



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“STRUKTURË HOTELERIE DHE SHËRBIMI 3 KATE, ME VENDNDODHJE NË GJILEKË,  
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. 20, Datë 28.07.2020

Projektues:  
SON Engineering & Construction



## 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 3kate,” me vendndodhje në Gjilekë, 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 neni 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, përkatesishtë 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 1863 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 rishikimit të Planit të përgjithshëm vendor të bashkisë Himarë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Nr. Vendimi 5, datë 10.06.2020, "Për Miratimin e Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Himarë", për zonën e interesit, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

- Kodi i njësisë nga "HI.B.1198" ndryshon në "HLUB.1198"
- Sistemi territorial nga B - bujqësi" ndryshon në "UB - urban"
- Kategoria bazë e përdorimit të tokës, nga "B - bujqësi" ndryshon në "S-sherbime"
- Nënkategoria e përdorimit të tokës bëhet "S.2- zone hotelesh/ sherbime turistike" dhe "S.3 - zone turizmi të integruar (resorte, vila)
- Kushti për hartimin e PDV-së bëhet "JO"
- Intensiteti i ndërtimit (1) nga "0", ndryshon në "1.7"
- Koeficienti max i shfrytëzimit të territorit për ndertim (KSHT) nga "0", ndryshon në "40"
- Lartësi max. (m) nga "0" ndryshon në "18m"

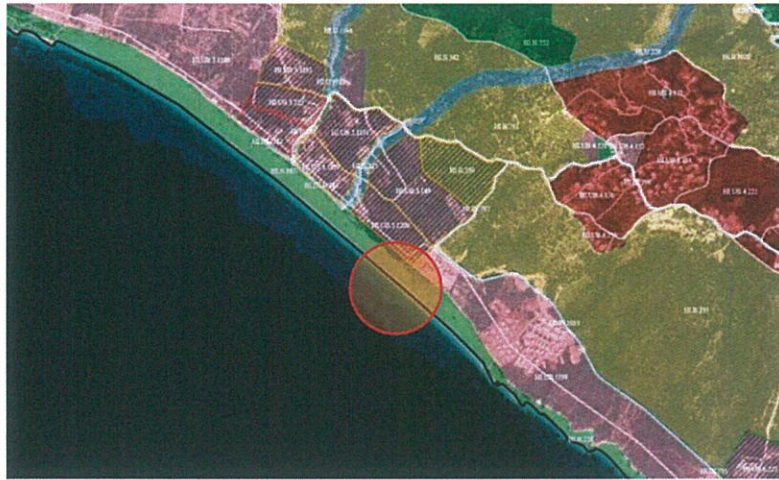
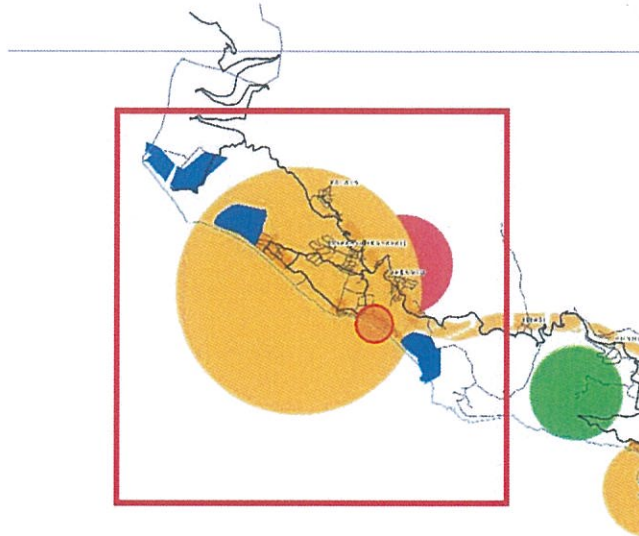


Fig. 3 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.



