



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

V E N D I M

Nr. 19, datë 26.01.2021

PËR
MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“OBJEKT HOTELERI DHE SHËRBIME 1, 2 DHE 3 KAT, ME 6 KAT NËNTOKË”,
ME VENDNDODHJE NË BASHKINË HIMARË

Në mbështetje të neneve 28 dhe 29, të Kodit të Procedurave Administrative; neneve 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; neneve 9 dhe 10/1, të VKM-së Nr. 408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar; VKM-së Nr. 519, datë 20.09.2017 “Për përcaktimin e përbërjes së Këshillit Kombëtar të Territorit”, i ndryshuar, me propozim të Znj. Zhaklina Dhimojani Blattler, Këshilli Kombëtar i Territorit,

VENDOSI:

1. Miratimin e Lejes së Zhvillimit për objektin: “Objekt hoteleri dhe shërbime 1, 2 dhe 3 kat, me 6 kat nëntokë”, me vendndodhje në Bashkinë Himarë, me zhvillues Znj. Zhaklina Dhimojani Blattler.
2. Harta e Planvendosjes së Strukturave dhe Dokumenti i Rregullores së Veçantë, bashkëlidhen si pjesë përbërëse të 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.

K R Y E T A R I

E D I R A M A



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 26.01.2021, 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 njësive 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.19, datë 26.01.2021, për objektin: “Objekt hoteleri dhe shërbime 3 dhe 4 kat, me 2 kat nëntokë”, me vendndodhje në Bashkinë Himarë, me zhvillues Znj. Zhaklina Dhimojani Blattler, 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 objektin: “Objekt


hoteleri dhe shërbime 3 dhe 4 kat, me 2 kat nëntokë”, me vendndodhje në Bashkinë Himarë, me zhvillues Znj. Zhaklina Dhimojani Blattler, sipas Lejes Zhvillimore përkatëse, të miratuar me vendimin e KKT-së Nr.19, datë 26.01.2021.

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.19, datë 26.01.2021, për objektin: “Objekt hoteleri dhe shërbime 3 dhe 4 kat, me 2 kat nëntokë”, me vendndodhje në Bashkinë Himarë, me zhvillues Znj. Zhaklina Dhimojani Blattler.
- 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: “Objekt hoteleri dhe shërbime 3 dhe 4 kat, me 2 kat nëntokë”, me vendndodhje në Bashkinë Himarë, me zhvillues Znj. Zhaklina Dhimojani Blattler.

- 
- 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: “Objekt hoteleri dhe shërbime 3 dhe 4 kat, me 2 kat nëntokë”, me vendndodhje në Bashkinë Himarë, me zhvillues Znj. Zhaklina Dhimojani Blattler, sipas Lejes Zhvillimore përkatëse, të miratuar me vendimin e KKT-së Nr.19, datë 26.01.2021:
- 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. EDI RAMA



BASHKIA HIMARË

Përfaqësuar nga,
Z. JORGO GORO





REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
"OBJEKT HOTELERI DHE SHËRBIME 1, 2 DHE 3 KAT ME 3 DHE 6 KAT NËNTOKË
DHE PISHINE"
ME VENDNDODHJE NË BASHKINË HIMARË, ME ZHVILLUES ZNJ. ZHAKLINA
DHIMOJANI BLATTLER

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTRIA E TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. BLENDI KLOSI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 19, Datë 26/01/2021

Projektues:

"COMPASS STUDIO" shpk N.6849/1
Ark. Anita BELERI (PAPAJANI) A.0881/3



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: "Objekt Hoteleri dhe Shërbime 1, 2 dhe 3 kat me 2 kat nëntokë" Himarë, numër katesh 3 (tre), me vendndodhje buzë rrugës "'Aj Varvara" (Shën Varvara) dhe me zhvillues: Zhaklina Dhimojani Blattler

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 "**Objekt Hoteleri dhe Shërbime 1, 2 dhe 3 kat me 3 dhe 6 kat nëntokë dhe pishine**" ndodhet në Himarë në zonën kadastrale nr.1952, në pasurinë sipas vërtetimit me numër pas,187/20, regjistruar sipas Nr.Hip. 6376 dt. 18.03.2020, sipas dokumentit hipotekor Himarë, Vlorë.

