



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“STRUKTURË HOTELERIE DHE SHËRBIMI 1-5 KATE, ME VENDNDODHJE NË  
DHËRMI, BASHKIA HIMARË”

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. BLENDI KLOSI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 19, Datë 28.07.2020

Projektues:  
SON Engineering & Construction

**SON**  
NDËRTIM CONSTRUCTION  
PROJEKTIM ENGINEERING  
www.son-group.com

## 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 veçantë përcakton kushtet e përgjithshme Leje Zhvillimi për objektin: “Strukturë hotelerie dhe shërbimi 1-5kate,” me vendndodhje në Dhërmi, Bashkia Himarë dhe me zhvillues shoqërine Rinia 04 sh.p.k., bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar nenit 7 dhe neni 28.
- 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, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

### 1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim ndodhet në Dhërmi, përkatesisht në zonën Kadastrale Nr.1739. Zona në studim paraqet një interes të vecantë. Ajo përbën një pjesë integrale të pjesës së zhvilluar me objekte të periudhave të ndryshme si pas viteve '90. Paraqitet si një zonë në zhvillim me ndërtime të reja dhe me një potencial të madh për zhvillim të mëtejshëm me objekte shërbimi, hotelerie dhe tregtare. Pozicioni i objektit do të jetë në afërsi të plazhit pranë Hotel Morina Palace.

Sheshi i ndërtimit ka një formë jo të rregullt por i përafrohet drejtkëndeshit me një sipërfaqe prej 2314 m<sup>2</sup>.



Fig. 1 Vendndodhja e pronës.





Fig. 2 Vendndodhja e pronës.

## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të përgjithshëm vendor të bashkisë Himarë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Nr. Vendimi 3, datë 16.10.2017, "Për Miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Himarë", për zonën e interesit, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Gjithashtu janë respektuar dhe kushtet e zhvillimit : Intensiteti 1.7, lartësia maksimale 5 kate, ksht 40% .



Fig. 3 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.



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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit “Strukturë hotelerie dhe shërbimi 1-5kate”, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore HI UB 1198.

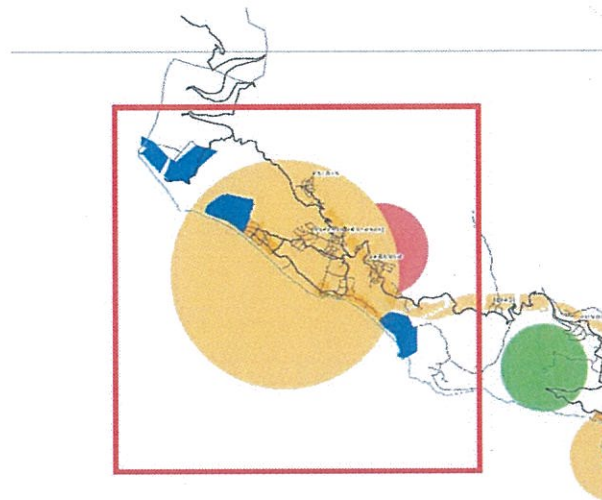


Fig. 4 Harta e zonave, poleve, korridoreve ekonomike të propozuar, ekstraktuar nga PPV Bashkia Himarë.



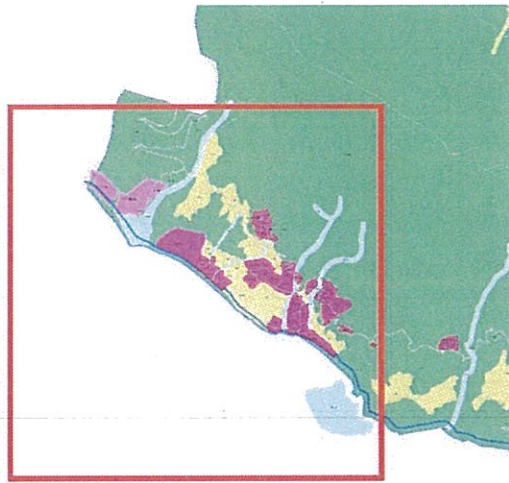


Fig. 53 Harta e njësive strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Himarë.



