



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN PER NJE NDRYSHIM TE LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN :
“STRUKTURË HOTELERIE (APARTAMENT-HOTEL) DHE SHËRBIMI 1-5 KATE MBI TOKË DHE 3
KATE NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË GJILEKË DHËRMI, BASHKIA HIMARË. ZHVILLUES
RINIA 04 SHPK

MIRATOHET
KRYETAR I K.K.T

Z. EDIRAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE I MJEDISIT

ZNJ.MIRELA KUMBARO



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.28, Datë 08.03.2023

Projektues:

ARK. ARJOLA AJAZI

LIC. NR. A.1915/1



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TE 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 Funksonet dhe aktivitetet e propozuara
 - 4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifinituivave
 - 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 dlire rrjeteve kryesore të infrastruktirave



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “Strukture turistike (apartament-hotel) dhe shërbimi (1-5 kate mbi tokë dhe 3 kate nën tokë)” në Gjileke Bashkia Himare, me zhvillues ‘RINIA 04’ shpk, bazuar në:

- 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 Bashkise Himare, miratuar dhe në fuqi

1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar

Parcela e objektit të propozuar, ndodhet pranë hotelit Morina Palace ne drimadhë, Bashkia Himarë. Parcela i përket njësisë strukturore HI.UB.1198, ku si nënkategori shfrytëzimi kemi shërbimet turistike hoteleri etj, pjesë e të cilës bën pjesë projekti i propozuar.

Terreni është kodrinor, ku parcela ka diferenca kuotash 9m, 6m, 5m në pikat më kulminante.

Zona në fjalë është një zonë në zhvillim ku po marrin jetë projekte të tipit hoteleri por edhe rezidenciale.

Arkitektura e strukturave mban një linjë moderne, perdoren materiale të lehta estetikisht por edhe ato të zonës si guri dhe druri.





Fig.1 Pozicioni i objektit të propozuar.



Fig.2 Vendodhia e pronës për objektin e propozuar.



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në Planin e Përgjithshëm Vendor të bashkisë Himarës të miratuar dhe në fuqi, sheshi i kërkuar për zhvillim ndodhet në nën-njesisë strukturore HI.UB.1198. Në figurën nr.3 paraqitet skeda teknike me të dhënat e nën-njesisë strukturore HI.UB.1198 të cilat janë vlerësuar dhe respektuar.

1. Në Pasaportën e njësisë strukturore HI.B.1198

- a) Kodi i njësisë nga "HI.B.1198" ndryshon në "HI.UB.1198";
- b) Sistemi territorial nga B – bujqësi" ndryshon në "UB – urban"
- c) Kategoria bazë e përdorimit të tokës, nga "B – bujqësi" ndryshon në "S – shërbime";
- d) Nën-kategoria e përdorimit të tokës bëhet "S.2 – zonë hotelesh/ shërbime turistike" dhe "S.3 – zonë turizmi të integruar (resorte, vila);
- e) Përdorimet e lejuara bëhet "AR – aktivitete sociale dhe rekreative", "S1 – dyqane, shërbime, qendra", "S.4 – shërbime plazhi" dhe "S.5 – format turizmi të veçantë";
- f) Përdorimet e ndaluara bëhet "IE – ekonomi dhe industri" dhe "A – banim";
- g) Tipologjia e strukturave bëhet "PB8", "ST1", "ST2" dhe "AR-HP";
- h) Mënyra e ndërhyrjes, nga "Konservim Bujqësor" ndryshon në "urbanizim";
- i) Kushti për hartimin e PDV-së bëhet "JO";
- j) Koeficienti min. i shfrytëzimit të tokës për rrugë (KSHR) bëhet "10";
- k) Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike (KSHP) bëhet "20";
- l) Madhësia min. e parcelës bëhet "1 500";
- m) Intensiteti i ndërtimit (I) nga "0", ndryshon në "1.7";
- n) Koeficienti max i shfrytëzimit të territorit për ndërtim (KSHT) nga "0", ndryshon në "40";
- o) Lartësia max. (kate) nga "0" ndryshon në "5";
- p) Lartësi max. (m) nga "0" ndryshon në "18m";
- q) Popullsia për hektarë bëhet "0";
- r) Numri i banorëve bëhet "0";
- s) Kushti për shërbime bëhet "15";
- t) Numri minimal i vendparkimeve bëhet "1 hapësirë/ 10-15 dhoma";
- u) Intensiteti total me kusht bëhet "0,4";
- v) Kushte të tjera bëhet "0".



fig. 3 Skeda teknike me të dhënat e nën-njesisë strukturore (MIRATUAR DHE NE FUQI)

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Parcela ku objekti është propozuar për zhvillim ndodhet në një zonë ndërtimi me funksion turistik të përzier. Terreni ka një sipërfaqe prej 2314 m²

Parcela ka diferenca kuotash natyrore në skajet e saj prej 9m dhe 6m, të cilat janë edhe pikat më kritike të objektit.

Pasi u miratua leja e zhvillimit me Vendim Nr. 19 Datë 28.07.2020 , dhe objekti nisi ndërtimin u konstatauan disa mangësi prej të cilave u bë kërkesa për Rishikim të kushteve të lejes së zhvillimit.

Prej të cilës u korrighuan të gjitha problematikat e terrenit, u përmirësua muri mbajtës i rrugës dhe nga problematika e kuotave përfundimi konkludon në rindarjen e kuotave të kateve.

Nga kjo rindarje objekti respekton kushtet e studimeve përkatëse, dhe nga rikotimi në kalojmë në nivelin e 3 kateve të parkimit nëntokë.

