



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:  
"RESORT TURISTIK, REZIDENCIAL, HOTELERI DHE SHËRBIME ME 1, 2, 3, 4 DHE  
5 KATE MBITOKË DHE 2 KATE NËNTOKË  
ZONA A (OBJEKTI 1 DHE 2), ZONA B (OBJEKTI 3), ZONA C (OBJEKTI 4 dhe 5),  
ZONA E (OBJEKTI 6)", ME VENDNDODHJE POTAM, BASHKIA HIMARË, ME  
ZHVILLUES "BEGA-07" SHPK

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE IMJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO FURXHI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 34, datë 02/04/2024

Projektues:

"COMPASS STUDIO" shpk N.6849/3  
Ark. Anita BELEBI (PAPAJANI) A.0881/4



Zhvillues:

"BEGA-07" shpk K73312401J





## 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: **“Resort turistik, rezidencial, hoteleri dhe shërbime me 1, 2, 3, 4 dhe 5 kate mbitokë dhe 2 kate nëntokë zona A (objekti 1 dhe 2), zona B (objekti 3), zona C (objekti 4 dhe 5), zona E (objekti 6)”, me vendndodhje Potam, Bashkia Himarë, me zhvillues “Bega-07” shpk K73312401J.**

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, mirëtuar me Vendim nr.2 date 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, zbardhur me datë 19.03.2018.

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri **“Resort turistik, rezidencial, hoteleri dhe shërbime me 1, 2, 3, 4 dhe 5 kate mbitokë dhe 2 kate nëntokë zona A (objekti 1 dhe 2), zona B (objekti 3), zona C (objekti 4 dhe 5), zona E (objekti 6)”, me vendndodhje Potam, Bashkia Himarë, me zhvillues “Bega-07” shpk** ndodhet në Potam dhe është i përbërë nga 13 pasuri të ndarë në 4 zona zhvillimi:

1. Zona A prej 3638 m<sup>2</sup> përbëhet nga parcela 1438m<sup>2</sup> në pronësi të Ilir Guma me nr. 397/4 dhe parcela 2200m<sup>2</sup> në pronësi të Andrea Dhima, Bega-07, Jalldyz Dhima, Anduena Dhima, Gladiola Dhima me nr. 397/2.

2. Zona B prej 1766 m<sup>2</sup> përbëhet nga parcela 592m<sup>2</sup> në pronësi të Dhimitri Guma, me Nr. Pas. 390/20, nga parcela 587m<sup>2</sup> në pronësi të Lumturi Guma, Vasil Guma, Emanuela Guma me Nr. Pas. 390/19 dhe nga parcela 597m<sup>2</sup> në pronësi të Thoma Guma me Nr. Pas. 390/14.

3. Zona C prej 4258 m<sup>2</sup> përbëhet nga parcela 300m<sup>2</sup> në pronësi të Arben Muçobega dhe Erviola Muçobega, me Nr. Pas. 4/100; nga parcela 160m<sup>2</sup> në pronësi të Arqile Guma dhe Parashqevulla Guma, me Nr. Pas. 4/101; nga parcela 28m<sup>2</sup> në pronësi të Arqile Guma dhe Parashqevulla Guma, me Nr. Pas. 4/187; nga parcela 1700m<sup>2</sup> në pronësi të Violeta Guma, Ekleva Guma, Altin Guma dhe Lindita Guma, me Nr. Pas. 390/25; nga parcela me sip. 312m<sup>2</sup> me Nr. Pas. 397/4-S2 në pronësi të Ilir Guma, nga parcela 250m<sup>2</sup> me Nr. Pas. 397/4-S1 në pronësi të Ilir Guma, nga parcela 250m<sup>2</sup> në pronësi të Arben Muçobega dhe Erviola, me Nr. Pas. 4/180; dhe nga parcela 1258m<sup>2</sup> në pronësi të Arqile Guma, me Nr. Pas. 390/23 dhe hoteli në pronësi të Bega-07 shpk, me nr. Serial 351 dt. 07.05.2021.

4. Zona E prej 1292 m<sup>2</sup> përbehet nga parcela në pronësi të Bega-07, me Nr. Pas. 390/21.

Sheshi i ndërtimit ndodhet në Potam, në zonën e quajtur Sregli, rreth 1.2 km nga qendra e qytetit. Për nga vetë afërsia me qendrën, karakterin shumëvjecar të zonës, si zonë banimi dhe turizmi, kjo zonë mbetet si një zonat më të kërkuara në Himarë.

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej rreth 10964 m<sup>2</sup>. Objektet përreth janë kryesisht të ulëta deri në 3-5 kate me funksion banim dhe hoteleri. 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.



*Fig.1 Vendodhja e zonës ku do të ndërtohet resorti*

## 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 "Resort turistik, rezidencial, hoteleri dhe shërbime me 1, 2, 3, 4 dhe 5 kate mbitokë dhe 2 kate nëntokë zona A (objekti 1 dhe 2), zona B (objekti 3), zona C (objekti 4 dhe 5), zona E (objekti 6)", me vendndodhje Potam, Bashkia Himarë, me zhvillues "Bega-07" shpk me sipërfaqe 10964 m<sup>2</sup> në njësinë strukturore HI.UB.13.282.

Referuar planit të zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Himarë, përdorimet e lejuara në Njësinë Strukturore **HI.UB.13.282** janë:

**S.5** - Format turizmi të Vecantë (ekoturizmi, agroturizmit, turizmi kulturor).

**A.5** - Zona me shtëpi të dyta

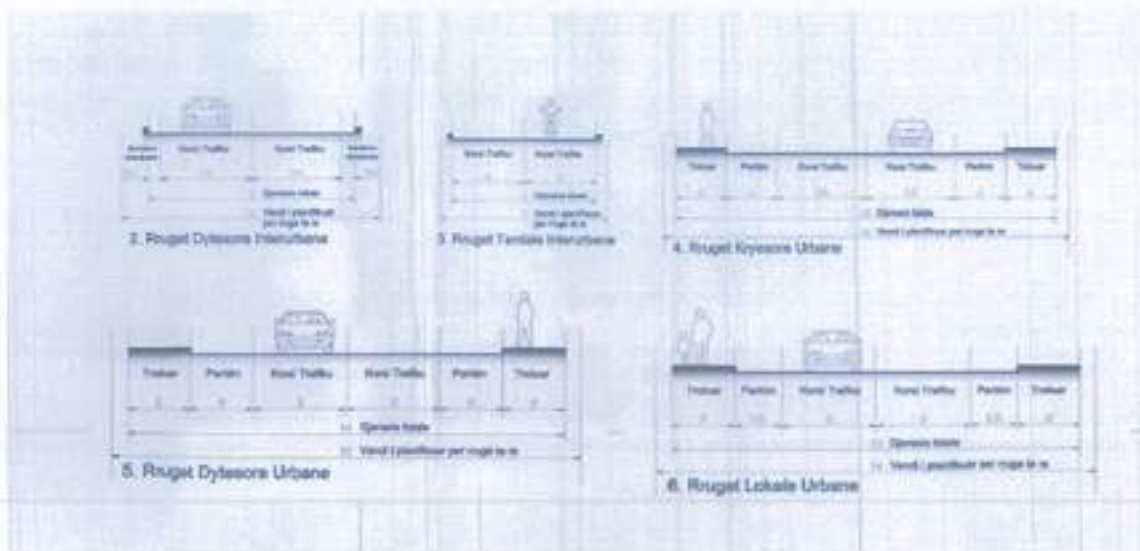


*Fig.2 Fragment nga harta e njësiqe strukturore, Himarë*



Fig.3 Fragment I hartës së Njësive Strukturore të Njësisë **HI.UB.13.282**



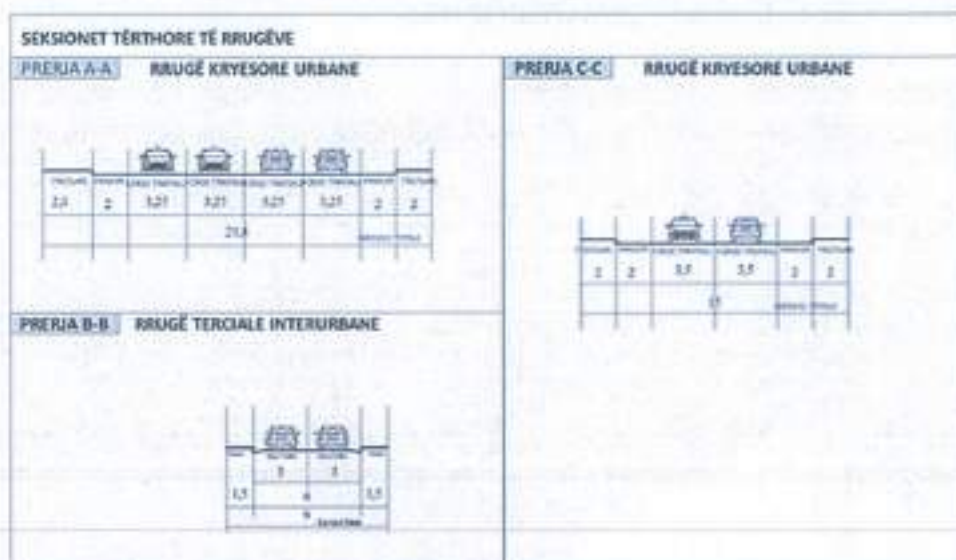


*Fig.4 Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar \_Seksionet e rrugëve*



*Fig.5 Fragment i rrugëve të propozuar sipas PPV*





*Fig.6 Rrjeti rrugor i propozuar sipas PDV*

Rrjeti rrugor i propozuar bazohet në parashikimet e Rrjetit Rrugor të Planit të Përgjithshëm, rrugëve ekzistuese, nevojave për akses të detyrueshëm të parcelave dhe PDV (Faza 1) të miratuar në zonë.

Në ristrukturimin e rrugëve parashikohen edhe parkimet e automjeteve.



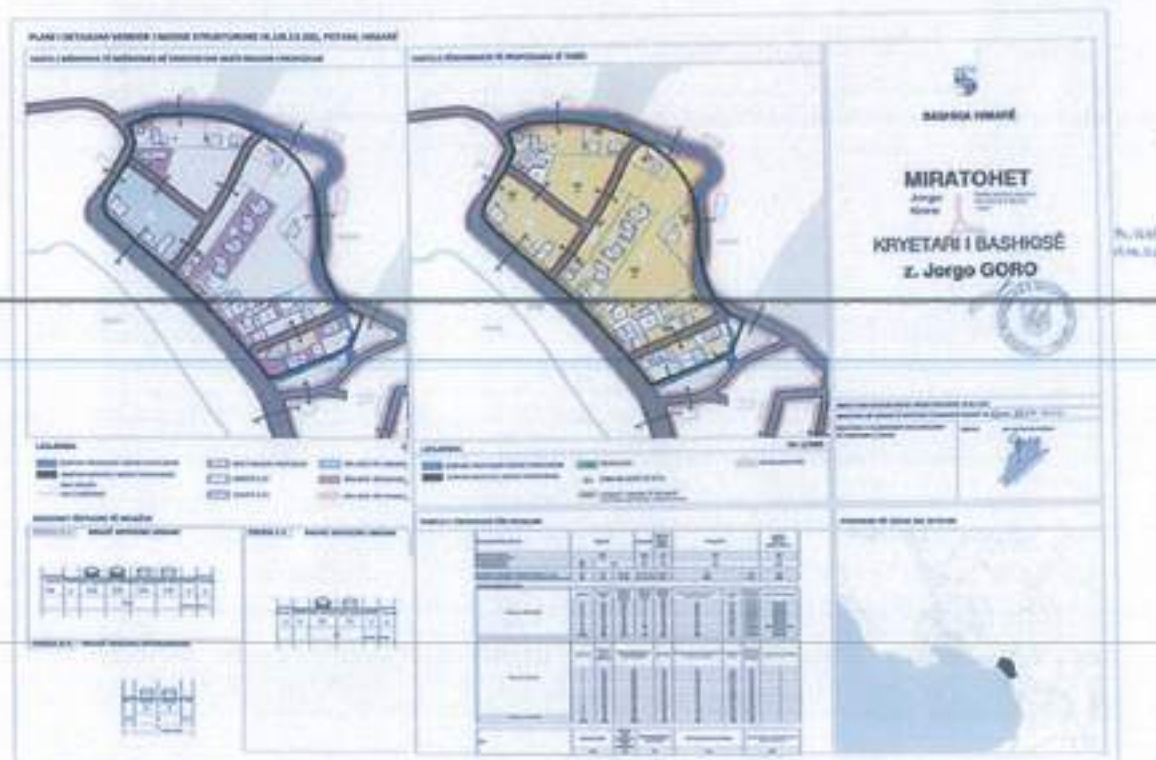
*Fig.7 Fragment i hartës së nënkategorive të përdorimit të tokës*

## 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës



Fig.8 Fragment i hartës së përdorimeve të tokës

Aktualisht, Pdv (Faza I) në zonë është miratuar.



*Fig.9 PDV e miratuar në njësinë strukturore*

### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej rreth 10964 m<sup>2</sup>. Ka një disnivel prej 15 m në një gjatësi prej 143m, pra 10%, por duke qenë se pjerrësia shfaqet në fund të pronës, në një pjesë të konsiderueshme të saj shfaqet me pjerrësi 3-4%.

Objektet përreth janë kryesisht të ulëta deri në 3-5 kate me funksion banim dhe hoteleri. 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.



*Fig.10 Rilevimi topografik i gjendjes ekzistuese*

## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Sheshi i ndërtimit ndodhet në një terren të pjerrët.

Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura (kati përdhe) është 2821.6 m<sup>2</sup>, për total ndërtim mbi tokë 13748.4 m<sup>2</sup> që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 25.7%.

Objekti është lehtësisht i aksesueshëm nga rruga kryesore. Katet përdhe do të shërbejnë kryesisht si ambiente shërbimi, ku do të përfshihen zona si recepsioni, holli, pritja, njësi shërbimi dhe dhoma. Në katet e mësipërme janë të vendosura dhoma hoteli, hotel-apartment dhe apartamente banimi. Zgjidhja e dhomave të hotelit është bërë sipas kërkesave të tregut dhe atyre të investitorit.

Hyrja për në objektet 1 dhe 2 realizohet nga fasadat veriore të objekteve, e gjithë zona përshkohet nga rrugica kalimi për kembësore që lidhin objektet me rrugët kryesore. Hyrja për në objektin 3 bëhet nga fasada lindore e objektit, për objektin 4 nga fasada perendimore e tij, për objektin 5 hyrja bëhet nga holli në katin përdhe që është i aksesueshëm nga drejtimi jugor dhe lindor dhe për objektin 6 hyrja bëhet nga fasada jugore e objektit. Zona A ndahet nga zonat e tjera me anë të një rruge pedonale që shtrihet përmes sheshit të ndërtimit. Zona B, C, E dhe hoteli ekzistues „SeaView“ janë të lidhura me rrugica të brendëshme dhe hapsira gjelbërimi të përbashkëta.

Kati -1 i parkimit është një hapsirë që shtrihet në të gjithë sheshin e ndërtimit, të gjithë objektet kanë -1 të përbashkët. Hyrja në parkim bëhet e mundur nga rampa ekzistuese e hotelit „SeaView“, rampa në zonën A, rampa në objektin 3 dhe rampa në veri të objektit 3. Zona A ka dhe kat parkimi -2, aksesimi i të cilës kryhet me anë të një rampe të brendëshme po në këtë zonë.

Sistemimet e jashtme do të realizohen me vaska të gjelbëruara dhe kalime që mundësojnë një rampë me pjerrësi minimale 10% për këmbësorë dhe për automjetet e emergjencës. Për të përjetuar një larmishmëri hapsirash pushimi, gjelbërimi është trajtuar me breza të ndryshëm. Gjelbërim i ulët (bar/barrishte dekorative), gjelbërim i mesëm me 2 nivele (shkurre/lule dhe shkurre/pemë të ulëta).



Fig.11 Plani i vendosjes së strukturës



Fig.12 Plani i sistemimeve të jashtme



Fig.13 Planvendosje

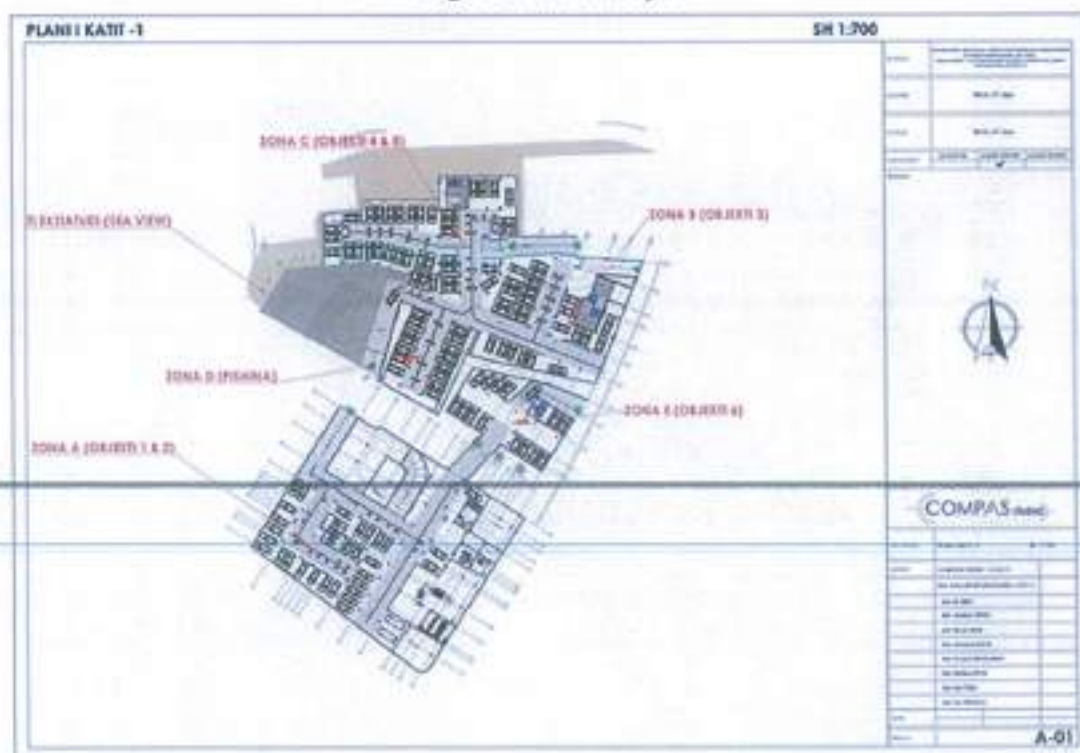


Fig.14 Plani i katit nëntokë -1 të objektit



*Fig.15 Plani i katit nëntokë -2 të objektit*

### Zona A, objekti 1 dhe 2

**Objekti 1** është propozuar të jetë i ndarë në hotel dhe apart/hotel, me një sipërfaqe të zënë nga struktura (kati përdhe) është 408.6 m<sup>2</sup>.

