



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: “RIKONSTRUKSON DHE SHITESË KATI PËR OBJEKTIN “OBJEKT HOTELERI DHE SHËRBIME 1, 2, 3 DHE 4 KAT ME 3 KAT NËNTOKE”, ME VENDNDODHJE BASHKINË HIMARË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “DRYMADHES DREAM” SH.P.K.

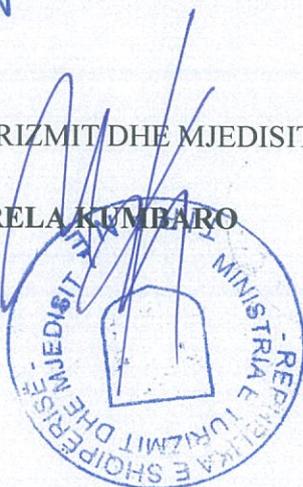
MIRATOHET
KRYETAR I K.K.T.

Z. EDIRAMA



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.36, Datë 18.10.2023

Projektues:
ARK. RENZO COSTA
ARK. ARJOLA AJAZI
LIC. NR. A.1915/1



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: **“Rikonstrukson dhe shtesë kati për objektin “Objekt hoteleri dhe shërbime 1, 2, 3 dhe 4 kat me 3 kat nëntoke”, me vendndodhje Bashkinë Himarë, me subjekt zhvillues shoqërinë “Drymadhes Dream” sh.p.k.**

- 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 Himarë, miratuar me Vendim Nr. 2 , datë 16.10.2017

1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej rreth 4700 m² dhe është i orientuar ne Jug-Perëndim. Zhvillimi I zonës ka për qëllim të krijojë në këtë plazh një pol referues të një standarti te ri turizmi për shërbime, argëtim dhe rekreacion që do të apelojë edhe komunitetin lokal për të orientuar vendbanimin drejt detit.

Objektet përreth janë objekte te ndertuara pas viteve 90-te, kryesisht resorte dhe hotele, ndër këto mund të përmendim Morina Palace dhe Drymades Inn gjithashtu dhe rezidenca banimi.

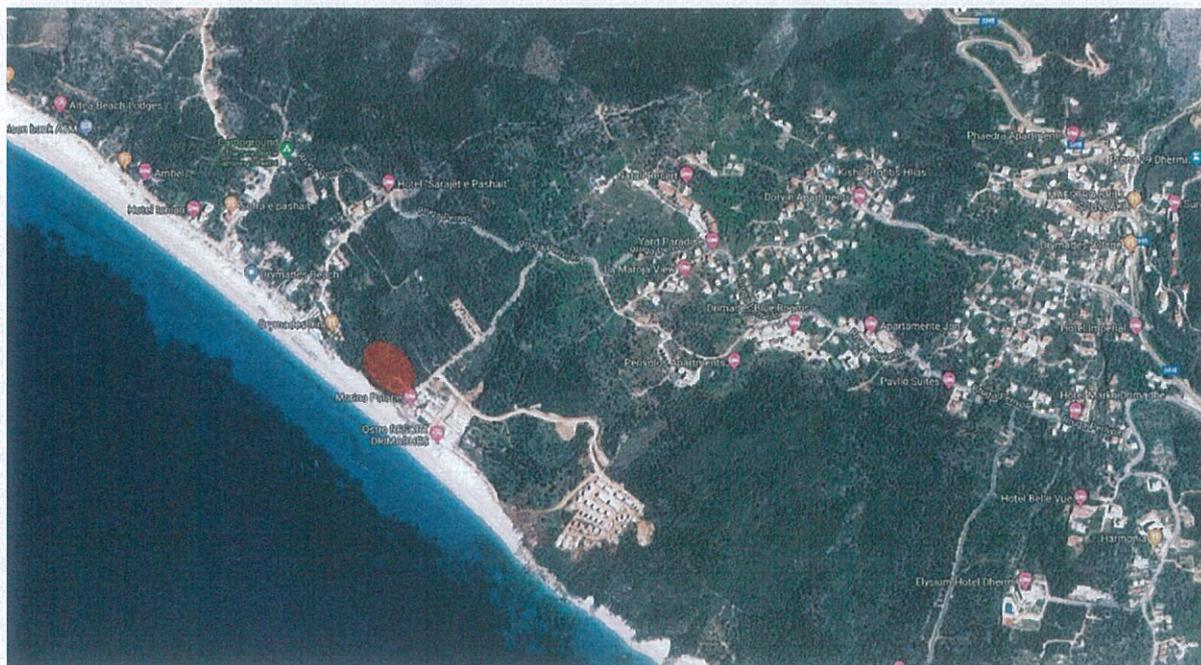


Fig.1 Vendodhja e pronës për obiektin e propozuar.



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Parcela është pjesë e Njësia strukturore HI.UB.3.1200

Kategoria bazë e përdorimit të tokës dhe të strukturave në të :**Shërbime.**

Duke qënë se Plani i Përgjithshëm vendor i Bashkisë së Himarës ka miratuar ndryshimin e kushteve, për objektin në fjalë janë bërë propozimet e reja për ndryshim të kushteve të ndërtimit ekzistues. Më poshtë janë listuar rregullat e ndjekura dhe propozimi në ndërtim:

2.2 Kategoria bazë e përdorimit të tokës

Përdorimi Shërbime.

