



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PËR OBJEKTIN:
LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "STRATA", APART-HOTEL ME 1-6 KATE MBI
TOKË DHE 2-6 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË HIMARË, ME
ZHVILLUES "G&P SH.P.K"

MIRATOHET
KRYETARI K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHA

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 23, Datë 20.11.2024

PROJEKTUES:

"UNO ARCHITECTS" sh.p.k

ZHVILLUES

"G&P SH.P.K"

Int K715280030

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: **"STRATA", apart-hotel me 1-6 kate mbi tokë dhe 2-6 kate nëntokë, me vendndodhje në bashkinë Himarë, me zhvillues "G&P 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 parcelë ndërtimi me sipërfaqe 2.250 m², pranë fshatit të vjetër të Himarës, në një distancë prej rreth 60 metrash në vijë ajrore nga plazhi i Livadhit, në territorin e Bashkisë Himarë, Shqipëri.

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Apart-hotel me të gjitha funksionet kryesore
- Konceptim si është përshkruar në njësinë strukturore HI.N.1186 Himarë
- Përshtatja me natyrën duke respektuar parimet mjedisore të zonës



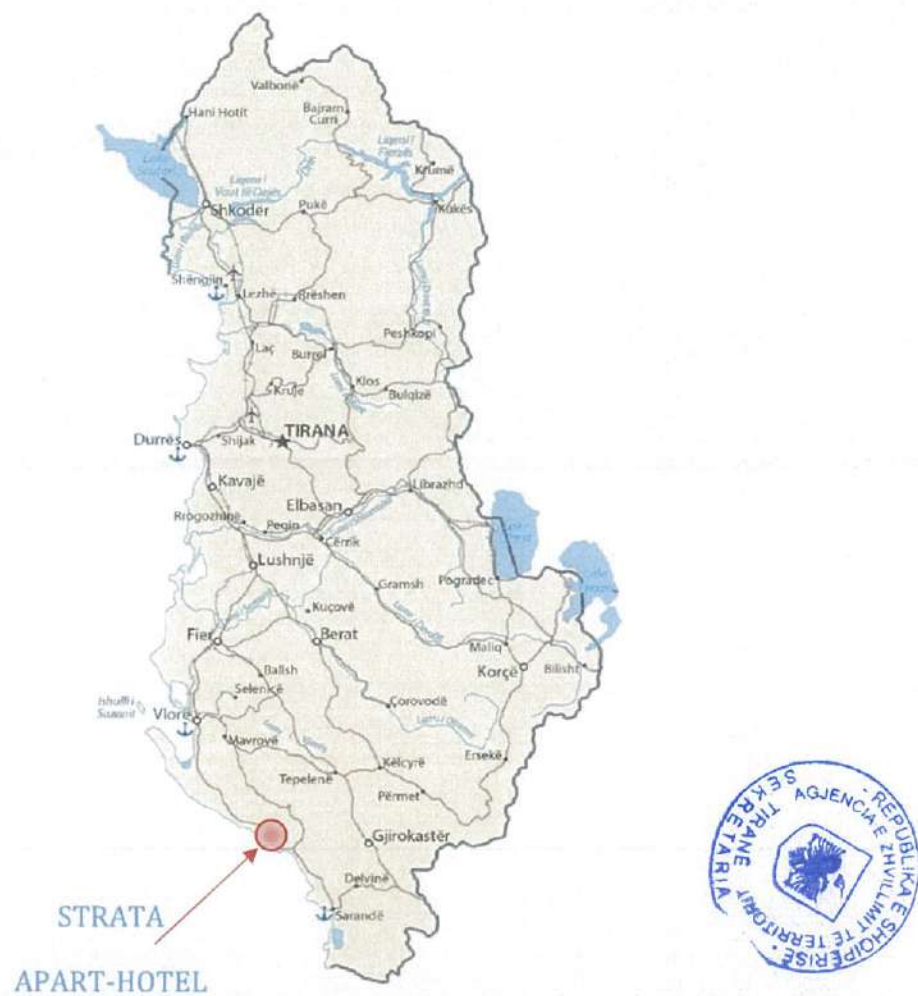


Fig. 1 Vëndndodhja (pozicioni gjeografik)



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 "STRATA", apart-hotel me 1-6 kate mbi tokë dhe 2-6 kate nëntokë", do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

