



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:  
“KOMPLEKS REZIDENCIAL TURISTIK SPLENDOR LIVING” ME 1-2-3-4 KATE MBI  
TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË DHËRMI, BASHKIA  
HIMARË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “HOTEL SPLENDOR” SH.P.K.

MIRATOHEJ  
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR TURIZMIT, KULTURËS, DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHEA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 24, Datë 27.02.2025

PROJEKTUES:

"UNO ARCHITECTS" SH.P.K

ZHVILLUES:

"HOTEL SPLENDOR" SH.P.K



## 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 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 të Lejes së Ndërtimit për objektin: **“Kompleks Rezidencial Turistik Splendor Living” me 1-2-3-4 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë, me vendndodhje në Dhërmi, Bashkia Himarë**, me subjekt zhvillues shoqërinë **“Hotel Splendor” 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 Vendimin Nr. 2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

### 1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Kompleksi i propozuar pozicionohet në një shesh ndërtimi me sipërfaqe prej 5.036 m<sup>2</sup>, i cili ndodhet pranë fshatit Dhërmi, bashkia Himarë, Shqipëri.

#### *Kushtet e Projektimit*

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Kompleks rezidencial turistik
- Konceptim si është përshkruar në njësinë strukturore HI.UB.6.227 Himarë
- Përshtatja me natyrën duke respektuar parimet mjedisore të zonës





**Kompleksi Rezidencial  
Turistik Splendor Living**

*Fig. 1 Vëndndodhja (pozicioni gjeografik)*



*Fig. 2 Pozicionimi në zonën e investimeve strategjike*



## 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. Vendimi 2, datë 16.10.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Himarë", për zonën e interesit Dhërmi; prona që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore HI.UB.6.227 në sistemin territorial UB\_Urban me kategori bazë të përdorimit të tokës S (Sherbime), me nënkategori S.2\_Zonë hotelesh/Shërbime Turistike.

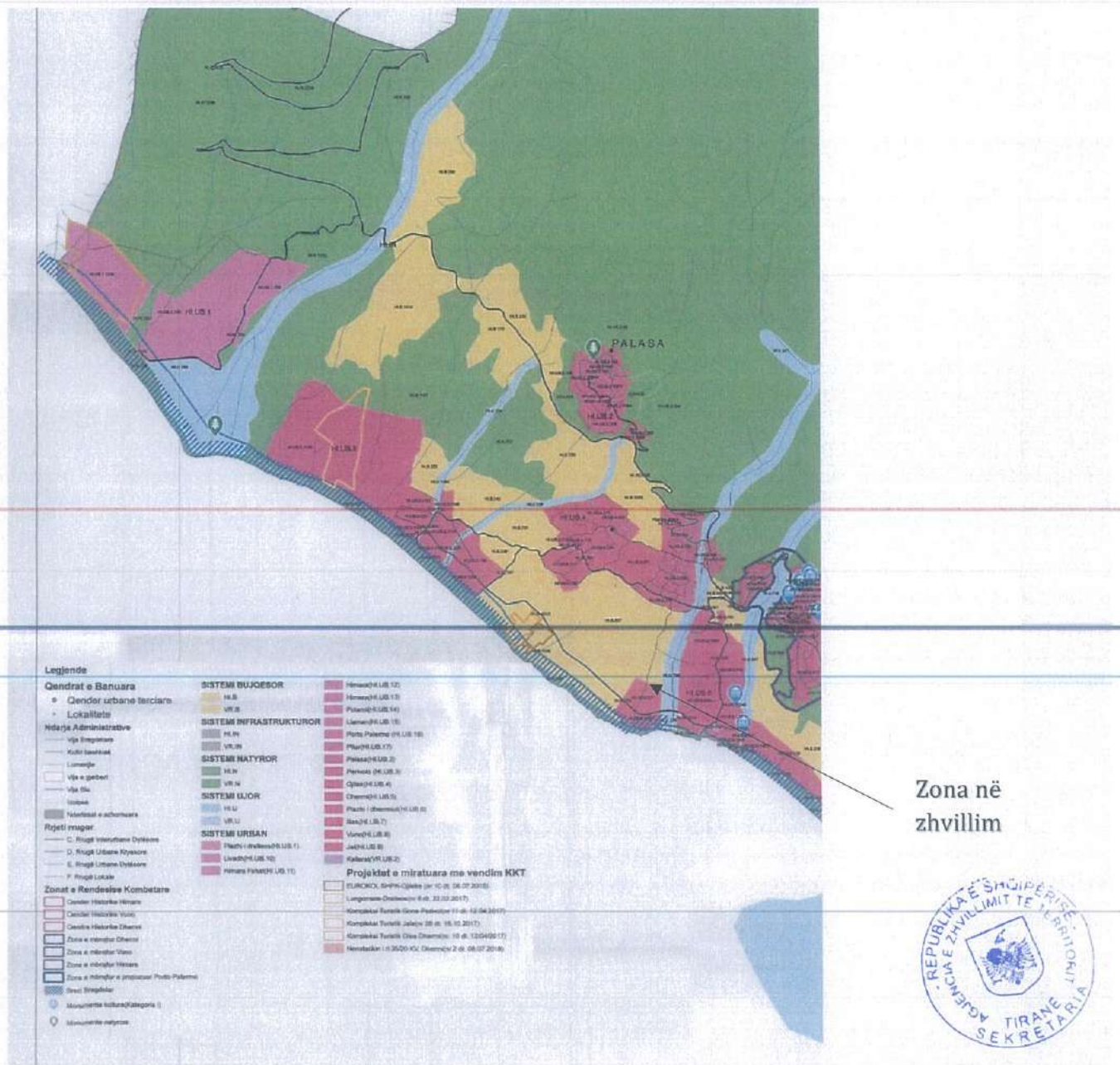


Fig. 3 Harta e Njësisë Strukturore Dhërmi, Himarë

## 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, ku propozimi i projektit “Kompleks Rezidencial Turistik Splendor living” me 1-2-3-4 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë”, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



