



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN:
“KOMPLEKS REZIDENCIAL DHE APART-HOTEL ME 4 DHE 5 KATE MBI TOKË
DHE 1 KAT NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE BASHKIA HIMARË, ME SUBJEKT
ZHVILLUES SHOQËRINË “BETA CONSTRUCTION” SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA



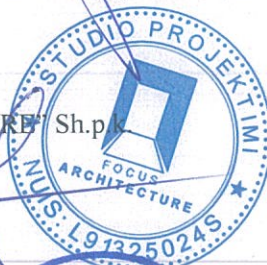
MINISTERI I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJ



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 35, Datë 28.01.2025

Projektues:
“FOCUS ARCHITECTURE” Sh.p.k



Zhvillues:
“BeTa Construction” 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: "Kompleks rezidencial dhe apart-hotel me 4 dhe 5 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë", me vendndodhje Bashkia Himarë, me subjekt Zhvillues "BeTa Construction" Sh.p.k. bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor të miratuar me VKB Himarë, Nr. 122, datë 30.08.2017 miratuar me Vendim Nr. 2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.
- VKM 408 date 13.05.2015 "Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit" e ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ndodhet në rrugën e plazhit Potam me distancë prej rreth 55m nga bregu I detit Jon. Brenda sheshit ka ndërtime ekzistuese 1 dhe 2 kate. Sheshi ndërtimit ndodhet në një largësi prej 1 km në vijë ajrore dhe një rrugëtim 4 min nga qendra e qytetit Himarë. Sheshi i ndërtimit është 6,716.0 m². Terreni i sheshit të ndërtimit është pothuajse i sheshtë.



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

Njësia strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim është në njësinë strukturore me NR. **HI.UB.13.282**



Sheshi i ndërtimit përfshihet ne PDV dhe respekton infrastrukturën rrugore të miratuar me Vendim Nr.177, date 31.05.2018. Objektet e propozuara respektojnë në mënyrë të përpiktë vijat e ndërtimit të përcaktuara në këtë PDV.

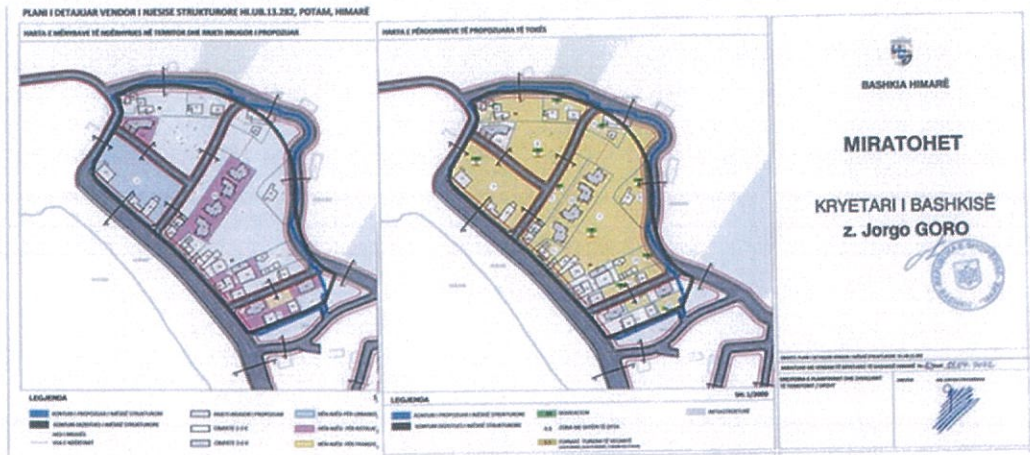


Fig.2 PDV e miratuar.

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



Fig.3 Harta e nënkategoritë të përdorimit të tokës të propozuara.





Fig.6 Rrjeti rrugor i propozuar.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit me sipërfaqje 6,716.0 m² ndodhet në Potam, Bashkia Himarë me distancë 1.3km (rreth 6 minuta me automjet) nga qendra e qytetit të Himarës. Zona në të cilën ndodhet trualli karakterizohet nga objekte banimi sezonal dhe hotele me një lartësi mesatare prej 4-5 katesh. Brenda sheshit të ndërtimit ka objekte ekzistuese me lartësi 1 dhe 2 kate. Këto objekte do të prishen për ti lënë hapësirë projektit të ri.

