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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR NJË NDRYSHIM TË LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:

"OBJEKT HOTELERI DHE SHËRBIME 2 KAT MBITOKË ME 2 KAT NËNTOKË
ME VENDNDODHJE NË LIVADH, HIMARË"
BASHKIA HIMARË, ME ZHVILLUES "SOL LUNA GROUP" shpk

MIRATOHET
KRYETARI I K.T.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE I SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, Nr. 45, datë 23.10.2025

Projektues:

"A+ Architecture Studio" N.7307
Ark. Anita BELERI (PAPAJANI) A.0881/4

Sol Luna Group
M11526007J

ARCHITECTURE STUDIO
M41818007E

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
4.5 Mobilimi urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · SEKRETARIA · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të për një ndryshim të Lejes së Zhvillimit për objektin:

"Hotel dhe Shërbime 2 kat mbitokë me 2 kat nëntokë", me vendndodhje ne Livadh, Bashkia Himarë, me zhvillues "SOL LUNA GROUP" shpk

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 mbitokë me 2 kat nëntokë"** ndodhet në Livadh, Bashkia Himarë, dhe është i përbërë nga 1 pasuri e ndodhur në zonën kadastrale nr.1952, e cila është:

1. Parcela prej 2000 m² është në pronësi të SOL LUNA GROUP, me Nr. Pas.1/1725 (Volumi 9, faqe 8)

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 2000 m², ndërkohë që siperfaqja e zënë nga struktura është 592.4 m² që përkon me një koefiçient shfrytezimi prej 29.6 %, sipërfaqe total ndërtimi mbi tokë pa ballkone është 1193 m² dhe sipërfaqe total ndërtimi mbi tokë me ballkone është 1377.2 m².





Fig.1 *Vendodhja e zonës*

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor te 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 m2 në njësine strukturore **HI.UB.10.218.**

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - AGJENCIA E ZHVILLIMIT TE TERRITORIT - SEKRETARIA

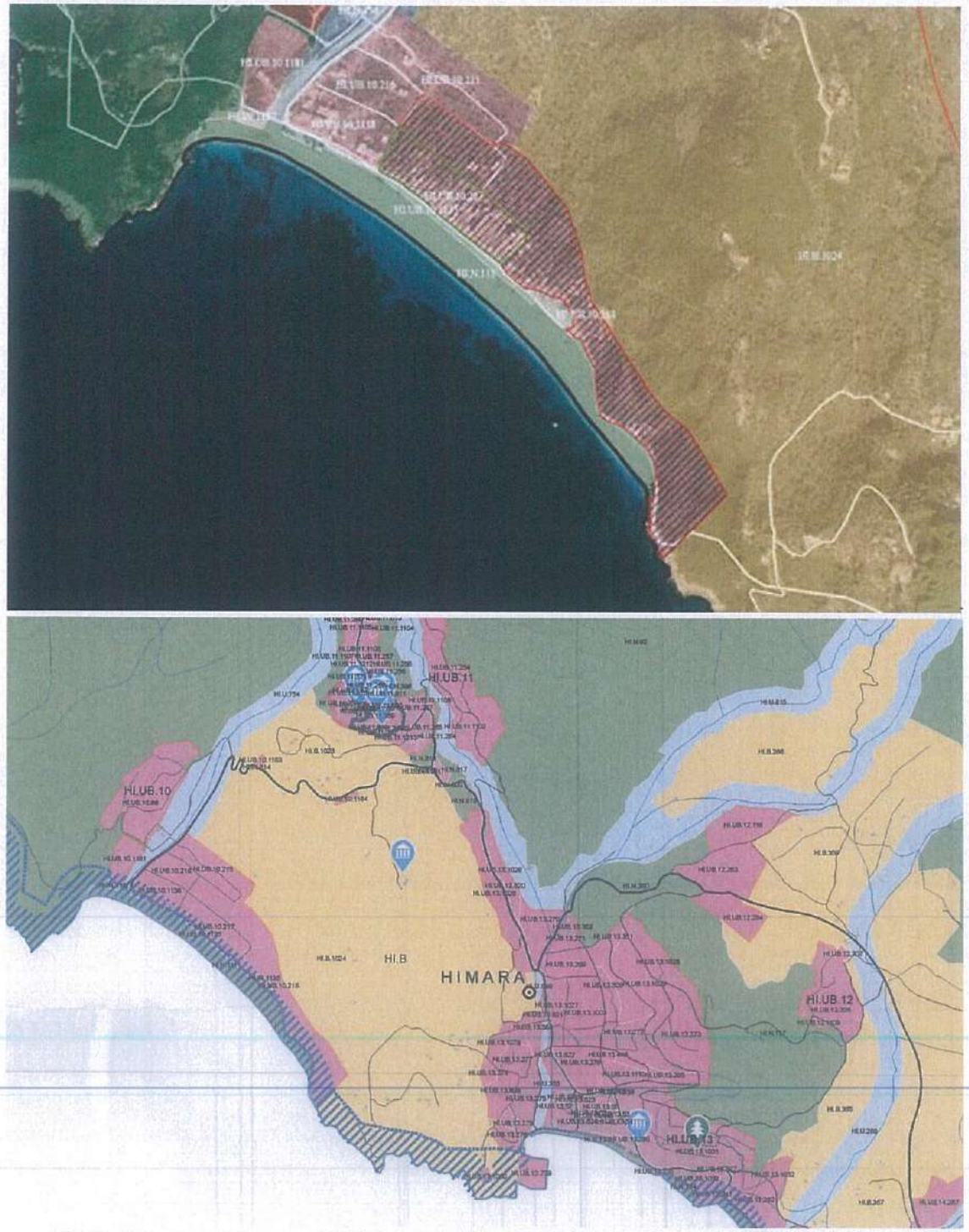


Fig.2 *Fragment i hartës së Njësive Strukturore të Qytetit Himarë – përfshirë Njësinë HI.UB.10.218*

