



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:  
"Hotel dhe shërbime 2 kat me 2 kat nëntokë",  
ME VENDNDODHJE NË LIVADH, BASHKIA HIMARË, ME ZHVILLUES  
Z. SOKOL MASHA

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

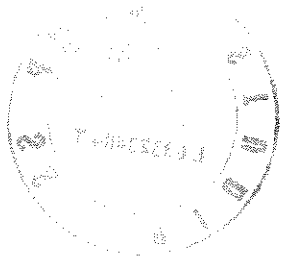


Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 30, datë 17.03.2021

Projektues:

"COMPASS STUDIO" shpk N.6849/1  
Ark. Anita BELERI (PAPAJANI) A.0881/3





## 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 Himarë

- 2.1 Fragmente të hartave të PPV Himarë në lidhje me zonën në zhvillim;
- 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;

### 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

### 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: "Hotel dhe Shërbime 2 kat me 2 kat nëntokë", me vendndodhje ne Livadh, Bashkia Himarë, me zhvillues Z. Sokol Masha

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e territorit" (i ndryshuar).
- 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 date 16.10.2017 te Këshillit Kombëtar të Territorit, zbardhur me date 19.03.2018

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri "**Hotel dhe shërbime 2 kat me 2 kat nëntokë**", ndodhet në Himarë në zonën kadastrale nr.1952, regjistruar sipas Nr.Hip. 316 me datë lëshimi 30.12.2020 dhe Nr. Serial: 316 dt.09.07.2019, sipas dokumentit hipotekor Himarë, Vlorë.

Sheshi i ndërtimit ndodhet ne afersi te plazhit te Livadhit.

Për nga vetë afërsia me qendrën e Himares dhe me plazhin e Livadhit, karakterin shumëvjeçar të zonës, si zonë banimi dhe turizmi, kjo zonë mbetet si një nga zonat më të kërkuara ne jug.

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej rreth 2000 m<sup>2</sup>. Objektet përreth janë kryesisht të ulëta deri ne 4 kate me funksion hotelerie dhe shërbime. Objektet janë të ndërtuara kryesisht pas viteve 1990. Një pjesë e këtyre objekteve janë shtëpi banimi 2-3 kate, te cilat në sezonin e verës shfrytezohen si objekte shërbimi, duke u lënë me qira për turistë të ndryshëm. Objektet e tjera jane ato të shërbimit si hoteleri bare dhe restorante.

Brenda pronës nuk ka ndërtime ekzistuese.





*Fig.1 Vendodhja e zonës ku do të ndërtohet godina e re*

## **2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë**

### **2.1. Fragmente të hartave të PPV-së për zonën në zhvillim**

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Himarë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendimin Nr. 2, datë 16.10.2017, dhe zbardhur date 19.03.2018 “Për miratimin e Planit Të Përgjithshëm Vendor Bashkia Himarë”, parcela ku propozohet ndërtimi i godinës “**HOTEL DHE SHËRBIME 2 KAT ME 2 KAT NËNTOKË**”, në hapësirën e konturuar, përkatësisht 2000 m<sup>2</sup> në njësine strukturore **HI.UB.10.218**.

Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Himarë, përdorimet e lejuara në Njësine Strukturore **HI.UB.10.218** janë:

**AR-** Aktivitete sociale, kulturore dhe rekreative, përfshirë ato sportive, sipas legjislacionit të posaçëm; Hapësira të gjelbra sportive dhe të hapura të tipave të ndryshëm, të përcaktuara për përdorim publik. Zonë e gjelbër izoluese

