



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SE NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:

STRUKTURË HOTELERIE DHE BANIMI 1-2-3-4-5 KATE MBI TOKË, ME 1 KAT
NËNTOKË, ME VENDODHJE NË JALË, BASHKIA HIMARË, ME ZHVILLUES
SHOQËRINË " ABA REAL ESTATE MANAGEMENT "

MIRATOHET
KRYETARI I 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. 1 datë 23.10.2025

Projektues:

SAUNDERS ARCHITECTURE
SON Engineering & Construction

Zhvillues : ABA REAL ESTATE MANAGEMENT



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 Kategoria e përdorimit të tokës sipas PPV-së

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 Leje Ndërtimi për objektin: “Strukturë hotelerie dhe banimi 1-2-3-4-5 kate mbi tokë, me 1 kat nëntokë”, vendodhje në Jalë, bashkia Himarë me zhvillues shoqërinë " ABA REAL ESTATE MANAGEMENT", 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.2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim ndodhet në Jalë-Himarë, përkatësisht në zonën Kadastrale Nr.3844. Zona në studim paraqet një interes të veçantë. Paraqitet si një zonë në zhvillim me ndërtime të reja dhe me një potencial të madh për zhvillim të mëtejshëm me objekte shërbimi, hotelerie, tregtare dhe banimi. Pozicioni i objektit ka një distancë prej 300m me plazhin në këmbë, gjë që e bën lehtë të aksesueshëm atë.

Sheshi i ndërtimit ka një formë relativisht të rregullt me një sipërfaqe prej 5000 m².



Fig. 1 Vendndodhja e pronës.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën propozohet struktura ndodhet në Jalë, përkatësisht në zonën Kadastrale Nr.3844 e cila është një zonë me destinacion turizmin dhe hotelerinë, ku gjenden godina apo komplekse hoteliere. Është e distancuar nga qendra e Himarës. Në këtë kuptim, objekti i propozuar, është një moment strategjik për konfigurimin dhe konsolidimin e zonës.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Godina zhvillohet në pesë (5) kate dhe akomodon funksionet e hotelerisë, banimit dhe bar-restorantit. Në katin përdhe është parashikuar bar-restoranti, i cili lidhet drejtpërdrejt me zonën e pishinës dhe sistemimin e jashtëm. Në katet mbi këtë nivel zhvillohet funksioni i hotelit, ndërsa në pjesën tjetër të objektit janë të shpërndara njësitë e banimit.



Fig. 4 Pamje ajrore e strukturës.



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

Kjo strukturë e re është propozim strategjik për konfigurimin e zonës. “Nereida” plotëson zonën duke respektuar kontekstin e vendndodhjes dhe në të njejtën kohë duke komunikuar me ambientin përreth. Mjetet e formës dhe materialit të përdorura në projekt realizojnë më së miri këtë komunikim duke krijuar një siluetë mbresëlënëse në ambientin rrethues.

Volumetria

Objekti zhvillohet deri në pesë (5) kate maksimalisht dhe karakterizohet nga një shtrirje horizontale përgjatë sheshit. Konfigurimi linear i sheshit kushtëzon një formë gjatësore të objektit. Për të shmangur perceptimin e një volumi masiv linear, propozohet fragmentizimi i masës, duke krijuar ndërprerje që gjenerojnë hapësira publike ndërmjet volumeve. Kjo qasje kontribuon në formimin e një volumetrie dinamike dhe më të integruar me kontekstin ku shtrihet. Pjesa më e madhe e objektit ngrihet mbi kolonadë në nivelin e katit përdhe, duke lejuar shfrytëzimin e hapësirës publike, duke i dhënë frymëmarrje sheshit dhe duke e bërë atë funksionalisht të shfrytëzueshëm për aktivitete me karakter publik.

Duket sikur forma komunikon me detin në atë "ngurtesinë" e vet.