Objekti është lehtësisht i aksesueshëm nga rruga kryesore. Kati përdhe do të shërbejë si një kat shërbimi me bar, restorant, kuzhinë dhe reception. Katet e sipërme janë të organizuara në dhoma hoteli dhe apart/hotel të tipologjive 1+1 dhe 2+1, në total 18 dhoma hoteli dhe 9 apart/hotel.

---

Fasadat kryesore të ndërtesës do të jenë ato në drejtimin juglindje dhe jugperëndim duke shmangur jo vetëm shtrirjen e ndërtesës në orientimin e veriut, por duke bërë që të gjithë dhomat të kenë mundësi pamje nga deti duke i dhënë akoma më shumë vlera.

**Objekti 2** është propozuar të jetë hotel, me një sipërfaqe të zënë nga struktura (kati përdhe) është 818.6 m<sup>2</sup>.

Objekti është lehtësisht i aksesueshëm nga rruga kryesore. Kati përdhe do të shërbejë si një kat shërbimi me bar, restorant, kuzhinë dhe reception. Katet e sipërme janë të organizuara në dhoma hoteli, 57 dhoma në total.

Në tarracën e objektit është parashikuar një hapësirë totale e dedikuar servirjes dhe shërbimit (rooftop restorant). Restoranti është projektuar të jetë i gjithi në xham, me tarracë të organizuar për servitje mëngjesi, drekë dhe darkë.

Fasadat kryesore të ndërtesës do të jenë ato në drejtimin juglindje dhe jugperëndim duke shmangur jo vetëm shtrirjen e ndërtesës në orientimin e veriut, por duke bërë që të gjithë dhomat të kenë mundësi pamje nga deti duke i dhënë akoma më shumë vlera. Distanca na lejojnë të artikulojmë volume konsol, të cilët respektojnë distancat me kufirin e pronës në të gjitha faqet e dala të konsolit të tilla sipas përcaktimeve të planit.

Dimensionet e çarjeve janë sipas normave të projektimit dhe sigurojnë ndricimin dhe ajrimin e mjaftueshëm të ambienteve për të dy objektet.

Nëntoka do të jetë e përbashkët për të dy objektet. Do të ketë 2 kate parkimi nëntokë për të arritur numrin e nevojshëm të posteve të parkimit në bazë të sipërfaqes totale të ndërtimit mbi tokë.

Nëntoka lidhet me një tunel në katin -1 me ndërtesën 6 të ndodhur në Zonën E. Objekti lidhet edhe me një urë lidhëse në katin e parë me këtë objekt.

Në nëntokë do shpërndahen edhe shërbime të tjera në funksion të hotelit si sauna, SPA, lavanderi, kuzhina etj.

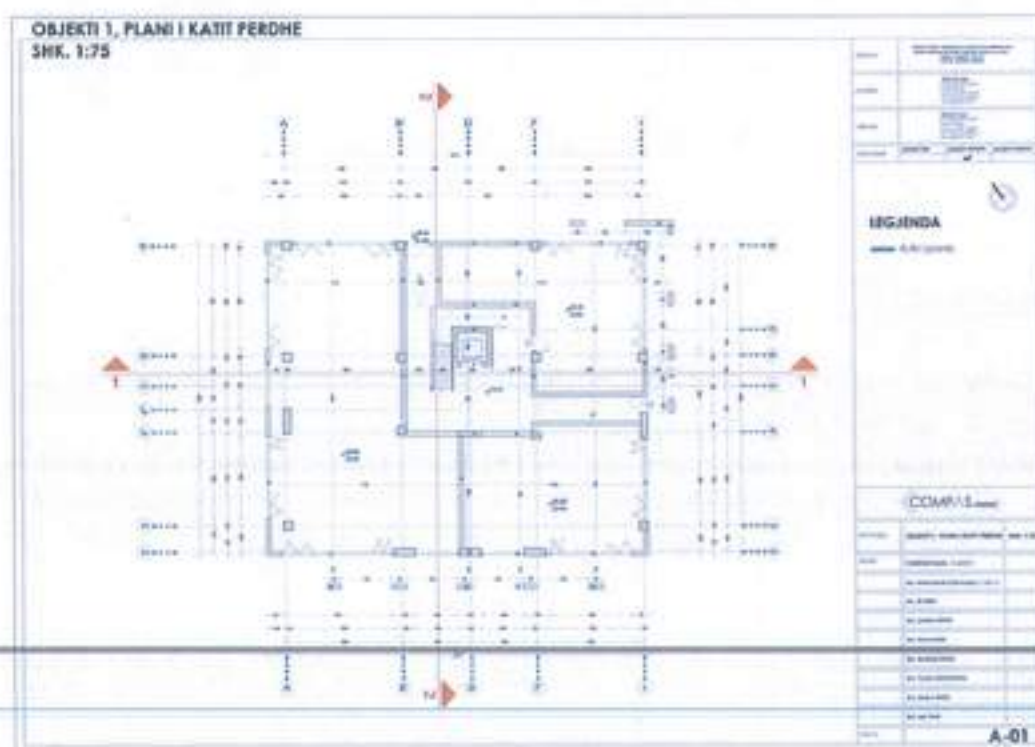
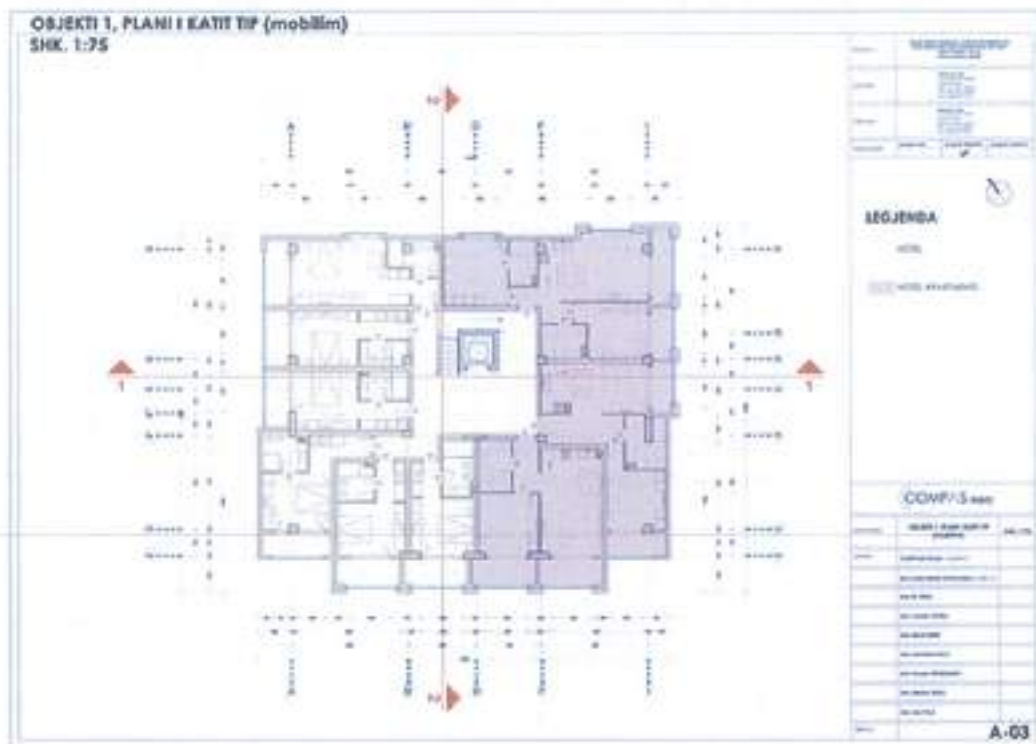
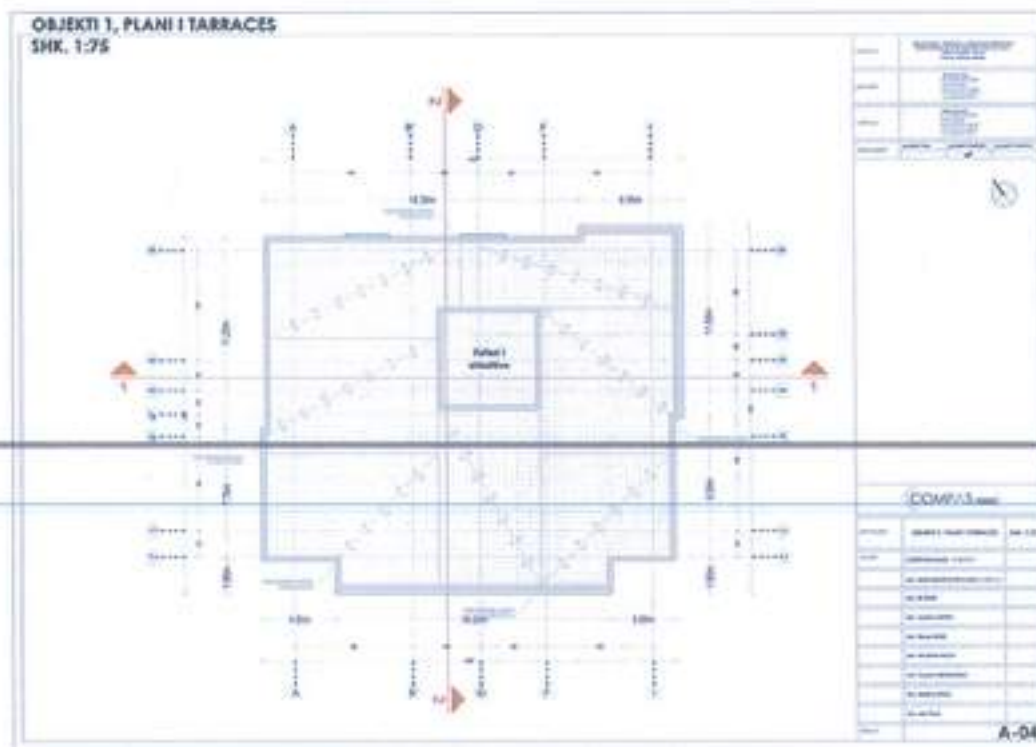