**A5-** Zona me shtëpi të dyta.

**S1-** Dyqane, Shërbime Personale, Qendra Lokale Multifunkionale



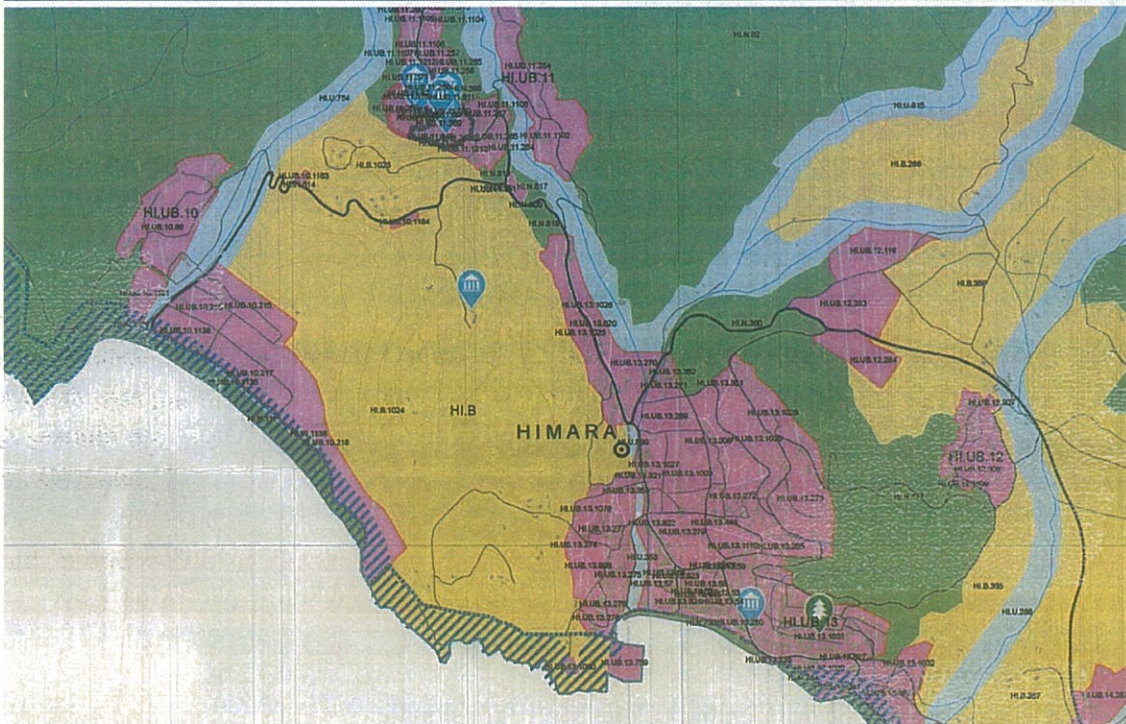