## 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 3kate”, 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.*

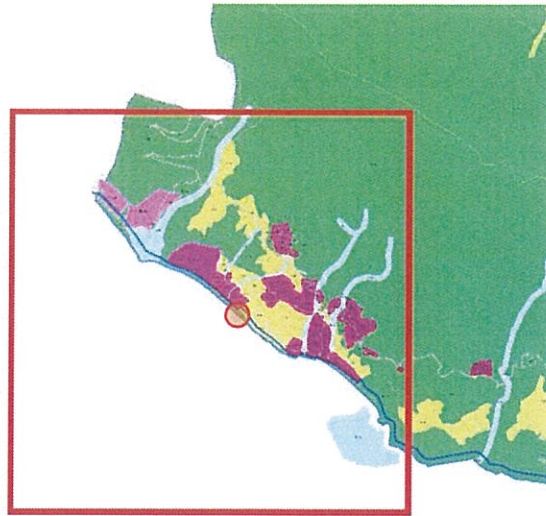


Fig. 53 Harta e njësive strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Himarë.



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



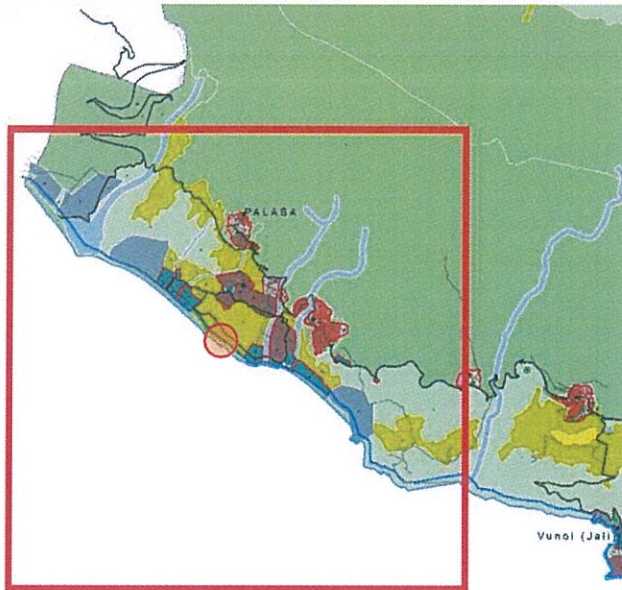


Fig. 5 Harta e tipologjisë të ndërtimeve.

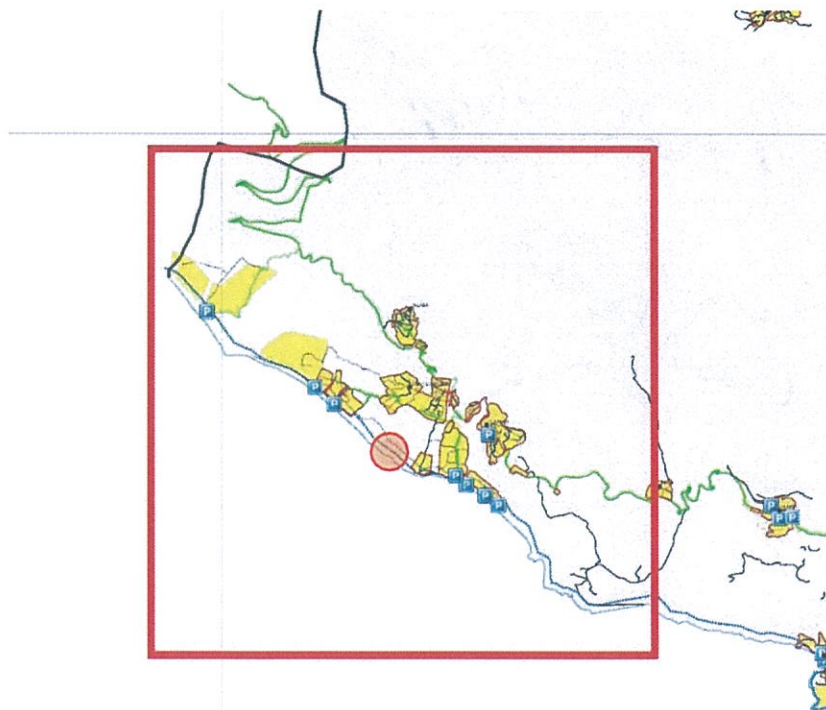


Fig. 6 Rrjeti rrugor dhe vendparkimet publike të propozuara, ekstraktuar nga PPV Bashkia Himare.





### 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 1863 m<sup>2</sup>.

Ndërkohë që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Në afërsi të rrugës është pozicionuar Hoteli 3KT së bashku me 2 vilat në krah të njëra tjetrës, me 29 dhoma. Kati përdhe dhe kati nëntokë janë në shërbim të tij me funksionet: bar, shërbime tregtare, palestër por gjithashtu kati përdhe përmban dhe dhoma fjetjeje. Në katin -1 pozicionohet dhe 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 vrotimi.