Parkimet janë gjithashtu vlerë e shtuar për zonën duke shmangur problematikat e qarkullimit në një zonë e cila është akoma në zhvillim.

Stili arkitektonik ngelet i njëjtë.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Duke u bazuar në analizën dhe studimin e karakterit të zonës në të cilën ndodhet sheshi i kërkuar për zhvillim, duke respektuar funksionet e lejuara në planin e miratuar në fuqi, propozohet që në katin kaluar parkim nga disnivele i tokës dhe pamundësia për ndricim të ketë edhe disa njësi shërbimi të nevojshme.

Për katet e tjera është propozuar një riorganizim për të krijuar një Strukturë turistike me Apartament-Hotel lehtësisht i menaxhueshëm duke parë zhvillimin e zonës dhe kërkesë ofertën gjatë sezonit turistik.

Kati përdhe i kësaj godine do të ketë funksion shërbimi stafi dhe apartamentet . Godina ka dy kafaze shkallë ashensor, të cilat ndihmojnë në akses dhe qarkullim. Gjithashtu plotëson dhe kushtet e sigurisë për raste evakuimi.



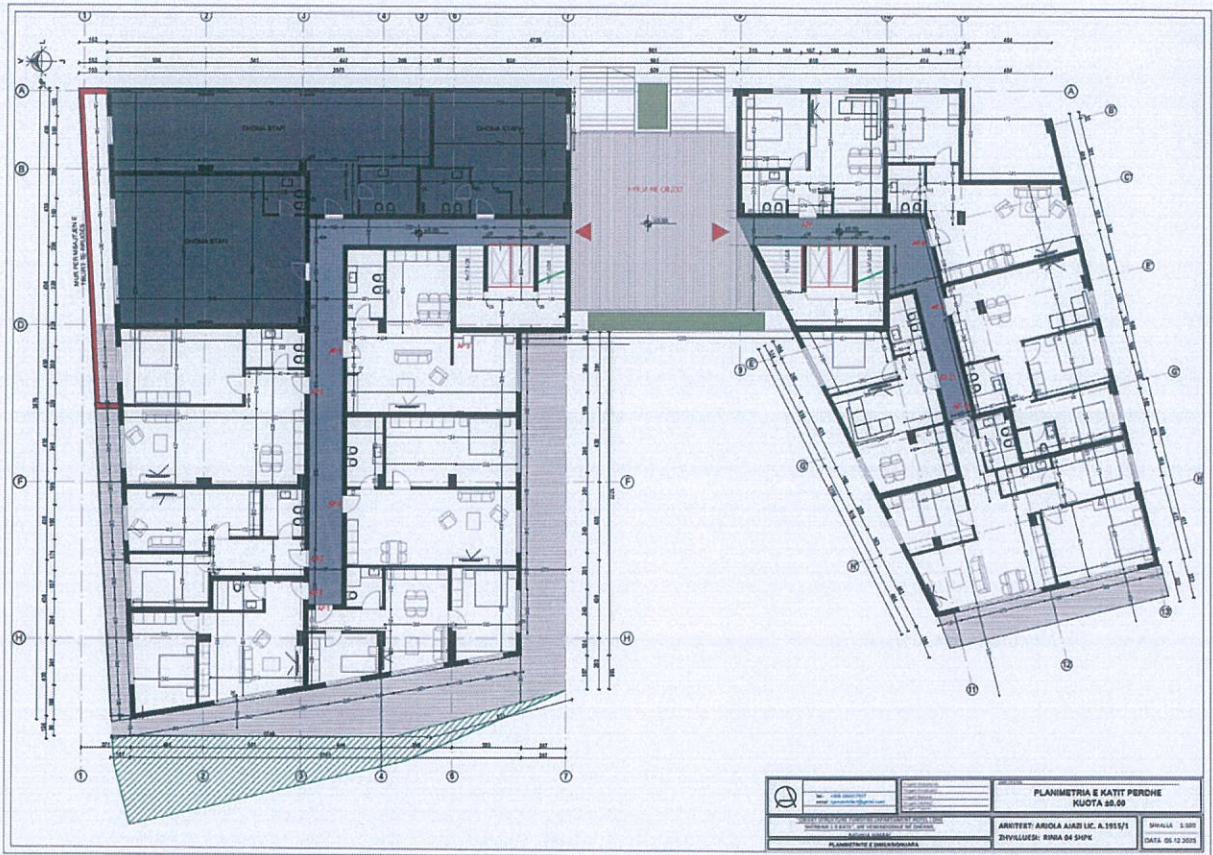


Fig.5 Planimetria e katit përdhe (kuota e re 0.00)

