



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"STRUKTURË HOTELERIE 2 KATE ME 2 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE
NË SHËTITOREN QEPARO, BASHKIA HIMARË" ME ZHVILLUES STEFAN SPIRO
KOKËDHIMA

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



Ministër i Turizmit dhe Mjedisit

Znj. Mirëla Kumbaro



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 12, datë 24.11.2021

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

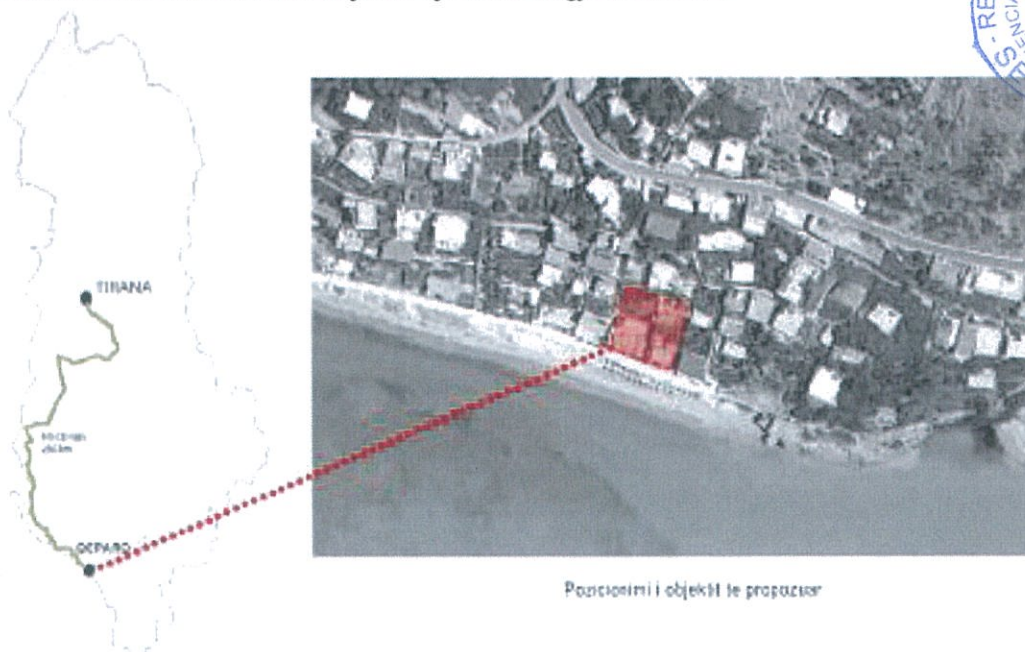
1.1 Baza Ligjore

- Ligji 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” miratuar më datë 31.07.2014 (i ndryshuar).
- 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 zhvillohet ky hotel, ndodhet buzë shëtitorës në Qeparo, në bashkinë Himarë. Sipërfaqja e truallit që do të përdoret për zhvillim është 1297 m², dhe kufizohet në jug nga ujërat e detit Jon, ndërsa në veri-lindje dhe perëndim nga prona të tjera private. Ajo ka një largësi afërsisht 19.25m nga bregu i detit dhe ndodhet në një zonë me interes zhvillimi ekonomik.

Zona e propozuar për zhvillim gjendet në një hapësirë e cila karakterizohet nga një infrastrukturë e mirë, dhe me shumë shërbime për turista. Tipologjia e ndërtimeve në zonë është masive dhe kaotike, nuk ndjekin një morfologji të caktuar.



Pozicionimi i objektit të propozuar

Fig. 1. Evidentimi i sheshit.

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.20.560

Kjo njësi për sa i përket përdorimit të lejuar të tokës është S5. Format e turizmit të Vecantë (ekoturizmi, agroturizmi, turizmi kulturor); A.4_Zona Banimi A.5_Zona me shtëpi të dyta.



