



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË
“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“DIVINE PINE RESORT & SPA”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDIRAMA



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. BLENDI KLOSI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 40, Datë 28.12.2020

PROJEKTUES:

METROPOLIS 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 Zhvillimit për objektin “Divine Pine Resort & Spa”, me vendndodhje në Golem, Bashkia Kavajë, me zhvillues firmën “SHTINI-4”, 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 Kavajë, miratuar me Vendimin Nr. 2, datë 27.04.2018 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Porositësi “Shtini-4” nëpërmjet firmës së nënkontraktuar “Metropolis”sh.p.k kanë planifikuar ndërtimin e resortit turistik “Divine Pine Resort & Spa”. Vendodhja e objektit të propozuar është në zonën Kadastrale 1791, Golem. Trualli ku do të ndërtohet resorti ndahet në dy pjesë nga rruga “Bulevardi i Pishave”. Pjesa perëndimore shtrihet dhe ka akses me plazhin e Golemit, ndërkohë pjesa lindore, e cila ka sipërfaqe më të madhe kufizohet në jug me rrugën “Pavarësia”. Pikërisht në këtë pjesë të truallit është projektuar resorti me funksionet kryesore.

Kordinatat e zonës: 41°14'25"N dhe 19°31'08"E

Pika	Sipas sistemit koordinativ KRGJSH		Sipas sistemit koordinativ Gaus Kruger	
	X	Y	X	Y
1	459533.761	4567455.320	4375835.722	4568535.855
2	459590.881	4567443.280	4375892.140	4568522.323
3	459646.881	4567425.920	4375947.383	4568504.043
4	459712.961	4567419.480	4376013.680	4568497.118
5	459710.161	4567390.360	4376009.981	4568467.754
6	459707.361	4567367.680	4376007.769	4568445.934
7	459688.041	4567367.120	4375988.437	4568445.316
8	459682.441	4567347.800	4375983.165	4568425.212
9	459663.121	4567345.840	4375962.436	4568424.890
10	459666.201	4567325.120	4375965.832	4568403.566
11	459641.841	4567327.920	4375941.768	4568405.523
12	459583.601	4567341.920	4375882.846	4568420.485
13	459496.801	4567352.840	4375796.729	4568432.959
14	459580.716	4567347.907	4375880.039	4568427.346





Figura 1. Vendndodhja e objektit

Tabela 1. Koordinatat sipas sistemit koordinativ KRGISH dhe Gaus Kruger

Kushtet e Projektimit

Detyra e projektimit e hartuar në bashkëpunim me specialist të fushës së turizimit e hotelerisë, ngarkoi grupin e projektimit me detyra të qarta për të parashikuar një strukturë të denjë për përmbushjen e kërkesave që shtron sot niveli i turizmit bashkëkohor.

Për këtë grupi i projektimit realizoi qëllimin e tij nëpërmjet përmbushjes së disa objektivave specifike :

- Krijimin e një strukture të një standarti me 5 yje, me kapaciteti akomoduese të mjaftueshme për t'u identifikuar në nivelin kombëtar dhe ndërkombëtar.
- Konceptim sipas parashikimeve të PPV.
- Facilitete pritëse e argëtuese në raport me kapacitet e strukturës.
- Përkujdesje për krijimin e mundësive argëtuese për të gjitha grupmoshat si garanci për një investim të qëndrueshëm.
- Respekt për mjedisin nëpërmjet përdorimit të elementeve të arkitekturës, gjelbërimit me bimësi të zonës si garanci të shtresëzimit në kohë të vlerave.

Objektivi i Projektit



Në përputhje me objektivin e klientit “SHTINI-4”, të artikuluar qartë edhe në detyrën e projektimit të projektit, qasja jonë projektuale synon pikë së pari të adresojë qëllimin për ndërtimin e një resorti turistik, i cili përmbush në mënyrë rigoroze të gjitha kriteret e standartet për një kompleks bashkëkohor, si dhe për të projektuar një godinë cilësore me performancë me effciencë të lartë.

