



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "STRUKTURË HOTELERIE "VILLAS OF LIVADH",  
ME 1 DHE 2 KATE MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË, ME PISHINA DHE MUR  
RRETHUES, ME VENDNDODHJE NË LIVADH, BASHKIA HIMARË, ME SUBJEKT  
ZHVILLUES "HIMARA CONSTRUCTION" sh.p.k"

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.U.

  
MIRAT RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. Blendi Gonxhja



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 48, Datë 27.02.2025

Projektues:

JA  
JOUBERT ARCHITECTURE

  
**JA**  
M32220022R

UNS Architects Nr. Lic N.7337

Ark.Sidrit Eoti Prifti  
Nr.Lic A.1849/2

Zhvillues:  
HIMARA CONSTRUCTION sh.p.k

  
DHIMITRI 2070

  
HIMARA CONSTRUCTION  
K 27204201'D  
HIMARE

  
**UNS**  
architects  
M42026025U



14

## TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RELACIONIT ARKITEKTONIK

### 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

Për hartimin e treguesve zhvillimor për projektin “STRUKTURË HOTELIERIE "VILLAS OF LIVADH", ME 1 DHE 2 KATE MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË, ME PISHINA DHE MUR RRETHUES, ME VENDNDODHJE NË LIVADH, BASHKIA HIMARË, ME SUBJEKT ZHVILLUES “HIMARA CONSTRUCTION” sh.p.k janë mbajtur parasysht:

- Ligj Nr.107/2014, datë, 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar;
- VKM Nr. 686, datë 22.11.2017 “Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, e ndryshuar.
- Vendimit Nr. 2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Himarë”, të normave teknike të planifikimit si dhe të dhënave elektronike bazë, Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit,.

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar



Fig.1. Vendndodhja e pronës, foto ajrore.



Prona ku do të zhvillohet projekti ndodhet në Livadh, në Bashkinë Himarë. Me vendndodhje në shëtitoren përgjatë plazhit, kjo pronë me numër pasurie 1/3055, me sipërfaqe 1748m<sup>2</sup>, ndodhet në zonën kadastrale Nr.1952. Distancë 10 minuta nga qyteti i Himarës dhe qasja e drejtëpërdrejtë në plazh, e kanë kthyer Livadhin në një nga pikat më të kërkuara për pushuesit. Zona është ndërtuar kryesisht me objekte me funksion hotelier dhe struktura akomoduese për turizëm familjar. Infrastruktura në zonë është ajo e cila ka nevojë për përmirësim.

## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Sheshi në studim ndodhet brenda territorit administrativ të Bashkisë Himarë, përkatësisht në zonën HI.UB.10.217 për të cilën zbatohen përcaktimet e Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë.



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



Trualli ndodhet në sistemin territorial S\_Shërbime me kategori bazë të përdorimit të tokës S (Shërbime Turistike), me nënkategori:

Nënkategori 1\_S.2\_Zonë Hotelesh / Shërbime Turistike

Përdorimet e Lejuara; S.1\_Dyqane, Shërbime Personale, Qendra Lokale Multifunkionale; AR\_Aktivitete sociale dhe recreative; A.5\_Zona me shtëpi të dyta.

**Njësia Strukturore: HI.UB.10.217**

Bashkia	Himarë
Njësia	HI.UB.10.217
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	S. Shërbime
Kategori 2	
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia në Kete	K1=3
Lartësia në Metra	K1=11.5
PDV	PO
Intesitet	K1=0.4
KSHT	K1=25%
KSHR	15%
KSHP	10%
Kufizime Ligjore	
Sipërfaqe (ha)	3.22
Nënkategori 1	S.2_Zonë Hotelesh/Shërbime Turistike
Nënkategori 2	
Nënkategori 3	
Nënkategori 4	
Parcela_Minimale	K1=800 m2
Përdorime të Lejuara	S.1_Dyqane, Shërbime Personale, Qendra Lokale Multifunkionale; AR_Aktivitete sociale dhe recreative; A.5_Zona me shtëpi të dyta
Përdorime të Ndaluara	IE_Ekonomi dhe Industri
Kushte të Tjera	
Rregullore	<a href="#">More info</a>

**PDV - RKPT: NISMA\_PDV\_HI.UB.10.217**

Emri_Aplikimit	NISMA_PDV_HI.UB.10.217
Data_Aplikimit	5/31/2018 2:00 AM
Data_Miratimit	
Kodi_Zones	HI.UB.10.217
Bashkia	Himarë
Aplikuesi	Bashkia Himarë
Faza_I	Ne proces
Faza_II	
statusi	Faza 1: Ne proces

Fig.3. PPV Himarë \_ Të dhënat e parametrave në tabelë.