Fig. 4 Kategoritë bazë të përdorimit të tokës



Fig. 5 Kategoria e përdorimit të tokës sipas njësisë strukturore HI.UB.6.227

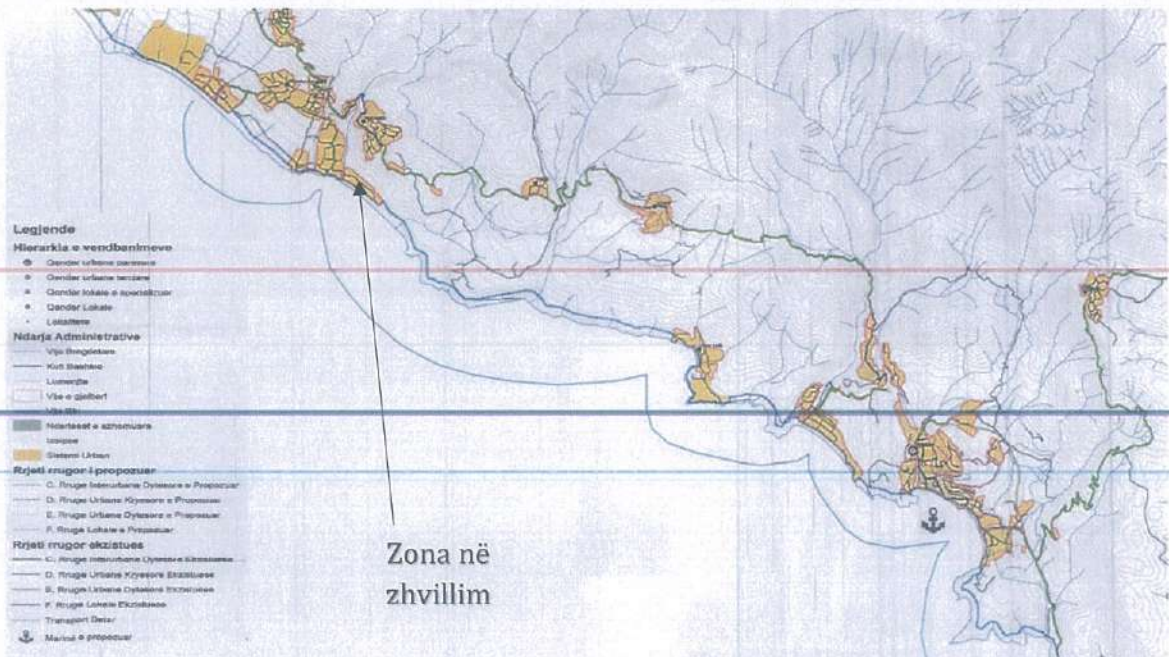


Fig. 6 Harta e rrjetit rrugor



Zona në zhvillim

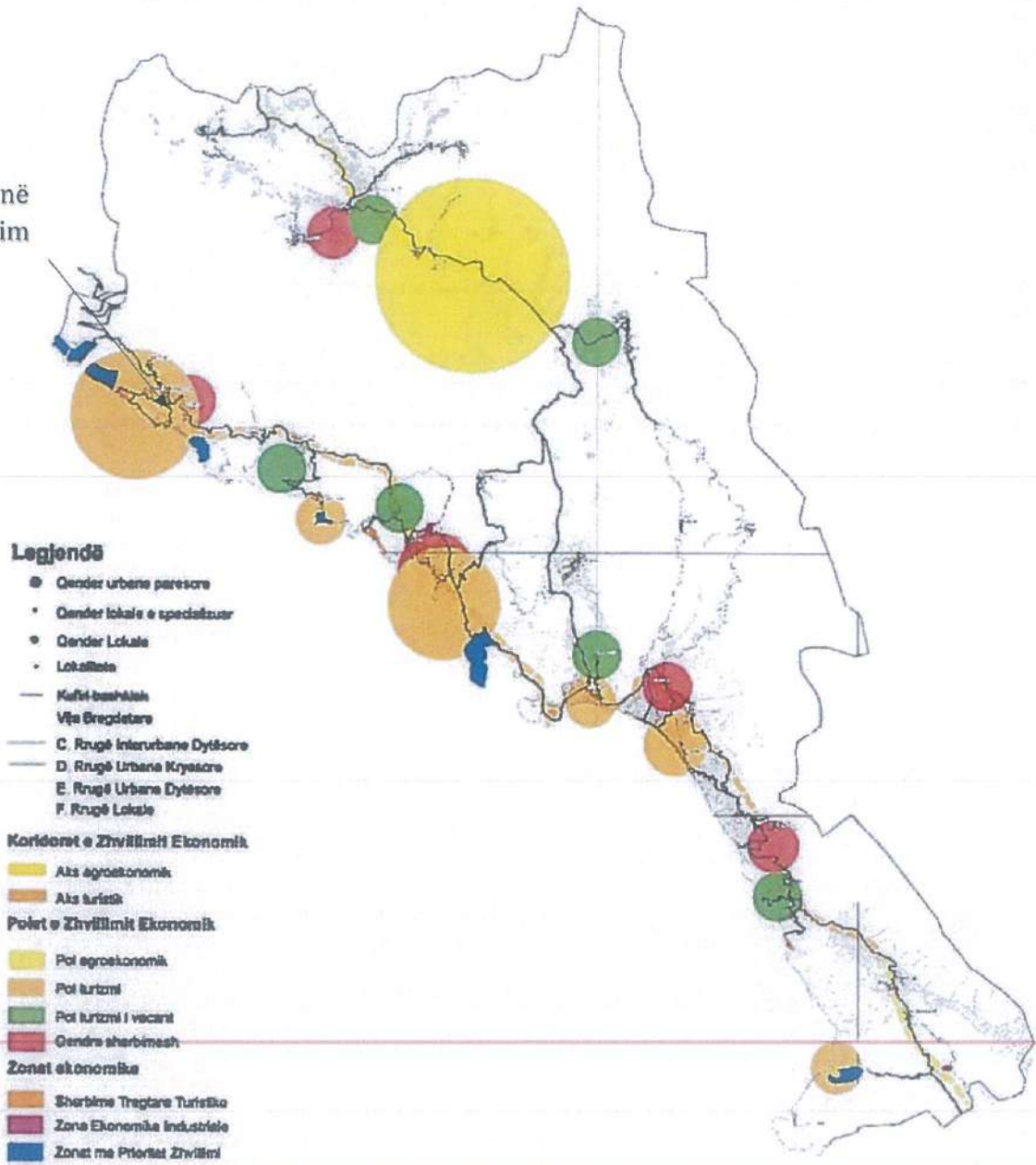


Fig. 7 Harta e poleve të korridoreve ekonomike



### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Dhërmiu është një zonë me vlera natyraliste, e aftë të tërheqë një fluks në rritje të turistëve vendas dhe të huaj. Deri më sot, zona ende nuk ka përfunduar ofertën e shërbimeve cilësore turistike.

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe totale prej 5,036 m<sup>2</sup>, pranë detit, i mbuluar me bimësi të vogël spontane dhe pjesërisht i lënë në gjendje natyrore.

Përgjatë anës perëndimore të sheshit, kalon rruga nga do bëhet dhe aksesimi në pronë. Në anët e tjera, sheshi kufizohet me prona të tjera, pjesërisht zona të gjelbërta të karakterizuara nga prania e bimësisë spontane.



*Fig.8. Pamje nga rruga kufizuese e pronës*

Zhvillimi i këtij projekti nuk prek direkt apo indirekt asnjë nga sitet arkeologjike të zonës.



## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

SPLENDOR LIVING Pas një eksperience frutëdhënëse dëshiron të zhvillojë më tej aktivitetin nëpërmjet ndërtimit të rezidencave me apartamente luksoze si dhe ambiente shërbimi të një standardi të lartë, duke ju përshtatur kërkesave të klientëve që kjo zonë po tërheq. Kompania Splendor Hotel ka një terren me sipërfaqe prej 5.036 m<sup>2</sup>



Fig. 9 Pamje panoramike

Objektet janë pozicionuar në pjesen veriore të Dhërmiut, me një distancë rreth 300 m nga bregu i detit. Në këtë pronë kompania ndërtuese planifikon realizimin e disa strukturave të orientuara drejt pamjeve magjepsëse të bregdetit jugor, duke hapur kështu një dimension të ri pushimesh në Shqipëri. Projekti përmbledh kushtet optimale dhe luksoze duke u integruar më së miri me natyrën e Dhërmiut, falë përdorimit të disa materialeve të ofruara nga vetë natyra, si guri dhe flora lokale.