Në këtë kuptim u përballëm që në fillim me sfidën për të akomoduar kërkesat e klientit (Shtini-4) në terma sasiorë dhe cilësorë, por duke respektuar njëkohësisht kriteret teknike të parashikuara në legjislacionin në fuqi.

Ne mendojmë se e kemi lexuar siç duhet objektivin e klientit, i cili nuk synon thjesht përmbushjen e një objektivi afatshkurtër siç do të ishte sigurimi i hotelerisë veç për turistët shqiptarë, por aspiratë për të ofruar një zgjidhje më afatgjatë dhe të qëndrueshme siç është kthimi në lider të Hotelerisë për Shqipërinë dhe përthithja e sa më shumë e turistave të huaj, duke zhvilluar në këtë mënyrë zonën e Golemit.

Në projektin tonë kemi arritur të sigurojmë një numër të madh dhomash, të cilat përmbushin plotësisht të gjitha parametrat jetësore, si dhe kemi arritur të mundësojmë, përmes zgjidhjeve arkitektonike, tipe të ndryshme dhomash, ku çdo klient/pushues mund të zgjedhi dhomën më të përshtatshme për të.

Projekti i porpozuar mendojmë se ofron zgjedhjen optimale dhe përmbush plotësisht të gjitha pritshmëritë e klientit për një projekt inovator dhe pjesë e fuqishme në tregun shqiptar.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

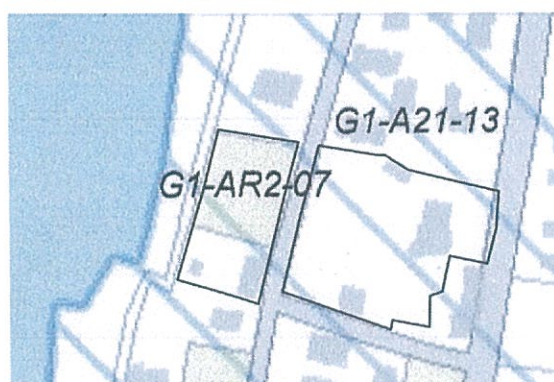
Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Kavajë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 2, datë 27/04/2018 “Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Kavajë”, **janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani si dhe parametrat e zhvillimit të saj.**



Figura 2. Harta e përdorimit të tokës



Figura 3. Harta e njësisë strukturore



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 Kavajë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit “Divine Pine Resort & Spa”, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje të plotë me të gjitha kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

