetë volumi i shkallëzuar dhe tarracuar krijon mundësinë e shfrytëzimit të tyre si hapsira ë gjelbra. Koncepti qëndron në integrimin e natyrës në volumetri dhe si pjesë e rëndësishme e dizajnit arkitektonik. Perjetimi i personave që do shfrytëzojnë hotelin do të jetë ai i rrugicave të zonës nëpërmjet të cilave do kalohet përgjatë ambienteve të kufizuara me veranda të gjelbra nga njera anë dhe prania e pashmangshme e detit në anën tjetër.

Materialet e përdorura në sistemim do të orientohen gjithashtu nga arkitektura tradicionale duke sugjeruar shtrimin dhe veshjen me gurë të pjesës më të madhe të shkëlqesme të objektit.

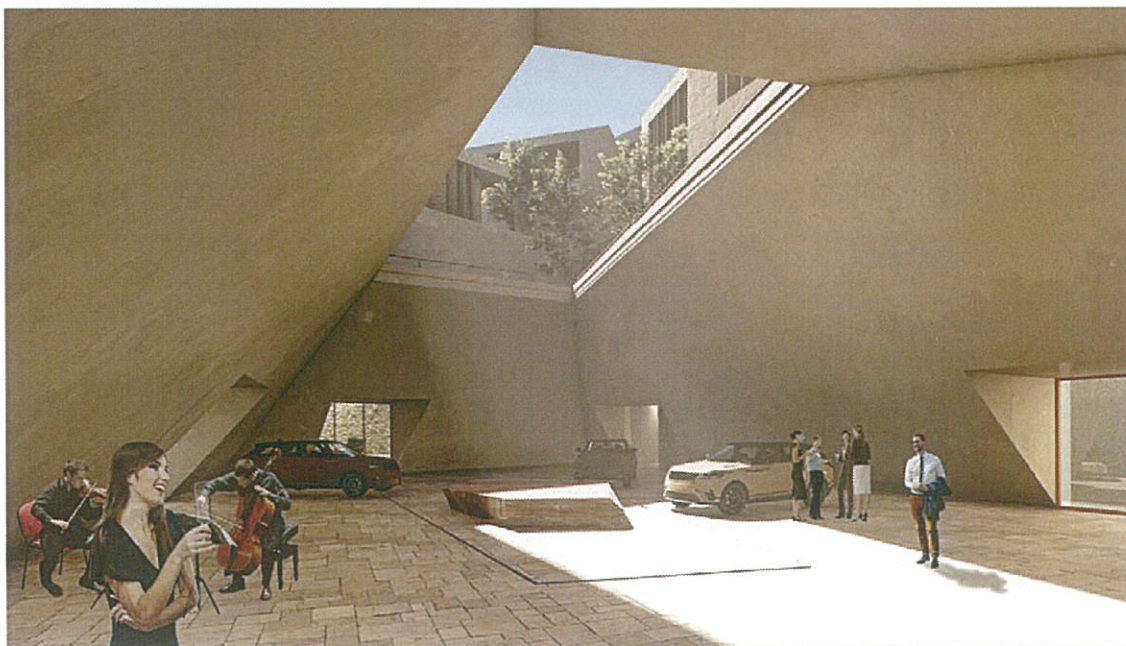


Fig. 15. Pamje perspektive.

