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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR RISHIKIM TË KUSHTEVE TË LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN: "OBJEKT HOTELERI DHE SHËRBIME 1, 2, 3 DHE 4 KATE MBI TOKË ME 3 KATE NËNTOKË DHE PISHINË" ME VENDNDODHJE NË GJILEKË, BASHKIA HIMARË, ME ZHVILLUES SHOQERINË "BEGA-07" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE I SPORTIT

Z. BLENDI CONXHEJA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.44, Datë 23.10.2025

Projektues:

"COMPASS STUDIO" shpk N.68498
Ark. Anita BELERI (PAPAJANI) A.0881/4

Zhvillues:

"BEGA-07" shpk K73312401J





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 gjelbërta

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të rishikimit te kushteve të lejes së zhvillimit për objektin:

"Objekt hoteleri dhe shërbime 1, 2, 3 dhe 4 kate mbi tokë me 3 kate nëntokë dhe pishinë", me vendndodhje në Gjilekë, Bashkia Himarë, me zhvillues Shoqërinë "Bega-07" 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 date 16.10.2017 te Këshillit Kombëtar të Territorit, zbardhur me date 19.03.2018

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri **"Objekt hoteleri dhe shërbime 1, 2, 3 dhe 4 kate mbi tokë me 3 kate nëntokë dhe pishinë"** ndodhet në Gjilekë, Dhërmi, Bashkia Himarë dhe është i përbërë nga 1 pasuri e ndodhur në zonën kadastrale nr.1739, e cila është:

1. Parcela prej 2000 m² është në pronësi të Arben Mucobega, me Nr. Pas.68/400/2 (Volumi 5, faqe 83)

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 2000 m², ndërkohë që siperfaqja e zënë nga struktura është 841 m² që përkon me një koefiçient shfrytezimi prej 42.1 %, sipërfaqe total ndërtimi mbi tokë pa ballkone është 2775.2 m² dhe sipërfaqe total ndërtimi mbi tokë me ballkone është 2847.1 m².



***Fig.1** Vendodhja e zonës*

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 objektit **"Objekt hoteleri dhe shërbime 1, 2, 3 dhe 4 kate mbi tokë me 3 kate nëntokë dhe pishinë"** gjendet në njësinë strukturore **HI.UB.3.169.**

Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Himarë, përdorimet e lejuara në Njësine Strukturore **HI.UB.3.169** janë:

S.1 - Dyqane, Shërbime Personale, Qëndra Lokale Multifunksionale
AR - Aktivitete sociale dhe rekreative
A.5 - Zona me shtëpi të dyta

Shfrytezimi i territorit për ndërtim në këtë Njësi Strukturore lejohet deri në një vlerë maksimale prej 25%, intensiteti i miratuar i ndertimit eshte 0.4. Numri maksimal i miratuar i kateve është 3 (tre), ndërsa lartësia maksimale është 11 metra.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA



Fig.2 *Fragment i hartës së Njësive Strukturore të Bashkisë Himarë – përfshirë Njësinë HI.UB.3.169_e-harta*

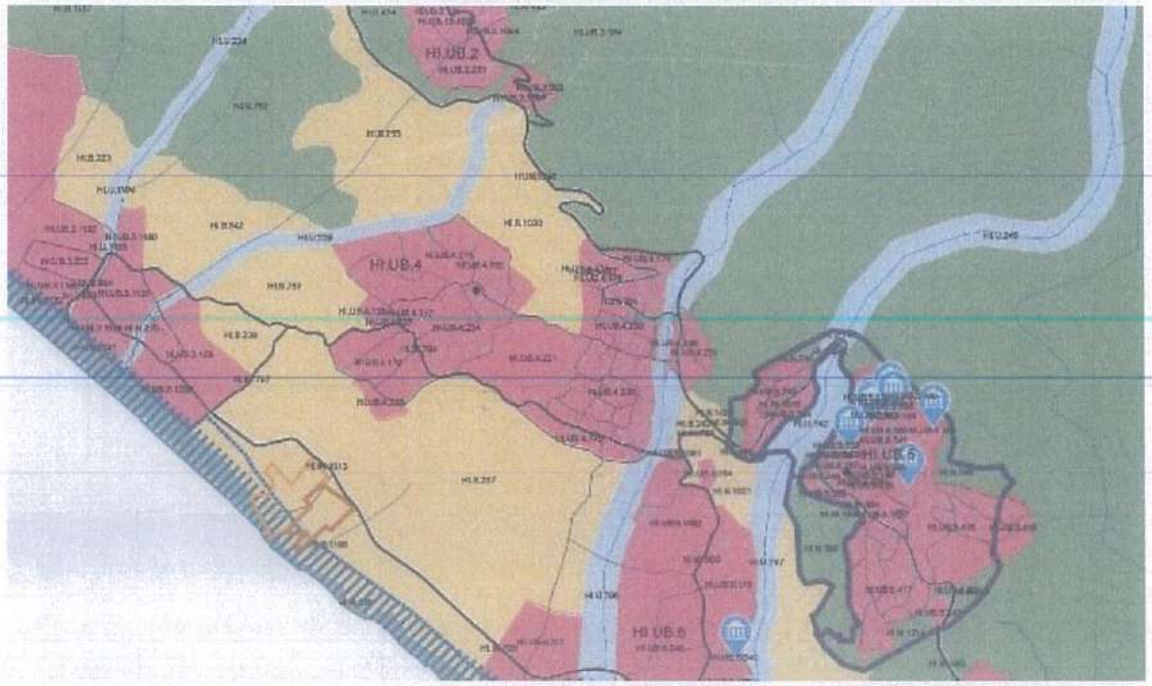


Fig.3 *Fragment i hartës së Njësive Strukturore të Bashkisë Himarë – përfshirë Njësinë HI.UB.3.169*