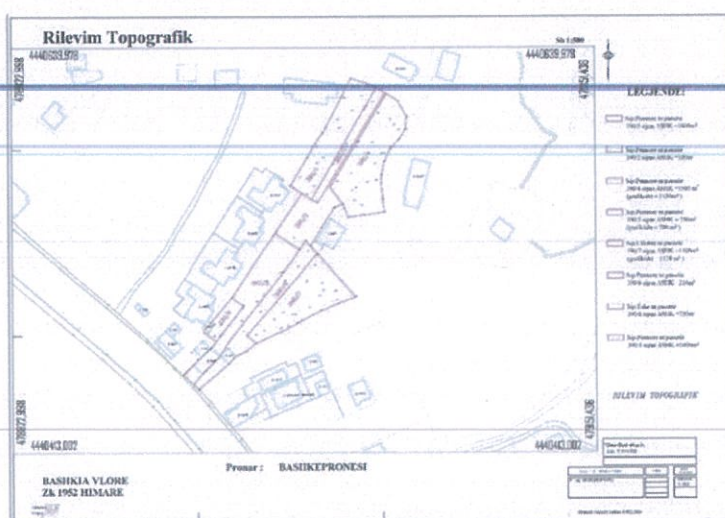


Fig.7 Pozicioni topografik i sheshit të ndërtimit.



Në pjesën jugore sheshi kufizohet nga rruga nacionale SH8. Përsa i përket objekteve rrethuese, sheshi në pjesën lindore nga disa objekte 2- 4 kate, ndërsa në pjesën perëndimore nga 4 objekte 5 katesh.



Fig.8 Foto e sheshit të ndërtimit.

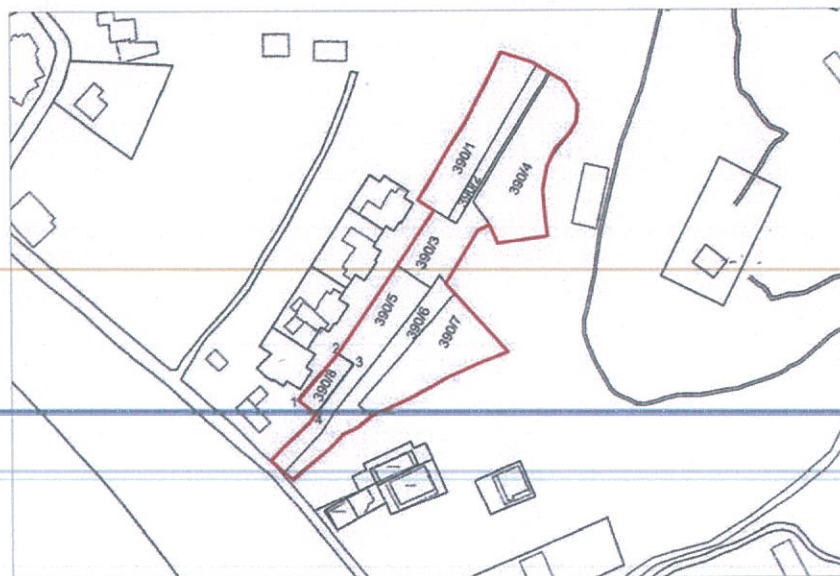


Fig.9 Fragmente nga Harta Kadastrale

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti i propozuar parashikon ndërtimin e një kompleksi të integruar rezidencial, shërbimi dhe apart-hotel, i cili do të përbëhet nga dy godina respektivisht me 4 dhe 5 kate mbi tokë, si dhe 1 kat nëntokë, që do të shërbejë për funksione mbështetëse. Të dy godinat



do të jenë të ndërlidhura në katin nëntokësor, duke siguruar një funksionim të koordinuar dhe lehtësira në qarkullimin e brendshëm.

Në katin përdhe të kompleksit, janë parashikuar funksione të ndryshme në varësi të godinës:

- Godina B do të akomodojë njësi shërbimi (dyqane, lokale, etj.), duke krijuar një ambient të gjallë komercial që i shërben banorëve dhe vizitorëve të kompleksit.
- Godina A do të përmbajë apartamente të tipit apart-hotel, të cilat janë menduar për qëndrime më afatgjata ose si hapësira të qeta banimi në një zonë me akses të mirë.

Gjithashtu, në këtë kat janë projektuar dy holle hyrës kryesorë për secilën nga godinat, të cilët do të shërbejnë si zona pritjeje dhe kalimi, por gjithashtu do të kenë hapësira për relaks, me qëllim krijimin e një ambienti mikpritës për banorët dhe vizitorët.

Në katet e sipërme të të dy godinave do të organizohen:

- Apartamente të tipologjive të ndryshme, përfshirë:
 - Garsoniere
 - Apartamente 1+1
 - Apartamente 2+1

Në katin nëntokësor janë parashikuar:

- Vende parkimi, të cilat do të jenë në funksion të banorëve, vizitorëve dhe njësisve të shërbimit.
- Ambiente teknike, të nevojshme për funksionimin optimal të të dy godinave, përfshirë instalime elektrike, mekanike dhe ndihmëse të tjera.

Ky organizim i hapësirave është konceptuar për të siguruar funksionalitet të plotë, komoditet, si dhe përdorim të diversifikuar të kompleksit, duke plotësuar nevojat për banim, shërbime dhe parkim në një zonë të urbanizuar.



Fig.10 Planvendosja e objektit.

Në katin nëntokë me sipërfaqe 4,418.1 m² janë parashikuar 124 poste parkimi për automjetet me akses nëpërmjet rampës së parkimit jashtë gjurmës së objekteve. Në katin nëntokë zhvillohen, zonat teknike të depos së ujit, pompave të ujit, etj.