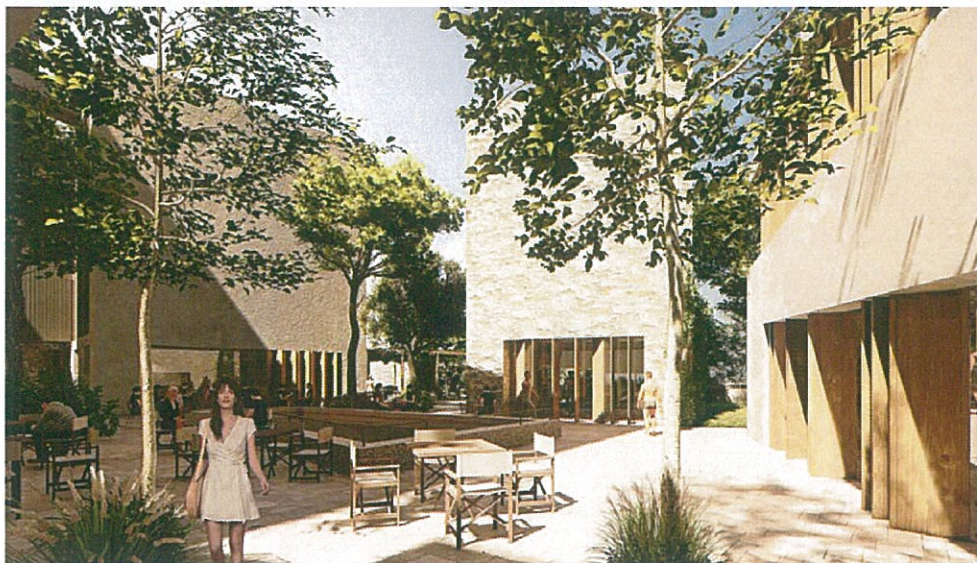


Fig. 16. Pamje perspektive.

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e pronës për zhvillim:	7378 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	3211 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	10931 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	8737 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	19668 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	43.5%
Intensiteti i ndërtimit:	1.48
Numri i kateve mbi kuoten +0.00:	6 kate
Numri i kateve nën tokë:	3 kate
Numri i dhomave :	120 dhoma

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: 3844

Vertetim ASHK: Nr. Serial 157 Dt. 09.03.2021 Sip. 300 m²

Nr. Serial 158 Dt. 09.03.2021 Sip. 278 m²

Nr. Serial 159 Dt. 09.03.2021 Sip. 6800 m²

Kufizimet:

Veri: Rruga Bregdeti Jale, Prone Shtet

Jug: Rruga, Prone Shtet

Lindje: Parcela Nr. 117, Zaho Andoni, Andon Koka

Perëndim: Perroi, Deti (Rera)

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

VERI :	3m - 4m 3m - 5m 5m - 9m	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 5K NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 6K NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 6K
PERËNDIM :	5m 12m - 13m	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 1K NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 3K
JUG:	5m - 7m 4m	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 2K NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 3K
LINDJE:	4m 3m-4m	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 3K NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 5K



KOORDINATAT KRGJSH

Parcela me sip=6800.0m ²		
Sistemi I kordinatave KRGJSH		
Nr	E	N
1	474585.933	4442936.324
2	474614.749	4442955.85
3	474601.649	4442971.42
4	474614.937	4442982.108
5	474631.832	4442961.964
6	474637.589	4442966.344
7	474647.168	4442952.566
8	474670.581	4442965.274
9	474655.524	4442999.538
10	474644.595	4443034.27
11	474635.960	4443059.316
12	474630.167	4443076.045
13	474618.541	4443082.855
14	474606.521	4443056.061
15	474605.072	4443047.462
16	474601.019	4443038.437
17	474597.461	4443018.999
18	474582.927	4442989.067
19	474571.490	4442968.341
20	474577.367	4442947.152

KUFITARET		
VERI - RRUGA, PERRROI		
LINDJE - RRUGA		
JUG - ZAHO ANDONI, ANDON KOKA		
PERNDIM - PERRROI DETI (RERA) ZHAVORRIShte		

Parcela me sip=300.0m ² NI=18m ²		
Sistemi I kordinatave KRGJSH		
NR	E	N
1	474610.931	4442960.401
2	474601.649	4442971.42
21	474614.937	4442982.108
22	474623.974	4442971.333

Parcela me sip=278.0m ² NI=18m ²		
Sistemi I koordinatave KRGJSH		
Nr	E	N
1	474585.9334	4442936.324
2	474614.7488	4442955.85
22	474610.9314	4442960.401
21	474623.9701	4442971.337
5	474631.8315	4442961.964
23	474625.0209	4442956.919
24	474588.1132	4442933.152

Fig. 17. Koordinatat KRGJSH

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hoteli është i pozicionuar mbi kuoten e rrugës, duke krijuar nje moment hyrje i cili orientohet drejtpërdrejt me receptionin dhe pjesa rrethuese me brez gjelbërimi, një menyrë kjo për të krijuar një hapsirë kufizuese përsa i përket levizjes.

