

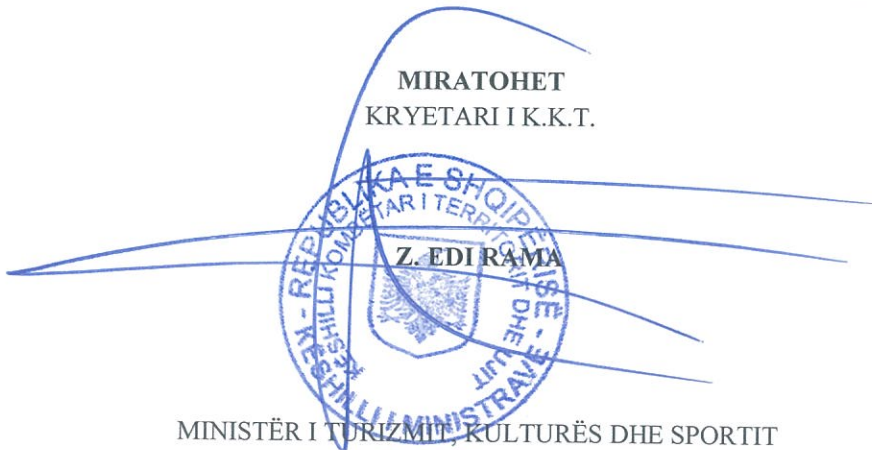


REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "STRUKTURË ME FUNKSION HOTELERI 1, 2, 3, 4  
DHE 5 KATE, ME 2 KATE NËN TOKË", ME VENDNDODHJE  
NË BASHKINË HIMARË, ME SHOQËRINË ZHVILLUESE "VALERON AEA" SH.P.K

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA



Miratur me Vendim të KKT Nr. 06, Datë 24.12.2024

Projektues:

"SELGASCANO"  
(Studio ndërkombëtare)

"EX-PERT PLAN STUDIO"  
(Studio lokale)



Zhvillues:

"VALERON AEA" SH.P.K

VALERON AEA  
M35:142060  
HIMARË-VLORE

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1.	DISPOZITA TË PËRGJITHSHME .....	3
1.1.	Baza Ligjore.....	3
1.2.	Përshkrim i zonës së studiuar.....	3
2.	EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR .....	4
2.1.	Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së.....	4
2.2.	Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim.....	5
3.	ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE.....	6
4.	RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT .....	7
4.1.	Funksionet dhe aktivitetet e propozuara .....	7
4.2.	Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave .....	10
4.3.	Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.....	13
4.4.	Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet .....	14
5.	RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS .....	15
5.1.	Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave.....	15



# 1. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

## 1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të lejes së zhvillimit për objektin "Strukturë me funksion hoteleri 1,2,3,4 dhe 5 kate, me 2 kate nëntokë", me vendndodhje në Bashkinë Himarë, me subjekt zhvillues shoqërinë "Valeron AEA" sh.p.k bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", i ndryshuar.
- Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor Bashkia Himarë , miratuar me Vendim Nr.2, date 16.10.2017, të Këshillit Kombëtar të Territorit , "Per miratimin e rishikimit të Planit të Pergjithshem Vendor , Bashkia Himare " të miratuar me Vendim Nr. 23, datë 11.04.2023, të Këshillit Kombëtar të Territorit.

## 1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e projektit ndodhet në jug të qytetit të Himarës, me distancë 1.5 km nga qendra e qytetit dhe nga vija bregdetare 350 m. Prona ku do të ndërtohet është me sipërfaqe 900 m<sup>2</sup>, konkretisht në vendin e quajtur Kokri, Bashkia Himarë. Zona në të cilën ndodhet trualli karakterizohet nga objekte banimi sezonale dhe hotele me një lartësi mesatare prej 3-4 katësh. Terreni ndodhet në zonën e Potamit të qytetit Himarë, konkretisht zona e quajtur Kokri dhe ka një reliev pjesërisht të thyer, me një disnivel prej 3 metra nga rruga kryesore. Aktualisht prona ndodhet në zonë të pamenaxhuar por me një studim sipas AKPT për një zhvillim të hotelierisë dhe shërbimeve.



Figure 1 - Vendndodhja e pronës



## 2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

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

Zona bën pjesë në Dokumentin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë. Studimi është konform rregullores dhe kritereve të Planit të Përgjithshëm Vendor, Nr.1 date 14.04.2017.

Duke u bazuar në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Nr. 1 Vendimi, datë 14.04.2017, "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.

Toka e propozuar për ndërtim ndodhet në territor me përdorim UB\_Urban, duke iu referuar rregullores së Planit të Detajuar Vendor. Ajo ndodhet në zonën Kadastrale 1952 në njësinë strukturore: HI.UB.14.291

### 2.2 Seti i fragmenteve të hartava te PPV-së për zonën ne zhvillim

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Himarë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "Strukturë me funksion hoteleri 1, 2, 3, 4 dhe 5 kate, me 2 kate nën tokë", me vendndodhje në Himarë, prezantuar në dosierin bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen



Figure 2 – Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës

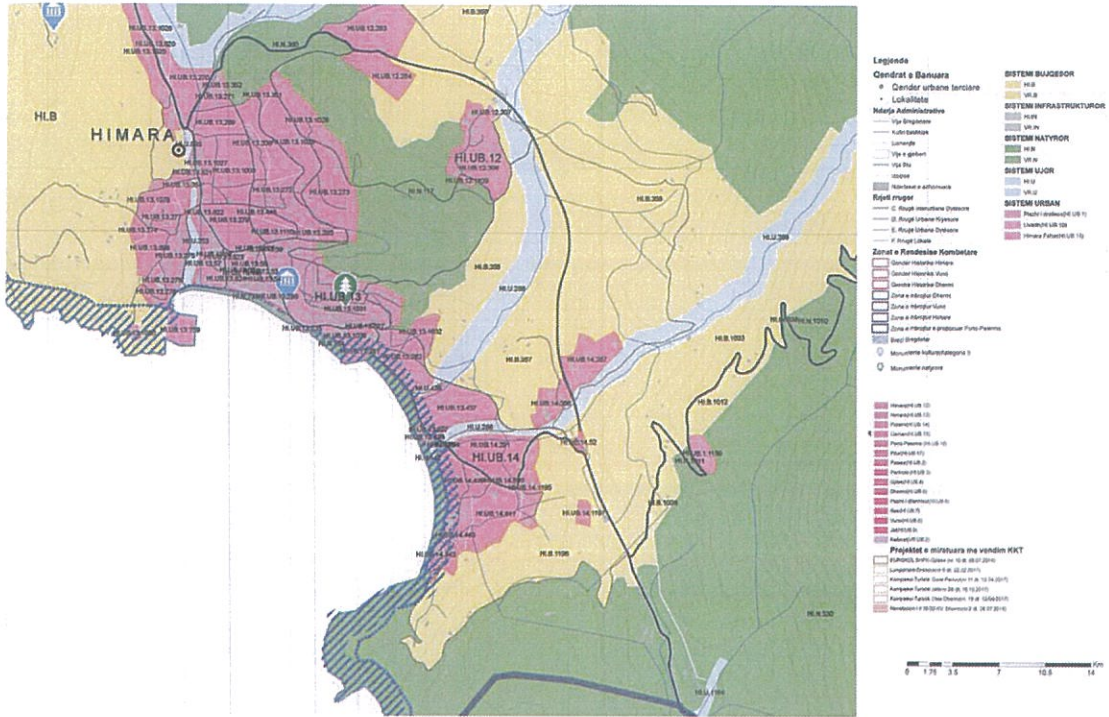


Figure 3 – Harta e Njësive Strukturore, ekstarti I PPV Himarë

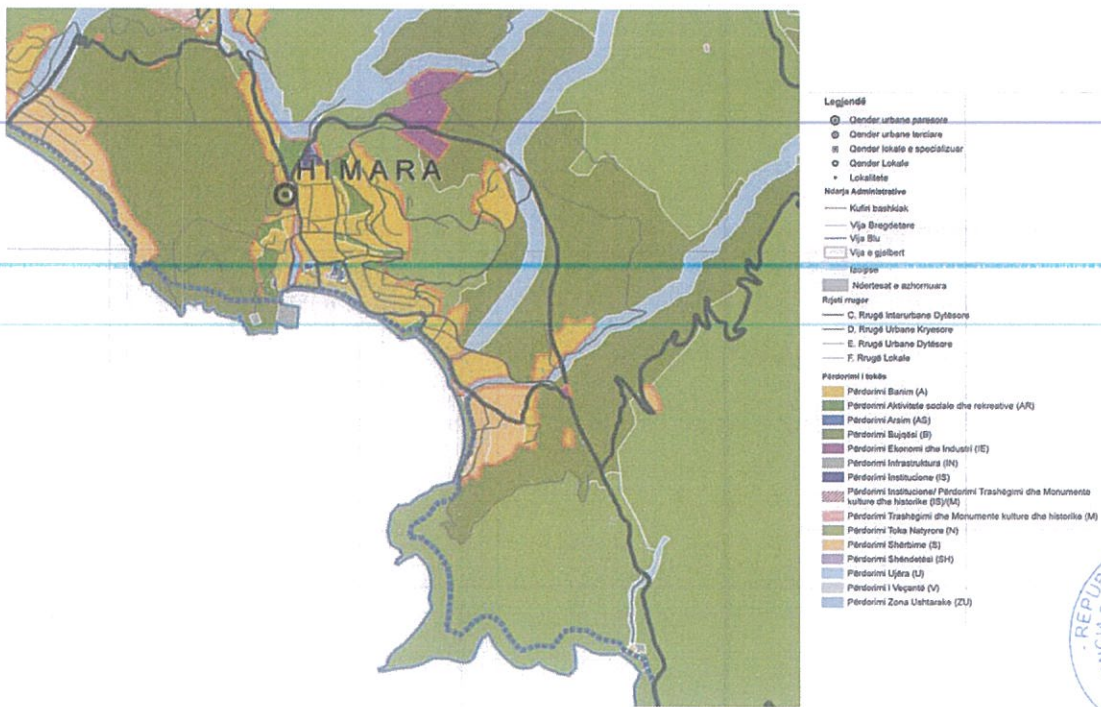


Figure 4 – Harta e Përdorimit të tokës

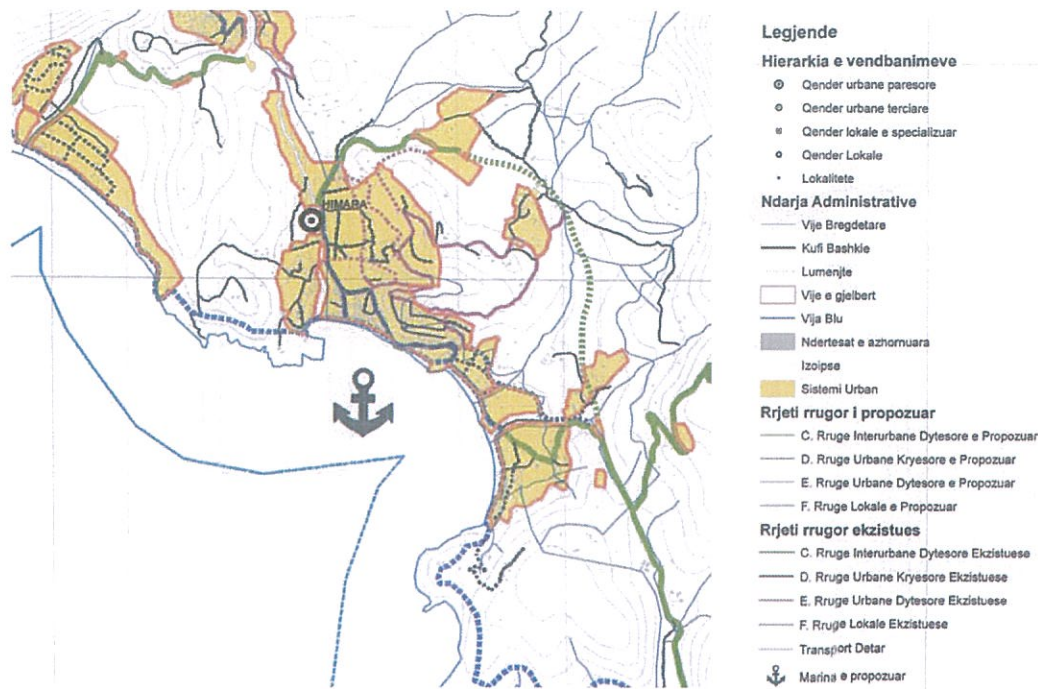


Figure 5 – Harta e Rrjetit Rugor të propozuar me Kategoritë e rrugëve

### 3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Prona ndodhet në Zonën Kadastrale: **Z.K. 1952**; Nr. pasurie **331/8**, në emër të: **VIRON XHAFERRI**. Me sipërfaqe të pronës **900 m<sup>2</sup>**.

Nuk ka objekte ekzistuese në pronë. Terreni është relativisht i sheshtë. Është zonë me prespektivë për zhvillimin e turizmit. Në pjesën lindore sheshi kufizohet nga pronë me nr 5667 sipas planit të kadastrës. Në pjesën veriore kufizohet nga një pronë shtetërore përrua. Në pjesën perëndimore është parashikuar nga plani detajuar vendor një rrugë terciare. Ndërsa në pjesën jugore kufizohet nga një pronë private me Nr. pasurie 5672, sipas planit të kadastrës.

### 4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TE TERRITORIT

#### 4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Godina e re zhvillohet në 5 kate. Ajo përmbush nevojat dhe kërkesat për të qënë një hotel në nivel të standarteve europiane, duke u prezantuar si vlerë e shtuar për ndërtesat në zonë dhe për vetë zonën e Himarës. Propozimi për zhvillim përbëhet nga 2 volume të mbivendosur njëri mbi tjetrin në trajtë të sfazuar. Objekti i propozuar me funksion hotel është konceptuar në 3 volumetri të ndryshme në formë eliptike të mbivendosura njëra mbi tjetrën në mënyrë të sfazuar. Objekti ka 5 kate mbi tokë dhe lartësi maksimale 18.1m. Ambientet e brendshme karakterizohen nga volume të rregullta drejkëndore, ndërsa ballkonet e harkuara e bëjnë objektin më dinamik dhe i japin ritëm fasadave respektive.

Në katin e fundit të hotelit është menduar një Bar – Restorant me sipërfaqe prej 153.84 m<sup>2</sup> e cila do të jetë në funksion të klientëve të hotelit. Gjithashtu, në verandën e këtij kati është parashikuar një pishinë lineare e cila ka pamje panoramike nga deti.





