



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "GODINE ME FUNKSION HOTELERI "GREEN COAST HOTEL", KATEGORIA 5 YJE, 2 3 4 5 6 KAT MBITOKE DHE 1 K NENTOKE, NE FUNKSION TE GREEN COAST RESORT, ME VENDNDODHJE NE BASHKINE HIMARE.

MIRATOHET
KRYETARLIK K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. BLENDI KLOSI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 13, Datë 13.07.2021

Projektues:

51N4E
IRI shpk

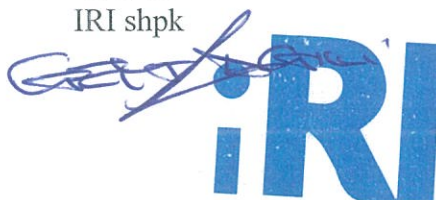


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: "GODINE ME FUNKSION HOTELERI "GREEN COAST HOTEL", KATEGORIA 5 YJE, 2 3 4 5 6 KAT MBITOKE DHE 1 K NENTOKE, NE FUNKSION TE GREEN COAST RESORT, ME VENDNDODHJE NE BASHKINE HIMARE" bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar nenit 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 Himarë, miratuar me Vendim Nr. 2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Vendndodhja e objektit është në luginën e Palasës, e pozicionuar në bregdetin e Jonit.

Objekti ndodhet 50 km në jug të Vlorës, 74 km në veri të Sarandës & rreth 210 km larg kryeqytetit të Tiranës. Objekti është pjesë e Bashkisë së Himarës dhe ndodhet 13 km nga Himara, pjesë e Qarkut të Vlorës, Shqipëri. Objekti ndodhet 109 km larg Korfuzit, Greqi dhe 306 km nga porti i Barit, Itali.

Palasa ndodhet pranë Parkut kombëtar Llogara dhe buzë bregdetit Jon në Rivieren Shqiptare.

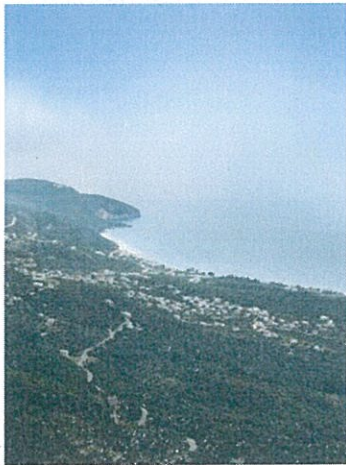
Vetë pozicionimi i këtij gjiri bregdetar e bën të pamundur mosmarrjen e vëmendjes në momentin e zbritjes së rrugës nga Parku Kombëtar i Llogarase (1200m) mbi nivelin e detit.

I gjithë bregdeti është një kombinim i natyres me detin, duke patur mundësinë të jetë një habitat perfekt për lloj të ndryshme bimësie të cilat karakterizohen nga kodra të mbuluara me pemë ullinj, qitrosh dhe lisash. Së fundmi ky bregdet akomodon dhe funksione turistike apo rezorte banimi.

Të gjitha llojet kryesore të transportit (përveç transportit ajror) janë të përfaqësuar në qarkun e Vlorës, i cili shfrytëzon një stacion hekurudhor (hekurudhat shqiptare), autostradën SH8 e cila kalon qytetin dhe një nga portet më të mëdha në Shqipëri: Porti i Vlorës. Nëse vazhdon rrugën në autostradën SH8, vendndodhja e objektit gjendet më pak se një orë larg me makinë.

Zona në afërsi të ngushtë të vendndodhjes së objektit aktualisht është e pazhvilluar dhe e papopulluar. Aktualisht nuk ka asnjë zhvillim brenda ose rreth zonës, dhe për rrjedhojë nuk ka ndotje akustike apo ndotje të ajrit. Plazhet e virgjëra të papopulluara dhe aksesit i lehtë do të sjellin propozime unike për shitjen e objektit.





Trualli dhe projekti gëzojnë vizibilitet të shkëlqyer, falë pozicionimit të tij buzë plazhit dhe shpatit të terrenit. Trualli i tokës dhe projekti mund të shihen nga maja e Llogarasë, si dhe nga autostrada SH8 në Parkun e Llogarasë.

Sipas njohurive, nuk ka ndërtime në rrethinat e afërta, të cilat janë të planifikuara ose që mund të ndalojnë vazhdimësinë e ndërtimit të ardhshëm. Vendndodhja e projektit kufizohet nga Parku Kombëtar i Llogarasë në veri, i cili është i mbushur me pisha unike dhe gjallesa të egra, në një lartësi prej 2000 m mbi nivelin e detit.

Në hartën e mëposhtme me të kuqe është shënuar pozicionimi i këtij objekti në raport me hapësirat e tjera rezidenciale si dhe bregdetin.