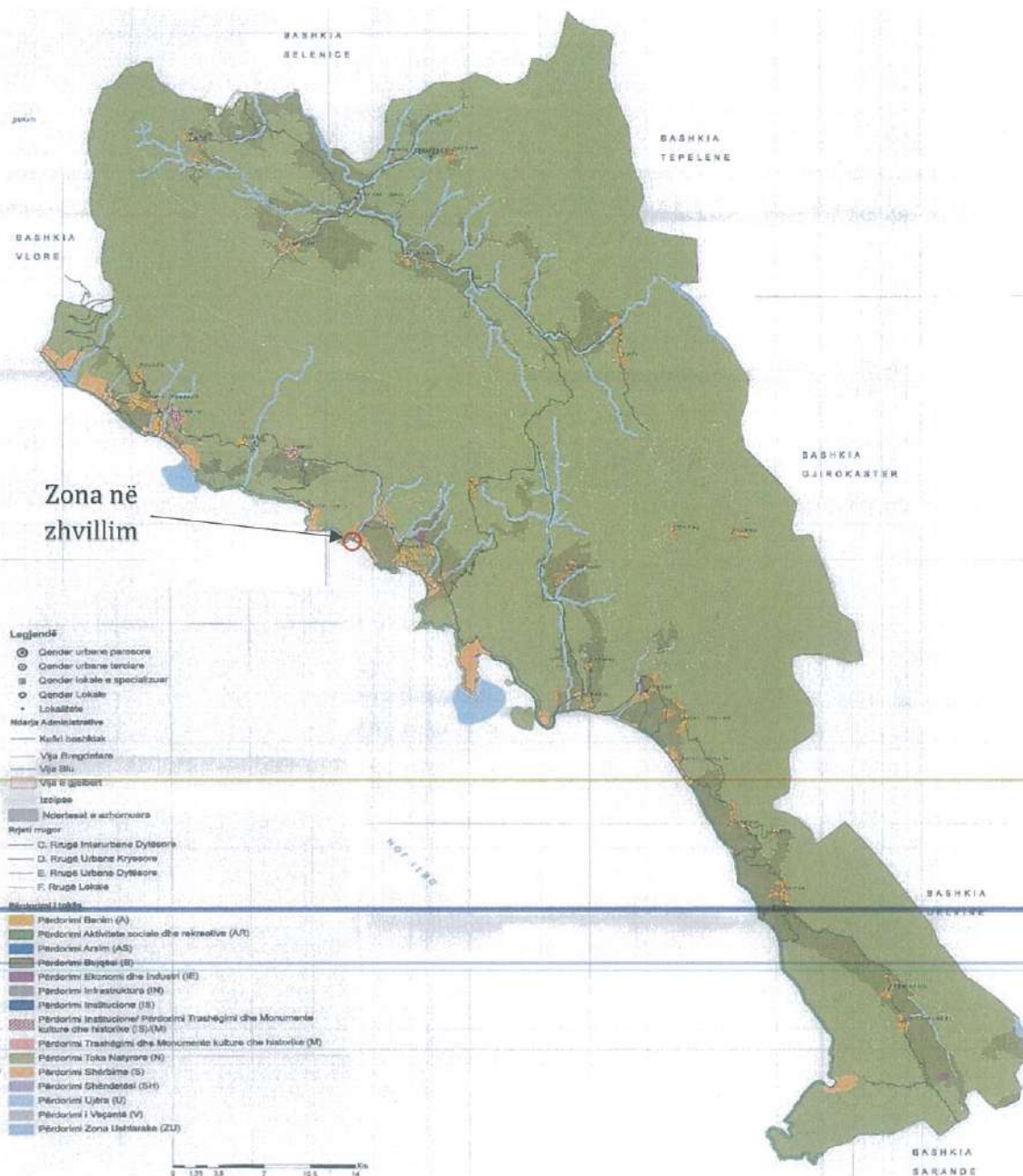


Fig. 4 Kategoritë bazë të përdorimit të tokës



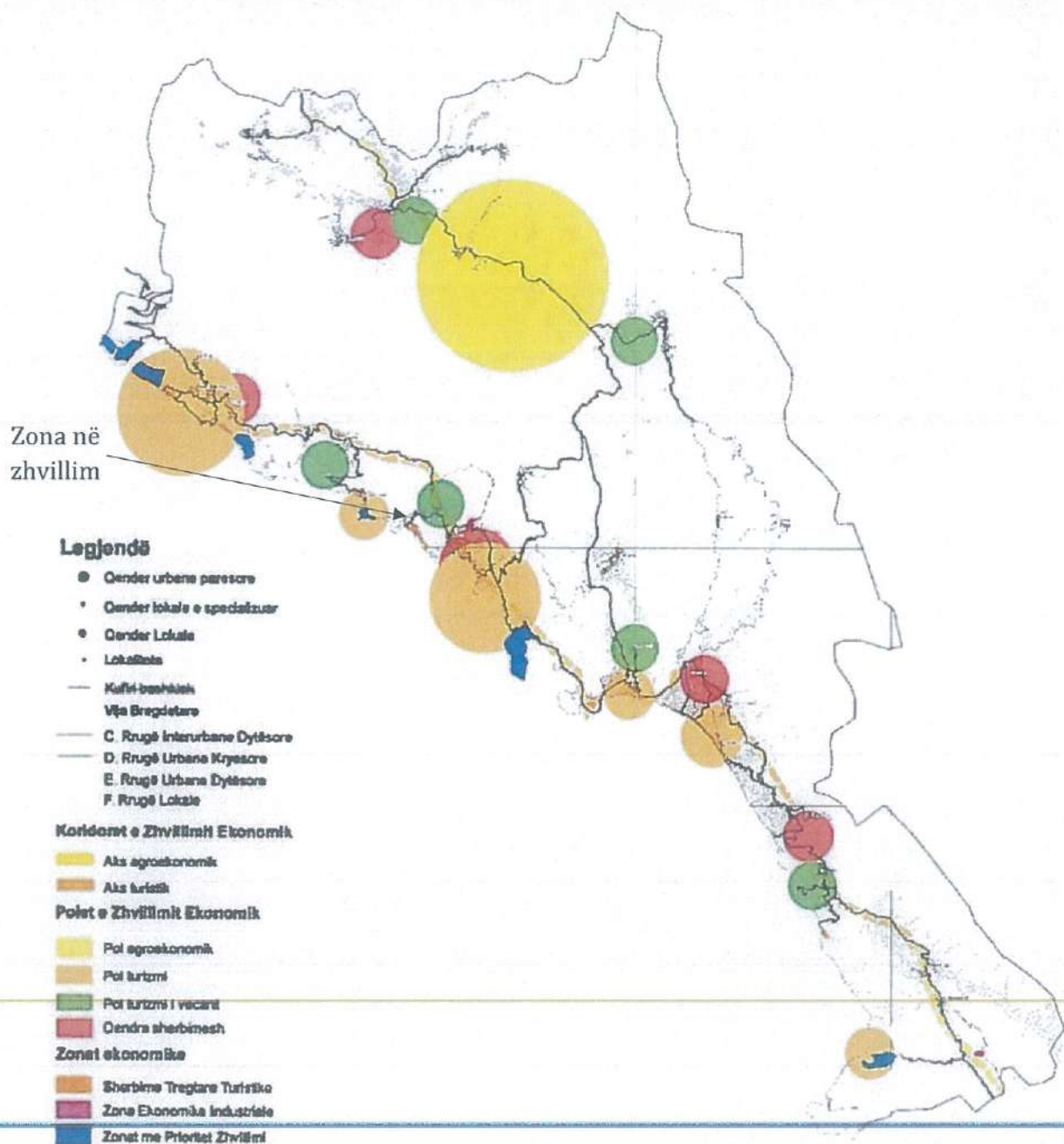


Fig. 6 Harta e poleve të korridoreve ekonomike



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Livadhi është një zonë e njohur për plazhet e saj të pastra dhe peizazhet e bukura, dhe kjo mundësi vendndodhjeje për projektin STRATA është e zgjedhur me kujdes për të ofruar pamje të mrekullueshme të bregdetit dhe malit. Vendndodhja është e përshtatshme për turizmin bregdetar dhe ka potencialin të kontribuojë në zhvillimin ekonomik të zonës. Ky kompleks është ndërtuar duke u fokusuar në integrimin e ndërtesës me natyrën dhe përfitimin maksimal nga bukuritë natyrore të Livadhit.

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe rreth 2250 m², ndodhet pranë fshatit të vjetër të Himarës dhe ka një distancë përafërsisht 60 metër nga plazhi i Livadhit. Trualli kufizohet në 2 anë të tij nga gjelbërim dhe nga pas nga rruga kryesore. Sfida kryesore në realizimin e projektit lidhet me pjerrësinë e madhe të terrenit dhe të shpërndarë në mënyrë jo homogjene.



Fig. 8 . Pamje nga lart e sheshit te ndertimit

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

Një nga karakteristikat kryesore të projektit është ndarja e ndërtesës në nivele të ndryshme, që krijon një perceptim të hapësirave të ndara dhe të menaxhuara mirë. Ky fragmentim nuk ka vetëm një ndikim estetik, por gjithashtu ndihmon në integrimin e objektit me terrenin shkëmbor dhe kodrinor të Livadhit. Nivelet e ndryshme krijojnë një shkrirje të natyrshme mes arkitekturës dhe natyrës përreth, duke mundësuar një eksperiencë të integruar për përdoruesit.



