



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

OBJEKTI: "GODINA 3 KAT MBI TOKË DHE 1 KAT NËNTOKE ME FUNKSION HOTELERI NË PRONËSI TË ARG CONSTRUCTION DHE ZHVILLUES ARG CONSTRUCTION"

POROSITËSI: ARG KONSTRUKSION.

MIRATOHET  
KRYETARI I KKK

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.54, Datë 27.07.2022

Projektues:  
UDV ARCHITECTS SHPK  
Zhvillues:  
ARG CONSTRUCTION



## 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

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

Objektet që do të ndërtohet ndodhet në zonën kadastrale Nr. 1952, nr i pasurisë 1/270 Bashkia Himarë dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 1840 m<sup>2</sup>.

Projekti propozon ndërtimin e 2 godinave me 3 kate mbi tokë dhe 1 kat parkim nëntokë të cilat janë të vendosura përgjatë vijës bregdetare piktoreske të Livadhit, Shqipëri. Këto 2 struktura mesdhetare mishërojnë një shkrirje harmonike të sharmit rustik dhe elegancës moderne.

Të vendosura në një terren pa shumë disnivel në reliev, këto godina luksoze ofrojnë një pamje panoramike të detit të kaltër Jon dhe një atmosferë vërtet të qetë.





*Figure 1-Fotografi nga gjendja ekzistuese*



*Figure 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.