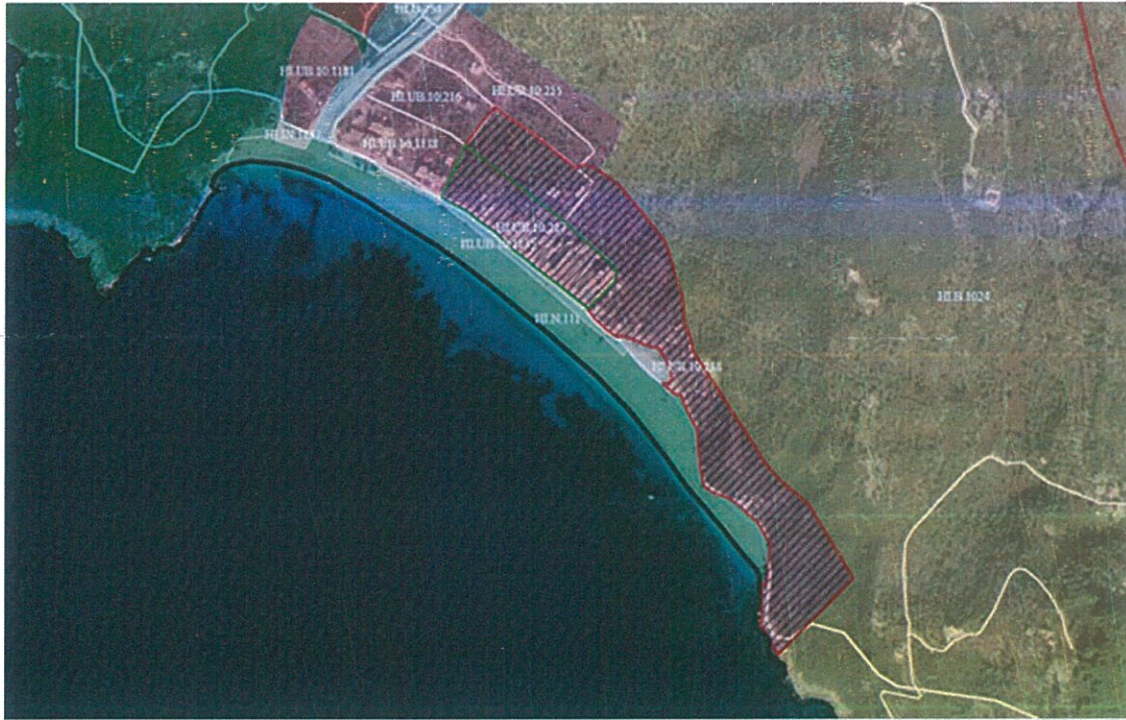
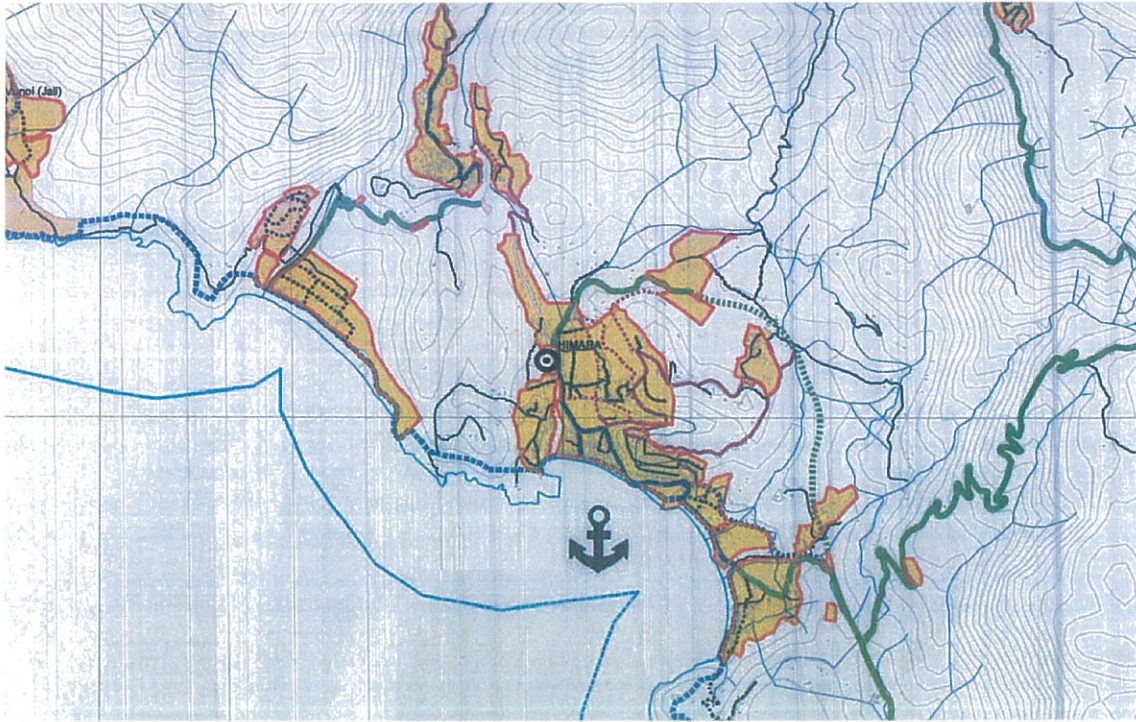
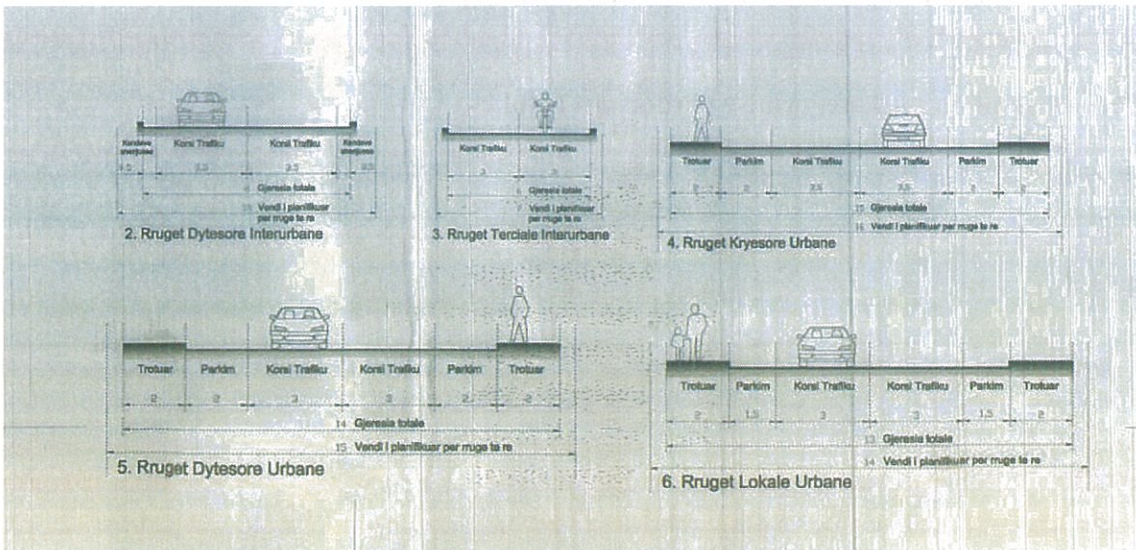