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

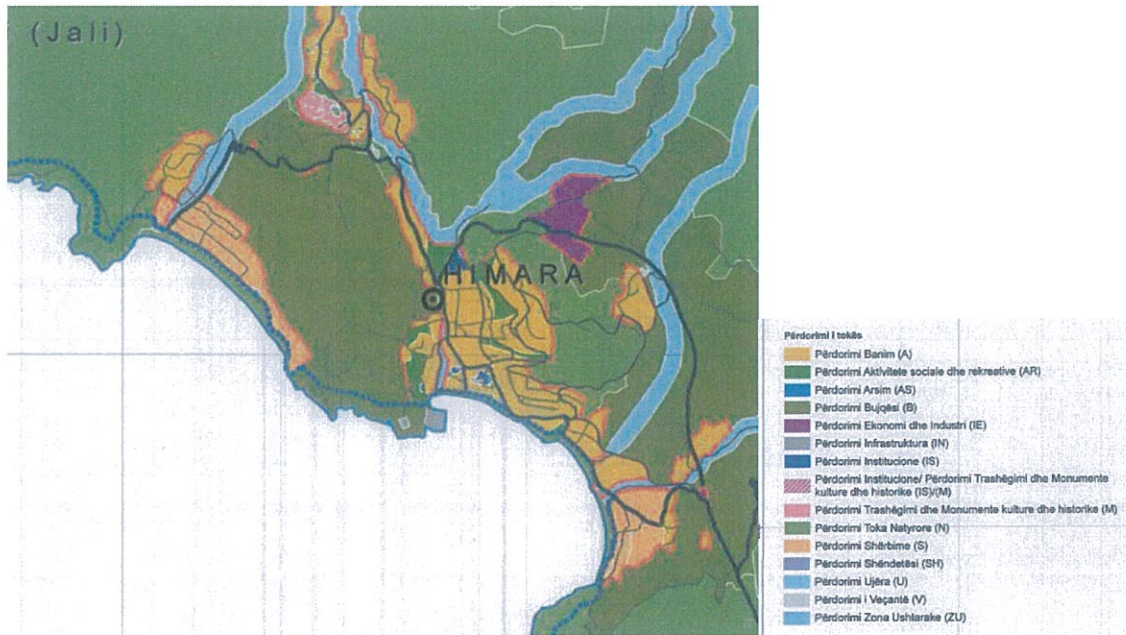


Fig.4. Harta e përdorimit të tokës në PPV-në e Bashkisë Himarë.

