REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KËSHILLI I MINISTRAVE

KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"PER MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PËR OBJEKTIN:

"HOTEL TURISTIK ME 2, 3, 4 DHE 5 KATE MBI TOKË DHE 3 KATE NËNTOKË",

ME VENDNDODHJE NË DHËRMI, BASHKIA HIMARË,

ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "ENERIKO" SH.P.K

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT ,KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Dhe Ujit Nr. 30, Datë 28.05.2025

Projektues:

Ark. Adriatik Balilaj

Arkitekt ADRIATIK BALILAJ
Nr. Lic. A.1531/1

Zhvillues:

ENERIKO SH.P.K

ENERIKO
M46826201S
VLORE

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

Dispozita të përgjithshme
1.1 Baza ligjore
1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

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

Analiza e gjendjes ekzistuese

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 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / Vendparkimet

Rregullat e rrjeteve të infrastrukturës
5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

Dispozita të përgjithshme

1.1 Baza ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të lejes së ndërtimit për objektin: *"Hotel Turistik me 2 , 3 , 4 dhe 5 kate mbi tokë dhe 3 kate nën tokë, me vendndodhje në Dhërmi, Bashkia Himarë, me subjekt zhvillues "Eneriko" Sh.p.k*

Bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", i ndryshuar.
- Plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Himarë, miratuar me Vendim Nr. 2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i rishikuar.
- Vendimin e KKT Nr. 408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit", i ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ndodhet në plazhin e Dhërmiut, 3.2 km larg qendrës së fshatit Dhërmi, me një sipërfaqe prej 1000 m². Zona përreth karakterizohet nga ndërtime të reja me funksion shërbimesh hotelerie. Sheshi ka një distancë prej 110 metrash nga vija bregdetare e plazhit të Dhërmiut. Pronari i tokës: Z. Maksim Ismailaj dhe Znj. Erjeta Ismailaj (Nr. pasurie: 123/124, Indeksi i hartës kadastrale: K-34-136-(149-A)).



Fig. 1: Vendodhja e sheshit të ndërtimit.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AKRENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · TIRANË · SEKRETARIA

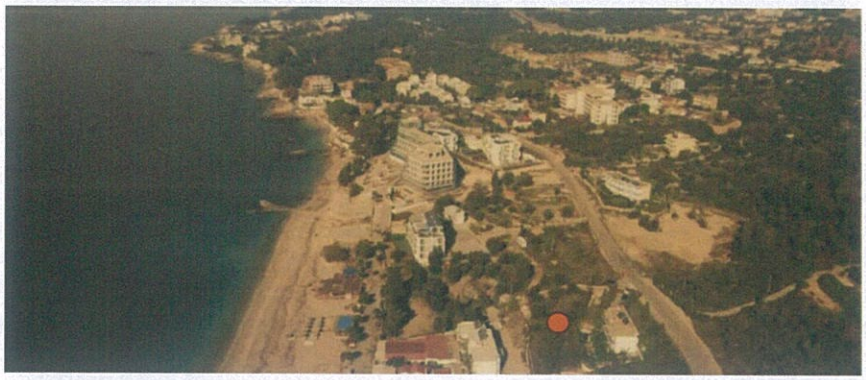


Fig.2 :Fotografi nga gjendja ekzistuese.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Njesia strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim është **HI.UB.6.1083**.

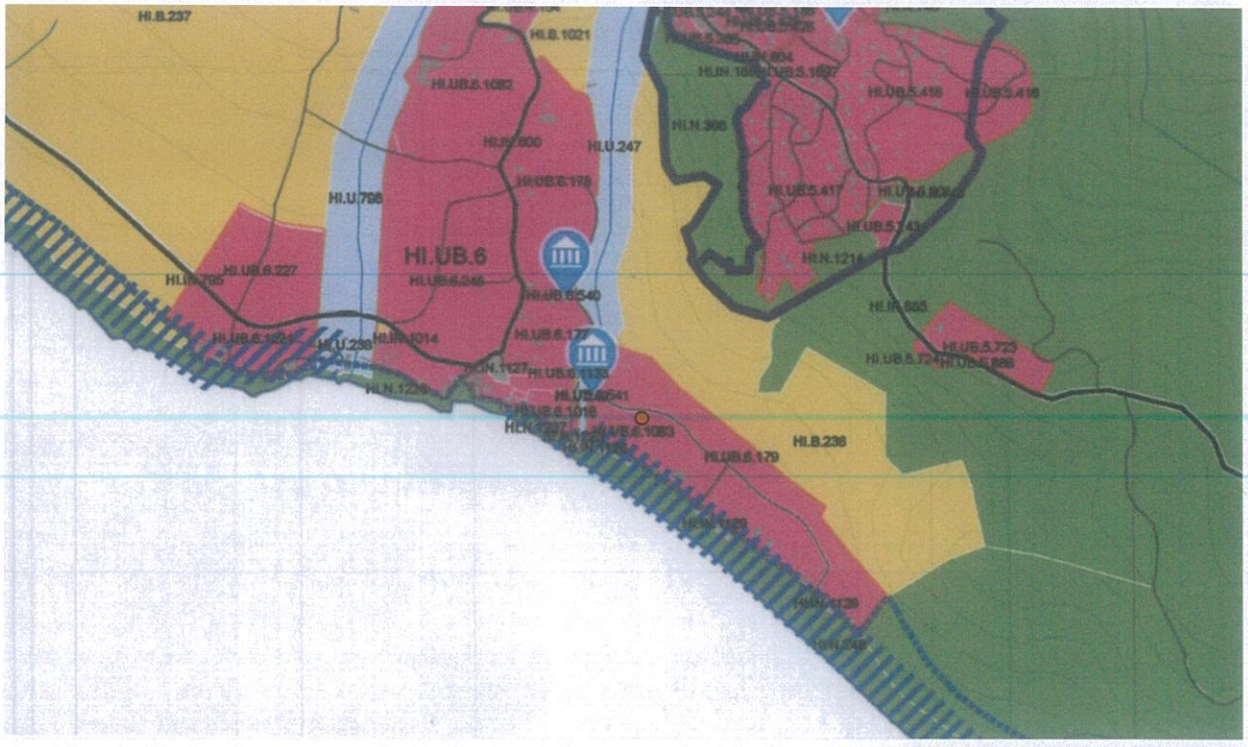


Fig.3: Fragment nga PPV.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TE TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

Duke u bazuar në Rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, të miratuar nga Këshilli Kombëtar i Territorit me Vendimin Nr. 2, datë 16.10.2017, "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë", për zonën strukturore HI.UB.6.1083, janë marrë parasysh kategoritë e përdorimit të tokës që propozon ky plan.