Figure 6 – Plani I Sistemimit

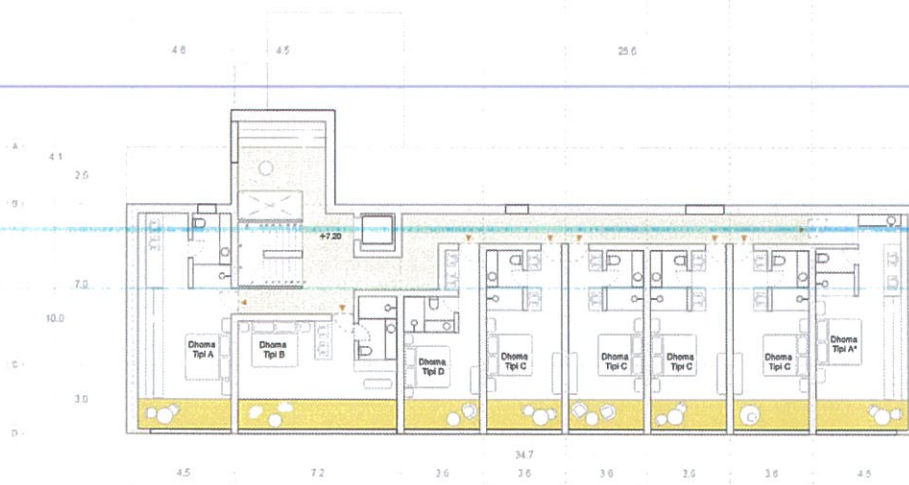


Figure 7 – Kati +2 me Funksion Hoteleri



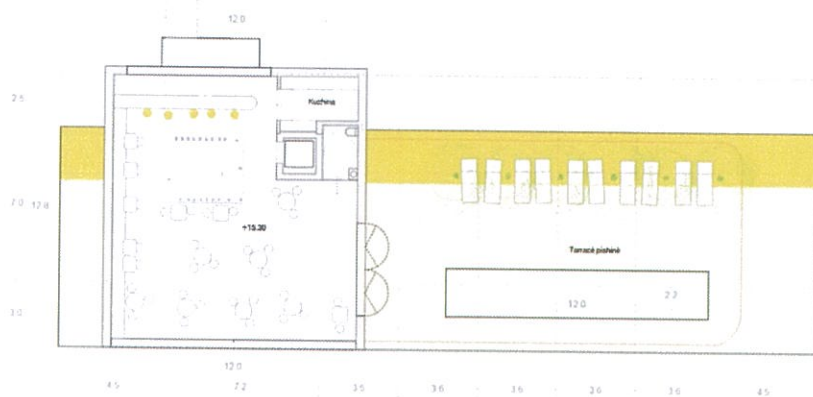


Figure 8 – Kati +4 me Funkzion Shërbimi dhe Zonë Pishine

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

##### Volumetria

Ky lloj objekti ka formë organike ku gjithcka është e lakuar, nuk ka kënde të mprehta. Kjo lloj gjeometrie është e përsëritur në mënyre ritmike dhe krijon një efekt dhe një pamje futuristike. Ky kompozim e shndërron këtë objekt në një element vizual dominant dhe identifikues. Betoni me skaje të rumbullakosura i jep ndërtesës një pamje në formën e një kapsule.

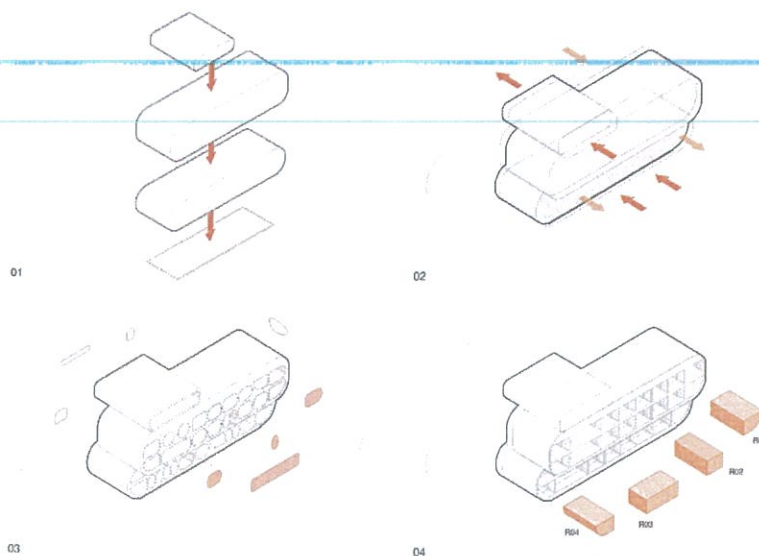
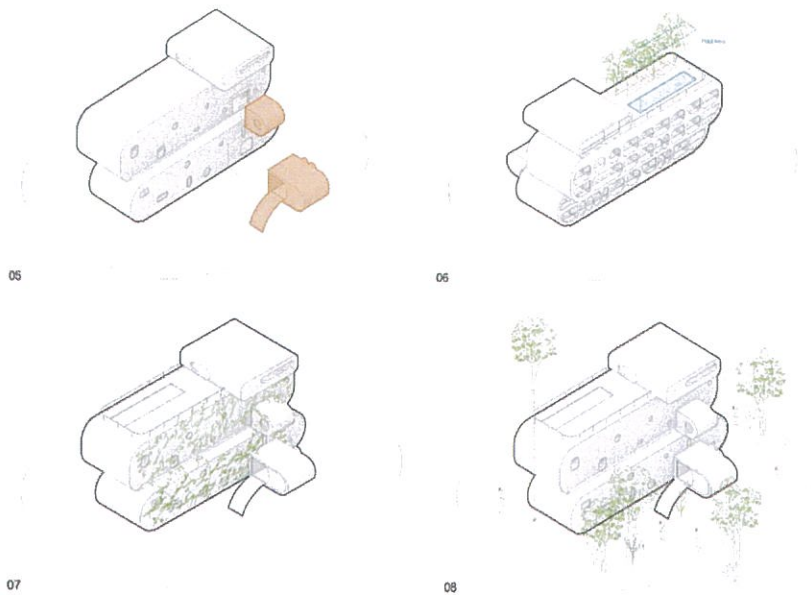
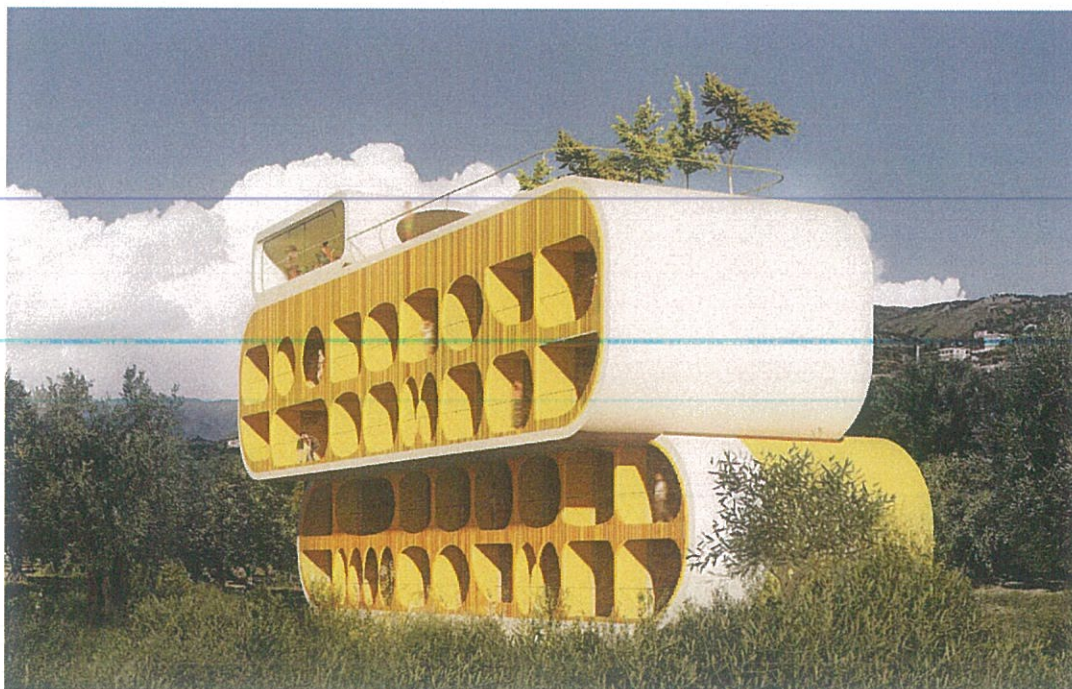