Fig. 9 Pamje ballore e objektit

I gjithë ndërtimi shtrihet në kuota të ndryshme duke respektuar izoipset, dhe pjesa me pjerrësinë më të madhe është shfrytëzuar për pozicionimin e pishinës dhe sistemimeve. I gjithë objekti ka 1-6 kate mbi tokë dhe 2-6 kate nëntokë. Kati -2 shfrytëzohet vetëm për parkim, ambiente teknike dhe reception në zonën e mbitokës. Kati -1 shfrytëzohet për parkim dhe një bar (që lidhet me katin përdhe me një shkallë) në shërbim të objektit. Në katin përdhe (i cili ka pamje edhe nga pishina e pozicionuar po në të njëjtin nivel) ndodhet restoranti me kuzhinën dhe tualetet, bari dhe ambientet e shërbimit.



Në katin përdhe gjithashtu është hyrja kryesore për në apart-hotel dhe sheshe të vogla që krijojnë hapësira relaksi dhe rekreative. Në katin -1 ndodhet hyrja për në parkimin nëntokësor.

Në katet e tjera, përveç apartamenteve e dhomave të hotelit, ka dhe hapësira të ndryshme shërbimi.

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

Apart-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 bojë të njollosur me ngjyra të ngrohta.



Fig.10 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 ujqor, me anë të baseneve e pishinave të tarracuara në respekt të pjerrësisë së relievit.





Fig. 71 Pamje nga pas e objektit

Pamjet dhe këndvështrimet e shumta, përveç lidhjes me zonën përreth, maksimizojnë sasinë e dritës natyrore dhe energjinë 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 të fshatrave të jugut, të kombinuara këto me suvanë e ashpër dhe gjelbërimin mesdhetar, së bashku me prezencën e ujit.





