



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
"Objekt hoteleri dhe shërbime 4 kat me 1 kat nentoke dhe pishinë",
ME VENDNDODHJE NË BORSH, BASHKIA HIMARË, ME ZHVILLUES
VASIL JANI (MAGIC BLUE) K84209802D,
MARIA JANI L74208801N

MIRATOHET
KRYETARI I K.T.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE LMJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 13, datë 24/11/2021

Projektues:

"COMPASS STUDIO" shpk N.6849/1
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: "Hoteleri dhe shërbime 4 kat me 1 kat nentoke dhe pishinë", me vendndodhje në Borsh, Bashkia Himarë, me zhvillues VASIL JANI (MAGIC BLUE) K84209802D, MARIA JANI L74208801N.

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 të 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 "Hotel dhe shërbime 4 kat me 1 kat nentoke dhe pishinë", ndodhet në Borsh në pasuritë me nr. Pasurie 174/18, volum 17, faqe 183, zk nr. 1253, regjistruar sipas Nr. 6240 me datë lëshimi 15.10.2015 dhe Nr. Serial: 996320, sipas dokumentit certificate për vertetim pronësie, me sipërfaqe totale 1400 m², Sarandë, Borsh dhe me nr. Pasurie 174/17 volum 17 faqe 182 zk nr. 1253, regjistruar sipas Nr. 5632 me datë lëshimi 13.10.2015 dhe Nr serial 996758 sipas dokumentit hipotekor Sarandë, Borsh me sipërfaqe totale 900 m².

Sheshi i ndërtimit ndodhet në afërsi të plazhit të Borshit.

Për nga vetë afërsia me qendrën e Borshit, karakterin shumëvjeçar të zonës, si zonë banimi dhe turizmi, kjo zonë mbetet si një nga zonat më të kërkuara në jug. Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej rreth 2300 m². Objektet përreth janë kryesisht të ulëta deri 1-2 kate me funksion hotelerie dhe shërbime. Objektet janë të ndërtuara kryesisht pas viteve 1990. Një pjesë e këtyre objekteve janë shtëpi banimi 2-3 kate, të cilat në sezonin e verës shfrytëzohen si objekte shërbimi, duke u lënë me qira për turistë të ndryshëm. Objektet e tjera janë ato të shërbimit si hoteleri bare dhe restorante.

Brenda pronës ka ndërtim ekzistues të tipit 1 kat për të cilin pronari aktual i pronës ka shprehur dakortësinë e prishjes pas miratimit të lejes.



AR- Aktivitete sociale, kulturore dhe rekreative, përfshirë ato sportive, sipas legjislacionit të posaçëm; Hapësira të gjelbra sportive dhe të hapura të tipave të ndryshëm, të përcaktuara për përdorim publik. Zonë e gjelbër izoluese

A5 - Zona me shtëpi të dyta.

S - Përdorimi-Shërbime. Territore dhe struktura për shërbime tregtare, zyra dhe qendra biznesi; Përfshihen hotele, zona turistike dhe shërbime plazhi, kamping. Me përjashtim të aktiviteteve industriale.

S1- Dyqane, Shërbime Personale, Qendra Lokale Multifunktionale.

S3- Zonë Turizmi të Integruar (Resorte/Vila)

IE- Ekonomi dhe Industri

A4- Zona banimi





Fig.1 Vendodhja e zonës ku do të ndërtohet godina e re

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 godinës "**HOTEL DHE SHERBIME 4 KAT ME 1 KAT NENTOKE DHE PISHINE**", në hapësirën e konturuar, përkatësisht 2300 m² në njësine strukturore **LU.UB.3.1201**.

