



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN "MIAMAR HOTEL"- RIKONSTRUKSION DHE SHITESË
TË AMBIENTEVE AKOMODUESE NË HOTELIN EKZISTUES 4 KAT, ME
VENDNDODHJE NË LIVADH, BASHKIA HIMARË ", ME ZHVILLUES KIMERA SHPK

MIRATOHET
KRYETARI K.K.T



Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.13, Datë 04.06.2024

Projektues:
UDY ARCHITECTS shpk



Zhvillues:
KIMERA shpk



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
6. 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 Ndërtimit për objektin:
"GODINA 3 KAT MBI TOKË DHE 1 KAT NËNTOKE ME FUNKSION HOTELERI NË PRONËSI TË ARG CONSTRUCTION DHE ZHVILLUES ARG CONSTRUCTION " bazuar në:

- *Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", i ndryshuar, nenit 7 dhe nenit 28;*
- *Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar;*
- *Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.5, datë 15.04.2021 "Për miratimin e rishikimit të planit të përgjithshëm vendor Bashkia Himarë, të miratuar me vendim nr.2 datë 16.10.2017, të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar";*

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti ndodhet në bashkinë Himarë, Livadh. Parcela e ndërtimit i takon njësinë strukturore HI.UB.10.217, Zona Kadastrale: 195, Nr. Pasurie 207/14, Livadh, K-34-136-(168-C). Prona kufizohet ne jug me shëtitoren e Livadhit dhe në tre anët e tjera me prona private m sipërfaqe prone 4488 m². Objekti që do të rikonstrukturohet sipërfaqen totale ekzistuese të ndërtuar prej 2977 m² me 4 kate mbitokë dhe një kat nëntoke, ku sipërfaqja e nënokës është 1500 m².

Lartësia maksimale mbi nivelin e detit 4 m.ndërsa largësia nga bregu i detit afersisht 75 m. Aksesi i zonës me hyrjen dhe daljen nga prona realizohet nëpërmjet rrugës përgjatë vijës bregdetare.





Figura 1. Fotografi nga gjendja ekzistuese



Figura 2. Vendndodhja e pronës



2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, miratuar në Këshillit Kombëtar të Territorit me Vendim Nr.2 , Datë 25.04.2023, për zonën e interesit janë vlerësuar dhe konstatuar se janë respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

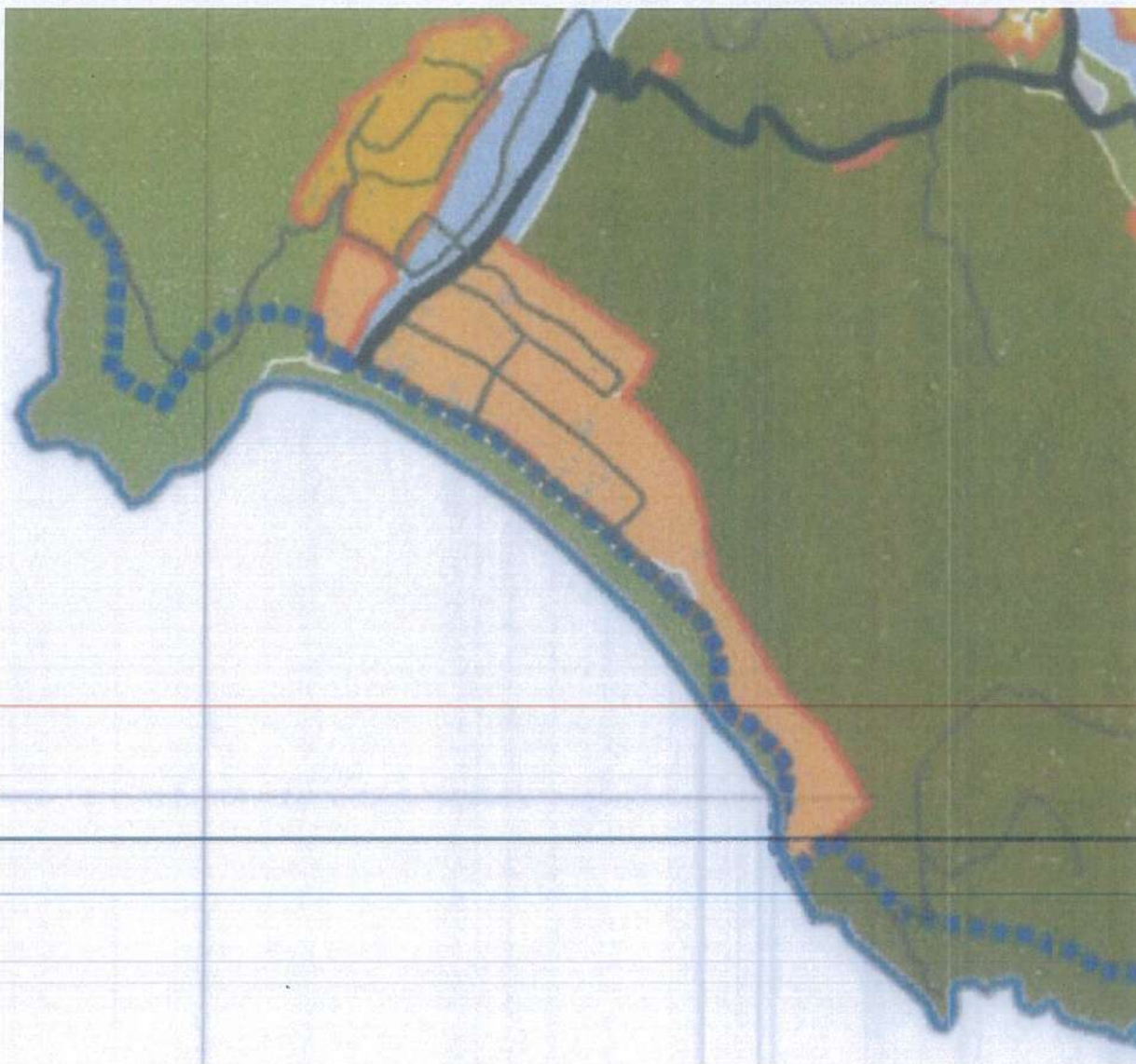


Figura 3..Fragment nga harta e përdorimit të tokës



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

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti i hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë, në të cilat shihet se njësia strukturore në PPV plotëson kërkesat e zhvillimit për objektin në fjalë. Parcela në studim i përketë njësisë strukturore HI.UB.10.217.

