



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“GODINË HOTELERIE DHE SHËRBIMI 4 KAT, ME 2 KAT NËNTOKË, NË HIMARE ”,
ME ZHVILLUES "ELDINO " shpk”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

Ministër i Turizmit dhe Mjedisit

Znj. Mirela Kumbaro

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 35, Datë 02.04.2024

Projektues
“MVM Architecture, Construction & Development” sh.p.k.”

Zhvillues
“ELDINO” sh.p.k.”

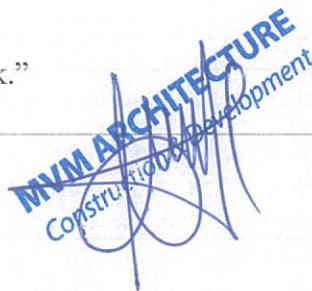


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 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

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)

“Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë” miratuar me vendim të KKT-së nr.2, datë 16.10.2017

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona ku do të zhvillohet projekti potencial në fjalë ndodhet përgjatë rrugës "Himarë-Sarandë", përkatësisht në zonën kadastrale 1952, në Bashkinë Himarë. E ndodhur në një largësi prej 66.2 km në linjë tokësore, afërsisht 1 orë e 30 minuta larg qendrës së Vlorës me mjete automobilistike, ajo përbën një pol të ri strategjik për bregdetin.

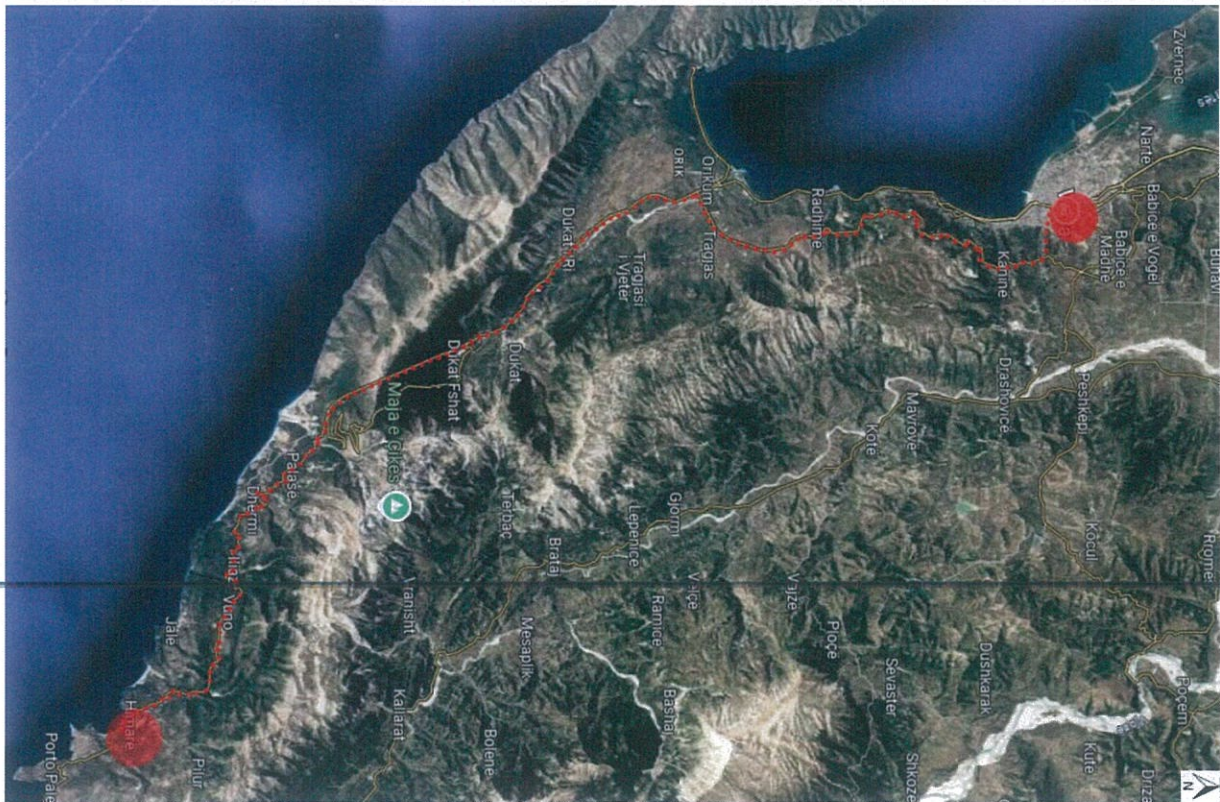


Fig. 1. Pozicionimi në lidhje me qendrën e Vlorës.