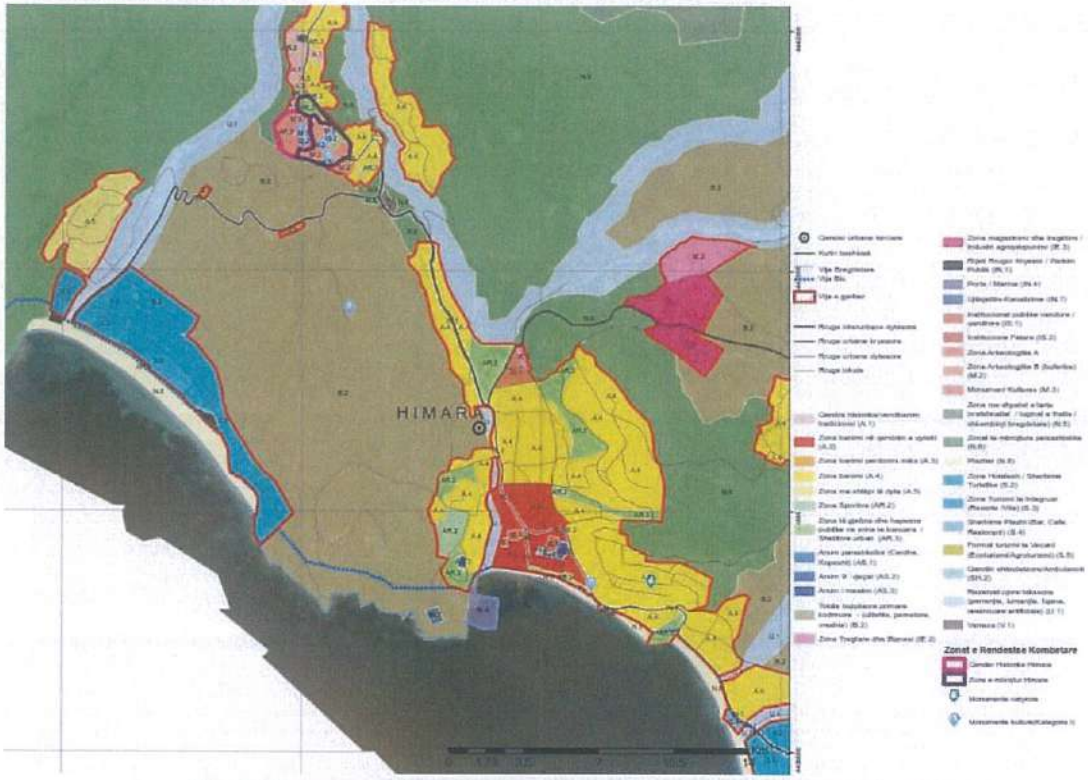


Fig.3 Fragment i hartës së nënkategorive te përdorimit të tokës

2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës

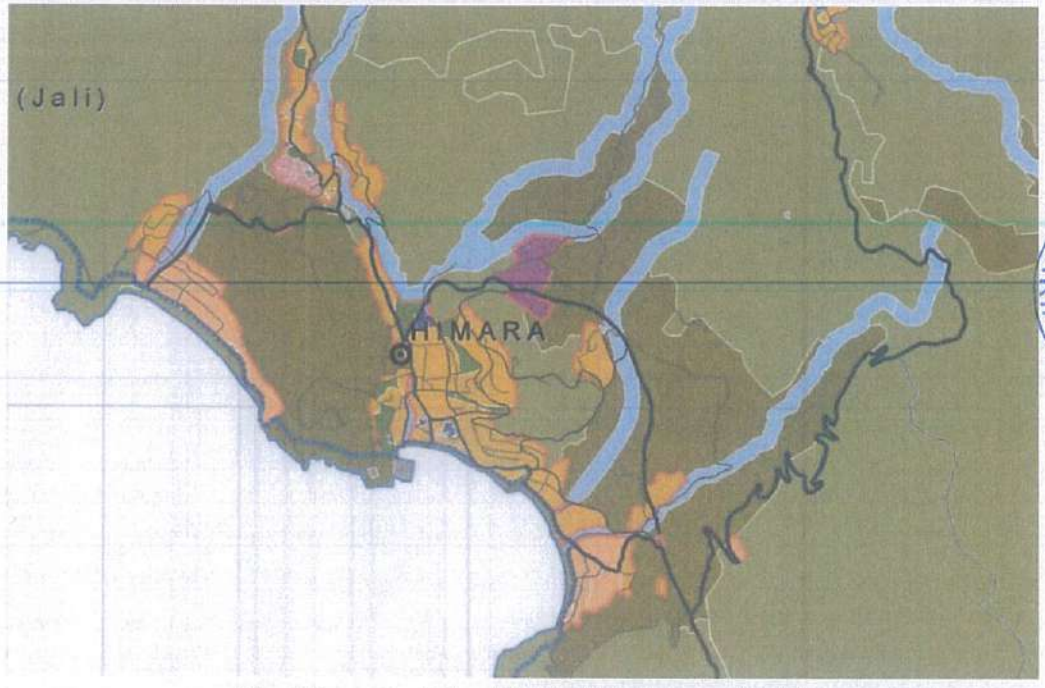


Fig.4 Fragment i hartës së përdorimeve të tokës

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Shoqëria **"SOL LUNA GROUP" shpk (ish GAIA hotel)** është pajisur me Leje Zhvillimi **ME VENDIMIN E K.K.T-së Nr. 30, datë 17.03.2021 "OBJEKT HOTELERI DHE SHËRBIME 2 KAT ME 2 KAT NËNTOKË ME VENDNDODHJE NË LIVADH, HIMARË"** dhe **Leje Ndërtimi me Vendim të Kryetarit të Bashkisë Himarë Nr. 169, Prot.3878/1, datë 21/12/2022, me zhvillues "SOL LUNA GROUP" shpk** *(ish GAIA hotel).*

Shoqëria **"SOL LUNA GROUP" sh.p.k pasi** ka njoftuar autoritetet përkatëse për fillimin e punimeve, ka rrethuar kantierin dhe ka filluar procesin e gërmimit. Pas një studimi të situatës, ka gjykuar të bëjë disa propozime, të cilat përmirësojnë projektin dhe funksionalitetin e tij në të ardhmen.