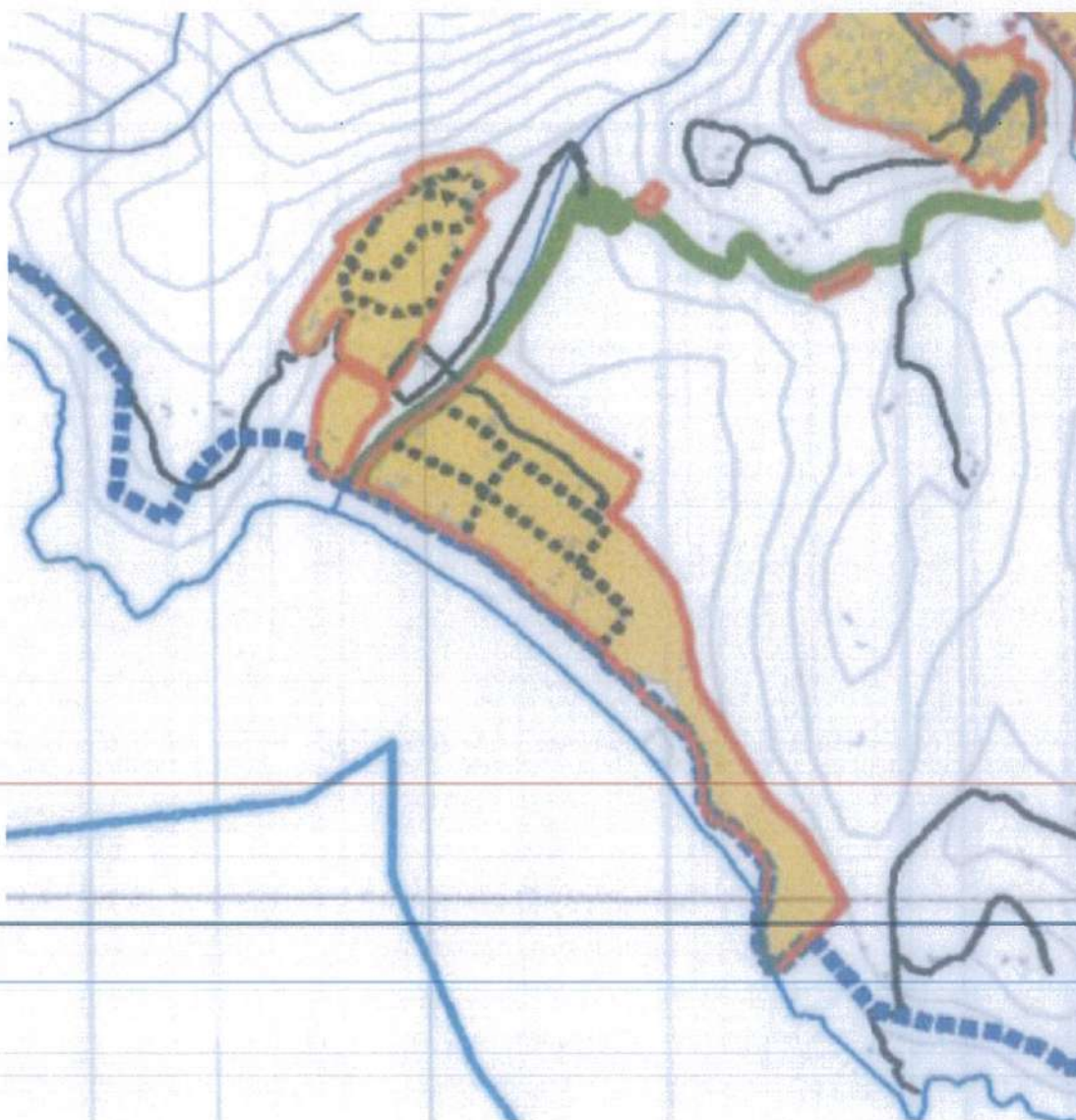


Figura 4. Fragment nga harta e infrastrukturës



3.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti propozon ndërhyrje në objektin ekzistues të listuara si më poshtë:

- Shtesë kati
- Shtesë godine
- Shtesë për shërbime
- Rikonstruksion fasade
- Zgjerim i parkimit nëntokë
- Sistemime të hapësirës së përbashkët

1. Prishjet:

- Zona e dhomave anësore është modifikuar.
- Do të realizohen prishjet në disa dhoma në katin e parë duke ia dhënë hotelit si hapësirë për holl.
- Zona e hyrjes është shtuar për të zgjeruar hollin pritës pas shtimit të kapacitetit me shtesat e reja.
- Zgjerimi i restorantit, dhe rritja e kapacitetit me anë të volumeve të mbyllura dhe të përgolave.




2. Ndërhyrjet në objekt:

- Ballkonet ekzistuese do të bashkohen soletat ekzistuese të ndara në module të vogla, duke I kthyer në ballkone lineare.
- Dhomave në një linjë të vazhduar në fasadë e kombinuar me elementë arkitektonikë të sfzuar për të unifikuar godinën.
- Nr. total I dhomave 98.
- Godina ekzistuese i shtohet pjesërisht një kat mbi, nga 4 kate në godinë me 5 kate.
- Do të kryhet prishja e restorantit ekzistues 1 kat, për t'u realizuar shtesë godine me 5 kate, me 4 kate funksion hotelerie dhe më pas redefinimi I katit përdhe në restonant.
- Të dyja godinat do të aksesohen me një korridor lidhës,
- Restoranti I hotelit në katin përdhe do të zgjerohet për të plotësuar kapacitetin maksimal të pushuesve.
- Gjithashtu do të zgjerohet edhe kati i parkimit nëntokë për të rritur numrin e posteve te parkimit për klientët.





Figura 8. Evidentimi në fasadë i ndërhyrjeve në objekt

-  • Rikonstrukcion fasade
-  • Shtesë godine 5 kat
-  • Shtesë kati (pjesërisht)



PLANVENDOSJA E OBJEKTIT

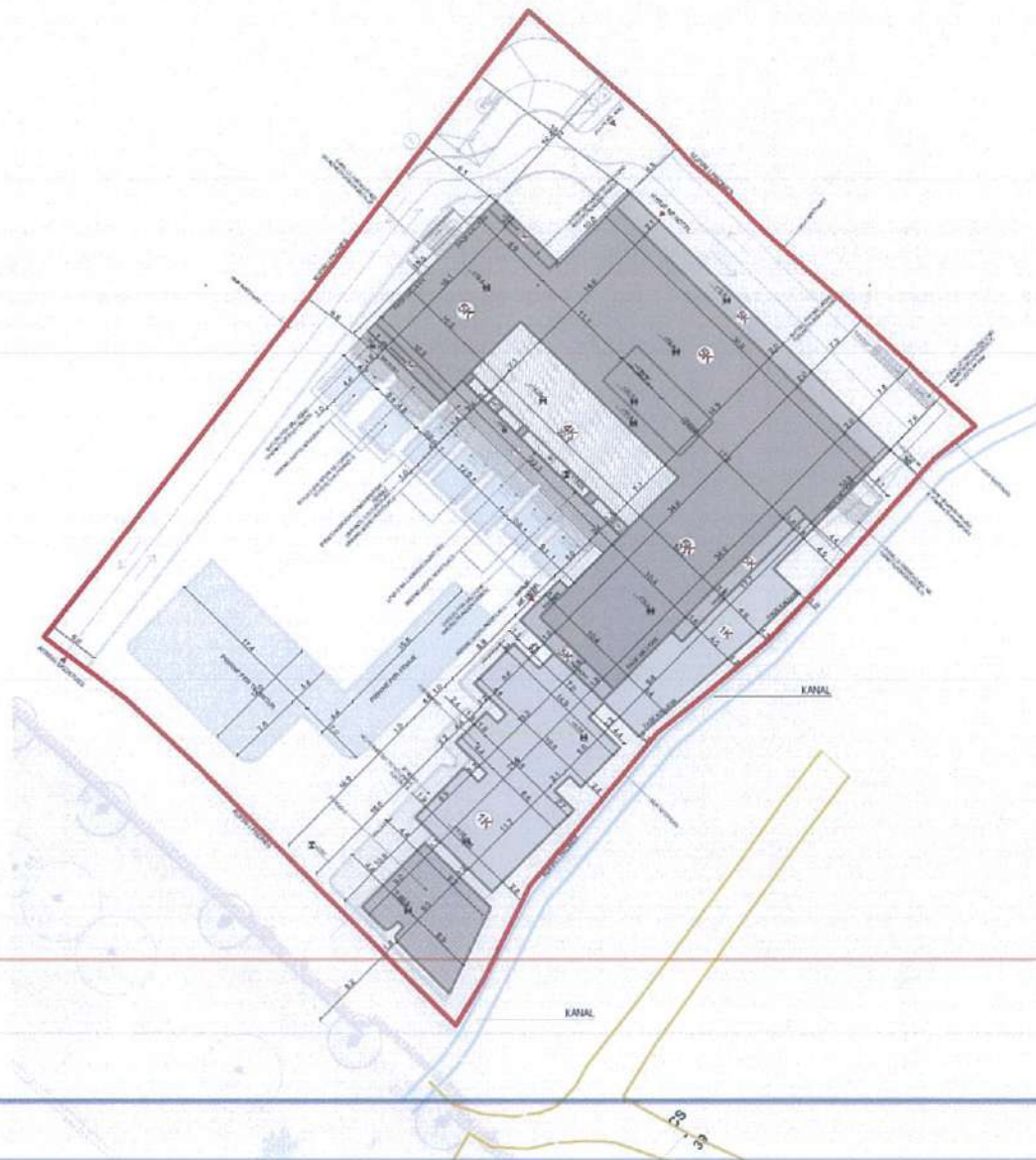


Figura 9. Planvendosja e objektit



Aksesi në pronë

Në plansistemim aksesi në hotel do të vijojnë të realizohet nga rruga ekzistuese përgjatë bregdetit. Objekti ka potencialin e aksesit edhe nga ana veriore, sipas rrugës së parashikuar në PPV.