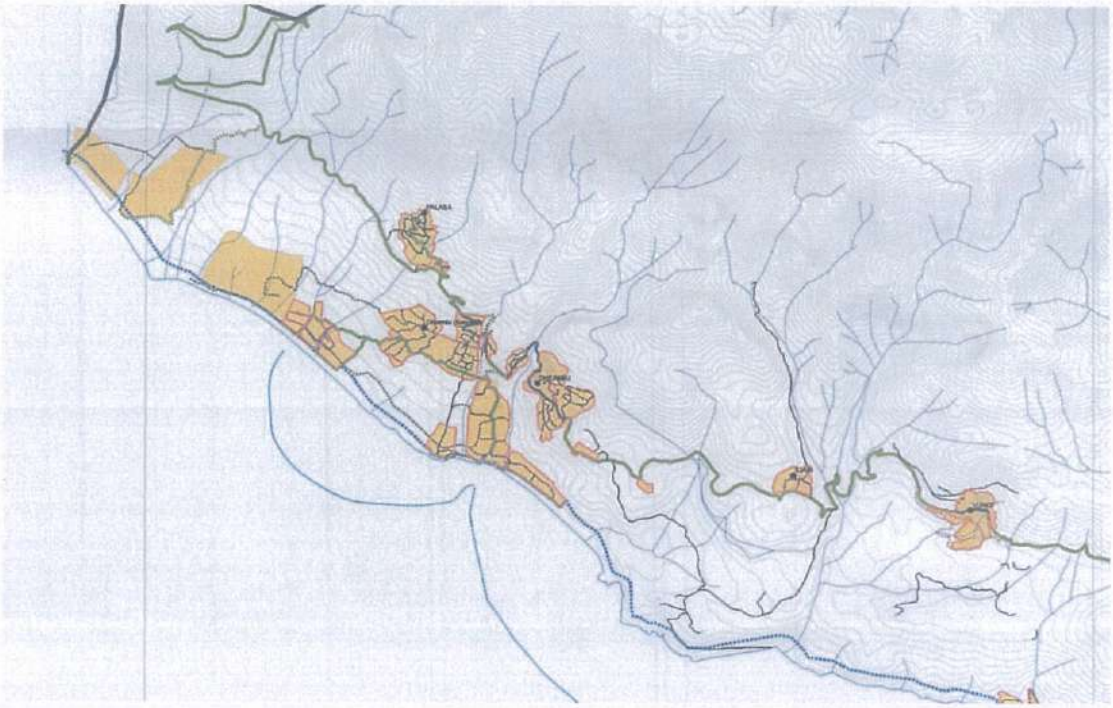


Fig.4 *Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar*

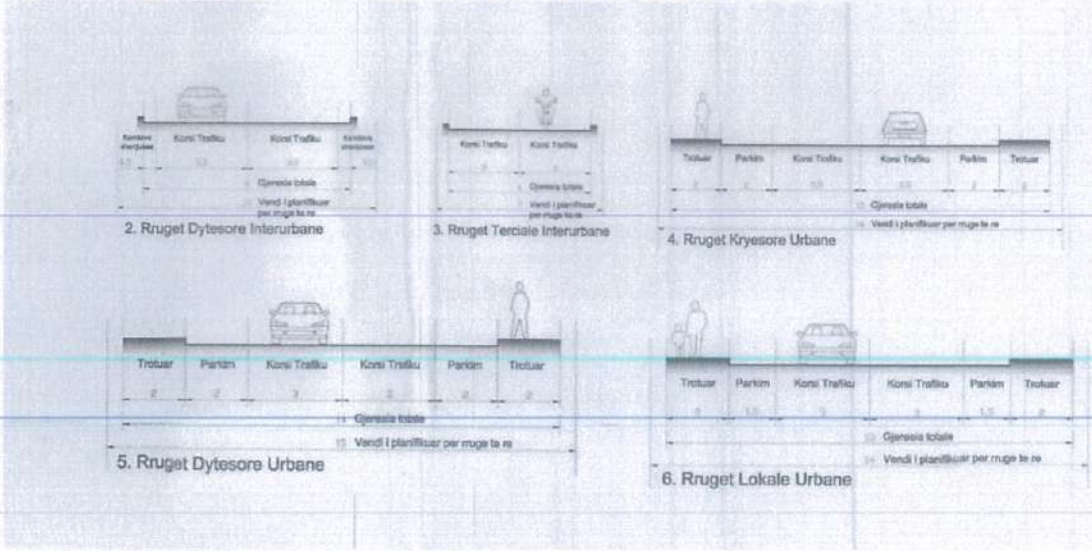


Fig.5 *Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar_Seksionet e rrugëve*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA



Fig.6 *Fragment i hartës së nënkategorive te përdorimit të tokës*

2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës

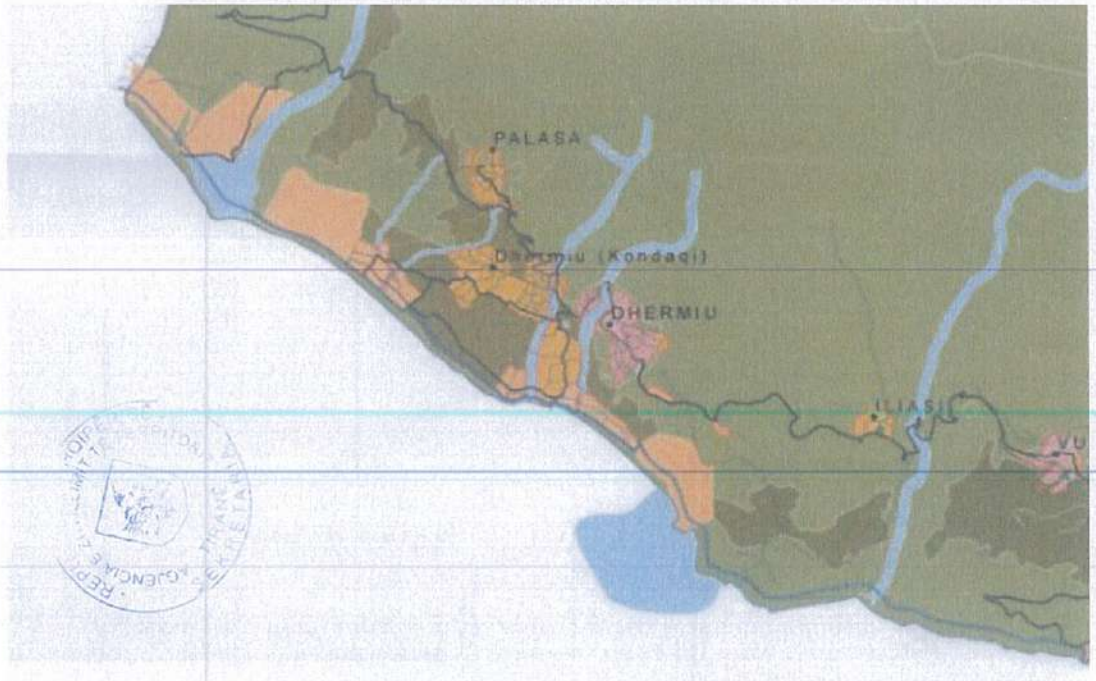


Fig.7 *Fragment i hartës së përdorimeve të tokës*

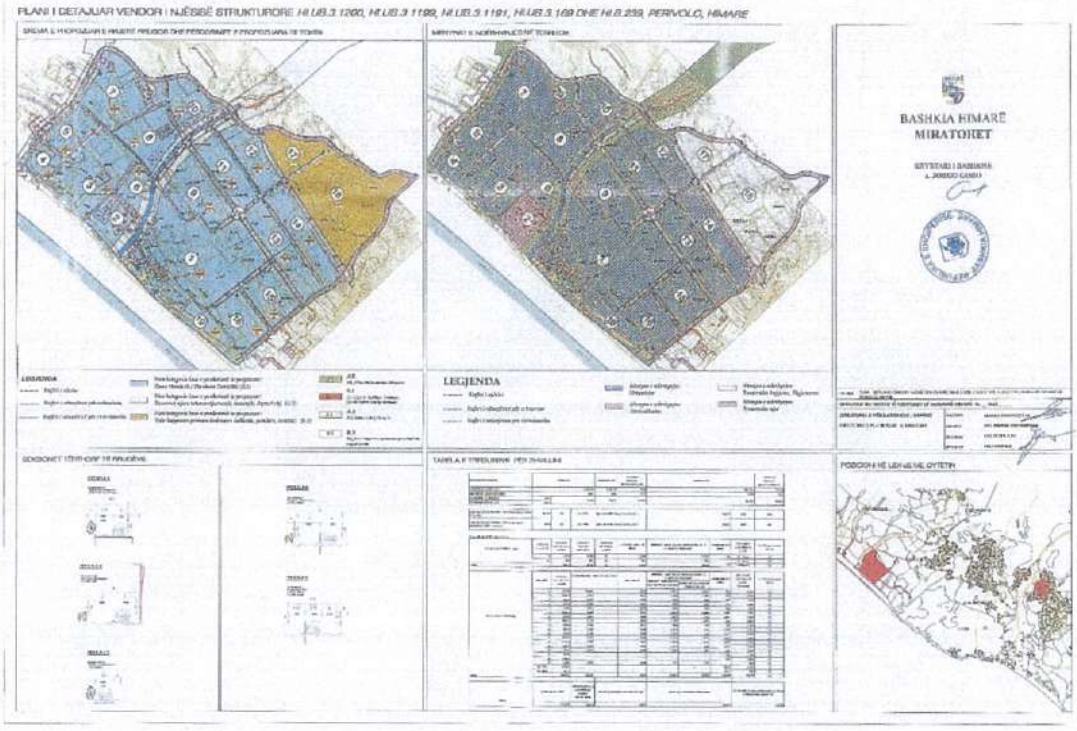


Fig.8 *Plani i Detajuar Vendor (Faza 1)*

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Shoqëria **"Bega-07" sh.p.k** është pajisur me Leje Zhvillimi **ME VENDIMIN E K.K.T-së Nr. 16, datë 13.07.2021 me Nr. Prot, 154, dt 14.01.2022 "OBJEKT HOTELERI DHE SHËRBIME 1, 2, 3 DHE 4 KATE MBI TOKË ME 3 KATE NËNTOKË DHE PISHINË", GJILEKË, BASHKIA HIMARË"** dhe **Leje Ndërtimi me Vendim të Kryetarit të Bashkisë Himarë Nr. 145, Prot.2648/1, datë 02/11/2022, me zhvillues dhe subjekt ndërtues "Bega-07" sh.p.k.**

