



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Strukturë me funksion hoteleri me 3 kate mbi tokë dhe 1 kat nën tokë, me vendndodhje në Palasë, Bashkia Himarë” me zhvillues “Aqua Marin” sh.p.k

MIRATOHET
KRËJTOHET

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. BLENDI KLOSI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 12, Datë 13/07/2021

Projektues:

“EMRE AROLAT ARCHITECTS”
“X-PLAN STUDIO” Shpk


architecture & design NUIS: L01411038E

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 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

Ky projekt është hartuar i bazuar në Planin e përgjithshëm vendor të Bashkisë Himarë. Zona në fjalë i përket njësisë strukturore HI.UB.1.168 me përdorim zhvillime strategjike sipas rregullores ZPZT në PPV miratuar me vendim të Këshillit Bashkiak nr.122 datë 30.08.2017 dhe miratuar me Vendim të KKT nr.02 datë 16.10.2017.

Planvendosja dhe projekti janë hartuar sipas sugjerimeve dhe Studimit të pjesshëm vendor të hartuar nga arkitekti ndërkombëtar Emre Arolat.



Fig.1 Hartë e përdorimit të tokës

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, 210 meter larg vijës bregdetare. Objektet përçark kanë karakter kryesisht hotelerie, rezidencial etj.

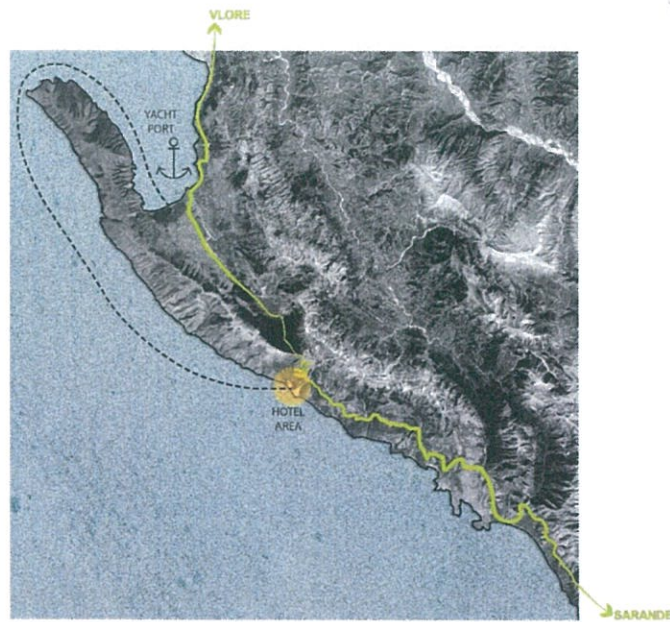


Fig.2 Vendndodhje e zonës në studim



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



2. 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.

Planvendosja dhe projekti janë hartuar sipas propozimeve, sugjerimeve dhe Masterplanit të Përgjithshëm të hartuar nga arkitekti ndërkombëtar Emre Arolat.