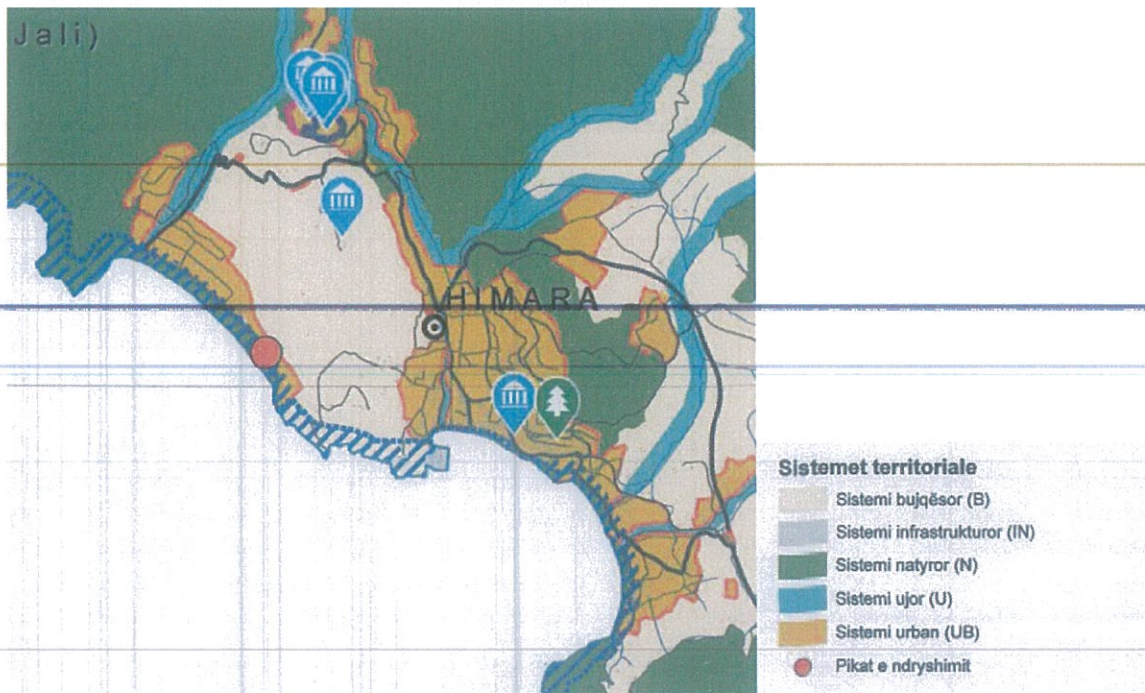


Fig.5. Harta e sistemeve territoriale në PPV-në e Bashkisë Himarë.



### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Trualli në studim ndodhet rreth 70–80 metra nga bregu i detit Jon, me akses kryesor nga shëtitorja e Livadhit në jug. Zona përreth karakterizohet nga ndërtime 1–3 kate, kryesisht struktura hotelerie dhe vila të përdorura si banesa të dyta turistike, të ndërtuara pas viteve '90. Territori ka karakter informal dhe shumë pjesë mbeten të pazhvilluara.

ZK. 1952



Fig.6. Pronat në fragmentin e hartës kadastrale.



Fig.7. Foto e gjëndjes ekzistuese.



#### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

##### 4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara



*Fig.8. Pamje aksonometrike*

“Villas of Livadh” është një kompleks me funksion hotelerie, i përbërë nga 10 njësi vilash 1–2 kate, secila me oborr privat, pishinë, tarracë në katin e parë dhe nivele të larta privatësie. Hyrja kryesore e kompleksit ndodhet nga shëtitorja, ndërsa shpërndarja drejt vilave realizohet përmes një rrugice qendrore që i lidh të gjitha njësitë.

Parkimi dhe hapësirat ndihmëse janë zgjidhur në nëntokë, e cila shtrihet në dy kate. Kati i parë nëntokë përmban parkim dhe ambiente shërbimi në funksion të hotelit, si dhoma stafi, kuzhinë teknike dhe lavanderi, ndërsa kati i dytë nëntokë shërben vetëm për parkim. Aksesimi në nëntokë kryhet përmes rampave, si dhe një shkalle dhe ashensori të jashtëm. Hyrjet e parkimit pozicionohen në jug dhe veri të pronës, duke siguruar qarkullim të lehtë dhe funksional.



VILA 1/1; VILA 1/2

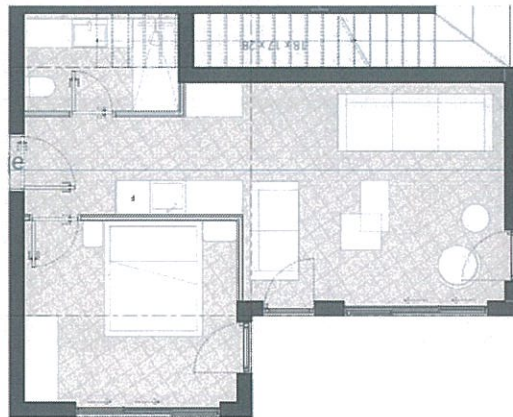
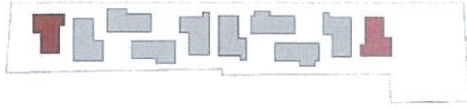


