



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:

“THE CONCAVE”

(OBJEKT HOTELERI 3 DHE 4 KAT ME 2-5 KAT NËNTOKË DHE PISHINA)", ME
VENDNDODHJE LLAMAN, BASHKIA HIMARË, ME ZHVILLUES "BEGA-07" SHPK

MIRATOHET
KRYETARI I TERRITORIT DHE UJIT

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE I SPORTIT

Z. BLENDI GONXHA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 26, datë 19.02.2025

Projektues:

OODA

“A+ Architecture Studio” N.7307

Ark. Anita BELERI (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 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

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: **“The Concave” (Objekt hoteleri 3 dhe 4 kat me 2-5 kat nëntokë dhe pishina), me vendndodhje Llanan, 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, miritur 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 **“The Concave” (Objekt hoteleri 3 dhe 4 kat me 2-5 kat nëntokë dhe pishina), me vendndodhje Llanan, Bashkia Himarë, me zhvillues "Bega-07" shpk,** ndodhet në Llanan dhe është i përbërë nga 2 pasuri të ndodhura në zonën kadastrale 1952, të cilat janë:

1. Parcela prej 800 m² është në pronësi të Arben Mucobega, me Nr. Pas. 385/4.
2. Parcela prej 2853 m² është në pronësi të Arben Mucobega, me Nr. Pas. 385/7/2.

Sheshi i ndërtimit ndodhet në gjirin e Llananit, ne Himare. Për nga vetë afërsia me qendrën, karakterin shumëvjeçar të zonës, si zonë banimi dhe turizmi, kjo zonë mbetet si një nga zonat më të kërkuara në Himarë.

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej rreth 3653 m² dhe është i orientuar Veri-Jug me një disnivel prej rreth 16m dhe nga Perëndimi në Lindje me një disnivel 5m. Objektet përreth janë kryesisht të ulëta deri ne 1 kat me funksion shërbimi.





Fig.1 Vendodhja e zonës ku do të ndërtohet objekti

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, zbardhur date 19.03.2018 "Për miratimin e Planit Të Përgjithshëm Vendor Bashkia Himarë", parcela ku propozohet ndërtimi i **"The Concave"** (Objekt hotelieri 3 dhe 4 kat me 2-5 kat nëntokë dhe pishina), me vendndodhje Llaman, Bashkia Himarë, me zhvillues **"Bega-07"** shpk shpk me sipërfaqe 3653 m² në njësinë strukturore **HI.N.1224**.

Projekti ka marrë miratimin si zhvillim prioritar nga Ministria e Turizmit, Kulturës dhe Sportit.



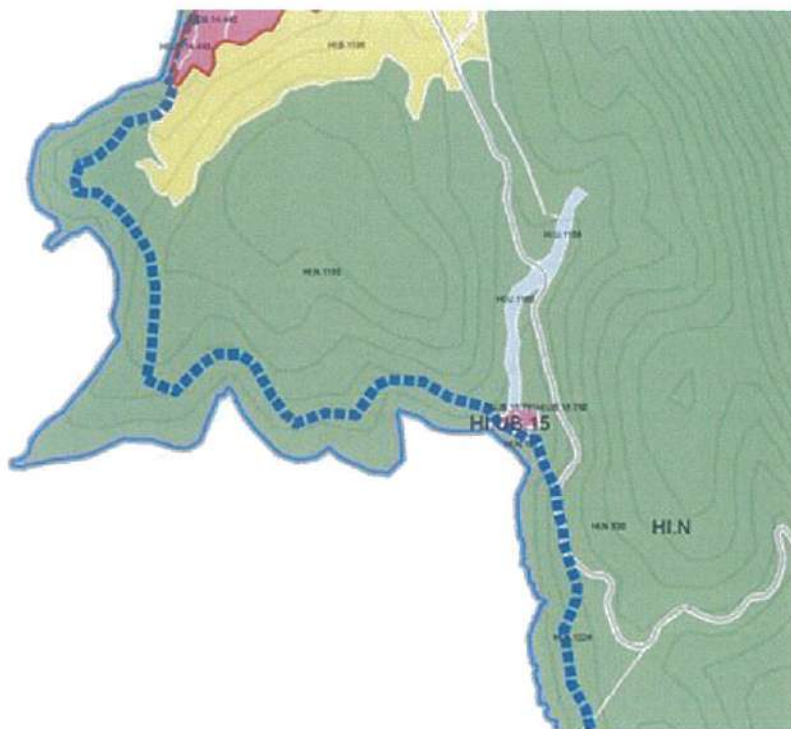
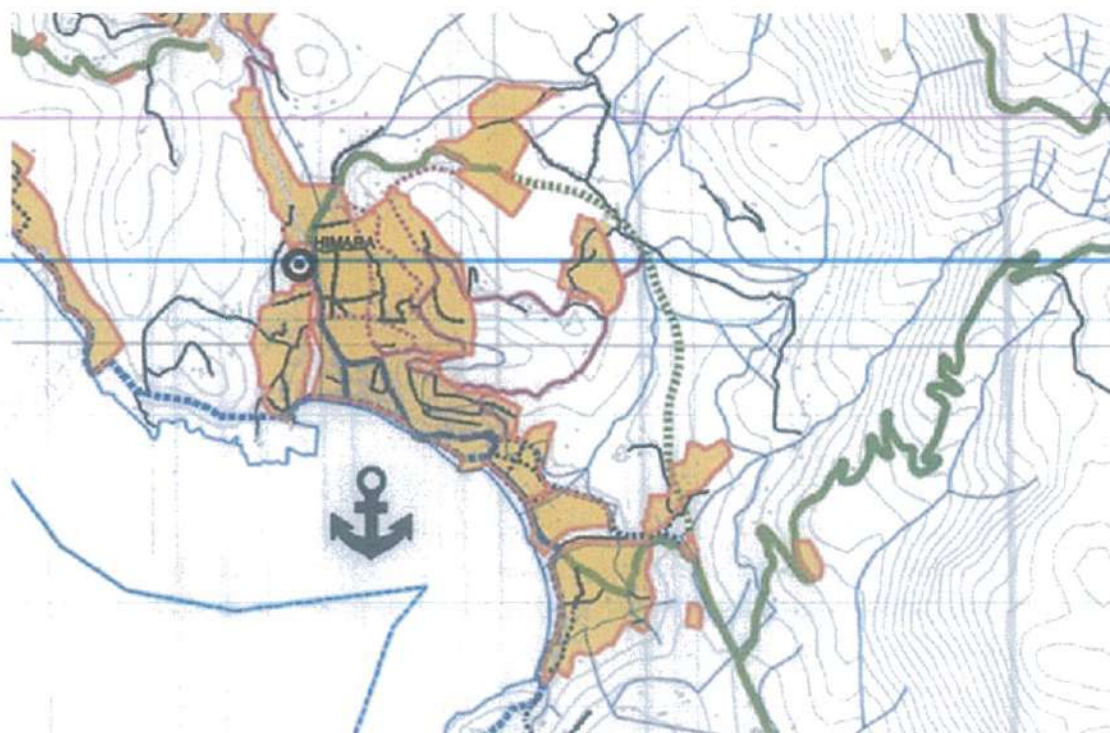