Fig.2 Fragment i hartës së Njësie Strukturore të Qytetit Himarë – përfshirë Njësinë HI.UB.10.218





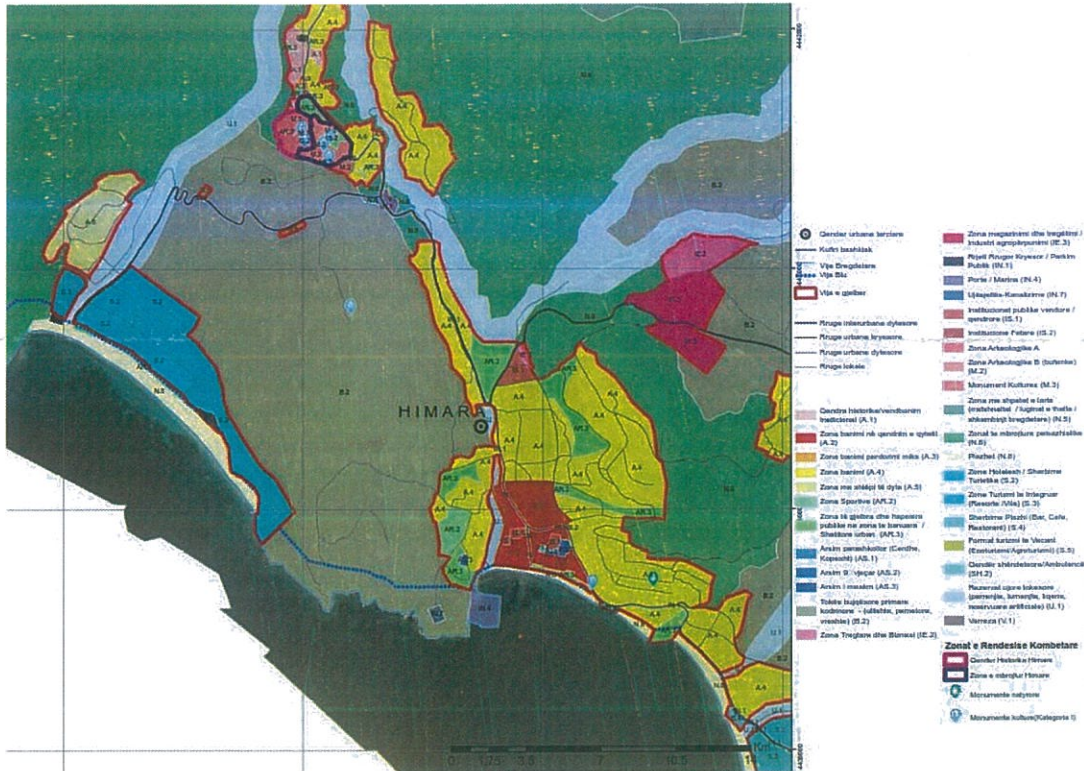
*Fig.3 Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar*