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

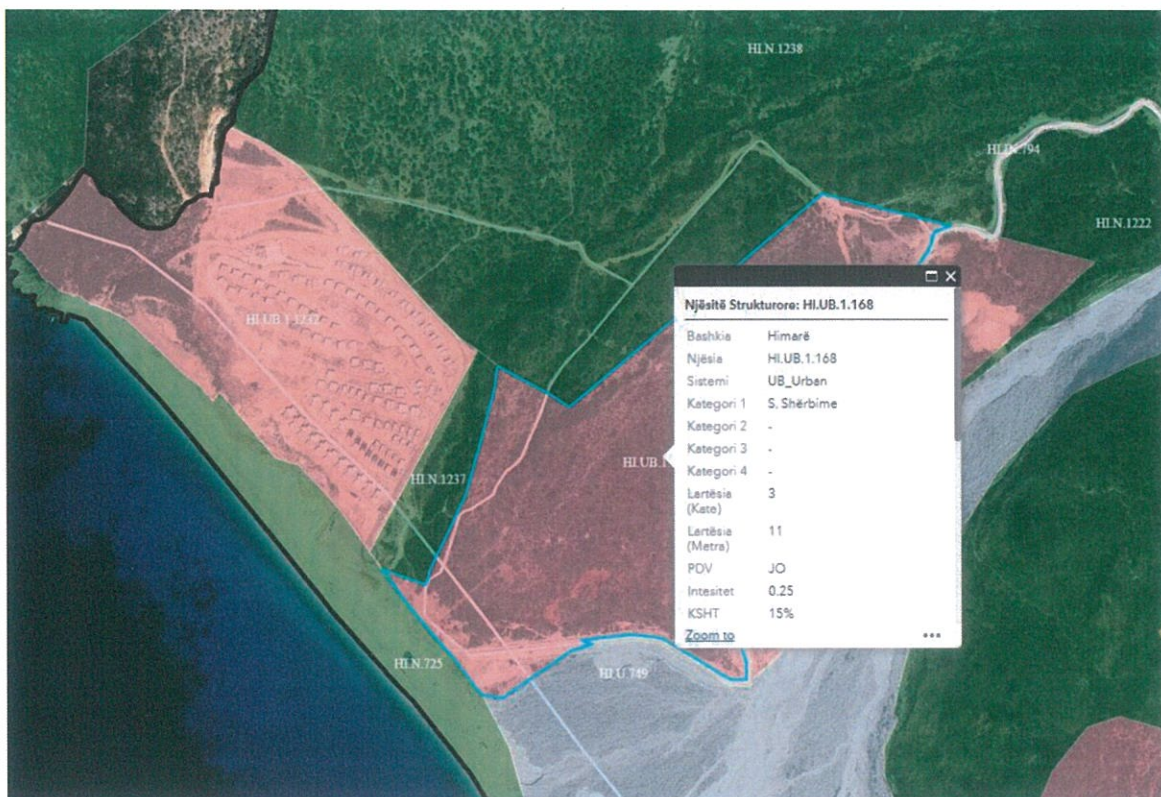


Fig.4 Fragmente të PPV

3. 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 rëndësishëm, 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 gjëndjes 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.

