



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

V E N D I M

Nr. 27, datë 14.10.2020

PËR
MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“STRUKTURA ME FUNKSION APART-HOTEL, PARKIM DHE AMBIENTE
NDIHMËSE NËNTOKË, DRIMADHË, BASHKIA HIMARË”

Në mbështetje të 27 dhe 28, të Ligjit Nr. 107, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar; neneve 9 dhe 10/1, të Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar; Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 519, datë 20.09.2017 “Për përcaktimin e përbërjes së Këshillit Kombëtar të Territorit”, i ndryshuar, me propozim të Znj. Fatbardha Daçellari, Këshilli Kombëtar i Territorit,

VENDOSI:

1. Miratimin e Lejes së Zhvillimit për objektin: “Struktura me funksion apart-hotel, parkim dhe ambiente ndihmëse nëntokë, Drimadhë, Bashkia Himarë”, me zhvillues Znj. Fatbardha Daçellari.
2. Harta e Planvendosjes së Strukturave dhe Dokumenti i Rregullores së Veçantë bashkëlidhen si pjesë përbërëse e këtij vendimi.
3. Procedurat administrative/ligjore për objektin e përmendur në pikën 1 të këtij Vendimi, do të vijohen nga Bashkia Himarë, sipas përcaktimeve dhe rregullave të parashikuara në dispozitat e Ligjit Nr. 107, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar dhe Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar, në përputhje me marrëveshjen përkatëse për delegim kompetencash, bashkëlidhur këtij Vendimi.
4. Ngarkohet Agjencia e Zhvillimit të Territorit në bashkëpunim me Bashkinë Himarë për zbatimin e këtij vendimi.
5. Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

KRYETARI

EDI RAMA



MINISTËR I LINJËS

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

BLENDI KLOSI



ANËTAR / SEKRETAR I KKT

DREJTOR I AGJENCISË SË ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

LEDIA TOTA





REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

MARRËVESHJE
PËR DELEGIMIN E KOMPETENCAVE

Sot, më datë 14.10.2020, Palët e mëposhtme:

Këshilli Kombëtar i Territorit, përfaqësuar nga Kryeministri dhe Kryetari i KKT
Z. Edi Rama

dhe

Bashkia Himarë, përfaqësuar nga Kryetari i Bashkisë Z. Jorgo Goro

Në mbështetje të neneve 28 dhe 29, të Kodit të Procedurave Administrative; neneve 7, shkronja “ç”, 14/1, pika 2, 27 dhe 28, pika 1, të Ligjit Nr. 107, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar; Ligjit Nr. 139/2015 “Për vetëqeverisjen vendore”, i ndryshuar; Ligjit Nr. 115/2014, datë 31.7.2014 “Për ndarjen administrativo-territoriale të njësisë të qeverisjes vendore në Republikën e Shqipërisë”, i ndryshuar; Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar; Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 519, datë 20.09.2017 “Për përcaktimin e përbërjes së Këshillit Kombëtar të Territorit”, i ndryshuar dhe Lejes Zhvillimore të miratuar me Vendimin e KKT-së Nr. 27, datë 14.10.2020, për objektin: “Struktura me funksion apart-hotel, parkim dhe ambiente ndihmëse nëntokë, Drimadhë, Bashkia Himarë”, me zhvillues Znj. Fatbardha Daçellari, bien dakord si më poshtë:

NENI 1
OBJEKTI

- 1.1 Objekti i kësaj marrëveshje është delegimi i kompetencave Bashkisë Himarë për kryerjen e procedurave përkatëse ligjore, në përputhje me legjislacionin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, në lidhje me ndërtimin e objektit:
“Struktura me funksion apart-hotel, parkim dhe ambiente ndihmëse nëntokë, Drimadhë, Bashkia Himarë”, me zhvillues Znj. Fatbardha Daçellari, sipas Lejes



Zhvillimore përkatëse, të miratuar me vendimin e KKT-së Nr.27, datë 14.10.2020.

NENI 2 KOHËZGJATJA

- 2.1 Kompetencat objekt i kësaj Marrëveshjeje do të ushtrohen nga Bashkia Himarë, nga data e paraqitjes së aplikimit fillestar të subjektit zhvillues për Leje Ndërtimi, deri në datën e lëshimit të Çertifikatës së Përdorimit.

NENI 3 TË DREJTAT DHE DETYRIMET E PALËVE

- 3.1 Këshilli Kombëtar i Territorit ka të drejtat dhe detyrimet si më poshtë:
- i. Vënien në dispozicion të Bashkisë Himarë të Lejes së Zhvillimit të miratuar me vendimin e KKT-së Nr.27, datë 14.10.2020, për objektin: “Struktura me funksion apart-hotel, parkim dhe ambiente ndihmëse nëntokë, Drimadhë, Bashkia Himarë”, me zhvillues Znj. Fatbardha Daçellari.
dhe
 - ii. Hartën e Planvendosjes së Strukturave dhe Dokumentin e Rregullores së Veçantë, që shoqërojnë këtë Vendim.
- 3.2 Bashkia Himarë ka të drejtat dhe detyrimet si më poshtë:
- i. Kryerjen e të gjitha procedurave administrative/ligjore, sipas përcaktimeve të parashikuara në dispozitat e Ligjit Nr. 107, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar dhe VKM-së Nr. 408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar, për objektin: “Struktura me funksion apart-hotel, parkim dhe ambiente ndihmëse nëntokë, Drimadhë, Bashkia Himarë”, me zhvillues Znj. Fatbardha Daçellari.
 - ii. Shqyrtimin, verifikimin dhe vlerësimin e dokumentacionit përkatës teknik; të dokumenteve që vërtetojnë të drejtat pasurore të pronës/ave që marrin pjesë në këtë zhvillim, përfshirë marrëveshjet nëpërmjet pronarëve dhe zhvilluesit ose/dhe palëve të treta, si dhe të çdo akti/dokumenti tjetër



ligjor, në përputhje me kushtet dhe kriteret e përcaktuara në legjislacionin në fuqi.

