



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
"SUNRISE HOTEL", ME 1, 2 DHE 3 KATE MBITOKË DHE 3 KATE NËNTOKË, ME
VENDNDODHJE NË QEPARO, BASHKIA HIMARË, ME SUBJEKT ZHVILLUES
Z.DELI ZENELAJ, ZNJ. EMIRE ZENELAJ, Z.HYSEN BUZALI, ZNJ.FRIDA BUZALI.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHIJA



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 40, Datë 27.02.2025

PROJEKTUES:

"UNO ARCHITECTS" sh.p.k



ZHVILLUES:

Z. DELI ZENELAJ, ZNJ. EMIRE ZENELAJ, Z. HYSEN BUZALI DHE
ZNJ. FRIDA BUZALI

Hyson Buzali *Del Zenelaj* *Emire Zenelaj*
Amir *Zefer* *FRIDA BUZALI*

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 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

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimi për objektin: **"SUNRISE HOTEL", me 1, 2 dhe 3 kate mbitokë dhe 3 kate nëntokë, me vendndodhje në Qeparo, bashkia Himarë, me zhvillues Z.Deli Zenelaj, Znj. Emire Zenelaj, Z. Hysen Buzali dhe Znj. Frida Buzali, bazuar në:**

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
- 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 i rishikuar, miratuar me Vendimin Nr. 2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti i propozuar është e pozicionuar në një truall me sipërfaqe 904 m², në vijën bregdetare të plazhit të Qeparoit, ngjitur me pedonalen dhe vetëm 16 minuta në këmbë nga plazhi i Borshit. Ajo ndodhet gjithashtu rreth 160 metra larg qendrës së Qeparoit të Sipërm, në territorin administrativ të Bashkisë Himarë, Shqipëri. Terreni i truallit ka një pjerrësi me orientim veri–jug, e cila mundëson pamje të drejtpërdrejta drejt plazhit të Qeparoit.





Fig. 1 Vëndndodhja (pozicioni gjeografik)



Fig. 2 Pozicionimi në zonën e investimeve strategjike

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i bashkisë Himarë, ku propozimi i projektit "SUNRISE HOTEL", me 1, 2 dhe 3 kate mbitokë dhe 3 kate nëntokë, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

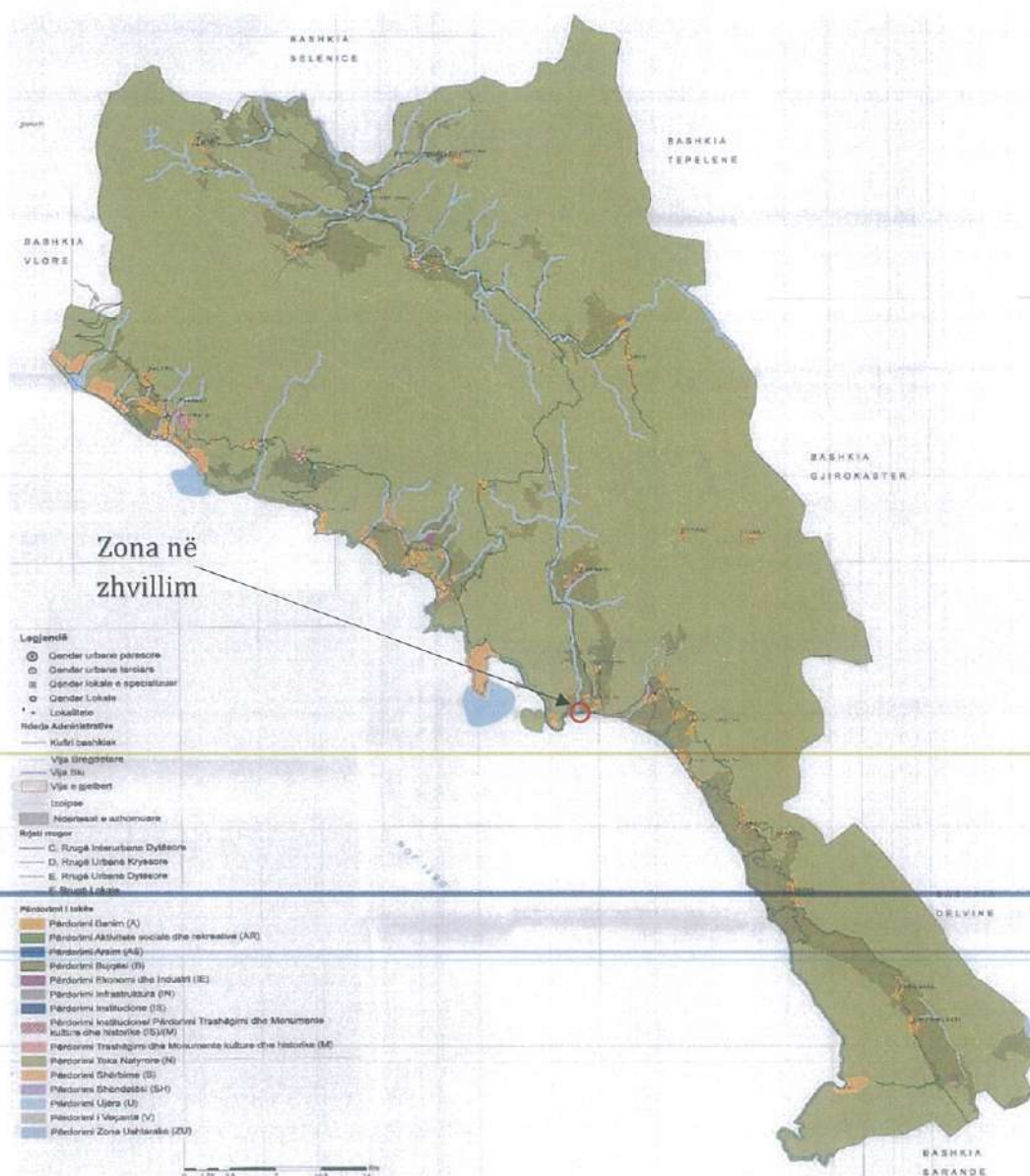


Fig. 3 Kategoritë bazë të përdorimit të tokës



2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim.