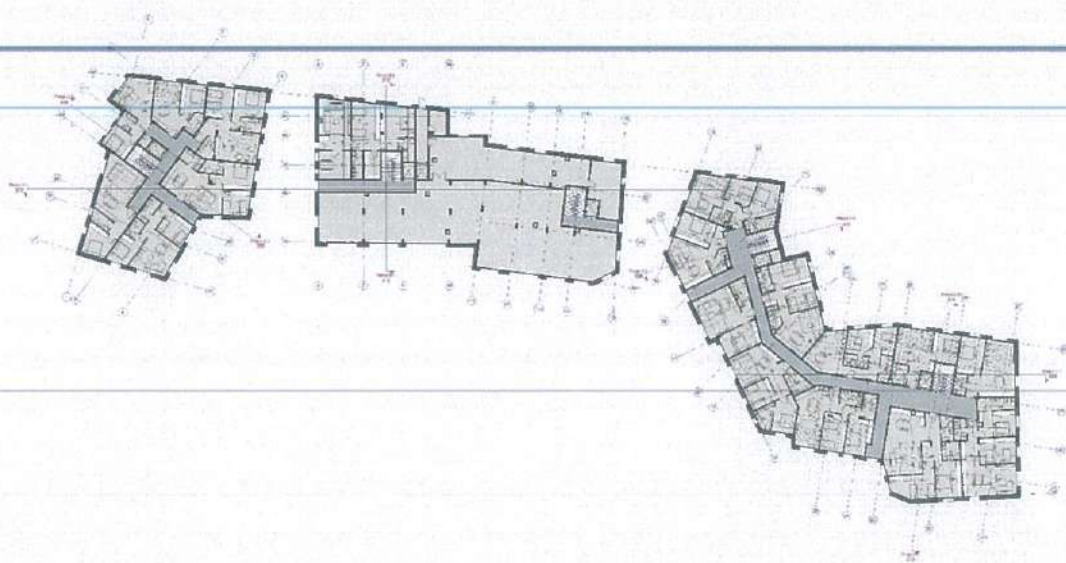
Projekti është realizuar nga studio e arkitekturës “UNO Architects” e cila ka bërë të mundur realizimin e disa strukturave moderne në një vënd të virgjër me impakt minimal në natyrë. Splendor Living është projektuar të këtë njësi në funksion të turizmit, disa prej të cilave do të kenë pishinë të aksesueshme nga tarraca, e konceptuar si një zonë relaksi me shezlonge, shtrime me dru, gjelbërim etj.

Në 2 katet nëntokë janë pozicionuar parkimet, ambjente teknike, zona relaksi për pushuesit (SPA) në katin -2 dhe dhoma stafi në katin -1. Ndërkohë në katin zero kemi një hapësirë në objekin qendror dedikuar restorantit dhe pjesa tjetër është me apartamente. Katet më lartë do kenë vetëm njësi, ku secili prej tyre ka të paktën një llozhë ose verandë të dedikuar.