Referuar planit të zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Himarë, përdorimet e lejuara në Njësine Strukturore **LU.UB.3.1201** janë:





Fig.2 Fragment i hartës së Njësisë Strukturore të Njësisë LU.UB.3.1201





Fig.3 Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar_Seksionet e rrugëve

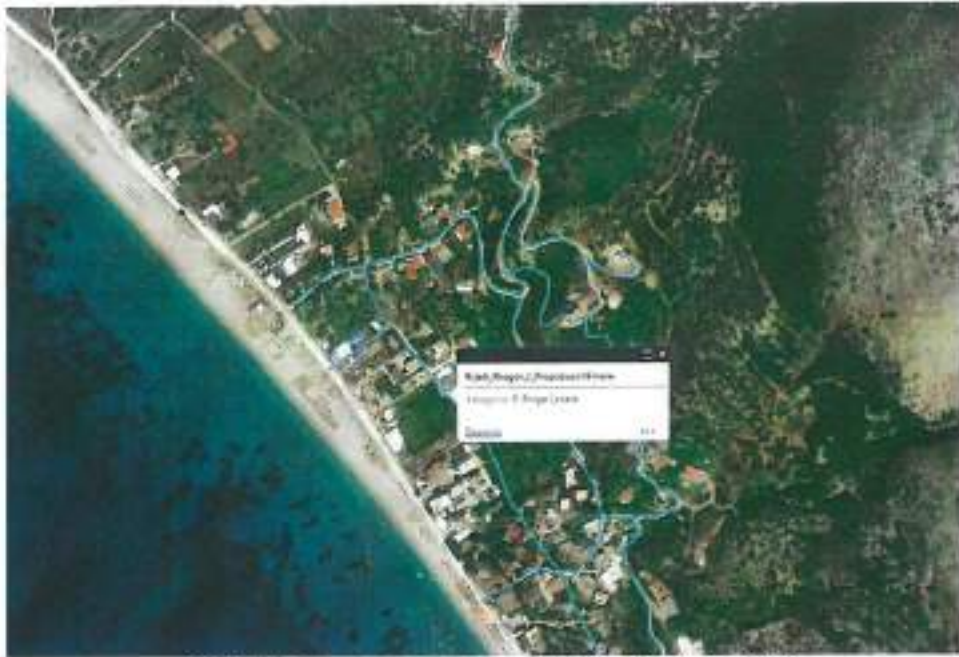


Fig.4 Rrjeti rrugor i propozuar njesia LU.UB.3.766



Referuar figurës nr. 3, në të cilën jepet një fragment i rrjetit të propozuar rrugor të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, në territorin e Njesisë Strukturore **LU.UB.3.1201** nuk është parashikuar që të ndërtohet rrugë, por në kushtet e një rrugë ekzistuese me gjerësi 2.5m dhe me logjikën e vazhdimësisë së të njëjtes seksion rrugë me njësine strukturore ngjitur (LU.UB.3.766) e cila ka të miratuar PDV- Faza I me seksion rrugë:

rrugë terciare interurbane me seksion 9m , është propozuar që rruga në fjalë të ketë të njëjten seksion: rrugë terciare interurbane (kategoria F) 9 m.

PRERJA A-A

Rruge terciare interurbane

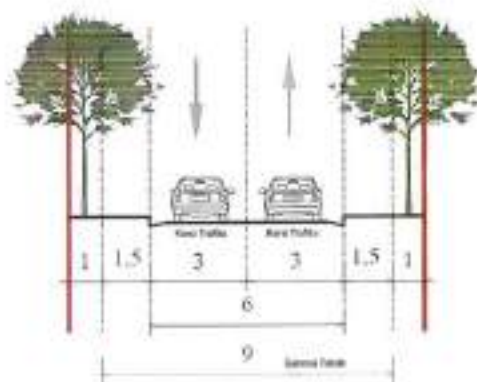


Fig.5 Seksioni i rrugës së propozuar

Aktualisht eshte ne draft paraprak PDV 1 per njesine ne fjale.