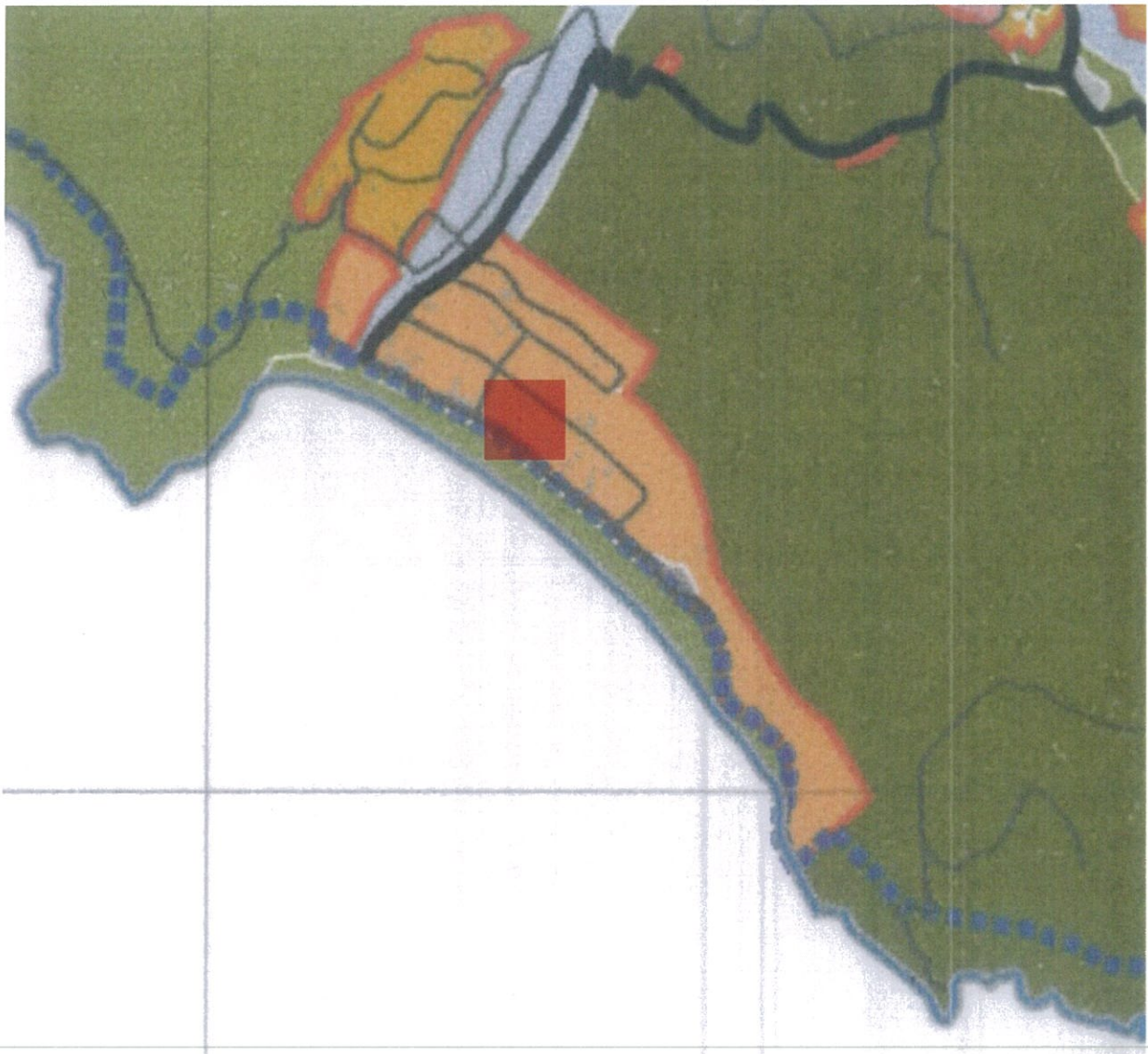


Figure 3- Fragment nga harta e përdorimit të tokës

## 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.



Figure 4-Fragment nga harta e infrastrukturës

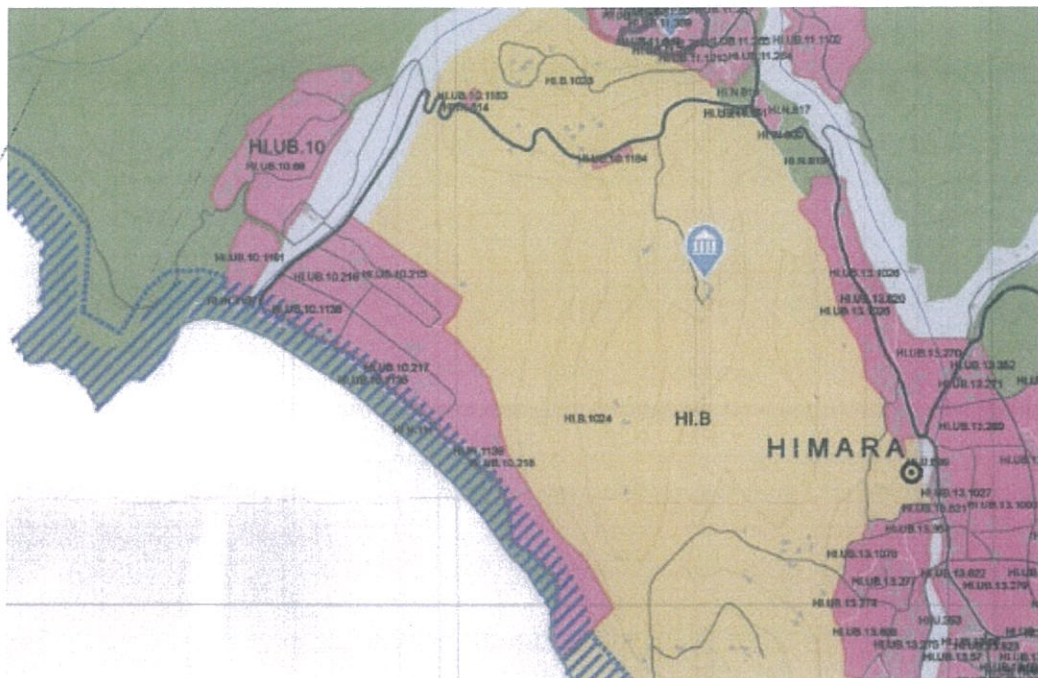


Figure 5-Fragment nga harta e njësisve strukturore

### 3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Objektet që do të ndërtohet ndodhet në zonën kadastrale Nr 1952, nr i pasurisë 1/270 Bashkia Himare dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 1840 m<sup>2</sup>. Projekti propozon ndërtimin e 2 godinave me 3 kate mbi tokë dhe 1 kat parkim nëntokë.

Këto struktura me funksion hoteleri propozohet të ndërtohen në një terren me thujtë të sheshtë dhe kufizohen në Perëndim nga Rrugët.



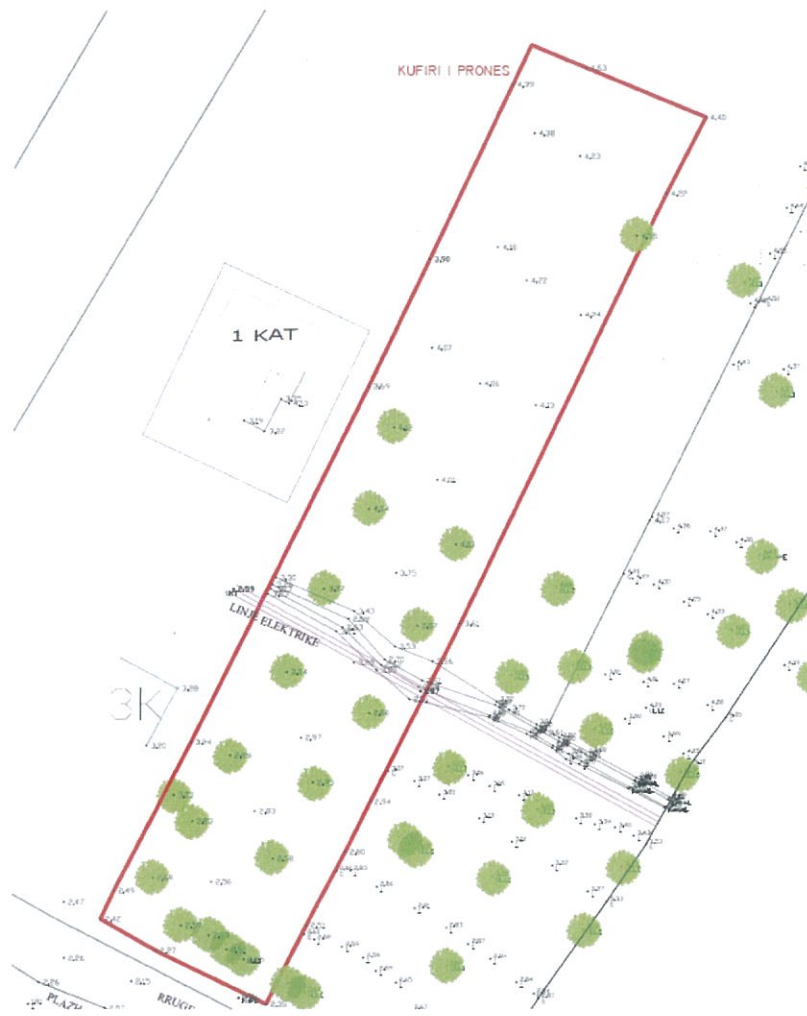


Figure 6-Rilevimi





## 4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

### 4.1 Funksonet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti propozon ndërtimin e objekteve me 3 kate mbi tokë , dhe 1 kat nën tokë me funksion hotelerie dhe hapësira shërbimi. Volumetria pozicionohet në qendër lidhur me kufirin e pronës dhe orientimi në drejtim të rrugës kryesore maksimizin përdorimin e hapësirës.



Figure 7-Planvendosje



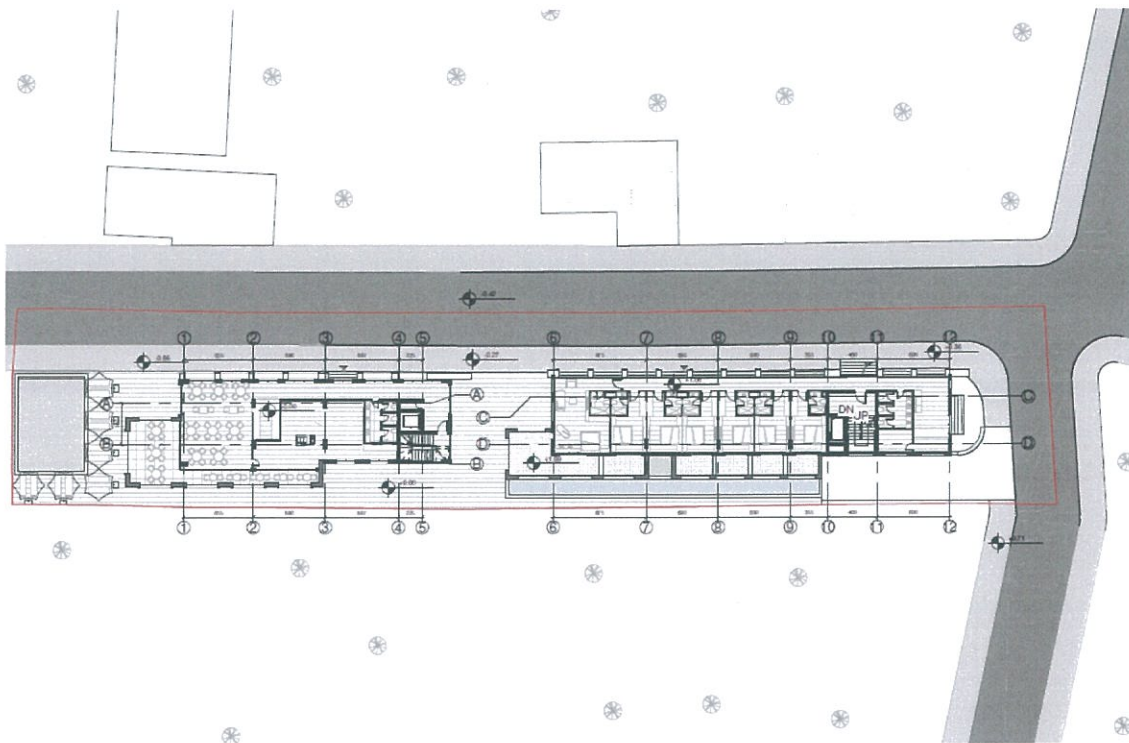


Figure 8-Plansistemim

Në plansistem objektet aksesohen nga rruga në Perëndim dhe si element i rëndësishëm i konceptit në sistemin janë 2 pishinat e orientuara në drejtime të ndryshme.