*Fig. 10 Pamje e kompleksit*



*Fig. 11 Plani i katit përdhe me sipërfaqe 2350.6 m<sup>2</sup>*

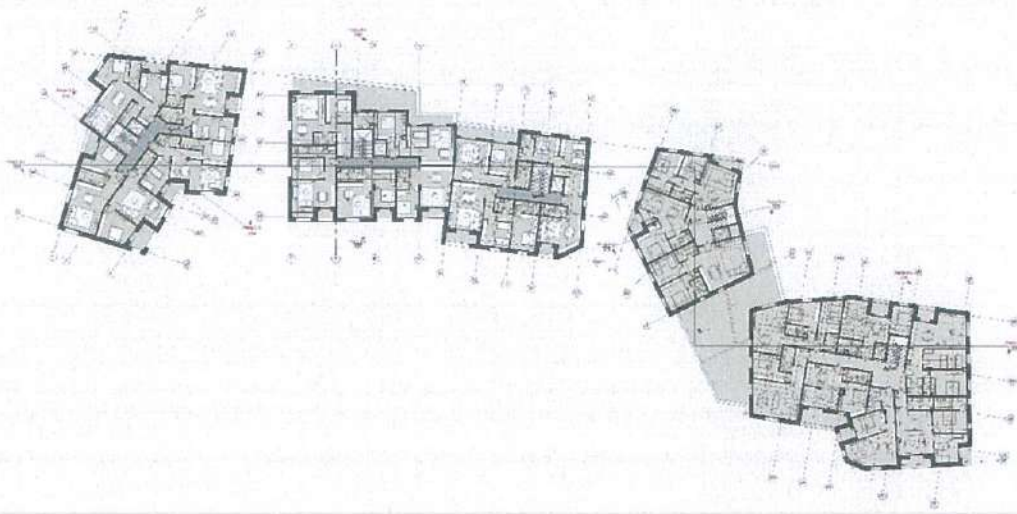


Fig. 12 Plani i katit +1 me sipërfaqe 2115 m<sup>2</sup>

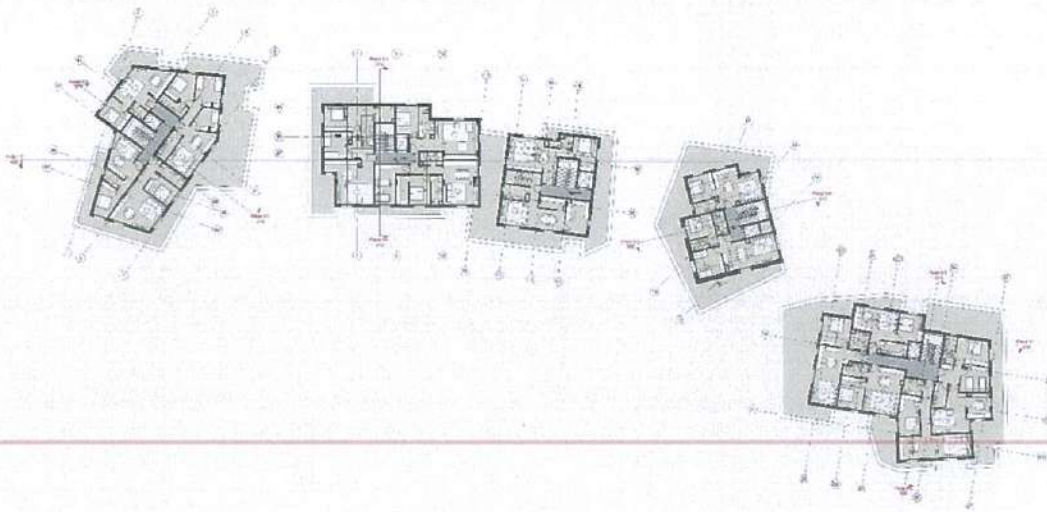


Fig. 13 Plani i katit +2 me sipërfaqe 1288.5 m<sup>2</sup>

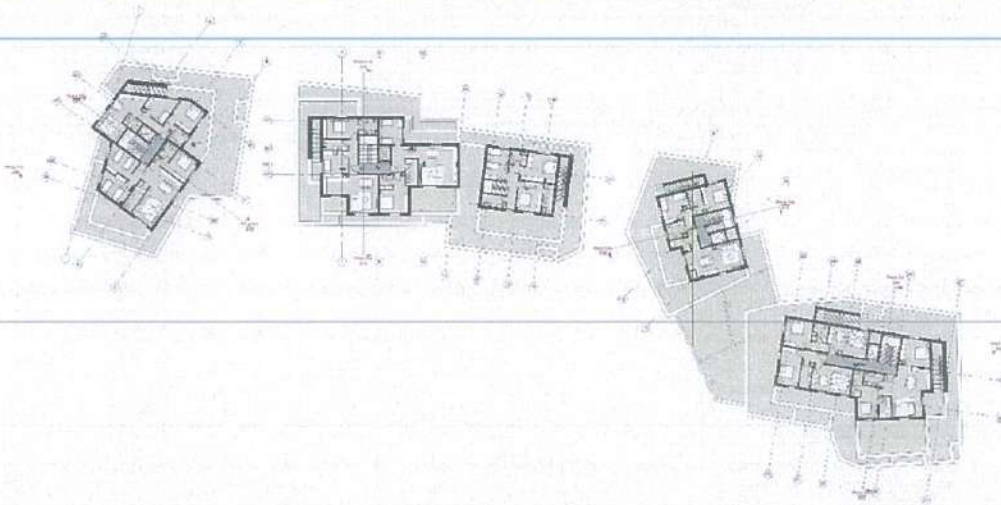


Fig. 14 Plani i katit +3 me sipërfaqe 902.8 m<sup>2</sup>



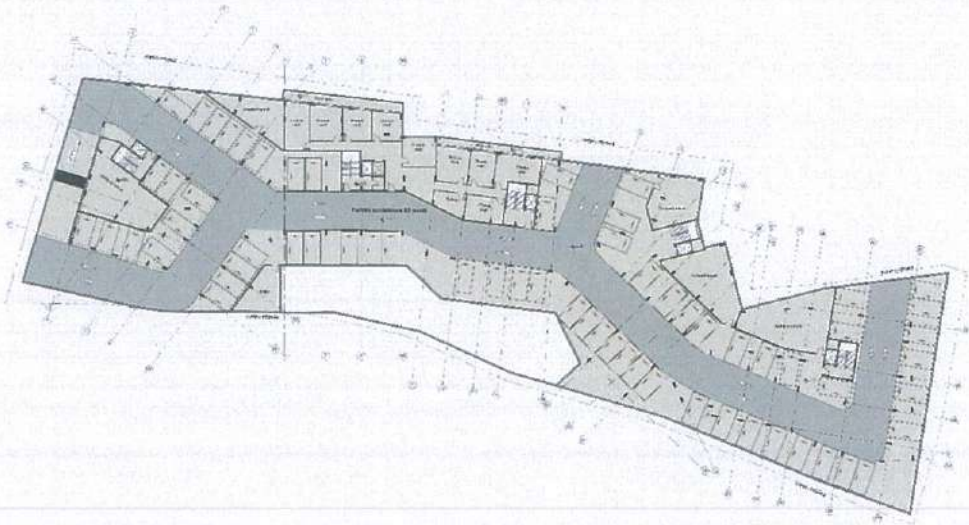


Fig. 15 Plani i katit -1 me sipërfaqe 3923.1 m<sup>2</sup>

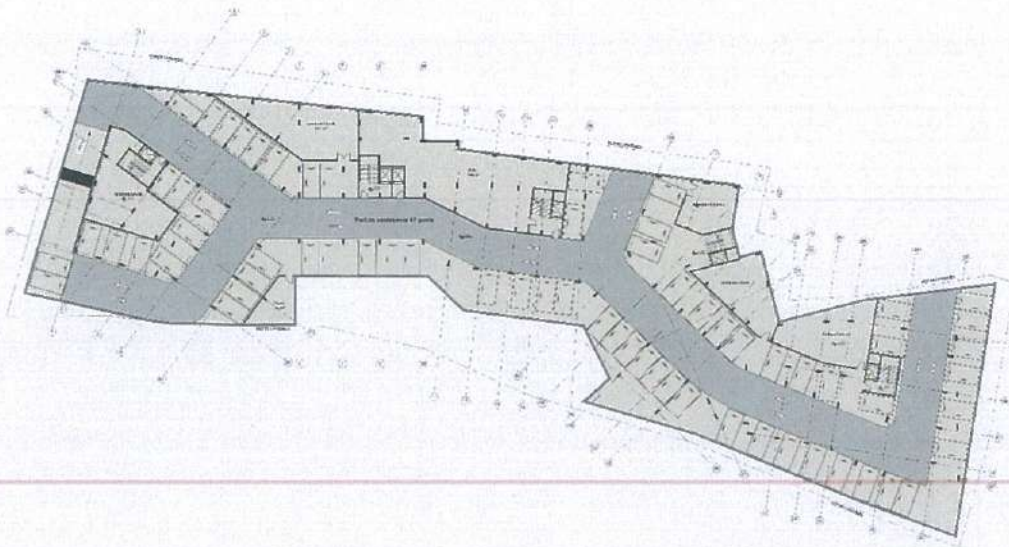


Fig. 16 Plani i katit -2 me sipërfaqe 3923.1 m<sup>2</sup>

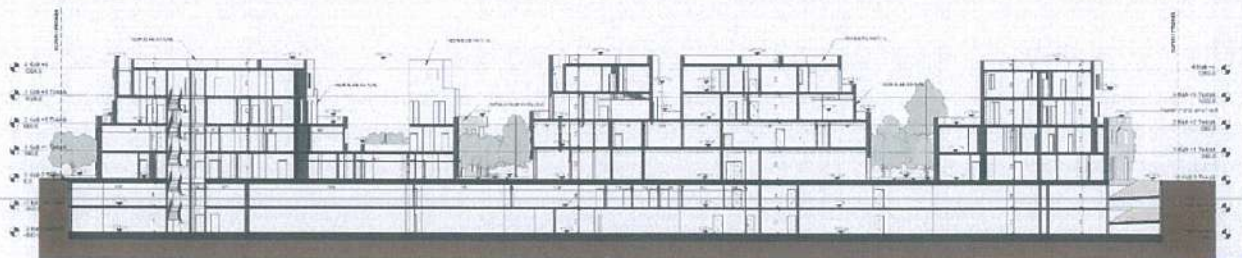


Fig. 17 Prerje gjatësore



"KOMPLEKS REZIDENCIAL TURISTIK SPLENDOR LIVING" ME 1-2-3-4 KATE MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË DHËRMI, BASHKIA HIMARË							
SUBJEKTI ZHVILLUES: "HOTEL SPLENDOR" SH.P.K							
PROJEKTUES: "UNO ARCHITECTS"							
	Kati -2	Kati -1	Kati përdhe	Kati i parë	Kati i dytë	Kati i tretë	Totale
Objekti 1	3923.1	3923.1	499.1	499.2	289.5	215.5	1503.3
Objekti 2			761.1	682.7	454.3	315	2213.1
Objekti 3			1090.4	933.2	544.7	372.3	2940.6
Totale mbi tokë			2350.6	2115.1	1288.5	902.8	6657

Fig. 18 Tabelë përmbledhëse e sipërfaqeve

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

Me një total prej disa godinash katër katëshe, tipologji rezidence turistike ai shpalos një pamje të frymëzuar nga fshatrat e jugut, me veshje me gurë dhe mure të trasha dhe dritare të thella.

Prezenca e gurit në fasadë si dhe në shtrim përdoret në mënyrë krijuese për të rikrijuar formacionet natyrale shkëmbore të Dhërmiut. Me një kombinim të arkitekturës tradicionale dhe elementeve moderne, ky kompleks ofron një përvojë unike banimi, duke kombinuar stilin dhe komfortin me bukurinë e natyrës dhe historisë së zonës.

