



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Delta Falaise Resort & Village, Zona 1”, me vendndodhje në Bashkinë Himarë, me zhvillues shoqërinë “Delta” sh.a.”

MIRATOHET
KRYETAR I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. BLENDI KLOSI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 31, Datë 28.12.2020

Projektues:

ADXA Architecture - Blerti Kroi Lic. A.1032/1

EEA Architecture - Emre Arolat



Blerti Kroi

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
 - 3.1 Vendndodhja e pronës
 - 3.2 Territori Fqinj
 - 3.3 Dukshmëria
 - 3.4 Foto te pronës
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. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: " Delta Falaise Resort & Village, Zona 1", me vendndodhje në Bashkinë Himarë, me zhvillues shoqërinë "Delta" sh.a, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", i ndryshuar
- Vendimi nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit", i ndryshuar,
- Plani i përgjithshëm i Himarës, i miratuar me vendim nr. Vendim nr.2 KKT dt 16.10.2017 dhe vendim nr.5 të KKT-së, datë 10.06.2020 "Për miratimin e Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë"

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Palasa është fshati i parë i krahines së Himarës, pasi kalon qafen e Llogarase dhe zbrit në shpat të malit. Fshati është i vendosur tradicionalisht në një prej luginave të shumta që krijohen nga përthyerjet e terrenit, duke qenë kështu i mbrojtur nga erërat dhe ndodhet në një largësi prej 1 km (rruga që të çon në fshat) nga rruga kombëtare, e cila vazhdon më tej për në Kondraq - Dhërmi.

Megjithatë fshati tashmë ka filluar të zgjerohet, me ndërtimin e banesave të reja, kryesisht në afërsi të rrugës kombëtare. Fshati Palasë ndodhet 50 km në Jug të Vlores, 74 km në veri të Sarandës dhe rreth 210 km nga kryeqyteti Tiranë.

Palasa është e përfshirë në Bashkinë e Himarës, pjesë e Qarkut Vlorë.

Sapo zbrit nga Qafa e Llogarase shfaqet me gjithë bukurinë e vetë Palasa, me peisazhin e saj fantastik dhe me plazhin e parë Dhërleo, me një vijë prej 1.5 km, i cili është një nga perlat e kësaj zone. Ky plazh është i njohur për sportet ujore dhe shpesh është destinacion i parashutistëve që hidhen nga maja e Llogarase. Në Palasë shtrihen shumë plazhe nga me të preferuarat, midis të cilëve, plazhi Stalla që është një nga plazhet me të mëdhenj të krahinës.

Qe nga Palasa e në vazhdim, në gjithë Bregun e Himarës, syri shikon vetëm det të kalter e të pastër, me gjire, mole e plazhe pafund, njeri më i bukur se tjetri, me rere të imet, të trashë apo me gure.

Prona në fjalë është e pozicionuar në pjesën fundore të vijës bregdetare të këtij plazhi, në kufi me plazhin e Drimadhes.





Figure 1 Pozicioni i Zones

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Mbështetur në PPV-në e Bashkisë Himarë, zona në studim përfshihet në nën-njësine HI.UB-3.1188.

Kjo zonë parashikon në ndërtimin e vetë zonë shërbimesh - hotelerie në favor të zonës. Më poshtë, fragment nga studimi i PPV-së Himarë për zonën 1, ku shtrihet zona nën interes zhvillimi.



Figure 2 Fragment nga studimi i PPV-së Himarë



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

3.1 Vendndodhja e pronës

Projekti ndodhet në anën perëndimore të luginës së plazhit Drymades, i pozicionuar në bregdetin Jon. Ndodhet 54 km në jug të Vlorës, 76 km në anën veriore të Sarandës, 176 km në jug të Durrësit, 209 km në anën jugore të kryeqytetit të Tiranës dhe 204 km larg nga Aeroporti Ndërkombëtar i Tiranës (Aeroporti Nënë Tereza). Është pjesë e bashkisë së Vlorës dhe ndodhet vetëm 15 km larg Himarës, pjesë e Qarkut Vlorë, Shqipëri.