Figura 10. Aksesi ekzistues

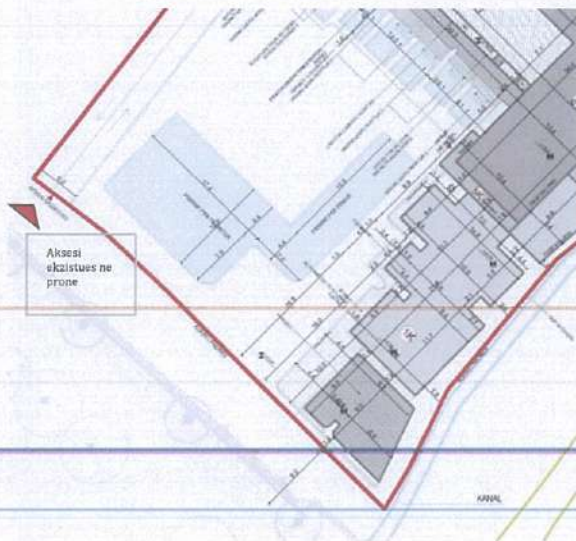


Figura 11. Aksesi në pronë

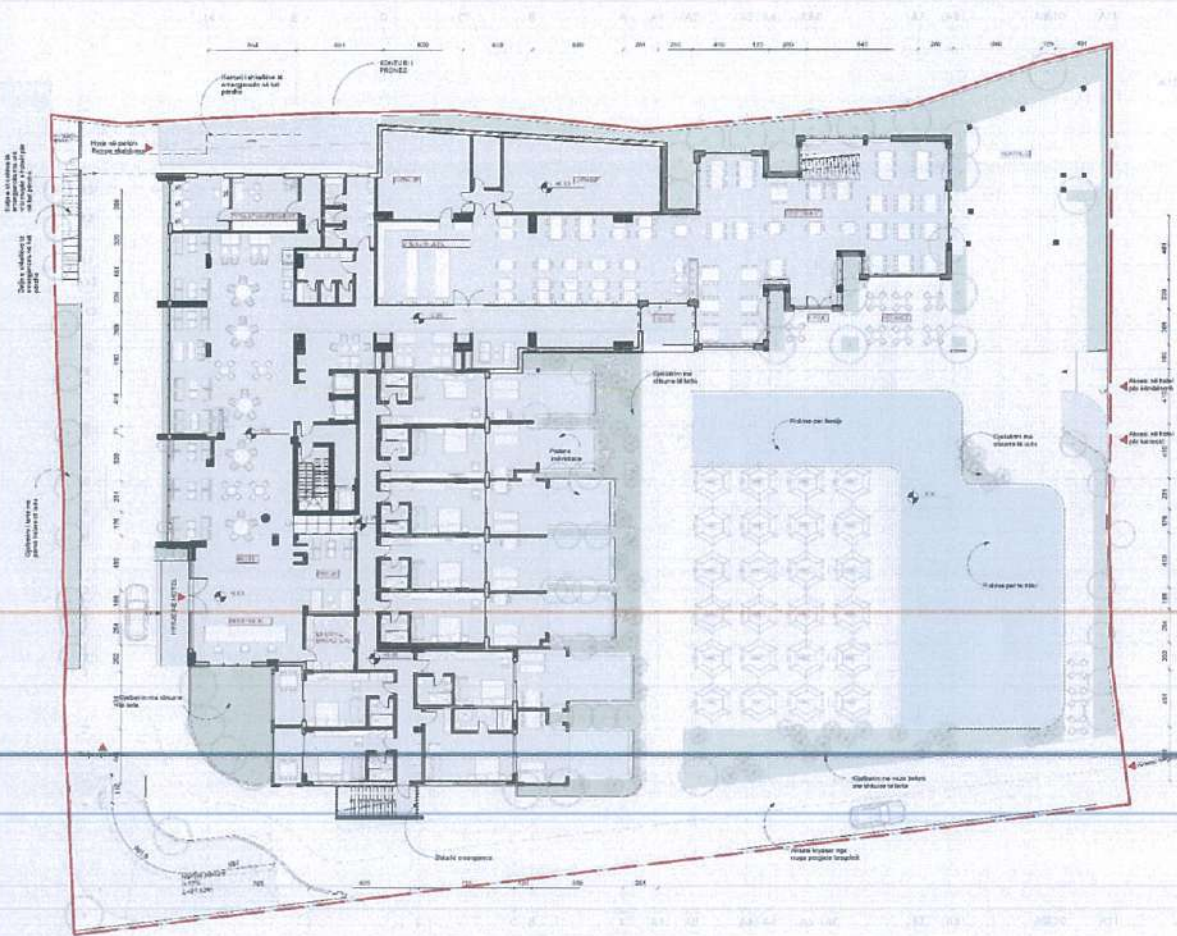


Figura 12. Rrjeti rrugor i parashikuar shkeputur nga E-Harta



Kati i parë i hotelit është organizuar në mënyrë funksionale duke krijuar një përvojë të plotë për vizitorët. Holli qendror është i hapur dhe i gjerë, duke ofruar një ndjesi pritjeje dhe orientimi të menjëhershëm. Receptioni ndodhet në qendër të këtij ambienti, i pozicionuar në mënyrë strategjike për të kontrolluar vizualisht hyrjen dhe rrjedhën e lëvizjes.

Në anën e përparë të hotelit ndodhet restoranti, i vendosur përgjatë një fasade të hapur, me akses të lehtë nga sistemi i hde shëtitorja e Livadhit dhe pamje të drejtpërdrejtë nga jashtë. Në anën përpërme të hotelit janë organizuar disa dhoma akomoduese që kanë akses direkt në pishina individuale të vendosura në terraca të vogla private, të ndara mes tyre me parate muralë me veshje druri, duke ofruar një përvojë më ekskluzive për pushuesit. Të gjitha hapësirat janë të lidhura përmes korridorëve funksional që mundëson lëvizje të qetë dhe qartësi në orientim, si në figurën e mëposhtme. Grafikisht më poshtë më



ilustrohen të mbivendosura planimetria ekzistuese me blu, dhe shtesat e projektuara me blu.

Figura 13. Planimetria e propozuar e katit për dhe



Prishjet ne katin perdhe te hotelit konstistojne ne:

- *prishje te muraturave dhe ndarjeve te brendshme plannimetrike*
- *prishje te hyrjes ekzistuese ne godine si edhe te shkallareve dhe sistemimeve perreth.*
- *prishje te elementeve anesore arkitektonike te ballkoneve ne katin perdhe*
- *prishje te muraturave, vetratave dhe elementeve arkitektonike te restaurantit ekzistues*
 - *Prishje të pishinës ekzistuese*