Hyrja në hotel krijohet në pjesën lindore të objektit, ku krijohet një degëzim i rrugës për të aksesuar katin nëntokë. Në krah të hotelit zhvillohen vilat 2 katëshe, ku në katin përdhe pozicionohen hapësirat e ditës si ndenje ngrenie dhe gatim, ndërsa në katin e sipërm hapësirat e fjetjes

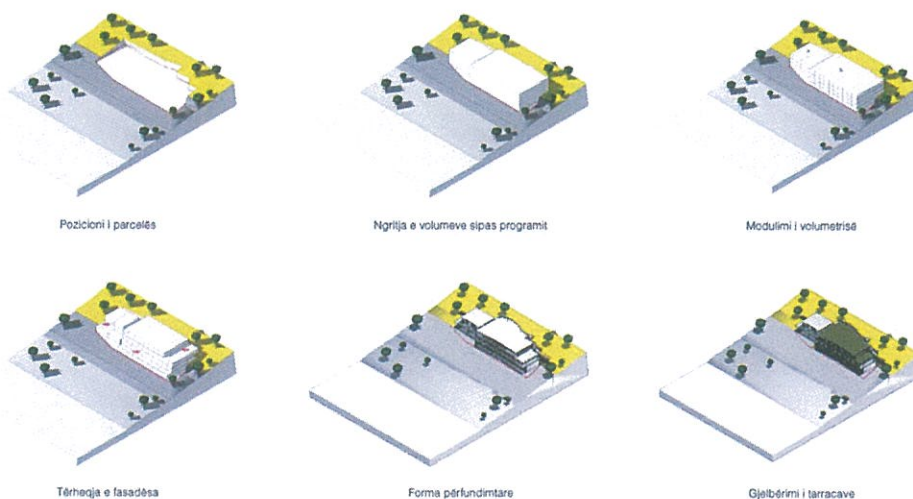


Fig. 8 Koncepti.



## 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 Boutique Hotel” 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 siluete 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 “Morina Boutique Hotel” 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 përshtatur sa më mirë me terrenin.



*Fig. 11 Imazh i objektit nga sheshi i krijuar.*



## TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: 1739 Nr. pasurie: 68/1/25

### Kufizimet:

Lindje: pasuria nr. 68/1  
Veri: pasuria nr. 161/2

### Distancat nga kufiri i pronës:

Veri:	5.3m – 6.2m	nga kufiri i pronës për volumin 2KT
	10.7m – 5.5m	nga kufiri i pronës për volumin 3KT
Jug:	5m – 8.6m	nga kufiri i pronës për volumin 2KT
	3m – 3.3m	nga kufiri i pronës për volumin 3KT
Lindje:	1m – 5.7m	nga kufiri i pronës për volumin 3KT
Perëndim:	1m – 5.7m	nga kufiri i pronës për volumin 3KT

### Distancat nga aksi i rrugës:

Veriperëndim: 5m nga aksi i rrugës për volumin e Hotelit 3KT  
Verilindje : 5m nga aksi i rrugës për volumin 2KT



## PLANI I SISTEMIMIT

Aksesi në Hotel realizohet nga rruga në pjesën verilindore ku krijohet një devijim për aksesin në parking. Kati përdhe karakterizohet nga sipërfaqe të gjelbra dhe hapësira kalimi në formë shkallësh. Nga rruga aksesohet receptioni I hotelit që bën shpërndarjen në nuklet e fjetjes si dhe hapësirat e ndenjeve. Në krah të hotelit pozicionohen vilat të cilat përfshinë në katin përdhe ndenjen dhe basene ujore.

