



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

V E N D I M

Nr. 18, datë 26.01.2021

**PËR**  
**MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:**  
**“OBJEKT HOTELERI DHE SHËRBIME 1-3 KATE DHE 3 KAT NËN TOKË DHE**  
**PISHINË”, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË HIMARË**

Në mbështetje të neneve 28 dhe 29, të Kodit të Procedurave Administrative; neneve 14/1, pika 2, 27 dhe 28, pika 1, të Ligjit Nr. 107, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar; neneve 9 dhe 10/1, të VKM-së Nr. 408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar; VKM-së Nr. 519, datë 20.09.2017 “Për përcaktimin e përbërjes së Këshillit Kombëtar të Territorit”, i ndryshuar, me propozim të Znj. Zhaklina Dhimojani Blattler, Këshilli Kombëtar i Territorit,

**VENDOSI:**

1. Miratimin e Lejes së Zhvillimit për objektin: “Objekt hoteleri dhe shërbime 1-3 kate dhe 3 kat nën tokë dhe pishinë”, me vendndodhje në Bashkinë Himarë, me zhvillues Znj. Zhaklina Dhimojani Blattler.
2. Harta e Planvendosjes së Strukturave dhe Dokumenti i Rregullores së Veçantë, bashkëlidhen si pjesë përbërëse të këtij vendimi.
3. Procedurat administrative/ligjore për objektin e përmendur në pikën 1 të këtij Vendimi, do të vijohen nga Bashkia Himarë, sipas përcaktimeve dhe rregullave të parashikuara në dispozitat e Ligjit Nr. 107, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar dhe Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar, në përputhje me marrëveshjen përkatëse për delegim kompetencash, bashkëlidhur këtij Vendimi.
4. Ngarkohet Agjencia e Zhvillimit të Territorit në bashkëpunim me Bashkinë Himarë, për zbatimin e këtij vendimi.
5. Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

**KRYETARI**  
**EDI RAMA**



MINISTËR I LINJËS

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

BLENDI KLOSI



ANËTAR / SEKRETAR I KKT

DREJTOR I AGJENCISË SË ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

LEDIA TOTA





REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

**MARRËVESHJE**

**PËR DELEGIMIN E KOMPETENCAVE**

Sot, më datë 26.01.2021, Palët e mëposhtme:

**Këshilli Kombëtar i Territorit**, përfaqësuar nga Kryeministri dhe Kryetari i KKT  
Z. Edi Rama

dhe

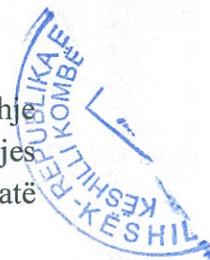
**Bashkia Himarë**, përfaqësuar nga Kryetari i Bashkisë Z. Jorgo Goro

Në mbështetje të neneve 28 dhe 29, të Kodit të Procedurave Administrative; neneve 7, shkronja “ç”, 14/1, pika 2, 27 dhe 28, pika 1, të Ligjit Nr. 107, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar; Ligjit Nr. 139/2015 “Për vetëqeverisjen vendore”, i ndryshuar; Ligjit Nr. 115/2014, datë 31.7.2014 “Për ndarjen administrativo-territoriale të njësisve të qeverisjes vendore në Republikën e Shqipërisë”, i ndryshuar; Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar; Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 519, datë 20.09.2017 “Për përcaktimin e përbërjes së Këshillit Kombëtar të Territorit”, i ndryshuar dhe Lejes Zhvillimore të miratuar me Vendimin e KKT-së Nr.18, datë 26.01.2021, për objektin: “Objekt hoteleri dhe shërbime 1-4 kate dhe 3 kat nën tokë dhe pishinë”, me vendndodhje në Bashkinë Himarë, me zhvillues Znj. Zhaklina Dhimojani Blattler, bien dakord si më poshtë:

**NENI 1**  
**OBJEKTI**

- 1.1 Objekti i kësaj marrëveshje është delegimi i kompetencave Bashkisë Himarë për kryerjen e procedurave përkatëse ligjore, në përputhje me legjislacionin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, në lidhje me ndërtimin e objektit: “Objekt

hoteleri dhe shërbime 1-4 kate dhe 3 kat nën tokë dhe pishinë”, me vendndodhje në Bashkinë Himarë, me zhvillues Znj. Zhaklina Dhimojani Blattler, sipas Lejes Zhvillimore përkatëse, të miratuar me vendimin e KKT-së Nr.18, datë 26.01.2021.