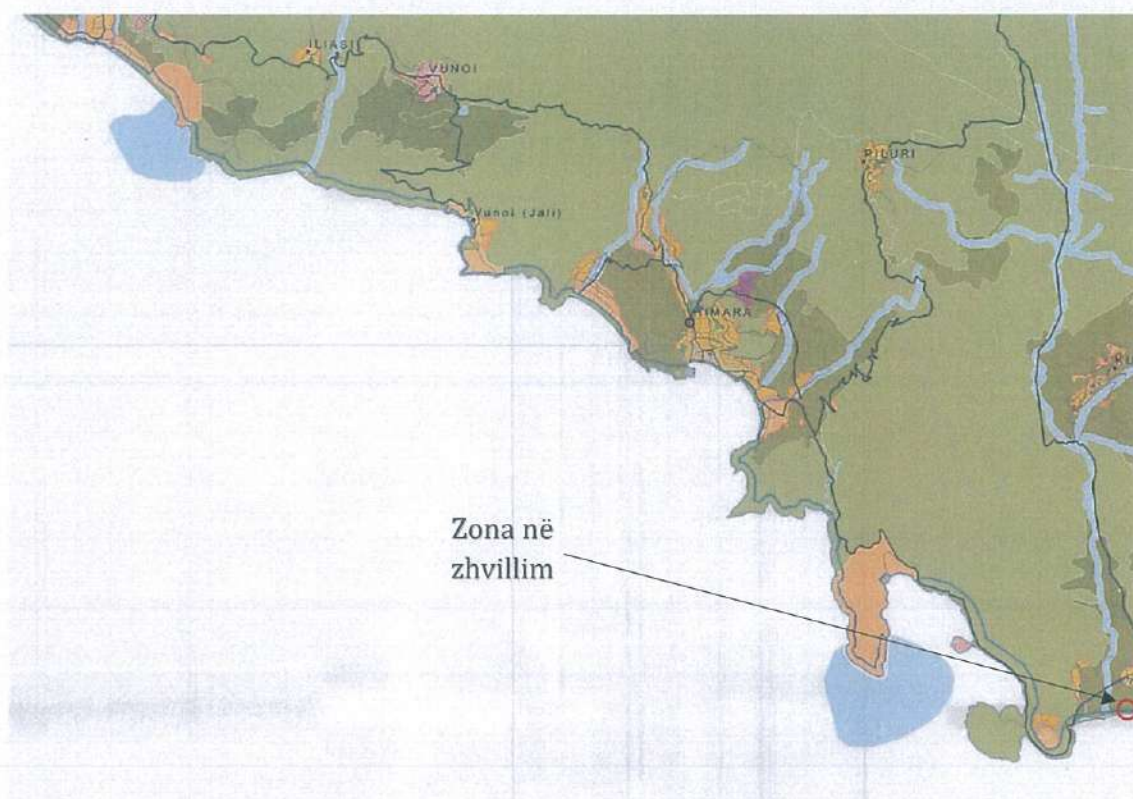


Fig. 4 Kategoritë e përdorimit të tokës sipas njësive strukturore HI.UB.20.560

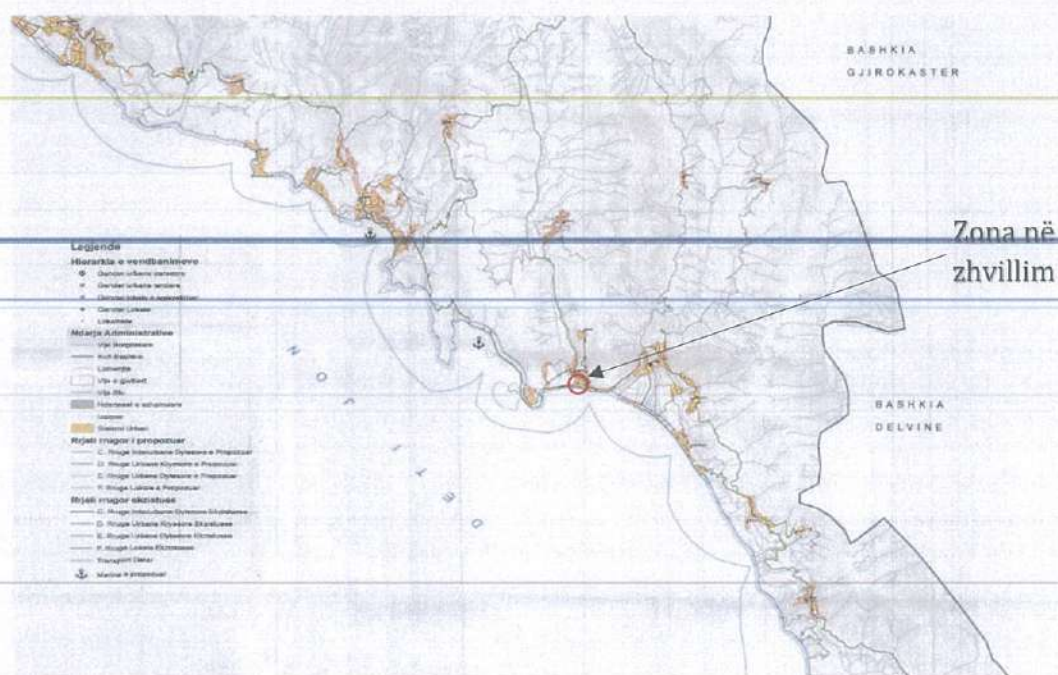


Fig. 5 . Harta e rrjetit rrugor



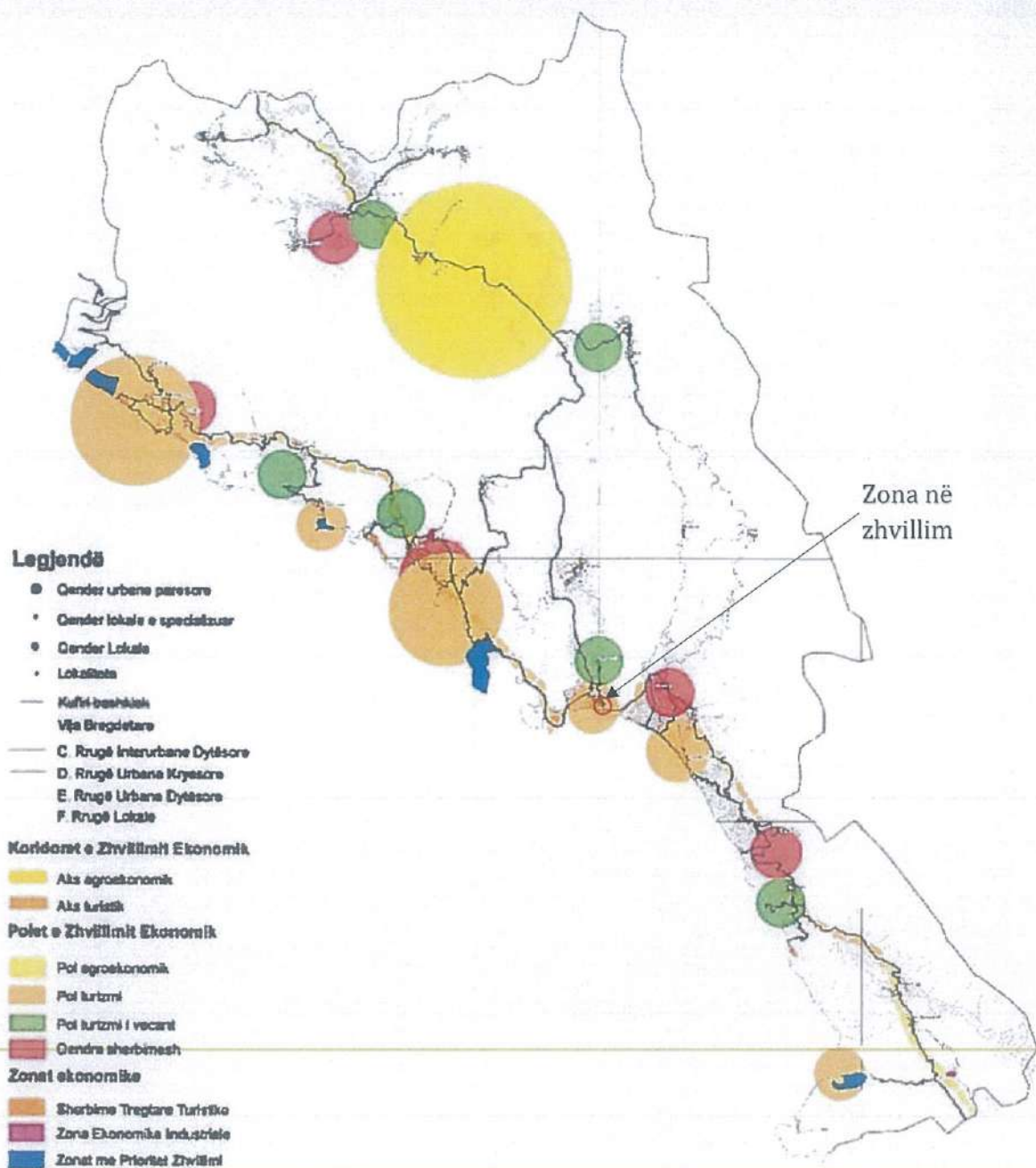


Fig. 6 Harta e poleve të korridoreve ekonomike

2.2 .



