



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"STRUKTURË SHËRBIMI DHE HOTELERIE 1 DHE 4 KATE ME 1 KAT NËNTOKË, ME
VENDNDODHJE NË SHËTITOREN BORSH, BASHKIA HIMARË" ME PRONAR DHE
ZHVILLUES Z.HITO VIZHDAN LALA

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

Ministër i Infrastrukturës dhe Energjisë

Znj. Belinda Balluku

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 31, datë 17.03.2021

Projektues:
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)

“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

Njësia strukturore LU.UB.3.764 ndodhet në plazhin e Borshit, në pjesën Juglindore të qytetit të Himarës, rreth 18km nga qendra e qytetit sipas rrugës kryesore. Borshi cilësohet si një nga perlat e Jugut të Shqipërisë. Pjesa Perëndimore e njësisë është e tëra e aksesueshme nga rruga kryesore. Sipërfaqja e përgjithshme bruto e njësisë në studim LU.UB.3.764 është 2.6Ha.

Njësia pjesë e plazhit të Borshit, ndodhur në qytetin e Himarës, përbëhet kryesisht nga objekte me funksion kryesor banim dhe shërbim. Objektet janë të ndërtuara kryesisht pas viteve 2000. Pjesa më e madhe e tyre janë struktura shërbimi 1 katëshe në funksion të sezonit veror. Pak prej tyre objekteve janë shtëpi banimi 2-3 katëshe të ccilat 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.




MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

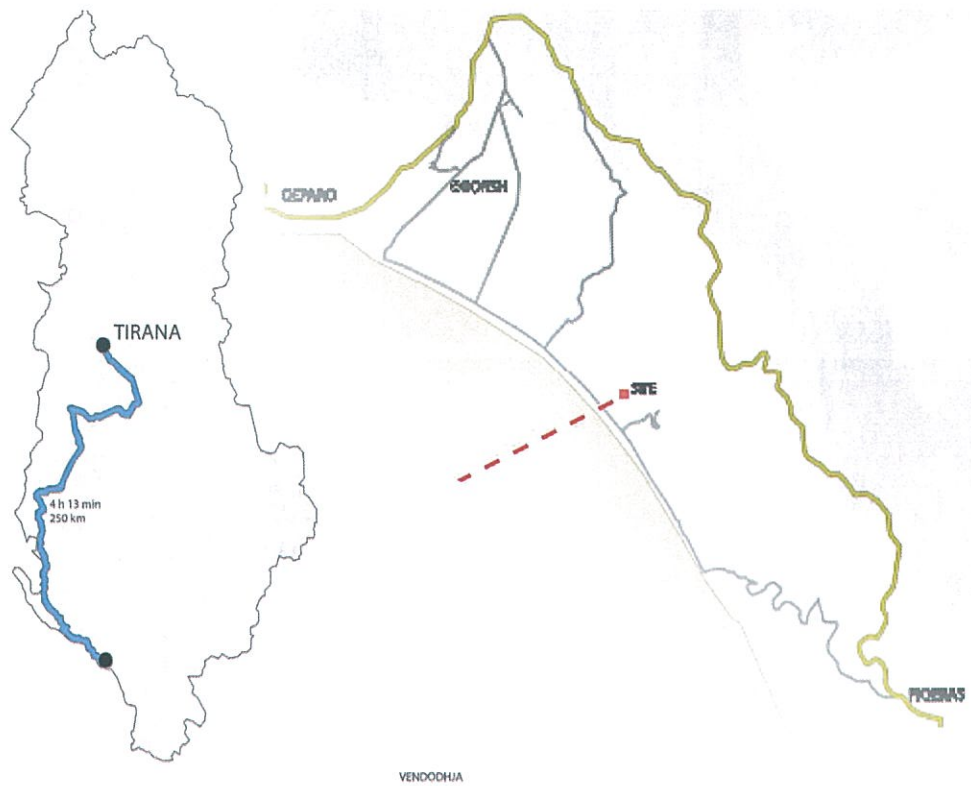


Fig. 1. pozicionimi i zones



[Handwritten Signature]
MVM ARCHITECTURE
 Construction & Development



Fig. 2. Lidhja me qendren e qytetit te Himares

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zonimi i propozuar i tokës për njwsinw LU.UB.3.764 wshtw realizuar me parashikimet e Planit të përgjithshëm Vendor të qytetit. Bazuar në sa më sipër ky plan i Detajuar Vendor parashikon urbanizimin e parcelave/zonave të mundshme për zhvillim sipas kategorive të përdorimit. Përdorimi- Shprehime Territoriale dhe struktura për shprehime tregtare, zyrë dhe qendra biznesi; Përfshihen hotele, zonat turistike dhe shprehime plazhi, kamping. Me përjashtim të aktiviteteve industriale. Ndërrhyrja në territor do të bëhet duke marrë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për njwsinw. Njwsia strukturale LU.UB.3.764 wshtw ndarë në 13 njws, 11 për urbanizim dhe në 2 njws për ristrukturim.




MVM ARCHITECTURE
Construction & Development



Fig. 3. Harta e përdorimeve të propozuara të tokës sipas PPV
Njesia Strukturore LU.UB.3.764

Bashkia	Himarë
KSHT	K1=25%
KSHR	15%
KSHP	10%
Kufizime Ligjore	
Sipërfaqe (ha)	2.60
Nenkategori 1	S.2_Zonë Hotelesh/Shërbime Turistike
Nenkategori 2	
Nenkategori 3	
Parcela Minimale	K1=800 m ²



[Handwritten Signature]
MVM ARCHITECTURE
 Construction & Development

Perdorime Te Lejuara	S.1_Dyqane, Sherbime Personale, Qendra Lokale Multifunkionale,AR_Aktivite sociale dhe rekreative,S.5_Format turizmi te Vecante (ekoturizmi, agroturizmit, turizmi kulturor)
Perdorime te Ndaluar	IE_Ekonomi dhe Industri
Njësia	LU.UB.3.764
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	S. Shërbime
Kategori 2	
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia në Kate	K1=4
Lartësia në Metra	K1=14.5
PDV	PO
Intesitet	K1=0.6



[Handwritten Signature]
MVM ARCHITECTURE
 Construction & Development



Fig. 4. Hartë e rievimit topografik



[Handwritten Signature]
MVM ARCHITECTURE
 Construction & Development

2.2 Rrjeti rrugor i Propozuar sipas PPV

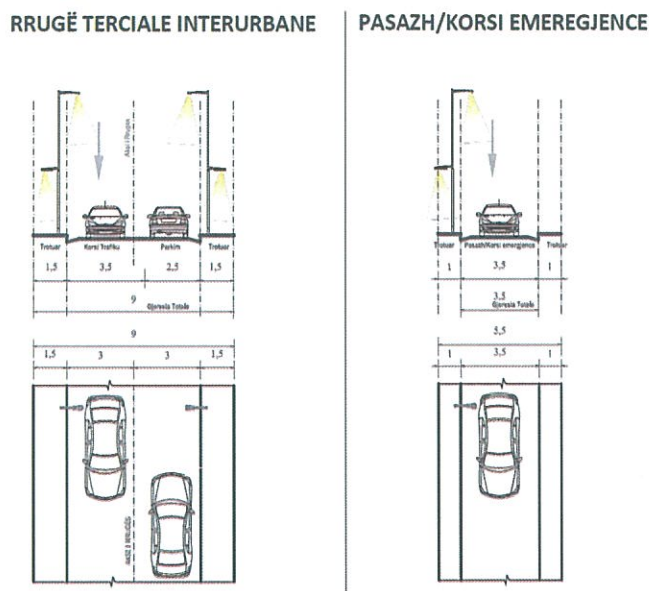


Fig. 5. Seksionet e rrugëve sipas PPV-së dhe PDV-së së Bashkisë Himarë.

