



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 :
"STRUKTURË HOTELERIE 6 KATE MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË, RRUGA E
PLAZHIT, BORSH, HIMARË, ME ZHVILLUES SHOQËRINË "BARON INVEST" SHPK

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 18, Datë 26.03.2025

Projektues:

SMILJAN RADIC STUDIO
Studio Lokale: ARTECH STUDIO SHPK LIC-N.7130

Zhvillues:

"BARON INVEST" 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 Gjëndjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

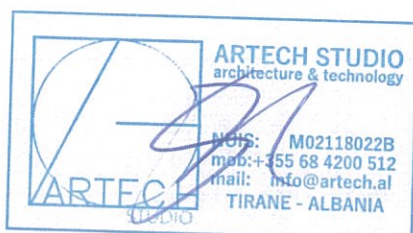
4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

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 Ndërtimit për objektin:

"STRUKTURE HOTELIERIE 6 KATE MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË, RRUGA E PLAZHIT, BORSH, HIMARË, ME ZHVILLUES SHOQËRINË "BARON INVEST" SHPK

bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar nenit 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 Vendim Nr. 5, datë 15.04.2021 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti që propozohet ndodhet përgjatë vijës bregdetare të BORSHIT. Pozicioni i pronës është i favorshëm dhe lehtësisht i aksesueshëm. Aktualisht në pronë nuk ndodhen objekte, por zona përreth është e zhvilluar me komplekse të reja vilash dhe hotele të shumtë.

Sipërfaqja e pronës është **4240 m²**.

Parcela e propozuar për zhvillim gjendet në një zonë rurale të rëndësishme së veçantë të bregdetit të Borshit e cila është pjesë e zhvillimit urban të planit të fshatit. Pranë zonës ndodhen objekte të reja të ndërtuara së fundmi si komplekse banimi apo hoteleri. Prona me zonë kadastrale 1253, nr.pasurie 170; 170/69/1 dhe 170/71/1; në BORSH, ka një sipërfaqe prej 4240 m². Duke qënë në një pozicion lehtësisht të arritshëm dhe favorizues, sheshi i ndërtimit ka mundësi zhvillimi në trajtën e një kompleksi turistik, duke ruajtur kondicionet urbane sipas PPV

Sipas PDV, prona i takon njësisë strukturore LU.UB.3.341.