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Terreni në të cilin ndodhet trualli, ka një pjerrësi të orientuar veri-jug, e cila korrespondon me pamjen nga plazhi i Qeparoit. Koordinatat gjeografike të sheshit janë: 40.05247923277862, 19.828195611571587.

Prona aksesohet direkt nga rruga me pedonalen e re në jug të saj ngjitur me vijën bregdetare, nga ku është propozuar akses në pronë. Trualli që po studiohet (fig.3) ndodhet në kodër, dhe me një kuotë minimale prej +3.66 m nga niveli i detit. Prona ndodhet në zonën kadastrale ZK.3095 dhe Nr.pasurie 105/158/1 dhe 105/159.

Prona është rreth 19 m larg bregut të detit. Ai ka një sipërfaqe prej 904 m².



Fig. 7. Pamje nga lart e sheshit të ndertimit

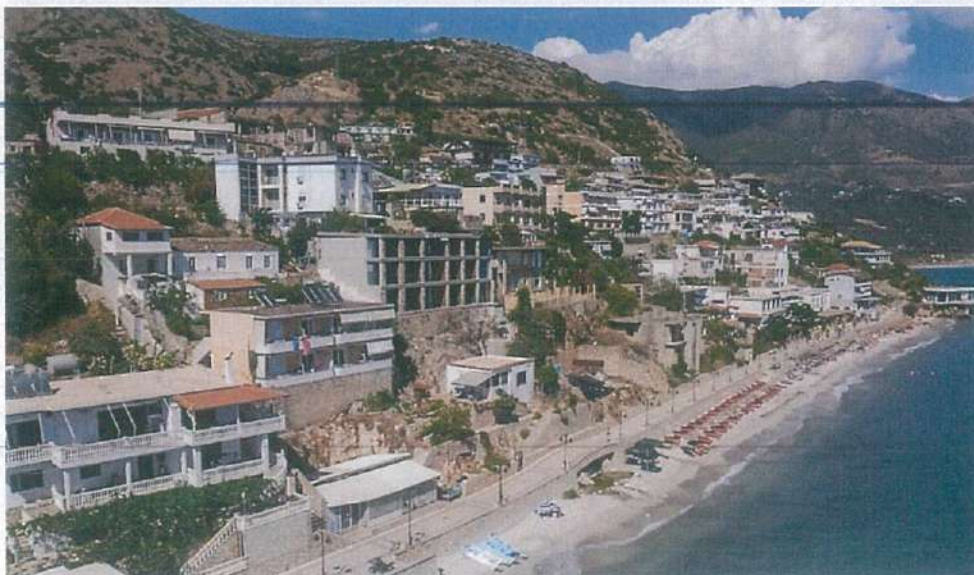


Fig. 8 Foto ekzistuese të situatës urbane





Fig. 9 Foto ekzistuese te situates urbane (pedonalja)

Zhvillimi i këtij projekti nuk prek direkt apo indirekt asnjë nga sitet arkeologjike të zonës.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Ndërtesa e hotelit është organizuar funksionalisht në disa nivele. Në katin përdhe janë parashikuar dy recepsione të veçanta, të cilat shërbejnë për menaxhimin dhe orientimin e vizitorëve, si dhe restoranti me hapësira shërbimi.

Në katet e sipërme janë të organizuara gjithsej 37 dhoma hoteli, të shpërndara në mënyrë funksionale për të siguruar qasje të lehtë dhe komoditet për përdoruesit. Objekti përfshin gjithashtu një pishinë, e pozicionuar në katin +10.90 m, e cila funksionon si hapësirë relaksi dhe rekreacioni për klientët.



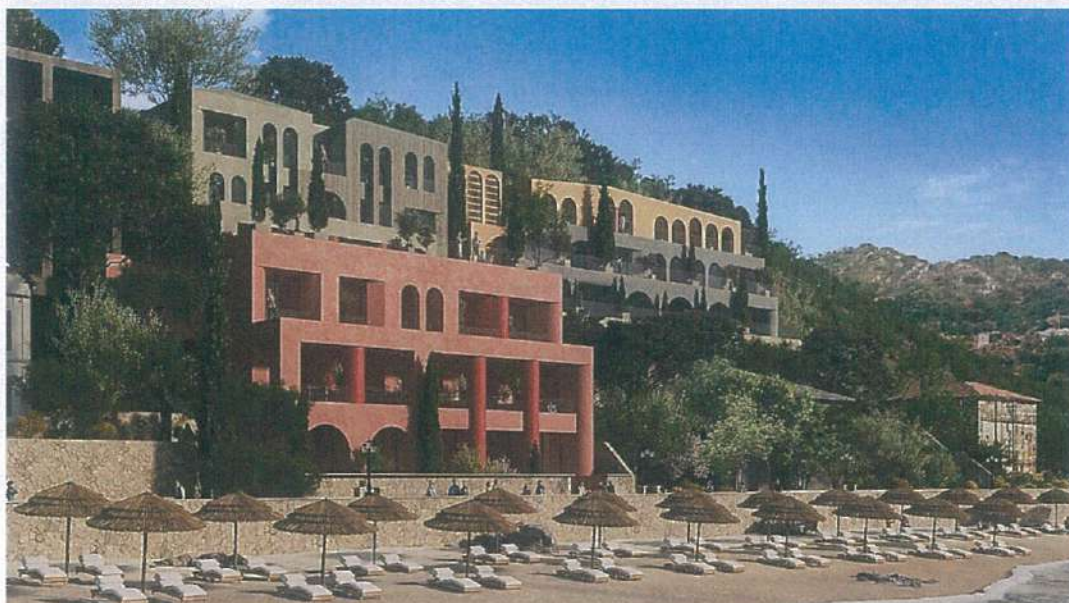


Fig.10 Pamje panoramike

Hoteli është projektuar duke ndjekur linjat e terrenit dhe duke shfrytëzuar terrenin e sheshtë për të krijuar një lidhje të natyrshme mes ambjenteve të jashtme dhe atyre të brendshme. Ky hotel siguron pamje panoramike të detit dhe rrethinave malore.

Tarracat janë projektuar për të siguruar pamje të jashtëzakonshme të detit dhe peizazhit malor përreth. E ndërtuar në mënyrë të tillë që të ofrojnë pamje 360°, tarraca ofron mundësinë për të shijuar bukurinë natyrore nga çdo kënd i godinës, duke e kthyer çdo moment në një përvojë të paharrueshme.