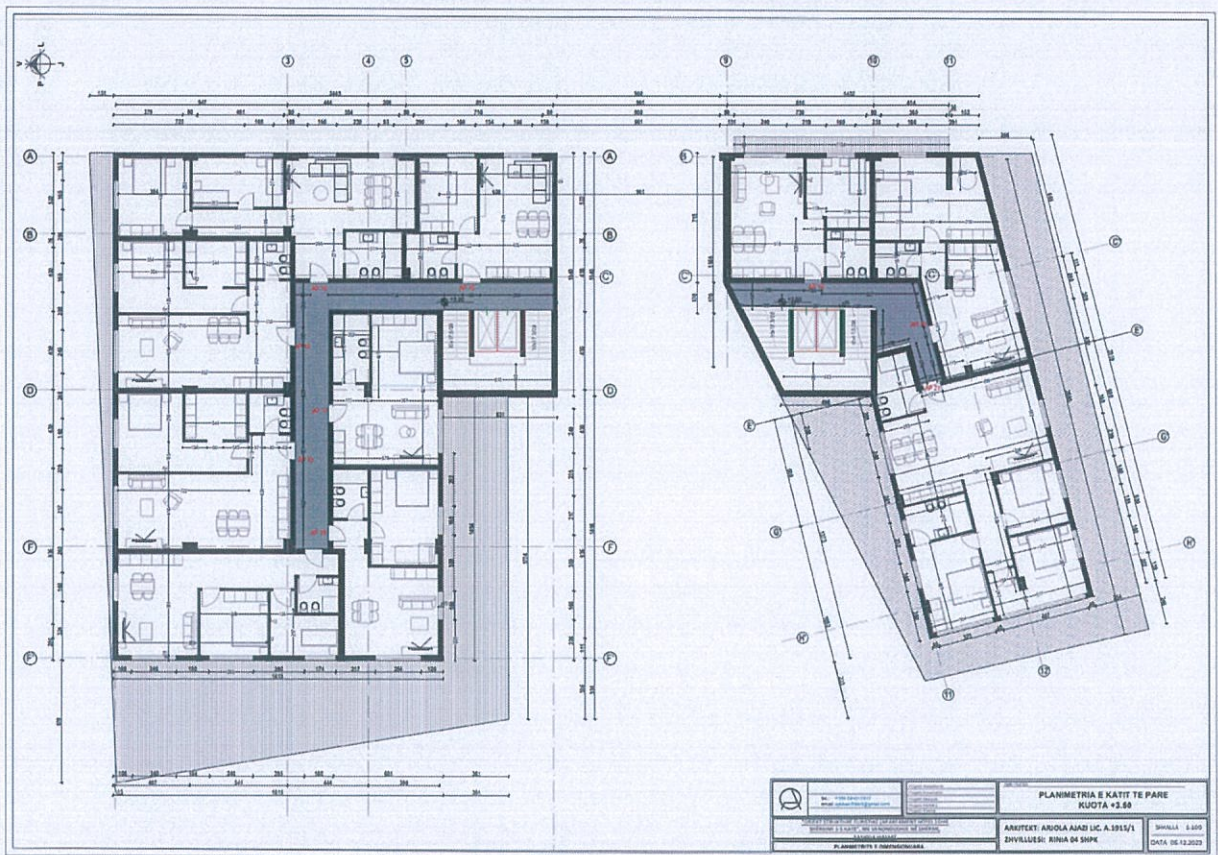


Fig. 6 Planimetri e katit te pare (kuota 3.50)



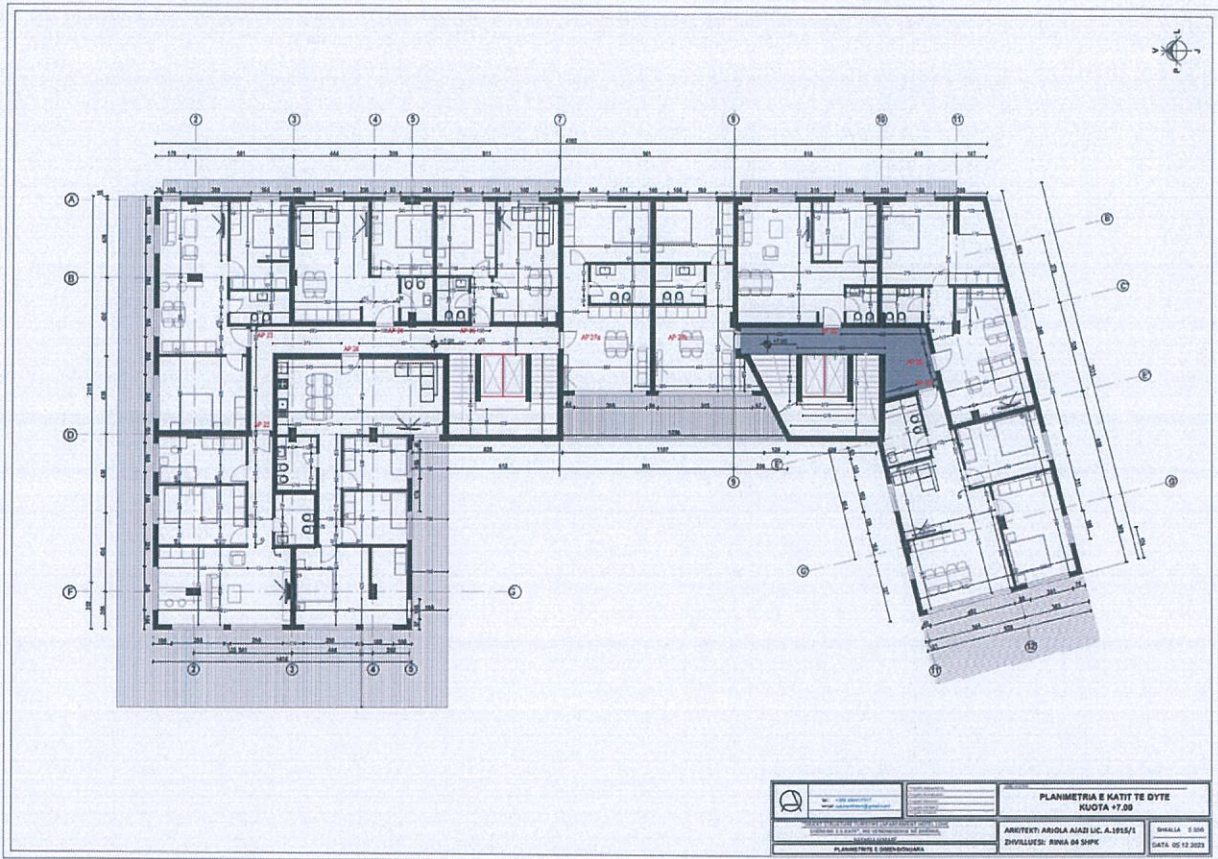


Fig. 7 Planimetri e katit te dyte (kuota 7.00)