TREGUESIT URBANISTIKË TË NJËSISË HI.UB.6.1083

Njësia Strukturore: HI.UB.6.1083

Bashkia	Himarë
Njësia	HI.UB.6.1083
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	S. Shërbime
Kategori 2	
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia në Kate	K1=3
Lartësia në Metra	K1=11
PDV	PO
Intesitet	K1=0.4
KSHT	K1=30%
KSHR	15%
KSHP	10%
Kufizime Ligjore	
Sipërfaqe (ha)	5.86
Nenkategori 1	S.2_Zonë Hotelesh/Shërbime Turistike
Nenkategori 2	
Nenkategori 3	
Nenkategori 4	
Parcela_Minimale	K1=1500 m2
Përdorime të Lejuara	S.1_Dyqane, Shërbime Personale, Qendra Lokale Multifunksionale; AR_Aktivitete sociale dhe rekreative; A.5_Zona me shtëpi të dyta
Përdorime të Ndaluara	IE_Ekonomi dhe Industri
Kushte të Tjera	

2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

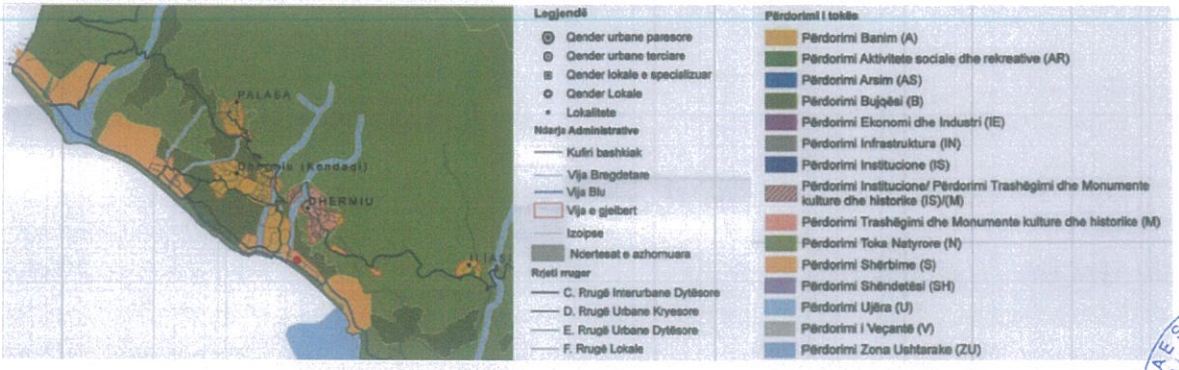


Fig.4 : Harta e kategorive baze te perdorimit te tokes te propozuara.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT TIRANË SEKRETARIA

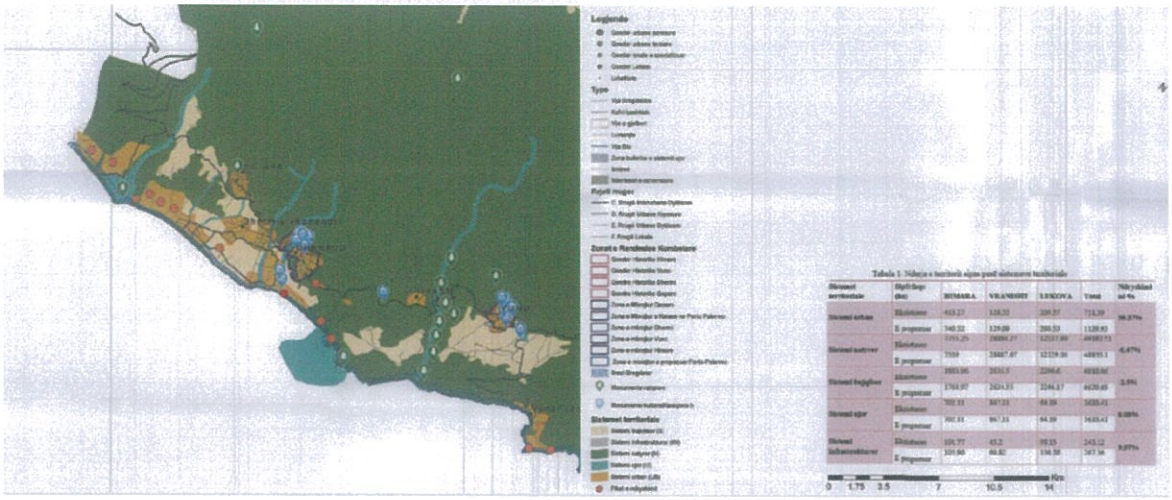


Fig.5: *Harta e sistemeve Territorjale.*

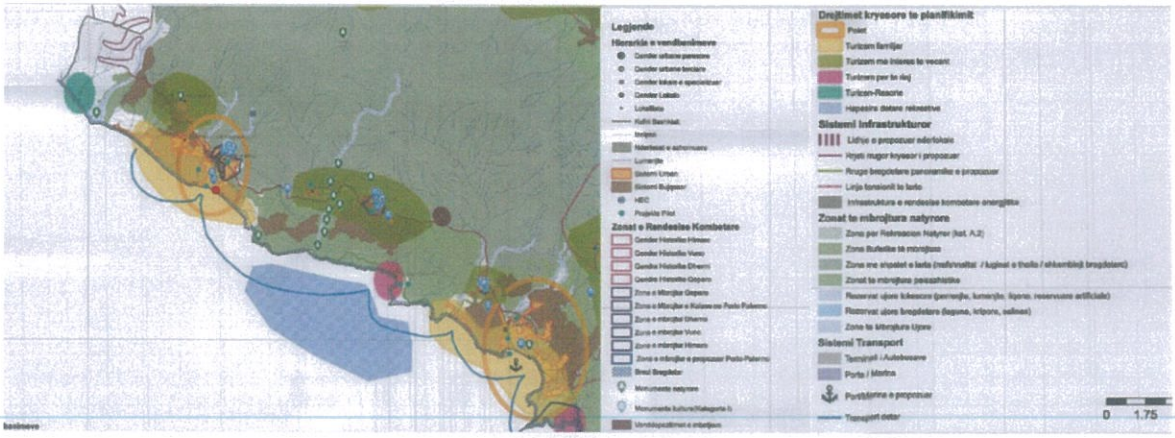


Fig.6 *: Harta e vizjonit strategjik.*

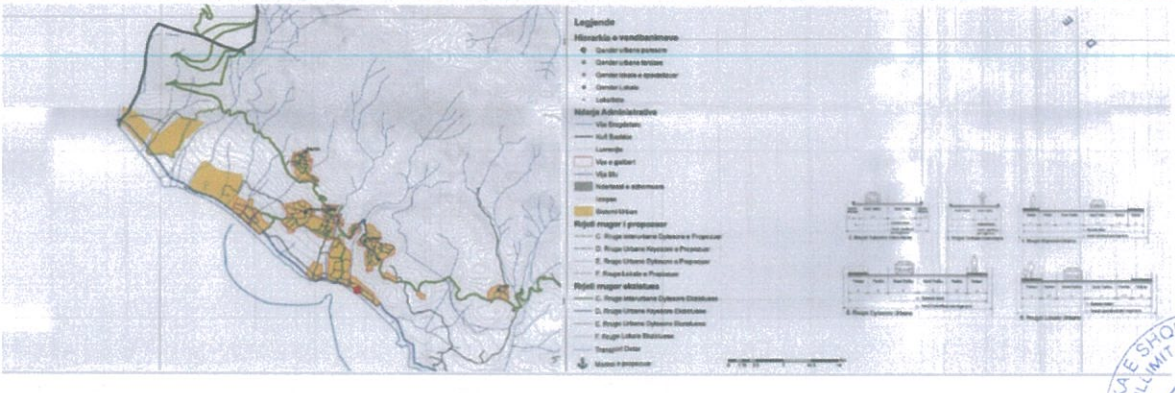


Fig.7: *Rrjeti rrugor I propozuar.*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AQUENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

