



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

STRUKTURË ME FUNKSION HOTELERI ME 1-4 KAT MBI TOKË DHE 1 KAT NËNTOKË,  
ME VENDNDODHJE NË LIVADH, BASHKIA HIMARË  
ME SUBJEKT ZHVILLUES "RINIA 04" SH.P.K DHE "DEVIS CONSTRUCTION" SH.P.K DHE  
SUBJEKT NDËRTUES "RINIA 04" SH.P.K

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



Ministër i Turizmit, Kulturës dhe Sportit

Z. Blendi GONXHË



Miraturar me Vendim të KKT Nr 4, Datë 24/12/2024

Projektues:

"X-PLAN STUDIO" SH.P.K



Zhvillues:

"RINIA 04" SH.P.K  
"DEVIS 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 vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së ndërtimit për "Rinia 04", Strukturë me funksion hoteleri, me 4 kate mbi tokë dhe 1 kat nën tokë, me vendndodhje në Livadh, Bashkia Himarë, me subjekt zhvillues Shoqërinë "Rinia 04"sh.p.k dhe "Devis Construction"sh.p.k bazuar në:

- 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 dhe në fuqi.

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Terreni ndodhet në plazhin e Livadhit, 4 km larg fshatit të Himarës dhe është pjesë e Bashkisë Himarë. Ai ka një sipërfaqe prej 1400 m<sup>2</sup> . Trualli ndodhet në një sipërfaqe tokë të tipit livadh, me reliev të sheshtë dhe me akses të mirë nga rruga ekzistuese në afërsi të plazhit.



Fig.1 Vendndodhja e pronës me interes zhvillimi



## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona e interesit shtrihet në pjesë të njësis strukturore : HI.UB.10.1181



Fig.2 Pozicioni i Zonës në PPV-në e Bashkisë Himarë

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

Më poshtë paraqiten pjesë të Planit të Përgjithshëm Vendor të miratuar dhe në fuqi për Bashkinë Himarë.

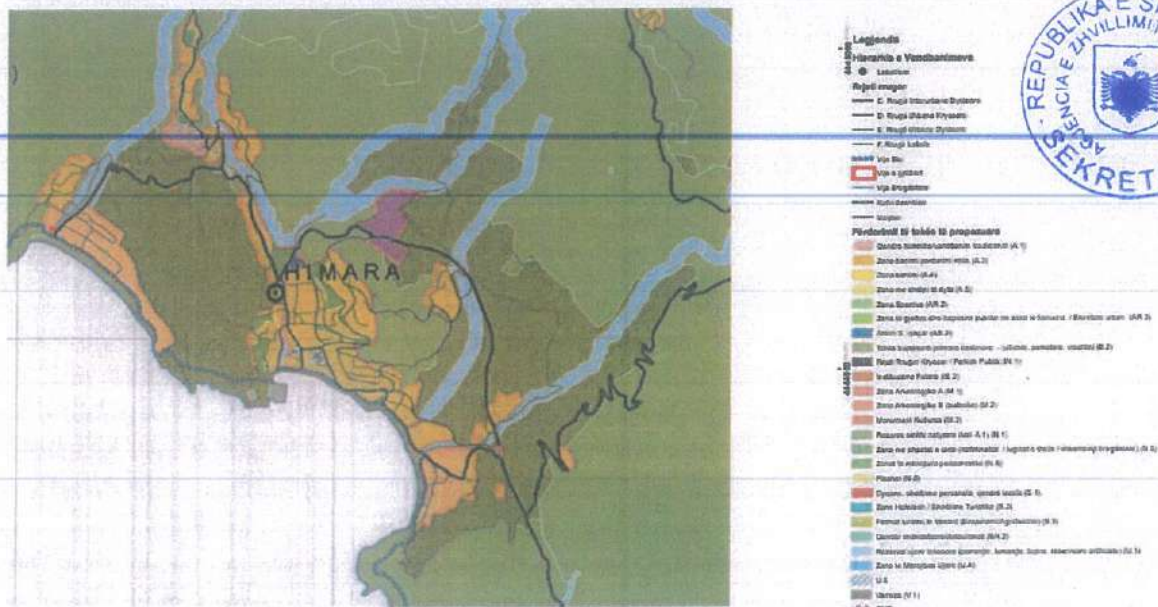


Fig.3 Harta e përdorimit të tokës, Bashkia Himarë

Parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore HI.UB.10.1181, në sistemin territorial UB me kategori bazë të përdorimit të tokës S (Shërbime), me nënkategori Zonë hotelesh/shërbime turistike.