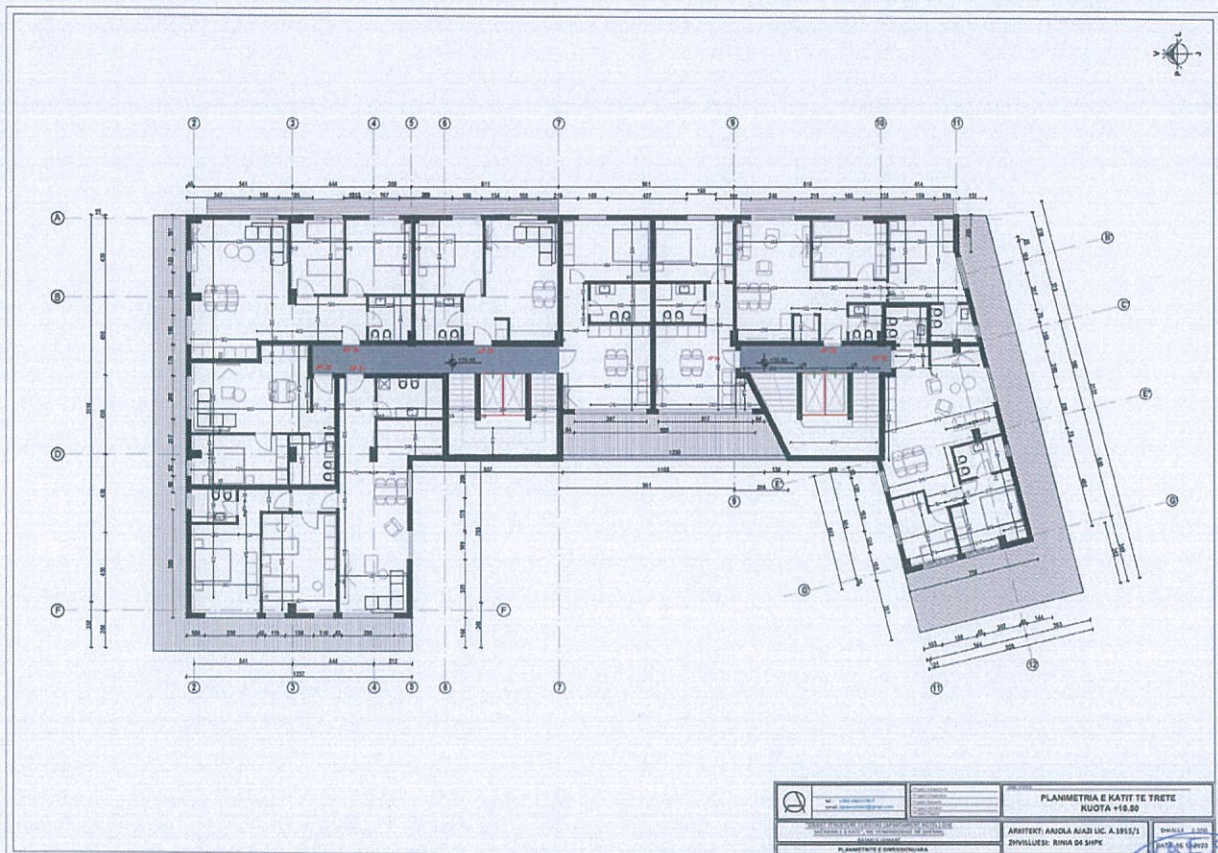


Fig. 8 Planimetri e katit te trete (kuota 10.50)



