



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:

"ARIA APART-HOTEL ME 1,2,3 DHE 4 KATE MBI TOKË DHE 2 KATE
NËNTOKË ME PISHINË" ME VENDNDODHJE BASHKIA HIMARË, ME
ZHVILLUES SHOQËRINË "ARTECH GROUP" SH.P.K DHE "EM
CONSTRUCTION & DEVELOPMENT" SH.P.K"

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

Z. EDPRAMA



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit, Nr. 30, datë 25.09.2024

Projektues:

"UNO ARCHITECTS" SH.P.K.



Zhvillues:

"ARTECH GROUP" SH.P.K DHE "EM CONSTRUCTION & DEVELOPMENT" 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 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:

"ARIA APART-HOTEL ME 1,2,3 DHE 4 KATE MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË ME PISHINË" ME VENDNDODHJE BASHKIA HIMARË, ME ZHVILLUES SHOQËRINË "ARTECH GROUP" SH.P.K DHE "EM CONSTRUCTION & DEVELOPMENT" SH.P.K",

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 Dhërmiut. Pozicioni i pronës është i favorshëm dhe lehtësisht i aksesueshëm. Aktualisht në pronë nuk ndodhen objekte, por zona përreth është e zhvilluar me komplekse te reja vilash dhe hotele të shumtë. Sipërfaqja e pronës është 7960 m².

Parcela e propozuar për zhvillim gjendet në një zonë rurale të rëndësishme të veçantë të bregdetit të Dhërmiut, e cila është pjesë e zhvillimit urban të planit të fshatit. Pranë zonës ndodhen objekte të reja të ndërtuara së fundmi si komplekse apart - hotel apo hoteleri. Zona Kadastrale: 1739 ; Numër Pasurie 68/275/2, 68/275/1,32/13, 74/60

Duke qënë në një pozicion lehtësisht të arritshëm dhe favorizues, sheshi i ndërtimit ka mundësi zhvillimi në trajtën e një kompleksi turistik , duke ruajtur kushtet urbane sipas PPV.



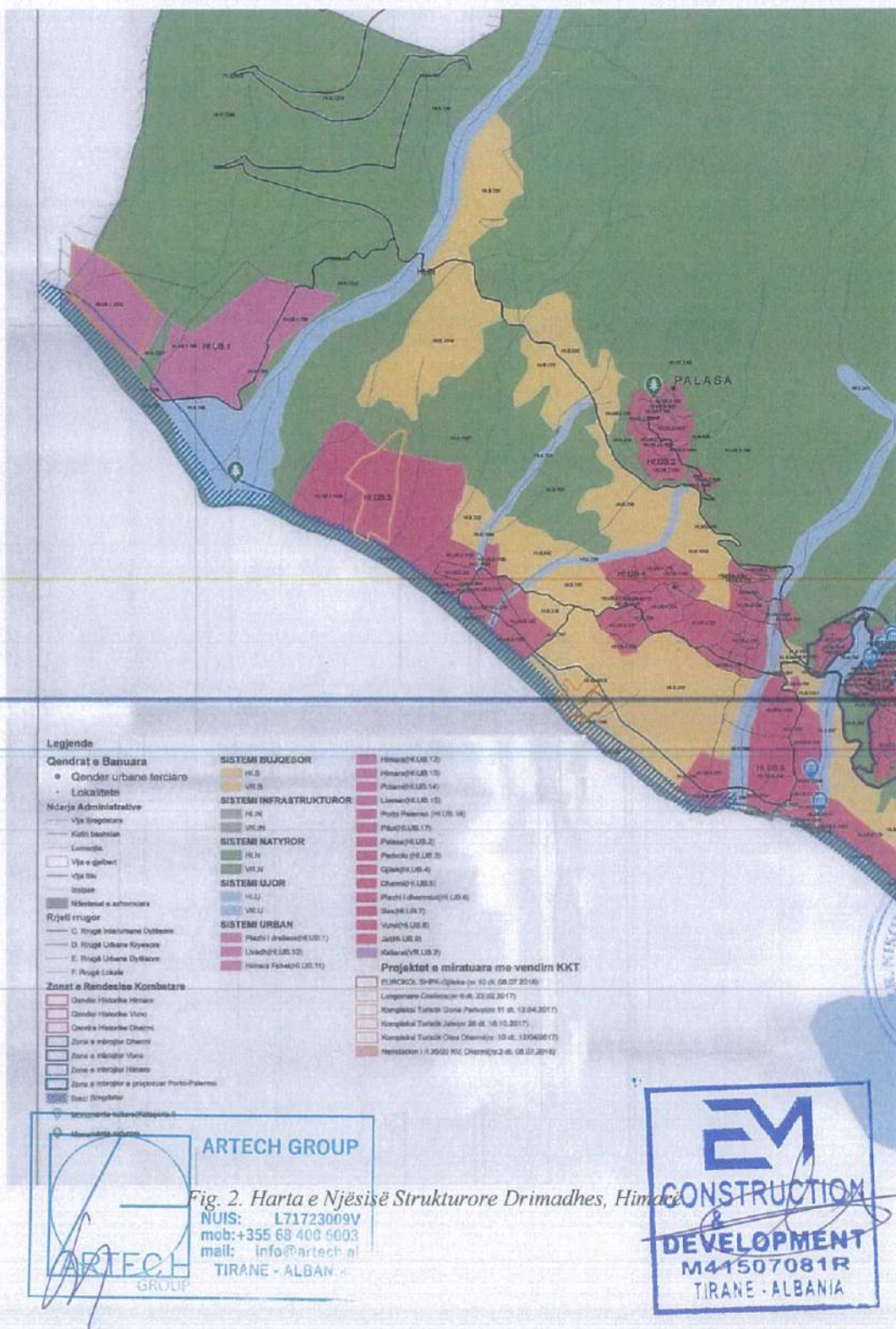
Fig. 1. Vendodhja e sheshit të ndërtimit