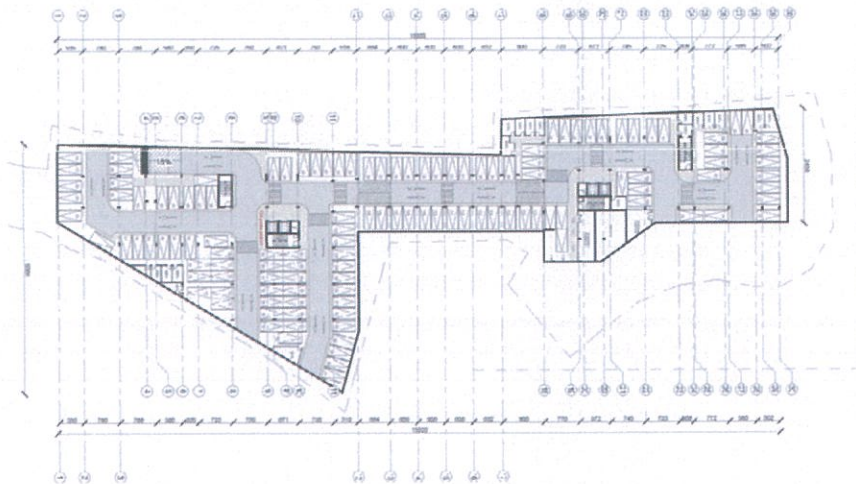


Fig.11 Planimetria e katit nëntokë.

Në katin përdhe parashikohen disa ambiente: holl, restoranti, kuzhina, tualetet, 2 shkallët e emergjencës dhe grupi shkallë-ashensor (për secilën godinë).

Në fasadën veri-perendimore të katit përdhe, nga hyrja kryesore ndodhet holl, recepsioni dhe zona e pritjes së klientëve me akses direkt për tek blloku i shkallës dhe ashensorët.