*Fig.4 Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar\_Seksionet e rrugeve*

Referuar figurës nr. 3, në të cilën jepet një fragment i hartës së rrjetit të propozuar rrugor të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, në territorin e Njësisë Strukturore HI.UB.10.218 është parashikuar që të ndërtohet rrugë lokale.





2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës





### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri “**Objekt hoteleri dhe shërbime 2 kat me 2 kat nentoke**” ndodhet në Himarë në zonën kadastrale nr.1952, regjistruar sipas Nr.Hip. 316 me datë lëshimi 30.12.2020 dhe Nr. Serial: 316 dt.09.07.2019, sipas dokumentit hipotekor Himarë, Vlorë. Sipërfaqja totale e pronës është 2000 m<sup>2</sup>.

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej rreth 2000 m<sup>2</sup>. Është terren i kryesisht i sheshtë dhe me bimësi. Brenda pronës nuk ka ndërtim ekzistues.

Objektet përreth janë kryesisht të ulëta deri në 4 kate me funksion hotelerie dhe shërbime. Objektet janë të ndërtuara kryesisht pas viteve 1990. Një pjesë e këtyre objekteve janë shtëpi banimi 2-3 kate të cilat në sezonin e verës shfrytëzohen si objekte shërbimi, duke u lënë me qira për turistë të ndryshëm. Objektet e tjera janë ato të shërbimit si hoteleri bare dhe restorante.