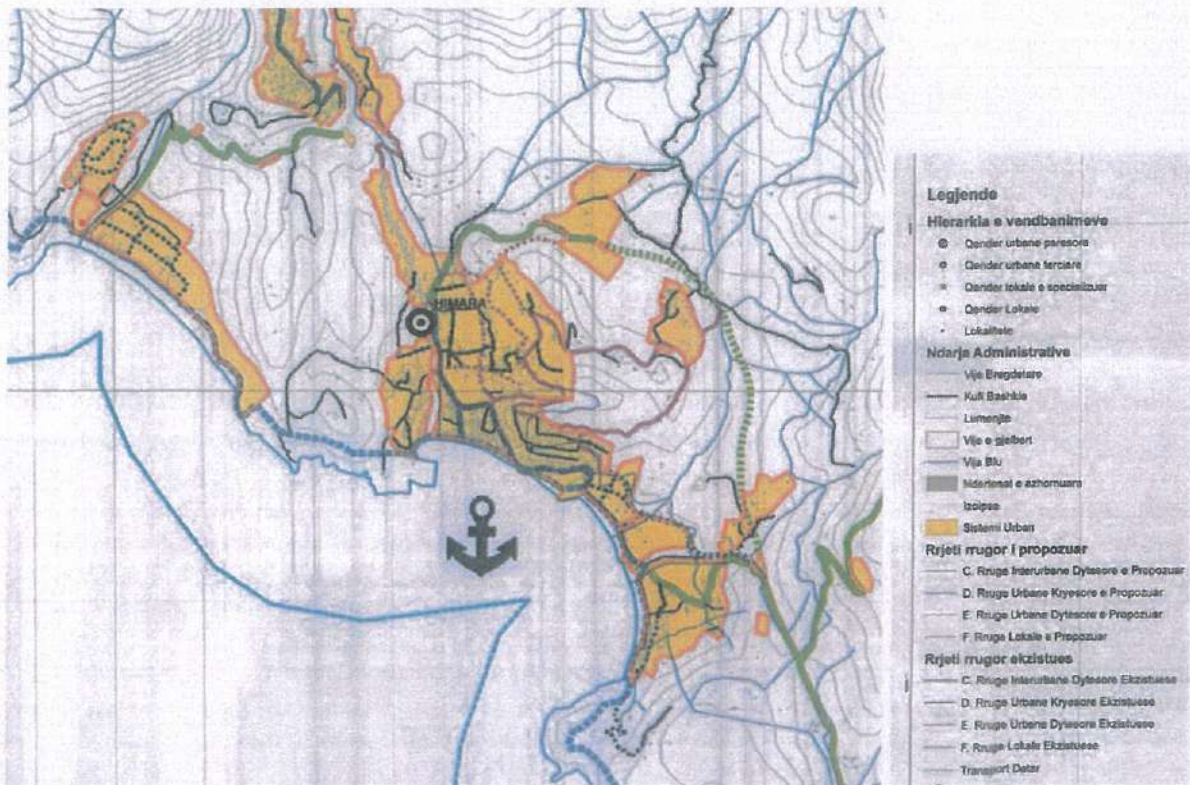


Fig.4 Harta e rrjetit rrugor të propozuar

Plani i Përgjithsëm vendor ka propozuar tipologjinë e zhvillimit të organizuar të përdorimit shërbime personale, qendra lokale multifunksionale aktivitete sociale dhe rekreative, duke kryer ndërhyrje në përmirësimin e parametrave urbane. Ndryshimi i territorit nga përdorimi rural në atë urban lidhet me rritjen graduale të përqindjes së popullsisë që jeton në zonat urbane, si dhe mënyrat në të cilat cdo shoqëri i përshtatet këtij ndryshimi.



### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Terreni është i rrafshët, me pjerrësi minimale drejt detit. Ka pak vegetacion në platformën bregdetare, ndërsa kodra në sfond është e mbuluar plotësisht me shkurre dhe pyje mesdhetare. Materiali i terrenit është kryesisht zhavorr dhe çakull, gjë që tregon për erozion natyral dhe depozitime aluvionale.



*Fig.5 Fotografi të gjendjes ekzistuese të sheshit*



*Fig.6 Fotografi të gjendjes ekzistuese të sheshit*

Pamja është e hapur, panoramike drejt detit Jon. Zona është e qetë, natyrore, pa ndërhyrje të mëdha urbanistike. Është e përshtatshme për aktivitete turistike, rekreative, plazhe publike ose zhvillime të kontrolluara të turizmit.



## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti është konceptuar në mënyrë që të përshtatet me terrenin. Forma e parcelës është e rregullt, ideale për organizim funksionesh. Kufijtë janë të qartë dhe ekzistojnë distanca të mirëpërcaktuara. Ka akses të drejtpërdrejtë nga rruga. Objekti synon të jetë një projekt fleksibël dhe të ofrojë, në të njëjtën kohë, aktivitete të ndryshme.

Aksesimi i pronës bëhet nëpërmjet rrugës egzistuese në veri të pronës. Duke u bazuar në kërkesat e projektit sipas kapacitetit strehues, është i mjaftueshëm një kat nëntokë për të akomoduar vendparkimet e automjeteve përkatëse si dhe ambientet teknike të domosdoshme për të siguruar funksionimin e strukturës.

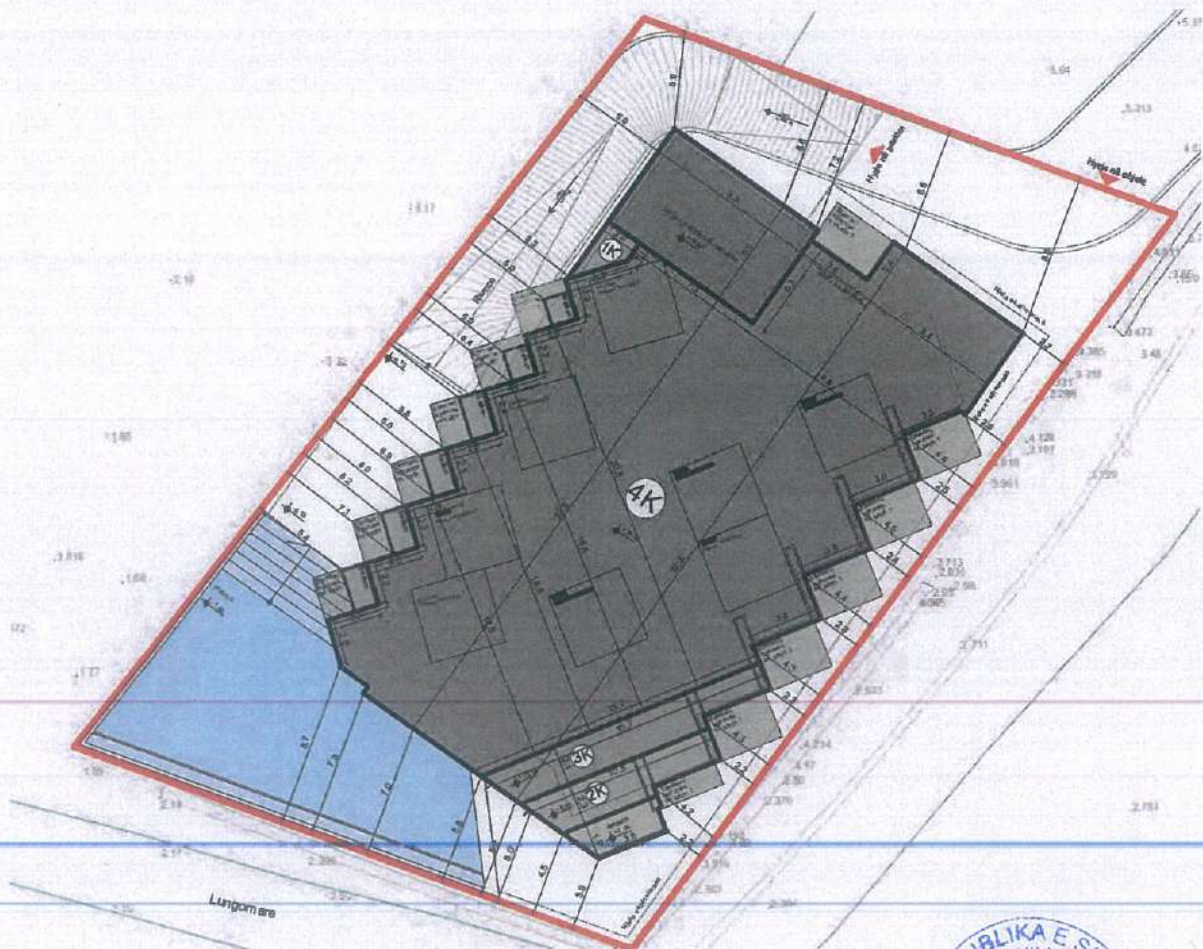


Fig.7 Planvendosja e propozuar



Hoteli aksesohet nga ana veriore e tij nëpërmjet hyrjes kryesore. Pritja dhe shp rmdarja e pushuesve në hotel kryhet në hollin e tij, i cili ka lidhje të drejtpërdrejtë me receptionin, nyjen vertikale të lëvizjes (shkallë+ashensor) si dhe me hapësirat e tjera të shërbimit të klientëve si m ngjesorja, bari, zona e pritjes etj. M ngjesorja dhe bari janë të orientuara me pamje nga deti.

