



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“IL BORG BOUTIQUE HOTEL ME 1, 2, 3 KATE MBI TOKË DHE 4 KATE
NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË HIMARË”, ME ZHVILLUES
SHOQËRINË “BARBAKA BOUTIQUE HOTEL” SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 03, Datë 09.07.2024

PROJEKTUES:

"UNO ARCHITECTS" sh.p.k



ZHVILLUES:

"BARBAKA BOUTIQUE HOTEL" 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 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 Zhvillimit për objektin: **“Il Borgo Boutique Hotel me 1, 2, 3 kate mbi tokë dhe 4 kate nëntokë, me vendndodhje në Bashkinë Himarë, me zhvillues shoqërinë “Barbaka Boutique Hotel” sh.p.k., 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, miratuar me Vendimin Nr. 2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Kompleksi i propozuar pozicionohet në një shesh ndërtimi me sipërfaqe prej 3.500 m², i cili ndodhet pranë fshatit të vjetër të Himarës, në një distance 800 m në vijë arjore nga plazhi i Livadhit, bashkia Himarë, Shqipëri.

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Hotel me dhoma të tipit boutique hotel
- Konceptim si është përshkruar në njësinë strukturore HI.IN.814 Himarë
- Përshtatja me natyrën duke respektuar parimet mjedisore të zonës





Fig. 1 Vendndodhja (pozicioni gjeografik)



Fig. 2 Pozicionimi në zonën e investimeve strategjike



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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i bashkisë Himarë, ku propozimi i projektit “Il Borgo Boutique Hotel me 1, 2, 3 kate mbi tokë dhe 4 kate nëntokë”, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