Figure 09 – Volumetri e objektit





*Figure 10 – Volumetri e objektit*



*Figure 11 – Volumetri e objektit*

### **Fasada**

Ngjyra dominuese është e verdhë okër dhe mustardë. Keto dy ngjyra I referohen tokës, diellit dhe natyrës mesdhetare. Te cilat krijojnë një kontrast të fortë me gjelbërimin përreth, duke e bërë objektin menjëherë të dallueshëm dhe ikonik. Veshja në llozhet e ballkonëve është menduar me veshje në formë profilesh druri ose alumini të vendosura vertikalisht ku krijojnë një relief dhe ritëm me sipërfaqen e objektit. Ky

dizajn e pozicionon objektin si një pikë referimi urbane dhe vizuale duke e dalluar qartë nga arkitektura tradicionale pereth.

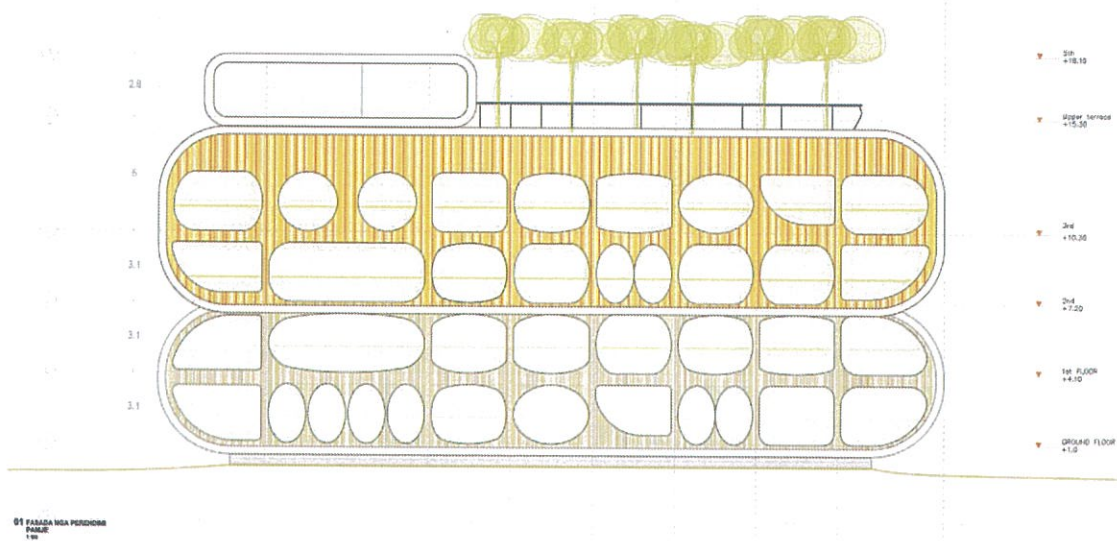