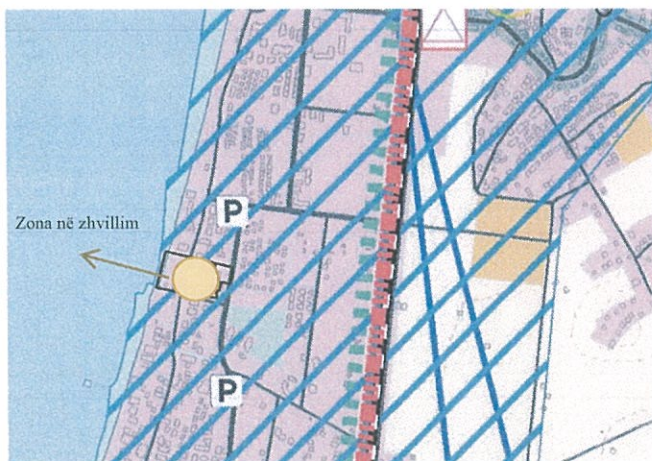
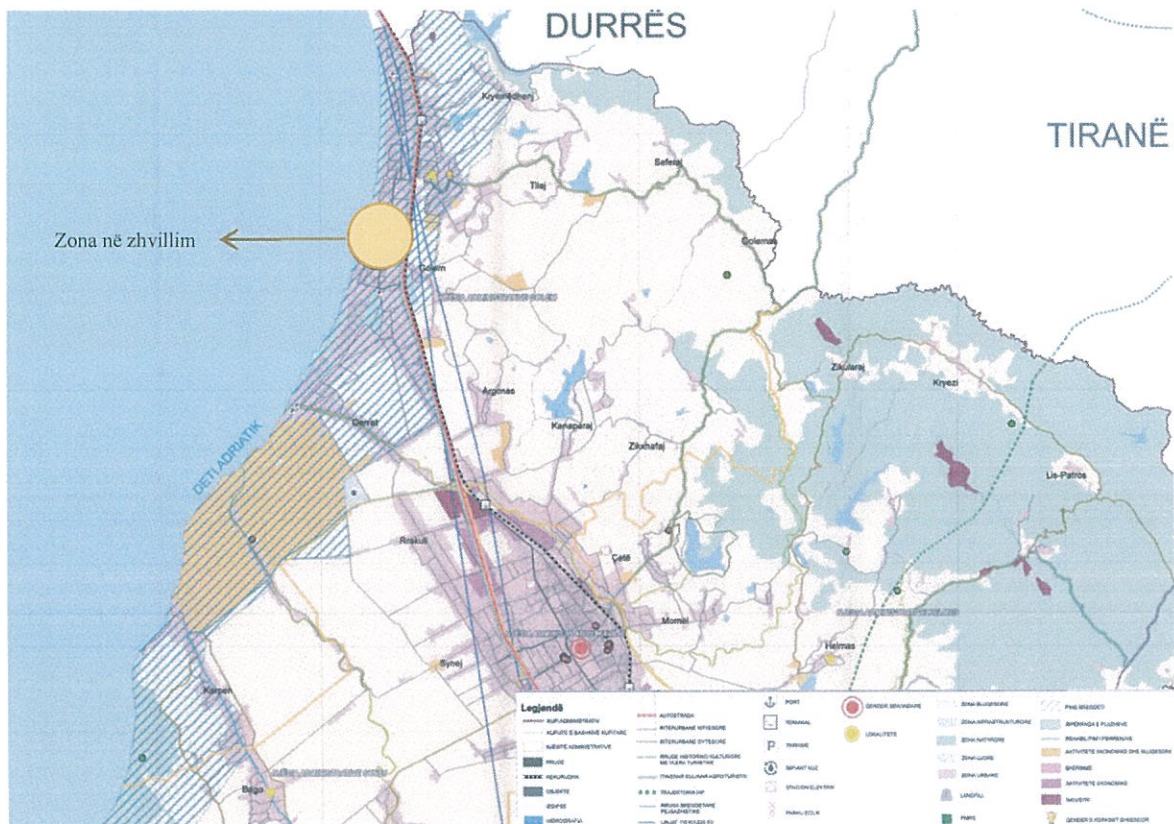