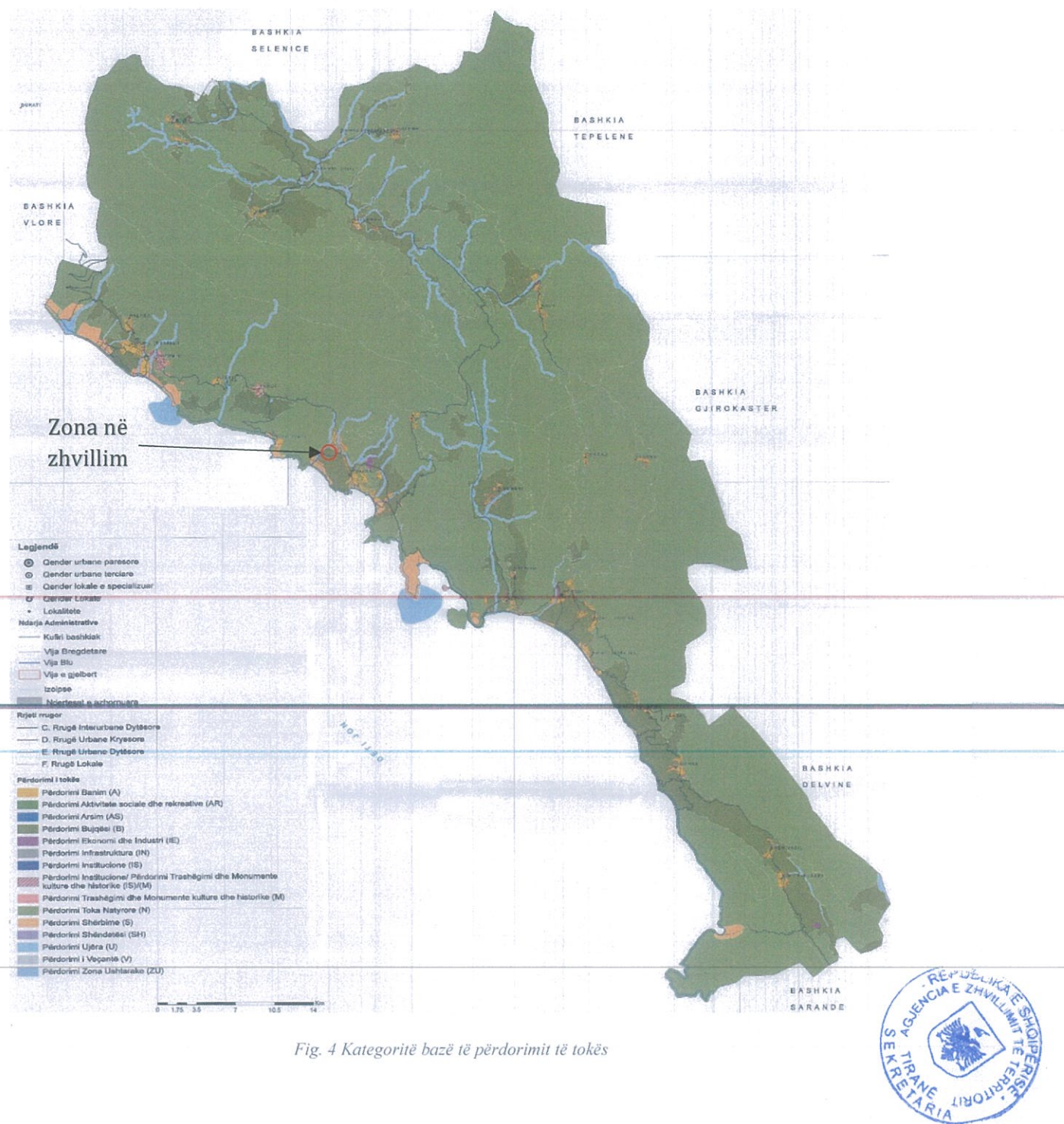


Fig. 4 Kategoritë bazë të përdorimit të tokës

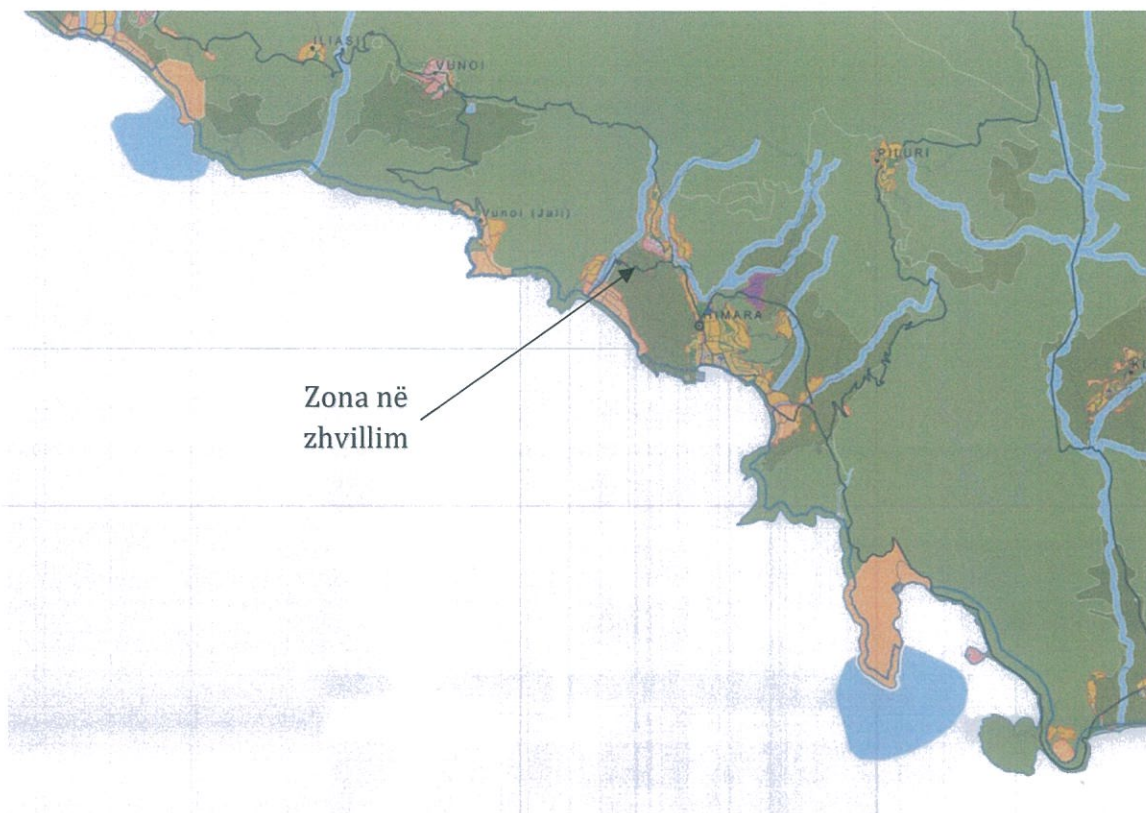


Fig. 5 Kategoritë e përdorimit të tokës sipas njësive strukturore HI.IN.814

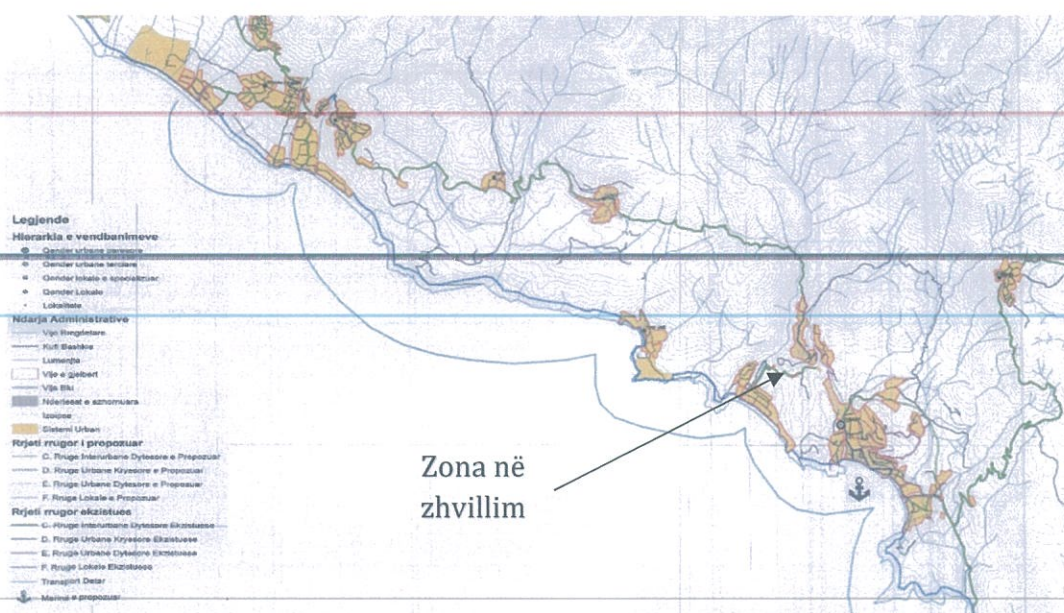


Fig. 6 . Harta e rrjetit rrugor



Zona në
zhvillim

Legjendë

- Qender urbane pasesore
- Qender lokale e specializuar
- Qender Lokale
- Lokallitete
- Kufiri bashkiak
- Vije Bregdetare
- C. Rrugë Interurbane Dytësore
- D. Rrugë Urbane Kryesore
- E. Rrugë Urbane Dytësore
- F. Rrugë Lokale

Korridorët e Zhvillimit Ekonomik

- Aks agroekonomik
- Aks turistik

Polet e Zhvillimit Ekonomik

- Pol agroekonomik
- Pol turizmi
- Pol turizmi i vecant
- Qendra shërbimesh

Zonat ekonomike

- Shërbime Tregtare Turistike
- Zona Ekonomike Industriale
- Zonat me Prioritet Zhvillimi

Fig. 6 Harta e poleve të korridoreve ekonomike



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Himara është një zonë me peizazh të konsiderueshëm dhe vlera natyraliste, e aftë të tërheqë një fluks në rritje të turistëve vendas dhe të huaj. Deri më sot, zona ende nuk ka përfunduar ofertën e shërbimeve cilësore turistike.

Sheshi I ndertimit ka një sipërfaqe rreth 3500 m², ndodhet pranë fshatit të vjetër të Himares dhe ka një distancë përafërsisht 800 meter nga plazhi i Livadhit. Trualli kufizohet në 2 ane të tij nga rruga kryesore dhe në njerin krah nga një strukturë ekzistuese. Sfidë kryesore në realizimin e projektit lidhet me pjerresinë e madhe të terrenit dhe të shpërndarë në mënyrë jo homogjene.



Fig. 8 . Pamje nga lart e sheshit të ndertimit

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



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Hoteli Il Borgo, shfaq një ndërthurje harmonike mes traditës dhe modernitetit. Struktura është e përbërë nga 3 vëllime kryesore të cilat elaborohen dhe copetohen me tej në pershtatje me funksionin dhe terrenin.



Fig. 9 Pamje panoramike

I gjithë ndertimi shtrihet në kuota të ndryshme duke respektuar izoipset dhe pjesa më pjerresine më të madhe është shfrytëzuar për pozicionimin e pishinës dhe sistemimeve.