Territore dhe struktura për shërbime tregtare, zyra dhe qendra biznesi; Përfshihen hotele, zonat turistike dhe shërbime plazhi, kamping. Me përjashtim të aktiviteteve industriale.

2.3 Nënkatëgoria e kategorisë bazë së përdorimit të tokës

S.2 - Zonë Hotelesh / Shërbime Turistike

2.4 Përdorimi i lejuar

AR - Përdorimi i aktiviteteve sociale dhe rekreative

S.1 - Dyqane, shërbime personale, qendra lokale multifunkionale

S.4 - Zonë Turizmi të Integruar (Resorte/Vila)

S.3 - Shërbime Plazhi (Bar, Kafe, Restorant

ST1- Tipologji Ndërtesash Shërbimi

Zonë me tipologji ndërtesash shërbimi. Zonë ku më tepër se 70% e Ksht është e përdorimit shërbim dhe ndërtesat janë të tipologjisë specifike për këto përdorime. Funkcionet që përfshihen në këtë kategori variojnë që nga objektet tregtare, si dhe hoteleri, bujtina, infrastruktura turistike, kamping, restorantet, baret, shërbime plazhi. Intensiteti i lejuar 0.4-0.6 për hotele.

Projekti i propozuar ka intensitet 1.53

Lartësia e propozuar e strukturave e shprehur në kate

Lartësia e propozuar është 4 kate mbi tokë dhe 3 kate nëntokë për të arritur në kuotën e pedonale ekzistuese.

Lartësia në metra e strukturave do të përcaktohet në PDV, duke mbajtur parasysh lartësitë minimale të kateve (në metra) sipas llojit të përdorimit.



2 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 4700 m²

Pasi u miratua leja e zhvillimit me Vendim Nr.77 Datë 11.07.2019 , dhe leja e ndërtimit me Vendim Nr.93 Datë 21.08.2019, për të arritur kapacitete të një hoteli i cili do të jetë pjesë e rrjetit të hoteleve me 5 yje Radisson Blu, është bërë kërkesa për shtesa dhe rikonstruksion të asaj që është ekzistuese.

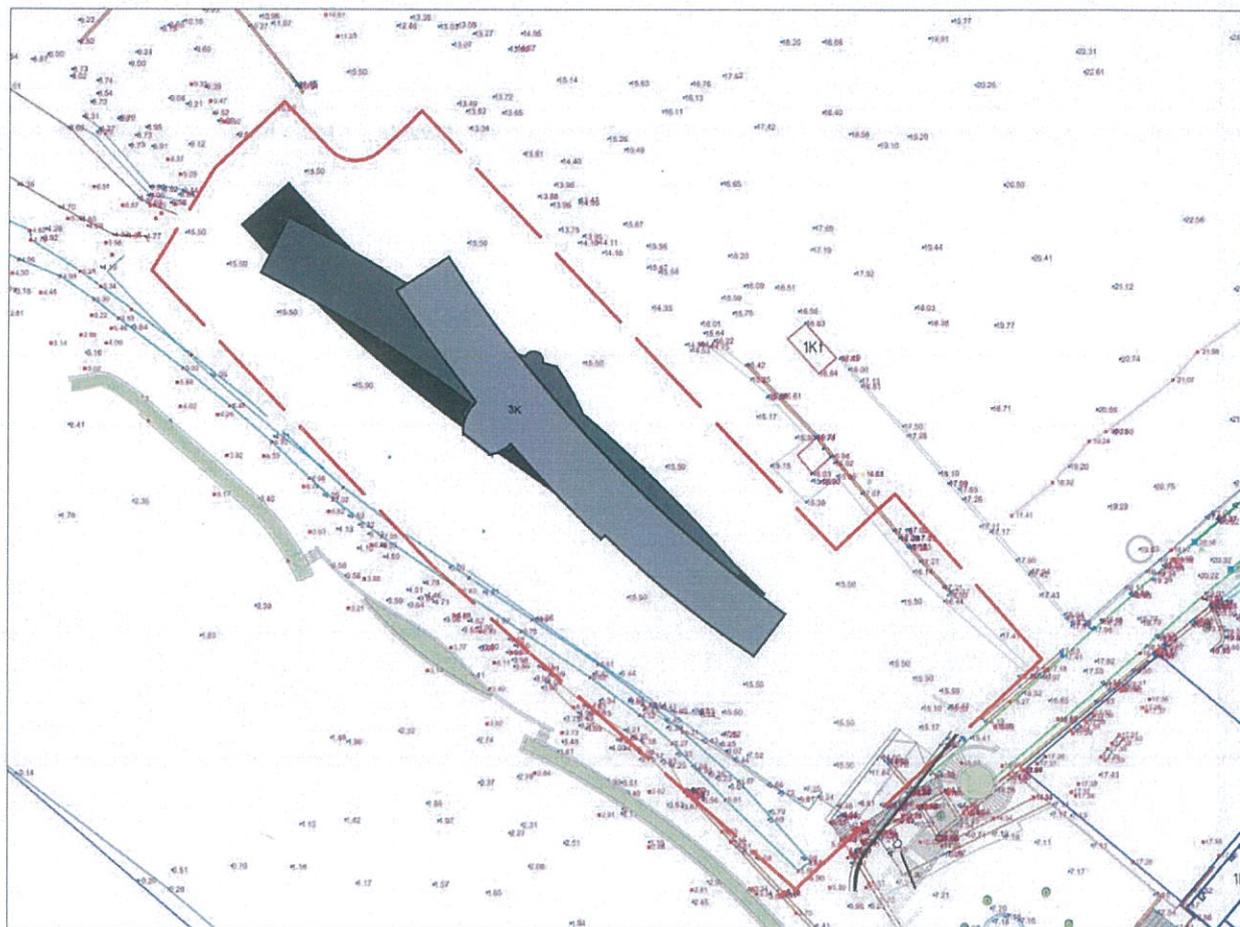


Fig 4 Topografia bashkë me planin e vendosjes së strukturës sipas lejes së mëparshme