## **NENI 2 KOHËZGJATJA**

- 2.1 Kompetencat objekt i kësaj Marrëveshjeje do të ushtrohen nga Bashkia Himarë, nga data e paraqitjes së aplikimit fillestar të subjektit zhvillues për Leje Ndërtimi, deri në datën e lëshimit të Çertifikatës së Përdorimit.

## **NENI 3 TË DREJTAT DHE DETYRIMET E PALËVE**

- 3.1 Këshilli Kombëtar i Territorit ka të drejtat dhe detyrimet si më poshtë:
- i. Vënien në dispozicion të Bashkisë Himarë të Lejes së Zhvillimit të miratuar me vendimin e KKT-së Nr.18, datë 26.01.2021, për objektin: “Objekt hoteleri dhe shërbime 1-4 kate dhe 3 kat nën tokë dhe pishinë”, me vendndodhje në Bashkinë Himarë, me zhvillues Znj. Zhaklina Dhimojani Blattler.
- dhe
- ii. Hartën e Planvendosjes së Strukturave dhe Dokumentin e Rregullores së Veçantë, që shoqërojnë këtë Vendim.
- 3.2 Bashkia Himarë ka të drejtat dhe detyrimet si më poshtë:
- i. Kryerjen e të gjitha procedurave administrative/ligjore, sipas përcaktimeve të parashikuara në dispozitat e Ligjit Nr. 107, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar dhe VKM-së Nr. 408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar, për objektin: “Objekt hoteleri dhe shërbime 1-4 kate dhe 3 kat nën tokë dhe pishinë”, me vendndodhje në Bashkinë Himarë, me zhvillues Znj. Zhaklina Dhimojani Blattler.



- ii. Shqyrtimin, verifikimin dhe vlerësimin e dokumentacionit përkatës teknik; të dokumenteve që vërtetojnë të drejtat pasurore të pronës/ave që marrin pjesë në këtë zhvillim, përfshirë marrëveshjet nëpërmjet pronarëve dhe zhvilluesit ose/dhe palëve të treta, si dhe të çdo akti/dokumenti tjetër ligjor, në përputhje me kushtet dhe kriteret e përcaktuara në legjislacionin në fuqi.
  
- iii. Miratimin dhe lëshimin e akteve/dokumenteve të poshtëshënuara, për objektin: “Objekt hoteleri dhe shërbime 1-4 kate dhe 3 kat nën tokë dhe pishinë”, me vendndodhje në Bashkinë Himarë, me zhvillues Znj. Zhaklina Dhimojani Blattler, sipas Lejes Zhvillimore përkatëse, të miratuar me vendimin e KKT-së Nr.18, datë 26.01.2021:
  - Leje Ndërtimi;
  - Certifikatë Përdorimi.

**NENI 4**  
**ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJEVE**

4.1 Palët do t’i zgjidhin të gjitha mosmarrëveshjet që mund të lindin nga zbatimi i kësaj marrëveshjeje me mirëkuptim ndërmjet tyre.

**NENI 5**  
**GJUHA E MARRËVESHJES**

5.1 Kjo marrëveshje hartohet në 4 (katër) kopje në gjuhën Shqipe me vlerë të njëjtë.

**NENI 6**  
**EFEKTET JURIDIKE DHE PUBLIKIMI**

- 6.1 Palët bien dakord se efektet juridike të kësaj Marrëveshjeje do të fillojnë në momentin e nënshkrimit të saj.
- 6.2 Kjo Marrëveshje publikohet në Fletoren Zyrtare.

**PALËT**

**KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT**

Përfaqësuar nga,  
**Z. EDI RAMA**



**BASHKIA HIMARË**

Përfaqësuar nga,  
**Z. JORGO GORO**







REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:  
"OBJEKT HOTELERI DHE SHËRBIME 1-3 KAT ME 3 KAT NËNTOKË DHE PISHINË"  
ME VENDNDODHJE NË LIVADH, HIMARË

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTRIA E TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. BLENDI KLOSI

Miratar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.18, Datë 26/01/2021

Projektues:

"COMPASS STUDIO" shpk N.6849/1  
Ark. Anita BELERI (PAPAJANI) A.0881/3





## 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



## 1. Dispozita të Përgjithshme

### 1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: "Objekt Hoteleri dhe Shërbime 1-3 kat me 3 kat nëntokë dhe pishinë" Himarë, numër katesh 3 (tre), me vendndodhje buzë rrugës ""Aj Varvara" (Shën Varvara) dhe me zhvillues: Zhaklina Dhimojani Blattler

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 1-3 kat me 3 kat nëntokë dhe pishinë**", ndodhet në Himarë në zonën kadastrale nr.1952, në pasurinë sipas vërtetimit me numër pas,176/14, regjistruar sipas Nr.Hip. 6377 dt. 18.03.2020, sipas dokumentit hipotekor Himarë, Vlorë.