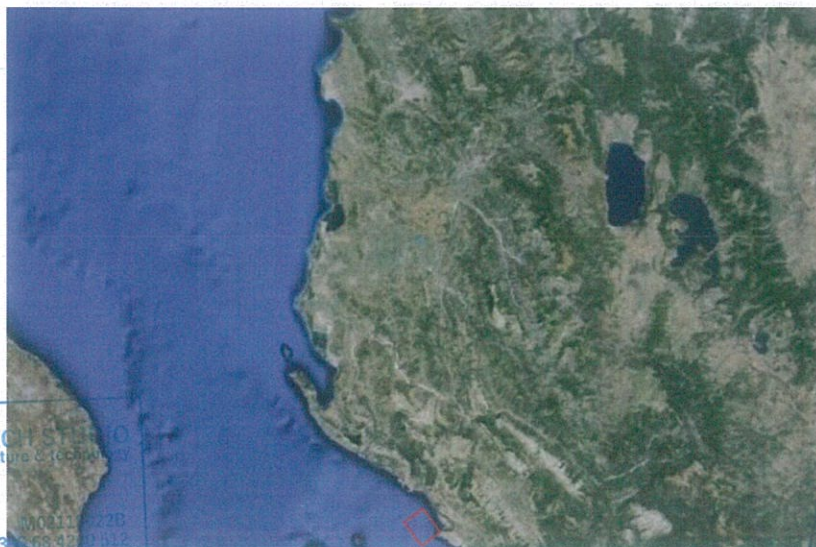


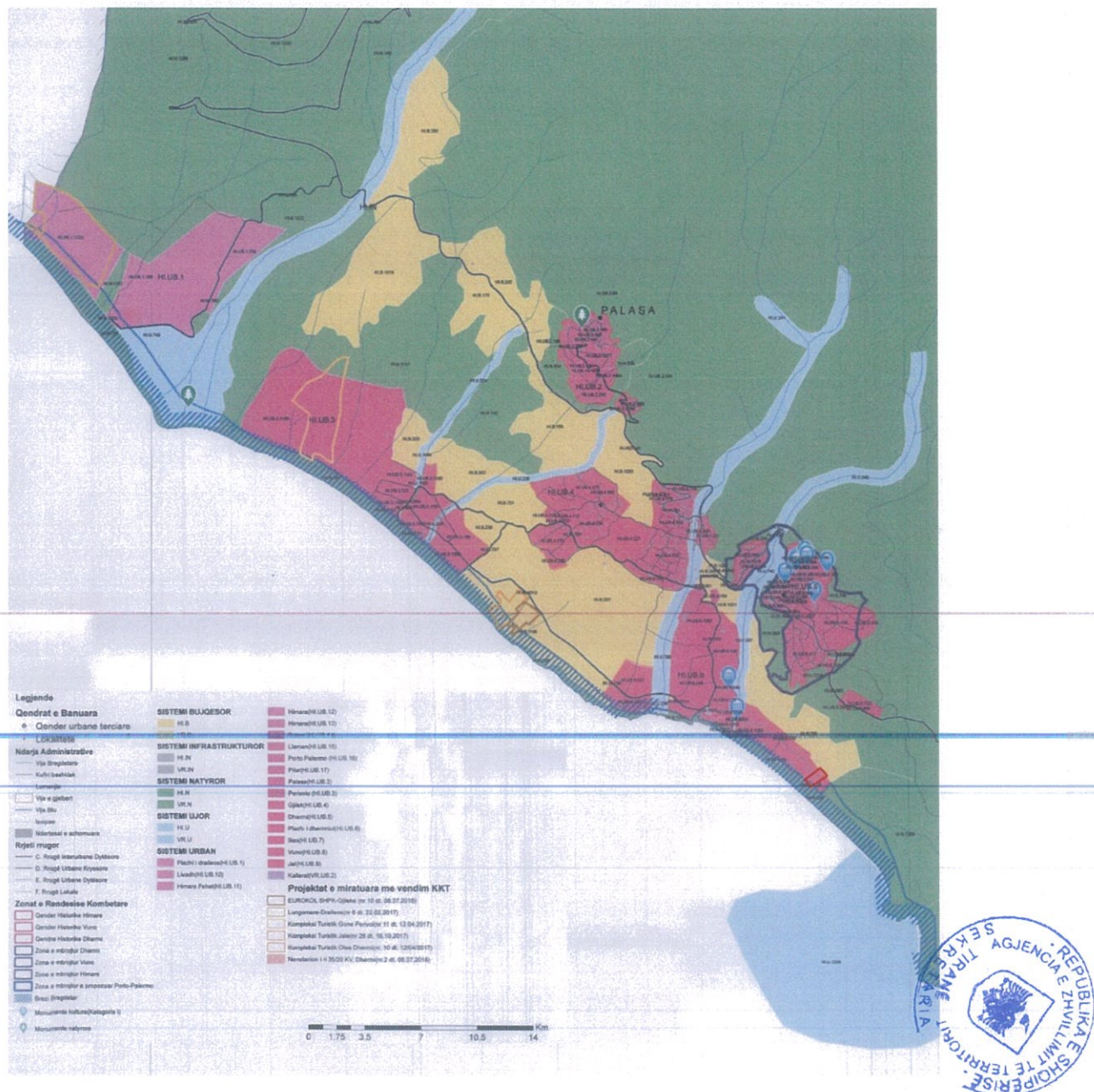
Fig. 1 Vendodhja e sheshit të ndërtimit



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, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 2, datë 16.10.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Himarë", për zonën e interesit BORSH; prona që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore HI.UB.1.168 në sistemin territorial UB_Urban me kategori bazë të përdorimit të tokës S (Shërbime).