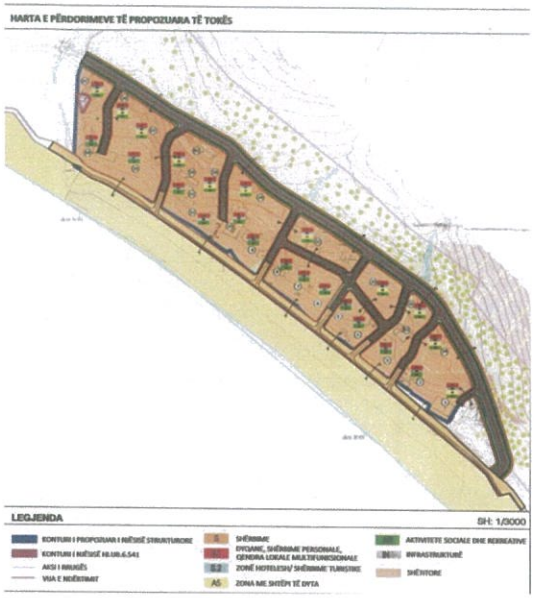


***Fig. 8**: Harta e përdorimit të propozuar të tokës.*

Sipas hartës së përdorimit të propozuar të tokës, parcela përfshihet në kategorinë:

- S – Shërbime
- S1 – Zonë dyqanesh, shërbime personale, qendër lokale multifunksionale
- S2 – Zonë hotelerish, shërbime turistike
- A5 – Zonë me shtëpi të dyta, referuar planit vendor

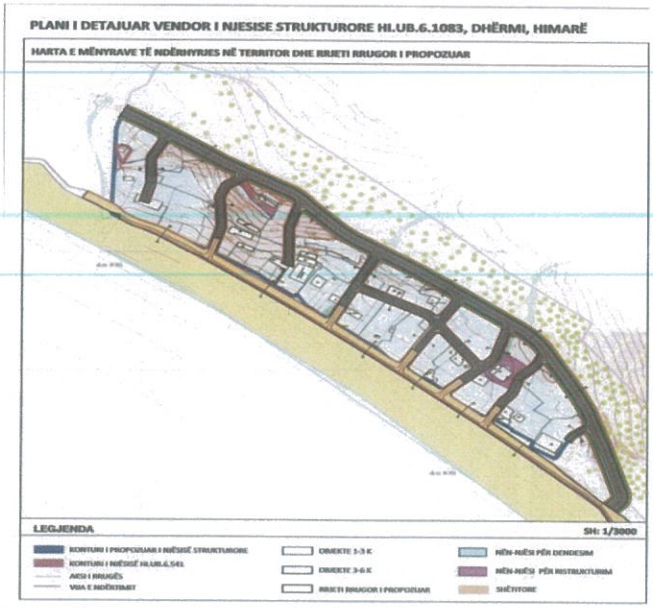


Fig. 9: Harta e mënyrave të ndërhyrjes në territor dhe rrjeti rrugor i propozuar.

Analiza e gjendjes ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet në plazhin e Dhërmiut, 3.2 km larg qendrës së fshatit Dhërmi. Sipërfaqja e sheshit të ndërtimit dhe e pronës, që do të zhvillohet, është 1000 m². Zona kadastrale Nr. 1481, lloji i pasurisë: "ullishte", numri i pasurisë: 123/124, sipas dokumentave hipotekore. Brënda sheshit të ndërtimit nuk ndodhen objekte ekzistuese. Zona paraqet një reliev kodrinor me pjerrësi të theksuar, veçanërisht në pjesën e përparme të parcelës. Për shkak të pjerrësisë, në terren është ndërhyrë me tarraca dhe me mure për të stabilizuar tokën dhe për të shmangur rreziqe të mundshme që vijnë si pasojë e erozionit. Në pjesën e përparme të parcelës ndodhet një mur guri ekzistues, i cili shtrihet në të gjithë gjatësinë e sheshit të ndërtimit dhe është me lartësi 5 metra.



Fig.10 : *Foto te gjëndjes ekzistuese .*



Fig.11 : *Pozicioni topografik i sheshit të ndërtimit .*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA



*.**Fig. 12:** Foto e sheshit të ndërtimit*



***Fig.13** : Fragment nga Harta Kadastrale*

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Brenda sheshit të ndërtimit është parashikuar ndërtimi i një objekti me 2 , 3 , 4 dhe 5 kate mbi tokë dhe 3 kate parkim nëntokë, me funksion hotel.

Projekti për ndërtimin e hotelit do të ofrojë shërbime akomoduese turistike dhe rekreative. Sheshi i propozuar për ndërtimin e hotelit ka një sipërfaqe prej 1000 m². Sheshi është pozicionuar në reliev kodrinor dhe ka shtrirje gjatësore, paralele me vijën bregdetare, që mundëson një pamje ekskluzive në drejtim të Detit Jon.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · MINISTRIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · TIRANË · SEKRETARIA