Fig.16 Objekti 1,Plani i katit përdhe





*Fig.17 Objekti 1, Plani i katit tip*



*Fig.18 Objekti 1, Plani i tarracës*



Fig.19 Objekti 2, Plani i katit përdhe

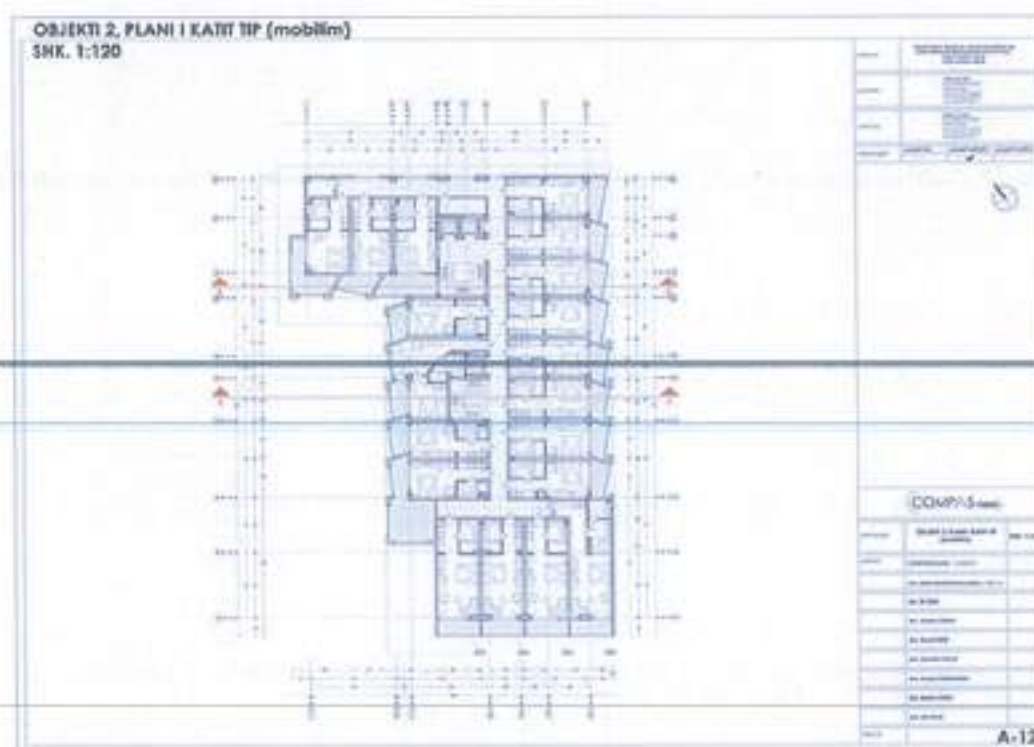


Fig.20 Objekti 2, Plani i katit tip

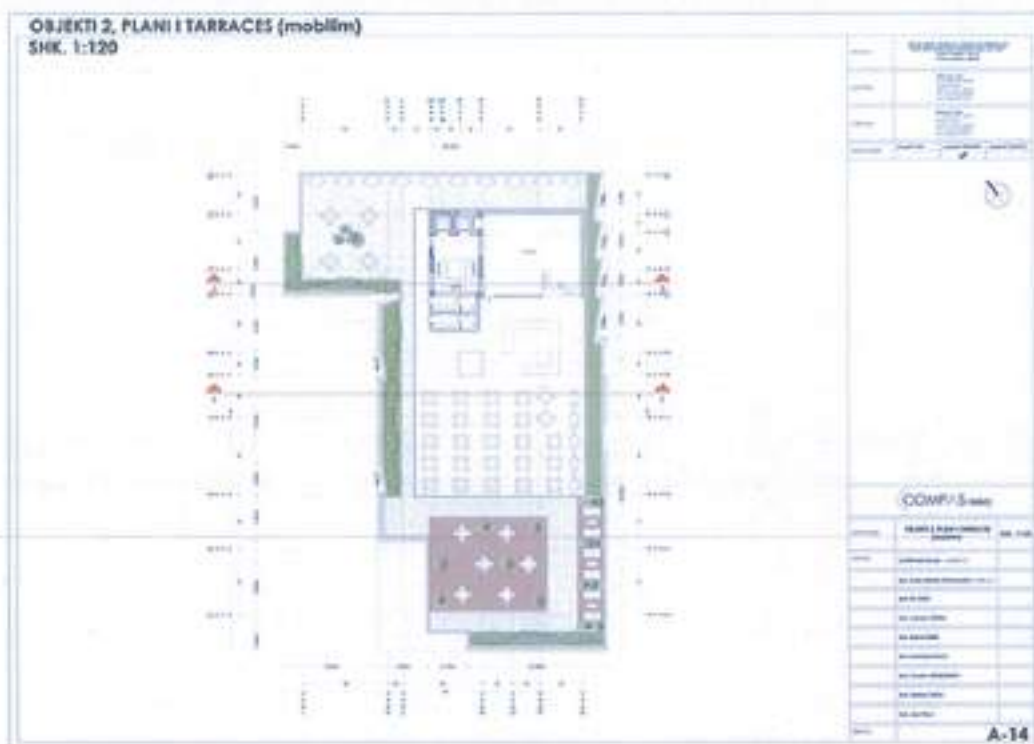


Fig.21 Objekt 2, Plani i tarracës

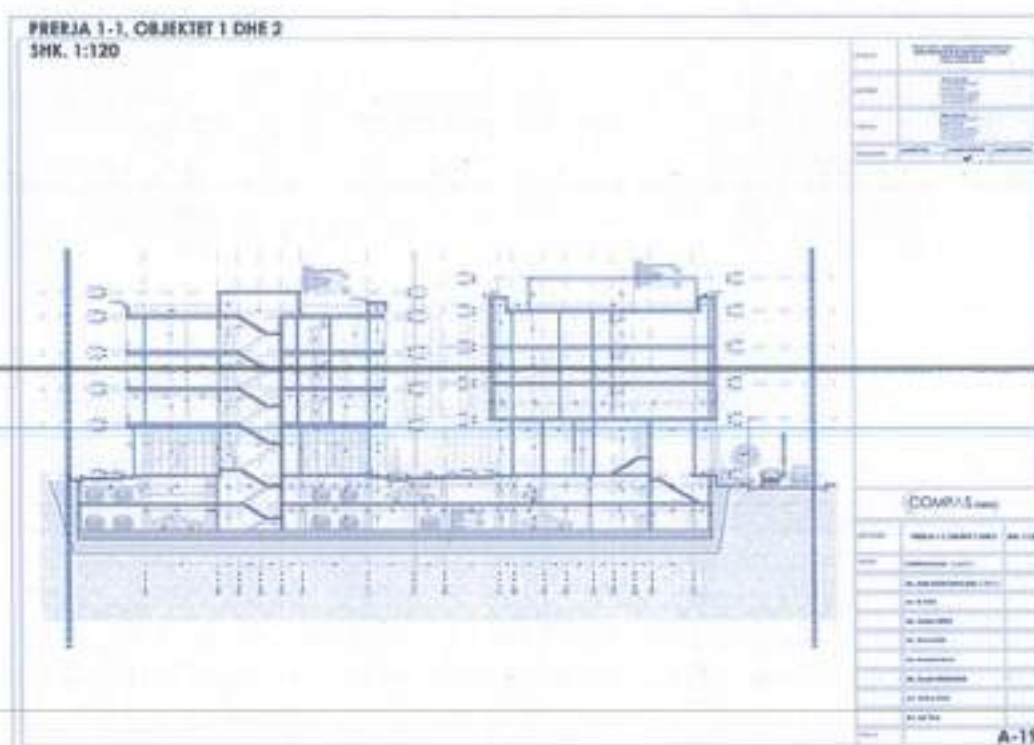


Fig.22 Objekt 1&2, Prerja 1-1

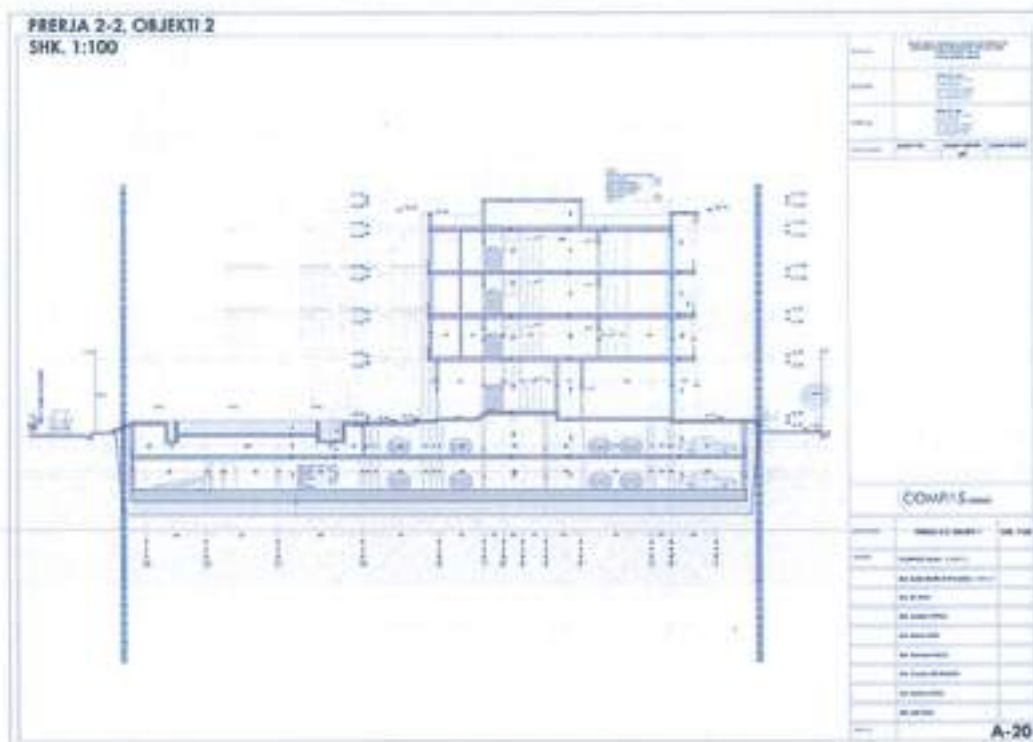


Fig.23 Objekti 1&2, Prerja 2-2

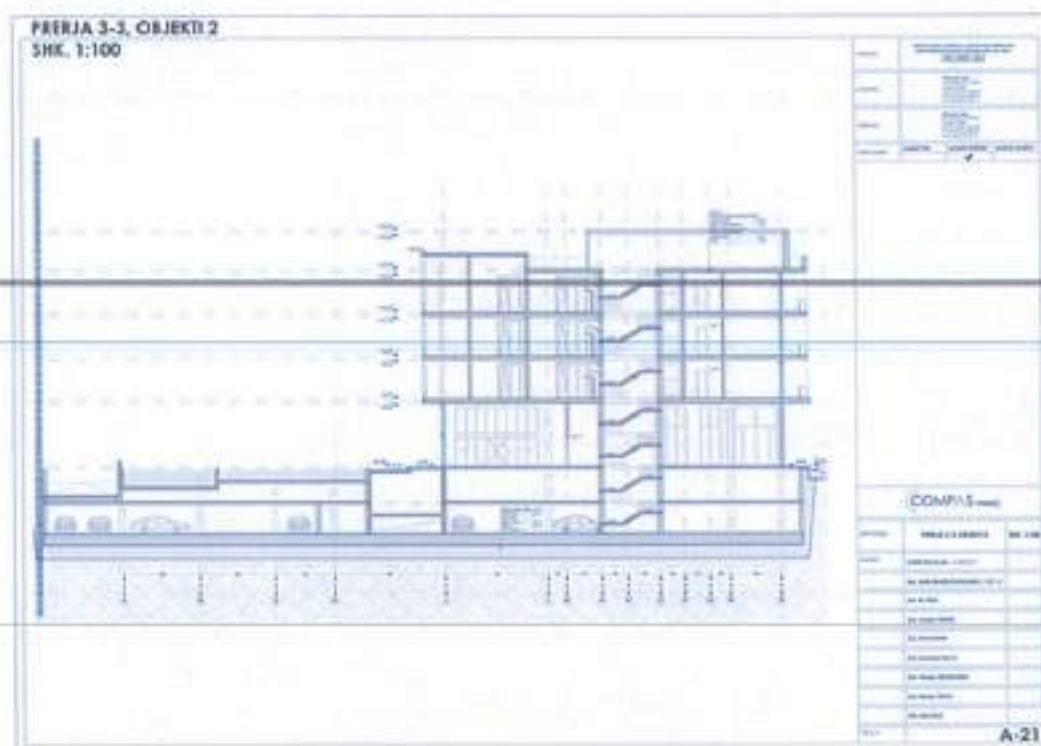


Fig.24 Objekti 1&2, Prerja 3-3

### Zona B, objekti 3

Zona B gjendet në pjesën fundore të gjithë pronës. Kufizohet nga Rr. "Vangjel Zoto". Sipërfaqja e zënë nga struktura (kati përdhe) është 402 m<sup>2</sup>.

Objekti është lehtësisht i aksesueshëm nga Rr. " Vangjel Zoto". Kati përdhe do të shërbejë si një ambient me dhoma hoteli, në total 9. Katet e sipërme janë të organizuara në apart/hotel të tipologjive të ndryshme (1+1, 2+1), në total 21 apartamente.

Fasadat kryesore të ndërtesës do të jenë ato në drejtimin juglindje dhe jugperëndim duke shmangur jo vetëm shtrirjen e ndërtesës në orientimin e veriut, por duke bërë që të gjithë dhomat të kenë mundësi pamje nga deti duke i dhënë akoma më shumë vlera. I gjithë objekti do të trajtohet me harkadë.

Dimensionet e çarjeve janë sipas normave të projektimit dhe sigurojnë adricimin dhe ajrimin e mjaftueshëm të ambienteve.

Hyrja për parkim realizohet nëpërmjet rampës të orientuar nga lindja e diktuar kjo edhe nga forma e pronës dhe mënyra e lidhjes me rrugën. Në pjesën veriperëndimore krijon oborre të këndshme të sistemuara që i shërbejnë objektit. Hyrja për në objekt do të realizohet nga Lindja.

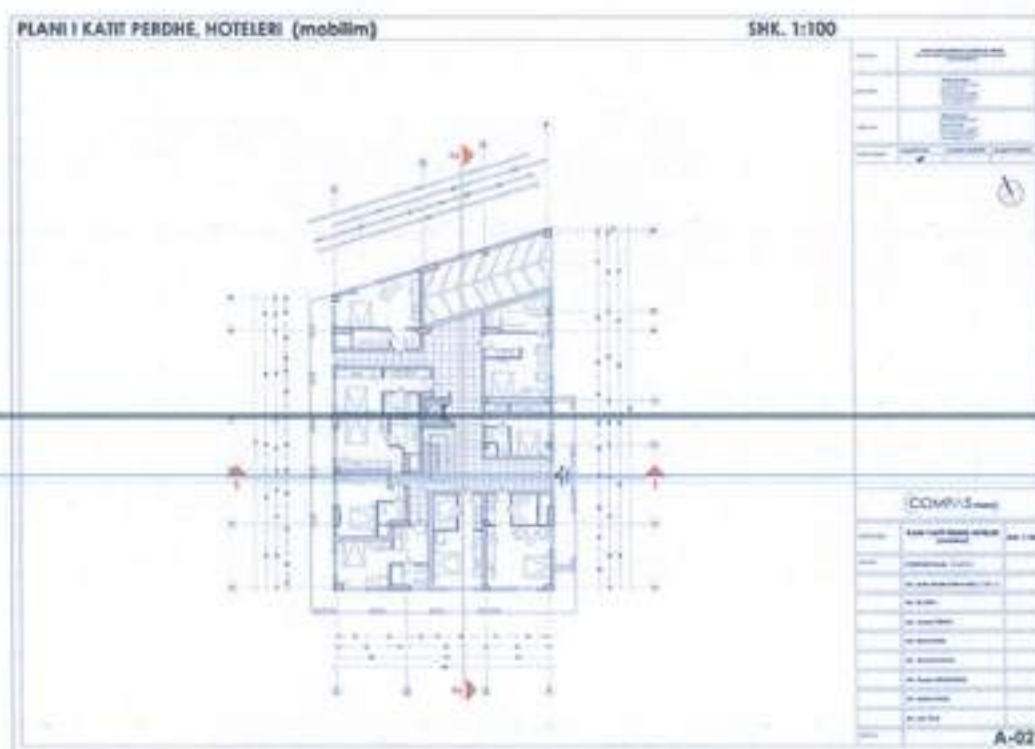


Fig.25 Plani i katit përdhe, Hoteleri

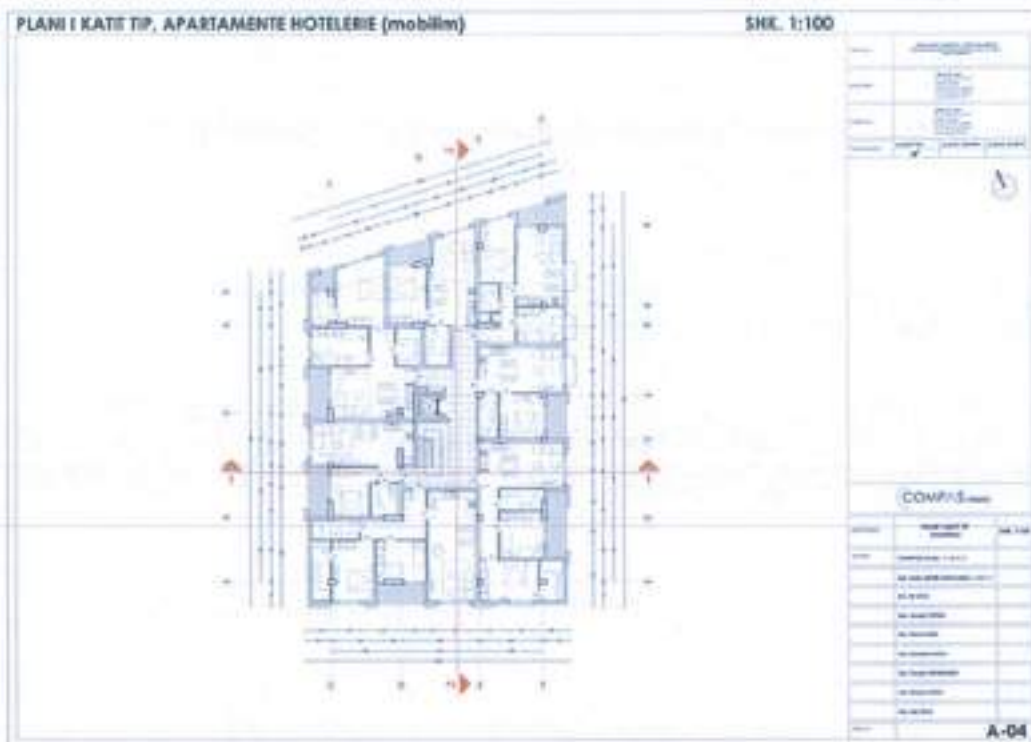


Fig.26 Plani i katit tip, Apartamente Hotelierie

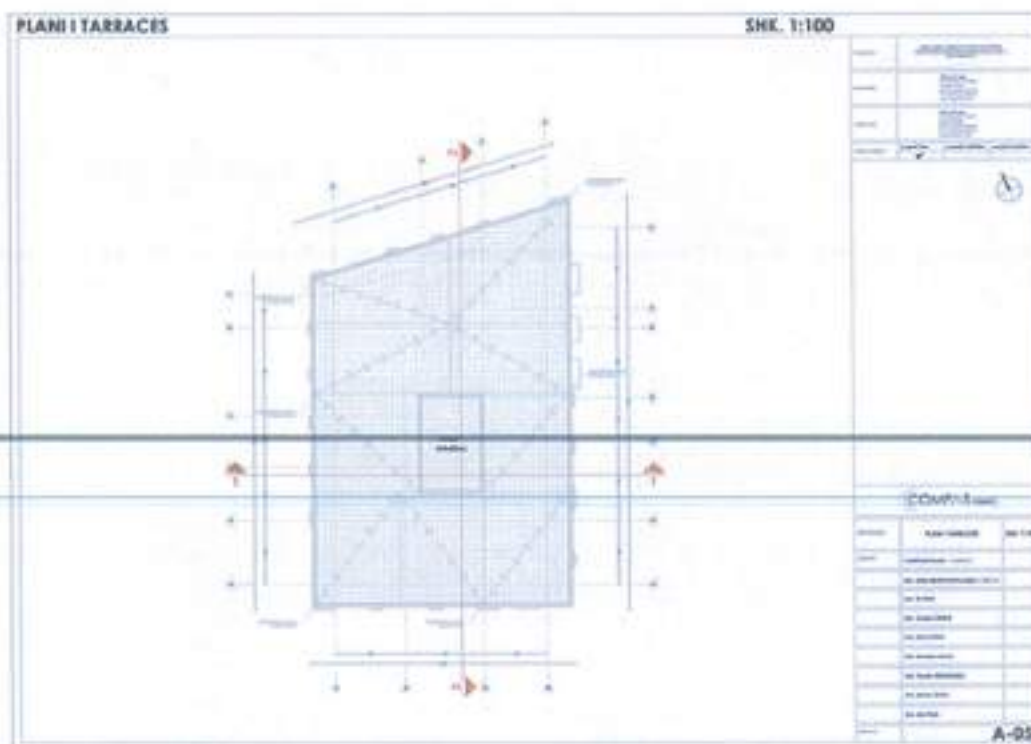
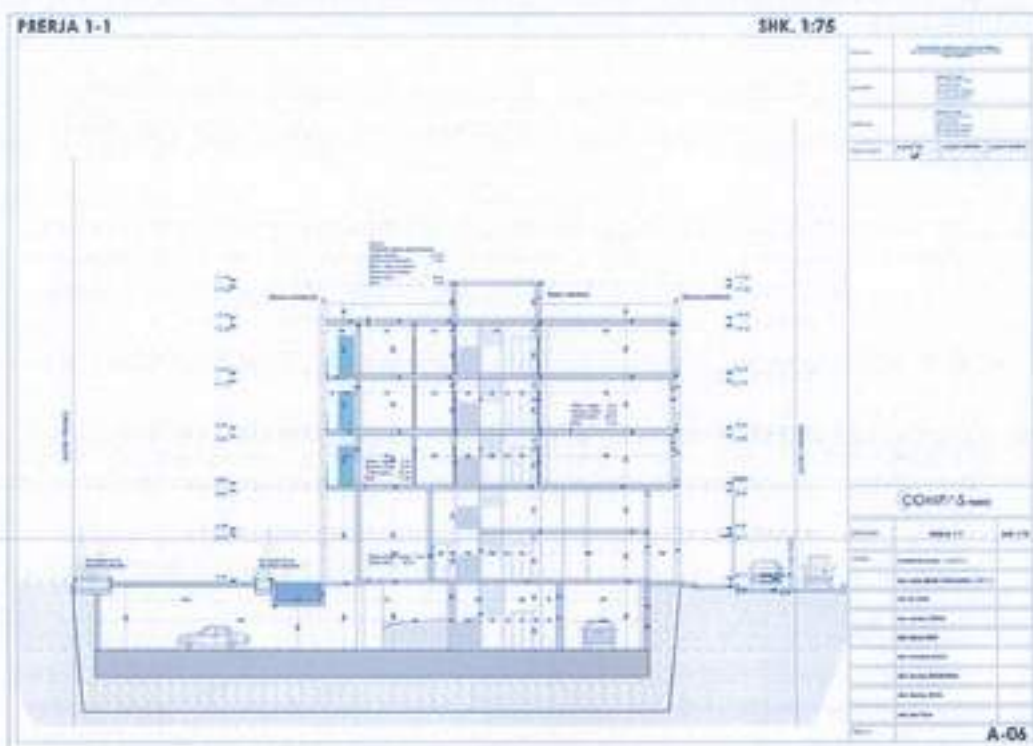
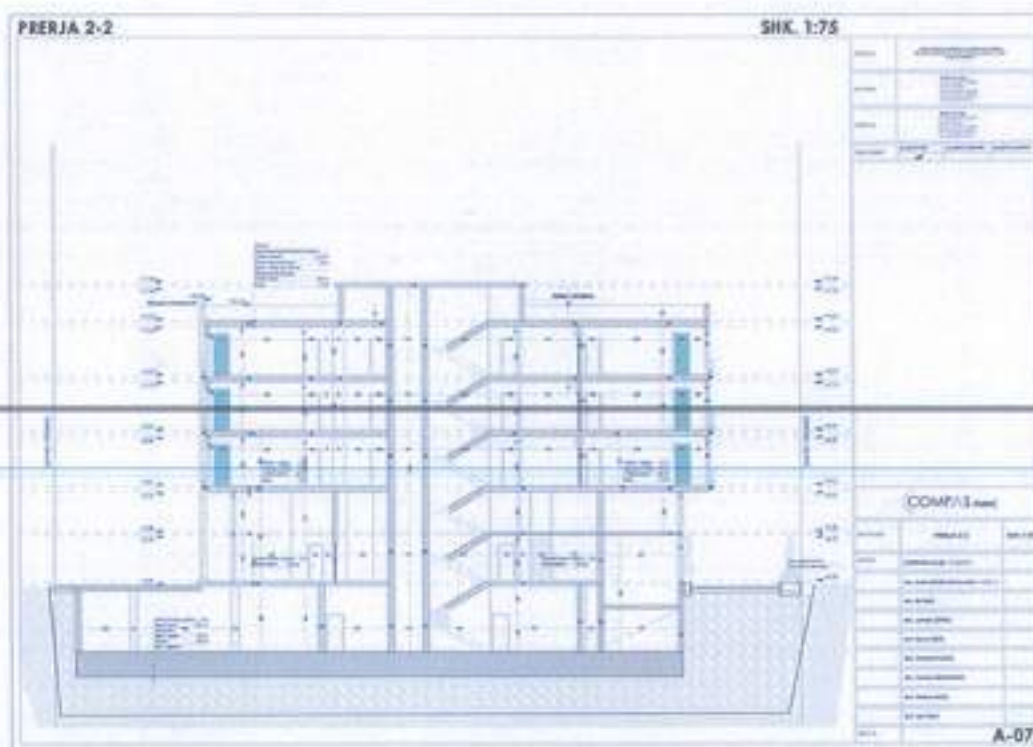


Fig.27 Plani tarracēs



*Fig.28 Prerja 1-1*



*Fig.29 Prerja 2-2*

### Zona C, objekti 4 dhe 5

Përbëhet nga 2 objekte (apart/hotel dhe hoteleri) si dhe nga shtesa e hotelit ekzistues SeaView në pjesën e lidhjes nëntokë të saj me objektin e ri të propozuar për të krijuar lidhje organike me strukturën ekzistuese.