Fig.9 Plani Katit Përdhe, Vila 1

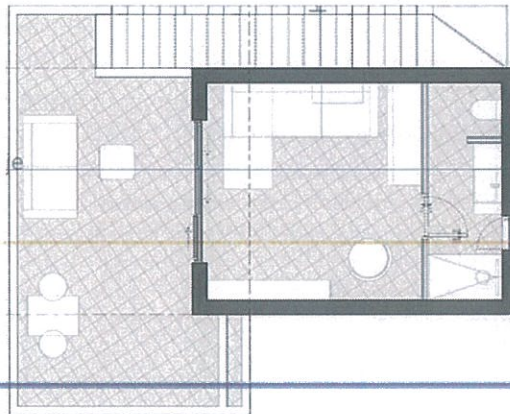


Fig.10. Plani Katit të Parë, Vila 1

VILA 1/1 \_ 1 Njësi

Kati Përdhe \_ 48.93m<sup>2</sup>

Kati i Parë \_ 24.30m<sup>2</sup>

TOTAL \_ 73.23m<sup>2</sup>

VILA 1/2 \_ 1 Njësi

Kati Përdhe \_ 49.14m<sup>2</sup>

Kati i Parë \_ 24.30m<sup>2</sup>

TOTAL \_ 73.44m<sup>2</sup>



VILA 2/1; VILA 2/2

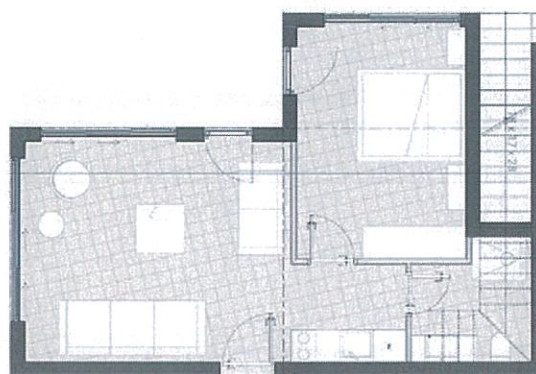


Fig.12. Plani Katit Përdhe, Vila 2

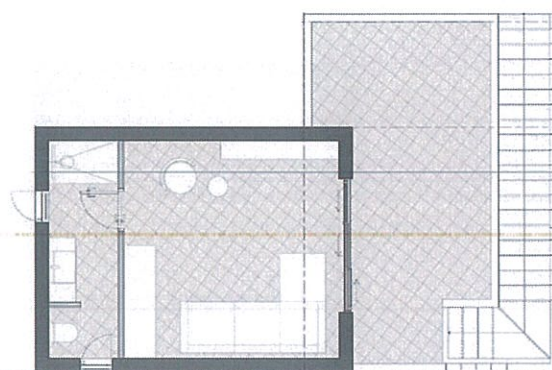


Fig.13. Plani Katit të Parë, Vila 2

VILA 2/1 \_ 2 Njësi

Kati Përdhe \_ 49.77m<sup>2</sup>

Kati i Parë \_ 26.85m<sup>2</sup>

TOTAL/Njësi \_ 76.62m<sup>2</sup>

**TOTAL\_ 153.24 m<sup>2</sup>**

VILA 2/2 \_ 2 Njësi

Kati Përdhe \_ 48.23m<sup>2</sup>

Kati i Parë \_ 26.85m<sup>2</sup>

TOTAL/Njësi \_ 75.08m<sup>2</sup>

**TOTAL\_ 150.16 m<sup>2</sup>**



VILA 3/1; VILA 3/2

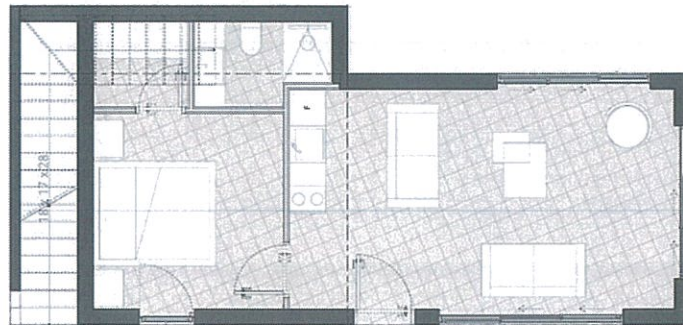


Fig.15. Plani Katit Përdhe, Vila 3

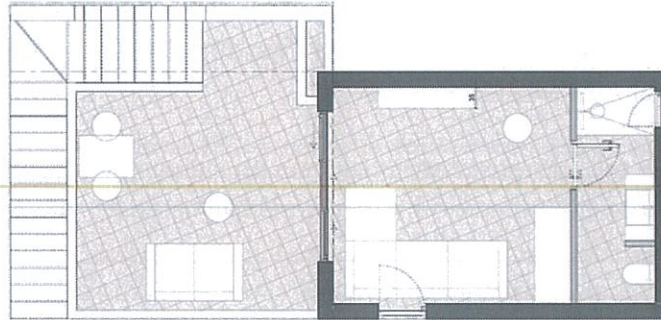


Fig.16. Plani Katit të Parë, Vila 3

VILA 3/1 \_ 2 Njësi

Kati Përdhe \_ 46.57m<sup>2</sup>

Kati i Parë \_ 24.96m<sup>2</sup>