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 2500 m², ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura (kati përdhe) është 918.12 m², sipërfaqja e zënë nga struktura për total ndërtim mbi tokë është 1518.3 m² që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 36.7%.

Në gjëndjen ekzistuese, në hapësirën e parashikuar për ndërtim është tokë ullishte.



Fig.1 Vendodhja e zonës ku do të ndërtohet godina e re



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 "Objekt Hoteleri dhe Shërbime 1, 2 dhe 3 kat me 3 dhe 6 kat nëntokë dhe pishine" gjendet në hapësirën e konturuar, perkatesisht 1448 m2 ne njesine strukturore **HI.UB.10.1183** dhe 1052 m2 ne njesine strukturore **HI.B.1023**

Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Himarë, përdorimet e lejuara në Njësine Strukturore **HI.UB.10.1183** janë:

AR - Përdorimi i aktiviteteve sociale dhe rekreative

Shfrytëzimi i territorit për ndërtim në këtë Njësi Strukturore lejohet deri në një vlerë maksimale prej 36.7%, intensiteti i miratuar i ndertimit eshte 0.6. Numri maksimal i miratuar i kateve është 3 (tre), ndërsa lartësia maksimale është 10.5 metra.



Meqenese prona shtrihet ne 2 njesi strukturore ath,

Sipas Vendimit Nr.5 Date 10.06.2020 "PER MIRATIMIN E RISHIKIMIT TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR BASHKIA HIMARË", pika 10, pas nenit 50 shtohet neni 50/1

NENI 50/1

“Pika 1/1: Për ato parcela, në njësitë strukturore që nuk janë subjekt i PDV-së, kushtet zhvillimore llogariten mbi të gjithë sipërfaqen e pronës private dhe zbatohen mbi parcelën e ndërtueshme, të dakortësuar në marrëveshje me zhvilluesin. Zhvillimi do të kryhet vetëm në sipërfaqen e mbetur pas mënjanimit të sipërfaqes së dedikuar për hapësira publike dhe infrastrukturë.”

“Pika 3: Për parcelat që shtrihen në dy apo më shumë përdorime të ndryshme, lejohet përfshirje e të gjithë sipërfaqes së parcelës në përlllogaritjen e intensitetit të ndërtimit, në territorin me përdorimin e tokës me mundësi më të madhe zhvillimi, vetëm nëse:

- a) Parcela ka mbi 50 % të sipërfaqes së saj, në njësinë me tregues zhvillimi më të lartë;*
- b) Pronari, apo zhvilluesi e kërkon mundësinë e zhvillimit të gjithë parcelës me të drejta më të larta zhvillimi, me qëllim që të gjenerojë zgjerim të hapësirave me interes publik, apo zhvillim në funksion të shtimit të shërbimeve të munguara në zonë.*

Pika 4: Parcelat, të cilat shtrihen në më shumë se një njësi strukturore me mundësi të ndryshme zhvillimi, mund të përfshihen në njësinë strukturore me mundësi më të madhe zhvillimi, vetëm nëse plotësohen dy kushtet e mëposhtme njëkohësisht:

- a) Një mundësi e tillë kërkohet nga pronari, apo zhvilluesi, dhe;*
- b) Parcela/t ka/në mbi 50 % të sipërfaqes së saj/tyre në atë njësi strukturore me tregues zhvillimi më të lartë.*

- Duke e bazuar ne piken 3 dhe 4 te Nenit 37 na lind e drejta te përfshijme të gjithë sipërfaqen e parcelës në përlllogaritjen e intensitetit të ndërtimit, në territorin me përdorimin e tokës me mundësi më të madhe zhvillimi. Kerkese kjo nga zhvilluesi I cili kërkon mundësinë e zhvillimit të gjithë parcelës me të drejta më të larta zhvillimi, me qëllim që të gjenerojë zhvillim në funksion të shtimit të shërbimeve të munguara në zonë.



