



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

STRUKTURË 1-5 KATE ME 1 KAT NËNTOKË, ME FUNKSION HOTELERI, NDODHUR NË
BORSH, RRUGA E PLAZHIT, ME ZHVILLUES 'GRAND HOTEL BORSH' SHPK

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGIJË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.19, Datë 10.06.2021

Projektues:

UDV ARCHITECTS SHPK

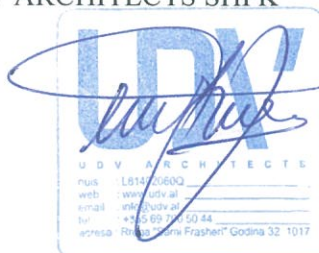


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 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 / 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 “Strukturë 1-5 kate me 1 kat nëntokë, me funksion hoteleri, ndodhur në Borsh, rruga e plazhit, me zhvillues 'Grand Hotel Borsh' shpk dhe porosites Grand Hotel Borsh Shpk, bazuar në:

- *Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, i ndryshuar, nenit 7 dhe nenit 28;*
- *Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e Rregullores zë zhvillimit të territorit”, i ndryshuar;*
- *Rishikimi i Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, miratuar me Vendim Nr.5 datë 10.06.2020 të Këshillit Kombëtar të Territorit.*

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti që do të ndërtohet ndodhet në zonën kadastrale Nr.1253, Bashkia Sarandë. Pronat shtrihen në një sipërfaqe totale prej 18360 m2. Projekti propozon ndërtimin e një objekti 1-5 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë , me funksion hoteleri.

Në sheshin e ndërtimit nuk ka ndërtime ekzistuese, dhe propozimi respekton treguesit e përcaktuar në rregullore. Struktura e re e propozuar është një godinë me 5 kate e cila do të arrijë standartin e hotelierisë me 5 yje.

Zona paraqet një interes të veçantë për vet faktin se është një zonë kryesisht shërbimesh në funksion të turizmit. Vitet e fundit ka patur interes në ndërtimin e resorteve në funksion të turizmit pasi zona nuk përmbush kërkesat e klienteve për kapacitetin që ka. Ajo bën pjesë në një zonë të pazhvilluar pasi distanca e largët nga Tirana , portet e portat e tjera hyrëse në vend nuk e kanë favorizuar. Me ndërtimin e rrugës së lumit të Vlorës dhe rrugëve të tjera lidhëse nga Vlora përfshirë tunelin e Llogarasë kjo zonë ka potencialin për tu kthyer nje portë pritëse për pushuesit në cdo stinë. Relievi dhe gjatësia e vijës bregdetare (4 km) janë një aset që kjo zone të tërheqë një numër të lartë turistësh.