3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Njwsia e marrw nw studim mund te percaktohet kryesisht si nje zone me intensitet te ulet ndertimi. Ndertimet jane nga 1 deri ne 3 kate, te realizuara pas viteve 2000. Zona ka nje mungese te theksuar te aksesueshmerise sidomos ne brendesi te saj, eshte nje zone turistike e cila ne sezonin e veres arrin edhe pikun e saj te popullimit. Mund te percaktohet si nje zone sherbimi me karakter turistik. Nga analiza del se problemet kryesore qe evidentohen ne kete zone jane:

- Mungesa e infrastruktures, rruge, trotuare, sheshe, rrjete inxhinierike etj.,
- Mungesa e ambienteve shplodhese, parqe apo lulishte ne te cilat zhvillohen aktivitete te ndryshme.



[Handwritten Signature]
MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

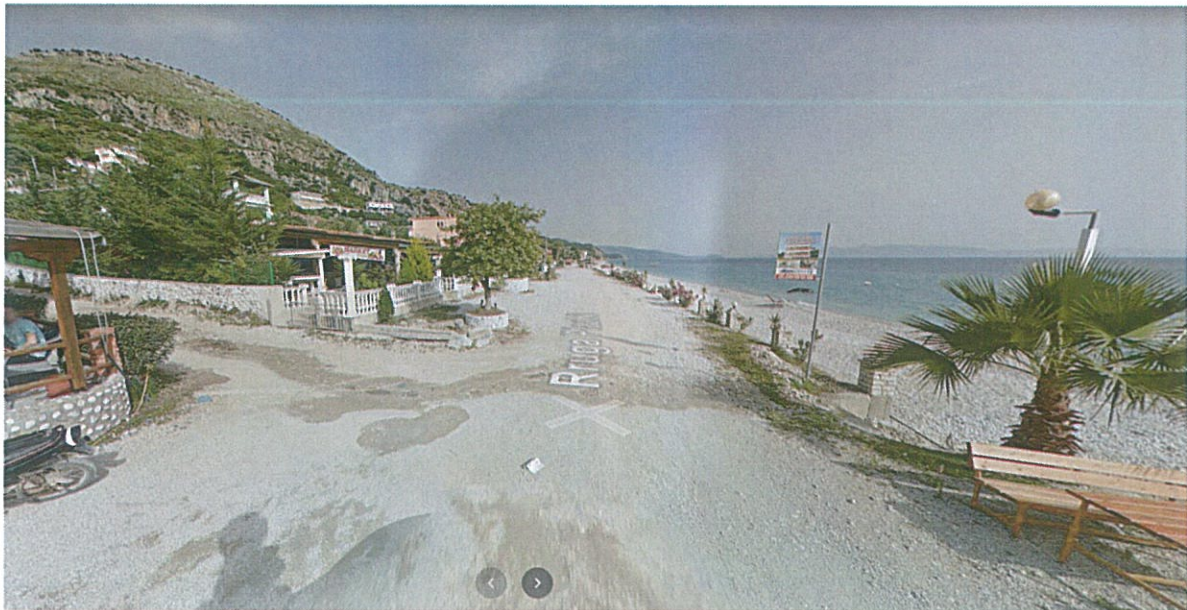


Figura 6. Foto te gjendjes ekzistuese



[Signature]
MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

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 :

S-Shërbime

S1-Dyqane, Shërbime Personale, Qendra, Lokale Multifunkionale

S2-Zonë Hotelesh / Shërbime Turistike

AR- AKTIVITETE SOCIALE DHE REKREATIVE

A5-Zona me shtëpi të dyta

Ambientet rezidenciale turistike

Pozicioni i tokës ku zhvillohet ky objekt hotelerie dhe shërbimi, ndodhet buzë aksit të shëtitorës së Borshit, i aksesueshëm edhe nga automjete nga akset rrugore që vijnë nga veri-lindja.