Në katin përdhe janë të pozicionuara dhe nje zyre në shërbim të receptionit si dhe në deponi për depozitimin e përkohshëm te bagazheve të klientëve. Në pjesën lindore të structures, është e pozicionuar rampa që mundëson aksesin në katin e nëntokës.

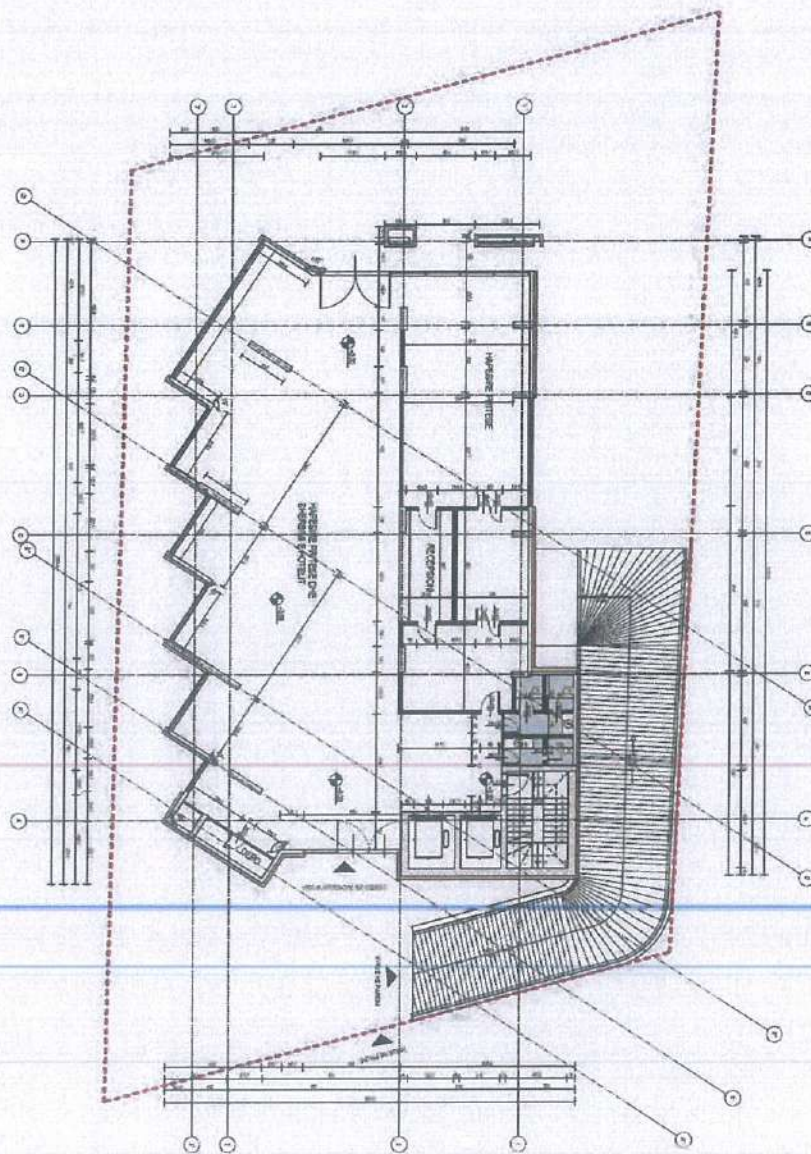


Fig.8 Planimetria e katin përdhe

Në katin e nëntokës janë parashikuar 20 vendparkime automojetesh si dhe një seri ambientesh teknike në funksion të hotelit si depoja e ujit, lavanteria, magazinimi i shtrimeve të hotelit, mbledhja e mbeturinave etj.