Duke qënë se gjatë këtyre viteve, me investimet e qeverisë në infrastrukturë, zona mori zhvillime shumë të shpejta të cilat sigurisht kërkojnë edhe akomodim për të përmbushur pritshmëritë e zonës.

Gjithashtu në diskutimet me brandin e Radisson, për tu plotësuar kushti i hotelit me 5 Yje me një lokacion tepër premtues, na propozuan një numër dhomash më të madh dhe plotësim të ambienteve të shërbimit, ku investimi do të jetë elitare në standarte të larta të cilësisë ndërtimore por edhe finiturat plotësuese.

Cdo përcaktim vjen i kontrolluar sipas standartit të Radisson Blu që është i njëjti standart në të gjitha vendet e botës, ku materialet dhe rregullat duhet të kenë certifikim dhe cilësi mbi mesatare.

3 Rregullat e Zhvillimit të Territorit

3.5 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, objekti me funksion hotel plotëson të gjitha kushtet dhe ambientet e nevojshme për funksionimin e një shërbimi edhe më të gjatë se një sezonal.

Sipas studimit të miratuar nga Bashkia e Himarës, objektet në këtë zonë do të kenë lartësi maksimale deri në 4 kate. Objekti shtrihet dhe ndjek formën e terrenit në gjatësi, dhe me arkitekturën kontemporane krijon një volum i cili përshtatet me plazhin dhe natyrën. Volumi ngrihet në një lartësi maksimale prej 4 katesh.

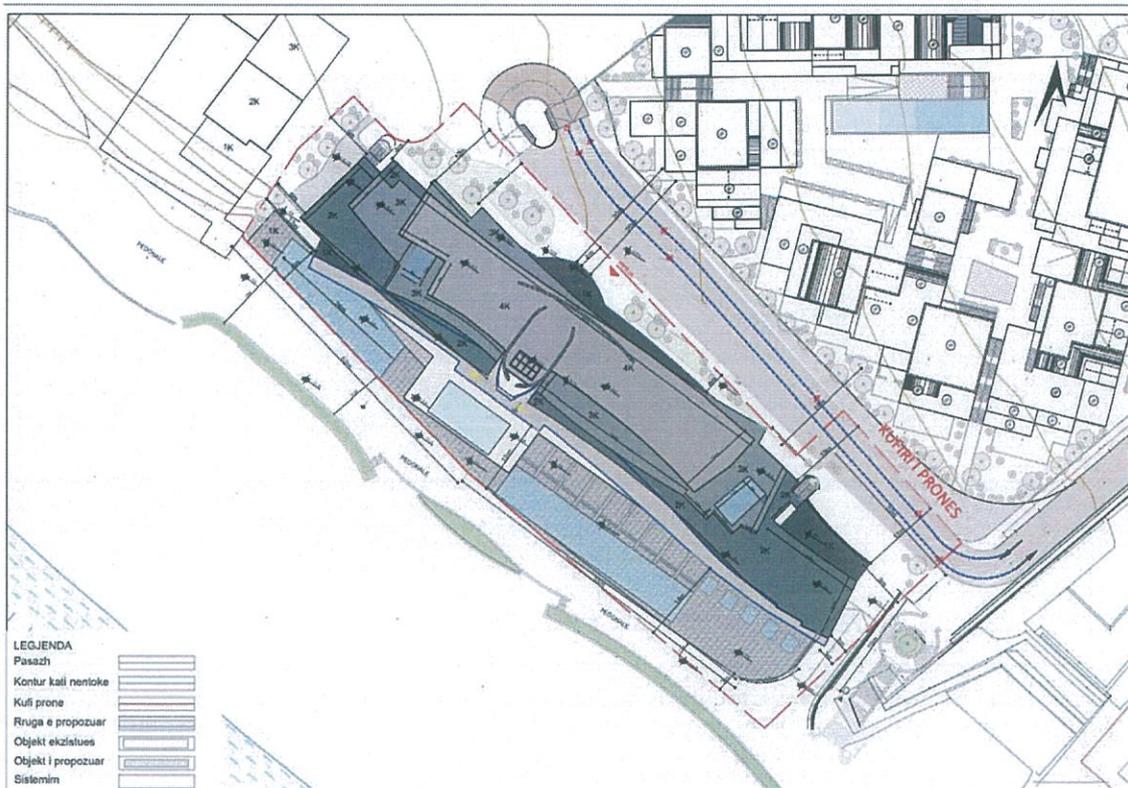


Fig 5 Plani i vendosjes se struktures

Prona ndodhet pranë shëtitores, në të cilën janë krijuar edhe ambiente shërbimi të cilat do të funksionojnë në shërbim të klientave dhe të zonës.