Kati i parë nëntokë është i përbërë nga ambiente per parkim. Kati i dyte nëntokë është i përberë nga bar, ambient për evente, dhomë hotelerie dhe parkim. Kati i tretë nën tokë shfrytëzohet për parkim dhe gjithsej janë 110 vende parkimi.



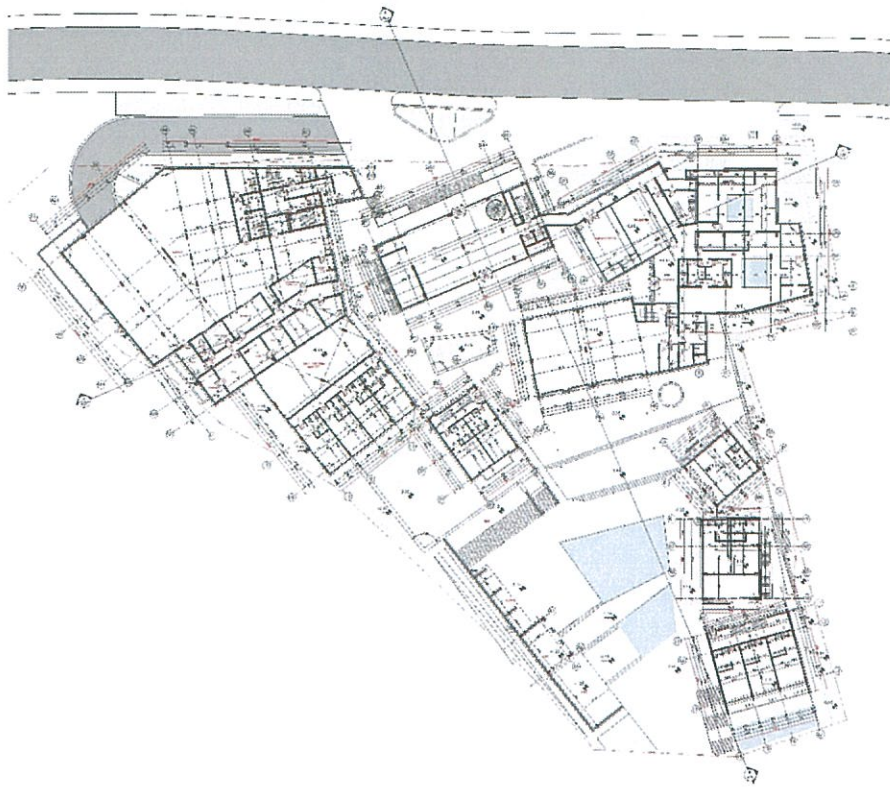


Fig. 18. Pamje e pozicionimit të objektit në sheshin e ndërtimit.



Fig. 19. Plani i vendosjes së objekteve.

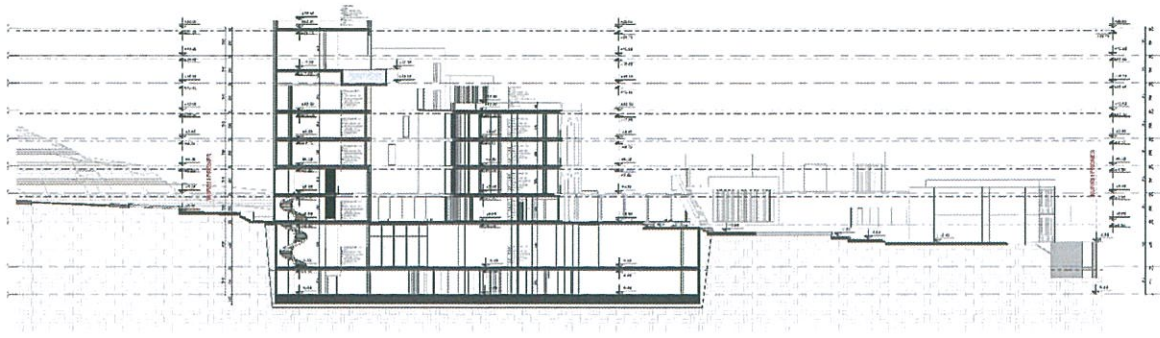


Fig. 20. Prerje e hotelit.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Për të krijuar një akses sa me të mirë në lidhje me shëtitoren dhe për një qarkullim sa me të mirë të makinave dhe këmbësorëve janë parashikuar ndërhyrjet në zonë si zgjerimi i rrugës ekzistuese dhe propozimi i një rruge të re .