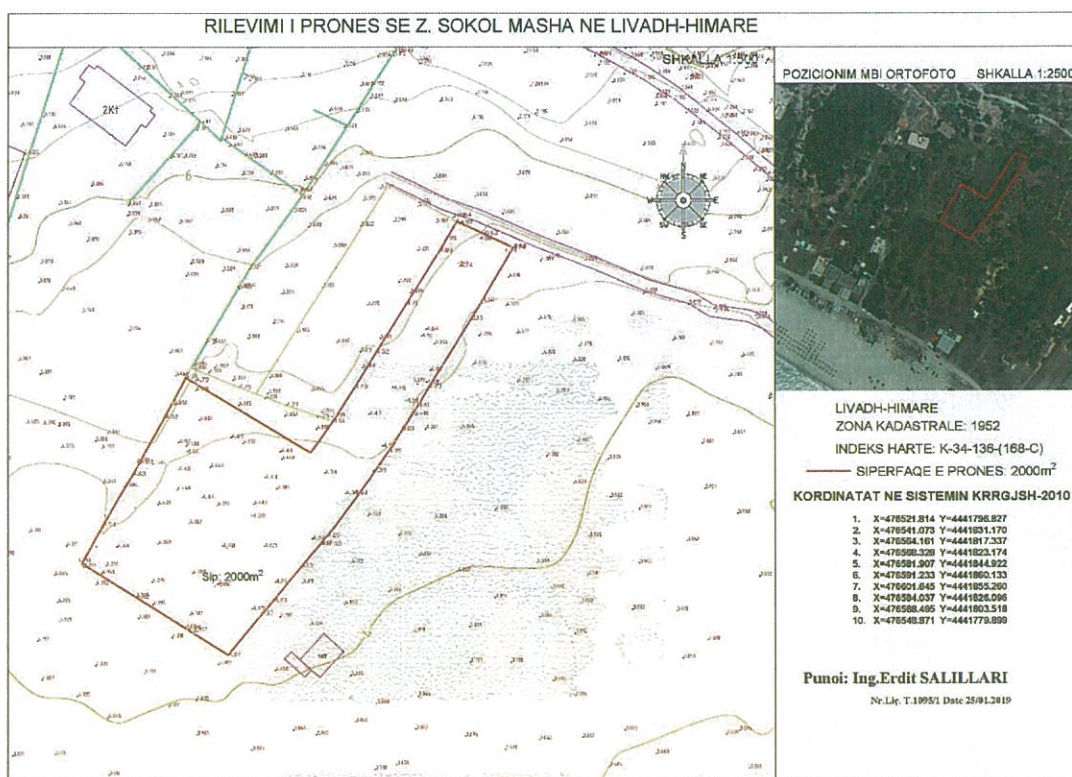


Fig.7 Rilevimi topografik i gjendjes ekzistuese

### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

#### 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Sheshi i ndërtimit ndodhet në një terren pjesërisht të sheshtë.



Sipërfaqja e zënë nga struktura (kati përdhe) është 592.9m<sup>2</sup>, sipërfaqja e zënë nga struktura për total ndërtim mbi tokë është 1185.8 m<sup>2</sup> që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 29.6%.

Objekti është lehtësisht i aksesueshëm nga rruga kryesore. Kati përdhe do të shërbejë si një kat shërbimi, ku do të përfshihen recepsioni, holli, pritja dhe dhoma. Në katin e mesipërme janë të vendosura dhomat e hotelit. Zgjidhja e dhomave të hotelit është bërë sipas kërkesave të tregut dhe atyre të investitorit. Objekti do të ketë një pedane të ngritur dhe një pishinë 96 m<sup>2</sup> mbi taracë .

Hyrja për në objekt realizohet nëpërmjet një pasazhi për këmbësorë nga rruga kryesore në veri. Hyrja për parkim realizohet nëpërmjet ashensoreve për makina të orientuar nga veriu. Kjo pjesë krijon oborre të këndshme të sistemuara që i shërbejnë objektit.

Objekti do të ketë 2 kat parkimi nëntokë për të arritur numrin e nevojshëm të posteve të parkimit në bazë të sipërfaqes totale të ndërtimit mbi tokë. Parkimet janë të shpërndara, përkatësisht 28 poste .

Sistemimet e jashtme do të realizohen me terracina të gjelbëruara dhe kalime që mundësojnë një rampë me pjerrësi minimale 10% për këmbësorë dhe për automjetet e emergjencës.



