



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"OBJEKT HOTELERI DHE SHËRBIME 1,2 DHE 3 KAT ME 3 KAT
NËNTOKË DHE PISHINË"
në pronësi të ARBEN MUCOBEGA,
ME VENDNDODHJE NË GJILEKË, BASHKIA HIMARË

MIRATOHET
KRYETARI I K. T.
Z. EDI RAMA

MINISTRIA E TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. BLENDI KLOSI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.16, Datë 13/07/2021

Projektues:

"COMPASS STUDIO" shpk N.6849/2
Ark. Anita BELERI (PAPAJANI) A.0881/3



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 Himarë

- 2.1 Fragmente të hartave të PPV Himarë në lidhje me zonën në zhvillim;
- 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;

3. Analiza e Gjendjes 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

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: "Objekt hoteleri dhe shërbime 1,2 dhe 3 kat me 3 kat nentoke dhe pishine ", me vendndodhje në Gjileke, Bashkia Himarë", numër katesh 3 (tre), me zhvillues Shoqëria "Bega-07" shpk.

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e territorit" (i ndryshuar).
- 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 Vendim nr.2 date 16.10.2017 te Këshillit Kombëtar të Territorit, zbardhur me date 19.03.2018

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri

"Objekt hoteleri dhe shërbime 1,2 dhe 3 kat me 3 kat nentoke dhe pishine ", ndodhet në Himarë në zonën kadastrale nr.1739, në pasurinë sipas vërtetimit me numër pas. 68/400/2 (Volumi 1, faqe 141) sipas vërtetimit hipotekor Vlorë.

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 2000 m², ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura është 684.2 m², sipërfaqja e zënë nga struktura për total ndërtim mbi tokë është 1884.4 m² që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 34.2 %.

Në gjëndjen ekzistuese, në hapësirën e parashikuar për ndërtim ne pasurine me nr. 68/400/2 eshte sipërfaqe toke "are"





Fig.1 Vendodhja e zonës ku do të ndërtohen godinat e reja

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë

2.1. Fragmente të hartave të PPV-së për zonën në zhvillim

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Himarë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendimin Nr. 2, datë 16.10.2017, dhe zbardhur date 19.03.2018 “Për miratimin e Planit Të Përgjithshëm Vendor Bashkia Himarë”, parcela ku propozohet ndërtimi i objektit "**Objekt hoteleri dhe shërbime 1,2 dhe 3 kat me 3 kat nentoke dhe pishine**", gjendet në njësine strukturore **HI.UB.3.169**.

Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Himarë, përdorimet e lejuara në Njësine Strukturore **HI.UB.3.169** janë:

- S.1 - Dyqane, Shërbime Personale, Qendra Lokale Multifunkionale
- AR - Aktivitete sociale dhe rekreative
- A.5 - Zona me shtëpi të dyta

Shfrytëzimi i territorit për ndërtim në këtë Njësi Strukturore lejohet deri në një vlerë maksimale prej 25%, intensiteti i miratuar i ndërtimit është 0.4. Numri maksimal i miratuar i kateve është 3 (tre), ndërsa lartësia maksimale është 11 metra.



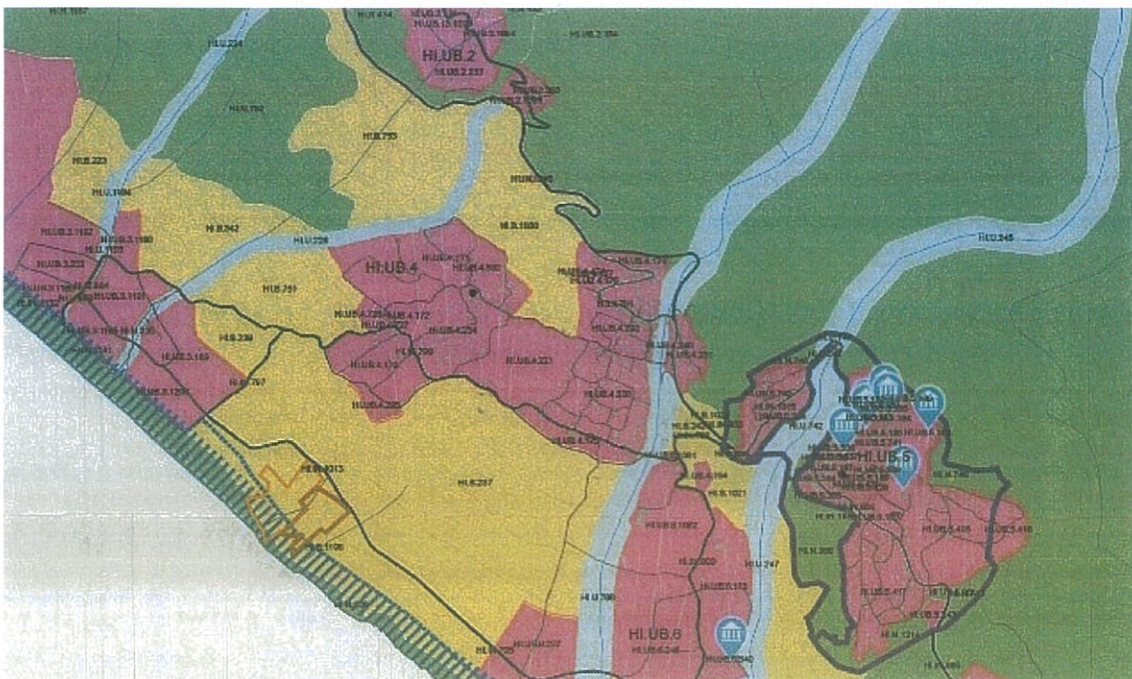


Fig.2 Fragment i hartës së Njësie Strukture të Qytetit Himarë – përfshirë Njësinë HI.UB.3.169