Rruga ne Veri sherben për aksesim në katin -1 që është i përbashkët për të dyja godinat.

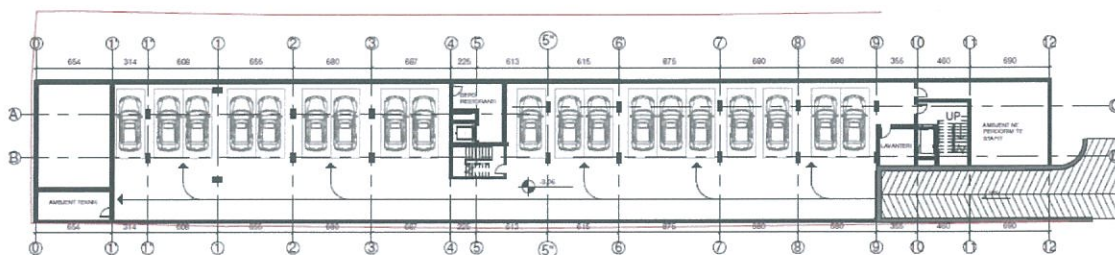


Figure 9-Plan i katin -1



Kati i nëntokës ne kuoten -3.06 aksesohet ne anen lindore te kufirit te prones me ane te nje rampe me pjerrresi 18%. Ne kete nivel strehoen ambjetet teknike ne funksion te pishines dhe te objekteve pervec funksionit kryesor të parkimit, ku kemi 19 poste parkimi.

Sa i përket lidhjes me nivelet e tjera te objekteve behet me ane te njeve shkalle ashensor që arrin të gjitha nivelet.

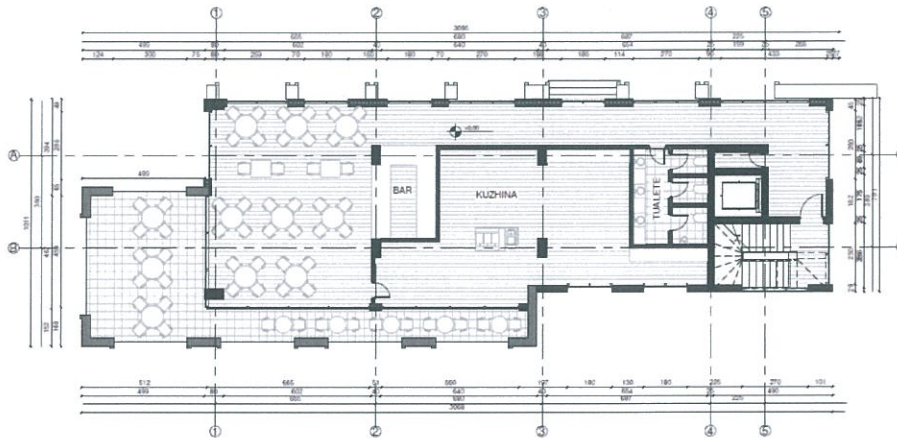


Figure 10- Objekt 1, kati përdhe

Në nivelin e katit përdhe të objektit 1 kemi shërbimet në funksion të hotelit më konkretisht: restoranti, bari, kuzhina, recepsioni, hapësira e pritjes, dhe tualetet. Ne anen jugore të planimetrisë kemi njejen e qarkullimit shkallë-ashensor që akseson dhomat e hotelit në këtë objekt.



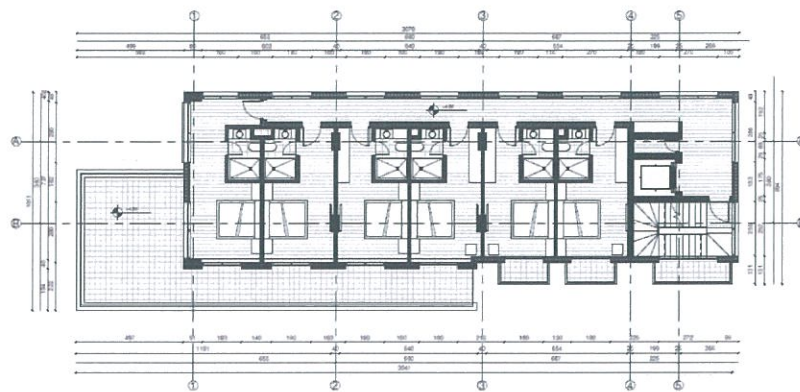


Figure 11- Objekt 1, kati parë

Kati tip i objektit vendoset në 2 nivelet pasardhëse. Me anë të një korridorit linear që fillon prej nyjes vertikale bëhet aksesimi në 6 dhomat që ka kati me orjentim nga Jugu .

Dhomat janë të organizuara në mënyrë standarte me tualetin dhe garderoben vendosur pranë hyrjes së modulit dhe krevati i pozicionuar pranë carjeve për ndricim dhe pamje sa më të mirë.

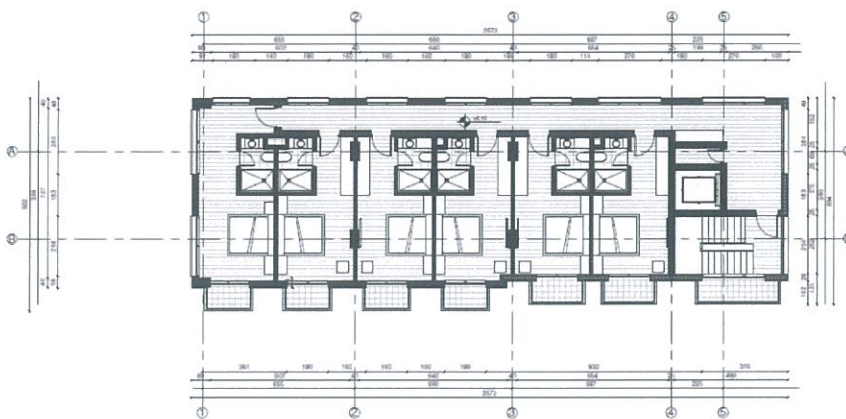


Figure 12- Objekt 1, kati dytë

Organizimi i katin pasardhës është i njëjtë me katin e përshkruar më sipër me 6 dhoma me të njëjtin modul në kat.