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

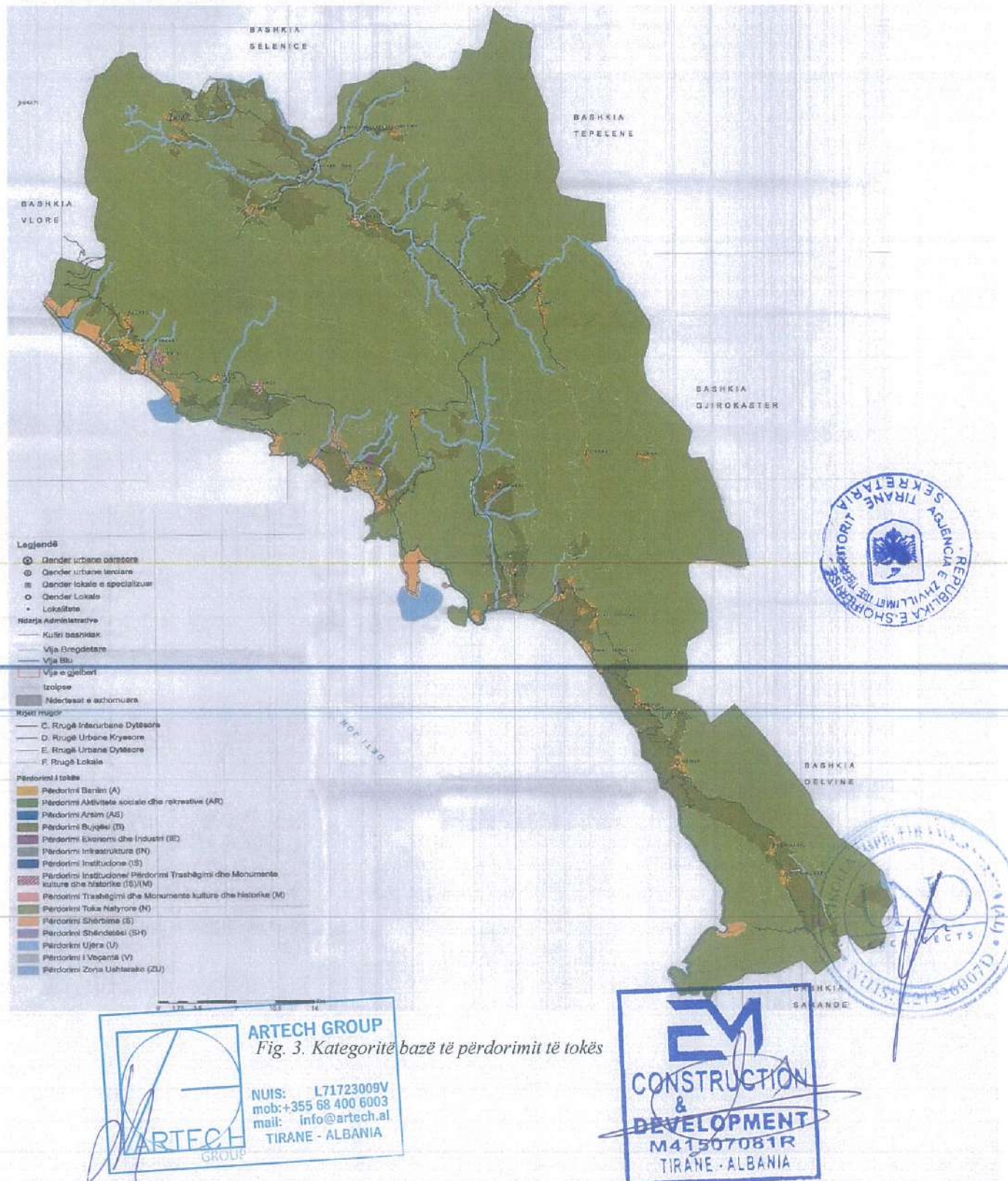
2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

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 Dhërmi; prona që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore HI.B.237. Në sistemin territorial B_Bujqësor me kategori bazë të përdorimit të tokës B (Bujqësi), me nënkategori B.2_Tokë bujqësore primare kodrinore (ullishte, pemëtores, vreshtë).



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 "ARIA APART-HOTEL ME 1,2,3 DHE 4 KATE MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË ME PISHINË" ME VENDNDODHJE BASHKIA HIMARË, ME ZHVILLUES SHOQËRINË "ARTECH GROUP" SH.P.K DHE "EM CONSTRUCTION & DEVELOPMENT" SH.P.K", do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