- iii. Miratimin dhe lëshimin e akteve/dokumenteve të poshtëshënuara, për objektin: “Struktura me funksion apart-hotel, parkim dhe ambiente ndihmëse nëntokë, Drimadhë, Bashkia Himarë”, me zhvillues Znj. Fatbardha Daçellari, sipas Lejes Zhvillimore përkatëse, të miratuar me vendimin e KKT-së Nr.27, datë 14.10.2020:
- Leje Ndërtimi;
 - Certifikatë Përdorimi.

NENI 4 ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJEVE

- 4.1 Palët do t’i zgjidhin të gjitha mosmarrëveshjet që mund të lindin nga zbatimi i kësaj marrëveshjeje me mirëkuptim ndërmjet tyre.

NENI 5 GJUHA E MARRËVESHJES

- 5.1 Kjo marrëveshje hartohet në 4 (katër) kopje në gjuhën Shqipe me vlerë të njëjtë.

NENI 6 EFEKTET JURIDIKE DHE PUBLIKIMI

- 6.1 Palët bien dakord se efektet juridike të kësaj Marrëveshjeje do të fillojnë në momentin e nënshkrimit të saj.
- 6.2 Kjo Marrëveshje publikohet në Fletoren Zyrtare.

PALËT

KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

Përfaqësuar nga,

Z. EDIRAMA



BASHKIA HIMARË

Përfaqësuar nga,

Z. JORGO GORO





REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“STRUKTURA ME FUNKSION APART-HOTEL, PARKIM
DHE AMBJENTE NDIHMESE NENTOKË, DRIMADHE, BASHKIA HIMARE”,
ME ZHVILLUES ZNJ. FATBARDHA DACELLARI.

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.27, Datë 14.10.2020

Projektues:

UDV ARCHITECTS SHPK

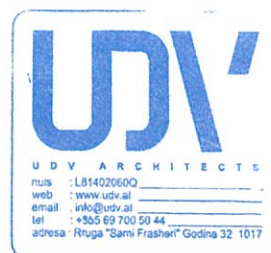


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 Gjendjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet 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 të Lejes së Zhvillimit për objektin “Struktura me funksion apart-hotel 1 dhe 2 kat me 1 kat parkim dhe ambiente ndihmese nëntokë me vendndodhje në Dhërmi, Bashkia Himarë” dhe me zhvillues Z. Fatbardha Daçellari dhe subjekt ndërtues shoqërinë “GJIKURIA” shpk, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, i ndryshuar, nenit 7 dhe nenit 28;
- Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e Rregullores zë zhvillimit të territorit”, i ndryshuar;
- Plani i Përgjithshëm Vendori 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 kryer ky studim ndodhet në Dhërmi, në zonën kadastrale Nr.1739 dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 1,970 m². Zona në studim paraqet një interes të veçantë. Ajo bën pjesë në një zonë të zhvilluar me objekte të periudhave të ndryshme 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 dhe hoteleri.

Projekti propozon ndërtimin e një objekti 1-2 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë me funksion hoteleri. Volumetria shtrihet brenda kufirit të pronës, duke respektuar distancat urbane nga prona, objektet e tjera dhe trupi i rrugës. Pozicioni i objektit do të jetë në afërsi të plazhit pranë objektit “Drymades Inn”. Sheshi i ndërtimit ka një formë të shkronjës “L” me një sipërfaqe prej 1,970m².

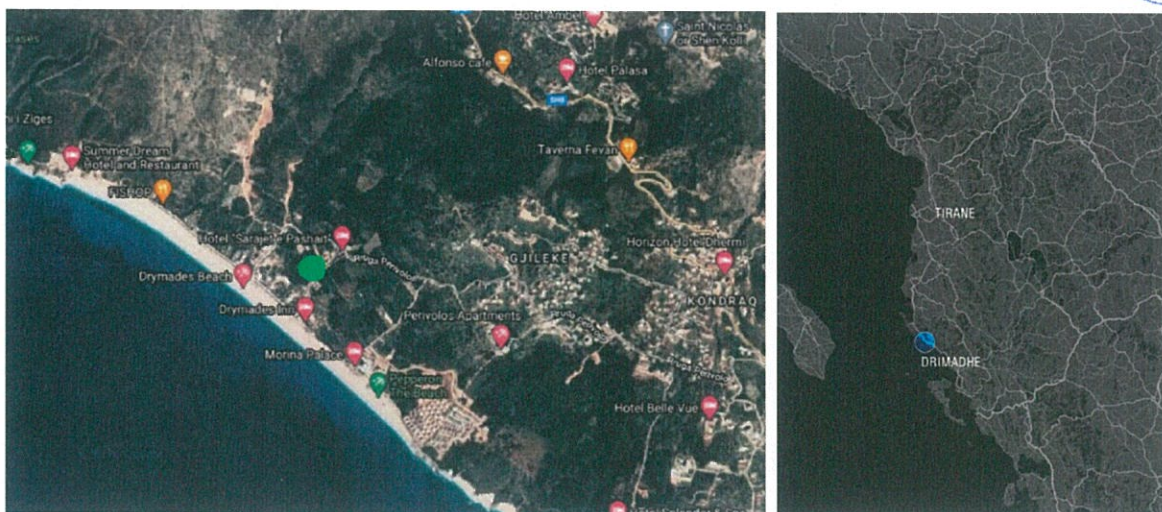


Figure 1-Vendndodhja e pronës



Figure 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. 3, datë 16.10.2017 “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë”, për zonën e interesit janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Kushtet e zhvillimit janë përshtatur me qasjen dhe politikat e zhvillimit të territorit në zonat bregdetare, me qëllim thithje e investimeve strategjike, duke patur në fokus zhvillimin e turizmit si një industri mjaft e rëndësishme në ekonominë shqiptare.



