



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:  
"IN THE WILD"  
(KOMPLEKS HOTELERI, REZIDENCIAL DHE SHËRBIME)  
ME VENDNDODHJE NË DHËRMI, BASHKIA HIMARË,  
me zhvillues shoqëria "XHELUKS CONSTRUKSION" shpk



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.24, Datë 20/11/2024

Projektues nderkombëtar:  
OPPENHEIM ARCHITECTURE

Studio Lokale:

"COMPASS STUDIO" shpk N.6849/3

Ark. Anita BELERI (PAPAJANI) A.0881/4

Zhvillues:  
"XHELUKS CONSTRUKSION" shpk



XHELUKS  
CONSTRUKSION  
NRI: L0251141

16

1920-1921  
1921-1922

1922-1923  
1923-1924

1924-1925  
1925-1926

1926-1927  
1927-1928

1928-1929  
1929-1930

1930-1931  
1931-1932



## 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 gjelbërtë

### 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 Ndërtimit për objektin: "In The Wild" (Kompleks Hoteleri, Rezidencial Dhe Shërbime), me vendndodhje në Dhërmi, Bashkia Himarë, me vendndodhje në rrugën "Jaliskari" në fund të shëtitores së Dhërmikut, në zonën e quajtur "Rovolesh" dhe me zhvillues: shoqëria "XHELUKS CONSTRUKSION" 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 datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, zbardhur më datë 19.03.2018.

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri "In The Wild" (Kompleks Hoteleri, Rezidencial Dhe Shërbime), ndodhet në Dhërmi, Himarë në zonën kadastrale nr.1481, dhe përbëhet nga pasuritë me numër 130/3, vol. 50, fq. 901, zk. 1481 me sipërfaqe 3887 m<sup>2</sup> në pronësi të XHELUKS CONSTRUKSION, 143/3 vol. 4, fq. 234, zk. 1481 me sipërfaqe 2000 m<sup>2</sup> në pronësi të Dhimitër Dhima dhe Gjergji Dhima dhe 143/302, vol. 5, fq. 351, ZK. 1481 me sipërfaqe 759 m<sup>2</sup> në pronësi të Majlinda Mai.

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 6646 m<sup>2</sup>, ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura (kati përdhe) është 3548.5 m<sup>2</sup>, sipërfaqja e zënë nga struktura për total ndërtim mbi tokë është 6014.3 m<sup>2</sup> që përkon me një koeficjent shfrytëzimi prej 53%.



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 “**In The Wild**” (**Kompleks Hoteleri, Rezidencial Dhe Shërbime**), gjendet në hapësirën e konturuar, në njësinë strukturore **HLN.1228**.

Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Himarë, përdorimet e lejuara në Njësinë Strukturore **HL.N.1228** janë:

AR\_Aktivitete sociale dhe rekreative;

S\_Shërbime

A.5\_Zona me shtëpi të dyta

Shfrytëzimi i territorit për ndërtim në këtë Njësi Strukturore lejohet deri në një vlerë maksimale prej 1%, intensiteti i miratuar i ndërtimit është 0.25. Numri maksimal i miratuar i kateve është 3 (tre), ndërsa lartësia maksimale është 11 metra.

Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Himarë në Njësinë Strukturore HLN.1228, shfrytëzimi i territorit për ndërtim lejohet deri në një vlerë maksimale prej 15%, intensiteti i miratuar i ndërtimit është 0.25. Numri maksimal i miratuar i kateve është 3 (tre), ndërsa lartësia maksimale është 11 metra.



*Fig.2 Fragment i hartës së Njësive Strukturore të Qytetit Himarë – përfshire Njësinë HLN.1228*



*Fig.3 Fragment i hartës së përdorimeve të tokës*



Fig.4 Ekstrakt nga Rregullorja ZIST

## 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës



Fig.5 Fragment i harts së përdorimeve të tokës

### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri "In The Wild" (Kompleks Hoteleri, Rezidencial Dhe Shërbime), në zonën kadastrale nr.1481, dhe përbëhet nga pasuritë me numër 130/3, vol. 50, fq. 901, zk. 1481 me sipërfaqe 3887m<sup>2</sup> në pronësi të XHELUKS CONSTRUCTION, 143/3 vol. 4, fq. 234, zk. 1481 me sipërfaqe 2000m<sup>2</sup> në pronësi të Dhimitër Dhima dhe Gjergji Dhima dhe 143/302, vol. 5, fq. 351, ZK. 1481 me sipërfaqe 759m<sup>2</sup> në pronësi të Majlinda Mai. Sipërfaqja totale e pronës është 6646m<sup>2</sup>.



Fig.6 Rilevimi topografik i gjendjes ekzistuese

### 4. Kregullat e Zhvillimit të Territorit

#### 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Koncepti përdor elementë të riinterpretuar për një kontekst bashkëkohor—harqe, lozha, oborre, louvre dhe veranda të mbjella, së bashku me një ballafaqim me materiale dhe detaje moderne. Vëllimet dhe hapësirat intime midis ndërtesave ngjallin një ndjenjë të ecjes rrëth një fshati historik. Oborret, lozhat dhe vendkalimet krijojnë pamje me kornizë të detit dhe ofrojnë hije dhe privatësi në vend. Ndërtesa me tarraca të veshura me gurë me hapje të harkuara nderojnë arkitekturën vendase shqiptare. Ndërtesa janë me shkallë dhe tarraca me konturet e tokës. Pishinat dhe peizazhet vendase ndihmojnë në fitohjen e hapësirave të jashtme, ndërsa një sërë lozhash ofrojnë strehë, hije dhe lëvizje. Ndërsa të fluarit lëvizin nëpër hapësirat e retreatit, elemente bashkëkohore.

Kompleksi ofron 8 ndërtesa të ndara nga një rrugetim shkallaresh. Kjo shkallë është autentike për gjuhën popullore arkitekturore dhe ndjenjën e saj të vendit - një projekt që respekton të kaluarën, ndërsa ofron një përvojë të përjetshme për vizitorët në këtë vend të jashtëzakonshëm.

Projekti depërtohet nga një pasazh dredha-dredha kopshti që lidh mysafirët natyrshëm midis skajeve të sipërme dhe të poshtme të sítit. Me rreth 49 çelësa për dhoma dhe apartamente, kompleksi është projektuar si një grup kaskadë ndërtesash të ulëta, të mbledhura për të krijuar një fshat.



*Fig.7 Plani i vendosjes së strukturës*

Kompleksi shtrihet ne 12 nivele dhe 8 ndërtesa me funksion rezidencial dhe hoteleri.

Tre nivelet e para kanë funksion kryesor parkimin, ambjentet teknike dhe hyrjet për apartamente (objekt 1) dhe hotelin e kompleksit (objekt 2).

Ne nivelin -1 ofrohen 46 poste parkimi dhe ambiente teknike.

Ne nivelin 0 ofrohen 32 poste parkimi, ambiente teknike dhe recepcionet për apartamentet dhe hotelin.

Ne nivelin 1 ofrohen 41 poste parkimi dhe ambiente teknike. Në total kompleksi ofron 119 poste parkimi.

Mbi këto nivele, me anë të një shkallareje arrihet ne nivelin 2, në të cilin ndodhet restoranti në njëren nga ndërtesat dhe 3 apartamente ne ndërtesen tjeter. Pishina "Infinity" me sipërfaqe prej  $233.4\text{m}^2$ , e cila ofron një pamje të mrekullueshme përballe detit Jon ndodhet në verandën e krijuar nga disniveli i niveleve te para.

Aksesi me anë te shkallares është edhe mënyra piktoreske për të shijuar natyrën e egër, por nuk mungojnë edhe ashensorët dhe shkallet vertikale si pikë lidhëse me nivelet e tjera të kompleksit.

**Niveli 3** vijon për të dyja ndërtesat me dhoma hoteli dhe banimi, përkatësisht me 4 dhoma (Objekti 2) dhe 3 apartamente banimi (Objekti 1).

**Niveli 4** vijon për të dyja ndërtesat me dhoma hoteli përkatësisht me 4 dhoma (Objekti 2) dhe 2 apartamente të ndërtesa e banimit (Objekti 1).

**Niveli 5** ofron 3 dhoma për njérën nga ndërtesat (Objekti 2) ndërsa tjetra "shkrihet" me natyrën dhe i lë vendin Objekti 3 e shkrirë mes pjerrësisë së natyrës me 4 apartamente.

**Niveli 6** dhe **7** ofrojnë 6 apartamente për secilin nivel, por me shtrirje drejt shkëmbit duke ofruar ne këtë menyrë veranda me harkada të mrekullueshme dhe ndalesa dhe pikë turistike në vetë kompleksin si surpriza në cdo nivel që vizitori shkon. Në nivelin 6, ndërtesa 2 "shkrihet" me natyrën dhe i lë vendin ndërtesës 4.

Ne nivelin 8, ndërtesa 4 ka 2 apartamente ndërsa ndërtesa 3 "shkrihet" me natyrën.

Ne total për këto nivele janë 11 dhoma hoteli dhe 38 apartamente.

Ne nivelet **9** deri në **12** kemi zonen e vilave elitare me 4 të tilla të artikuluara ne 2 kate ku secila nga ato ofrojne nga 2 apartamente në katet e poshtme me pishina individuale dhe pamje të mrekullueshme përballe detit Jon për secilën nga ndërtesat si dhe nga 1 sujtë në katet e sipërme me një total prej **8 apartamente dhe 4 suita**.

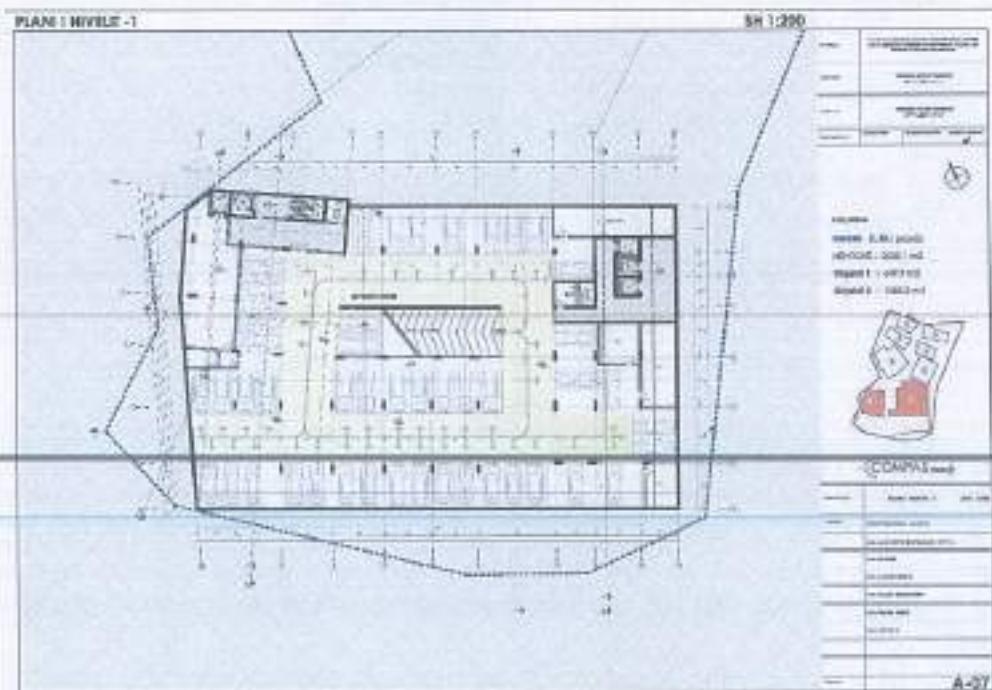
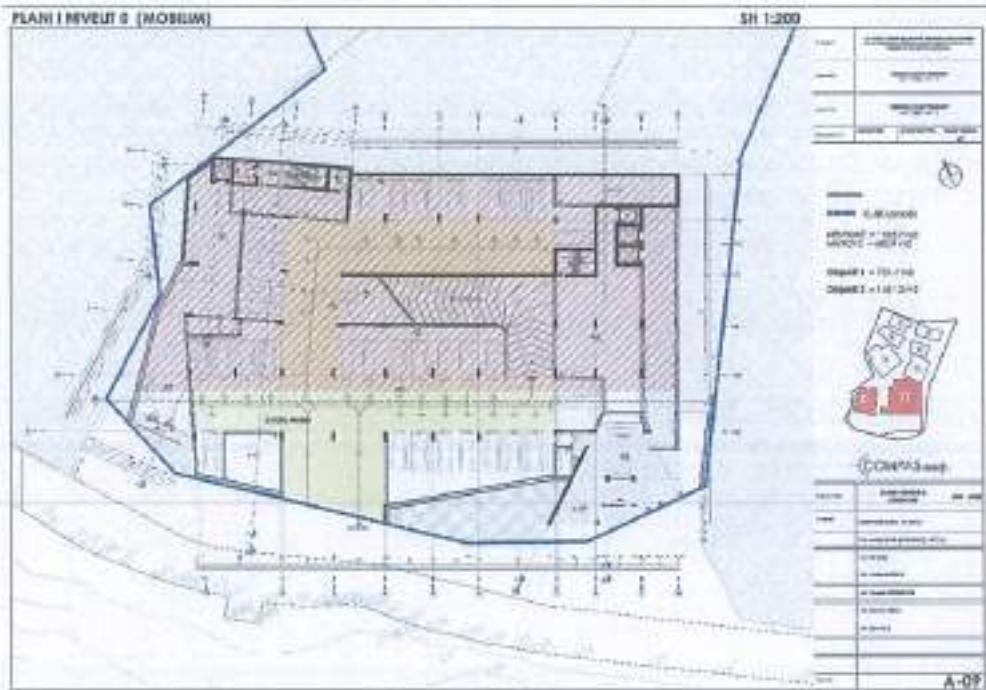
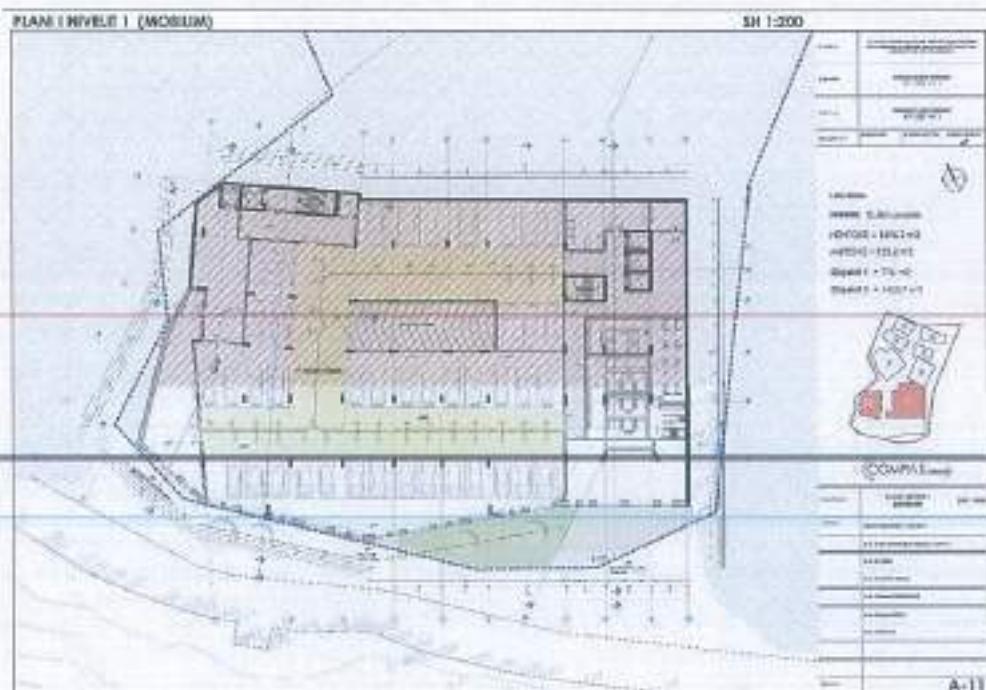