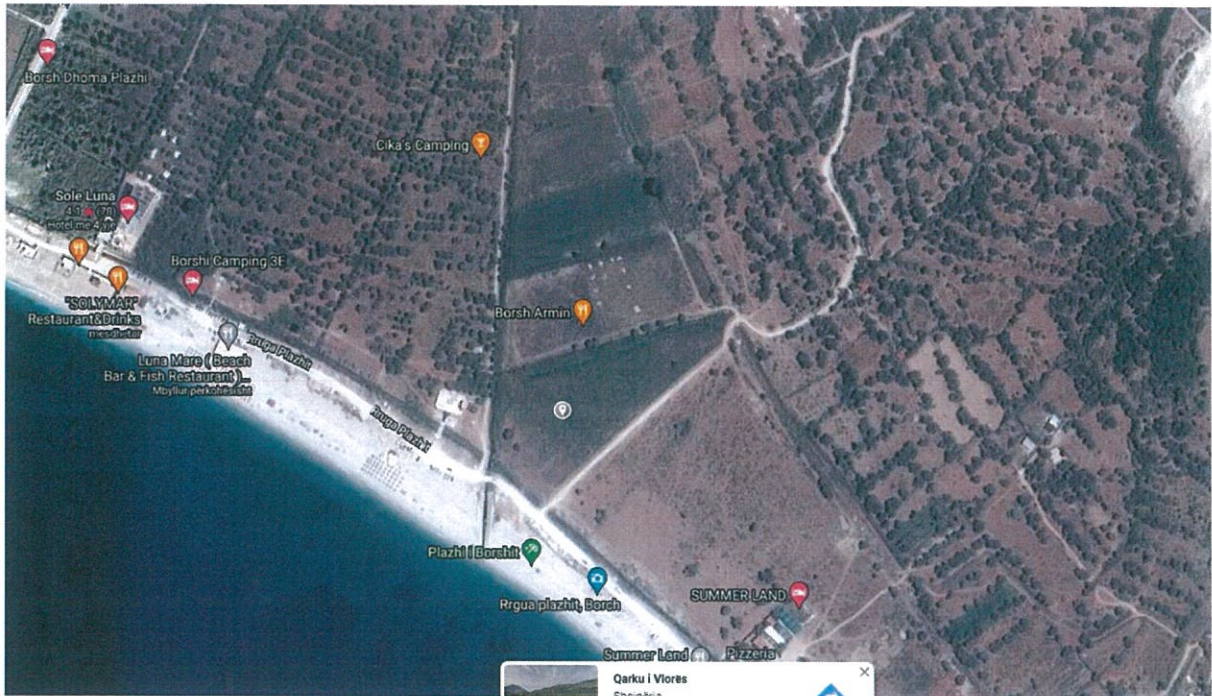


Figure 1-Vendndodhja e pronës

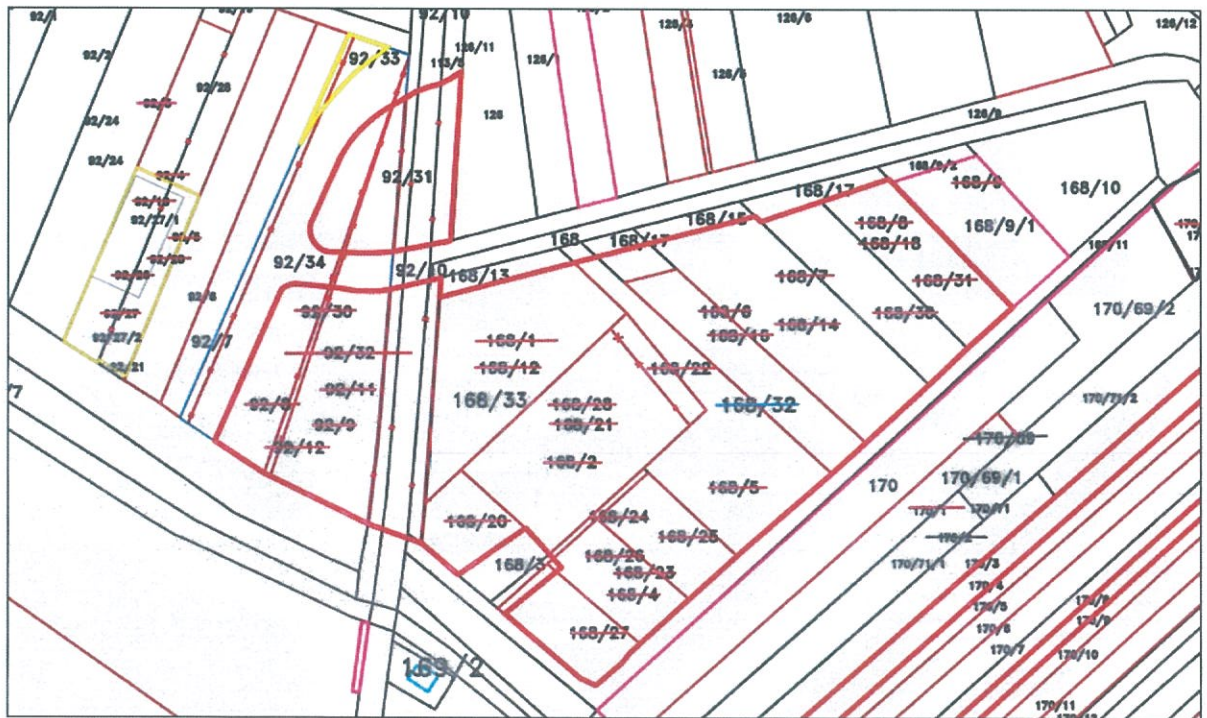


Figure 2- Pozicion Kadastral



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. 3, datë 16.10.2017 “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë” dhe Rishikimit të PPV-së me vendimin Nr.5 të KKT të datës 10.06.2020, për zonën e interesit janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani për njësitë strukturore LU.UB.3.342 dhe LU.UB.3.344.