Fig.3 Fragment i hartës së Njësive Strukturore të Njesisë H.N.1224

Sistemi rrugor i propozuar sipas PPV për zonën është rrugë lokale (kategoria F) që përbën aksin kryesor përgjatë rrugës së plazhit. Në afërsi rreth 250 m nga bregu i detit, kjo rrugë pëson një degëzim me gjerësi rreth 4m, e cila të çon pranë pronës në të cilën propozohet ky projekt.



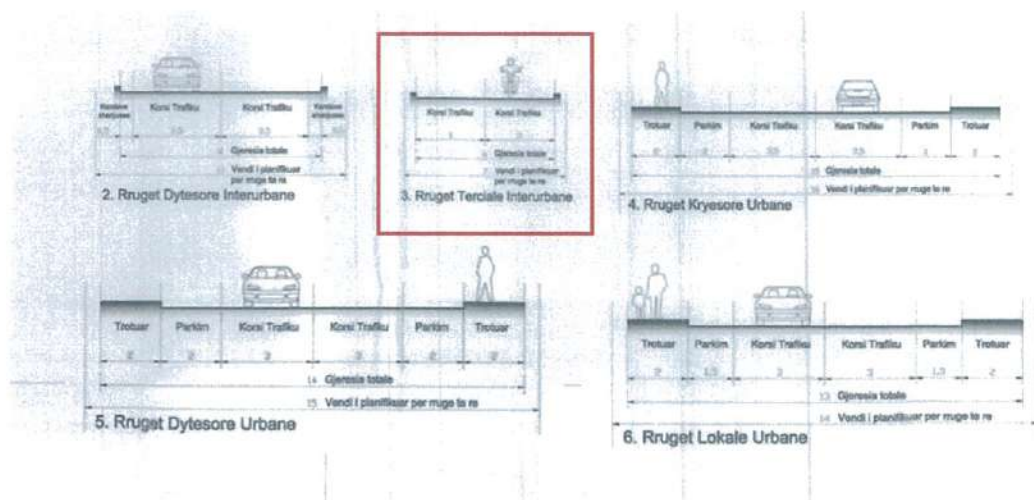


Fig.4 Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar_Seksionet e rrugëve