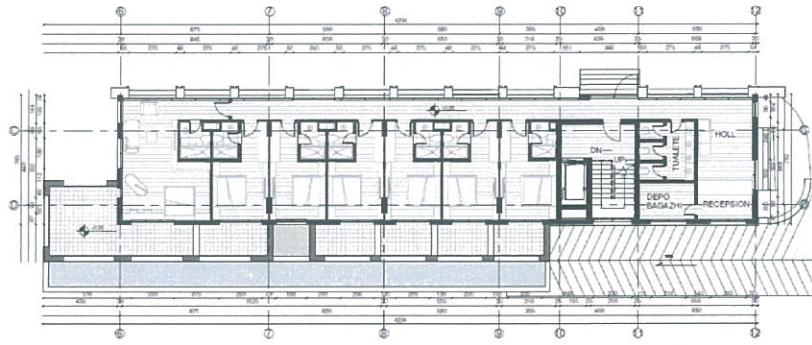


Figure 13- Objekt 2, kati përdhe

Në katin përdhe të objektit të dytë i cili ka po përsëri funksionin e hotelit kemi të vendosura përgjate një korridorit linear, si ne objektin parardhës, 9 dhoma nga të cilat 8 janë organizuar si dhoma standarte dhe njera prej tyre e cila pozicionohet ne faqen perendimore te objektit është projektuar si suite, rrjedhimisht ka edhe nje siperfaqe me te madhe.

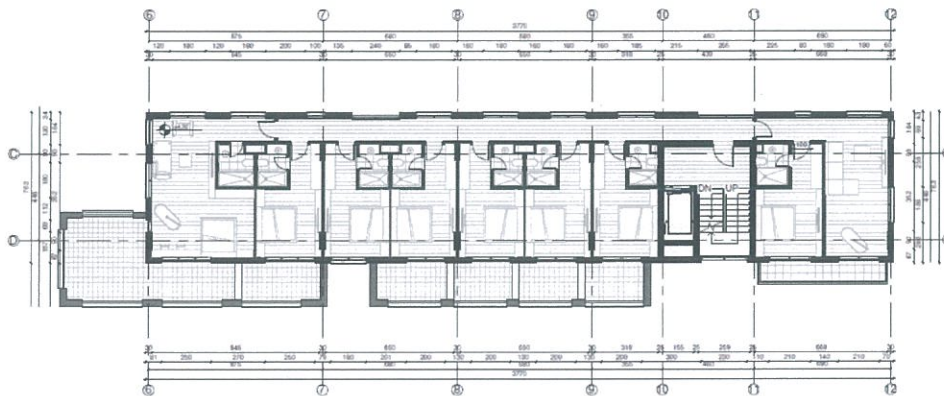


Figure 14- Objekt 2, kati parë

Organizimi i dy planeve në vazhdim është i njëjtë duke, u bere si kat tip. Ndryshimi prej katit përdhe qendron në mundësimin e daljes në ballkon edhe te dy dhomave të cilat janë vendosur pranë faqes lindore të objektit te dytë, dalje e cila në katin përdhe bëhet e pamundur për shkak të aksesimit të parkimit.

Kati i dytë ka të njetin organizim si kati i pershkruar me siper me 1 suite dhe 5 dhoma standarde, me dallimin e vetem se ne anen perendimor te volumit ne vend të dhomave te hotelit kemi nje hapësire ne forme verande të mbuluar me pergolatë.



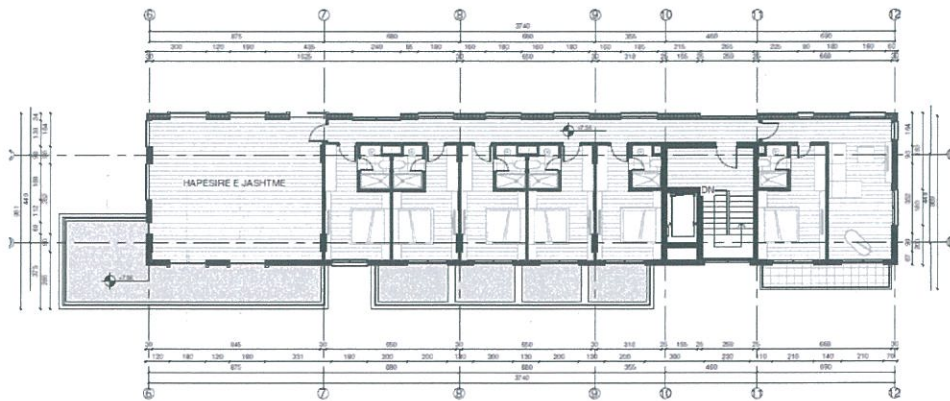


Figure 15- Objekt 2, kati dytë

### Prejet e godinave

Ne prerjet e më poshtme si gjatesore ashtu edhe tërthore dallohet kati -1 që është i perbashkët për të dy objektet, ku janë vendosur 19 poste parkimi, dhe diferenca në lartësi midis 2 objekteve ku, konkretisht objekti 2 është 54 cm më i ulët se objekti 1.

Pavarësisht kësaj katet të cilat strehojnë dhoma kanë një lartësi prej 324 cm në të dy objektet përveç katit përdhe të objektit 1 i cili për shkak të funksionit është më i lartë se katet e tjera.

Katet e fundit, perkatesisht të objektit 1 dhe të objektit 2 nuk janë ndikuar prej mbulimit që kanë objektet duke qendruar në lartësinë 324cm dhe duke trajtuar diferencën e shkaktuar nga ngritja e volumnit të shkallës dhe ashensorit apo edhe të lartësisë së vetë mbulimit, si nëncati.