Fig.8 Plani i nivelit -I, objekti 1&2



*Fig.9 Plan i nivellit 0, objekti 1&2*



*Fig.10 Plan i nivellit 1, objekti 1&2*

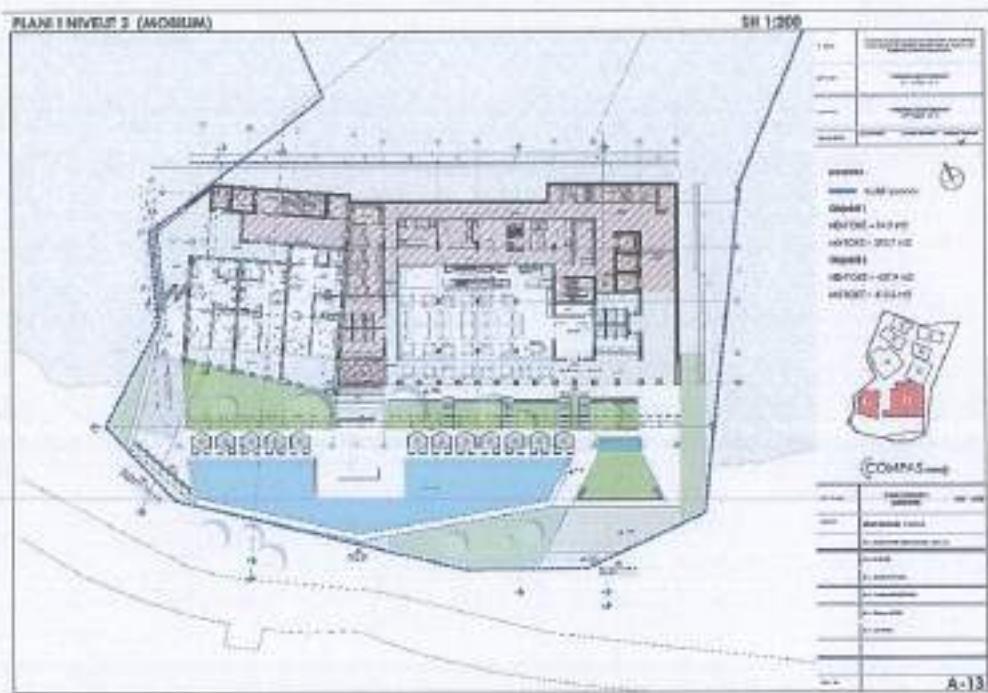


Fig.11 Plan i niveliit 2, objekti 1&2



Fig.12 Plan i niveliit 3, objekti 1&2



Fig.13 Plan i niveli 4, objekti 1&2

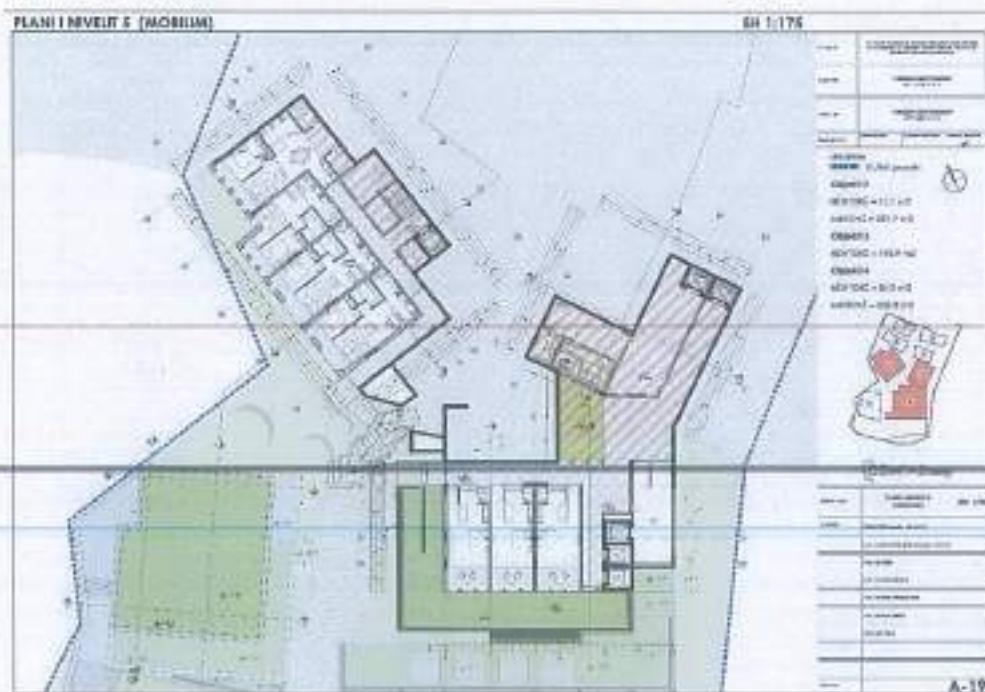


Fig.14 Plan i niveli 5, objekti 2,3&4



Fig.15 Plan i niveli 6, objekti 3&4



Fig.16 Plan i niveli 7, objekti 3&4



Fig.17 Plan i nivelt 8, objekti 4

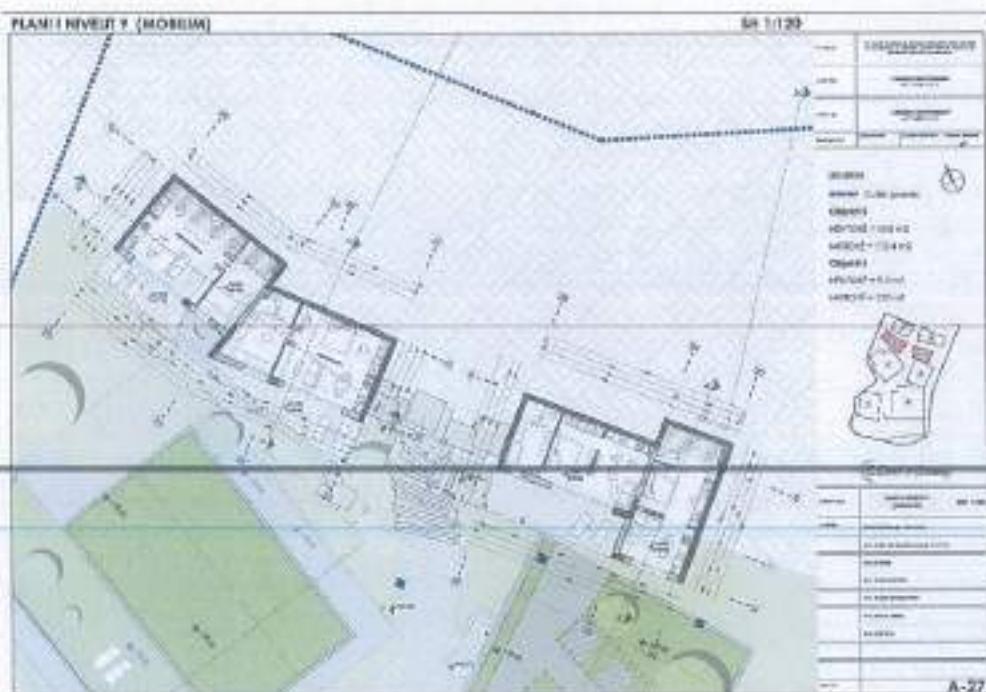


Fig.18 Plan i nivellit 9, objekti 5&6



Fig.19 Plani i niveliit 10, objekti 5&6