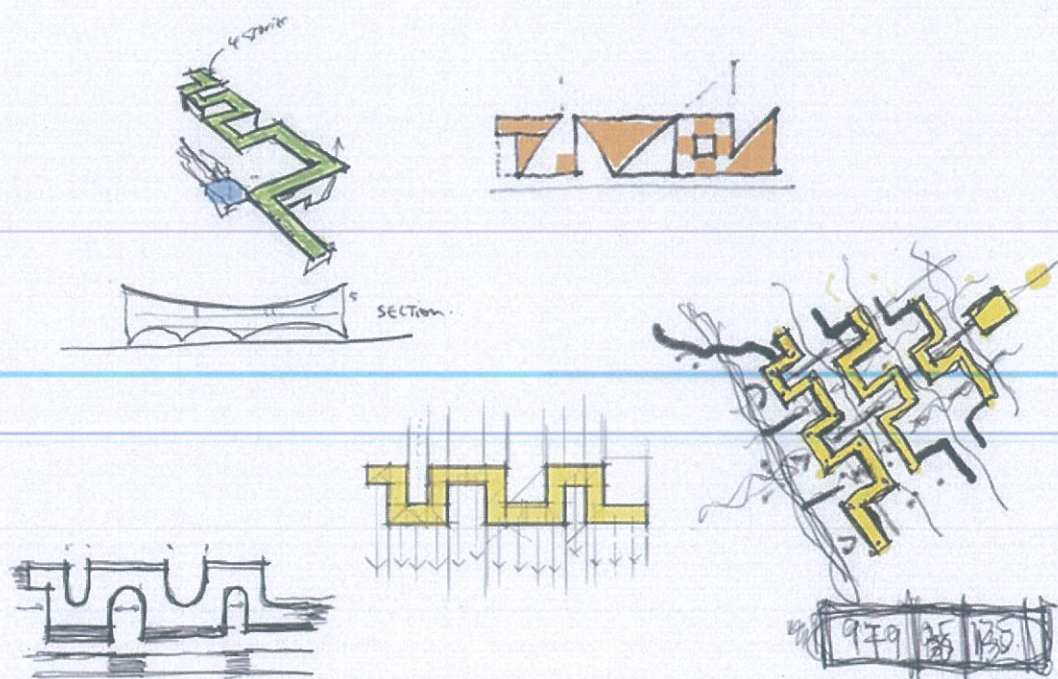


Fig. 5 Koncepti i gjenerimit të formës.



Fasada

Në trajtimin e hapësirave të dritës në fasadë merren si bazë tre (3) module të ndryshme, të cilat përsëriten përgjatë membranës së objektit. Vendosja e tyre realizohet në mënyrë të çrregullt dhe jo lineare, me qëllim krijimin e një kompozimi dinamik dhe shmangien e monotonisë në fasadë. Ky trajtim kontribuon në pasurimin vizual të objektit dhe në krijimin e një raporti aktiv ndërmjet dritës natyrore dhe volumit arkitektonik.

Për të theksuar këto elemente, fasada trajtohet me një ngjyrë të vetme në tonalitet toke, duke lejuar që hapjet dhe ritmi i tyre të dalin qartë në pah.



Fig. 6 Imazhe të objektit.

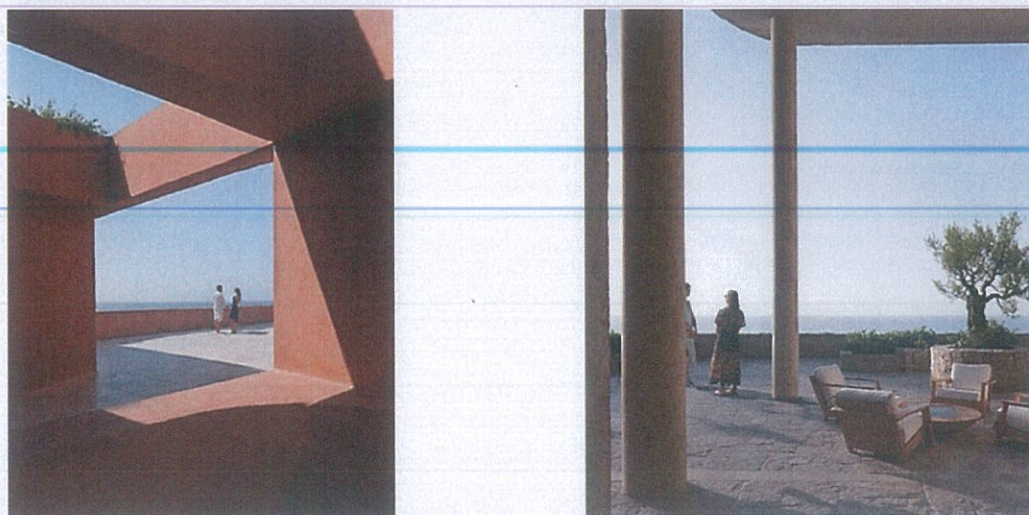


Fig. 7 Imazhe të objektit në syrin e njeriut.



TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: 3844 Nr. pasurie: 3/509, 3/510

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

VeriLindje: 5.0 m për objektin (5K)

29 m për objektin (4K)

JugLindje: 12.9m për objektin (5K)

25.2 m për objektin (4K)

10.7 m për objektin (4K)

JugPerendim: 19.6 m per objektin (5K)

7.8 m per objektin (4K)

10.4 m per objektin (4K)

29.1 m per objektin (5K)

6.5 m per objektin (4K)

5 m per objektin (4K)

VeriPerendim: 5 m - 7.6 m per objektin (5K)

Distancat nga aksi i rruges:

JugPerendim: 50 m për objektin (4K)

70.8 m për objektin (5K)

40.3 m për objektin (4K)



PLANI I SISTEMIMIT

Aksesi automobilistik në objekt realizohet nga rruga në pjesën veriperëndimore të pronës. Aksesi këmbësor bëhet përmes një shkallareje të madhe e cila ndodhet në pjesën jugperëndimore të sheshit. Nga ana juglindore parashikohet gjithashtu mundësia e aksesit drejt zonës së gjelbëruar përmes një shkallareje të madhe.

Në pjesën jugperëndimore ndodhet pishina, e cila është e aksesueshme nga të gjithë përdoruesit e objektit. Sistemit të objektit i është kushtuar një rëndësi e veçantë, ku pjesa më e madhe e volumit është e ngritur mbi kolonadë. Kjo qasje e trajtimit të katit përdhe mundëson lirshmëri në qarkullim dhe i jep objektit një ndjesi më të hapur dhe të lehtë.

Bar-restoranti lidhet drejtpërdrejt me zonën e pishinës dhe përfiton pamje të drejtpërdrejtë nga deti Jon. Duke vazhduar përgjatë pjesës jugperëndimore, pozicionohen dy (2) apartamente me pamje nga deti, të cilat aksesohen drejtpërdrejt nga kati përdhe.

Në pjesën juglindore vendoset palestra me ambientet përkatëse, e shoqëruar nga një oborr më privat, nga ku, përmes një shkallareje të madhe, krijohet lidhja me zonën natyrore të gjelbëruar. Kjo shkallare shërben njëkohësisht edhe si hapësirë qëndrimi, duke e shndërruar këtë shesh në një hapësirë multifunksionale.

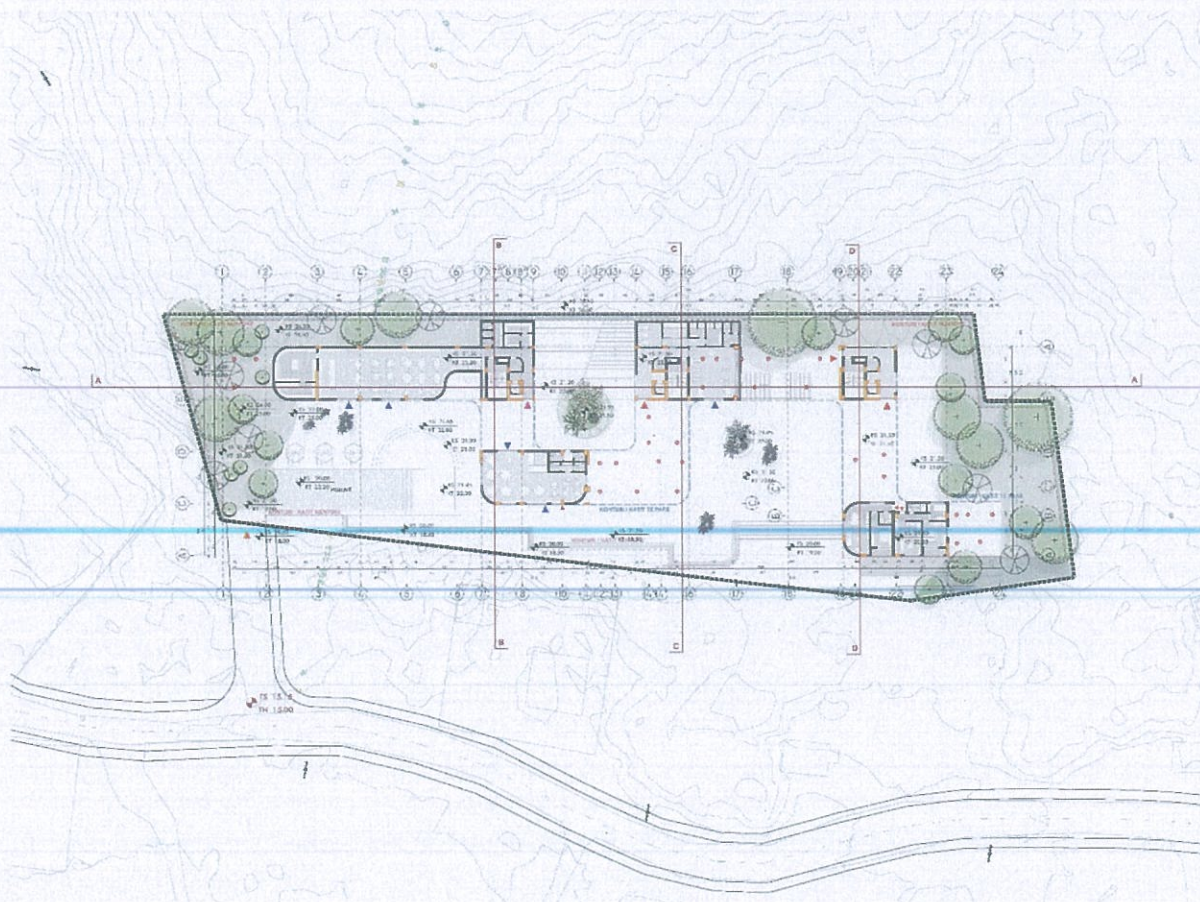


Fig. 8 Plani i sistemit.