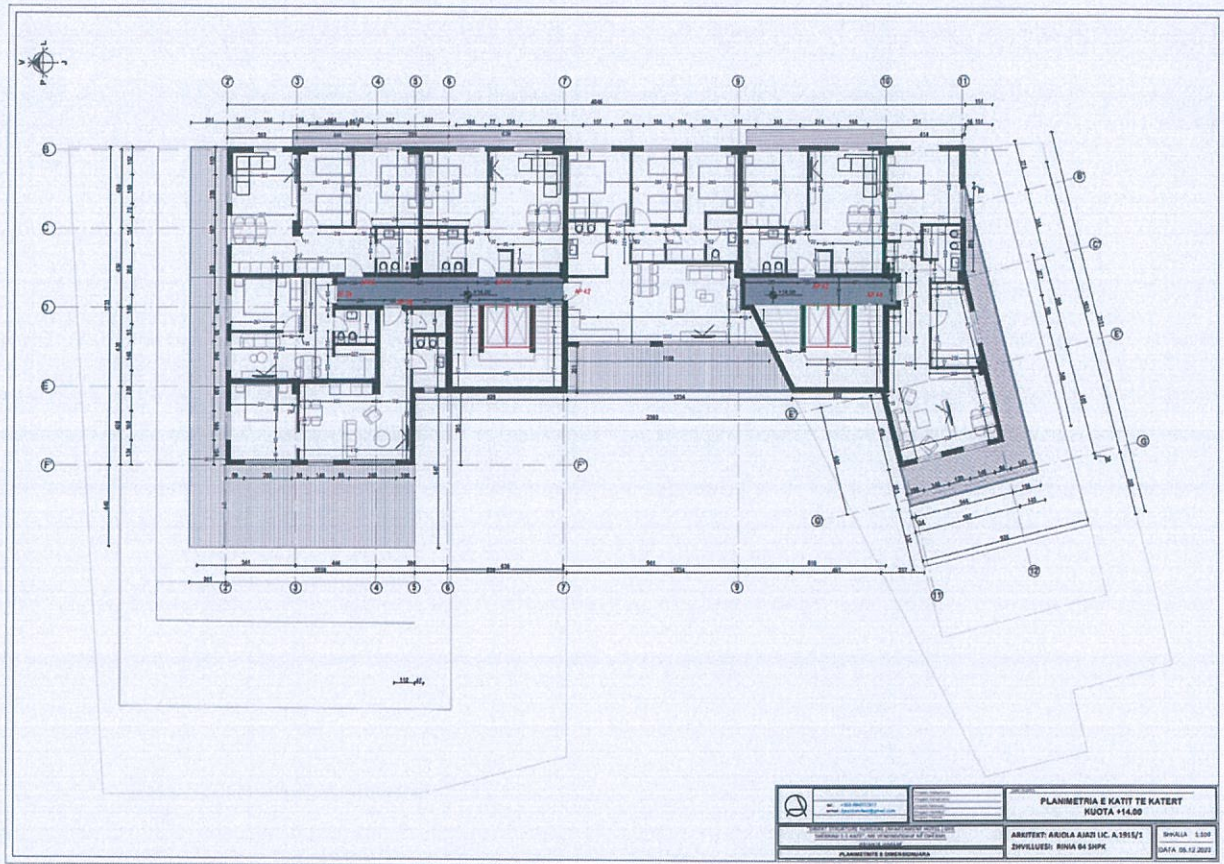


Fig. 9 Planimetri e katit te katert (kuota 14.00)

Tre katet nëntokë do të shfrytëzohen për parkime te automjeteve dhe ambiente teknike



Fig. 10 Planimetri e katit nentoke (kuota - 10.30)

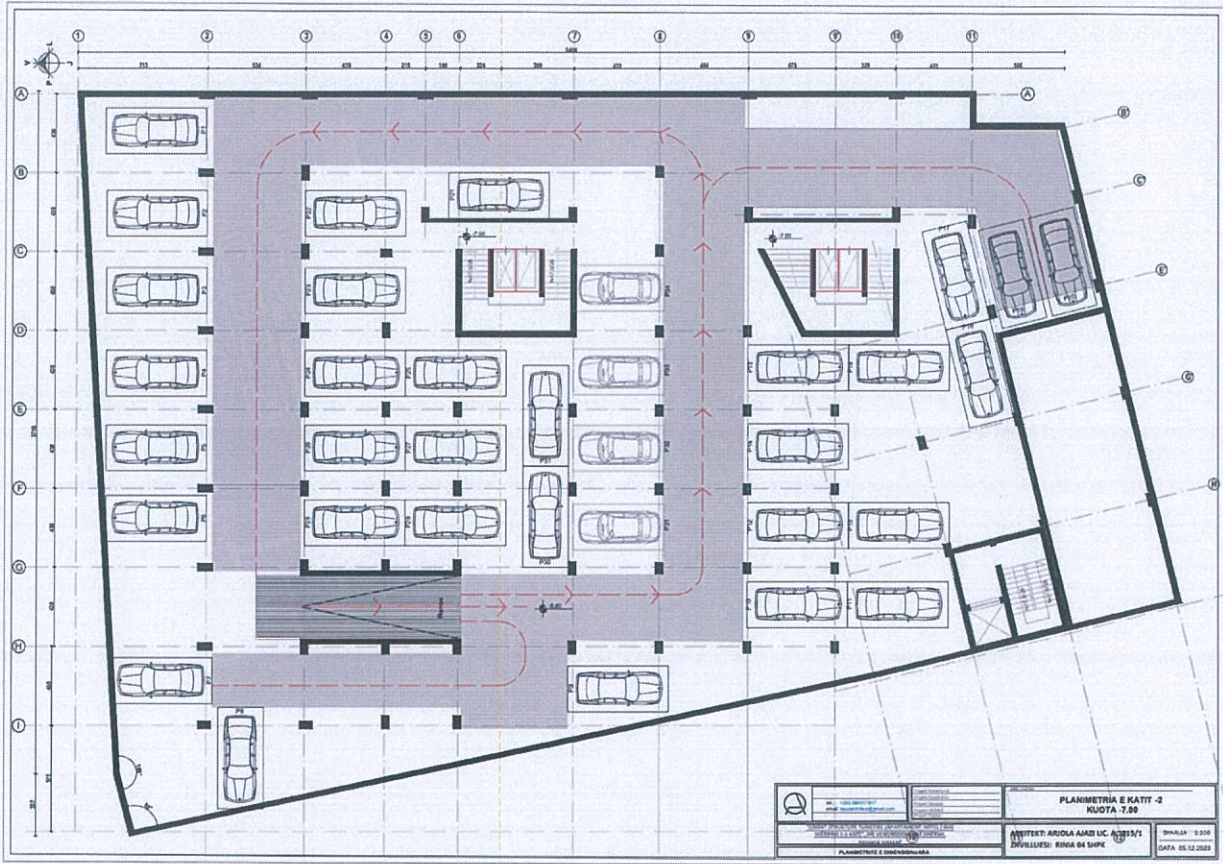


Fig. 11 Planimetri e katit nentoke (kuota – 7.00)