Fig. 1. Vendndodhja e pronës



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

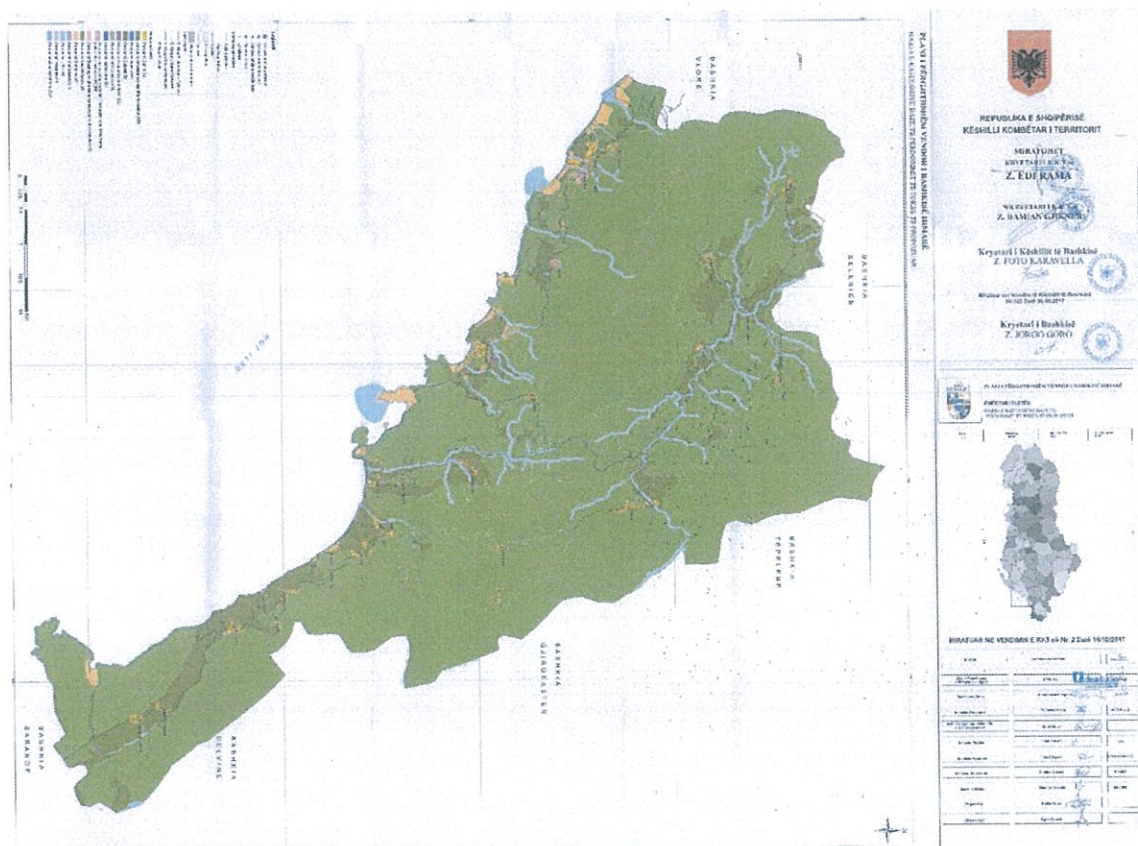
2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Duke u bazuar në rregulloren e Planin e 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 HI.UB.1.1232, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi i strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit apo nga Bashkia e Himarës me konkurs të hapur ndërkombëtar, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëherë këto struktura dhe parcelat në funksion të tyre përjashtohen nga llogaritja e treguesve të zhvillimit për njësinë përkatëse si dhe nga kushtet e planifikimit të parashikuara sipas neneve 48 deri 57 të kësaj rregullore të kushteve të distancave sipas nenit 52 të kësaj rregullore në respektim të nenit 35 të "Rregullores së Zhvillimit të Territorit", miratuar me VKM Nr. 408, datë 13.05.2015, e ndryshuar.

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 Himarë, në të cilat ndodhet propozimi i "GODINE ME FUNKSION HOTELERI "GREEN COAST HOTEL", KATEGORIA 5 YJE, 2 3 4 5 6 KAT MBITOKE DHE 1 K NENTOKE, NE FUNKSION TE GREEN COAST RESORT, ME VENDNDODHJE NE BASHKINE HIMARE", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.