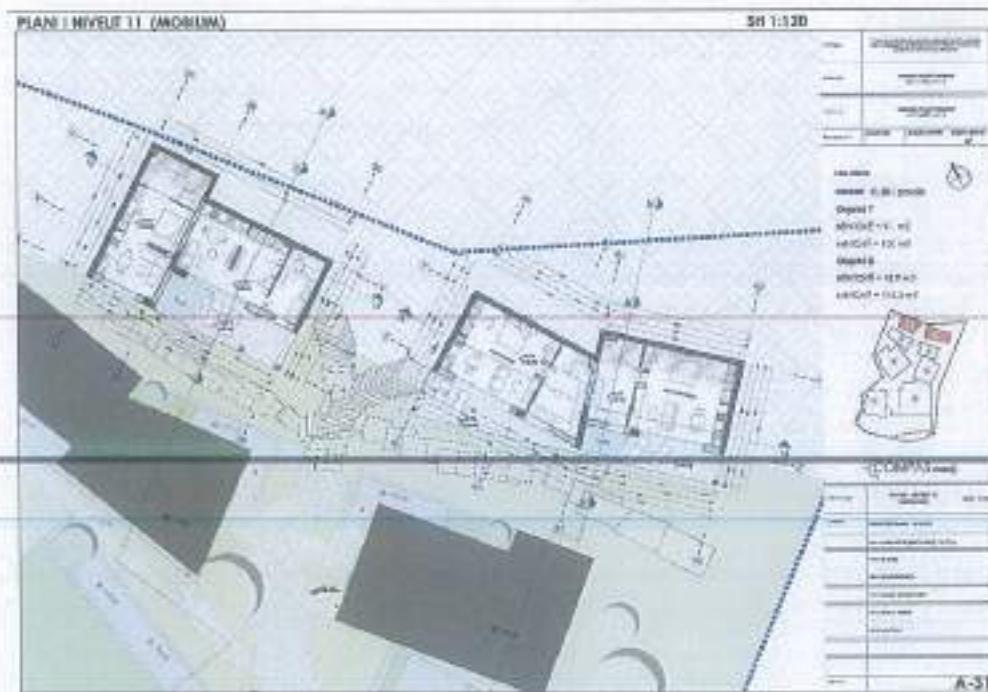


Fig.20 Plani i niveliit 11, objekti 7&8



Fig.21 Plan i nivelit 12, objekti 7&8



Fig.22 Plan i mbuleses

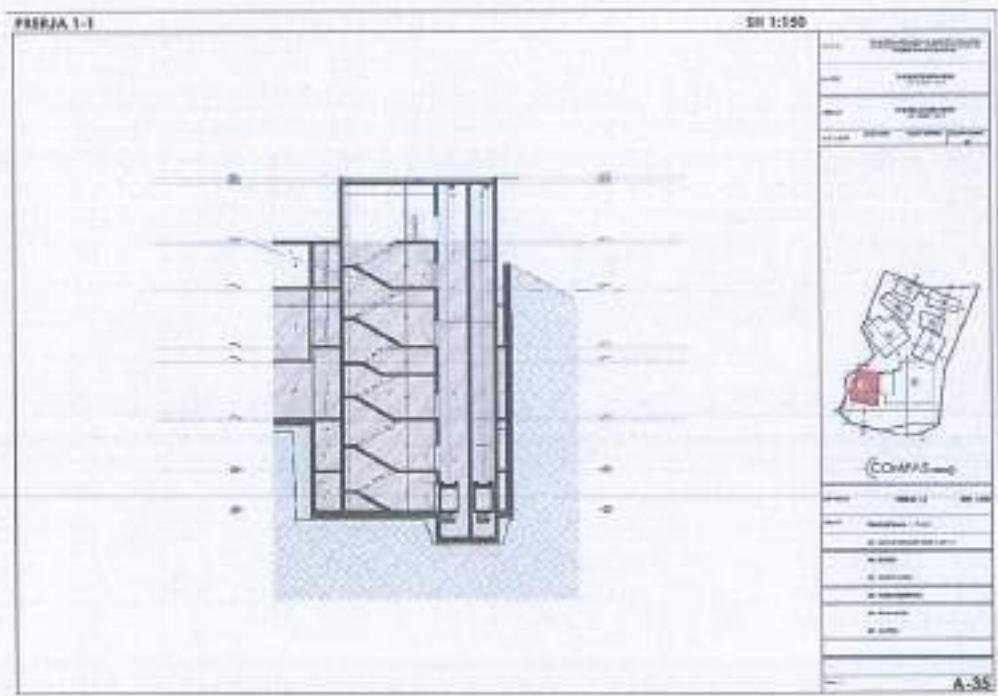


Fig.23 Prerja 1-1, objekti 1

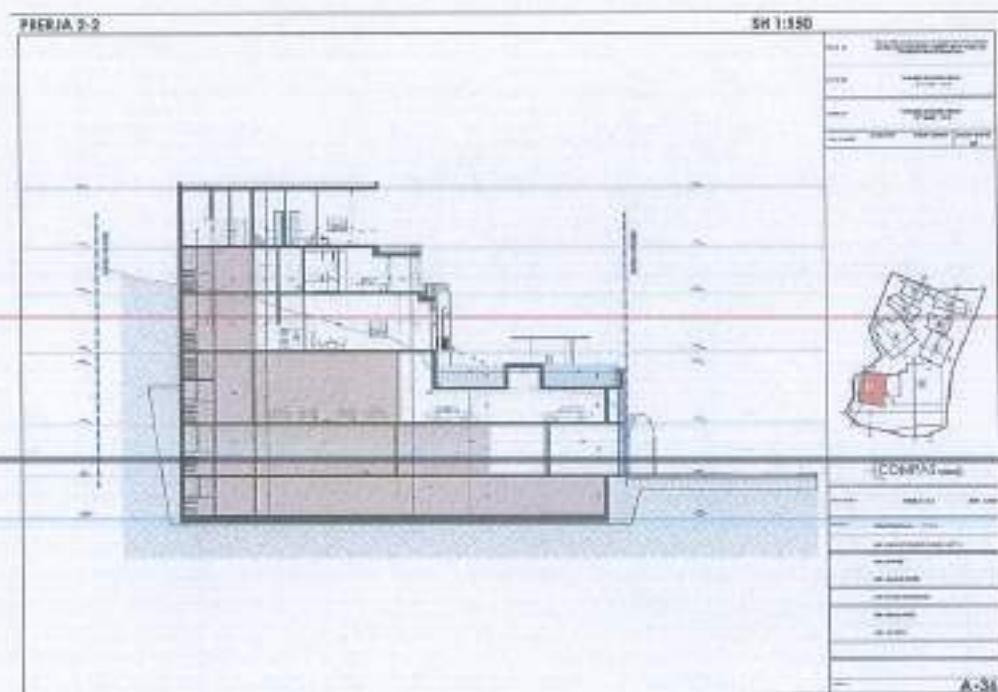


Fig.24 Prerja 2-2, objekti 1

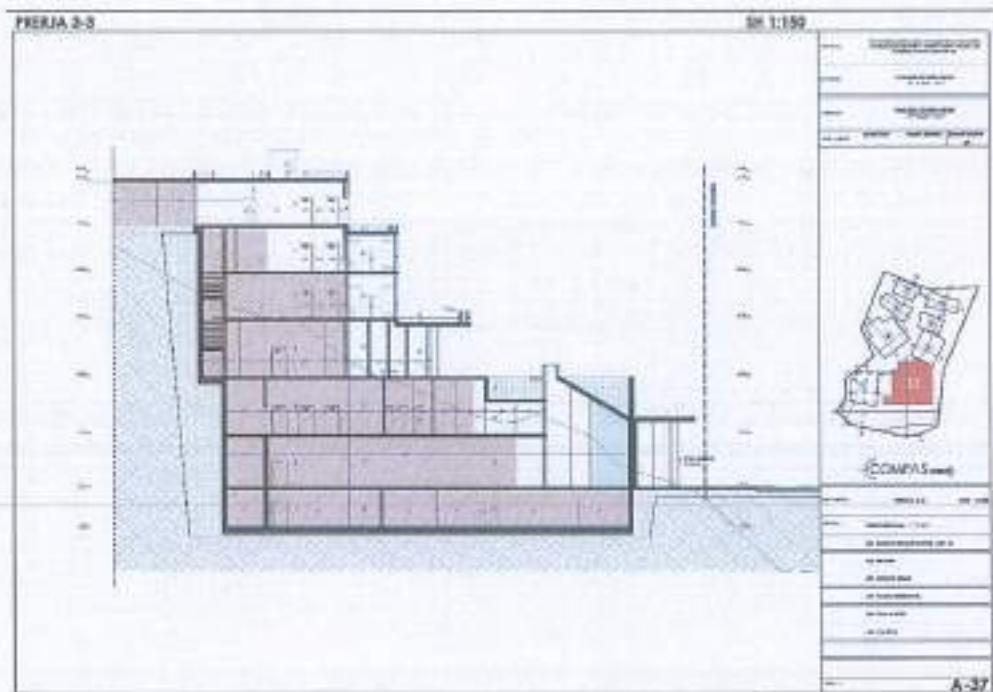


Fig.25 Prerja 3-3, objekti 2

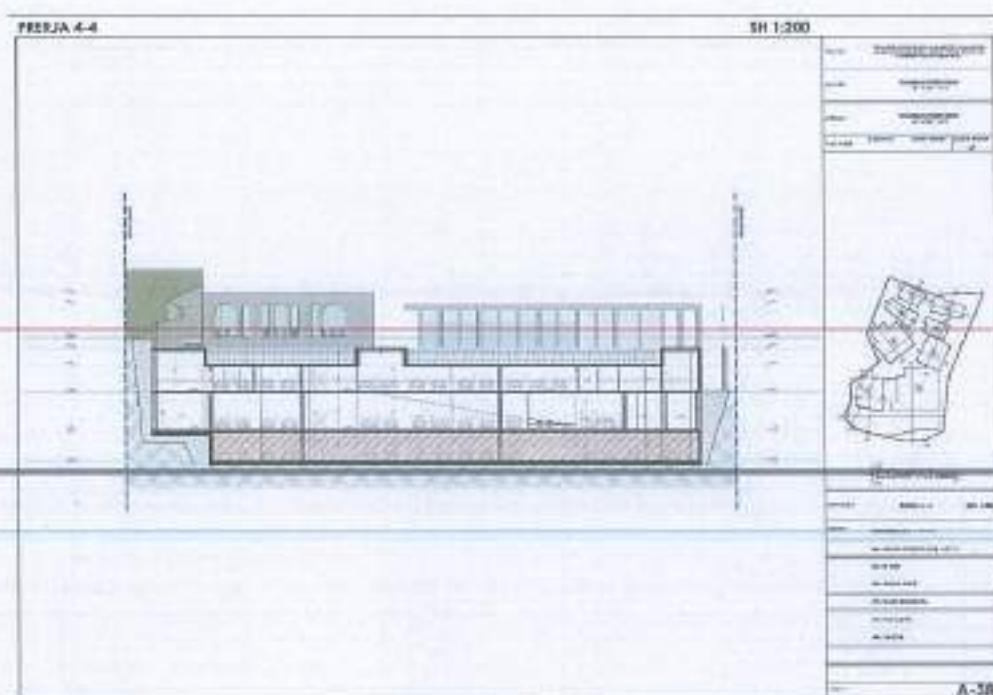


Fig. 26 Prerja 4-4

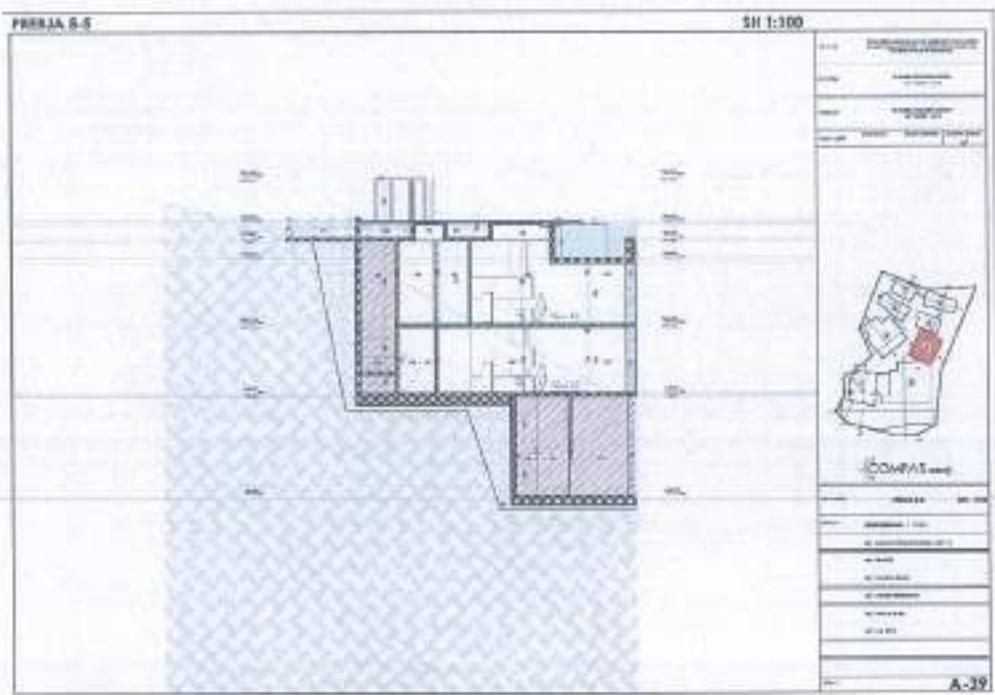


Fig.27 Prerja 5-5, objekti 3

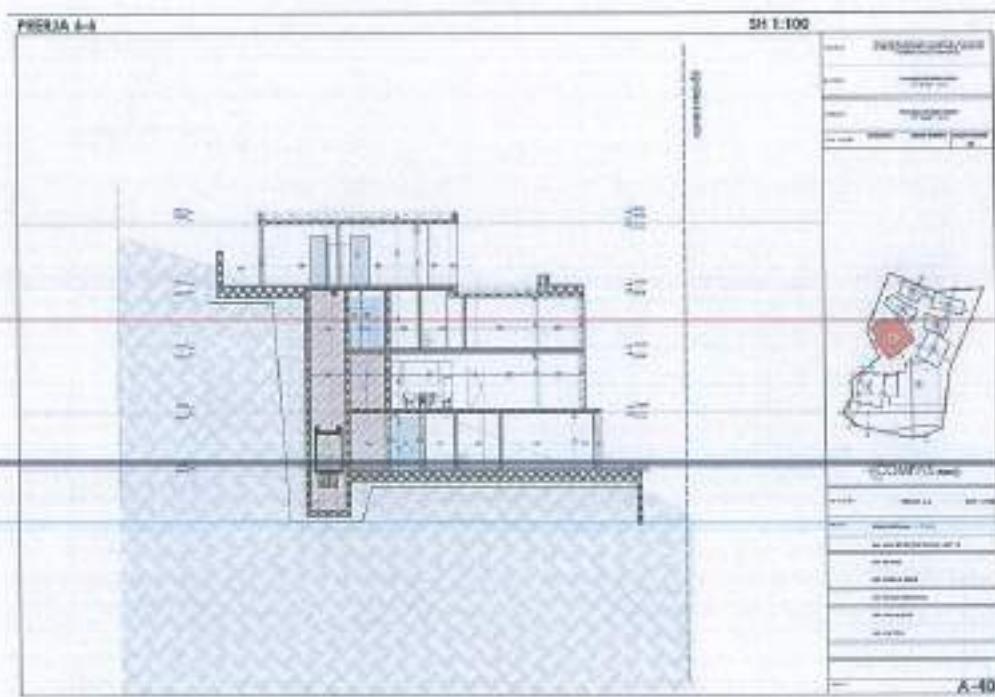
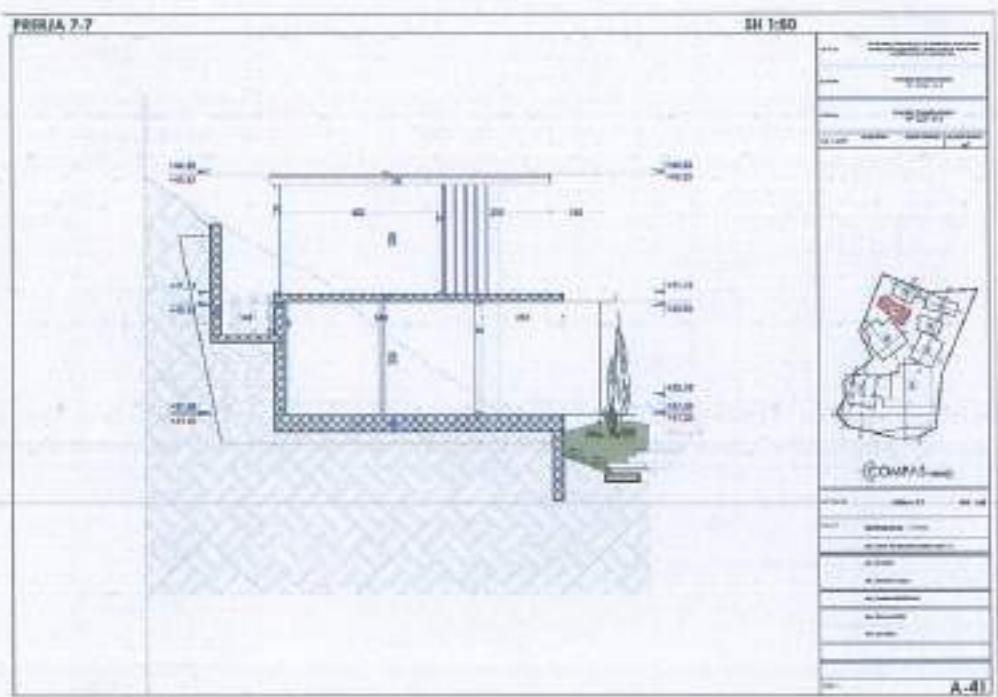
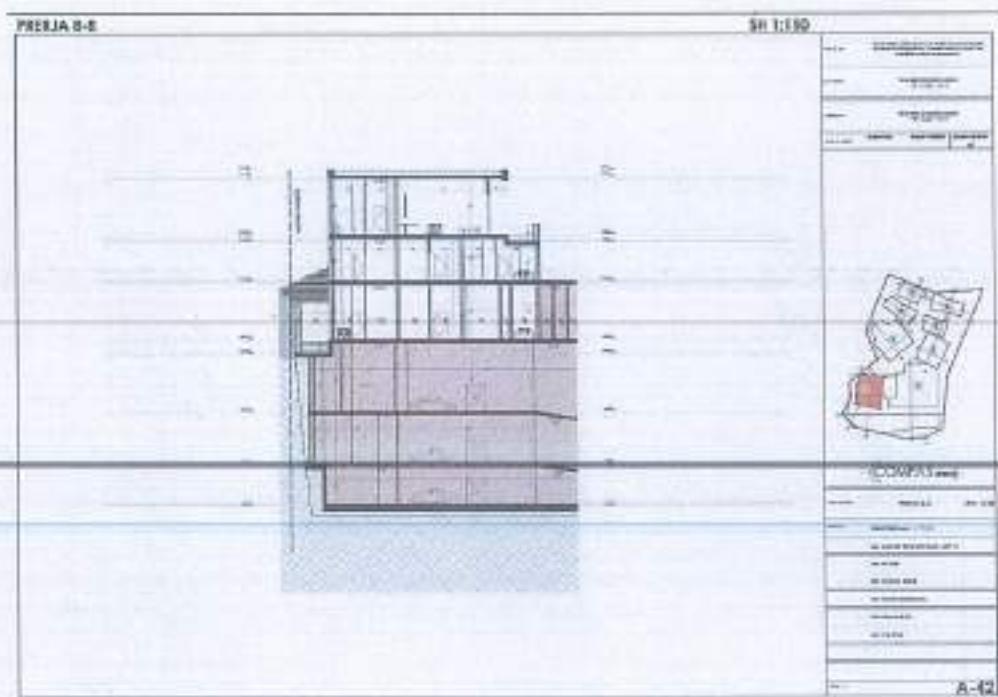