- **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.

Bar-Restoranti së bashku me receptionin janë të pozicionuar në katin e parë, ato janë të aksesueshëm nga turistët por edhe banorët e zonës. Ky ambient ndodhet buzë godinës, me pamje nga deti dhe ofron një shumëllojshmëri të gatimeve tradicionale si edhe ndërkombëtare. Dhomat e hotelit janë të pozicionuara të gjitha me pamje nga deti, dhe për secilin nga këto do të ketë terracë pushimi. Në katin e nëntokës janë vendosur hapësirat teknike të objektit, vende parkimi dhe gjithashtu edhe të aksesueshme nga pushuesit. Hyrja kryesore në hotel do të jetë në shëtitorën ekzistuese.

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




MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

- 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 këtë hotel, mysafirëve do t'u krijohen kushte optimale për të pushuar.

Ne kuoten -3.15m kemi pozicionuar planin e parkimit ne te cilen gjithashtu gjenden ambientet teknike te nevojshme per mbarevajtjen e objektit. Ne te majte te objektit jane pozicionuar hapësirat e nevojshme te NHS ku do te jene te aksesueshme nga pushuesit. Ne katin perdhe jane vendosur sherbimet si restorant, hollu kryesor dhe recepsioni, ndersa ne kuoten +2.80 jane vendosur sherbimet per restorantin.