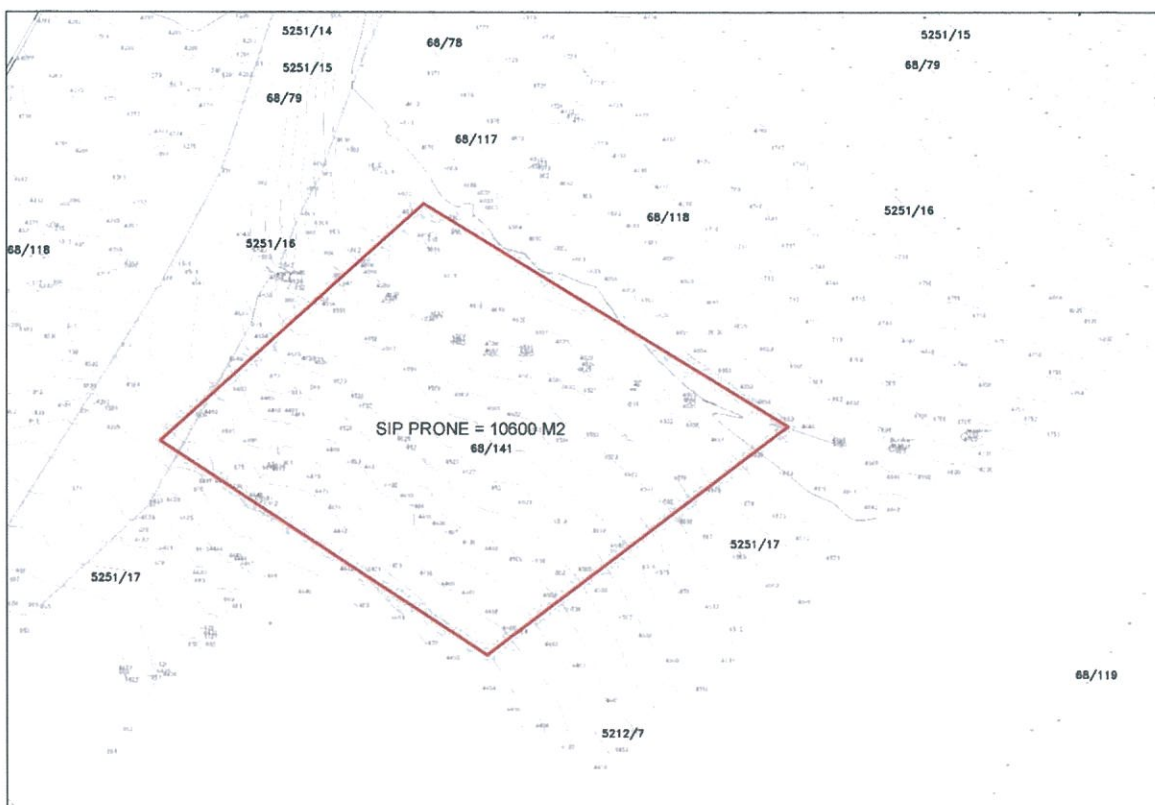


Fig.6 Rilevim topografik i gjendjes ekzistuese



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Propozimet për ndërtimet në vijën bregdetare, marrin parasysh një riorganizim të përgjithshëm të trafikut dhe të hyrjeve në zonën e hotelerive dhe vilave. Projekti do të zhvillojë disa vila me cilësi të lartë, të vendosura 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 53 dhoma dhe 4 apartamente. Objekti ofron ambiente me shërbime të tjera si pishinë, SPA të mëdha dhe zona fitnessi, restorante, dyqane dhe zona argëtimi për fëmijë, parkime nëntokë (31 parkime). Objekti do të konstruohet me një nivel standart dhe me kualitete të larta ndërtimi.

Sipërfaqja totale prej 9307 m² është shpërndarë sipas skemës së mëposhtme në nivele:

Kati I parë nëntokë ka një sipërfaqe prej 3207 m² dhe përfshin shërbime si parkim nëntokësor, kryesisht 31 parkime, ambiente teknike dhe qarkullim horizontal dhe vertikal.

Kati përdhe I cili ndodhet pjesërisht nëntokë e ka sipërfaqen 2312 m². Kjo sipërfaqe shpërndahet në 1077 m² mbi tokë dhe 1235 m² nëntokë. Në këtë kat përfshihen shërbimet e restorantit, fitness dhe ambient për fëmijë, dyqane, holl dhe recepsion, qarkullim vertikal dhe horizontal dhe gjithashtu dhoma hoteli duplekse.

Kati parë ka sipërfaqe 2383 m² të shpërndarë në dy objekte. Volumi 1 që është kryesori ka sipërfaqe prej 1806 m² dhe përfshin shërbime të tilla si dhoma hoteli, qarkullim dhe ambient shërbimi për dhomat. Volumi I dytë që përfshin 4 apartamente ka një sipërfaqe prej 577 m². Sipas pozicionimit në terren ky volum aksesohet në këtë nivel. Ai përbëhet nga 4 njësi apartamentesh me taraca të gjelbëruara.

Kati I dytë me sipërfaqe totale 1223 m² përbëhet nga dhoma hoteli, qarkullim vertikal dhe horizontal dhe gjithashtu dhomë shërbimi për hotelerinë.

Në katin e fundit kemi vetëm duplekset e dhomave të hotelerisë.

Dhomat janë të shpërndara si në vijim:

Kati përdhe 4 dhoma

Kati I parë 29 dhoma + 4 apartamente

Kati I dytë 18 dhoma

Kati I tretë 2 dhoma

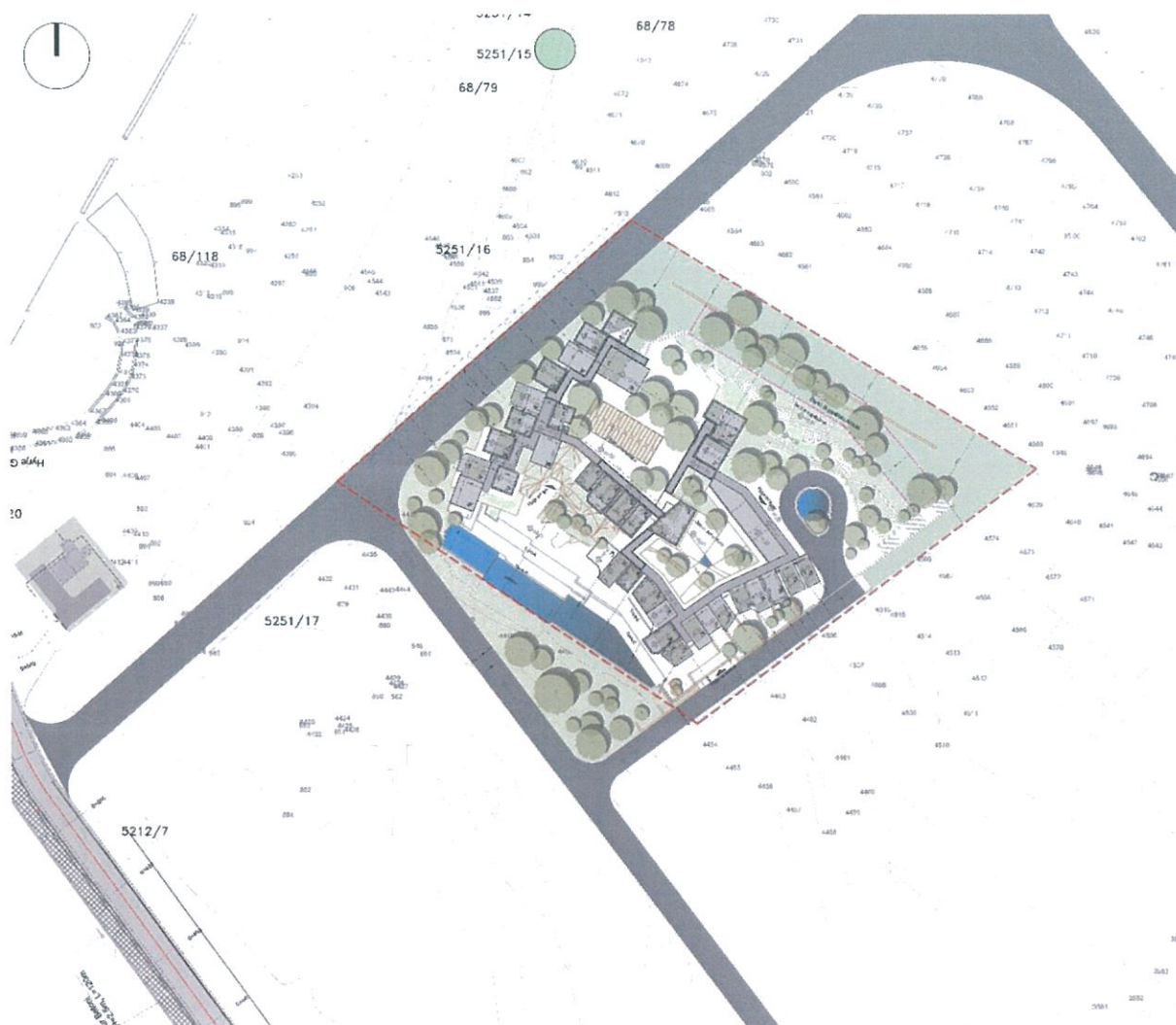


Fig.7 Planvendosje e objektit



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

Koncepti kryesor konsiston në copëzimin e objektit në disa pjesë përbërëse të cilat janë njësi dhomash hoteli dhe lidhen vec në momente të kateve të shërbimit, të cilat do kontrastojnë zonën përreth. Transparenca mes niveleve është mbajtur nëpërmjet zonave galeri të cilat lidhin hapësirën e jashtme 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.

Ky projekt është një bashkëpunim midis EAA dhe Xplan Studio mbështetur kryesisht në propozimet dhe konsultat e njëpasnjëshme që janë bërë me arkitektin e Masterplanit të përgjithshëm Emre Arolat.



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 hotelierie të një niveli ndërkombëtar nëpërmjet arkitekturës së spikatur dhe brandeve të mirënjohura nëpër botë.

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):	1654 m ²
Sipërfaqe e katit përdhe objekti 1:	1077 m ²
Sipërfaqe e katit përdhe objekti 2:	577 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	4865 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	4442 m ²
Sipërfaqe totale e ndërtimit:	9307 m ²
Sipërfaqe totale e pishinave të jashtme:	386 m ²
Intesiteti i ndërtimit :	0.46
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	15.6%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira te gjelbërta:	84.4%
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	17 m
Numri i kateve mbi tokë:	1,2 dhe 3 kat
Numri i kateve nën tokë:	1 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:

Veri: 7,9m - 21m

Lindje: 7,9m - 15,8m

Jug: 8,6m - 32,7m

Perëndim: 10,9m - 22,3m

5.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përqark 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 gjelbërim dhe pishina të jashtme njëra prej të cilave është pishinë infinite. Parkimet janë tërësisht nëntokësore.