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA



Fig.9 *Plani i vendosjes së strukturës për Leje Zhvillimi*

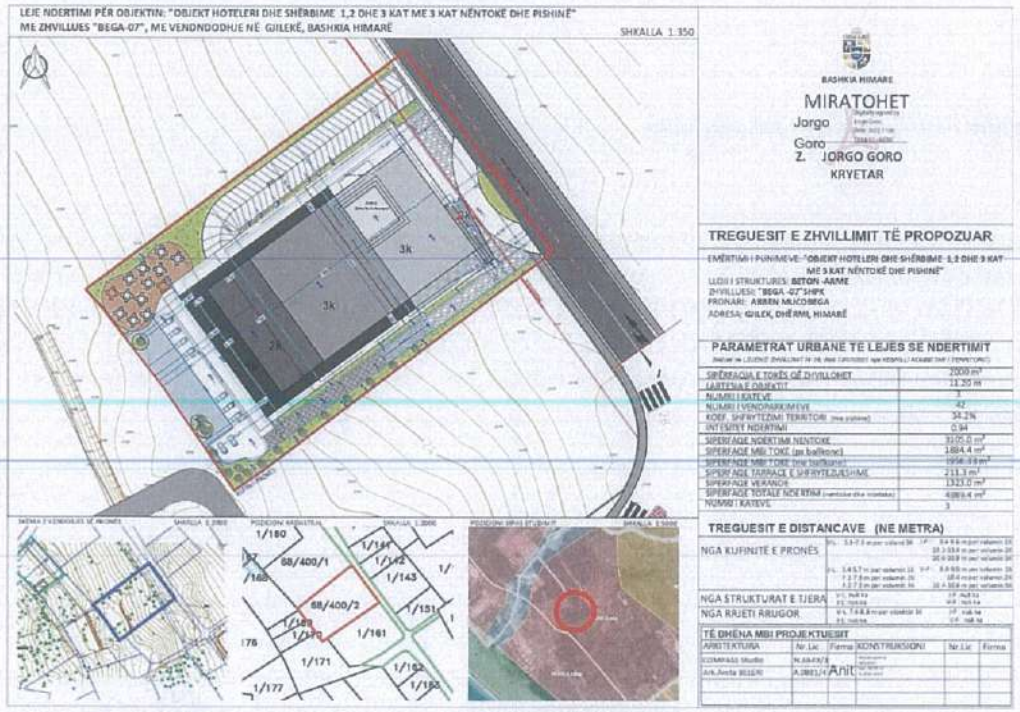


Fig.10 *Plani i vendosjes së strukturës për Leje Ndërtimi*

Aktualisht objekti është në fazë karabinaje (vetëm struktura) në përputhje me projektin sipas lejeve të sipërcituara.

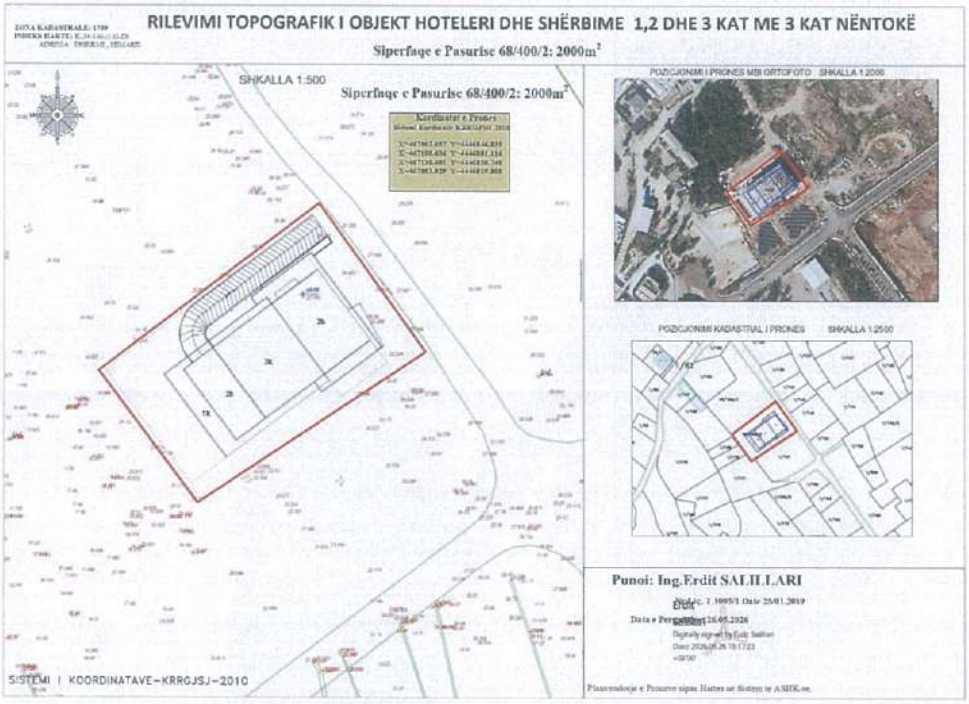


Fig.11 *Plani i rilevimit të gjendjes ekzistues*

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Gjatë punimeve, shoqëria "BEGA-07" sh.p.k, në kuadër të zhvillimit të projektit dhe treguesve të zhvillimit, ka kërkuar të rishikojë edhe një herë projektin duke propozuar ndryshimet si më poshtë:

Ndryshimet e kërkuara janë si me poshtë:

- Në katin -2 në kuotën -7.88, do të hiqet kuzhina. Kjo bën qe te rritet nr i parkimeve nga 8 në 12 te ky kat, dhe në tërësi godina akomodon 40 makina.

- Në katin -1, në kuotën ±0.00, do të hiqet restoranti e në vend të tij do të bëhen dhoma. Në total, ky kat do të ketë 12 dhoma nga të cilat 10 do të jenë standard e 2 do të jene junior suitë. Pishina do të ketë një zmadhim të vogël. Në anën veriore të objektit është vendosur dhe impjanti i trajtimit të ujrave të zeza.

- Kati 0 nuk do të ketë ndryshime.

- Kati 1, në kuotën +4.20 do ketë shtim sipërfaqe, e cila do ketë funksion dhoma duke bërë që nga 12 dhoma, ky kat të ketë në total 14 të tilla (11 standard dhe 3 suita)

- Kati 2 do të ketë shtim sipërfaqe, e cila do të ketë funksion dhoma duke bërë qe nga 12 dhoma, ky kat te ketë në total 14 te tilla (13 standard dhe 1 suitë).

- Ish kafazi i shkallëve në kuoten 11.20, do ketë lartësi kati normale dhe në këtë kat do këtë shtim sipërfaqe, e cila do të ketë funksion restorant për hotelin, duke i ofruar hotelit një vlerë të shtuar pasi në këte kat shikueshmëria është maksimale.

  Ne teresi funksioni i projektit nuk ka ndryshuar.



Fig.12 *Plani i vendosjes së strukturës*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANË

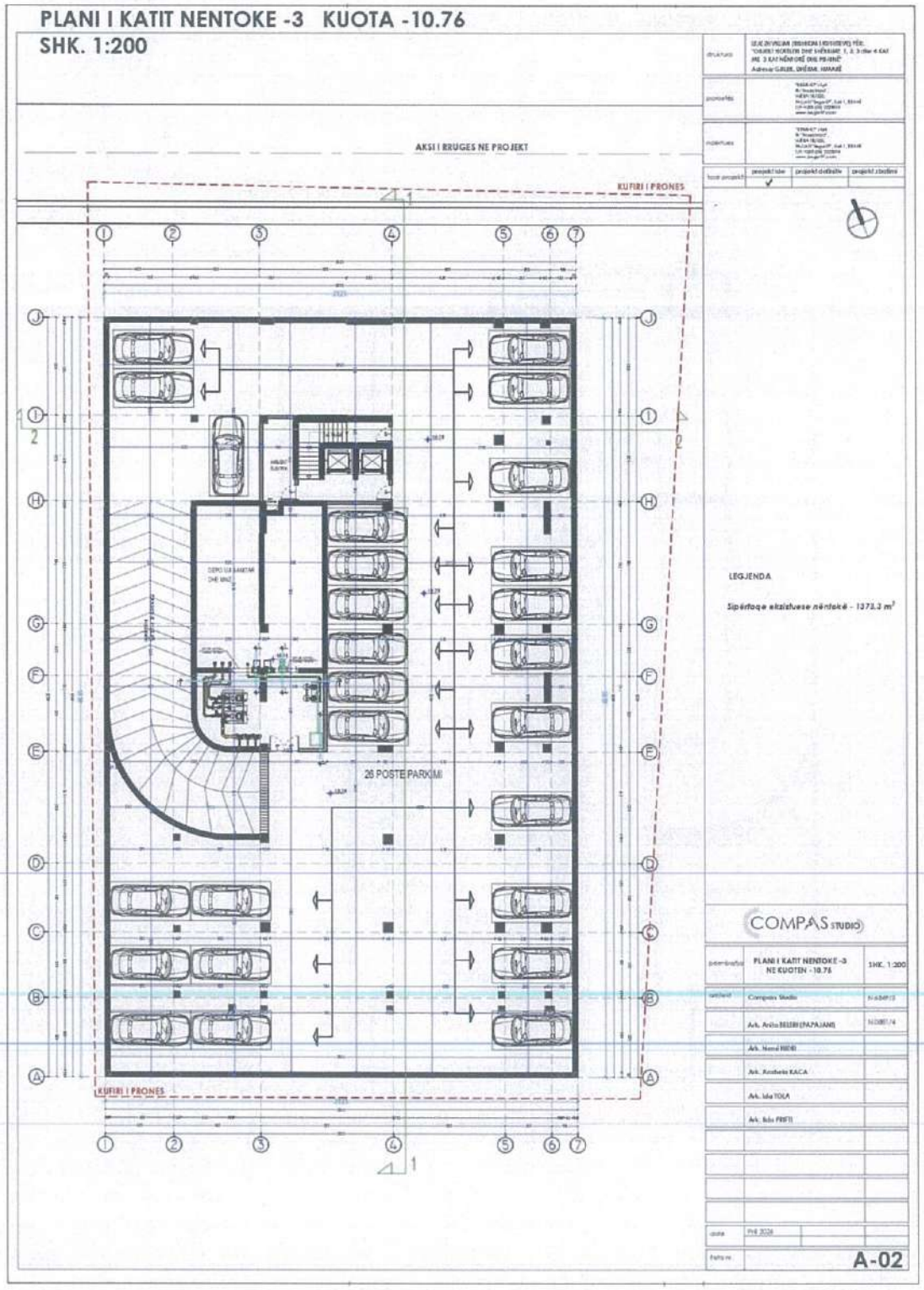


Fig. 13 Plani i katit nëntokë -3

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

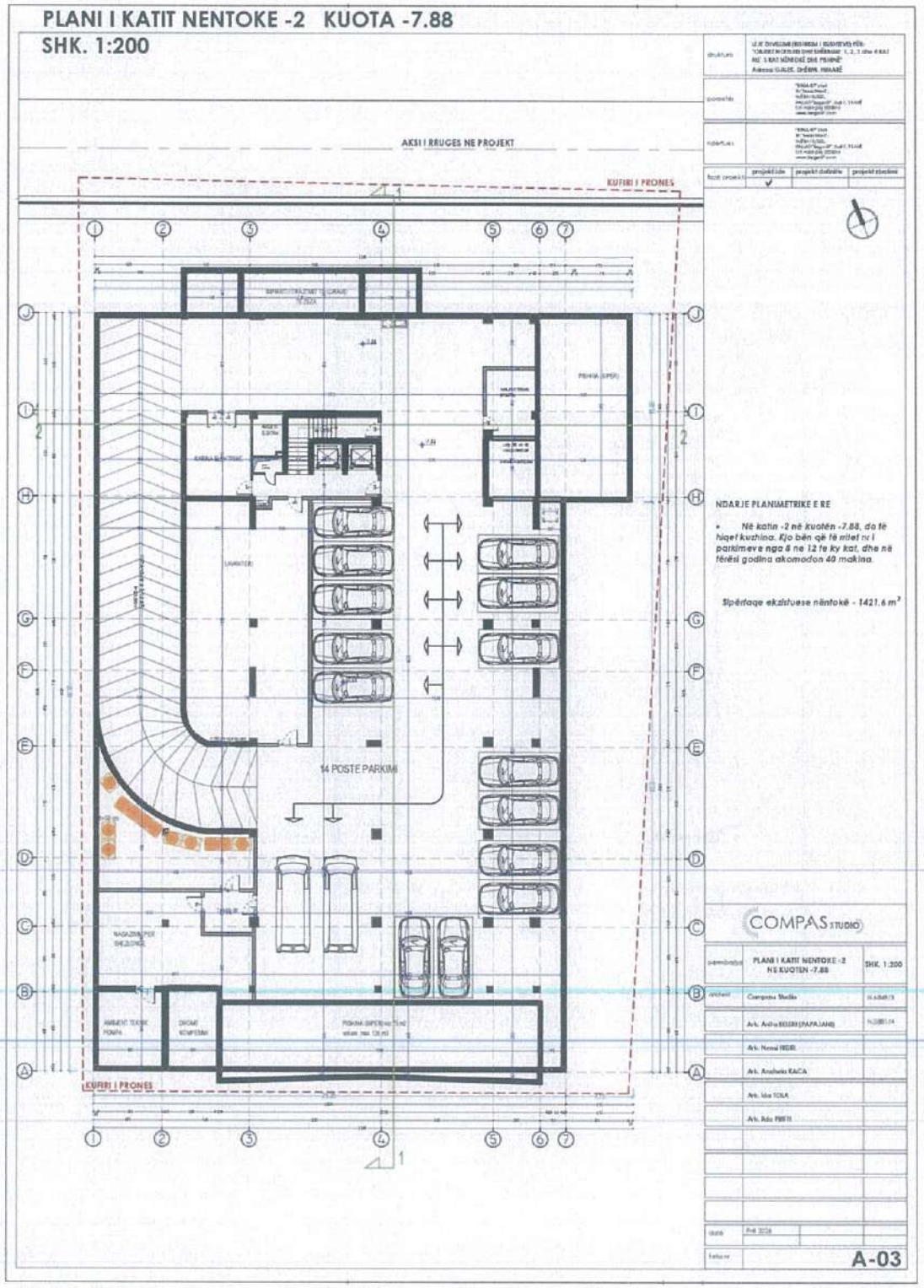