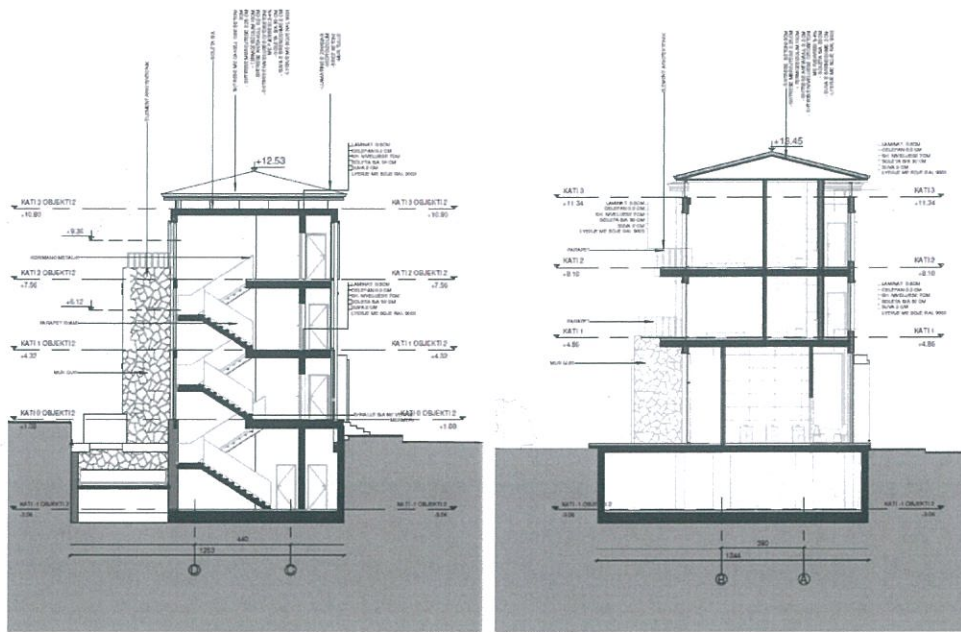


Figure 15- Prekje tërthore

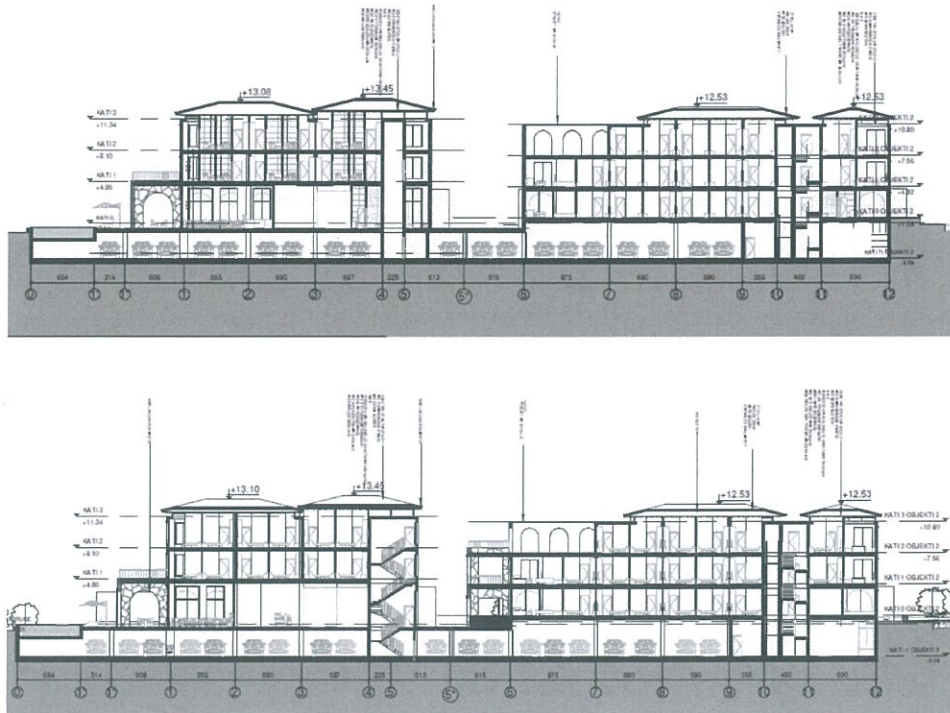


Figure 16- Prekje gjatësore



Trajtimi arkitektonik i objektit karakterizohet nga carje te rregullta në katet e dhomave për të dy objektet, të cilët lidhen në nivelin e katit përdhe me anë të trajtimit me harqe të korridorit të kalimit për objektin 2 dhe të katit të shërbimeve për objektin 1.

Sa i perket materialitetit, ai karakterizohet nga përdorimi i veshjes së gurit dhe suvasë si dhe elementët e drurit, tjegullat prej qeramike të cilat janë element karakterizues I konceptit që është frymëzuar nga arkitektura vernakulare.