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 "Strukturë hotelerie 6 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë, rruga e plazhit, Borsh, Himarë me zhvillues shoqërine "Baron Invest" shpk, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



Fig. 3. Kategoritë bazë të përdorimit të tokës



Fig. 4. Harta e përdorimit të nënkategorive të tokës

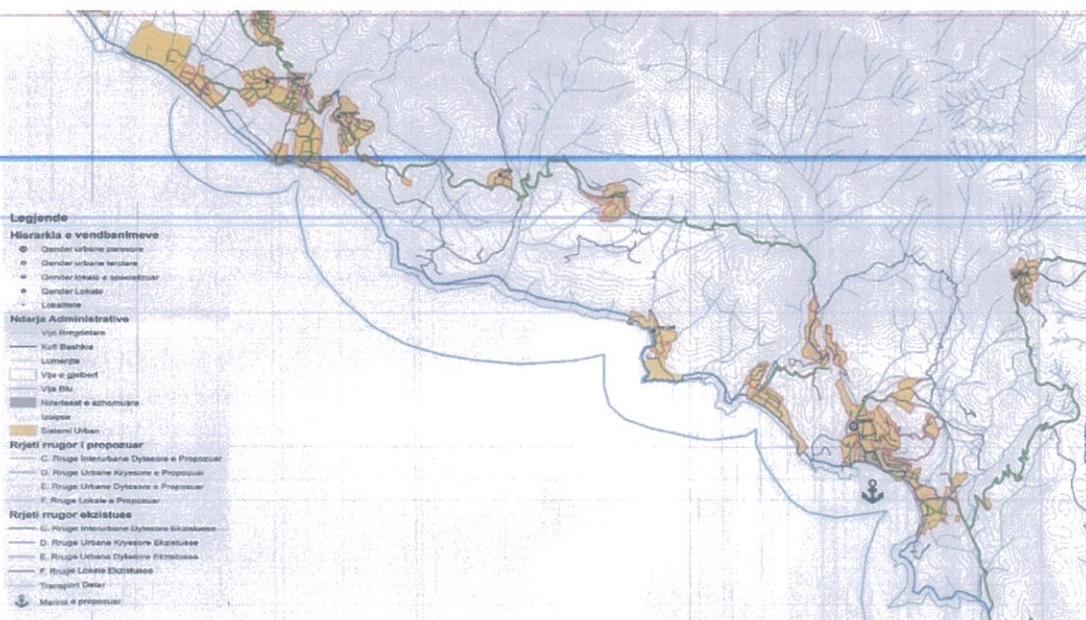


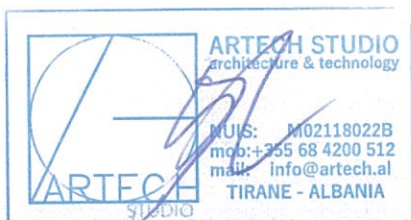
Fig. 5. Harta e rrjetit rrugor

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Në pjesën Lindore dhe Perëndimore kemi pronë private, në atë Veriore e Jugore ndodhet rruga e re e propozuar. Sipërfaqja e pronës është 4240m².



Fig. 6. Foto ajrore e zonës



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Shpërndarja kompozicionale në sheshin e ndërtimit bëhet duke ruajtur distancat e nevojshme nga kufiri i pronës. Njolla e objektit ka forma të rregullta drejtkëndore të shpërndara në terren duke formuar një kompozim të pastër dhe duke ruajtur distancat mes tyre dhe duke krijuar hapësira të jashtme individuale për secilën njësi, pjesa e mbetur e sheshit zhvillohet me parcela gjelbërimi, kalim njerëzish, pishinë dhe rekreacion. Hyrja për në parkim bëhet nëpërmjet rrugës së re që do të kalojë anash parcelës, me një portë harkore duke u përshatur me arkitekturën e objektit, në mënyrë që të shkrihet uniformisht me të. Hyrja për në shesh bëhet e mundur nga dy kalime në jug të pronës gjithashtu, me anë të një shkalle në njërin anë dhe një rampë në anën tjetër që lehtëson aksesin për personat PAK si dhe për shërbime. Hyrjet në objekt janë të fshehura midis pjesëve të këtij volumi në mënyrë që faqet kryesore t'i japin prioritet ambienteve të këtij objekti.