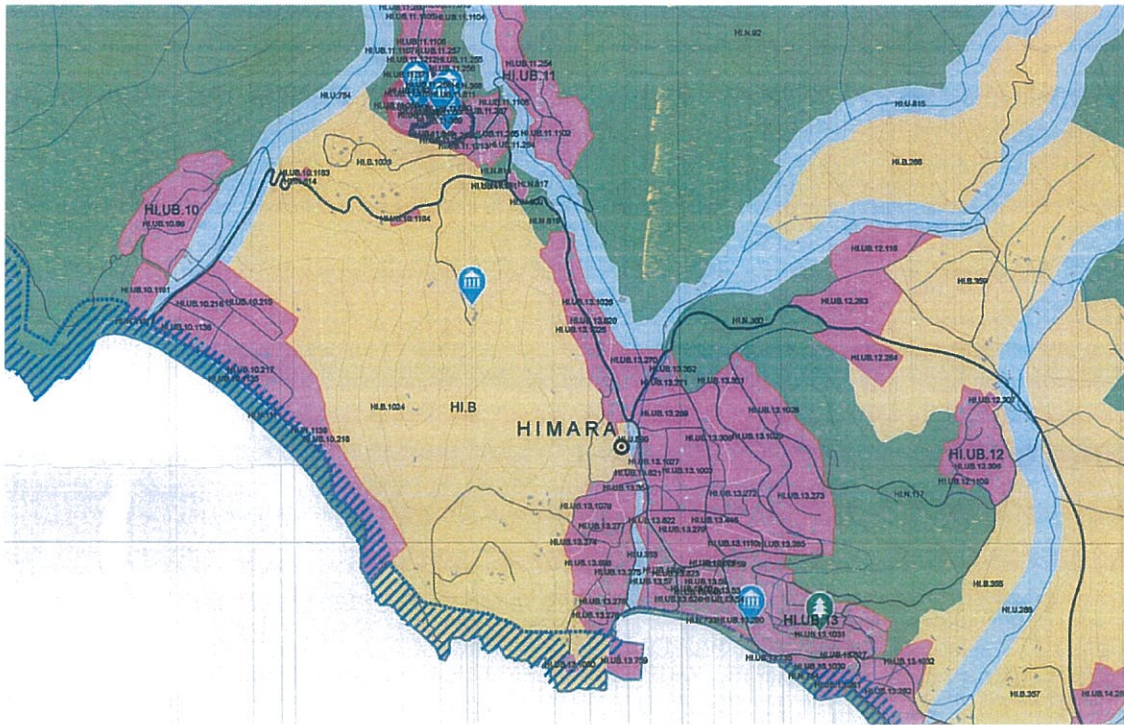


Fig.2 Fragment i hartës së Njësive Strukturore të Qytetit Himarë – përfshirë Njësinë HI.UB.10.1183 dhe HI.B.1023

