



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Strukturë me funksion hoteleri me 2 kate mbi tokë dhe 2 kate nën tokë, me vendndodhje në Palasë, Bashkia Himarë” me zhvillues “Aqua Marin” sh.p.k

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. BLENDI KLOSI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 25, Datë 28/07/2020

Projektues:

“X-PLAN STUDIO” Shpk



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 Gjëndjes Ekzistuese
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit
 - 4.1 Funkcionet 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



1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela e propozuar për zhvillim, në këndvështrim të gjerë në vijën bregdetare të qytetit të Vlorës, në Palasë. Është e distancuar 300 km nga Tirana International Airport. Parcela ku hoteli ndodhet gjendet pranë resortit Green Coast, 210meter larg vijës bregdetare. Objektet përqark kanë karakter kryesisht hotelerie, rezidencial etj.

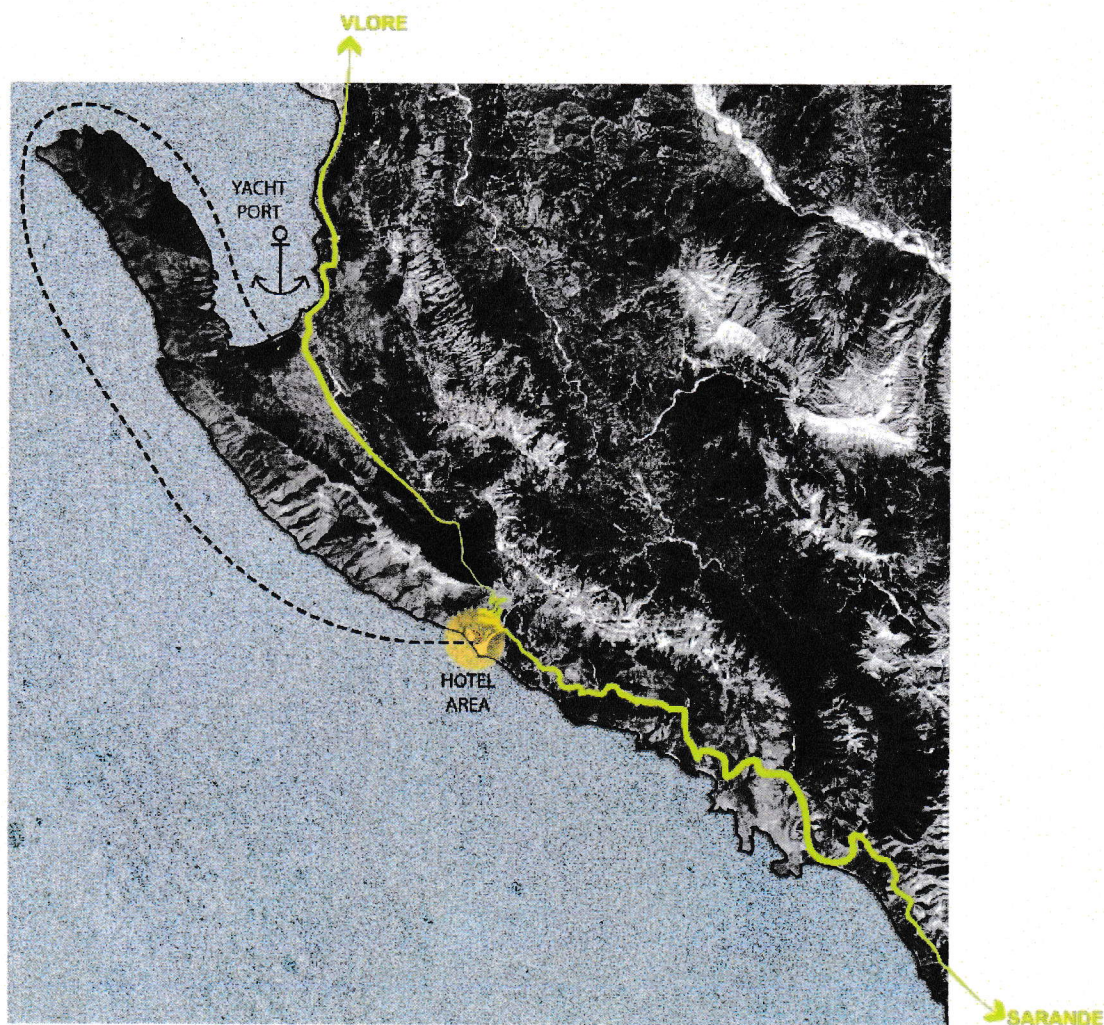


Fig.2 Vendndodhje e zonës në studim



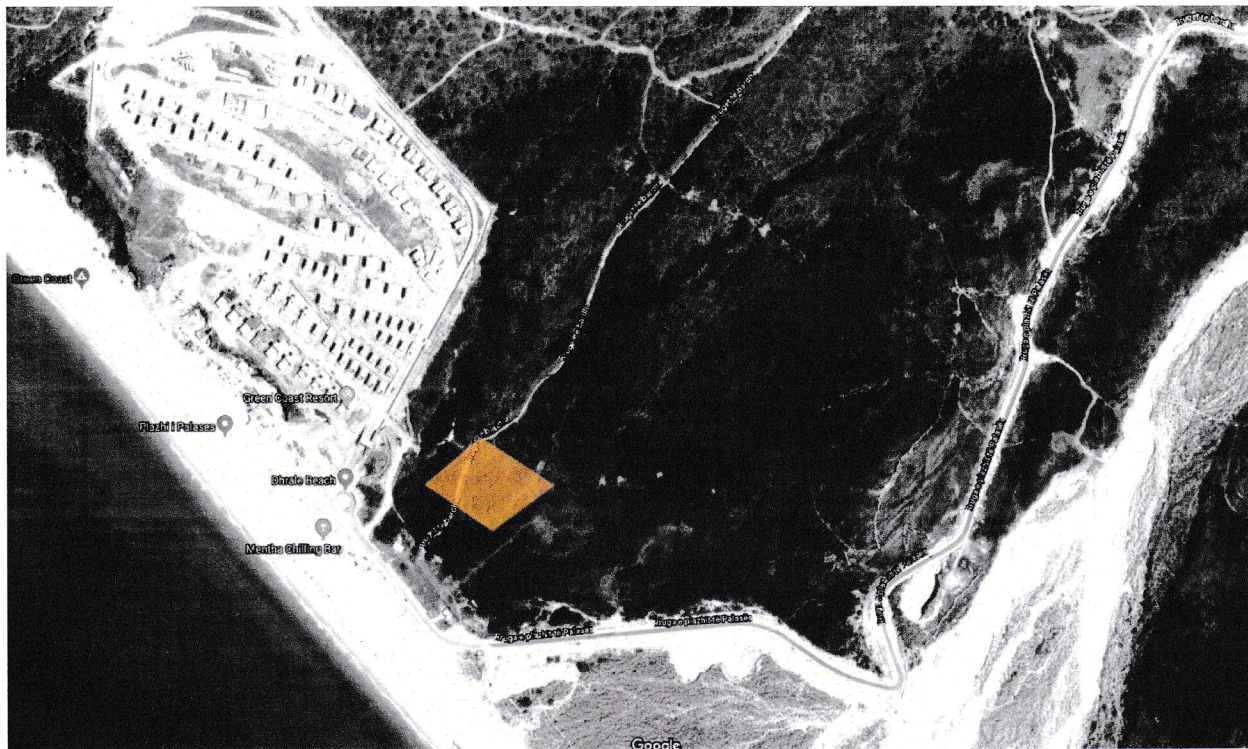


Fig.3 Vendndodhje e zonës në studim në raport me fqinjët

1. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

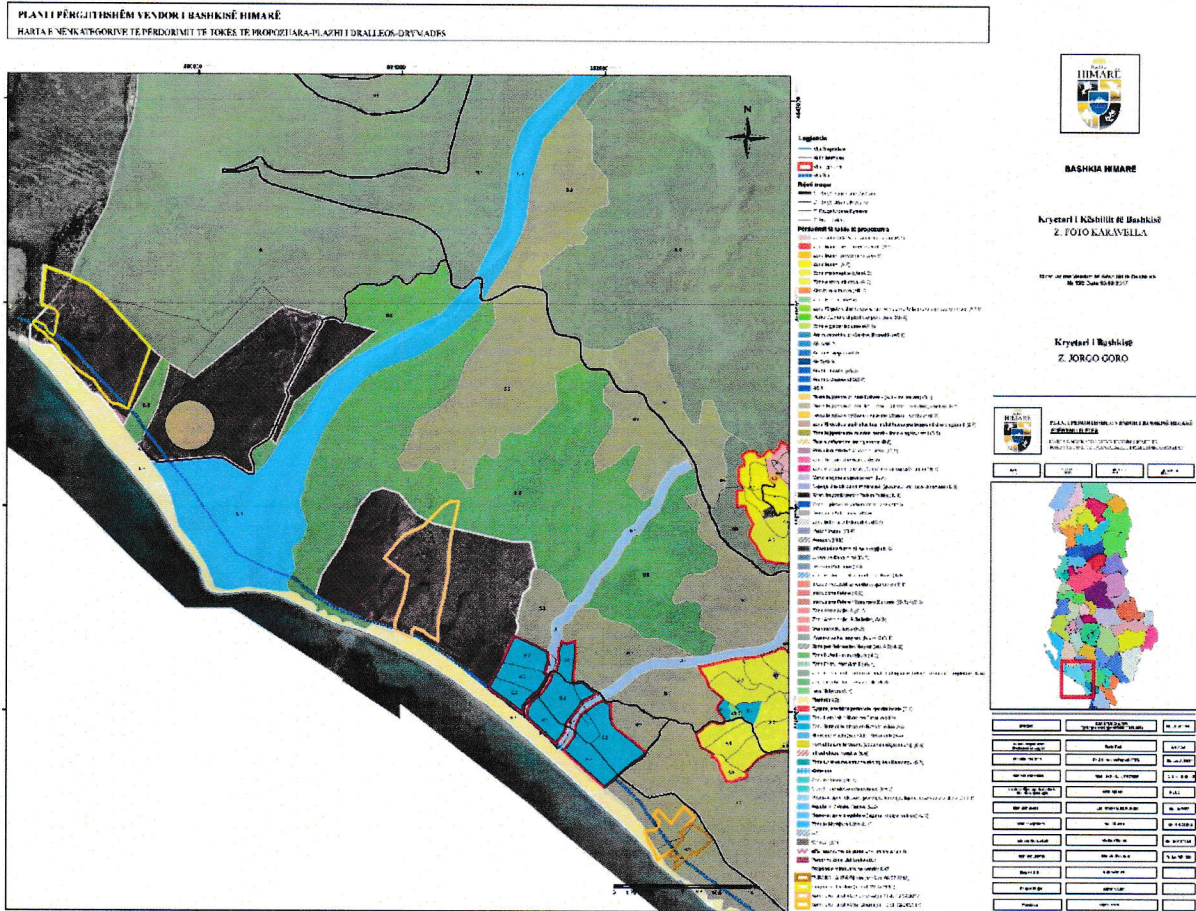
2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Sipas një përgjigjeje të marrë nga Bashkia Himarë me nr.prot 3532, datë 29.10.2020 propozimi i paraqitur në këtë leje zhvillimi është në përputhje me vendimet e Bashkisë Himarë për mënyrën e përdorimit të tokës dhe llojin e zhvillimit të objektit.

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; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore HB.IU.1.168, në sistemin territorial IU me kategori bazë të përdorimit të tokës S (Shërbime), me nënkategori ZPZT, ku përdorimi i tokës që lejohet është AR, S, A5 (shërbime turistike, aktivitete rekreative).