Zona e propozuar për ndertim gjendet në një zonë pjesërisht të pa formuar me objekte banimi dhe në funksion të turizmit në rrugën Himarë-Sarandë. Zona ka një ndarje relativisht të c' rregullt të parcelave me ndërtime heterogjene. Sipas studimit të miratuar kjo zonë është një zonë e destinuar për ndertim. Funkzionet që duhen implementuar në këtë zonë sipas studimit janë në funksion të turizmit.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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



Fig. 2. Hartë e marrë nga akpt.gov.al

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

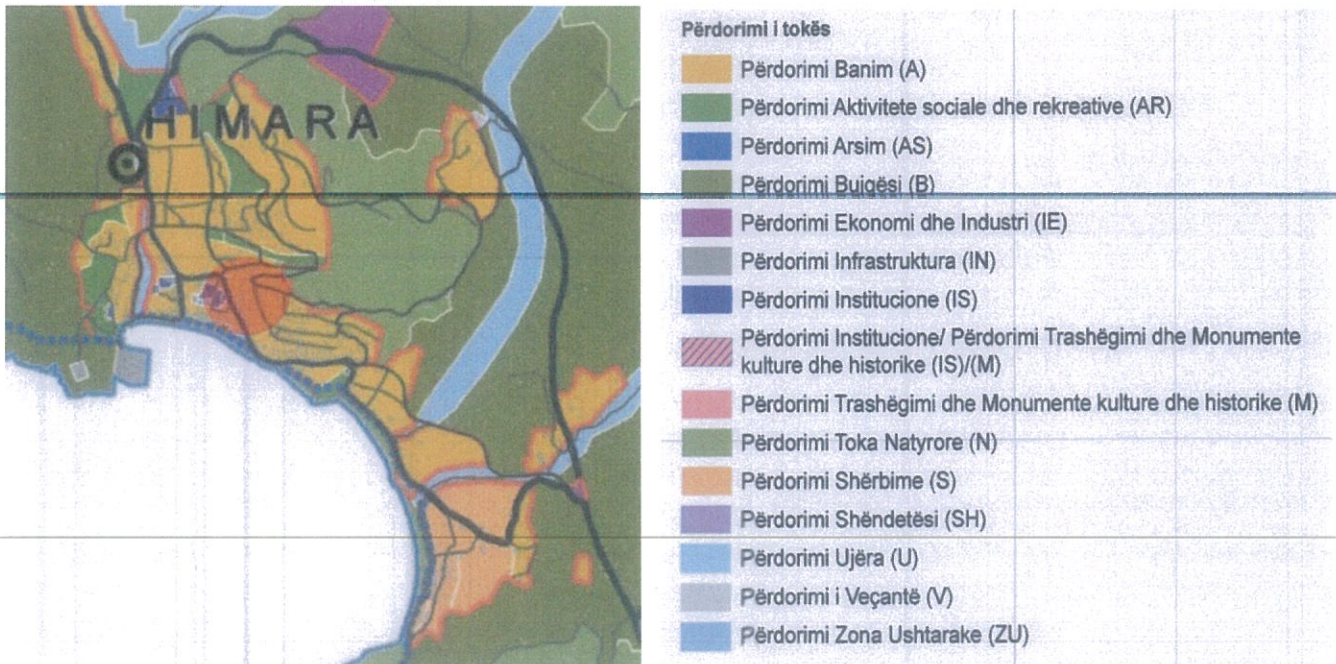


Fig. 3. Fragment nga harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, sipas PPV-së së Bashkisë Himarë