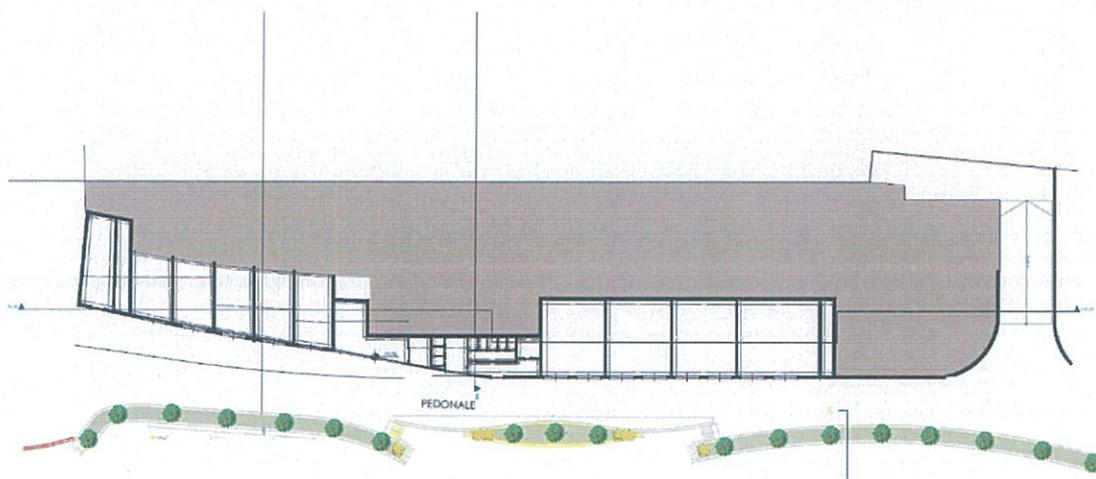


Fig.6 Planimetria ne kuotën -11.75m

Hoteli do të ketë në total 140 dhoma për akomodim, të ndara në tipologji të ndryshme sipas përcaktimit të stafit të Radisson Blu.

Në katin përdhe është holli hotelit me reception, zona pritje, dhoma për takime të ndryshme, salla konferencash dhe multifunksionate.

Ambiente të tjera të shërbimit janë, restoranti i cili ka dhe një pishinë të jashtme, zona spa me pishine dimërore dhe të jashtme, zona fitness bashkë me dushet dhomat e ndërrimit.

Sipas projektit të propozuar më poshtë paraqitja e planimetrive bashkë me njollën treguese të planeve ekzistuese.



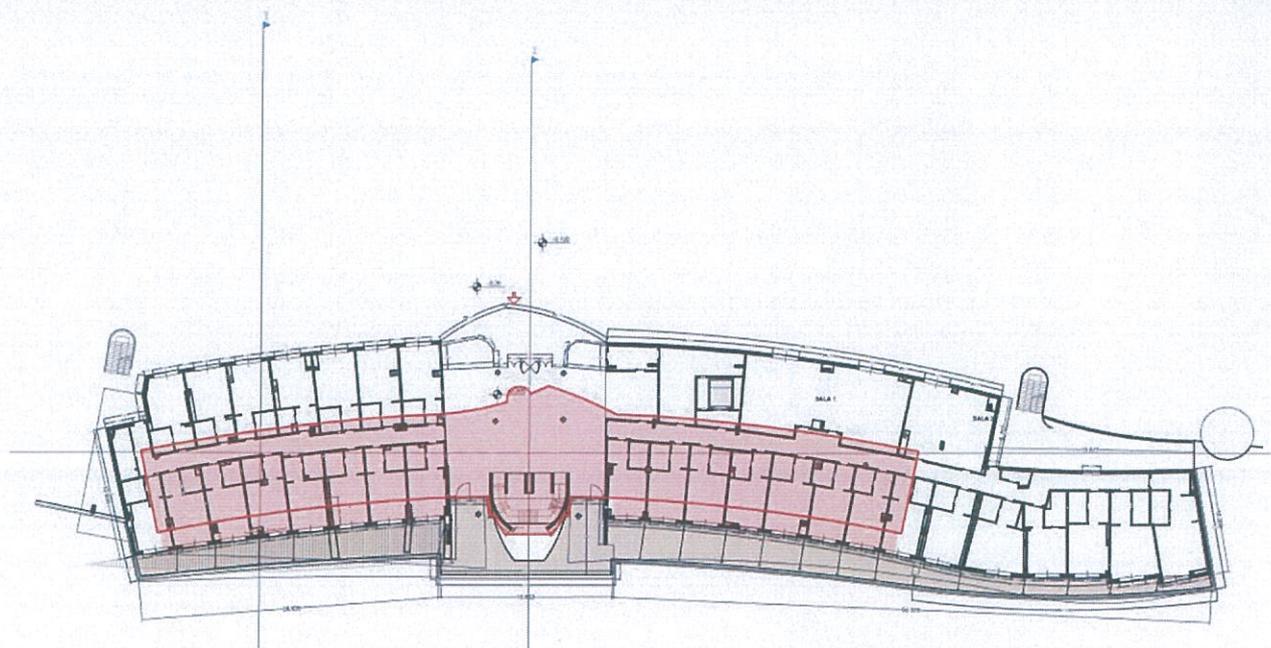


Fig. 7 Planimetri e katit përdhe (kuota 0.00)