TOTAL/Njësi \_ 71.53m<sup>2</sup>

**TOTAL\_ 143.06 m<sup>2</sup>**

VILA 3/2 \_ 2 Njësi

Kati Përdhe \_ 45.84m<sup>2</sup>

Kati i Parë \_ 23.98m<sup>2</sup>

TOTAL/Njësi \_ 69.82m<sup>2</sup>

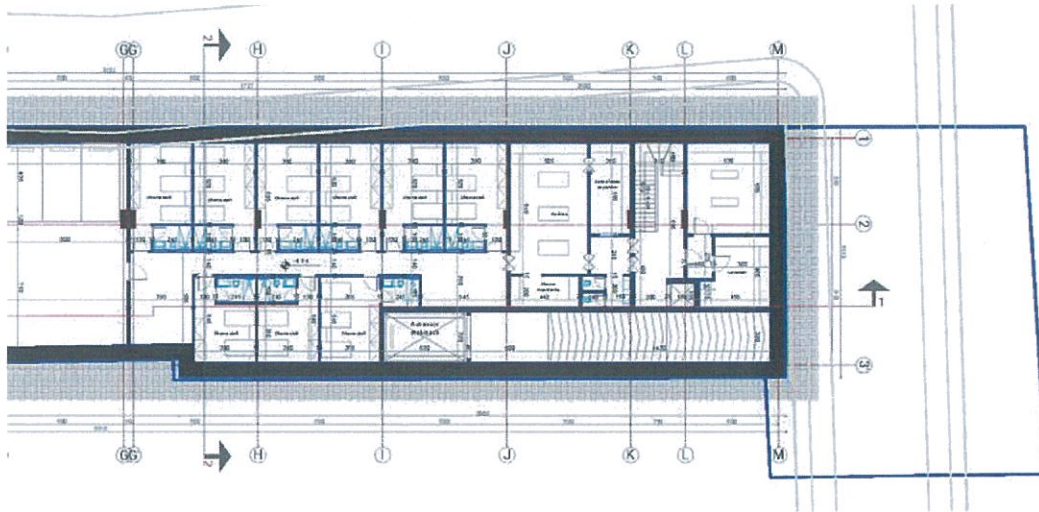
**TOTAL\_ 139.64 m<sup>2</sup>**



## Kati -1

Ka një sipërfaqe totale prej **1375.16 m<sup>2</sup>** dhe përveç hapësirave të parkimit, përfshin edhe zona shërbimi që mbështesin funksionin hotelier, si:

- Kuzhinë qendrore me të gjitha hapësirat e nevojshme funksionale
- Lavanderi,
- Dhomat e stafit dhe ambientet ndihmëse.



*Fig.17. Plani i Katit Nëntokë*

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

Vilat karakterizohen nga një arkitekturë racionale, me linja të drejta dhe një estetikë të pastër. Fasadat janë të unifikuara përmes përdorimit të materialeve natyrore: kati përdhe është i veshur me gur, ndërsa kati i parë trajtohet me grafiato të bardhë, duke krijuar një kontrast të qartë mes ngjyrave dhe teksturave. Guri, përveç peshës vizuale dhe karakterit autentik, ofron edhe rezistencë të lartë ndaj zjarrit, forcë dhe qëndrueshmëri afatgjatë, ndërsa ruan pamjen pa u zbehur me kalimin e viteve.