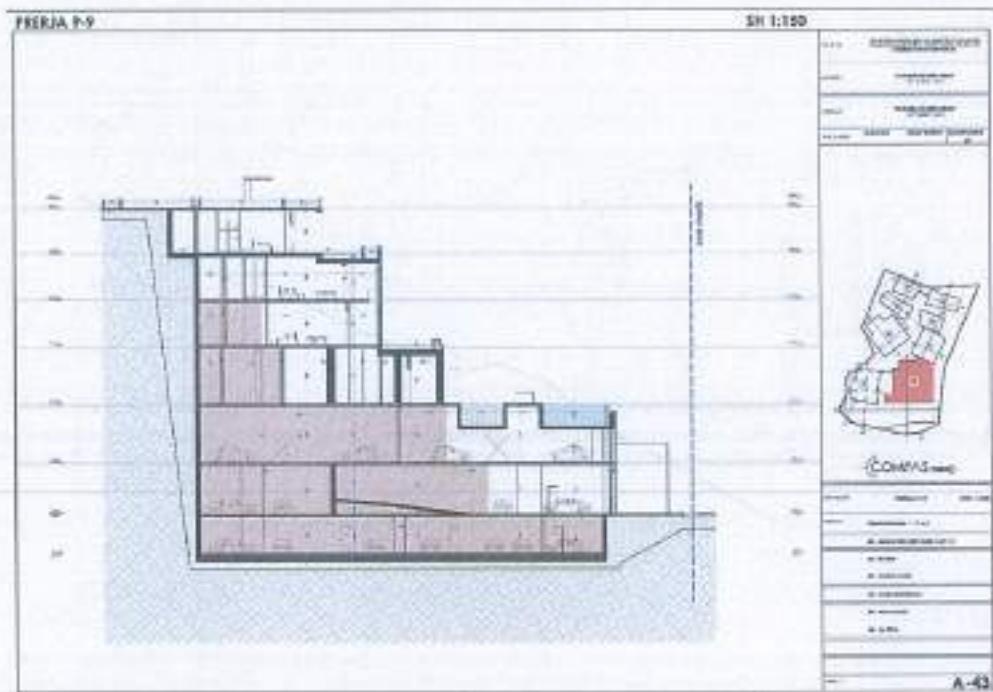
Fig.28 Prerja 6-6, objekti 4



*Fig.29 Prerja 7-7, objekti 5*



*Fig.30 Prerja 8-8, objekti 1*



*Fig.31 Prerja 9-9, objekti 2*

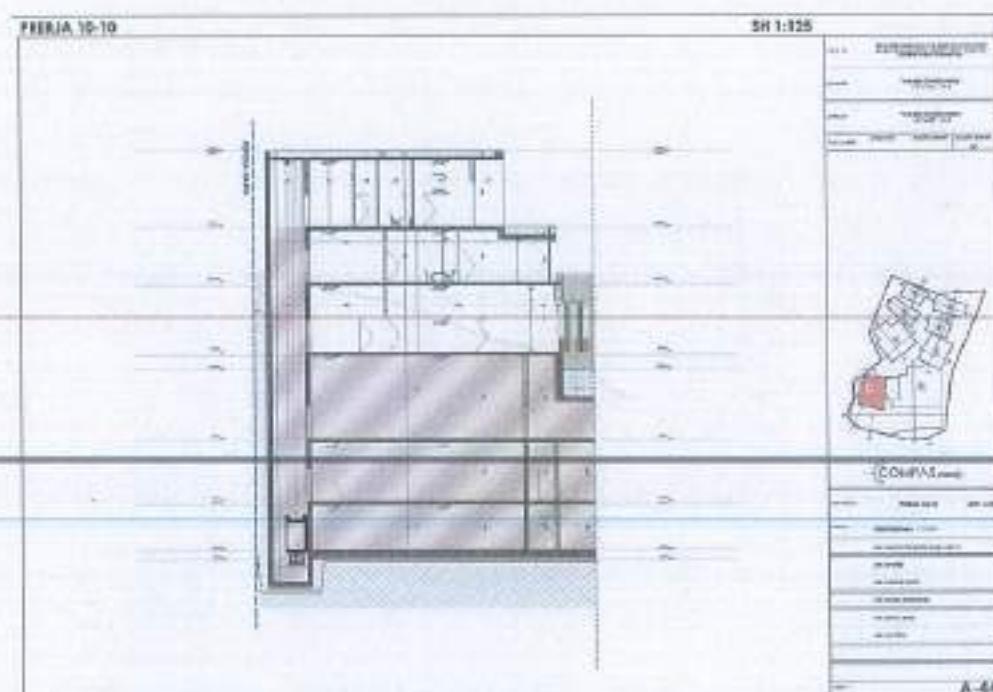
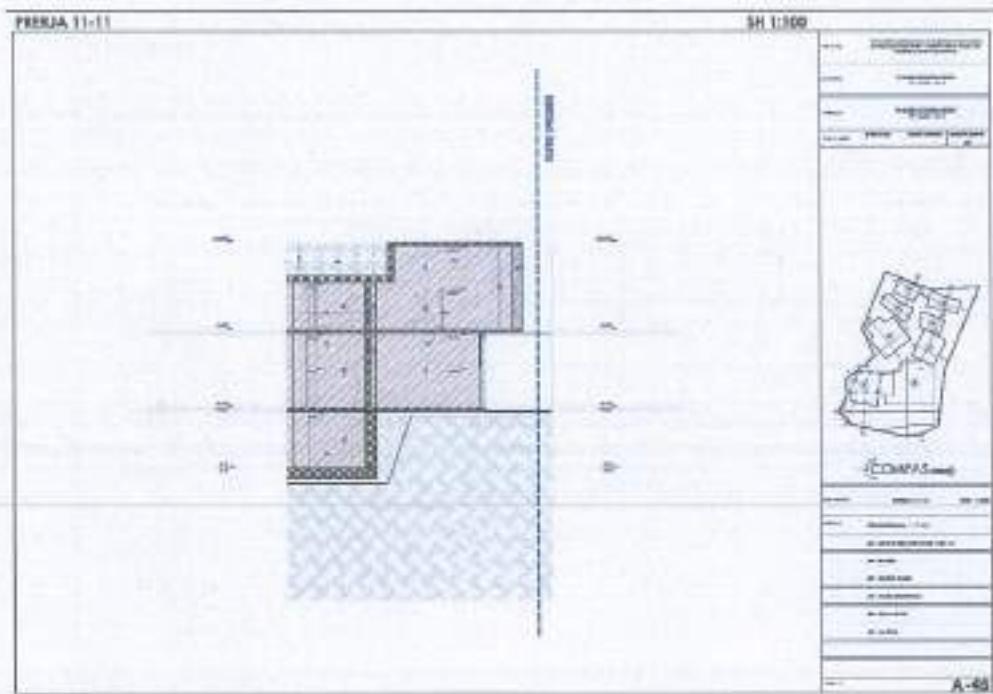
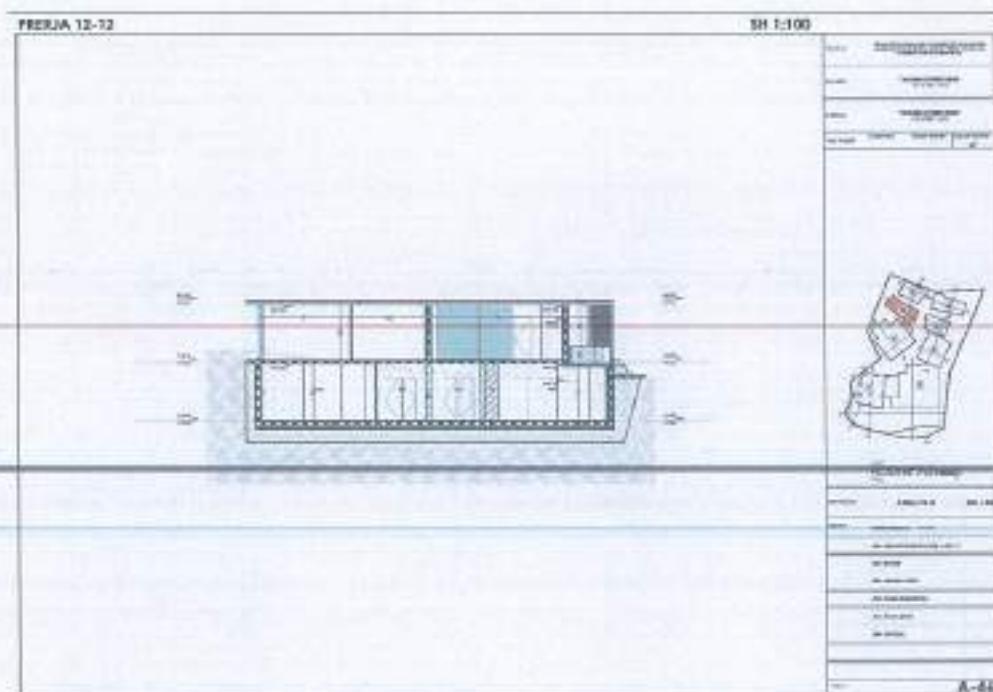