Figura 4. Harta e vizionit strategjik



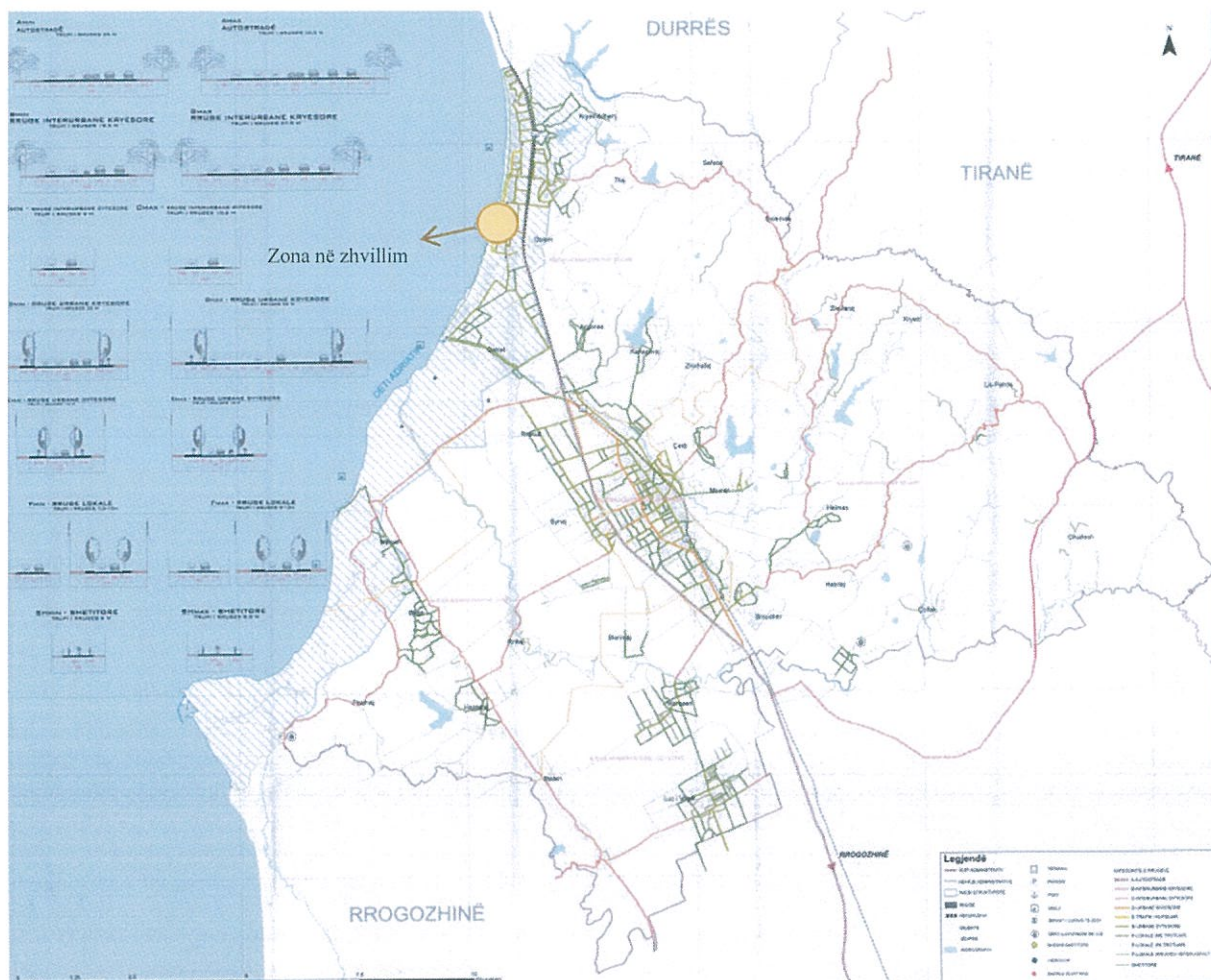


Figura 5. Harta e infrastrukturave të transportit

Zona në të cilën do të zhvillohet projekti është pjesë e Planit të integruar Ndërsektorial për Brezin Bregdetar, të hartuar nga Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit, PINS-BREGDETI, i miratuar më 07/03/2014 nga Këshilli Kombëtar i Territorit. Qëllimi i këtij procesi planifikues është evidentimi i vlerave natyrore dhe të shtuara të Brezit Bregdetar, si dhe krijimi i një strategjie veprimi, e cila do të përcaktojë mënyrën më të përshtatshme të zhvillimit, më focus të veçantë kujdesin për ekosistemet.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona e Golemit është një hapësirë e konsoliduar për mundësitë që ofron në drejtimin të zhvillimit të turizmit. Si e tillë, kjo zonë ka pësuar zhvillimet e saj sinjifikative sidomos gjatë këtij 10 vjeçari të fundit. Zhvillimet fillimisht kanë qenë spontane dhe të pastudiura, ku mbizotëronin ndërtimet individuale e secili kishte krijuar kushte minimale në dobi të strukturave të tyre. Aksesit



egzistues i hotelit është mjaft i dobët, duke qenë se dhe infrastruktura e zonës përfaqësohet vetëm nga rruga kryesore “Bulevardi i pishave”, e cila është ndërtuar së fundmi.

