



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR RESORTIN TURISTIK "COAST TO COAST,
FAZA 1, GJILEKE, BASHKIA HIMARE" ME ZHVILLUES "COAST TO COAST" SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI I K.T.

Z. EDIRAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 12, Datë 10/06/2021

Projektues:

ALEXANDROS N.TOMBAZIS & ASSOCIATES

ARCHITECTS S.A; X-PLAN STUDIO

XPLANSTUDIO
architecture & design NUIS: L01411038E

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Bazat 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

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

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "RESORT TURISTIK "COAST TO COAST", GJILEKË, BASHKIA HIMARË ME ZHVILLUES: "COAST TO COAST" Sh.p.k

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e territorit" (i ndryshuar).
- 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 Vendimin Nr. 2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Projekti "Coast to Coast" është një resort i cilësisë së lartë që ndodhet në pjesën jugperëndimore të Shqipërisë, pjesë e Bashkisë Himarë dhe me pamje nga plazhi Drymades. Projekti do të zhvillohet afërsisht 2.8 km nga rruga nacionale (SH8) Vlorë-Sarandë që lidh plazhin e Drymades me rrugën kryesore.

Zona në të cilën është miratuar projekti për zhvillimin e resortit turistik, ka hapsira të cilat janë të pashfrytezuara dhe mjaft të përshtatshme për zhvillimin e turizmit elitare, me kusht që ato të jepen të kategorisë "miqësore me mjedisin", duke qenë të qëndrueshme.

Territori për ndërtimin e projektit turistik, është planifikuar e miratuar si zonë për zhvillimin e turizmit dhe është parashikuar të ftojë brenda saj investime me drejtim kryesisht të zhvillimit të turizmit thellësisht ekologjike dhe që nuk do të kenë asnjë impakt me mjedisin përreth. Kjo do të sigurojë mospërmirësim të biodiversitetit të zonës.



Fig.1 Vendodhja e pronës me interes zhvillimi



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona e interesit shtrihet në njësine strukturore : HI.UB.3.1200

Njësia Strukturore: HI.UB.3.1200

Bashkia	Himarë
Njësia	HI.UB.3.1200
Sistemi	UB_Urban
Kategori I	S. Shërbime

Perdorime Te Lejuara	S.1_Dyqane, Shërbime Personale, Qendra Lokale Multifunksionale; AR_Aktivite sociale dhe rekreative; A.5_Zona me shtëpi të dyta
Perdorime te Ndaluar	IE_Ekonomi dhe Industri