Fig. 7. Koncepti volumetrik



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

Volumetria

Koncepti volumor i zhvillimit të parcelës diktohet nga forma e parcelës, e cila vjen duke u zgjeruar drejt veri-lindjes. Dimensionet maksimale të sheshit janë rreth 120m gjatësi dhe 10.6m gjerësi. Ky kompozim i veçantë krijon një aspekt të rëndësishëm të konceptimit volumor. Ajo mundëson krijimin e një volumi gjatësor duke krijuar mundësinë që hapësirat e banimit dhe shërbimit të tij të kenë pamje vizive të bregdetit poshtë tyre. Zgjidhja e konceptit volumor ka marrë formë mbi faktorë të ndryshëm si distancat, pjerrësia e terrenit, oborret e brendshme për banorët, tarracimet për të krijuar veranda për të gjithë ambientet e këtij objekti, etj. Objekti trajtohet me dy gjuhë arkitektonike të fasadës, duke shkrirë të vjetrën me të renë, e duke krijuar një shembull të ri arkitektonik të përshtatshëm për zonën e jugut të Shqipërisë.

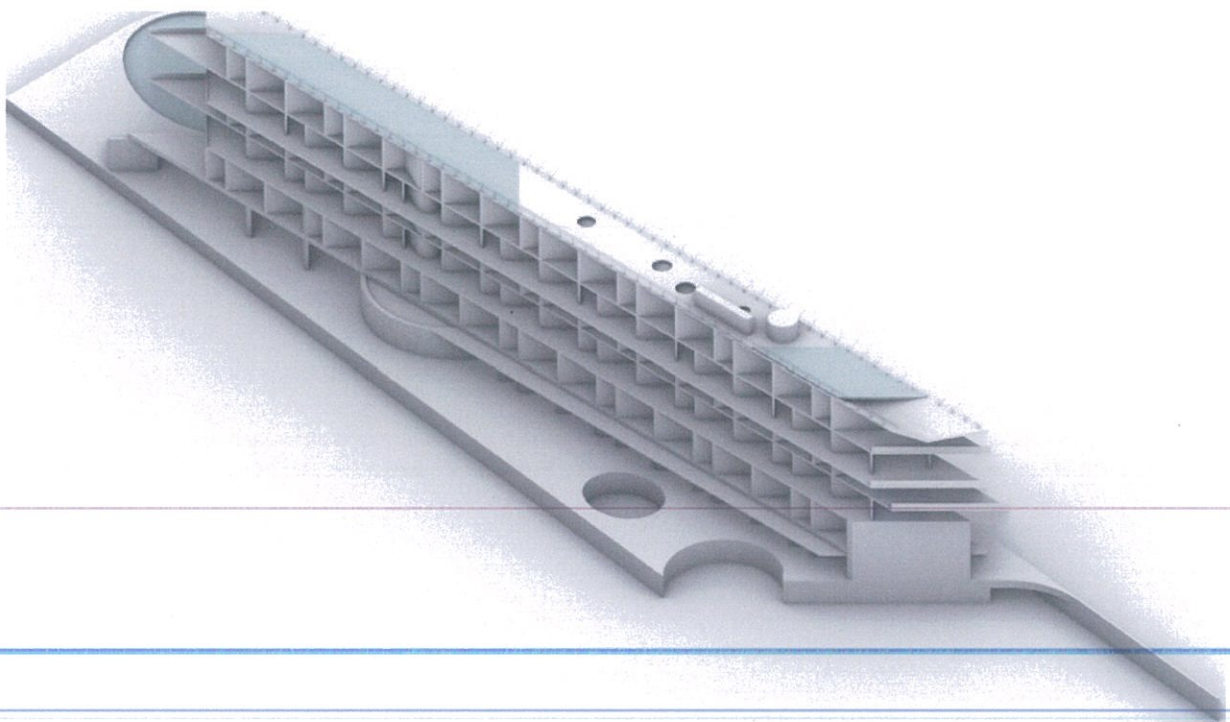
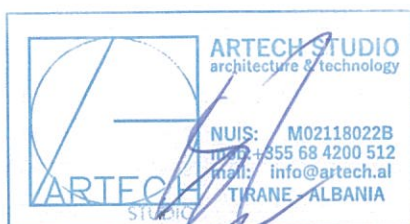


Fig.8. Koncepti volumetrik



Fasada

Fasadat e objekteve trajtohen me gur natyral, bambo dhe suva. Dritaret e zgjedhura janë ato gjatësore dhe të mëdha për të siguruar ndriçimin maksimal të hapësirave të brendshme. Hapësirat janë të orientuara në Jug- Lindje dhe Jug-Perëndim. Fasadat e objektit trajtohen njëtrajtësisht me veshje strukturale ngjyrë kafe, me të njëjtën gjuhë arkitektonike.