Figure 3- Fragment nga e-harta

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, në të cilat mendohet se pozicionimi i projektit, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit në të ardhmen. Parcela në studim i përketë njësisë strukturore HI.UB.3.1191.

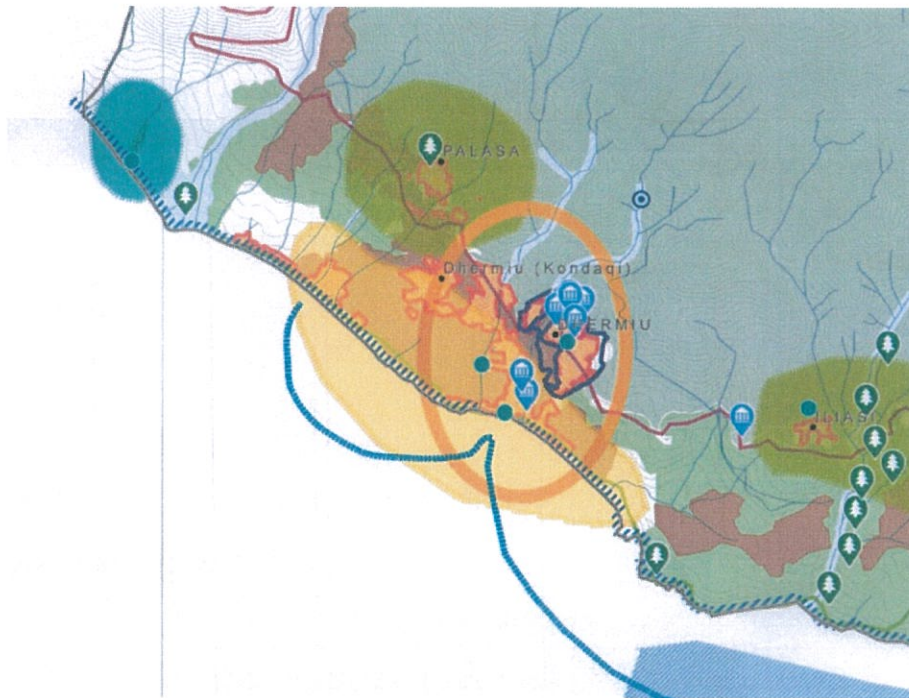


Figure 4-Fragment nga harta e vizionit strategjik



Figure 5-Fragment nga harta e sistemeve territoriale

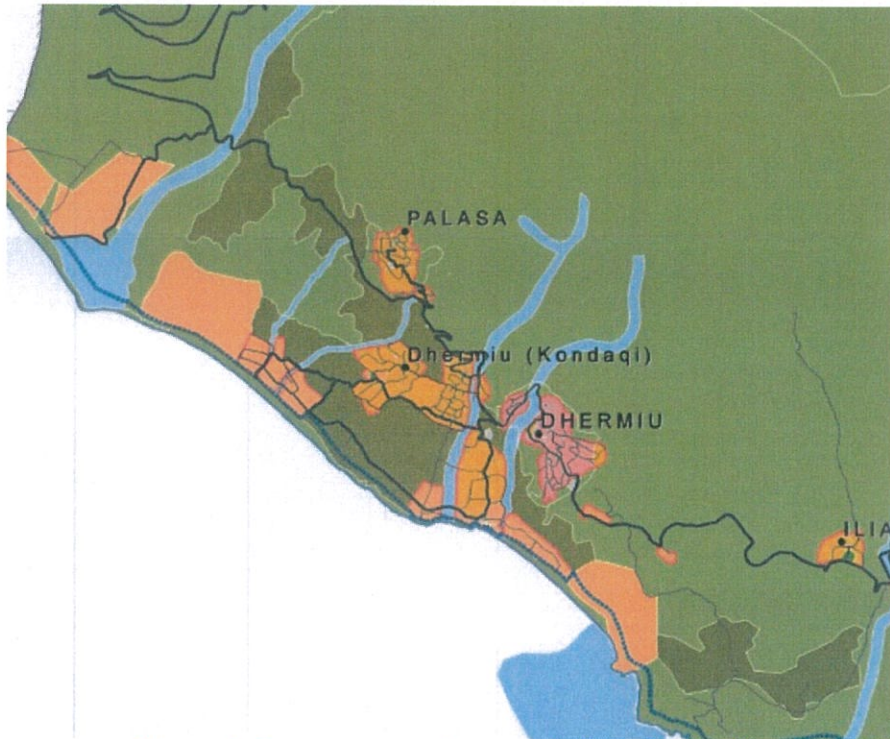


Figure 6-Fragment nga harta e përdorimit të tokës



Figure 7-Fragment nga harta e infrastructures



3. ANALIZA E GJËNDJES EKZISTUESE

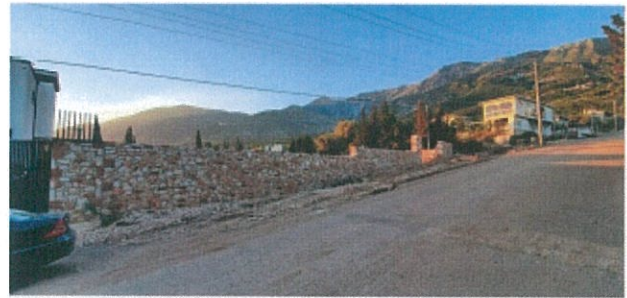
Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë me destinacion turizmin dhe hotelerinë, ku dominojnë godinat apo komplekset hoteliere. Është e distancuar nga qendra e Himarës. Në