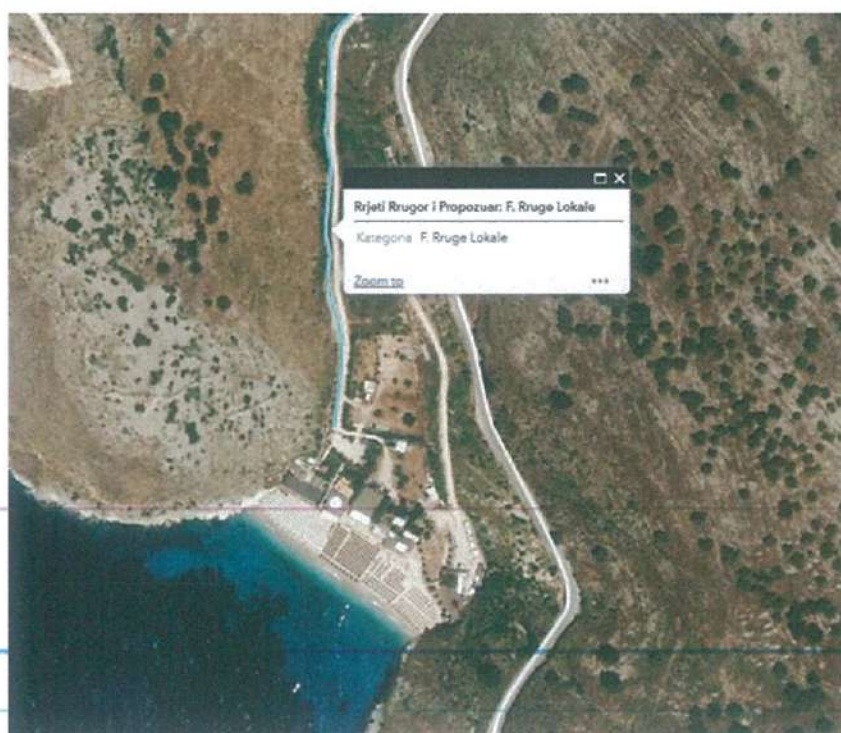


Fig.5 Fragment i rrugëve të propozuar nga PPV



2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës

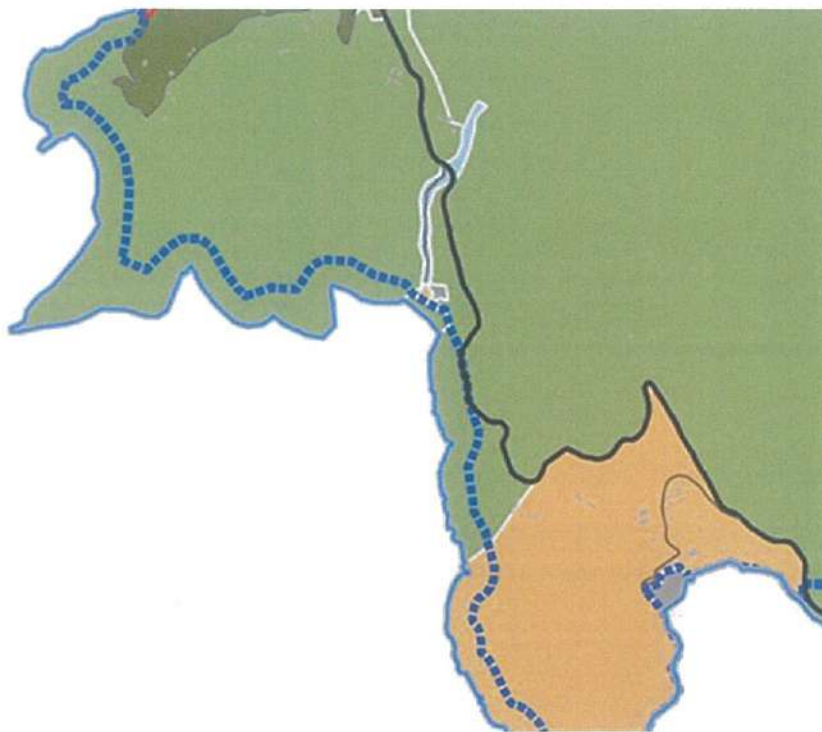


Fig.8 Fragment i hartës së përdorimeve të tokës

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej rreth 3653 m². Terreni i sheshit është terren me pjerrësi të dukshme, pasi një gjë e tillë vërehet edhe nga fotot e gjendjes ekzistuese. Nga Përfundimi në Lindje, disniveri është rreth 5 m me një gjatësi prej rreth 53 m, pra rreth 10 %.

Ndërsa nga Veriu në Jug, disnivele është rreth 16 m me një gjatësi prej rreth 99 m, pra rreth 16 % . Plazhi i Llananit është i vendosur midis kodrave të pjerrëta të pyllëzuara dhe shkëmbinjve shkëmborë. Plazhi në vetvete është relativisht i vogël dhe i ngushtë, me guralecë dhe zhavorr, por terreni përreth është mjaft i larmishëm. Terreni ngrihet ndjeshëm pas plazhit, duke krijuar një amfiteatër natyror kodrash që mbrojnë zonën nga erërat e forta.

Plazhi mund të arrihet nëpërmjet një rruge të ngushtë që zbret nga rruga kryesore bregdetare që lidh Himarën me pjesën jugore të Shqipërisë. Kjo rrugë është disi e thyer dhe mund të jetë sfiduese, veçanërisht gjatë motit të keq, por është e kalueshme për automjetet. Objektet përreth janë kryesisht të ulëta deri në 1 kat me funksion shërbimi.

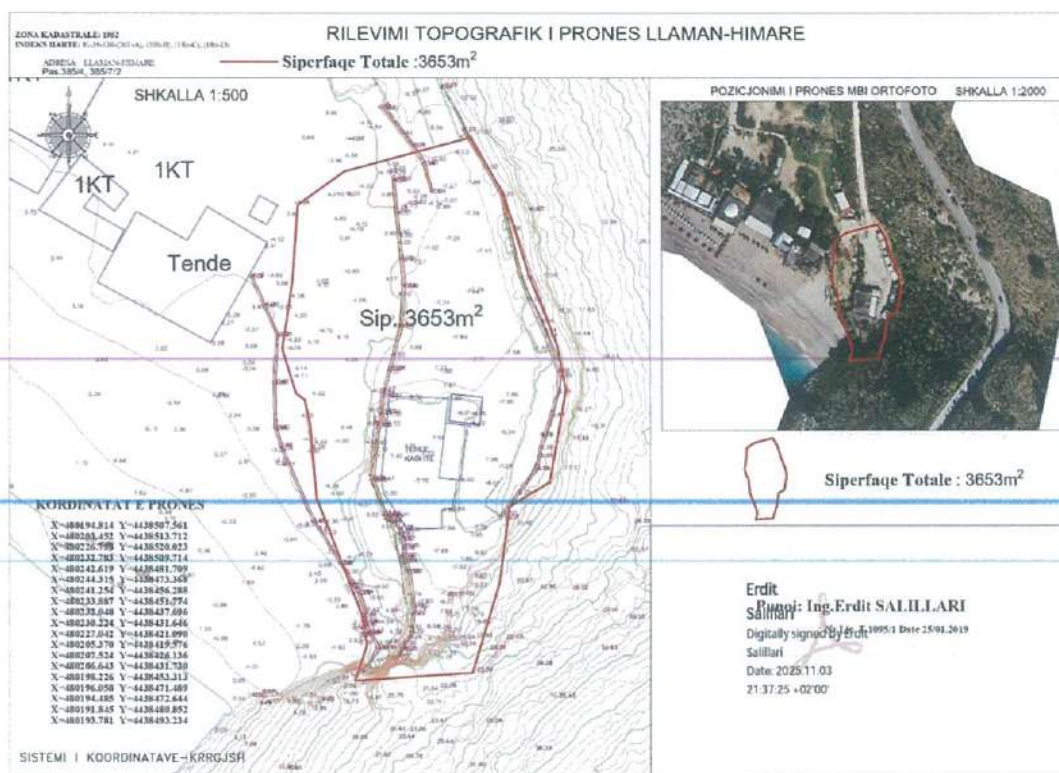


Fig.10 Rilevimi topografik i gjendjes ekzistuese



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Sheshi i ndërtimit ndodhet në një terren të pjerrët.

Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura (kati përdhe) është 1509 m², për total ndërtim mbi tokë 4587.7 m² që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 41.3 %.

Në këtë shesh është menduar që të krijohet 1 objekt me funksion akomodimi, hotel dhe pishinë për personat e akomoduar. Objekti me funksion hoteleri dhe shërbime do të ketë një formë konkave sipas terrenit në lartësi 3 dhe 4 kate. Objekti do të ketë karakterin e tij dallues dhe vendndodhjen kryesore, duke u përzier pa probleme me mjedisin rrethues nëpërmjet një dizajni autentik. Do të ofrojë një përvojë gjithëpërfshirëse që nxjerr në pah bukurinë dhe kulturën e zonës.

Qasja ndaj këtij koncepti amplifikon dizajnin e ndjeshëm ndaj kontekstit urban, duke ruajtur dhe ngritur pasurinë e tij natyrore dhe kulturore nëpërmjet balancimit të traditës dhe inovacionit.

Hyrja kryesore për në prone do të realizohet nga ana veriore e sheshit, ku do të ketë një rrugë kalimi për makinat, e cila do të vazhdojë përgjatë parkimit të jashtëm deri të hyrja për në recepsion.

Pishina ndodhet në pjesën perëndimore të sheshit dhe të hotelit. Forma e pishinës do të ndjekë formën konkave të hotelit me pamje dhe orientim nga deti.

Projekti shtrihet në 6 nivele:

Nivelet -2 dhe -1 do jenë tërësisht nëntokë me funksion parkim (total 101 poste parkimi) dhe ambiente ndihmëse/teknike për hotelin.

Niveli 0, është një nivel i larmishëm përsa i përket funksioneve. Në të ndodhen restorant, bar, kuzhina përkatëse e restorantit, ambiente për stafin dhe 12 dhoma të hotelit. Ky kat ka hapësira të bollshme verandash, sipërfaqe të gjelbëruar, sheshpushime etj.

Niveli i hyrjes (Entrance) ndodhet një nivel mbi katin përdhe për shkak të disnivelit të terrenit. Në këtë nivel ndodhen hyrja për në parkim, hyrja në hotel (Recepsioni), i cili paraqitet si një atrium tepër lirik dhe 19 dhoma, të tëra me pamje nga deti.

Niveli +1, ka 19 dhoma me pamje nga deti dhe katin e dytë të pjesës së pritjes së recepsionit në trajtë atriumi. Në total numri i dhomave shkon 50 (48 dhoma standard dhe 2 suita).

Niveli +2, është një kat i dedikuar pishinave (të brendshme dhe të jashtme), SPA, palestrës dhe duke qenë se terreni nga pjesa e pasme e hotelit (lindor) është në të njëjetën kuote, duket sikur ky kat shkrihet me natyrën e mrekullueshme të gjirit të Lllamanit.



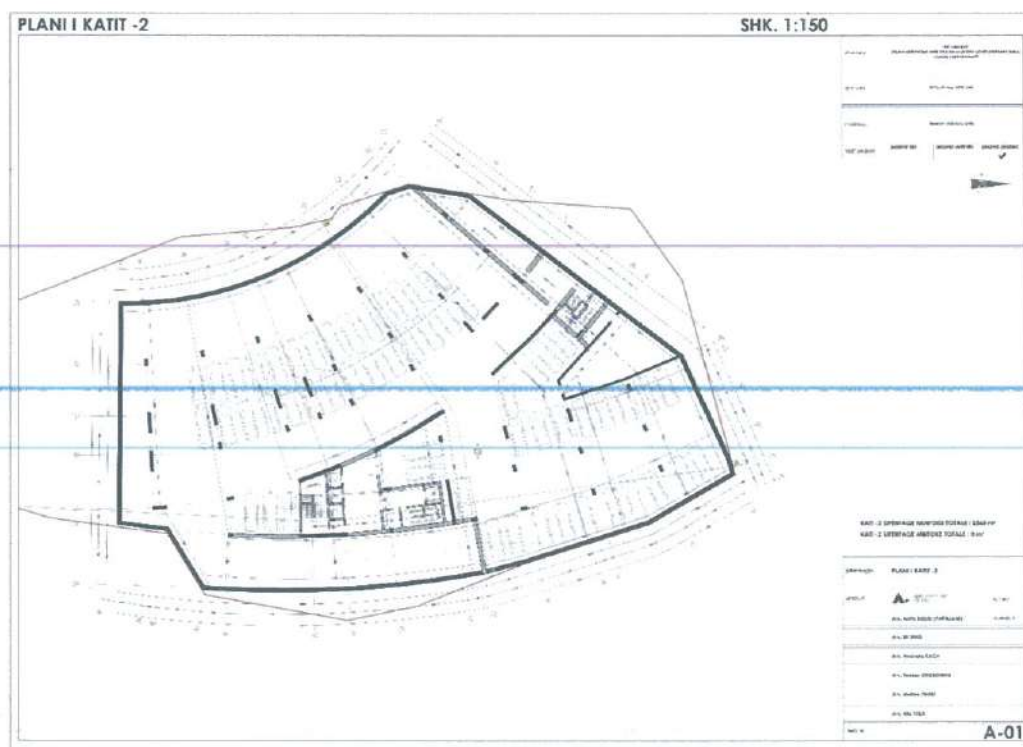
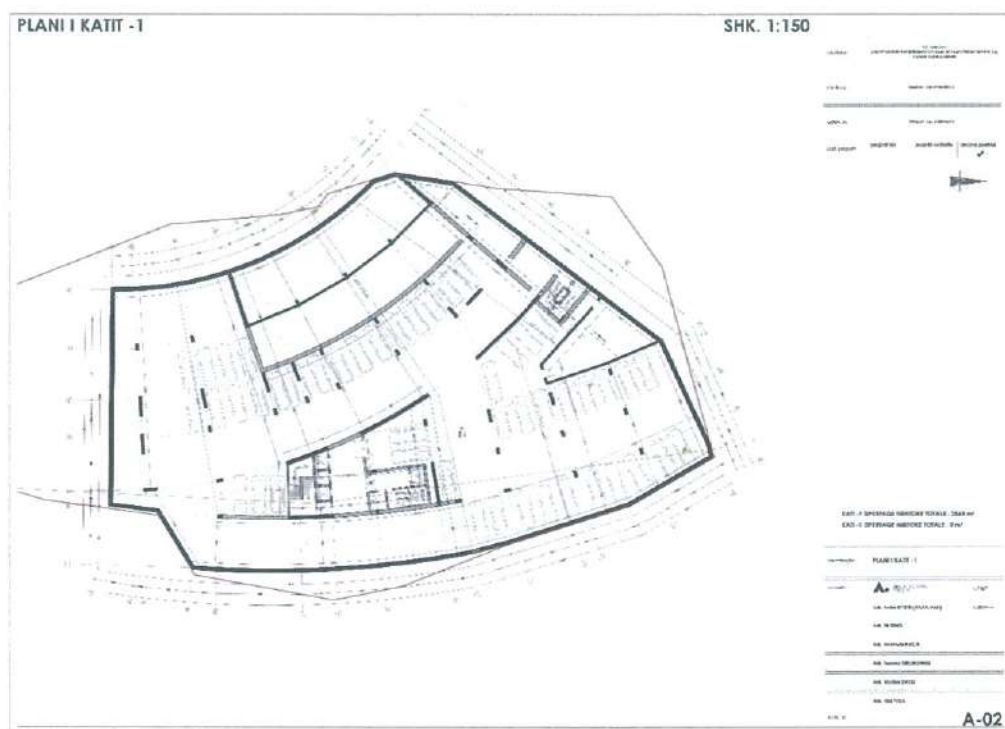