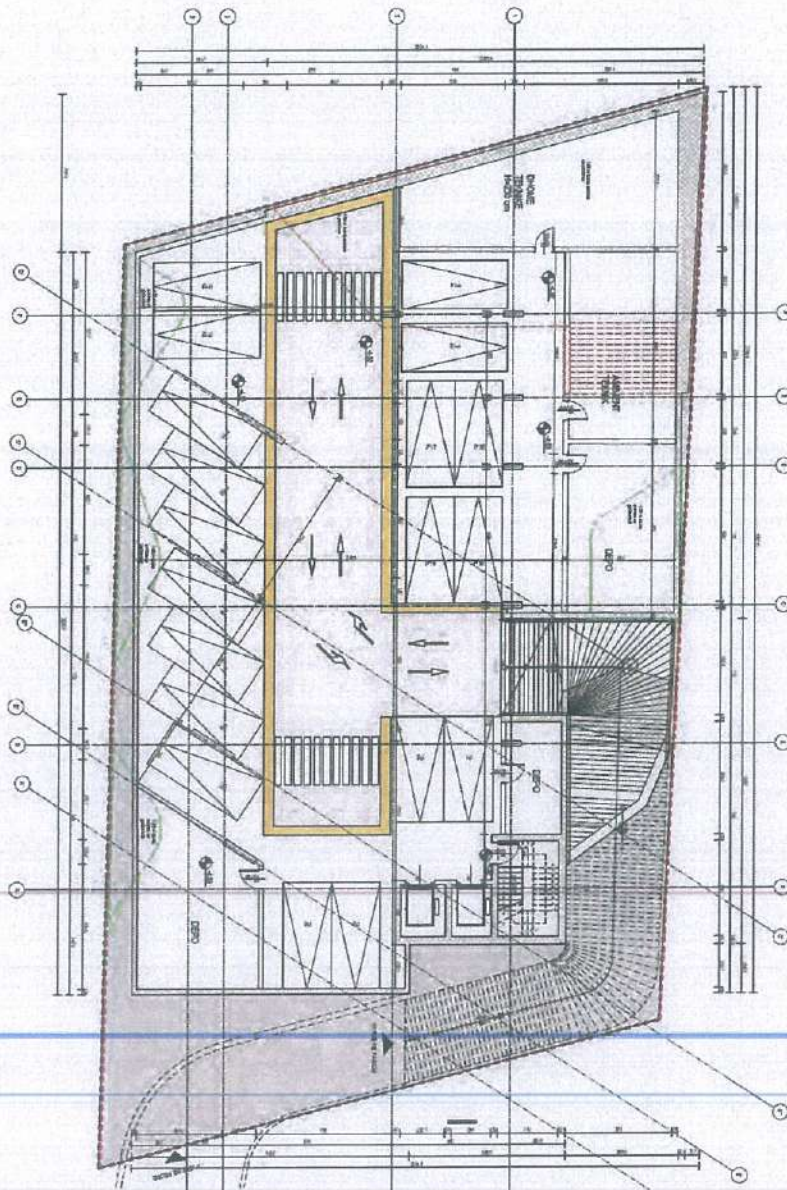


Fig.9 Planimetria e katit -1



Hoteli ka gjithsej 41 dhoma, 14 prej të cilave ndodhen në katin e parë. Dhomat janë me orientim jug-perëndimor, jugor dhe jug-lindor, të gjitha me pamje nga deti. Secila prej dhomave ka hapësirë të bollshme. Njëra prej dhomave është dhe pak më e madhe se të tjerat dhe mund të quhet dhe si junior suite. Secila prej dhomave është e pajisur me ballkon.

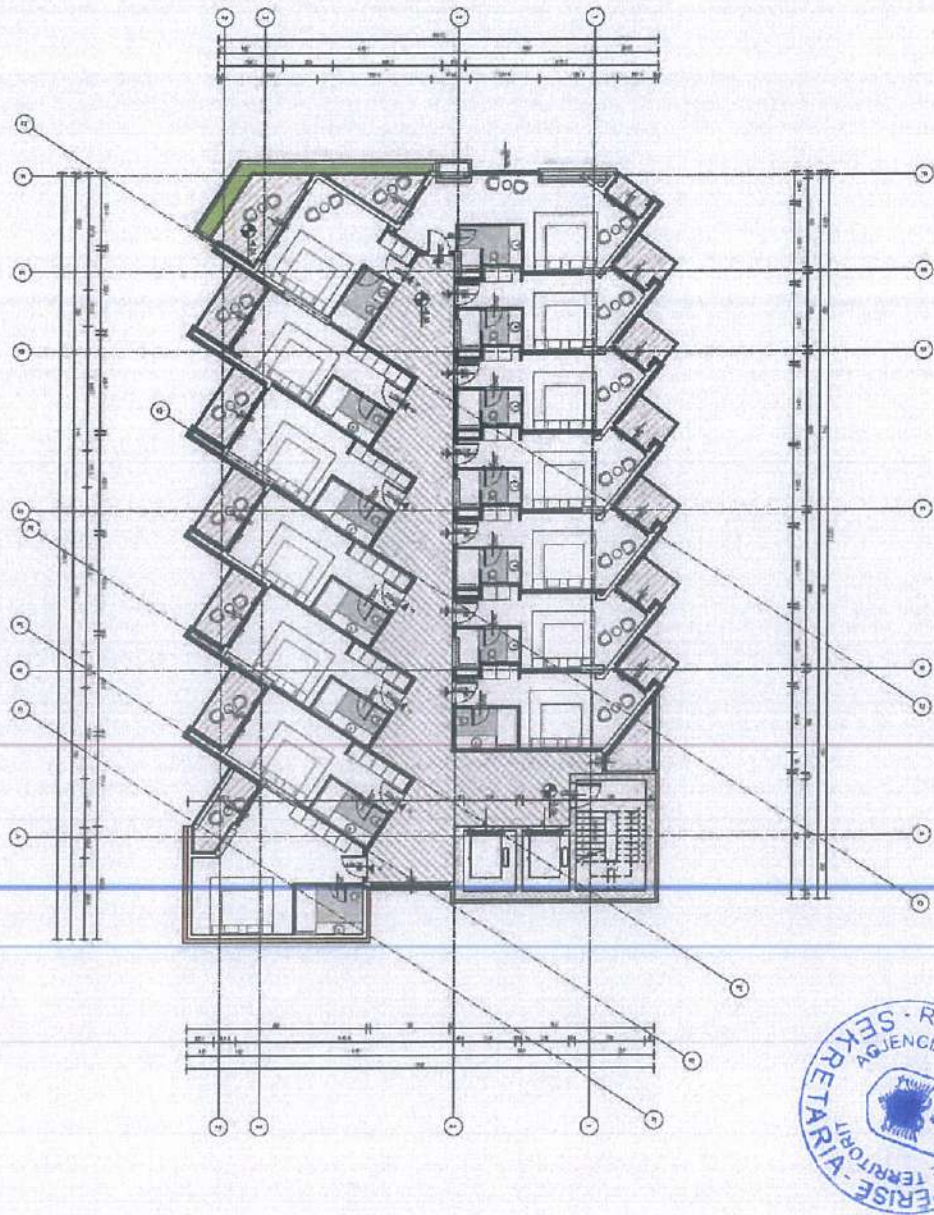


Fig.10 Planimetria e katit +1

Edhe në katin e dytë, struktura akomodon dhoma të hotelit (të njëjtin numër si kati i parë -14 dhoma) me po të njëjtin standard hapësinor, me përjashtim të disa ndryshimeve minimale si rrjedhojë e volumetrisë.