Fig. 12 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 zonës dhe bimësisë së ulët, tip shkurre tipike të kësaj zone. Prania e këtyre masave të mëdha të gjelbërimit ndihmon në kontrollimin e mikroklimës së brendshme dhe rreth ndërtesës.



Fig. 138 Pamje nga lart e Objektit



Fasada është konceptuar si një bashkëjetesë harmonike midis materialit natyror dhe trajtimit bashkëkohor, duke reflektuar karakterin tipik mesdhetar të zonës. Linja horizontale dominohet nga ndarja funksionale ndërmjet bazamentit të gurit dhe pjesës së sipërme të suvasë së me ngjyra neutrale të qeta, duke krijuar një kontrast të kontrolluar dhe elegant.

Trajtimi i pjesës së poshtme

Dy-tre katet e para përbëjnë bazamentin e gurit, i cili siguron stabilitet vizual dhe përshtatje me terrenin. Përdoret gur gëlqeror lokal, me ngjyrë natyrale gri-bezhë, i prerë dhe fugëzuar me precizion. Ky trajtim garanton rezistencë ndaj lagështisë dhe erozionit bregdetar, si dhe kontribuon në performancën termike të ndërtesës. Në disa zona, dritaret trajtohen me forma harkore, të cilat zbusin linjat strikte të volumit dhe i japin fasadës një ndjesi tradicionale e të rafinuar.

Trajtimi i kateve të sipërme

Katet mbi bazament trajtohen me sistem termoizolues të tipit “kapotë”, me përfundim suvaje dekorative ngjyra neutrale të qeta mat. Ky sistem siguron izolim termik dhe akustik të lartë, duke përmbushur kërkesat e efikasitetit energjetik për ndërtesa turistike në klimë mesdhetare. Bardhësia e fasadës reflekton dritën natyrore, ul ngarkesën termike gjatë verës dhe krijon një pamje të unifikuar e të pastër vizualisht.

Elementet përbërëse

Parapetet e ballkoneve janë pjesërisht muruar me gur, për të ruajtur vazhdimësinë materiale me bazamentin dhe pjesërisht me xham për të krijuar transparencë dhe një lojë në fasadë. Kornizat e dritareve janë të aluminit termik, me ngjyrë neutrale, duke respektuar neutralitetin vizual të fasadës. Ndriçimi arkitektonik është projektuar për të theksuar teksturën e gurit dhe për të krijuar efekte të buta gjatë orëve të mbrëmjes.

FASADA ME VESHJE GURI

Përshkrim i përgjithshëm

Sistemi i fasadës me veshje guri natyral aplikohet në pjesët bazale dhe në volumet mbajtëse të objektit, me qëllim sigurimin e një fasade me performancë të lartë teknike dhe qëndrueshmëri estetike në kushte bregdetare.

Materiali përdoret si element mbrojtës, termo-masiv dhe estetik, duke kontribuar në integrimin e objektit me peizazhin shkëmbor të Himarës dhe në krijimin e një baze vizuale solide për ndërtesën.



Fasada me gur krijon bazament të qëndrueshëm vizual për ndërtesën, duke reflektuar tipologjinë arkitektonike të Himarës. Tekstura natyrale dhe ngjyrat neutrale ndërveprojnë me dritën e zonës mesdhetare, duke prodhuar lojë hijesh dhe thellësi vizuale që zbut masivitetin e strukturës.

Ky trajtim e bën ndërtesën të ankoruar në terren dhe njëkohësisht të integruar në peizazhin përreth.

PUNIMET E VESHJEVE FINITURA: SUVA + GRAFIATO SILIKONIKE

Në përfundim të sistemit termoizolues, mbi shtresën e kolles së niveluar aplikohet grafiato silikonike me trashësi 1.5mm. Ky produkt është i përbërë nga rezinë akrilike të përzier me komponentë silikon, duke i dhënë materialit aftësi të lartë përshkueshmërie ndaj avujve dhe rezistencë të shtuar ndaj shiut dhe ndotjes atmosferike. Nëse kërkohet, pas pjekjes 7-14 ditore, vendosen 2 duar bojë silikon mate në të njëjtën nuancë për uniformizim të plotë.

Boja do të jetë me bazë silikon për përdorim të jashtëm, me qëndrueshmëri ndaj rrezeve UV dhe pa humbje ngjyre me kalimin e kohës. Lyerja do të realizohet me dy shtresa, pas tharjes së plotë të astarit dhe sipërfaqes bazë. Përfaqësimi vizual i ndërtesës është i theksuar nga lojërat e dritës dhe hijes që krijohen në thyerjet e volumeve, duke i dhënë fasadës një karakter plastik dhe bashkëkohor.

PUNIMET E ALUMINIT (VETRATA, DYER, DRITARE)

- Montim në kundërkase të drejtuara, me ankerime të certifikuara dhe ndarje termike të respektuar.

- Vetrata rrëshqitëse me alumin termik dhe dopio xham: mekanizma GU; guarnicione EPDM; paketë xhami 6 Low-E + 16 Argon + 6 transparent; distancues "warm edge" i preferuar.