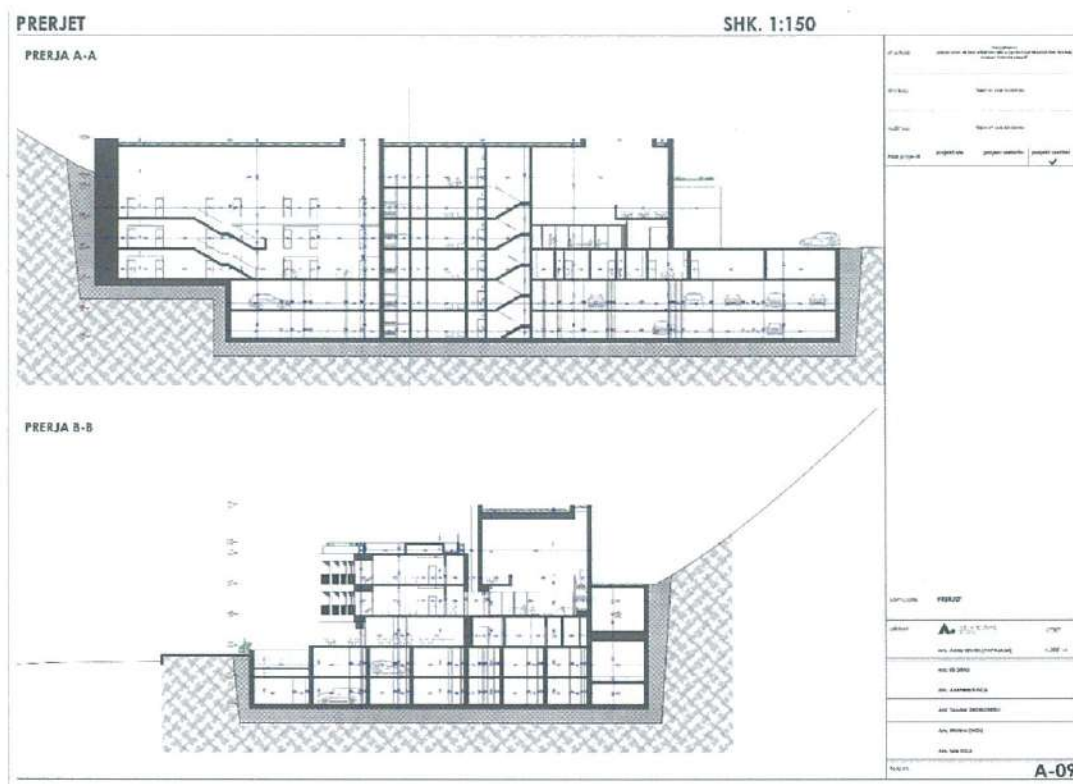


Fig.18 Plani i katit te dyte



Fig.19 Plani i tarracës





4.2 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave

Objekti me funksion akomodimi dhe shërbimi (hotel) do të jetë i tërhequr nga trupi i rrugës kryesore. Objekti do të zhvillohet në një gji të mbyllur në Lllamanit. Për të imituar natyrën e qetë dhe private të zonës, objekti do të trajtohet në dy godina me formë harkore të cilat përqafojnë gjirin dhe në një kohe shkrihen me natyrën përreth.

Fasada kryesore orientohet nga deti dhe do të ketë një ritëm të rregullt të vendosjes së llozhave. Ky modulim lehtëson lexueshmerinë e volumit dhe kontribuon në balancimin vizual të ndërtesës.

Veshja e fasadës është menduar veshje me pllaka guri 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 ambjentëve. Elementet horizontale dhe vertikale të fasadës ndërveprojnë duke krijuar një lloj “grid-i” ku si rezultat i një miksimit materialesh, formash dhe ngjyrash, projekti parashikon harmonizimin e volumetrisë me kontekstin ekzistues.