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 2170 m<sup>2</sup>, ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura (kati përdhe) është 497.5 m<sup>2</sup>, sipërfaqja e zënë nga struktura për total ndërtim mbi tokë është 1304.52 m<sup>2</sup> që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 22.9%.

Në gjëndjen ekzistuese, në hapësirën e parashikuar për ndërtim është toke ullishte.





*Fig.1 Vendodhja e zonës ku do të ndërtohet godina e re*

## **2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë**

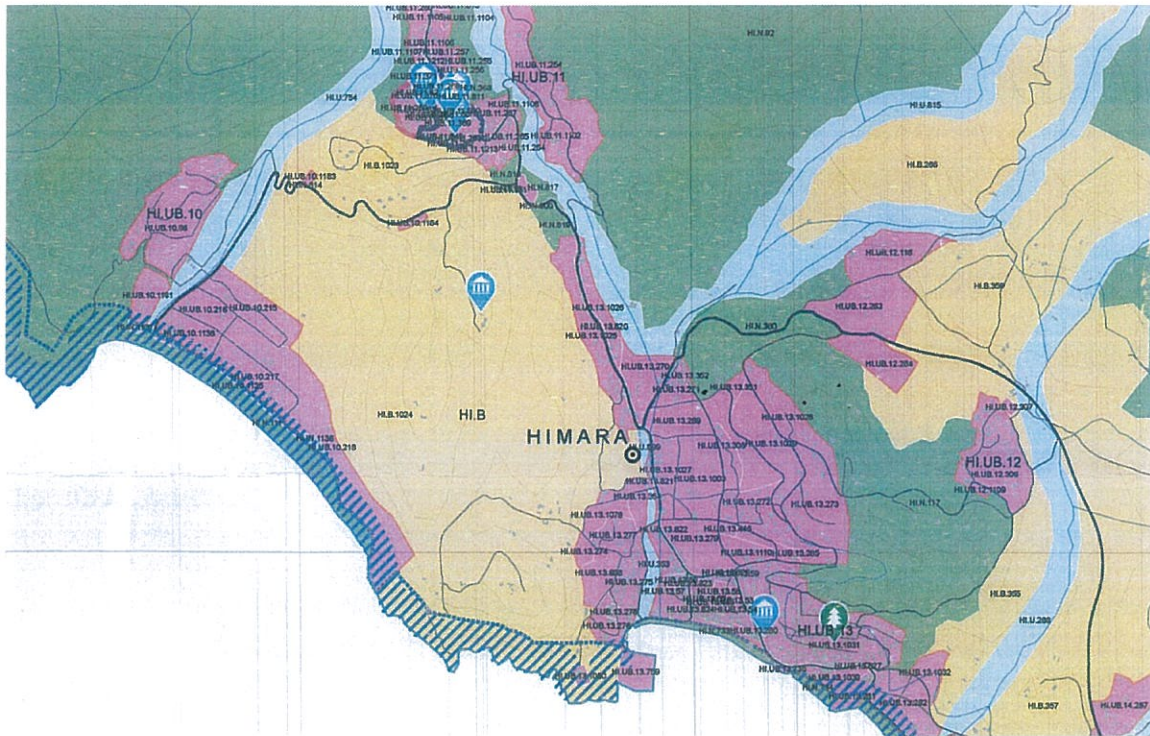
### **2.1. Fragmente të hartave të PPV-së për zonën në zhvillim**

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 "**Objekt Hoteleri dhe Shërbime 1-3 kat me 3 kat nëntokë dhe pishinë**" gjendet në hapësirën e konturuar brenda Njësisë Strukturore HI.UB.10.1184. Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Himarë, përdorimet e lejuara në këtë Njësi Strukturore janë:

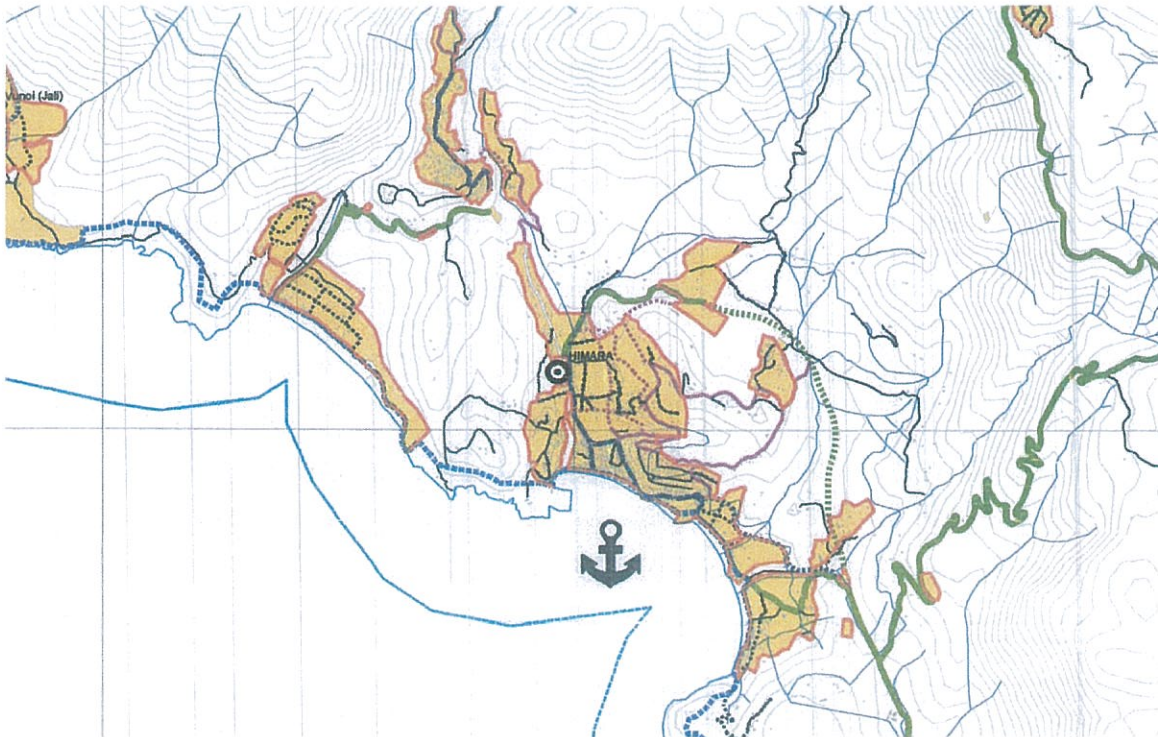
AR - Përdorimi i aktiviteteve sociale dhe rekreative

Shfrytëzimi i territorit për ndërtim në këtë Njësi Strukturore lejohet deri në një vlerë maksimale prej 40%, intensiteti i miratuar i ndërtimit është 0.6. Numri maksimal i miratuar i kateve është 3 (tre), ndërsa lartësia maksimale është 10.5 metra.





*Fig.2 Fragment i hartës së Njësie Strukturore të Qytetit Himarë – përfshirë Njësinë HI.UB.10.1184*