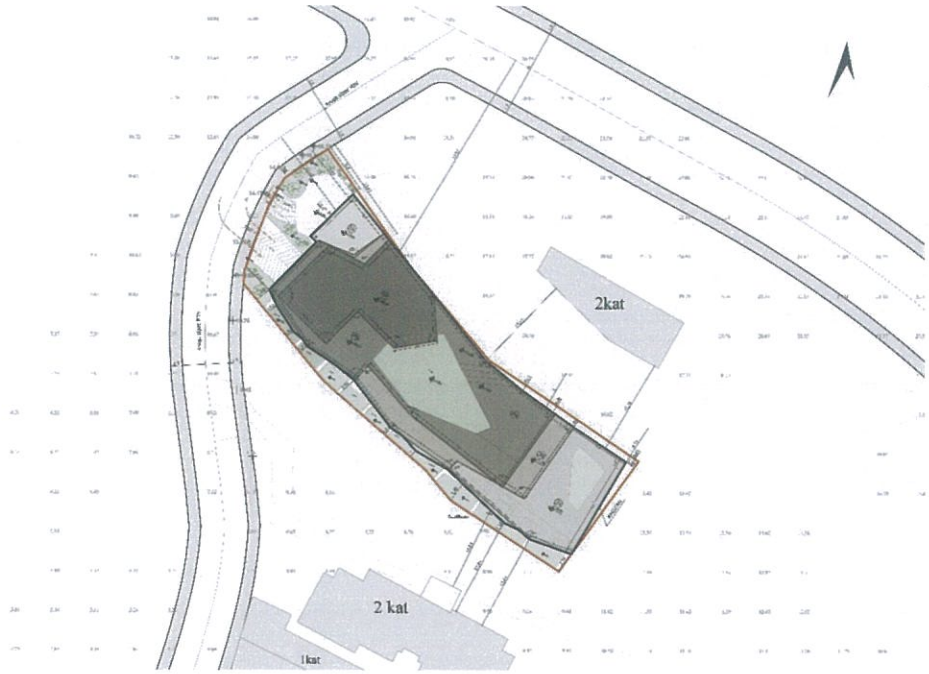


Fig.14: Planvendosja e objektit

Aksesi realizohet në katin përdhe, ku janë të pozicionuara recepsioni dhe holli i pritjes së hotelit, si dhe nëpërmjet rampës në katin e parkimit -1, prej nga ku realizohet shpërndarja e flukseve. Lëvizja vertikale realizohet nëpërmjet grupit shkallë-ashensor.

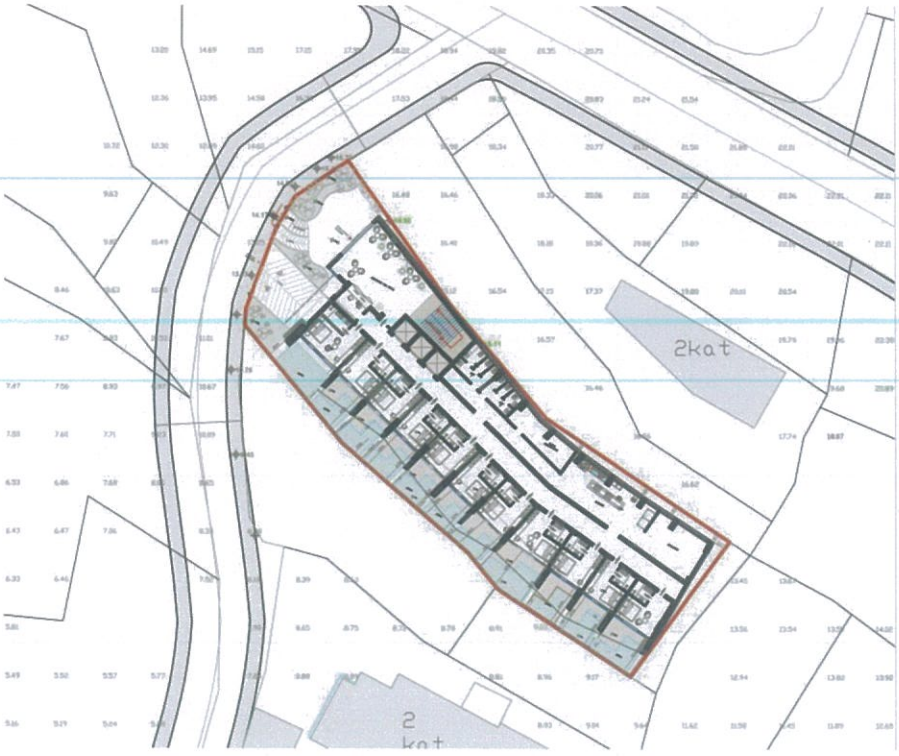


Fig.15 : Plansistemimi i objektit

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

Hyrja kryesore është e pozicionuar në afërsi të rrugës kryesore, në mënyrë që të ketë një akses direkt për në objekt. Në hyrje është i organizuar ambienti i pritjes, recepsionit dhe grupi shkallë-ashensor. Në të gjithë gjatësinë e objektit, në fasadën kryesore, janë pozicionuar pishinat individuale për secilën dhomë në katin përdhe. Në objekt ndodhet një hyrje dytësore për hapësirat e shërbimit, si dhe një dalje emergjence në fund të korridorit.

Funksionet e objektit

Në katin nëntokë -3 zhvillohen ambientet teknike të pompave të ujit, depot e ujit sanitar dhe MNZ, dhoma teknike për pishinën, korpuset e shkallëve dhe ashensorëve, si dhe parkimi. Në këtë kat janë parashikuar 24 poste parkimi për automjetet.

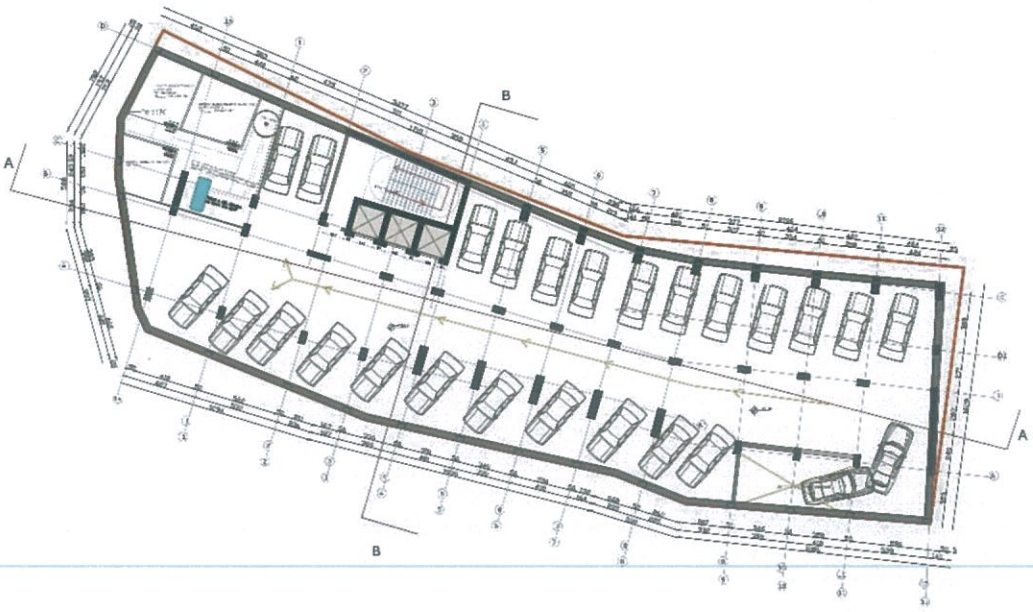


***Fig.16**: Plani I parkimit -3, në kuoten -12.00 m*

Në katin nëntokë -2 janë të organizuara 27 vende parkimi. Qarkullimi i makinave nga kati në kat bëhet nëpërmjet ashensorit të automjeteve. Lëvizja vertikale bëhet nëpërmjet ashensorit dhe shkallëve, të cilat janë të pozicionuara në pjesën qendrore të planimetrisë, në mënyrë që të ketë një shpërndarje sa më të mirë të fluksit.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT TIRANË SEKRETARIA