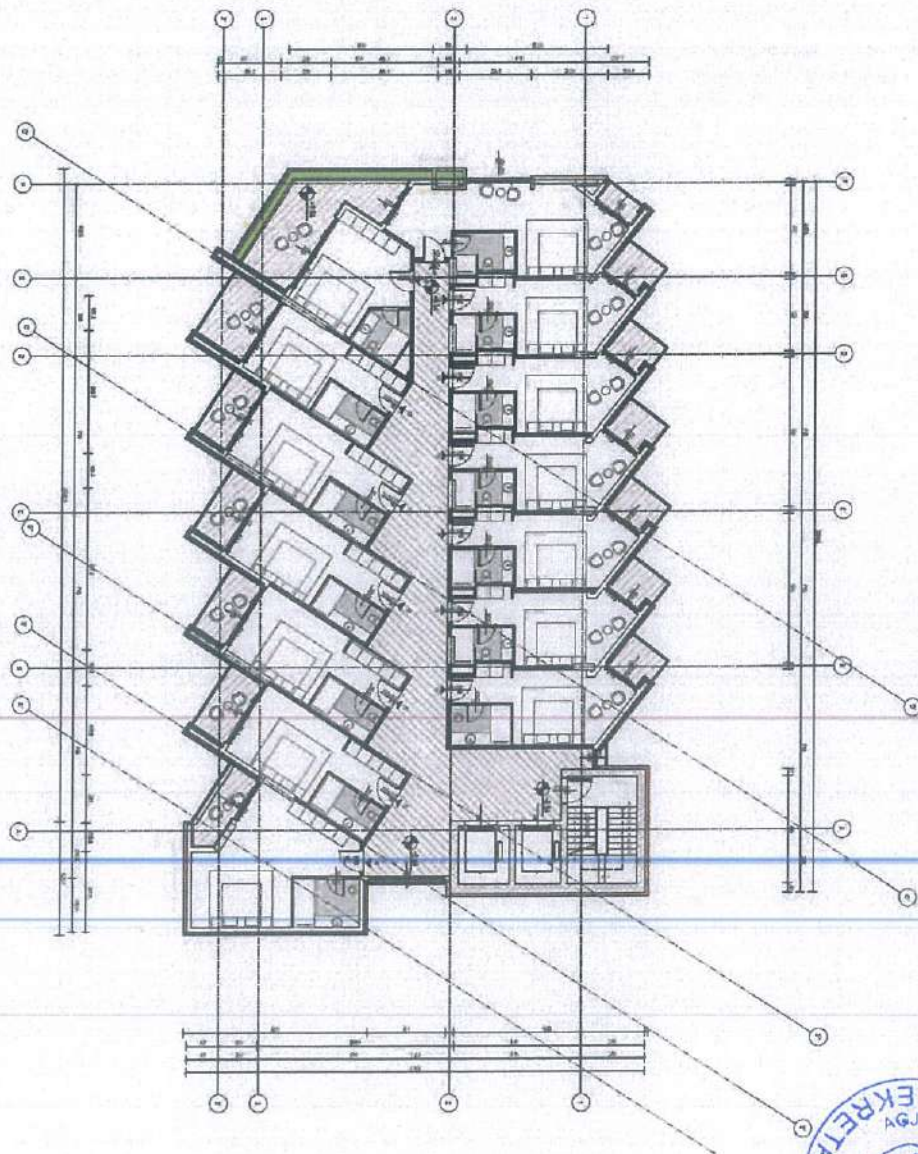


Fig.11 Planimetria e katit +2

Kati i tretë dhe i fundit i strukturës akomodon edhe 13 dhoma të tjera ne funksion të pushuesve si dhe një depo të vogël me funksion magazinimin e materialeve dhe mjeteve të pastrimit të dhomave.

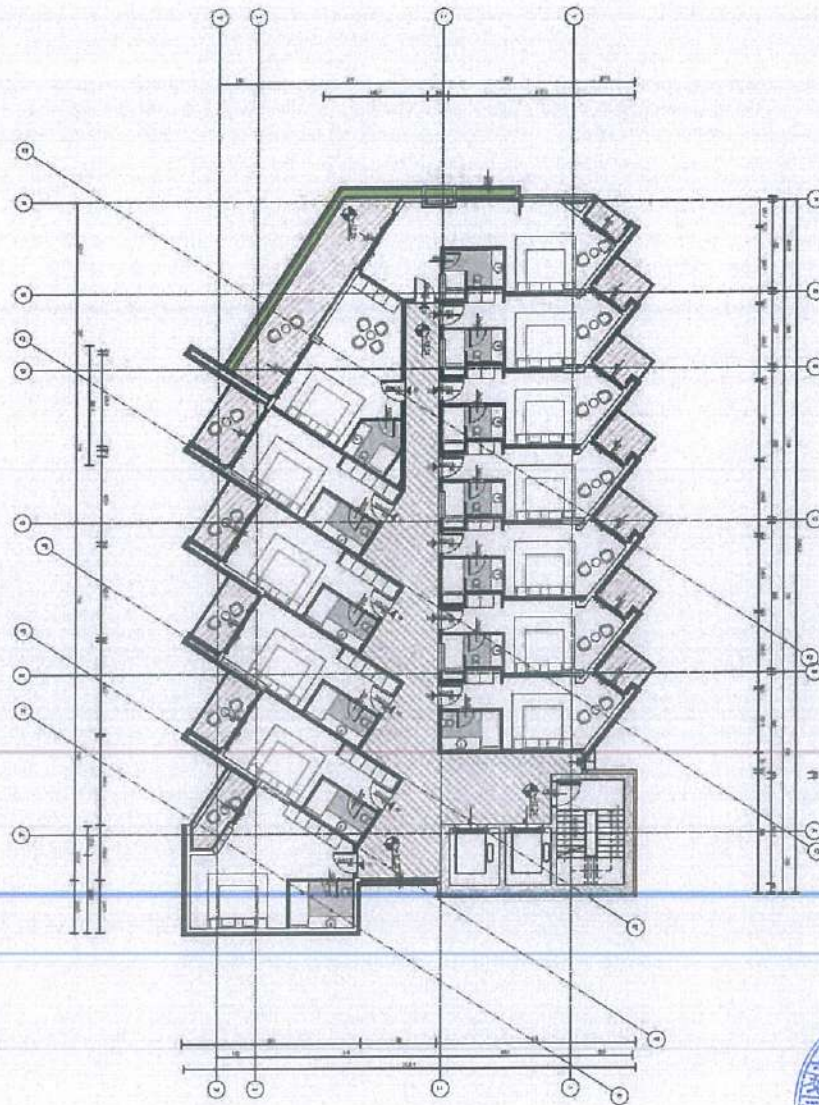


Fig.12 Planimetria e katit +3

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

Fasadat e godinës karakterizohen nga një kompozim bashkëkohor materialesh natyrore dhe transparente. Materiali i gurit është vendosur në volumet e mbyllura të ndërtesës. Fasadat me vetrata të gjera xhami përbëjnë pjesën më dinamike të ndërtesës. Druri i bambu-së është përdorur si rrjetë dekorative ndërsa panelet vertikale prej druri shërbejnë për brise-soleil (hijëzim).