PARKIMI NËNTOKËSOR

Parkimi nëntokësor parashikon një (1) akses të vetëm, i realizuar përmes një rampe që shërben si hyrje dhe dalje, e pozicionuar në pjesën jugperëndimore të objektit. Në total parashikohen 119 poste parkimi, nga të cilat 91 janë poste parkimi teke dhe 28 poste parkimi familjare. Ky kapacitet parkimi është i mjaftueshëm për të akomoduar të gjithë përdoruesit e objektit, përfshirë funksionet e hotelerisë, banimit, si dhe përdoruesit e bar-restorantit. Parkimi është i organizuar në mënyrë funksionale, duke përfshirë të gjitha hapësirat e nevojshme ndihmëse, ku pozicionohen depot teknike dhe ambientet e magazinimit.

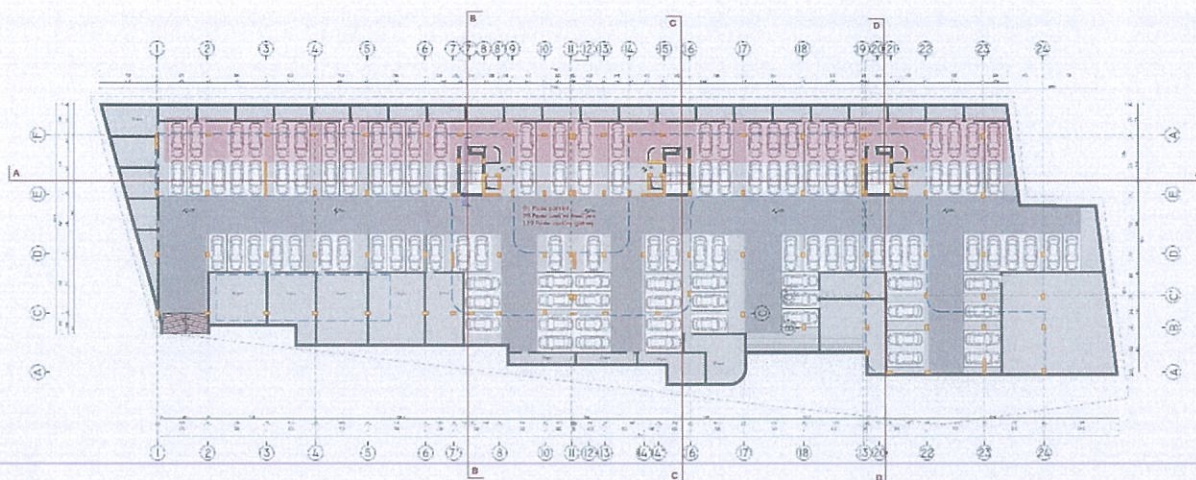


Fig. 9 Parkimi nëntokësor niveli -1.



KATET E HOTELIT/ BANIMIT

Objekti organizohet funksionalisht në dy njësi kryesore: hoteleri dhe rezidencë. Në nivelin e katit përdhe janë të vendosura funksionet publike, përkatësisht restoranti, bar-kafeja, si dhe palestra me ambientet ndihmëse. Në pjesën jugperëndimore të objektit parashikohen gjithashtu dy njësi banimi, të cilat, për shkak të konfigurimit të terrenit, përfitojnë pamje të drejtpërdrejtë nga deti.

Në katet e sipërme zhvillohen dhomat e hotelit, si dhe hyrjet e apartamenteve rezidenciale të tipologjive 1+1 dhe 2+1. Të gjitha njësitë e banimit dhe dhomat e hotelit janë të orientuara drejt pamjes së detit, duke i ofruar përdoruesve një raport të drejtpërdrejtë vizual me detin Jon dhe duke përfunduar cilësinë hapësirës së qëndrimit.

Hoteli gjithsej ka 31 dhoma standart, 4 suita dhe 1 duplex. Gjithsej dhoma hoteli janë 36 dhoma. Rezidenca ka gjithsej 41 apartamente 1+1 dhe 1 apartament 2+1. Gjithsej hyrje janë 42 apartamente.

