



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“STRUKTURA HOTELERIE DHE REZIDENCA TURISTIKE 1,2,3,4,5 KATE ME 1,2 KATE
NËNTOKË, NË JALË, BASHKIA HIMARË ME ZHVILLUES "JALA INVESTMENT"
SH.P.K.”

MIRATOHET
KRYETARIKUT

Z. EDI RAMA



Ministër i Infrastrukturës dhe Energjisë

Znj. Belinda Balluku



Miruar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 15, datë 10.06.2021

Projektues: Oppenheim Architecture
MVM Architecture, Construction & Development sh.p.k.

MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

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 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 / vendparkimet

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

- 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

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).

Vendimi i 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.

Dokumenti i Rishikimit të “Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë” miratuar me vendim të KKT nr. 5, datë 10.06.2020.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

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 nje pozicionim të favorshëm kundrejt shëtitorës së re të Jalës, në zonën kadastrale me nr.3844.

Objektet pozicionohen në një pronë prej 27 300 m² me 1,2,3,4,5 kate me 1, 2 kate nëntokë. Objektet janë konceptuar të tilla që të respektojnë të gjitha parametrat urbane të zonës por njëkohesisht dhe të kenë një zgjidhje dhe orientim të favorshëm lidhur me destinacionin që ato kanë. Sipërfaqja totale e ndërtimit mbi tokë: 21840 m². Sipërfaqja totale e ndërtimit nën tokë: 9830 m². Sipërfaqja totale e ndërtimit: 31670 m² Koeficienti i shfrytëzimit: 25.3% Intensiteti i ndërtimit: 0.8



Fig. 1. Evidentimi i sheshit.



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Parcela ndodhet në njësinë strukturore HI.UB.9.430.

Kjo njësi për sa i përket përdorimit të lejuar të tokës është S. Shërbime, Territore dhe struktura për shërbime tregtare, zyra dhe qendra biznesi. Përfshihen hotele, zonat turistike dhe shërbime plazhi, kamping. Me përjashtim të aktiviteteve industriale. S1, Dyqane, Shërbime Personale, Qendra, Lokale Multifunktionale. S2 (Zonë Hotelesh / Shërbime Turistike), AR (Aktivitete sociale, kulturore dhe rekreative, përfshirë ato sportive, sipas legjislacionit të posaçëm; Hapësira të gjelberta sportive dhe të hapura të tipave të ndryshme, të përcaktuara për përdorim publik. Zone e gjelber izoluese. A5(Zona me shtëpi të dyta)

Ky projekt zhvillohet brenda kriterëve zhvillimore të përdorimit të tokës sipas P.P.V-së së miratuar me Vendim nr.2 të K.K.T-së më datë 16.10.2017 dhe rishikuar me vendim të KKT nr. 5, datë 10.06.2020, të pasqyruara në tabelën më poshtë.

Njësitë Strukturore: HI.UB.9.430

Bashkia	Himarë
Njësia	HI.UB.9.430
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	S. Shërbime
Kategori 2	
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia (Kate)	K1=3
Lartësia (Metra)	K1=11
PDV	JO
Intesitet	K1=0.35
KSHT	K1=35%
KSHR	0%

Fig. 2. Të dhëna sipas akpt.gov.al



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

24. Në Tabelën e Treguesve të Zhvillimit shihet njësi strukturore HI.UB.9.430

- a) NJAP: HI
- b) ZONA: HI.UB.9
- c) Njësi Strukturore: HI.UB.9.430
- d) Sipërfaqja (ha): 3.50
- e) Sistemi Teritorial: "UB – urban"
- f) Kategoria bazë e përdorimit të tokës: "S – shërbime"
- g) Nënkatëgoria e përdorimit të tokës: "ZSIT – zona strategjike të investimeve në turizëm"
- h) Përdorimet e lejuara: "AR – aktivitete sociale dhe rekreative", "S – shërbime", "A5 – zona me shtëpi të dyta"
- i) Përdorimet e ndaluara: "IE – ekonomi dhe industri", "A.4 – zona banimi"
- j) Tipologjia e strukturave: "S72"
- k) Mënyra e ndërtimit: "urbanizim"
- l) Kushti për hartimin e PDV-së: "JO"
- m) Koeficienti min. i shfrytëzimit të tokës për rrugë (KSHR): 0
- n) Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike (KSHP): 0
- o) Madhësia min. e parcelës: 30 000 m²
- p) Intensiteti i ndërtimit (I): 0,6
- q) Koeficienti max i shfrytëzimit të territorit për ndërtim (KSHT): 35%
- r) Lartësia max. (kate): 3
- s) Lartësi max. (m): 11 m
- t) Popullsia për hektarë: "80"
- u) Numri i banorëve: "280"
- v) Kushti për shërbime: 5%
- w) Numri minimal i vendpaktimeve: "1 hapësirë/ 10-15 dhoma"
- x) Intensiteti total me kusht: 0,35
- y) Kushte të tjera: 0
- z) Koordinatat e njësisë jepen në Shtojcën II.