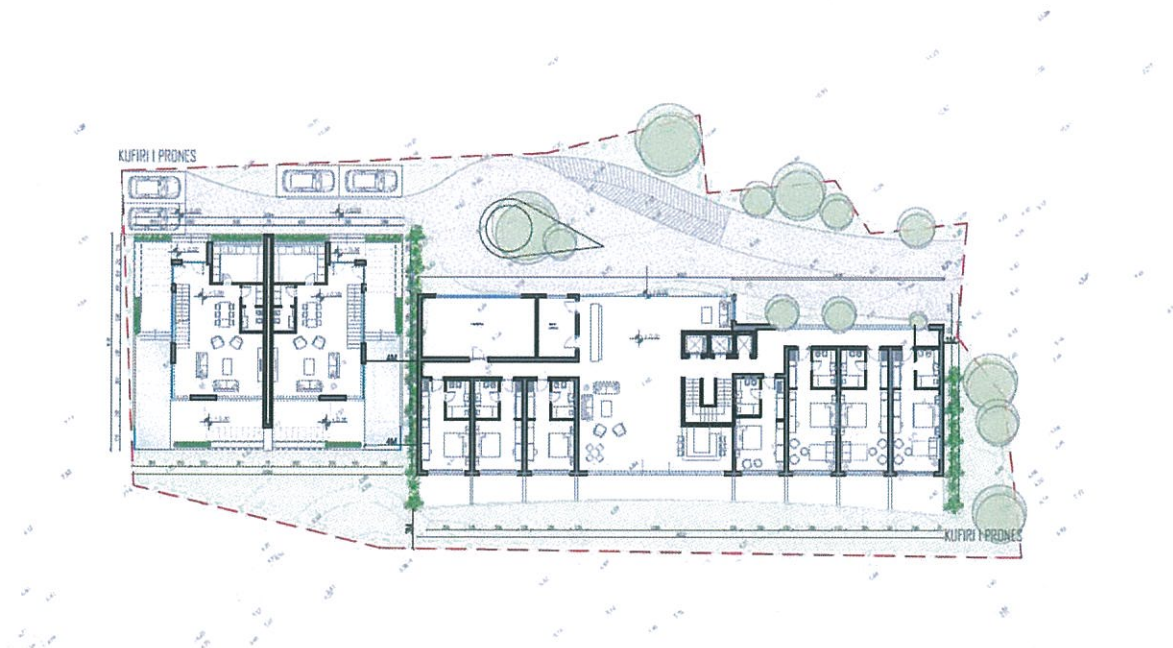


Fig. 12 Plani i sistemimit dhe akset e kalimit.

## PARKIMI NËNTOKËSOR

Struktura hoteliere e propozuar ngrihet mbi 1 kat parkimi nëntokesor, që zhvillohet sipas terrenit me një sipërfaqe kati 1113 m<sup>2</sup>. Hyrja në parking bëhet në veriperëndim të sheshit me anë të rampës pa e cënuar sistemimin përreth. Kati nëntokë përfshinë dhe ambjetet teknike si dhe hapësira për spa dhe fitnes.