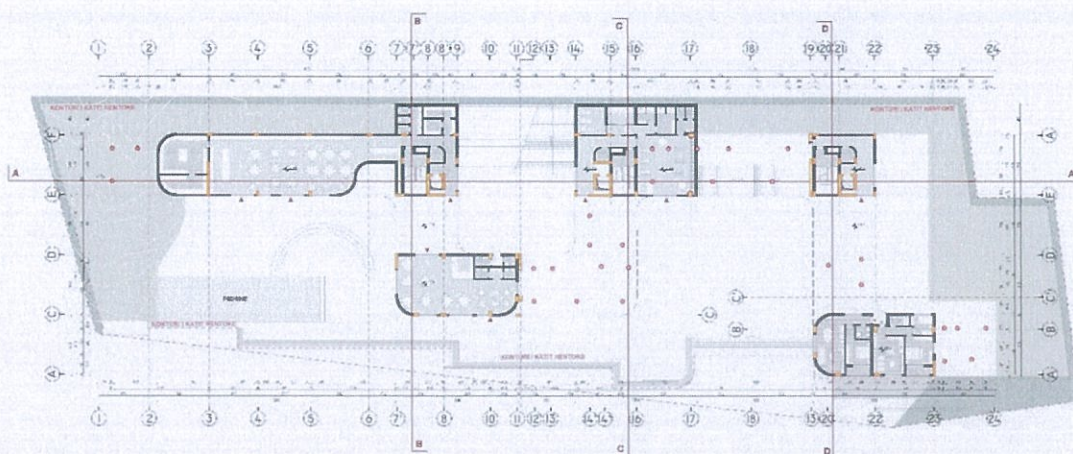


Fig. 10 Plani i nivelit 0.

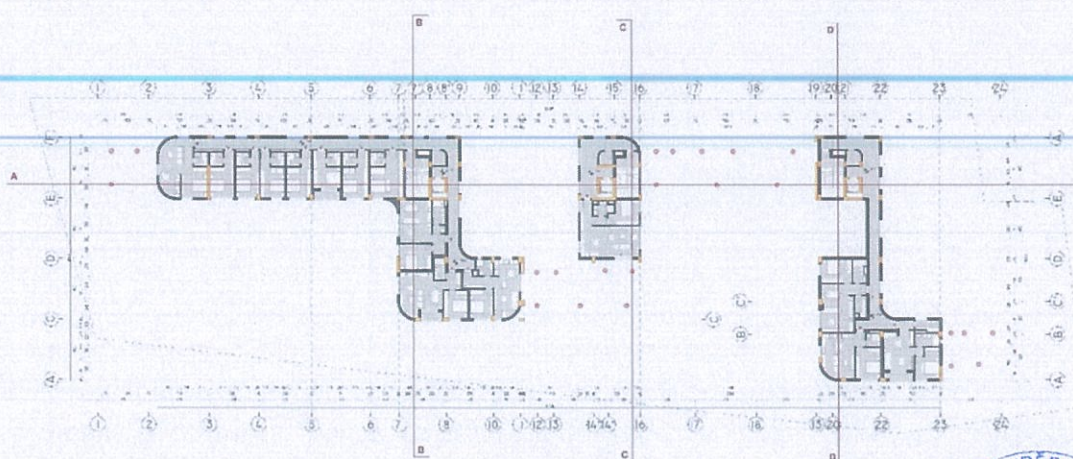


Fig. 11 Plani i nivelit 1.



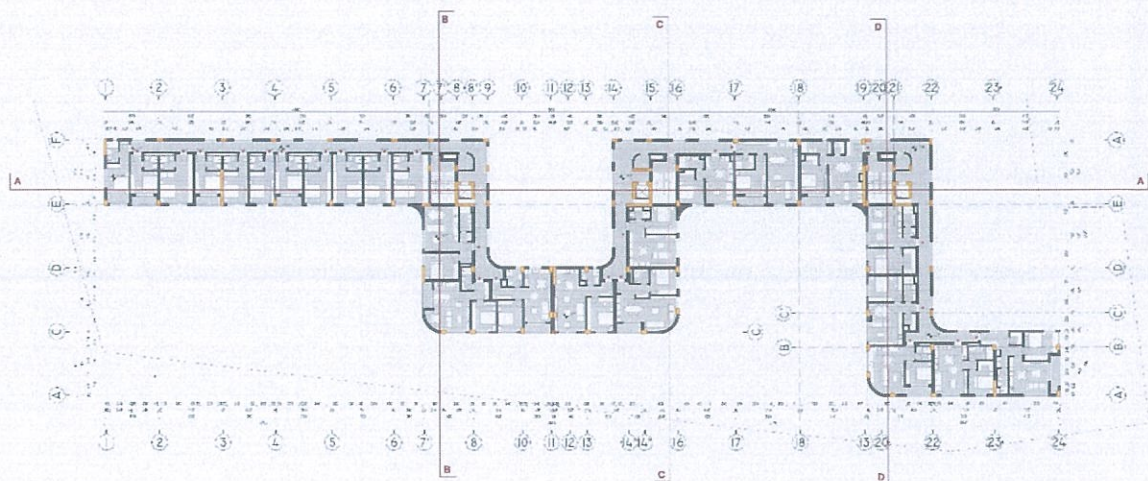


Fig. 12 Plani i nivelit 2.