Fig.3. Të dhëna sipas Dokumentit të Rishikuar të Plani të Përgjithshëm Vendor Himarë



Fig. 4. Hartë e marrë nga akpt.gov.al



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development



KOORDINATAT E PËRSHKËTIMIT NE SISTEMIN KOORDINATIV NKS-91

Pika	X	Y	8	9	10
1	474693.491	4443271.326	7	474748.360	4443197.025
2	474505.945	4443107.485	8	474762.453	4443111.952
3	474637.396	4443116.862	9	474747.737	4443044.443
4	474681.328	4443149.494	10	474685.044	4442574.808
5	474719.718	4443177.987	11		

Fig. 5. Hartë e rievimit topografik mbi të cilën është evidentuar, konturi i njësisë strukturore HI.UB.9.430



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

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

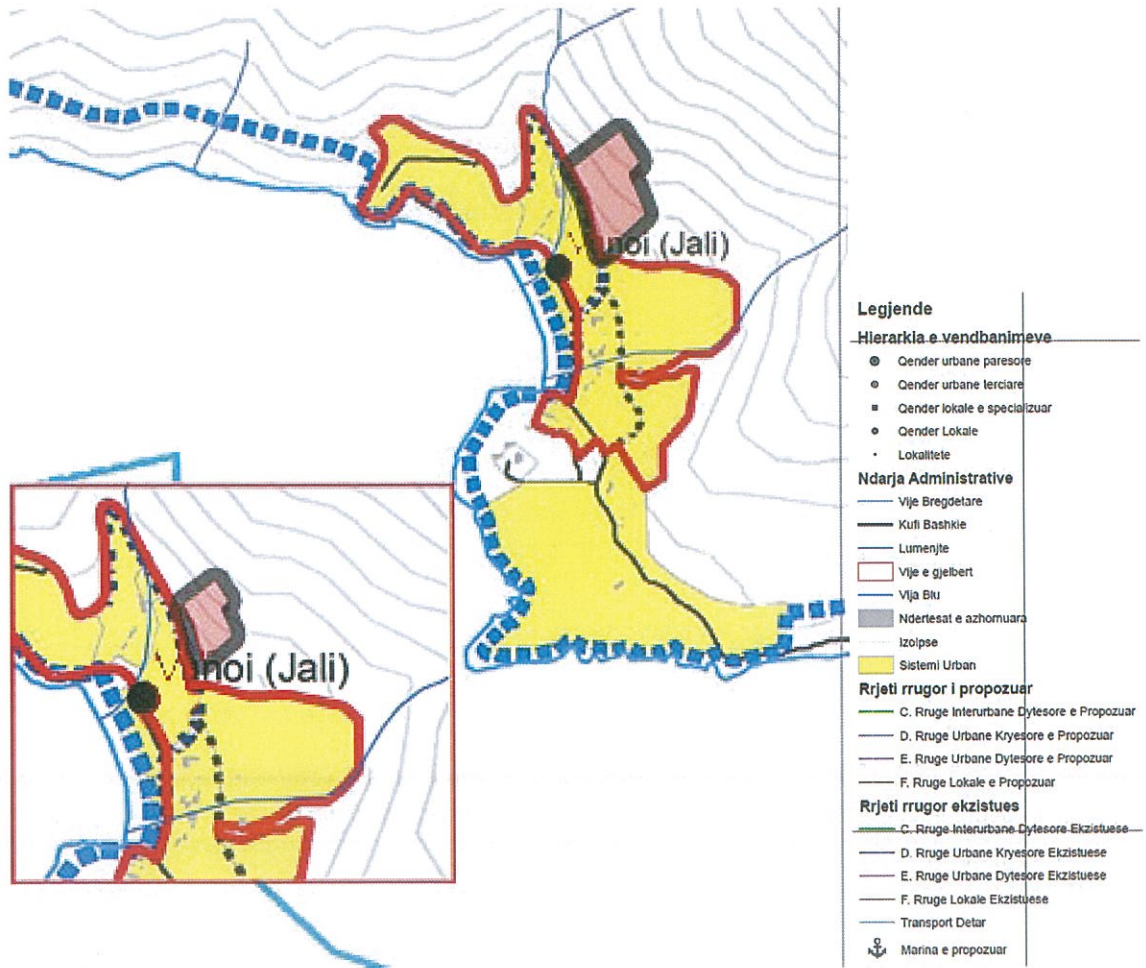


Fig 6. Fragment nga harta e rrjetit rrugor të propozuar sipas PPV-së së Bashkisë Himarë.

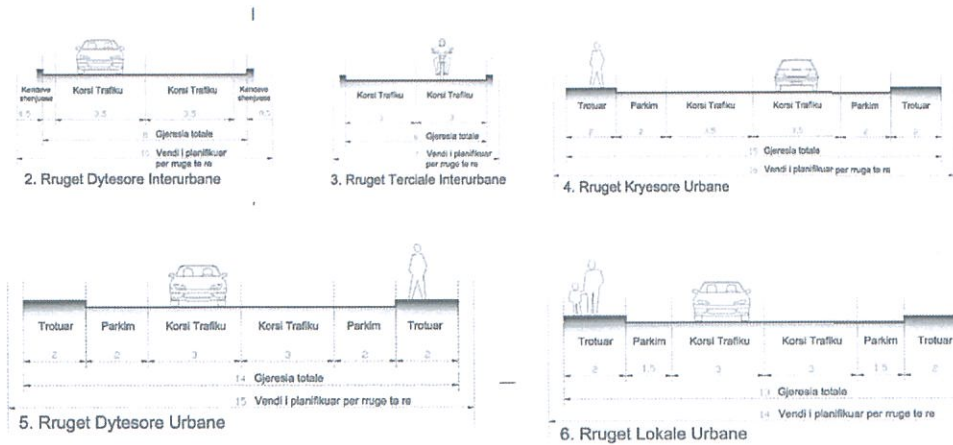


Fig. 7. Seksionet e rrugëve sipas PPV-së dhe PDV-së së Bashkisë Himarë.



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

[Handwritten signature]

3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Objekti që propozohet, “STRUKTURA HOTELERIE DHE REZIDENCA TURISTIKE 1,2,3,4,5 KATE ME 1,2 KATE NËNTOKË, NË JALË, BASHKIA HIMARË ME ZHVILLUES "JALA INVESTMENT" SH.P.K.” kufizohet në pjesën jugore me rrugën kryesore urbane “Bregdeti Jalë”, dhe në tre pjeset e tjera, me hapësire të gjelbëruar. Zona përreth është e ndërtuar kryesisht me objekte me lartësi 1-3 kate.