Aktualisht në zonën e projektit, egziston hoteli “Pishat e Buta” i cili është i pozicionuar në pjesën lindore. Objekti 4 katësh, i ndërtuar para disa vitesh, nuk është në gjendje të plotësojë e të përmbushë kërkesat minimale të klientit “Shtini-4”.



Figura 6. Gjendja ekzistuese e zonës në zhvillim



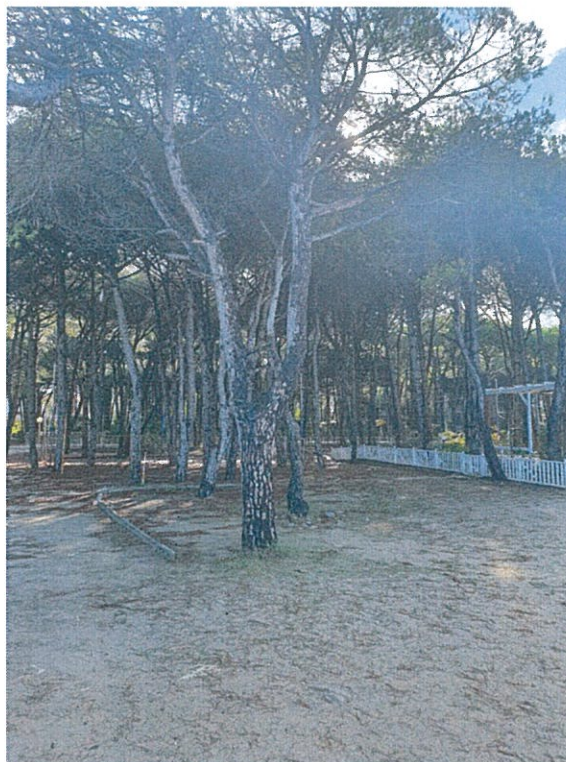


Figura 7. Foto nga zona



Koncepti

Trualli ku do të vendoset projekti ka një sipërfaqe prej 18 677 m², nga të cilat 3955 m² do të shfrytëzohen nga struktura (gjurma) dhe 623 m² do të shfrytëzohen nga objekt 1 katësh me funksion bar/restorant. Resorti është projektuar të ndahet në tre godina kryesore 4,5 dhe 7 kate, të cilat do lidhen nga një objekt 1 katësh. Gjithashtu, propozimi ynë parashikon 1 kat nën tokë me funksion garazhi, i cili përmbush plotësisht kapacitetin mbajtës të automjeteve.

Për sa i përket distancave me kufirin/objektet e tjera/ aksin rrugor janë respektuar në mënyrë strikte në katër drejtimet.

Koncepti kryesor i projektit lindi nga shtrimi i pyetjes: *Si mund ta ruajmë sa më shumë kontekstin e pasur me pisha (nga e cila e kishte marrë emrin godina egzistuese) dhe njëkohësisht të shfrytëzojmë maksimalisht parcelën për të përmbushur objektivin e klientit?*

Ndërhyrja jonë propozohet të zhvillohet në pjesën perimetrale të parcelës, në mënyrë të tillë zona e qendrës, ku ka më shumë pisha, lihet totalisht e paprekur. Ndër kushtet tona kryesore është *integrimi i pishave me objektin dhe propozimi ynë për trajtimin e zonave rekreative dhe publike shkrihen plotësisht me natyrën.*