Objekti është lehtësisht i aksesueshëm nga rruga kryesore, nëpërmjet hyrjes së hotelit ekzistues Sea View. Kati përdhe do të shërbejë si një kat shërbimi me bar, restorant , kuzhinë. Në katin përdhe hoteli ofron gjithashtu shërbime të ndryshme si spa, pishinë të mbyllur, dhoma masazhi, palestër etj.

Katet e sipërme janë të organizuara në dhoma hoteli, 52 dhoma në total (stanard, junior dhe suita).

Në katet e sipërme gjithashtu gjejmë edhe ambiente të tjera rekreacioni dhe shërbimi (sallë konferencash, restorante, bare, tarracë me mundësi *open space* për kinema të hapur si dhe fushë tenisi).

Në tarracën e objektit është parashikuar një hapësirë totale e dedikuar qëndrimi dhe argëtimi, me një fushë tenisi për tu argëtuar me sporte *outdoor* dhe shijuar pamjen e detit. Pamja piktoreske e orjentuar nga deti është një vlerë e shtuar për objektin në tërësi.

Fasadat kryesore të ndërtesës do të jenë ato në drejtimin juglindje dhe jugperëndim duke shmangur jo vetëm shtrirjen e ndërtesës në orientimin e veriut, por duke bërë që të gjithë dhomat të kenë mundësi pamje nga deti duke I dhënë akoma më shumë vlera. Objekti është I ndarë në tarracime me sipërfaqe të konsiderueshme ku secila tarracë është e mirëorganizuar dhe ofrojnë edhe hapësirë hidromasazhi.

Distancat na lejojnë të artikulojmë volume konsol, të cilët respektojnë distancat me kufirin e pronës në të gjitha faqet e dala të konsolit të tilla sipas përcaktimeve të planit.

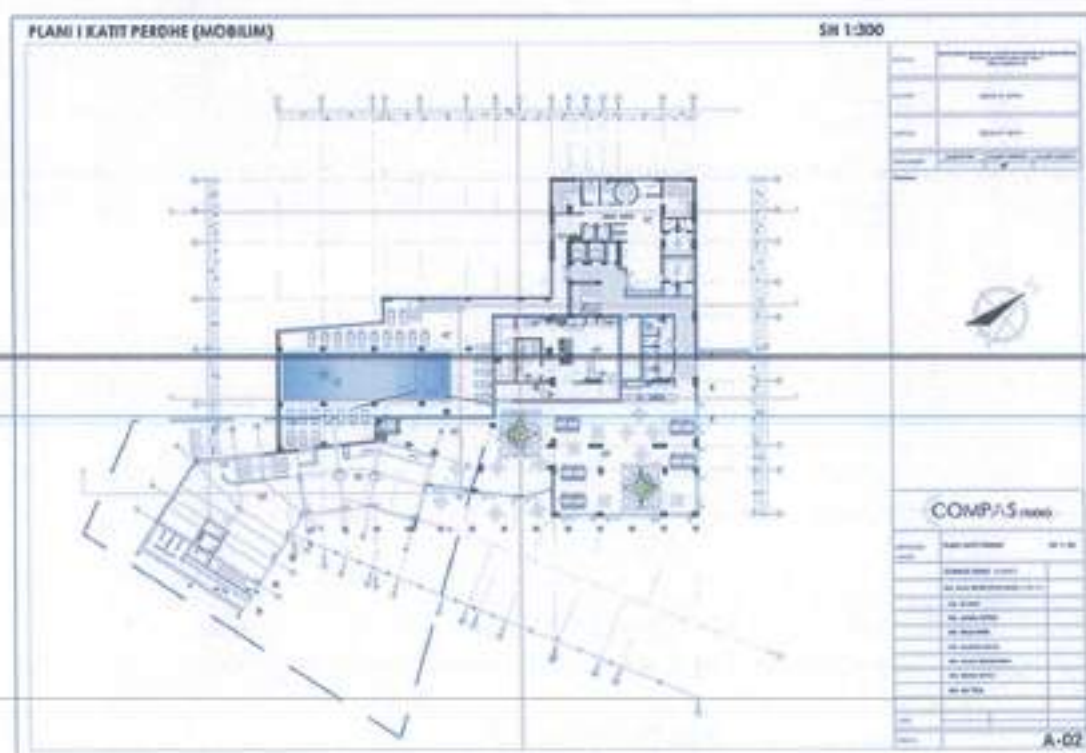


Fig.30 Plani i katit përdhe





Fig.31 Plani i nderkatit

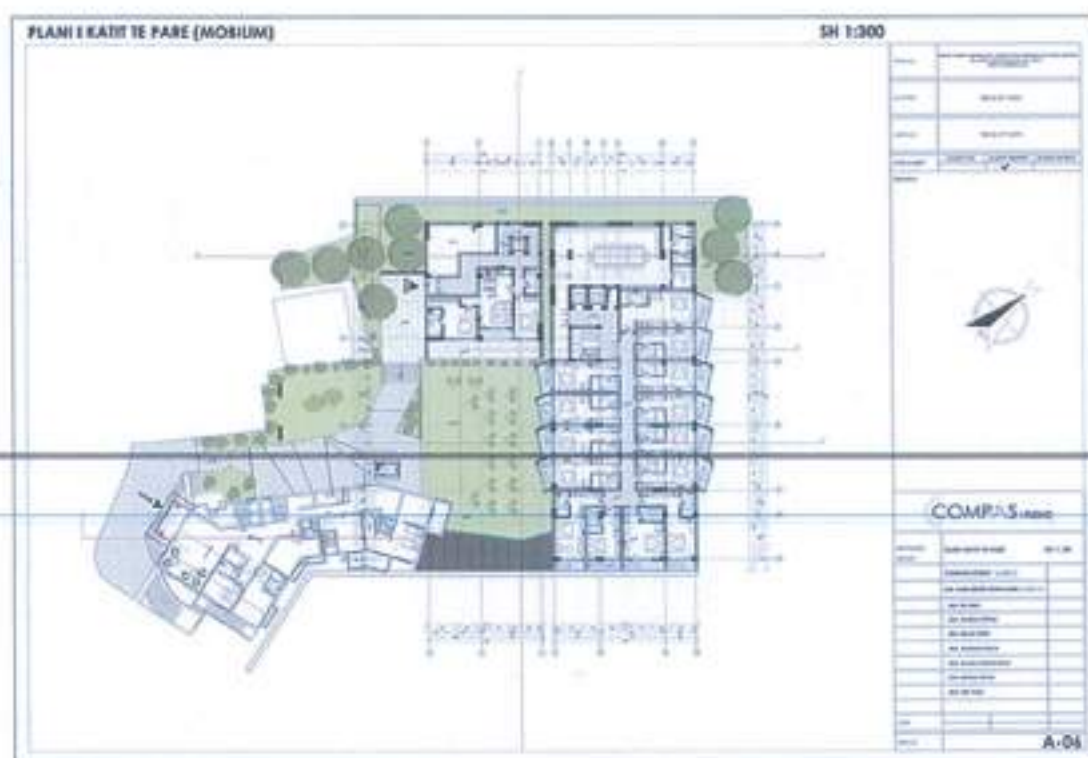


Fig.32 Plani i katit të parë



Fig.33 Plani i katit të dytë

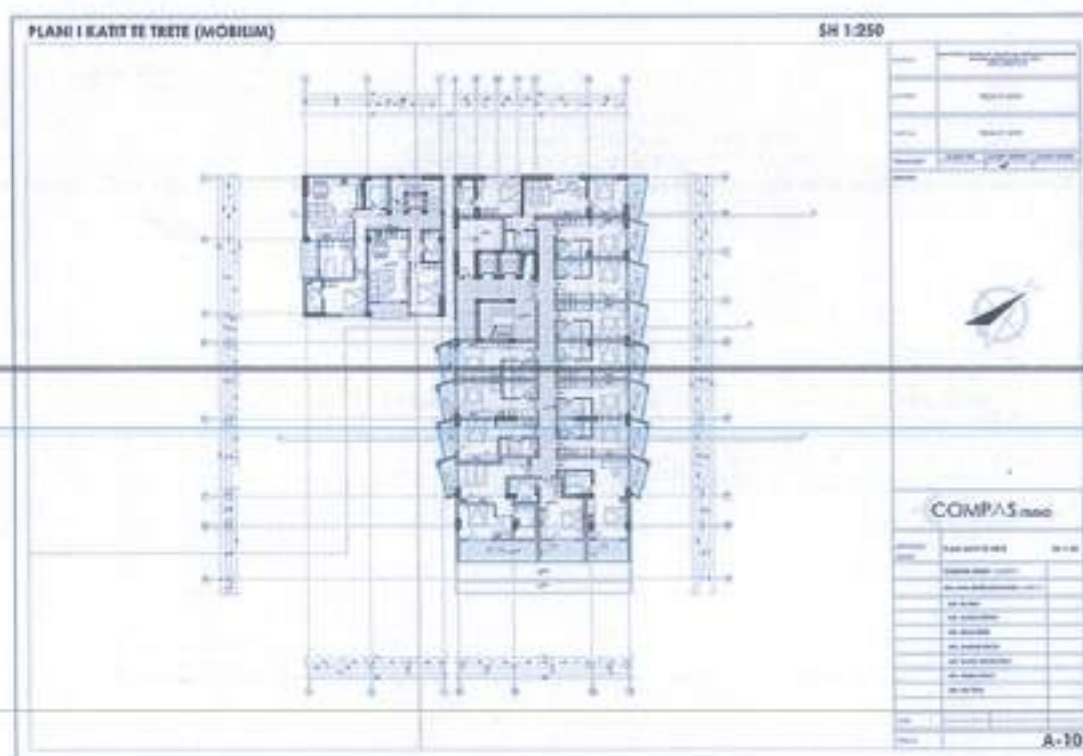


Fig.34 Plani i katit të tretë

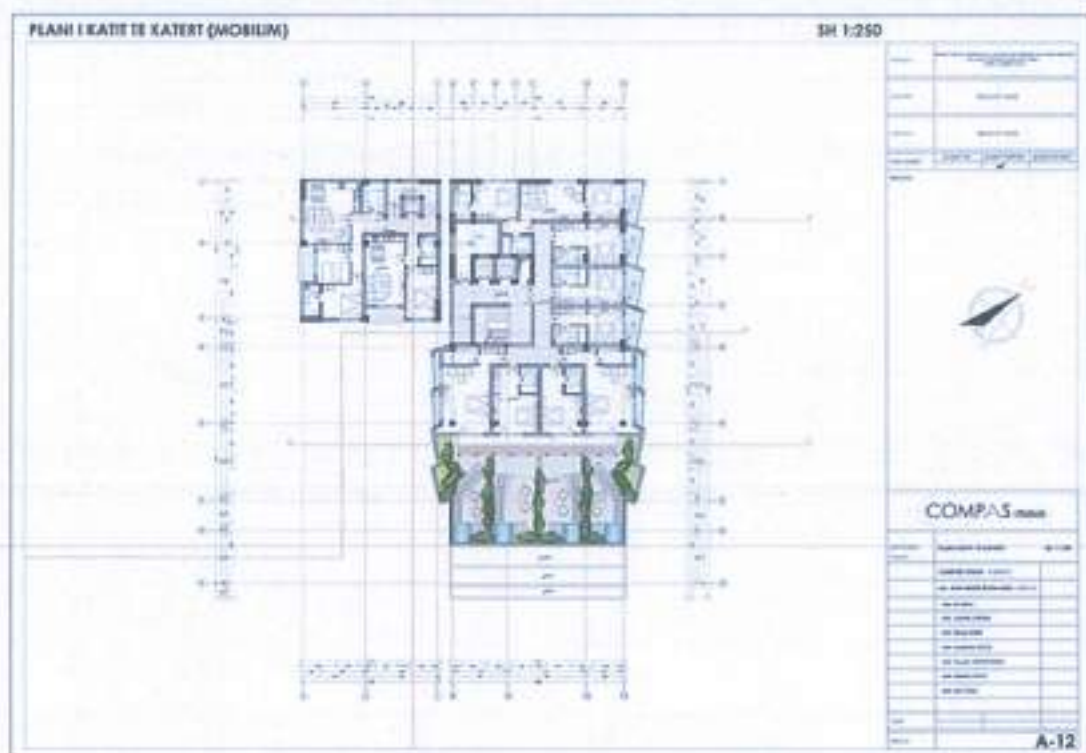


Fig.35 Plani i katit të katërt

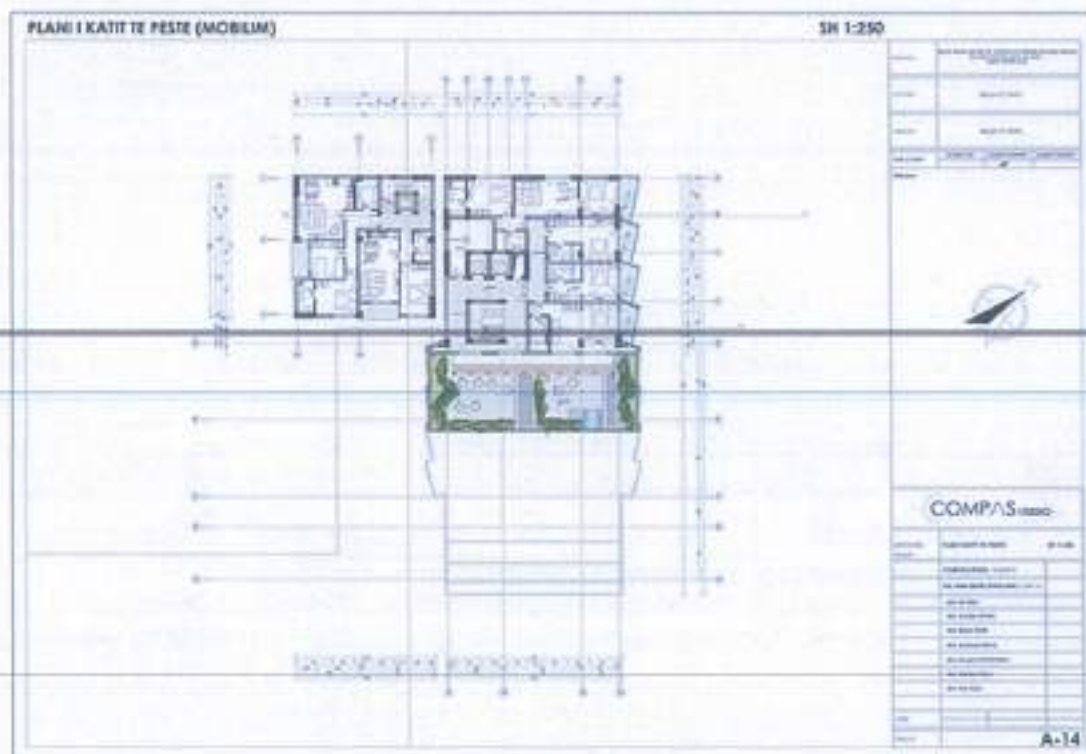
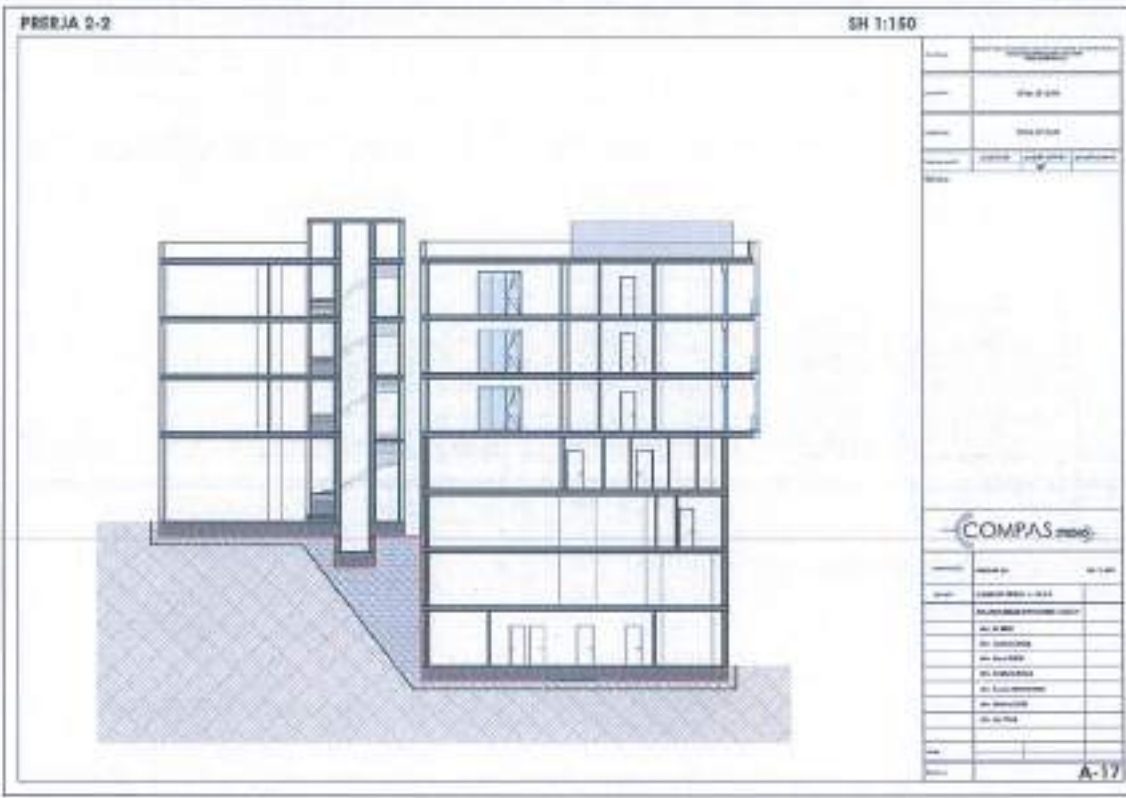
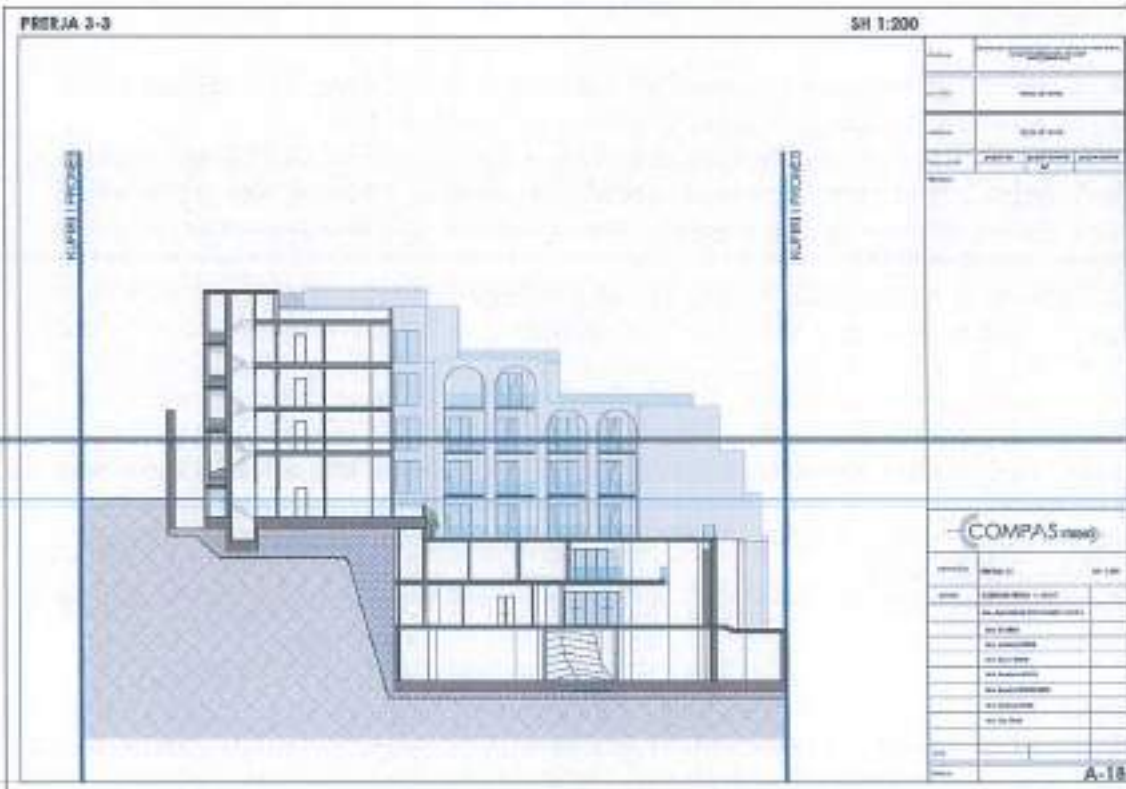