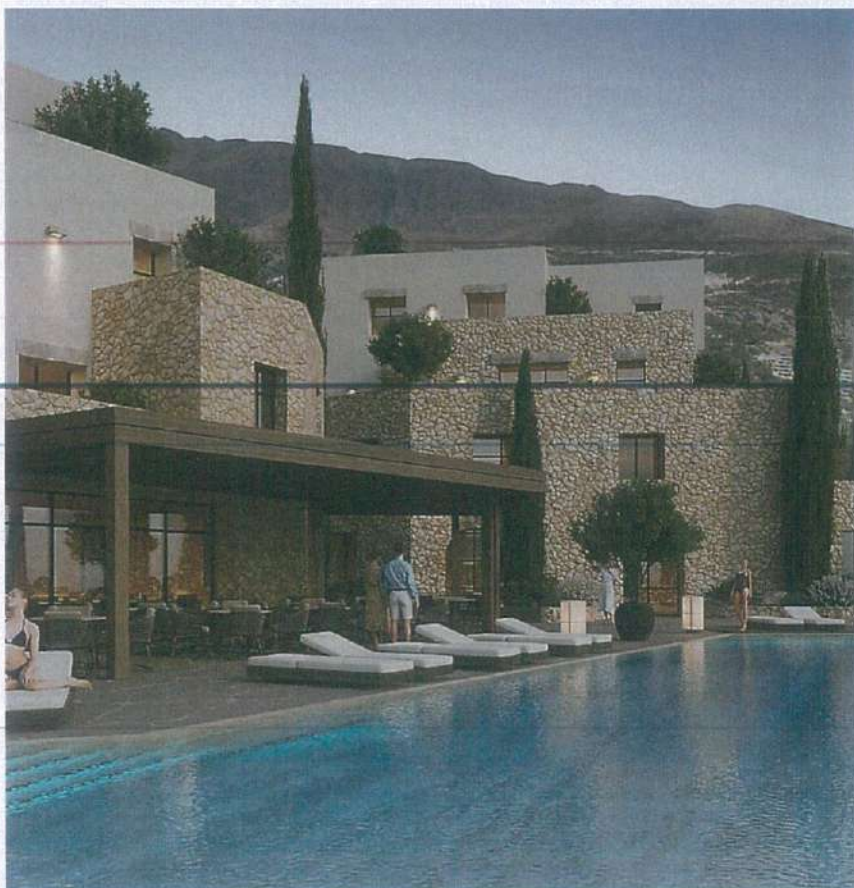
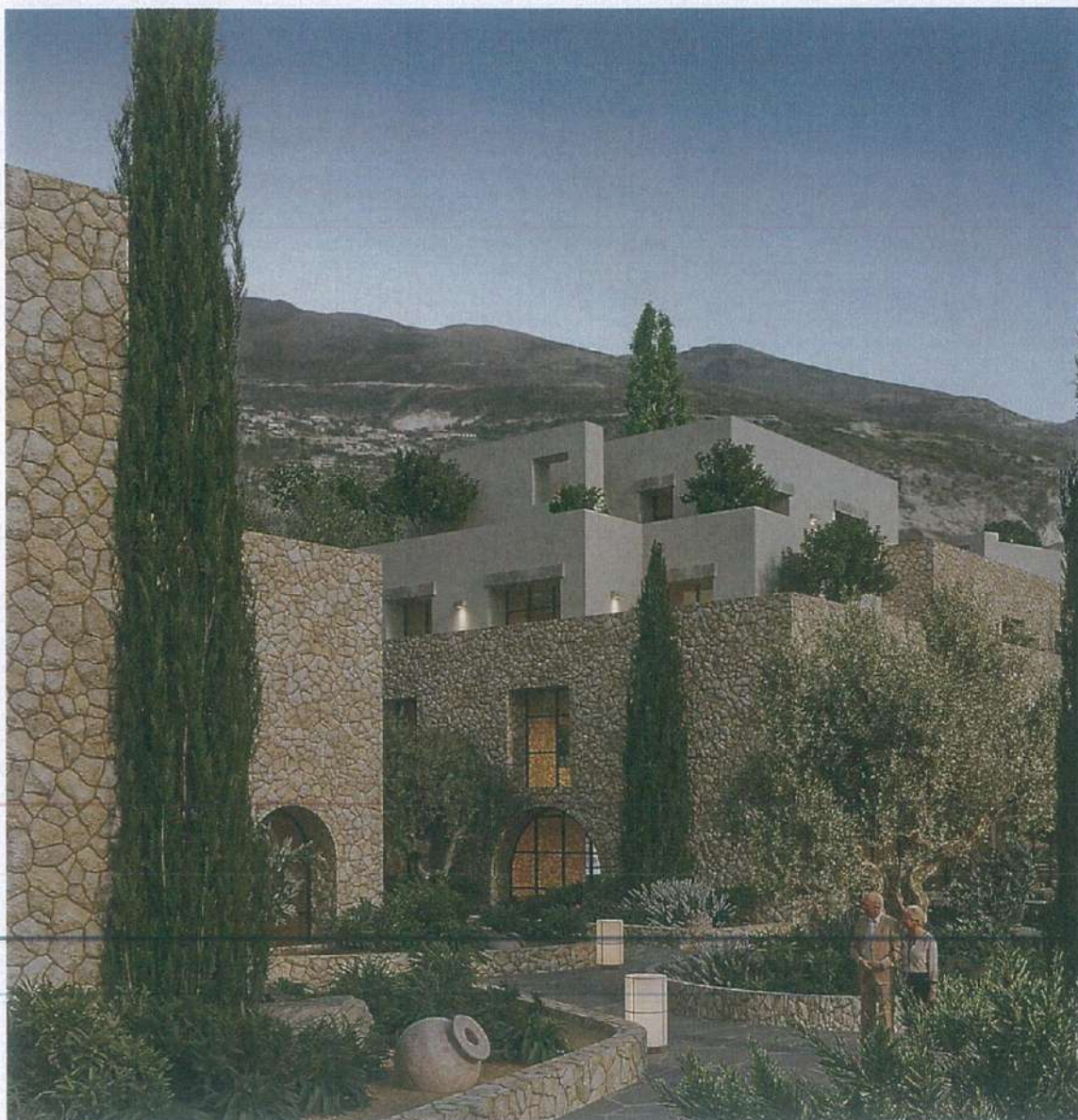


Fig. 19 Pamje e kompleksit



Përveç materialeve natyrore të përdorura në fasada, mureve të gurit, gjelbërimit, këtij kompleksi i shtohet edhe elementi ujor, me anë të pishines së tarracuar në respekt të pjerrësisë së relievit.

Pamjet dhe këndvështrimet e shumta, përveç lidhjes me zonën përreth, maksimizojnë sasinë e dritës natyrore, energjine diellore, për të arritur komoditetin maksimal përsa i përket kushteve ambientale.