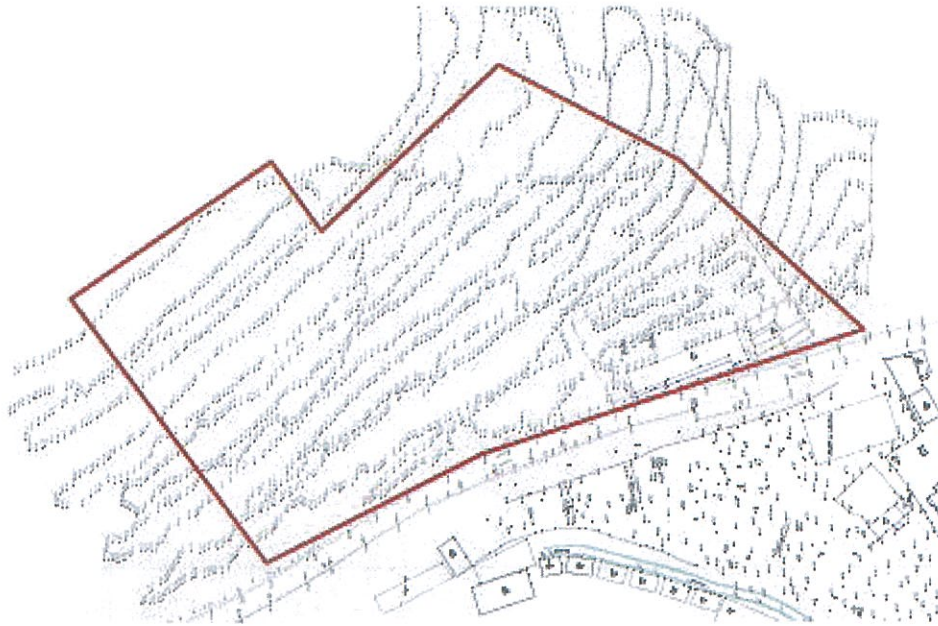


Fig. 8. Fragment nga rilevimi topografik, harta ekzistuese, rrjeti rrugor ekzistues, vendndodhja e sheshit.



Fig 9. Fragment nga harta e pronësisë.



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development



Fig 10. Foto te gjendjes ekzistuese.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet 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 :

ZSIT- zona strategjike të investimeve në turizëm

S-Shërbime

S1-Dyqane, Shërbime Personale, Qendra, Lokale Multifunksionale

S2-Zonë Hotelesh / Shërbime Turistike

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

A5-Zona me shtëpi të dyta



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

[Signature]
MVM ARCHITECTURE

Ambientet rezidenciale turistike

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

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

Përdorimi kryesor do të jetë ai i banimit sezonal turistike, kryesisht gjatë stinës së verës, edhe pse këto hapësira do të përfshijnë edhe shumë ambiente të ndryshme shërbimesh. Hapësirat rezidenciale turistike ku do ndodhen 108 apartamente pushimi, 19 dhomat luksoze dhe 26 vila pushimi dhe turistike, do përfshijnë larmi të tipologjive dhe madhësive:

- **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 të vogla.

Në katin përdhe të objektit A1, buzë rrugës kryesore është vendosur një ambient shërbimi, bar, i cili do shërbejë si vend grumbullimi për banorët e kompleksit. Gjithashtu do ketë ambiente rekreacioni në sheshet në këndet e rrugës.

Përveç shkallëve dhe ashensorëve të dedikuar për banorët e apartamenteve, godinat do të ofrojnë vende parkimi në garazhet nëntokësore për secilin apartament. Pothuajse të gjithë apartamentet dhe vilat turistike do të kenë në hapësirat e tyre nëntokë për parkim, ambiente ndihmëse, dhoma shërbimi, tarraca dhe llozha pushimi.

Kompleksi do të ofrojë 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
- Njësitë do të jenë të mobiluara me mobilje cilësore dhe shije të lartë
- Hapësira të mëdha receptioni me ambiente qëndrimi dhe shërbimi
- Dhomat do të jetë të pajisura me shtretër të mëdhenj (madhësia quën 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 kompleks
- Sistem informatik i integruar
- 24 orë shërbim në kompleks për të ofruar pije dhe ushqime

Në sajë të një stili interaktiv të të jetuarit në këto apartamente, mysafirëve do t'u krijohen kushte optimale për të pushuar, duke mos u ndjerë kurrë vetëm brenda hapësirave rezidenciale. Këto njësi banimi do të ofrojnë kualitet të lartë, ku rehatia dhe komforti do të jenë në qendër të vëmendjes së zhvilluesit dhe investitorit. Rezidencat turistike 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.

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

Ai ka një shtrirje horizontale dhe vertikalisht trajtohet i taracuar duke e përshtatur atë me topografinë e sheshit në mënyrë që të integrohet me natyrën rrethuese pa ndikuar terësisht në të.

Kompleksi është kompozuar si një volum dinamik, duke orientuar hapësirat në drejtim të detit dhe duke kërkuar ndriçimin natyral dhe një përshtatje delikate në sheshin e ndërtimit. Vendosja në terren është realizuar nga vëllime të dallueshme në linja të rregullta me njëri-tjetrin në vertikalishtet dhe me linja pak të çrregullta me njëri-tjetrin në plan, të cilat parashikojnë organizimin e hapësirave dhe funksioneve të shpërndara në 1 - 5 kate mbi tokë dhe 1-2 kate nën tokë.