Objekti prek pjesërisht edhe njësinë strukturore LU.B.333 e cila është e kategorisë Bujqësi.

Kushtet e zhvillimit janë përshtatur me qasjen dhe politikat e zhvillimit të territorit në zonat bregdetare, me qëllim thithje e investimeve strategjike, duke patur në fokus zhvillimin e turizmit si një industri mjaft e rëndësishme në ekonominë shqiptare.



Figure 3- Fragment nga e-harta



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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë, në të cilat mendohet se pozicionimi i projektit, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit në të ardhmen.

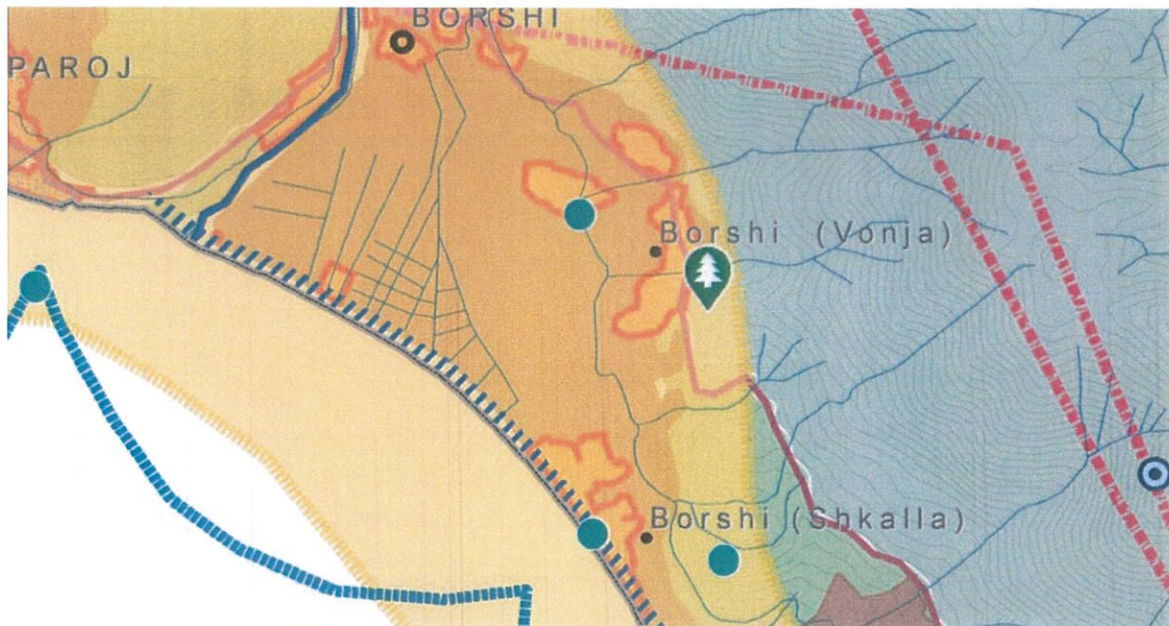


Figure 4-Fragment nga harta e vizionit strategjik



Figure 5-Fragment nga harta e përdorimit të tokës





Figure 6 -Fragment nga harta e infrastrukturës

3. ANALIZA E GJËNDJES EKZISTUESE

Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë me destinacion turizmin dhe hotelerinë, ku mungojnë godinat apo komplekset hoteliere. Gjendet në vijën e parë të detit dhe në këtë kuptim, objekti i propozuar, është një moment strategjik për orientimin e zhvillimit të qëndrueshëm me standarte. Sipërfaqja e pronës është 18360m².