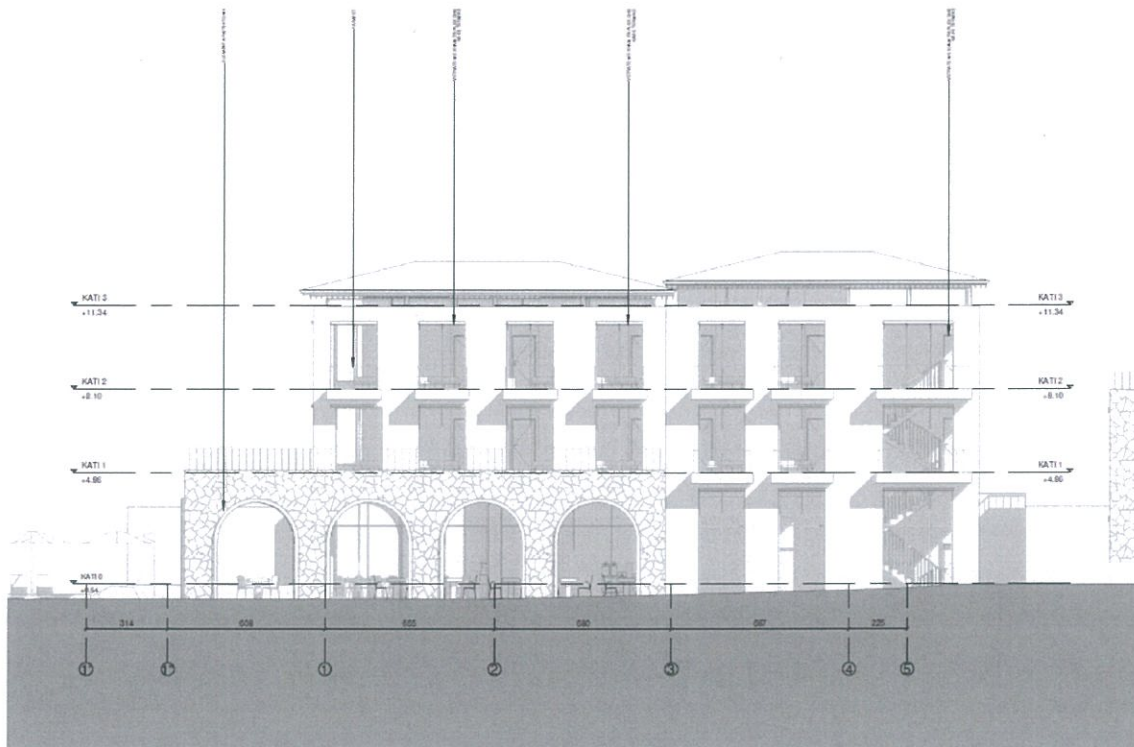


Figure 16- Objekti 1, Fasada Jugore





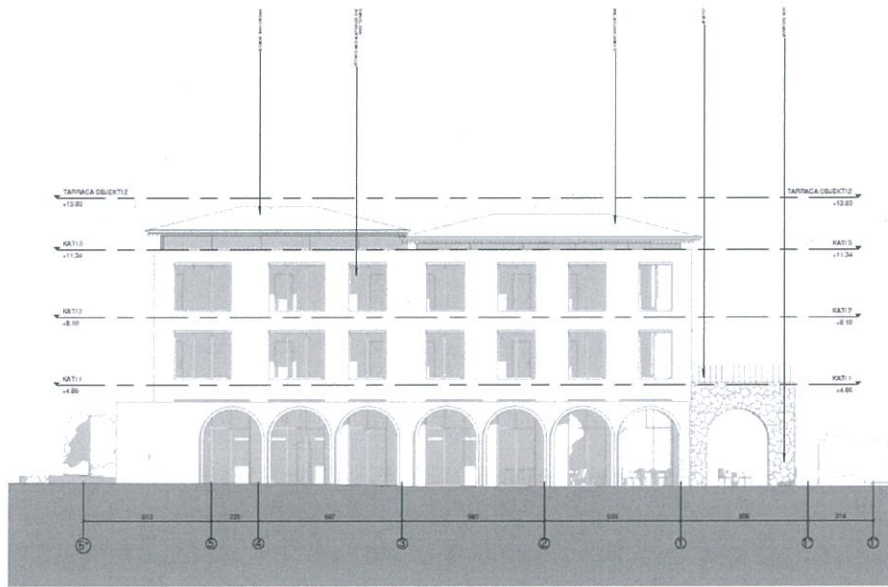


Figure 17- Objekti 1, Fasada Veriore

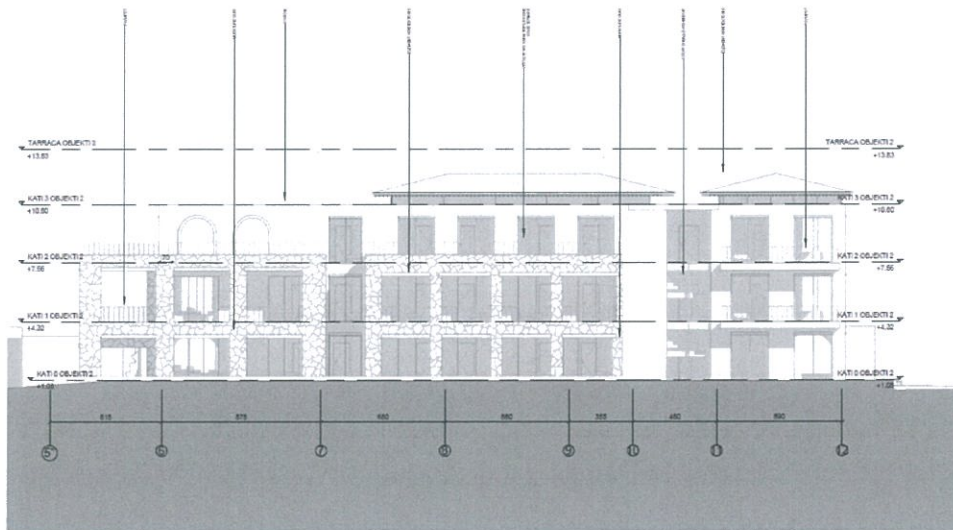


Figure 18- Fasada Jugore



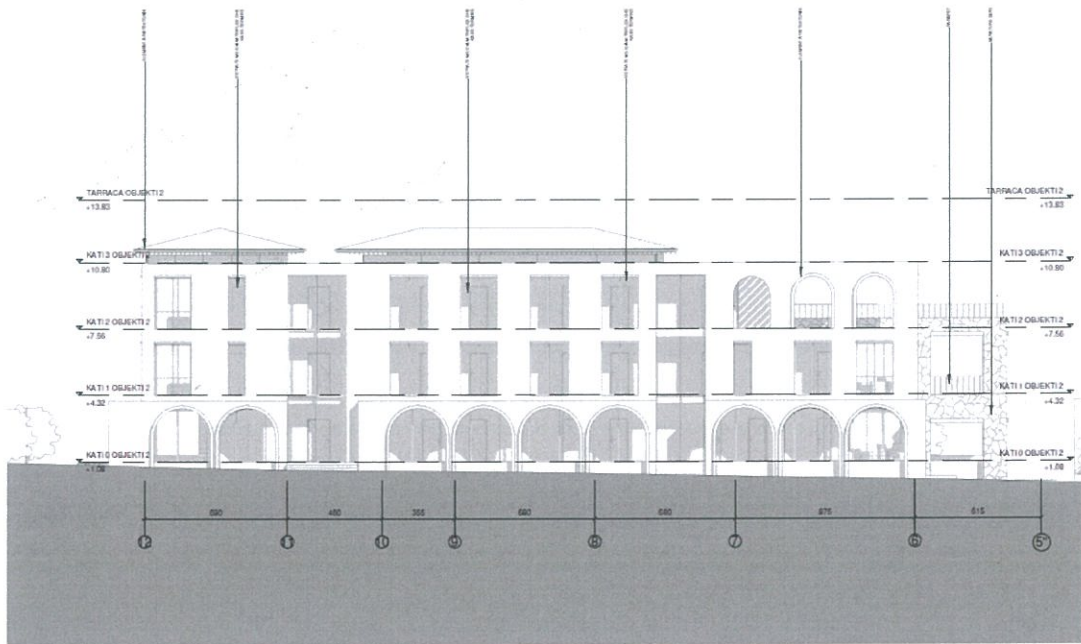


Figure 19- Objekti 2, Fasada Jugore

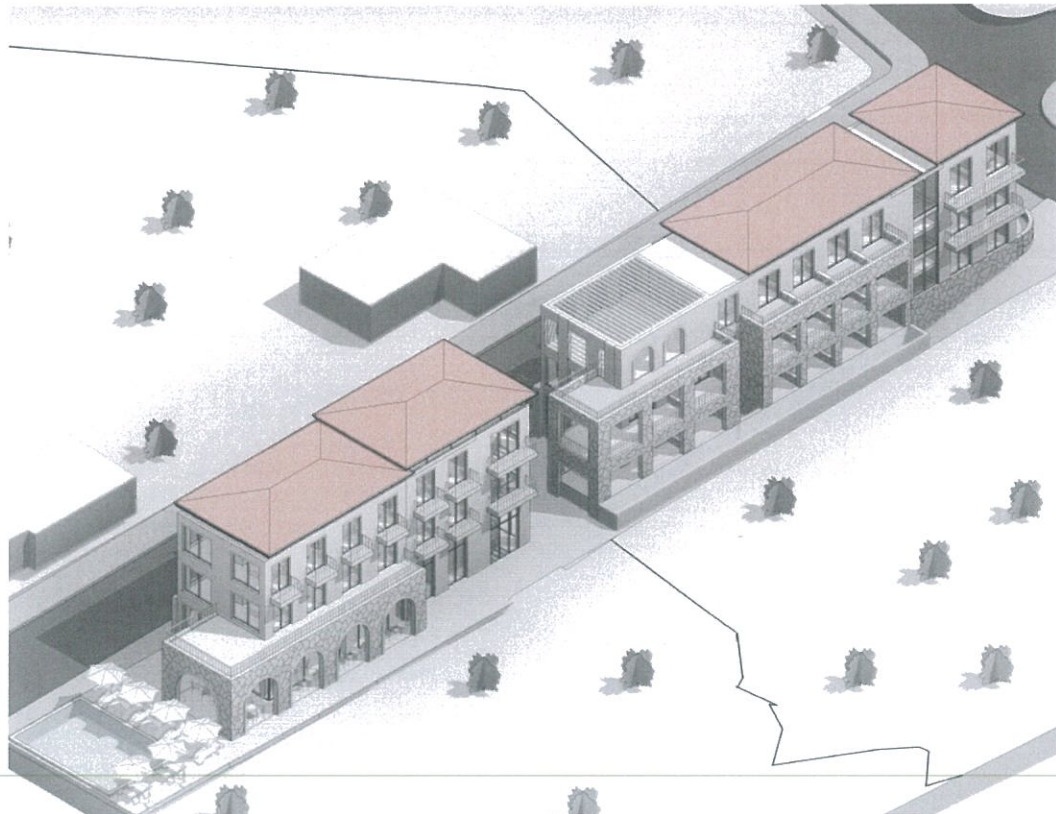


Figure 20- Volumetri



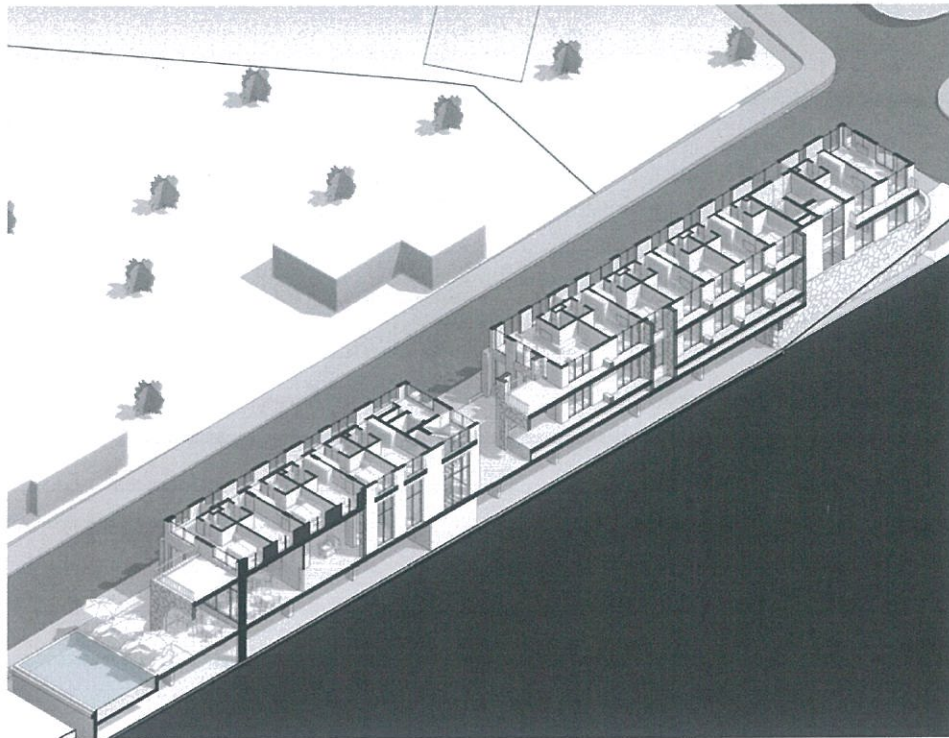