Të gjitha materialet e fasadës janë ekologjike, të qëndrueshme dhe me jetëgjatësi mbi 100 vjet, duke kërkuar mirëmbajtje minimale. Ato funksionojnë si një “lëkurë e dytë”, që mbron muraturën nga era dhe kushtet atmosferike. Çdo element i fasadës kontribuon në identitetin arkitektonik të kompleksit, duke reflektuar stilin mesdhetar dhe vizionin bashkëkohor të projektit.

Elementet prej druri të përdorura në hijezuesit e dritareve dhe pergolat e verandave sjellin ngrohtësi dhe krijojnë një kontrast estetik ndaj fasadës. Përdorimi i drurit të trajtuar për kushte të jashtme siguron qëndrueshmëri dhe ruan karakterin natyral në klimën detare.



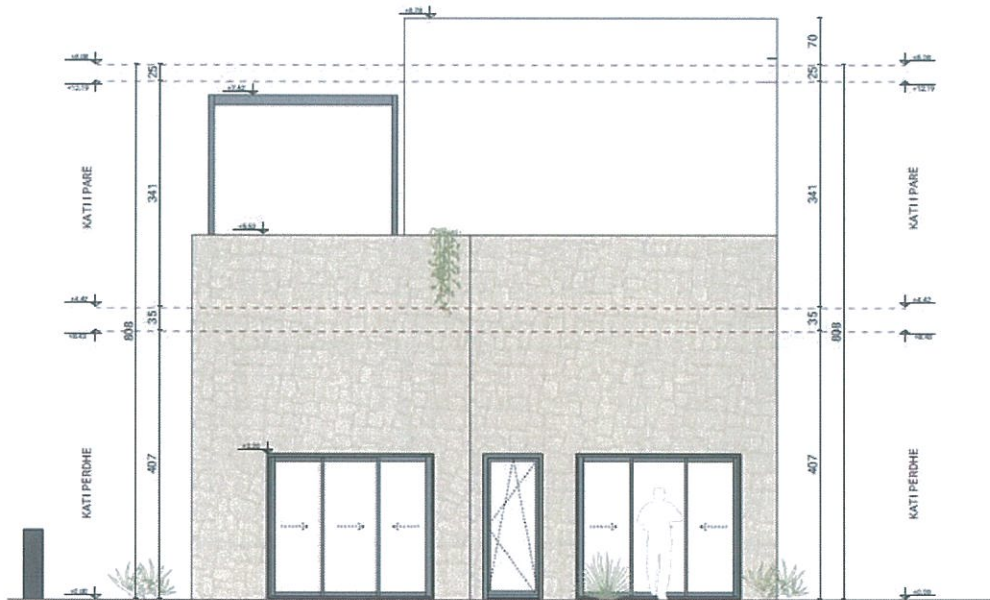


Fig.18. Fasada, Vila 1

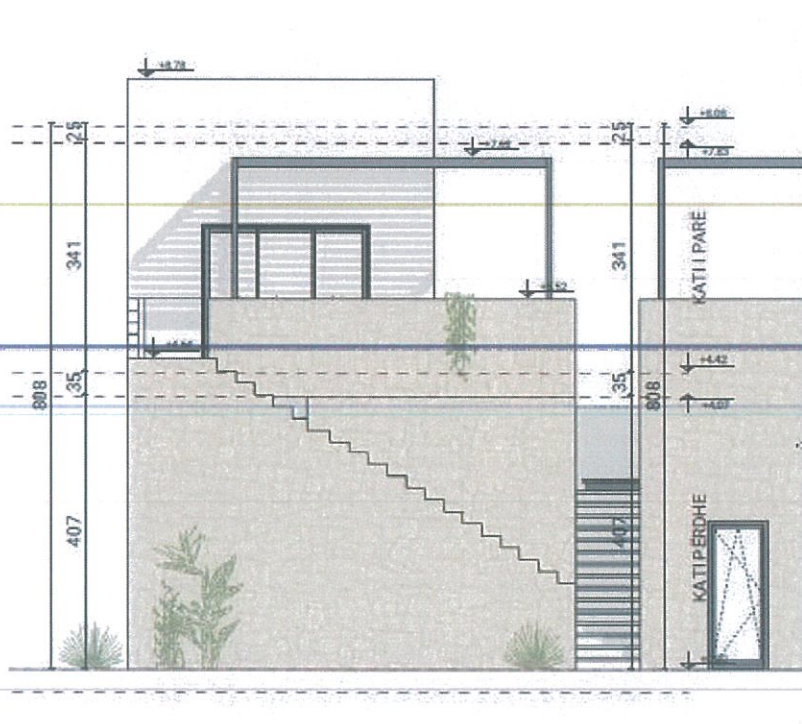


Fig.19. Fasada, Vila 2





Fig.20. Fasada, Vila 3



Fig.21. Imazh nga pasazhi kompleksit





*Fig.22. Pamje*



*Fig.23. Fasada*



### 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1 748 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	482.67 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	736.55 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë:	2 750.32 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë dhe nëntokë:	3 486.87 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	27 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.42
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	8.08 m
Numri i kateve mbi tokë:	1, 2 Kate
Numri i kateve nën tokë:	2 Kate

#### TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale:  
1/3055 në Zonën Kadastrale 1952.

#### Kufizimet:

Veri – Lindje:	1/1240, 1/293 ,1/296
Jug - Lindje:	1/307 ,1/311, 1/306, 1/308, 1/309, 1/212, 1/1908, 1/1798