- Dritare me hapje: alumin termik; mekanizma GU; paketë 4 Low-E + 16 Argon + 4 transparent; doreza "Laval".

- Performanca orientuese: $U_{gw} \sim 1.1-1.3 \text{ W/m}^2\text{K}$ (varësisht konfigurimit); ngushtësia ajrit Klasa 3-4; ujërezistenca dhe qëndrueshmëria ndaj erës sipas klasifikimit të profilit dhe lartësisë së godinës.

- Aksesore: davancale alumini me pikore uji; pragje me pjerrësi; kapakë anësorë; të gjitha vulosjet me mastikë neutrale silikonike/PU të pajtueshme me ETICS dhe alumini



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Treguesit e zhvillimit të projektit:

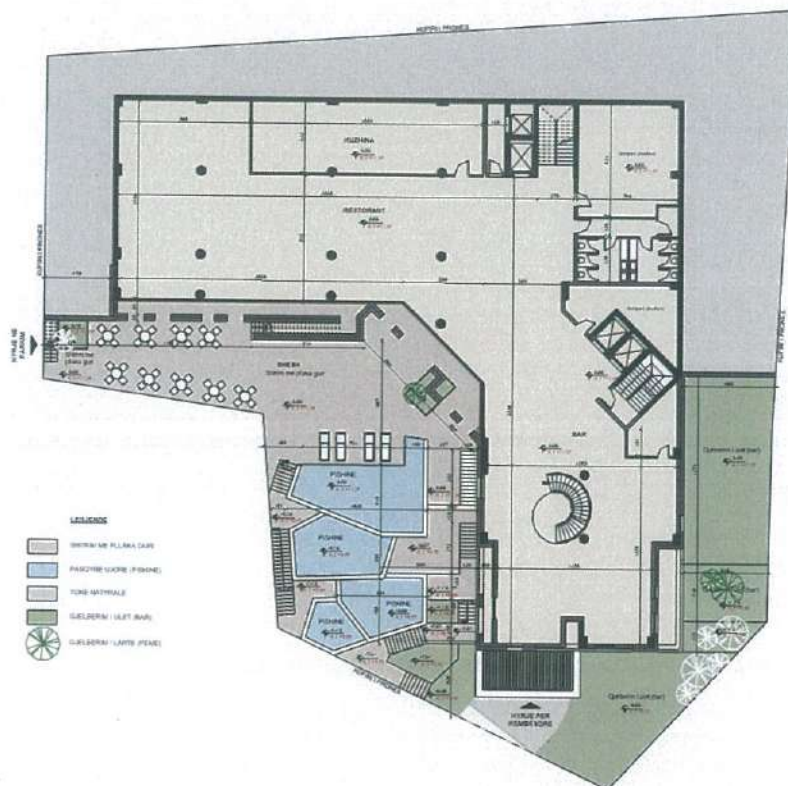
1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2250 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	2250 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1063.8 m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	3164.7 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	3116 m ²
6. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	6280.7 m ²
7. Sipërfaqe e pishinës:	112 m ²
8. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	47%
9. Intensiteti i ndërtimit:	1.4
10. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit ne hyrje te objektit:	17.41 m
11. Numri i kateve mbi tokë:	1-6
12. Numri i kateve nën tokë:	2-6

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:

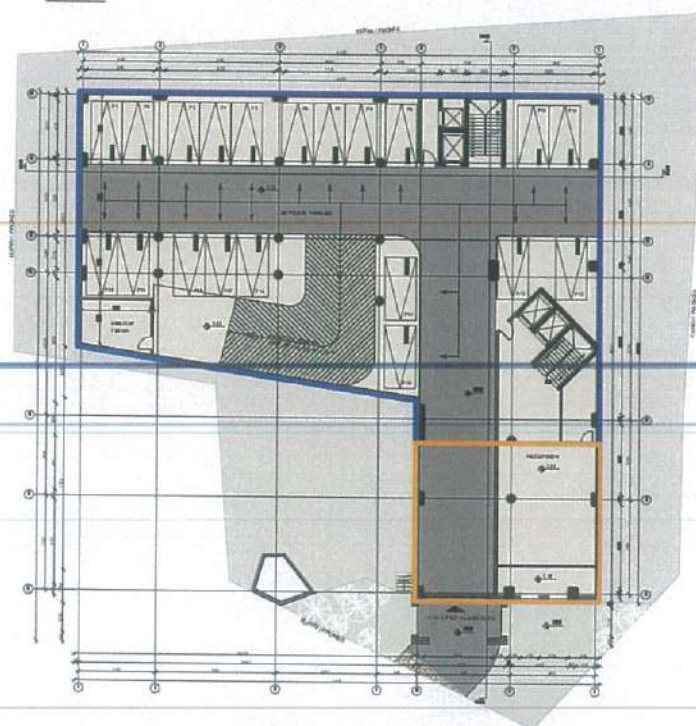
- Sinjalistikë për orientimin e trafikut
- Instalimi me material të përshtatshëm sipas kriterëve teknike
- Vendkalimet për këmbësorë dhe P.A.K.
- Hapësira të gjelbërta
- Mobilim urban