Fig.32 Prerja 10-10, objekt 1



*Fig.33 Prerja 11-11*



*Fig.34 Prerja 12-12, objekt 5*

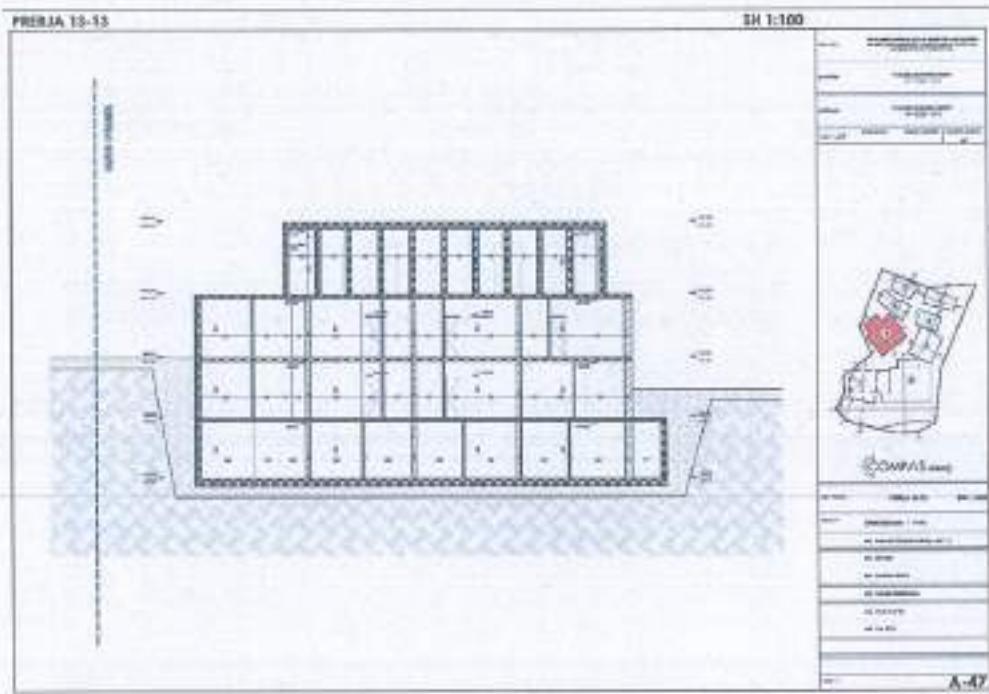


Fig.35 Prerja 13-13, objekti 4

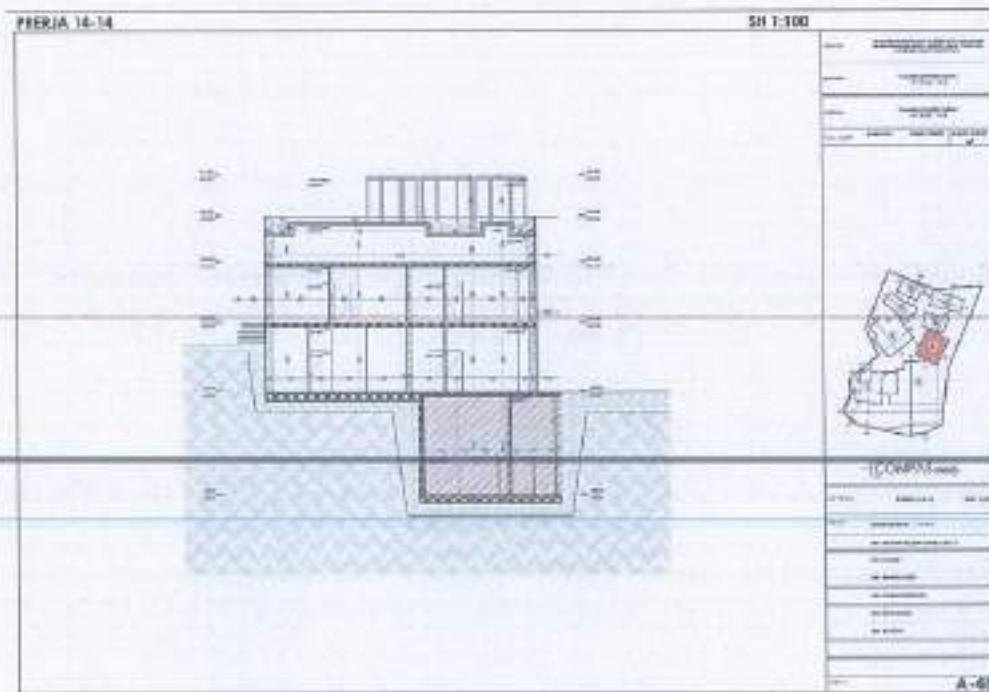


Fig.36 Prerja 14-14, objekti 3

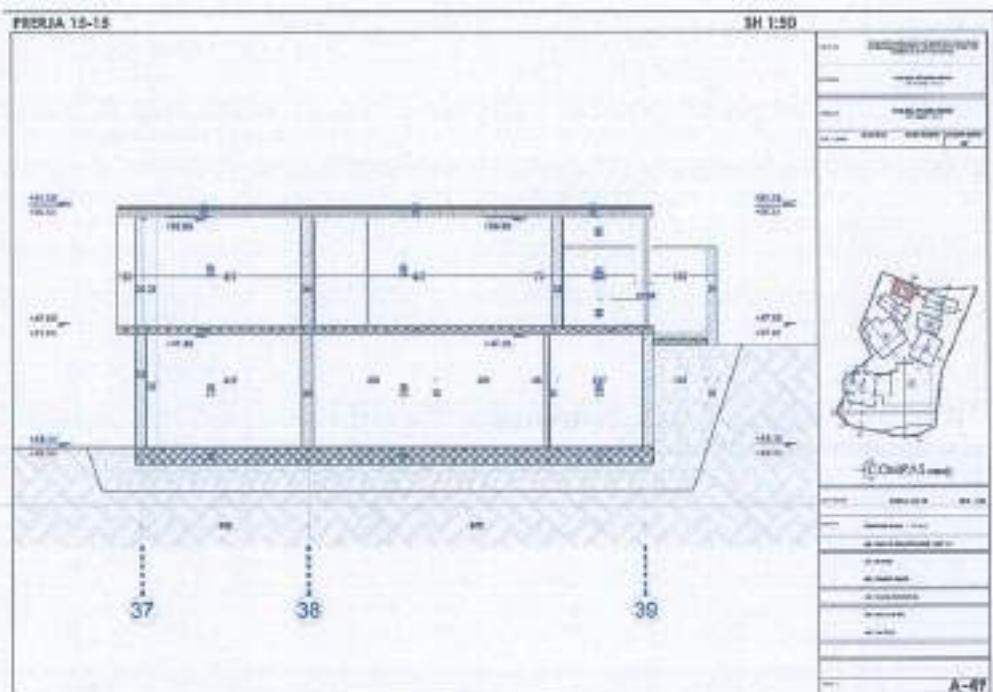


Fig.37 Prerja 15-15, objekti 7

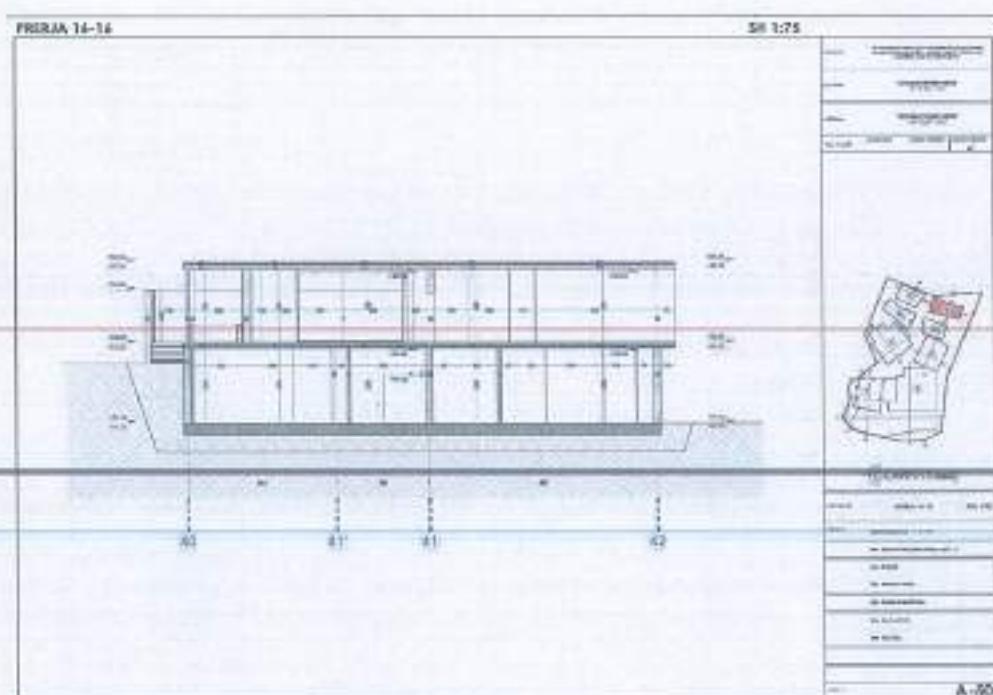


Fig.38 Prerja 16-16, objekti 8

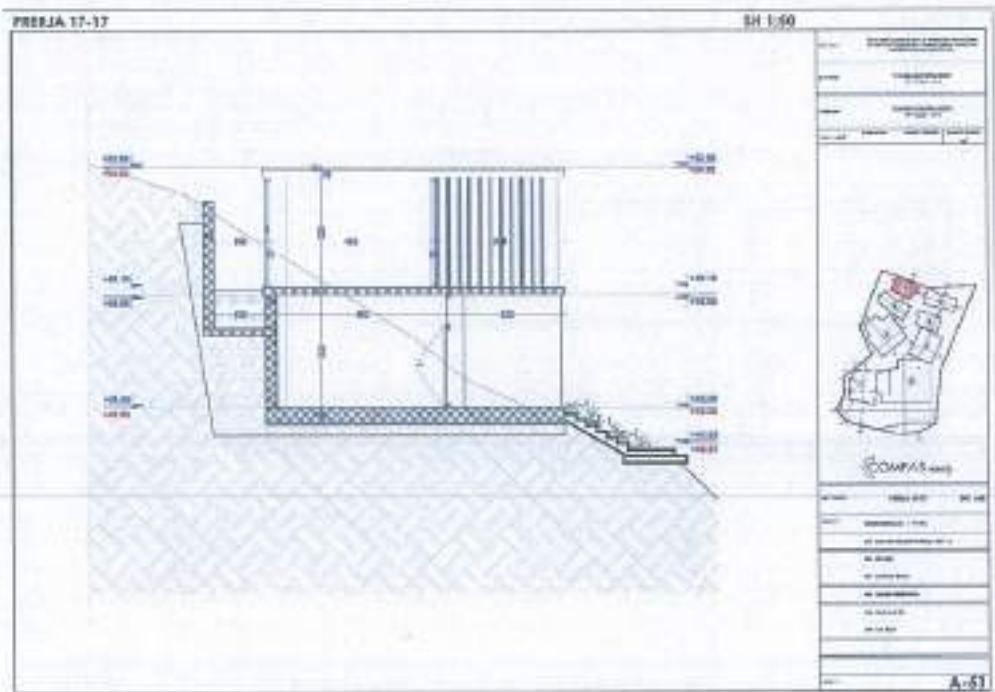


Fig.39 Prerja 17-17, objekti 7

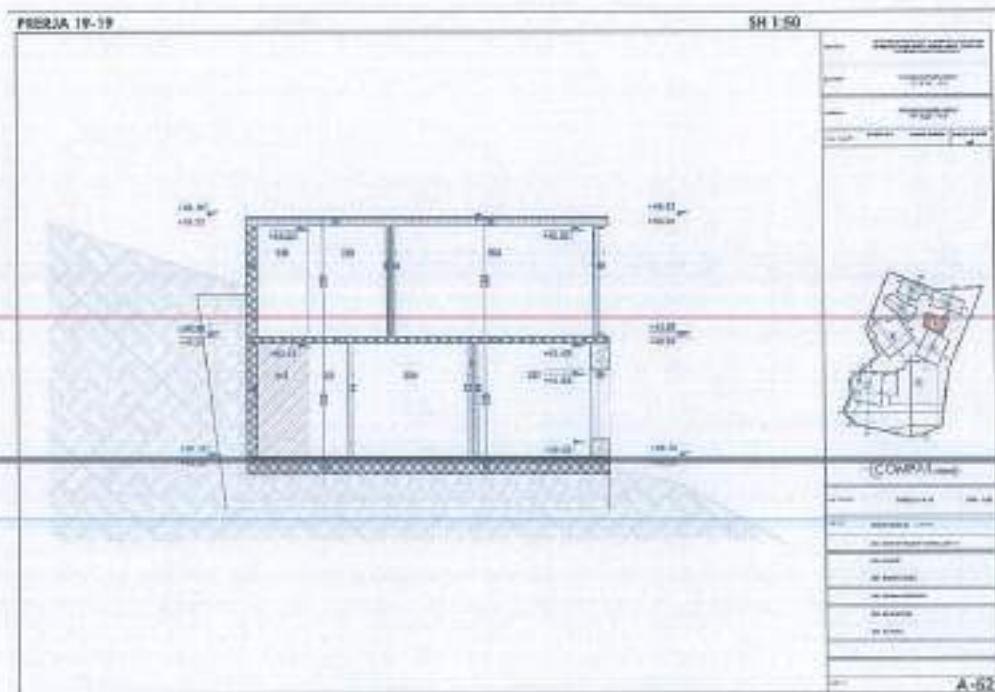
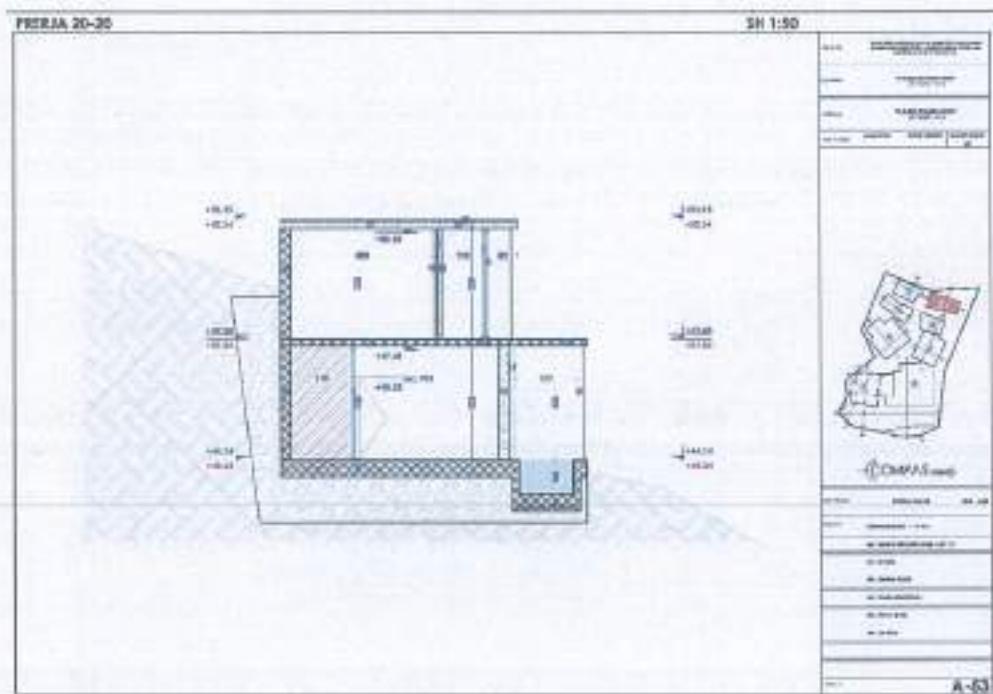
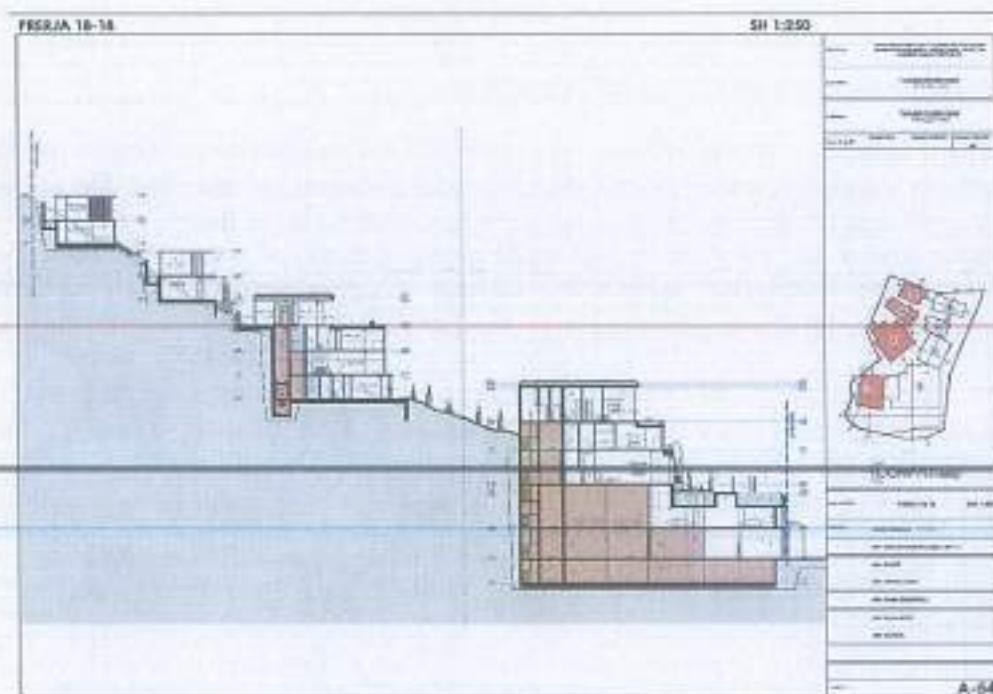