Fig.13 Pamja lindore e hotelit

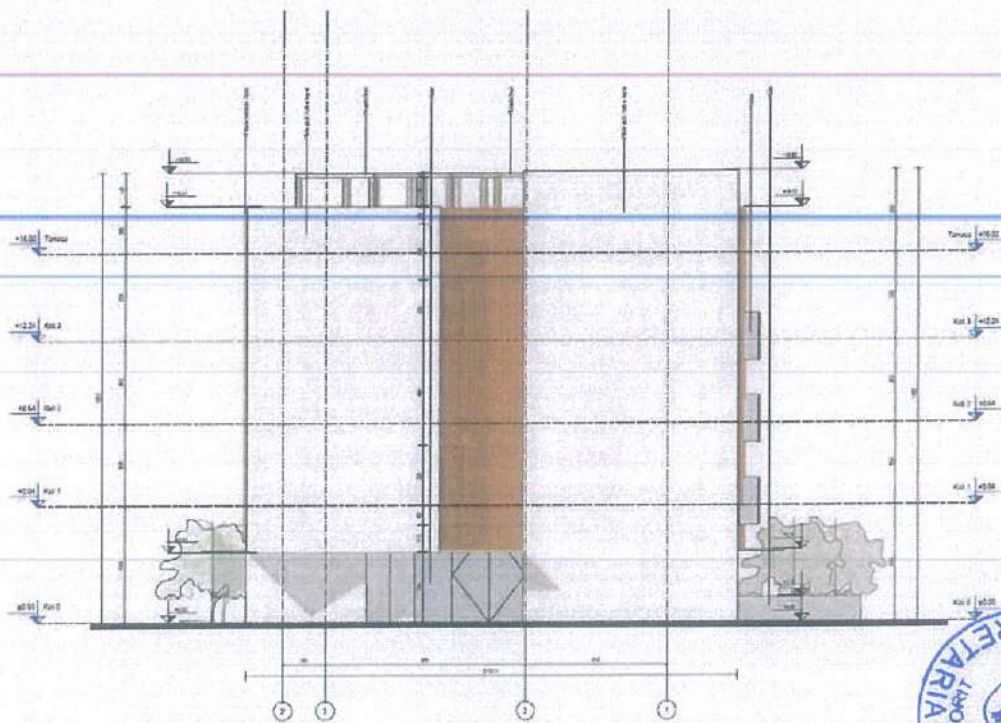


Fig.14 Pamja veriore e hotelit



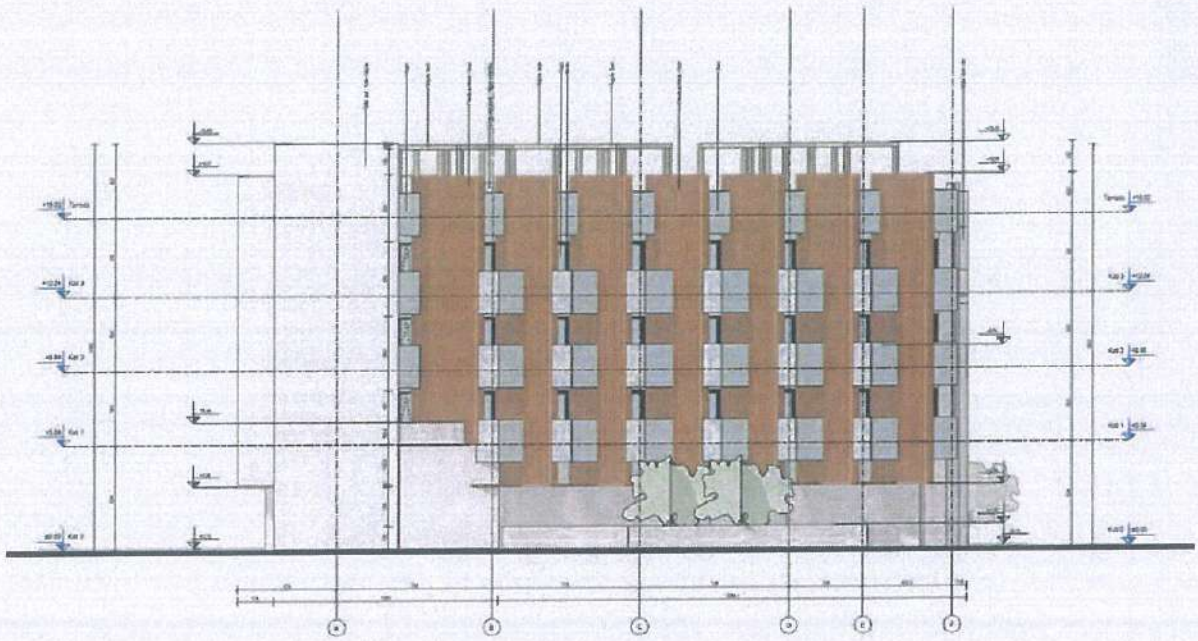