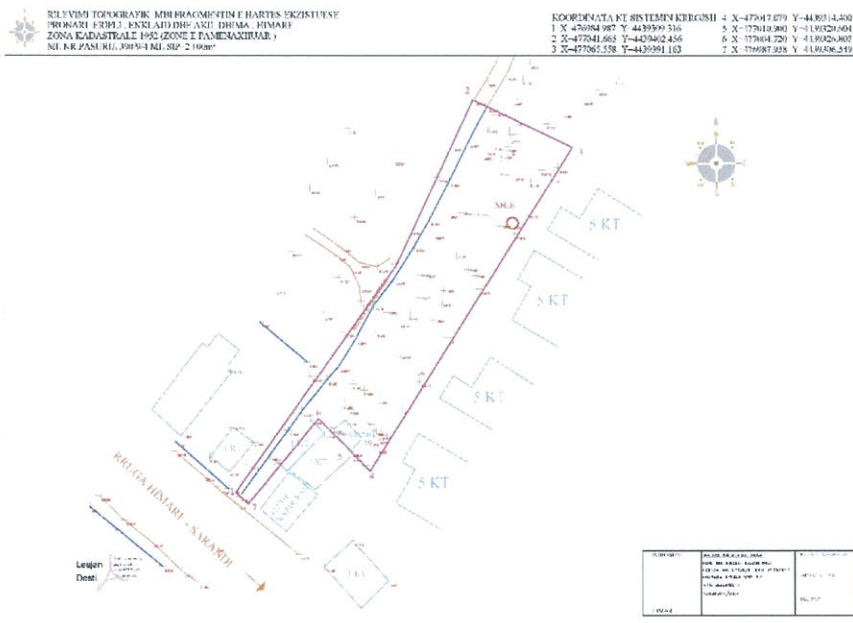


Fig. 4. Hartë e rilevimit topografik

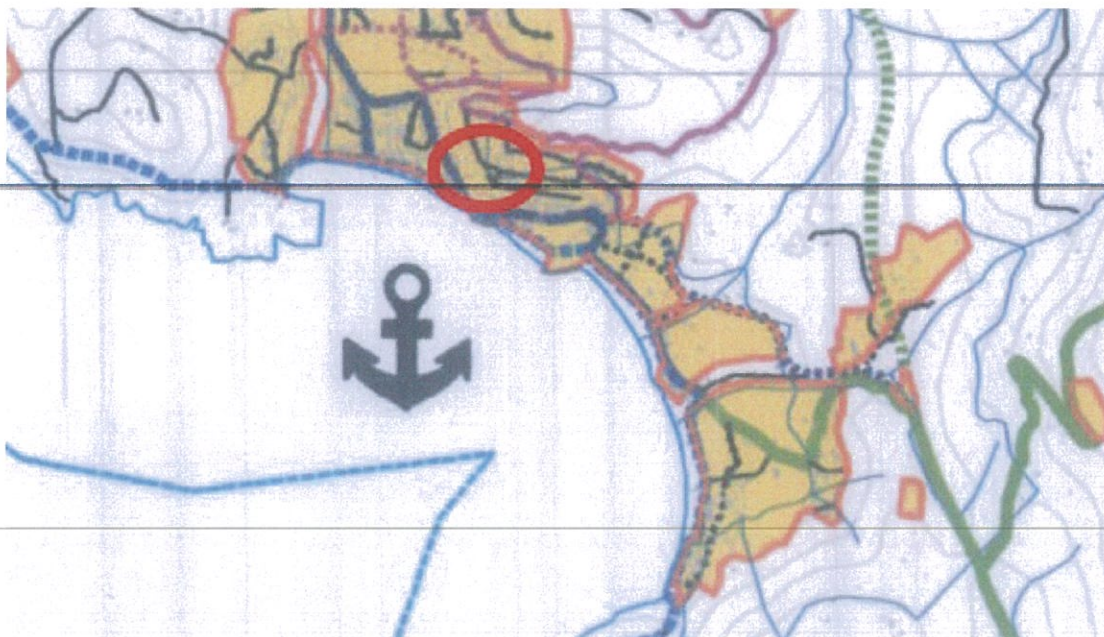


Fig 5. Fragment nga harta e rrjetit rrugor të propozuar sipas PPV-së së Bashkisë Himarë