Fig.40 Prerja 19-19, objekti 6



*Fig.41 Prerja 20-20*



*Fig.42 Prerja 18-18, objekti 1,4,5&7*

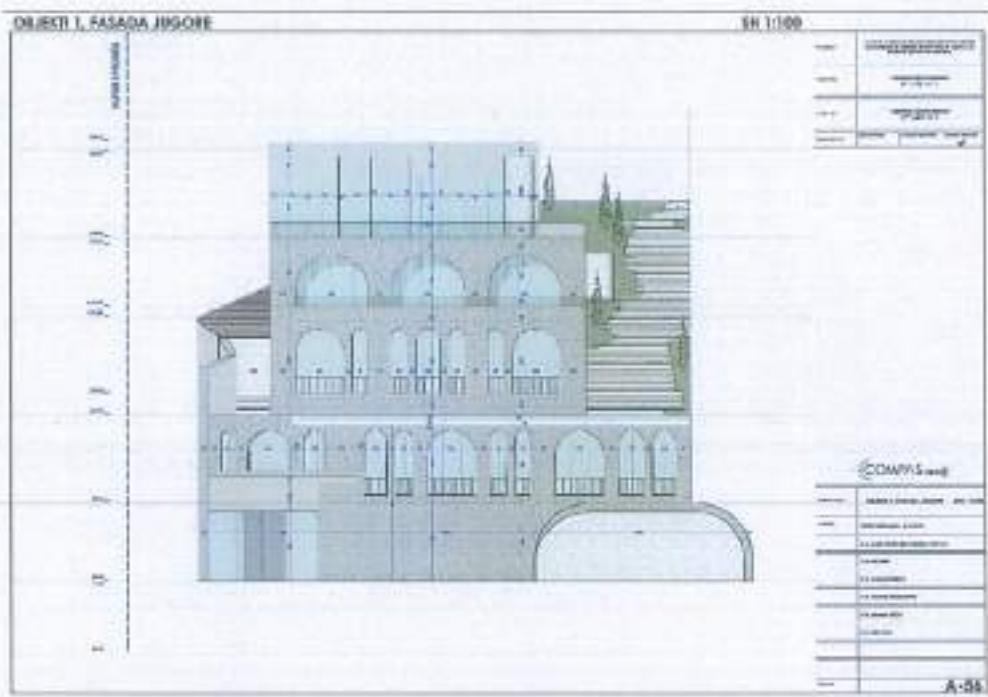


*Fig.43 Prerja 21-21, objekti 2,3,6&8*

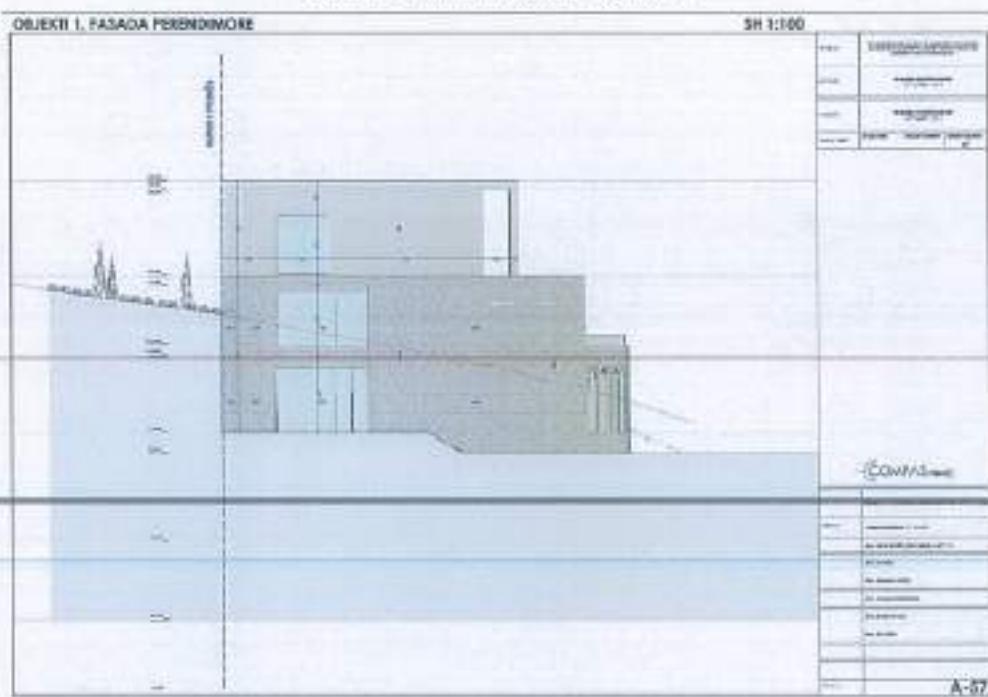
#### 4.2 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave

Koncepti përdor elementë të riinterpretuar për një kontekst bashkëkohor—harqe, lozha, oborre, louvre dhe veranda të mbjella, së bashku me një ballafaqim me materiale dhe detaje moderne. Duke qënë se ndodhet në një pikë strategjike, objekti trajtohet dinamik në të gjithë katet e tij duke luajtur me elemente arkitektonike tipik të zonës së jugut. Vëllimet dhe hapësirat intime midis ndërtesave ngjallin një ndjenjë të ecjes rrëth një fshati historik. Oborret, lozhat dhe vendkalimet krijojnë pamje me kornizë të detit dhe ofrojnë hije dhe privatësi në vend. Ndërtesa me tarraca të veshura me gurë me hapje të harkuara nderojnë arkitekturën vendase shqiptare. Ndërtesat janë me shkallë dhe tarraca me konturet e tokës. Pishinat dhe peizazhet vendase ndihmojnë në flohjen e hapësirave të jashtme, ndërsa një sërë lozash ofrojnë strehë, hije dhe lëvizje.

Dimensionet e çarjeve janë sipas normave të projektimit dhe sigurojnë ndriçimin dhe ajrimin e mjaftueshmër të ambjenteve. Në katën përdhe çarjet janë menduar më të mëdha duke ju përshtatur lartësisë së katit, por duke ruajtur vazhdimësinë e linjave vertikale të çarjeve të dhomave të hotelit.



*Fig.44 Fasada Jugore, objekti 1*



*Fig.45 Fasada Perendimore, objekti 1*

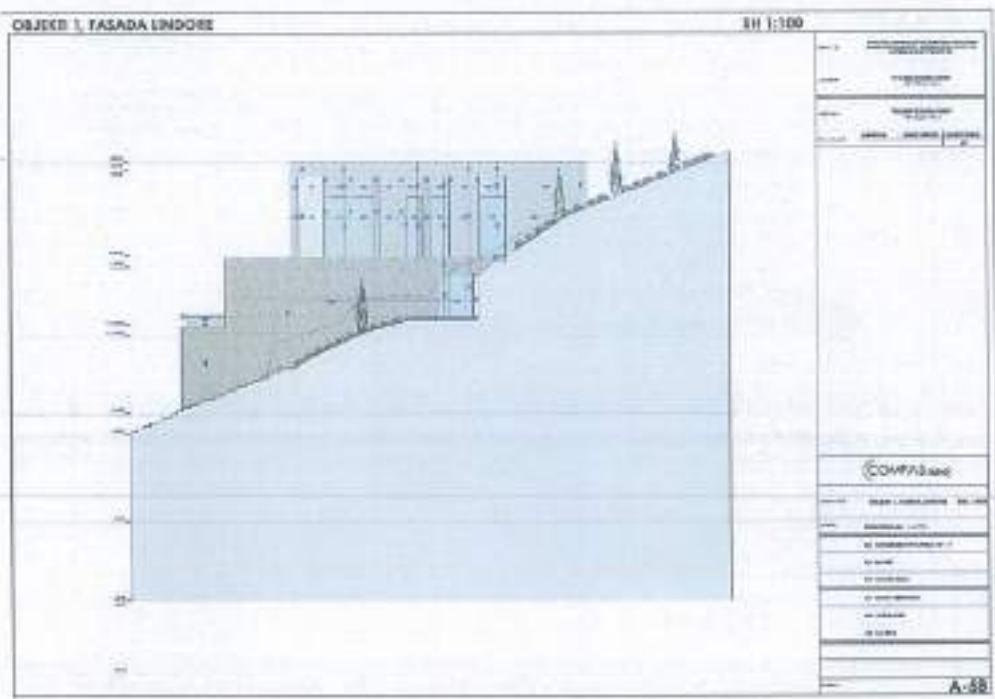


Fig.46 Fasada Lindore, objekti 1

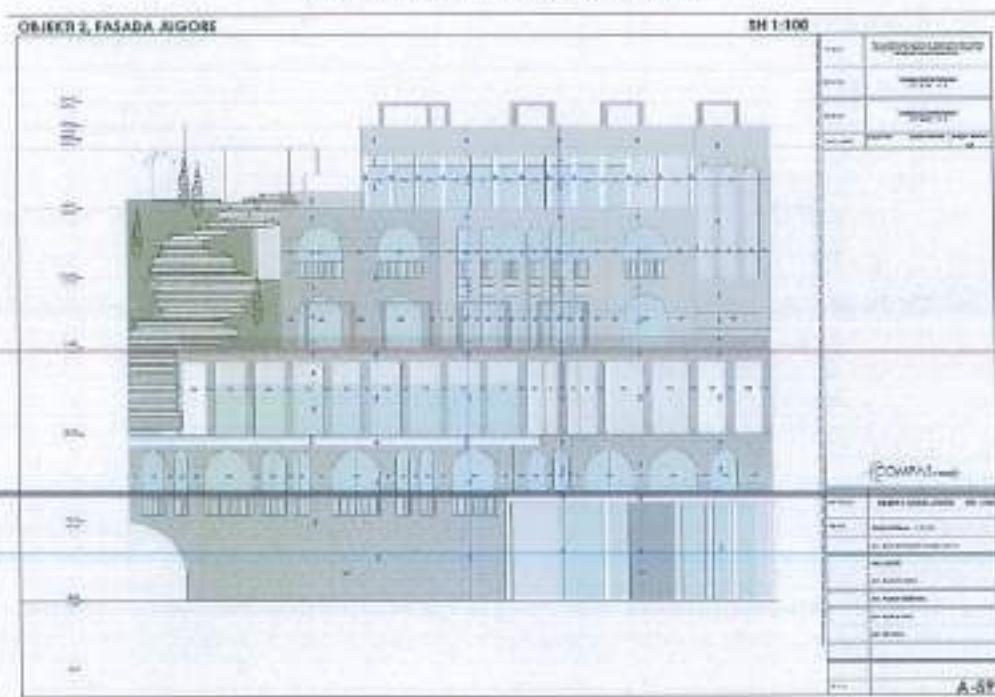
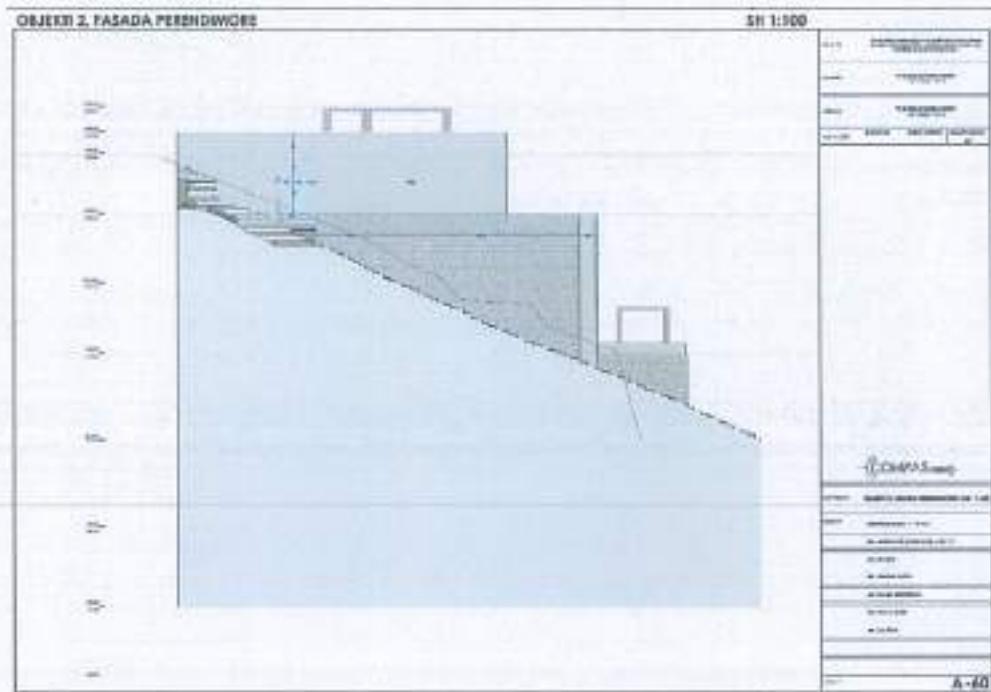
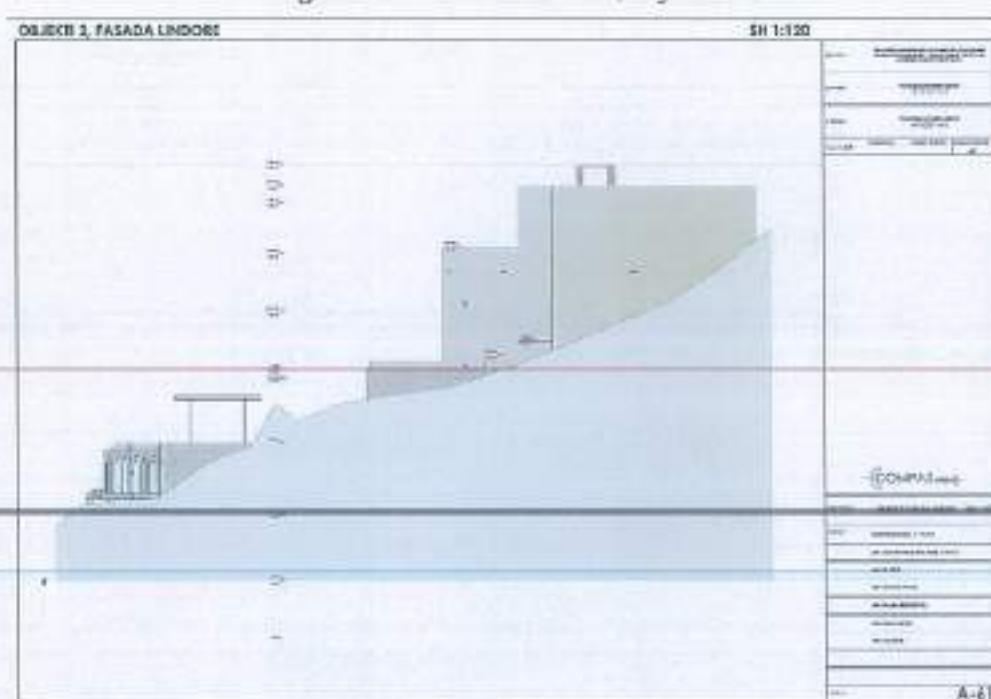