Ndër problemet që konstatuam gjatë vizitës në terrën, ishte çështja e aksesit në pronë. Duke parë me prespektivën e një resorti model e bashkëkohor, i cili do ketë fluks të lartë turistësh, propozojmë akses në të gjitha drejtimet si dhe akses të veçantë për autobusat. Siç u përmend pak më lart, në projekt përfshihet një kat nëntokë, i cili jo vetëm do të shërbejë si parkim për



Figura 8. Imazh render_01



automjete, por edhe për shpërndarjen e funksioneve në shërbim të hotelit si ambiente magazinimi, teknike dhe lavanderi.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Resorti turistik përbëhet nga objektet e mëposhtme:

- Objekti 1 : funksioni hotel 7 kt
- Objekti 2 : funksion hotel 5 kt
- Objekti 3 : funksion hotel 4 kt
- Objekti 4 : funksion bar/restorant 1 kt
- Kompleksi i vilave 2 kt

3 godinat lidhen me njëra tjetrën nga një kat i përbashkët, në të cilin janë vendosur ambientet kryesore të shërbimeve për publikun.

OBJEKTET

Kati -1

Kati -1 nëntokë përfshin:

- 187 parkime,
- Ambiente për paisjet mekanike dhe elektrike
- Si dhe ambiente magazinimi dhe lavanderi.

Kati 0

Kati 0 përfshin ambientet kryesore të shërbimeve për publikun dhe shërben si objekt lidhës për 3 godinat:

- Sallë pritje
- Receptsi (zyra dhe dhoma e bagazheve)
- 3 restorante dhe kuzhina
- Sallë konferencash
- Zona relaksi & SPA
- Palestra
- Pishina e brendshme
- Zyrat e administratës

Kati 1-3



<i>Godina 1:</i>	<i>Godina 2:</i>	<i>Godina 3:</i>
12 dhoma Deluxe	8 dhoma Standarte	10 dhoma Deluxe
4 dhoma Familjare	3 dhoma Familjare	2 Suita
4 dhoma Dyshe	6 dhoma Dyshe	-
Ambiente shërbimi	Ambiente shërbimi	Ambiente shërbimi

Kati 4 – 5

<i>Godina 1:</i>	<i>Godina 2:</i>
12 dhoma Deluxe	8 dhoma Standarte
4 dhoma Familjare	3 dhoma Familjare
4 dhoma Dyshe	6 dhoma Dyshe
Ambiente shërbimi	Ambiente shërbimi

Kati 6

<i>Godina 1:</i>
12 dhoma Deluxe
4 dhoma Familjare
4 dhoma Dyshe
Ambiente shërbimi

Kati 7

<i>Godina 1:</i>
Kazino
Restorant
Ambiente shërbimi

TIPOLOGJITË E DHOMAVE:



Që një resort të jetë i suksesshëm dhe të arrijë të plotësojë të gjitha standartet bashkëkohore, ai duhet t'i ofrojë pushuesit shumëllojshmëri zgjedhjesh përsa i përket dhomave. "Divine Pine Resort & Spa" është projektuar të ketë një kapacitet prej mbi 250 dhomash, të cilat janë të tipeve të ndryshme dhe i përshtaten kërkesave të ndryshme të turistëve. Përveç dhomave standarte dhe atyre familjare, do të ketë suita, dhoma deluxe, dhoma familjare me pishinë si dhe vila. Të gjitha kanë ballkon dhe ofrojnë komoditet maksimal.

TIPET E VILAVE:

Tipi A

Vilë 2-katëshe me 2 dhoma gjumi me lartësi dykatëshe të brendshme dhe shkallë qarkullimi vertikal.

Tipi B

Ndërtesë 2-katëshe e cila përbëhet nga 2 apartamente, një në çdo kat. Secili apartament ka dy dhoma dhe hyrje individuale në katin përkatës.

Ndarja funksionale

Hyrja kryesore, rëndësinë e së cilës do ta theksojë një pensilinë, do të bëhet në katin e parë. Ajo do të ketë një hapësirë tamburinë, në mënyrë që të sigurojë ruajtjen e temperaturës së brendshme të hollit. Funksionet më publike sic janë: salla konferencash, bar, restorante, Spa etj. do të organizohen në këtë kat. Përveç funksionit publik, ky nivel mundëson lidhjen e tre objekteve në një të vetëm.