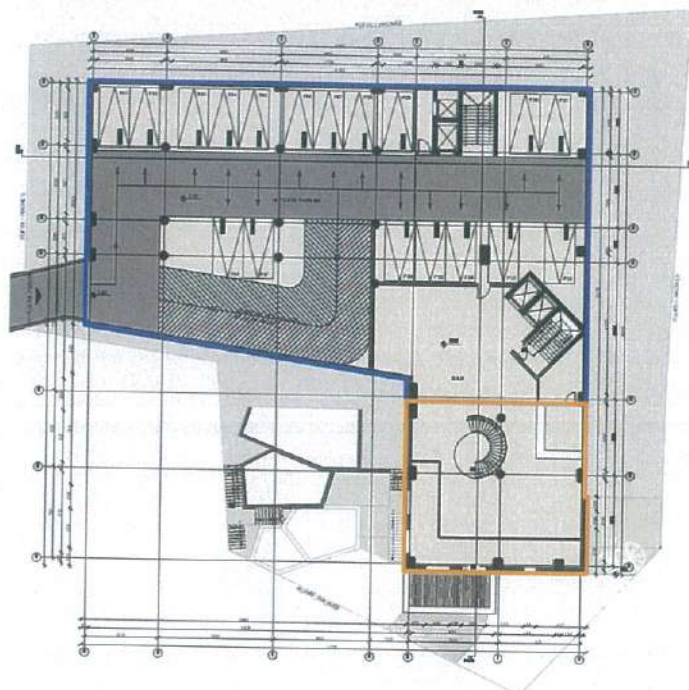
Plani i sistemit

KATI -2



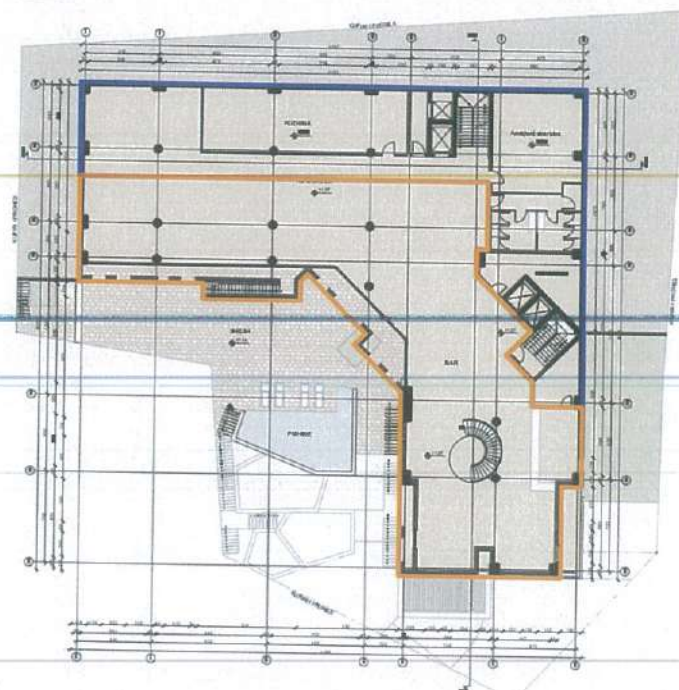
Plani i katit -2 (1002.4m² nentoke, 184.3m² mbi toke)
Ambjente parkimi, shërbimi dhe reception

KATI -1



Plani i katit -1 (983.2m² nentoke, 209.3m² mbi toke)
Ambjente parkimi dhe bar

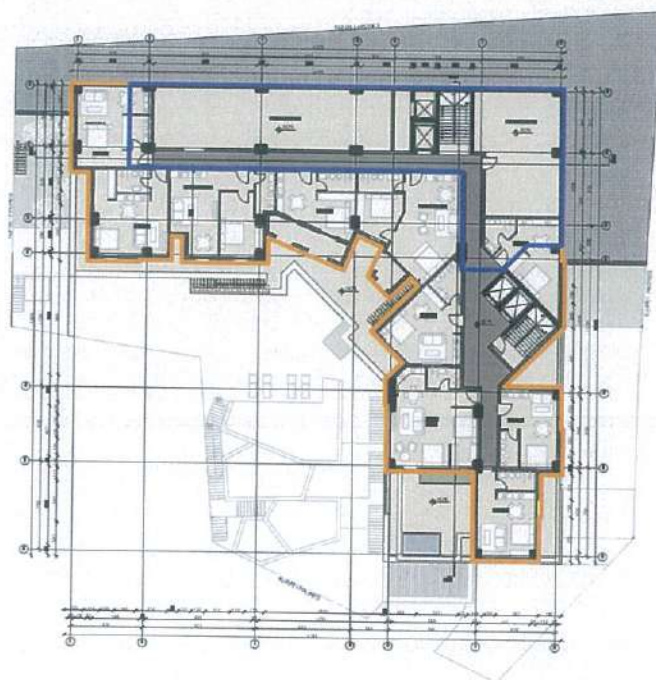
KATI 0



Plani i katit 0 (449.5m² nentoke, 614.3m² mbi toke)
Ambjente shërbimi, restoranti, kuzhina, tualete dhe bari