Fig. 3. Hartë e marrë nga akpt.gov.al

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

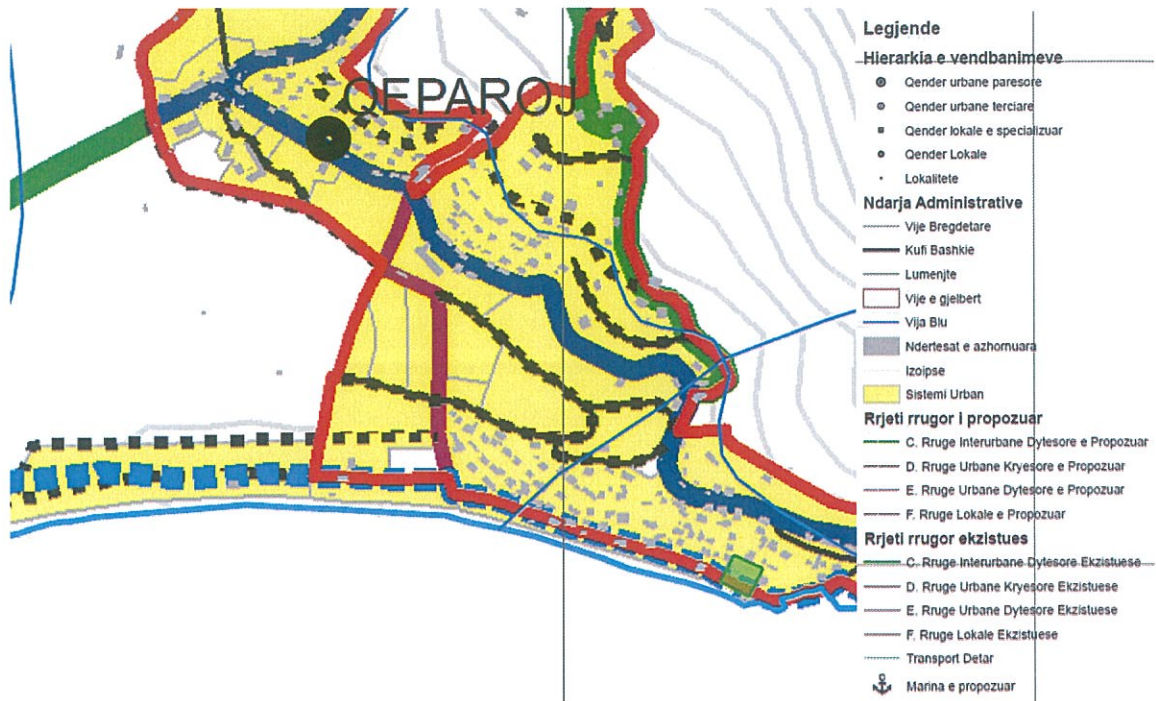


Fig 5. Fragment nga harta e rrjetit rrugor të propozuar sipas PPV-së së Bashkisë Himarë.