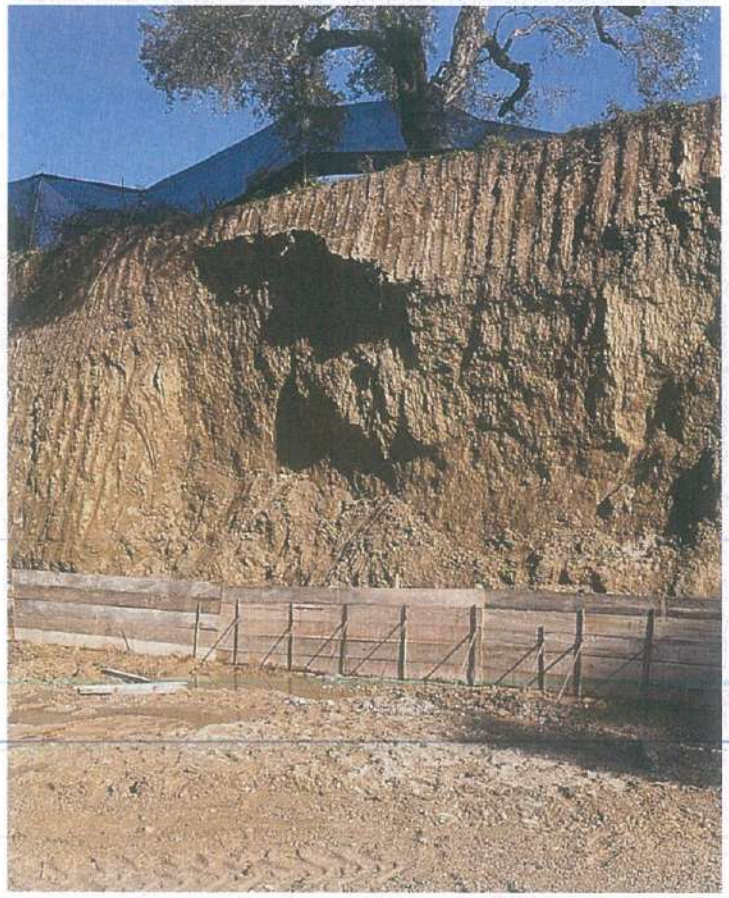


Fig.5 *Foto e gjendjes ekzistuese*

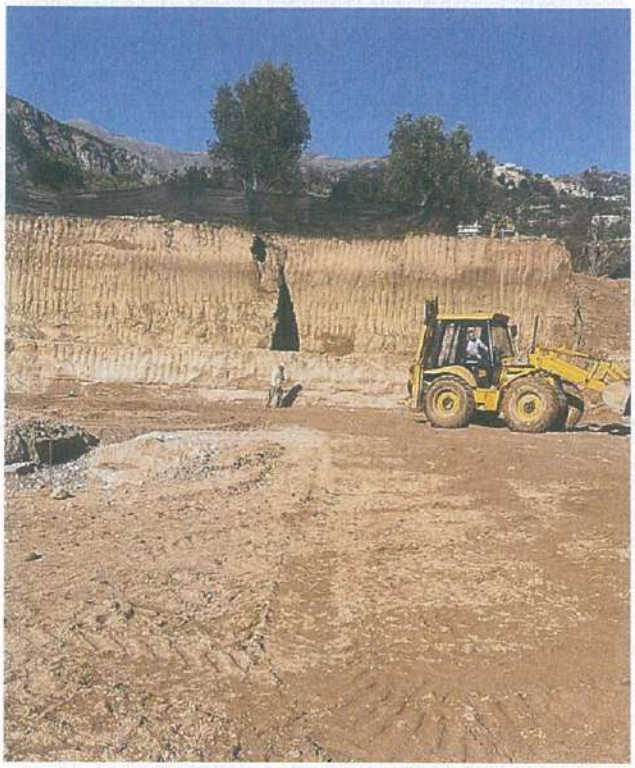


Fig.6 *Foto e gjendjes ekzistuese*

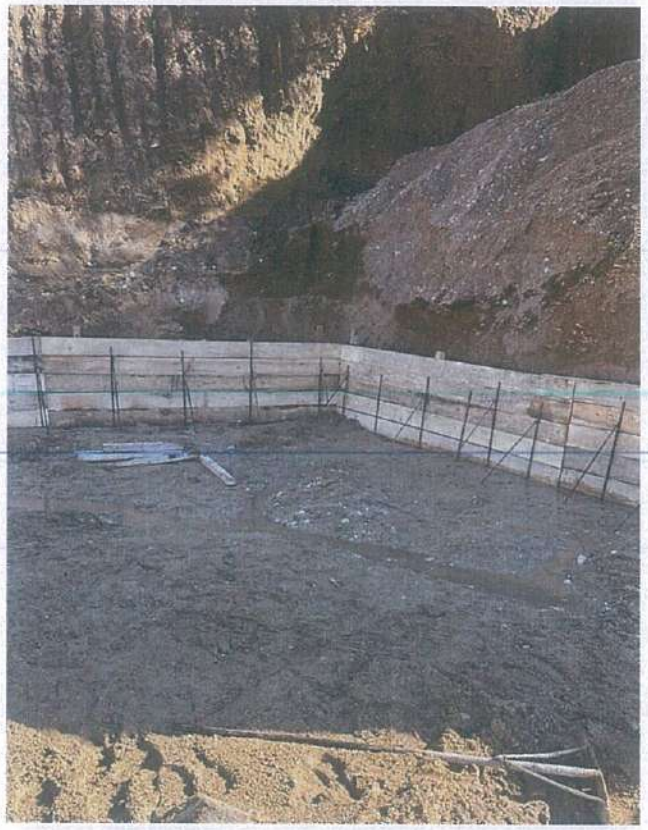


Fig.7 *Foto e gjendjes ekzistuese*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - SEKRETARIA
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT



Fig.8 *Plani i vendosjes së strukturës për Leje Zhvillimi*

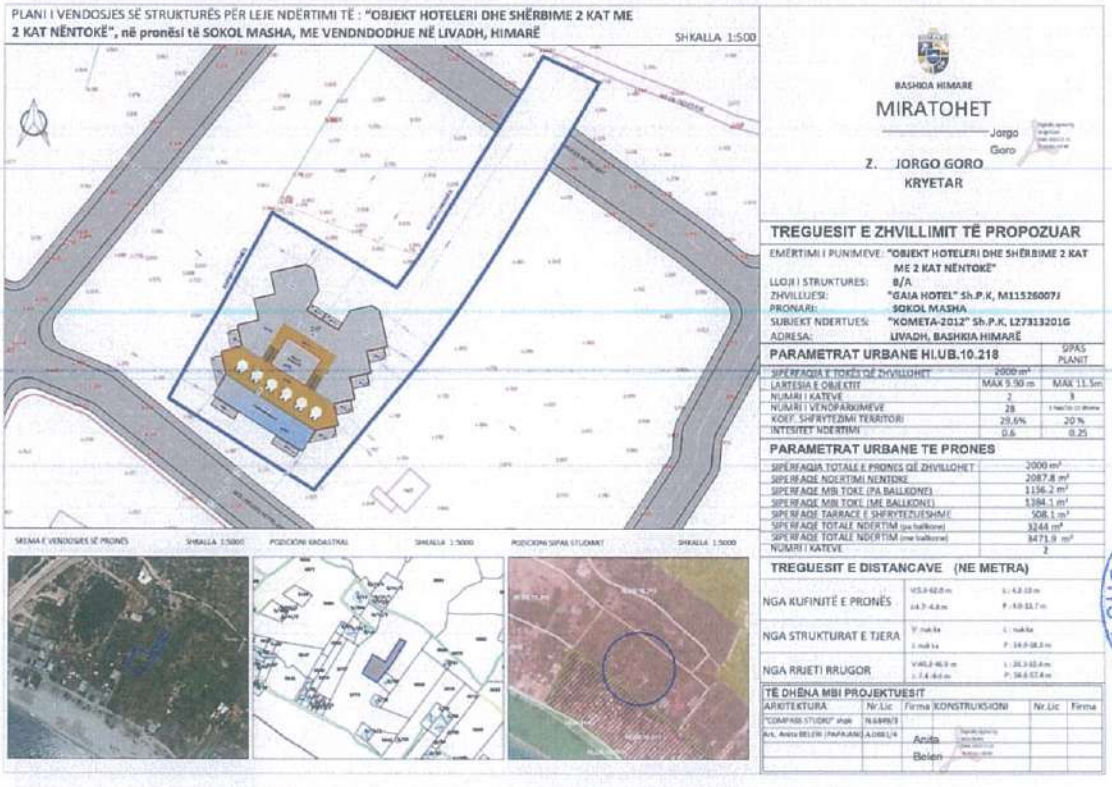


Fig.9 *Plani i vendosjes së strukturës për Leje Ndërtimi*

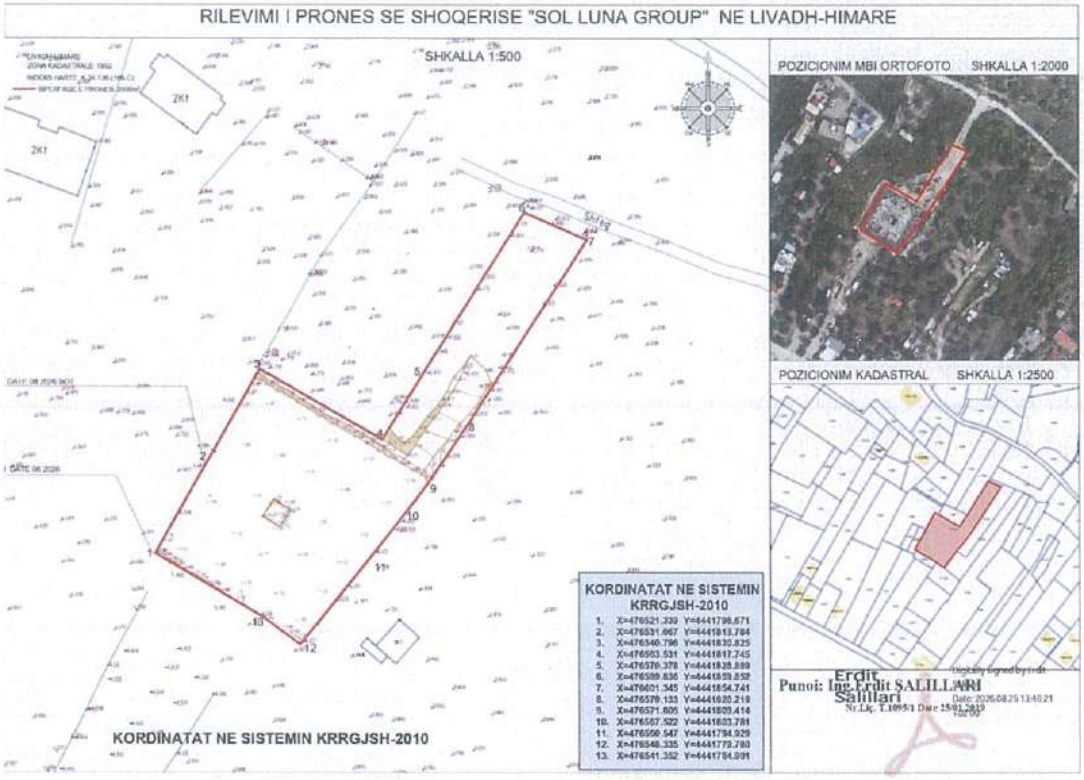


Fig.10 Rilevimi topografik i gjendjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Gjatë punimeve, shoqëria **"SOL LUNA GROUP" shpk,** në kuadër të zhvillimit të projektit dhe treguesve të zhvillimit, ka kërkuar të rishikojë edhe një herë projektin duke propozuar ndryshimet si më poshtë:

- Hyrja në katin nëntokë (-2) do të bëhet nëpërmjet rampës me (i- 15.6%) dhe një gjatësi 35.8m duke hequr hyrjet në ndërtesë me elevatorë për shkak të vendosjes së impiatit të trajtimit të ujrave të zeza.
- Lartësia e katit nëntokë (-1) do të jetë në lartësinë 350 cm (ishte 490cm). Funksioni i saj propozohet të ndryshojë nga restorant (bazuar në piken ë, të nenit 17 si dhe në kategorinë e lejuar të njësisë sipas PPV_ kategoria Shërbime_S) në dhoma për stafin dhe në ambiente magazinim për hotelin. Në total do të ngrihet tabani nga -8.05 cm në -6.65 për të shmangur sa më shumë presionin e ujrave nëntokësore dhe optimizim sa më të mirë të projektit.
- Do të bëhet një zgjerim i nëntokës për të dyja katet me një total 270.8 m2 shtesë.
- Lartësia e katit përdhe do të ulet në lartësinë 350 cm (ishte 420cm). Këto ndryshime do të reflektohen edhe në lartësitë dhe fasadat e projektit.
- Eshte propozuar një ndryshim në artikulimin e formës së shkallëve të ndërtesës për të patur një shkallë të diferencuar nga kafazi i ashensorëve.

- Do të vendoset një shkallë antizjarr metalike jashtë ndërtesës.

  Ne tërësi funksioni i projektit nuk do të ndryshojë.