Fig.9 Pamje fasada e objektit

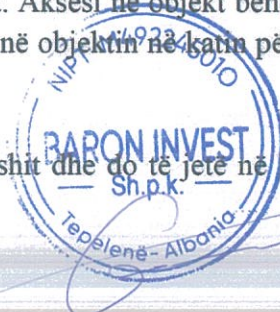
Planimetritë

Zgjidhja planimetrike konsiston në krijimin e një moduli mbi të cilët do të zhvillohen hapësirat e dhomave apo suitave në secilën pjesë të objektit. Forma e objektit do të diktojë dhe tipologjitë të njëjtë të hapësirave që do të krijohen. Dhomat janë të pastra, kuadratisht, secila me hapësira të bollshme për akomodim.

Lidhja ndër-kat do të mundësohet nga tre kafazë shkallë + ashensor të përbashkët. Korridoret bëjnë shpërndarjen në secilën nga hapësirat, të cilët zhvillohen në vertikalitet si dhe në horizontalitet. Të gjithë ambientet kanë orientim në të gjithë drejtimet.

Në katin përdhe do të ketë dhe një hapësirë për shërbim të tipit bar-restorant. Aksesit në objekt bëhet në katin përdhe, në tre hyrje të ndryshme, në tre hapësirat e veçuara që copëzojnë objektin në katin përdhe dhe katin e fundit.

Parkimi do të ketë akses të drejtpërdrejtë nga rruga në anën veriore të sheshit dhe do të jetë në katin përdhe, duke shfrytëzuar pjesën më të madhe të sheshit.