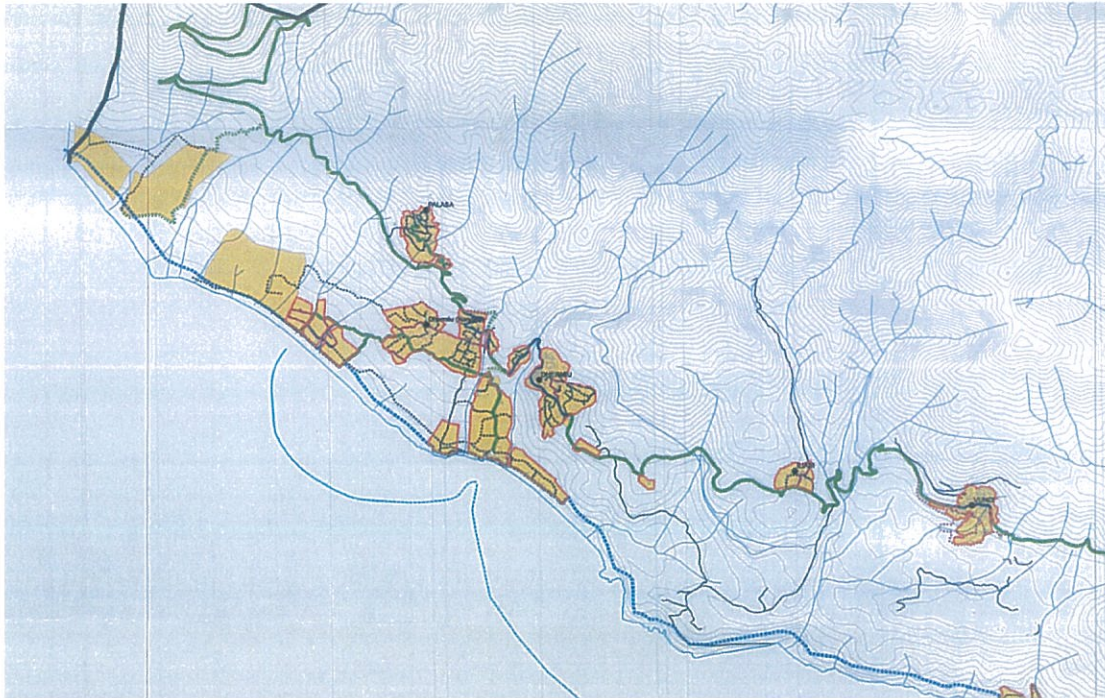


Fig.3 Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar

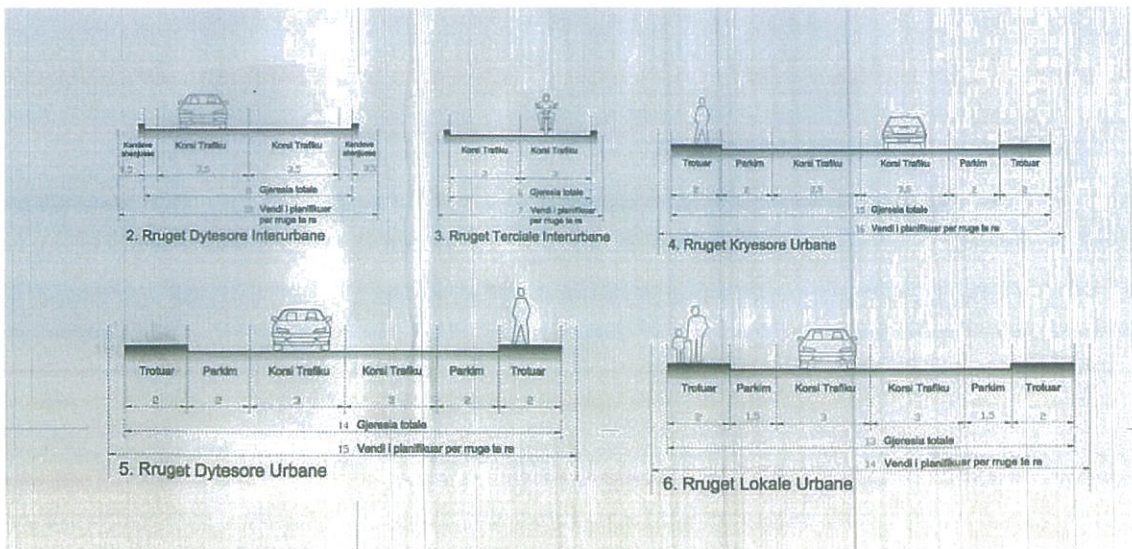
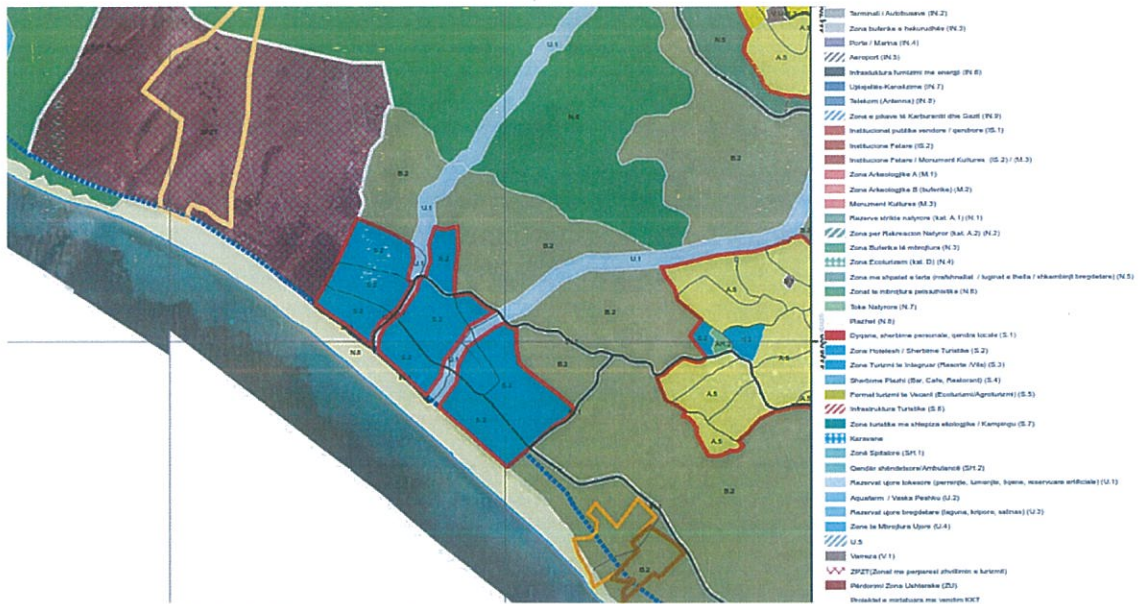
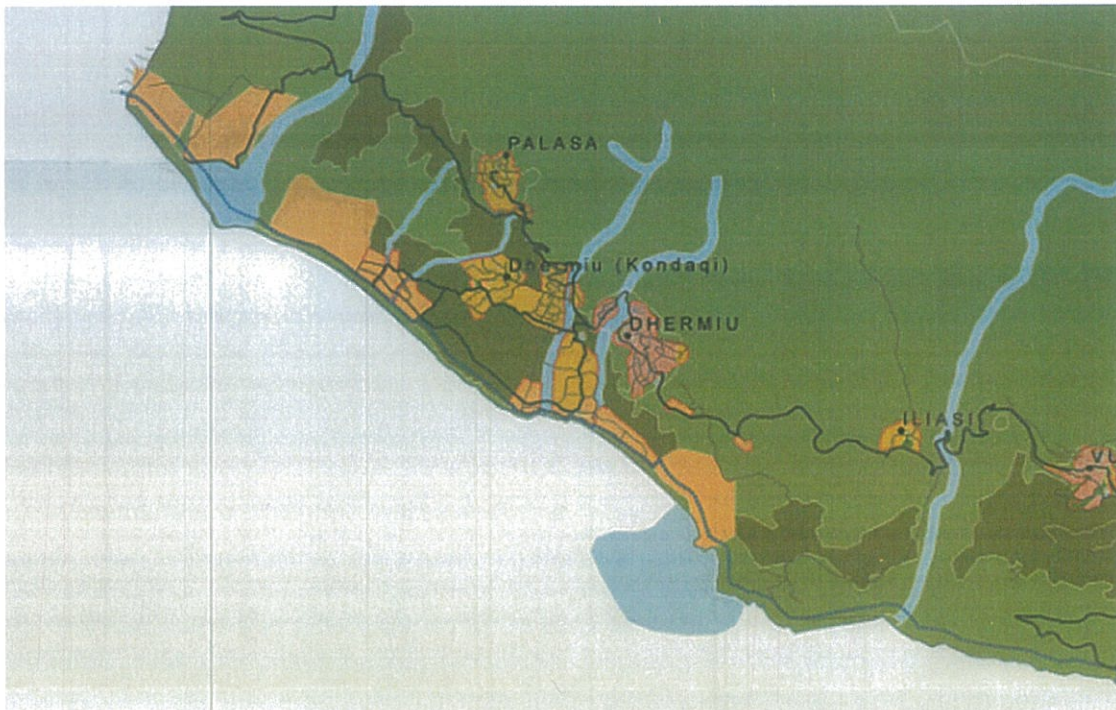


Fig.4 Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar_Seksionet e rrugëve





2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri

"Objekt hoteleri dhe shërbime 1,2 dhe 3 kat me 3 kat nentoke dhe pishine",
ndodhet në Himarë në zonën kadastrale nr.1739, në pasurinë sipas vërtetimit me numër pas.
68/400/2 (Volumi 1, faqe 141) sipas vërtetimit hipotekor Vlorë.
E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 2000 m².