Përsa i përket rrjetit inxhinierik të sistemit të ujrave të zeza, rrjetit të furnizimit me ujë, telekomunikacionit, rrjetit elektrik dhe atij të ndriçimit të rrugës, janë ekzistuese në zonë dhe po përmirësohen me përmirësimin e infrastrukturës. Lidhjet e reja me to do të parashikohen të ndërtohen nën zonën e trotuareve, sipas projekteve të detajuara teknike të miratuara nga institucionet përkatëse. Në trotuare duhet të parashikohet edhe mbjellja e pemëve dhe sistemit i parkimeve të përkohshme.

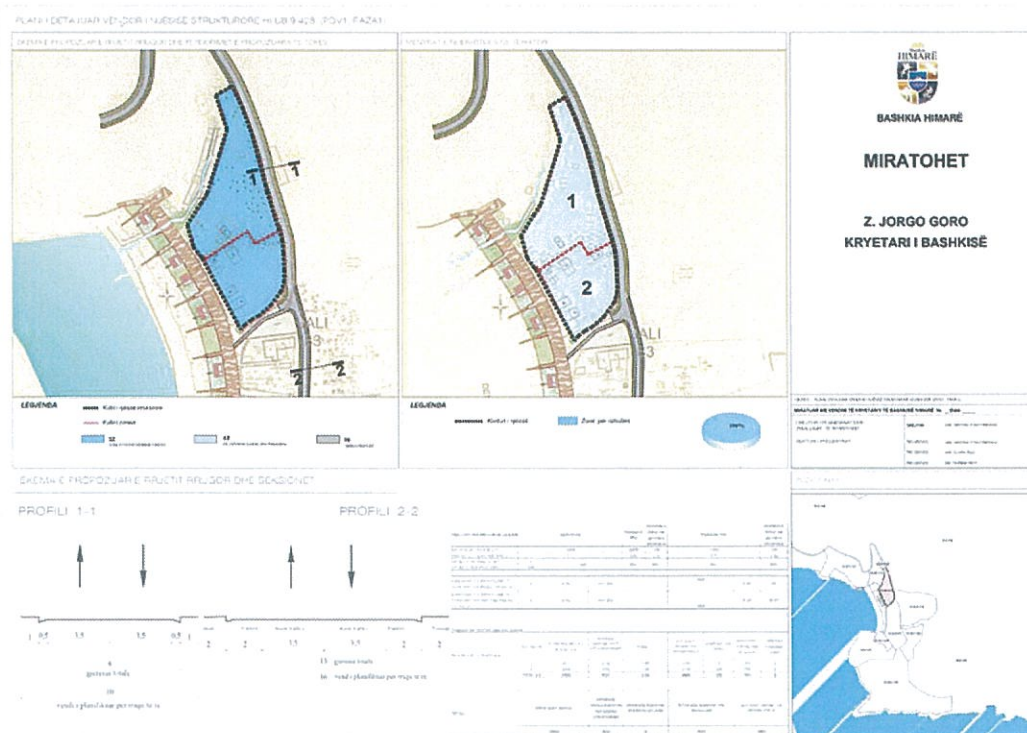


Fig. 21. Prerje e hotelit.

Sistemet e infrastrukturës (ujë, kanalizime, energji elektrike dhe telekomunikacion), duhet të vendosen në sipërfaqen e tokës dhe do të jenë të sistemuara në një korridor qendror infrastrukture. Kjo duhet të sigurojë funksionim të mirë dhe efikas të sistemit dhe do të lehtësojë mirëmbajtjen dhe punimet riparuese.

Projekti i mbrojtjes kundra zjarrit duhet të përmbajë sistemet e hidranteve, sensorëve të tymit, sprinklera gjithashtu edhe shkallët e emergjencës.