Fig. 14 Plani i katit nëntokë -2

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANE TARIA
SEKRETARIA

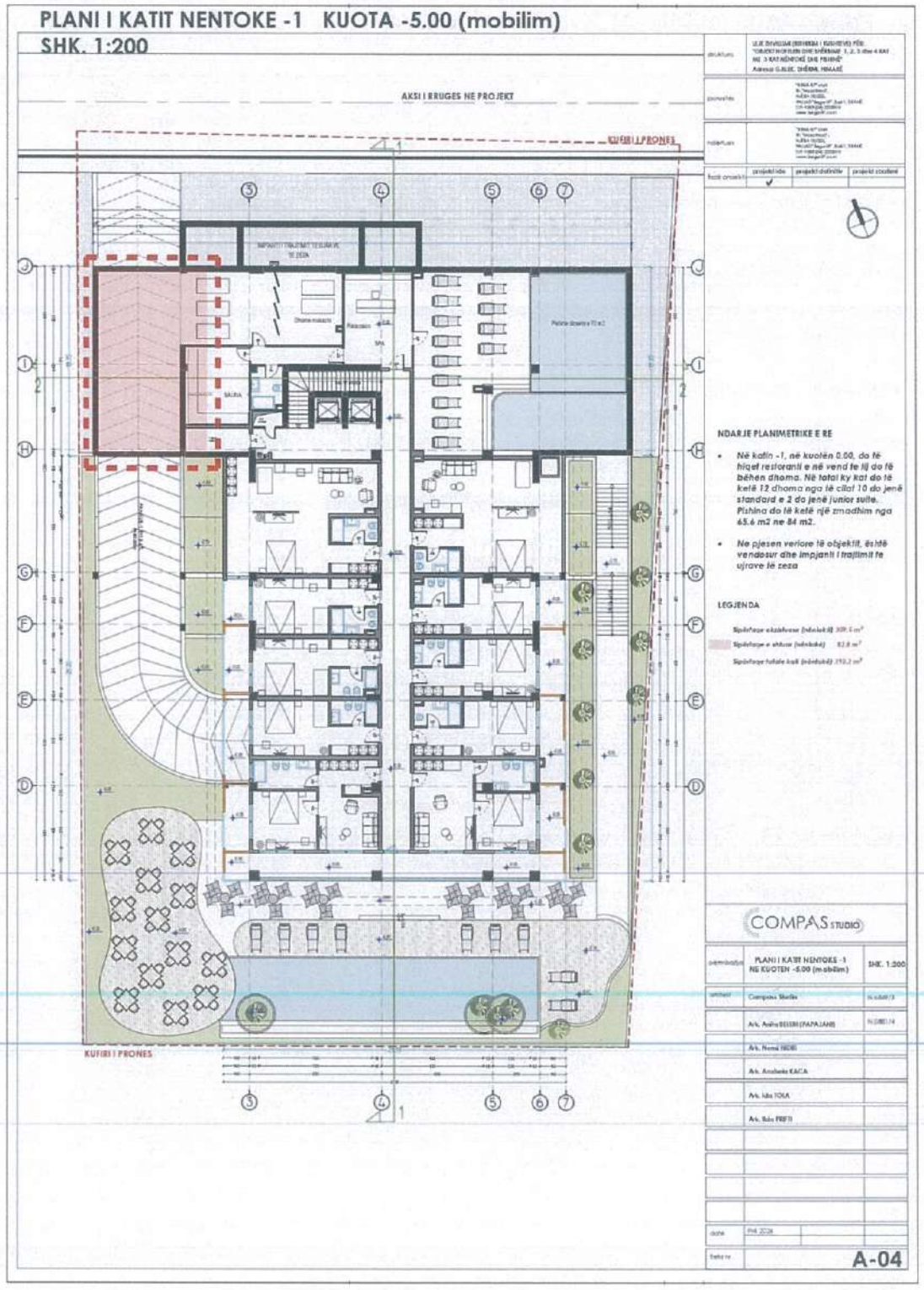


Fig. 15 Plani i katit nëntokë -1