Figure 12 – Pamje të objektit

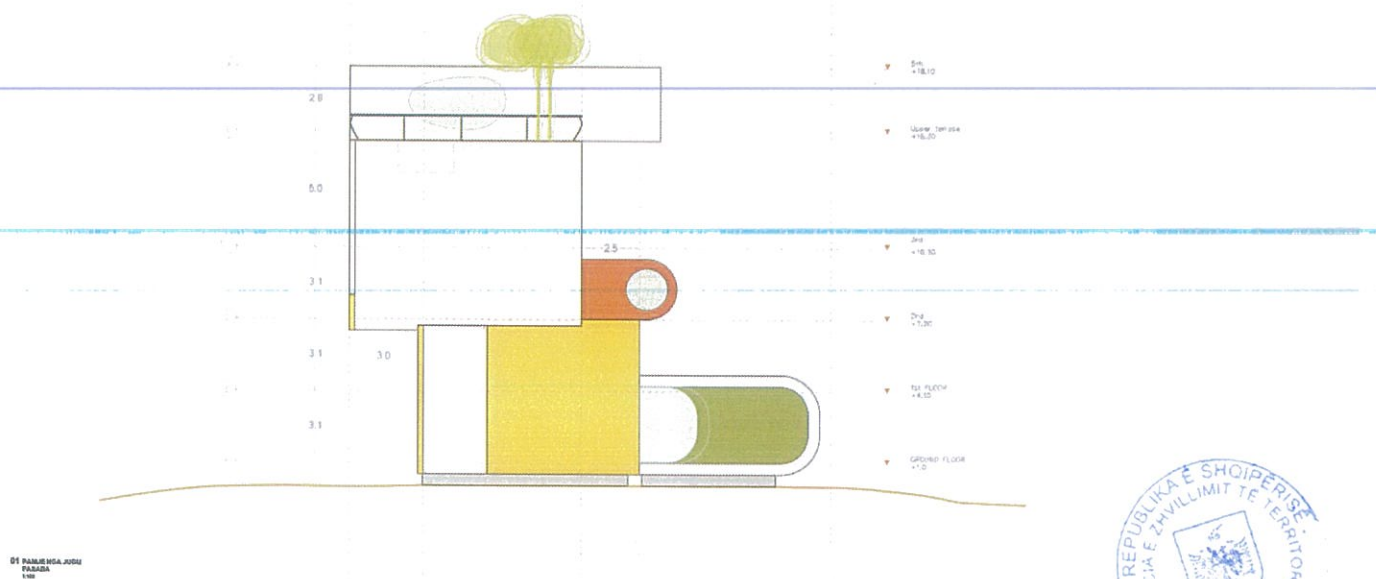


Figure 13 – Pamje të objektit



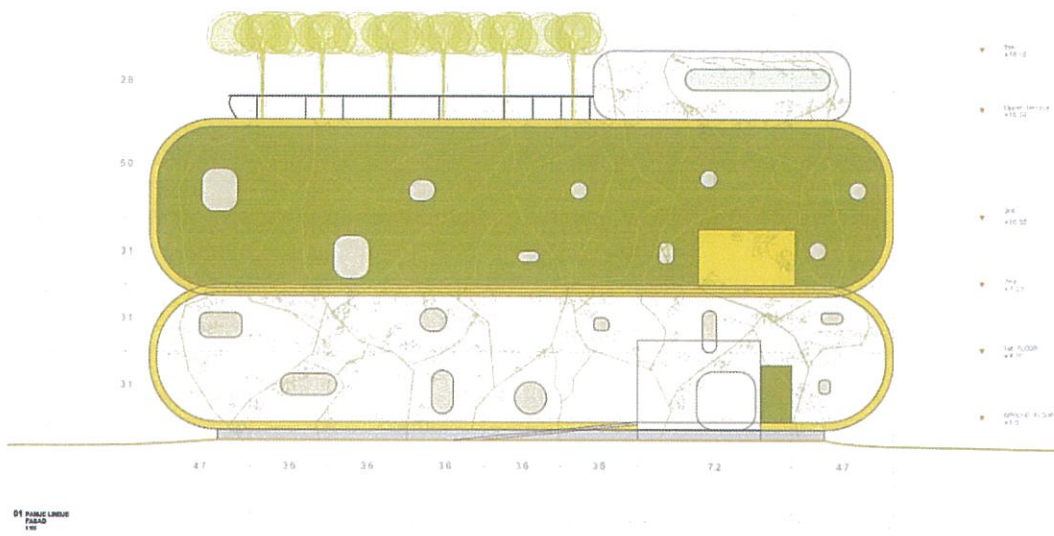


Figure 14 – Pamje e Objektit

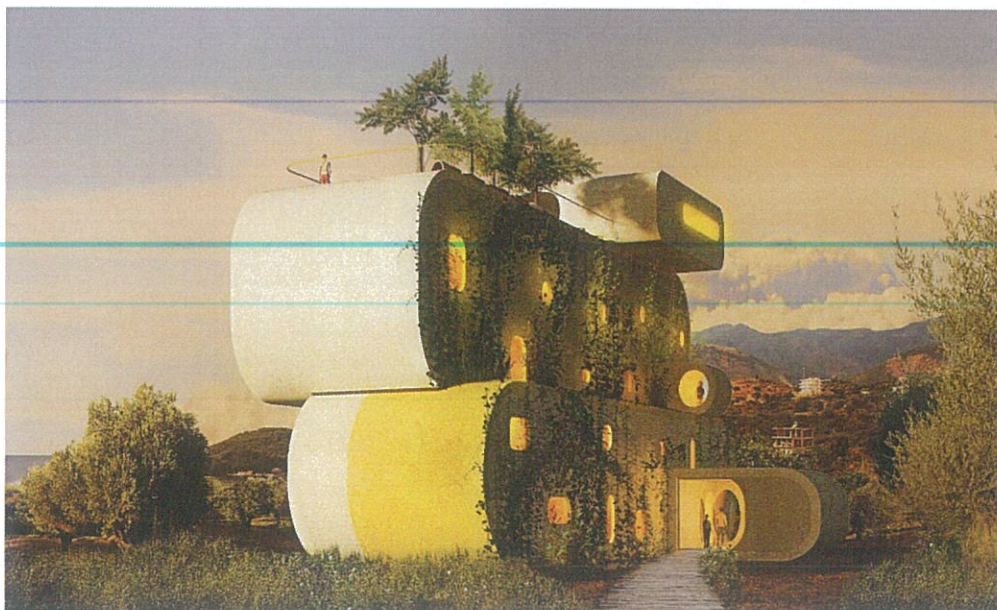
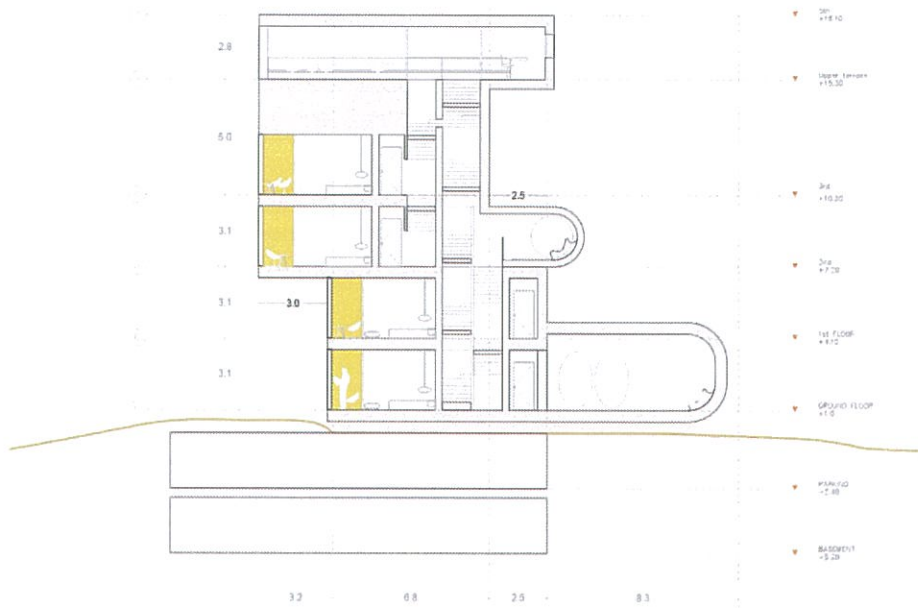


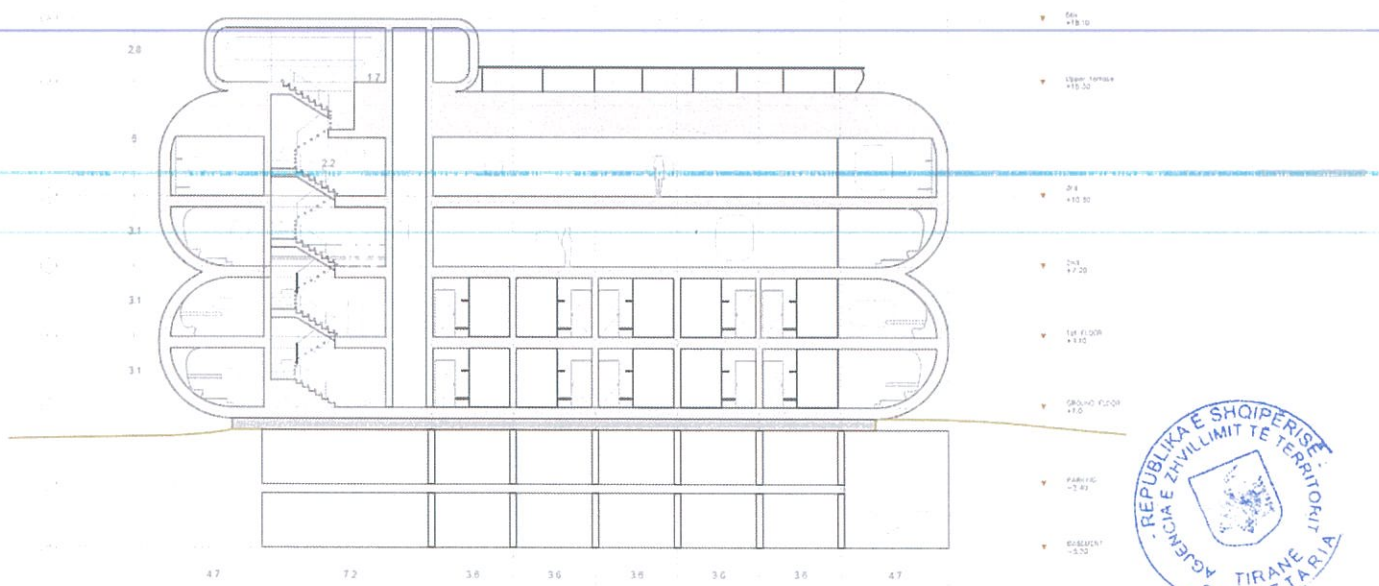
Figure 15 – Vizualizim I objektit





01 SHKURSHITESHOR  
PRIFJAE  
1/01

Figure 16 – Prerje Terthore Objektit



01 SHKURSHITESHOR I BERTHAMES  
PRIFJAE  
1/01



Figure 17 – Prerje Gjatesore Objektit

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

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	900 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	369.30 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	2 766 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimi mbi tokë:	1 566 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimi nën tokë:	1 200 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	41 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.74
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	18.1 m
Numri i kateve mbi tokë	5 kate
Numri i kateve nën tokë:	2 kate

##### TREGUESIT TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 1952; Nr. pasurie 331/8, në emër të: VIRON XHAFERRI

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu 0.25 m

Lindja 6.3 m

Jugu 0.25 m

Perëndimi 1.3 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri: 13.6 - 16.4 m.