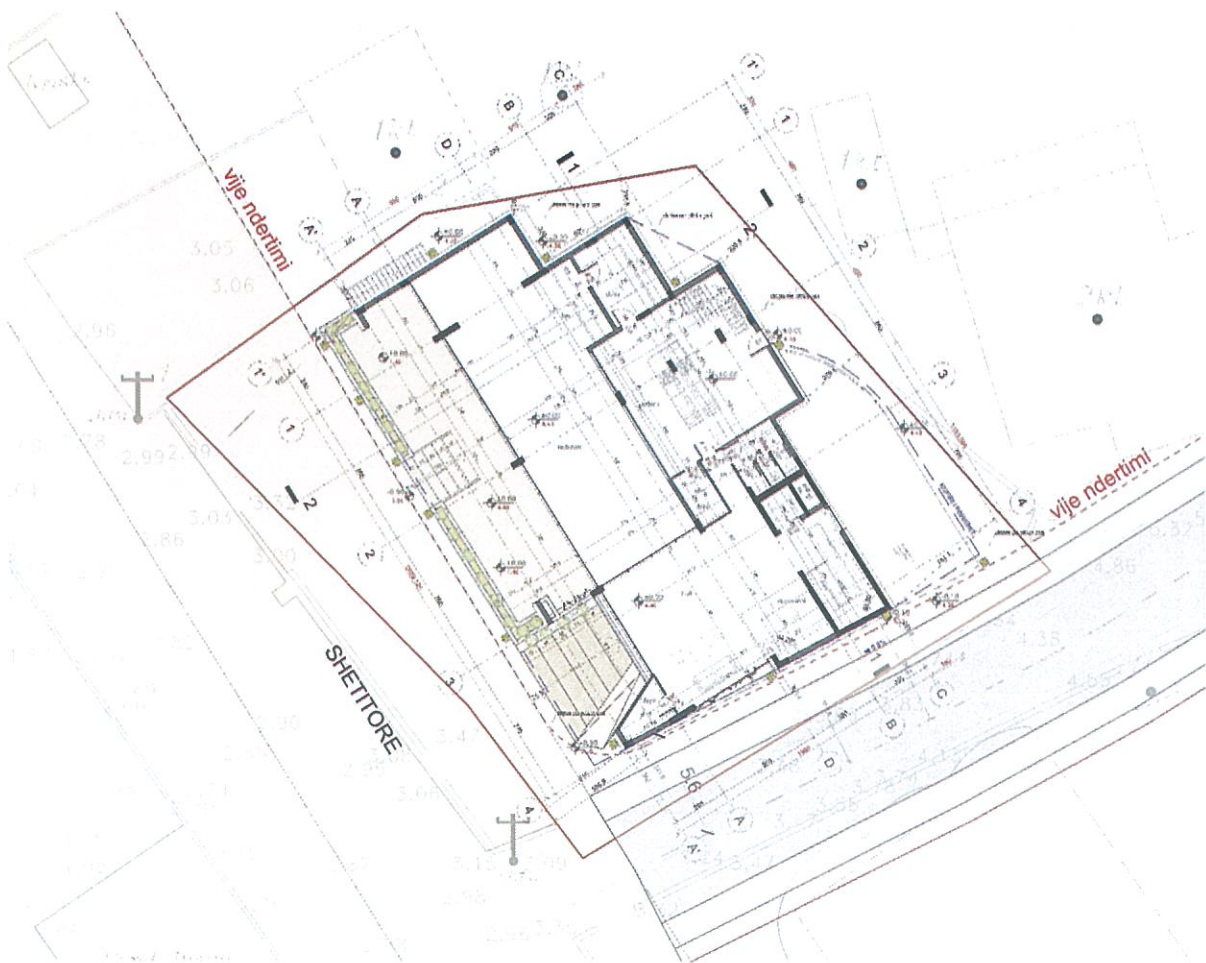


Fig. 7. Plani i sistemimit

Me një vendodhje shumë pranë detit Jon, dhomat janë të rrethuara nga hapësira të gjelbërta të cilat ofrojnë një atmosferë qetësie.



Dhoma hotelerie në total 18copë, që përfshijnë një dhomë gjumi dhe një tualet. Ato kanë pamje panoramike nga deti përmes ndarjes së xhamit mes dhomës dhe verandës së gjelbëruar.