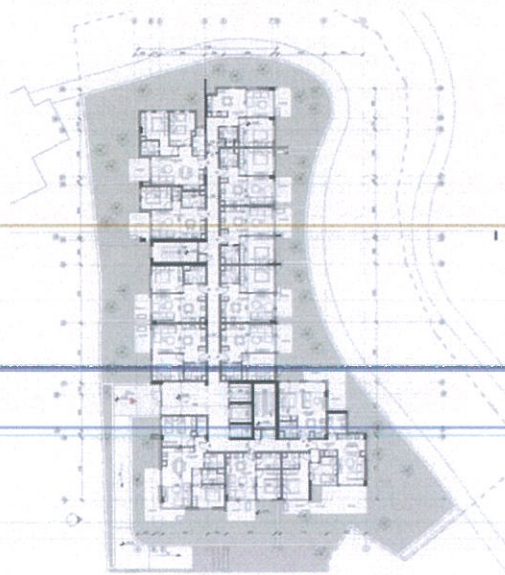


Fig.12 Planimetria e katit përdhe. Godina A

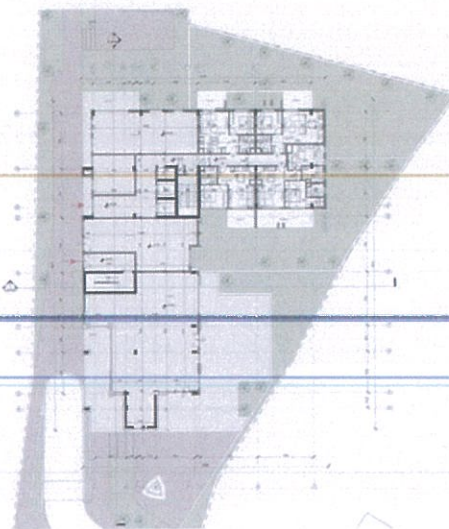


Fig.13 Planimetria e katit përdhe. Godina B



Fig.14 Planimetria e katit të parë. Godina A

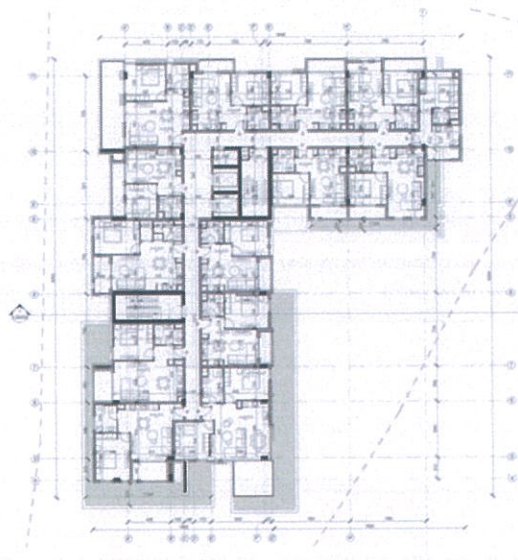
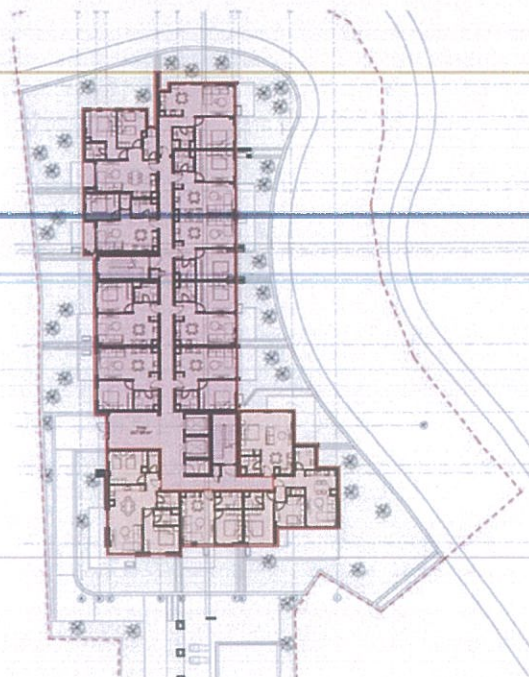


Fig.15 Planimetria e katit të parë. Godina B

Në katet e sipërme të objekteve ndodhen 119 apartamente të tipeve të ndryshme të cilët shpërndahen nëpërmjet 2 korridoreve me akses nga shkallët e emergjencës dhe 2 ashensorët (për secilën godinë).

Sipërfaqet e kateve për **objektin A** janë si më poshtë:



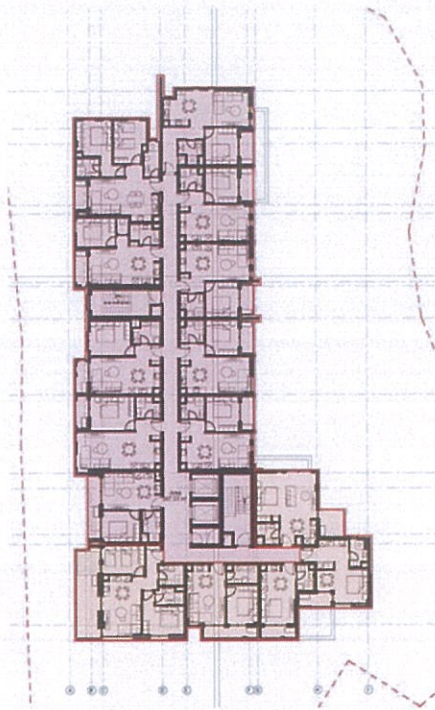
Sipërfaqja e katit përdhe: 938.0 m²

Funksion banim: 684.15 m²

Funksion apart-hotel: 253.85 m²

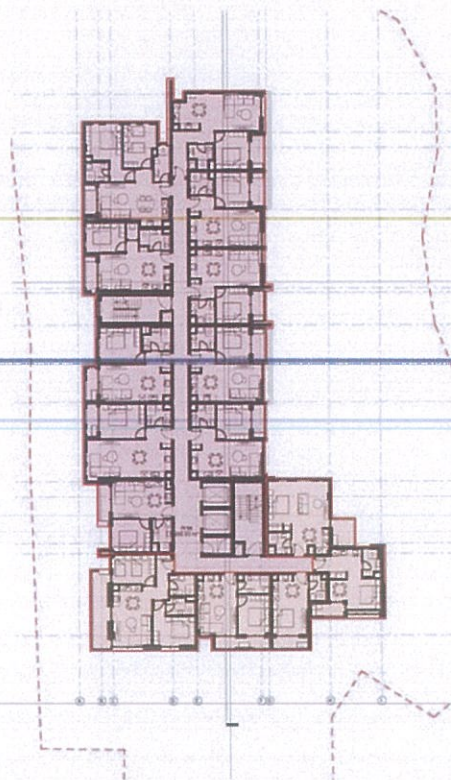
Fig.16 Planimetria e katit përdhe. Godina A





Sipërfaqja e kati të parë:	997.0 m²
Funksion banim:	728.75 m ²
Funksion apart-hotel:	268.25 m ²

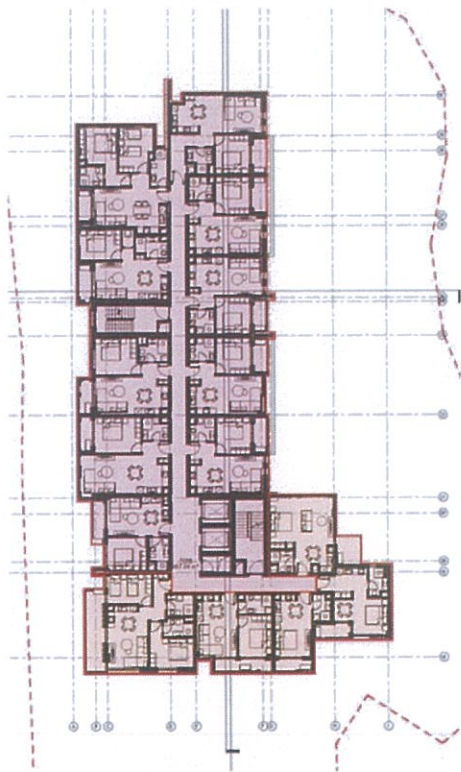
Fig.17 Planimetria e katit të parë. Godina A