Fig.11 *Plani i vendosjes së strukturës*



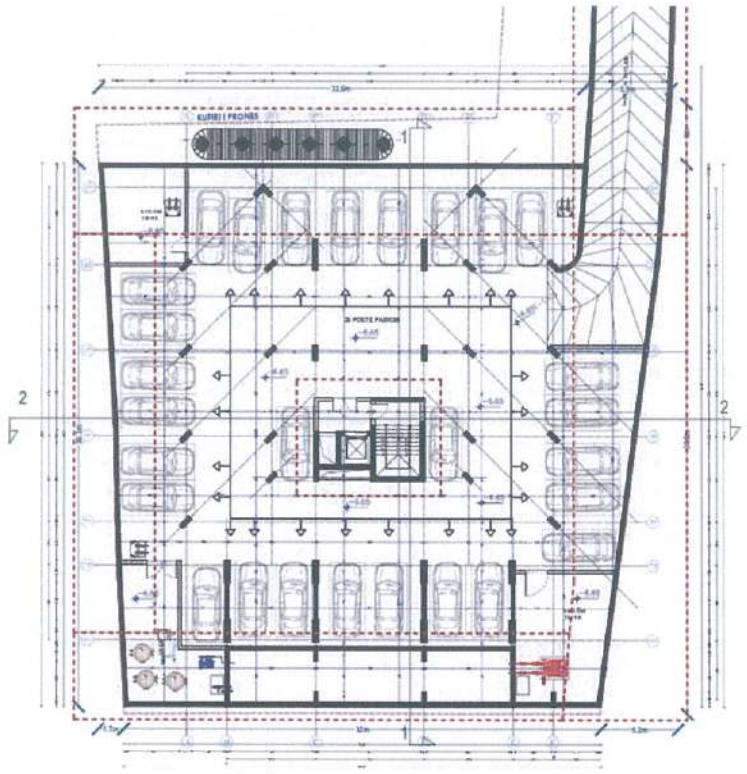


Fig.12 *Plani i katit nëntokë -2 të objektit*

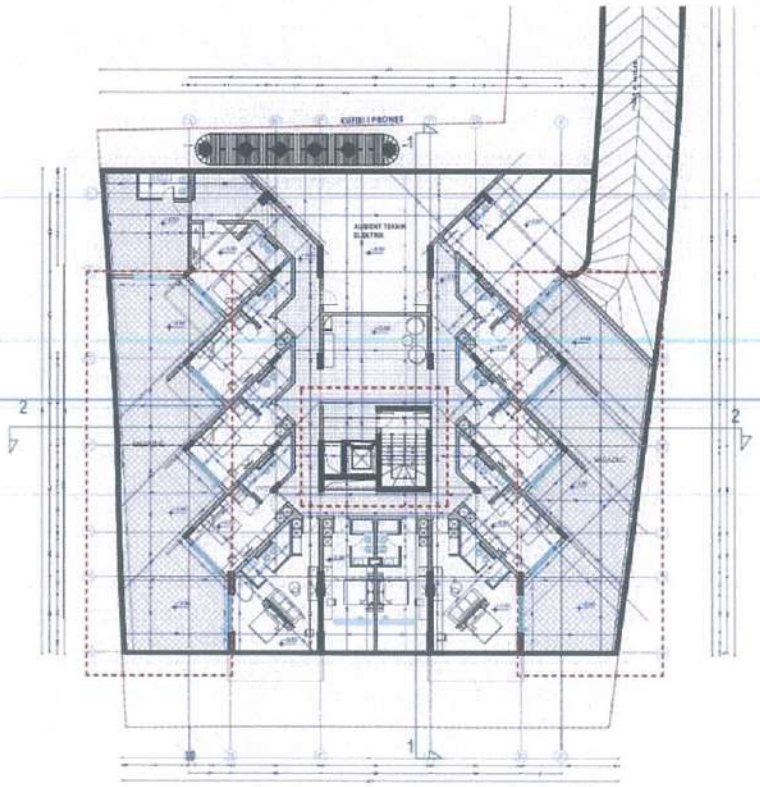


Fig.13 *Plani i katit nëntokë -1 të objektit*

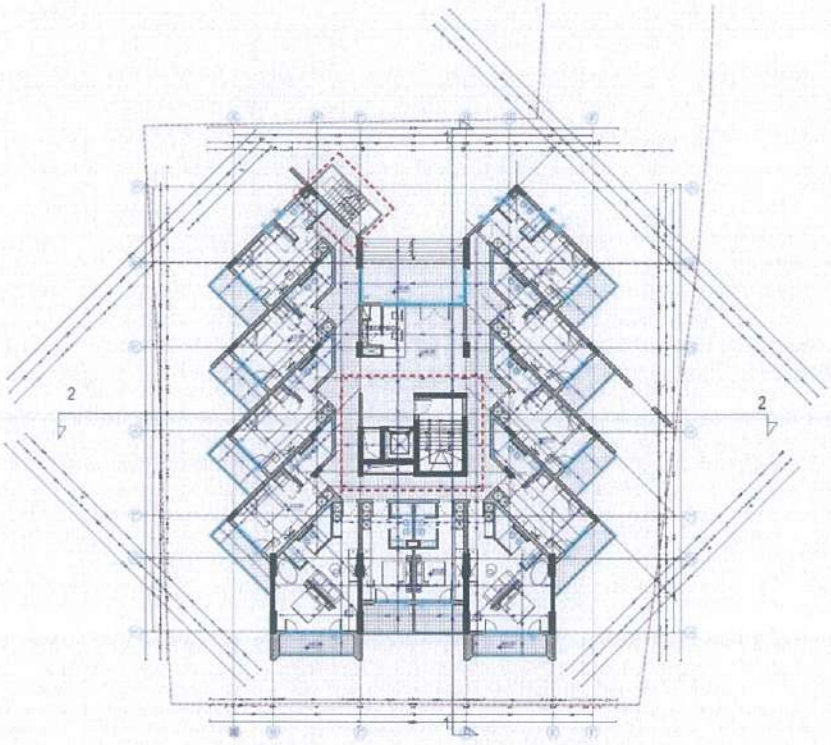


Fig.14 *Plani i katit përdhe të objektit*

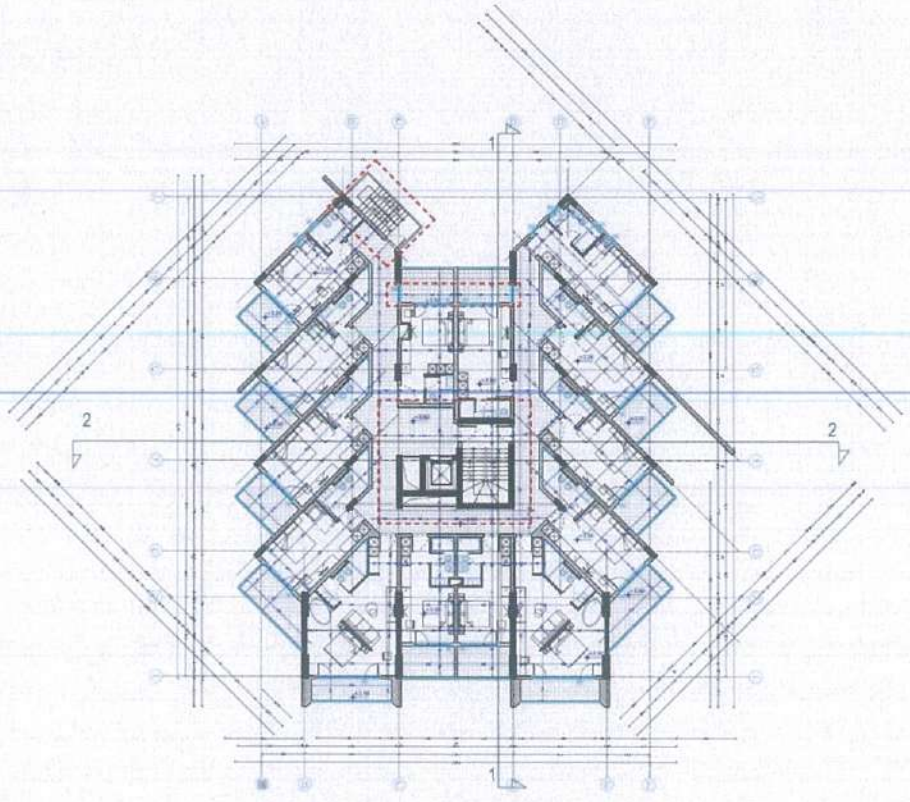


Fig.15 *Plani i katit te parë*

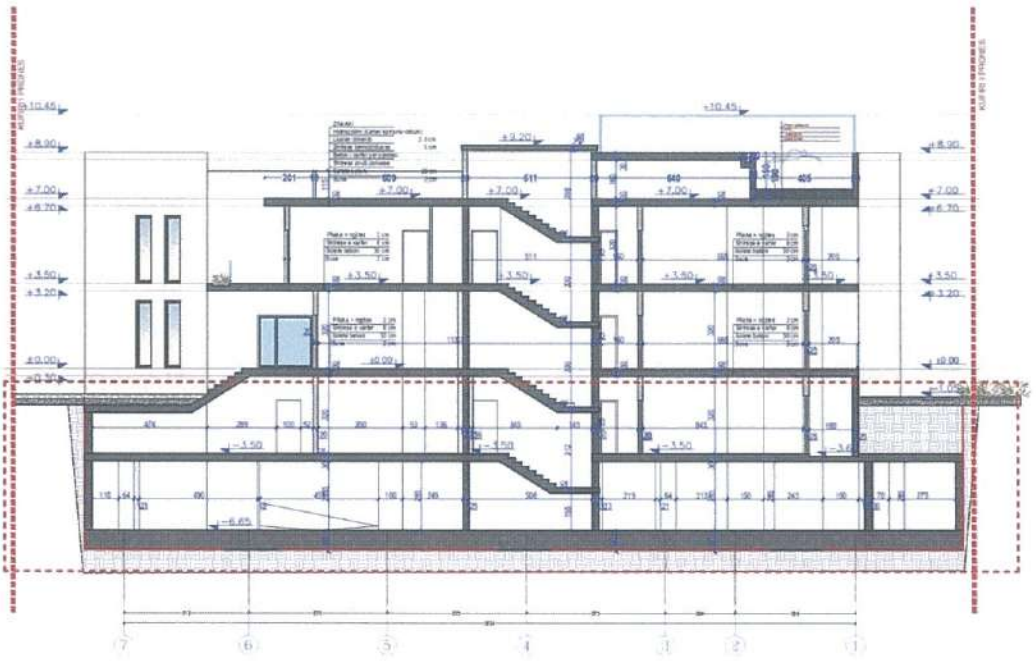


Fig.16 *Prerja 1-1 e objektit të propozuar*

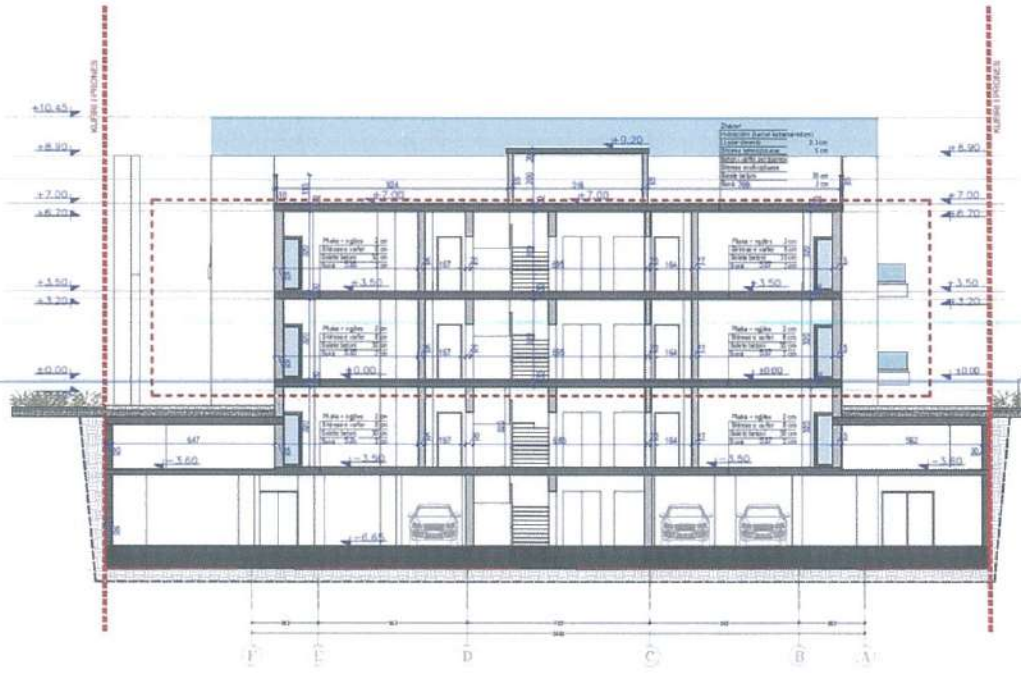


Fig.17 *Prerja 2-2 e objektit të propozuar*

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, levizja e të cilave krijon një ritëm të caktuar.

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

Veshja e fasadës ndjek logjikën e thyerjes së objektit në vertikalitet, duke luajtur me 3 tekstura kryesore, volumi 2 katësh do të jetë i veshur me suva grafiato të bardhë, me veshje guri dhe me veshje druri duke e berë keshtu 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 carjet janë menduar më të mëdha duke ju përshtatur lartësisë së katit, por duke ruajtur vazhdimësinë e linjave vertikale të çarjeve te dhomave te hotelit.