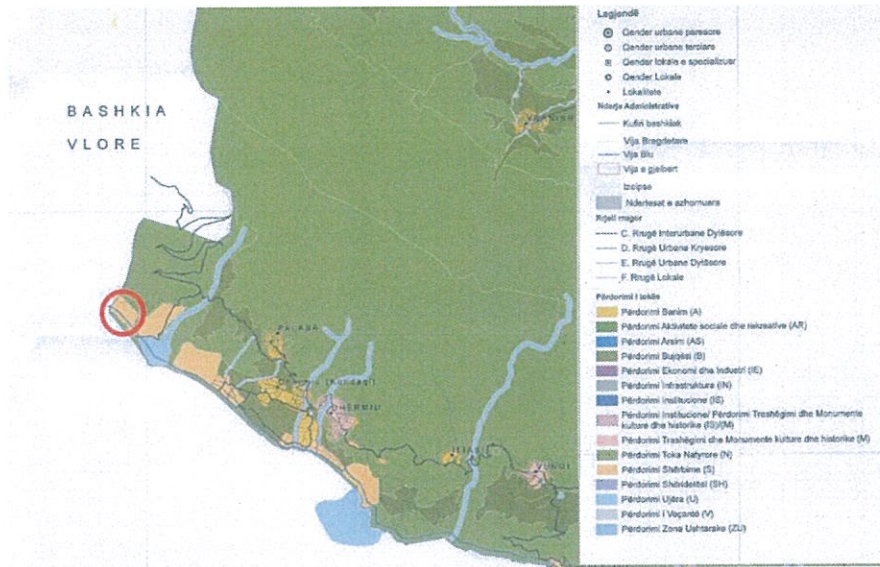


Fig. 2. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës

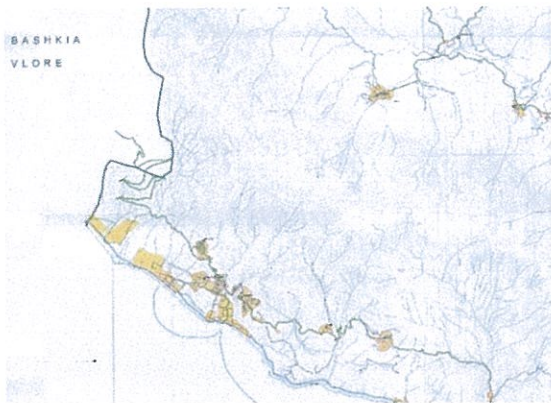


Fig. 3. Harta e propozuar e rrjetit rrugor

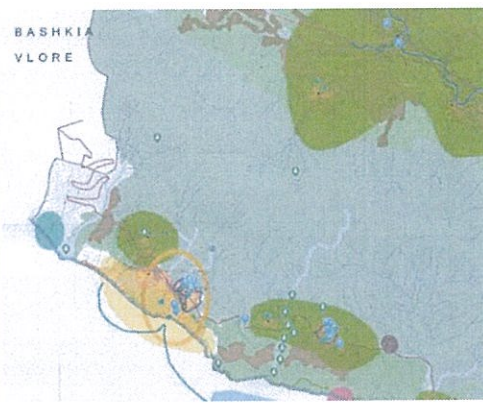


Fig. 4. Harta e vizionit strategjik



Fig. 5. Harta e njësisve strukturore



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Prona e objektit ndodhet në pjesën jugperëndimore të Shqipërisë, midis Dhërmiut dhe Llogarasë. Sipërfaqja e zonës përreth përbëhet nga truall i lirë toke me ngritje të ulëta të relievit dhe dendësi të bimësisë lokale që kufizojnë pronën në anën lindore, perëndimore dhe veriore, ndërsa plazhi i Palasës në anën jugore. Rruga kryesore ndodhet në anën lindore

Objekti i propozuar do të shtrihet në afersi të bregdetit pranë kompleksit rezidencial Green Coast. Qëllimi i këtij pozicionimi është distanca dhe njëkohësisht dhe akses i lehtë me pjesën e plazhit si dhe afërsia me natyrën.

Me anë të vizitave në terren është parë gjendja ekzistuese e cila momentalisht karakterizohet nga një skarpate e cila krijon një mur pa carje për fasade, mbi të cilën zhvillohet kompleksi rezidencial Green Coast.

Kjo fasade murale bën të mundur një diferencim tepër të sforcuar midis kompleksit rezidencial dhe bregdetit me aktivitetet që marrin pjesë në këtë hapësirë ,e cila krijon një bllok vizual në momentin e pamjes nga bregdeti.