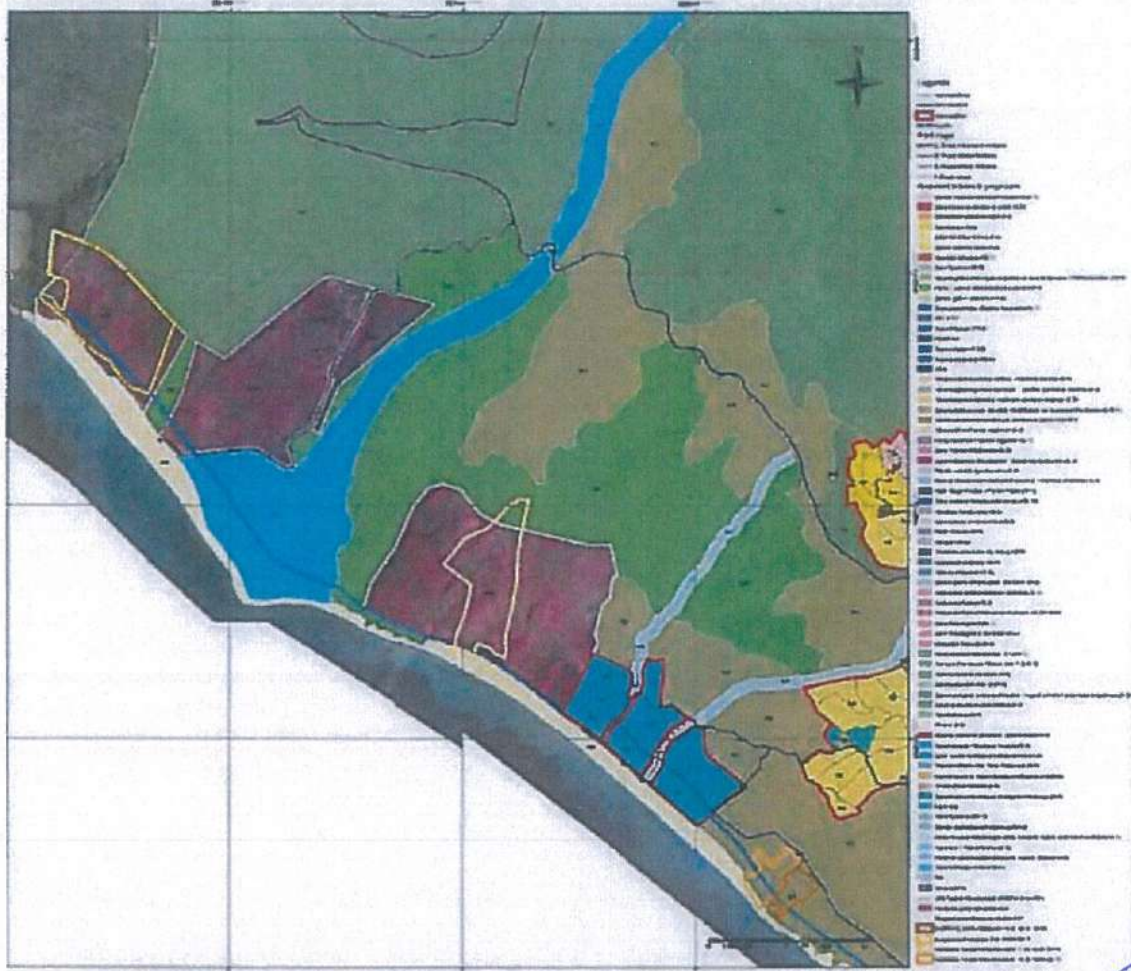


Fig. 4. Harta e përdorimit të nënkategorive të tokës



- Legjende**
- Hierarkia e vendbanimeve**
- Qendër urbane sovjetike
 - Qendër urbane italiane
 - Qendër lokale e sovjetike
 - Qendër lokale
 - Qendër lokale
- Hidarija Administrative**
- Vija kufitare
 - Kufi lokal
 - Lumet dhe
 - Vija e gabarit
 - Vija e shtrimit
 - Niveli i detit
 - Isollat
 - Stacioni i Ujit
- Rrjeti rrugor i propozuar**
- C. Rrugi Urtanorë Dytësorë e Primitivë
 - D. Rrugi Urtanorë Kryesorë e Primitivë
 - E. Rrugi Urtanorë Dytësorë e Primitivë
 - F. Rrugi Lokalë e Primitivë
- Rrjeti rrugor ekzistues**
- G. Rrugi Urtanorë Dytësorë e Primitivë
 - D. Rrugi Urtanorë Kryesorë e Primitivë
 - E. Rrugi Urtanorë Dytësorë e Primitivë
 - F. Rrugi Lokalë e Primitivë
- Transport Detar
- Marina e propozuar



ARTECH GROUP

NUIS: L71723009V
 mob: +355 68 400 6003
 mail: info@artech.al
 TIRANE - ALBANIA

Fig. 5. Harta e rrjetit rrugor

EM

CONSTRUCTION & DEVELOPMENT

M41507081R
 TIRANE - ALBANIA

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Në pjesën Veriore, Lindore dhe Perëndimore kemi pronë private, në atë Jugore ndodhet rruga e re e propozuar. Sipërfaqja e pronës është 7960 m² dhe aktualisht është e lirë nga ndërtimet.