Përveç Aeroportit Ndërkombëtar të Tiranës, të ftuarit mund të vijnë në Resort nga Saranda, me traget nga Korfuza për vetëm 30 minuta, dhe përmes porteve të Vlorës dhe Durrësit që lidhin Shqipërinë me qytete italiane si Bari, Ancona etj.

Në një nivel makro, Resorti është afër Parkut Kombëtar të Llogarasë (veriperëndim) i cili ka një larmi pishash unike dhe jetë të egër në një lartësi prej 2000 m mbi nivelin e detit. Në jug-lindje, Resorti kufizohet me Dhërmiun, i cili është një nga destinacionet më të kërkuara dhe më premtuese të pushimeve të Rivierës Shqiptare.



Figure 3 Pozicioni Gjeografik



3.2 Territori Fqinj

Mjedisi përbëhet nga hapësira boshe dhe flora mesdhetare e ulët në kufijtë veriorë, lindorë dhe jugorë të parcelës së tokës. Plazhi kufizon kufirin perëndimor të projektit ndërsa në anën veri-perëndimore të projektit ka bregdeti të virgjër me guralecë.

3.3 Dukshmëria

Toka dhe projekti gëzojnë dukshmëri të shkëlqyeshme për shkak të pozicionit të saj në bregdet dhe lartësisë së zonës së projektit nga bregu i detit. Për më tepër, pozicioni i projektit në një zonë të virgjër të rrethuar nga toka e zbrazët/flora mesdhetare e ulët mundëson shikueshmëri maksimale për hotelin buzë plazhit me 5*.

3.4 Foto te prones



Figure 4 Pamja veri-lindore e truallit të tokës



Figure 5 Pamje panoramike nga parcela e tokës së projektit



Figure 6 Pamja e anës të detit së projektit

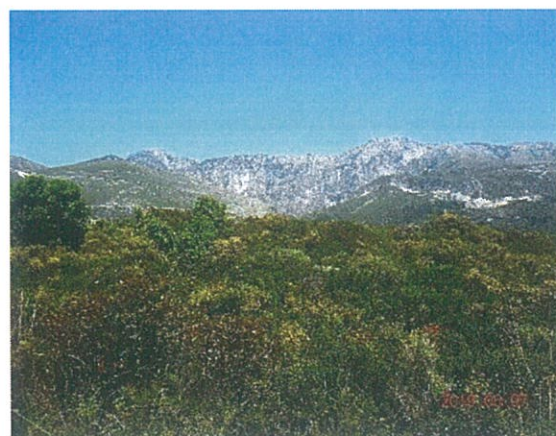


Figure 7 Pamja e anës malore të projektit



4.Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti është e organizuar ne 5 nivele. Siperfaqja totale e ndertimit ne kete zone është **56718** m2 dedikuar vetem funksionit hoteleri. Kapaciteti I parashikuar per kete zone është 440 njesi akomoduese. Per sa I perket funksioneve dhomat zene 17525 m2, ballkonet 2906 m2, korridoret 4681 m2, nukli vertikal I levizjes 1836 m2 ndersa hapesirat publike rreth 13979 m2.

“Brezi” I Peste eshte hapesira e pare pritesa dhe njekohesisht qender e shperndarjes dhe funksionimit te te gjitha hapesires se zhvilluar është hollu kryesor prites,si nje objekt sa funksional aq edhe simbolik si hyrje ne kete Resort.

Ky objekt ngrihet me I larte se objektet e tjera ne kater nivele, te cilat mundesojne funksione te perbashketa qe do ti sherbejne te gjitha hotelit si hapesira pritje , zyra per administraten, hapesira per konferenca dhe nje pjese e dedikuar per parkim, ne kuotat me te poshtme te tij.

Ne total kjo hapesire e perbashket sociale ka nje siperfaqe prej 5342 m2 dhe tarraca te hapura me siperfaqe 247 m2 .