Fig. 4 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara



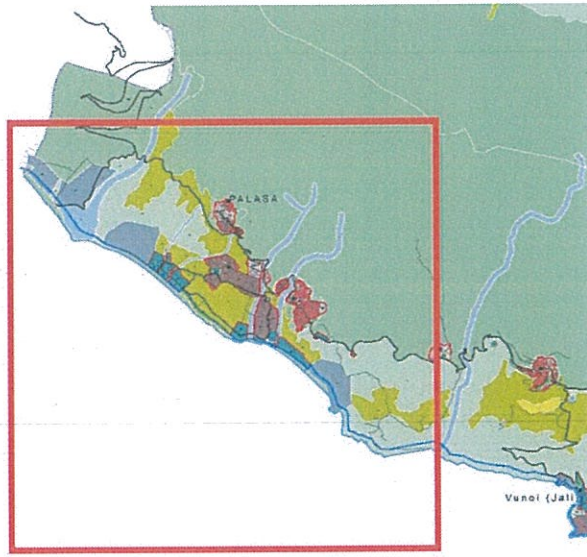


Fig. 5 Harta e tipologjisë të ndërtimeve.





Fig. 6 Rrjeti rrugor dhe vendparkimet publike të propozuara, ekstraktuar nga PPV Bashkia Himarë.

### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë me destinacion turizmin dhe hotelinë, ku dominojnë godinat apo komplekset hoteliere. Është e distancuar nga qendra e Himarës. Në këtë kuptim, objekti i propozuar, është një moment strategjik për konfigurimin dhe konsolidimin e zonës.

Sipërfaqja e pronës është 2314 m<sup>2</sup>.

Ndërkohë që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

Në pjesën Veriore, kufizohet nga rruga, në pjesën Lindore nga objekt 1 kat, në Perëndim nga zonë fushore dhe në Jug nga objekt hotelerie 5 kat "Morina Hotel".





## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Në afërsi të rrugës është pozicionuar Hoteli 5KT, me 58 dhoma. Kati përdhe dhe dy katet e para nëntokë janë në shërbim të tij me funksionet: bar, shërbime tregtare, palestër por gjithashtu kati përdhe përmban dhe dhoma fjetjeje. Në katin -1 dhe -2 pozicionohet parkimi i hotelit. Kati përdhe karakterizohet nga një pasazh në mes i cili i jep dhe rëndësi bar restorantit në katin e fundit si një pikë vrojtimi.

Hyrja në hotel realizohet në dy krahët e objektit, hyrja në perëndim bën aksesin për në reception, ndërsa ajo në lindje në shërbimet tregtare dhe dhoma fjetjeje. Aksesin për në katet e tjera bëhet me anë të grupeve shkallë ashensor në dy krahët e objektit, deri në nivelin e lidhjes së dy kateve të fundit.

Faktor në projektimin e këtij objekti është dhe vija e ndertimit, ku është respektuar ndertimi ekzistues në jug perëndim, duke krijuar një vijë të mbyllur që definon dhe sheshin qendror të propozuar.

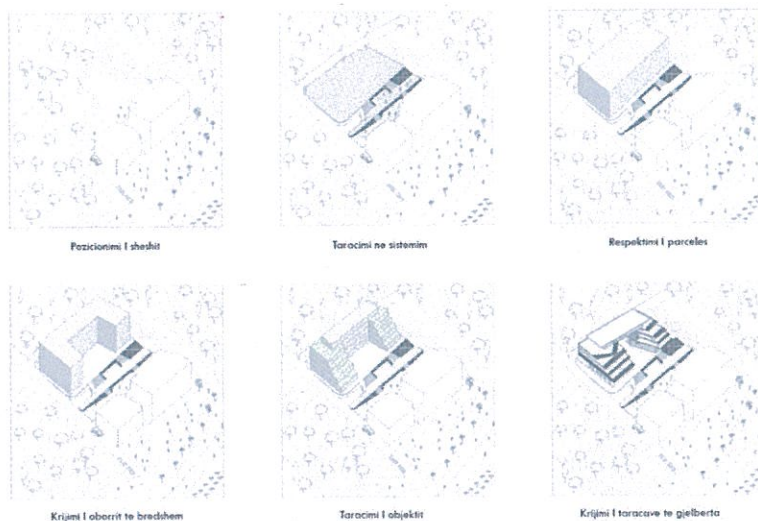


Fig. 8 Koncepti.

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

Ky Kompleks i ri është strategjik për konfigurimin e zonës në karakterin e saj të turizmit dhe hotelerisë. “Morina Residence” plotëson zonën duke respektuar kontekstin e vendndodhjes dhe në të njëjtën kohë duke komunikuar me ambientin përreth. Mjetet e formës dhe materialit të përdorura në projekt realizojnë më së miri këtë komunikim duke mundësuar leximin së jashtmi të destinacionit të objektit si dhe duke krijuar një siluetë mbresëlënëse në ambientin rrethues.