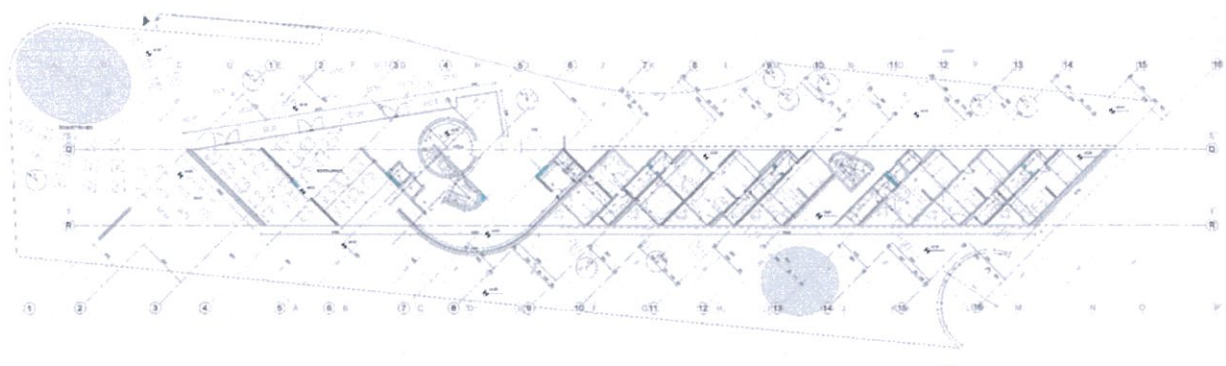


Fig10.- Planimetria e katit përdhe - Funkzioni shërbim dhe hotel

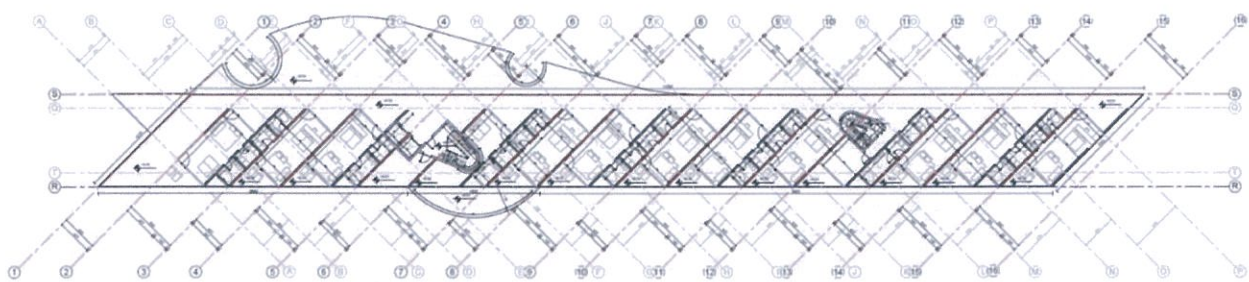


Fig11. Planimetria e katit 1 – Funkzioni hotel

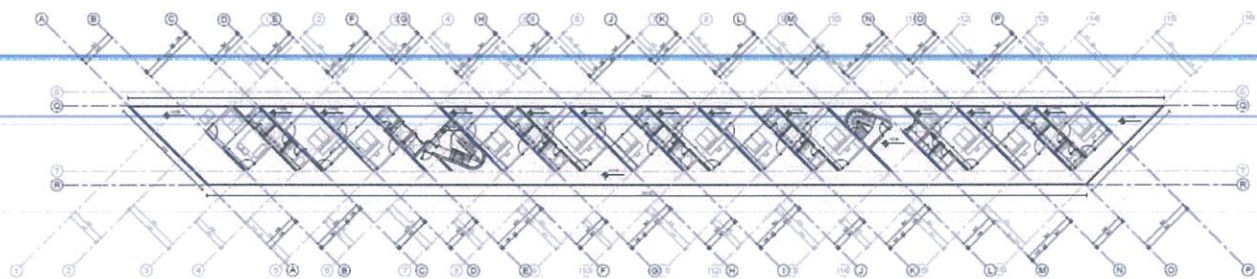
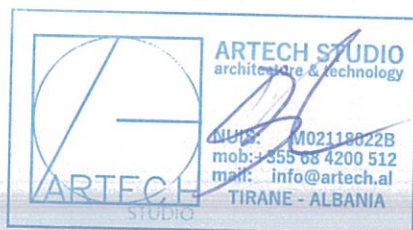