Ndërkohë, që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

- Në anën veriore nga territor me shkurre;
- Në anën lindore nga 1 kanal;
- Në anën jugore nga bulevardi/rruga;
- Në anën perëndimore nga rruga.





Figure 7-Imazhe te sheshit te ndertimit



4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Volumetria është pozicionuar në pjesën qendrore të sheshit, duke zonuar në pronë dy oborre kryesore me karaktere të ndryshëm; oborrin rekreativ me pamje nga deti, ku pozicionohet pishina dhe hapësira verandash të jashtme për restorantin dhe shërbimet e tjera, si dhe oborrin në pjesën e mbrapme që shërben për të zgjidhur flukset e lëvizjes, të mbërritjeve dhe largimeve nga objekti.

Në pjesën perëndimore të pronës, pozicionohen 4 vila luksoze , që interpretojnë gjuhën arkitektonike të hotelit, për tu integruar kompozicionalisht me të.

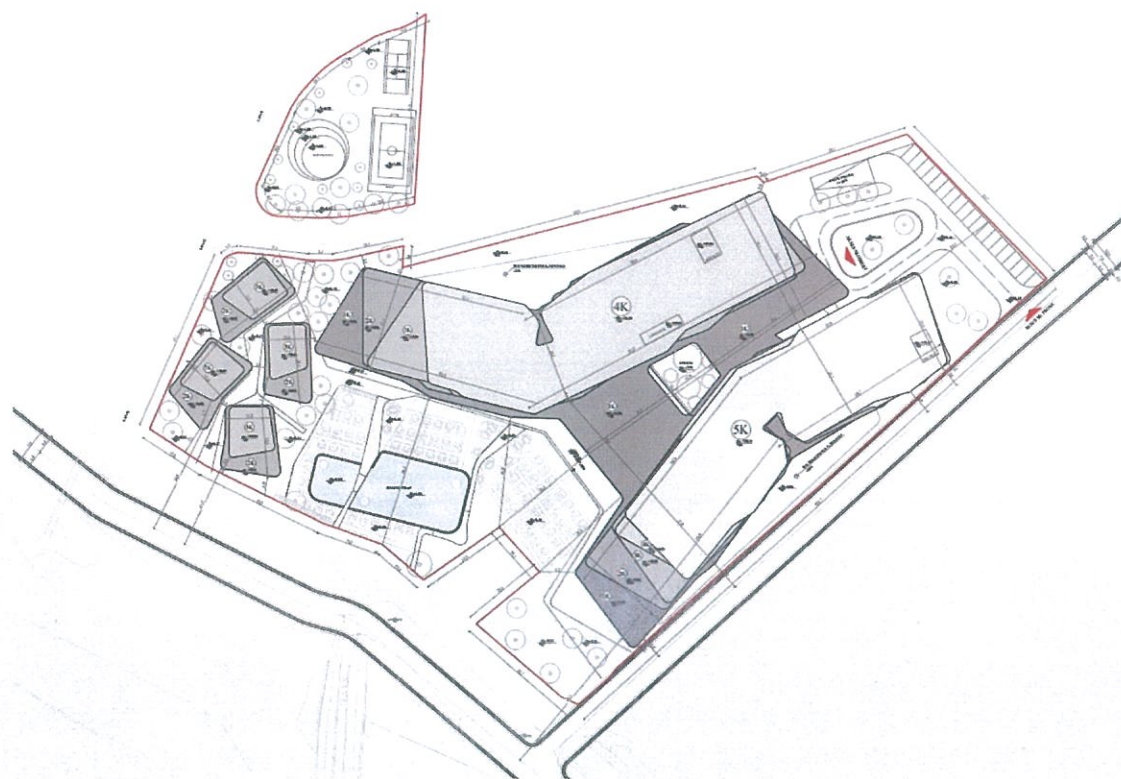


Figure 5-Planvendosje

Në nivelin e sistemit , zonimi funksional realizohet nga vetë objekti dhe gjeometria e pronës.