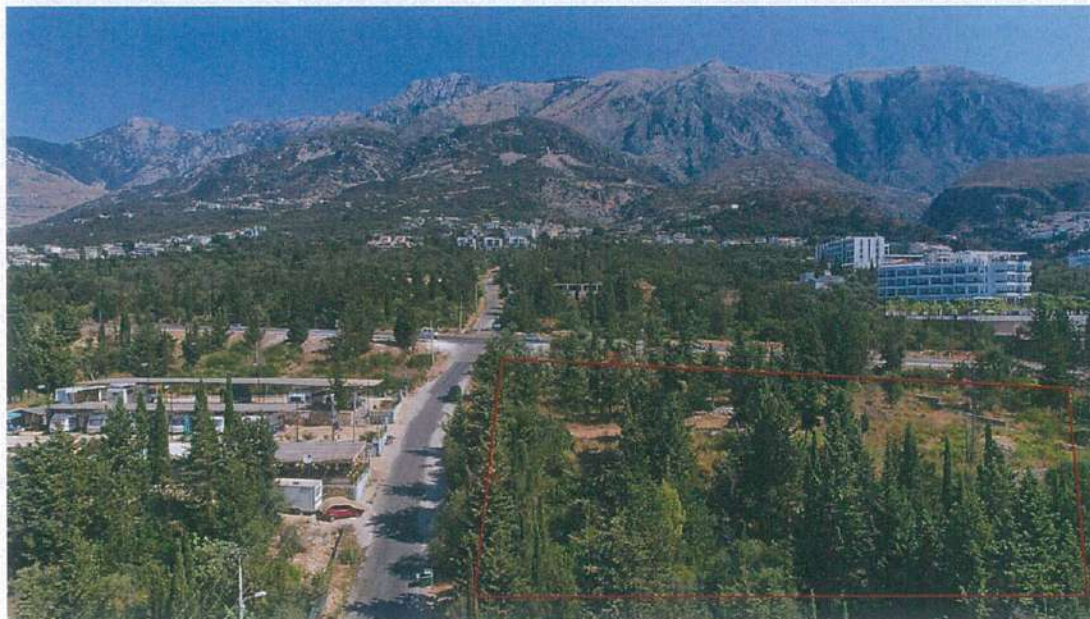


Fig. 6. Foto ajrore e zones

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksonet dhe aktivitetet e propozuara

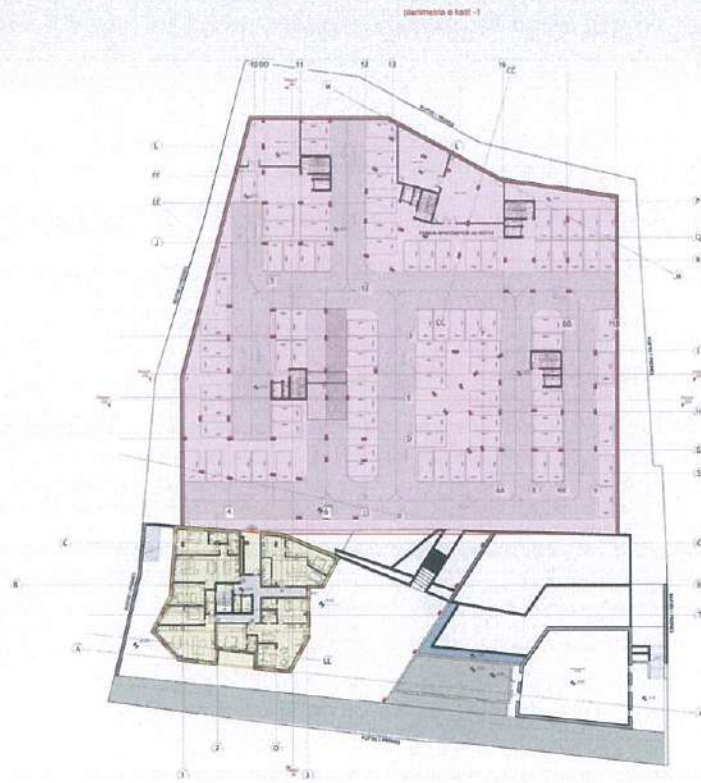
Zgjidhja planimetrike konsiston në krijimin e disa moduleve bazë mbi të cilët do të zhvillohen hapësirat e dhomave apo suitave në secilën pjesë të objektit. Forma e objektit do të diktojë dhe tipologjitë e ndryshme të hapësirave që do të krijohen duke mundësuar një larmshmëri zgjedhjeje me dhoma e suita të sipërfaqeve të ndryshme. Dhomat janë të pastra, kuadratike, secila me hapësira të bollshme për akomodim.

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

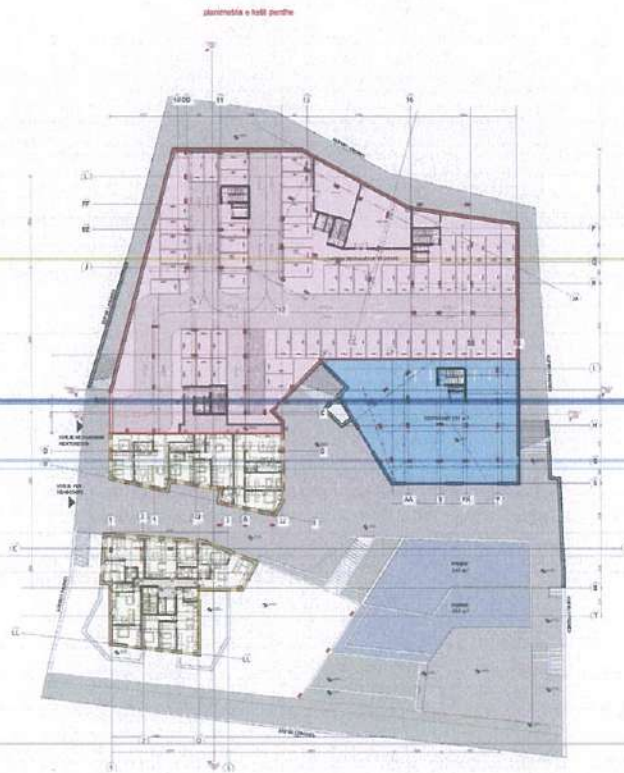
Ne katin përdhe do të ketë dhe një hapësirë për shërbim të tipit bar-restorant ne funksion te hotelerise. Aksesit në objekt bëhet në katin përdhe, në tre hyrje të ndryshme, në tre hapësirat e veçuara që copëzojnë objektin në katin përdhe dhe katin e fundit.