Fig. 22. *Pamje perspective.*

Përforcimet e terrenit

Përforcimet e terrenit mund të kryhen për pjesë të caktuara (sipas vlerësimit të grupit të inxhinierëve) edhe jashtë kufirit të pronës përgjatë rrugëve që e kufizojnë, në bazë të marrëveshjeve përkatëse.



Sistemet e infrastrukturës (ujë, kanalizime, energji elektrike dhe telekomunikacion), duhet të vendosen në sipërfaqen e tokës dhe do të jenë të sistemuara në një korridor qendror infrastrukture. Kjo duhet të sigurojë funksionim të mirë dhe efikas të sistemit dhe do të lehtësojë mirëmbajtjen dhe punimet riparuese.

Projekti i mbrojtjes kundra zjarrit duhet të përmbajë sistemet e hidranteve, sensorëve të tymit, sprinklera gjithashtu edhe shkallët e emergjencës.



Fig. 22. Pamje perspective.

Përforcimet e terrenit

Përforcimet e terrenit mund të kryhen për pjesë të caktuara (sipas vlerësimit të grupit të inxhinierëve) edhe jashtë kufirit të pronës përgjatë rrugëve që e kufizojnë, në bazë të marrëveshjeve përkatëse.





Fig. 23. *Pamje perspective.*

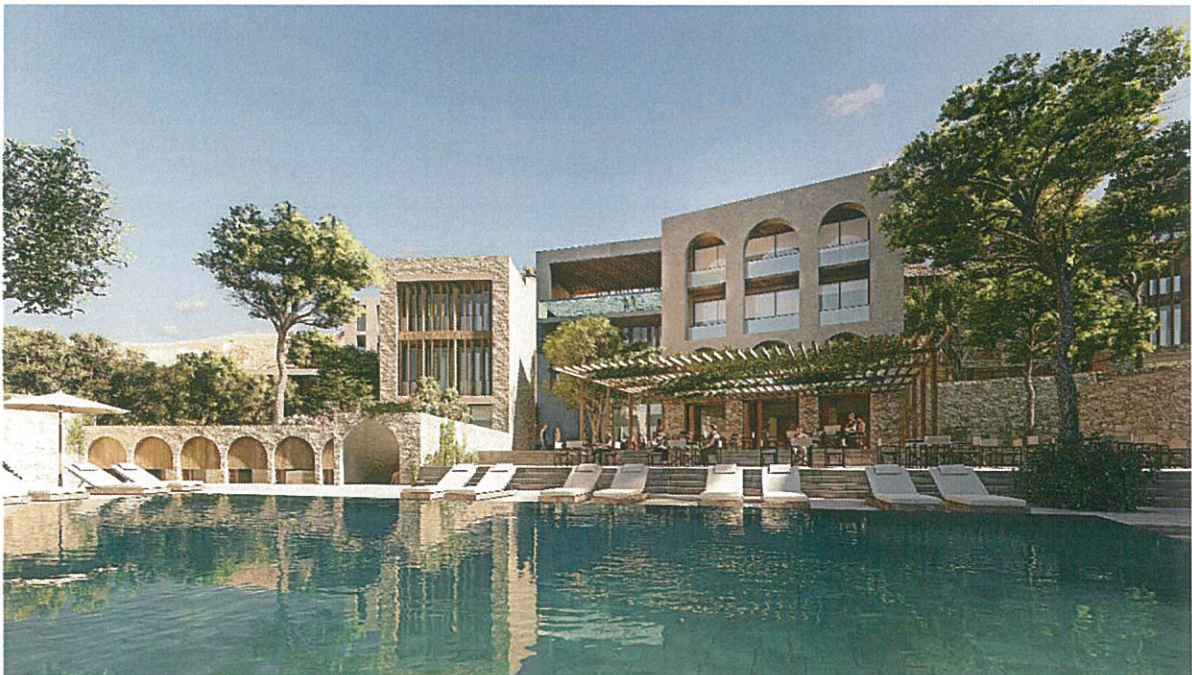


Fig. 24. *Pamje perspective.*