Njolla e kuqe e planit ekzistues

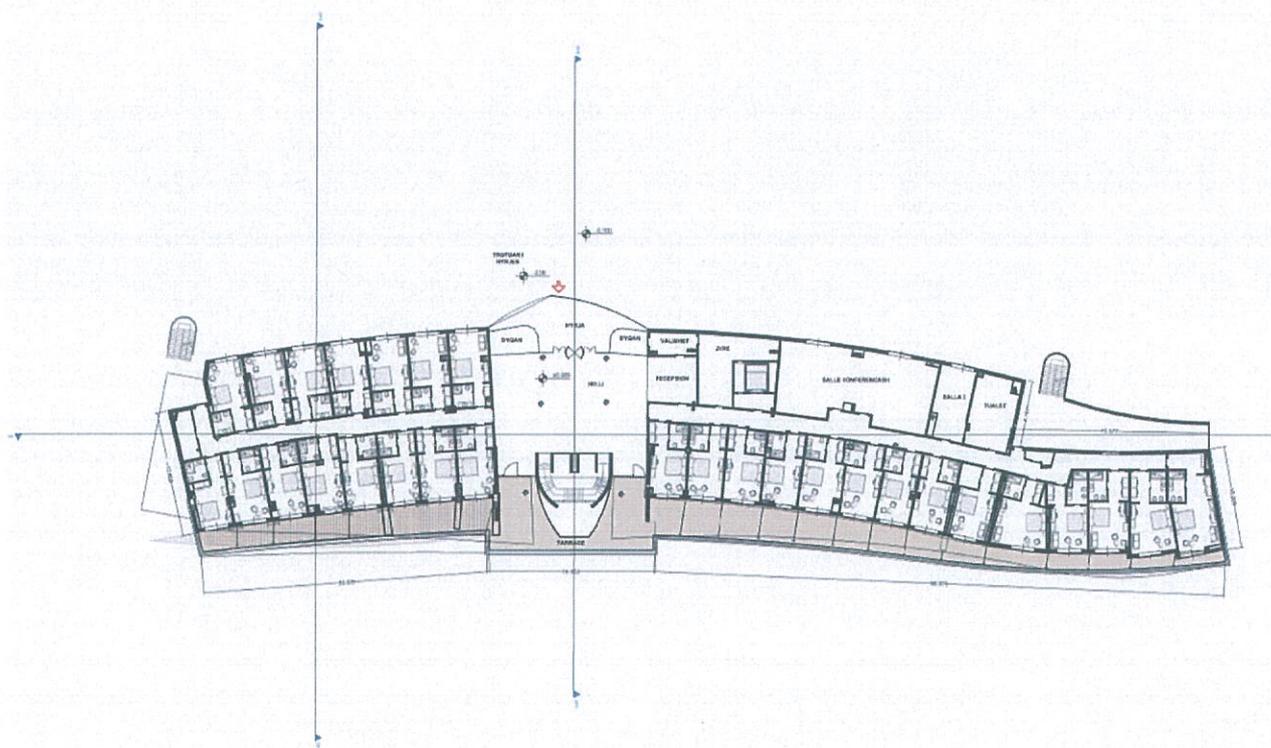


Fig. 7.1 Planimetri e katit përdhe Mobilim (kuota 0.00)

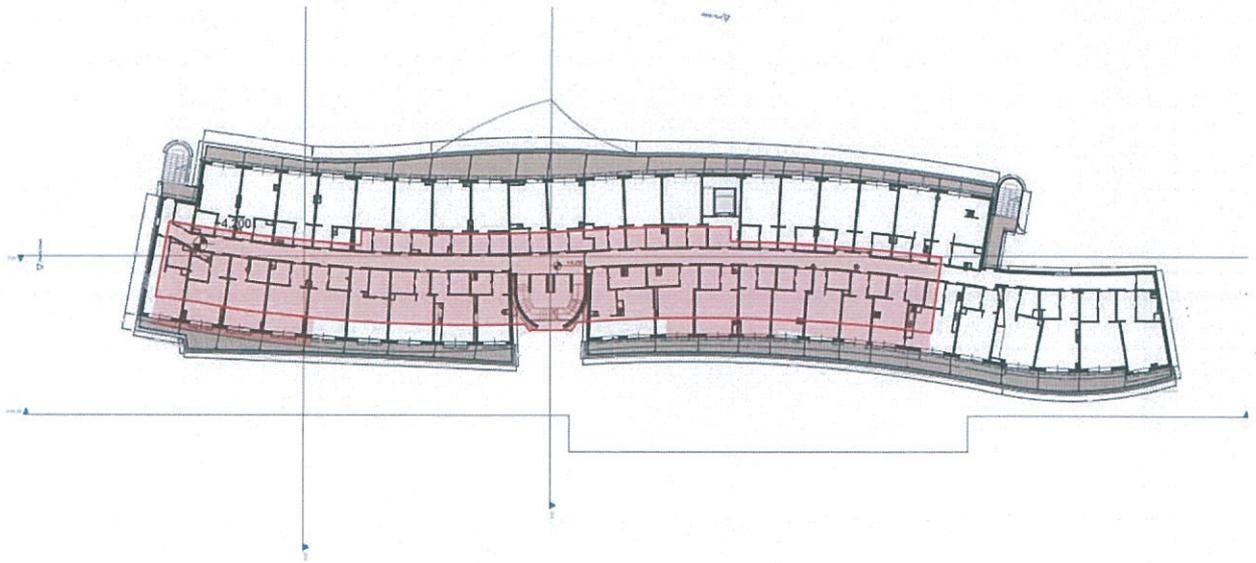


Fig. 8 Planimetri e katit të parë (kuota +4.80)