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

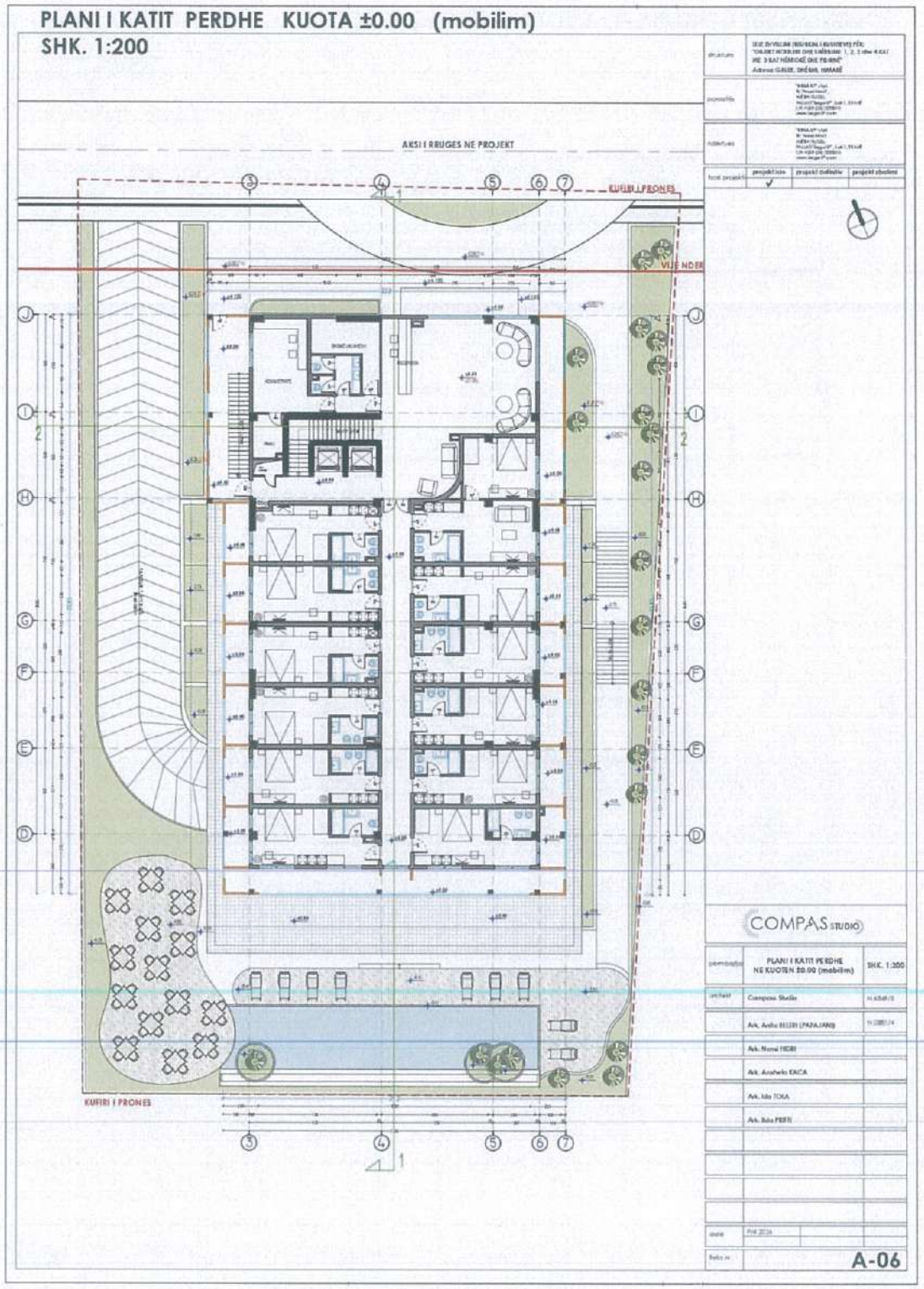


Fig. 16 Plani i katit përdhe

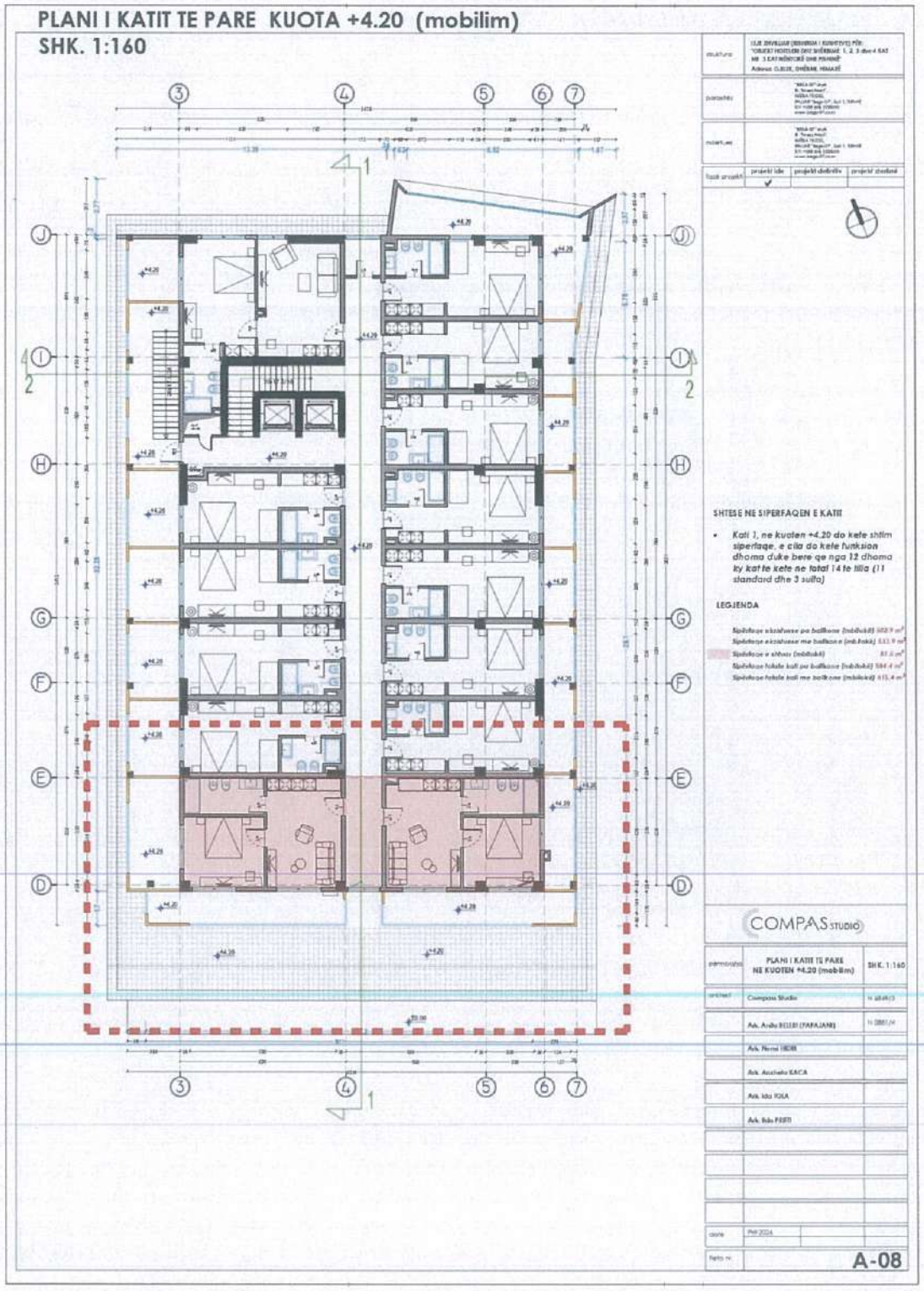
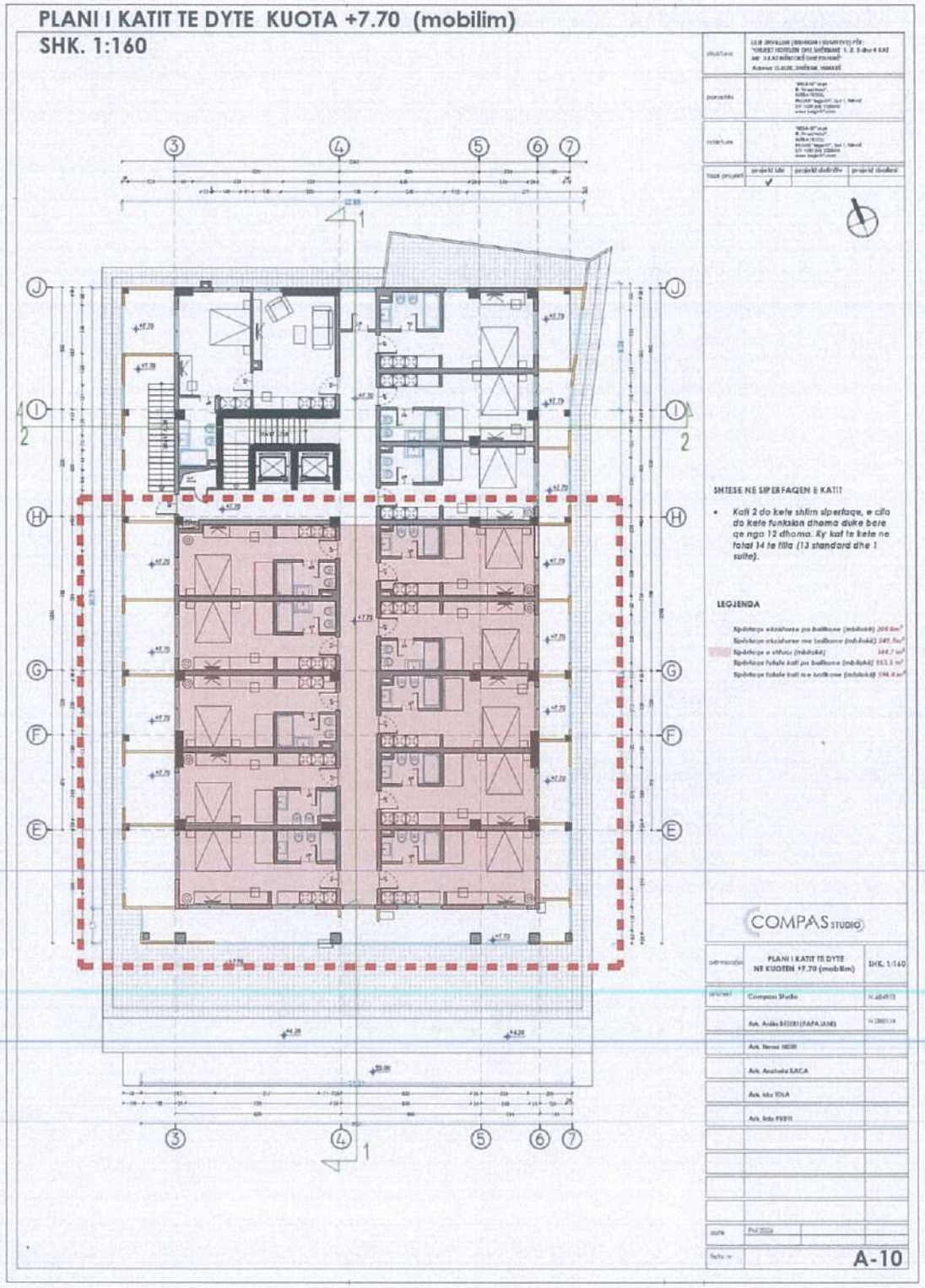