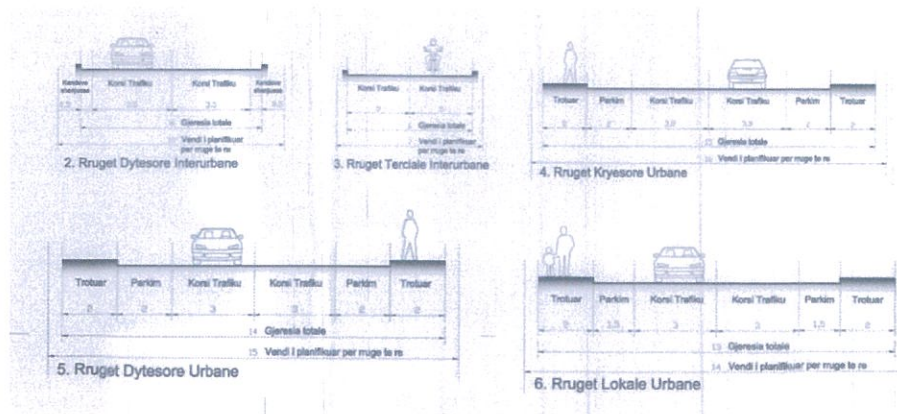


Fig 6. Seksionet e rrugëve sipas PPV-së së Bashkisë Himarë

3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Projekti potencial i njohur zyrtarisht dhe teknikisht si **Leje Zhvillimi Për Objektin: " GODINË HOTELERIE DHE SHERBIMI 4 KAT, ME 2 KAT NËNTOKË, NË HIMARË ", ME ZHVILLUES "ELDINO " Sh.P.K"** kufizohet ne Veri-Lindje, jug-Perendim dhe Jug-Lindje me prona private, ndersa ne Veri-Perendim me rrugen e parashikuar ne PDV-ne e miraturar HI.UB.13.282. Moszhvillimi i këtyre objekteve sipas një kuadri ligjor të përcaktuar në drejtim të madhësisë; distancave; tipologjisë së ndërtimit apo fasadave, përdorimi i materialeve jo cilësore, si edhe pamundësia për të kryer investime për rikonstruksionin apo rikonceptimin e tyre me kërkesat e kohës, kanë çuar në kërkesën e vazhdueshme të pronarëve për të ndërtuar në pronën e tyre në marrëveshje me sipërmarrës ndërtimi. Gjithashtu, duke qenë se këto ndërtime ekzistuese nuk kanë një gjuhë të caktuar, nuk krijojnë premisa për një identitet të caktuar të tyre dhe zhvillimi i strukturuar i turizmit do i rriste vleren zones. Në shkallë më të gjerë kjo e kthen zonën në një pol shumë të rëndësishëm për zonën e jo vetëm nga pozicionimi por edhe nga formulimi dhe miksimi i funksioneve publike me ato private.



Fig 7. Foto e gjendjes ekzistuese

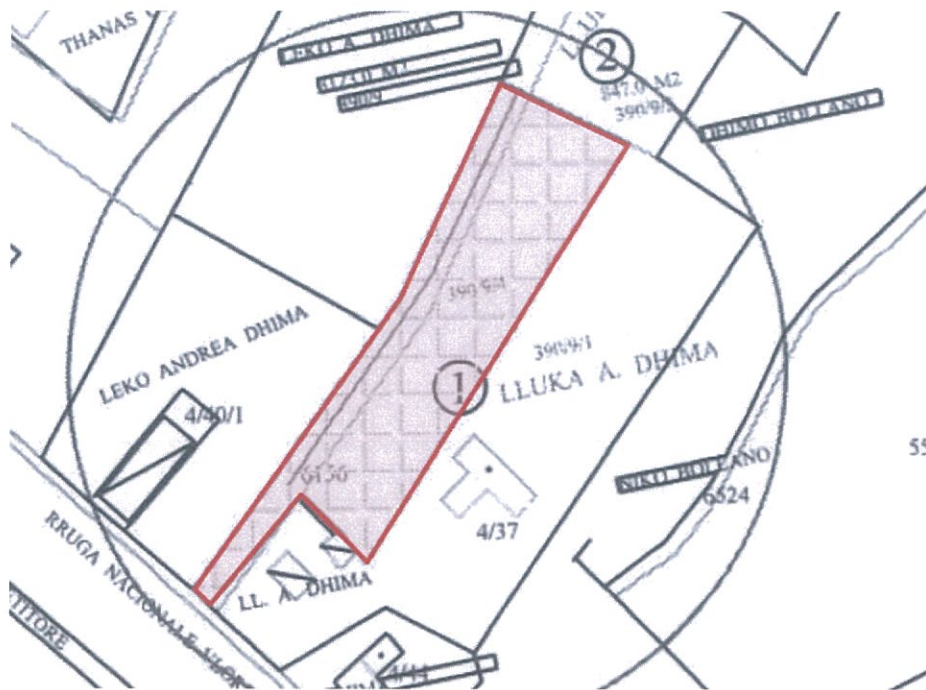


Fig 8. Fragment nga harta e pronësisë

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Të gjitha zhvillimet në territor do të jenë në përputhje me kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës, sipas përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, duke i kushtuar rëndësi posaçërisht organizimit dhe vendosjes së objektit në shesh për të plotësuar kushtet e mbrojtjes kundra zjarrit dhe të mirëfunksionimit të hapësirave për këmbësorët.