*Fig.8 Planvendosj*

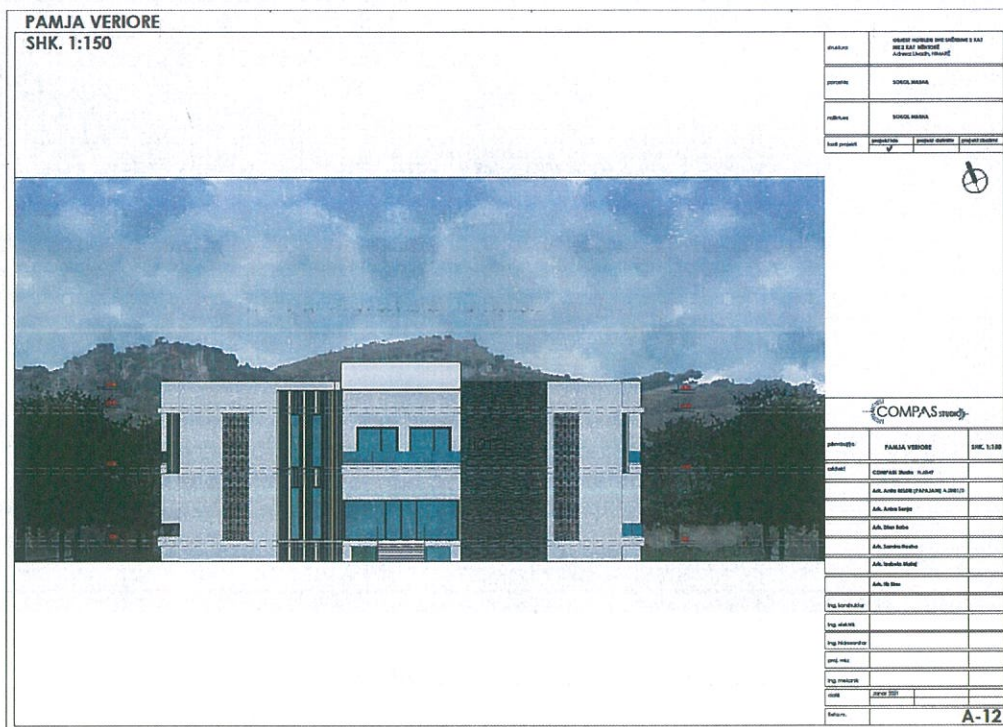












*Fig.17 Fasada veriore e objektit të propozuar*



*Fig.18 Pamje perspektive të objektit*





*Fig.19 Pamje perspektive të objektit*



*Fig.20 Pamje perspektive të objektit*





#### 4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

##### Treguesit e Zhvillimit:

• Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2000 m <sup>2</sup>
• Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kati përdhe):	592.9 m <sup>2</sup>
• Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kati I pare):	592.9 m <sup>2</sup>
• Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	29.6 %
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (mbi tokë pa ballkone):	1185.8 m <sup>2</sup>
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (mbi tokë me ballkone):	1360.2 m <sup>2</sup>
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (nën tokë):	1600 m <sup>2</sup>
• Intensiteti i ndërtimit:	0.6
• Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	+8.75 m +9.9 m (dalja e shkalles)
• Numri i kateve mbi tokë:	2
• Numri i kateve nën tokë:	2

##### Treguesit e Parceles për Zhvillim:

- Zona Kadastrale: 1952
- Vërtetimi hipotekor: Nr. regjistri hipotekor 316, dt. 09.07.2019

##### Kufizimet:

Veri: Rrugë e miratuar në PPV  
Jug: Nr. Pasurie 5776  
Lindje: Nr. Pasurie 5/65, 5776  
Perëndim: Nr. Pasurie 5776

##### Distancat nga kufiri i pronës:

- Veri: 5.0-62.0 m,                      Jug: 4.8 m,
- Lindje: 4.0-6.3 m,                      Perëndim: 4.2-6.8 m.

##### Distancat nga trupi i rrugës:

- Jug: 7.5 m



## 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Në tërësinë e vetë, gjithë sipërfaqja e lirë trajtohet me trotuar dhe sipërfaqe të gjelbëruara si dhe ndriçim të ulët dhe të lartë. Sheshi është menduar si një mini park ku klientet mund të ulen në stola dhe të relaksohen duke shijuar ambjentin komod qe do të krijohet përreth.