Aksesi në pronë realizohet në pjesën verilindore, nga rruga tërthore me Rrugen e plazhit. Në këtë pikë, realizohet qarkullimi i mjeteve, të cilat kanë opsionin e parkimit të jashtëm, parkimit në nivelin nëntokë nëpërmjet një rampe, apo dhe qarkullimin me qëllim lënieve e pasagjereve dhe daljen sërish nga prona. Pika ku lihen pasagjeret mbrohet nga një strehë në volum , e cila thekson hyrjen e objektit.

Në pjesën e përparme, ku hapja ndaj detit është maksimale, mbizoteron gjelbërimi, sheshi i lirë për lëvizje, pishina me shezlonge, etj.

Në cepin veriperëndimor të pronës, pozicionohet një amfiteatër me qëllim zhvillimin e aktiviteteve të ndryshëm, hapësire ku mbizoteron gjelbërimi dhe hapësirat rekreative për fëmije.

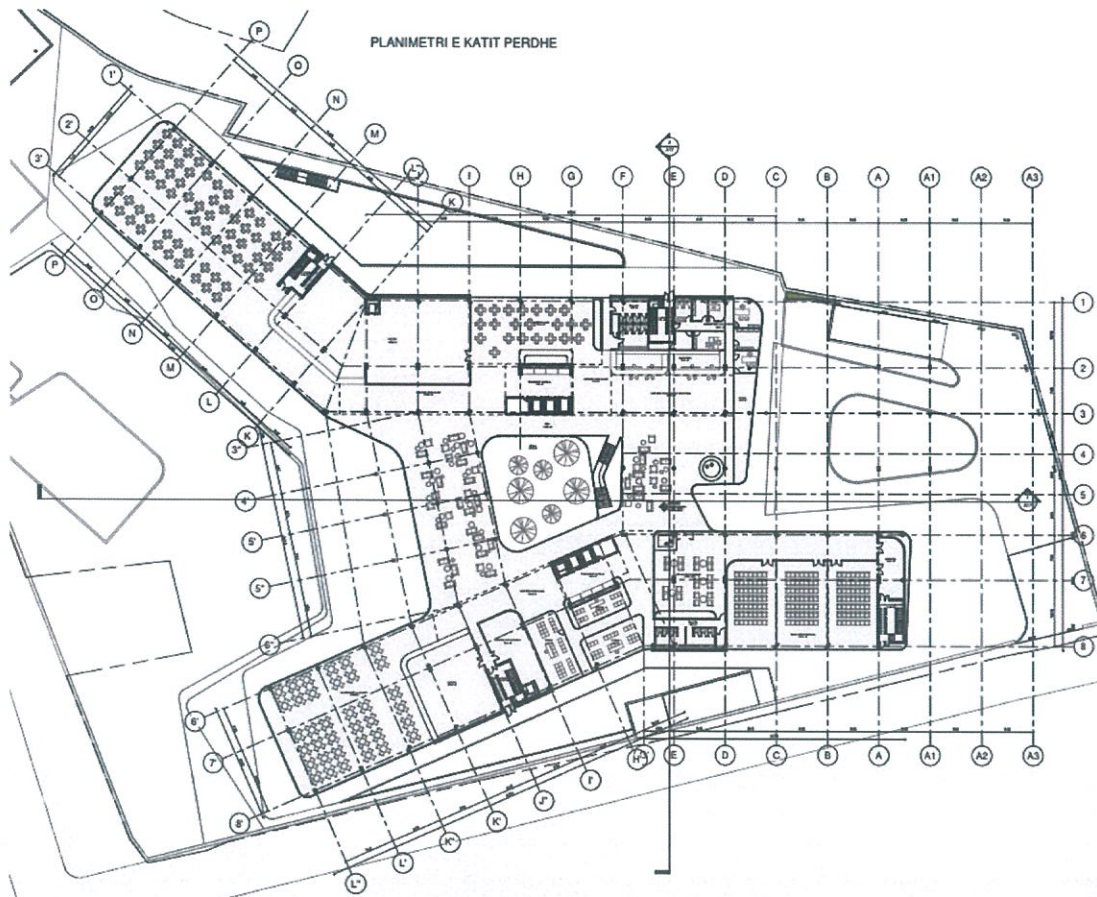


Figure 6-Planimetria e katit përdhe

Në katin përdhe pozicionohen të gjitha nyjet e nevojshme për realizimin e aksesit në objekt (recespsion, pritje, bagazhe), për qarkullimin në të (nyje vertikale- shkallë, ashensorë), si dhe shërbimet e hotelit që janë konceptuar të tilla që të kenë kontakt maksimal me sistemin (si psh. 2 restorantet me veranda të jashtme, bar-pastiçeria, etj.