I gjithë objekti ka 7 kate në total, 4 kate pjesërisht nëntokë dhe 3 kate mbi tokë. Kati -2 është i zhytur plotësisht nëntokë dhe shfrytëzohet vetëm për parkim. Kati -1 është pjesërisht nëntokë dhe shfrytëzohet për parkim, ambiente teknike dhe pjesa më e ndricuar për restorant, i cili ka pamje dhe nga pishina, e pozicionuar po në të njëjtin nivel dhe nepermjeshit shkallëzimeve organizohet në disa kuota të ndryshme.





Fig. 10 Pamje ballore e objektit

Ne katin 0 eshte hyrja kryesore per ne hotel, hyrja per ne parkimin nentokesor dhe sheshe te vogla qe krijojne hapësira relaksi dhe rekreative. Ne katet e tjera pervec dhomave te hotelit ka dhe hapësira te ndryshme sherbimi. Hoteli ka 66 dhoma ne total.

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

Hoteli I propozuar shpalos një pamje të frymëzuar nga fshatrat e jugut, vende-vende me çati tradicionale 2-pjerrësi, veshje me gurë dhe mure të suvatuara me bojra të njollosura me ngjyra të ngrohta.





Fig.11 Pamje e objektit

Me një kombinim të arkitekturës tradicionale dhe elementeve moderne, ky kompleks turistik ofron një përvojë unike banimi, duke kombinuar stilin dhe komfortin me bukurinë e natyrës dhe historisë së zonës.

Përveç materialeve natyrore të përdorura në fasada, mureve të gurit, gjelbërimit, këtij kompleksi i shtohet edhe elementi ujor, me anë të baseneve e pishinave të tarracuara në respekt të pjerrësisë së relievit.





Fig. 72 Pamje ne hyrje te objektit

Pamjet dhe këndvështrimet e shumta, përveç lidhjes me zonën përreth, maksimizojnë sasinë e dritës natyrore, energjine diellore, për të arritur komoditetin maksimal përsa i përket kushteve ambientale.

Kështu, volumetria e objektit është e shoqëruar nga një dinamizëm kompozicional i fasadave që favorizon përshtatjen vizuale të projektit në kontekstin e tij.

Materialet e përdorura do të jenë kryesisht materiale të zonës, me ngjyrat e tokës, tipike e fshatrave të Jugut, të kombinuara këto me suvanë e ashpër dhe gjelbërimin mesdhetar sëbashku me prezencën e ujit.





Fig. 13 Materialet e përdorura

Vëmendje e madhe gjithashtu iu kushtua pranisë së gjelbërimit përreth: zona të mëdha të gjelbërta, pasqyra uji dhe mbjellja e pemëve të zones dhe bimësisë së ulët tip shkurre tipike e kësaj zone. Prania e këtyre masave të mëdha të gjelbërimit ndihmon në kontrollimin e mikroklimës së brendshme dhe rreth ndërtesës.



Fig. 148 Pamje nga lart e Objektivit



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Treguesit e zhvillimit të projektit

1. Sipërfaqja totale e pronës:	3,500 m ²
2. Sipërfaqja totale e ndërtimit mbitokë dhe nëntokë:	8,219 m ²
3. Lartësia maksimale e strukturës :	18.9 m
4. Numri maksimal i kateve mbi tokë :	3 kate
5. Numri i kateve nëntokësore të kompleksit :	4
6. Koeficienti i përdorimit të tokës për ndërtim (KSHT):	44%
7. Intensiteti i ndërtimit (I):	1.28