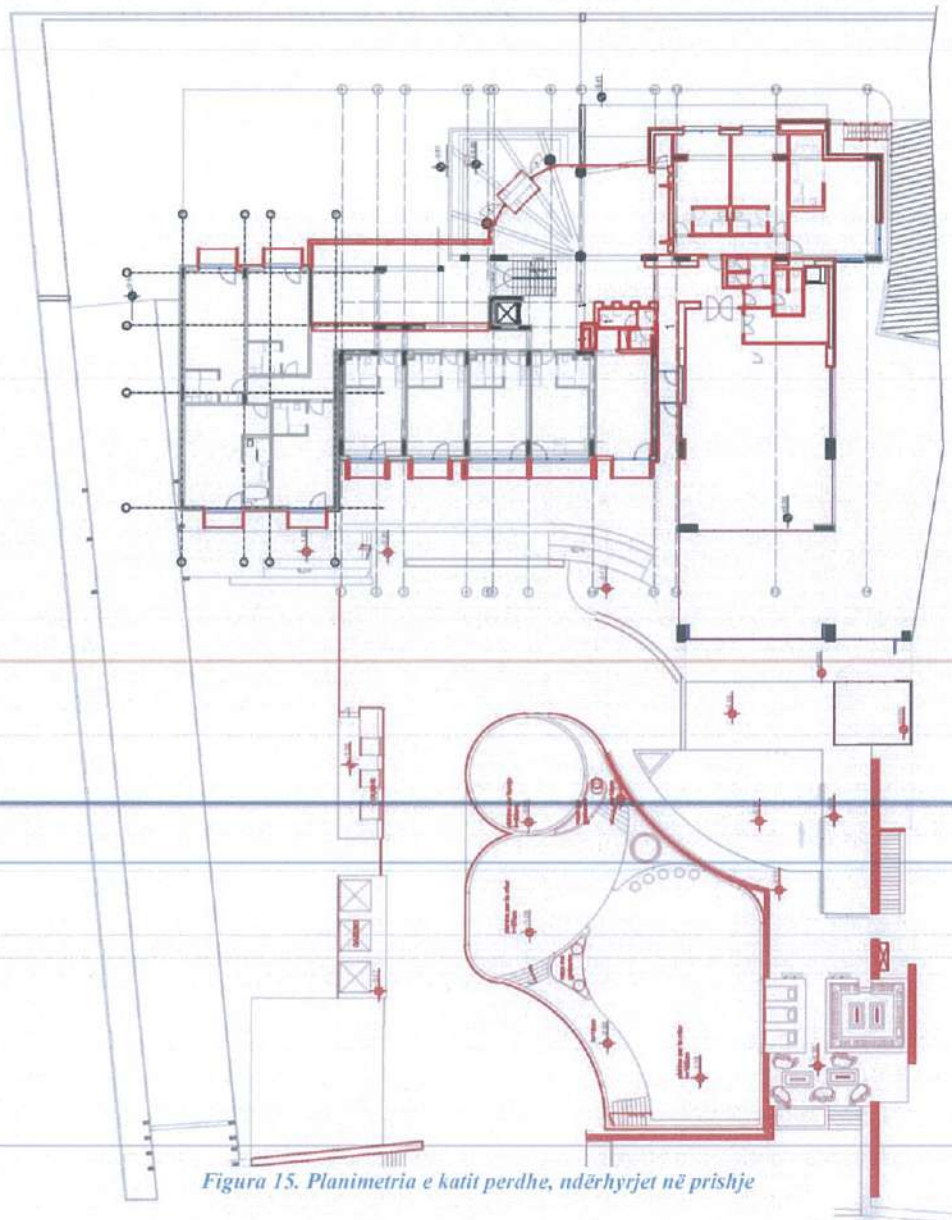


Figura 15. Planimetria e katin perdhe, ndërhyrjet në prishje

Restaurtanti eshte konceptuar me volume-volume ne lartesi te ndryshme e ndare nga njeri-tjetri me elementin fuge 100c, per te krijuar salla dhe kthina me private ne ndryshim me nje salle te madhe. Kjo levizje krijon raporte me te mira ne fasade dhe kompozim te objektit pergjate prones.



Figura 16. Restoranti i porpozuar



Restoranti pozicionohet në nivelin përdhes të ndërtesës së hotelit dhe përbën një pjesë të integruar, por vizualisht të artikuluar të saj, duke ndjekur të njëjtin gjuhë arkitektonike. Struktura e përgjithshme e kompleksit karakterizohet nga një volumetri e fragmentuar, e cila i përgjigjet si në mënyrë funksionale, ashtu edhe estetike kontekstit bregdetar. Kjo qasje fragmentimi ndihmon në uljen e shkallës vizuale të ndërtesës dhe krijon një ndjesi ritmike, të afërt me përmasat humane.

Restoranti zhvillohet në një seri volumesh të ulëta, të lidhura mes tyre përmes hapësirave gjysmë të hapura, galerisë ose pergolave prej druri, duke krijuar një kalim natyror mes ambientit të brendshëm dhe atij të jashtëm. Ky organizim volumesh e bën restorantin të përjetueshëm në mënyrë dinamike, ku çdo hapësirë ofron një përvojë të veçantë – nga salla kryesore me pamje të gjerë drejt detit, deri te tarracat më intime të mbrojtura nga era.

Materiali dominues është druri, i trajtuar për kushte bregdetare, i cili përdoret si në fasadë, ashtu edhe në tavanët dhe elementët ndarës të brendshëm. Ky material kontribuon në krijimin e një vazhdimësie vizuale mes brendësisë dhe jashtësisë, si dhe e pasuron përvojën hapësinore me ngrohtësi dhe karakter natyror.

Dritaret e mëdha, rrëshqitëse ose të palosshme, lejojnë që hapësira e brendshme të hapet plotësisht në drejtim të tarracës dhe kopshtit përreth, duke mundësuar një ndërlidhje të plotë me ambientin bregdetar dhe panoramën përkatëse. Në mbrëmje, ndriçimi i butë, i integruar në elementet drurore dhe strukturore, krijon një atmosferë të ngrohtë dhe mikpritëse që e dallon restorantin si zemrën sociale të hotelit.

3. Kati i dytë I hotelit dhe kati tip.

Katet e sipërme të hotelit janë të dedikuara tërësisht për njësitë e akomodimit, dhe janë konceptuar si një vazhdim natyral i gjuhës arkitektonike të pjesës përdhese, duke ruajtur një trajtim që unifikon lëvizjet volumetrike të trajtuar me veshje tranvetinë.

Struktura e kateve është ndarë në module të qarta dhe të përsëritshme, ku çdo volum përmban një numër të reduktuar dhomash.

Në katin +1, është konceptuar të ketë një atrium në funksion të receptionit në katin përde me qëllim rritjen e cilësisë së hapësirës në hyrje të hotelit, ndërsa hapësirat përgjatë tij i shërbejnë hollit të nderkatit, si hapësira rekreacioni.

Ndryshimet në planimetri konsistojnë në rikonstrukcion fasade, ku ballkonet zgjerohen për tu kthyer në llozha. Shkallët ekzistuese të objektit do të mbyllet me gips antizjarr, dhe derë antizjarr, si edhe në funksion të evkuimit në zjarr zjarri, janë parashikuar edhe dy shkallë të tjera emergjence të cilat të nxjerrin jashtë godinës. Këto shkallë pozicionohen në skaje të godinës.

Në figurën e mëposhtme jepet kati I dytë I ndryshuar, si edhe planimetria ekzistuese e organizimit, ku me të kuqe paraqiten ndërhyrjet në pishje të muraturave dhe zgjatje të soletave të ballkoneve.