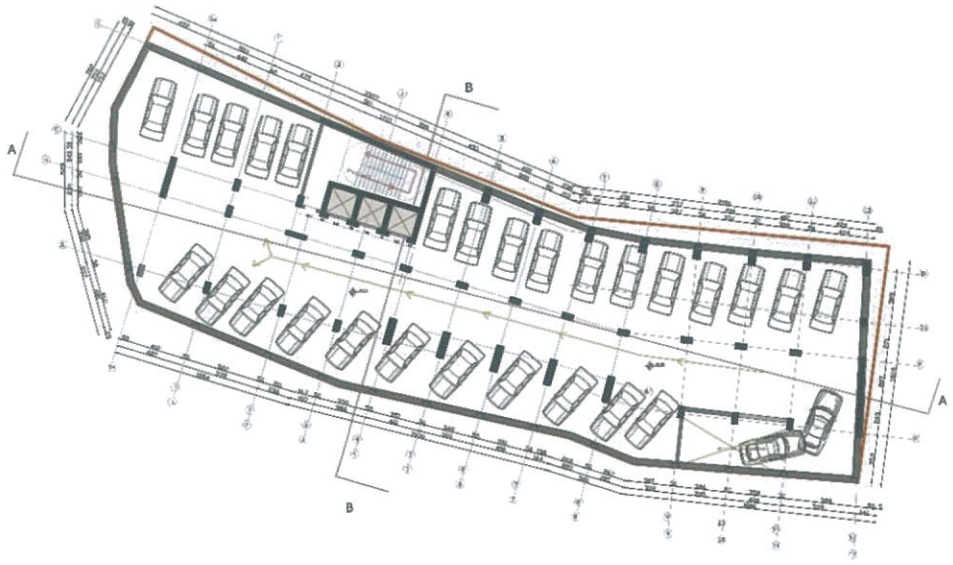


Fig.17 *: Plani I parkimit -2, në kuoten -8.00 m*

Në katin nëntokë -1 janë të organizuara 21 vende parkimi

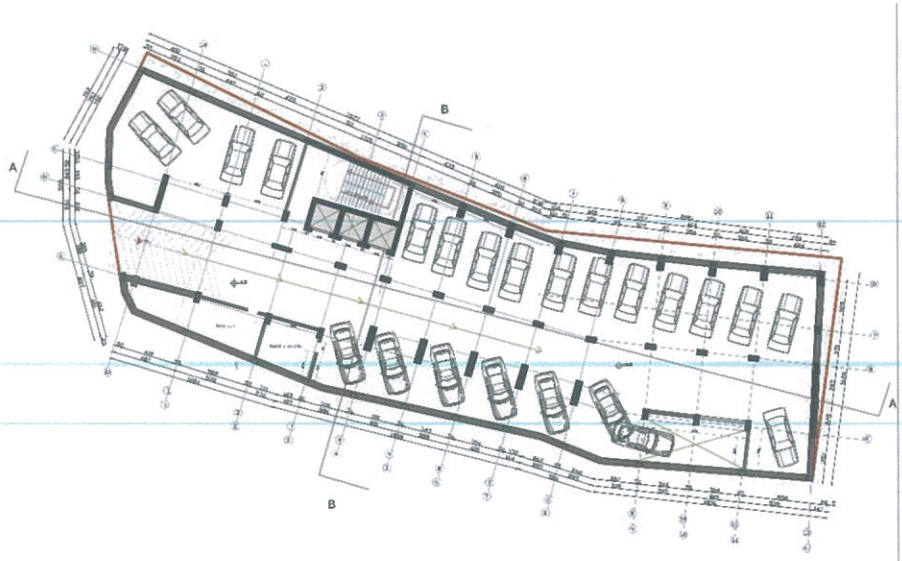


Fig.18 *Plani I parkimit -1,, në kuoten -4.00 m*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E PËRPUNIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA TIRANË

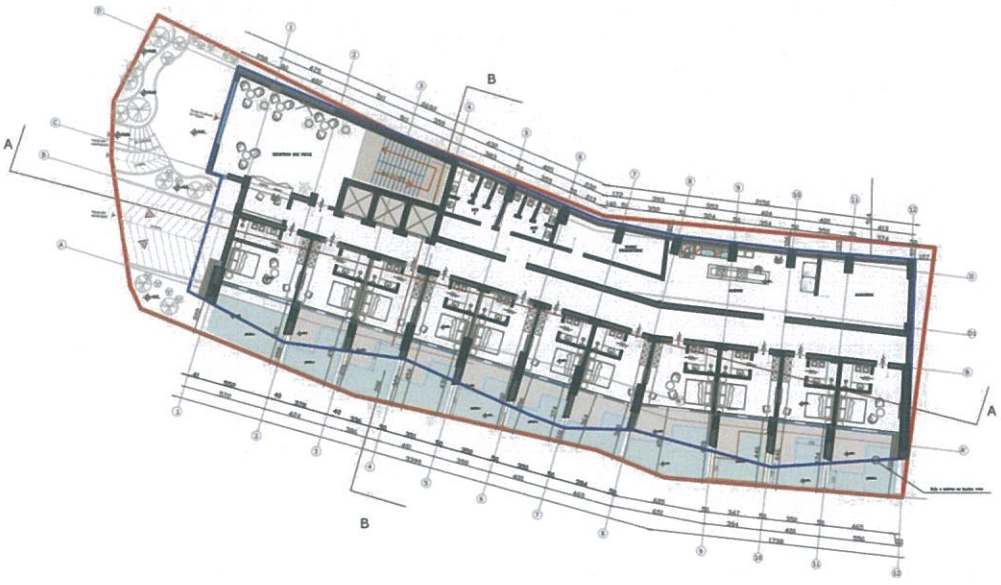


Fig.19: *Planimetria e katit përdhe, në kuotën +0.00*

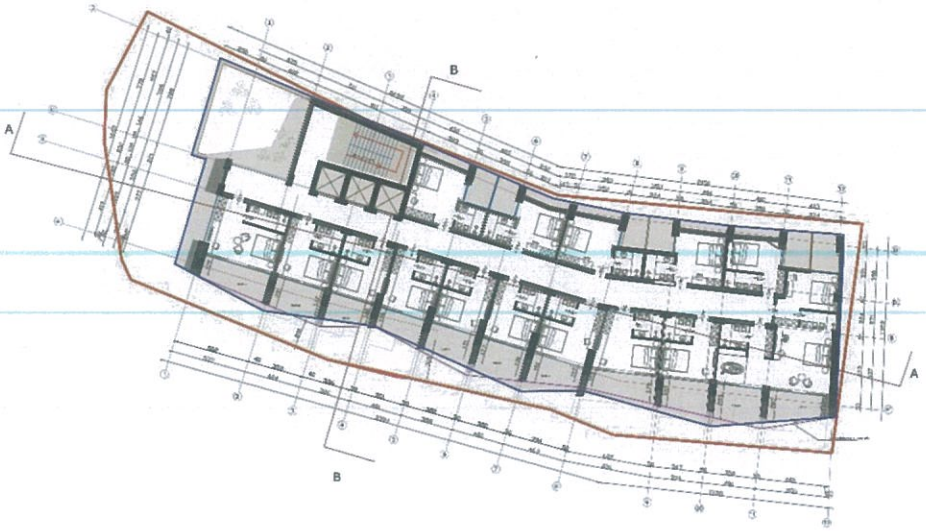


Fig.20 *:Planimetria e katit të parë, e kuotës +4.00*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