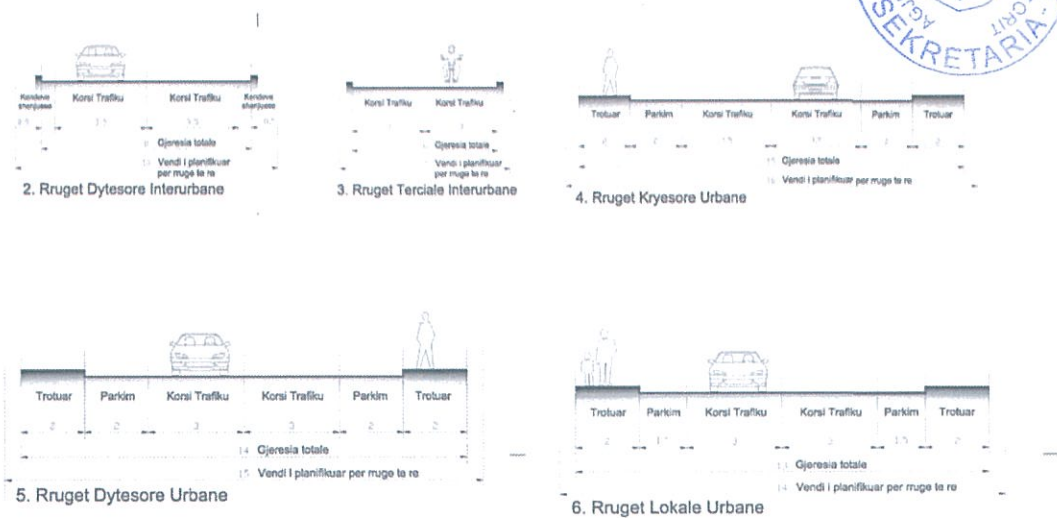


Fig. 6. Seksionet e rrugëve sipas PPV-së dhe PDV-së së Bashkisë Himarë.

3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Objekti që propozohet, “STRUKTURË HOTELERIE 2 KATE ME 2 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË SHËTITOREN QEPARO, BASHKIA HIMARË” ME PRONAR DHE ZHVILLUES STEFAN SPIRO KOKËDHIMA.” kufizohet në pjesën jugore me pedonalen e Qeparoit dhe pjesën e bregdetit, dhe në tre pjeset e tjera, me objekte ekzistuese. Zona përreth është e ndërtuar kryesisht me objekte me lartësi 1-3 kate.

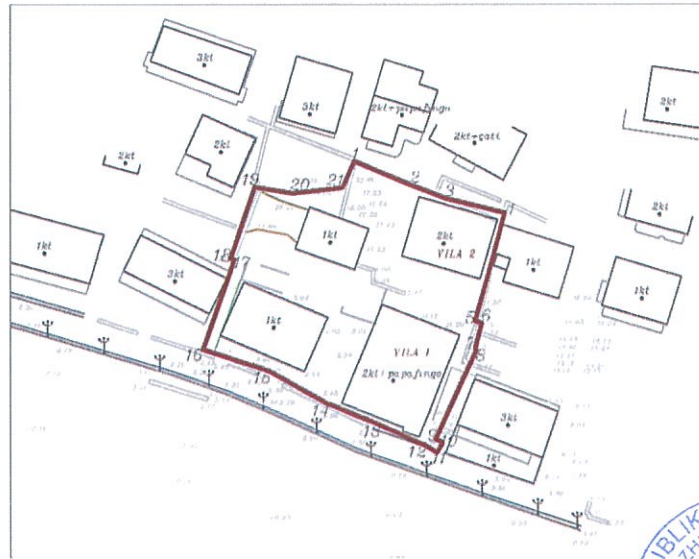


Fig. 7. Fragment nga rilevimi topografik, harta ekzistuese, rrjeti rrugor ekzistues, vendndodhja e sheshit.

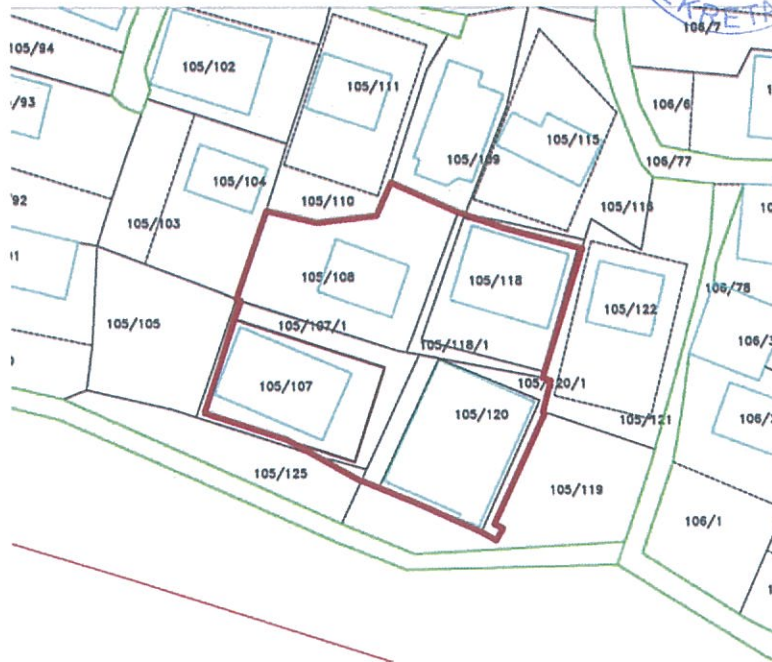


Fig 8. Fragment nga harta e pronësisë.