Kjo fasadë murale është e pagjelberuar, ndryshim që tërheq mjaft vëmendje në momentin e krahasimit me pjesët e tjera rreth e rrotull të cilat janë të mbizotëruara nga natyra vendase.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. .Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

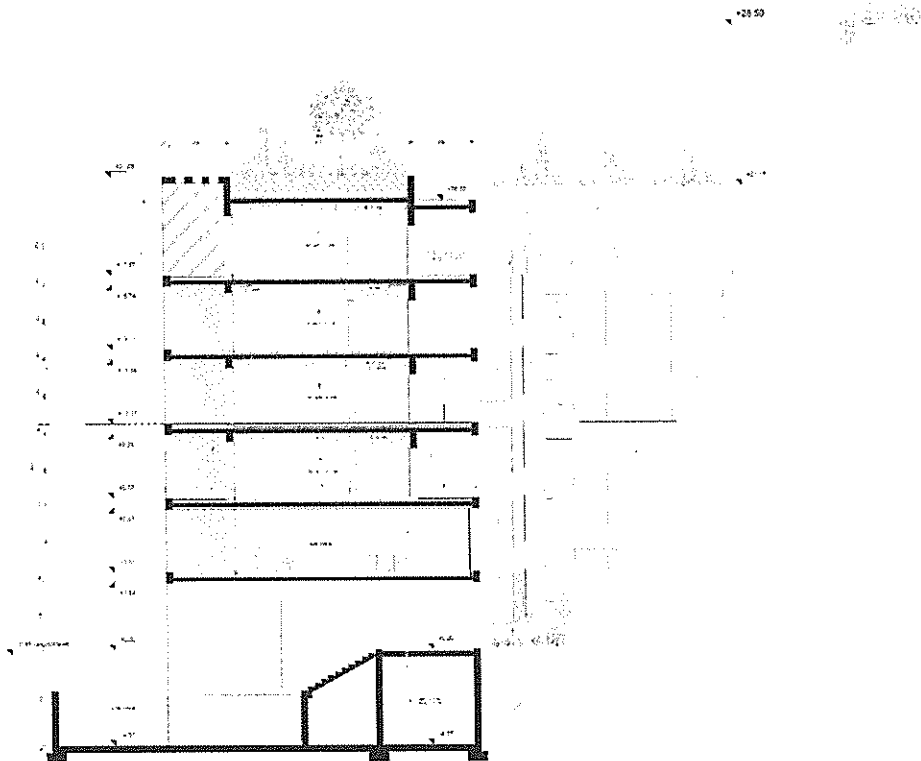


Fig. 6. Skema e objektit ne altimetri



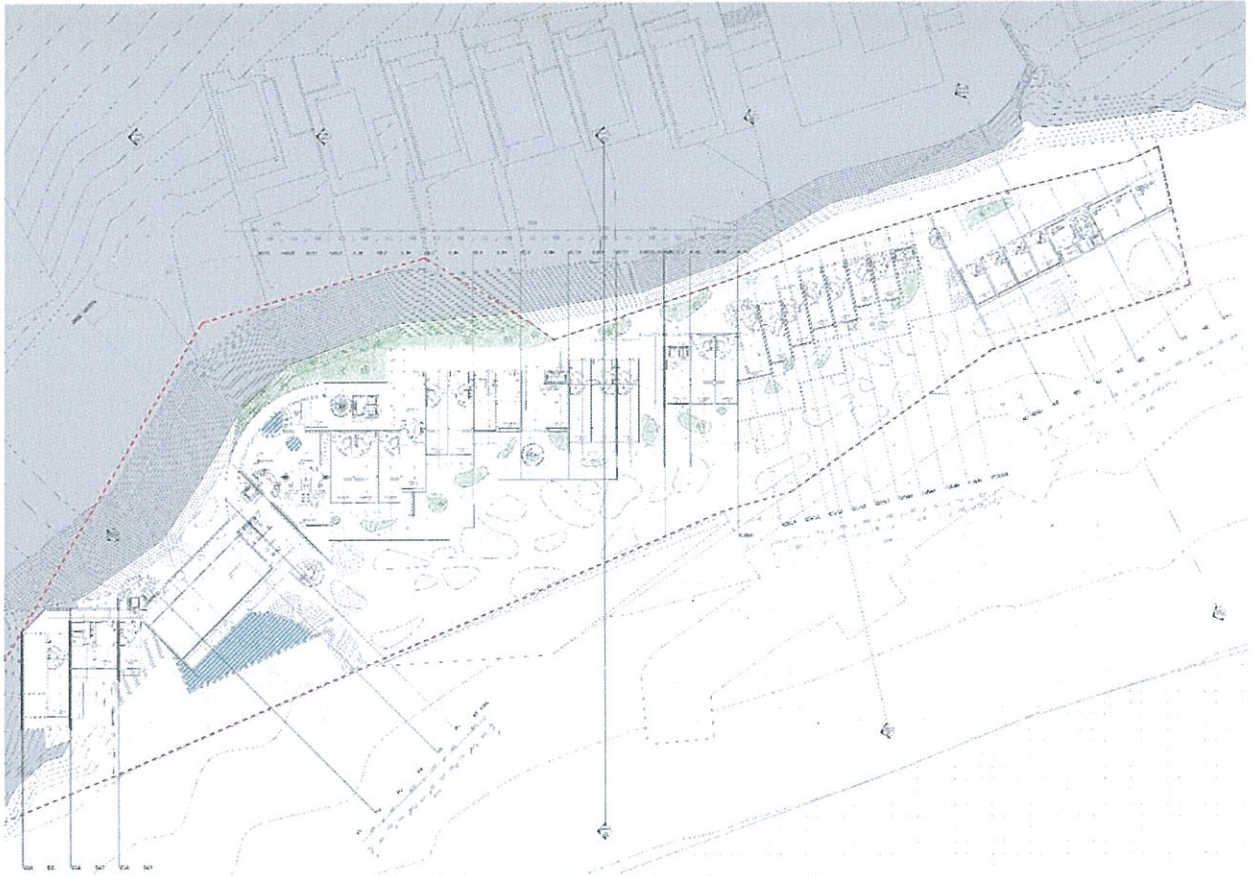


Fig. 7. Skema e përdorimit në katin përdhe

Objekti është i përbërë nga tre pjesë kryesore të cilat ndahen në: Malaparte, Capri, dhe Belvedere. Është i shpërndarë në lartësi të ndryshme katesh duke arritur maksimumin në lartësinë e 6 kateve mbi tokë dhe 1 kati nëntokë. Në varësi të kateve bëhet dhe shpërndarja e funksioneve. Objekti është një ndërthurje e strukturës me gjelbërim, duke u integruar me hapësirën përreth. Objekti karakterizohet nga carje të formave dhe madhësi të ndryshme të cilat herë shpërndahen në mënyrë thujse rastësore nëpër fasadë e herë ndjekin një rregull të përcaktuar.

Në katin e nëntokës gjendet dhoma e valixheve, hapësirat e parkimit të mjeteve Buggy. Në po të njëjtin kat gjendet dhomat e sigurisë, kuzhinat, dhomat frigoriferike, dhomat e stafit të restorantit, tualete dhe hapësira ndërrimi.

Në katin përdhe gjendet recepsioni, hapësira e pritjes, hapësira administrative, dhoma mbledhjeje me hapësirë të vogël, dhoma shërbimi, dhoma të tipologjive të ndryshme dhe në pjesën e jashtme gjendjen pishina dhe hapësirë për aktivitete të tjera përreth.

Në katin e parë ndodhet një recepsion i vogël, një qender biznesi, një dhome mbledhjeje, dhoma shërbimi, zyra për administratën dhe hapësirat e SPA-së dhe dhoma të tipologjive të ndryshme.

Në katin e tretë gjenden hapësira si një klub i cili është për persona VIP; dhoma shërbimi si dhe dhoma të tipologjive të ndryshme.

Kati i katërt përbëhet nga hapësira dhe programe si dhoma të tipologjive të ndryshme si dhe dhoma shërbimi për dhomat që akomodohen në këtë kat.

Në katin e fundit kemi funksione si: dhoma shërbimi, tualete dhe dhoma elite dhe dhoma me fushë-pamje panoramike.