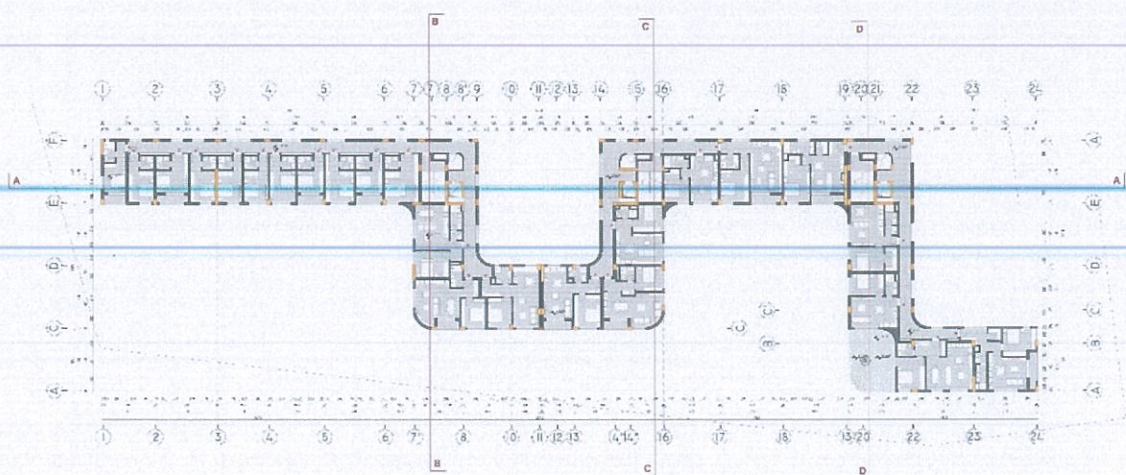


Fig. 13 Plani i nivelit 3.



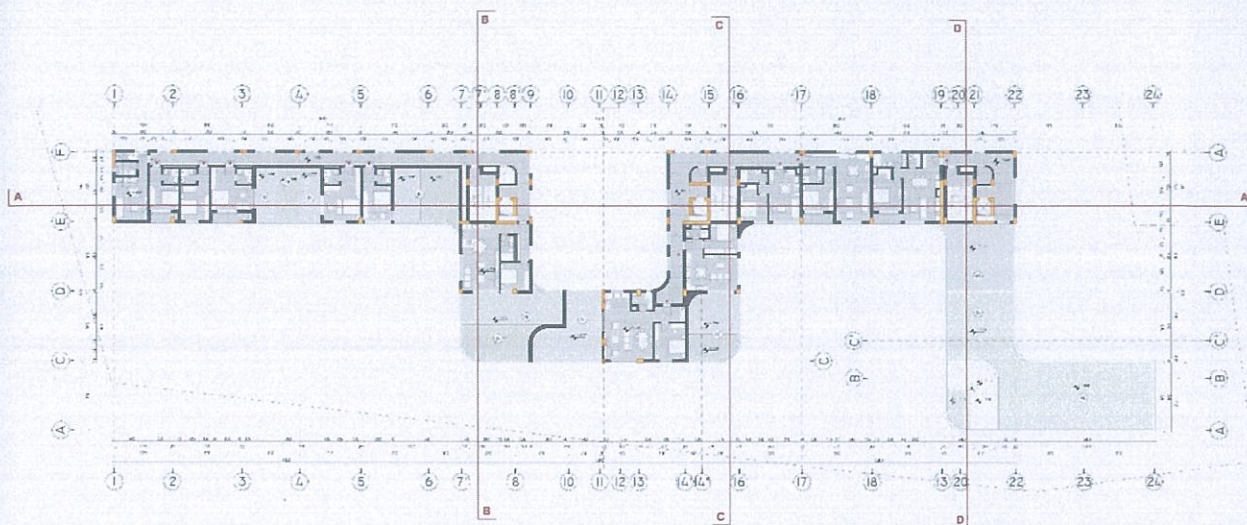


Fig. 14 Plani i nivelit 4.