Fig 9. Foto te gjendjes ekzistuese.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Të gjitha zhvillimet në territor do të kushtojnë rëndësi posaçërisht organizimit dhe vendosjes së objektit në shesh për të plotësuar kushtet e zhvillimit dhe përshtatjes sa më të mire me zhvillimin e zonës si dhe të mirëfunksionimit të hapësirave për këmbësorët.

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

S5. Format e turizmit të Vecantë (ekoturizmi, agroturizmi, turizmi kulturor);

A.4 Zona Banimi

A.5 Zona me shtëpi të dyta

- **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 suita me standarde europiane, hoteli gjithashtu ofron edhe shërbime të vogla.

Bar-Restoranti së bashku me pishinën zënë një sipërfaqe prej 550 m². 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.

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

Përveç shkallëve, godina ofron ashensorë të dedikuar për banorët e apartamenteve në secilën shkallë. Duke qënë se jemi në shëtitore dhe nuk lejohet aksesi i makinave, në hotel nuk janë propozuar vende parkimi.

Hyrja kryesore në hotel do të jetë nëpërmjet shëtitores ekzistuese. Kompleksi do të ofrojë për turistët shërbimet e mëposhtme:

- Reception i hapur 24 orë, në të cilin do të shërbehet nga staf multilingual
- Ashensorë të dedikuar me shpejtësi të lartë
- 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 quëen 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 saj të një stili interaktiv të të jetuarit në këtë hotel, mysafirëve do t'u krijohen kushte optimale për të pushuar. Dhomat do të ofrojnë kualitet të lartë, ku rehatia dhe komforti do të jenë në qendër të vëmendjes së zhvilluesit dhe investitorit. Ky hotel përfaqëson një dizajn arkitektonik dhe urban të influencuar nga orientimi i tij dhe i kompozuar nga ndërlidhja e tij me relievin.