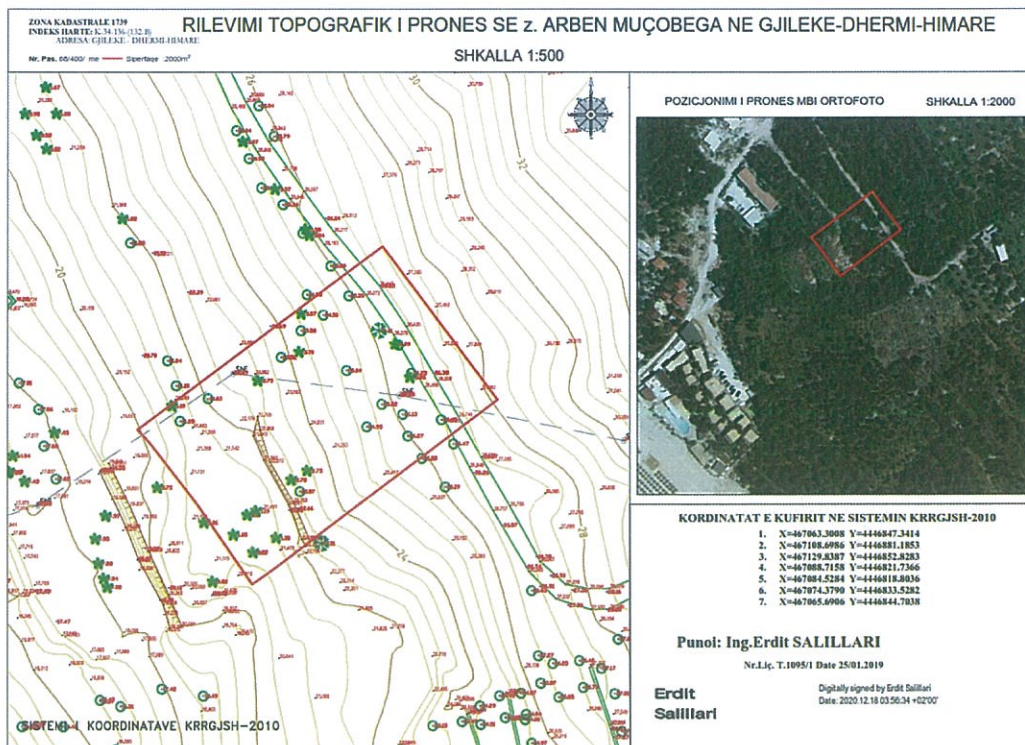


Fig.7 Rilevimi topografik i gjëndjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Për të arritur metra² të ndërtimit të paracaktuara nga Plani si dhe të kërkuara nga investitori, studio jonë e projektimit mendoi të krijonte një objekt me volum maksimal 3 kate mbitoke dhe 3 kat nentoke.

Sheshi i ndërtimit ndodhet në një terren kodrinor me një pjerresi të konsiderueshme. Objekti është lehtësisht i aksesueshëm nga rruga kryesore. Kati përdhe do të shërbejë si një kat shërbimi, ku do të përfshihen restoranti, kuzhina, recepsioni, holli, pritja dhe zyrat e administratës. Në katet e mesiperme janë të vendosura dhomat e hotelit. Hoteli ofron gjithsej 38 dhoma, Zgjidhja e dhomave të hotelit është bërë sipas kërkesave të tregut dhe atyre të investitorit.

Objekti do të ketë 3 kate parkimi nëntokë për të arritur numrin e nevojshëm të posteve të parkimit në bazë të sipërfaqes totale të ndërtimit mbi tokë. Parkimet janë të shpërndara