Sipërfaqja e kati të dytë:	986.9 m²
Funksion banim:	726.1 m ²
Funksion apart-hotel:	260.8 m ²

Fig.18 Planimetria e katit të dytë. Godina A



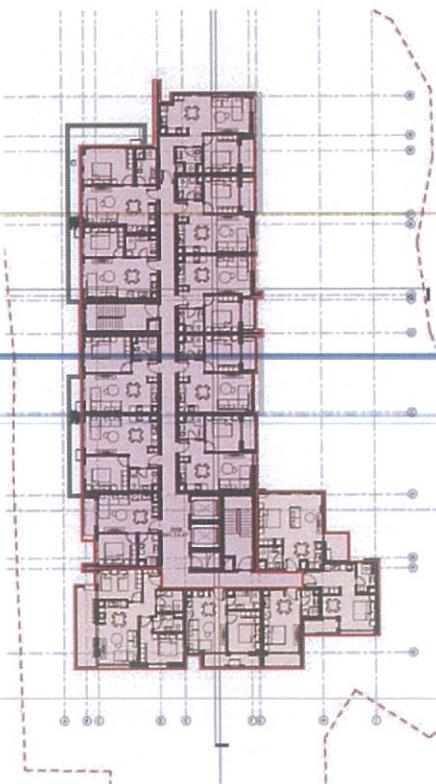


Sipërfaqja e kati të tretë: 987.8 m²

Funksion banim: 726.8 m²

Funksion apart-hotel: 261.0 m²

Fig.19 Planimetria e katit të tretë. Godina A



Sipërfaqja e kati të katërt: 941.5 m²

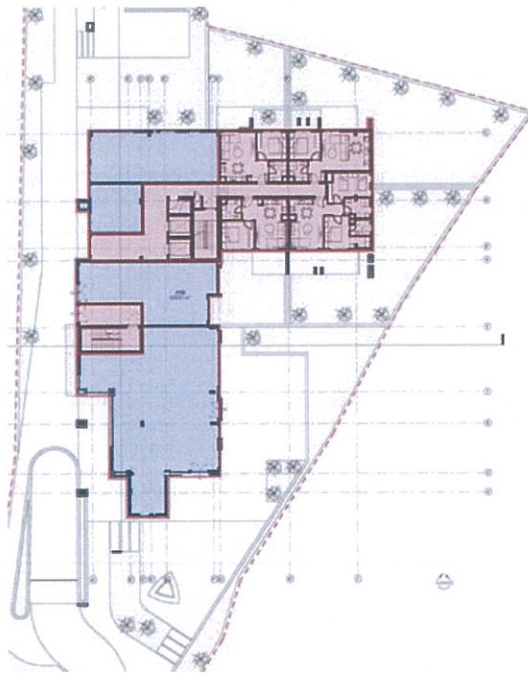
Funksion banim: 680.5 m²

Funksion apart-hotel: 261.0 m²

Fig.20 Planimetria e katit të katërt. Godina A

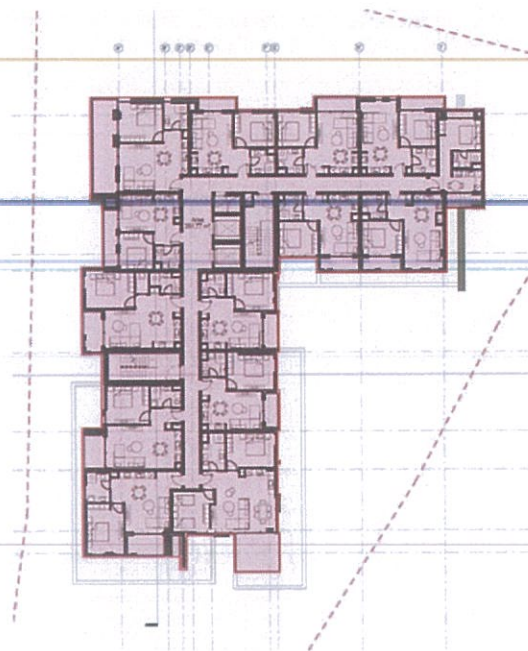


Sipërfaqet e kateve për objektin B janë si më poshtë:



Sipërfaqja e katit përdhe:	828.9 m ²
Funksion banim:	373.6 m ²
Funksion njësi shërbimi:	455.3 m ²