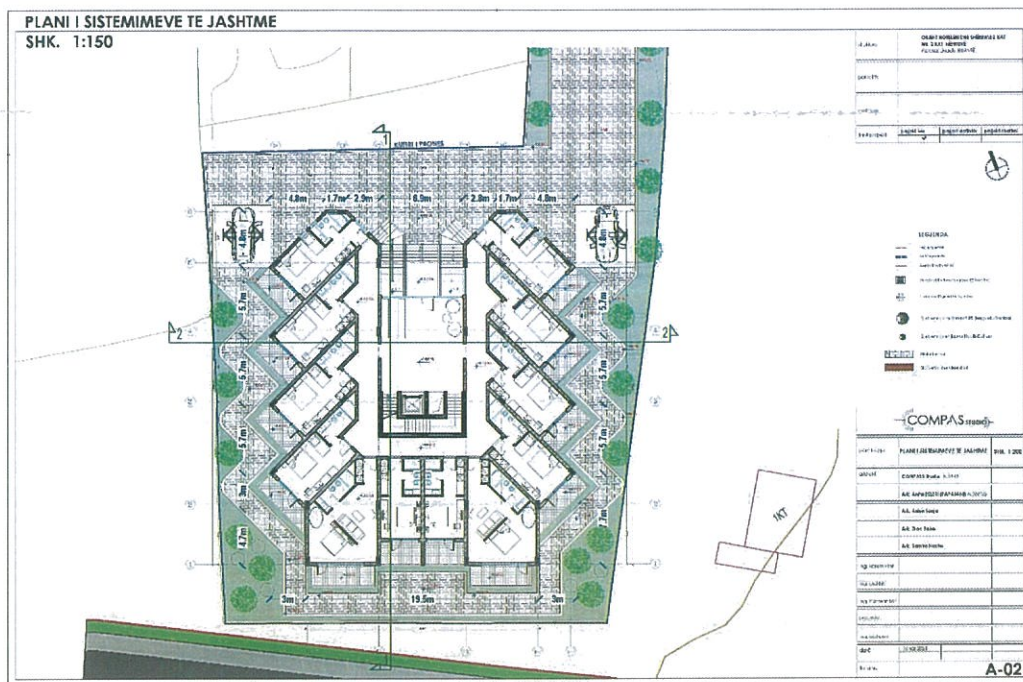


Fig.20 Plani i hapësirave të jashtme të objektit të propozuar

## 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

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

Sipas PPV, sistemi rrugor i propozuar është sipas rrugëve ekzistuese në zonë, ose i tillë që krijon akses të mjaftueshëm për zonën.





*Fig.21 Rrjeti rrugor sipas PPV*

Ky rrjet, është detajuar edhe më tej në Planin e Detajuar Vendor (faza 1). në projektimin e Sistemit Rrugor të propozuar.

Sipas PPV dhe PDV, në njësinë ku ndodhet objekti jonë propozohen rrugë sipas kategorisë F të Kodit Rrugor të Republikës të Shqipërisë Ligji nr.8378 datë 22.07.1998, i ndryshuar, në përputhje me “destinacionin” e rrugëve urbane dhe me ritjen e pritshme urbane dhe territoriale.





Fig.22 Rrjeti rrugor sipas PDV

**PRERJA A-A**  
**Rruge terciare interurbane**

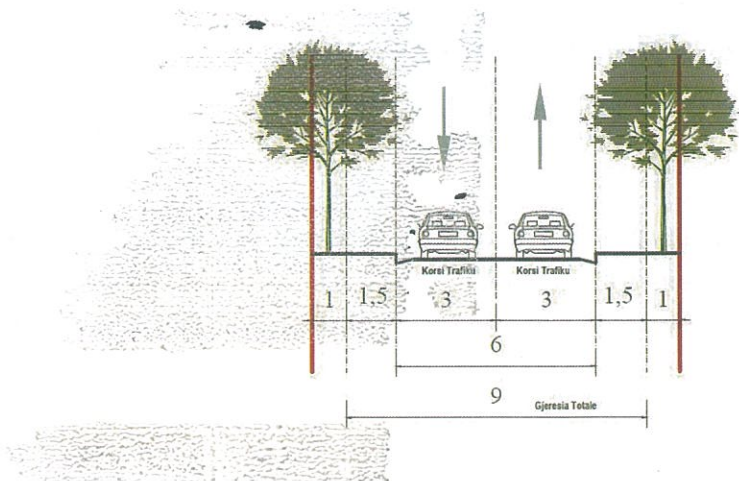


Fig. 23 Rruge Terciare Interurbane

Në bazë të VKM. 408 datë 13.05.2015 Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit (i ndryshuar), neni 36, për distancat e lejuar midis ndërtimit dhe trupit të rrugës, pika b thuhet:



- Për gjerësi rruge, përfshirë trotuaret, 7 (shtatë) deri në 15 (pesëmbëdhjetë) metra, distanca minimale është 3 (tre) metra.

Ky objekt respekton vijën e ndërtimit bazuar kësaj gjerësie rruge, pa e prekur atë.



Fig. 24 Planvendosja e objektit në raport me rrugët e PPV dhe PDV