*Fig.3 Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar*





## 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës

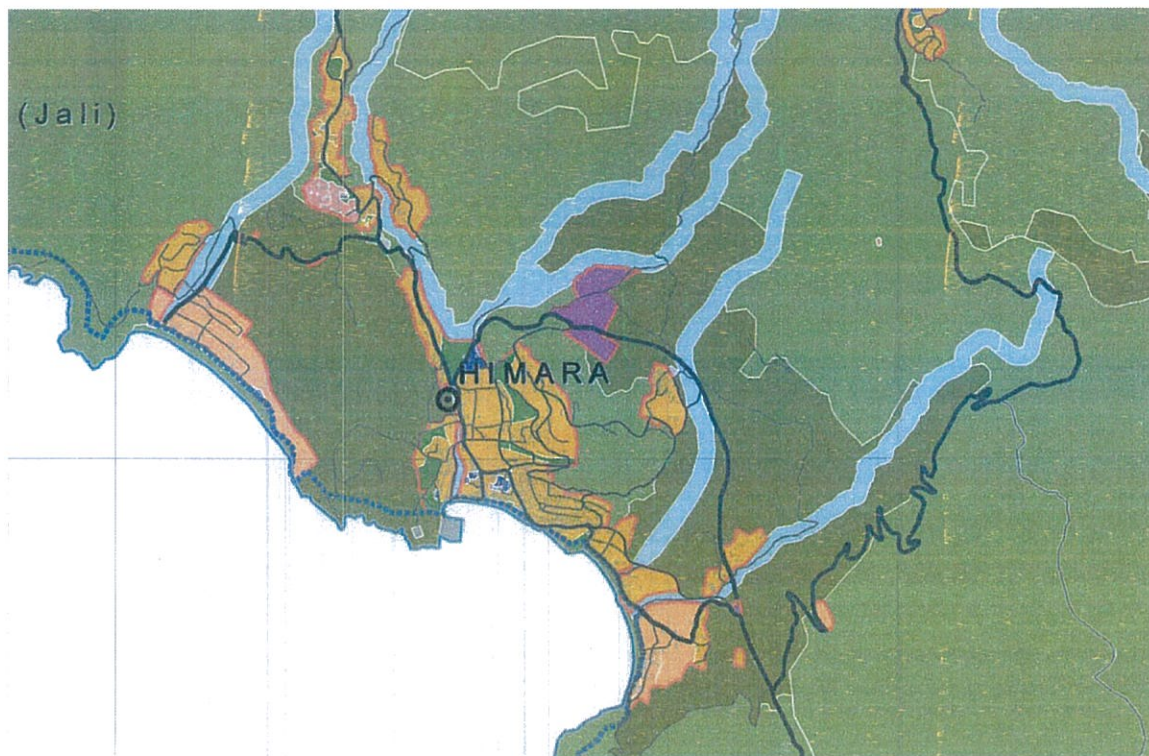


Fig.6 Fragment i hartës së përdorimeve të tokës

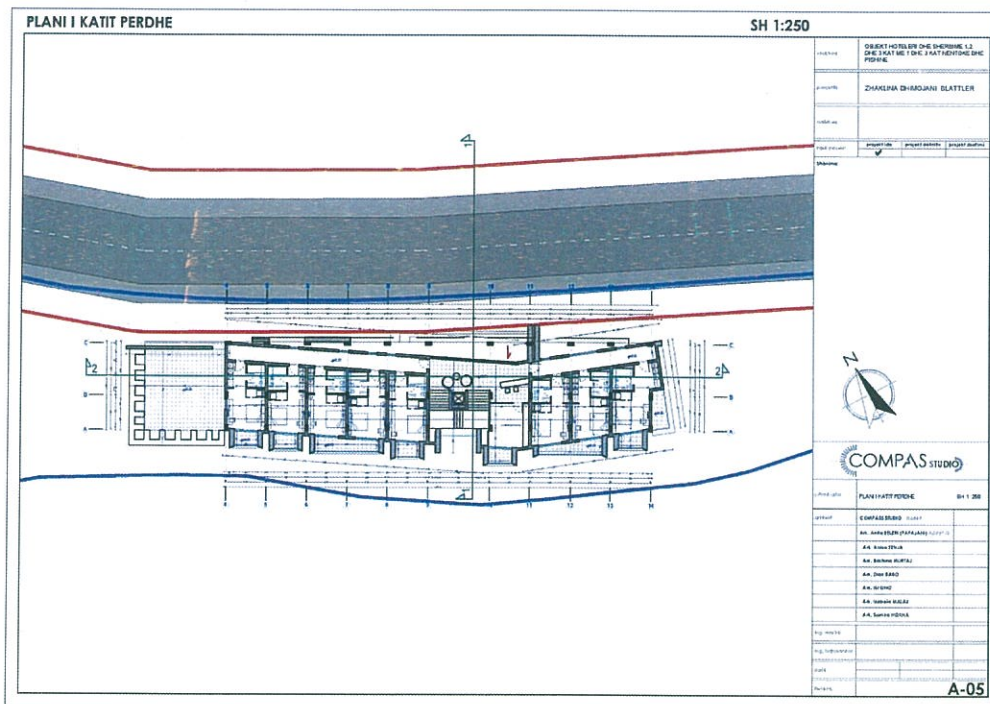
## 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri "**Objekt Hoteleri dhe Shërbime 1-3 kat me 3 kat nëntokë dhe pishinë**" ndodhet në Himarë në zonën kadastrale nr.1952, në pasurinë sipas vërtetimit me numër pas,176/14, regjistruar sipas Nr.Hip. 6377 dt. 18.03.2020, sipas dokumentit hipotekor Himarë, Vlorë. Siperfaqja totale e pronës është 2170 m<sup>2</sup>.