Gjithashtu, vëmendje të vecantë në këtë nivel merr trajtimi i hollit, nëpërmjet një atriumi i cili depërton në objekt duke realizuar komunikimin e 2 kateve të shërbimeve (kat -1, dhe 0). Në këtë holl, pozicionohet bari i hollit, si dhe ambiente komerciale për suvenirë, butike etj.

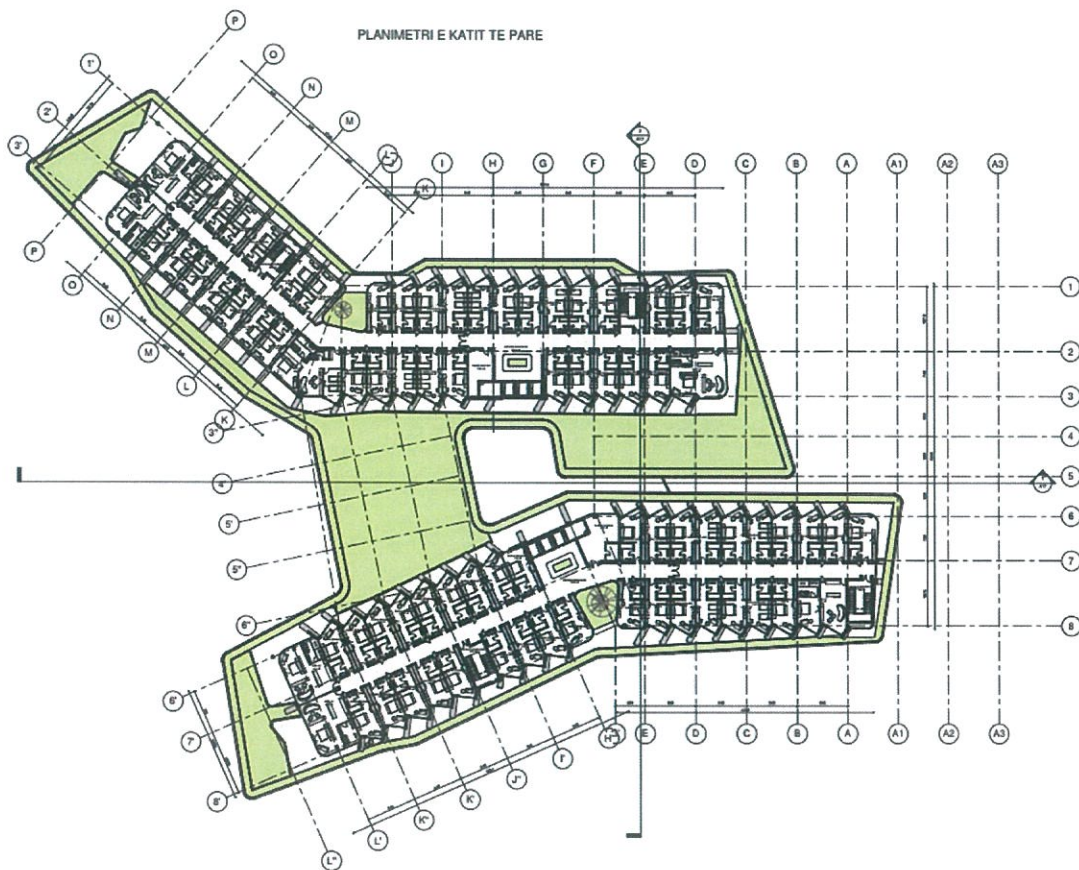


Figure 7-Planiteria e katit të parë

Në këtë kat fillon zhvillimi me dhoma i hotelit, ku qarkullimi vertikal realizohet përmes 4 nyjeve shkallë-ashensore, 2 për secilën nga seksionet e hotelit.