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

A. – Banim

S. – Shërbime

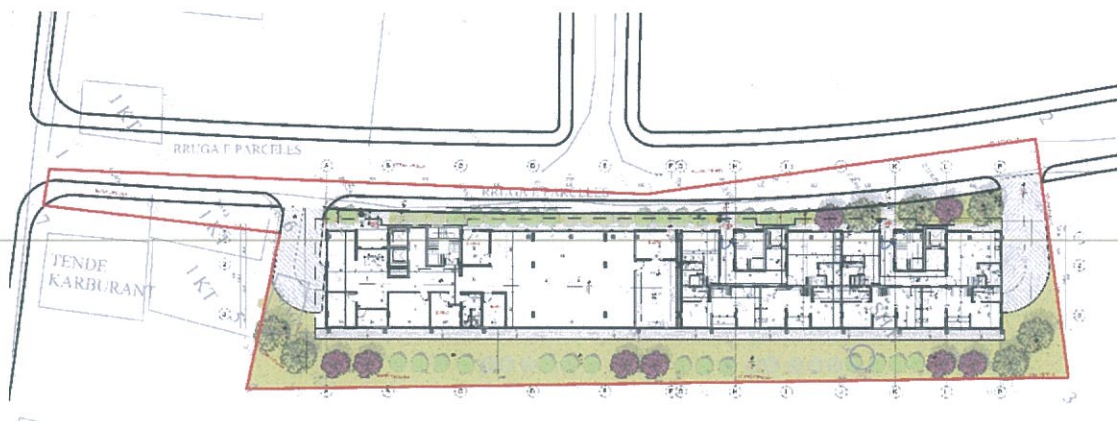


Fig 9. Kati perdhe

Në katin përdhe janë organizuar ambiente shërbimi, blloku i lëvizjes vertikale dhe njësi

hotelerie. Hyrja behet nepermjet rruges se re te propozuar. Ndodhet nje hyrje kryesore e hotelit dhe 2 hyrje te tjera ne funksion te hotelerise qe kontrollohen nga akseset te ndara nga hoteli. Ne katin 0 te hotelit gjenden restoranti, kuzhina, receptioni dhe pjeserisht dhoma te hotelit.

Ambientet rezidenciale

Me një vendodhje pranë bregdetit apartamentet luksoze janë në prani të hapësirave të gjelbërta të cilat ofrojnë një atmosferë qetësie.

Përdorimi kryesor do të jetë ai i banimit edhe pse këto hapësira do të përfshijnë edhe shumë ambiente të ndryshme shërbimesh në formën e qendrës komerciale. Në hapësirat rezidenciale mund të gjenden apartamente me nga një dhomë gjumi dhe larmi të madhësive, por mbi të gjitha janë fleksibël dhe mund të riorganizohen në varësi të kërkesave:

- Apartamente me nga një dhomë gjumi, sipërfaqja e të cilave varion nga 40 deri në 45 m². Apartamentet me një dhomë gjumi ofrojnë hapësira të pastra e lehtësisht të mobilueshme. Ky formacion përfshin një dhomë gjumi, tualet, kuzhinë dhe hapësirë ngrënie e ndenje të bollshme e me dritë natyrale. Të gjithë këto apartamente janë shpërndarë duke pasur parasysh orientimin për të ofruar jetesë të shëndetshme si dhe vizualisht të kënaqshme me ballkohet e gjelbëruara. Ky lloj apartamenti është i përshtatshëm për familjet e vogla që preferojnë apartamente të vogla dhe komode.

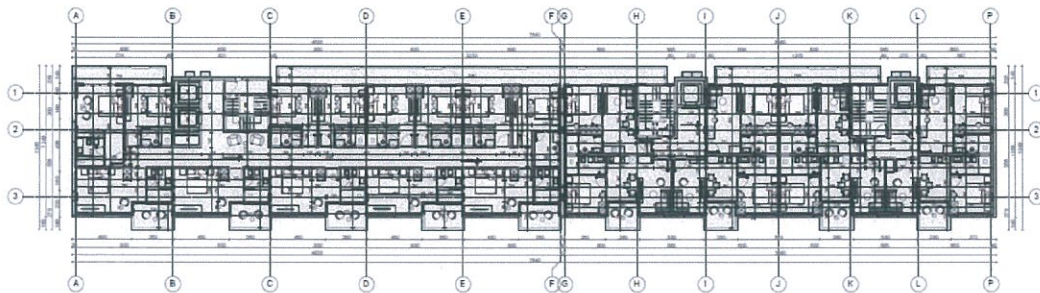


Fig 10. Planimetria e katit tip

Shërbime në funksion të banimit

Ofrimi i shërbimeve në funksion të përmirësimit dhe krijimit të kushteve më të mira të jetesës së banorëve është objektivi ynë kryesor duke mbajtur në konsideratë kriteret europiane në projektim. Përveç destinacionit të banimit, apartamente me standarde europiane, godina gjithashtu ofron edhe shërbime.