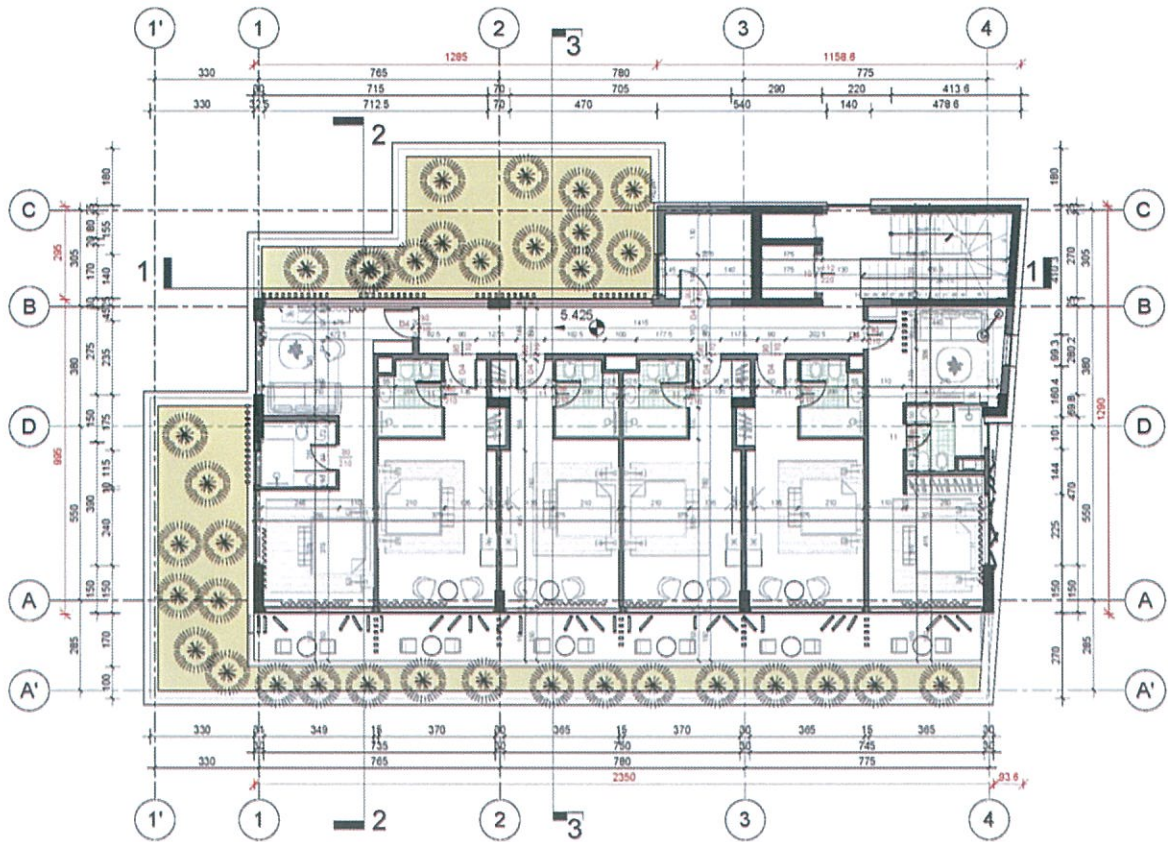


Fig 8. Plani kati +1

Ne planin e kuotes +16.025 eshte vendosur pishina dhe bari. Te dyja keto funksione shkrihen ne menyre perfekte me formen qe terhiqet nga volumi kryesor duke krijuar keshtu nje hapesire e cila plotesohet ne kuptim edhe me ndryshimin e materialeve.