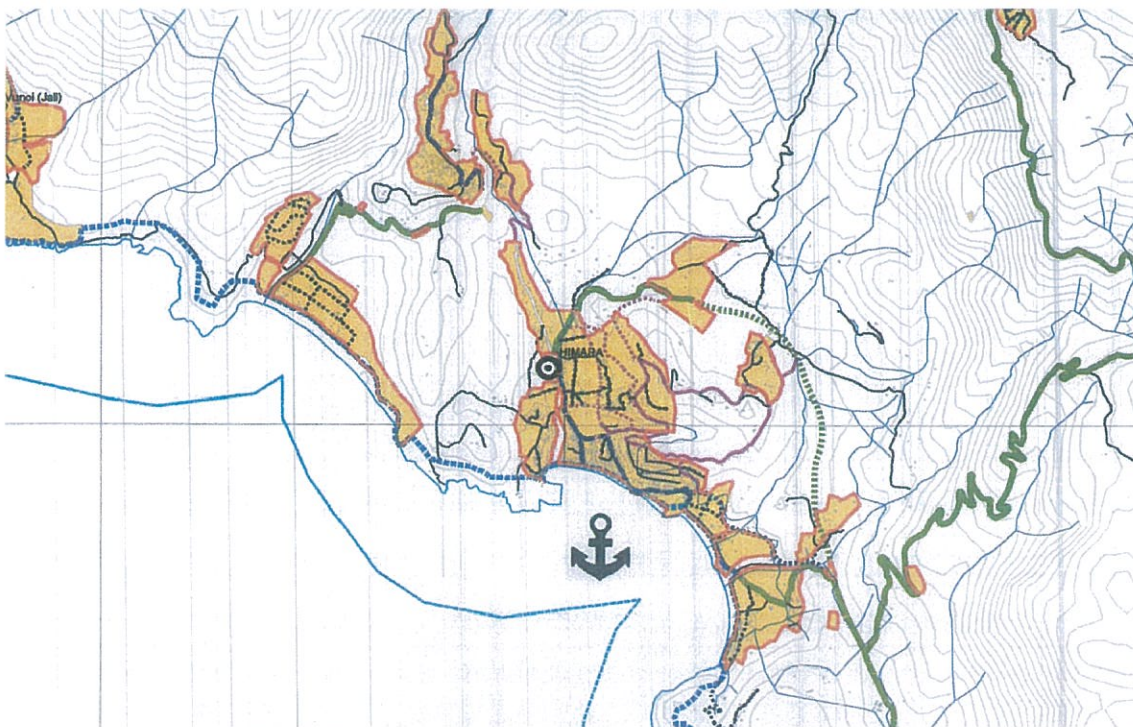


Fig.3 Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar



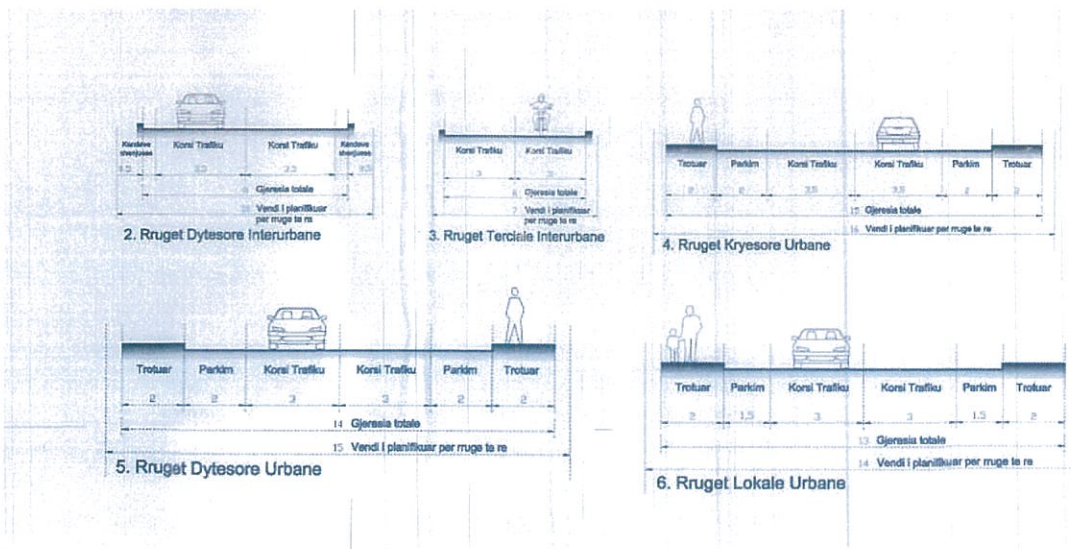


Fig.4 Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar_Seksionet e rrugëve

Referuar figurës nr. 3, në të cilën jepet një fragment i hartës së rrjetit të propozuar rrugor të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, në territorin e Njesisë Strukturore HI.UB.10.1183 është parashikuar që të ndërtohet rrugë interurbane dytësore.