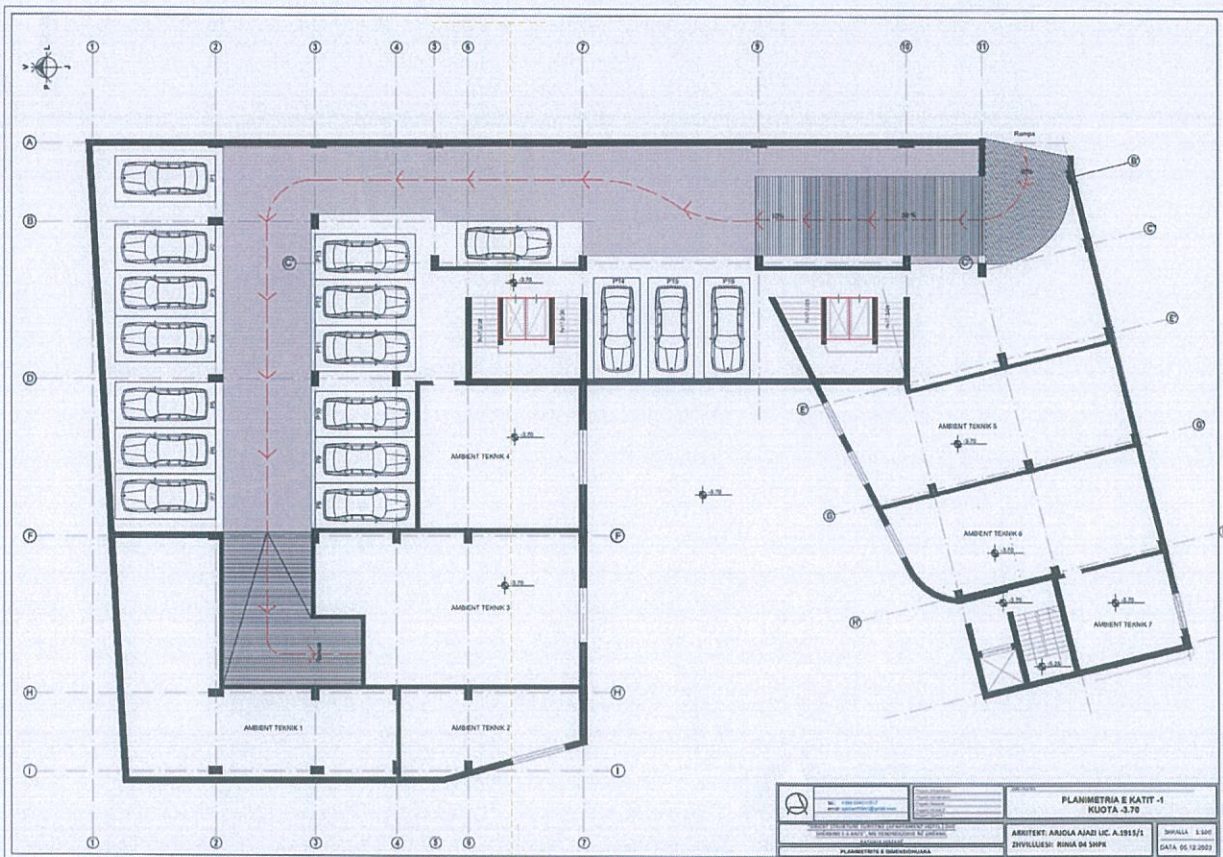


Fig. 12 Planimetri e katit nentoke (kuota – 3.70)