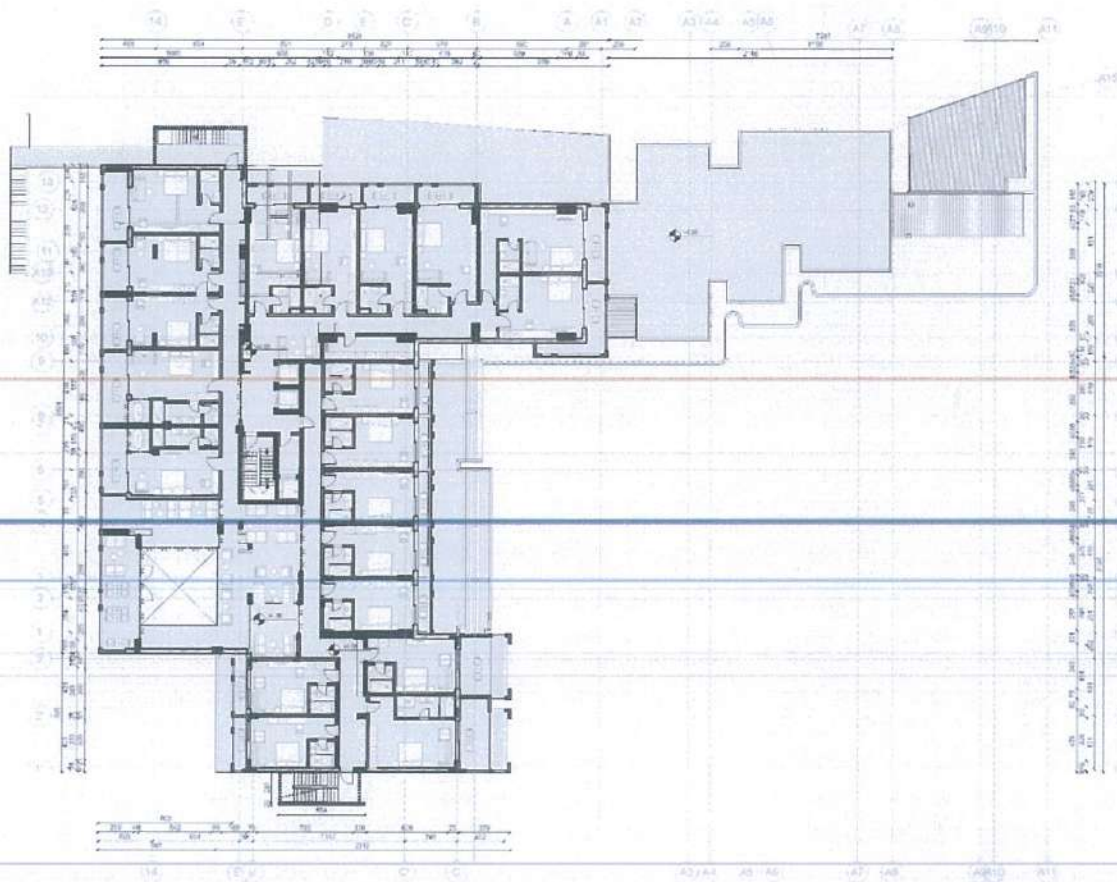


Figura 17. Planimetria e propozuar e katit të parë



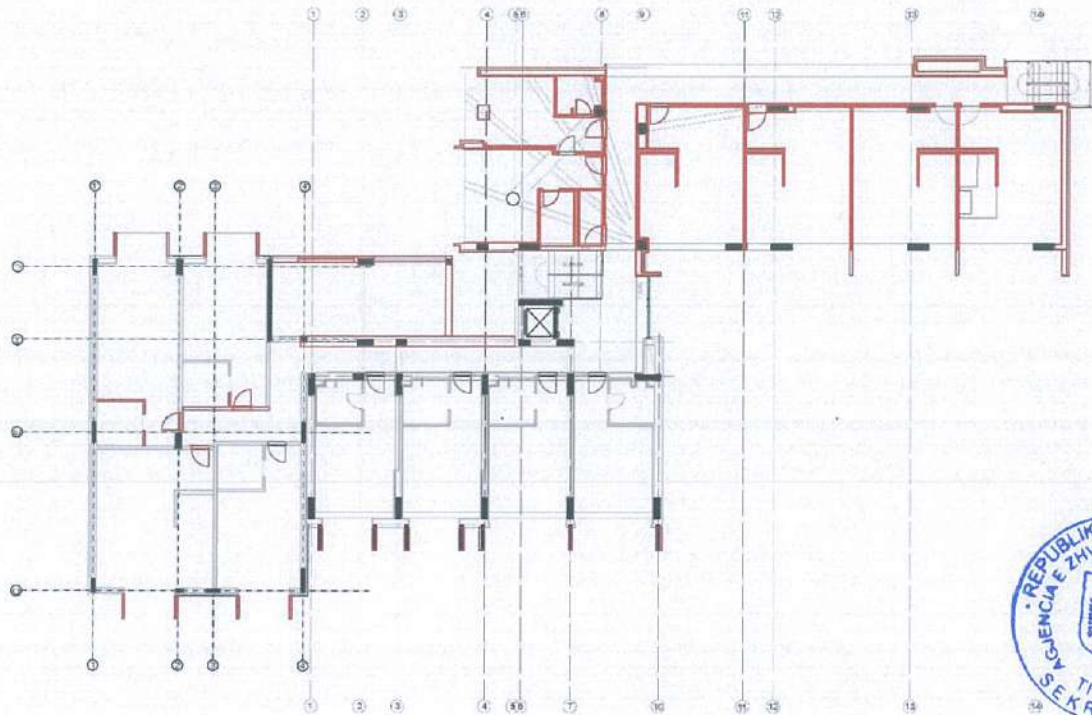


Figura 18. Planimetria e katit të parë dhe të të katit tip, Ndërhyrje në prishje

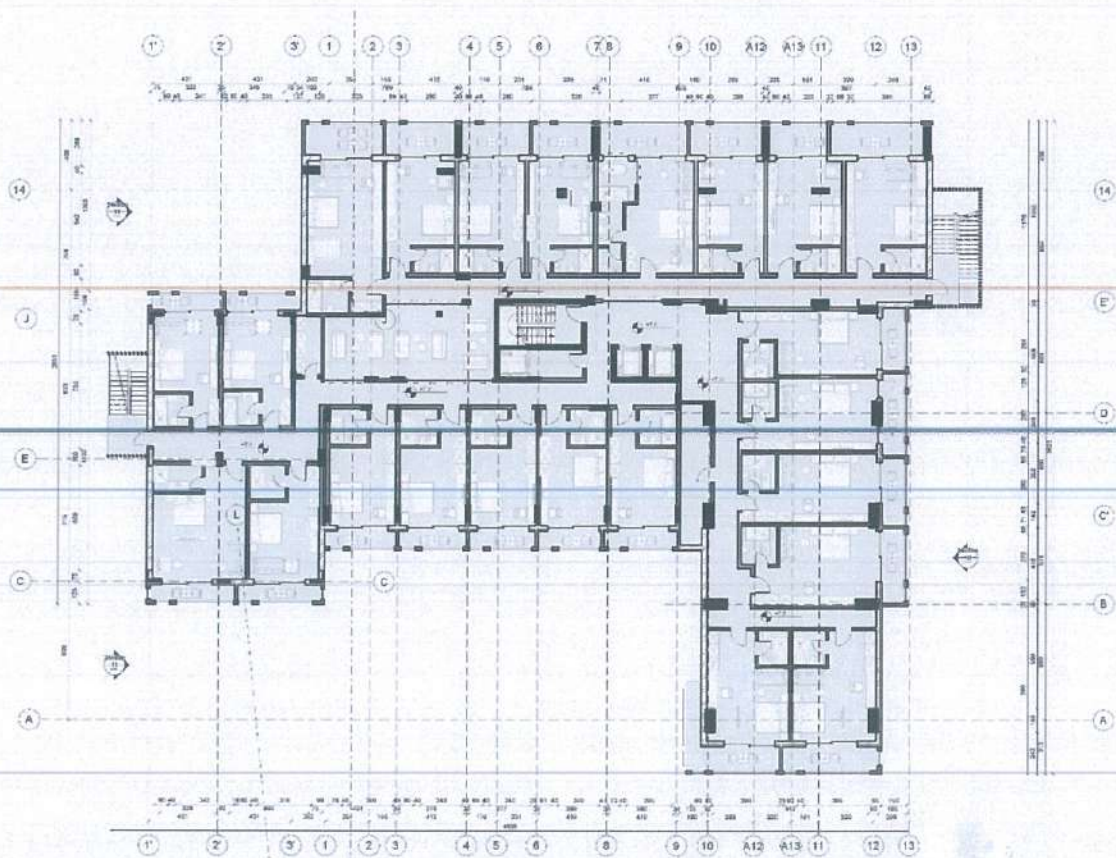


Figura 19. Planimetria e propozuar e katit të dytë

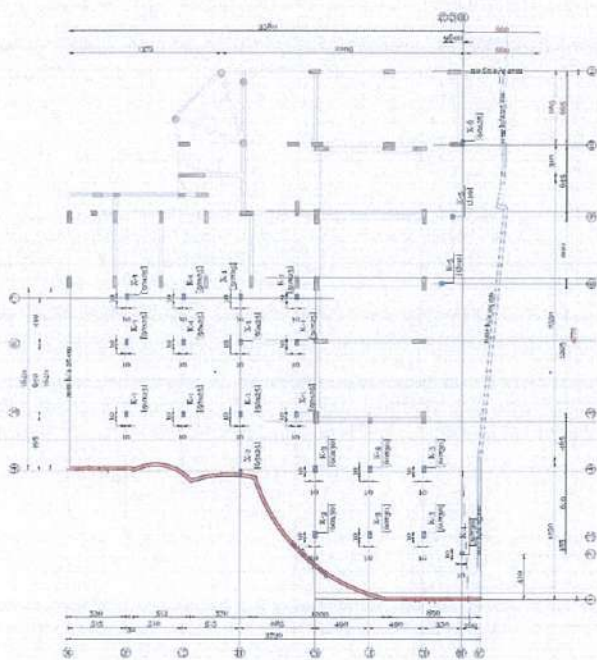


Figura 20. Planimetria e katit nëntokë. Evidentimi i murit b/a që prishet për tu bërë zgjerimi i parkimit

Kati i nëntokës do të realizohet në dy kuota, ku kati nëntokë ekzistues mbetet në lloj 3.37, ndërsa shtesa për parkim nëntokë do të jetë në kuotën 4.97, për të realizuar thellësinë e pishinës në sistemim. Aksesimi I parkimit ve rampës ekzistuese do të shpohet edhe një rampë e dytë në anën veriperandimorë të pronës, për të lehtësuar fluksin e levizjes, pas shtimit të nëntokës me sipërfaqe shtesë prej 1552 m². Rampa ekzistuese e parkimit nuk do të pësojë ndryshime, ndërsa rampa e re zgjidhet me një pjerrësi prej 16.7%. Gjithashtu në nëntokë do të strehohen edhe ambientet teknike në funksion të pishinës dhe të objektit.

Total janë projektuar 100 poste parkimi.