Plani i detajuar vendor 1

https://planifikimi.gov.al/index.php?id=997&id_bashkie=d1787266-477c-4312-953d-7024d591b441&emer_bashkie=Himar%C3%AB&id_pdv=ef16b898-e216-4cc5-b1ac-b217241f38e2&emer_pdv=LUUB.3.1201&status_pdv=67&emer_pdvall=list&status_pdvall=67



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej rreth 2300 m². Është terren i kryesisht i sheshtë dhe me bimësi. Brenda pronës ka ndërtim ekzistues te tipit 1 kat.

Objektet përreth janë kryesisht të ulëta deri në 4 kate me funksion hotelerie dhe shërbime.

Objektet janë të ndërtuara kryesisht pas viteve 1990. Një pjesë e këtyre objekteve janë shtëpi banimi 2-3 kate të cilat në sezonin e verës shfrytëzohen si objekte shërbimi, duke u lënë me qira për turistë të ndryshëm. Objektet e tjera janë ato të shërbimit si hoteleri bare dhe restorante.



Fig.8 Rilevimi topografik i gjëndjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Sheshi i ndërtimit ndodhet në një terren pjesërisht të sheshtë.

Sipërfaqja e zënë nga struktura (kati përdhe) është 392.5m², sipërfaqja e zënë nga struktura për total ndërtim mbi tokë është 1436.6 m² që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 17%.

Objekti është lehtësisht i aksesueshëm nga rruga kryesore. Kati përdhe do të shërbejë si një kat shërbimi, ku do të përfshihen recepsioni, hollitë, pritja dhe dhoma. Në katin e mesipërme janë të vendosura dhomat e hotelit. Zgjidhja e dhomave të hotelit është bërë sipas kërkesave të tregut dhe atyre të investitorit.

Hyrja për në objekt realizohet nëpërmjet një pasazhi për këmbësorë nga rruga kryesore në lindje. Hyrja për parkim realizohet nëpërmjet rampes të orientuar nga lindja. Kjo pjesë krijon oborre të këndshme të sistemuara që i shërbejnë objektit.

Objekti do të ketë 1 kat 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, përkatësisht 22 poste (13 poste brenda dhe 9 jashtë).

Sistemimet e jashtme do të realizohen me terracina të gjelbëruara dhe kalime që mundesojnë një rampë me pjerrësi minimale 10% për këmbësorë dhe për automjetet e emergjencës.