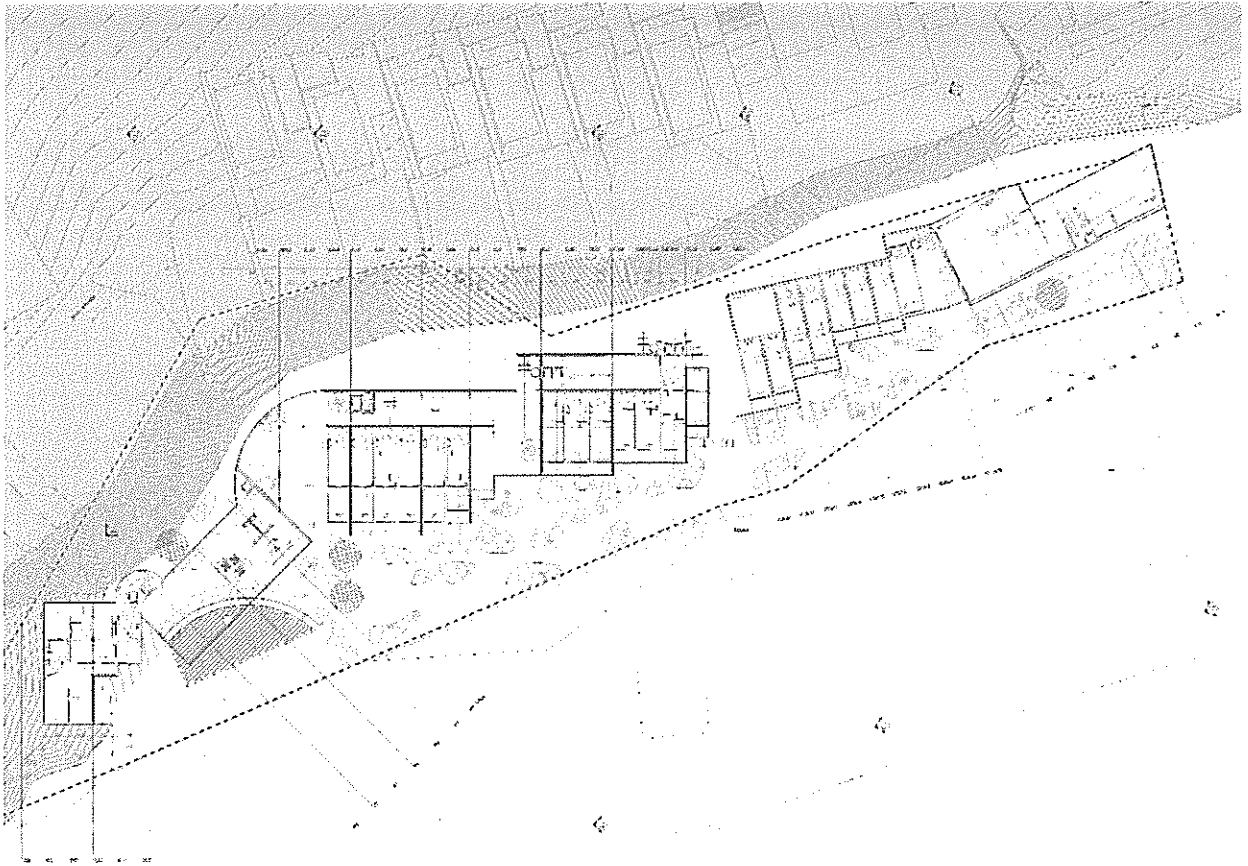


Fig. 8. Skema e perdorimit ne katin e pare

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

Volumetria

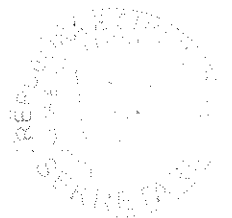
Ky hotel imiton natyrën përreth tij. Forma e tij ndjek shkëmbin pas hotelit. Objekti është i përbërë nga tre pjesë kryesore përkatësisht: Malaparte; Capri; Belvedere. Është konceptuar në nivele të ndryshme lartësie, duke u tkurrur gradualisht në lartësi dhe arrin maksimumi gjashtë kate mbi tokë me një nën tokë për parkimin. Nivelet dhe lartësitë e ndryshme ndërthuren në harmoni me sfondin.

Funksionaliteti akordohet në varësi të konfigurimit të niveleve të lartësisë. Hoteli ka forma të pastra e të qarta. Objekti do të jetë një kombinim i gjelbërimit me integrimin e natyrës në sfond.

Fasada

Projekti karakterizohet nga hapje të formave dhe madhësive të ndryshme të cilat hera – herës shpërndahen në mënyrë të rastësishme përgjatë fasadës dhe nganjëherë ndjekin një model. Të gjitha dhomat do të kenë pamje nga deti.

Kombinimi i kujdesshem i materialeve veshëse shoqëruar me kompozimin e kujdesshëm në trajtimin e fasadave, krijon një imazh pozitiv dhe më të perceptueshëm të godinës në kontekstin e gjere urban të këtij territori. Cilesia e materialeve të përdorura është e larte po kështu edhe kualiteti i sistemeve elektrike, hidraulike apo elektrike.