Figure 21- Prerje 3D

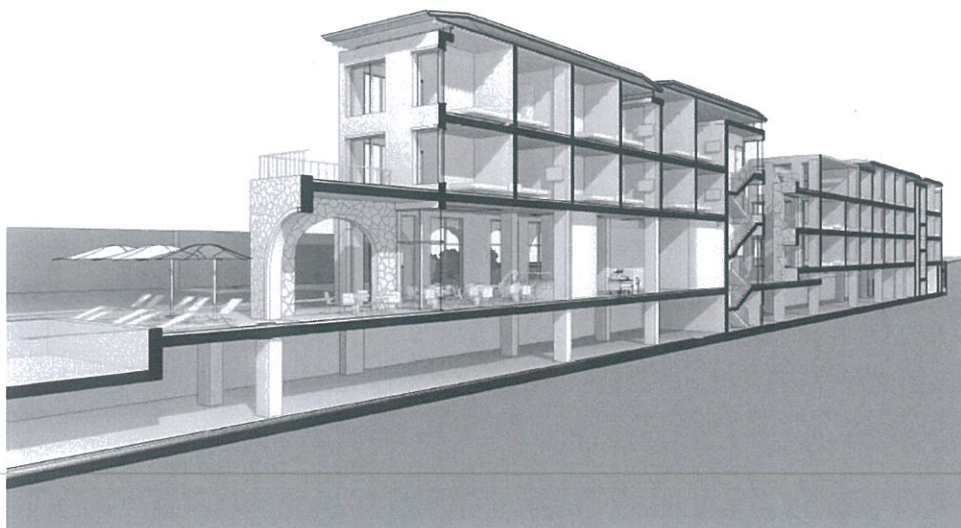


Figure 22- Prerje 3D



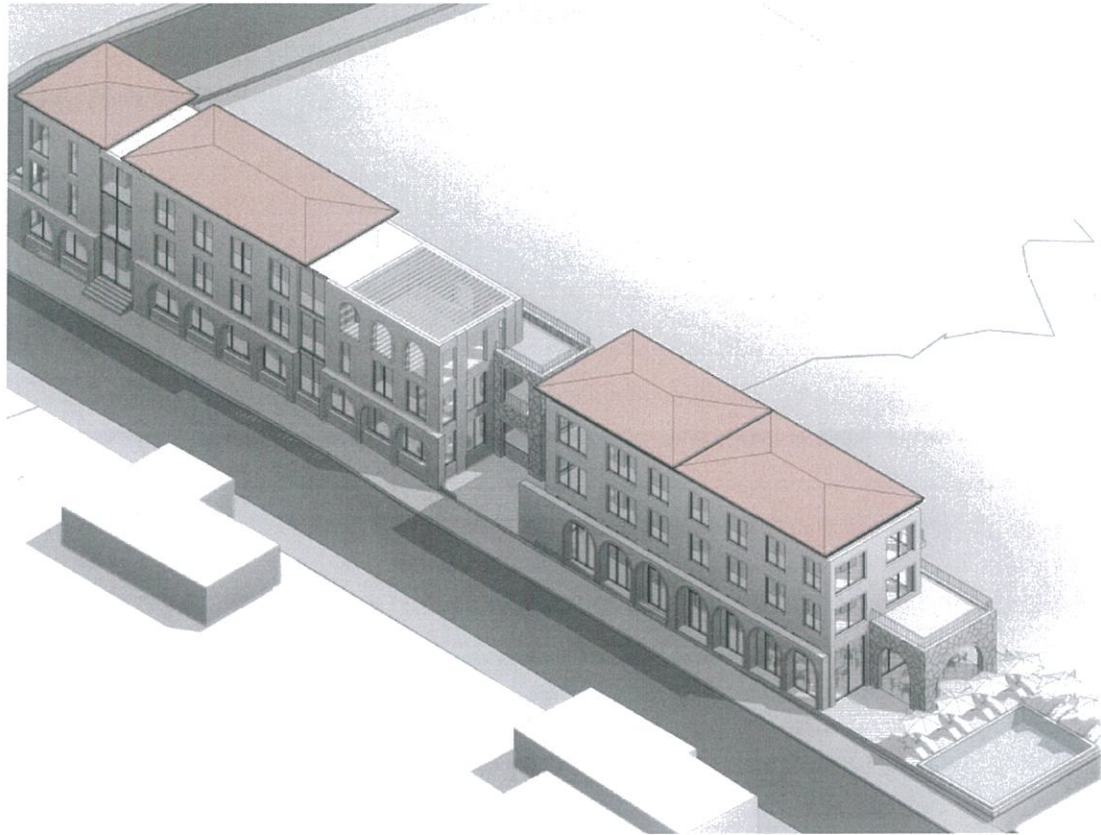


Figure 23- Volumetri

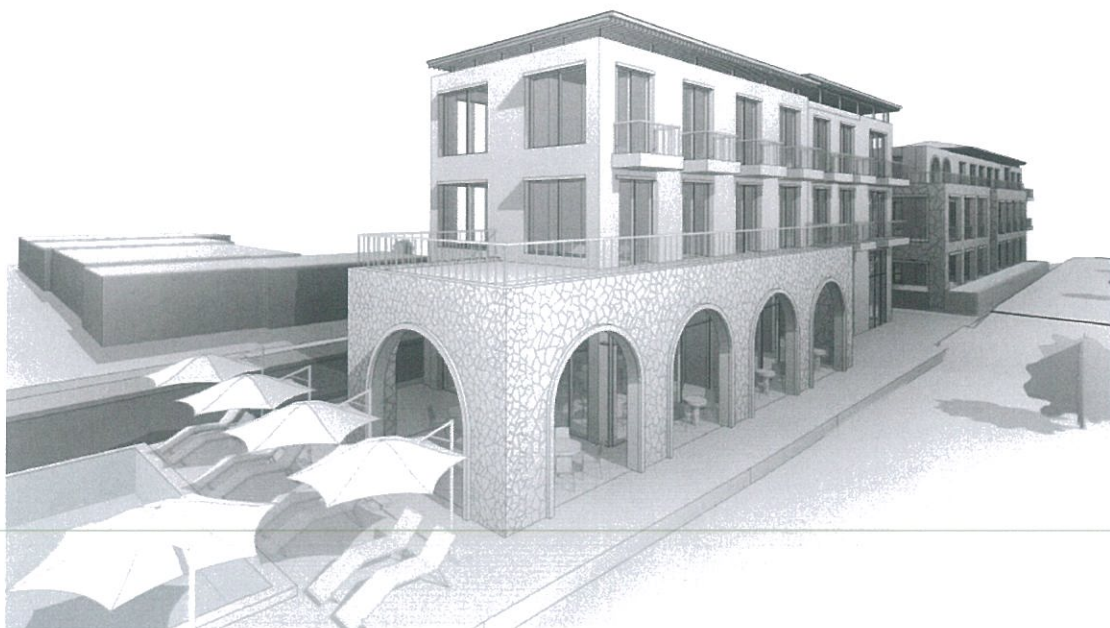


Figure 24- Volumetri







*Figure 25-Imazhe 3D*



*Figure 26-Imazhe 3D*





*Figure 27-Imazhe 3D*



### 4.3 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përfaqshuar strukturave të hotelierisë 