Jug: ska

Lindje: 70.5 m

Perëndim: 22.2 m

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

Projekti tregon një vëmendje të vecantë ndaj integritetit të godinës me mjedisin rrethues, duke krijuar një brez të gjelbër që rrethon strukturën nga të gjitha anët. Pjesa jugore e këtij terreni është më e pasur me bimësi e cila shërben si një barrierë natyrore vizuale dhe akustike për dhomat e akomodimit. Në terrenin e jashtëm janë vendosur disa rrugica që aksesojnë levizjet në recepsion dhe në hyrje e objektit.





*Figure 18 – Vizualizim I Objektivit*



*Figure 19 – Vizualizim I Tarracës së Objektivit*





Figure 20 – Vizualizim i Bar – Restorant në Tarracë

### Vendparkimet

Objekti ka 2 kate parkim nëntokësor. Aksesi për në parkim realizohet nëpërmjet ashensorit nga ku arrihet niveli i parë i parkimit ku ndodhen dhomat teknike të impianteve si dhe vendet e parkimit. Po ashtu dhomat teknike shoqëruese gjëndën edhe në katin -2, shoqëruar gjithashtu me vende parkimi. Në katin -1 me sipërfaqe 600 m<sup>2</sup> kemi 15 poste parkimi, dhe kati -2 me sipërfaqe 600m<sup>2</sup> kemi 15 poste parkimi.



Figure 21 – Parkimet Nëntokë

## 5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

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

Pas një analize të realizuar në terren dhe konsultave me inxhinier ekspertë, konkludojmë që ndërhyrjet e propozuara nuk çënojnë strukturën ekzistuese të terrenit. Hyrja kryesore e hotelit realizohet në anën jugore sipas servitutit të kalimit, ndërsa hyrja për automjetet do të realizohet nëpërmjet një ashensori të dedikuar për veturat.

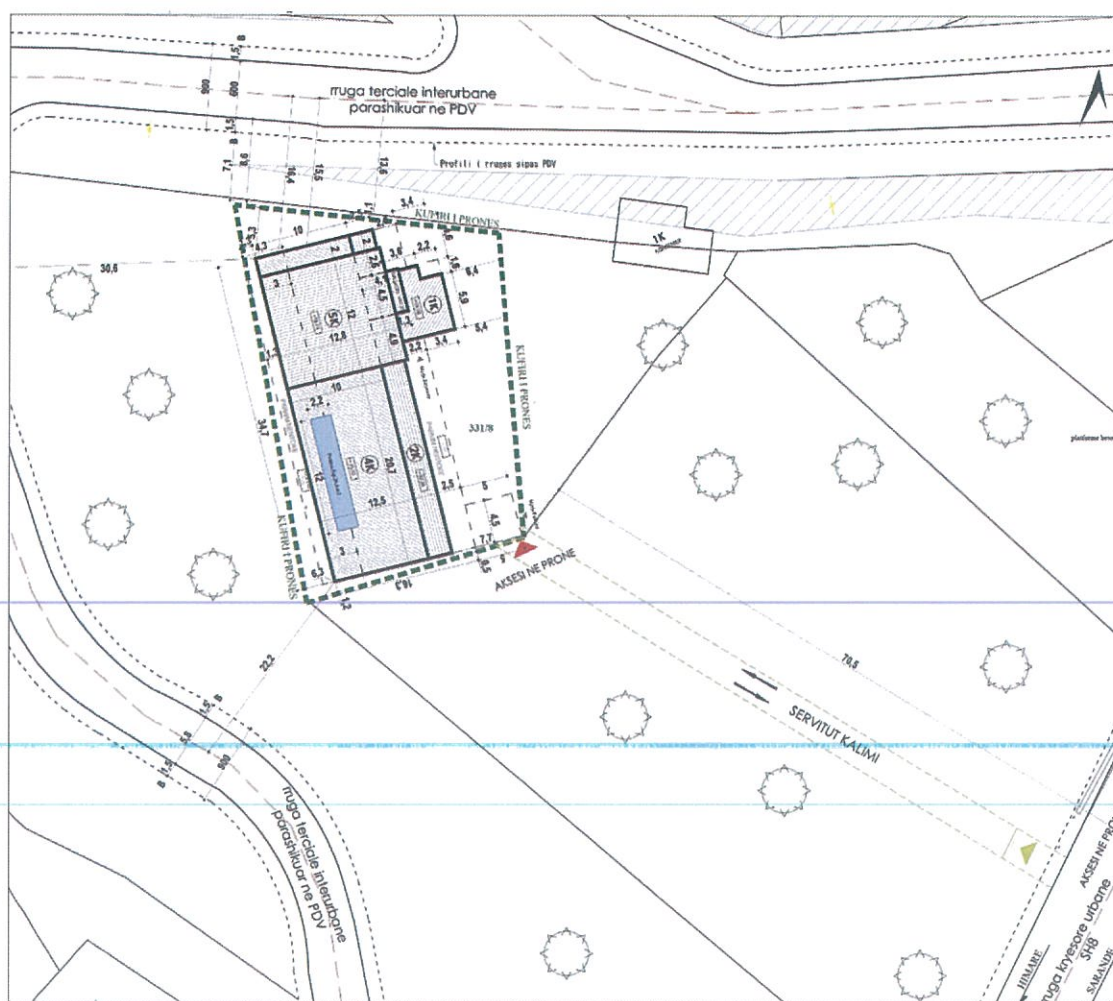


Figure 22 – Plani Vendosijs dhe Aksesi në objekt