Nga kjo pike apo qender organizimi e Resortit shperndahemi dhe mund te kapim kater nivelet ose brezat e hotelit te hapur.

“Brezi” I katert nga bregu I detit, ka nje siperfaqe 6641 m2 dhe nje kapacitet prej 105 dhomash te tipologjive te ndryshme me siperfaqe totale te dhomave 4640 m2 . Raportet e dhomave te perseritura te cilat krijojne zinxhirin e brezave ne secilin nivel, kane raporte te brinjëve te ndryshme duke mbajtur gjithnje konstante si vlere gjeresine e ketyre moduleve qe është 4.5 m.

Tipologjite e dhomave te krijuara jane teke ose dopio ne menyren e qendrimit perkrah njera tjetres. Thellesia e seciles dhome varion ne vlerat 6,9, 10.5 dhe 12 m.

Dhomat e ketij brezi kane nje seri ballkonesh me siperfaqe prej 712 m2 si dhe tarracash te hapura (472 m2) . Nderkohe qe korridoret shperndarese zene nje siperfaqe prej 987 m2 si dhe nje nukli vertical I levizjes 302 m2.

Ky brez zhvillohet ne kater nivele dy prej te cilave gjenden nen nivelin e kuotes se Hollit kryesor.

“Brezi” i trete, ka nje kapacitet prej 119 dhomash te tipologjive te ndryshme me siperfaqe totale te dhomave 4584 m2. Gjithashtu ka te perfshira siperfaqe te ballkoneve (710 m2) korridoreve (1077 m2) dhe tarraca te hapura (461 m2) .

“Brezi” dyte, ka kapacitetin me te larte, prej 143 dhomash te tipologjive te ndryshme me siperfaqe totale te dhomave 5341 m2. Gjithashtu ka te perfshira siperfaqe te ballkoneve (877 m2) korridoreve (1579 m2) dhe tarraca te hapura (550 m2) .

“Brezi” i pare i pozicionuar ne skajin fundor ne jugperendim ne afersi me bregun, ka nje karakter me social, fale hapesirave te perbashketa qe jane shtuar krahas atyre te dedikuara per fjetje. Me



kapacitet minimal, prej 73 dhomash me siperfaqe totale te tyre 2960 m2. Pervec hapësirave me funksion te njejte me “Brezat” e tjere, si ballkonet (607 m2), korridoret (1038 m2) dhe tarracat e hapura (3802 m2) ne kete rast , perfshihen hapësira shplodhese, restorante dhe bare, tarraca observimi, pishina dhe hapësira te tjera sherbimi.

Siperfaqja totale e ndertimit te hotelit është **56718 m2**, e cila perfshin siperfaqen mbi toke dhe nen toke. Ne ate mbi toke jane te perfshira te gjitha siperfaqet e permendura me siper, te cilat te mbledhura sebashku arrijne ne **34193 m2**. Ndersa nen toke perfshihet parkimi me 80 vende te dedikuara te cilat kane nje siperfaqe prej **22525m2**.