Fig.36 Plani i katit të pestë





*Fig.39 Prerja 2-2*



*Fig.40 Prerja 3-3*

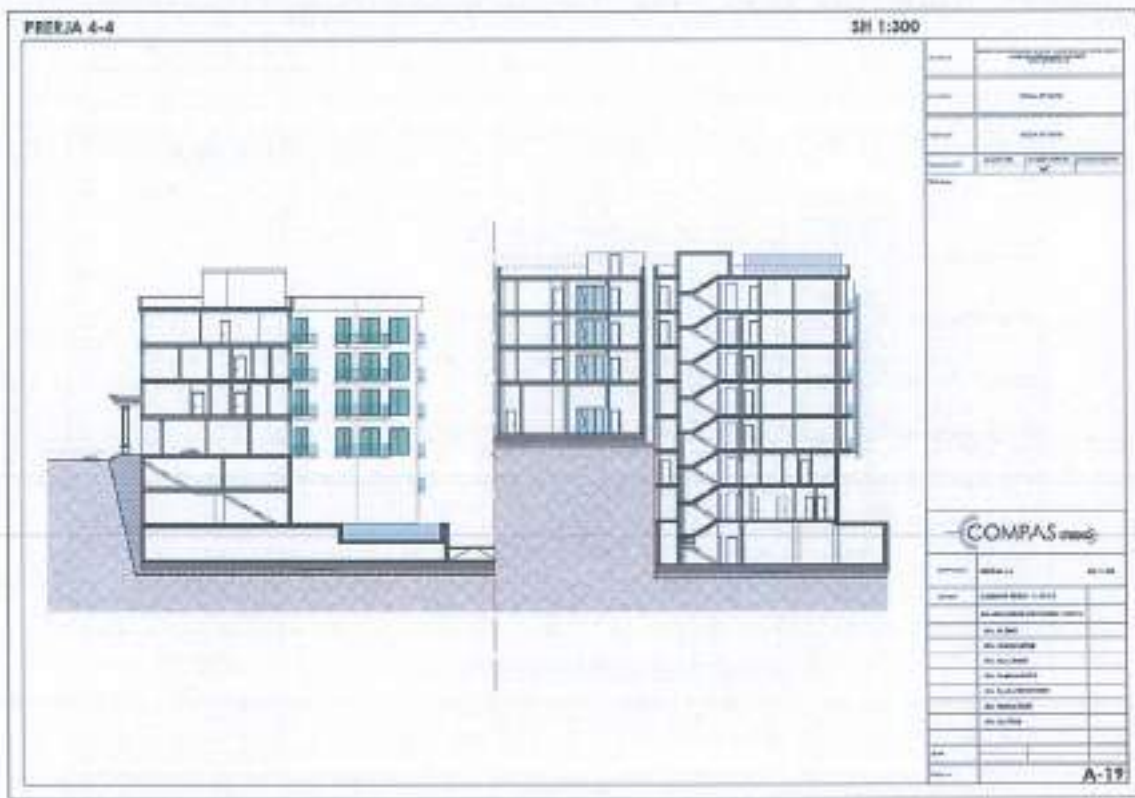


Fig.41 Prerja 4-4

### Zona E, objekti 6

Sipërfaqja e zënë nga struktura (kati përdhe) është 325.4 m<sup>2</sup> që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 20%, sipërfaqja total ndërtim mbi tokë është 1505.9m<sup>2</sup>

Objekti është lehtësisht i aksesueshëm nga rruga kryesore. Kati përdhe do të shërbejë si një kat shërbimi, gjysëm i zhytur nëntokë i diktuar edhe nga pjerrësia e terrenit. Kati përdhe do të shërbejë si një kat shërbimi me bar, restorant , kuzhinë dhe reception. Katet e sipërme janë të organizuara në dhoma hoteli.

Fasadat kryesore të ndërtesës do të jenë ato në drejtimin juglindje dhe jugperëndim duke shmangur jo vetëm shtrirjen e ndërtesës në orientimin e veriut, por duke bërë që të gjithë dhomat të kenë mundësi pamje nga deti duke i dhënë akoma më shumë vlera. Distanca na lejojnë të artikulojmë volume konsol, të cilët respektojnë distancat me kufirin e pronës në të gjitha faqet e dala të konsolit të tilla sipas përcaktimeve të planit. Trajtimi i katit përdhe me veshje guri, i jep objektit karakter tradicional. Katet e sipërme do jenë të veshura me suva grafiato të bardhë.

Dimensionet e çarjeve janë sipas normave të projektimit dhe sigurojnë ndricimin dhe ajrimin e mjaftueshëm të ambjenteve.

Hyrja për në objekt realizohet nëpërmjet një pasazhi për këmbësorë nga rruga kryesore në jugperëndim.