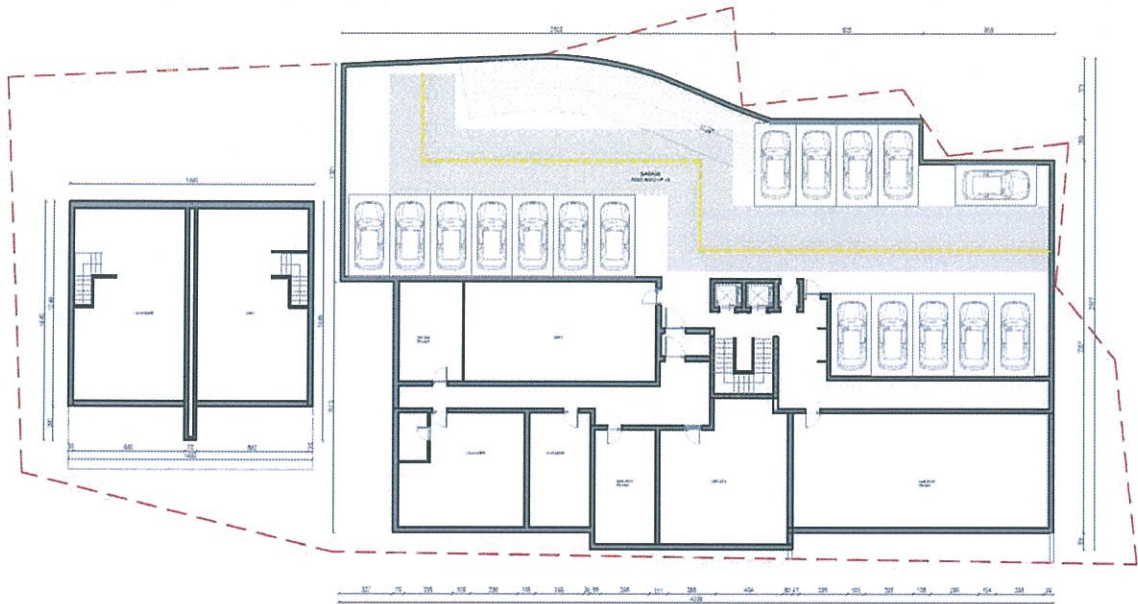


Fig. 13 Parkimi nëntokësor niveli -1.

## KATET E BANIMIT/ HOTELERISË

Hoteli zhvillohet me 3 kate mbi tokë dhe 1 nëntokë. Në katin përdhe pozicionohet recepsioni dhe një pjesë e dhomave të hotelit. Katet e sipërme përfshijnë dhomat e fjetjes me tipologji të ndryshme si standarte, suite. Kati i fundit i hotelit përmban dhomat dhe restorantin me taracën e krijuar.

Vilat në katin e sipërm përfshijnë hapësirat e fjetjes me lozha apo ballkonet përkatëse.



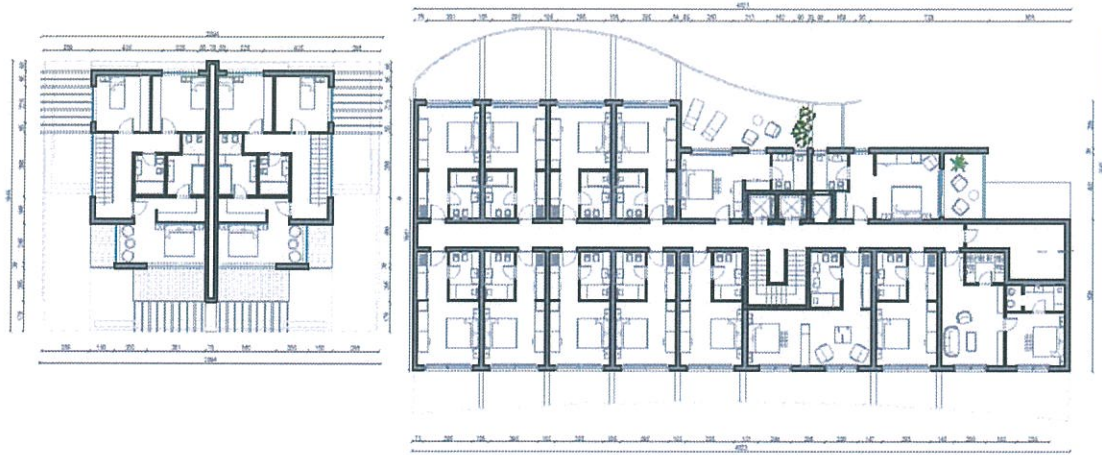


Fig. 13 Plani i katit të parë.

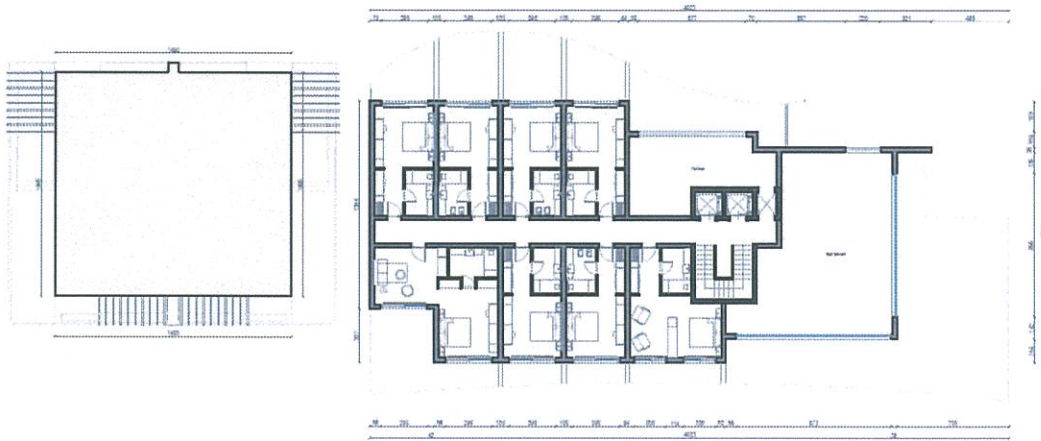


Fig. 14 Plani i katit të dytë.