### *Volumetria*

Volumetria e objektit është një moment i rëndësishëm komunikimi me ambientin rrethues. Objekti i hotelit ka një volumetri dinamike dhe të sfazuar për t'u përshtatur sa më mirë me terrenin, ku një modul fjetjeje përsëritet dhe bashkohet për të krijuar tipologji të ndryshme dhomash. Objekti karakterizohet dhe nga sfazimet në altimetri duke krijuar veranda të gjelbëruara.



*Fig. 9 Imazh i objektit përgjatë rrugës.*

### *Fasada*

Për “Hotel Morina Residence” është zgjedhur ngjyra e bardhë në trajtimin e fasadës, në përshtatje me karakterin bregdetar ku bëhet ndërtimi. Qëllimi i fasadave ka qënë maksimizimi i pamjes, sidomos nga deti. Gjithashtu përdorimi dhe modulimi i fasadës me pllaka vertikale i jep një lartësim objektit.





Fig. 10 Imazh i objektit në krah të rrugës.

### ***Balkonet dhe tarracat***

Moduli i secilës dhomë të hotelit ka dhe hapësirën e verandës si domosdoshmëri sidomos në një zonë bregdetar. Veranda gjithashtu përmban dhe sistemim me gjelberim për t'u pershtatur sa më mirë me terrenin.



Fig. 11 Imazh i objektit nga sheshi i krijuar.



## TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: 1739 Nr. pasurie: 68/4/3; 68/4/4

### Kufizimet:

Jug: pasuria nr. 68/4/B-1

Perëndim: pasuria nr. 68/4/2-I

### Distancat nga kufiri i pronës:

Verilindje: 7.1m nga kufiri i pronës për volumin 5KT

Veriperëndim: 1.2m – 1.8m nga kufiri i pronës për volumi 1KT  
2.2 - 2.7m nga kufiri i pronës për volumi 3KT  
5.1m nga kufiri i pronës për volumi 5KT  
6m nga kufiri i pronës për volumi 5KT

Jugperëndim: 2.3 -7.7m nga kufiri i pronës për volumi 2KT  
4 -11.8m nga kufiri i pronës për volumi 3KT  
10 -23 m nga kufiri i pronës për volumi 4KT  
12 -25 m nga kufiri i pronës për volumi 5KT

Juglindje: 3m nga kufiri i pronës për volumin e Hotelit 5KT

### Distancat nga aksi i rrugës:

Veriperëndim: 6.7m nga aksi i rrugës për volumin e Hotelit 5KT

Verilindje : 5m nga aksi i rrugës për volumin e Hotelit 5KT



## PLANI I SISTEMIMIT

Aksesi në Hotel realizohet nga rruga në pjesën verilindore, gjithashtu nga rruga në veriperëndim ku pozicionohet dhe rampa për në parking. Në mes të kompozimit planimetrik të hotelit, vendoset një shkallare nën pasazhin e krijuar që bën lidhjen mes hotelit të ri dhe hotelit në jug ekzistues.