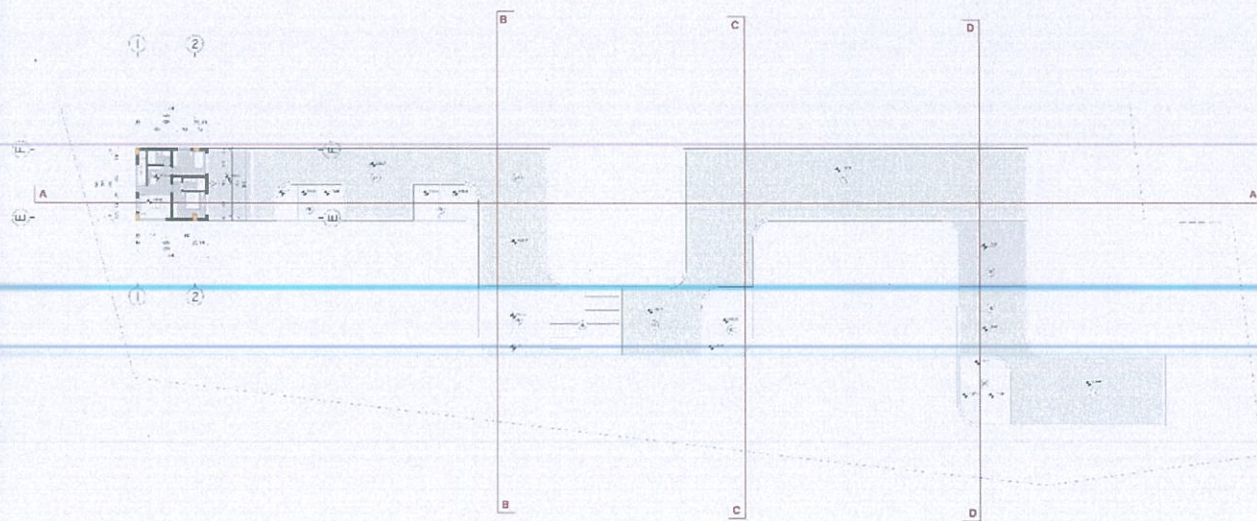


Fig. 15 Plani i nivelit 5.



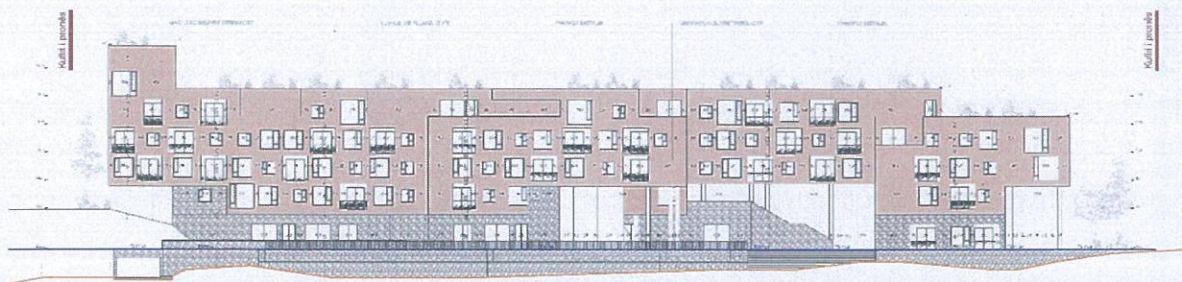


Fig. 16 Fasada jug-perëndimore.

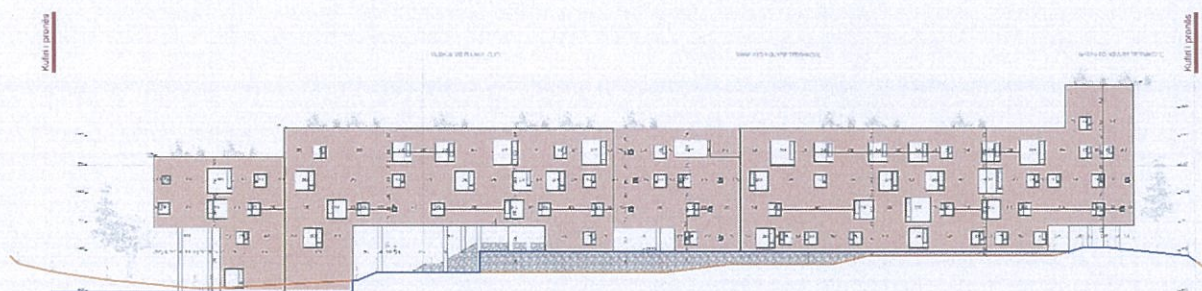


Fig. 17 Fasada veri-lindore.

SIPËRFAQJA	FUNKSIONI
4361.58m ²	PARKIM
2273.1 m ²	HOTELERI
3492 m ²	BANIM

Fig. 18 Tabela e sipërfaqeve.