Zgjidhja planimetrike është me korridor në mes, dhe dhoma në të dyja anët.

Planimetria e katit tip

Në katin tip, në të cilin pozicionohen dhomat e hotelit, të kategorizuara dhe të zonuara në varësi të pamjes apo orientimit më të mirë, qarkullimi vertikal realizohet me po të njëjtat nyje që fillojnë që nga kati 0.

Qarkullimi horizontal realizohet nëpërmjet një korridori – galeri qendror, me dimension 2.4 metra, i cili në cepat e objektit zgjerohet për të krijuar disa xhepa me hapësira rekreative dhe pushimi për klientet e hotelit në nivele të ndryshme.



Dhomat janë të kategorizuara sipas standardeve të kërkuar për certifikimin si hotel me 5 yje: Dhoma standarte për 2 persona, Dhoma twin, Suita, etj.

Në skajet e seksioneve, pozicionohen suitat, të cilat aksesojnë veranda me pamje 270 gradë nga deti. Në këto skaje volumi del nga e zakonshmja, duke tentuar të zgjatet sa më tepër në këtë drejtim.

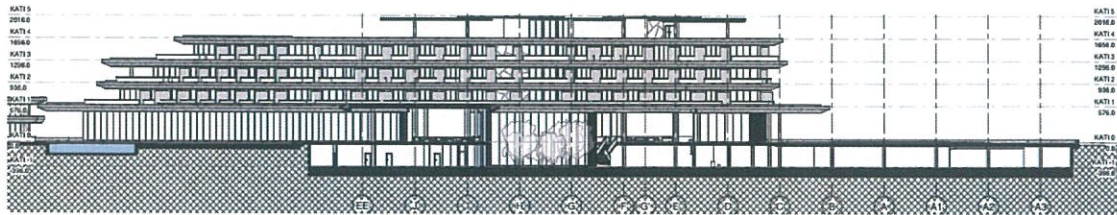


Figure 8-Prerje 1-1 e objektit

Në prerje dallohet qartë zhvillimi i brendshëm i atriumit dhe komunikimi i kateve të shërbimeve.

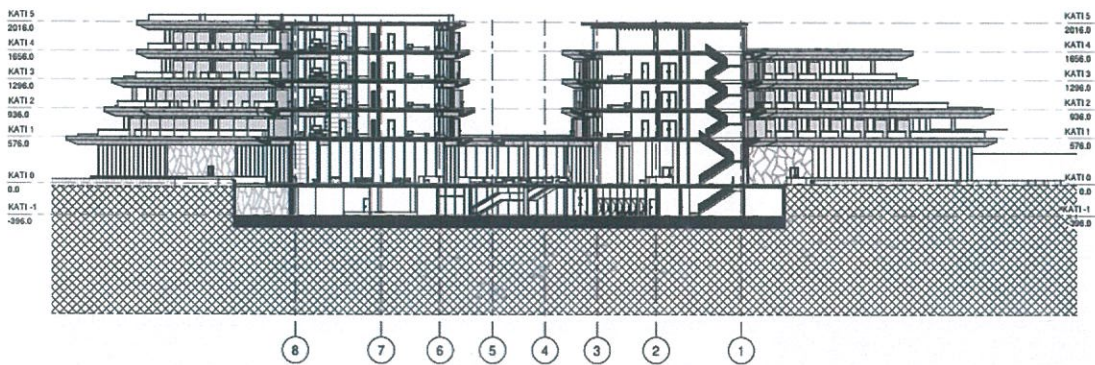


Figure 9-Prerje 2-2 e objektit

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

Trajtimi i fasadeve është disi neutral, duke ndjekur dhe theksuar zhvillimin e volumetrisë në pika të ndryshme, nëpërmjet theksimit të linjave horizontale.