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 dy hapësira pishinash të orientuara në drejtime të ndryshme.

Në këtë projekt kemi parkimin nën tokë të përbashkët për të dy godinat.

## 5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

### 5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt:

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

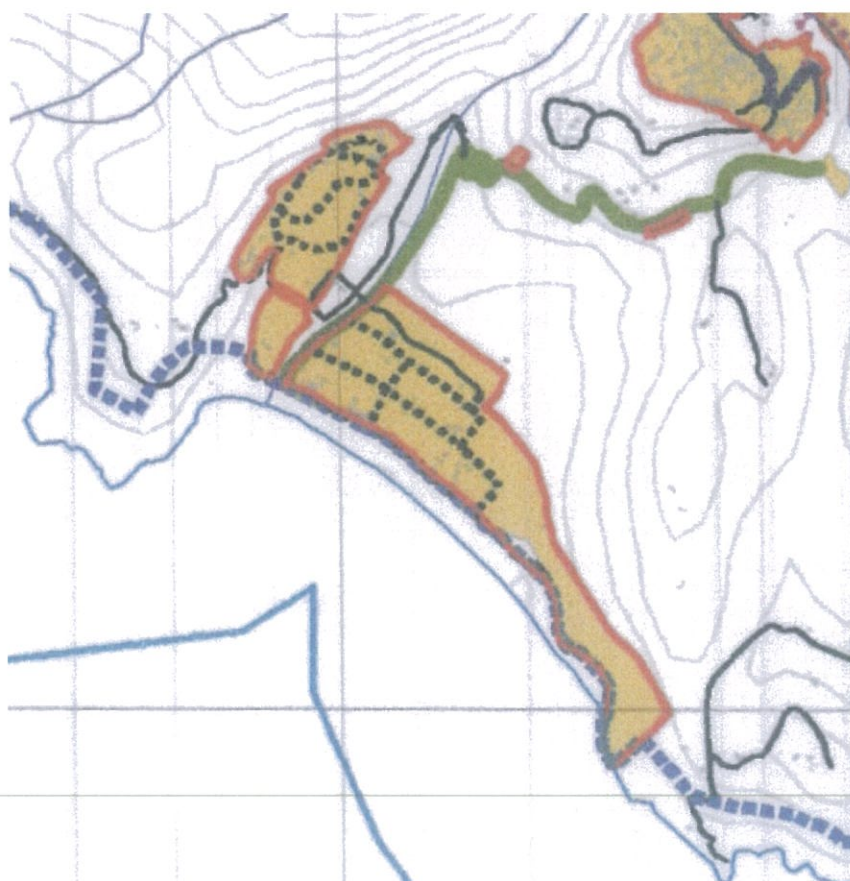


Figure 21- Rrjeti i propozuar rrugor nga PPV