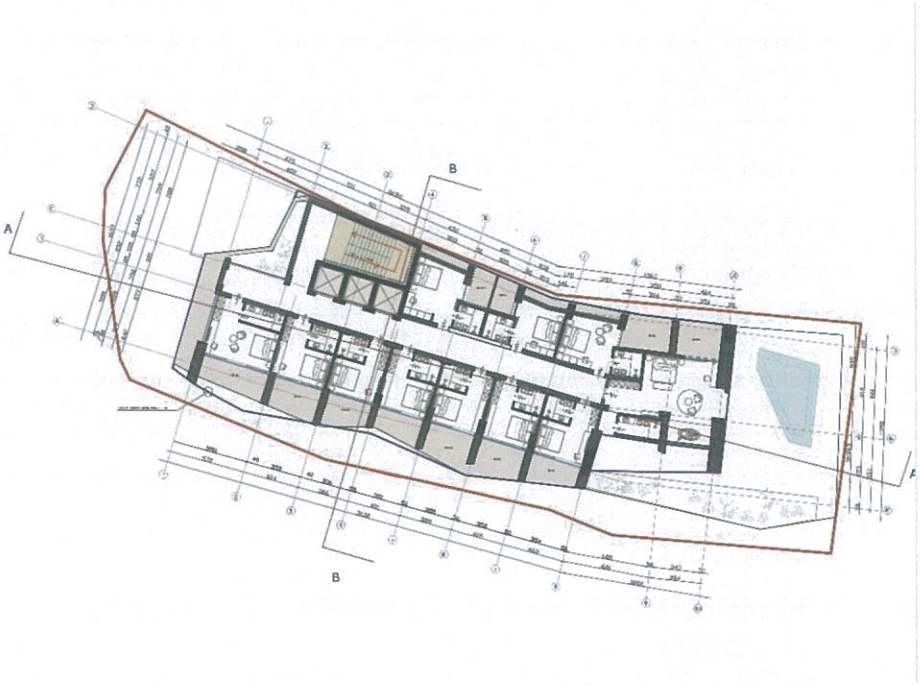


***Fig.21**: Planimetria e katit të dytë, në kuotën +8.00*

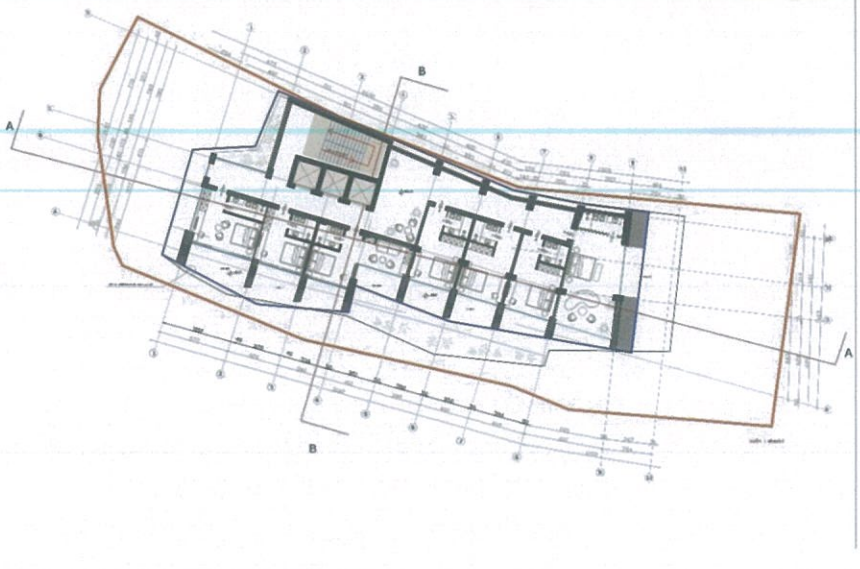


***Fig.22:** Planimetria e katit të tretë, në kuotën +12.00*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

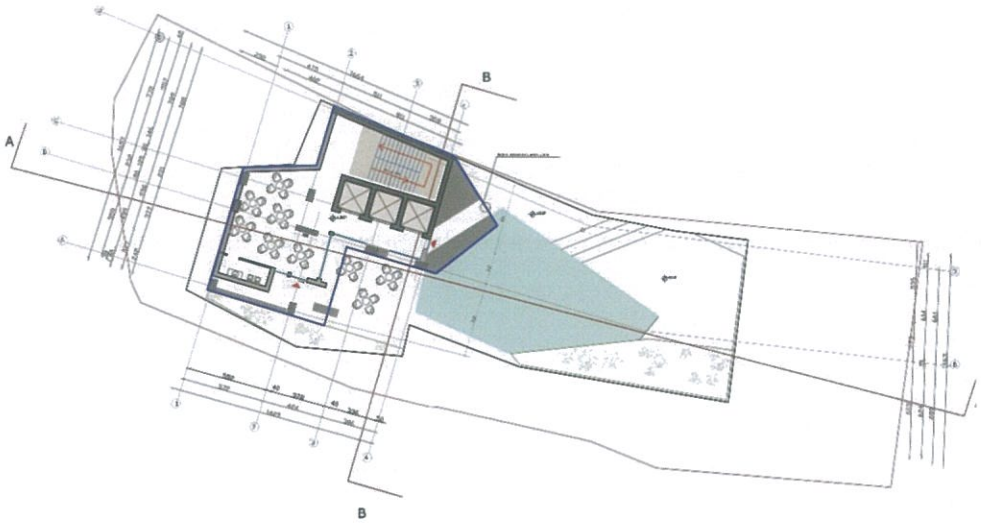


Fig.23: *Planimetria e katit të katërt, në kuotën +16.00*

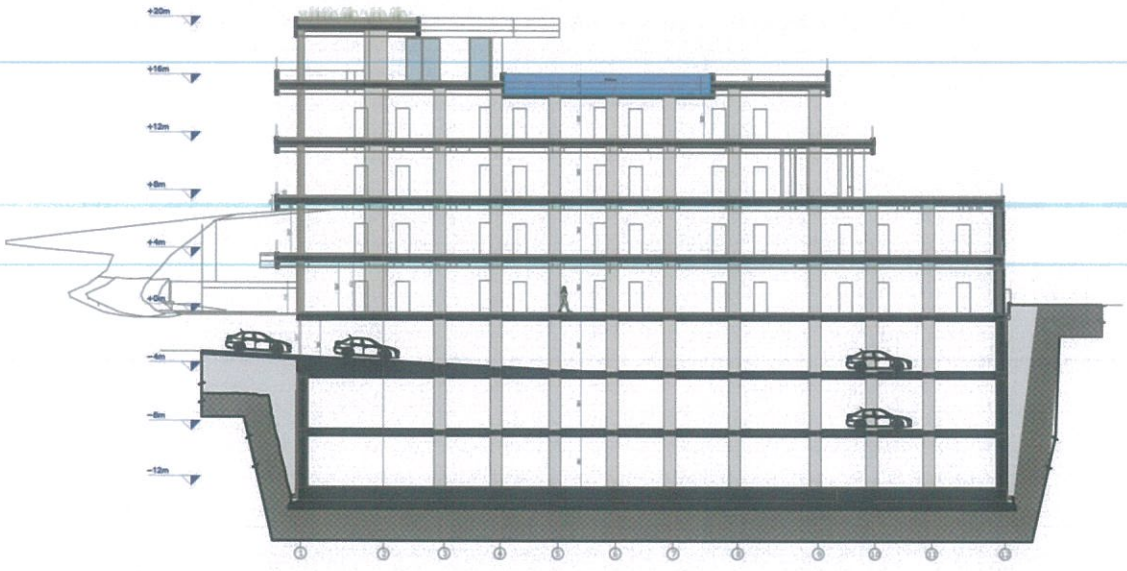


Fig.24: *Prerja gjatësore e objektit*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIATI

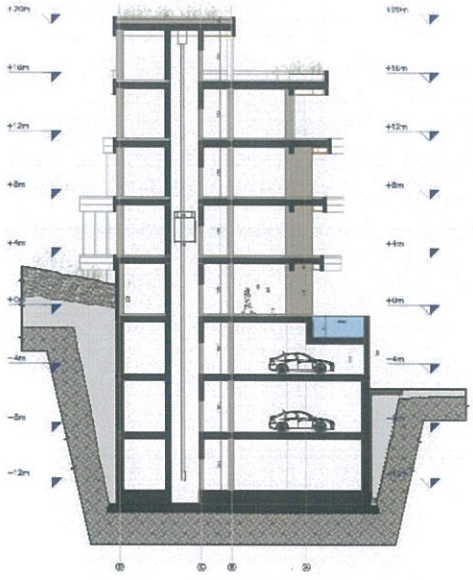


Fig.25: Prerja tërthore e objektit

Kati	Funksioni	Siperfaqja
L-3	Parkim	950 m²
L-2	Parkim	950 m²
L-1	Parkim	950 m²
L-0	Recepsion,Pritje, hapsira shërbimi, Dhoma hoteli	736 m²
L-1	Dhoma hoteli	736 m²
L-2	Dhoma hoteli	560 m²
L-3	Dhoma hoteli	480 m²
L-4	Bar dhe verande	170 m²

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E PËRPUNIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

4.2 Pamja e jashtme e godinave / Trajtimi i fasadave / Rifiniturave

Objekti përbëhet nga një volum gjatësor dhe i shkallëzuar, volum për të cilin është menduar një trajtim arkitektonik me ballkone me forma dinamike dhe të ndryshme nga njëri-tjetri. Sipërfaqet poshtë ballkoneve do të vishen me material HPL imitim druri, për t'i dhënë ngrohtësi në dukje fasadës. Gjelbërimi i tarracave dhe verandave krijohet nga tërheqja e kateve në altimetri. Materialet kryesore që spikasin në objekt janë vetratat e xhamit dhe trajtimi i fasadës me bojë dekorative për eksterior, bojë krisil silosaik me efekt graniti.