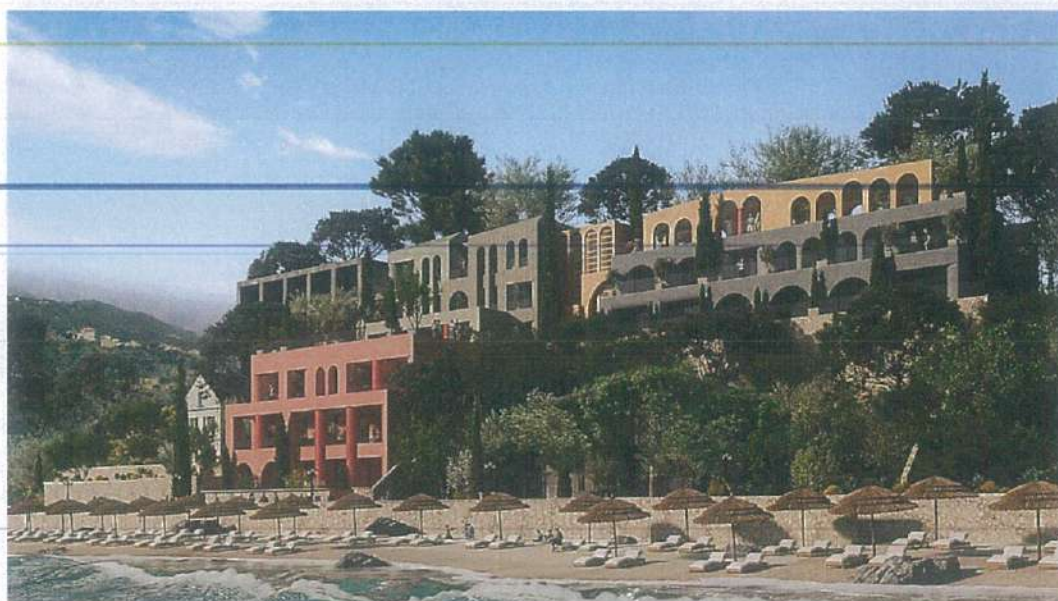


Fig. 11 Pamje ballore e objektit



Sip.mbitoke = 267.64 m²
Sip.nëntoke = 38.14 m²

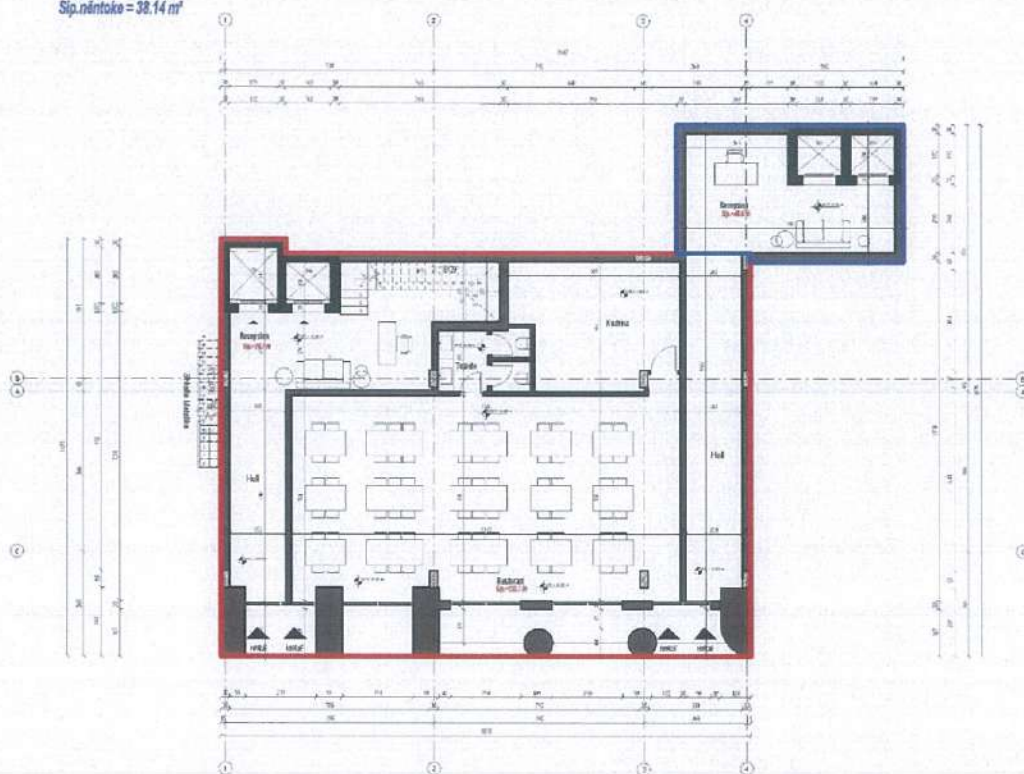


Fig.12 Planimetria ne kuoten +0.00

Sip.mbitoke = 264.6 m²
Sip.nëntoke = 38.14 m²

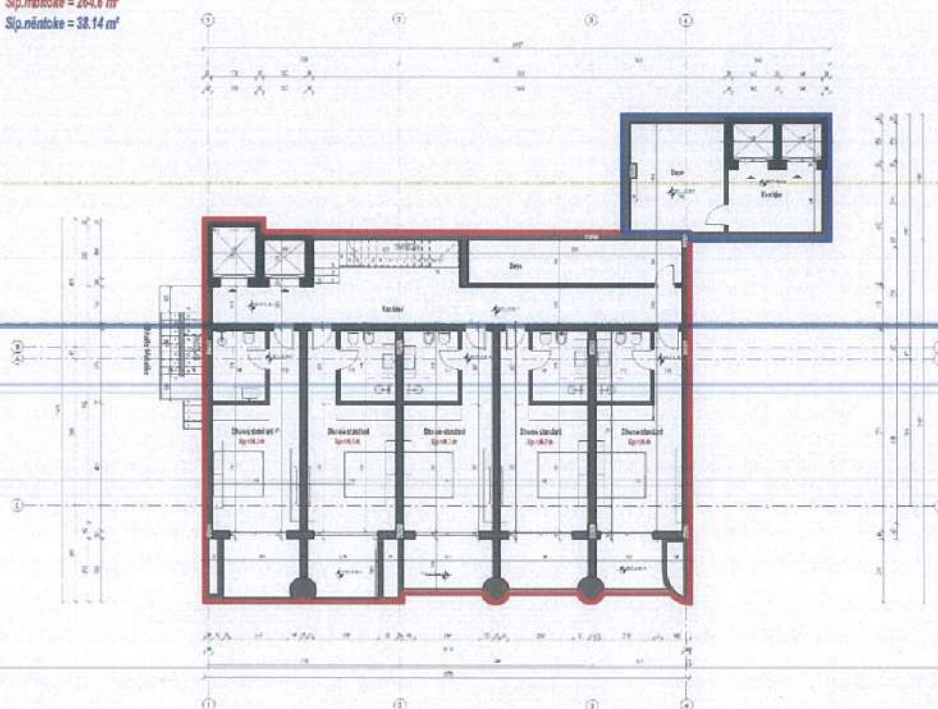


Fig.13 Planimetria ne kuoten +3.80



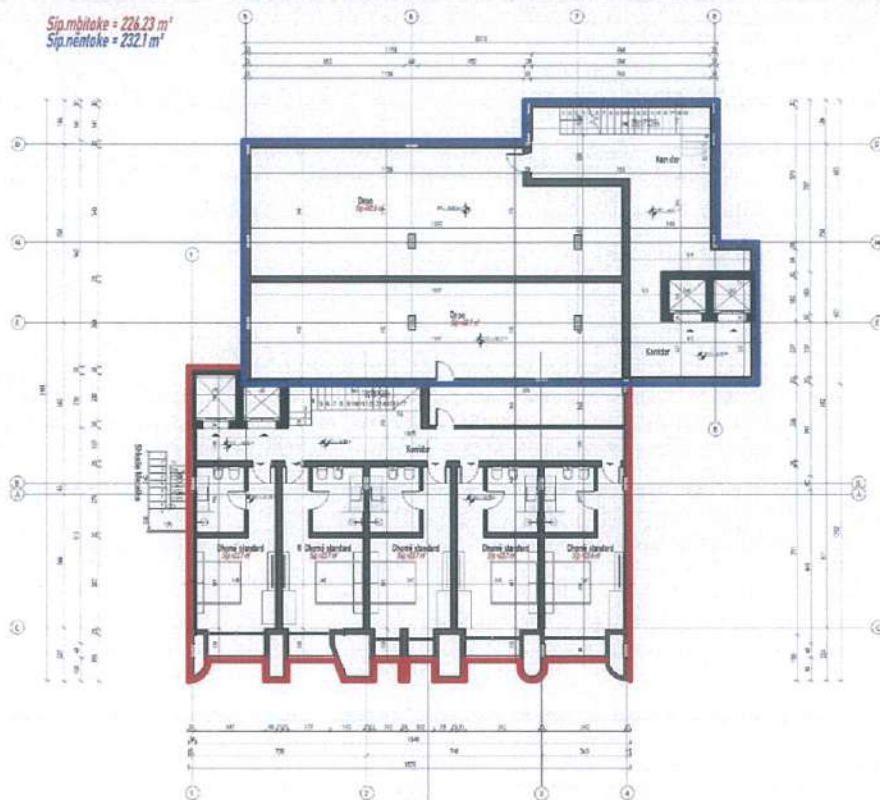


Fig.14 Planimetria ne kuoten +6.95

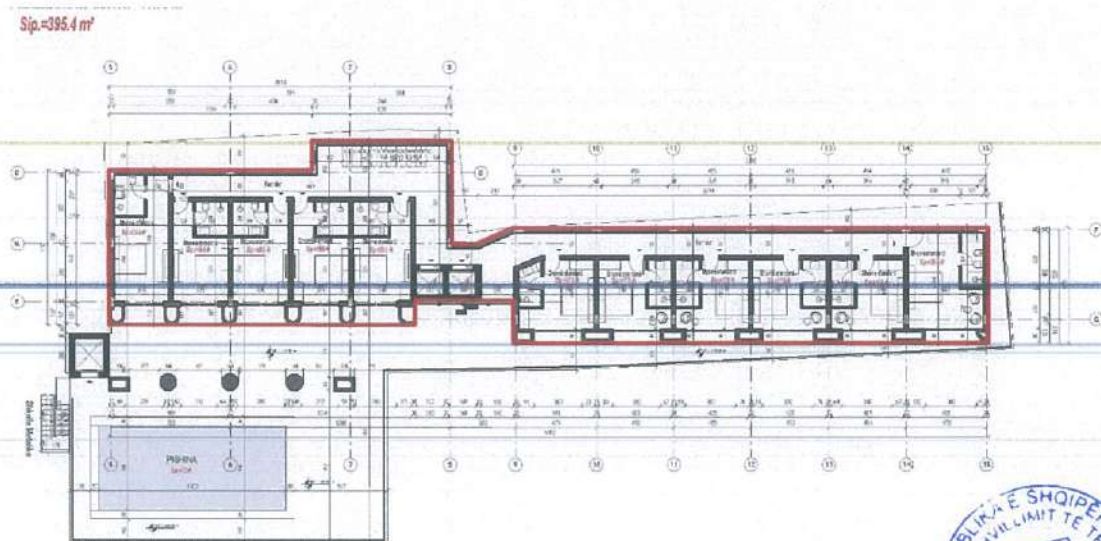


Fig.15 Planimetria ne kuoten +10.90



Planimetria ne kuotën +14.05 m
 Sip. = 384.4 m²

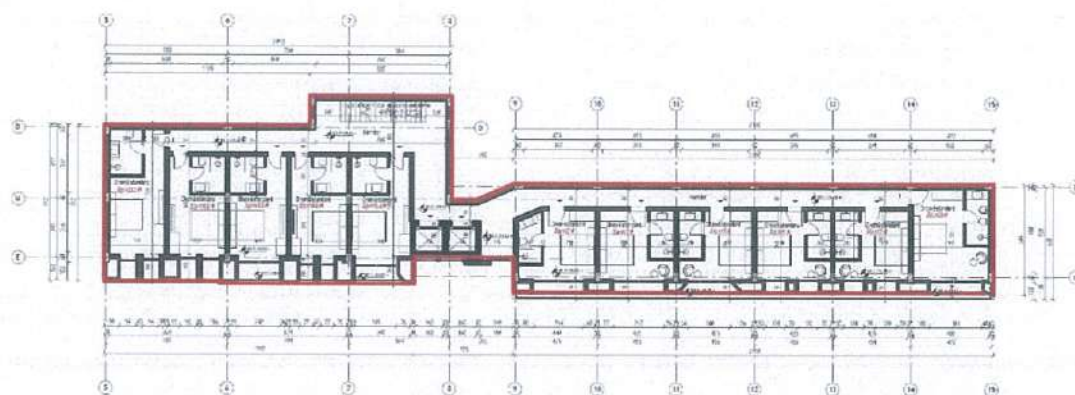


Fig.16 Planimetria ne kuotën +14.05

Planimetria ne kuotën +17.20 m
 Sip. = 206.1 m²

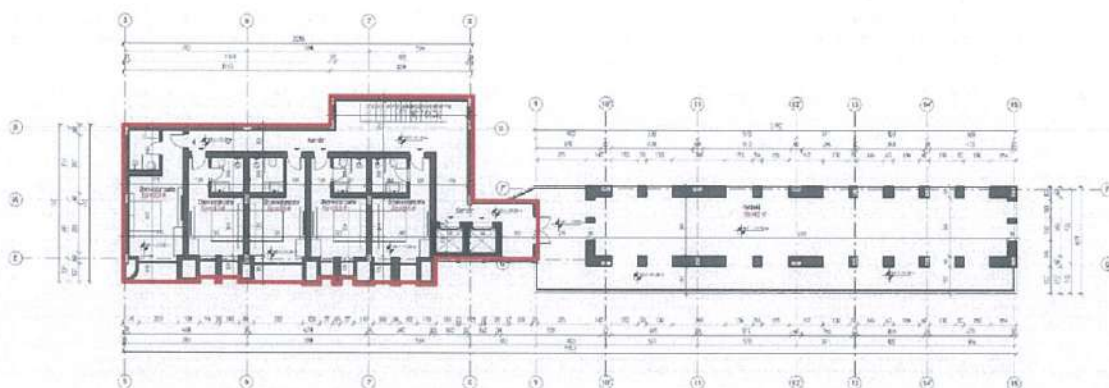


Fig.17 Planimetria ne kuotën +17.20

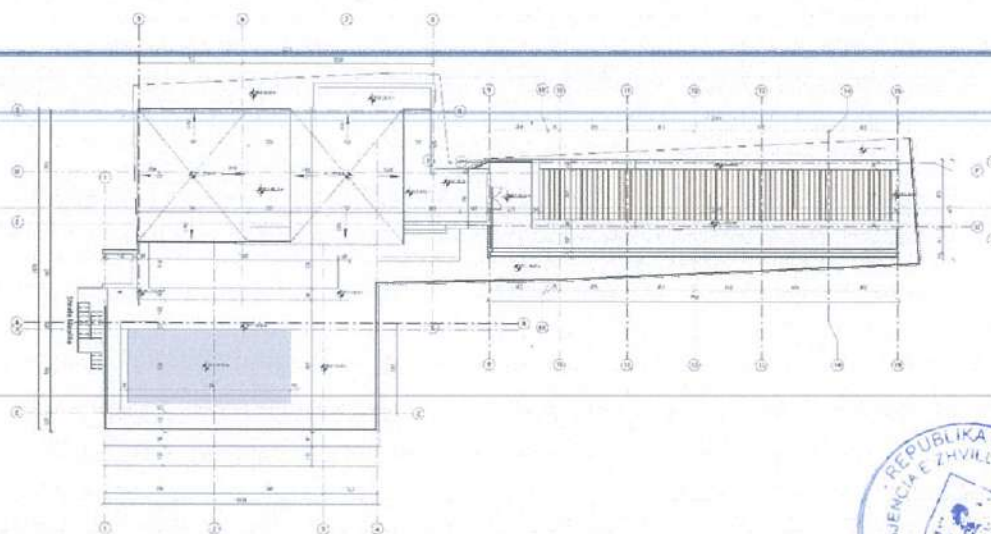


Fig.18 Planimetria e tarraces



4.2. Pamja e Jashtme e Godines / Trajtimi i Fasades / Rifiniturave