Fig.15 Pamja perëndimore e hotelit

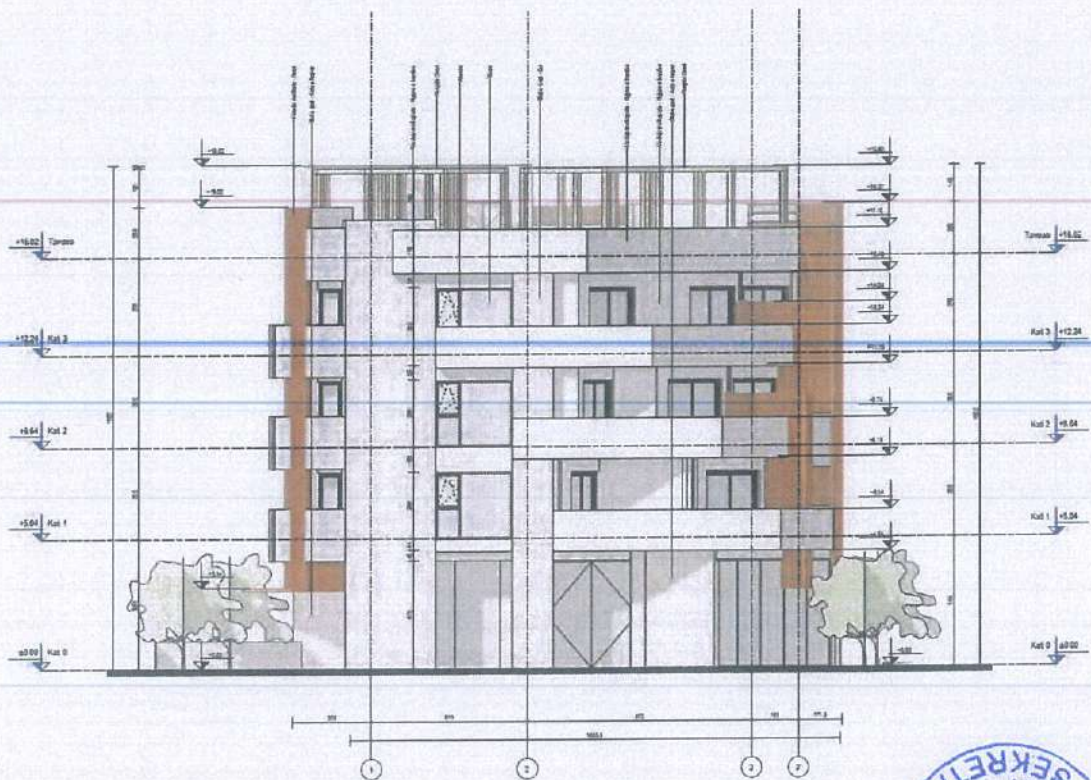
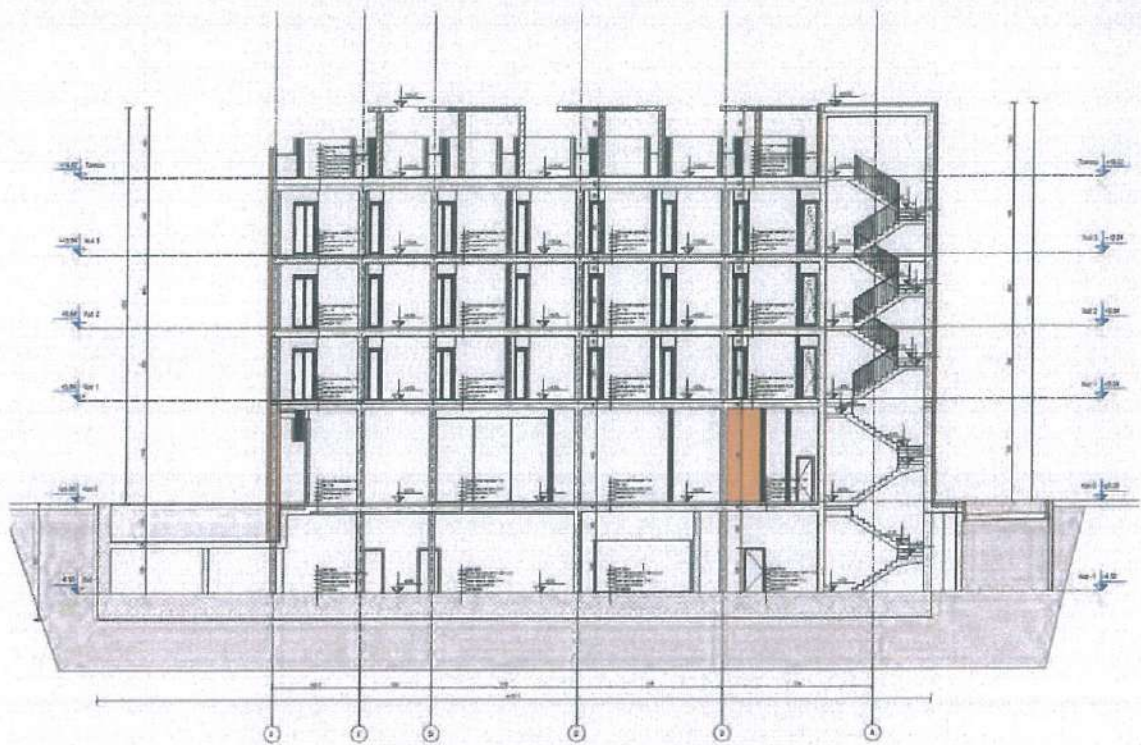
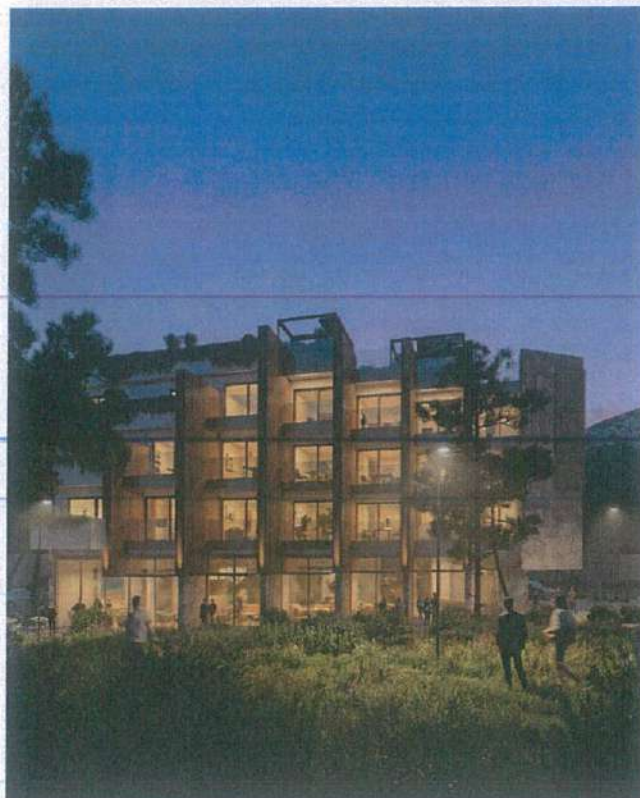