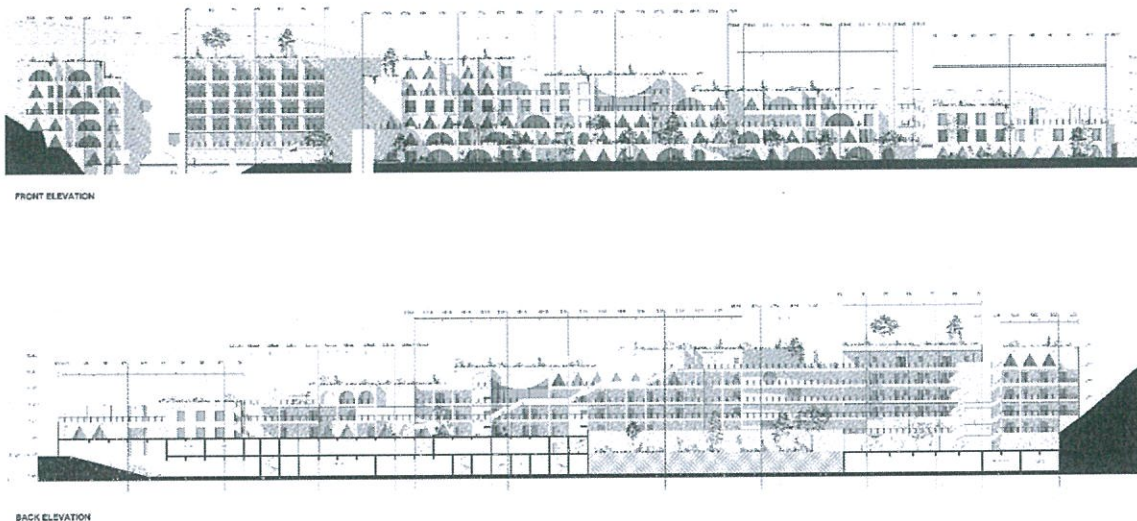


Fig. 9. Fasadat e objektit

Inkuadrimi në situatën urbane

Konceptimi i formës së objektit është zhvilluar duke marrë në konsideratë relievin dhe gjendjen ekzistuese të terrenit, duke iu përshtatur lëvizjeve topografike momentale.

Realizohet një lidhje e ngushtë midis terrenit rrethues dhe morfologjisë së objektit. Një pike e rëndësishme e përcaktimit të kësaj shtrirjeje dhe morfologjie është edhe mosperceptimi i këtij objekti nga vilat e kompleksit rezidencial, për arsye mosbllokimi pamjeje.