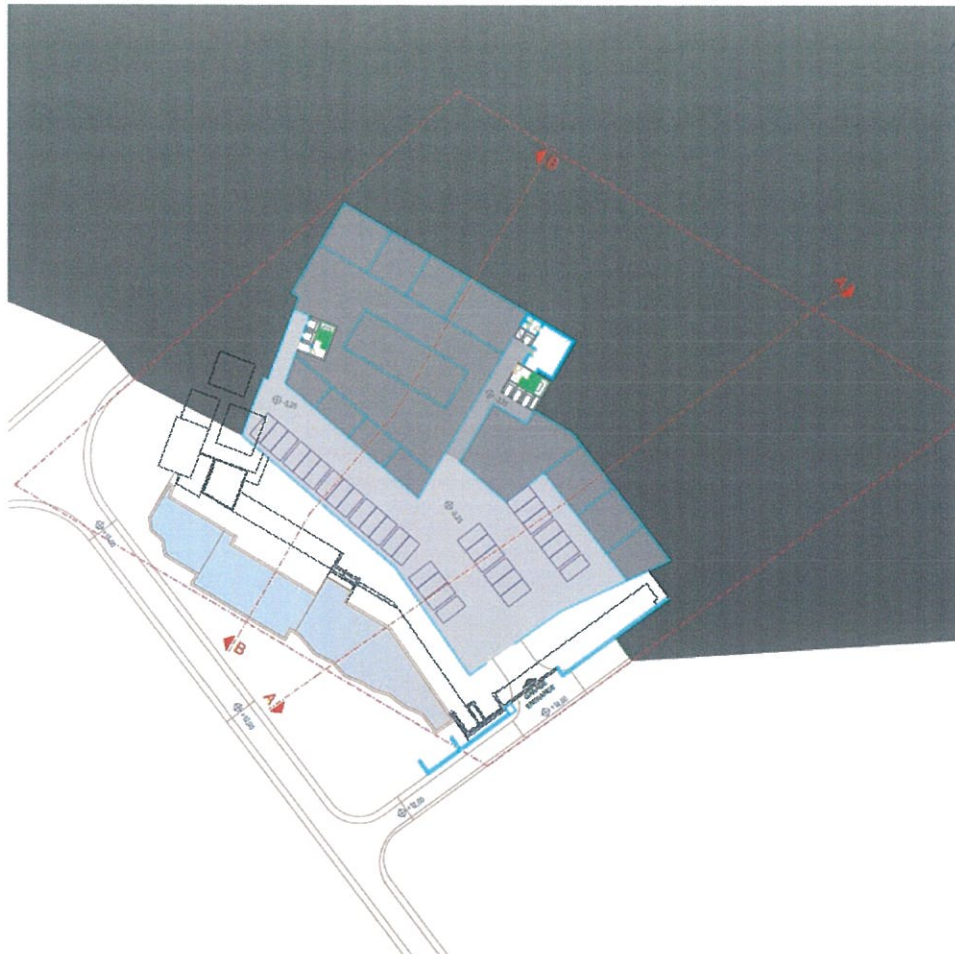
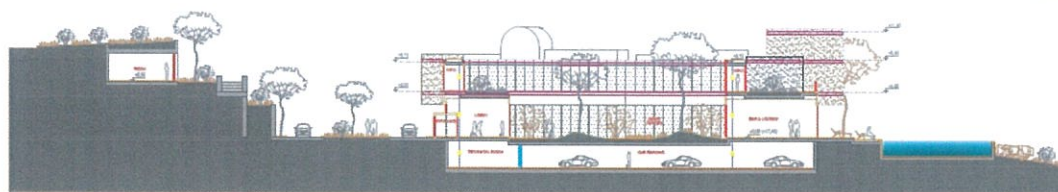
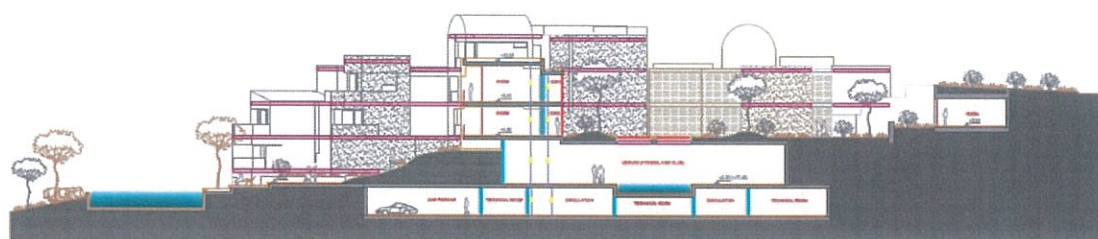