Përveç plotësimit të standardeve europiane të mbrojtjes ndaj zjarrit, nyjet vertikale dhe horizontale të qarkullimit janë të mirëstudiuara duke konsideruar përmasat e kësaj godine. Kështu ashensorët me përmasa të bollshme ndahet mes atyre të residencave, si dhe atyre të shërbimeve. Qarkullimi zhvillohet i pandërprerë që nga katet e parkimit e deri lart. Parkimet nëntokësorë, të shumtë në numër, jo vetëm përmbushin kërkesat e residencave dhe shërbimeve, por janë një ndihmë e shtuar në të gjithë zonën, ku shpesh mungojnë hapësirat e dedikuara për to. Këto njësi banimi dhe më gjerë do të ofrohet kualitet i lartë, ku jetesa cilësore dhe komoditeti do të jenë në qendër të vëmendjes. Rezidencat janë konceptuar të kenë privatësi dhe ekskluzivitet duke synuar standartet më të larta në raport me kërkesën në rritje për ndërtime cilësore në bregdet.



Fig. 11. Vizualizim 3D i materializuar

Hoteleri

Në vijim të zhvillimit të gjithë kësaj zone, paraqitet nevoja e integritit në të e infrastrukturës së hotelerisë së një niveli bashkëkohor duke konsideruar kërkesat në rritje në raport me këtë destinacion funksional për bregdetin. I konceptuar për nga tipologjia si një boutique hotel i vendosur në një ndërtesë shumëkatëshe, ai synon të të plotësojë kërkesat jo vetëm të hotelerisë por edhe rezidencave pranë me shërbime komplementare si bare, restorante, SPA, etj.



Fig. 12. Vizualizim 3D i materializuar

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave/ Përshkrimi arkitektonik.

Koncepti dhe hapësirat janë parashikuar për t'i shërbyer me së miri komunitetit, ku do të sistemohet hapësira për të qënë sa më shplothëse dhe rekreative. Pozicionimi i objektit është realizuar duke shfrytëzuar më së miri terrenin dhe orientimin e lëvizjes këmbësore dhe automobilistike, duke ruajtur vijat e ndërtimit dhe normat urbanistike sipas ligjeve përkatës për të sjellë një shembull zhvillimi të kësaj shkalle në këtë zonë i cili garanton funksionalitet optimal.



Fig. 13. Vizualizim 3D i materializuar

Në aspektin urban objekti që propozohet nëpërmjet trajtimit volumetrik dinamik të tij konkretizon formulimin e kontekstit urban ku ndodhet parcela. Ky volum perceptohet i lehtë dhe dinamik nga akset rrugore që e kufizojnë, duke realizuar një linjë interesante silueti urban. Projekti përpiqet të shfaqë në arkitekturë natyrën e një objekti rezidencial, human, me volume të dallueshme qartë.



Fig. 14. Vizualizim 3D i materializuar

Koncepti bazohet në krijimin e një hapësire të lehtë dhe fluide. Format e rregullta duke u përsëritur në linearitet krijojnë një perde të lehtë vizuale, në formën e dekoracionit modern e të stilizuar të fasadave si dhe një transparencë për apartamentet.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Treguesit e Zhvillimit:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2100 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	2100 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	827.85 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi toke:	3516 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën toke:	3586 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	39.45%
Intensiteti i ndërtimit:	1.67
Lartësia maksimale e parapetit të strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	16.51 m
Numri i kateve mbi tokë:	4 Kate
Numri i kateve nëntokë:	2 Kat

TREGUES TEKNIK:

Nr. Pasurisë: 390/9/4, Zona Kadastrale 1952

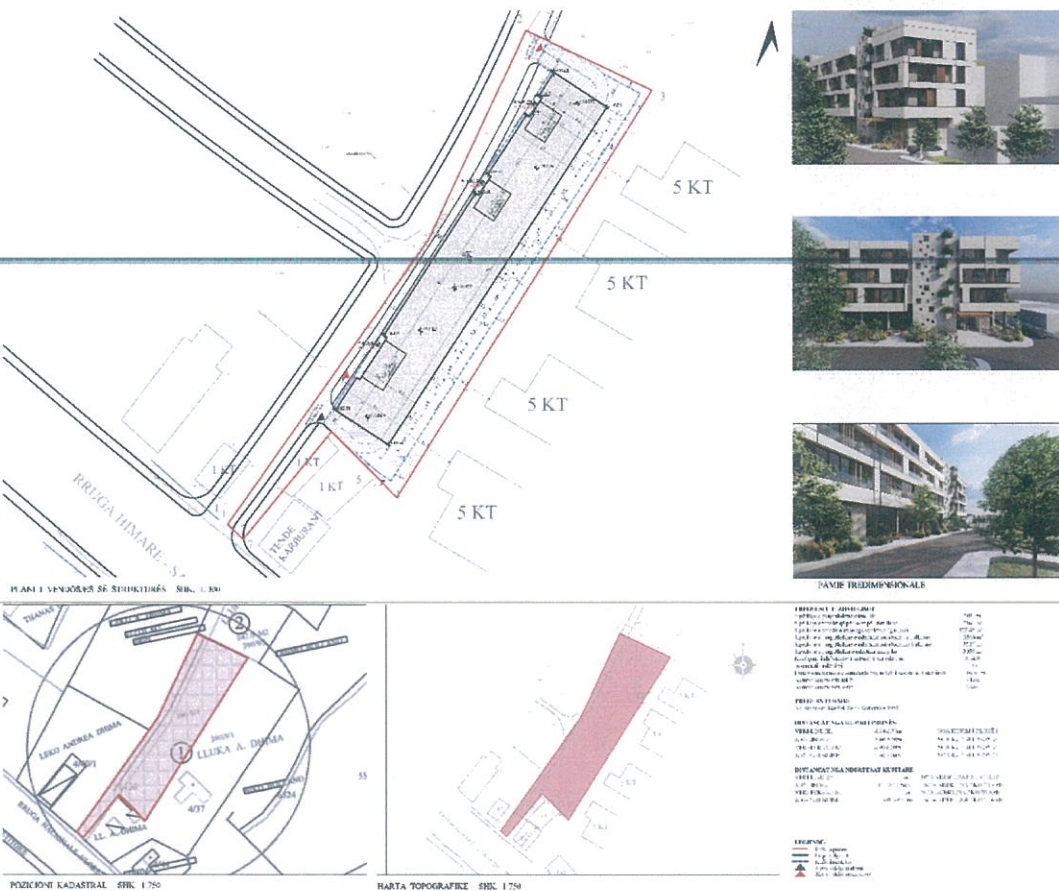
DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

VERI-LINDJE:	5.00-6.10m	NGA KUFIRI I PRONËS
JUG-LINDJE:	5.00m	NGA KUFIRI I PRONËS
VERI-PERENDIM:	5.10-8.00m	NGA KUFIRI I PRONËS
JUG-PERËNDIM:	5.00-6.90m	NGA KUFIRI I PRONËS

DISTANCAT NGA NDERTESAT KUFITARE:

VERI-LINDJE:	----m	NGA NDERTESAT KUFITARE
JUG-LINDJE:	11.00-11.50m	NGA NDERTESAT KUFITARE
VERI-PERENDIM:	----m	NGA NDERTESAT KUFITARE
JUG-PERËNDIM:	5.00 - 6.90m	NGA NDERTESAT KUFITARE

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "GODINË HOTELIERIE DHE SHERBIMI 4 KAT, ME 2 KAT NËNTOKË, NË HIMARË " ME ZHVILLUES "ELDINO " shpk"



REPUBLIKA E SHQIPËRIE
KESHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT
MIRATOHET
KRJETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA

Z. Muela Kumbaz
Ministre e Turizmit dhe Mbrojtjes

Miruar me Vendim të K.K.T. Nr. 10, Datë 29.04.2014
LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "GODINË HOTELIERIE DHE SHERBIMI 4 KAT, ME 2 KAT NËNTOKË, NË HIMARË " ME ZHVILLUES "ELDINO " shpk"

Fig. 15. Planvendosje e Përgjithshme / Leja e Zhvillimit

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Në pronën që zhvillohet, ekuilibri mes hapësirave të gjelbërta e rekreative dhe atyre të ndërtuara gjendet i kënaqshëm, duke e përqëndruar banimin dhe hotelerinë në një objekt dhe duke e lënë pjesën tjetër të terrenit për hapësira të gjelbërta. Hapësirat përreth objektit do të sistemohen me trotuare, stola edhe pemë duke respektuar akset e kalimit të këmbësorëve si dhe rampat për akses të individëve me aftësi të kufizuar.