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





Plani i katit nëntokë -1: ME FUNKSION APART – HOTEL - 506 M2 DHE PARKIM - 4215 M2



Plani i katit përdhe: ME FUNKSION APART – HOTEL- 694.7 M2 ,RESTORANT- 608.2 M2, PARKIM-2419.3 M2

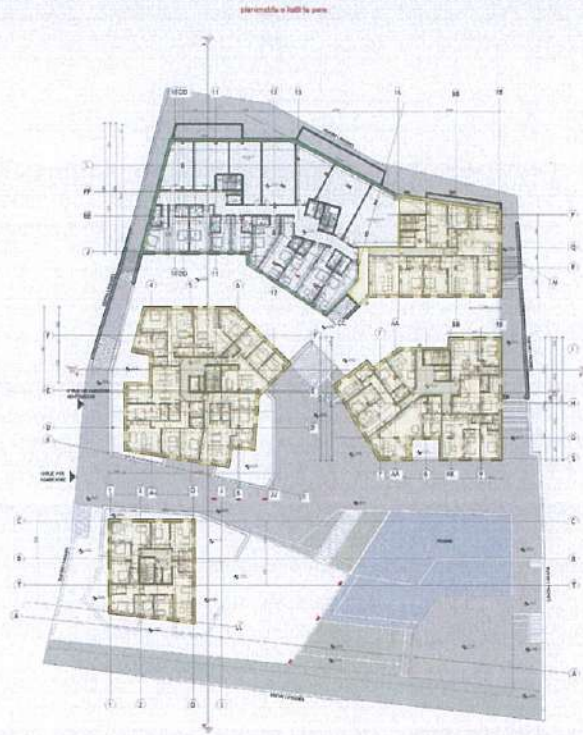
ARTECH GROUP



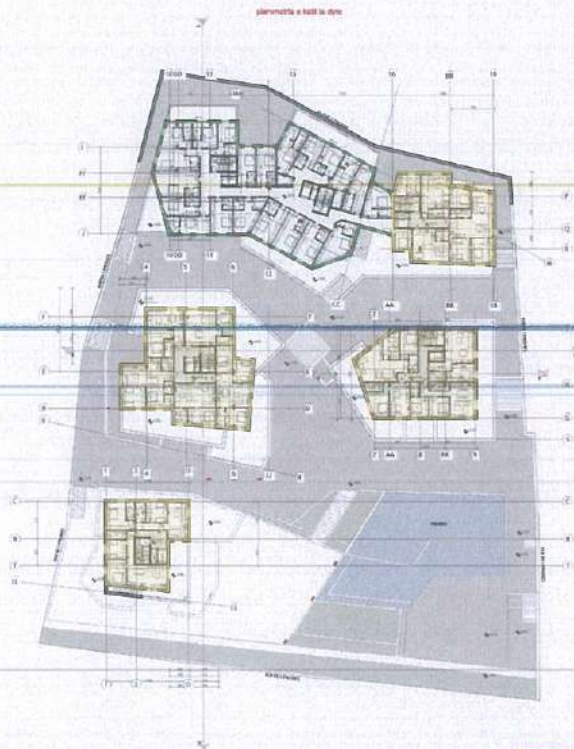
NUIS: L71723009V
 mob: +355 68 400 6003
 mail: info@artech.al
 TIRANE - ALBANIA



CONSTRUCTION & DEVELOPMENT
 M41507081R
 TIRANE - ALBANIA



Plani i katit të parë: ME FUNKSION APART – HOTEL- 1782.9 M2 DHE HOTEL- 940 M2



Plani i katit të dytë: ME FUNKSION APART – HOTEL- 1214.7 M2 DHE HOTEL -794.9 M2

ARTECH GROUP

NUIS: L71723009V
 mob: +355 68 400 6073
 mail: info@artech.al
 TIRANE - ALBANIA

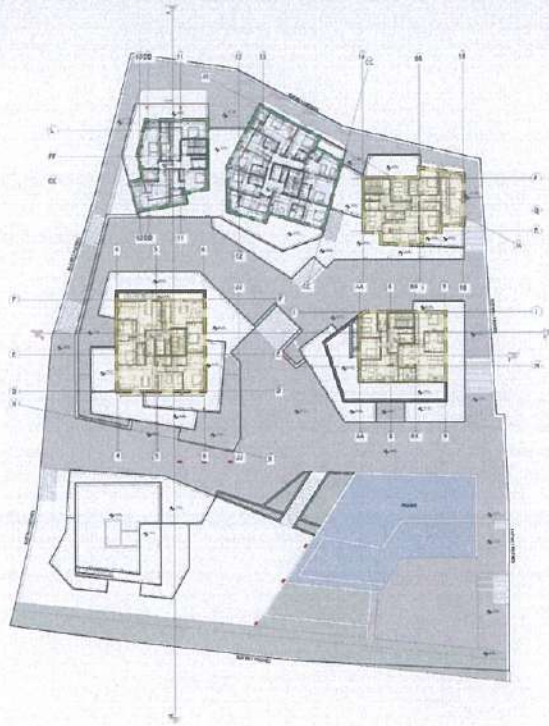
EM

CONSTRUCTION & DEVELOPMENT

M41507081R

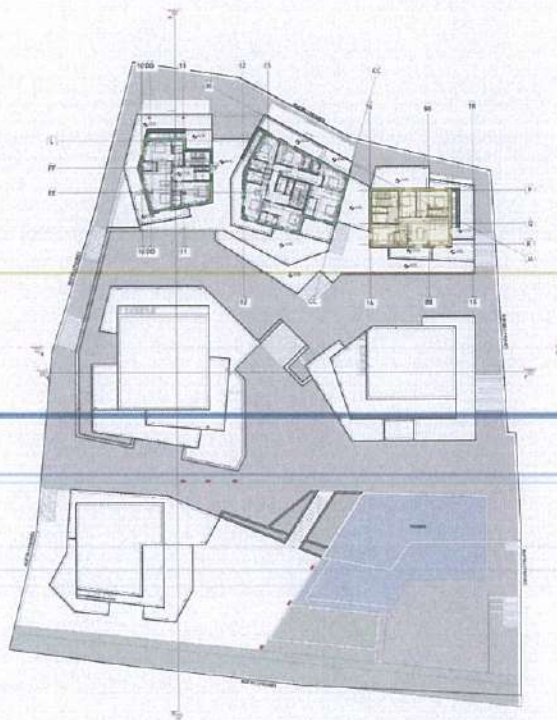
TIRANE - ALBANIA

planimetrija e katit te tretë



Plani i katit të tretë : ME FUNKSION APART – HOTEL - 683.3 M2 DHE HOTEL - 512.9 M2