këtë kuptim, objekti i propozuar, është një moment strategjik për konfigurimin dhe konsolidimin e zonës. Sipërfaqja e pronës është 1,970m².

Ndërkohë, që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

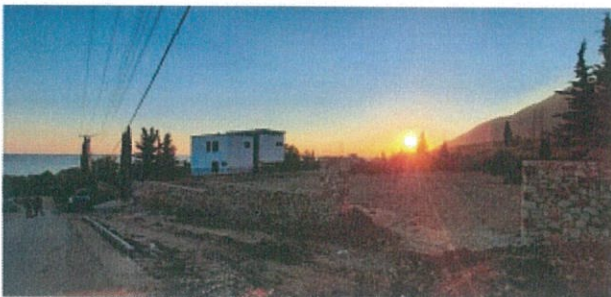
- Në anën veriore nga territor me shkurre;
- Në anën lindore nga rruga;
- Në anën jugore nga objekt 2K;
- Në anën perëndimore nga territor me shkurre.



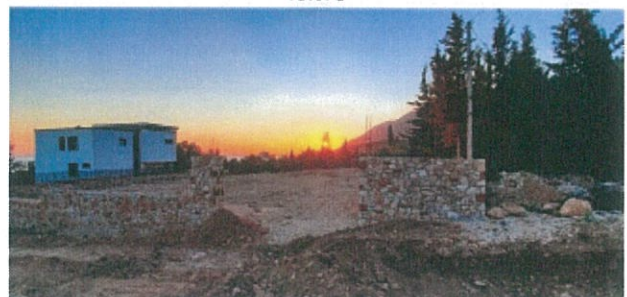
FOTOT 1



FOTOT 2



FOTOT 3

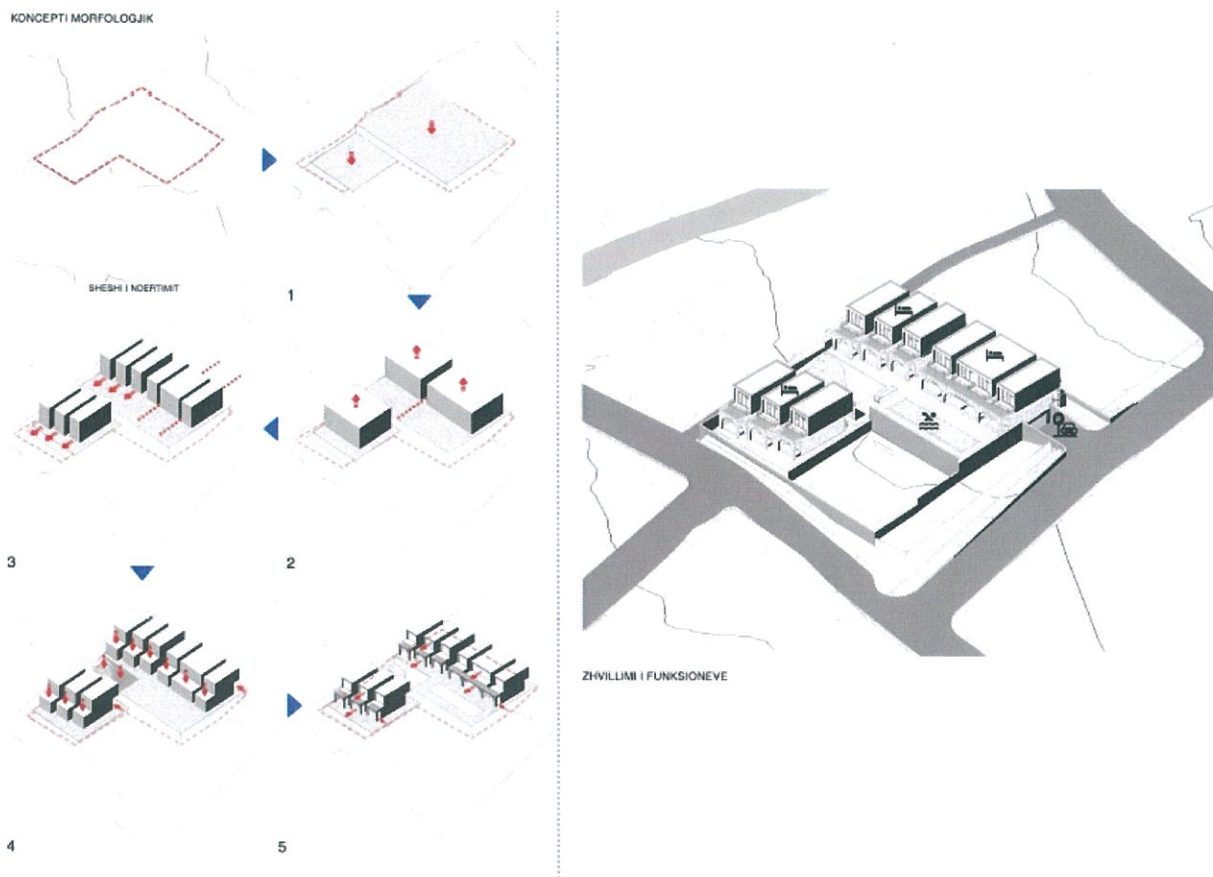


FOTOT 4



4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara



Projekti propozon ndërtimin e një objekti 2 kate mbitoke dhe 1 kat nëntokë, me funksion hoteleri. Volumetria shtrihet brenda kufirit të pronës, duke respektuar distancat urbane nga prona, objektet e tjera dhe akset e rrugëve.