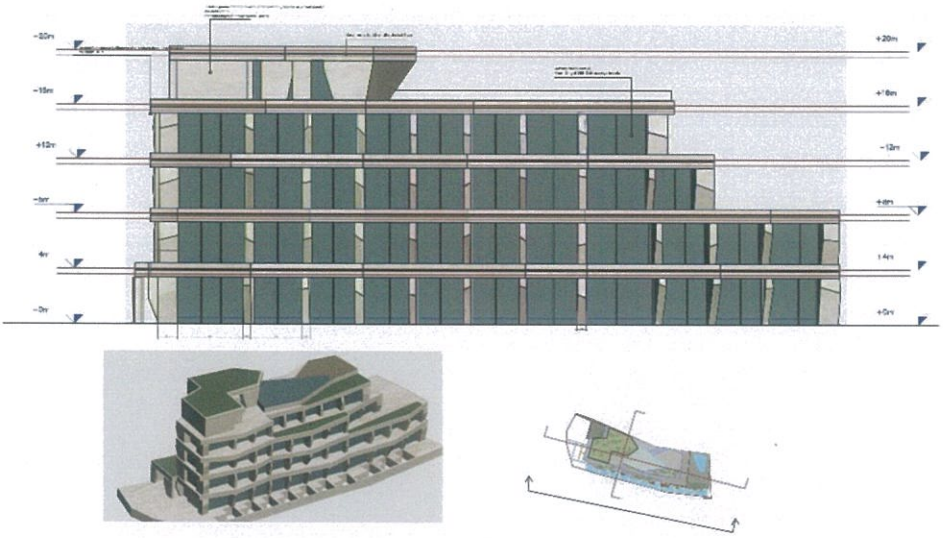


***Fig26**: Fasada ballore e objektit*

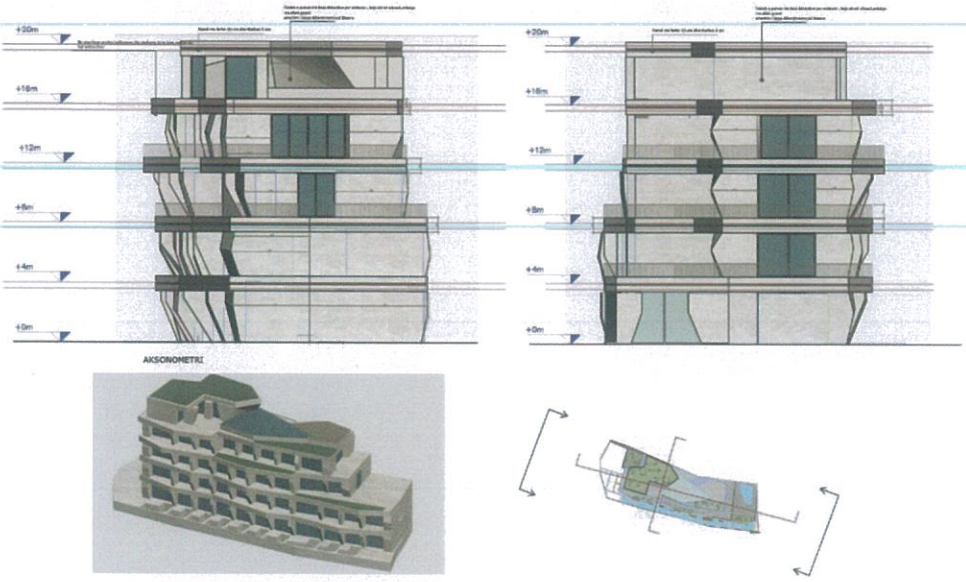


***Fig.27** :Fasada anësore e objektit*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

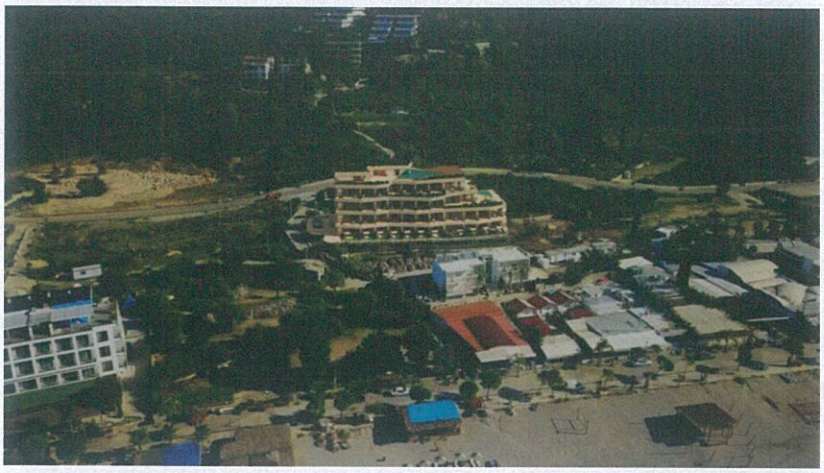


Fig.28: *Fotomontazh.*



Fig.29*: Pamje 3 dimensionale.*

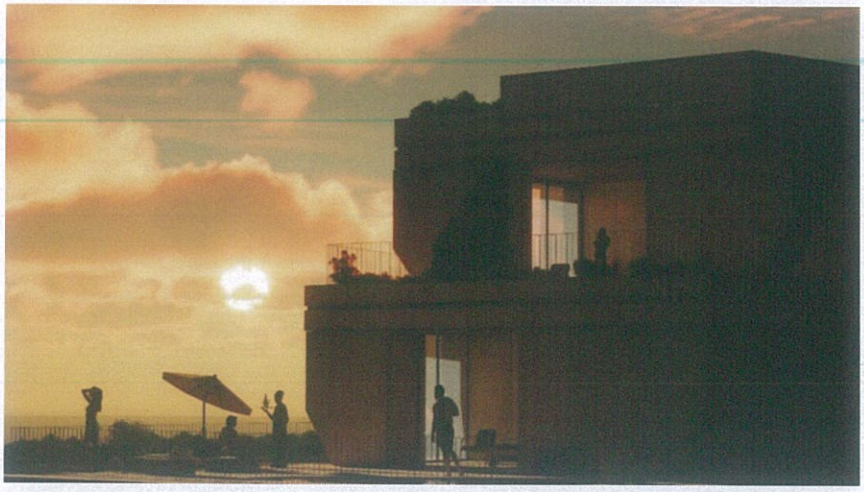


Fig.30 *: Pamje 3 dimensionale.*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TE TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANE

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	**1000 m²**
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	**1000 m²**
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	**736 m²**
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	**2682m²**
Sipërfaqe e përgjithshme e kateve nëntokë:	**2850m²**
Koeficenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	**73.6%**
Koeficenti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	**26.4%**
Intensiteti i ndërtimit:	**2.68**
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	**20 m**
Numri i kateve mbi tokë:	**5 kate**
Numri i kateve nën tokë:	**3 kate**

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: 123/124 Zona kadastrale 1481

Kufizimet:

Veri:	prona 123/406
Jug:	prona 123/141 dhe prona 123/404
Lindje:	prona 123/405
Perëndim:	Prona kufizoet nga rruga

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri:	6.5m-13m
Jug:	ballkonet konsol: 1m-2m Objekti : 5m
Lindje:	0m-1,3m

Distancat nga aksi i rrugës :

Veri:	11.63 metra
Perendim:	28.37 metra

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / Vendparkimet

Figura më poshtë paraqet Planin të zonës ku do të ndërtohet hoteli, ku krahas mobilimit urban është bërë dhe evidentimi i hyrjes në hotel nga automjetet, nëpërmjet rampës, dhe hyrjes nga këmbësorët në katin përdhe. Ne Planin e sistemimeve te jashtme nuk janë parashikuar vende parkimi . Hapsirat e parkimit janë te organizuara në katet nëntokë, ndersa hapsirat e jashtme janë shfrytezuar per gjelberim, hapsira te lira para hyrjes kryesore të hotelit dhe hapsira ne shërbim te hotelit, si pishina individuale për dhomat e katit përdhe.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TE TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA



Fig.31: Plani i sistemimeve të jashtme

Hapsirat e gjelbërta janë pozicjonuar në të dyja anët e rampës së automjeteve dhe në hapsirën para hyrjes kryesore të hotelit. Gjelbërimi do të jetë me nje karakter mesdhetar, qe përfshin sipërfaqe ne bar ,shkurre, pemë ulliri , palma , te pozicjonuara ne sipërfaqe me kuota te ndryshme.

Ndriçimi i këtyre sipërfaqeve do te jetë kombinim i ndriimit te ulët me nje lartesi 50 cm nga toka dhe ndricim me spote për gjelbërimin.E gjithë siperfaqja e sistemimeve është trajtuar me drenazhimet përkatese te ujërave te shiut si dhe me drenazhim me tërheqje vertikale me pompë ne kuoten e pllakës se themelit.

Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesi kryesor për në strukturë do të zhvillohet nga rruga e cila ka një pdv të miratuar, pjesë e projektit të Bashkisë Himarë për përmirësimin e infrastrukturës publike. Në realizimin e projektit janë marrë parasysh të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës, në përputhje me standardet kombëtare dhe ato europiane, duke siguruar përshtatjen dhe shfrytëzimin e hapësirave nga personat me aftësi të kufizuara.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

Në zbatimin e rrjetit inxhinjerik, ujësjellës, ngrohje-ftohje, kanalizime, telefoni, TV, internet, do të zbatohen normat teknike në fuqi dhe ato të Komunitetit Europian, si për cilësinë e materialeve, ashtu edhe për kushtet e zbatimit. Objekti do të pajiset me impiantet e mëposhtme teknike:

- Rrjeti elektrik me kabina përkatëse.
- Rrjeti i ujërave të bardha të shiut, i pajisur me puseta dhe pika pastrimi.
- Impianti i përpunimit të ujërave të zeza.
- Impiantet e kondicionimit të ajrit në të gjitha ambjentet pritëse dhe të shërbimeve për publikun.
- Impianti i përpunimit të mbeturinave.