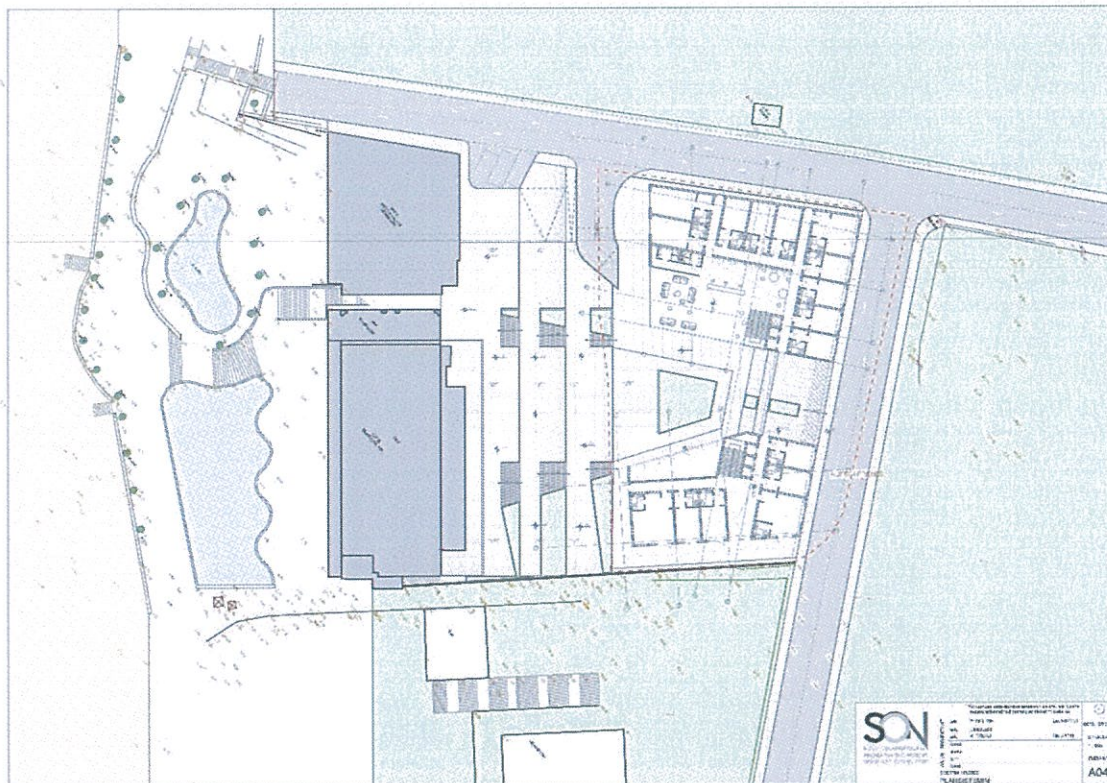


Fig. 12 Plani i sistemimit dhe akset e kalimit.

## PARKIMI NËNTOKËSOR

Struktura hoteliere e propozuar ngrihet mbi 2 kate parkimi nëntokesor, që zhvillohet sipas terrenit me një sipërfaqe kati 1750 m<sup>2</sup> dhe total 3500m<sup>2</sup>. Hyrja në parking bëhet në veriperëndim të sheshit me anë të rampës pa e cënuar sistemimin përreth.





## KATET E BANIMIT/ HOTELERISË

Hoteli zhvillohet me 5 kate mbi tokë dhe 2 nëntokë. Në katin përdhe në krahun veriperëndimor pozicionohet receptioni dhe një pjesë e dhomave të hotelit. Krahu juglindor përmban shërbimet tregtare palestër dhe një pjesë të dhomave të fjetjes. Katet e sipërme përfshinë dhomat e fjetjes me tipologji të ndryshme si standarte, suita dhe tip apartament. Kati i 3-të lidh dy krahët e objektit duke krijuar apartamentet dhe pjesa e sipërme përfshin restorantin kuzhinën dhe barin.