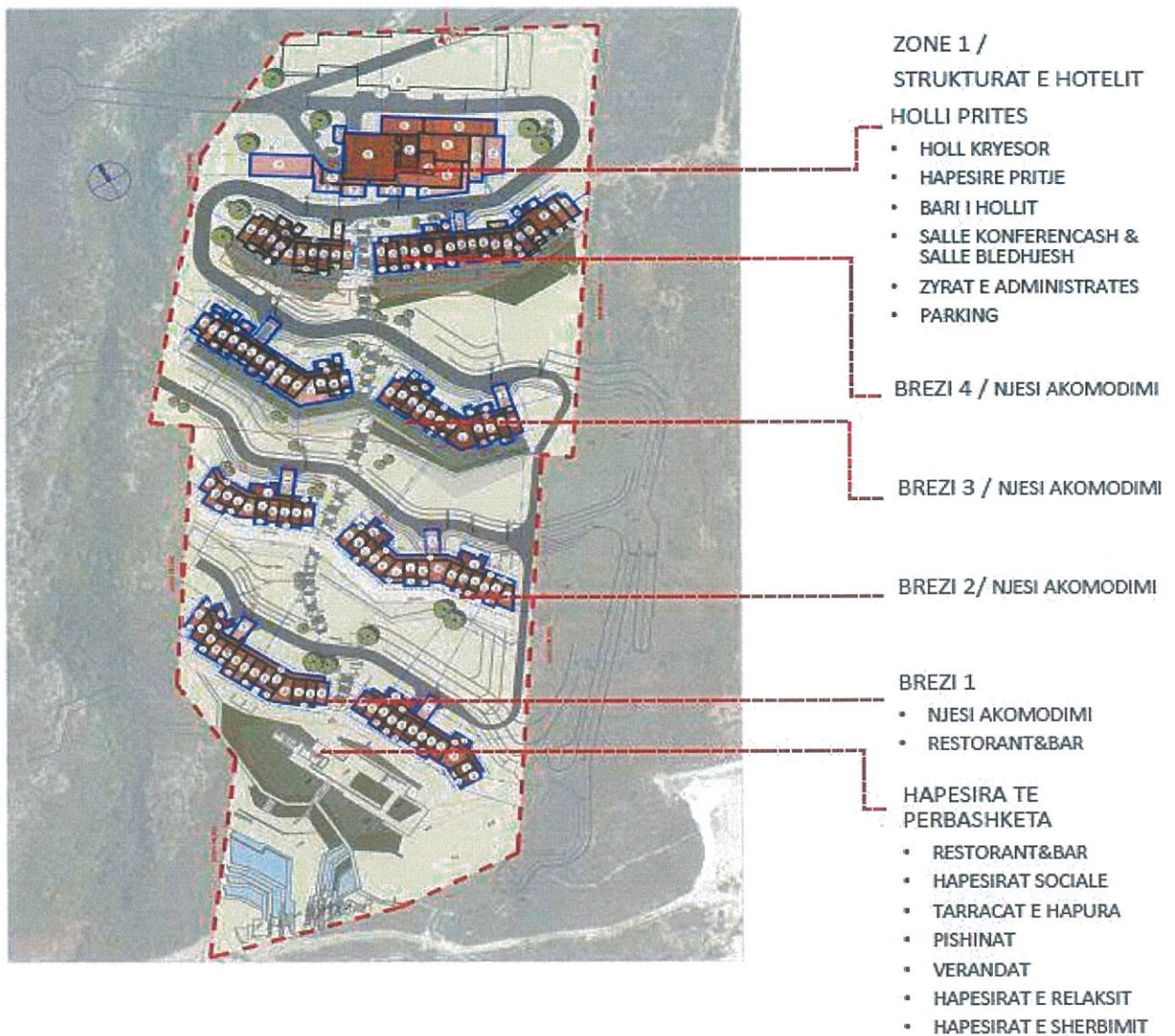


Figure 8 Planvendosje e funksioneve



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

Propozimi është menduar në trajtimin e zonës në trajtën e brezave të menaxhuara si pjesë hoteliere, por në të njëjtën kohë janë të integruara dhe përbyene një ansambel të plote brenda një gjuhe vizuale arkitektonike dhe me një filozofi të njëjtte një numër i vogël vilash individuale si dhe të gjitha hapësirat e tjera të shërbimit.

Fasadat janë të trajtuara me materiale natyrore si travertine guri dhe suvaja tipike e zonës që tenton të mimitizojë shkebin ku shtrihet kompleksi por në të njëjtën kohë të risjelle mënyrën tradicionale të ndërtimit në zonë. Kjo zgjedhje e rifiniturave bën që kompleksi të shkrihet me natyrën dhe duke u integruar me gjelberimin dhe pasqyrat ujore të krijojë ndjesinë e një mjedisi sa më natyral.