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / në situatën urbane

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



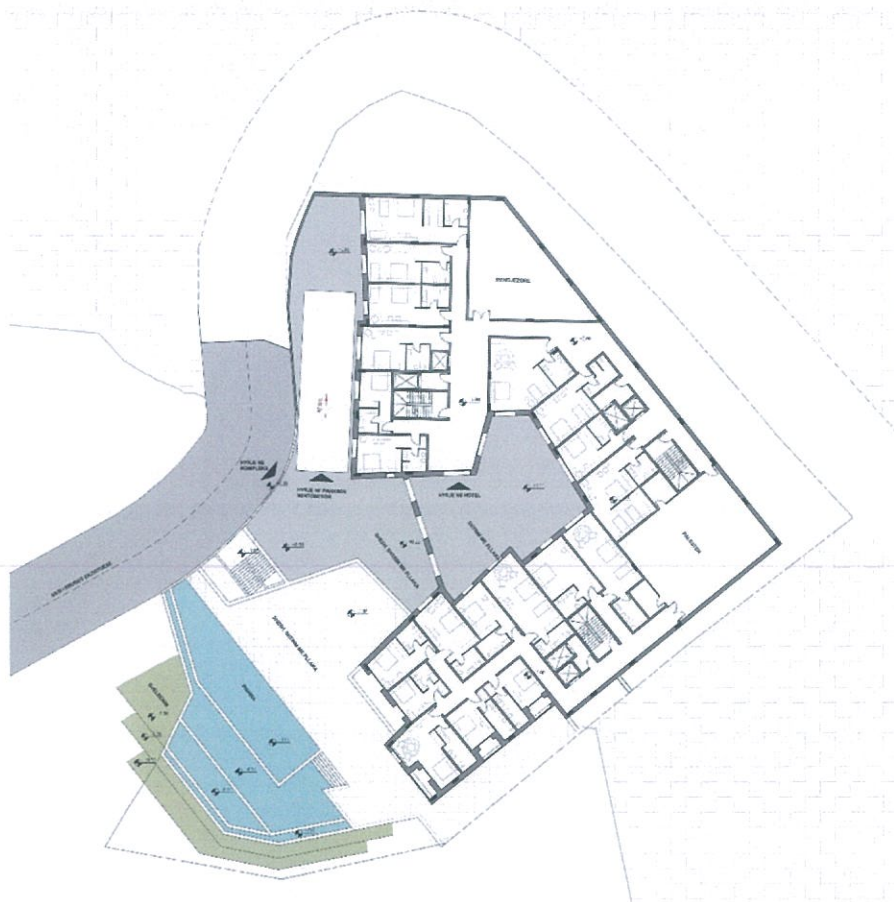


Fig. 15 Plani i përgjithshëm i vendosjes dhe sistemeve

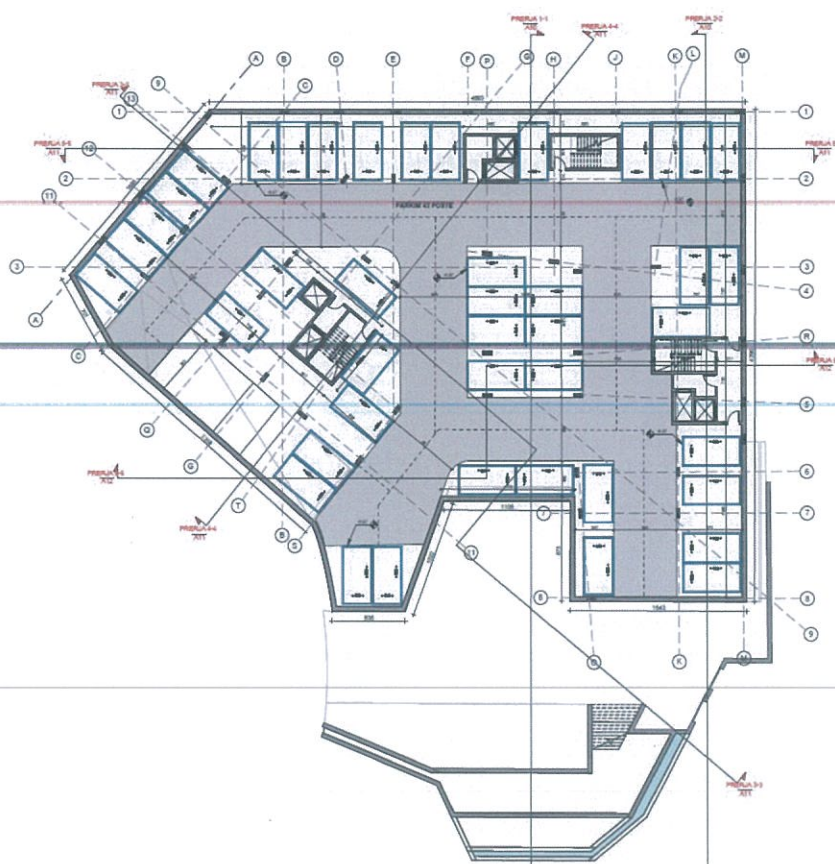


Fig. 16 Planimetria e nëntokës/parkimet



Fig. 1810 Pamje e objektit nga rruga

"UNO ARCHITECTS" sh.p.k