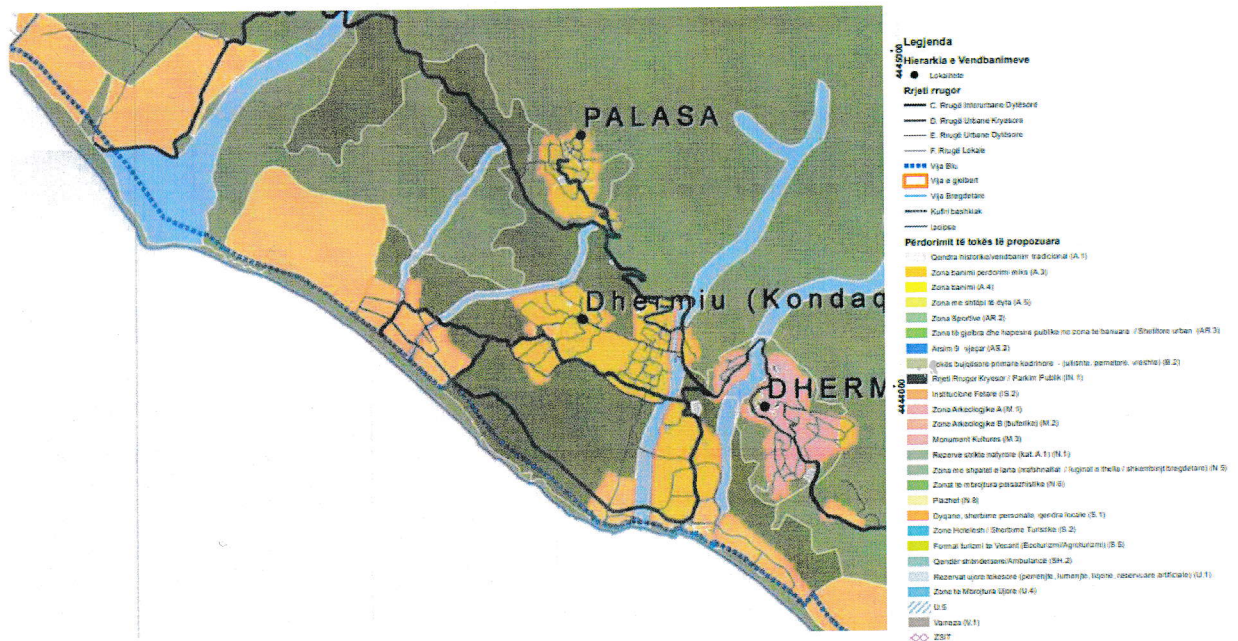


Fig.2 Harta e përdorimit të tokës, Bashkia Himarë

Përdorimi i tokës

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”, parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonat strukturore HI.UB.3.1200. Sistemi territorial është UB me kategori bazë të përdorimit të tokës S (Shërbime) dhe me nënkategori : zone hotelesh/shërbime turistike.

Plani i Përgjithshëm vendor ka propozuar tipologjinë e zhvillimit të organizuar të përdorimit miks (resorte, vila) duke kryer ndërhyrje në përmirësimin e parametrave urbane. Ndryshimi i territorit nga përdorimi rural në atë urban lidhet me rritjen graduale të përqindjes së popullsisë që jeton në zonat urbane; si dhe mënyrat në të cilat çdo shoqëri i përshtatet këtij ndryshimi.

Objekti që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon ‘‘Plani i Përgjithshëm Vendor’’, Bashkia Himarë.

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese



Fig.3 Fotografia te gjendjes ekzistuese te sheshit

Peizazhi i zonës karakterizohet nga toka të zhveshura me shkurre dhe pemë të shpërndara. Sipas studimit të Planit të Jugut, ai zë gati 75% të sipërfaqes së përgjithshme të tokës. Kjo tokë nuk mund të konsiderohet si tokë e papërdorshme, por mbetet e përfshirë në kategorinë e kullotave dhe livadheve. Ato janë të shpërndara përgjatë gjithë sipërfaqes së Bashkisë Himarë, në kodrinat dhe malet me lartësi mesatare, rreth tokës bujqësore dhe përgjatë qendrave të banimit.

Pozicioni gjeografik, përshkrimi i relievit, proceset fiziko-gjeologjike dhe gjeodinamike, ndërtimi gjeologjik dhe hidrologjik, depozitimet, kushtet gjeologjike, karakteristikat fiziko – mekanike të shtresave gjeologjike për ndërtimin e resortit turistik, materialet e ndërtimit, të dhënat teknike për çdo perberës të kësaj infrastrukture turistike, janë të pasqyruara me hollësi e të përshkruara në detaje në ralionet teknik përgatitur nga specialist i licencuar dhe bashkëlidhur me gjithë dokumentacionin e domosdoshëm të përgatitur nga zhvilluesi dhe subjekti ndërtues për tu pajisur me Leje përkatëse mjedisore para fillimit të punimeve nga subjekti ndërtues.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Një ndër objektivat e shoqërisë “Coast to Coast” sh.p.k është ndërtimi i nje resorti të nivelit elitare dhe bashkëkohor, duke synuar kështu që të sjelle një zhvillim pozitiv për turizmin shqiptar.

Projekti parashikohet të ndërtohet në një zone, e cila është planifikuar në PPV Bashkia Himarë, miratuar me vendim të KKT, NR11 date 16.10.2017, “Për ndërtime objekte turistike dhe rekreacioni (aktivitete intensive dhe gjithpërfshirës)”, pra nuk është tokë bujqesore për ndërtime objekte turistike dhe rekreacioni (aktivitete intensive dhe gjithpërfshirës. Kjo zonë është plotësisht e përshtatshme për zhvillimin e turizmit elitare, e cila bazohet në formën e organizuar të turizmit siç është objekti i vilave të pushimit. Ky objektivi i shoqërisë zbatuese parashikon që zona do të zhvillohet, gradualisht dhe do të shndërrohet nga një zonë/ destinacion i turizmit të fundjavës në një destinacion elitare me resorte turistike me 3-4-5*, duke ofruar mundësi për argëtim, akomodim dhe shërbime në zonë. Kompleksi parashikohet të zhvillohet në 3 Faza .