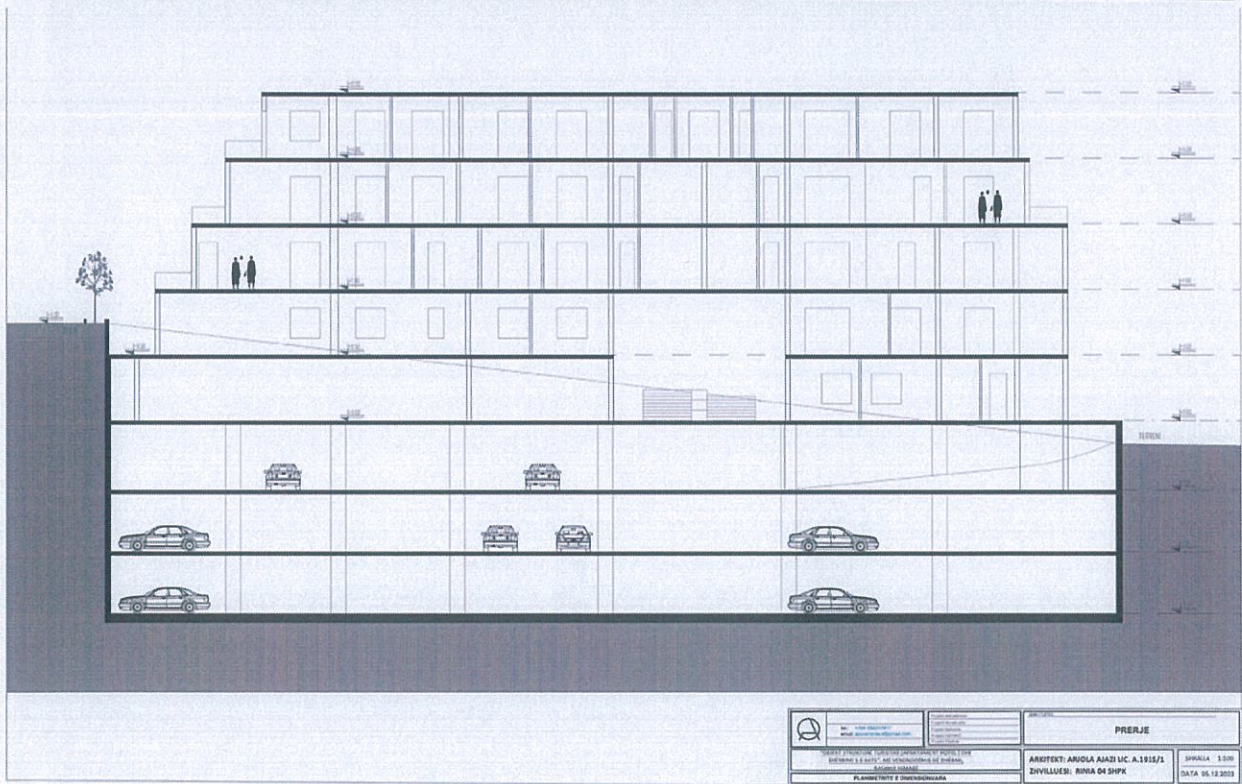
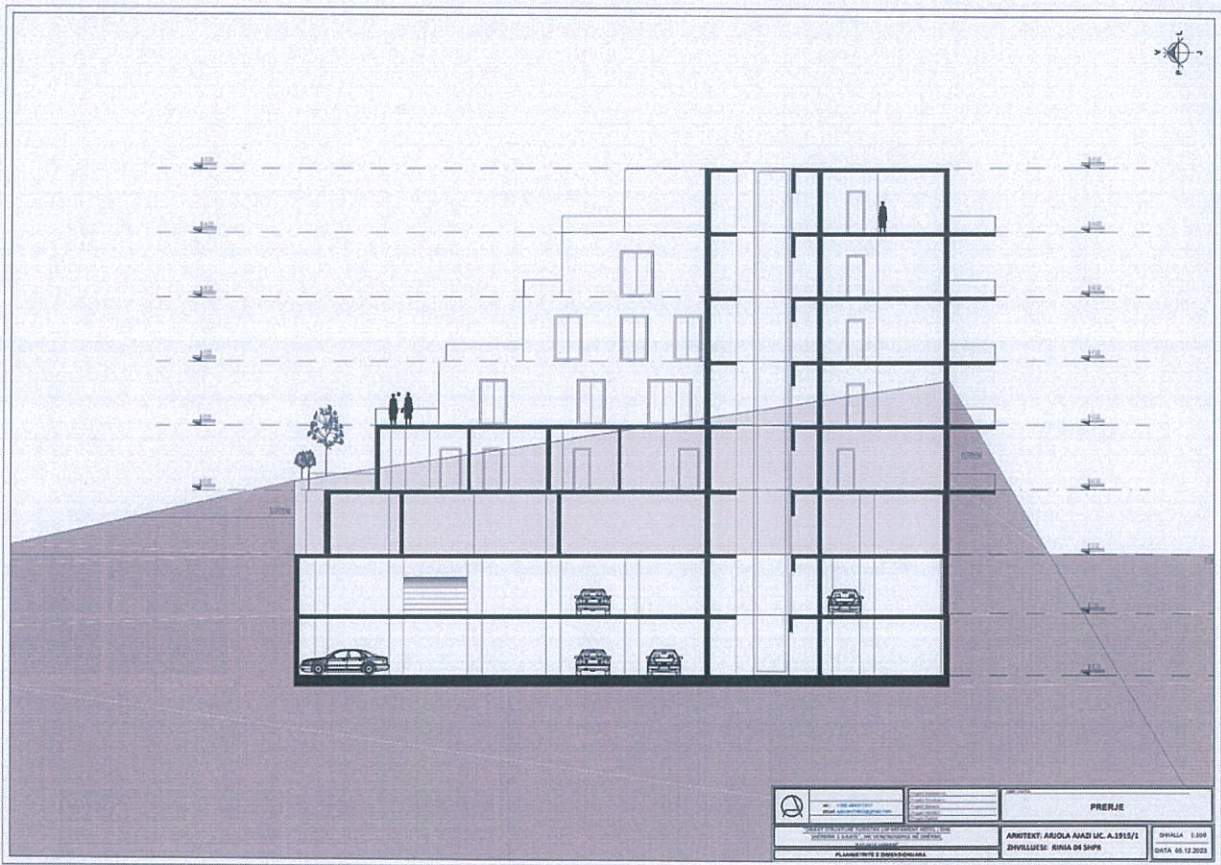


Fig13 Prerje skematike



4.2 Pamja e jashtme e godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Nga ana volumetrike, objekti ka nje formë të rregullt e cila krijon mundësi dhe hapësire që pjesa më e madhe e apartamenteve të kenë pamje nga deti. Gjithashtu ka një urë kalimi në mes të objektit e cila lehtëson pamjen vizuale dhe jep komoditet në hapësirat e përbashkëta, të cilat do të jenë me gjelberimin e zonës.



Fig. 9 dhe 10 Pamje perspektive e objektit (volumetria).



Fasada e objektit do të trajtohen me materiale ekologjike dhe me izolimin perkates ne menyre krijimin e komfortit termik.

Do dominojne linja horizontale me anë të verandave duke kryer pjesërisht hijëzimin e fasadave, të shoqëruara me parapete vizualisht te lehta që ambientet e brendshme të jenë te lidhuara vizualisht me natyrën.