Fig12. Planimetria e katit 2 -Funkzioni hotel



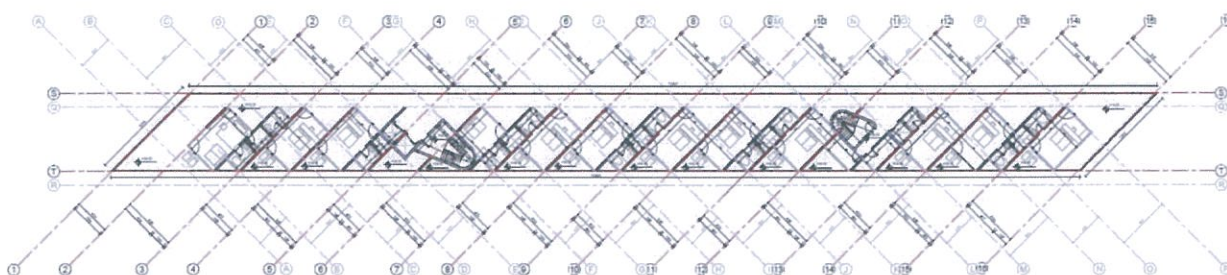


Fig13. Planimetria e katit 3 -Funksioni hotel

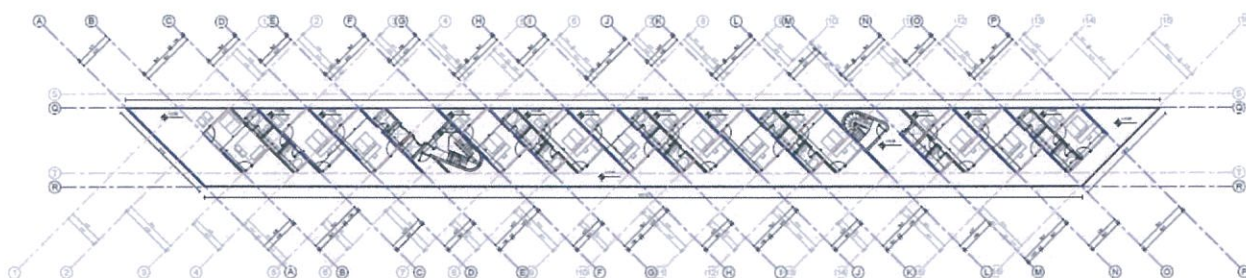


Fig14. Planimetria e katit 4 -Funksioni hotel

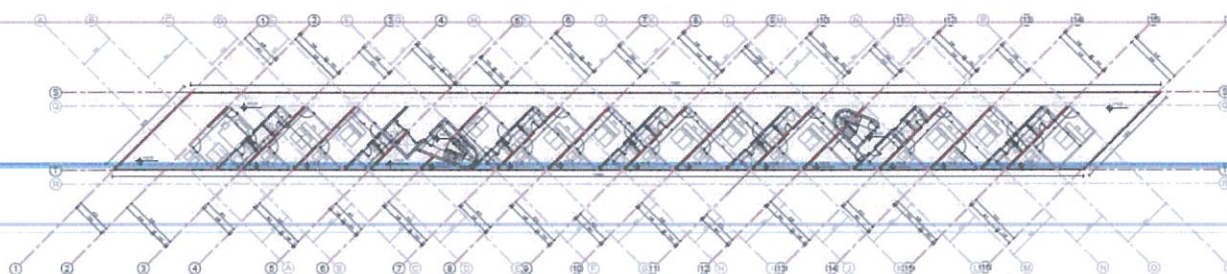


Fig15. Planimetria e katit 5 -Funksioni hotel



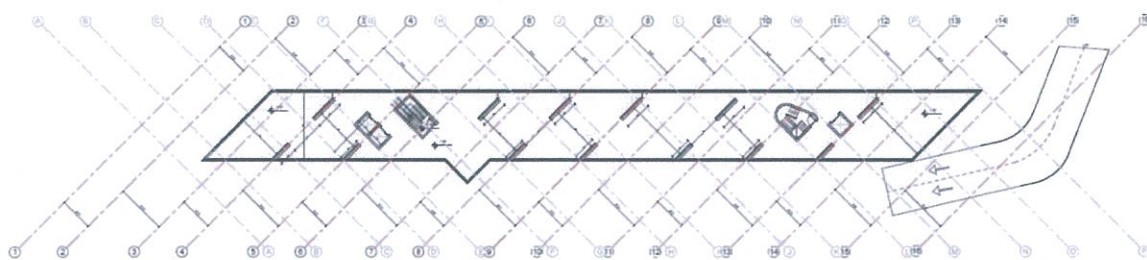


Fig16. Planimetria e katit -1 -- Funkzioni ambient shërbimi në funksion të hotelerisë