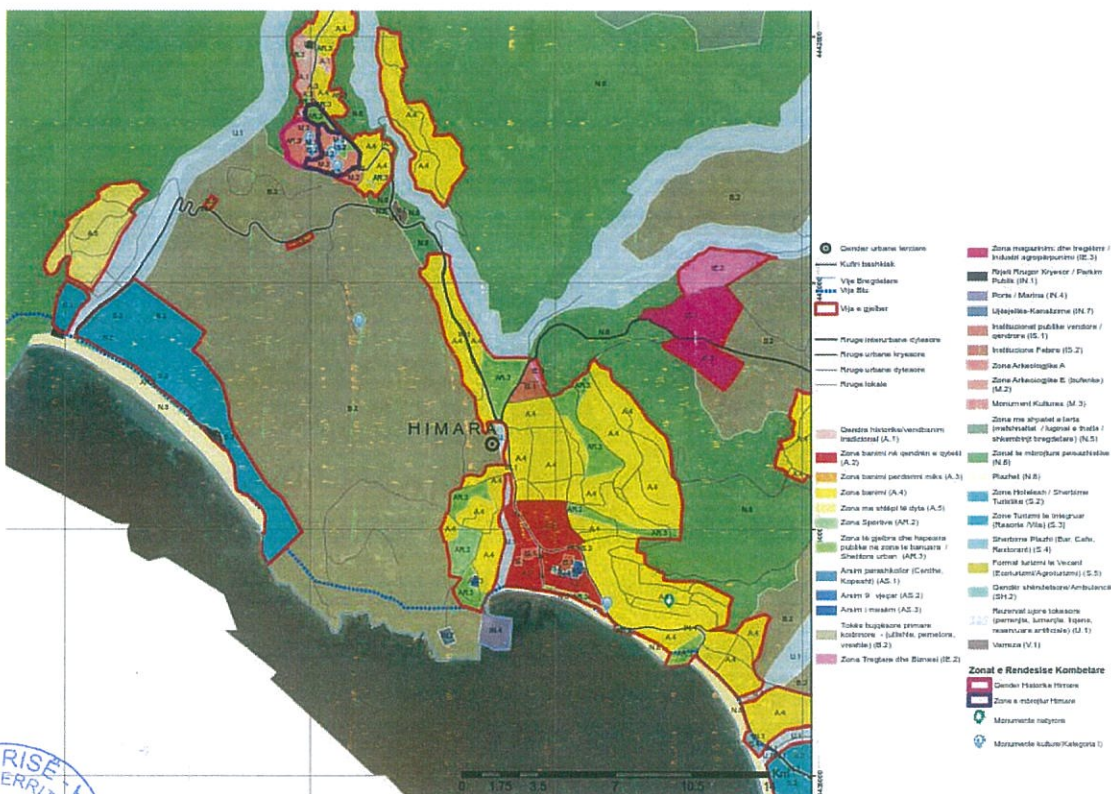


Fig.5 Fragment i hartës së nënkategorive të përdorimit të tokës



2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës

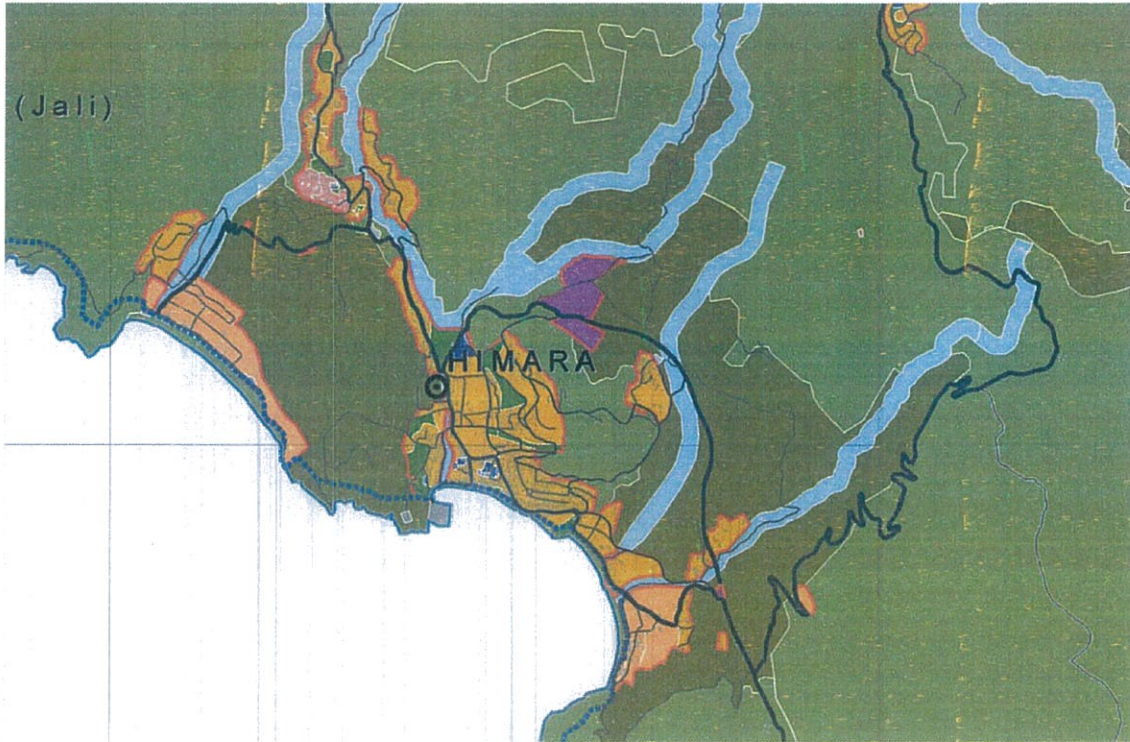


Fig.6 Fragment i hartës së përdorimeve të tokës

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri "**Objekt Hoteleri dhe Shërbime 1, 2 dhe 3 kat me 3 dhe 6 kat nëntokë dhe pishinë**" ndodhet në Himarë në zonën kadastrale nr.1952, në pasurinë sipas vërtetimit me numër pas.187/20, regjistruar sipas Nr.Hip. 6376 dt. 18.03.2020, sipas dokumentit hipotekor Himarë, Vlorë. Siperfaqja totale e pronës është 2500 m².