Fig.47 Fasada Jugore, objekti 2



*Fig.48 Fasada Perendimore, objekti 2*



*Fig.49 Fasada Lindore, objekti 2*

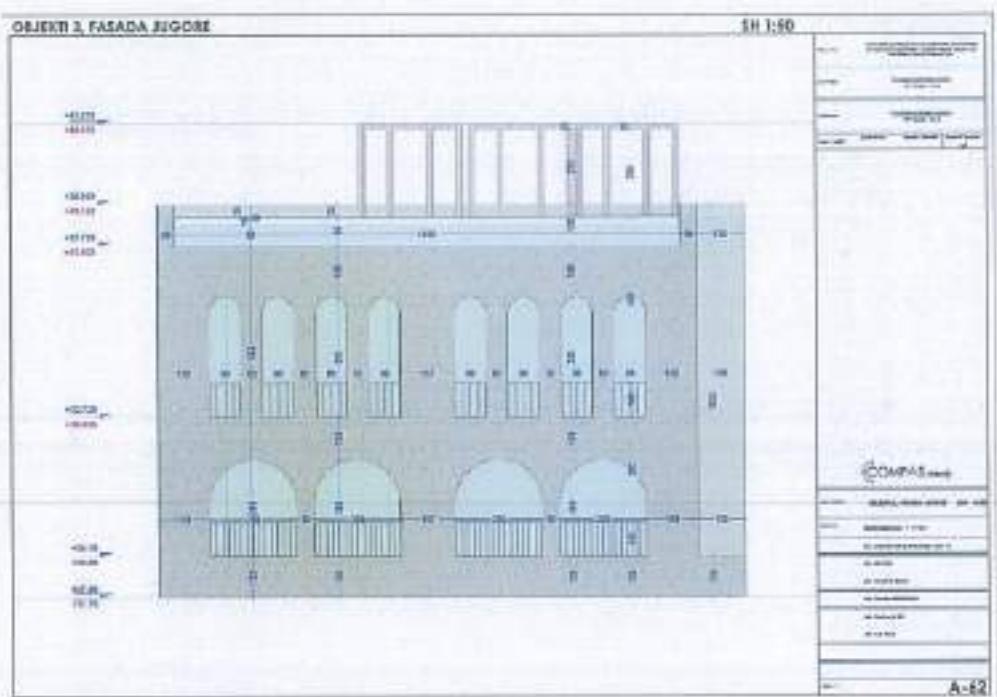


Fig.50 Fasada Jugore, objekti 3

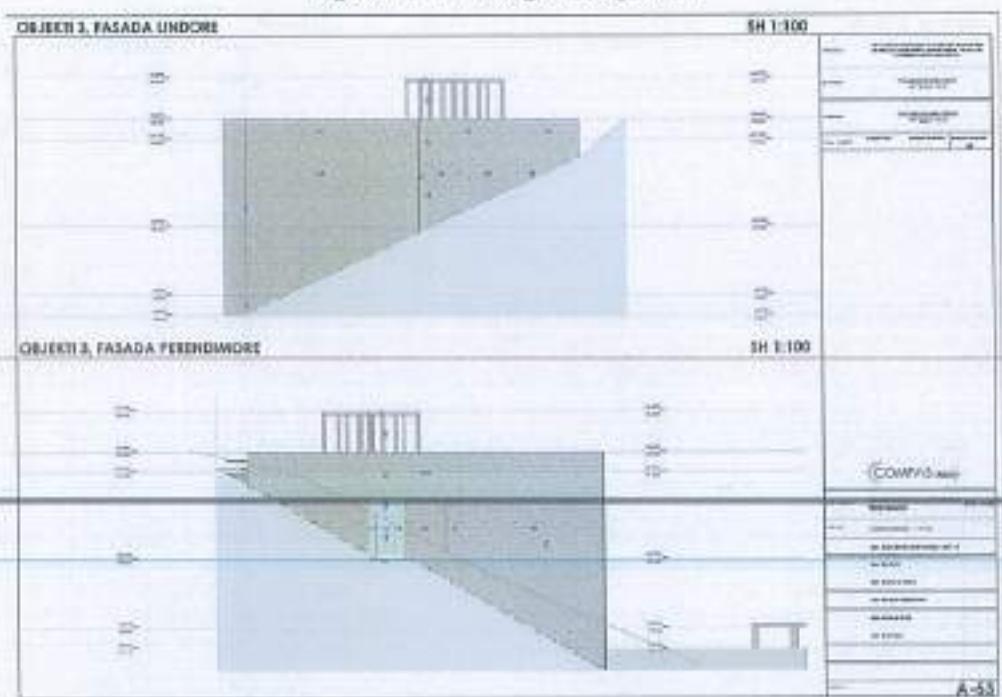


Fig.51 Fasada Perendimore & Lindore, objekti 3

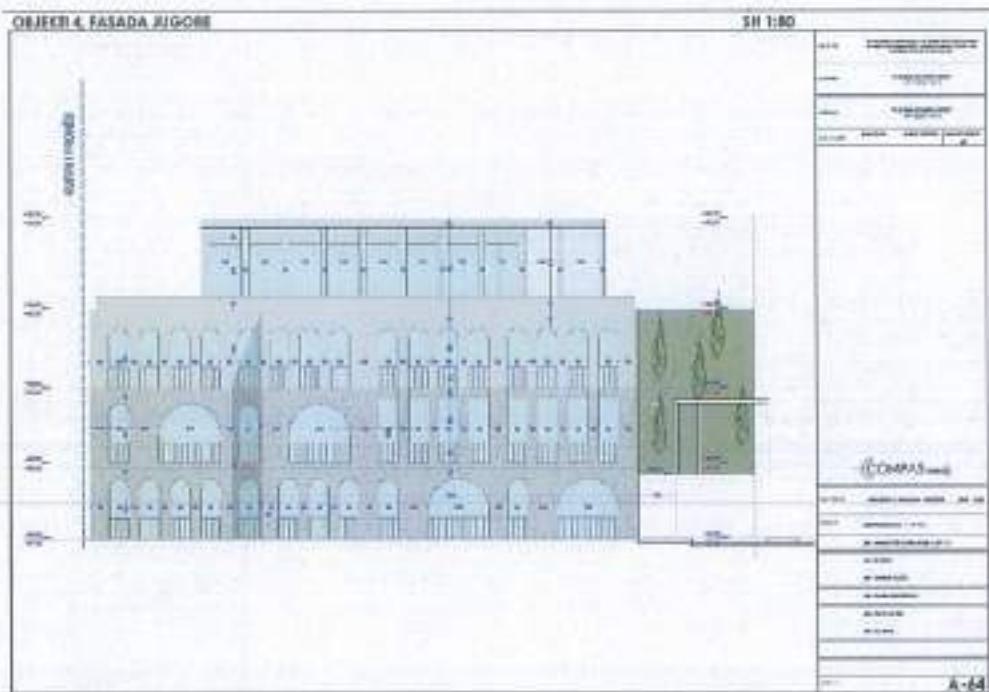


Fig.52 Fasada Jugore, objekti 4

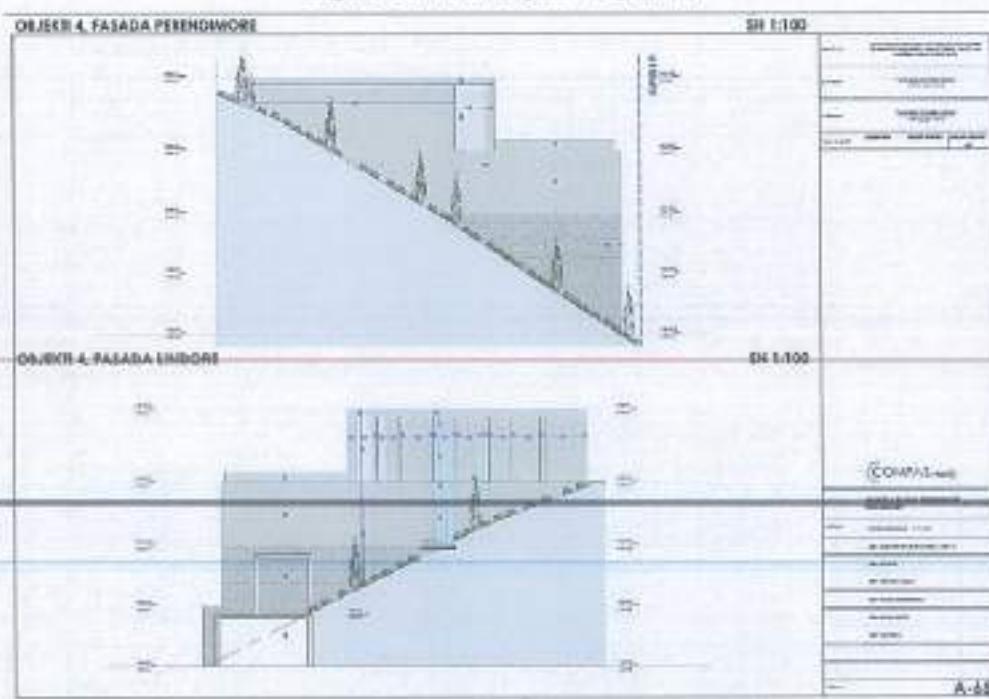
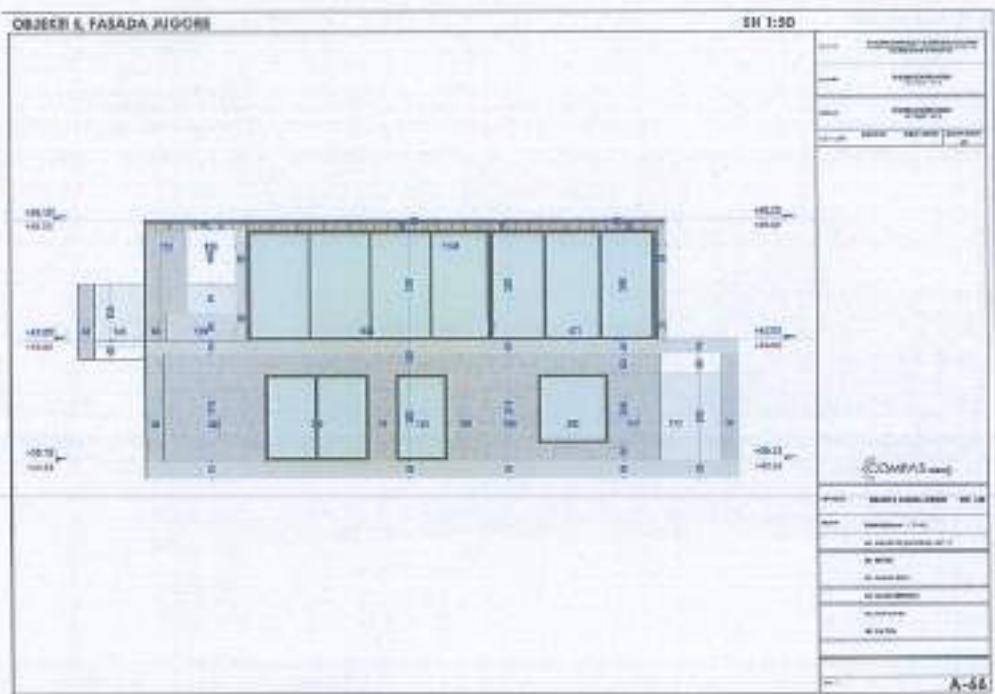
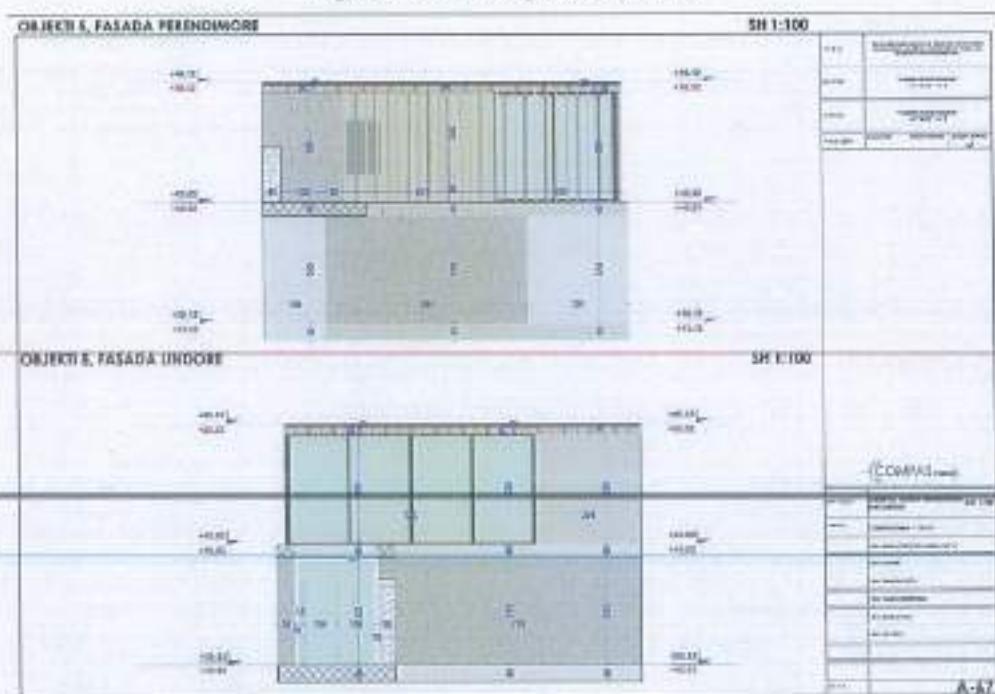