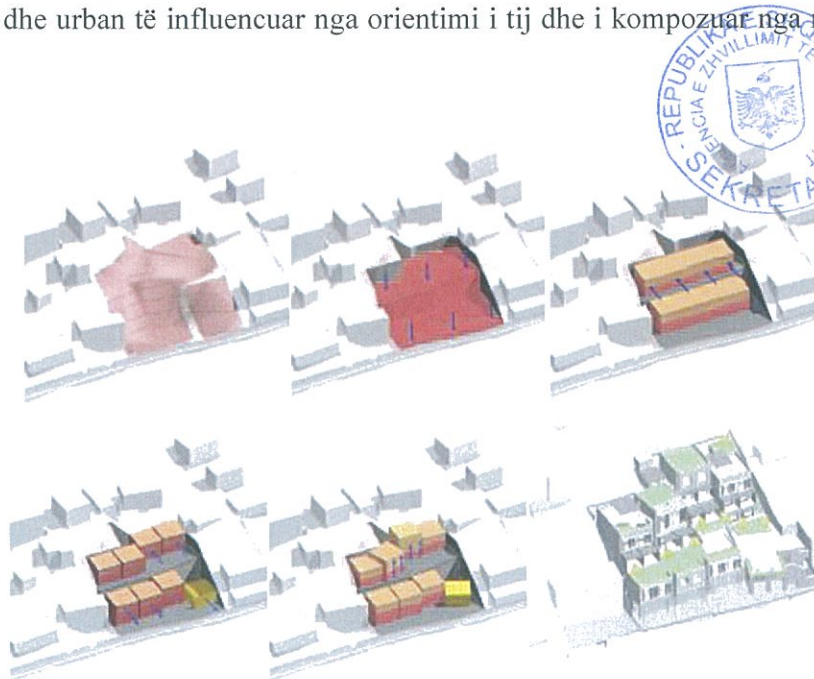


Fig 10. Koncepti

Ai ka një shtrirje horizontale dhe vertikalisht trajtohet i taracuar në dy nivele 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 dhomat në drejtim të detit dhe duke kërkuar ndriçimin natyral dhe një përshtatje delikate në sheshin e ndërtimit. Vendosija në terren është realizuar nga vëllime të dallueshme, të cilat parashikojnë organizimin e hapësirave dhe funksioneve të shpërndara në 2 kate mbi tokë dhe 2 kate nën tokë.

Ambientet e Hotelit

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 14copë, që përfshijnë një dhomë gjumi dhe një tualet. Ato kanë pamje panoramike nga deti përmes ndarjes së xhamit mes dhomës dhe verandës së gjelbëruar.

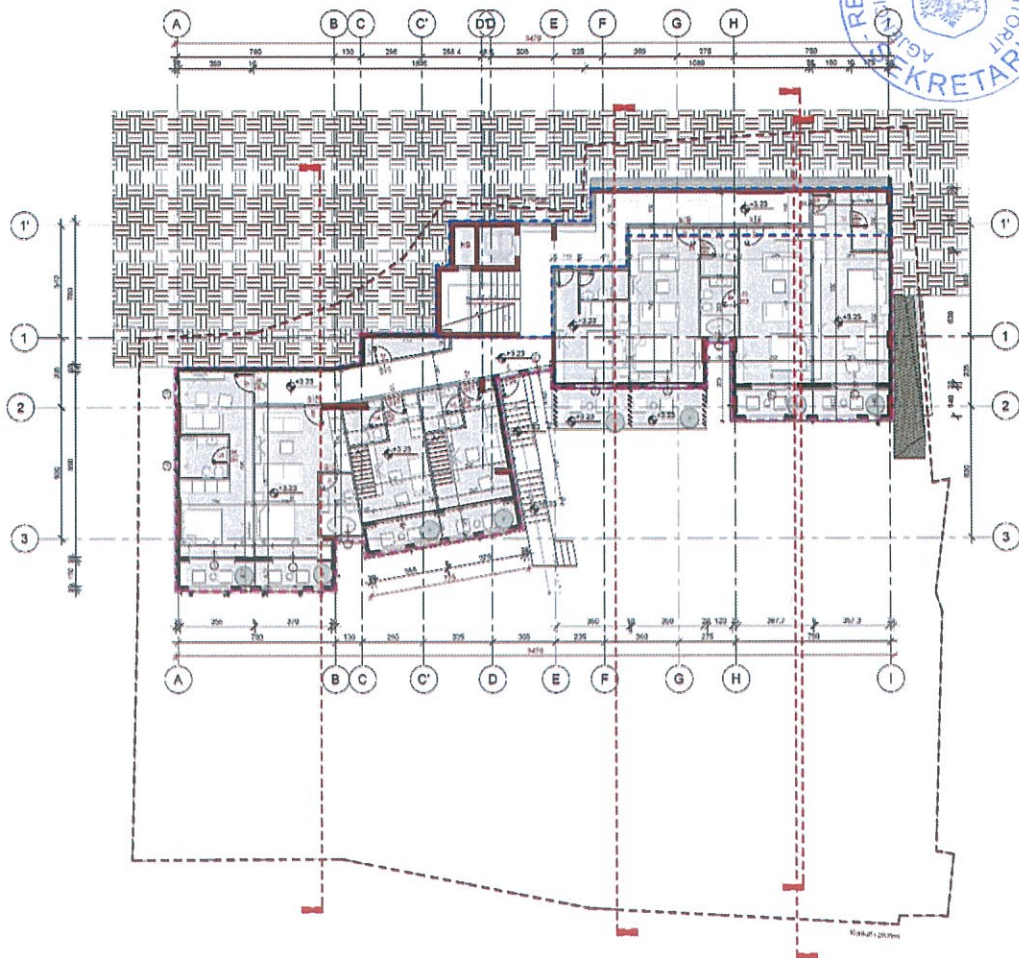


Fig 11. Plani tip i apartamentit 2+1

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 sa më të ulët në zonë. Kjo gjë është arritur nëpërmjet sfazimit të volumit duke krijuar terracë të gjelbëruar ne kuotën +0.00 e cila shkrihet me natyrën dhe objektet ekzistuese.