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



2. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Gjendja egzistuese e zonës karakterizohet nga reliev i butë kodrinor, me praninë e një përroi dhe gjelberime egzistuese. Prona prej 10 600 m² ka një mënyrë aksesimi nga rruga e plazhit të Palasës që vjen nga drejtimi lindor. Parcela ku objekti propozohet, ka një pozicion strategjik shumë pranë vijës bregdetare, dhe ka si sfond një pol shumë të rendësishëm, kompleksin Green Coast. Vija bregdetare nga Palasa, deri në Dhërmiun e vjetër është në konsolidim e sipër nga ndërtime të hotelerive, gjë e cila i jep sheshit në studim potencial zhvillimi dhe konkurrencë si nga ana arkitektonike, ashtu edhe e biznesit.





Fig.5 Foto të gjendjes ekzistuese

Ndërkohë që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen nga zonat:

Veri: Reliev Natyror
Lindje: Rruga e plazhit të Palasës
Perëndim: Green Coast
Jug: Deti Jon

Parcela për zhvillim është pasuria me nr:

- 68/141 me sipërfaqe totale 10 600 m², në të cilën nuk ka asnjë ndërtim egzistues që duhet prishur.



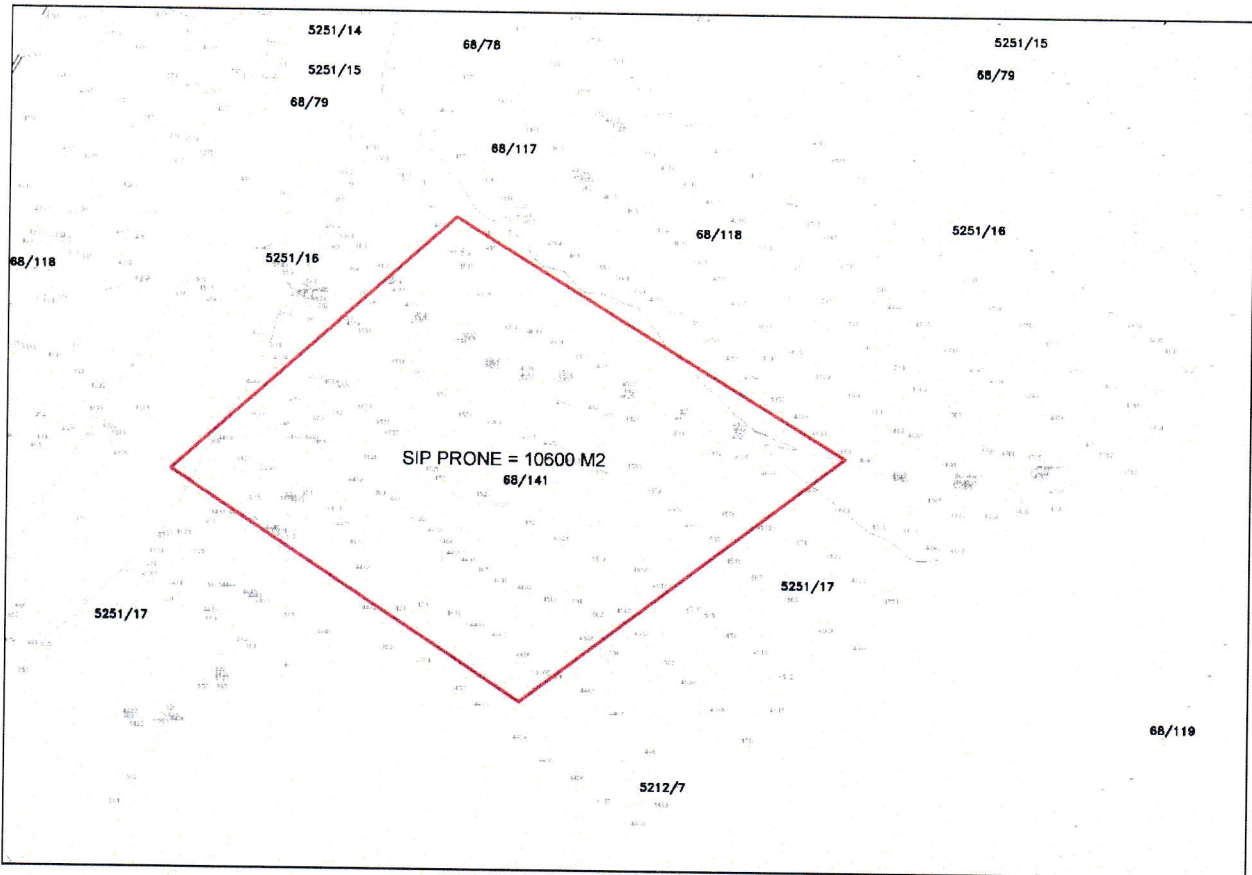


Fig.6 Rilevim topografik i gjendjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Propozimet për ndertimet në vijën bregdetare, marrin parasysh një riorganizim të përgjithshëm të trafikut dhe të hyrjeve në zonën e hotelerive dhe vilave. Projekti do të zhvillojë një hotel me cilësi të lartë, i vendosur në luginën Palasë, në pjesën jug-perëndimore të Shqipërisë, pjesë e Bashkisë Vlorë dhe me pamje nga plazhi i Palasës.

Duke marrë parasysh kërkesat e klientit, hoteli do të organizohet me 40 dhoma, nga ku 24 dhoma janë standarte me verandë, 11 dhoma standarte me Jacuzzi në verandë dhe pjesa tjetër përbëhet nga 5 suita me Jacuzzi në veranda. Objekti ofron ambiente me shërbime të tjera si pishinë, SPA të mëdha dhe zona fitnessi, restorante, dyqane dhe zona argëtimi për fëmijë, parkime nëntokë. Objekti do të konstruktohet me një nivel standart dhe me kualitete të larta ndërtimi.