Ky koncept fokusohet në krijimin e një fryme të re projektimi në bregdetin shqiptar por duke e njëtrajtësuar atë në mënyrë të natyrshme me terrenin, duke ruajtur ekuilibrin mes zhvillimit modern dhe natyrës përreth, si dhe duke ofruar pamje spektakolare nga deti.

Elementët kryesorë të këtij koncepti janë harmonia me mjedisin, përdorimi maksimal i terrenit të pjerrët, dizajni i hapësirave të brendshme dhe të jashtme sipas pamjes me të favorshme dhe ndricimit e ajrimit natyral, dhe krijimi i mundësive për relaksim dhe luks.

Forma kuboidale e ndërtesës e ndarë në disa pjesë volumetrike, është e theksuar, duke ofruar një pamje moderne dhe të pastër. Gjithashtu ajo është e ndarë në formë të tillë që secili nga volumet të pershtatet mirë me terrenin natyral dhe secili funksion i planifikuar të kete pamje të hapur nga deti.

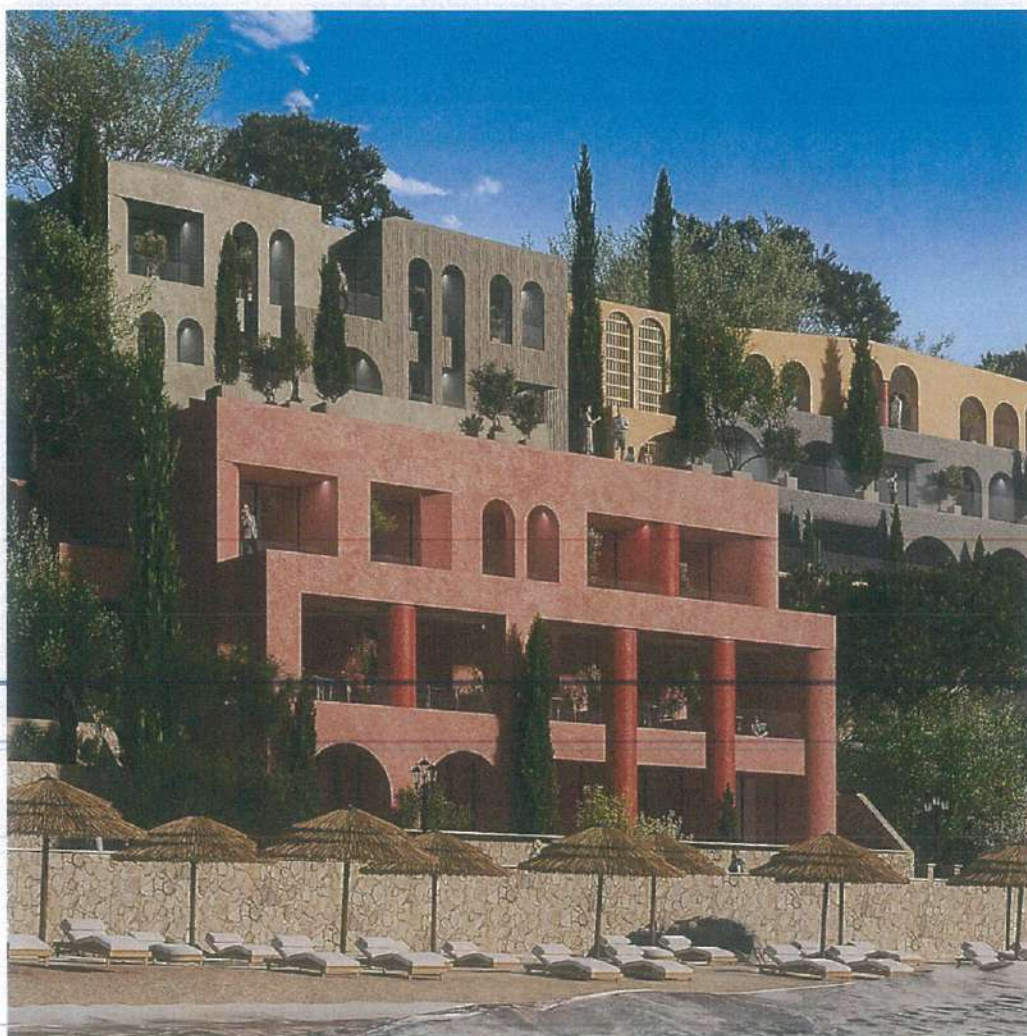


Fig.19 Pamje e objektit

Pjesa e fasadës karakterizuar nga carjet drejtkëndëshe, të cilat krijojnë një efekt dinamik dhe kontur të qartë. Ato ndihmojnë në krijimin e një llogaritje të pastër dhe simetrike, ndërsa sigurojnë hapësira të bollshme për dritë natyrale. Kjo formë kuboidale është e balancuar me harkada dhe kolona të dukshme, të cilat i japin një element klasik dhe elegancë arkitekturës, duke krijuar një kontrast me natyrën moderne të ndërtesës.

Ngjyrat përdoren me një gamë pastel, duke sjellë një atmosferë të freskët dhe relaksuese, perfekte për një hotel bregdetar. Përdorimi i ngjyrës së kuqe pastel jep një ndjesi ngrohtësie dhe energjie. E verdha pastel krijon një atmosferë të qetë dhe të ngrohtë, ndërsa ngjyra jeshile pastel pasqyron natyrën dhe freskinë e bregdetit. Bluja pastel, me tonet e saj të qeta, sjell një ndjesi deti dhe paqeje, duke reflektuar lidhjen e ngushtë me bregun dhe ujërat e detit.