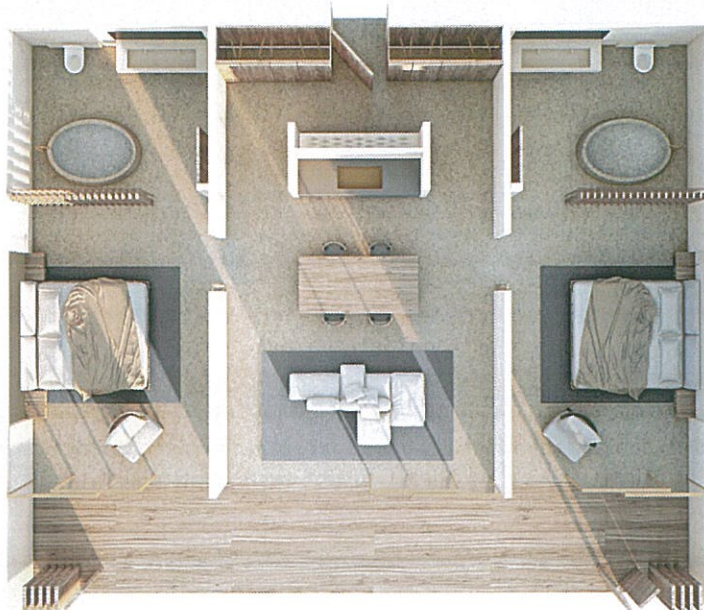


Fig 11. Plani tip i apartamentit 2+1

Akresi në kompleks realizohet nëpërmjet rrugës kryesore dhe rrugëve të brendshme të kompleksit të cilat të shpërndajnë në parkimet përkatëse. Në sipërfaqen ku do të zhvillohet projekti janë parashikuar tre tipologji akomodimesh:

- apartamente hotel
- apartamente private
- vila dhe rezidenca turistike

Fillimisht prezantohemi me apartamentet hotel, të cilat janë pozicionuar më pranë rrugës kryesore. Më në thellësi të sheshit janë organizuar vilat turistike, duke i siguruar privatësi duke u përshtatur me karakterin e tyre. Të gjitha objektet i janë qepur terrenit duke mos e cënuar, përkundrazi duke e theksuar atë me tarracinat e krijuara në momente të ndryshme.

Vila private turistike janë organizuar në total 25 vila me një sipërfaqe 260-420 m², ku janë integruar 2-3 parkime të mbuluara për secilën, si edhe hapësira të jashtme në formën e kopshteve, sipërfaqja e të cilave ku është mundësia maksimizohet.



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

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.

Fasadat janë menduar të vishen me materiale moderne. Objektet do të jenë me fasadë termike. Lloji i arkitekturës së përdorur, duke përdorur linja dinamike të pastra që shkëmbehen me njëra-tjetrën, 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 efincencën energjitike dhe për të minimizuar humbjet e energjisë në banesë.



Fig. 12. Pamje volumore e struktures.



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development



Fig. 13. Pamje perspektive.



Fig. 14. Pamje perspektive.



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	27 300 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	27 300 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	6 910 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	31 670 m ²
Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë:	21 840 m ²
Sipërfaqe ndërtimi nën tokë:	9 830 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	25.3%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	74.7%
Intensiteti i ndërtimit:	0.8
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	23.80m
Numri i kateve mbi tokë:	1, 2, 3, 4, 5 kate
Numri i kateve nën tokë:	1, 2 kate

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie 83/31 nr. serial 206 dt 25.03.21, 83/31 nr. serial 207 dt 25.03.21 dhe 83/37 nr. serial 208 dt 25.03.21, dhe Zona Kadastrale 3844

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

JUG-LINDJA:	1.12m - 5.83m 2.04 m -2.05m	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 2K NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 5K
VERI-PERËNDIMI:	2.09 m-6.04 m 4.27 m-7.97 m	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 2K NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 5K
JUG-PERËNDIMI:	4.01 m-7.51 m 1.50 m-14.02 m	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 4K NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 5K
VERI-LINDJA:	1.00 m- 28.01m	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 2K