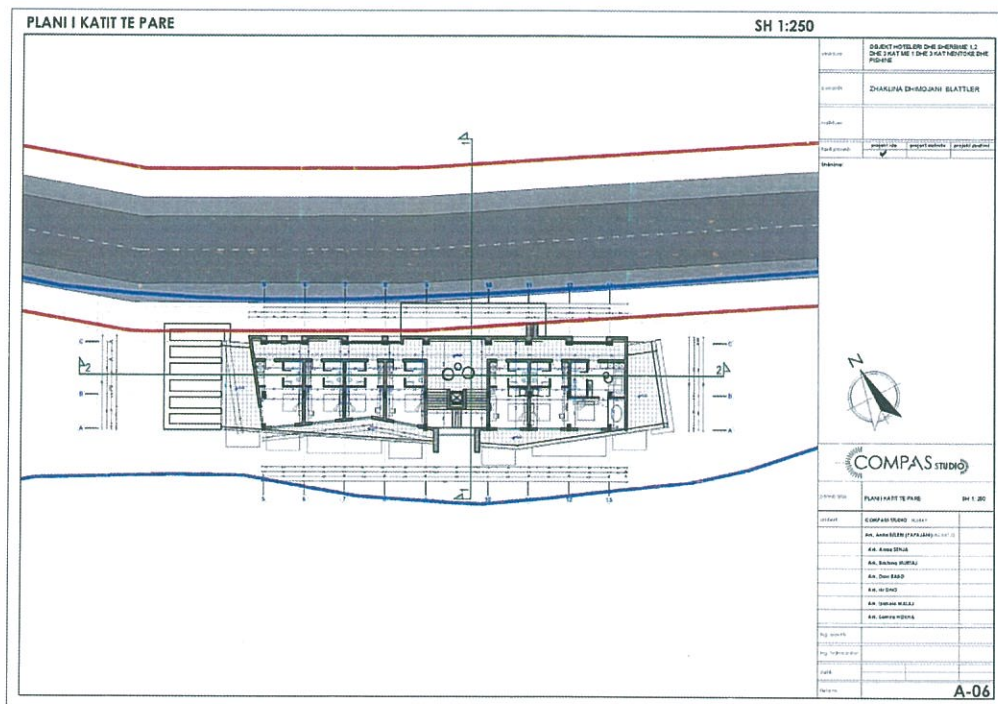








*Fig.10 Plani i katit përdhe të objektit*



*Fig.11 Plani i katit te pare*



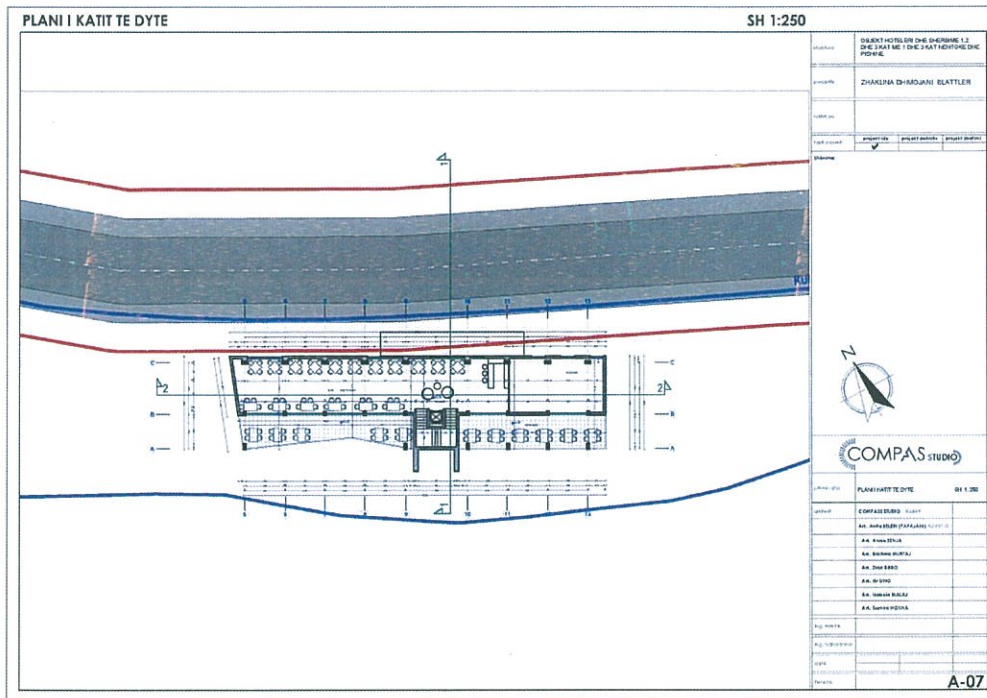


Fig.12 Plani i katit te dyte

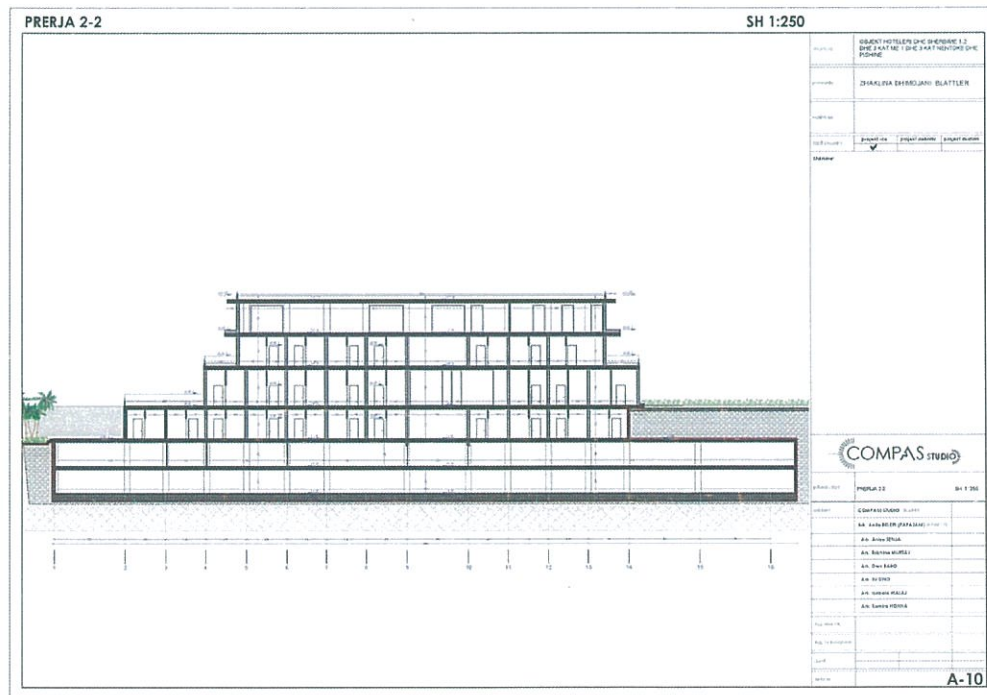


Fig.13 Prerja 2-2 e objektit të propozuar









*Fig.17 Pamje perspektive të objektit*



*Fig.18 Pamje perspektive të objektit*





*Fig.19 Pamje perspektive të objektit*

#### **4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.**

##### **Treguesit e Zhvillimit:**

• Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2170 m <sup>2</sup>
• Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kati përdhe):	497.5 m <sup>2</sup>
• Koefficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	22.9 %
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (mbi tokë pa ballkone):	1304.52m <sup>2</sup>
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (mbi tokë me ballkone):	1340.29m <sup>2</sup>
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (nën tokë):	2402.78 m <sup>2</sup>
• Intensiteti i ndërtimit:	0.6
• Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	13.3 m
• Numri i kateve mbi tokë:	1-3
• Numri i kateve nën tokë:	3

##### **Treguesit e Parceles per Zhvillim:**

- Zona Kadastrale: 1952 Nr. i pasurise: 176/14

##### **Kufizimet:**

Veri: Rrugë ne projekt

Jug: -

Lindje: -

Perëndim: -

**Distancat nga kufiri i pronës:**



- Veri: 4- 5.5 m
- Lindje: 23.5- 26.5 m
- Jug: 4.7- 6.1 m
- Perëndim: 29.9- 31.9 m

#### Distancat nga trupi i rrugës:

- Veri: 3.5 m

#### 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Në tërësinë e vetë, gjithë sipërfaqja e lirë trajtohet me trotuar dhe sipërfaqe të gjelbëruara si dhe ndriçim të ulët dhe të lartë. Sheshi i brendshëm është menduar si një mini park ku klientet mund të ulen në stola dhe të relaksohen duke shijuar ambjentin komod që do të krijohet përreth.