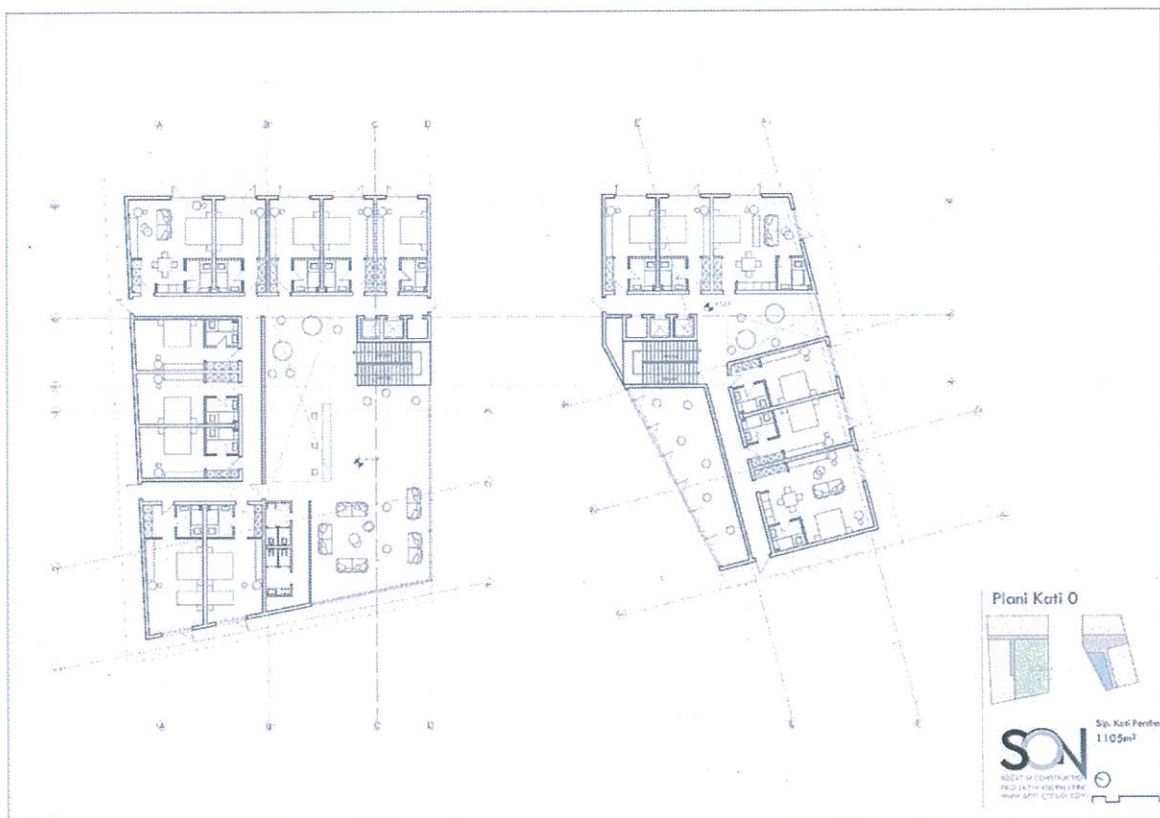


Fig. 13 Plani i katit përdhe.



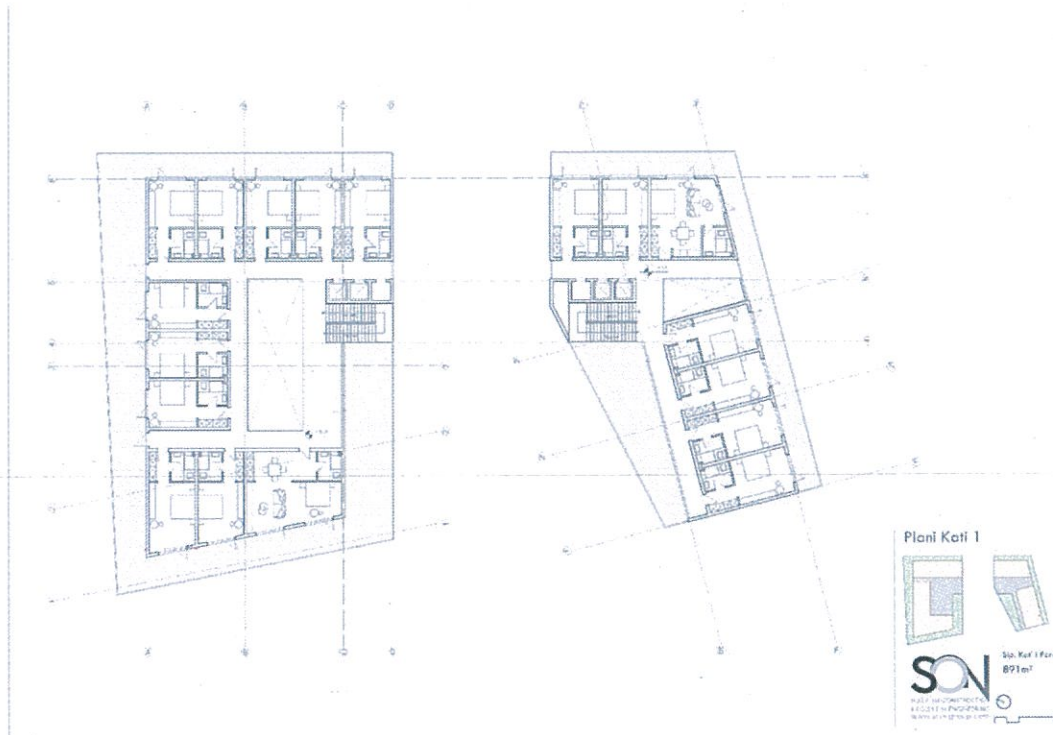


Fig. 14 Plani i katit të parë.