Fig.23 Pamje perspektive të objektit



Fig.24 Pamje perspektive të objektit



Fig.25 Pamje perspektive të objektit



Fig.26 Pamje perspektive të objektit

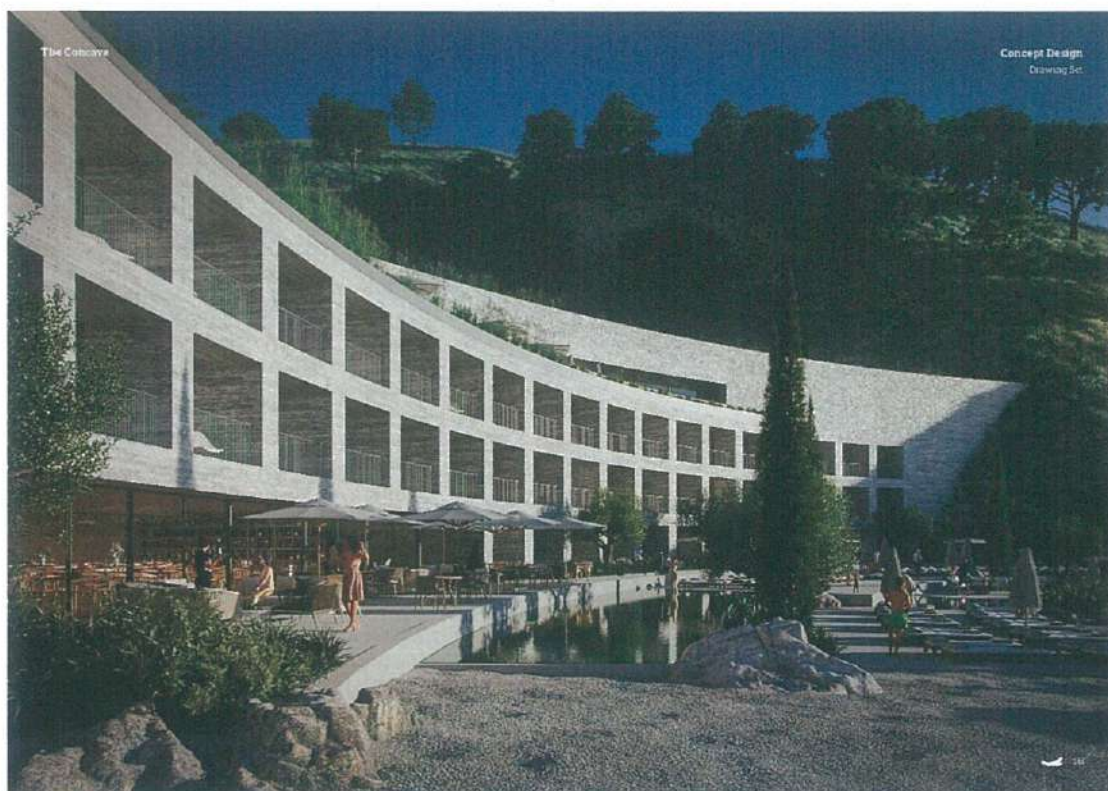


Fig.27 Pamje perspektive të objektit

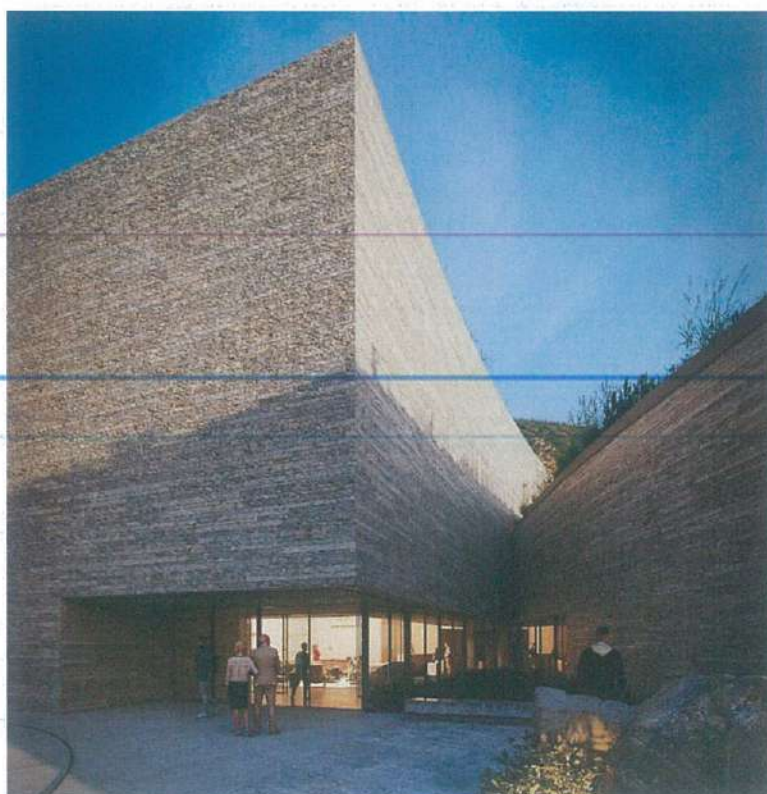


Fig.28 Pamje perspektive të objektit



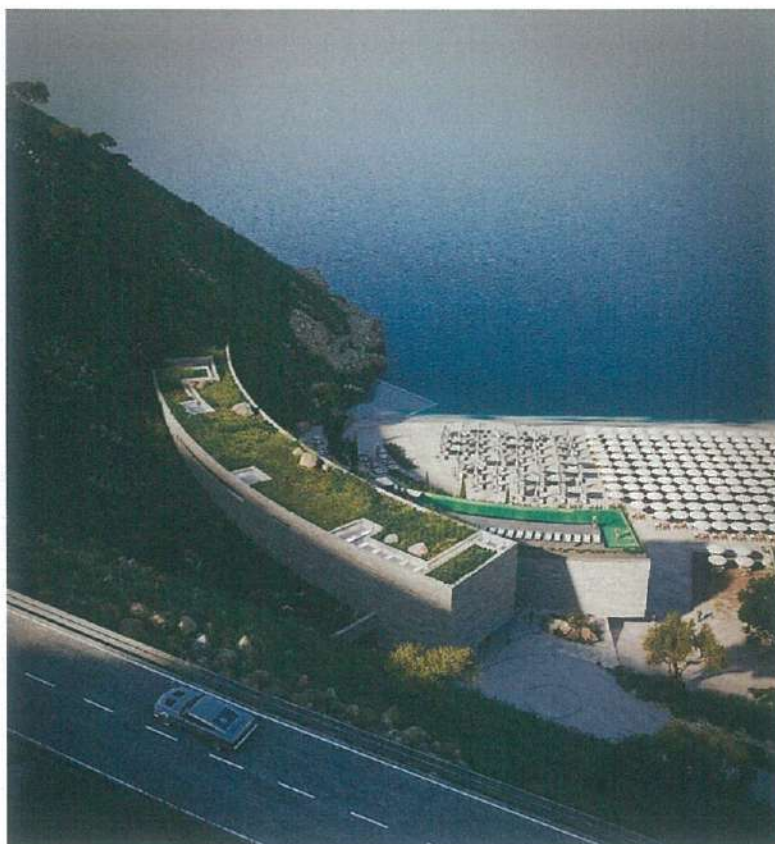


Fig.29 Pamje perspektive të objektit



Fig.30 Pamje perspektive të objektit





Fig.31 Pamje perspektive të objektit





Fig.32 Pamje perspektive të objektit





Fig.33 Pamje perspektive të objektit





Fig.34 Pamje perspektive të objektit



Fig.35 Pamje perspektive të objektit





Fig.36 Pamje perspektive të objektit



Fig.37 Pamje perspektive të objektit





Fig.38 Pamje perspektive të objektit

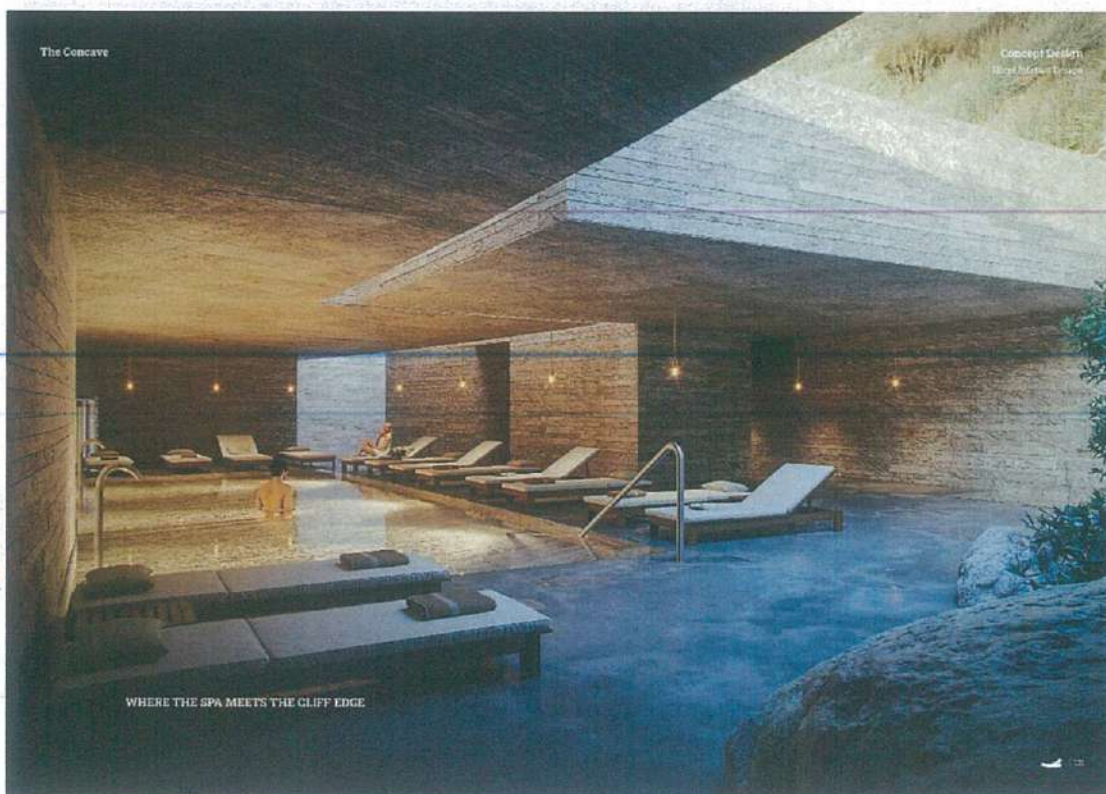


Fig.39 Pamje perspektive të objektit



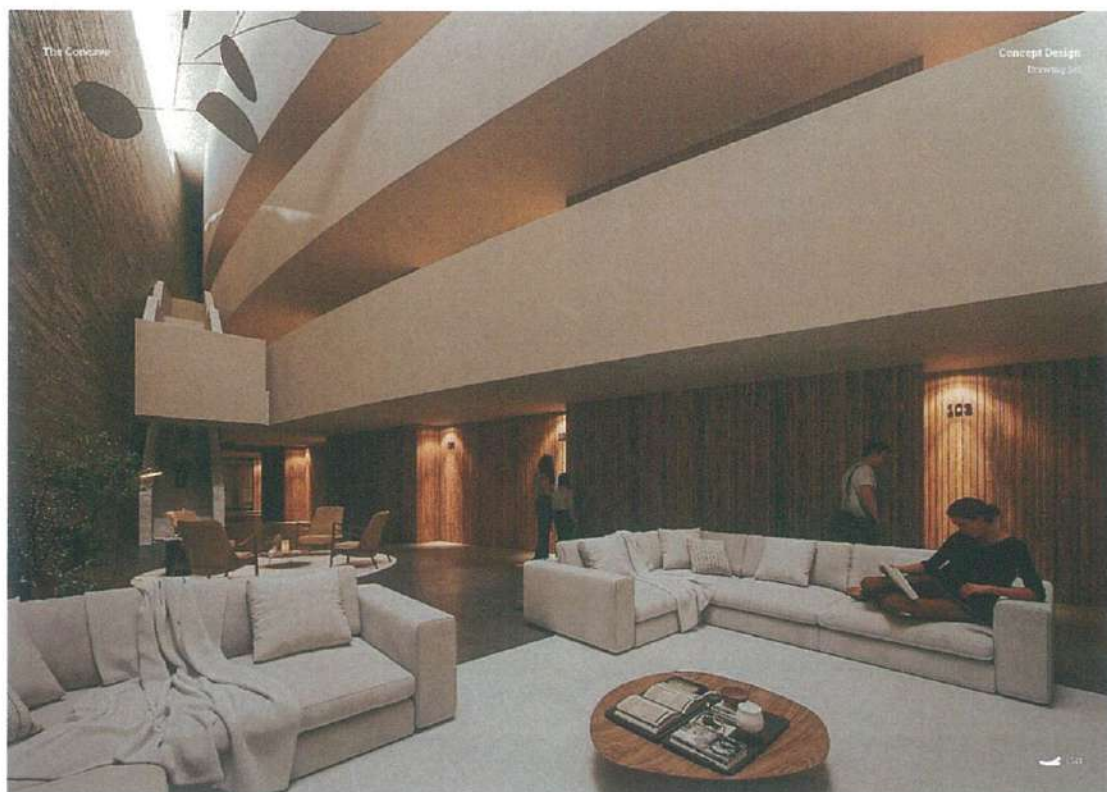


Fig.40 Pamje perspektive të objektit



Fig.41 Pamje perspektive të objektit

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

Treguesit e Zhvillimit:

• Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3653 m ²
• Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni):	1509m ²
• Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë :	4587.7 m ²
• Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit nën tokë :	6386.9 m ²
• Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit:	10974.6 m ²
• Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	41.3 %
• Intensiteti i ndërtimit:	1.26
• Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	18.10 m
• Sipërfaqe pishine në nivel toke:	133.2 m ²
• Sipërfaqe verandash:	463.4 m ²
• Numri i kateve mbi tokë:	3 dhe 4 kat
• Numri i kateve nën tokë:	2-5 kat

Treguesit e Parcelës për Zhvillim:

- Zona Kadastrale: 1952
- Nr. i pasurisë: 385/7/2; 385/4;

Kufizimet:

Veri: 5909; 6/2/7 (Rrugë ekzistuese)

Lindje: 6/2/7

Jug: 6258

Perëndim: 5909; 5196

Distancat nga kufiri i pronës

Veri: 14.1 m - 19.3 m

Lindje: 5.9 m - 10.1 m

Jug: 0.0m

Perëndim: 5.2 - 19.2 m

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta



Zona hyrëse e parcelës, do të ketë mbjellje të ulëta shumëngjyrëshe, të cilat janë tolerante ndaj thatësirës dhe kripës, duke krijuar një peizazh të qëndrueshëm dhe me mirëmbajtje të ulët, që plotëson bukurinë natyrore të bregdetit të Shqipërisë, me disa pemë kryesore më të mëdha dhe skulpturën që shënon hyrjen.