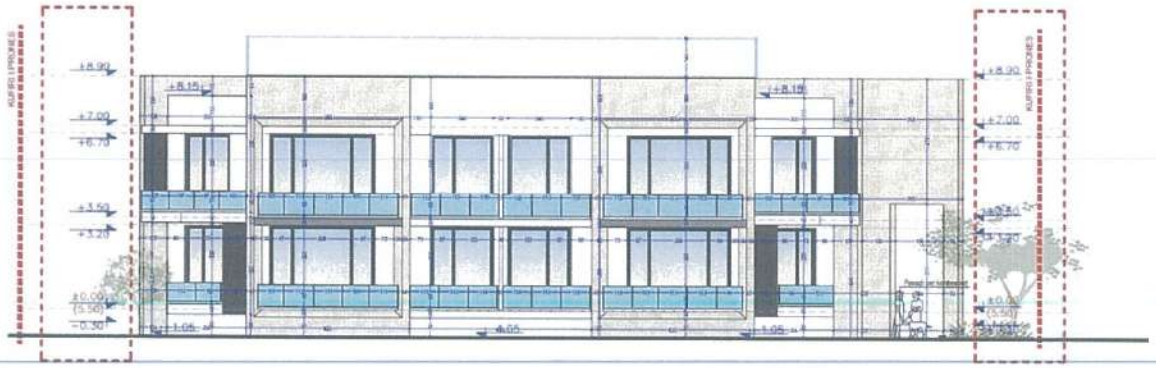


Fig.18 Fasada e objektit nga jugu

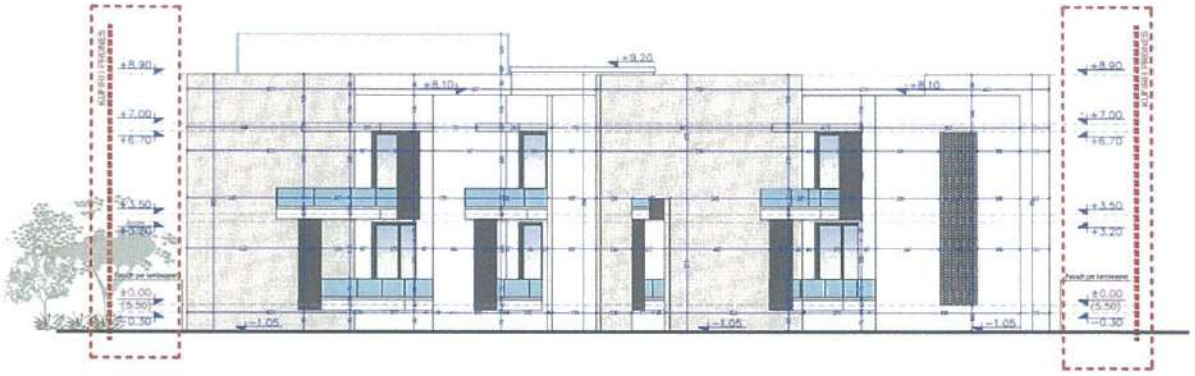


Fig.19 *Fasada e objektit nga perëndimi*

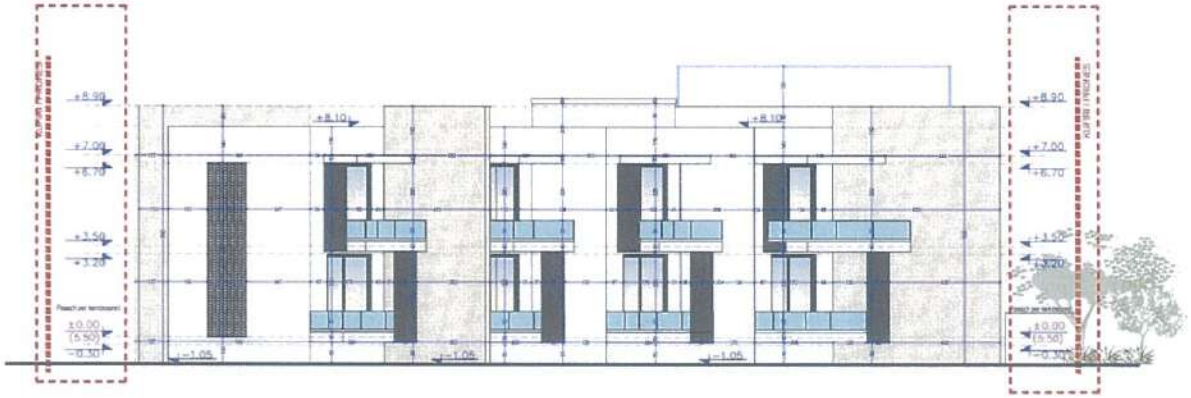


Fig.20 *Fasada e objektit nga lindja*



Fig.21 *Fasada e objektit nga veriu*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
DREJTORIA RAJONALE



Fig.22 *Pamje perspektive të objektit*



Fig.23 *Pamje perspektive të objektit*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA TIRANË



Fig.24 *Pamje perspektive të objektit*



Fig.25 *Pamje perspektive të objektit*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA TIRANË



Fig.26 *Pamje perspektive të objektit*



Fig.27 *Pamje perspektive të objektit*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · TIRANË · SEKRETARIA

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

Treguesit e Zhvillimit:

- Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: **2000 m²**
- Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura: **592.4 m²**
- Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (pa ballkone) : **1193m²**
- Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (me ballkone) : **1377.2 m²**
- Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit nën tokë : **2358.5 m²**
- Koeficenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: **29.6 %**
- Intensiteti i ndërtimit: **0.6**
- Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: **+9.90 m**
- Numri i kateve mbi tokë: **2 kat**
- Numri i kateve nën tokë: **2 kat**

Treguesit e Parceles për Zhvillim:

- Zona Kadastrale: 1952
- Nr. pasurie: 1/1725

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri **3.8-59.6 m,**
Lindje **4.0-12.3 m,**
Jug **3.1-3.3 m,**
Perëndim **4.4-10.7 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 ambientin komod qe do të krijohet përreth.





Fig.28 *Plani i hapësirave të jashtme të objektit të propozuar*

4.5 Mobilimi urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese

Objekti do të pajiset me elementë shtesë thelbësore urbane si:

- Sinjalistikë për orientimin e trafikut dhe vendparkimet
- Instalimi me material të përshtatshëm sipas kritereve teknike
- Vendkalimet për këmbësorë dhe P.A.K.
- Hapësira të gjelbërta
- Mobilim urban

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT - SEKRETARIATI - TIRANË

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



Fig.29 *Rrjeti rrugor sipas PPV*

Sipas PPV dhe PDV, ne 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 rritjen e pritshme urbane dhe territoriale.



Fig.30 *Rrjeti rrugor sipas PDV*

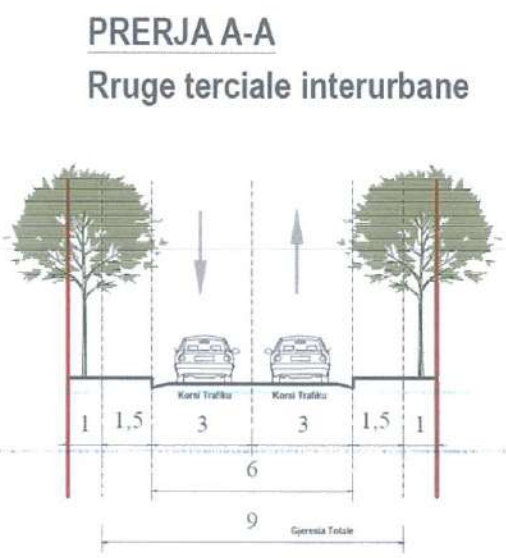


Fig. 31 *Rrugë Terciale Interurbane*

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. 32** Plani i vendosjes së strukturës*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLIMIT TË TERRITORIT
QENDRA E
TIRANË
SEKRETA