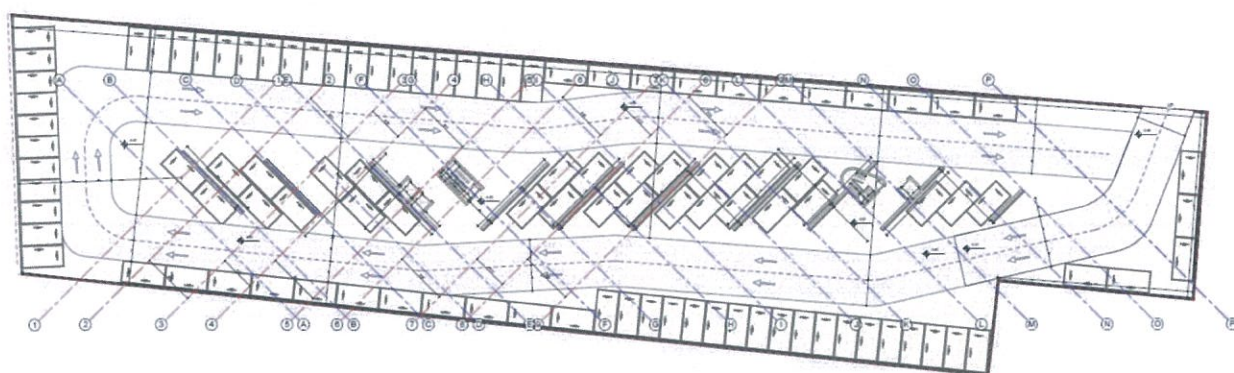


Fig17. Planimetria e katit -2- Funkzioni parkim



Fig18. Prerje e objektit





Fig. 19. Render i objektit

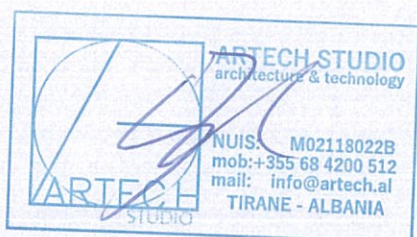




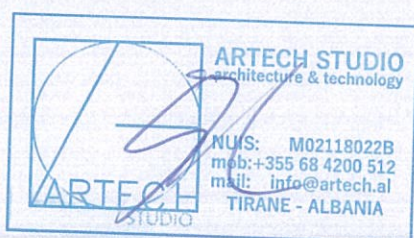
Fig. 20. Render i objektit



Fig. 21. Render i objektit



Fig.22. Render i objektit



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	4240 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	923.37 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	6125.52 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	5020.88 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	11146.4 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	21.77%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	78.23%
Intensiteti i ndërtimit:	1.44
Sipërfaqe e pishinave:	480 m ²
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	24.28 m
Numri i kateve mbi tokë:	6 kat
Numri i kateve nën tokë:	2 kat

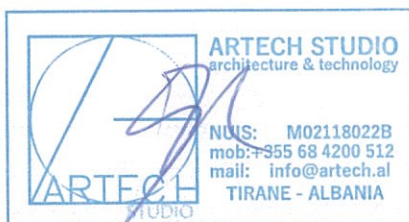
TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 1253; Nr. pasurie 170, 170/69/1, 170/71/1

Distancat nga kufiri i pronës:

- Veri-Perëndim: 4.8 dhe 33.3m për volumn 6 kat
- Veri-Lindje: 7.7 dhe 9.9m për volumn 6kat
- Jug-Perëndim: 19.2 dhe 26.8m për volumn 6kat
- Jug-Lindje: 5.1m për volumn 6kat

Zhvillues: "BARON INVEST" SH.P.K



4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Duke marrë parasysh shtrirjen e objektit, hapësirat e lira dhe të gjelbërta janë të fokusuara përreth objektit, sidomos në anën Veriore dhe Jugore dhe këto zona janë më të mbrojtura nga zhurmat e rrugës.

Gjithashtu është menduar të përdoret gjelbërim i lartë në anën Jug-Lindore të truallit, duke krijuar dhe një ndarje nga ndërtesat në këto drejtime. Parkimet janë menduar tërësisht nëntokësore në 2 kate.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Pozicioni i pronës ku parashikohet zhvillimi i objektit është strategjik, duke qënë i vendosur përgjatë vijës bregdetare dhe rrugës dytësore. Vendndodhja në lidhje me rrugën lidhëse është e favorshme, duke bërë pronën lehtësisht të aksesueshme. Zona lidhet nëpërmjet rrugëve dytësore me rrjetin kryesor rrugor dhe ofron lidhje të shpejtë me vijën bregdetare.

Rruga e ndodhur në veri-perëndim të parcelës garanton infrastrukturë funksionale për aksesin e objektit. Aktualisht nuk parashikohen zgjerime apo ndërhyrje madhore në infrastrukturën rrugore përreth, gjë që e bën pozicionimin e objektit të qëndrueshëm në raport me zhvillimin urban të zonës.

Prona ka shtrirje të favorshme edhe për lidhjen me rrjetet kryesore të infrastrukturave teknike (ujësjellës, kanalizime, energji elektrike dhe rrjete telekomunikacioni), të cilat janë të pranishme dhe të konsoliduara përgjatë kufijve të saj. Ky pozicionim garanton që objekti i propozuar të mund të lidhet pa vështirësi me të gjitha shërbimet bazë publike, duke siguruar funksionalitet të plotë për përdoruesit dhe duke mbështetur zhvillimin e qëndrueshëm të zonës.





Fig23. Planvendasja e Objektit