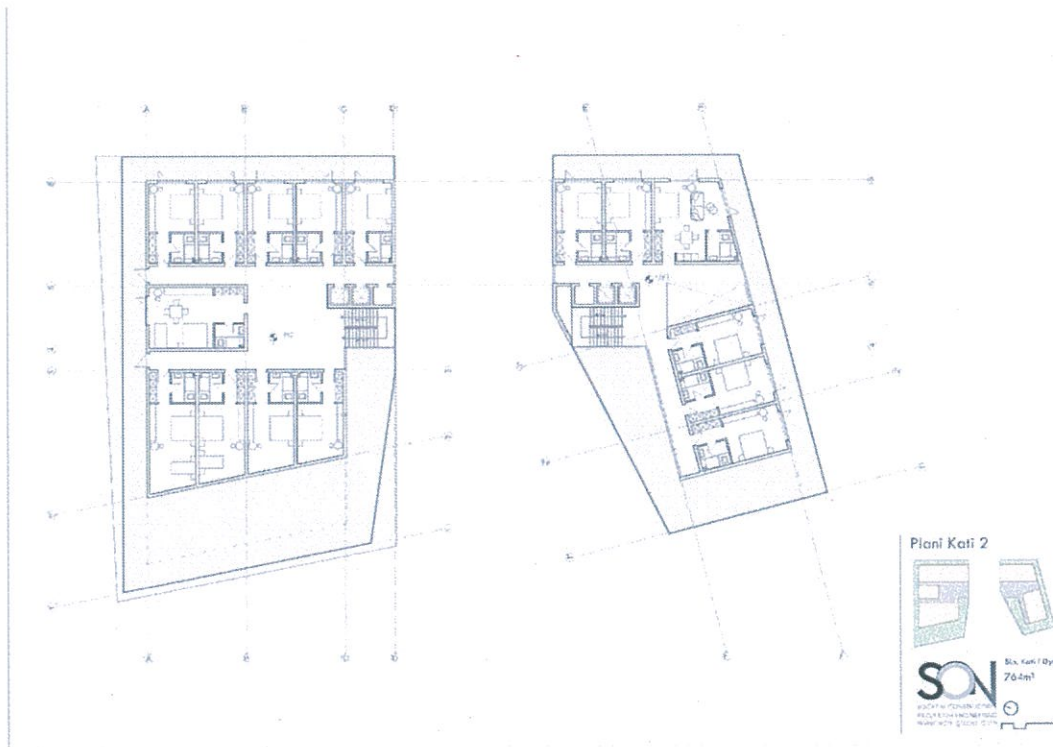


Fig. 15 Plani i katit të dytë.





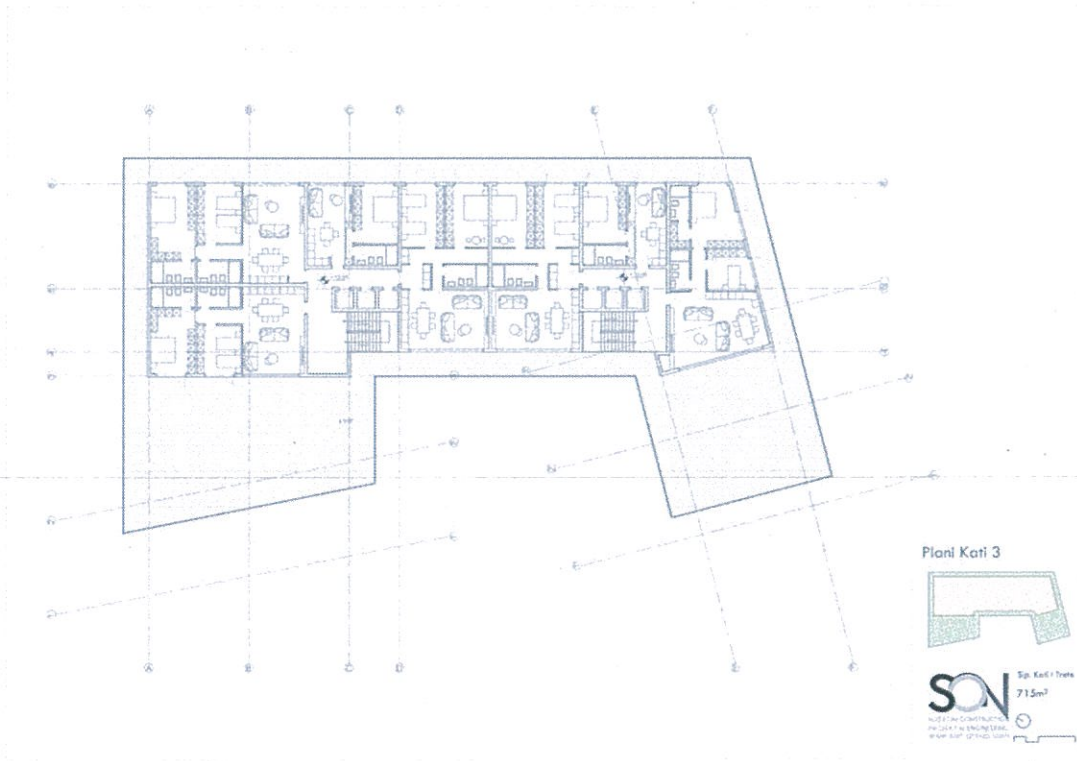


Fig. 16 Plani i katit të tretë.