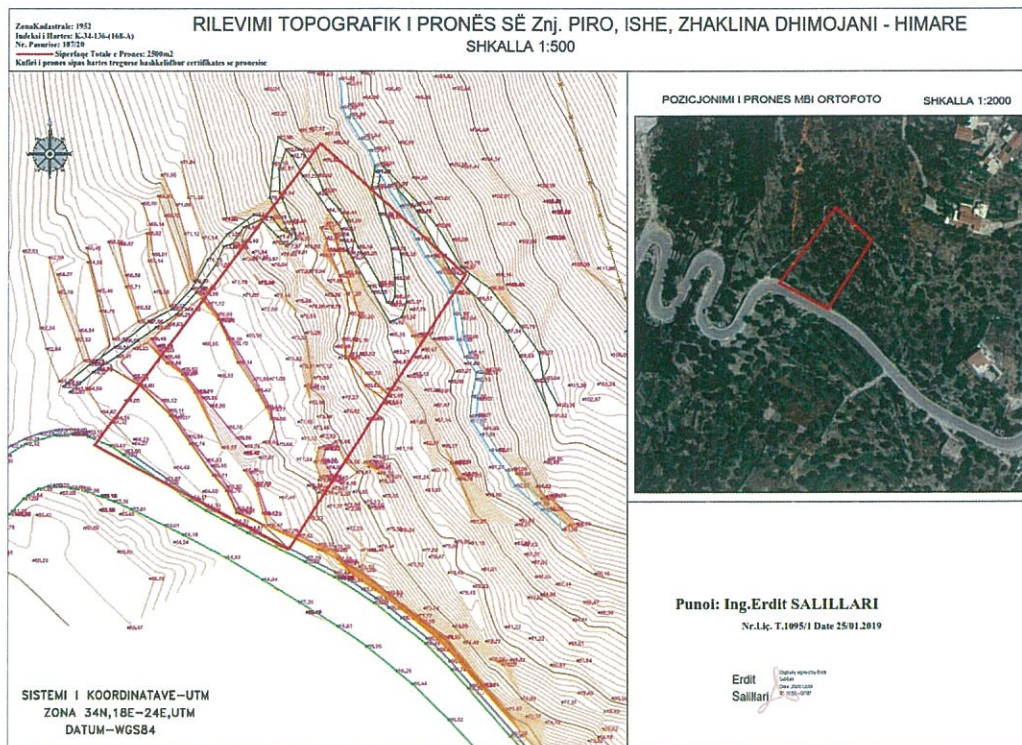


Fig.7 Rilevimi topografik i gjëndjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Sheshi i ndërtimit ndodhet në një terren kodrinor me një pjerresi të konsiderueshme. I gjithë volume është konceptuar me një atrium të brendshëm qendror, i cili vazhdon përgjatë gjithë kateve në lartësi. Objekti është lehtësisht i aksesueshëm nga rruga kryesore. Kati përdhe do të shërbejë si një kat shërbimi, ku do të përfshihen restoranti, kuzhina, recepsioni, holli, pritja dhe zyrat e administratës. Në katet e mesiperme janë të vendosura dhomat e hotelit. Zgjidhja e dhomave të hotelit është bërë sipas kërkesave të tregut dhe atyre të investitorit.

Hyrja për në objekt realizohet nëpërmjet një pasazhi për këmbësorë nga rruga kryesore në jug. Hyrja për parkim realizohet nëpërmjet rampes të orientuar nga jugu. Kjo pjesë krijon oborre të këndshme të sistemuara që i shërbejnë objektit.

Objekti do të ketë 2 kate parkimi nëntokë për të arritur numrin e nevojshëm të posteve të parkimit në bazë të sipërfaqes totale të ndërtimit mbi tokë. Parkimet janë të shpërndara, përkatësisht 35 poste .

Sistemet e jashtme do të realizohen me terracina të gjelbëruara dhe kalime që mundësojnë një rampë me pjerrësi minimale 10% për këmbësorë dhe për automjetet e emergjencës.





Fig.17 Pamje perspektive të objektit



Fig.18 Pamje perspektive të objektit





Fig.19 Pamje perspektive të objektit

**4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.
Treguesit e Zhvillimit:**

- | | |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------|
| • Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: | 2500 m ² |
| • Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kati përdhe): | 918.12 m ² |
| • Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kati I pare): | 458 m ² |
| • Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kati I dyte): | 472.42 m ² |
| • Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: | 36.7% |
| • Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (mbi tokë pa ballkone): | 1518.3 m ² |
| • Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (mbi tokë me ballkone): | 1555.1 m ² |
| • Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (nën tokë): | 3603.42 m ² |
| • Intensiteti i ndërtimit: | 0.6 |
| • Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: | 14.70 m |
| • Numri i kateve mbi tokë: | 3 |
| • Numri i kateve nën tokë: | 3 dhe 6 |



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Sipas PPV, në njësinë ku ndodhet objekti janë propozohen rrugë sipas kategorisë C 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.

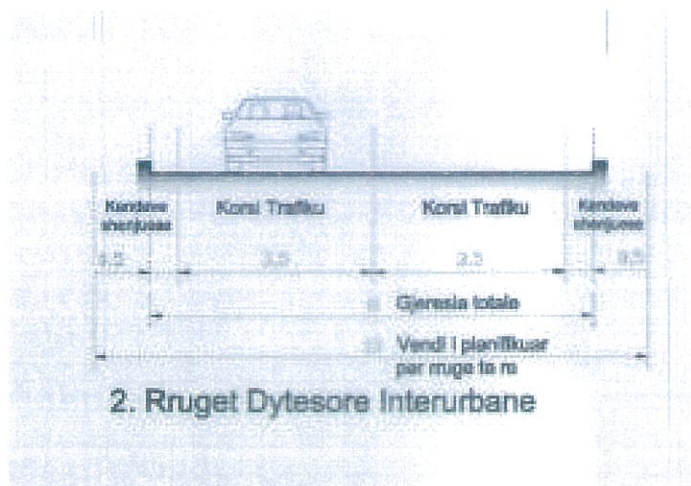


Fig. 21 Rrugë Dyzetore Interurbane

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 trotualet, 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.