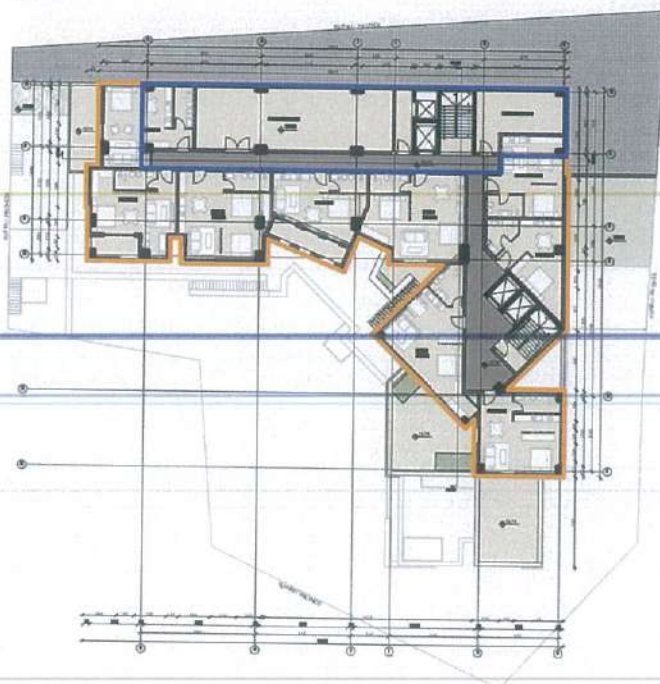


KATI 1



*Plani i katit +1 (320.1m² nentoke, 574.8m² mbi toke)
Ambjente shërbimi, apart-hotel*

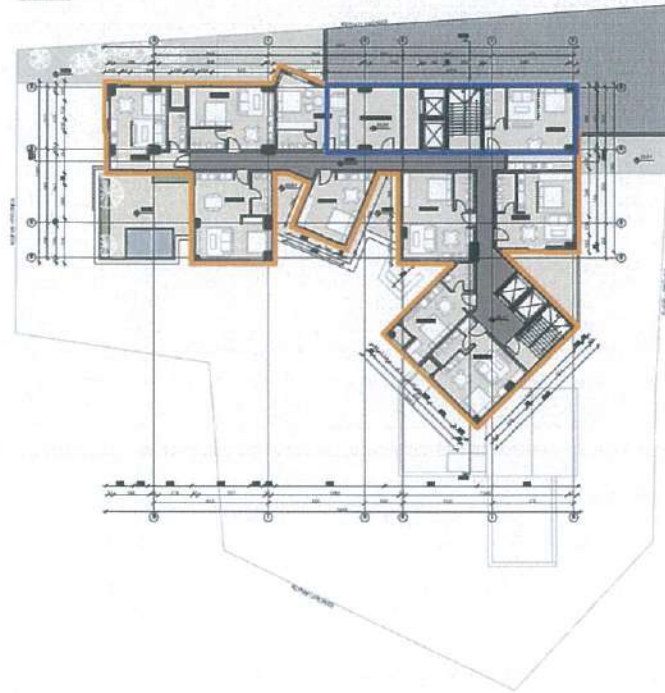
KATI 2



*Plani i katit +2 (243m² nentoke, 532.4m² mbi toke)
Ambjente shërbimi, apart-hotel*