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 vende vende do të trajtohet me suva të ashpër të një nuance të bardhe duke krijuar në këtë formë lojën me dritë-hijen e objektit në momente të ndryshme të ditës.

Pozicioni i objektit në shesh me nivele të ndryshme me terheqje krijon shkallëzime duke i dhënë formë një arkitekture moderne dhe duke krijuar taraca të gjelbëruara, që i rrisin vlerën e të jetuarit në objekt.

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 vijën e ndërtimit dhe në parashikim të ligjit përkatës për të ruajtur ambientin rrethues por dhe për të sjellë zhvillim.



Fig. 12. Pamje volumore e struktures.



Fig. 13. Pamje perspektive.



Fig. 14. Pamje perspektive.

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1297 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	1297 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	518.8 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	1985 m ²
Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë:	1037 m ²
Sipërfaqe ndërtimi nën tokë:	948 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	40%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	60%
Intensiteti i ndërtimit:	0.8
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	12 m
Numri i kateve mbi tokë:	2 kate
Numri i kateve nën tokë:	2 kate

TREGUES TEKNIK:

Parcelat : 105/107; 105/107/1; 105/108; 105/118; 105/118/1; 105/120; 105/120/1

Kufizimet:

Veri: Parcela Nr. 105/109, 105/110.

Jug: Shetitorja Qeparo

Lindje: Parcela Nr. 105/121, 105/119,

Perëndim: Parcela Nr.105/103, 105/105.

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

Veri:	3.14m - 6.44 m	Nga kufiri i pronës për volumin 2k
Jug:	2.48 m - 3.82 m	Nga kufiri i pronës për volumin 1k
	3.25 m - 7.88 m	Nga kufiri i pronës për volumin 2k
Lindje:	2.86 m - 4.5 m	Nga kufiri i pronës për volumin 1k
	1.13 m - 12.74 m	Nga kufiri i pronës për volumin 2k
Perëndim:	1.84 m - 7.67 m	Nga kufiri i pronës për volumin 2k



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Sistemimi i terrenit në këtë pronë është shumë i rëndësishëm. Në momentin e hyrjes, sheshi kryesor shkëputet nga pedonalja duke u ngritur 3 këmbëshkelje dhe vetë sistemimit bëhet pjesë e pedonales.

Objekti nuk ka parkim për makina dhe qarkullim të brendshëm të mjeteve.