DISTANCAT NGA AKSI I RRUGËS:

JUG- PERENDIM:	11.04 m - 21.31 m	NGA AKSI I RRUGËS
----------------	-------------------	-------------------

KOORDINATAT KRGJSH

KOORDINATAT E KUFIRIT NE SISTEMIN KOORDINATIV KRGJSH					
Pika	X	Y			
1	474695.333	4443267.190	6	474746.333	4443192.290
2	474596.933	4443194.490	7	474782.433	4443106.790
3	474637.433	4443113.390	8	474746.933	4443039.690
4	474681.750	4443145.498	9	474683.433	4442970.790
5	474720.469	4443173.551	10		
			11		

Fig. 15. Koordinatat KRGJSH



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

[Handwritten signature]

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Sistemimi i terrenit në këtë pronë është shumë i rëndësishëm. Në momentin e hyrjes, shkëputja midis rrugës dhe vetë objektit bëhet nëpërmjet sistemimit tek hyrja për të bere një lloj izolimi të rrugës me vetë kompleksin.

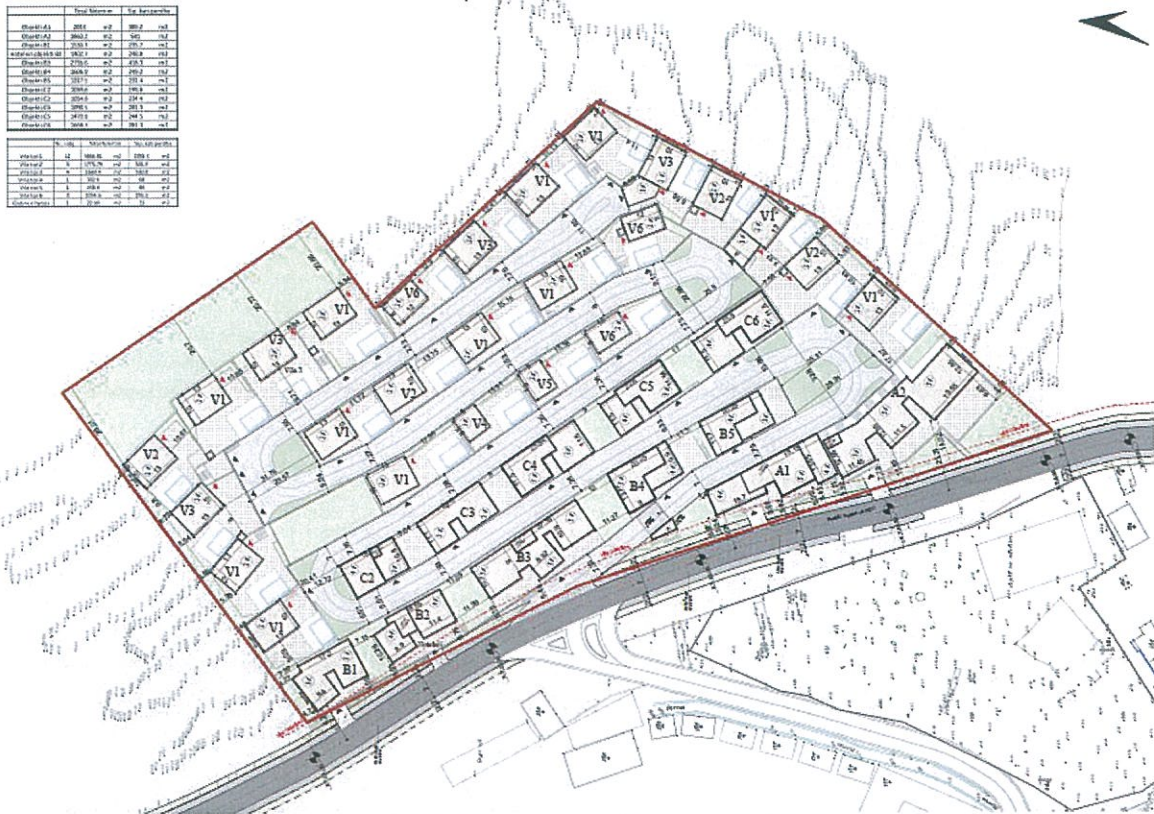


Fig 16. Plani i vendosjes se strukturës

Vetë volumi i shkallëzuar dhe tarracuar krijon mundësinë e shfrytëzimit të tyre si hapësira të gjelbërta. Koncepti qëndron në integrimin e natyrës në volumetri dhe si pjesë e rëndësishme e dizajnit arkitektonik. Përjetimi i personave