Lartësia më e madhe do të arrihet nga objekti qendror, kati i fundit i të cilit do të ketë një kazino dhe restorant, ndërkohë që në katet e tjera do të jenë të shpërndara dhomat. Godina veriore do të shfrytëzohet plotësisht me dhoma. Nga ana jugore pozicionohet ndërtesa me numër katesh më të ulët. Njësoj si godina veriore edhe kjo e fundit, do të shfrytëzohet e gjitha me dhoma, por këtu dhomat janë projektuar më të mëdha si dhe në katet e para ato kanë pishina private. Në vazhdimësi të kësaj fashe, për të krijuar një resort të mirëfilltë si dhe për t'ia shtuar vlerat atij, janë të vendosura brinjë më brinjë 5 vila dy katëshe. Falë formës dhe shpërndarjes funksionale kemi arritur të krijojmë variacione në tipin e dhomave, të cilat plotësojnë maksimalisht një ndër objektiavt tonë kryesorë: ***komoditetin dhe kushtet optimale jetësore.***

Projekti ynë parashikon dy pishina, njëra e vendosur në zonën qendrore, në mes të pishave, ndërkohë tjetra e vendosur pranë plazhit. Pranë pishinës së vogël, do të grihet një strukturë e përkohëshme 1-2 kate, funksioni i së cilës do të jetë për bar/restorant (beach bar).





Figura 9. Planvendosja e projektit

4.2. Pamja e jashtme e godinave/ Trajtimi i Fasadave/ Rifiniturave

Përzgjedhja e materialeve është bërë duke pasur parasysh kontekstin përreth si dhe të pasurit një impakt sa më minimal në zonë për ti lënë sa më shumë hapësirë gjelbërimit dhe pishave të cilat janë kthyer në një simbol të zonës.

Materiali kryesor që do të përdoret është xhami, i cili përbën rreth 80% të fasadave të objektit, xhami do të jetë dopio me gas argon midis dy xhamave për të rritur komfortin dhe efikasitetin e energjisë në ambientet e brëndshme. Kjo zgjedhje ka si qëllim lehtësimin e fasadës së hotelit si dhe reflektimin e kontekstit përreth për të pasur një impakti sa më të vogël në zonë. Pjesët e tjera të fasadave të hoteleve janë të izoluar dhe të lyera me ngjyrë të bardhë, gjithashtu për hijezimin e fasadës, do të përdoret elementi i "brise-soleil" horizontal i cili do jetë prej materiali kompoziti të bardhë, dhe do shtrihet në gjithë perimetrin e jashtëm të objekteve në secilin kat.



Figura 105. Fasada

4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:

18 677 m²



2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim, e zënë nga struktura (gjurma):	4 572.3 m ²
3. Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimit mbi tokë:	20 579 m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimit nën tokë:	5 620 m ²
5. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHT):	24.5 %
6. Intensiteti i ndërtimit (I):	1.1
7. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	+25 m
8. Numri maksimal i kateve mbi tokë:	7
9. Numri i kateve nën tokë:	1
10. Numri maksimal i kateve mbi tokë për Vilat:	2



Figura 11. Prerje 1-1

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Akresi kryesor për në resort do të zhvillohet në kufirin lindor të pronës, nëpërmjet një aksi rrugor në zhvillim, pjesë e projektit të Bashkisë Kavajë.

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 përshkruara në "Rregulloren për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuara".



Lidhur me parkimin e makinave, është propozuar 1 kat nëntokë (me një total prej 187 parkime). Janë menduar gjithashtu parkime të hapura për çdo vilë si dhe disa hapësira për vizitorët.



Figura 12. Imazhe render_02





Figura 13. Imazhe render_03