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	5000 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	860.63 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	10 126.73 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimi mbi tokë:	5 665.9 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	4 460.83 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (gjurma):	17.2%
Intensiteti i ndërtimit:	1.133
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	25.40 m
Numri i kateve mbi tokë:	5 kate
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përqark objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve. Vendparkimet për secilin funksion janë parashikuar nëntokë, duke shërbyer si për funksionin e hotelerisë dhe banimit, ashtu edhe për shërbimet e tjera, si bar-restoranti dhe palestra.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

-Ky projekt prezanton një propozim të ri për sa i përket profilin të rrugës ekzistuese.

-Propozohet një rrugë në pronën shtet, në mënyrë që të aksesohet objekti nga automjetet.

-Objekti do të zhvillohet në truallin e vet.



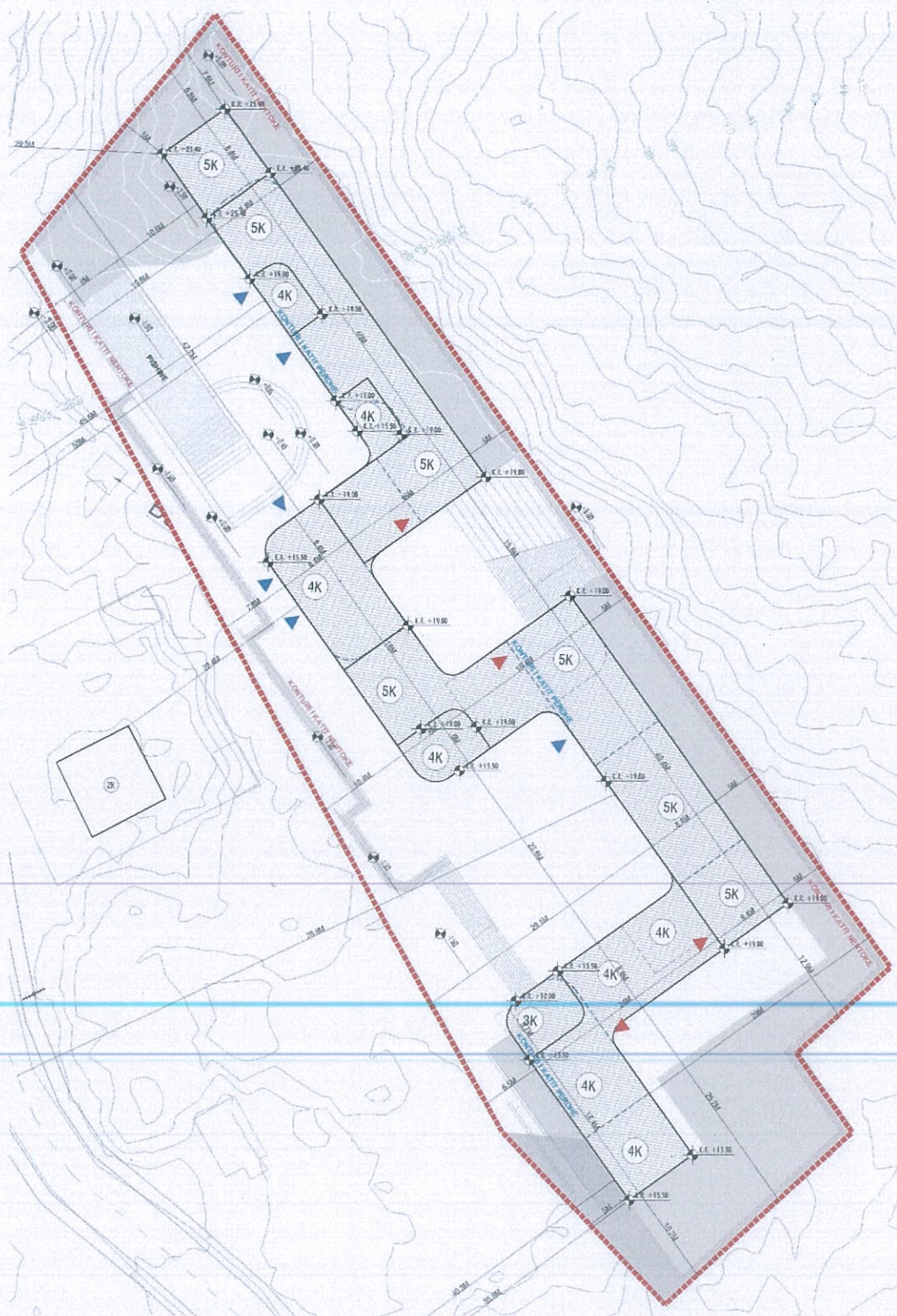


Fig. 19 Planvendosje e strukturës.