Fig.53 Fasada Perëndimore & Lindore, objekti 4



*Fig.54 Fasada Jugore, objekti 5*



*Fig.55 Fasada Perëndimore & Lindore, objekti 5*

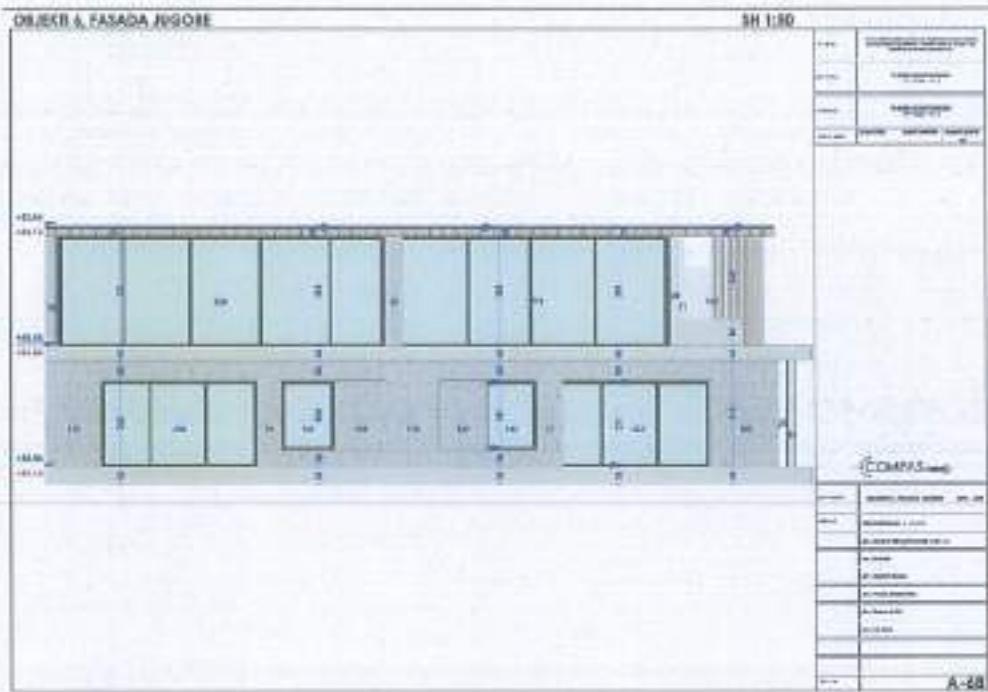


Fig.56 Fasada Jugore, objekti 6

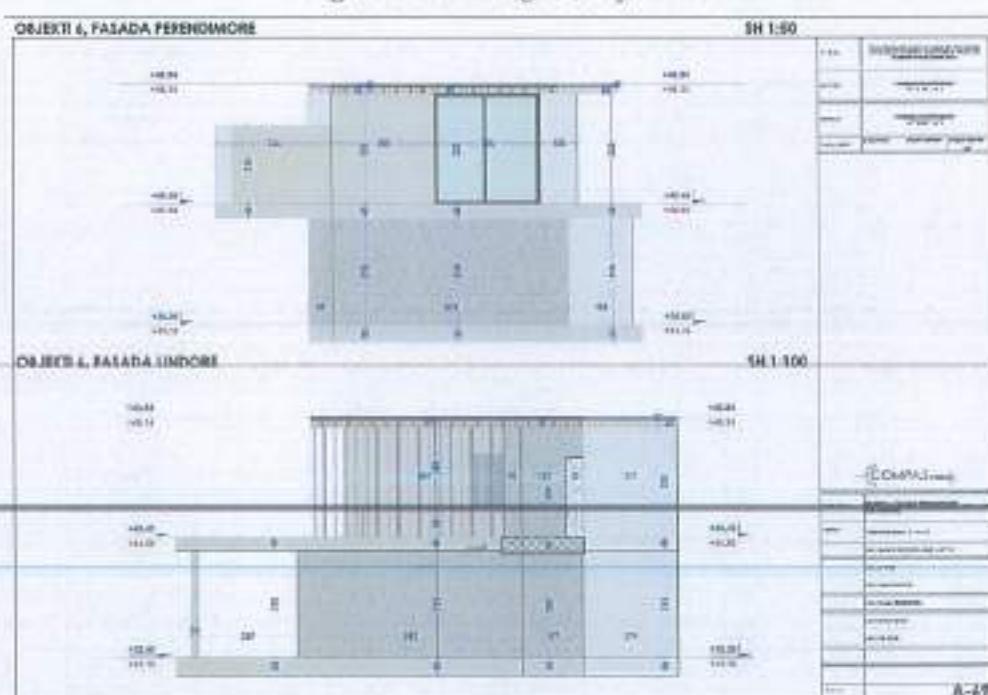


Fig.57 Fasada Perendimore & Lindore, objekti 6



Fig.58 Fasada Jugore, objekti 7

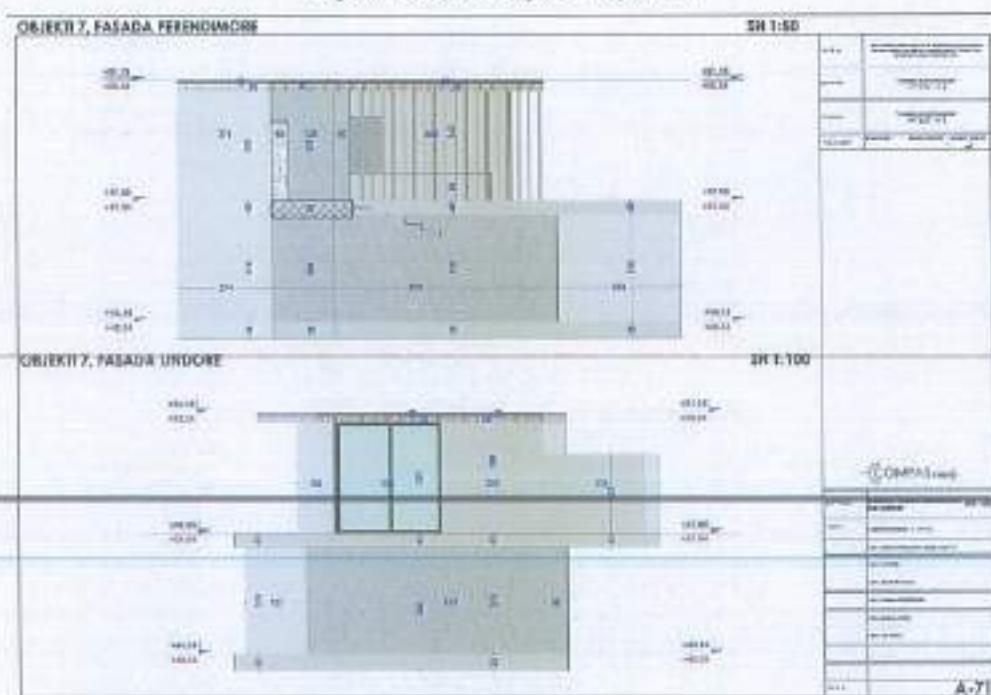


Fig.59 Fasada Perendimore&Lindore, objekti 7

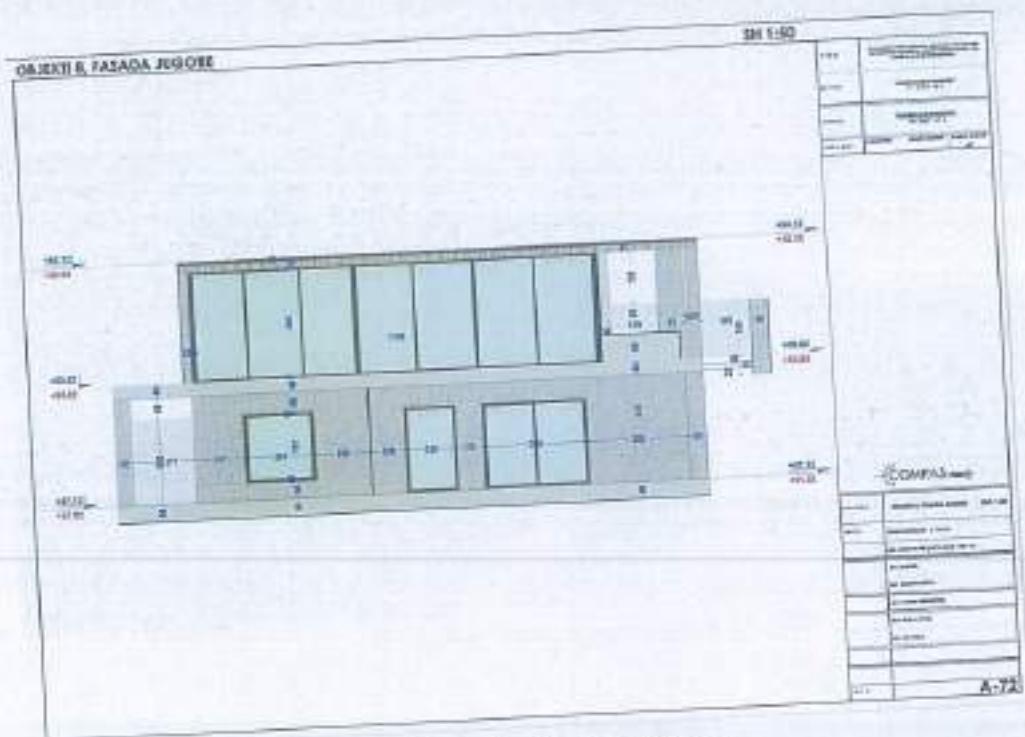


Fig.60 Fasada Jugore, objekti 8



Fig.61 Fasada Perëndimore & Lindore, objekti 8



Fig.62 Pamje perspektive të objektit



Fig.63 Pamje perspektive të objektit



*Fig.64 Pamje perspektive të objektit*



*Fig.65 Pamje perspektive të objektit*

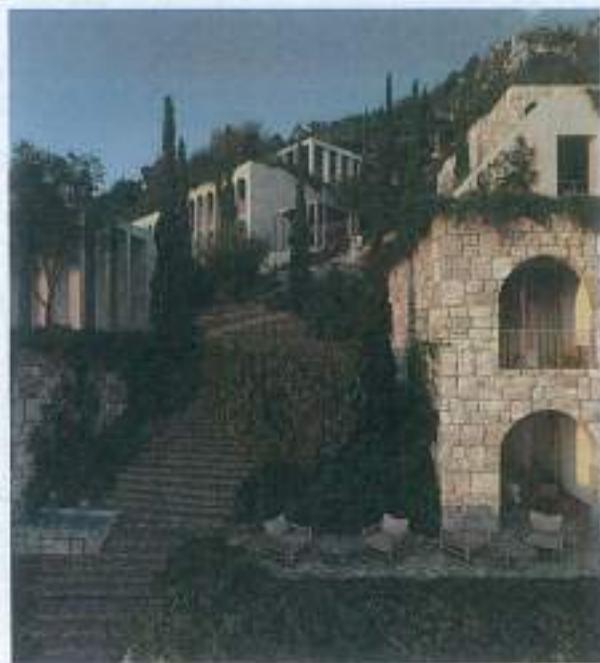


Fig.66 Pamje perspektive të objektit



Fig.67 Pamje perspektive të objektit



Fig.68 Pamje perspektive të objektit

#### Treguesit e Zhvillimit:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 6646 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksiuni): 3548.5 m<sup>2</sup>

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë : 6014.3 m<sup>2</sup>

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit nen tokë : 6398.9 m<sup>2</sup>

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit : 12413.2 m<sup>2</sup>

Koefiqenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 53 %

Intensiteti i ndërtimit: 0.90

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 17.15 m

Numri i kateve mbi tokë: 1, 2, 3 dhe 4 kat

Numri i kateve nën tokë: 1,2, 3, 4, 5 dhe 6 kat

#### Treguesit e Parcelës për Zhvillim:

Zona Kadastrale: 1481, 1739 Nr pasurie 143/302; 143/1; 130/3

#### Kufizimet:

Veri-lindje: 130/2

Jug-lindje: 130/4; 143/301

Veri-perëndim: 130/1; 143/50

Jug-perëndim: 305

#### Distancat nga kufiri i pronës:

Veri-lindje: 0.6-5.9 m

Jug-lindje: 4.5-13 m  
Veri-perëndim: 2.0-10.5 m  
Jug-perëndim: 11.6-18.7 m

#### 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërtë

Vendi për "In The Wild" është vendosur në një majë të një kodre dramatike përbalë detit Jon. Konteksti përreth është i populluar nga peizazhe të egra dhe pemë. Sistemimet e jashtme do të realizohen me tarracina të gjelbëruara, me shkallare dhe kalime. Në tërësinë e vetë, gjithë sipërfaqja e lirë trajtohet me trotuar dhe sipërsaqe të gjelbëruara si dhe ndriçim të ulët dhe të lartë. Aksesi me anë të shkallares është edhe mënyra piktoreske për të shijuar natyrën e egër, por nuk mungojnë edhe ashensorët dhe shkallët vertikale si pikë lidhëse me nivelet e tjera të kompleksit.

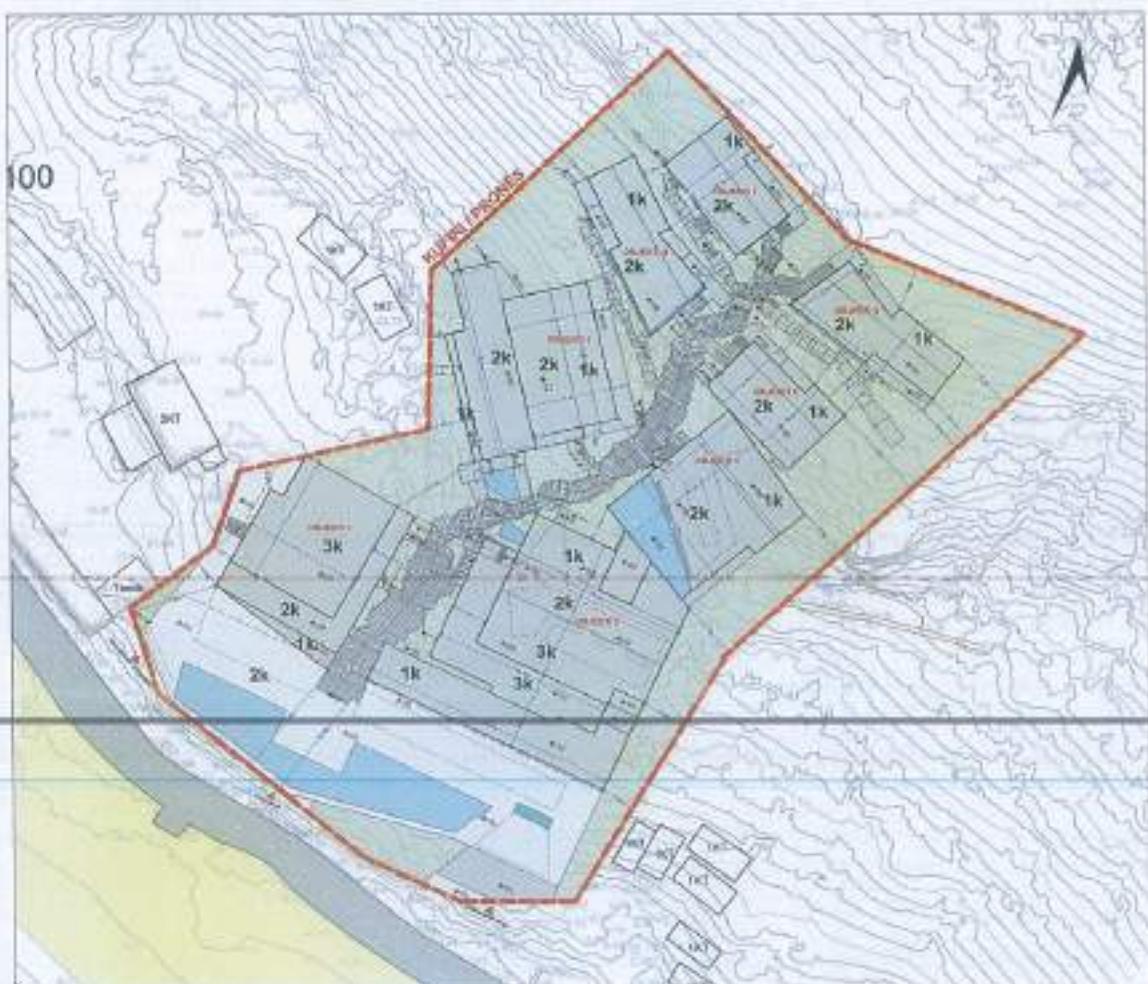


Fig.69 Plani i hapsirave të jashtme të objektit të propozuar

#### 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

### **5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave**

- Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e PPV për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore në zonë.
- Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, përgjatë rrugës ekzistuese dhe krijimit të aksit të rrugës.
- Nga kjo rrugë do të ketë akses dhe për në parkimin nëntokësor.