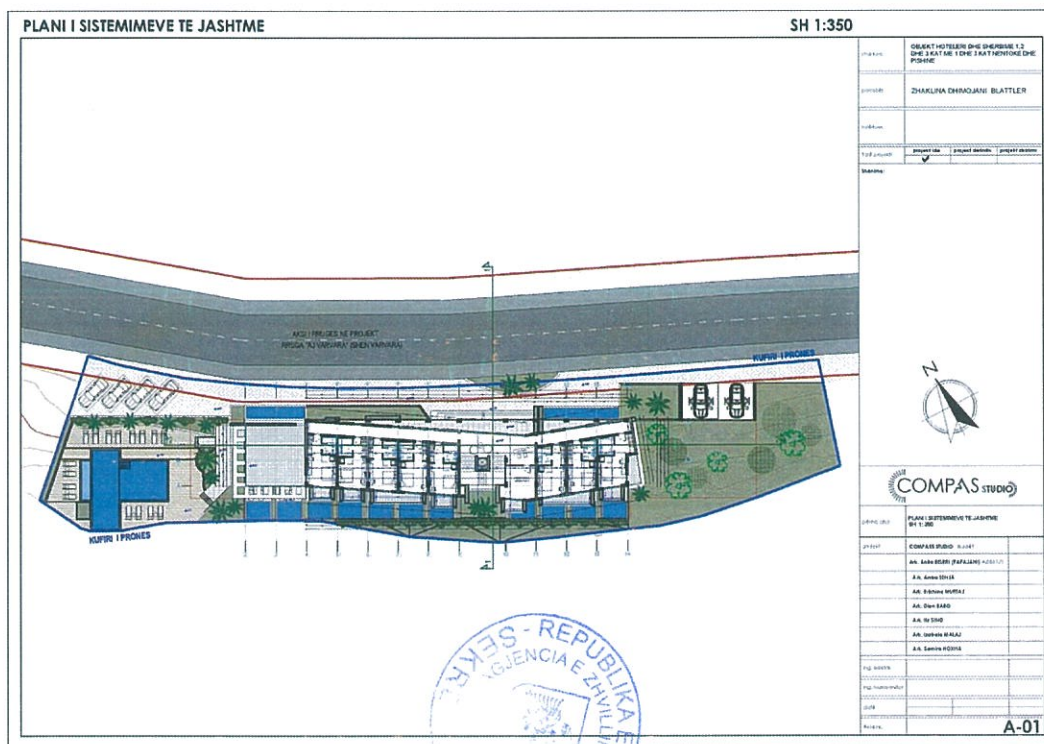


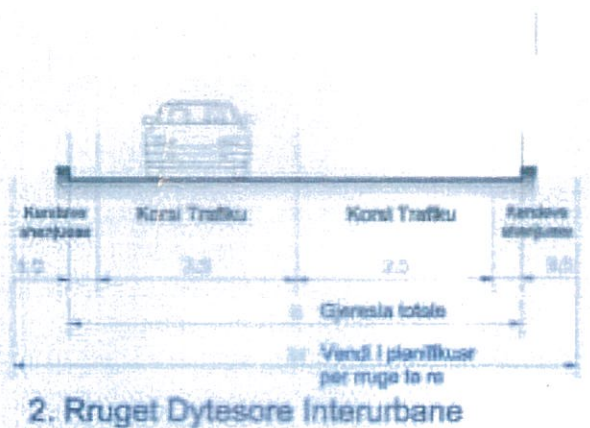
Fig.20 Plani i hapësirave të jashtme të objektit të propozuar

## 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

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

Sipas PPV, në njësinë ku ndodhet objekti janë propozohen rrugë sipas kategorisë C të Kodit Rrugor të Republikës të Shqipërisë Ligji nr.8378 datë 22.07.1998, i ndryshuar, në

përputhje me “destinacionin” e rrugëve urbane dhe me rritjen e pritshme urbane dhe territoriale.



*Fig. 21 Rruge Dytësore Interurbane*

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.

Ky objekt respekton vijen e ndërtimit bazuar kësaj gjerësie rruge, pa e prekur atë.