Njolla e kuqe e planit ekzistues

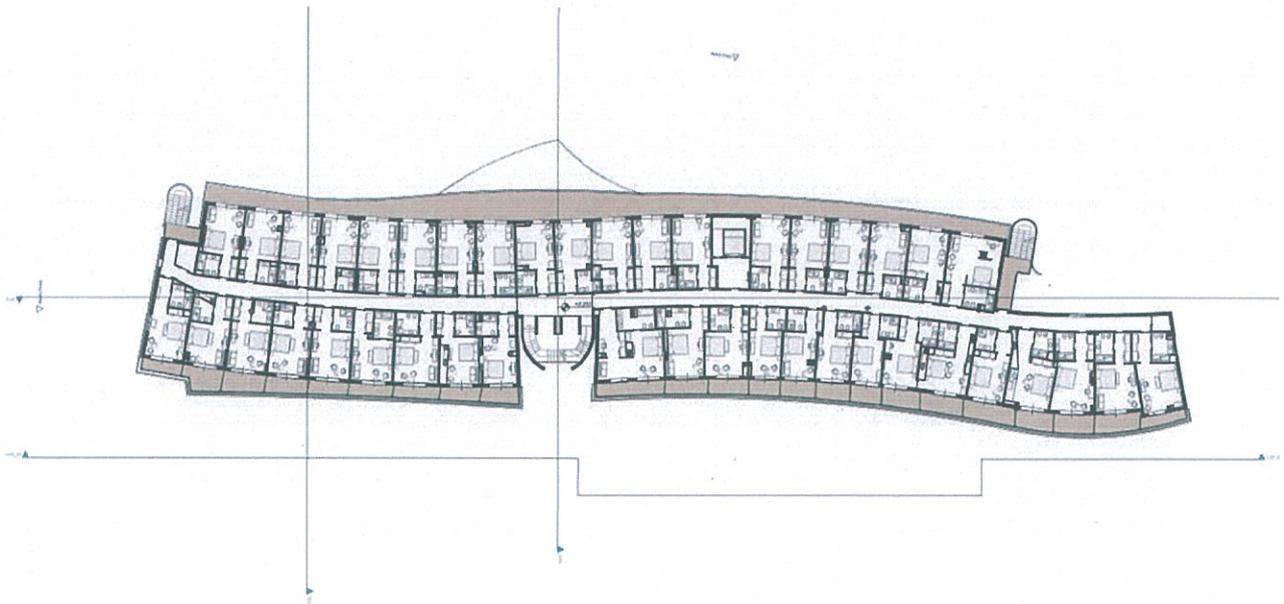


Fig. 8.1 Planimetri e katit të parë Mobilim (kuota +4.80)