Figure 9 Pamje te njesive te hotelit



Figure 10 Pamje te njesive te hotelit



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Siërfaqe e përgjithshme e truallit:	52575m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura :	19156m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	56718m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi toke:	34193m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën toke:	22525m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	37 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.65
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	24m
Numri maksimal i kateve mbi tokë	6 kat
Numri minimal i kateve mbi tokë	1 kat
Numri maksimal i kateve nën tokë	3 kat
Numri minimal i kateve nën tokë	1 kat

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Projekti do të sigurojë parkim të hapur dhe nëntokësor për mysafirët e hotelit, vizitorët e përditshëm dhe stafin. Hoteli do t'u ofrojë mysafirëve të tij një zonë të dedikuar për plazhe private, megjithatë të paktën 20% e të gjithë gjatësisë së bregdetit duhet të jetë në dispozicion për përdorim publik.

Hoteli do të ketë zona të dendura të gjelbërta me qëllimin shtesë për të zvogëluar pamjen e ndërtimit dhe duke theksuar më shumë pamjen e natyrës/detit.



Hoteli luksoz buzë plazhit do të sigurojë për të ftuarit e tij 440 dhoma me pamje nga deti/ mali dhe lehtësira plotësuese si katër restorante, katër bare, pishina, Wellness & Spa, palestër, salla konferencash, zonë për femijët, parkim etj.

Aksesi i aumotjeteve nga rruga kryesore per ne zone, realizohet ne pjesen verilindore te prones, drejt sheshit kryesor, prej nga behet dhe shperndarja per ne njesite e akomodimit. Kjo pike aksesi mundeson hyrjen ne resort te individeve, grupeve apo vizitoreve te interesuar, si dhe te gjitha mjeteve te sherbimit apo te emergjences.

Kjo pike aksesi mundeson hyrjen e vizitoreve ditor qe mund te perdorin plazhin dhe hapësiren e pishines;vizitoret qe mund te perdorin restorantin si dhe automjetet e sherbimeve ne kete pjese te kompleksit. Infrastruktura rrugore qe pershkon zonen, ka nje perqindje pjerresie nga 3-18% ne varesi te relievit ne akse te ndryshme.

Qarkullimi ne zone parashikohet te behet kryesisht me makina te vogla (buggy), por dhe automjete. Per sa i perket qarkullimit te kembesorve, pervec akseve kryesore te qarkullimit me automjete mendohet qe levizja e kembesoreve te behet edhe ne pjesen qendrore nepermjet shkallareve apo rampave qe nderthuren me objektet dhe hapësirat e vogla te gjelberimit te shperndara ne kompleks.



Figure 11 Pamje e hapësirave te perbashketa ne pjesen jugore





Figure 12 Pamje nga tarraca e brezit te dyte te hotelit



Figure 13 Pamje te shtigjeve perms hotelit



5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aktualisht prona e subjektit nuk është e arritshme nga automjetet për shkak të pozicionit të saj në një zonë të virgjër në anën perëndimore të luginës së plazhit Drymades, ngjitur me luginën e plazhit Palasa. Sidoqoftë, që nga sot, parcela e tokës është pjesërisht e arritshme me makinë përmes rrugës nacionale SH8 (që lidh Dhërmiun me qytete të tjera kryesore dhe/ose aeroportet dhe portet përkatëse) dhe rrugës dytësore Provolo.

Mundësia e aksesibilitetit aktual të pronës së subjektit tregohet në hartën e mëposhtme.



Figure 14 Mundësitë e aksesit në zonë

Sidoqoftë, ekziston një plan i ri i infrastrukturës së zonës që duhet të zbatohet që mbulon si Dhërmiun dhe Palasën dhe përmirëson ndjeshëm lidhjen e këtyre luginave plazhesh me rrugën nacionale SH8. Pasi të përfundojë projekti i hotelit me 5*, ai do të ketë një akses shumë të mirë nga luginat Dhërmi dhe Palasë.