Fig. 10. Pamje e objektit të propozuar



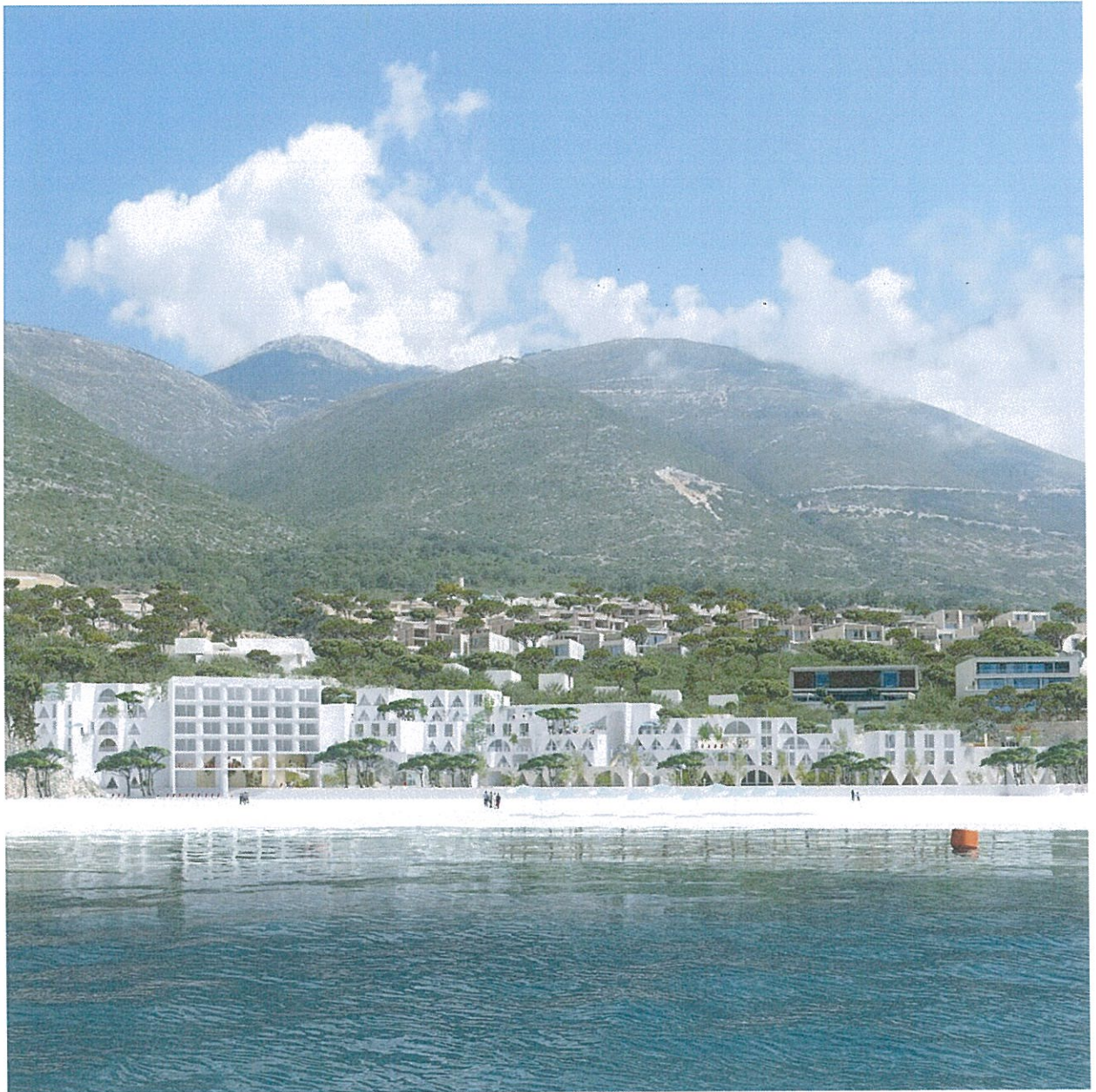


Fig. 11. Pamje e objektit të propozuar





Fig. 12. Pamje e objektit të propozuar

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

| | |
|---|------------------------|
| 1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: | 8774 m ² |
| 2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: | 8774 m ² |
| 3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): | 3852 m ² |
| 4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: | 17566.5 m ² |
| 5. Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: | 44 % |
| 6. Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike: | 56 % |
| 7. Intensiteti i ndërtimit: | 2 |
| 8. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: | 23 m |
| 9. Numri i kateve mbi tokë: | 6 kat |
| 10. Numri i kateve nën tokë: | 1 kat |

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 1739; Nr. pasurie 68/137/2, 5212/7/1, 68/121/1