Ky dizajn bashkon elemente moderne dhe klasike, duke krijuar një ndërtesë që është në harmoni me mjedisin e bregdetit dhe ofron një atmosferë të ngrohtë dhe mikpritëse. Ngjyrat pastel krijojnë një ambient të këndshëm dhe relaksues, duke pasqyruar natyrën dhe bukurinë e bregut detar, ndërsa forma kuboidale dhe arkitektura me kolona dhe harkada ofrojnë një stil të qartë dhe të veçantë, duke bërë këtë hotel të duket i përshtatshëm për pushime luksoze dhe relaksuese.

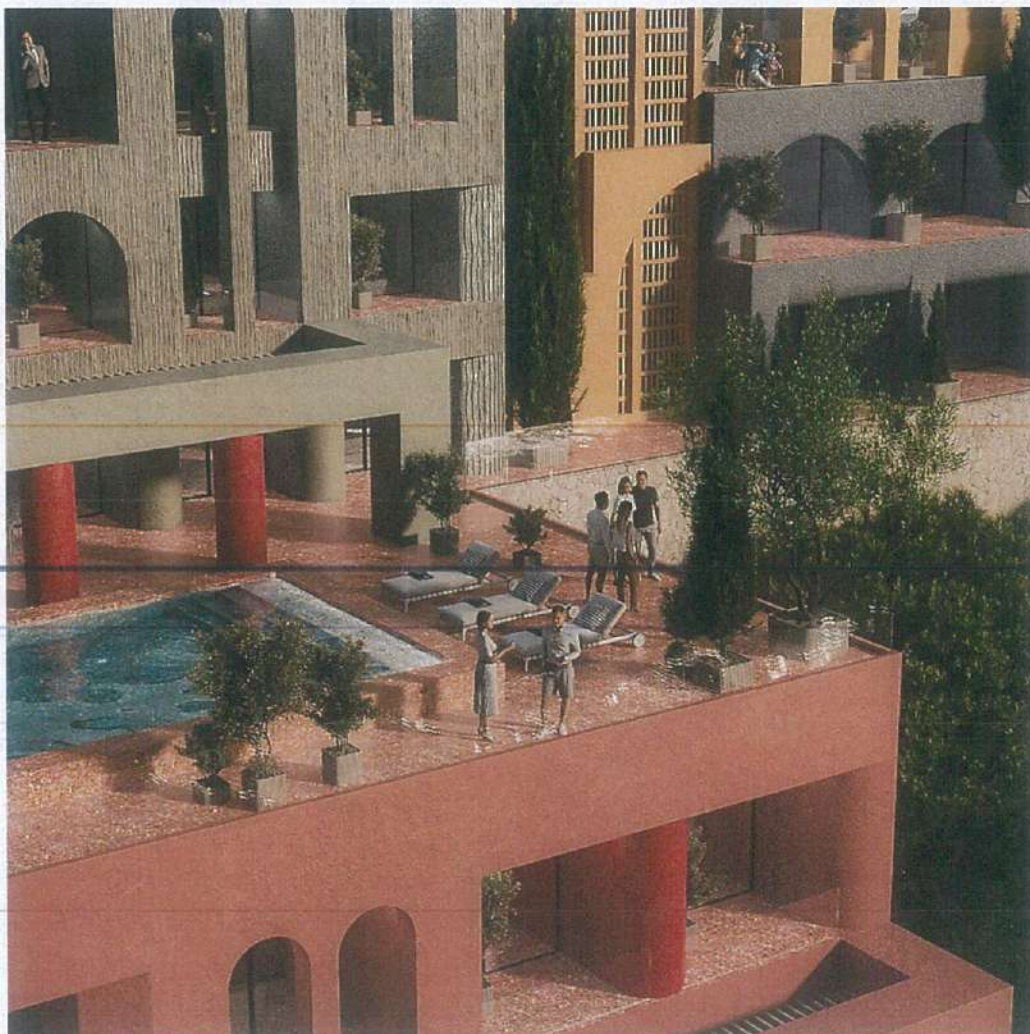


Fig.20 Pamje e objektit



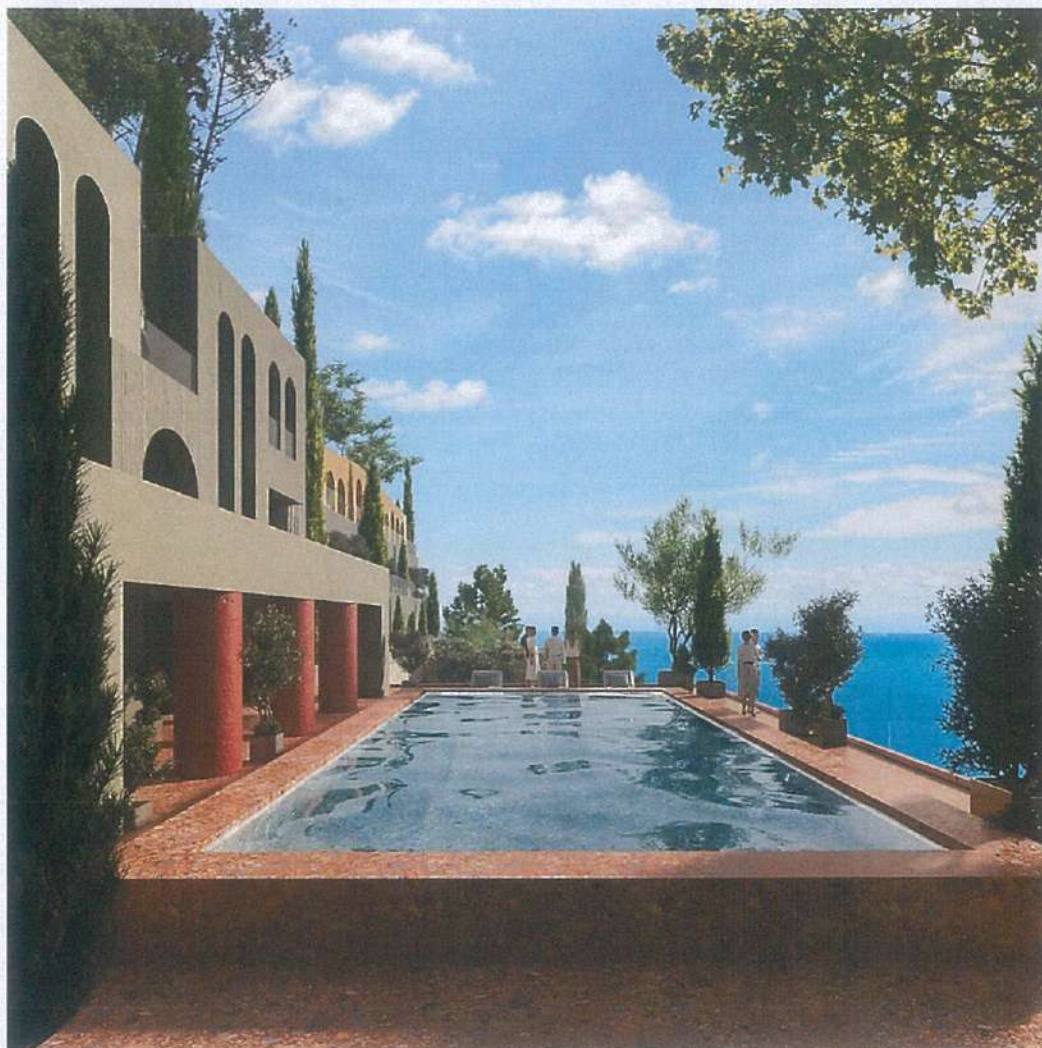


Fig.21 Pamje e objektit

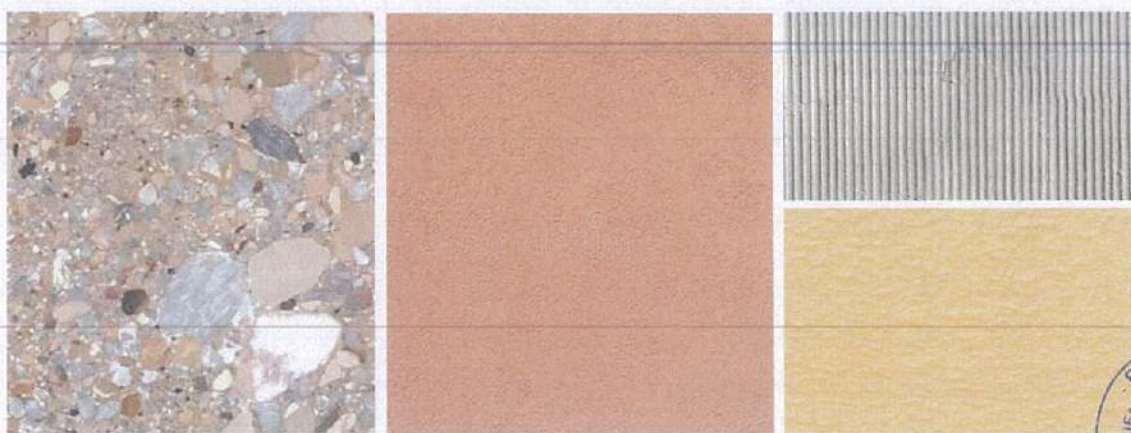


Fig. 22 Materialet e përdorura



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimi

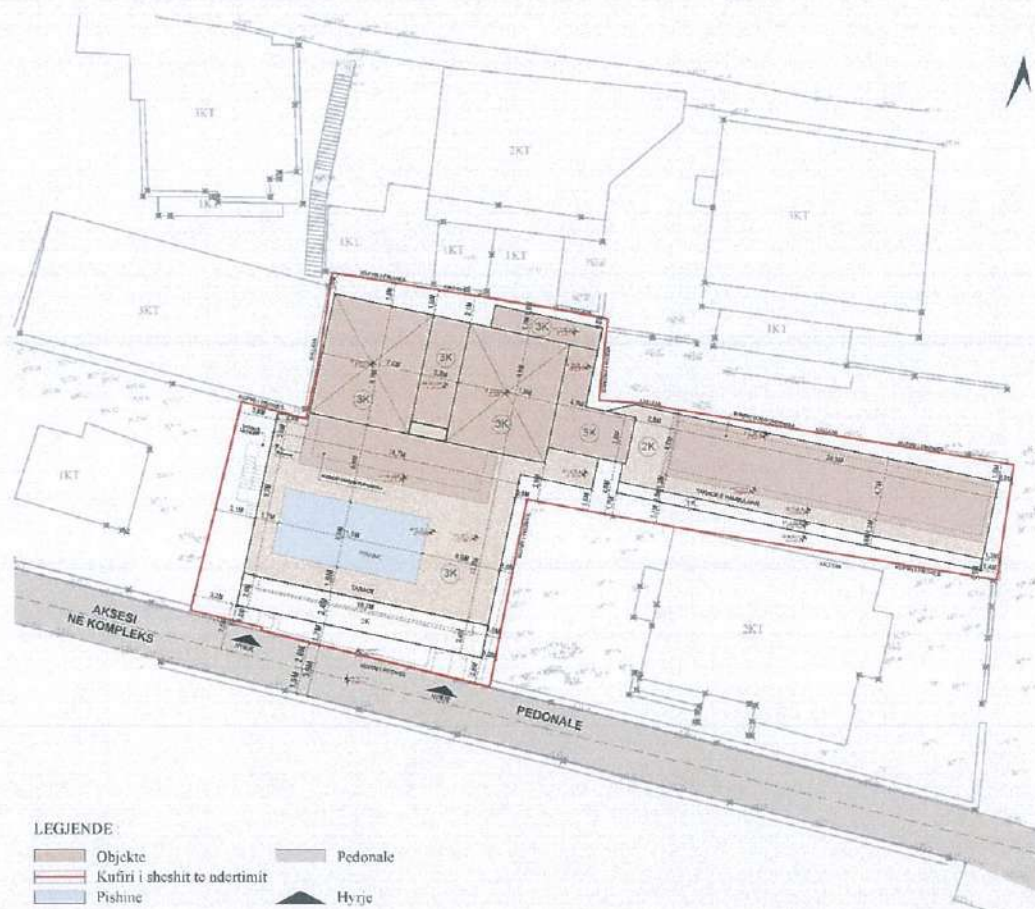


Fig. 23 Planvendosja e struktures

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	904 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	692 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	1744.4 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	2052.6 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	76.6 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.92
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	12 m
Numri i kateve mbi tokë:	3 kat
Numri i kateve nën tokë:	3 kat



4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Ndërhyrja e propozuar integron më së miri me skemën ekzistuese pa pasur nevojë për ndërhyrje masive në të. Studimi do të pajiset me elementë shtesë thelbësore urbane si:

- Sinjalistikë për orientimin e trafikut
- Instalimi me material të përshtatshëm sipas kritereve teknike
- Vendkalimet për këmbësorë dhe P.A.K.
- Hapësira të gjelbërta