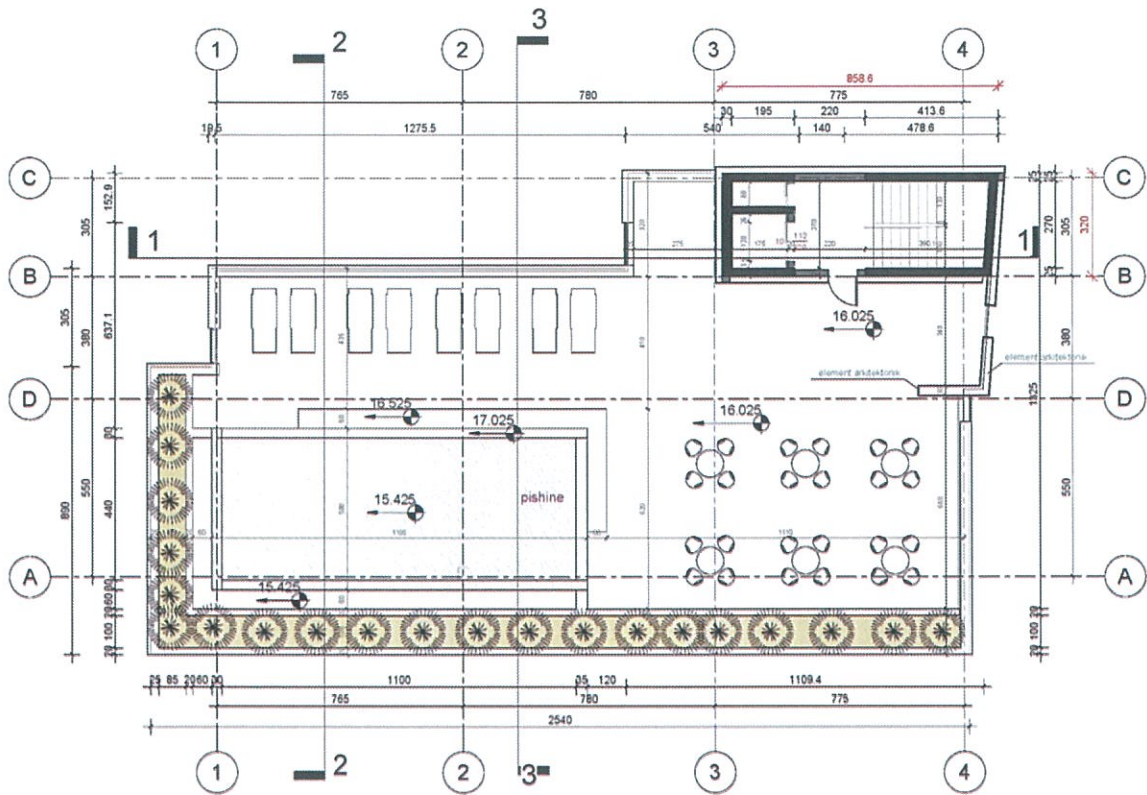


Fig. 9. Plani i tarraces



Fig. 10. Pamje e tarraces



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

Përshkrimi arkitektonik.

Kërkesa jonë ndaj objektit ishte që të krijonim një volum me identitet për zonën dhe për të krijuar një landmark identifikues për të. I gjithë koncepti i objektit ka qënë për të maksimizuar pamjen kundrejt detit dhe për të dhënë një impakt të ulët në zone.

Fasada është menduar të vishet me materiale natyrale. Objekti do të ketë veshje guri të një nuance të përafërt me tokën për të bërë një shkrirje sa më të mirë me rrethinën. Objekti në pjesën e sipërme do të trajtohet me suva te ashper të një nuance te bardhe duke krijuar ne kete forme lojën me dritë-hijen e objektit në momente të ndryshme të ditës.

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 efencencën energjitike dhe për të minimizuar humbjet e energjisë në banesë.



Fig. 11. Pamje 3d



[Handwritten Signature]
MVM ARCHITECTURE
Construction & Development



Fig. 12. Pamje 3d



MVM
MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 882 m²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: 882 m²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 467.2 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit: 2 007.8 m²
Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 1 446.5 m²
Sipërfaqe ndërtimi nën tokë: 561.3 m²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 58%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike: 42%
Intensiteti i ndërtimit: 1.64
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 19.63m
Numri i kateve mbi tokë: 4 kate
Numri i kateve nën tokë: 1 kat

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie Nr. Pasurisë: 270/6, 270/8 Zona Kadastrale 1253, Kufizimet:Veri: Parcela Nr. 270/2, Jug: 292/1,

Lindje: 270/1, Perëndim: Shëtitorja Borsh

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

VERI: 0.99-2.17m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 1K
2.88-3.46m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 4K
JUG: 2.62-3.44m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 4K
LINDJE: 2.89m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 1K
7.94m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 4K
PERËNDIM: 4.65-9.62m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 1K
5.37-9.99 m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 4K

DISTANCAT NGA AKSI I RRUGËS:

JUG: 5.62-5.94m NGA TRUPI I RRUGES NE PROJEKT PER VOLUMIN 4K

KOORDINATAT KRGJSH

KOORDINATAT E KUFIRIT NE
SISTEMIN KOORDINATIV KRGJSH

Pika	X	Y
1	488460.677	4433575.632
2	488475.08	4433585.318
3	488486.536	4433584.747
4	488508.378	4433567.228
5	488480.85	4433553.603
6	488474.526	4433561.851

Fig. 13. Koordinatat KRGJSH




MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Sipërfaqja e sheshit wshtw e kufizuar dhe pwr tw shfrytwzuar sa mw shumë kwtw hapwsirw pjesa e sheshit e lirw i takon pjeswrisht shwtitores dhe rrugws sipas PDV. Pjesa tjetwr e mbetur wshtw ne funksion tw objektit, hapwsira tw shfrytwzura pwr aksesin nw objekt.