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu 0m – 20.6m, Lindja 0.61m – 4.64m, Jugu 6.36m -21.91m , Perëndimi 1.90-11.71m.

Distancat nga aksi i rrugës: Lindje 351.8m.

Zhvillues: Green Coast shpk



4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Si pjesë e hapësirës së Parkut të Liqenit, objekti është i rrethuar nga hapësira të gjelberuara. Raporti i hapësirës së lirë në krahasim me hapësirën e zënë nga ndërtimi është 58%. Hapësirat rreth e përfaqësojnë objektin, 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, tipike për hapësira të tilla urbane. Parkimet janë tërësisht nëntokësore.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore. Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të bashkisë Himarë, për sa i përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interesit; të cilat protësohen dhe nga rruga e re me infrastrukturën përkatëse e përcaktuar nga Plani i Përgjithshëm Vendor faza 1.

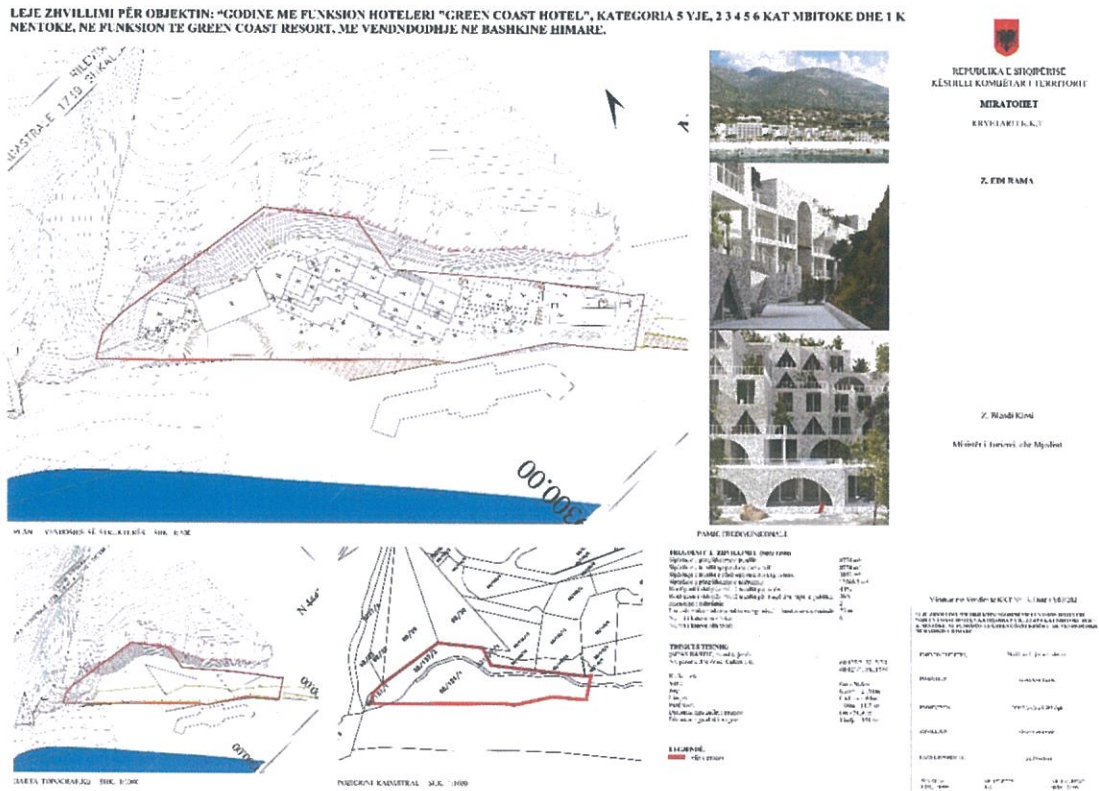


Fig. 13. Planvendosja e strukturës që propozohet