Një seri bimësh të ulëta shumëngjyrëshe dhe të ndritshme do t'i japin jetë çatisë së parkingut dhe strukturës së kafenesë. Kaktusët do të përdoren për t'u siguruar që vizitorët të qëndrojnë në shtegun prej druri që ju çon në pamjen me pamje nga plazhi i bukur i Llamanit. Kaktusët dhe

bimët e Aloe Verës janë të përshtatshme për klimën e nxehtë, të thatë dhe të mbushur me diell të plazhit të Llananit në Shqipëri, falë tolerancës së tyre ndaj thatësisë dhe aftësisë për të lulëzuar në mjedisin mesdhetar.

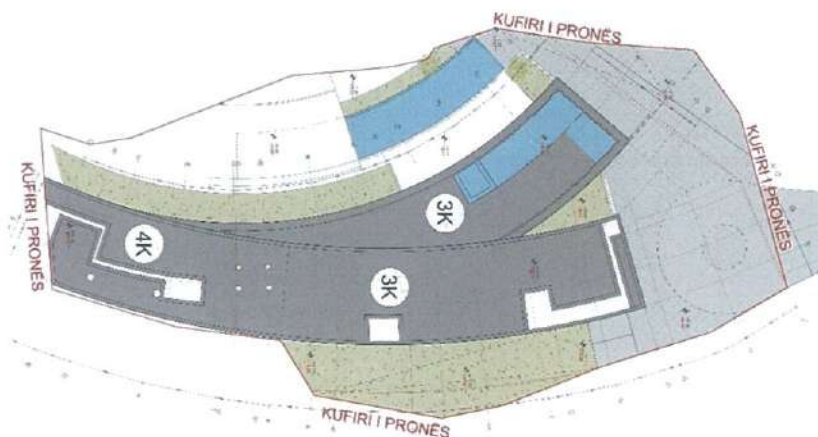


Fig.42 Plani i hapësirave të jashtme të objektit të propozuar

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 HLN.1224:

Sistemi rrugor i propozuar sipas PPV për zonën është rrugë lokale (kategoria F) që përbën aksin kryesor përgjatë rrugës së plazhit. Në afërsi rreth 250 m nga bregu i detit, kjo rrugë pëson një degëzim me gjerësi rreth 4m, e cila të çon pranë pronës në të cilën propozohet ky projekt.

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.