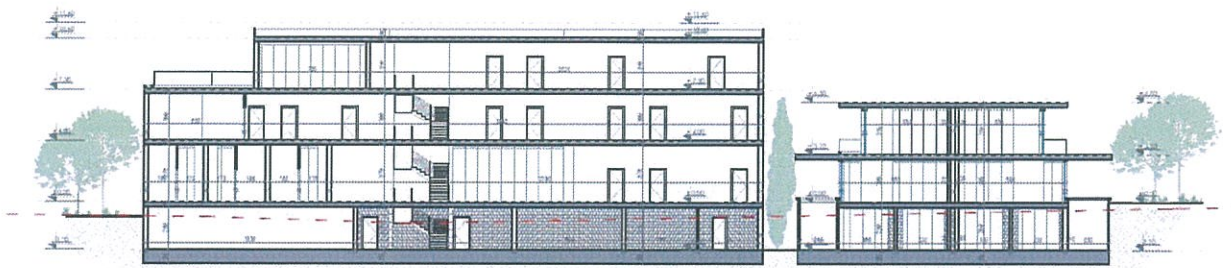


Fig. 18 Prerje gjatësore e objektit.

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

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1	Sipërfaqja e përgjithshme e truallit	1863 m <sup>2</sup>
2	Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura e re (gjurma)	795 m <sup>2</sup>
3	Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë	2577.2 m <sup>2</sup>
4	Sipërfaqe ndërtimi nëntokë	1113 m <sup>2</sup>
5	Sipërfaqe ndërtimi në total	3690.2m <sup>2</sup>
6	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	43%
7	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike	57%
7	Intensiteti i ndërtimit	1.37
8	Lartësia maksimale e strukturës nga kuota e sistemimit	11m
9	Numri i kateve mbi tokë për strukturën e propozuar 2 dhe 3 kate	
10	Numri i kateve nëntokë 1 kat	

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

Hapësirat rreth e përfaqshme 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

Aksesueshmëria në prone me infrastrukturën rrugore do të konfirmohet nga Bashkia Himarë në fazën e Lejes së Ndërtimit.

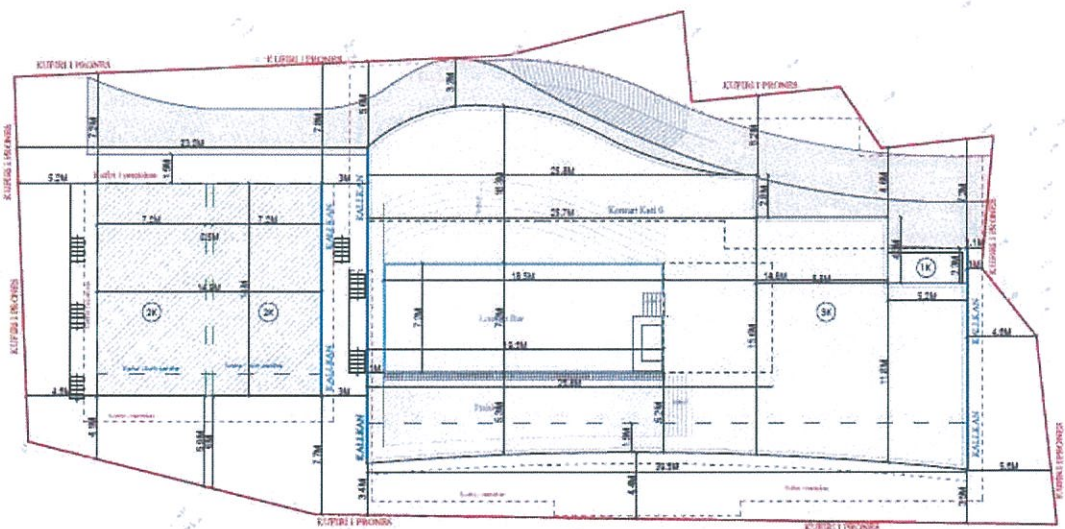


Fig. 19 Planvendosje e struktures.