Hapësirat kryesore të objektit:

1.Landscape:

Pishinë e jashtme

860 m²



Sistemim i Jashtëm dhe rrugë	1,240 m ²
Kopështe rekreativ të brendshëm	1,236 m ²
Zona e dhomave të diellit	550 m ²
2.Nëntokë:	
Dhoma teknike	1,500 m ²
Parkim nëntokë	1,500 m ²
Të tjera	331 m ²
3.Nëntokë -1	
Depo	150 m ²
Reception dhe Holl	330 m ²
Spa dhe zona e Fitnesit	950 m ²
Bar dhe Restorant	300 m ²
Zyra	255 m ²
4.Kati përdhe :	
Restaurant:	520 m ²
Qarkullim:	222 m ²
Holli:	42.4 m ²
Reception:	133 m ²
Ambjente teknike:	100 m ²
Shpërdarje vertikale:	100 m ²
Ambjente të jashtme:	30 m ²
Dyqane:	413 m ²
Spa:	797 m ²
Dushe dhe dhoma zhveshjeje:	963 m ²
Masazh:	33 m ²
Hamman:	58.4 m ²
Sauna:	15.5 m ²
Dhomë frigoriferike:	9.35 m ²
	10.5 m ²
5.Kati I pare:	
Qarkullim horizontal:	1511 m ²
Ambjente teknike:	171 m ²
Galeri:	100 m ²
Qarkullimi vertikal:	90.5 m ²
	89.1 m ²
27 dhoma:	
Tipologjitë:	
A- 5 dhoma	
Sip = 33m2	
B- 1 dhomë	
Sip =63.2 m2	
C- 1 dhomë	
Sip = 84.4m2	
D- 1 dhomë	
Sip = 34.8m2	



E- 1 dhomë
Sip = 59.5m²
F- 16 dhoma
Sip = 27.6m²

6.Kati I dytë:
Hapësira qarkullimi:
Ambjente shërbimi:
Qarkullimi vertikal:

904 m²
187 m²
43.7 m²
40 m²

Tipologjite:
A- 5 dhoma
Sip = 33m²
B- 1 dhomë
Sip = 63.2 m²
C- 1 dhomë
Sip = 59.5m²
D- 6 dhoma
Sip = 27.6m²

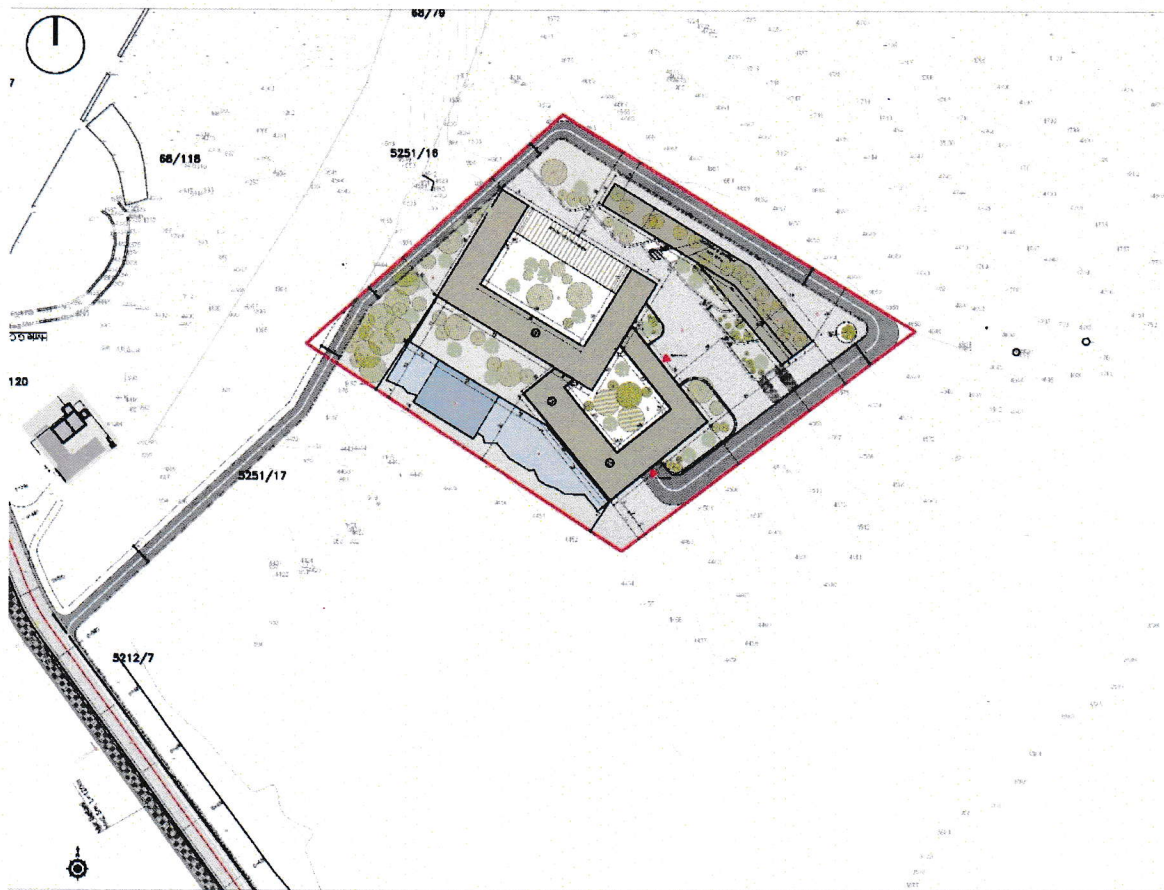


Fig.7 Planvendosje e objektit



5.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Koncepti kryesorë konsiston në mbivendosjen e dy bokseve të cilat do kontrastojnë zonën përreth. Transparenca mes niveleve është mbajtur nëpërmjet zonave galeri të cilat lidhin hapësirën e jashtëme me atë të brendshme. Forma e fortë kontraston natyrën duke i dhënë asaj një rëndësi tjetër në raport me godinën. Materialet mbizotëruese do të jenë beton dhe xham.