- Mobilim urban

Një nga veçoritë kryesore të këtij hotel është përdorimi i gurit Ceppo Rosso për shtrimin e sistemimit. Ky gur ka një ngjyrë të ngrohtë, me nuanca të kuqe dhe të gri që pasqyrojnë ngjyrat natyrore të bregdetit dhe krijojnë një kontrast të bukur me ngjyrat pastel të fasadës.

Veshja me gur Ceppo Rosso sjell një ndjesi kohe dhe autenticiteti, duke e lidhur ndërtesën me traditat lokale dhe natyrën përreth.

Vazo të mëdha, të vendosura strategjikisht rreth hapësirës së jashtme të hotelit, mbushen me bimë të ndryshme dhe shkurre, duke sjellë freski dhe ngjyrë natyrale në hapësirën e jashtme.

Muret rrethues të hotelit janë të veshura me gur natyral të zonës, një material që thekson lidhjen e ndërtesës me mjedisin e natyrshëm përreth. Ky gur ka një ngjyrë të ngrohtë dhe të natyrshme, duke i dhënë një pamje tradicionale dhe të qëndrueshme murit përreth hotelit.

Një element i rëndësishëm i peizazhit përreth hotelit është gjelbërimi me qiparis të lartë, një pemë karakteristike për zonën bregdetare. Qiparisi, me trajtën e tij të ngushtë dhe të lartë, krijon një ndjenjë elegancie dhe strukturimi të hapësirës jashtme.

Objekti nuk përshfshin parkim në organizimin funksional, në nëntokë apo në sistemimet e jashtme.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Kompleksi është parashikuar të ketë 1 hyrje kryesore që lidhet me rrjetin rrugor ekzistues.

Prona aksesohet direkt nga rruga me pedonalen e re në jug të saj ngjitur me vijën bregdetare, nga ku është propozuar akses në prone.

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 po përmirësohen me 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.



Fig.24 Pamje e objektit

"UNO ARCHITECTS" sh.p.k