Fig. 17 Plani i katit të parë



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
ARKIVI QENDROR SHTETËROR

Fig. 18 Plani i katit te dytë

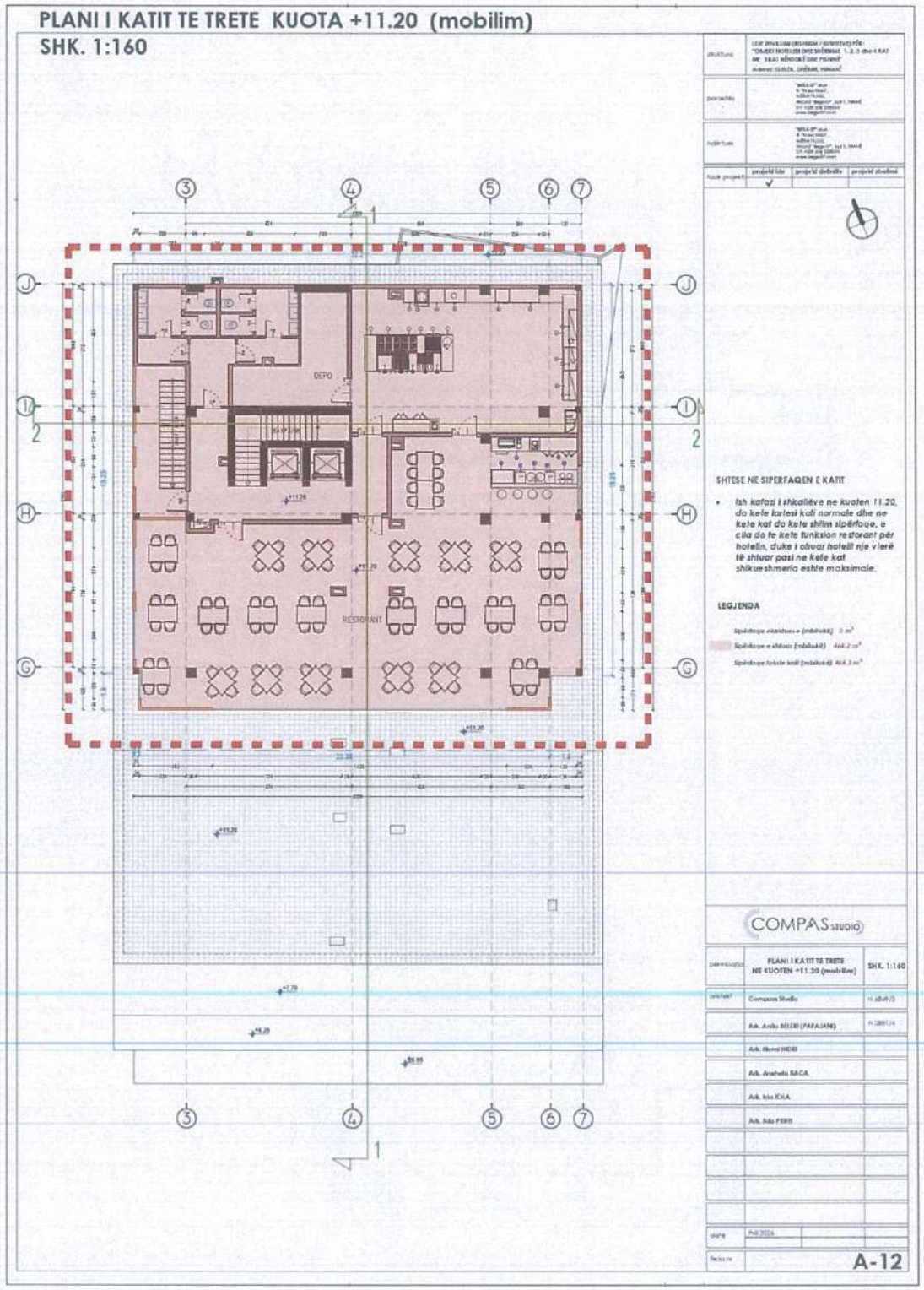


Fig.19 Plani i katit te tretë

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

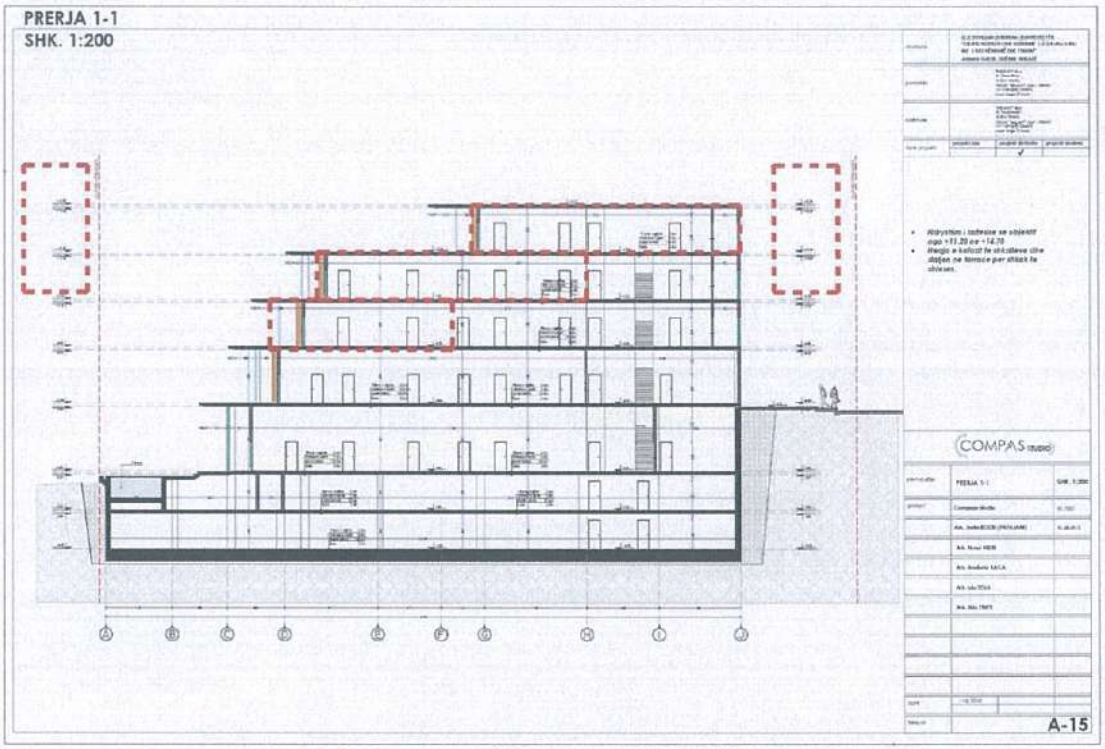


Fig.20 Prerja 1-1

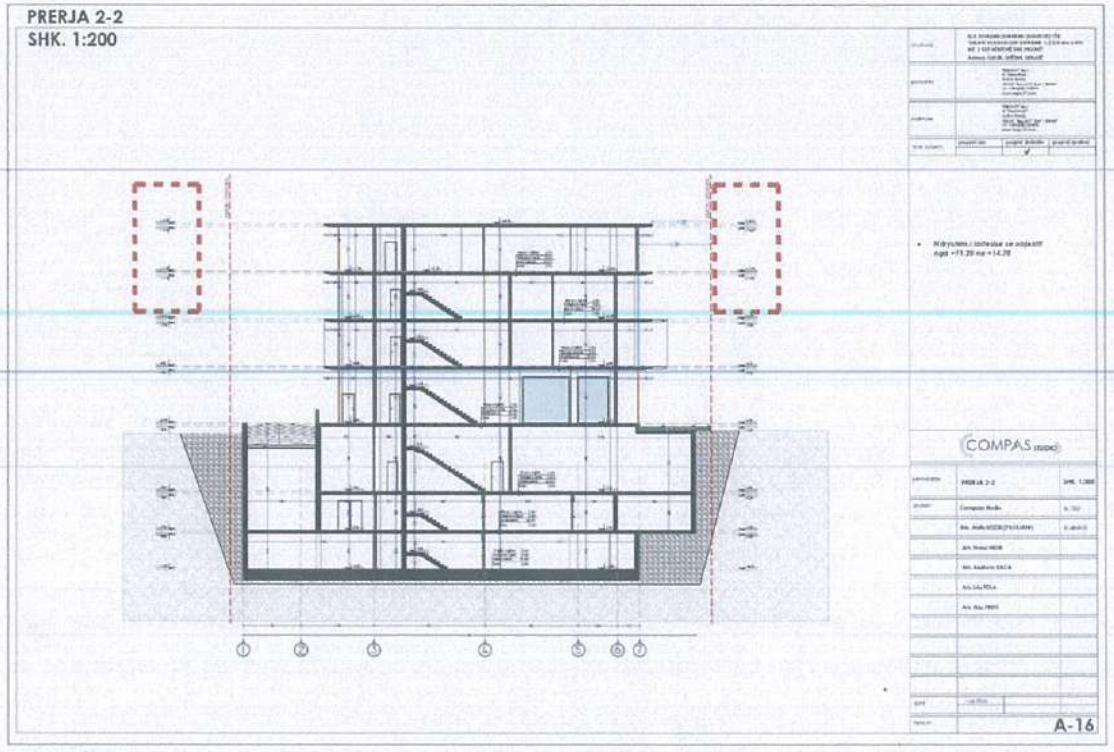


Fig.21 Prerja 2-2

4.2 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave

Përsa folëm dhe më sipër, në fasadë ndryshim do të ketë në katin e tretë, i cili më parë paraqitej si kafazi i shkallëve. Duke qenë se funksioni i ri do të jetë restorant, në shërbim të hotelit, fasada e këtij kati do të ndjekë logjikën e thyerjes së objektit në vertikalitet, duke luajtur me 3 tekstura kryesore.
Në këtë kat carjet janë menduar më të mëdha duke ofruar shikueshmëri maksimale të pamjes, duke ju përshtatur funksionit që do të kryet në to, por duke ruajtur vazhdimësinë e linjave vertikale të çarjeve të kateve më poshtë.



Fig.22 *Pamja nga jugu*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA



Fig.23 *Pamja nga lindja*

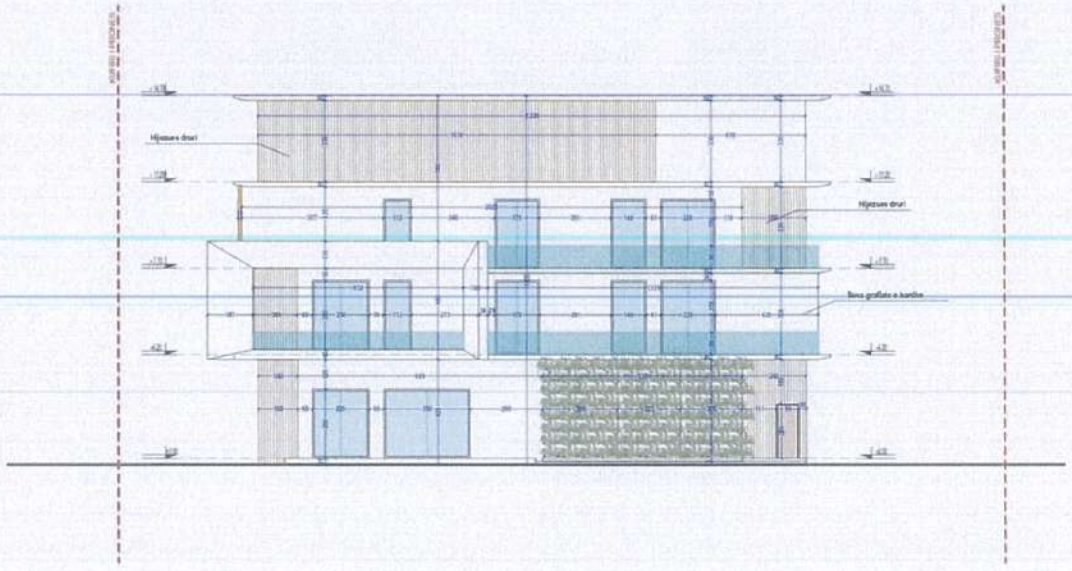


Fig.24 *Pamja nga veriu*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TE TERRITORIT
TIRANE
SEKRETARIA