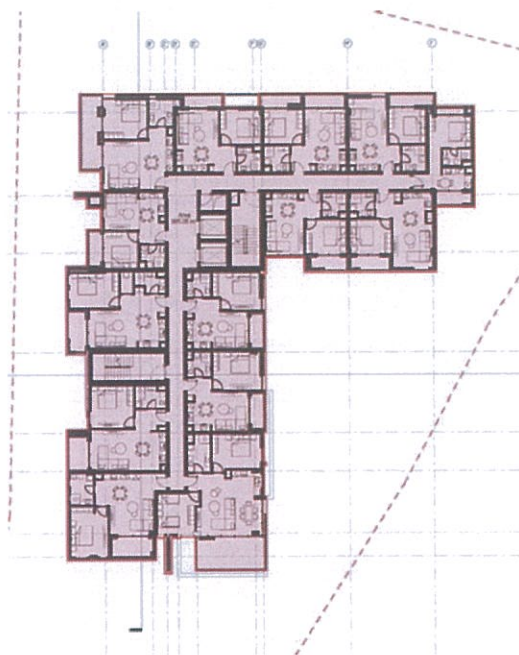
Fig.21 Planimetria e katit përdhe. Godina B



Sipërfaqja e kati të parë:	991.8 m ²
Funksion banim:	991.8 m ²

Fig.22 Planimetria e kati të parë. Godina A

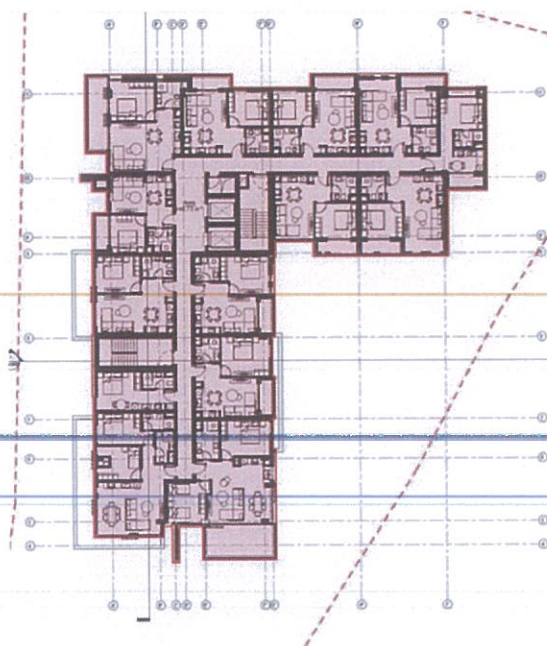




Sipërfaqja e kati të dytë: 995.1 m²

Funksion banim: 995.1 m²

Fig.23 Planimetria e katit të dytë. Godina A



Sipërfaqja e kati të tretë: 946.8 m²

Funksion banim: 946.8 m²

Fig.24 Planimetria e katit të tretë. Godina A

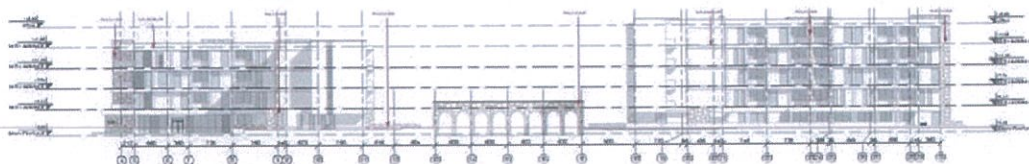


Fig.16 Fasada jug-lindore.



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

Materializimi i fasadës së godinave të propozuara është konceptuar me synimin për të krijuar një harmoni të qëndrueshme mes traditës arkitekturore vendase dhe stilit bashkëkohor, duke respektuar karakteristikat klimatike dhe kulturore të zonës.

Veshja e jashtme përbëhet nga një kombinim i materialeve natyrore dhe moderne, të cilat janë përzgjedhur me kujdes për të garantuar:

- Estetikë të qëndrueshme në kohë
- Rezistencë ndaj kushteve klimatike
- Efikasitet energjetik
- Integrim vizual me mjedisin përreth



Fig.17 Pamje 3 dimensionale.



Fig.18 Pamje 3 dimensionale.





Fig.19 Pamje 3 dimensionale.



Fig.20 Pamje 3 dimensionale.

Përbërja e Fasadës

Fasada përfshin elementë kryesorë si më poshtë:

- Veshje me gur natyral, që dominon në pjesët kryesore të ndërtesës (veçanërisht në qoshe, konture dritarësh dhe elementë vertikalë), duke i dhënë volumit arkitektonik një pamje monumentale dhe identitet lokal të dallueshëm.
- Sistem termoizolues ETICS (të tipit kapot), me përfundim të suvatuar dhe trajtuar me grafiato, për të siguruar izolim termik efektiv gjatë gjithë vitit dhe për të ruajtur qëndrueshmërinë estetike të sipërfaqes.
- Vetrata xhami me mbrojtje UV, të përbëra nga xham termik me filtër ultraviolet, të cilat sigurojnë:
 - Reduktim të ndjeshëm të rrezatimit të dëmshëm diellor
 - Rritje të komoditetit të brendshëm
 - Lehtësi në mirëmbajtje dhe dritë natyrale të bollshme



- Grila dekorative dhe funksionale prej druri, të vendosura për qëllime mbrojtjeje nga dielli, si dhe për të ruajtur karakterin tradicional të fasadës. Këto elementë kontribuojnë në kontrollin e ndriçimit dhe ventilimit natyror, veçanërisht gjatë stinës së verës.