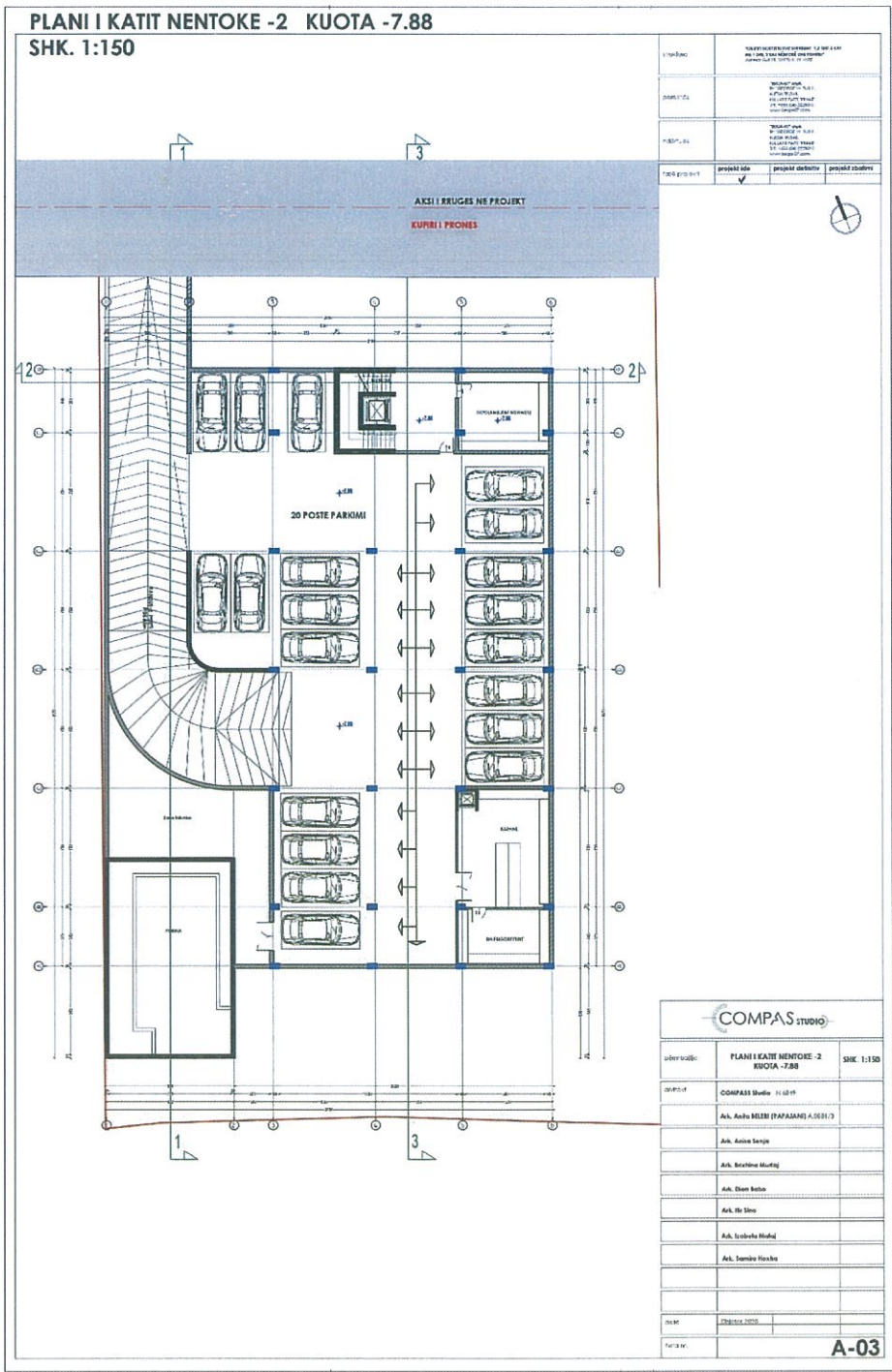


Fig.9 Plani i katit -1



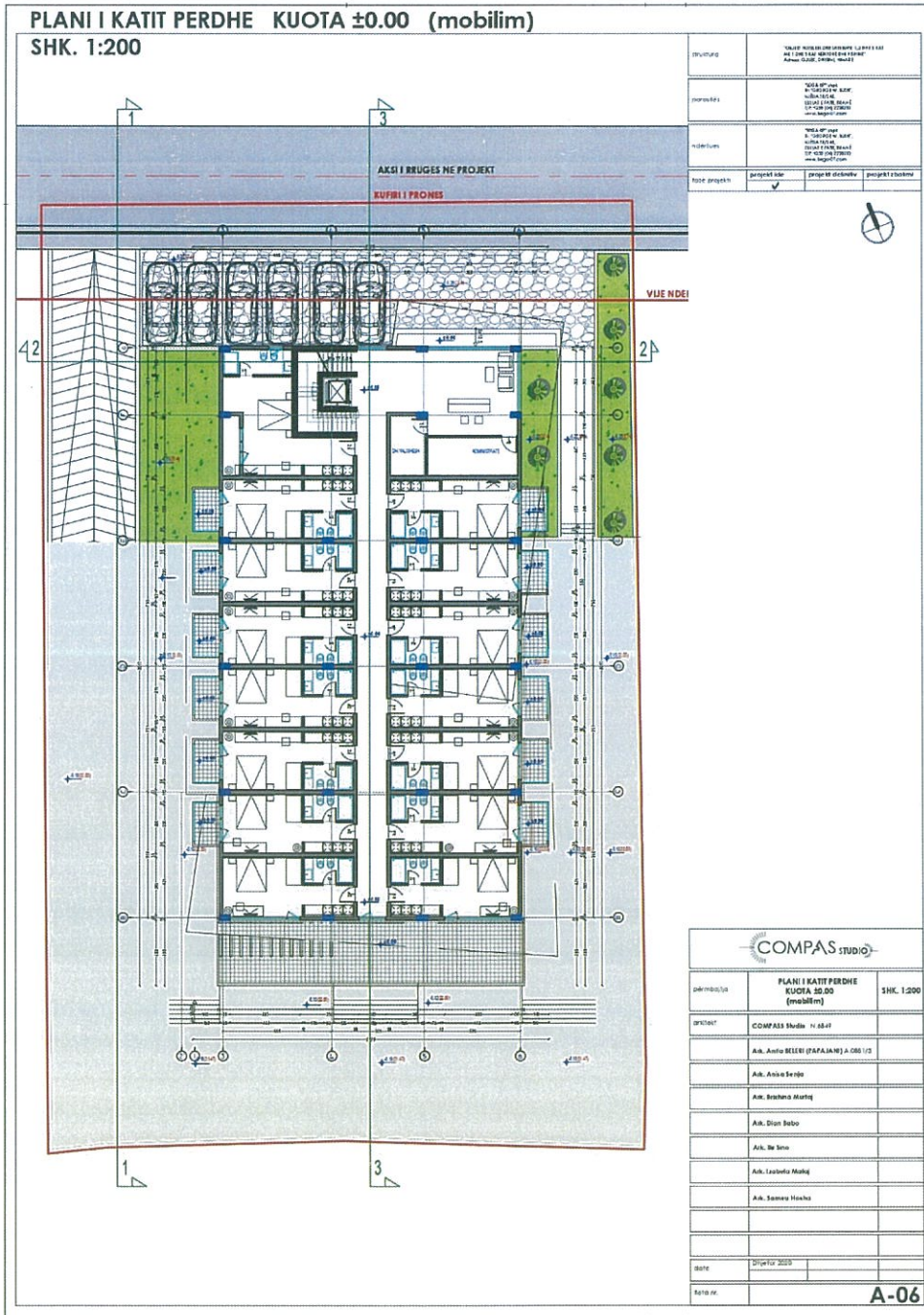


Fig. 11 Plani i katit perdhe



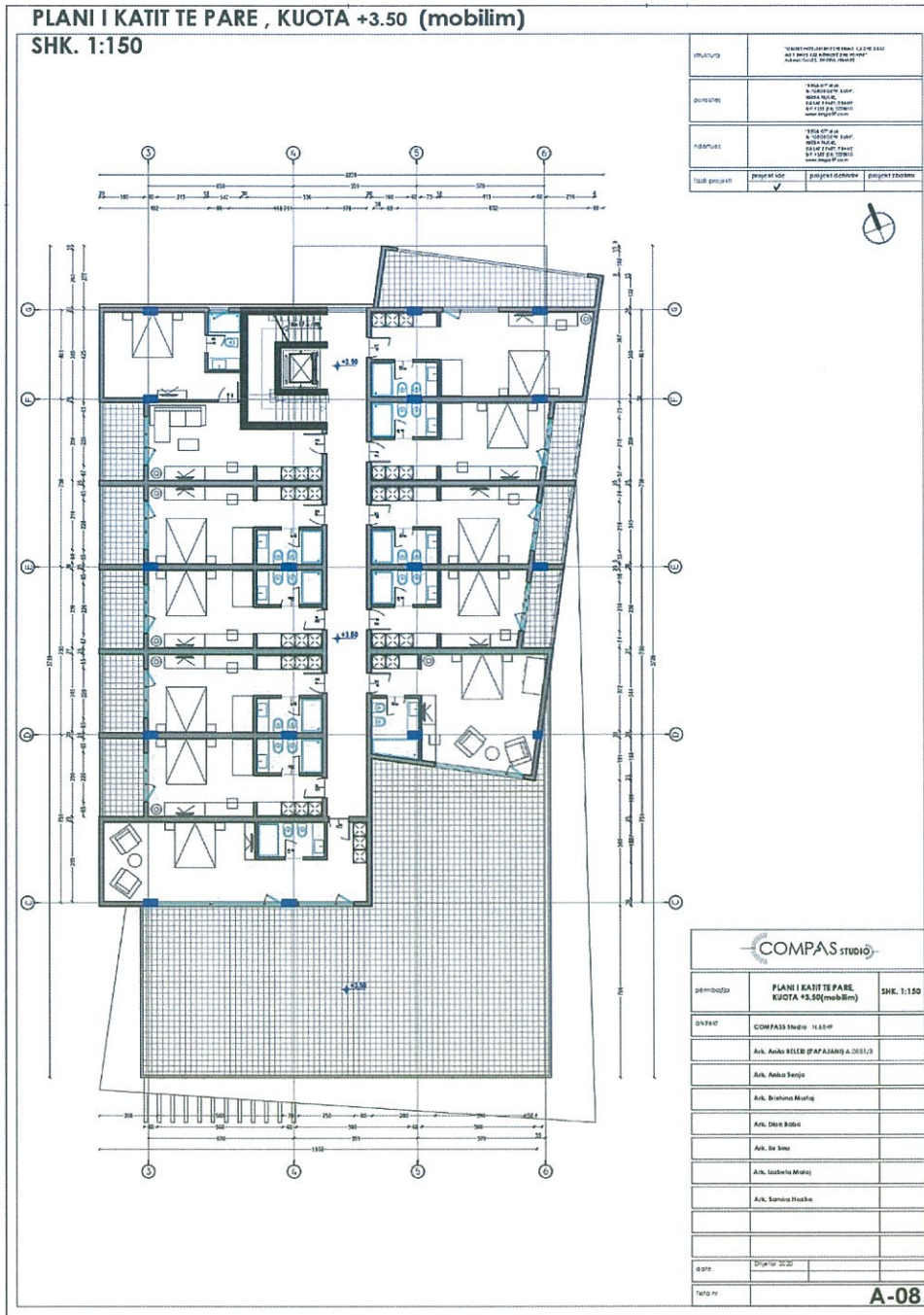


Fig. 12 Plani i katit te pare



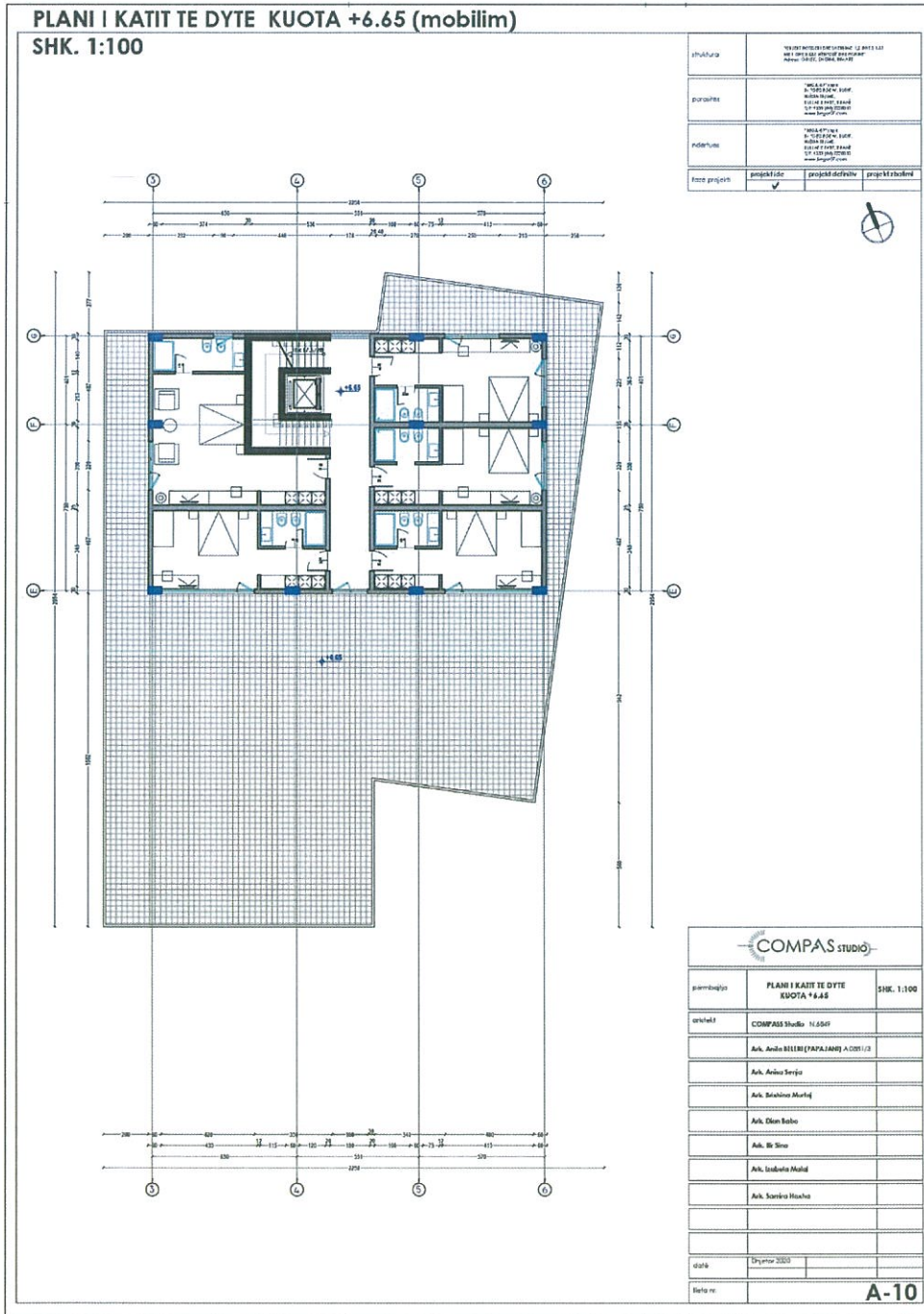


Fig. 13 Plani i katit te dyte



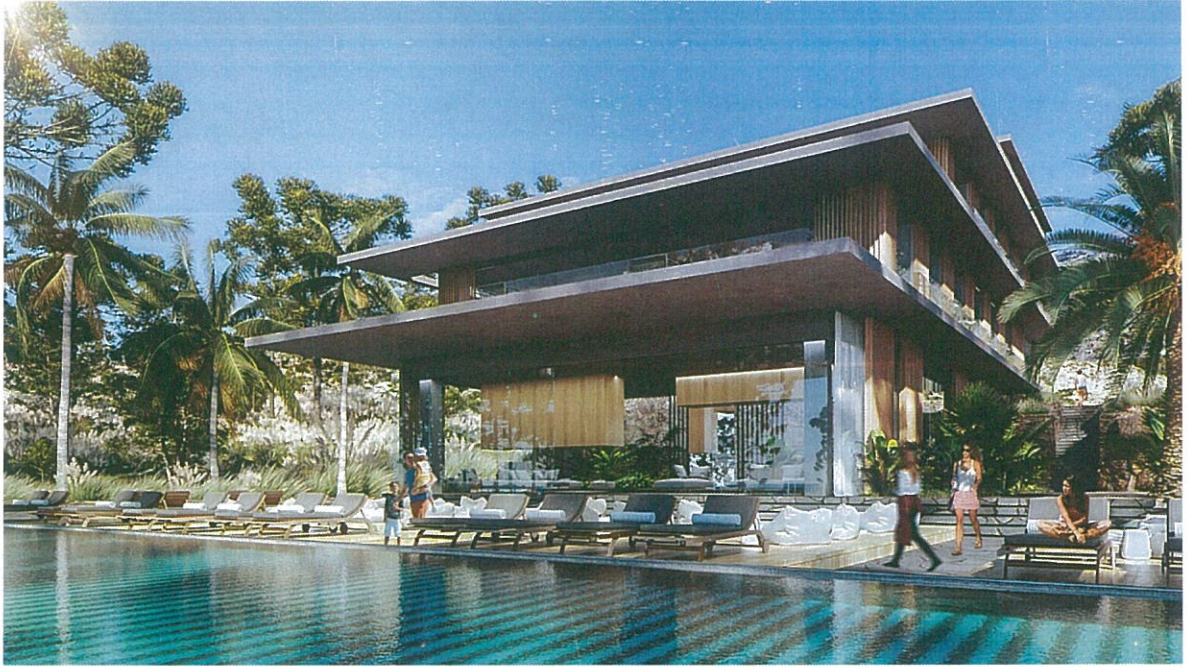


Fig.17 Pamje perspektive të objektit



Fig.18 Pamje perspektive të objektit





Fig.19 Pamje perspektive të objektit



Fig.20 Pamje perspektive të objektit





Fig.21 Pamje perspektive të objektit

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: **2000 m²**

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: **2000 m²**

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura: **684.2 m²**