Fig.9 Planvendosje



Fig.10 Plani i sistemimeve

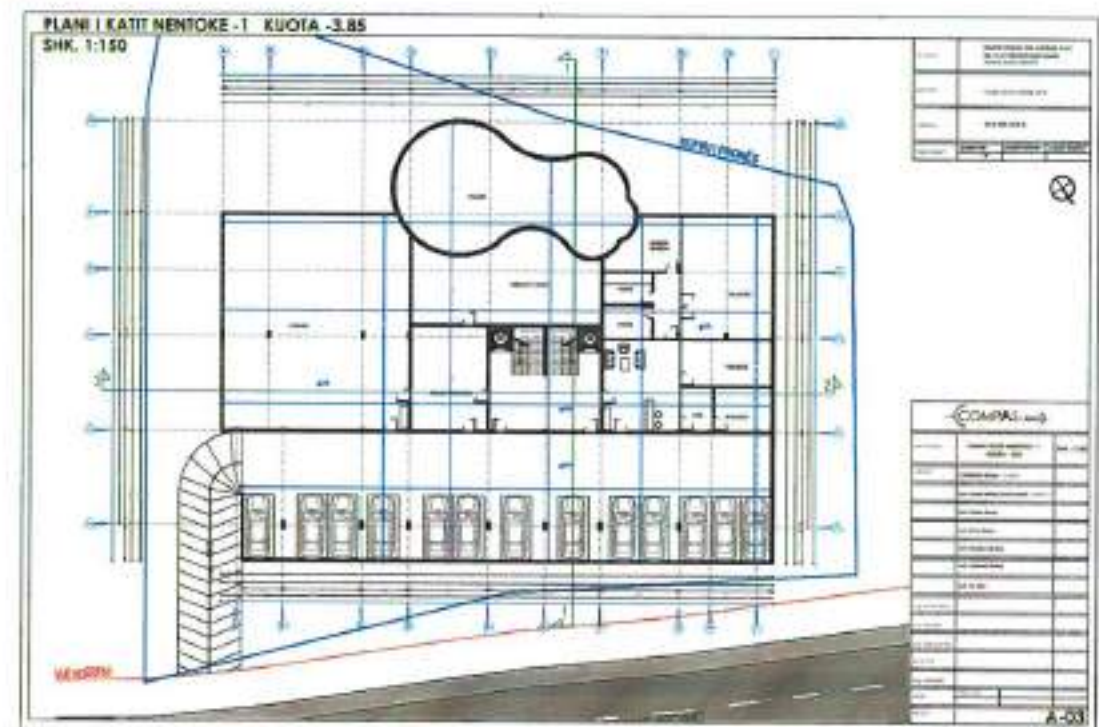


Fig.11 Plani i katit nëntokë -I të objektit

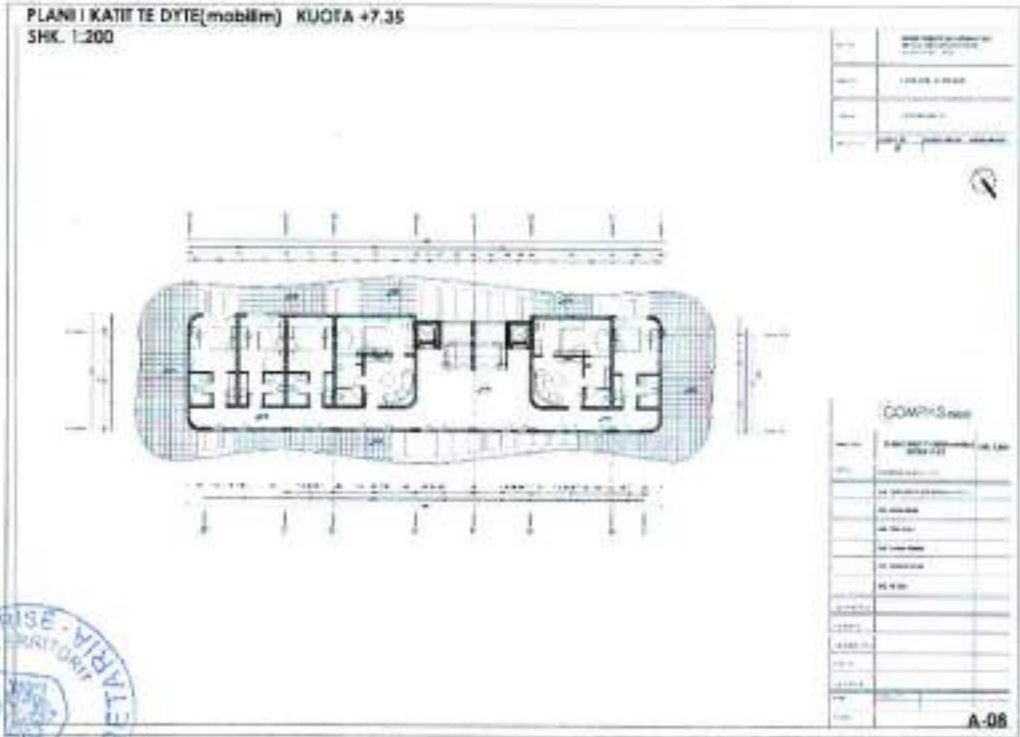


Fig.14 Plani i katit te dyte

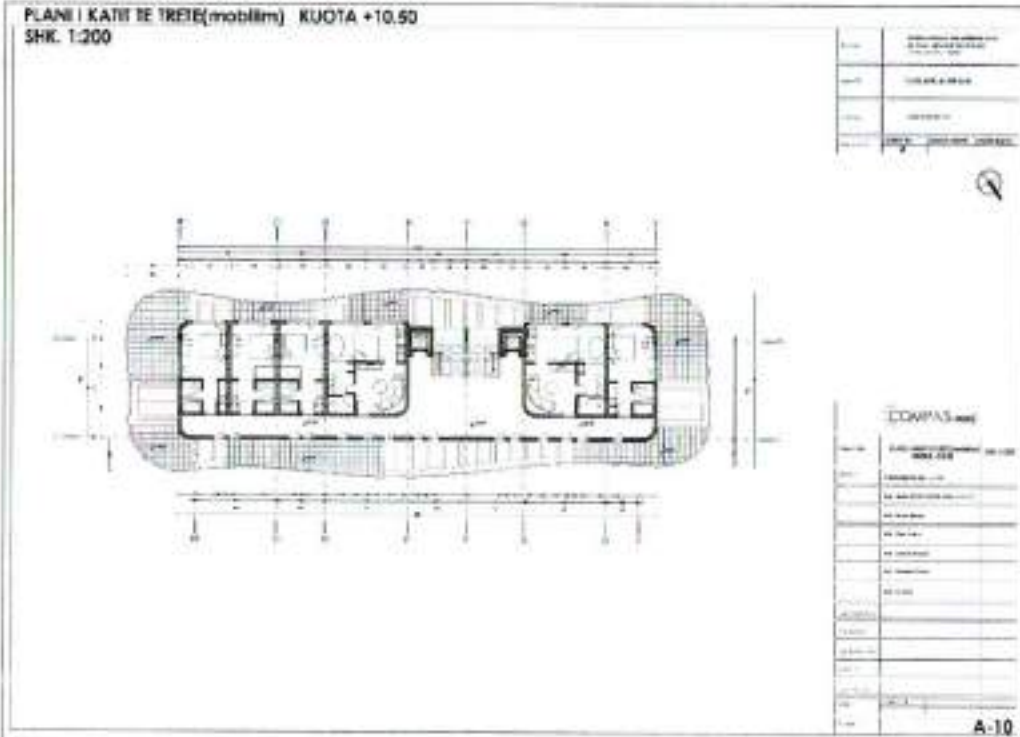


Fig.15 Plani i katit te tretë

4.2 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave

Objekti me funksion hoteleri do të jetë i tërhequr nga trupi i rrugës kryesore. Objekti trajtohet në mënyrë dinamike në të gjitha katet e tij duke luajtur me elemente arkitektonike, levizja e të cilave krijon një ritëm të caktuar.

Duke qënë se ndodhet pranë një rruge kryesore, fasada kryesore do të jetë me potente me ballkone të dala. Distancat na lejojnë të artikulojmë ballkone tip konsol, të cilët respektojnë distancat me kufirin e pronës në të gjitha faqet e dala të konsolit të tilla sipas percaktimeve të planit.

Veshja e fasadës ndjek logjikën e thyerjes së objektit në vertikaliset, duke luajtur me 3 tekstura kryesore, volumi 4 katësh do të jetë i veshur me suva grafiato gri me parapete me suva te bardhe dhe me element arkitektonik druri. Duke e bërë kështu një ndertim kontemporan karakteristik mesdhetar.

Dimensionet e çarjeve janë sipas normave të projektimit dhe sigurojnë ndricimin dhe ajrimin e mjaftueshëm të ambienteve. Në katin përdhe çarjet janë menduar më të mëdha duke ju përshtatur lartësisë së katit, por duke ruajtur vazhdimësinë e linjave vertikale të çarjeve të dhomave të hotelit.