Elementë Arkitektonikë Tradicionalë

Fasada është pasuruar me elementë klasikë të arkitekturës vendase, duke përfshirë:

- Dritare drejtkëndore
- Harqe dhe qemerë dekorativë

Këta komponentë janë të frymëzuar nga trashëgimia ndërtimore e zonës dhe shërbejnë si homazh ndaj stilit tradicional shqiptar, duke e bërë ndërtesën të veçantë dhe të dallueshme në kontekstin urban. Pozicioni gjeografik i objektit karakterizohet nga një klimë mesdhetare, me verëra të gjata dhe të nxehta, të dominuara nga dielli, si dhe dimra të butë. Kjo ka ndikuar drejtpërdrejt në përzgjedhjen e materialeve:

- Gurët natyralë ofrojnë masa termike, duke ndihmuar në stabilizimin e temperaturës së brendshme.
- Veshja ETICS siguron efikasitet energjetik, duke reduktuar kostot e ngrohjes dhe ftohjes.
- Xhami me filtër UV dhe grilat prej druri ofrojnë mbrojtje nga mbinxehja, duke ruajtur një mikroklimë të këndshme brenda ambienteve.

Ky materializim i fasadës përfaqëson një bashkëjetesë harmonike të së kaluarës dhe së tashmes, ku tradita arkitekturore ndërthuret me kërkesat bashkëkohore për funksionalitet, estetikë dhe qëndrueshmëri.



Fig.21 Pamje 3 dimensionale.





Fig.22 Pamje 3 dimensionale.

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Nr.	Emertimi	Njesia	Sasia
1	Sipërfaqja e pronës	m ²	6,716.0
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m ²	1,766.9
3	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë	m ²	8,613.8
4	Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë	m ²	4,418.1
5	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m ²	13,031.9
6	Lartësia maksimale e strukturës nga kuota 0.00	ml	18.84
7	Koeficienti i shfrytëzimit	%	26
8	Intensiteti i ndërtimit		1.28
9	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	4-5
10	Nr. i kateve nën tokë	Kate	1

TREGUESIT TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 1952

Nr. pasurive: 390/1, 390/2, 390/3, 390/4, 390/5, 390/6, 390/7, 390/8.

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri-Lindje: 11.8m dhe 6.0m nga kufiri i pronës
 Veri-Perëndim: 3.8m, 5.0m dhe 5.6m nga kufiri i pronës
 Jug-Lindje: 3.2m, 6.8m dhe 4.0m nga kufiri i pronës
 Jug-Perëndim: 5.0m, 3.8m dhe 5.1m nga kufiri i pronës

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri-Lindje: 11.0m nga Volumi 5K
 Lindje: 10.7m nga Volumi 5K

Distancat nga objektet ekzistues:

Veri-Lindje: 28.5 m nga objekti 4K për Volumin 5K
 Lindje: 32.1 m nga objekti 4K për Volumin 5K
 Jug: 22.6 m nga objekti 4K për Volumin 1K



Veri-Perëndim:

10.1 m nga objekti 5K për Volumnin 1K

9.0 m nga objekti 5K për Volumnin 1K

10.8 m nga objekti 5K për Volumnin 4K

8.6 m nga objekti 4K për Volumnin 5K

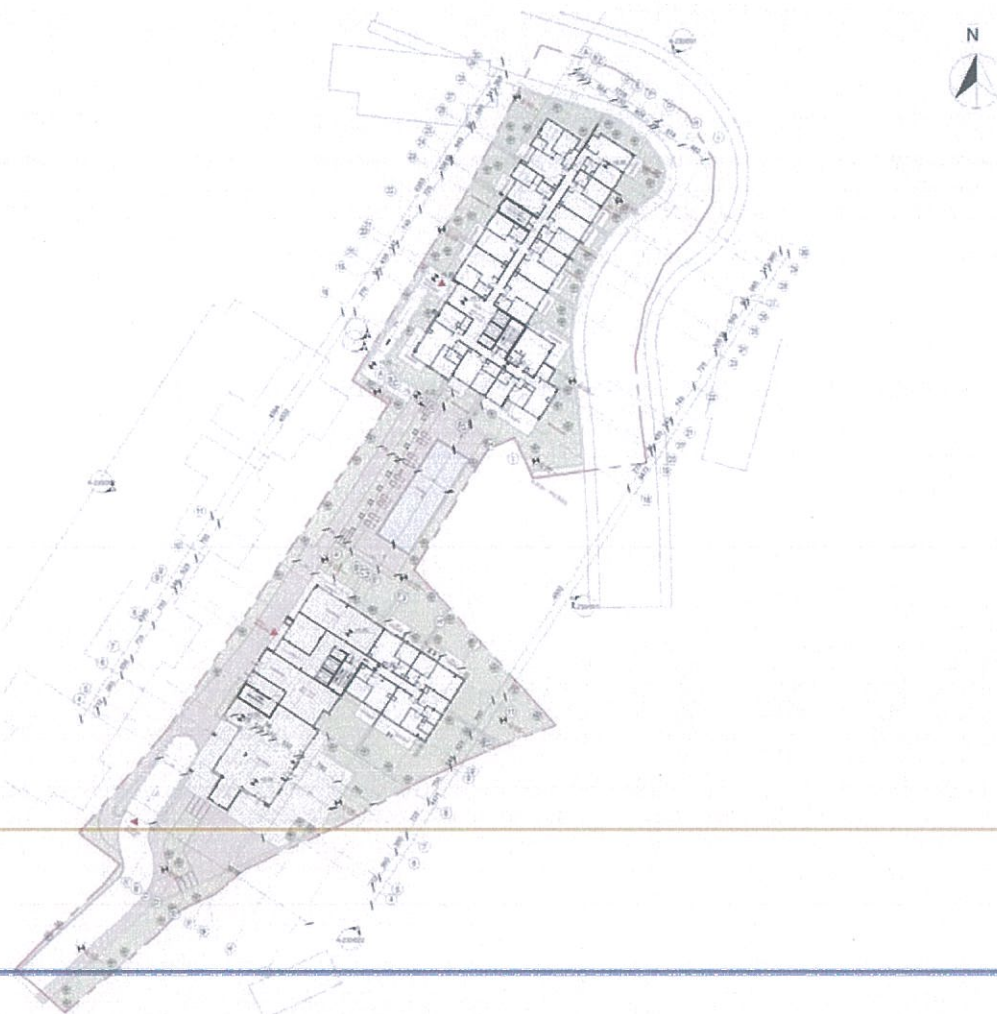


Fig.23 Plani i sistemeve të jashtme

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Në Planin e Sistemeve të Jashtme të pronës ku do të ndërtohet objekti, janë parashikuar të gjitha elementet që lidhen me organizimin funksional dhe estetik të hapësirës përreth ndërtimit. Krahas mobilimit urban dhe trajtimit arkitektonik të mjedisve të jashtme, janë evidentuar qartë hyrjet për këmbësorë dhe automjete, të vendosura në mënyrë që të sigurojnë akses të lehtë dhe të sigurt në objekt. Zonat e kalimit janë të trajtuara me trotuare të shtruara, që sigurojnë lëvizjen e lirë të këmbësorëve dhe lidhen në mënyrë logjike me pikat hyrëse të objektit.

Pjesa tjetër e sipërfaqes, përveç korridoreve të qarkullimit, është trajtuar si hapësirë e gjelbëruar, duke garantuar integrimin e natyrës në mjedisin urban dhe duke kontribuar në përmirësimin e cilësisë së jetesës në zonë. Gjelbërimi është konceptuar si pjesë përbërëse e



projektit, me funksion estetik, mjedisor dhe ndarës, duke krijuar një ambient të qetë dhe të sistemuar.

Në katin nëntokësor të objektit janë parashikuar gjithsej 124 poste parkimi për automjete, të cilat aksesohen përmes një rampe të vendosur jashtë gjurmës së ndërtesës. Ky organizim siguron qarkullim të pavarur të automjeteve pa ndikuar në përdorimin e hapësirave publike në nivelin përdhës, duke lehtësuar menaxhimin e trafikut të brendshëm dhe duke ruajtur integritetin funksional dhe vizual të mjedisit të jashtëm.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



Fig.24 Planvendosja e objektit ne rrjetin rrugor te propozuar ne PDV.

Infrastruktura e propozuar në kuadër të zhvillimit të njësisë së strukturës HI.UB.13.282, me vendndodhje në zonën e Potamit, Bashkia Himarë, është në përputhje të plotë me Planin e Detajuar Vendor të miratuar me Vendimin nr. 177, datë 31.05.2018, të Këshillit Kombëtar të Territorit. Projekti është konceptuar duke respektuar sistemin rrugor të planifikuar. Gjithashtu, janë respektuar kërkesat për infrastrukturën teknike, siç janë rrjetet e ujësjellësit, kanalizimeve dhe energjisë elektrike, në përputhje me standardet teknike dhe rregulloret urbanistike përkatëse. Zhvillimi synon të garantojë një integrim të qëndrueshëm me zonën përreth, duke ruajtur karakterin ekzistues të territorit dhe duke kontribuar në zbatimin efektiv të dokumenteve të planifikimit të territorit.

“FOCUS ARCHITECTURE” sh.p.k.