planimetrija e katit te katërt



Plani i katit të katërt: ME FUNKSION APART – HOTEL - 144 M2 DHE HOTEL - 363.4 M2

ARTECH GROUP

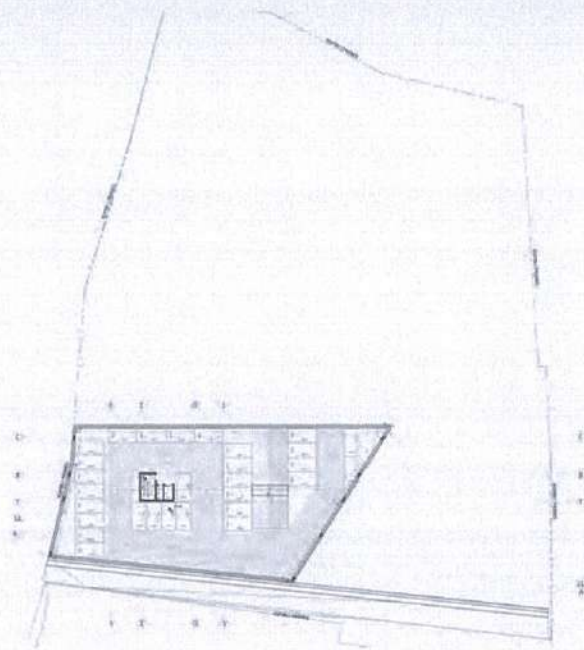
NUIS: L71723009V
 mob: +355 68 400 6003
 mail: info@artech.al
 TIRANE - ALBANIA

EM

CONSTRUCTION & DEVELOPMENT

M41507081R

TIRANE - ALBANIA



Plani i katit -2: ME FUNKSION PARKIM - 1284 M2

“ARTECH GROUP” SH.P.K DHE “EM CONSTRUCTION & DEVELOPMENT” SH.P.K”



Sasite e siperfaqeve mbi toke dhe nentoke									
Nr.kati	Sasia	Njesia	Funksioni	Sasia	Njesia	Funksioni	Sasia	Njesia	Funksioni
k-2							1284	m2	parkim
k-1	506	m2	apart-hotel				4215	m2	parkim
k0	694.7	m2	apart-hotel	608.2	m2	Restorant	2419.3	m2	parkim
k1	1782.9	m2	apart-hotel	940	m2	hotel			
k2	1214.7	m2	apart-hotel	794.9	m2	hotel			
k3	682.3	m2	apart-hotel	517.6	m2	hotel			
k4	144	m2	apart-hotel	363.4	m2	hotel			
Totali	5025.6	m2	apart-hotel	3219.4	m2	res/hotel	7918.3	m2	parkim

Totali mbi toke	8245	m2
Totali nen toke	7918.3	m2





Fig. 7. Koncepti volumetrik



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

Volumetria

Shpërndarja kompozicionale në sheshin e ndërtimit bëhet duke ruajtur distancat e nevojshme nga kufiri i pronës dhe nga vija e ndërtimit. Njollat e objektit janë në forma të ç'rregullta drejtkëndore të shpërndara në terren duke ruajtur ndarjen mes tyre dhe duke krijuar hapësira të jashtme të blloshme, pjesa e mbetur e sheshit zhvillohet me parcela gjelbërimi, kalim njerëzish dhe rekreacion. Hyrja për ne parkimë bëhet në faqën përendimorë të objektit. Hyrja për ne shesh bëhet e mundur gjithashtu nga rruga në përdim, duke lidhur këtë pjesë të sheshit me sheshet e tjera përreth, me funksione të ndryshme. Koncepti volumor i zhvillimit të parcelës diktohet nga pjerrësia e terrenit i cili vjen duke u ngritur drejt veriut.

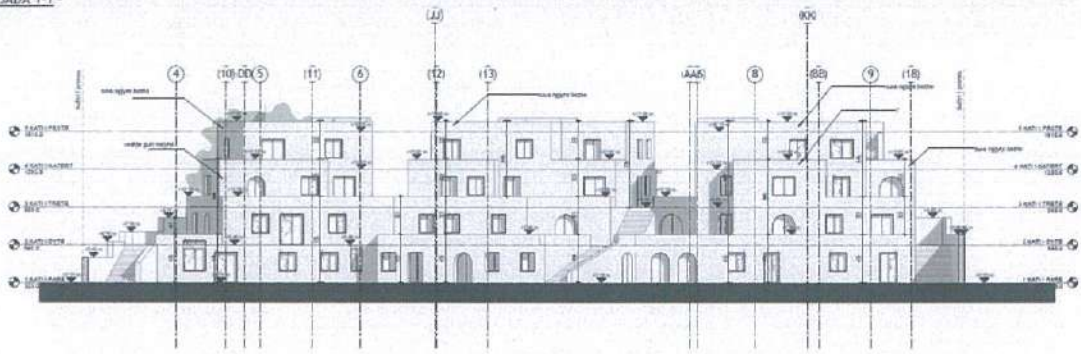
Gjatësia e sheshit është afërsisht 170m. Kjo pjerrësi krijon një aspekt të rëndësishëm urban dhe jo vetëm. Ajo mundëson hapësirë të këndit të shikimit, privatësi dhe përfitime të tjera ekologjike. Zgjidhja e konceptit volumor ka marr formë sipas prerjeve që janë bërë dhe studimit mbi faktorë të ndryshëm. Objektet trajtohen me të njëjtën gjuhë arkitektonike të fasadës duke përdorur ngjyrat e tokës dhe materialin e gurit.