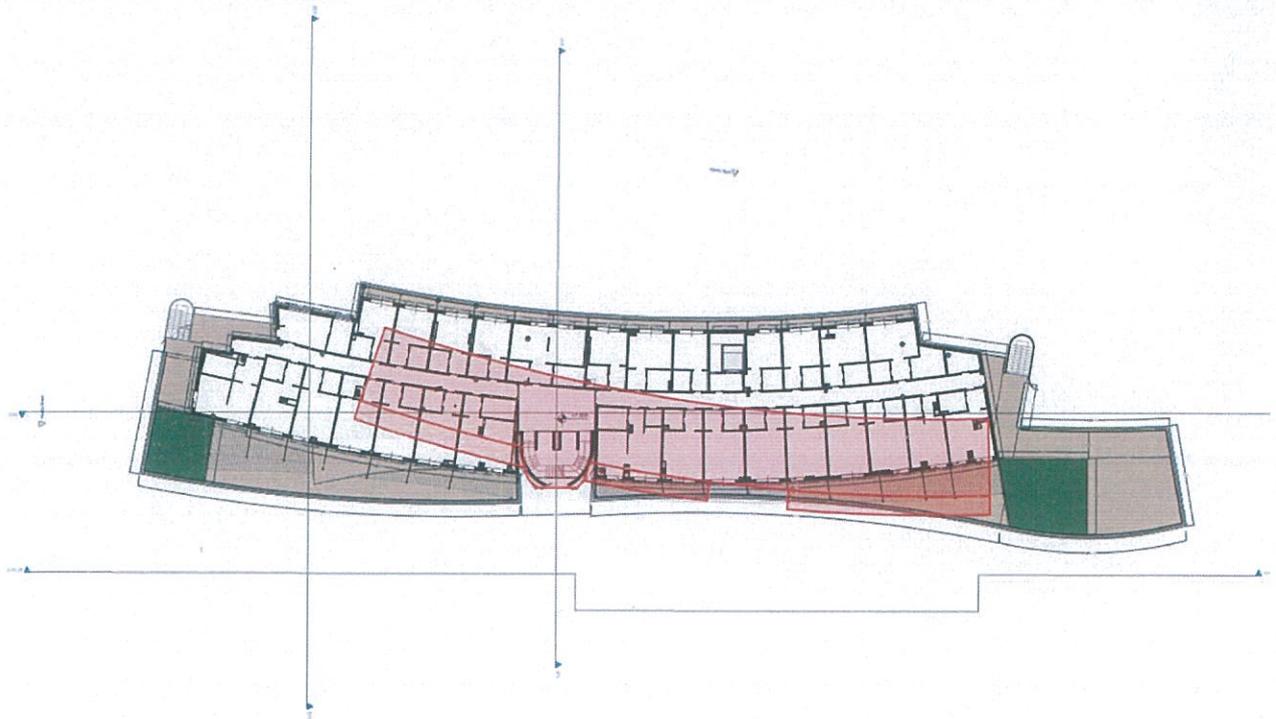


Fig. 9 Planimetri e katit te dyte (kuota +7.80)

Njolla e kuqe e planit ekzistues

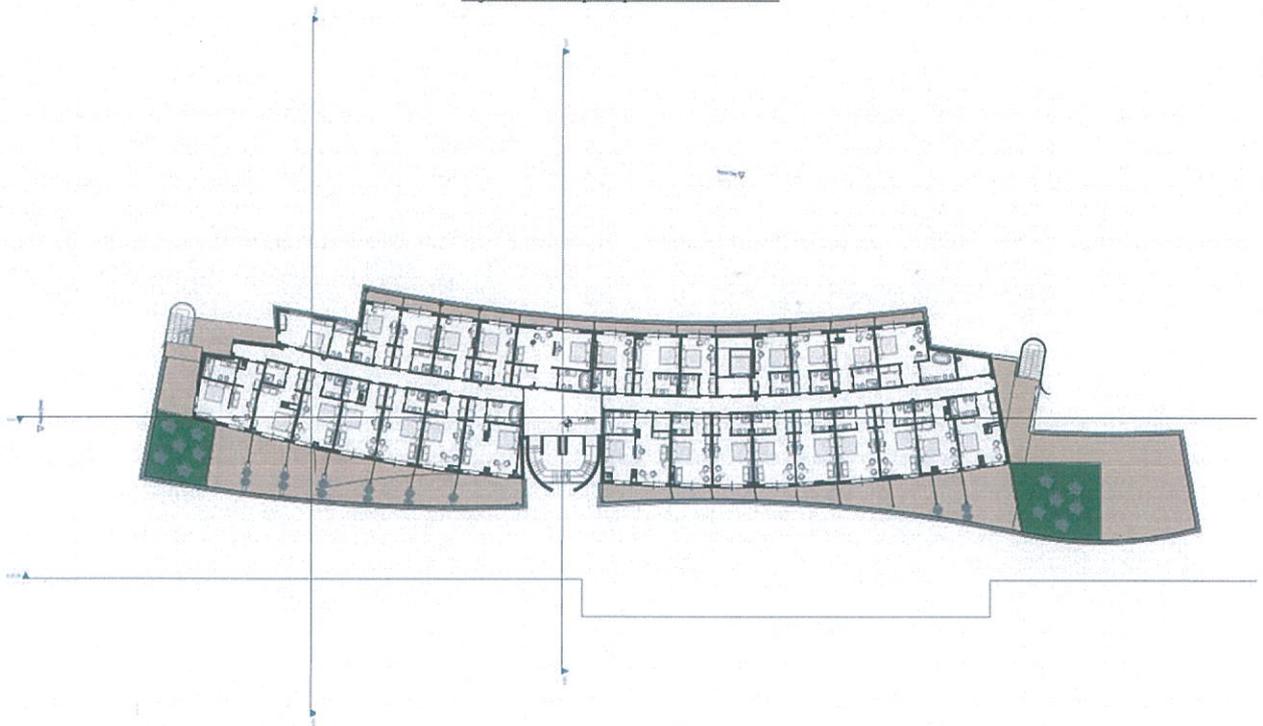


Fig. 9.1 Planimetri e katit te dyte Mobilim (kuota +7.80)