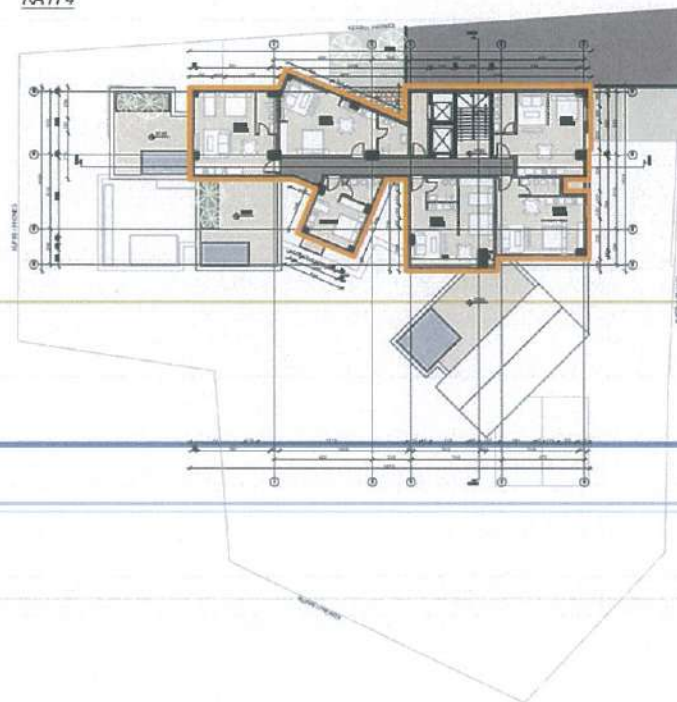


KATI 3



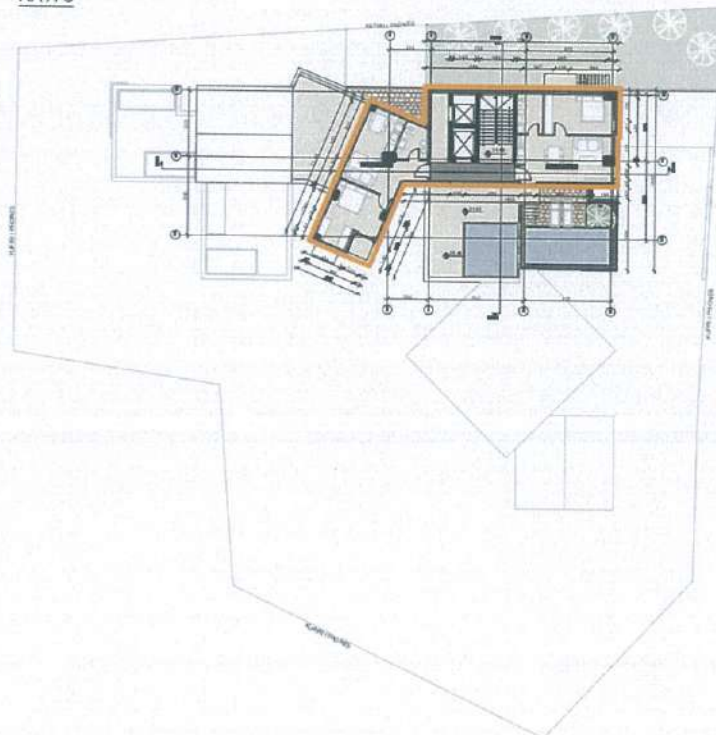
*Plani i katit +3 (117.8m² nentoke, 493.4m² mbi toke)
Ambjente apart-hotel*

KATI 4



*Plani i katit +4 (377.4m² mbi toke)
Ambjente apart-hotel*

KATI 5



Plani i katit +5 (178.8m² mbi toke)
Ambjente apart-hotel



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. Aksesit ekzistues i objektit lidhet aktualisht me rrjetin rrugor primar të zonës, i cili shërben si korridori kryesor i qarkullimit për përdoruesit dhe për çdo lloj shërbimi logjistik. Megjithatë, për garantimin e një funksionimi më efikas dhe të standardizuar të qasjes në kompleks, është miratuar nga Bashkia Himarë gjurma e re e aksesit, e cila përfaqëson linjën zyrtare të lidhjes së objektit me infrastrukturën publike. Ky aks rrugor i miratuar siguron një trajektore të qartë, të studiuar sipas kushteve topografike dhe kufizimeve territoriale, duke krijuar një lidhje më të qëndrueshme ndërmjet kompleksit dhe plazhit, zonës së banimit dhe rrjetit ekzistues të transportit.



REPUBLIKA E SHQIPËRISE

BASHKIA HIMARË

DREJTORIA E PLANIFIKIMIT DHE ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

Nr. 4773/prot.
15

Himarë, më 22.10.2025

Lënda: Përgjigje mbi kërkesën nr. 4773/4 prot., datë 15.10.2025.

**ZYRËS SË PROJEKTIMIT "UNO ARCHITECTS" SH.P.K
(NË EMËR TË ZHVILLUESIT "G&P" SH.P.K)**

Në drejtorinë e planifikimit dhe zhvillimit të territorit është administruar kërkesa me nr. 4773/4 prot., datë 15.10.2025 nga "Uno Architects" sh.p.k , protokolluar në Bashkia Himarë me nr. 4773/4 prot., datë 15.10.2025, nëpërmjet të cilës kërkohet plani i vendosjes me aksesin e rikonfiguruar.

Referuar dakordësisë me Bashkinë Himarë për aksesimin përmes pronës shtet në projektin e miratuar me Vendim nr. 23, date 20.11.2024 nga Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit.

Po ju bashkëlidhim planin e vendosjes me aksesin e rikonfiguruar.

Ju falenderojmë për mirëkuptimin.

KRYETARI I BASHKISË

Vangjel Tavo

NË MUNGESË DHE ME URDHËR

ZËVENDËSKRYETARI



Adresa: Spile, Himarë, tel.: 0393 22355, fax.: 0393 22533, www.himara.gov.al, e-mail: bashkia@himara.gov.al



Gjurma e aksesit të konfirmuar nga Bashkia Himarë

Nr.4773/5 prot. datë 22.10.2025

Aksesi në nën-tokë realizohet nga një pikë hyrëse e pozicionuar strategjikisht përgjatë kësaj rruge, duke krijuar një lidhje direkte me nivelin -1, i cili funksionon si nyja kryesore e shpërndarjes së parkimit dhe qarkullimit teknik. Nga kjo pikë qasjeje, linja e lëvizjes së automjeteve vazhdon në mënyrë të kontrolluar drejt nivelit -2, ku ndodhen hapësirat teknike dhe kapacitetet e zgjeruara të parkimit.

Integrimi i aksesit ekzistues me aksin e miratuar nga Bashkia Himarë garanton jo vetëm përputhshmëri me kërkesat institucionale, por gjithashtu ofron një sistem të optimizuar qarkullimi, ku hyrja, dalja dhe shpërndarja e fluksit automotiv zhvillohen pa konflikt dhe në përputhje me standardet e planifikimit bashkëkohor.





"UNO ARCHITECTS" sh.p.k