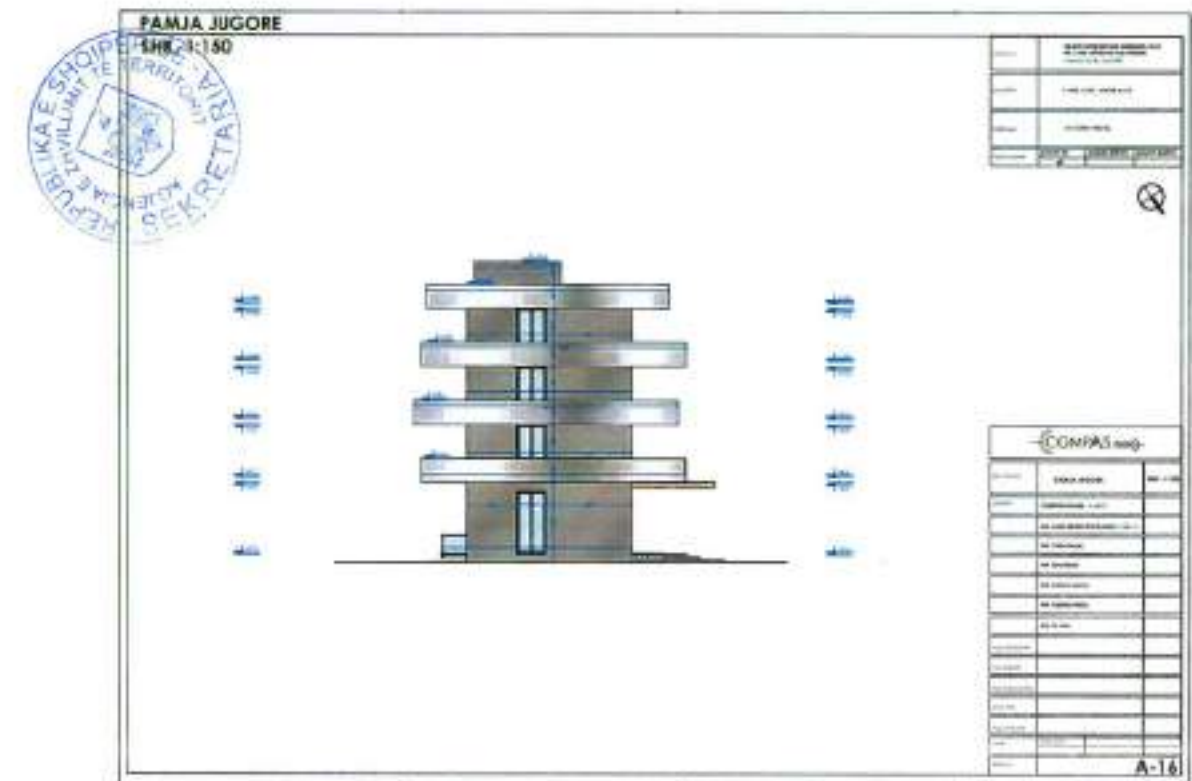


Fig.18 Fasada e objektit nga jugu

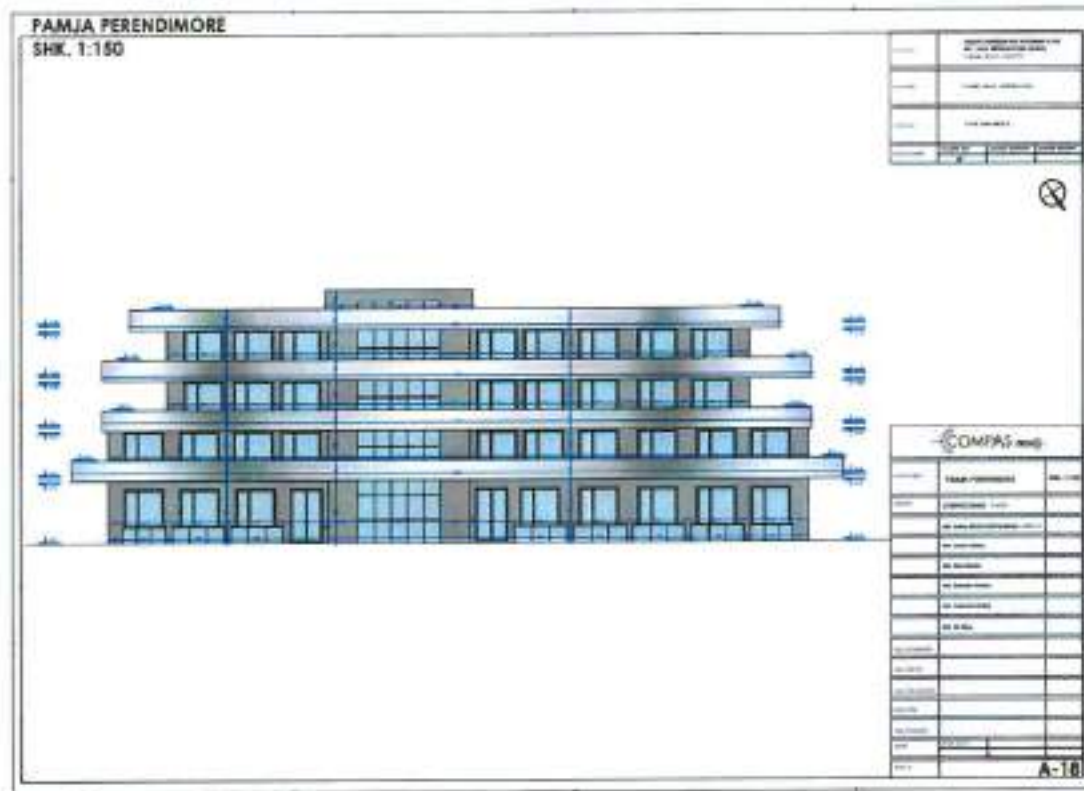


Fig.19 Fasada perëndimore e objektit të propozuar



Fig.20 Fasada lindore e objektit të propozuar



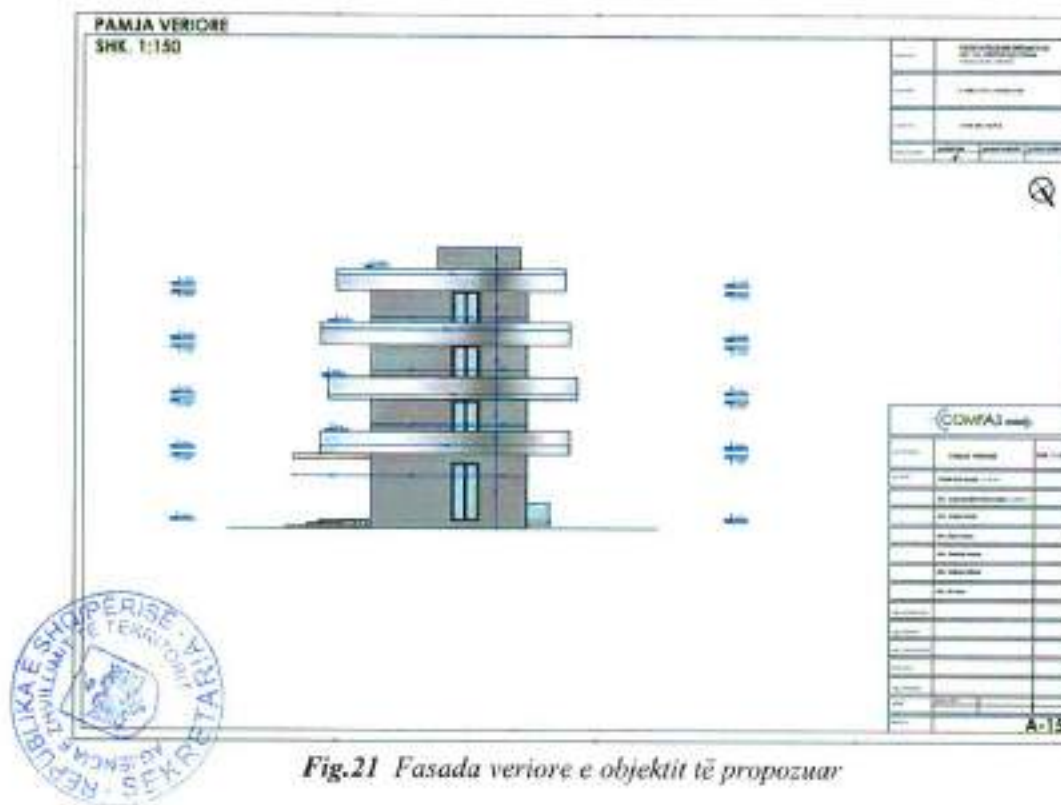


Fig.21 Fasada veriore e objektit të propozuar



Fig.22 Panje perspektive të objektit



Fig.25 Pamje perspektive të objektit



Fig.26 Pamje perspektive të objektit



Fig.23 Pamje perspektive të objektit



Fig.24 Pamje perspektive të objektit





Fig.25 Pamje perspektive të objektit



Fig.27 Pamje perspektive të objektit





Fig.28 Pamje perspektive të objektit



Fig.29 Pamje perspektive të objektit

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

Treguesit e Zhvillimit:

• Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2300 m ²
• Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kati përdhe):	395.1 m ²
• Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kati I pare):	395.1 m ²
• Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	17 %
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (mbi tokë pa ballkone):	1436.6 m ²
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (mbi tokë me ballkone):	1490.8 m ²
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (nën tokë):	1329.6 m ²
• Intensiteti i ndërtimit:	0.63
• Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	+14.65 m
• Numri i kateve mbi tokë:	4
• Numri i kateve nën tokë:	1

Treguesit e Parceles për Zhvillim:

- Zona Kadastrale: 1253
- Nr. i pasurisë 174/17, 174/18

Kufizimet:

Veri: 167/19

Jug: 174/3,174/9

Lindje: 174/14

Perëndim: 174,174/2,174/3

Distancat nga kufiri i pronës:

- Veri: 9.9-10.1 m, Jug: 9.7 m,
- Lindje:174/14(shtet), Perëndim: 12.6-22.1 m.





Fig.30 Pamje perspektive të objektit

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, në territorin e Njesisë Strukturore LU.UB.3.1201 nuk është parashikuar që të ndërtohet rrugë, por në kushtet e një rruge ekzistuese me gjerësi 2.5m dhe me logjikën e vazhdimësisë së të njëjtes seksion rruge me njësine strukturore ngjitur (LU.UB.3.766) e cila ka të miratuar PDV- Faza I me seksion rruge:

rruge terciare interurbane me seksion 9m, është propozuar që rruga në fjale të ketë të njëjten seksion: rrugë terciare interurbane (kategoria F) 9 m.

PRERJA A-A

Rruge terciare interurbane

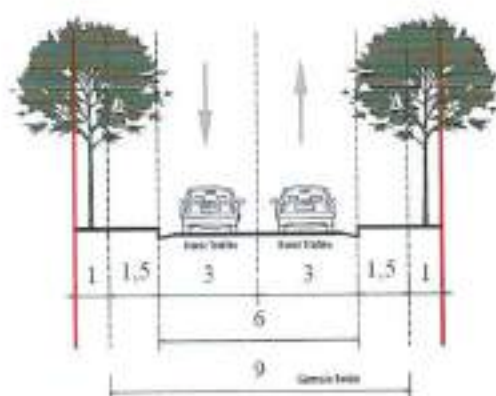


Fig.21 Seksioni i rrugës së propozuar

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 trotuarët, 7 (shtatë) deri në 15 (pesëmbëdhjetë) metra, distanca minimale është 3 (tre) metra.

- Objekti respekton vijën e ndërtimit pa e prekur atë.
- Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e PDV I 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 nëntokesorë.