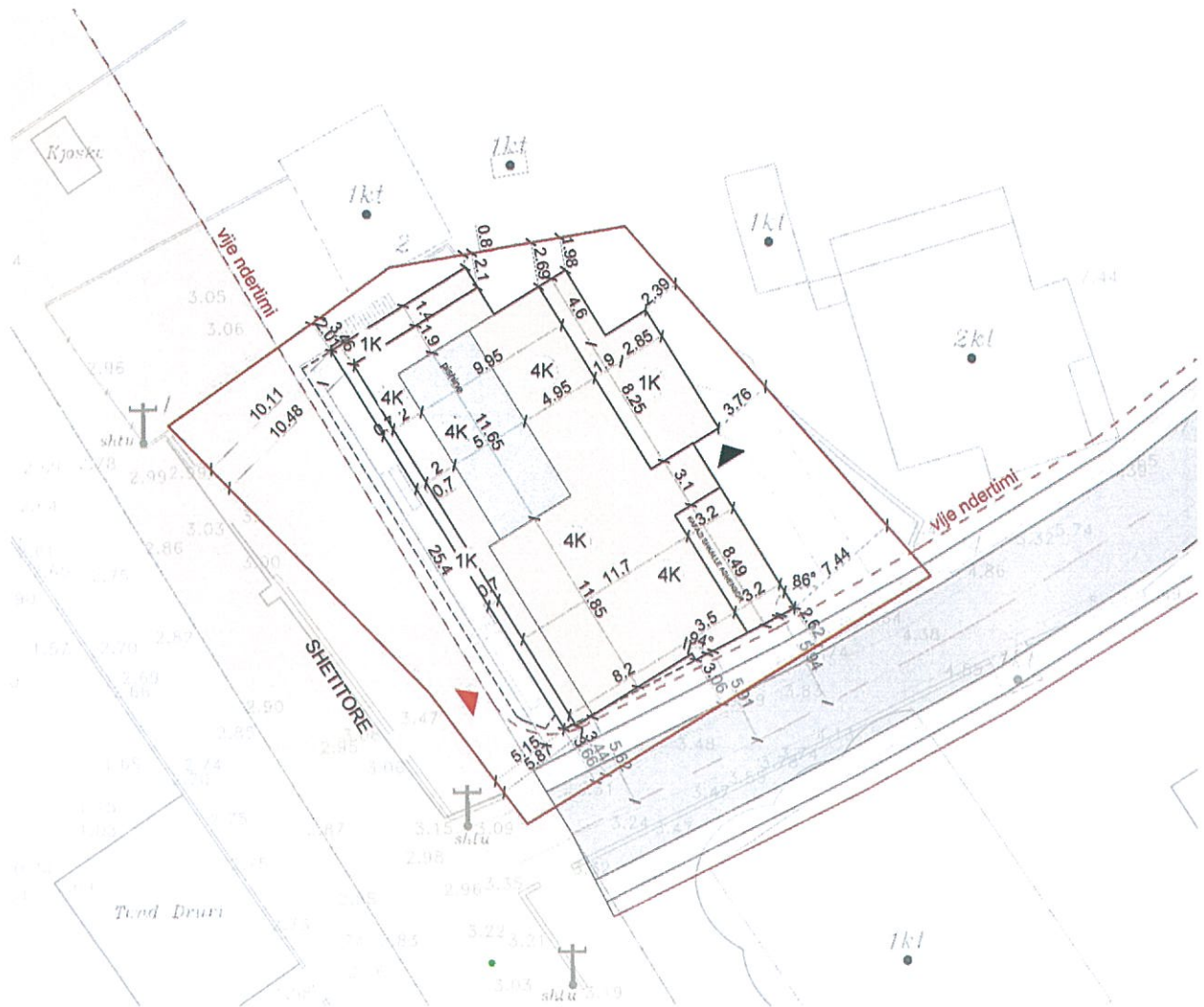


Fig 14. Plani i vendosjes se strukturës

Parkimi wshtw projektuar nwntokw me 1 kat, aksesin zhvillohet ng rruga nw sipas PDV. Kati i nwntokws do tw shwrbejw pwrveç parkimit eshte pwr magazinim si hapwsirw mbwshtetwse pwr kuzhinwn dhe lvanterinw.

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. 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.

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.

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. 15. Pamje perspektive