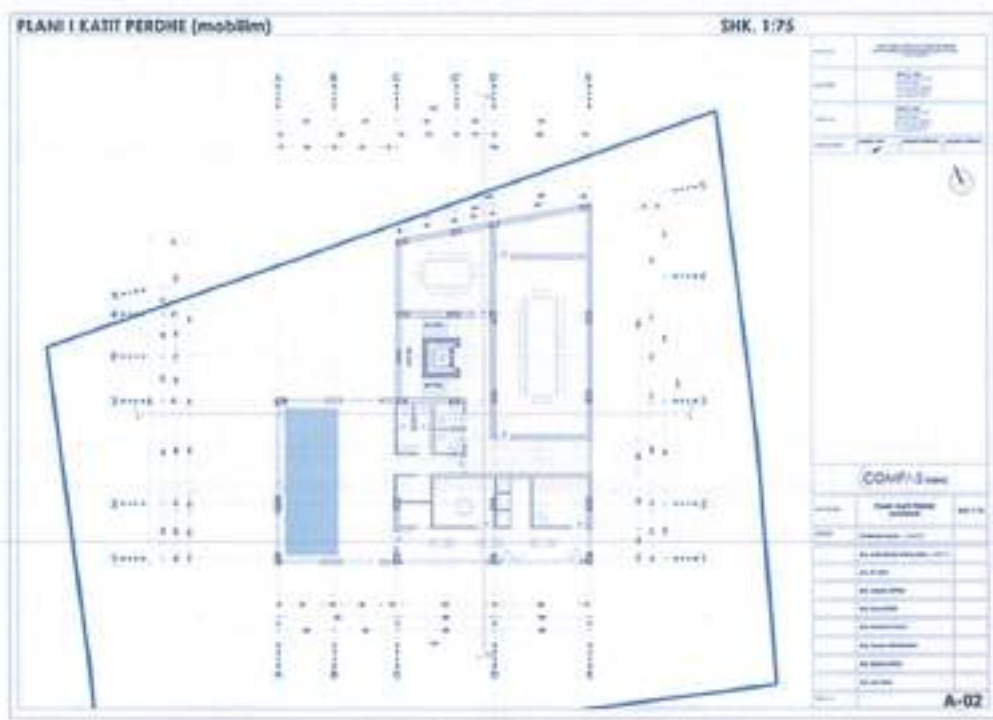


Fig.42 Plani i katit përdhe

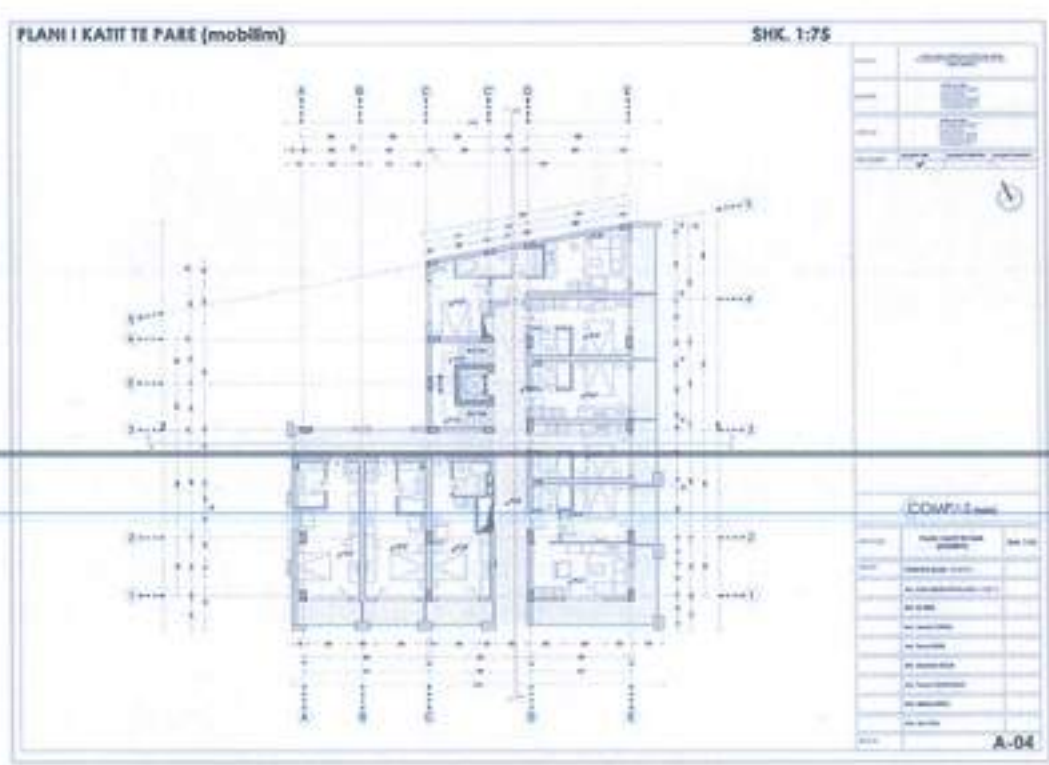


Fig.43 Plani i katit të parë

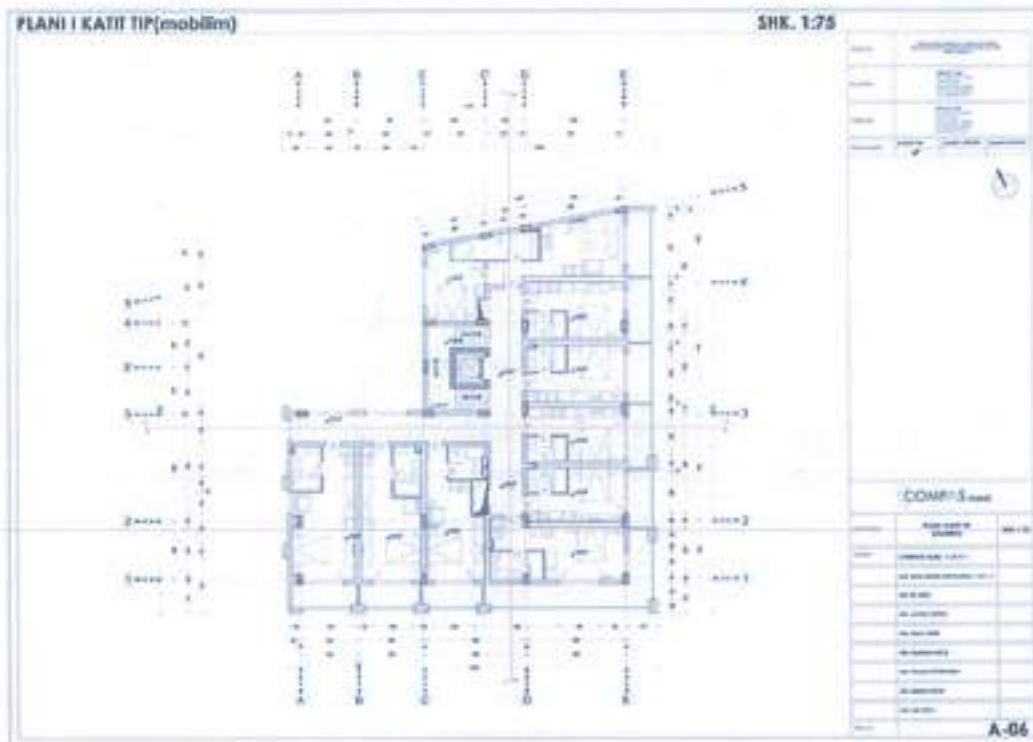


Fig.44 Plani i katit tip

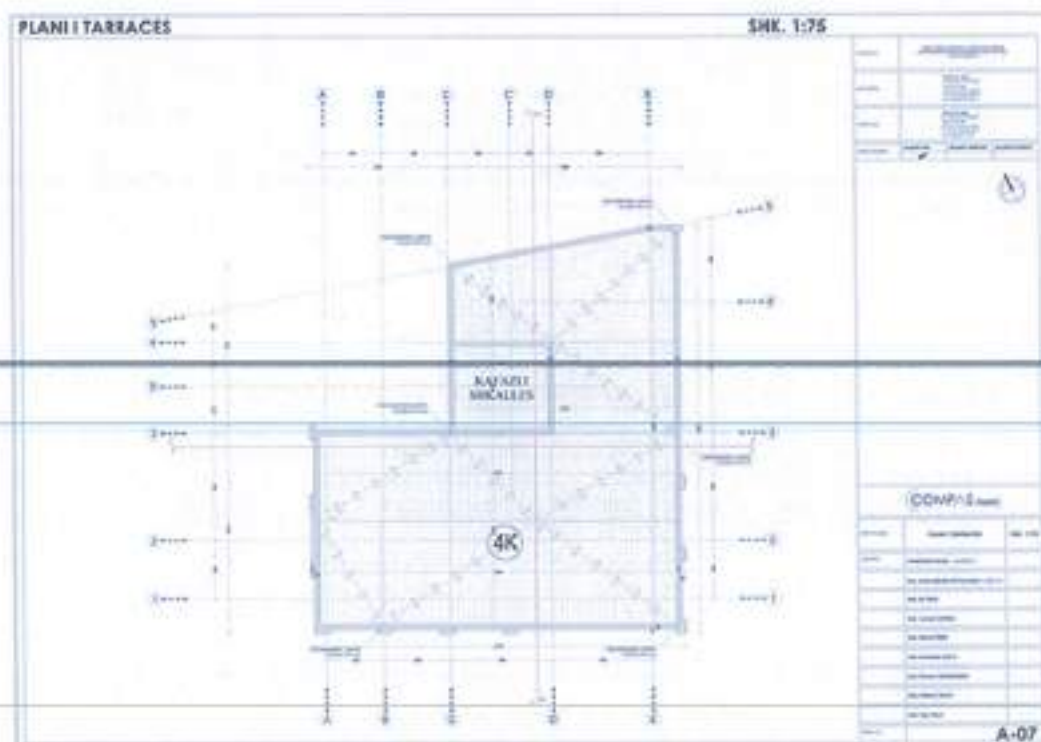


Fig.45 Plani i tarracës



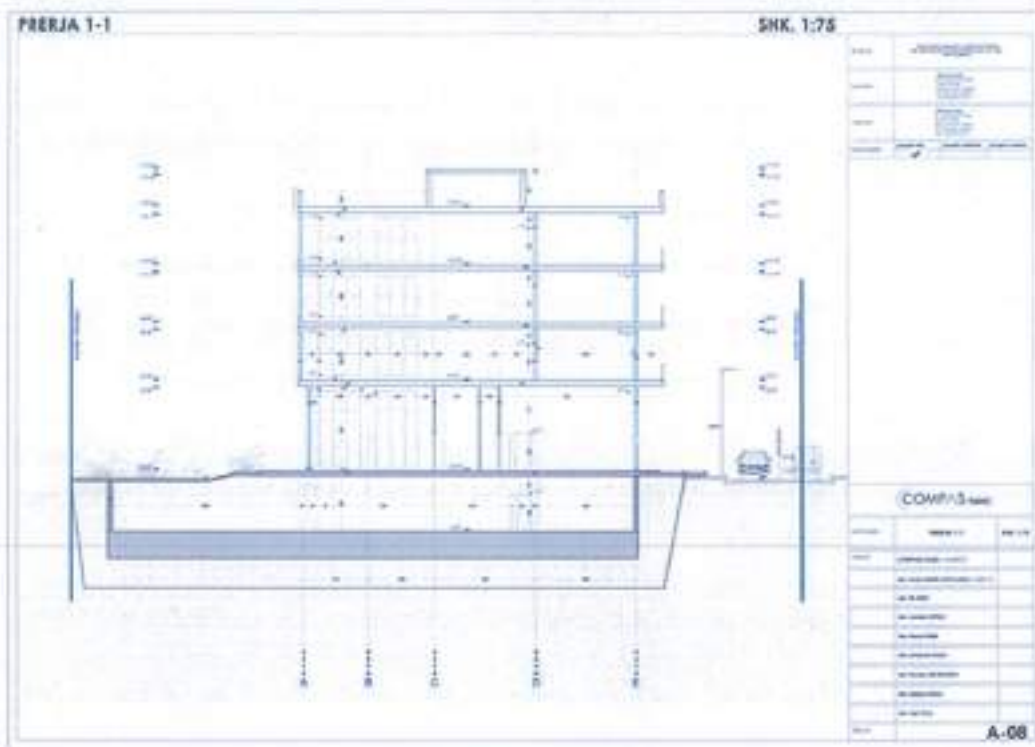


Fig.46 Prerja 1-1

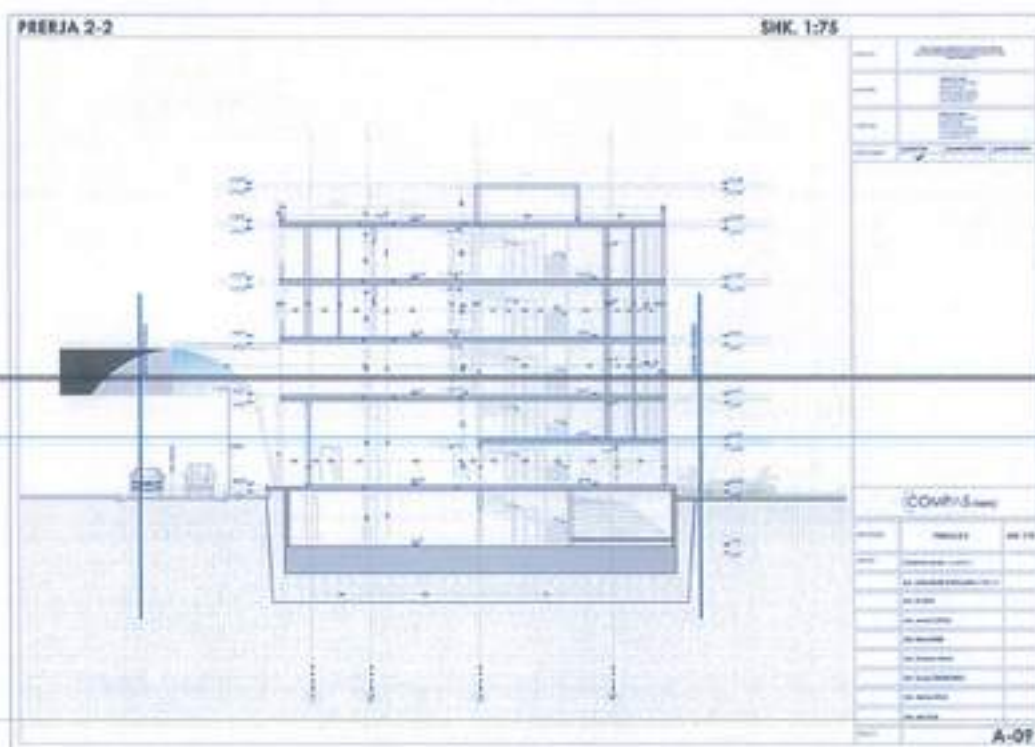


Fig.47 Prerja 2-2

#### 4.2 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave

Objekti me funksion hoteleri do të jetë i tërhequr nga trupi i rrugës kryesore. Objekti trajtohet në mënyrë dinamike në të gjitha katet e tij duke luajtur me elemente arkitektonike, lëvizja e të cilave krijon një ritëm të caktuar.

Duke qënë se ndodhet pranë një rruge kryesore, fasada kryesore do të jetë më potente me ballkone të dala. Distancat na lejojnë të artikulojmë ballkone tip konsol, të cilët respektojnë distancat me kufirin e pronës në të gjitha faqet e dala të konsolit të tilla sipas përcaktimeve të planit.

Veshja e fasadës është menduar pjesërisht veshje guri me kombinime të suvase grafiato, elementet harkadë janë theksuar me konturim të lehte. Duke e bërë kështu një ndërtim kontemporan karakteristik mesdhetar.

Dimensionet e çarjeve janë sipas normave të projektimit dhe sigurojnë ndricimin dhe ajrimin e mjaftueshëm të ambjenteve. Në katin përdhe çarjet janë menduar më të mëdha duke ju përshtatur lartësisë së katit, por duke ruajtur vazhdimësinë e linjave vertikale të çarjeve të dhomave të hotelit. )

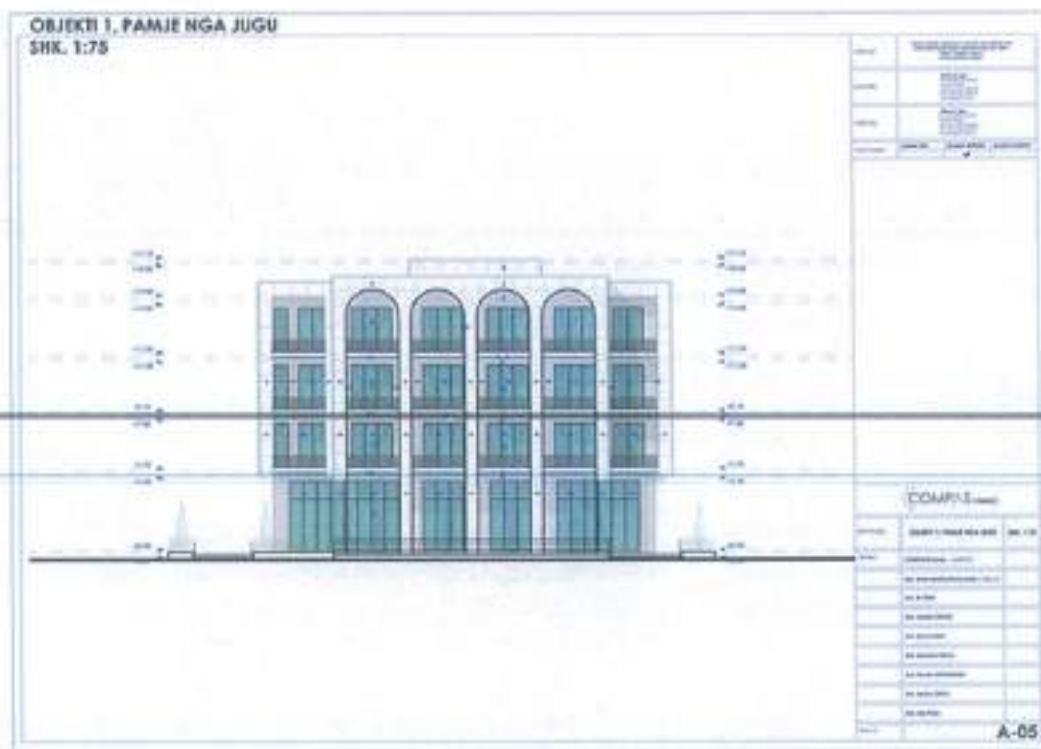
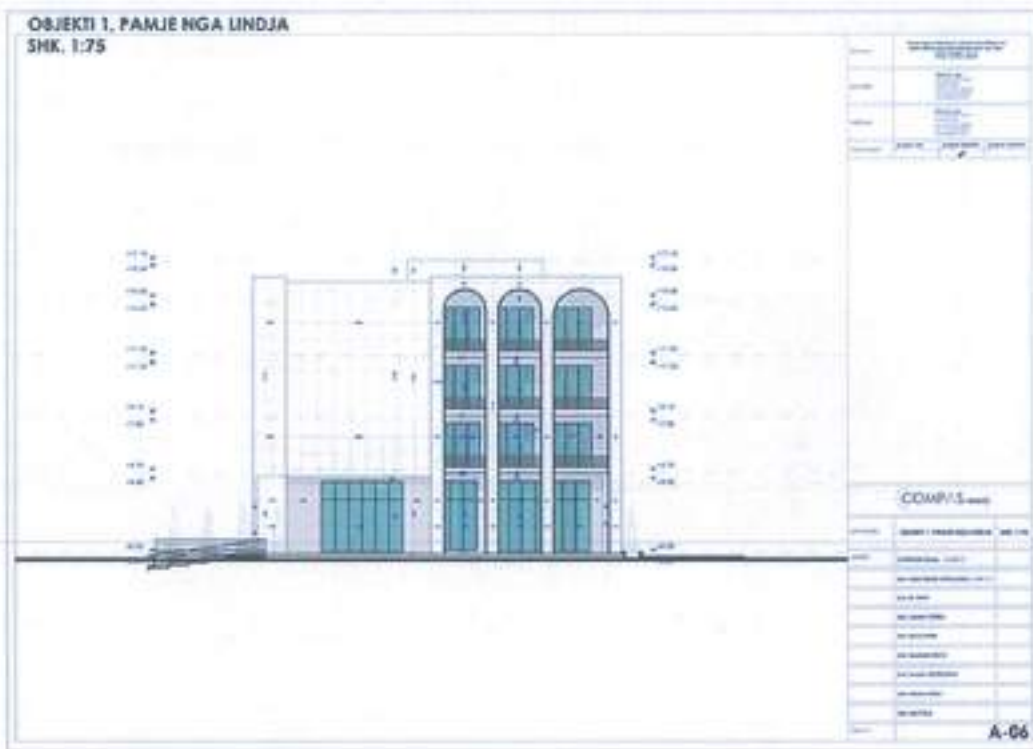
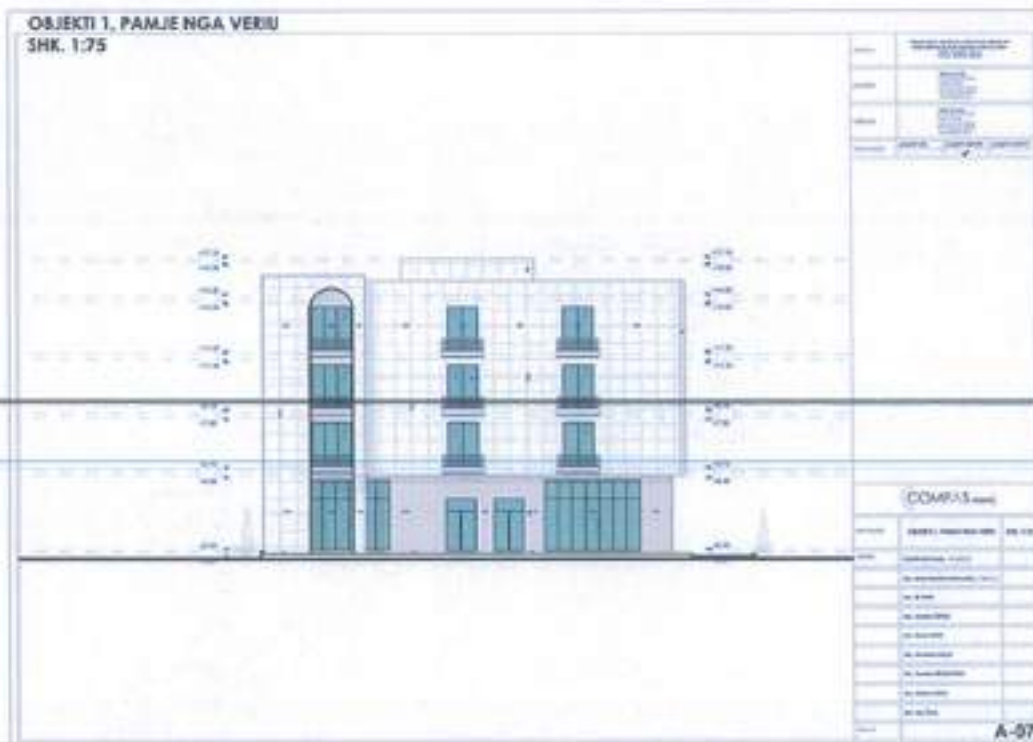


Fig.48 Objekti 1, Pamje nga jugu (Zona A)



*Fig.49 Objekti 1,Pamje nga lindja (Zona A)*



*Fig.50 Objekti 1,Pamje nga veriu (Zona A)*



Fig.51 Objekti 1, Panje nga perëndimi (Zona A)

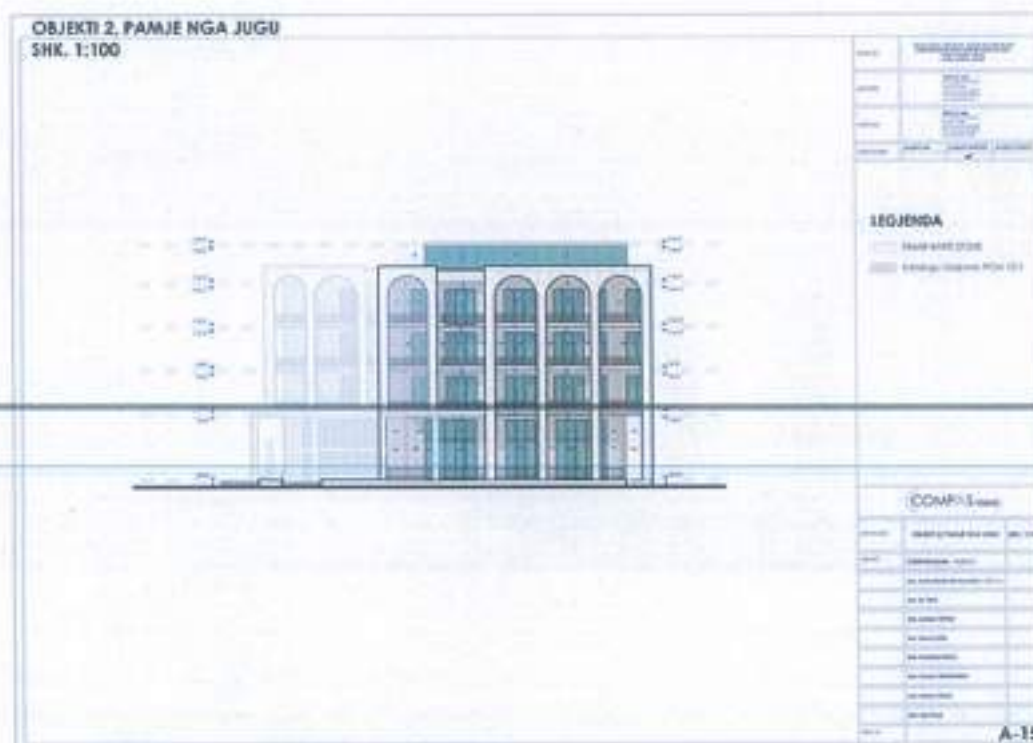


Fig.52 Objekti 2, Panje nga jugu (Zona A)



*Fig.53 Objekti 2, Pamje nga lindja (Zona A)*



*Fig.54 Objekti 2, Pamje nga veriu (Zona A)*

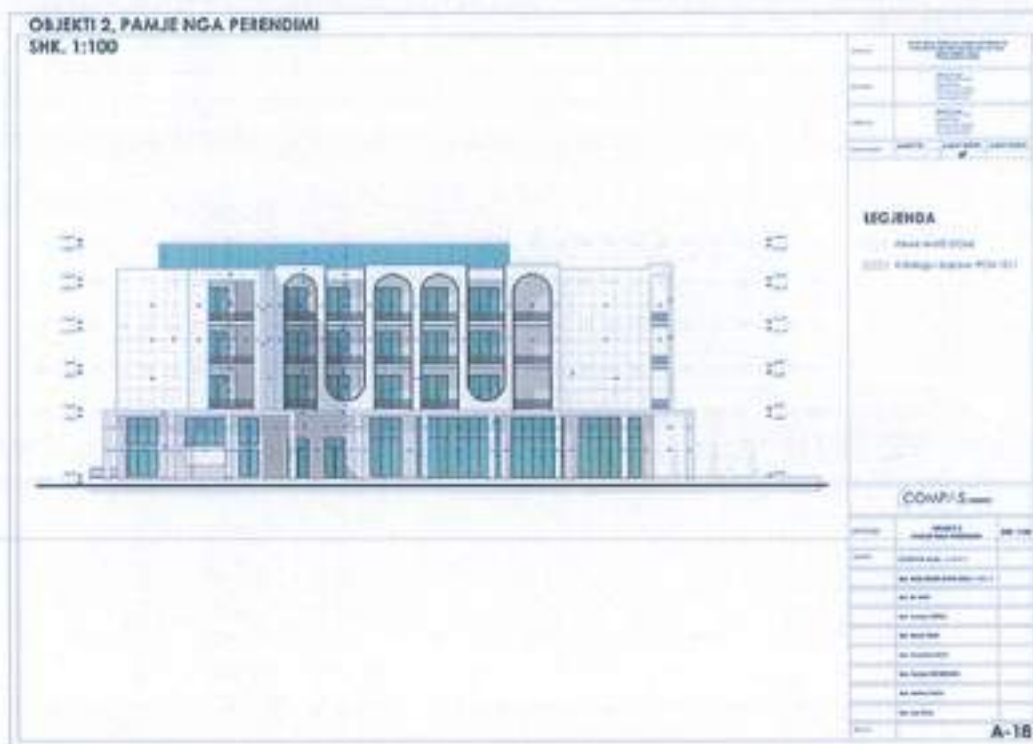


Fig.55 Objekti 2, Pamje nga perëndimi (Zona A)