Fasada

Fasadat e objektit trajtohet me gur natyral dhe kapotë të bardhë. Dritaret e zgjedhura ruajnë një ritëm në fasadë dhe janë mjaftueshëm të mëdha për të siguruar ndriçimin maksimal të hapësirave të brendshme. Hapësirat janë të orientuara në jug-lindje dhe jug-perëndim.



FASADA 1-1



FASADA 2-2

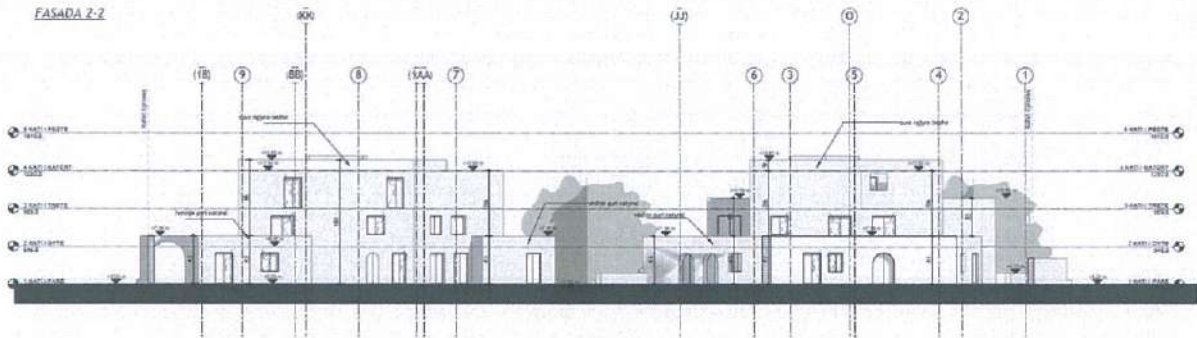
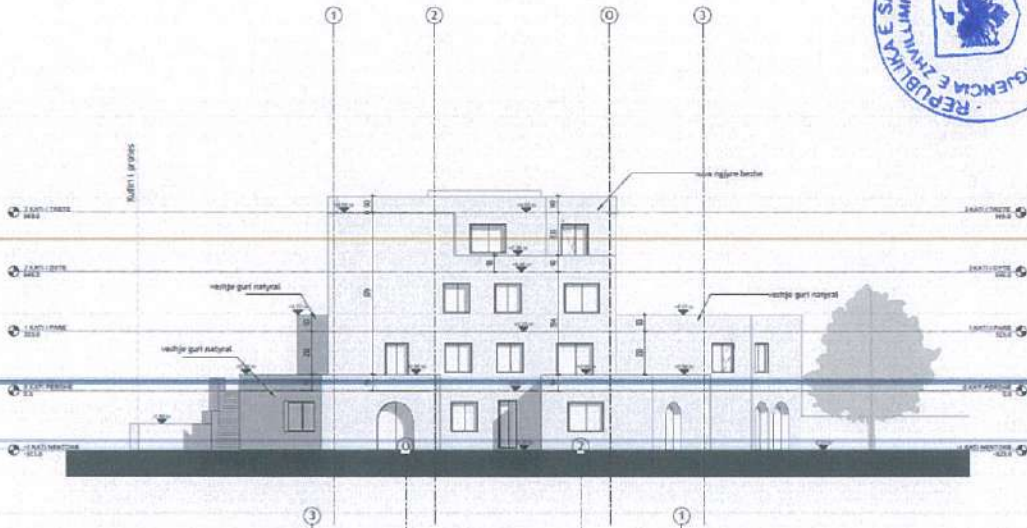
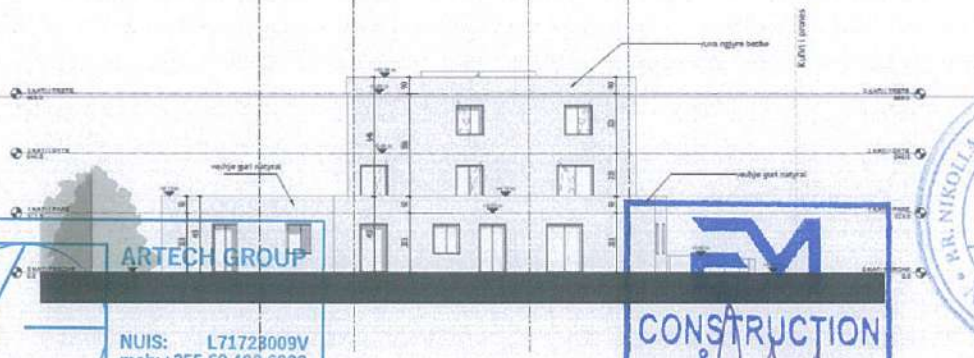