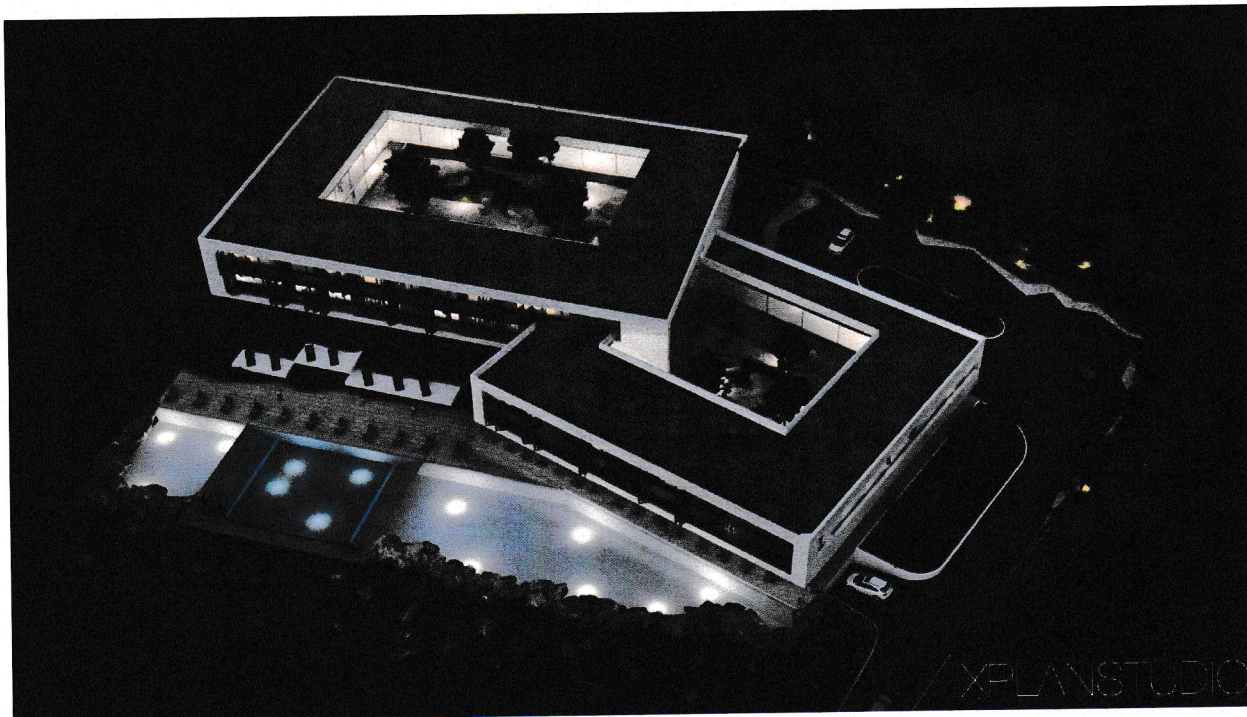


Fig.7 Pamje 3 dimensionale

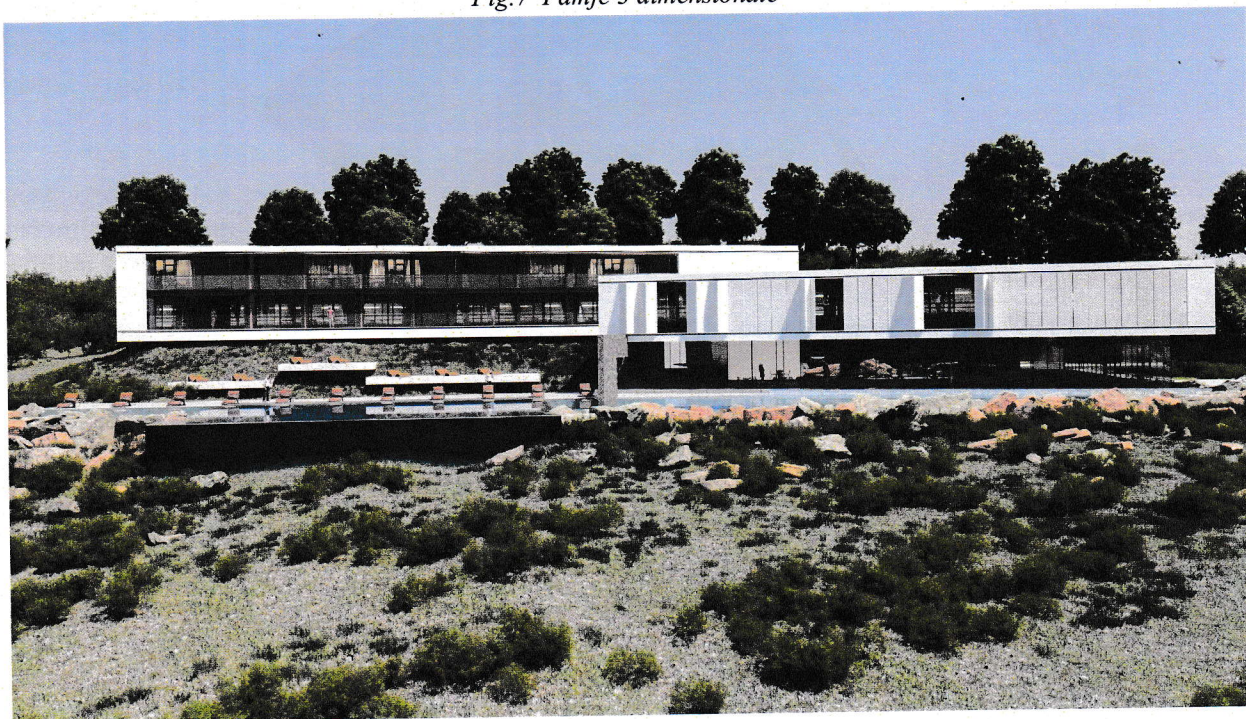


Fig.8 Pamje 3 dimensionale



Ky projekt përfshin ndërtim të ri hotelie dhe shërbime. Kompleksi do të ofrojë një larmishmëri shërbimesh hotelerie të një niveli ndërkombëtar nëpërmjet arkitekturës së spikatur dhe brandeve të mirënjohura nëpër botë.