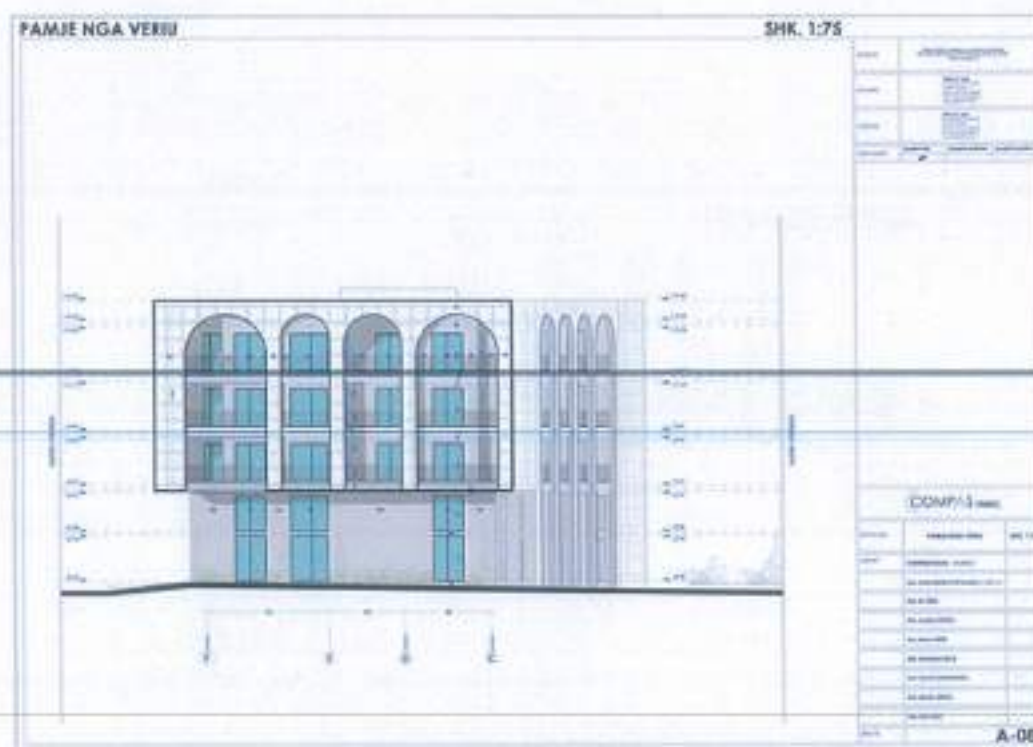


Fig.56 Pamje nga veriu (Zona B)



Fig.57 Pamje nga perëndimi (Zona B)

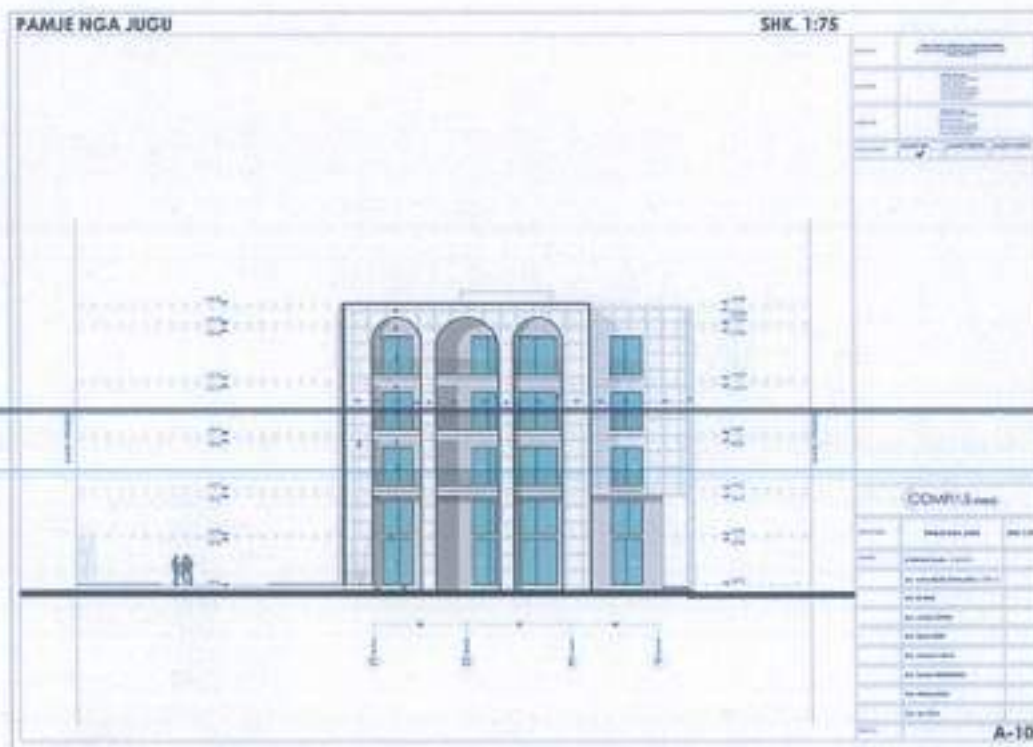


Fig.58 Pamje nga jugu (Zona B)

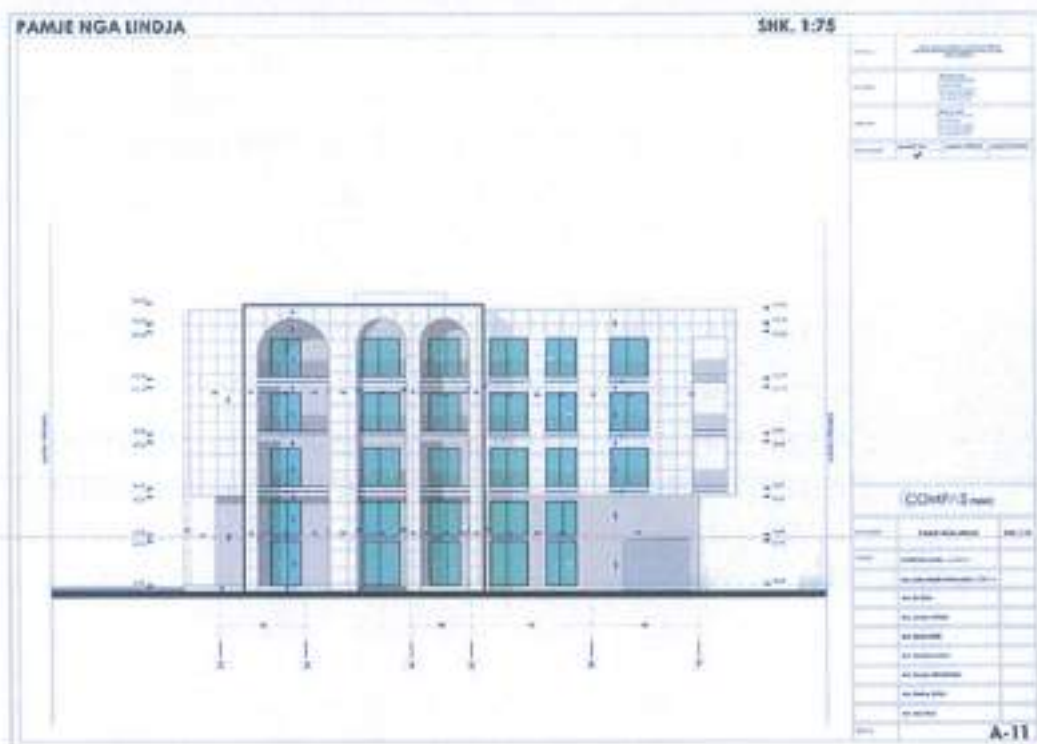


Fig.59 Pamje nga lindja (Zona B)

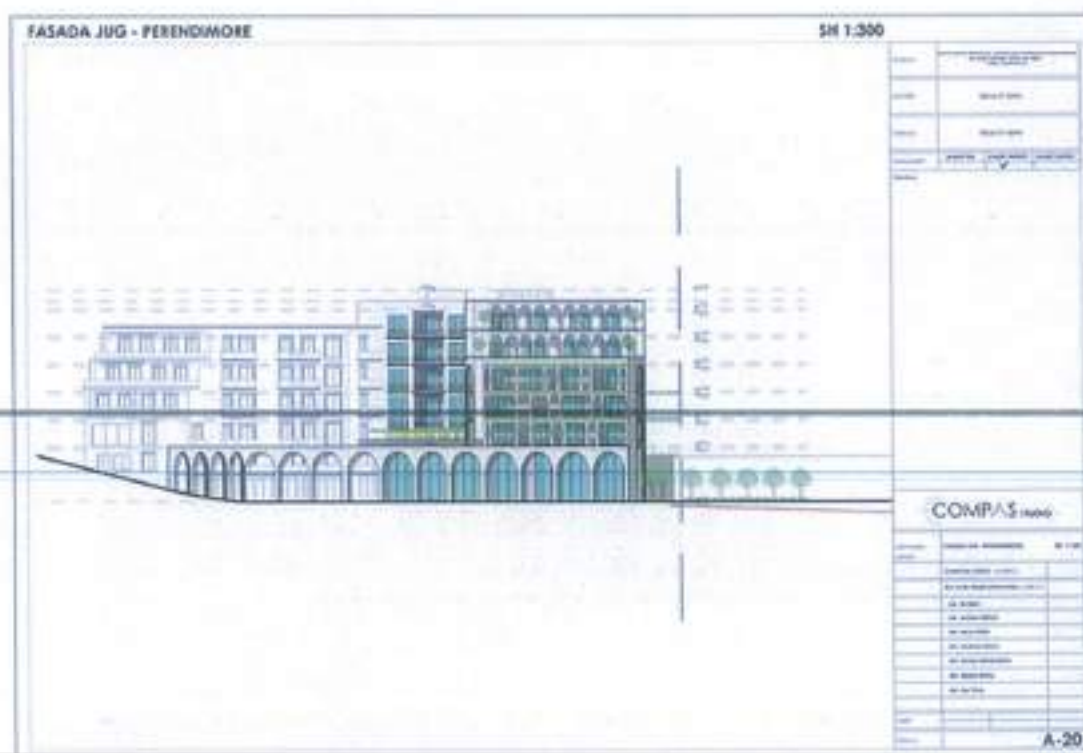


Fig.60 Pamje ju-perëndimore (Zona C)



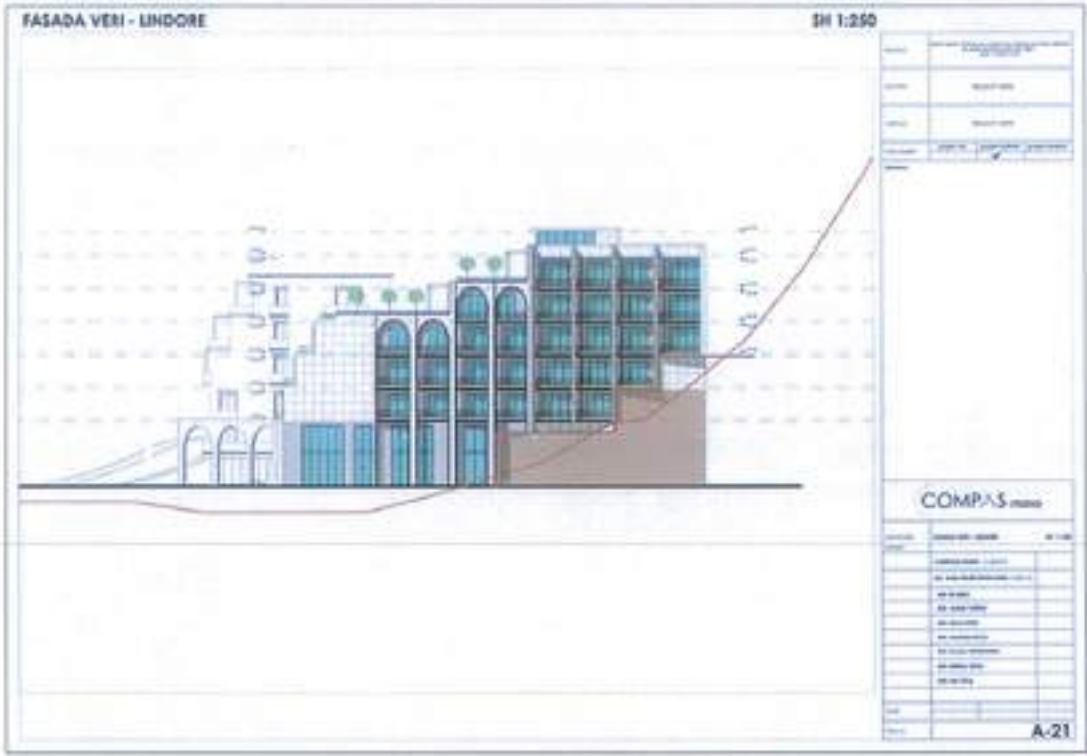


Fig.61 Pamje veri-lindore (Zona C)

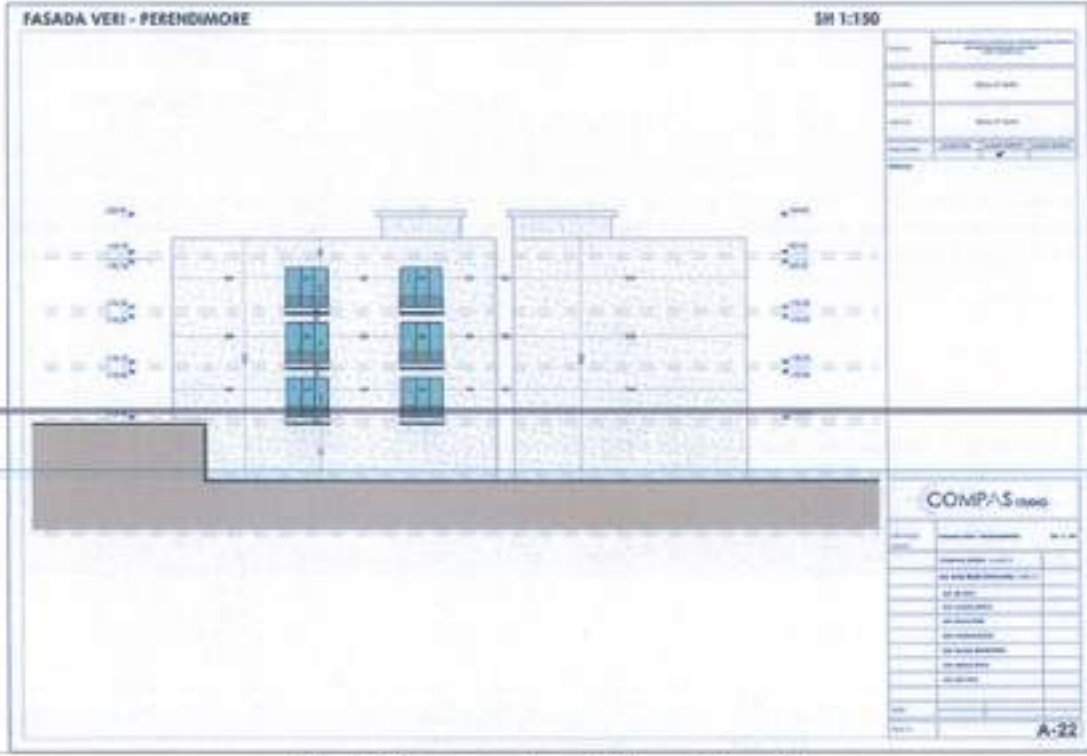


Fig.62 Pamje veri-perëndimore (Zona C)

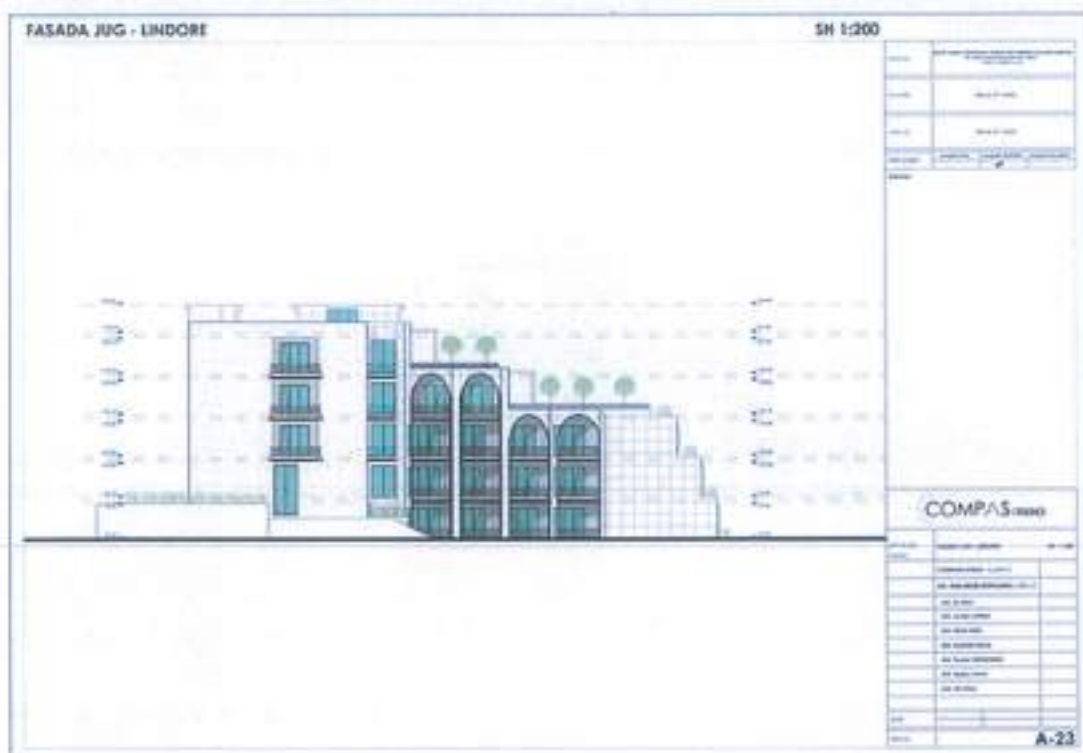


Fig.63 Pamje jug-lindore (Zona C)