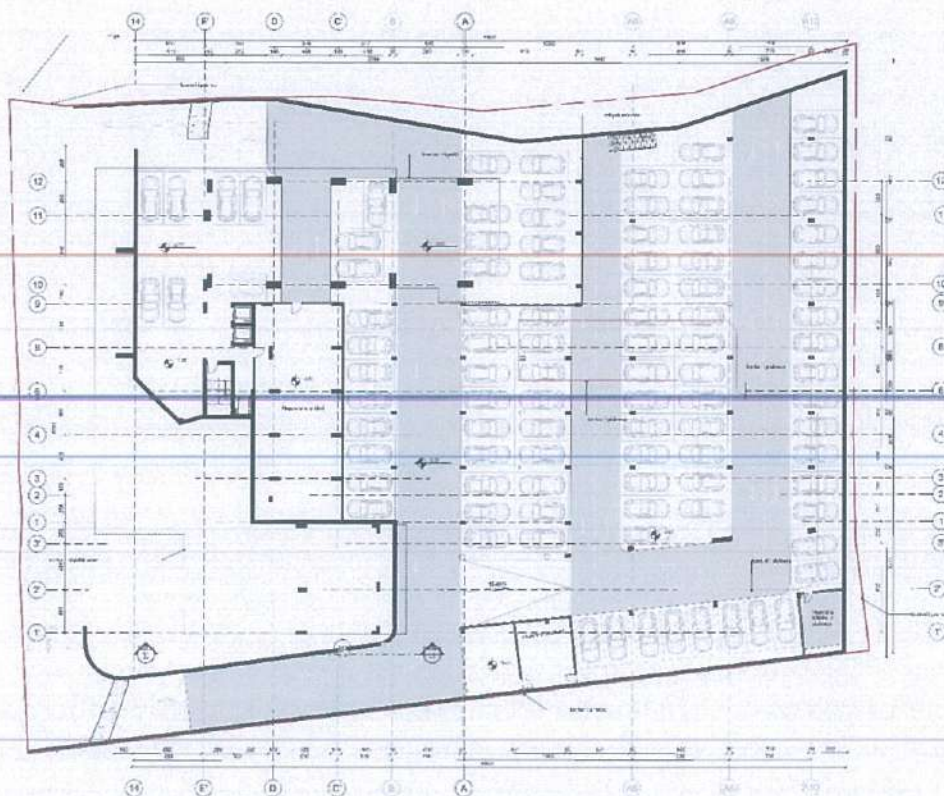


Figura 21. Planimetria e propozuar e katit nëntokë



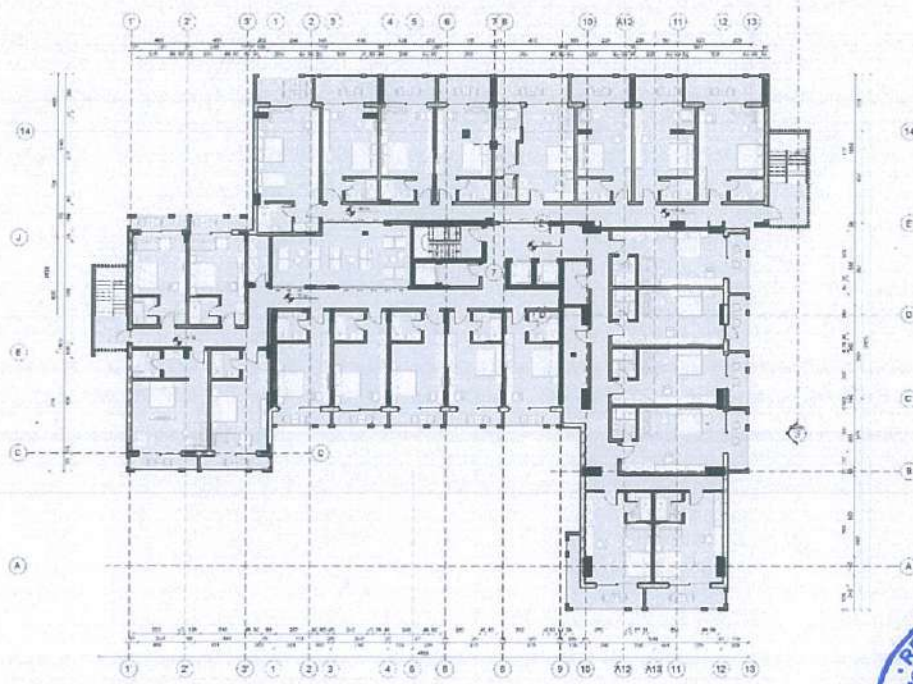


Figura 22. Planimetria e propozuar e katit të tretë

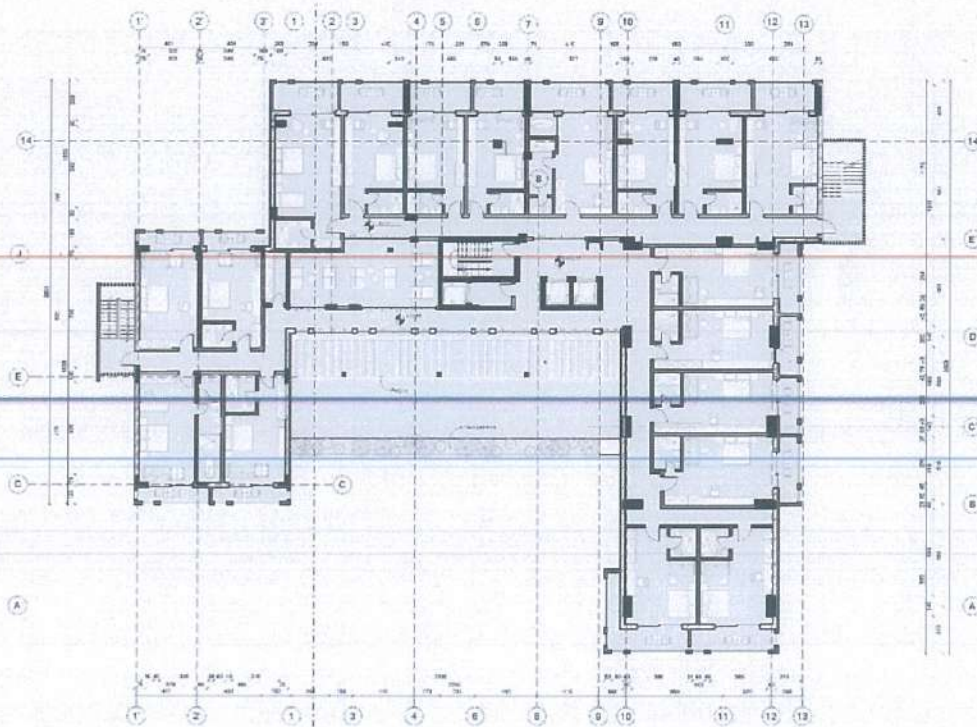


Figura 23. Planimetria e propozuar e katit të katërt

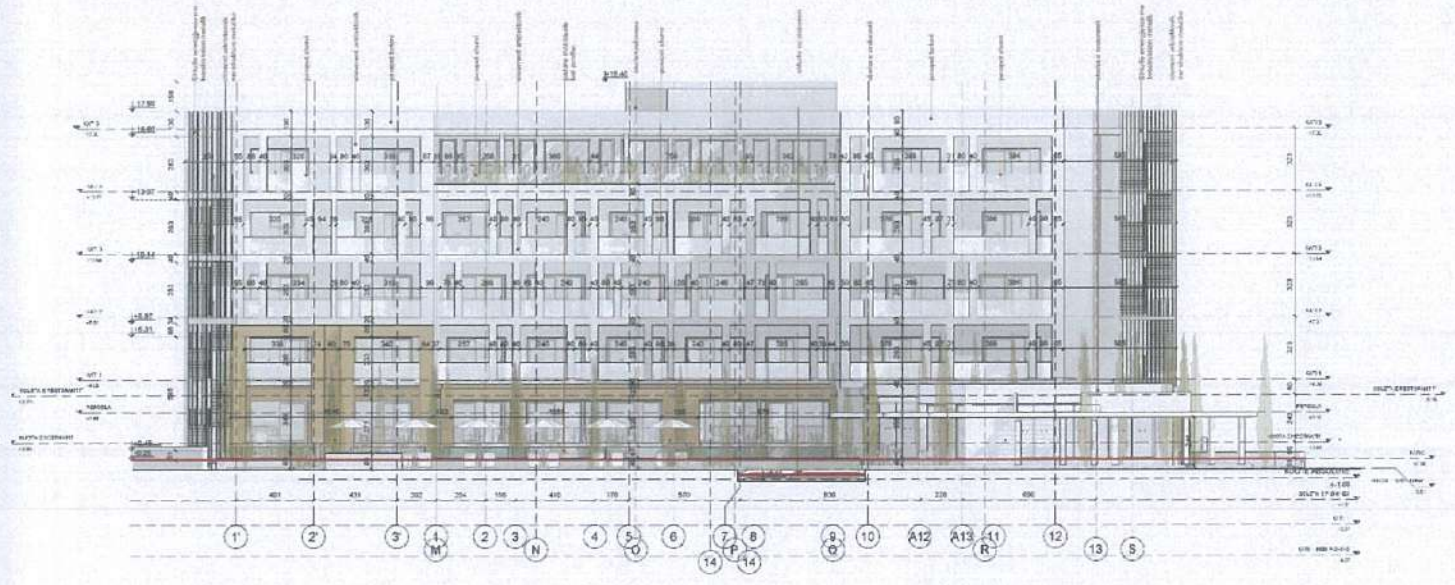


Figura 25.Fasada jugore

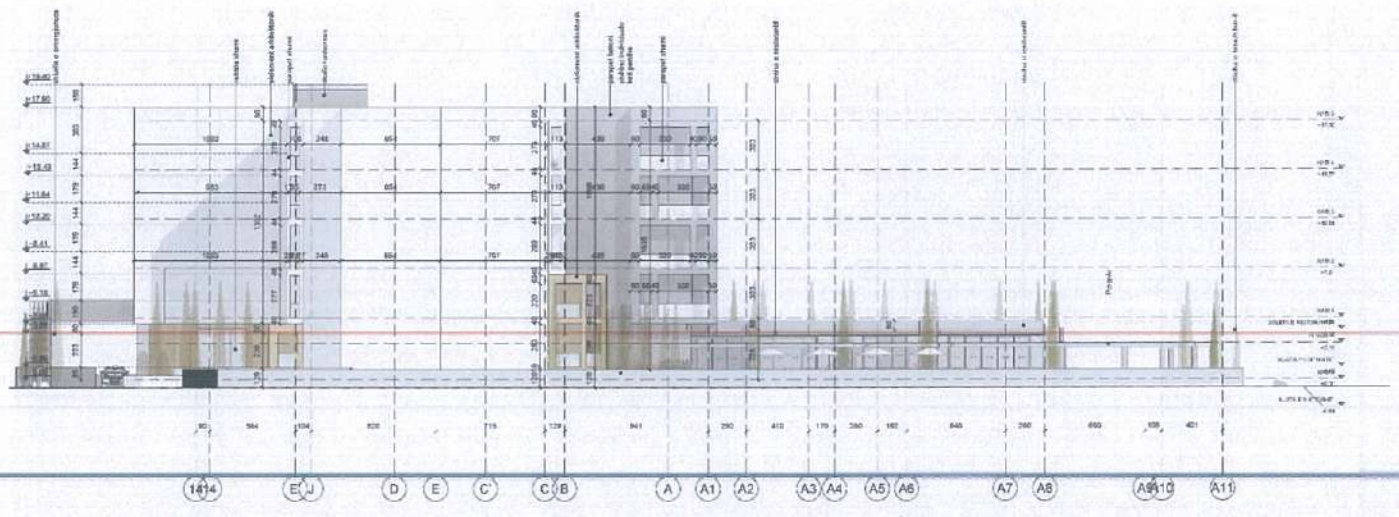


Figura 24.Fasada perëndimore



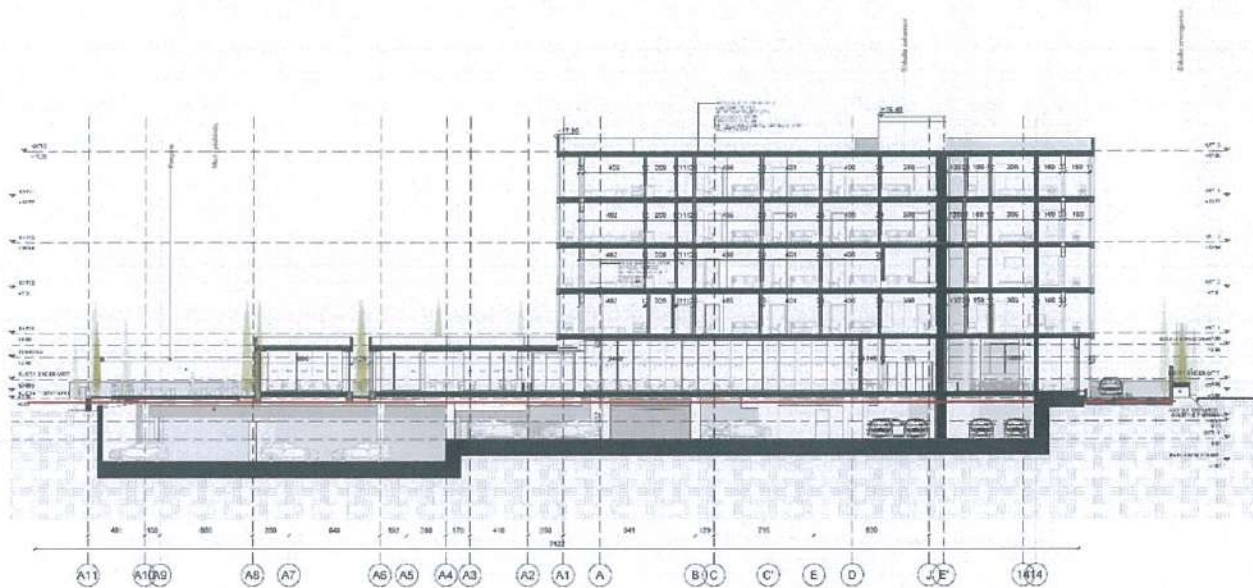


Figura 29. Prerje gjatësore e objektit

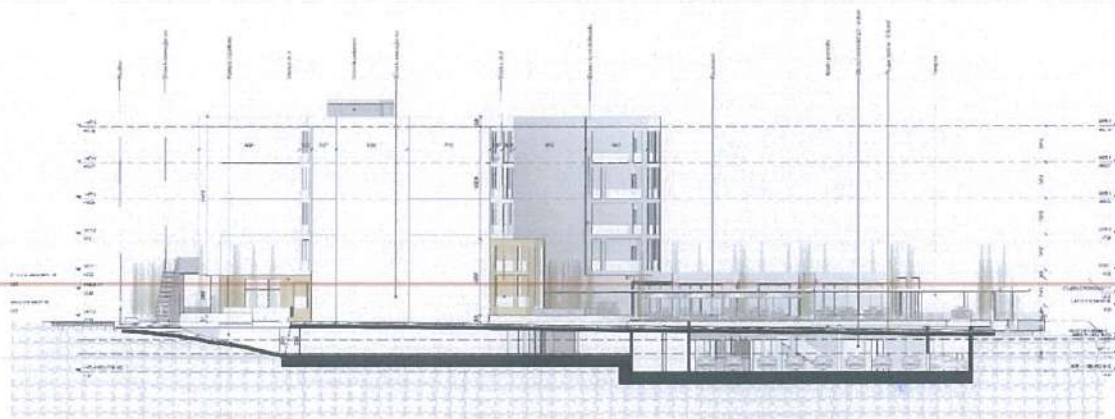


Figura 28. Prerje gjatësore e objektit



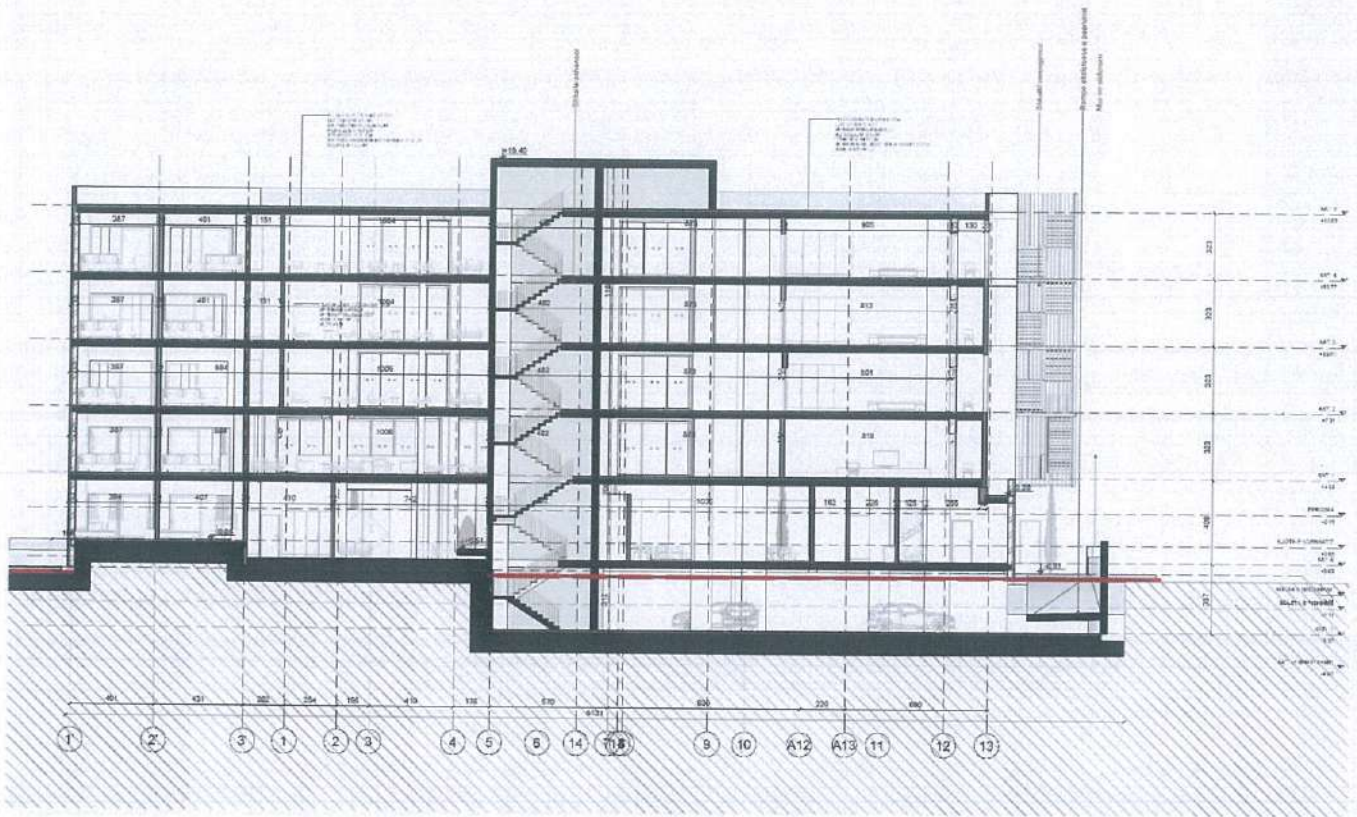


Figura 30. Prerje tërthore e objektit

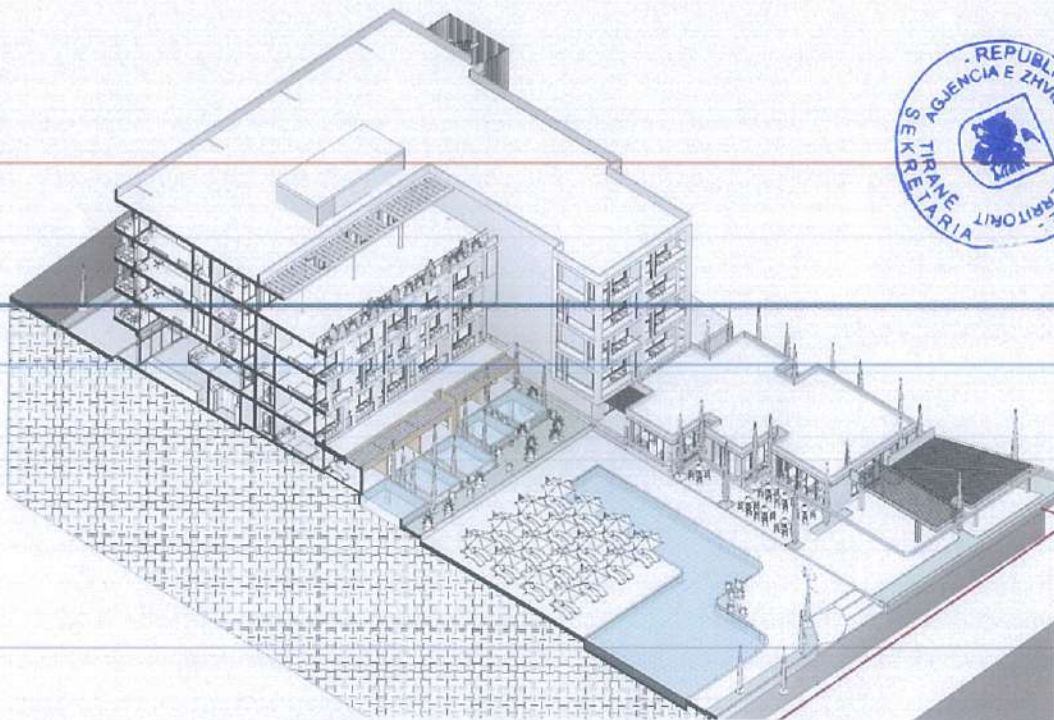


Figura 31. Pamje aksometrike

1.1 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	4488 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim	4488 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura ekzistuese:	1024 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura që shtohet:	550 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	1574 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e shtesës së propozuar (pa ballkone)	2896 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e godinës (pa ballkone)	5766 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit nëntokë :	3052 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	35.07 %
Intensiteti i ndërtimit :	1.40
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	18.4 m
Numri i kateve mbi tokë:	5
Numri i kateve nën tokë:	1

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: 1952 Nr. Pasurie 207/14

Distancat nga kufiri i pronës :

VERILINDJE: 5.68 m NGA KUFIRI I PRONËS
JUGLINDJE: 1.04 m NGA KUFIRI I PRONËS
JUGPERËNDIM: 5.58 m NGA KUFIRI I PRONËS
VERIPERËNDIM: 8.16 m NGA KUFIRI I PRONËS





Figure 25-Imazhe 3D



Figure 26-Imazhe 3D



Figure 27-Imazhe 3D



Figura 33.Imazhe 3D



Figura 32.Imazhe 3D

1.2 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përfaqësojnë strukturave të hotelerisë mundëson qarkullimin e përdoruesve në nivel sistemimi, i cili është i pasur me gjelbërim mesdhetar dhe shtrimi është me pllaka guri.

Në nivel sistemimi kemi një hapësira pishinave për të gjithë përdoruesit e hotelit dhe ndisa pishina të vogla individuale për dhomat në katin përdhe të orientuara në drejtim të detit.

2. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

2.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt:

- nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri përsa i përket infrastrukturës rrugore.
- respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Himarë, përsa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.

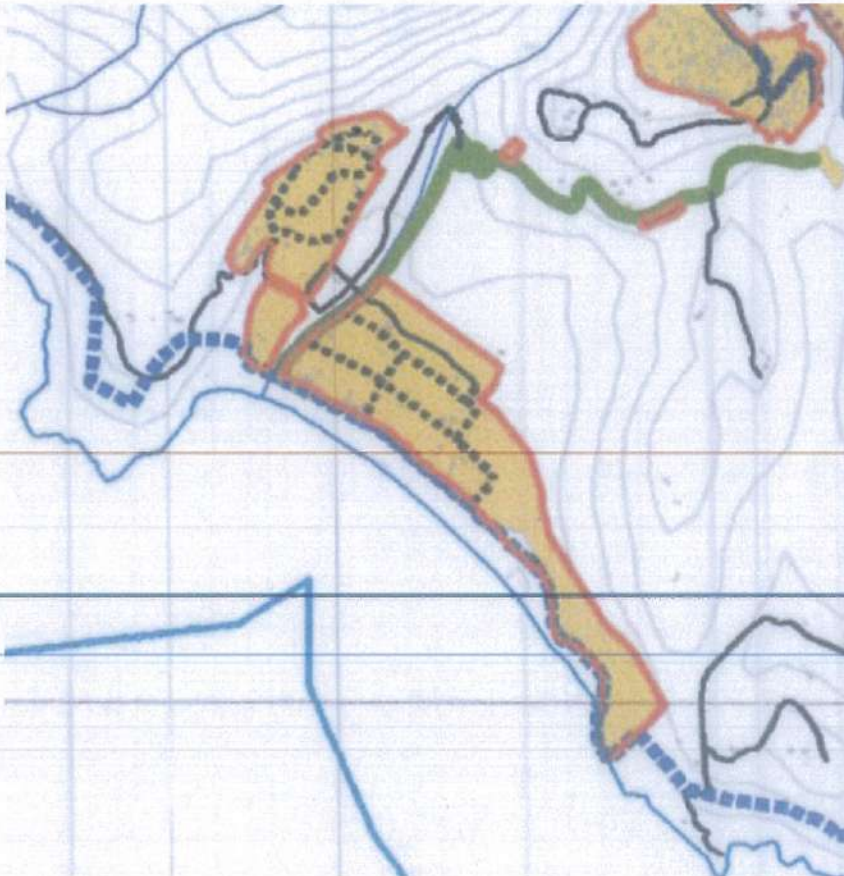


Figure 21- Rrjeti i propozuar rrugor nga PPV