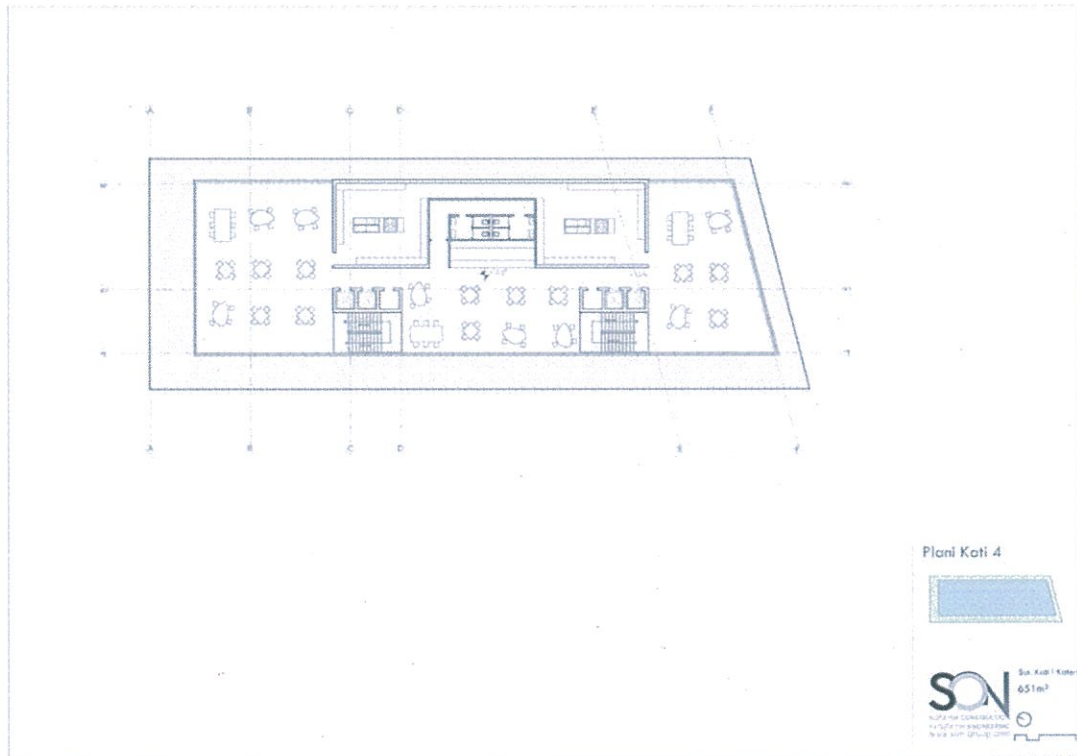


Fig. 17 Plani i katit të katërt.



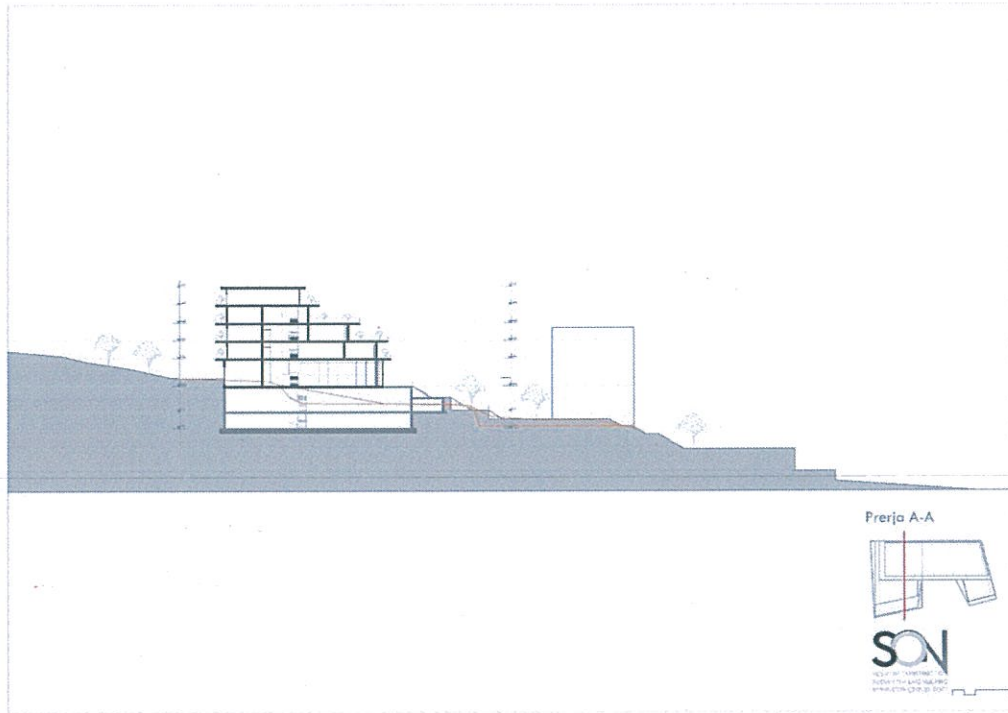


Fig. 18 Prerje tërthore e objektit.