Fig.16 Pamja jugore e hotelit





*Fig.17 Prerje tërthore e hotelit*

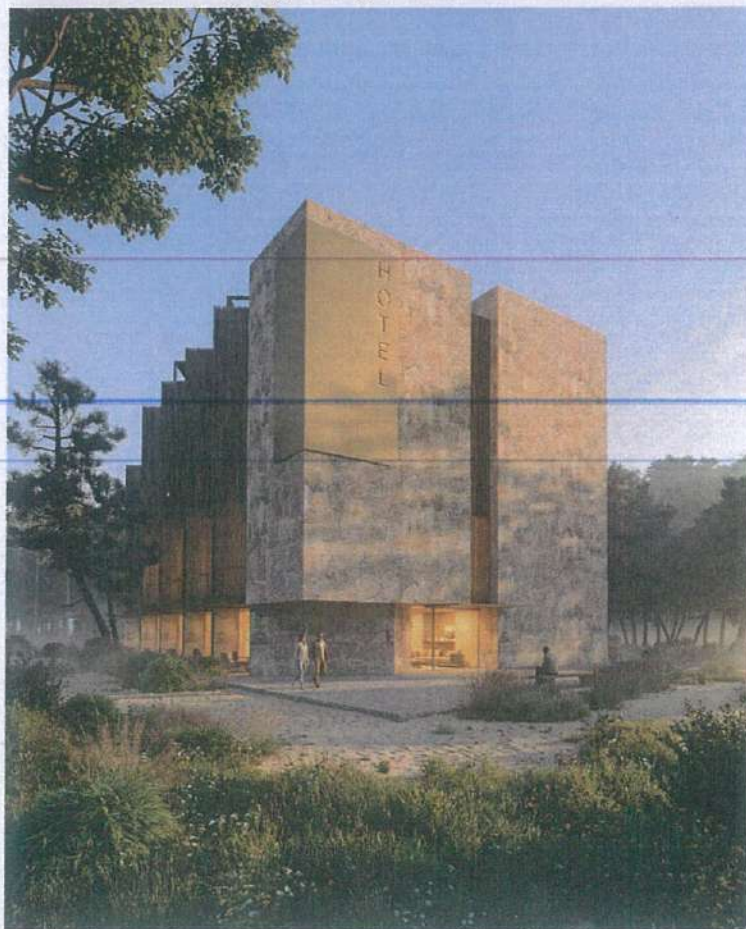


*Fig.18 Pamje e renderizuar*





*Fig.19 Pamje e renderizuar*



*Fig.20 Pamje e renderizuar*



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

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 1400 m<sup>2</sup>  
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 612 m<sup>2</sup>  
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 2606 m<sup>2</sup>  
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë : 1075 m<sup>2</sup>  
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 43.7 %  
Intensiteti i ndërtimit: 1.86  
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 16.34  
m Numri i kateve mbi tokë: 1,2,3,4 kat  
Numri i kateve nëntokë: 1 kat

#### TREGUES TEKNIK:

**Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale:** 1/43 ; Zona Kadastrale 1952

#### Distancat nga kufiri i pronës:

Veri :

Jug :

5m, 6.6m, 7.2m, 8.6 nga volumi 4k  
8.7m, 7.8m, 7m, 5.2m nga volumi 4k  
5.2m nga volumi 3k  
4.5m nga volumi 2k  
3.9m nga volumi "ballkon"

Lindje :

2.2m nga volumi "ballkon"  
2.7m, 4.6m nga volumi 4k

Perëndim :

5.2m, 6.9m, 5.1m, 7.1m nga volumi 4k



#### 4.4.Hapësirat e lira dhe vendparkimet

Hoteli ka nje rampë për hyrje dhe dalje. Parkimi zhvillohet në 1 kat nëntokë dhe dimensionohet sipas normativave për kapacitetin e hotelit. Sistemimi i jashtëm i hotelit ofron sipërfaqe të gjelbëruara me mundësi të ndryshme rekreacioni dhe argëtimi.

### 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

#### 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesi për në pronë bëhet nga rruga kryesore dhe ndodhet në këndin verior te truallit, nëpërmjet një aksi ekzistues rrugor, hyrje kjo, që mundësohet direkt nga rruga ekzistuese.

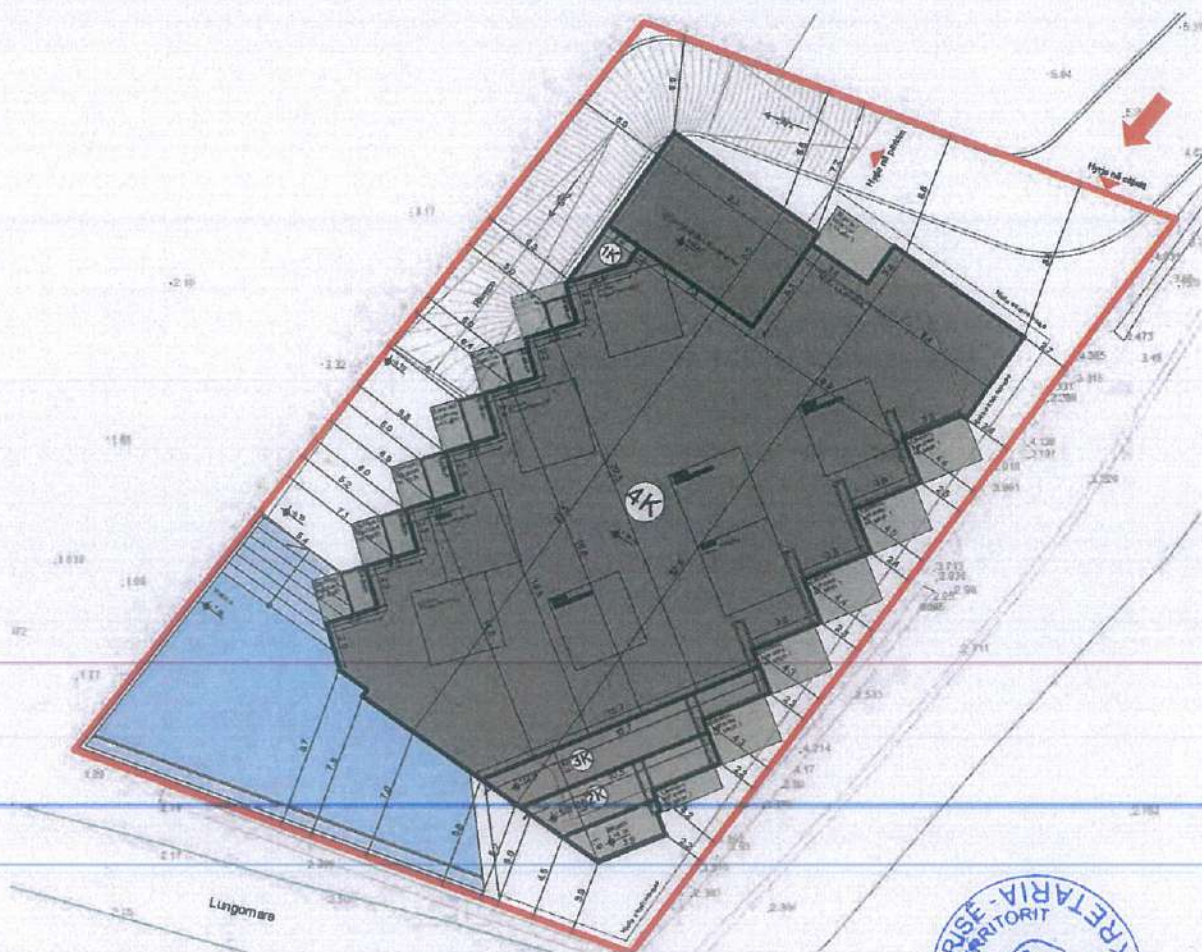


Fig. 21 Planvendosje ; Evidentimi I aksesit ne prone