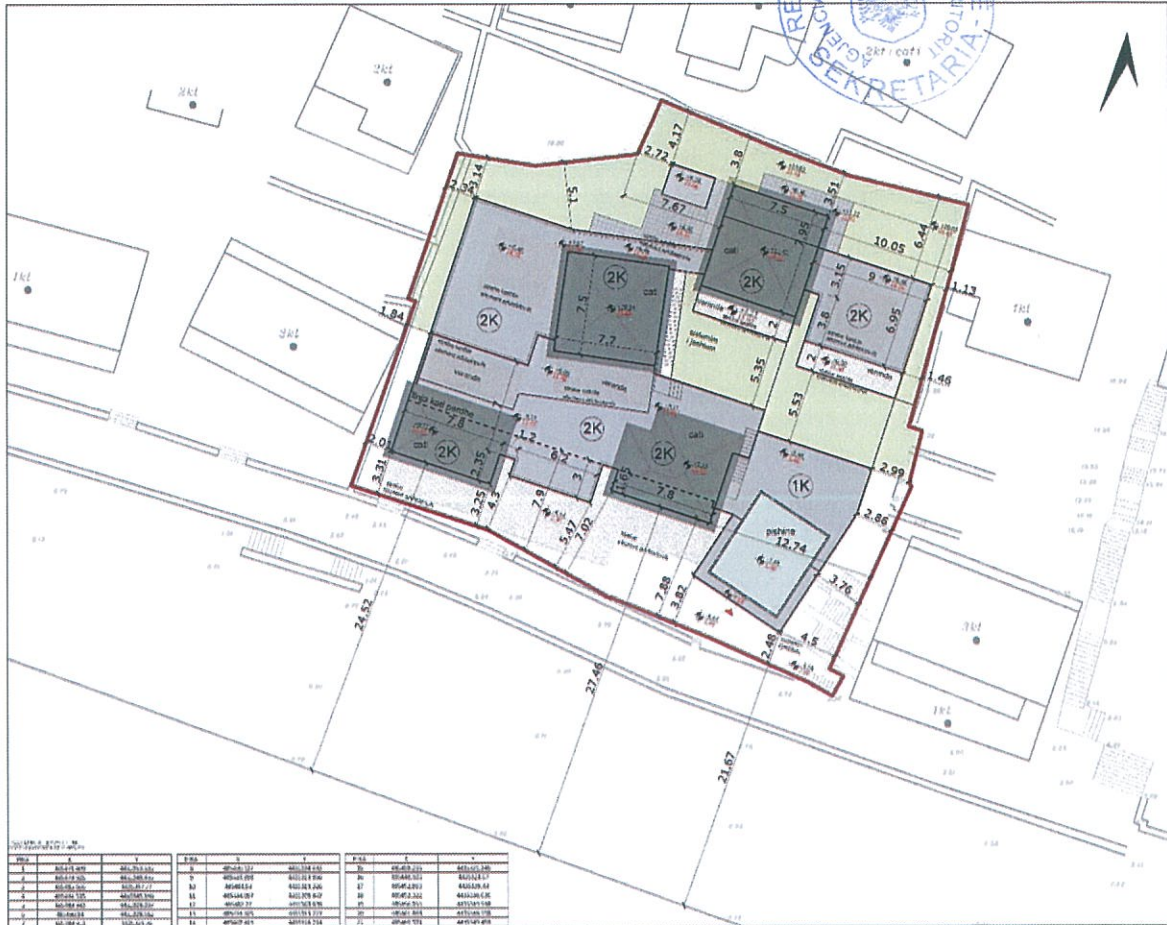


Fig 15. Plani i vendosjes se strukturës

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. Materialet e përdorura në sistemim do të orientohen gjithashtu nga arkitektura tradicionale duke sugjeruar shtrimin dhe veshjen me gurë të sistemimit.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Infrastruktura rrugore ekzistuese si shëtitore, e ndalon qarkullimin e makinave dhe lejon vetëm aksesimin e këmbësorëve.

Përsa i përket rrjetit inxhinierik të sistemit të ujrave të zeza, rrjetit të furnizimit me ujë nuk ekzistojnë aktualisht në zonë dhe kjo pjesë do zgjidhet nëpërmjet gropave septike brenda pronës, ndërsa telekomunikacionit, rrjetit elektrik dhe atij të ndriçimit të rrugës, janë ekzistuese në zonë dhe lidhjet e reja me to do të parashikohen të ndërtohen nën zonën e shëtitores, sipas projekteve të detajuara teknike të miratuara nga institucionet përkatëse.

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



Fig. 16. Pamje perspektive.

Përforcimet e terrenit

Përforcimet e terrenit mund të kryhen për pjesë të caktuara (sipas vlerësimit të grupit të inxhinierëve), në bazë të marrëveshjeve përkatëse, por kryesisht bazuar në raportin gjeologjik terreni është shkëmbor dhe i fortë.



Fig. 17. Pamje perspektive



Fig. 18. Pamje perspektive