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

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

0	Sipërfaqja e përgjithshme e truallit	2314 m <sup>2</sup>
1	Sipërfaqja e përgjithshme e truallit e përdorur për ndërtim	1105.5 m <sup>2</sup>
2	Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura e re (gjurma)	1105.5 m <sup>2</sup>
3	Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë	3933 m <sup>2</sup>
4	Sipërfaqe ndërtimi nëntokë	3500 m <sup>2</sup>
5	Sipërfaqe ndërtimi në total	7433m <sup>2</sup>
6	Koefiçienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	47.7%
7	Koefiçienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike	65%
7	Intensiteti i ndërtimit	1.7
8	Lartësia maksimale e strukturës nga kuota e sistemit	18.85m
9	Numri i kateve mbi tokë për strukturën e propozuar	
	5 kate	
10	Numri i kateve nëntokë	
	2 kate	



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

Hapësirat rreth e përqark objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.

### 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

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

-Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore.

-Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të bashkisë për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.

-Objekti respekton dhe vijen e ndertimit nisur nga objekti i Hotel morines ne Veri perendim te prones, si dhe distancat nga aksi i rruges.

-Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, përgjatë rrugës ekzistuese dhe krijimit te aksesit ne verilindje. Nga kjo rrugë do të ketë akses dhe për parkimin nëntokësor.

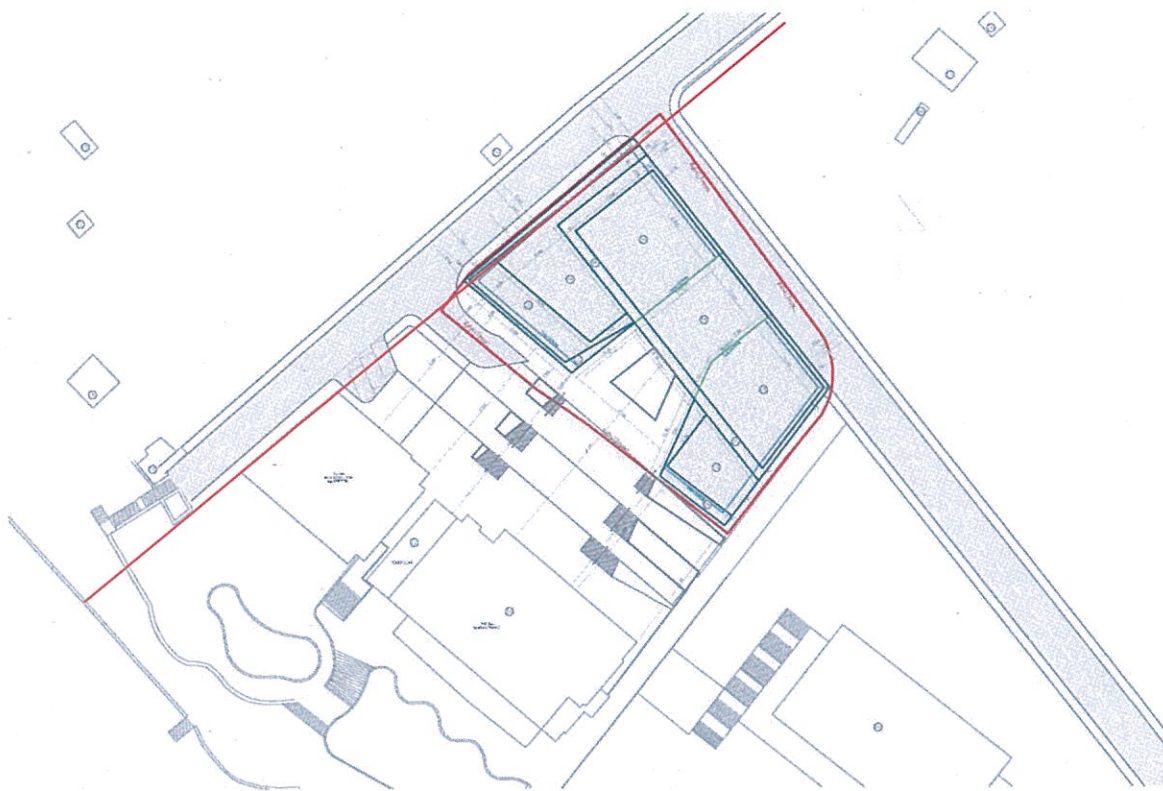


Fig. 19 Planvendosje e struktures.