Projektim Ambiental

Në lidhje me planin e përgjithshëm:

- Propozimi siguron ndricim natyral të mjaftueshëm dhe gjithashtu është marrë parasysh maksimizimi i dritës gjatë ditës, duke llogaritur edhe skarpatën natyrale, orientimin, lartësitë e volumeve dhe bimësinë.
- Mbrojtja nga drita e diellit është bërë nëpërmjet orientimit të objekteve, dhe duke përdorur bimësinë dhe hijëzuesit.
- Ventilimi natyral dhe freskia arrihet në verë nëpërmjet ventilimit tërthor dhe sipërfaqeve të ujit.

Ne lidhje me projektin arkitektonik të objekteve, materialeve dhe detajet konstruktive bëhet me anë të:

- Zvogëlimi të humbjeve termike në dimër dhe ngarkesave termike në verë duke përdorur materiale me karakteristika të larta izoluese, me dendësi të madhe dhe dimensione të dritareve që lejojnë depërtim të ulët termik.
- Shfrytëzimit të dritës së diellit në dimër dhe implementimit të freskimit natyral gjatë verës duke përdorur: orientimin e objektit dhe dimensionet e dritareve, hapësirat e ventiluara në mënyrë të tërthortë, sistemin hijezues të grilave, pjergullave dhe të hapësirave gjysëm të hapura, si dhe me anë të gjelbërimit të sipërfaqeve të jashtme.

5.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	10 600 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1 920 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	3 360 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	5 200 m ²
Sipërfaqe totale e ndërtimit:	8 560 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	20%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira të gjelbërta:	80%
Intensiteti i ndërtimit:	0.3
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	11 m
Numri i kateve mbi tokë:	2 kat
Numri i kateve nën tokë:	2 kat



TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: Nr.pasurie 68/141 Z.Kadastrale 1739

Kufizimet:

Veri: Pasuria nr.68/ 117

Jug: Pasuria nr.5251/17

Lindje:Pasuria nr.5251/16

Perëndim:Pasuria nr.68/119

Distancat nga kufiri i pronës: 4-31m

5.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Nderthurja në situatën urbane

Hoteli duke ruajtur karakterin e tij natyror integrohet më së miri në topografinë dhe strukturën e zonës duke forcuar identitetin urban dhe duke shndërruar turizmin nga periudhë afatshkurtër në një periudhë afatmesme.

Zhvillimi i territorit të jashtëm të hotelit dhe ambjentet e brëndshme të përbashkëta do të pajisen me disa element ndihmës thelbësor, të cilat bëjnë të mundur lëvizjen e personave të kategorive të ndryshmes sic janë:

- Sinjalistikë për orientimin e qarkullimit
- Shtrimi me material të përshtatshëm sipas kritereve teknike
- Shkallë dhe rampa për kalime këmbësorësh dhe lëvizshmëri për personat P.A.K
- Hapësira të gjelbërta
- Vende parkimi dhe mobilim urban

Gjatë përpilimit të projektit janë zbatuar të gjitha masat e nevojshme për të zbutur ndikimin e strukturave të ndërtimit në ambientin rrethues, në mënyrë që të lejohet integrimi me zonën përreth, duke pasur parasysh dhe mbjelljen e pemëve të larta, krijimin e sa më shumë oazeve të gjelbërimit në cdo hapësirë të jashtme të sistemuar e mobiluar.

Janë përdorur tarraca të gjelbërta të cilat synojnë vazhdimësinë e gjelbërimit rrethues dhe gjithashtu ndihmojnë që objekti të mbahet i freskët në ditët e nxehta të verës duke shfrytëzuar procesin biologjik të bimëve përbërëse.

Ndërhyrjet do të realizohen brenda parametrave ekologjike, në marrëdhënie të ekuilibruar shkëmbimi me natyrën dhe sa më ekonomike, përsa i takon përdorimit dhe furnizimit me energjitë e nevojshme.

Rreth 50% e sipërfaqes së zonës është gjelbërim dhe ambiente rekreative. Sipërfaqja e gjelbërt do ripunohet me pemë të tipit ekzistues zonal. Hapësirat rreth e përfaqë objektit,



janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash. Ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhëse, me gjelberim dhe pishina te jashtme njëra prej të cilave është pishinë infinit. Parkimet janë tërësisht nëntokësore.