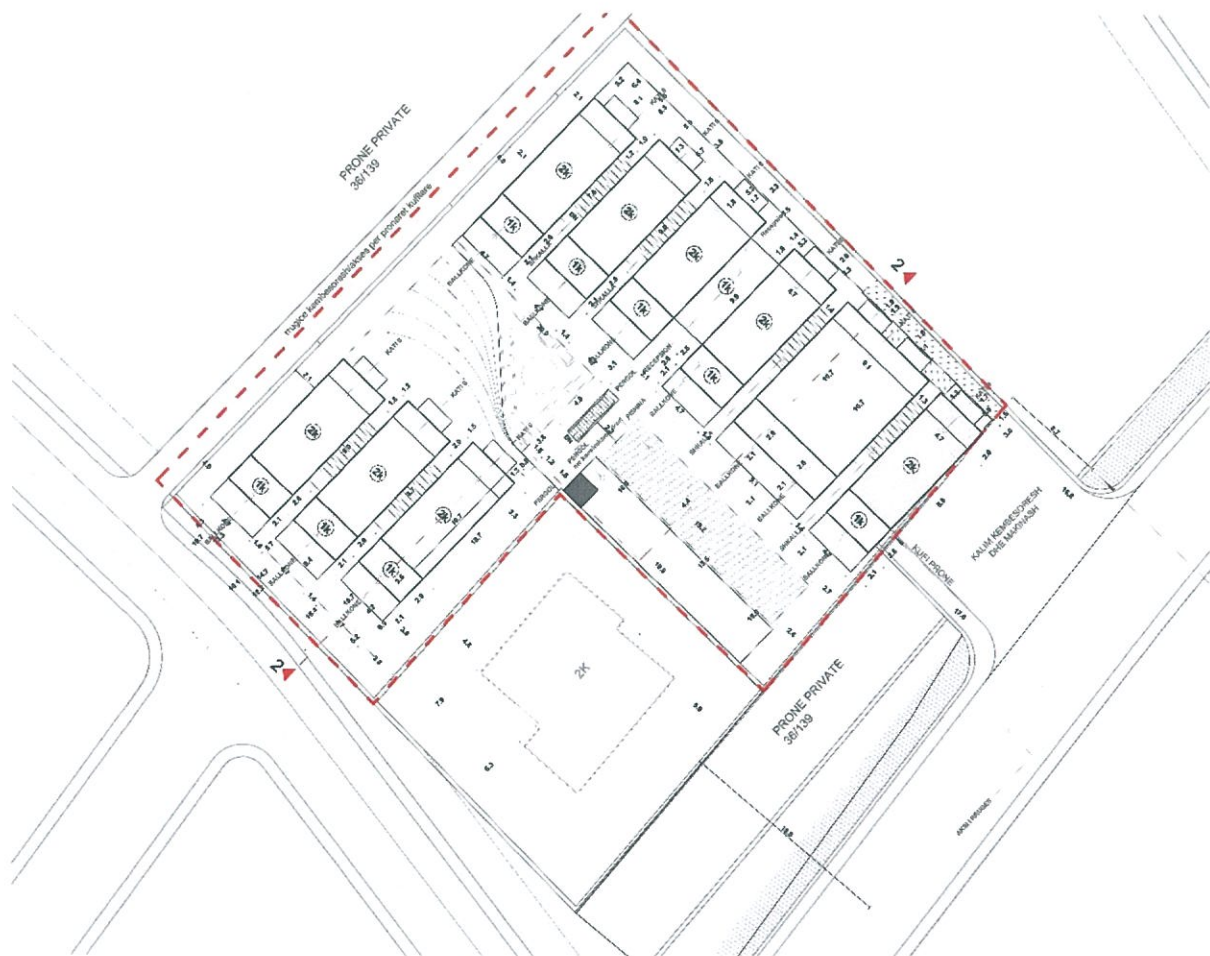


Figure 8-Planvendosje

Nga plani i sistemimit theksohet, se hyrja realizohet nga rruga kryesore.

Ne kete faze investitori ka marre deklarate kallkani si dhe deklarate per akses nga prona kufitare ne lindje me nr pasurie 36/139.

Kuota e rrugës dhe kuota e sistemimit janë në të njejtin nivel, ndaj hyrja aksesohet lirshëm dhe pa shkallë.

Për arsye të pjerrësisë së terrenit përgjatë sheshit është propozuar ndarja e tij në 2 disnivele të ndryshme që impakti në shesh i objekteve të jetë sa më minimal.