Fig. 14 Pamje perspektive e objektit

Rifiniturat e jashtme dhe të brendshme do të trajtohen sipas normave dhe standardeve europiane ne fuqi dhe kualitet, duke qënë së dhe zona ka përreth projekte me standarte të larta dhe brand hoteli ndërkombetar si Radisson Blu, etj





Fig 15 Pamje perspektive e objektit

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Objekti është i kufizuar me rrugë në dy anë të tij. Në veri parcela ndërtimore kufizohet me rrugë të brendshme lagjeje, përpara Morina Palace, me të cilën respektohen distancat. Në jug distanca e objektit të propozuar nga objekti ekzistues 5kate do të jetë 25m. Në perëndim kufizohet me rrugë të brendshme dhe distanca e objektit të kërkuar 6m nga kufiri i pronës.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2314 m ² /
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	2314 m ² /
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1205.7 m ² /
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	4400 m ² /
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	5435 m ² /
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	9835 m ² /
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	52 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit hapësira publike:	38 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë :	10 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.9
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	17.50 m
Numri i kateve mbi tokë:	1 dhe 5 kate
Numri i kateve nën tokë:	3

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie 68/409; 68/4/3
Zona Kadastrale: 1739

Kufizimet:
Distancat nga kufiri i pronës:



Verilindje: 6.3 m
Juglindje: 2 m
Jugperendim: 7.1m dhe 5.9 m
Veriperendim: 2m

Distancat nga aksi i rrugës: Verilindje 8 m dhe 7.3 m
Veriperendim 6.6 m dhe 6.4m

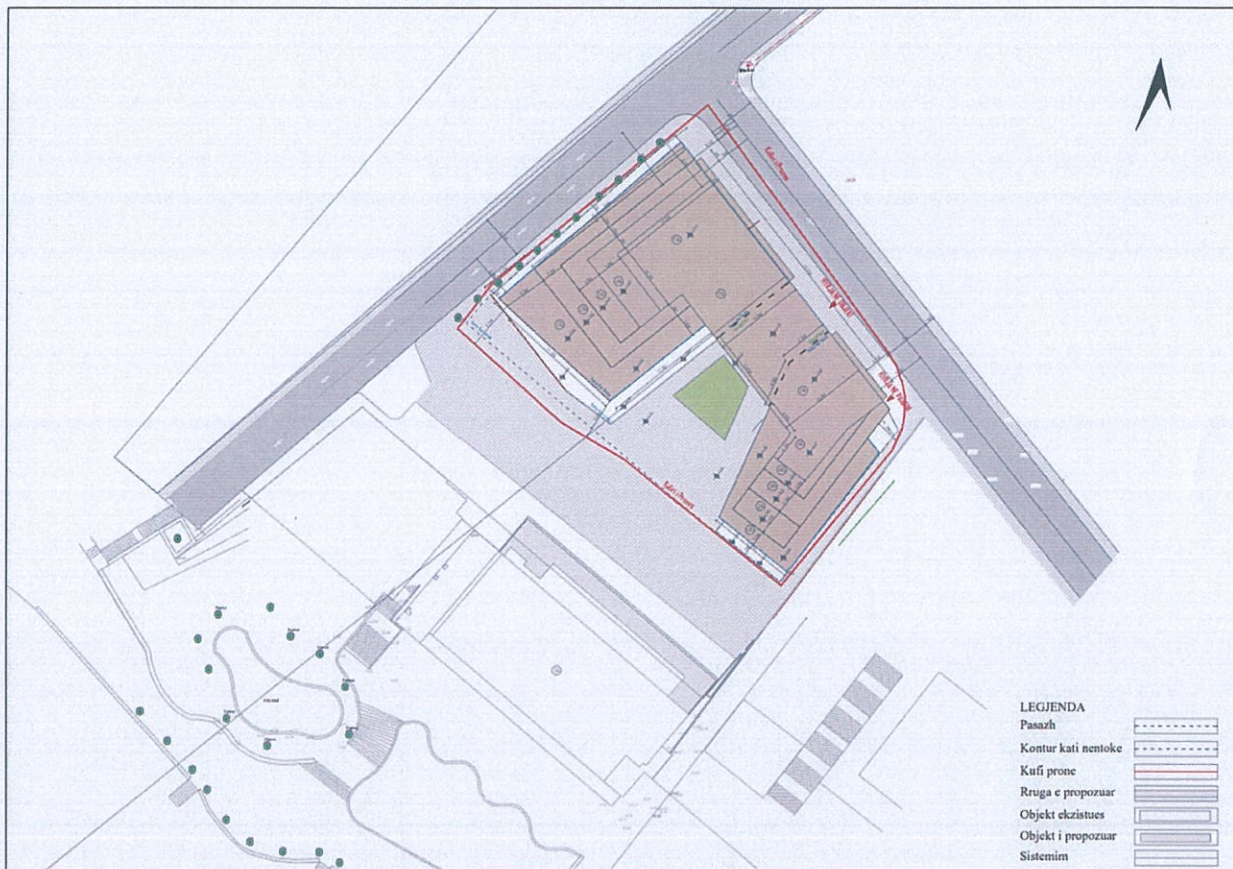


Fig. 16 Planvendosja e objektit.

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Projekti i propozuar ka krijuar një oborr të brendshëm dhe një tunel në lartësinë e dy kateve, në mënyrë që të plotësohet me hapësira të gjelbërta dhe ambiente sociale.

Parkime të jashtme nuk janë vendosur duke qenë se katet nëntokë plotësojnë numrin e nevojshëm të kapacitetit.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk propozon ndryshime të rrjetit kryesor të infrastrukturave ekzistuese, por gjithashtu respekton gjendjen ekzistuese dhe atë të planit të miratuar në fuqi.

Hyrja në sheshin e kërkuar do të kryhet nga rrjeti rrugor ekzistues

ARK. ARJOLA AJAZI
LIC. A.1915/1