Detaji që duhet përmendur, është pozicionimi në veranda i gjelbërimit, i cili jo vetëm tenton ta shkrijë objektin me kontekstin dhe ta sjellë më pranë natyrës, por gjithashtu realizohet ndarja midis njësive të dhomave midis tyre për të dhënë privatesinë e kërkuar.



Një ndër pikat kulmore të kësaj volumetrie, është momenti i hyrjes, ku sfazimet midis linajve horizontale theksohen edhe më tepër, duke krijuar një strehë në katin përdhe, strehë e cila është jo vetëm funksionale, për klientet e hotelit që mbërrijne, por edhe estetike, për të evidentuar hyrjen dhe për pozicionimin e emrit të hotelit.



Figure 10-Perspektive (Render)



Figure 11-Perspektive (Render)



Një ndër momentet më mbresëlënëse të volumetrisë, është pamja nga deti dhe nga oborri rekreativ i pishinës. Në këtë pikë skajet e seksioneve të vullmit shkallëzohen, duke dhënë iden sikur vullmi tenton të zgjatet pafundësisht drejt detit, por njëkohësisht duke zbutur perceptimin e tij në këtë pozicion.



Figure 12-Perspektive (Render)

Trajtimi volumetrik i vilave luksoze, nëpërmjet strehave organike, dhe strukturës së jashtëshkruar, si dhe trajtimi i pjesës tjetër me transparencë, integron këto njësi me volumetrinë e pjesës tjetër të hotelit, duke mundësuar leximin e tyre si një organizëm i vetëm, pavarësisht shkallëve të ndryshme.



Figure 13-Perspektive (Render)



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Objekti do të ruajë treguesit e zhvillimit që janë:

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

- Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	18360m ²
- Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim	18360 m ²
- Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	5675 m ²
- Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar (pa ballkone)	18932m ²
- Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit me ballkone (e shfrytëzuar)	22884 m ²
- Sipërfaqe e katit nëntokë	8370 m ²
- Koefficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	30.9 %
- Intensiteti i ndërtimit	1.03
- Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	+20.16 m
- Numri i kateve mbi tokë	1,2,3,4,5 KAT
- Numri i kateve nën tokë	1 KAT

Tregues teknik:

Nr. Pasurie: 168/ 33, 92/ 31 Zona Kadastrale: Nr. 1253

Kufizimet sipas pasurive:

Veri: Parcela 168/ 17,168/ 15, 168/ 13

Jug: 168/ 3

Perëndim: 92/ 34, 92/ 7

Distancat nga kufiri i pronës :

VERIU: 2.1m, 2.6 m, 3.4m NGA KUFIRI I PRONËS

JUGU: 1m, 9.3m, 28m NGA KUFIRI I PRONËS

LINDJA: 1.1m NGA KUFIRI I PRONËS

PERËNDIMI: 1m, 1.3m NGA KUFIRI I PRONËS

Distancat nga aksi i rrugës:

Jug: 21,7 m, 28 m, 40.2m

Lindje: 5.6 m , 5.8 m



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Niveli nëntoke është zonuar në dy zona funksionale kryesore: Pjesa e parkimit, dhe pjesa e shërbimeve të nevojshme nëntoke, me lartësi 3.96m.

Në total janë 73 poste parkimi , ku dy nivelet e parkimit aksesohen përmes rampës qarkulluese në këto nivele.

Nga rruga tërthore me plazhin aksesohet edhe parkimi i jashtëm.

Në pjesën e përparme, ku hapja ndaj detit është maksimale, mbizoteron gjelbërimi, sheshi i lirë për lëvizje, pishina me shezlonge, etj.

Në cepin veriperëndimor të pronës, pozicionohet një amfiteatër me qëllim zhvillimin e aktiviteteve të ndryshëm, hapësire ku mbizoteron gjelbërimi dhe hapësirat rekreative për fëmije.



Figure 14-Plan i sistemit



Figure 14-Perspektive (Render)

5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt propozim devijimin e rruges së kategorisë F. Rruge Lokale e cila ndodhet në perëndim të pronës. Zgjidhjet infrastrukturore janë përshtatur me nevojat e projektit dhe standardet më të larta përkatëse.



Figure 15- Fragment të rrjetit rrugor nga e-harta