Fig. 8. Pamje te fasadave te objektit

FASADA 3-3



FASADA 4-4



ARTECH GROUP

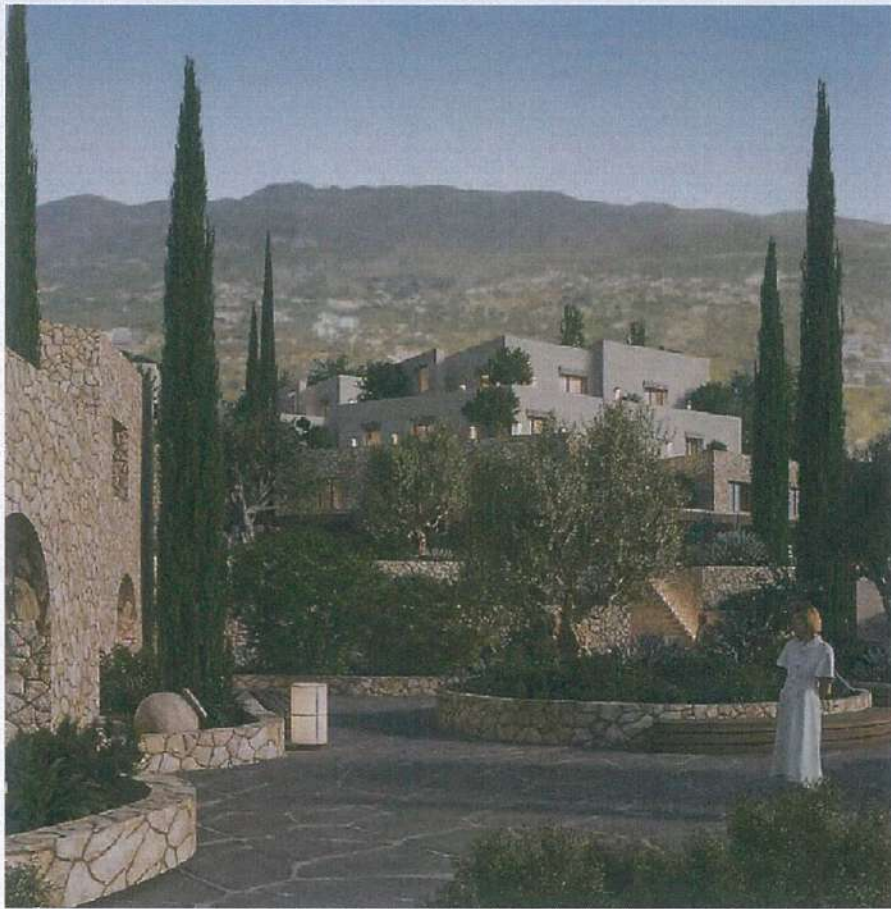
NUIS: L71728009V
 mob: +355 68 400 6003
 mail: info@artechgroup.al
 TIRANE - ALBANIA

EM

CONSTRUCTION & DEVELOPMENT
 041507081R
 TIRANE - ALBANIA



Pamje te fasadave te objektit



ARTECH GROUP

Fig. 10. Render i objektit

NUIS: L71723009V
 mob: +355 68 400 6003
 mail: info@artech.al
 TIRANE - ALBANIA

EM
CONSTRUCTION
DEVELOPMENT
 M41507081R
 TIRANE - ALBANIA

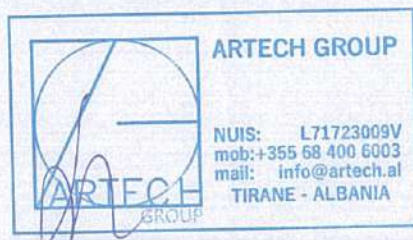


Fig. 11. Render i objektit

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	7960 m ²
2. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	3167 m ²
3. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	8245 m ²
4. Sipërfaqe ndërtimi nëntokë:	7918.3 m ²
5. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	39.78%
6. Intensiteti i ndërtimit:	1.03
7. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	17.05 m
8. Numri i kateve mbi tokë:	4 Kate
9. Numri i kateve nën tokë:	2 Kat



TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastral: ZK. 1739, Nr. Pas.68/275/2, 68/275/1

ZK. 1481 Nr. Pas .32/13, 74/60

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 1.8m-7.2m për volumin 4kat

Lindje: 3.2m-7.3m për volumin

Perëndim: 4kat 3m-7.1m për volumin

Jug: 4kat 8.6 m për volumin 4kat



Zhvillues: "ARTECH GROUP" SH.P.K DHE "EM CONSTRUCTION & DEVELOPMENT"

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Duke marrë parasysh formën e objektit, hapësirat e lira dhe të gjelbërta janë të fokusuar përrreth 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 gjatë perimetrit verior të truallit, duke krijuar dhe një ndarje nga rruga 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

Zgjidhja planimetricke konsiston në zgjidhjen e dhomave dhe apartamenteve për secilin nivel. Zgjidhja e planeve konsiston në lidhjen e niveleve në një kafaz shkallë + ashensor të përbashkët. Korridorin bën shpërndarjen në secilën nga njësitë e apart-hotel, të cilët zhvillohen në vertikalishtet si dhe në horizontalitet. Pothuajse të gjitha dhomat dhe apartamentet kanë orientim në jug-perëndim, jug-lindje dhe jug.

Aksesi në objekt mund të bëhet në katin përdhe në parkim ose në sistemim, ku bëhet shpërndarja nëpër njësitë e apart-hotel dhe hotelerinë të shpërndara përgjat terrenit, horizontalisht dhe vertikalisht.

Planimetritë e parkimit aksesohen nga rruga e ndodhur në veri-perëndim, e cila të çon në katin përdhe të parkimit nga ku aksesohet drejtpërdrejt dhe restoranti dhe lidhet me nivelet e tjera me anë të kafazit shkallë ashensor dhe shkallëve të jashtme të cilat janë pjesë e sistemimit.