Fig.9 Parkimet



SECTION A



SECTION B

Fig.10 Prerje 3 dimensionale

Pothuajse 54% e planit të projektit përbëhet nga rrugë, zona të gjelbërta dhe zona të tjera të përbashkëta



Fig.11 Pamje 3 dimensionale



Fig.12 Pamje 3 dimensionale



Fig.13 Pamje 3 dimensionale

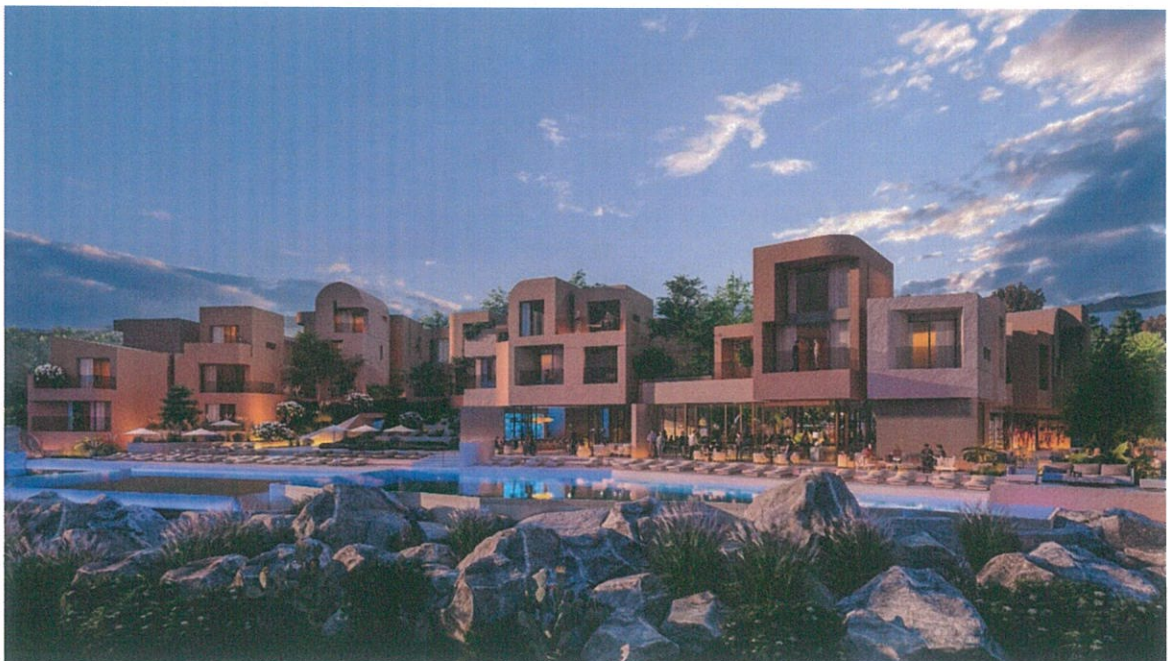


Fig.14 Pamje 3 dimensionale

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. Më poshtë harta e miratuar në KKT për zhvillimin e zonës ku tregohet edhe rrjeti rrugor I propozuar.



Me ngjyrë të verdhë është shënuar parcela për zhvillim.

Me kërkesë të zhvilluesit kërkohet që ky projekt të kalohet në Bashkinë e Himarës për marrjen e lejes së ndërtimit.