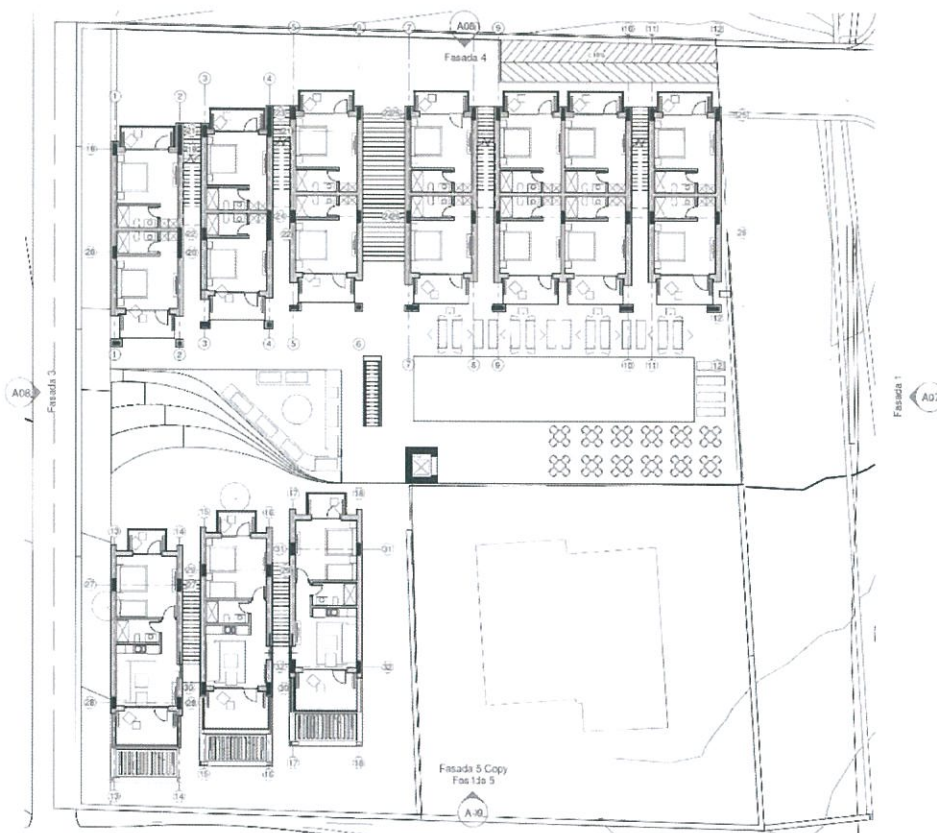


Figure 9-Planimetria e katit përdhe

Kati përdhe është i përbërë nga dhoma të përshtatshme për një çift, sipas rastit edhe për një person të tretë.

Ne katin përdhe pozicionohet recepsioni, pishina dhe bari i pishinës, zonë ndenje, shkallë për lëvizjen vertikale si edhe hyrjet e drejtpërdrejta për në dhomat e hotelit.

Nga kati 0 mund të lëvizim vertikalisht me shkallë, ku mund të zbresim një kuotë më poshtë nga ku aksesohen dhomat e grupit tjetër të objekteve. Ndërmjet janë krijuar breza të gjelbëruar që disniveli mes kuotave të jetë me një impakt sa më minimal.



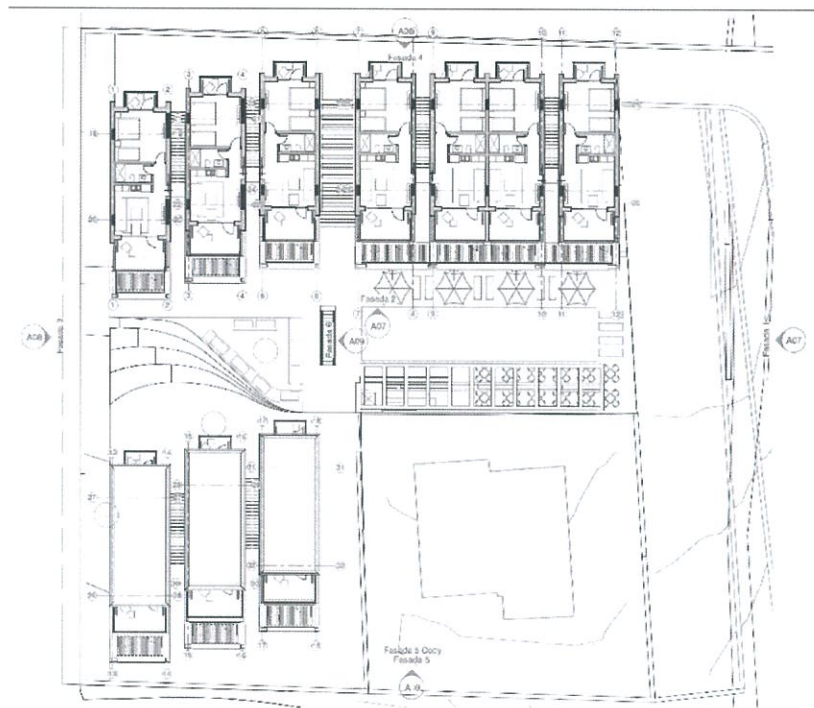
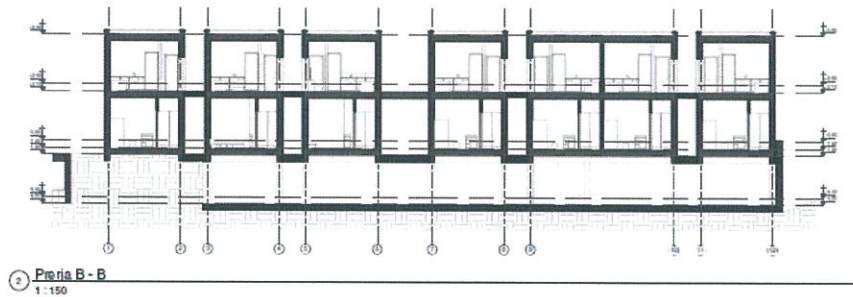
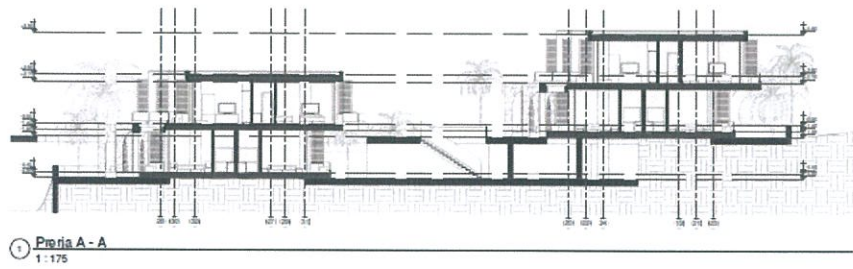
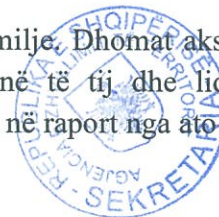