Jug - Perëndim:	Shëtitorja Bregdetare
Veri - Perëndim:	1/303

#### Distancat nga kufiri i pronës:

Veri - Perëndim	2.00 m - 3.60 m
Jug - Perëndim	5.10 m - 7.40 m
Jug - Lindje	2.00 m - 4.30 m
Veri - Lindje	1.00 m - 2.60 m

#### Distancat nga aksi i rrugës:

Jug - Perëndim:	5.10 m nga Pedonalia
Veri - Perëndim:	6.30 m nga rruga e propozuar në PDV
Veri - Lindje	6.50 m nga rruga e propozuar në PDV



#### 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

- **Gjelbërimi**

Një fokus i veçantë i kushtohet gjelbërimit si një nga aspektet kryesore të landscape-it. Hapësirat e gjelbëruara janë përcaktuar si një element që kontribuon në përmirësimin e cilësisë së jetesës dhe në krijimin e një ambienti tërheqës për banorët.

Përreth objekteve janë planifikuar kopshte private në katet përdhe, duke ofruar një hapësirë personale të gjelbëruar për banorët. Lloji i bimësisë mund të jetë i ulët ose i lartë, si; ulliri, pemët e agrumeve, barishte dhe shkurre që janë të njohura për mundësinë e mbijetesës në klimë të ngrohtë. Përdorimi i bimëve autoktone është një mënyrë për të mbajtur ekosistemet e qëndrueshme dhe për të mbrojtur biodiversitetin.



Fig.24. Plani i Sistemit

#### **Vendparkimet**

Parkimi është menduar të jetë nëntokë për të ruajtur të lirë hapësirën e cila i dedikohet vilave, hapësira e oborreve të jashtme, të gjelbëruara. Parkimi është i organizuar me dy kate nëntokë dhe aksesit realizohet nga dy hyrje kryesore, ajo nga shëtitortja (nga Jugu) dhe ajo nga Veri ku është rruga e propozuar sipas PDV-së.

Sipërfaqja e parkimit është 1,375.16 m<sup>2</sup> për kat dhe në projekt janë parashikuar 35 poste parkimi.