Sipërfaqe pishine: **65.6 m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (pa ballkone) : **1884.4 m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (me ballkone) : **1935.33 m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit nën tokë : **2419.2 m²**

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: **34.2 %**

Intensiteti i ndërtimit: **0.94**

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: **9.80m**

Numri i kateve mbi tokë: **3 kat**

Numri i kateve nën tokë: **3 kat**

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: **1739**

Nr. i pasurisë: **68/400/2 (Volumi 1, faqe 141)**

Kufizimet

Veri-Perendim: **68/400/1**

Veri-Lindje: **Rruge ne projekt**

Jug-Perendim: **65/18**

Jug-Lindje: **68/541**

Distancat nga kufiri i pronës

Veri-Perendim: **8.6m-10.4m**

Veri-Lindje: **5.8m-8.4m**



Jug-Perendim: **9.6m-9.7m**

Jug-Lindje: **4.2m-7.3m**

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Sistemimet e jashtme do të realizohen me tarracina të gjelbëruara, me shkallare dhe kalime që mundesojnë një rampë me pjerrësi minimale 8% për këmbësorë dhe për automjetet e emergjencës.

Në tërësinë e vetë, gjithë sipërfaqja e lirë trajtohet me trotuar dhe sipërfaqe të gjelbëruara si dhe ndriçim të ulët dhe të lartë. Sheshet janë menduar si një mini park ku klientet mund të ulen në stola dhe të relaksohen duke shijuar ambjentin komod që do të krijohet përreth.

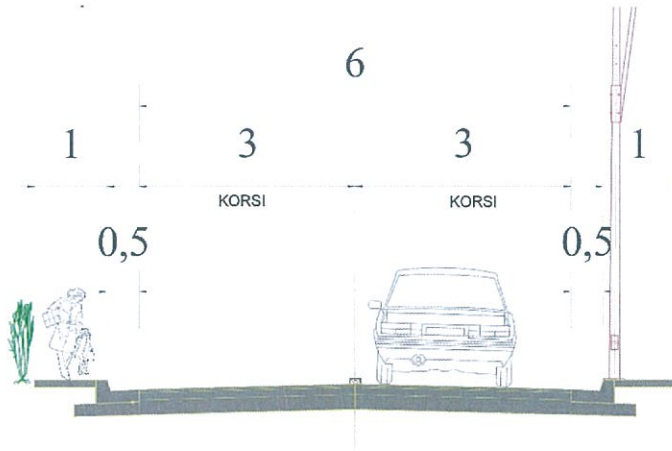
Hyrja për në objekt realizohet nëpërmjet një pasazhi për këmbësorë. Hyrja për parkim realizohet nëpërmjet rampes së parë të orientuar nga veriu dhe rampa e dytë nga jugu. Kjo pjesë krijon oborre të këndshme të sistemuara që i shërbejnë objektit.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Sipas PDV 1 DHE PDV 2, ne njësinë ku ndodhet objekti jonë propozohen rrugë terciare interurbane.



Në bazë të VKM. 408 datë 13.05.2015 Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit (i ndryshuar), neni 36, për distancat e lejuar midis ndërtimit dhe trupit të rrugës, pika b thuhet:

- *Për gjerësi rruge, përfshirë trotualet, 7 (shtatë) deri në 15 (pesëmbëdhjetë) metra, distanca minimale është 3 (tre) metra.*

- Objekti respekton vijen e ndërtimit pa e prekur atë.
- Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e PDV 1 DHE PDV 2 për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore në zonë.
- Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, përgjatë rrugës ekzistuese dhe krijimit të aksit të rrugës.
- Nga kjo rrugë do të ketë akses dhe për në parkimin nentokesorë.