Figure 10-Planiteria e katit të parë

Kati i parë është i përbërë nga suitat të përshtatshme për një familje. Dhomat aksesohen nëpërmjet shkalleve lineare që zhvillohen në gjatësinë e objektit në anë të tij dhe lidhin dy suitat (e sipërpërmendura). Secila nga dhomat ka një ballkon, me privatësi në raport nga ato ngjitur, e cila nuk i kalon 1.6 m.



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

Fakti që objekti do të ndërtohet dhe punohet në një zonë, ku terreni është mjaft i thyer, sikurse vihet re ne prerjen e mësipërme, sjell që objektet të pozicionohen të dy nivele të ndryshme sipas terrenit dhe të ketë një impakt sa më minimal, ku pothuajse raporti mes gjërmimeve edhe mbushjeve të jetë sa më i përafërt. Lartësia e katit perdhe do të jetë 4m, ndërsa lartësia e katit tip 3.5 m. Kuota max e objektit do të jetë 8m.

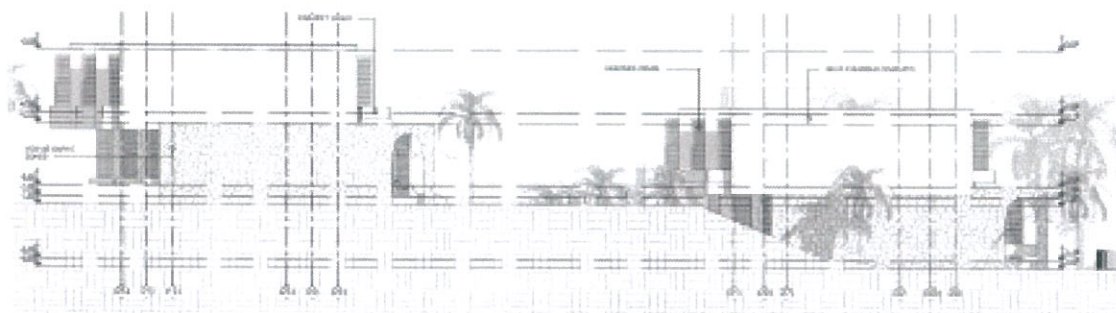


Figure 11-Prerje tërthore 1-1

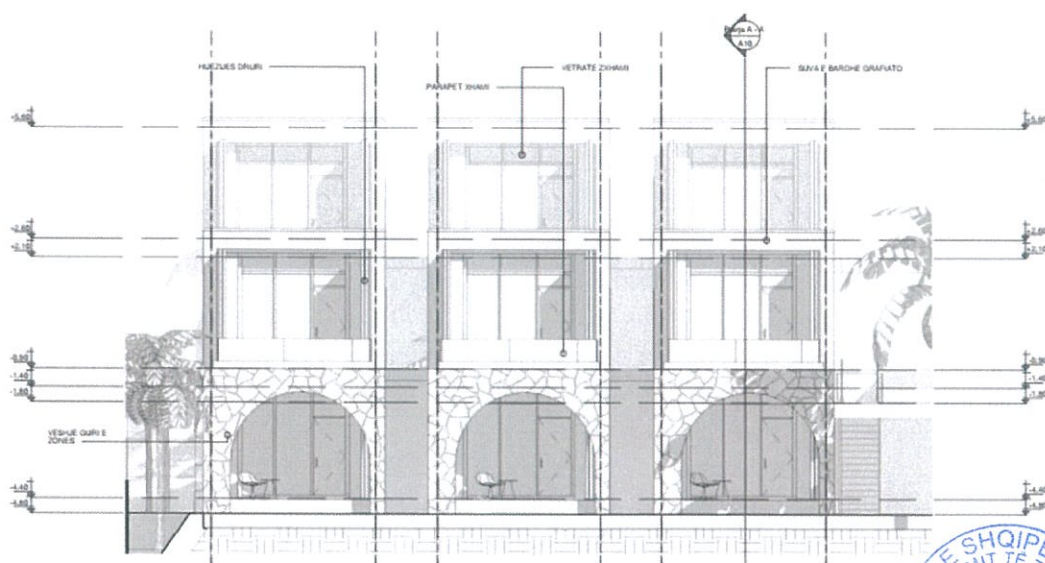
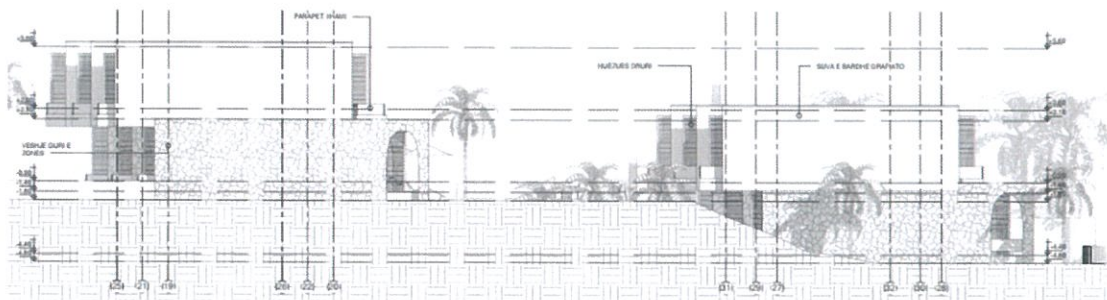