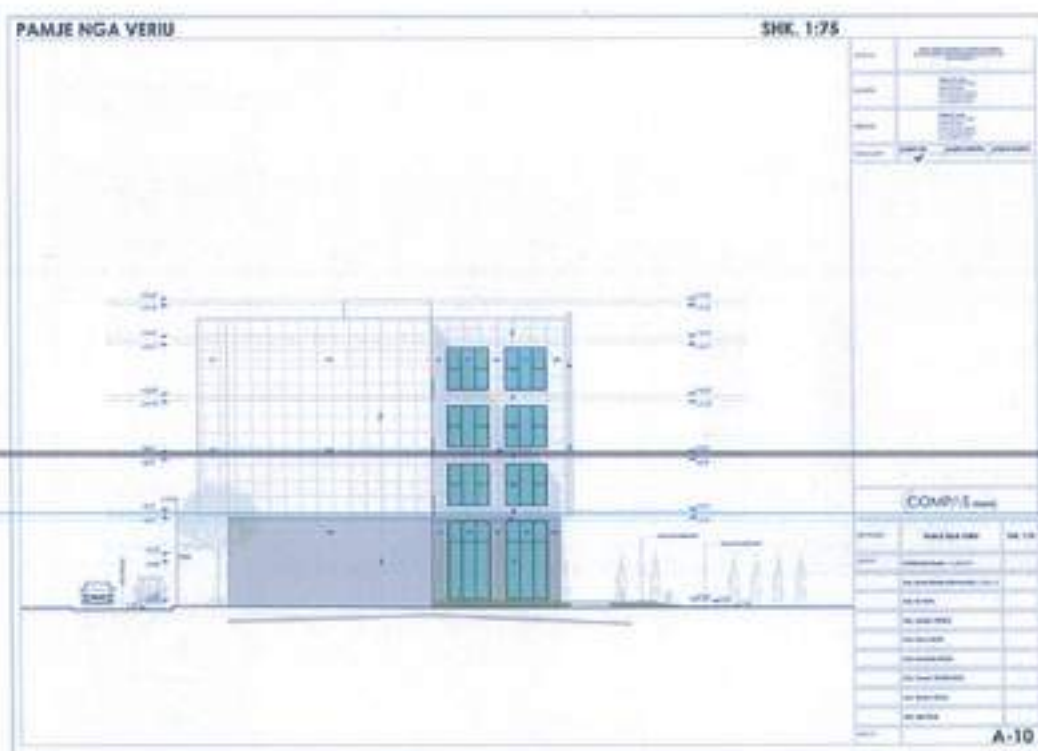
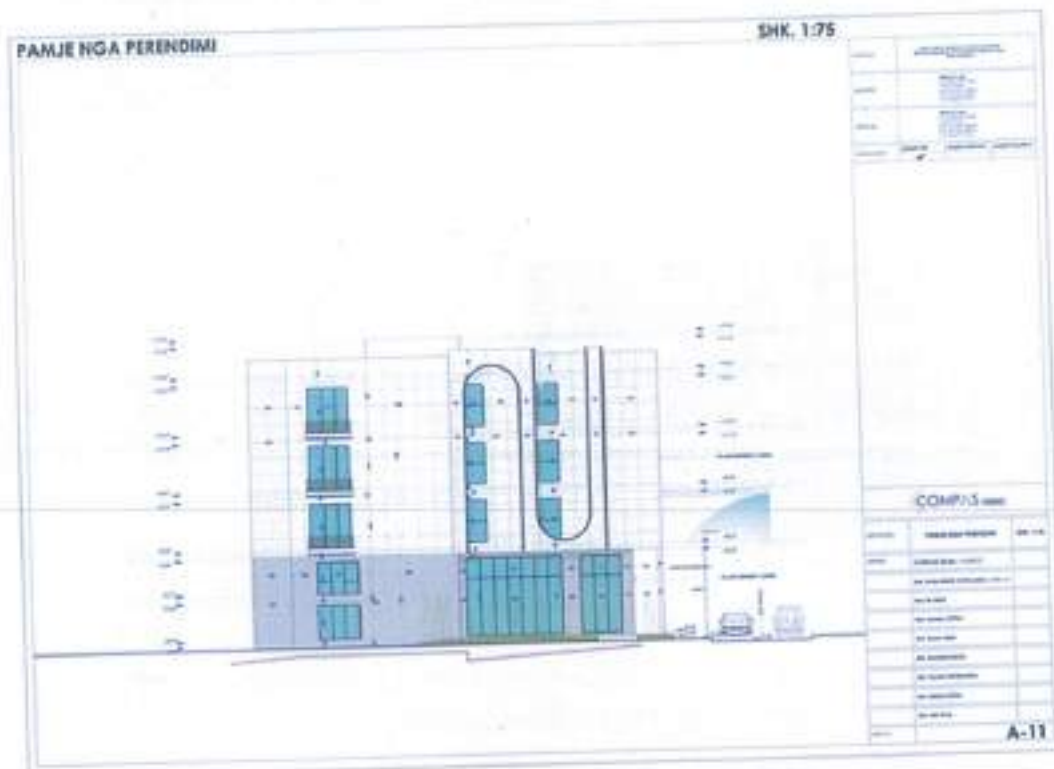
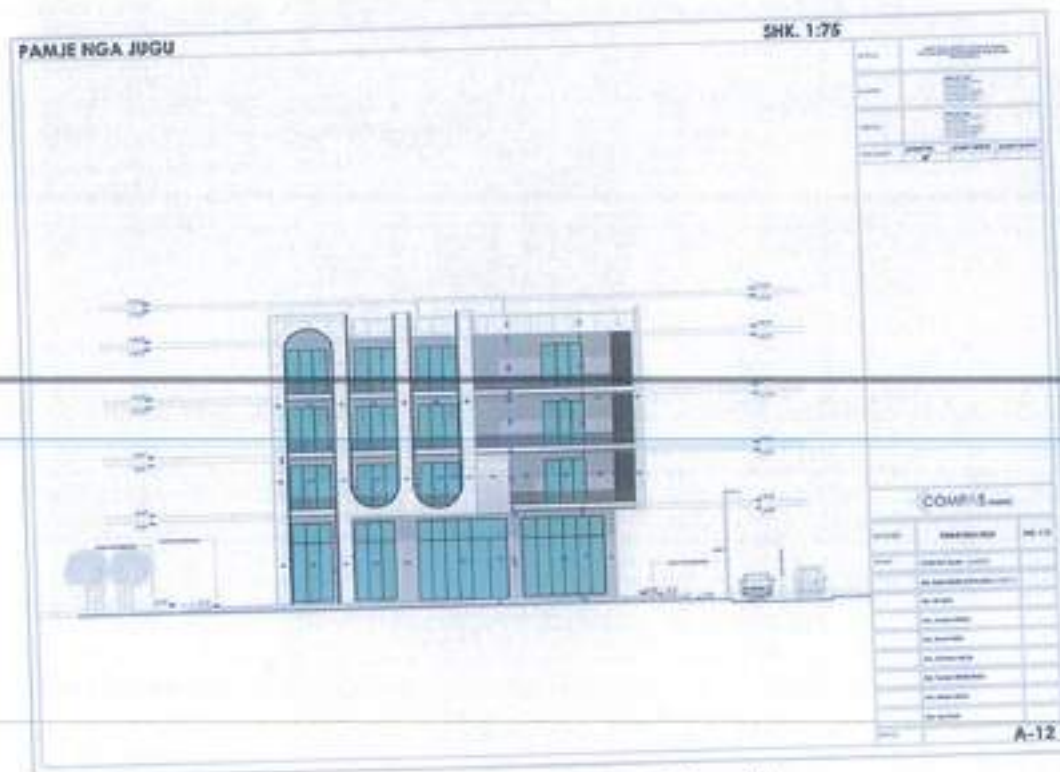


Fig.64 Pamje nga veriu (Zona E)



*Fig.65 Pamje nga perëndimi (Zona E)*



*Fig.66 Pamje nga jugu (Zona E)*

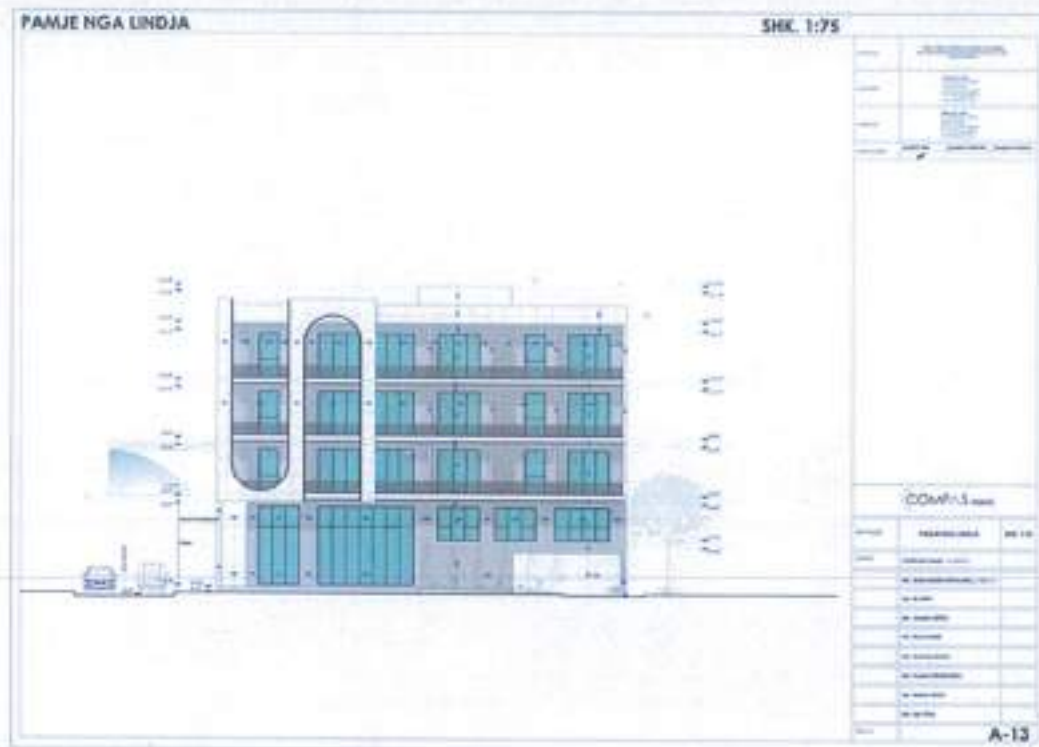


Fig.67 Pamje nga lindja (Zona E)



Fig.68 Pamje perspektive të objektit



*Fig.69 Pamje perspektive të objektit*



*Fig.70 Pamje perspektive të objektit*



*Fig.71 Pamje perspektive të objektit*



*Fig.72 Pamje perspektive të objektit*



*Fig.73 Pamje perspektive të objektit*



*Fig.74 Pamje perspektive të objektit*

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

##### Treguesit e Zhvillimit:

• Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	10964 m <sup>2</sup>
• Sipërfaqe ndërtimi ekzistuese ( <i>Hotel Sea View</i> ):	1082.1 m <sup>2</sup>
• Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kati përdhe):	2821.6 m <sup>2</sup>
• Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	25.7 %
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë ( <i>propozimi</i> ):	13748.4 m <sup>2</sup>
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	11001.2 m <sup>2</sup>
• Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit:	24749.6 m <sup>2</sup>
• Sipërfaqe verandash:	854.9 m <sup>2</sup>
• Sipërfaqe pishinash:	214.2 m <sup>2</sup>
• Intensiteti i ndërtimit:	1.35
• Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	+22.62 m
• Numri i kateve mbi tokë:	1, 2, 3, 4 dhe 5 kat
• Numri i kateve nën tokë:	2

##### Treguesit e Parcelës për Zhvillim:

- Zona Kadastrale: 1952
- Nr. i pasurisë: 397/2, 397/4 (zona A); 390/14, 390/19, 390/20 (zona B); 4/187, 4/101, 4/100, 4/180, 397/4/S1, 397/4/S2, 390/23, 390/25 (zona C); 390/21(zona E)

##### Kufizimet:

Veri: Rrugë në projekt  
Lindje: 6156; Rrugë në projekt  
Jug: Rrugë në projekt  
Perëndim: Rrugë në projekt

##### Distancat nga kufiri i pronës

Veri: 5.0m - 10.5m  
Lindje: 5.0m - 9.3m  
Jug: 3.0m - 8.4m  
Perëndim: 5.0m - 29.6m

##### ZONA A

(objekti 1)  
Dhoma hoteli: 18  
30 junior)  
Apart/Hotel: 9

(objekti 2)  
Dhoma hoteli: 57 (18 suita dhe 9 standard)



### ZONA B (objekti 3)

Dhoma hoteli: 9 (kati përdhe)

Apart/Hotel: 21 (kati 1,2,3)

### ZONA C (objekti 4-5)

Dhoma hoteli: 52

Apart/Hotel: 7 (kati 1,2,3,4)

### ZONA E (objekti 6)

Dhoma hoteli: 29

Totali i parkimeve (Zona A,B,C,E): 154

## 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 klientët mund të ulen në stola dhe të relaksohen duke shijuar ambjentin komod që do të krijohet përreth.

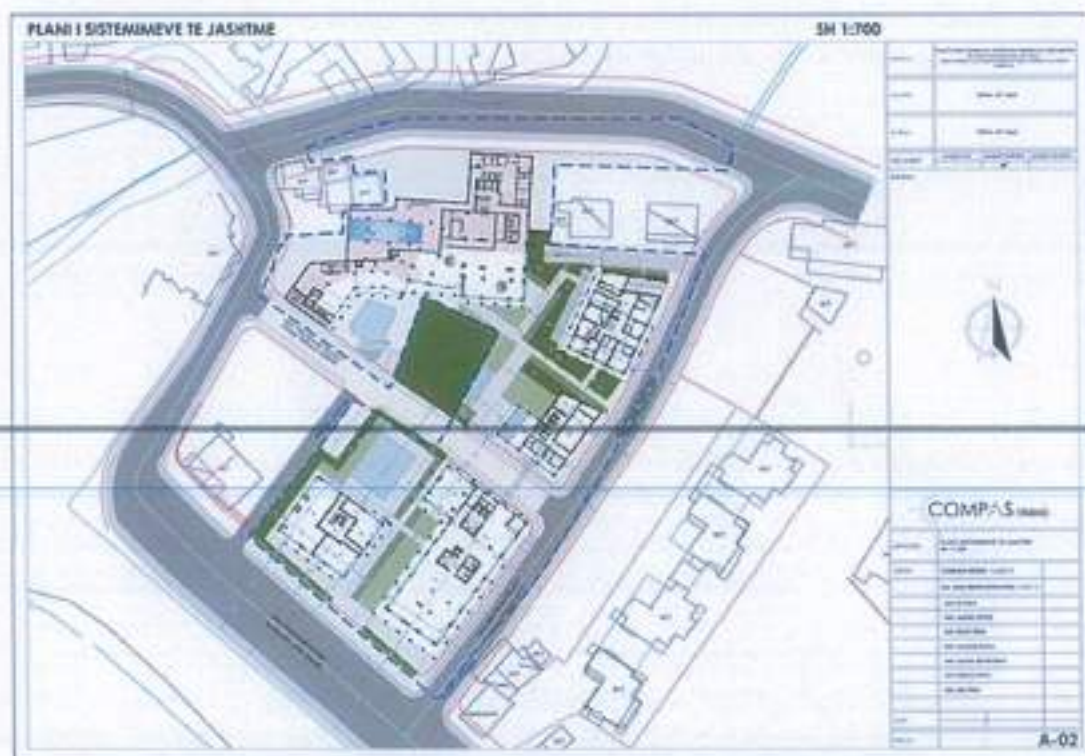


Fig.80 Plani i hapësirave të jashtme të objektit të propozuar

## 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

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

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, në territorin e Njesisë Strukturore HI.UB.13.282 :

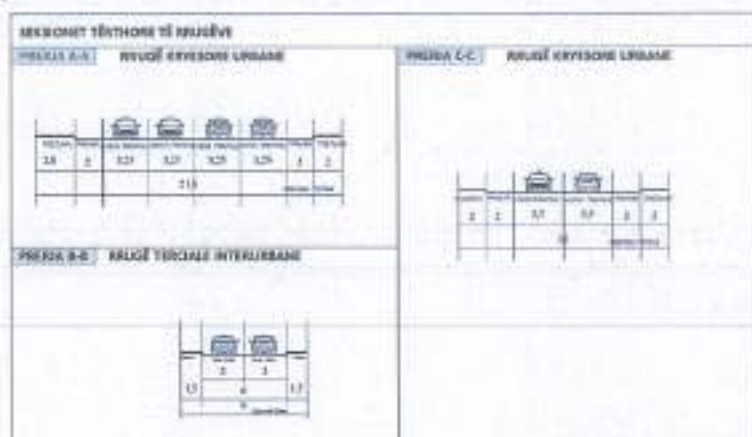


Fig.81 Seksioni i rrugës së propozuar sipas PDV

Sistemi rrugor në njësi nga ana jugu është rrugë urbane kryesore (kategoria D) që përbën aksin kryesor përgjatë rrugës së plazhit dhe në brendësi të njesisë kemi rrugë lokale (pedonale).

Në lidhje me aksesin për në pronë, hyrjet e parkimeve si dhe hyrjet për në ndërtesa, bëhen tërësisht brenda pronës në të cilën zhvillohet ky projekt.



Fig.82 Plan i vendosjes së strukturës