Fig.25 *Pamja nga perendimi*



Fig.26 *Pamje perspektive të objektit*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA



***Fig.27** Pamje perspektive të objektit*

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 2000 m²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni): 841 m²
Sipërfaqe pishine: 84 m²
Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (pa ballkone): 2775.2 m²
Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (me ballkone): 2847.1 m²
Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit nën tokë: 3187.2 m²
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 41.2 %
Intensiteti i ndërtimit: 1.39
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 14.70m
Numri i kateve mbi tokë: 4 kat
Numri i kateve nën tokë: 3 kat

TREGUESIT E PARCELES PER ZHVILLIM:
Zona Kadastrale: **1739**
Nr. i pasurise: **68/400/2 (Volumi 5, faqe 83)**

KUFIZIMET
Veri-Perendim: **68/400/1**
Veri-Lindje: **Rruge ne projekt**
Jug-Perendim: **65/18**
Jug-Lindje: **68/541**

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TE TERRITORIT
TIRANE
SEKRETARIA

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS
Veri-Perëndim: **7.8m-8.7m**
Veri-Lindje: **5.2m-8.2m**
Jug-Perëndim: **10.2m-10.3m**
Jug-Lindje: **4.5m-6.7m**

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Sistemimet e jashtme do të realizohen me tarracina të gjelbëruara, me shkallare dhe kalime qe mundesojne një rampë me pjerrësi minimale 8% për këmbësorë dhe për automjetet e emergjencës.
Në tërësinë e vetë, gjithë sipërfaqja e lirë trajtohet me trotuar dhe sipërfaqe të gjelbëruara si dhe ndriçim të ulët dhe të lartë. Sheshet janë menduar si një mini park ku klientet mund të ulen në stola dhe të relaksohen duke shijuar ambjentin komod qe do të krijohet përreth.
Hyrja për në objekt realizohet nëpërmjet një pasazhi për këmbësorë. Hyrja per parkim realizohet nepermjet rampes se pare te orientuar nga veriu dhe rampa e dyte nga jugu. Kjo pjesë krijon oborre të këndshme te sistemuara që i sherbejne objektit.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

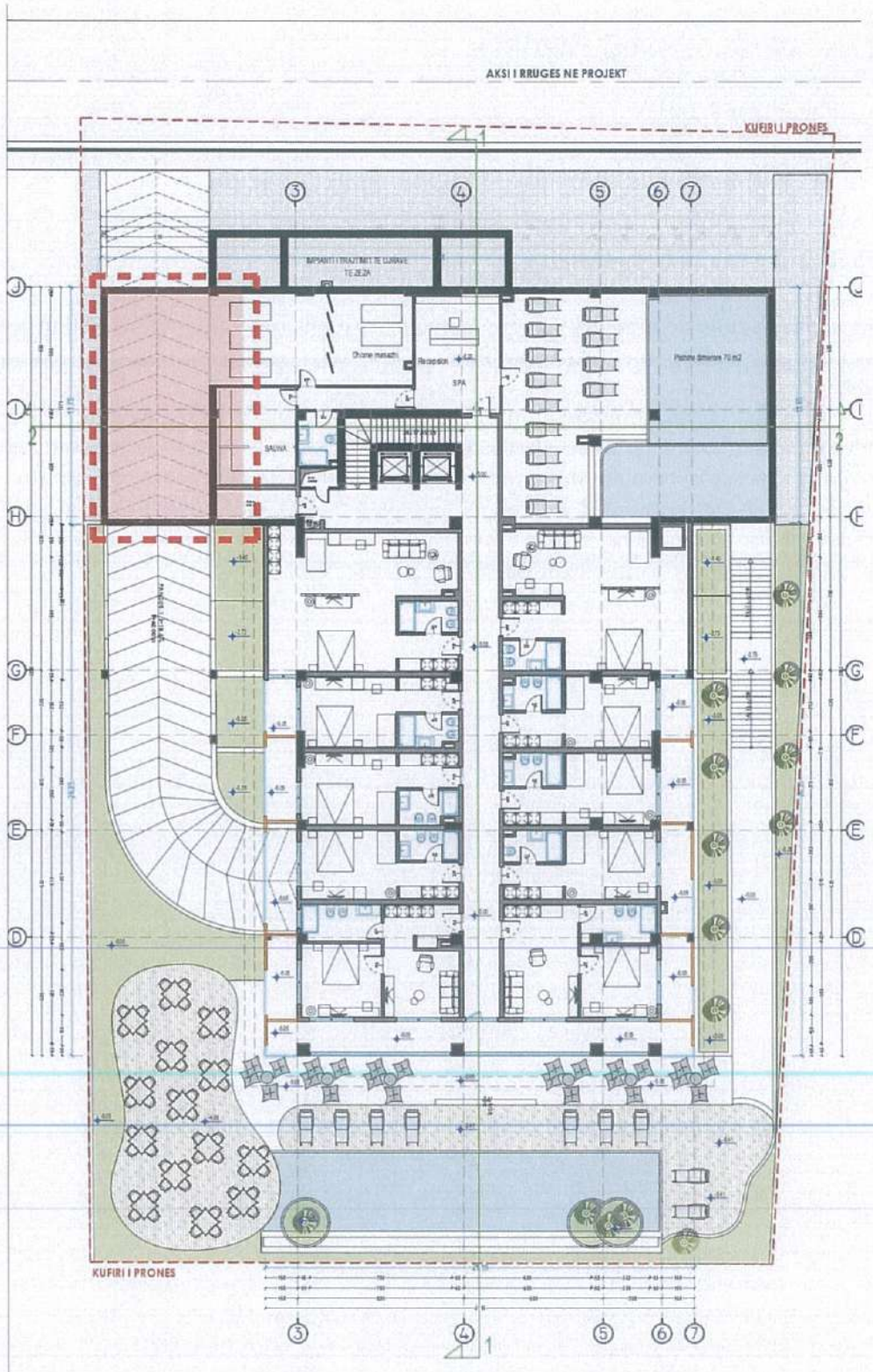


Fig.28 Plani i hapësirave të jashtme

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Sipas PDV 1, ne njësinë ku ndodhet objekti jonë propozohen rrugë terciale interurbane.

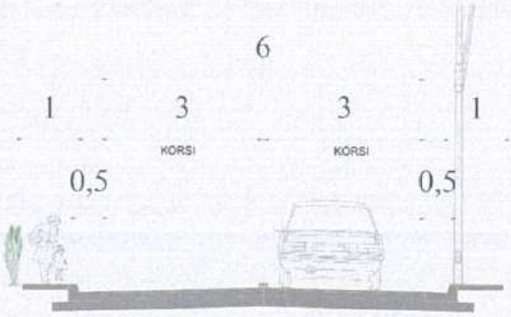


Fig.29 *Seksioni i rrugëve sipas PDV (Faza 1)*

Në bazë të VKM. 408 datë 13.05.2015 Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit (i ndryshuar), neni 36, për distancat e lejuar midis ndërtimit dhe trupit të rrugës, pika b thuhet:

- *Për gjerësi rruge, përfshirë trotuaret, 7 (shtatë) deri në 15 (pesëmbëdhjetë) metra, distanca minimale është 3 (tre) metra.*

- Objekti respekton vijën e ndërtimit pa e prekur atë.
- Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e PDV 1 per sa i përket rrjetit të infrastruktures 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.



Fig.30 *Plani i vendosjes së strukturës*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANE
SEKRETARIA