që do shfrytëzojnë kompleksin do të jetë ai i rrugicave të zonës nëpërmjet të cilave do kalohet përgjatë ambienteve të kufizuara me veranda të gjelbra nga njëra 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 shkëlshme të objektit.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

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



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

Përsa i përket rrjetit inxhinierik të sistemimit 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 sistemimi i parkimeve të përkohshme.

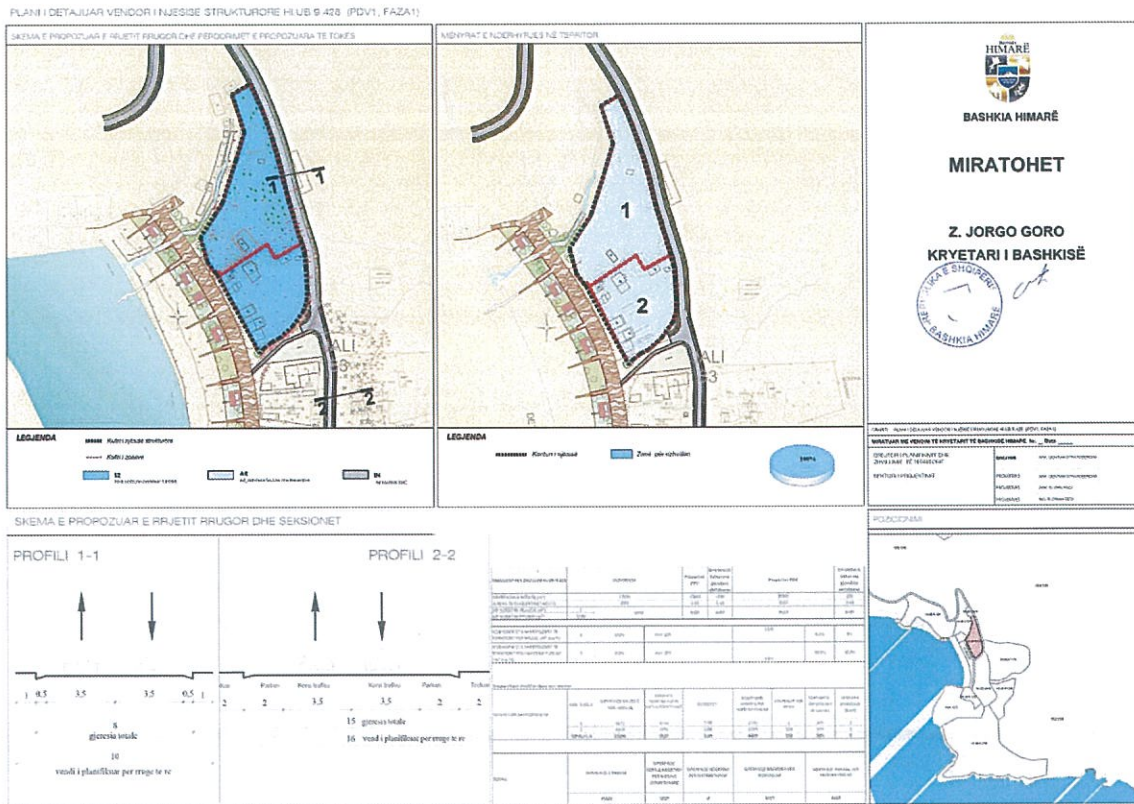


Fig. 17. Rrugët sipas PDV-së në zonë

Sistemet e infrastrukturës (ujë, kanalizime, energji elektrike dhe telekomunikacion), duhet të vendosen nën sipërfaqen e tokës dhe do të jenë të sistemuara nën 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.



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

Handwritten signature in blue ink, likely belonging to the architect or project manager.



Fig. 18. Pamje perspektive.

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. 19. Pamje perspektive.



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development