Fig. 16. Vizualizim 3D i materializuar

Objekti do të ketë 2 kat parkimi duke përmbushur kushtet e parkimeve nëntokësore për rezidencat dhe shërbimet, dhe duke u kthyer në një opsion më tepër zgjidhje për problematikën e parkimit në të gjithë zonën.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a personal or official mark.

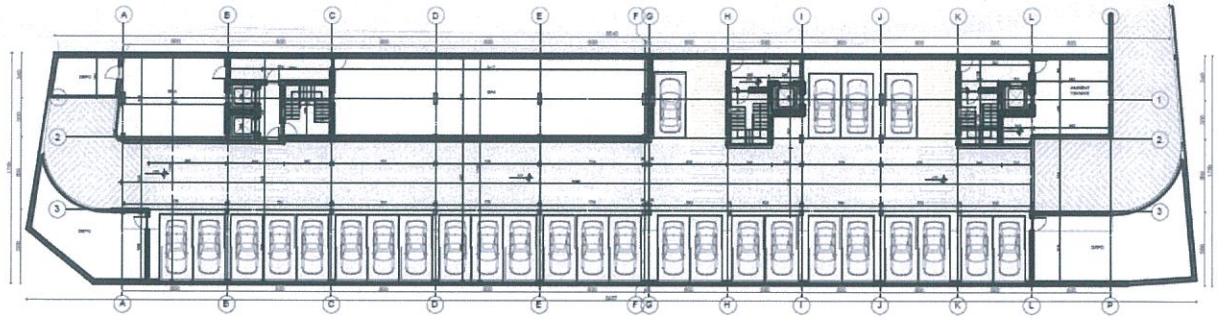


Fig. 17. Planimetria e katit -1

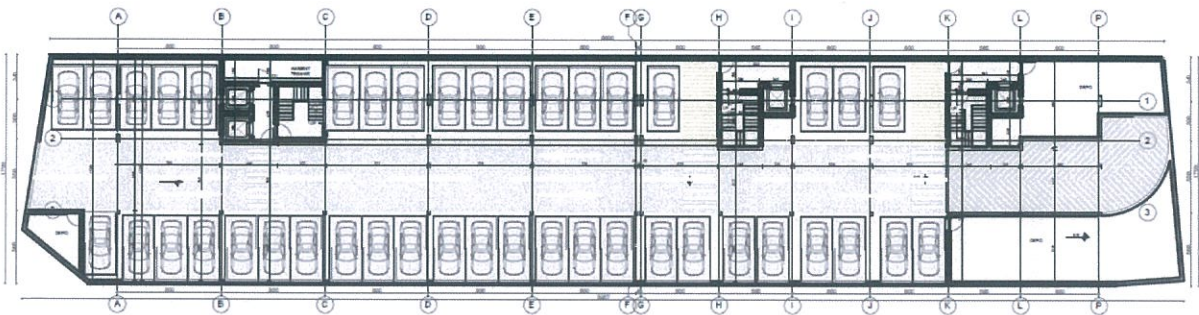


Fig. 18. Planimetria e katit -2

Zonat e parkimit aksesohen nga rruga e parashikuar ne PDV dhe gjenden në nëntokë, e zhvilluar në 2 nivele. Nivelet jane në katin -1 & -2 ku janë organizuar vendet e parkimit dhe pervec parkimit jane edhe ambjentet teknike ne funksion te hotelit.



Fig. 19. Vizualizim 3D i materializuar



Fig. 20. Vizualizim 3D i materializuar

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a name or initials.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Përsa i përket rrjetit inxhinierik të sistemimit të ujrave të zeza, rrjetit të furnizimit me ujë, telekomunikacionit, rrjetit elektrik dhe atij të ndriçimit të rrugës, janë ekzistuese në zonë dhe do të racionalizohet gjatë procesit të punës për përmirësimin e infrastrukturës. Lidhjet e reja me to do të parashikohen të ndërtohen nën zonën e trotuareve, sipas projekteve të detajuara teknike të miratuara nga institucionet përkatëse. Në trotuare duhet të parashikohet edhe mbjellja e pemëve dhe sistemimi i parkimeve të përkohshme.

Sistemet e infrastrukturës (ujë, kanalizime, energji elektrike dhe telekomunikacion), duhet të vendosen nën sipërfaqen e tokës dhe do të jenë të sistemuara nën një korridor qendror infrastrukture. Kjo duhet të sigurojë funksionim të mirë dhe efikas të sistemit dhe do të lehtësojë mirëmbajtjen dhe punimet riparuese.