Figure 12-Fasada ballore

Trajtimi arkitektonik i fasadave të objektit vjen si një model mesdhetar duke ruajtur karakteristikat e kësaj arkitekture si në formë ashtu edhe në veshje në përdorimin e gurit në katin perdhe dhe arkadës, normalisht të sjella sipas frymës së kohës.



Kjo loje arkitektonike krijohet duke bere nje diferencim te katit perdhe dhe katit te pare jo vetem duke i sfazuar por edhe diferencuar ne material. Ne katin perdhe para cdo dhome improvizohet hyrja e shtepive tradicionale nepermjet elementit te harkut dhe krijon nga nje verande te mbuluar per cdo dhome.



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Objekti do të ruajë treguesit e zhvillimit që janë:

Treguesit e zhvillimit:

- Sipërfaqe e përgjithshme e truallit 1970 m²
- Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim 1970 m²
- Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma) 575 m²
- Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar 2000m²
- Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim 29.1%
- Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike 70.9%
- Intensiteti i ndërtimit 0.54
- Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit +8 m
- Numri i kateve mbi tokë 2 KAT
- Numri i kateve nën tokë 1 KAT

Tregues teknik:

- Zona Kadastrale: Nr.1739
- Nr. pasurie: 36/2

Distancat nga kufiri i pronës:

- VERIU: 5.5m, 4.2m dhe 3m per volum 2 k
- JUGU: 4m per volum 2k
- LINDJA: 8.5m,9.9m dhe 11.3m per volum 2 kat
- PERËNDIMI: 3.8m , dhe faqe kallkan per volum 2 kat

Distancat nga aksi i rrugës:

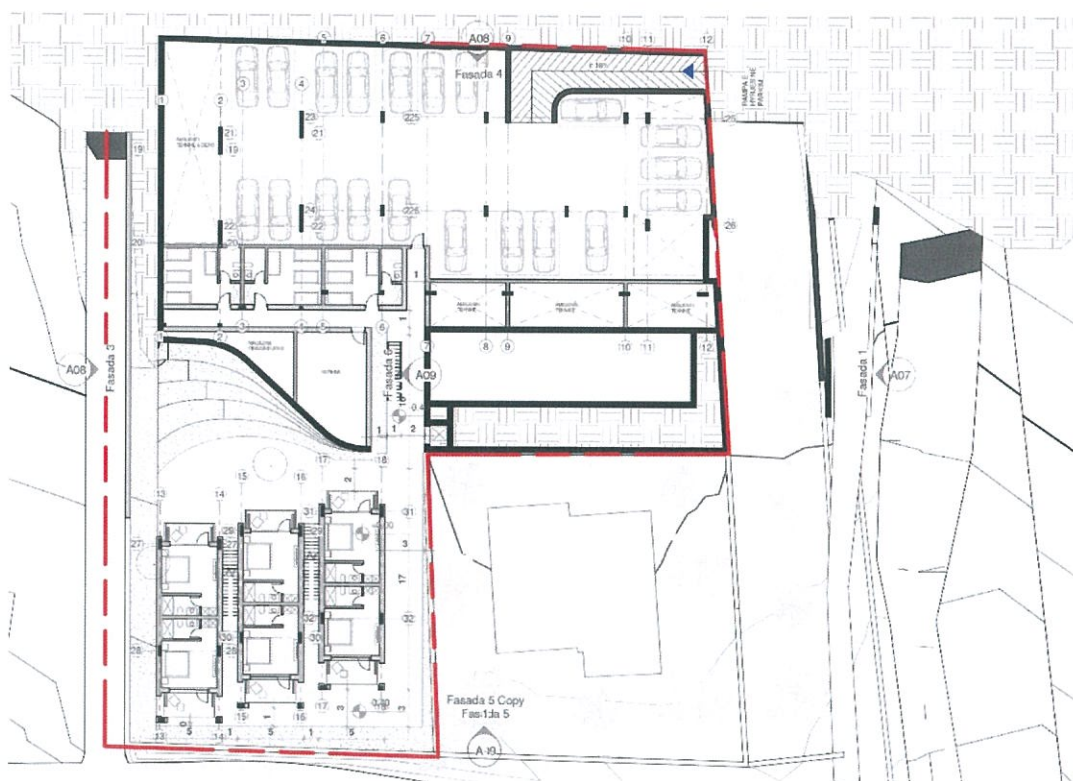
- Veri: 17.5m
- Perendim: 14.8m, 16.3m dhe 18m



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

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

Aksesi në ambientet e vendparkimeve sigurohet në pjesën veriore të parcelës së zhvillimit, nëntokë, duke llogaritur mbi 20 vendparkime.



5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore në nivel zonë. Zgjidhjet infrastrukturore janë përshtatur me nevojat e projektit dhe standardet më të larta përkatëse.