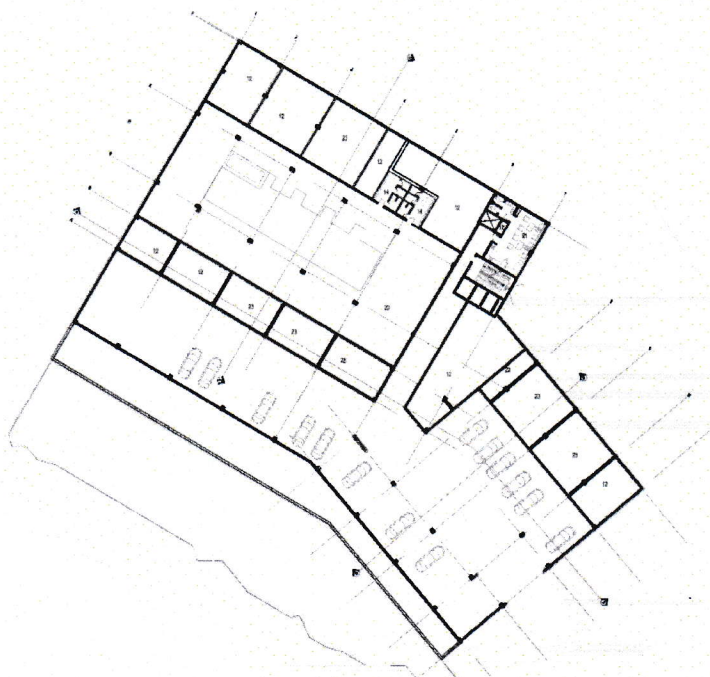


Fig.9 Parkimet



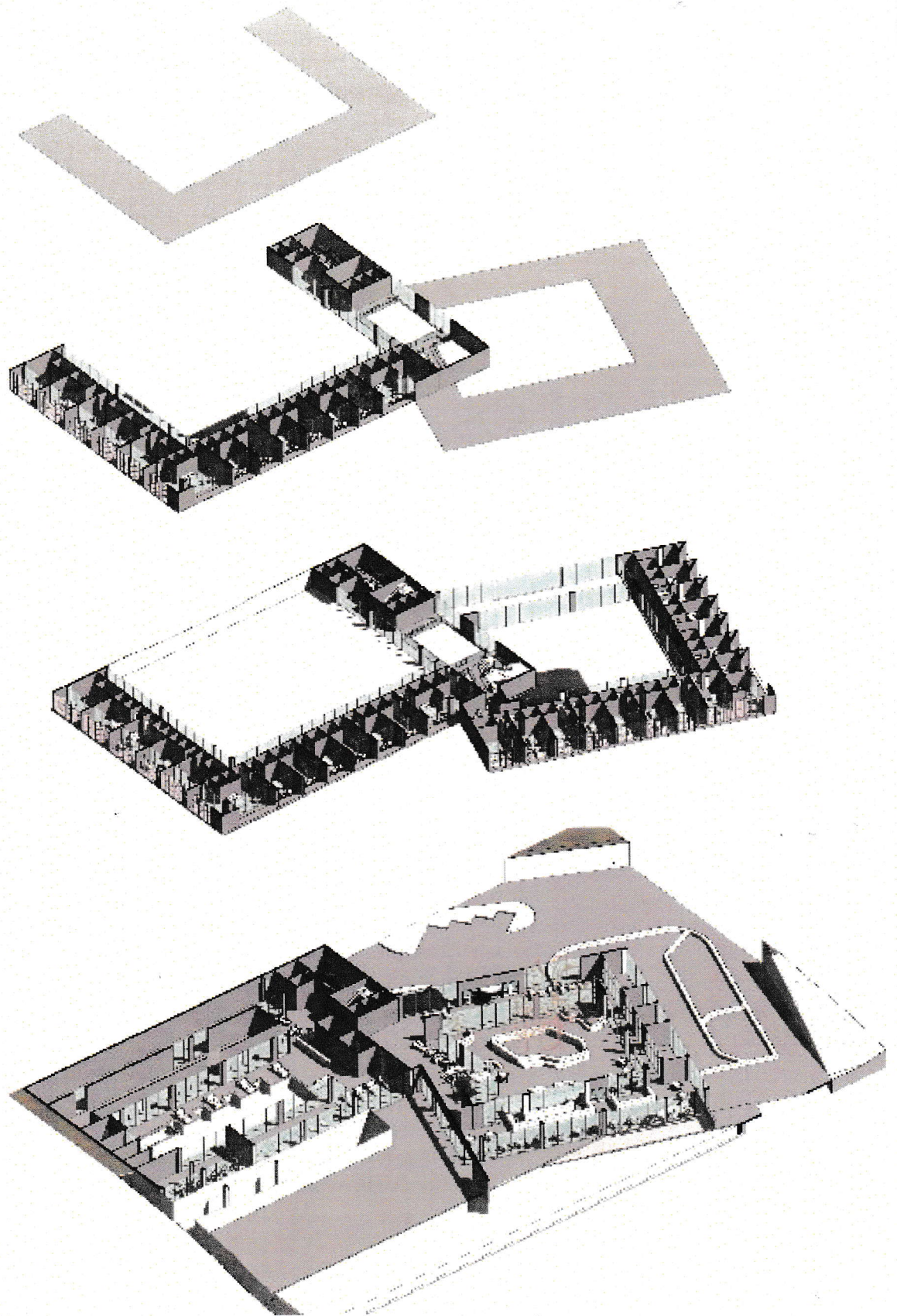


Fig.10 Prerje 3 dimensionale



Pothuajse 80% e planit të projektit përbëhet nga rrugë, zona të gjelbërta dhe zona të tjera të përbashkëta. Siç vërehet nga tabela e mëposhtme, projekti ofron një zonë të madhe Spa dhe Fitness, bar dhe restorant, holl, tregti me pakicë dhe zyra të pozicionuara në katin e parë të bodrumit (-1). Peizazhi, pishina e hapur dhe zona e shtratit të diellit, parkimi dhe rrugët, si dhe oborret e brendshme për rekreacion janë të pozicionuara në katin e parë duke arritur pothuajse 52% të planit të projektit. Parkimi nëntokësor i një sipërfaqe prej 1.500 m² është i pozicionuar në katin e 2-të bodrum (-2) dhe dhomat e ftuar janë të vendosura në katin e parë dhe të dytë të hotelit me një sipërfaqe të përgjithshme ndërtimi prej 2.500 metra katrorë.