*Fig. 20 Pamje Brenda kompleksit*

Kështu, volumetria e objektit është e shoqëruar nga një dinamizëm kompozicional i fasadave që favorizon përshtatjen vizuale të projektit në kontekstin e tij.

Për më tepër, propozimi i rrugëve apo oborreve midis ndërtesave siguron ndriçim maksimal për të gjitha ambientet e kompleksit.

Materialet e përdorura do të jenë kryesisht materiale të zonës, me ngjyrat e tokës, tipike e fshatrave të Jugut, të kombinuara këto me suvanë e ashpër dhe gjelbërimin mesdhetar së bashku me prezencën e ujit.





*Fig. 21 Materialet e përdorura*

Vëmendje e madhe gjithashtu iu kushtua pranisë së gjelbërimit përreth: zona të mëdha të gjelbërta, pasqyra uji dhe mbjellja e pemëve të zones dhe bimësisë së ulët tip shkurre tipike e kësaj zone. Prania e këtyre masave të mëdha të gjelbërimit ndihmon në kontrollimin e mikroklimës së brendshme dhe rreth kompleksit.



*Fig. 22 Pamje e kompleksit*



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

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TE PROJEKTIT

1. Sipërfaqja totale e pronës:	5,036 m <sup>2</sup>
2. Sipërfaqja totale e ndërtimit mbitokë dhe nëntokë:	14 503 m <sup>2</sup>
3. Sipërfaqja totale e ndërtimit mbitokë	6657 m <sup>2</sup>
4. Sipërfaqja totale e ndërtimit nëntokë:	7846.2 m <sup>2</sup>
5. Lartësia maksimale e strukturës :	15.33 m
6. Numri maksimal i kateve mbi tokë :	1,2,3 dhe 4 kate
7. Numri i kateve nëntokësore të kompleksit :	2
8. Koeficienti i përdorimit të tokës për ndërtim (KSHT):	47%
9. Intensiteti i ndërtimit (I):	1.33

### 4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / në situatën urbane

Ndërhyrja e propozuar integron më së miri me skemën ekzistuese pa pasur nevojë për ndërhyrje masive në të. Studimi do të pajiset me elementë shtesë thelbësore urbane si:

- Sinjalistikë për orientimin e trafikut
- Instalimi me material të përshtatshëm sipas kriterëve teknike
- Vendkalimet për këmbësorë dhe P.A.K.
- Hapësira të gjelbërta
- Mobilim urban

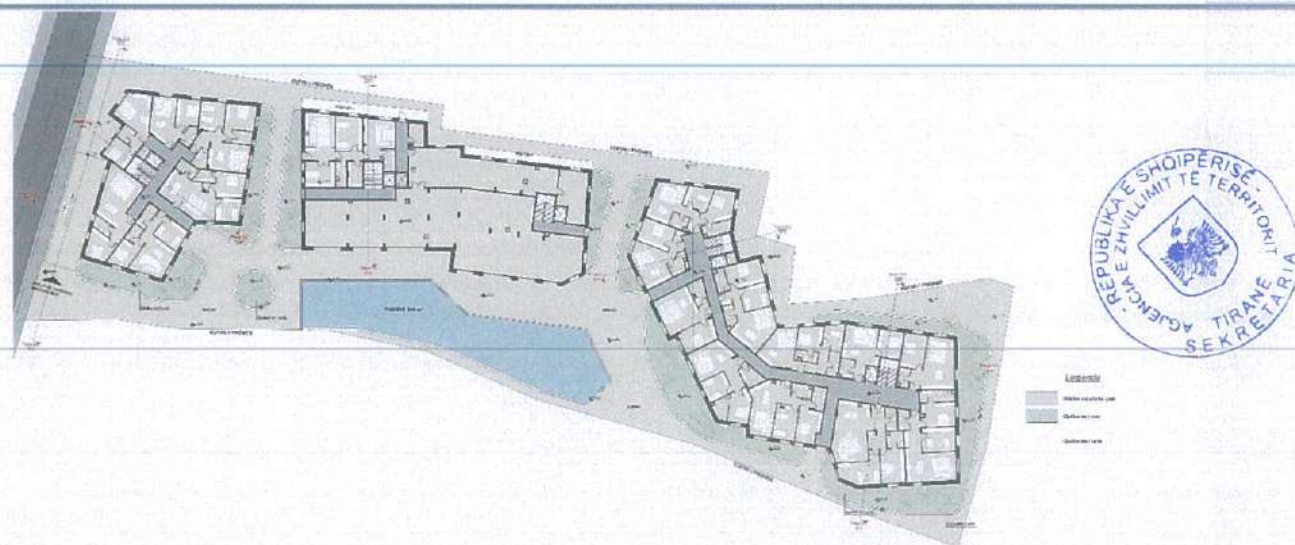


Fig. 23 Plani i sistemeve

## 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

### 5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Kompleksi rezidencial turistik është parashikuar të ketë 1 hyrje kryesore direkt nga rruga ekzistuese, e pozicionuar dhe shumë pranë hyrjes për në parkimin nëntokësor .



#### LEGJENDË:





-  Kufiri i pronës
-  Konturi i nëntokës
-  Objekti i parashikuar
-  Rruge

Fig. 24 Planvendosja e kompleksit



"UNO ARCHITECTS" sh.p.k