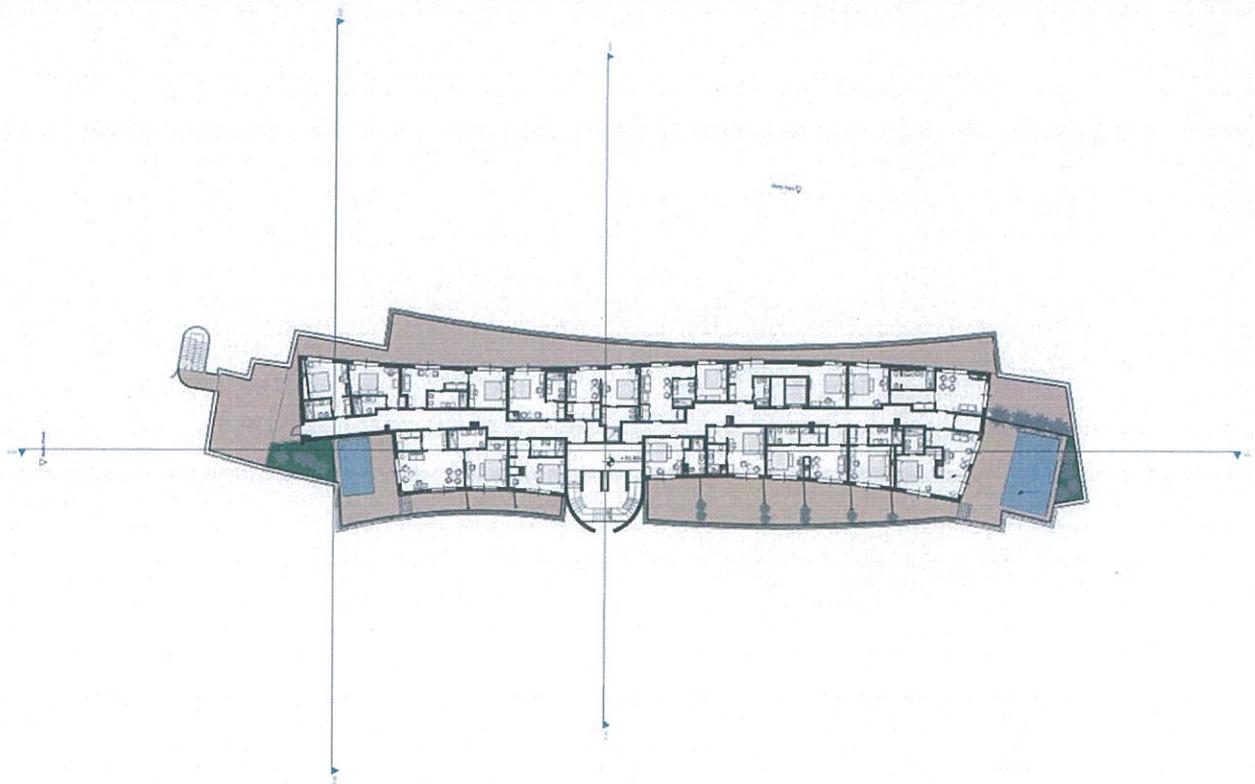


Fig.10 Planimetri e katit te trete (kuota +10.80)
Kati i trete i propozuar

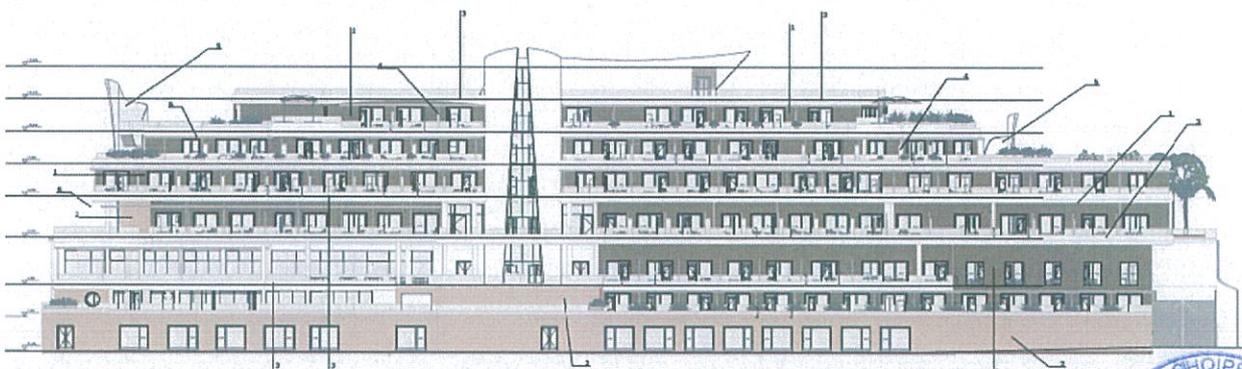


Fig. 11 Pamjet gjatesore bashke me materialet perkatese



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

Objekti shtrihet përgjatë bregdetit duke ofruar një pamje piktoreske përgjatë fasades jugore. Në objekt mund të aksesohet nëpërmjet rrugës dytësore ekzistuese. 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.

Verandat e krijuara nga zhvendosja e planeve do të kenë edhe pergola druri sipas projektit të përcaktuar.

Veshja e fasadës ndjek logjikën e thyerjes së objektit në verticalitet. Dimensionet e çarjeve janë sipas normave të projektimit dhe sigurojnë ndricimin dhe ajrimin e mjaftueshëm të ambjentëve. Në katin përdhe çarjet janë menduar më të mëdha duke ju përshtatur funksionit që do të kryet në to, por duke ruajtur vazhdimësinë e linjave vertikale të çarjeve të dhomave të hotelit.

Veshja e fasades është me pllakë porcelani, fleksi form cimentato për pjesën e parapetit të ballkonit bashkë me parapet xhami, si dhe xham ndarës ndërmjet dhomave



Fig.12 Pamje perspektive e objektit (volumetria).



3.7 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	4700 m2/
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	4700 m2/
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1690 m2/
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi toke:	7208 m2/
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën toke:	7918 m2/
Sipërfaqe e përgjithshme :	15126 m2/
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	36 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit hapësira publike:	54 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë :	10 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.53
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	15.15 m
Numri i kateve mbi tokë:	1,2,3 dhe 4 kate
Numri i kateve nën tokë:	3 kate

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie 1/194

Zona Kadastrale: 1739

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Verilindje: 4 m, 9 m dhe 12 m

Juglindje: 8 m dhe 13 m

Jugperendim: 14 m

Veriperendim: 6 m



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. RENZO COSTA
ARK. ARJOLA AJAZI
Lic. A.1915/1