Fig.11 Pamje 3 dimensionale





Fig.12 Pamje 3 dimensionale



Fig.13 Pamje 3 dimensionale





Fig.14 Pamje 3 dimensionale

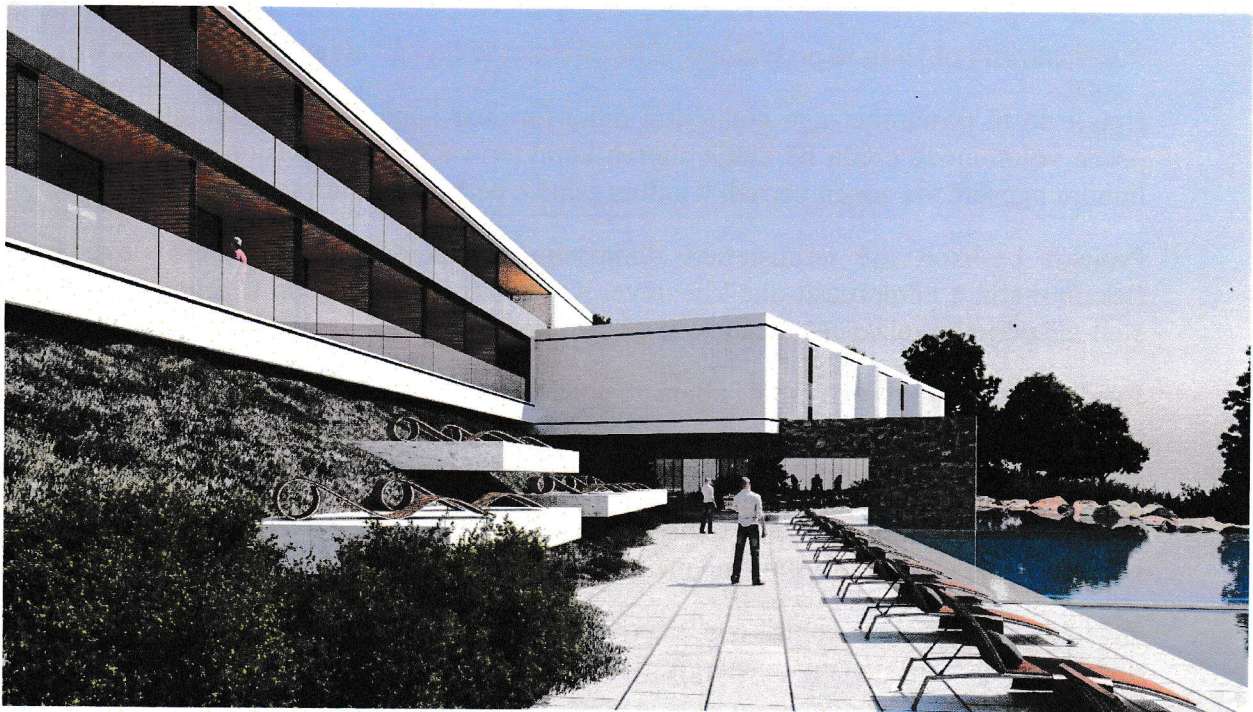


Fig.15 Pamje 3 dimensionale



6. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

6.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ka rrjet egzistues te zones, por do të shtohen propozime te reja dhe do të implementohen rrjete të tjera të infrastrukturës për përmirësimin dhe zhvillimin e zonës.

Objektet do të zhvillohen në truallin e vet, me akses nga rruga e plazhit te Palasës. Parcela ku objekti propozohet shumë pranë vijës bregdetare. Do të ketë akses dhe për parkimet nëntokësore. Lidhur me parkimin e makinave, janë propozuar 2 kate nëntokë.

Ky objekt mundohet ti afrohet sa më shumë idesë së fshatit dhe zonës së pushimit duke zhdukur asfaltin si element përbërës të rrugëve qarkulluese dhe duke e zëvendësuar atë me pllakën e gurit; element i cili na ndihmon që të ulim shpejtësinë e mjeteve duke e kthyer atë në një zonë eko me qarkullim më të madh këmbësorësh sesa makinash.

Në realizimin e projektit janë marrë parasysh të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës në përputhje me standartet kombëtare dhe ato Europiane të përshtatjes dhe shfrytëzimit të hapësirave nga personat me aftësi të kufizuara. Për këtë qëllim, gjatë hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv, elektrik dhe hidro-mekanik janë respektuar standartet e përkrahura në "Rregulloren për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuara".

7 .Përshkrim i objektit të propozuar

Hoteli do të penetrohet nga gjelbërimi duke formuar hapësira të brendëshme. Në këtë mënyrë pesha voluminoze e cila në dukje shpreh karakterin e godinës. Krijohet një sens hapësirash të lidhura ngushtë me zonën përreth. Godina është e përbërë nga tarraca të gjelbëruara

Projekti bashkon një larmishmëri dhomash me tipologji të ndryshme duke maksimizuar fleksibilitetin e përdoruesit dhe klientëve. Kapaciteti i dhomave do të jetë i mjaftueshëm për të sjell një përjetim relaksues të ndjesive që sjell konteksti.

Funksionaliteti: Projekti është i ndarë ne nivele nga ku kati përdhe është hapësire gjysëm-publike, ndërsa në katet e tjera gjenden hapësirat private të hotelit. Këto funksione kanë shpërndarje të qartë si në altimetri, ashtu dhe në trajtimin volumor të tij.

Fasadat e Hotelit krijojnë një transparencë nga pikëpamja e katit përdhe duke e perceptuar hapësirën nga pika të ndryshme në mënyrë te veçantë.

Zgjedhja e materialeve kontribuon, ndër te tjera edhe për të bërë ndertesat shumë të qëndrueshme dhe për të siguruar një kursim energjitik pasiv, duke ulur keshtu kostot e ardhshme të drejtimit dhe të mirëmbajtjes.

Zona, me sipërfaqe të përgjithshme prej 3 360 metra katrorë mbi tokë do të jetë objekt i një zhvillimi që do të ndryshojë përgjithësisht imazhin aktual në favor të zhvillimit urban që mund të akomodojë funksione të reja të pajtueshme.

Pothuajse 80% e planit të projektit përbëhet nga rrugë, zona të gjelbërta dhe zona të tjera të përbashkëta. Siç vërehet nga tabela e mëposhtme, projekti ofron një zonë të madhe Spa dhe Fitness, bar dhe restorant, holl, tregti me pakicë dhe zyra të pozicionuara në katin e parë të bodrumit (-1).



Peizazhi, pishina e hapur dhe zona e shtratit të diellit, parkimi dhe rrugët, si dhe oborret e brendshme për rekreacion janë të pozicionuara në katin e parë duke arritur pothuajse 52% të planit të projektit. Parkimi nëntokësor i një sipërfaqe prej 1.500 m² është i pozicionuar në katin e 2-të bodrum (-2) dhe dhomat e ftuar janë të vendosura në katin e parë dhe të dytë të hotelit me një sipërfaqe të përgjithshme ndërtimi prej 2.500 metra katrorë.

8. Treguesit e Zhvillimit:

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	10600 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1920 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	3360 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	5200 m ²
Sipërfaqe totale e ndërtimit:	8560 m ²
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	20%
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira të gjelbërta:	80%
Intensiteti i ndërtimit:	0.3
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	11 m
Numri i kateve mbi tokë:	2 kat
Numri i kateve nën tokë:	2 kat