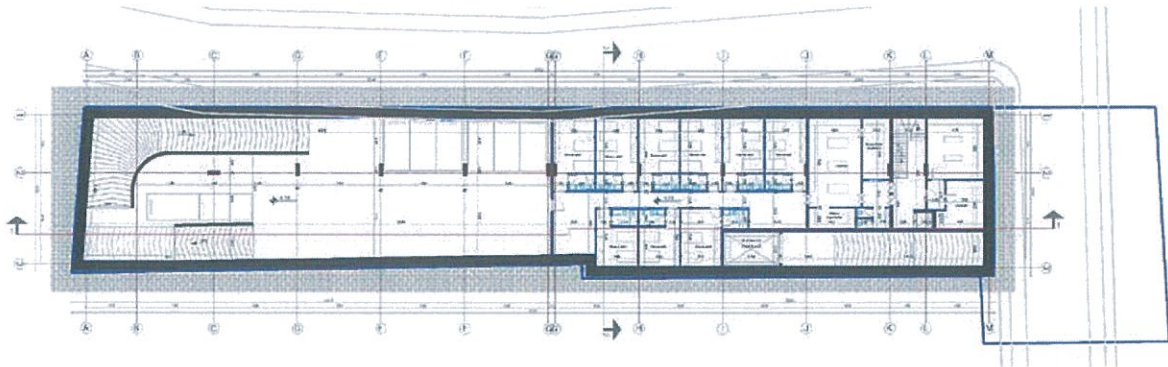


Fig.25. Planimetria e Parkimit të Katit -1

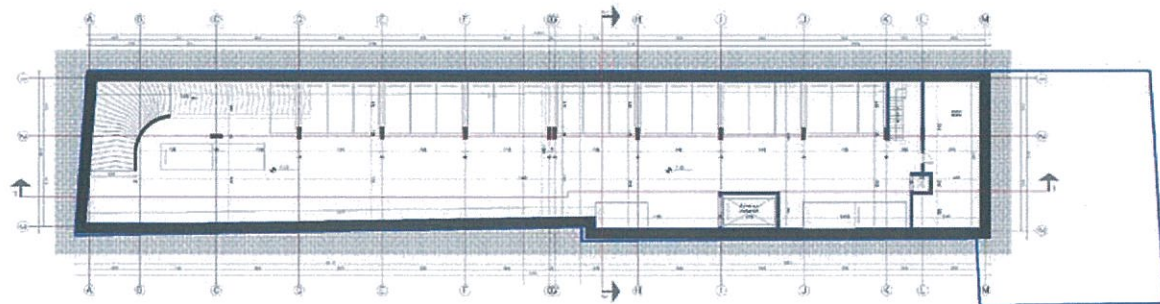


Fig.26. Planimetria e Parkimit të Katit -2

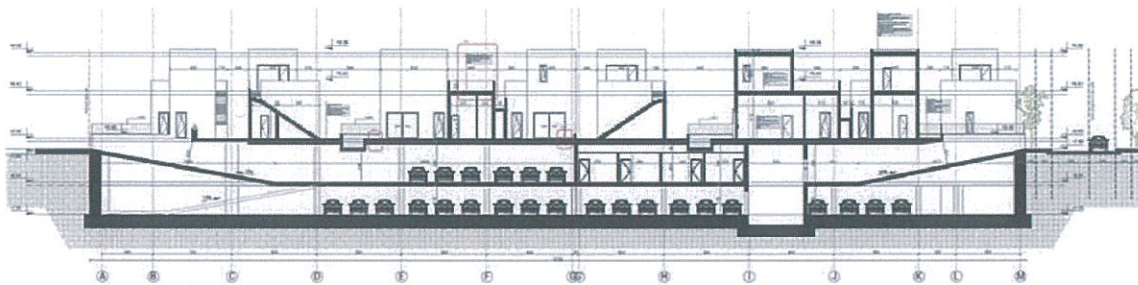


Fig.27. Prerje Gjatësore

## 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

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

Rrjeti rrugor i propozuar nga ky Plan i Detajuar Vendor bazohet në parashikimet e rrjetit rrugor të Planit rregullues për bregdetin si dhe në ato ekzistuese. Instrumentet e sipërcituara të planifikimit i hapin rrugë zhvillimit të zonës sipas parametrave të lartë

Sipas PDV-së së miratuar, propozohet një sistem rrugor me rrugë lokale, Kategoria F, për t'i dhënë një lloj fryme zhvillimi, në njësi është lënë rrugë me distance 6m dhe trotuar 1.5m.

Kjo rrugë mundëson që të kemi aksesin dytësor në kompleks nga pjesa Veriore, përveç atij nga shëtitoret në pjesën Jugore.