Treguesit e zhvillimit:

Sipërfaqja e përgjithshme e truallit për hotelin, faza I: 11 111 m²

Sipërfaqja e truallit të zënë nga struktura (gjurma), faza I: 2 375 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë, faza I: 4 371 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë, faza I: 8 907 m²

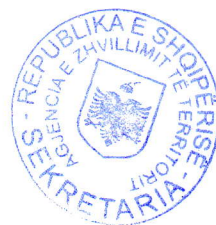


Fig.4 Evidentimi I fazës së parë në resortin turistik "Coast to Coast"

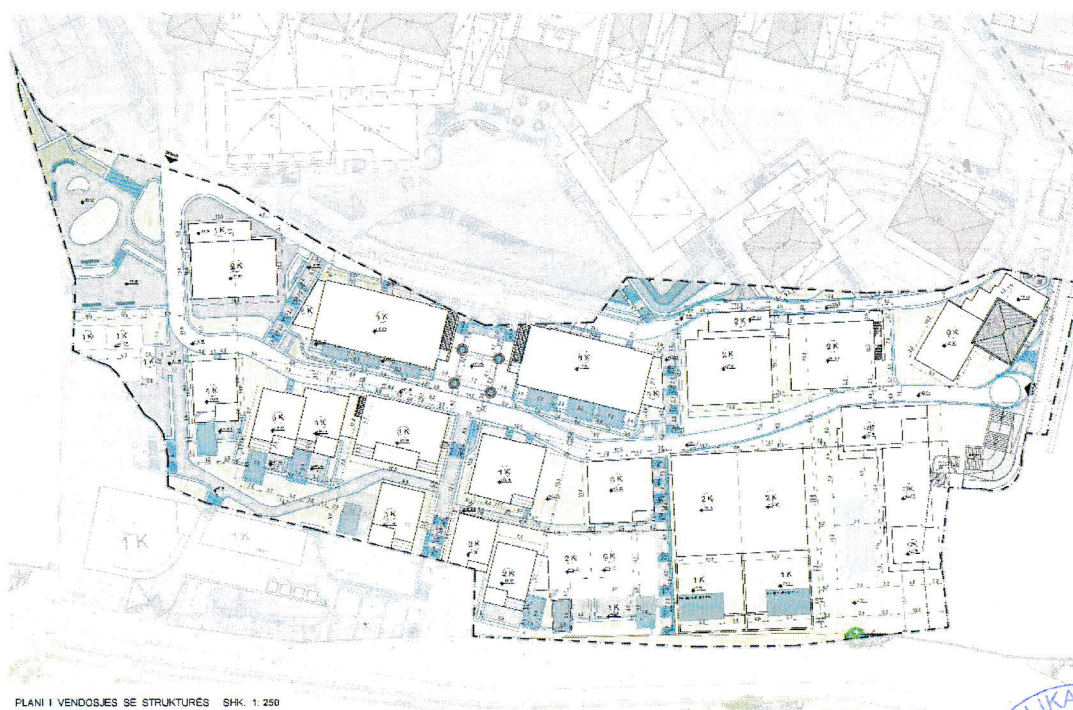


Fig.5 Planvendosja e propozuar



Faza e parë e zhvillimit përfshin lejen e ndërtimit për vilat elitare të ndodhura në Fazën e parë. Gjithsej kemi 13 vila 1,2 dhe 3 kate.

Intensiteti i ndërtimit është 0,39 dhe gjithsej kemi 4371 m² total ndërtim mbi toke për zhvillimin e fazës së parë, duke synuar kështu të shndërrohet në një ndër projektet elitare të zhvillimit të turizmit në Shqipëri.

Po ashtu parashikohet ndërtimi i gjithe infrastruktures së nevojshme: rrjeti i brendshme rrugor, kanalizimet ujërave të zeza, rrjeti i furnizimit me ujë, ndriçim rrugor, parkingje etj

Pjesë tjetër e këtij zhvillimi do të jte dhe ndërtimi i shëtitores – Lungo Mare- përgjate plazhit së bashku me 3 pontile për barka.

Me zhvillimin e këtij projekti te ri, shoqëria Coast to Coast synon te sjellë një zhvillim pozitiv për turizmin shqiptar.

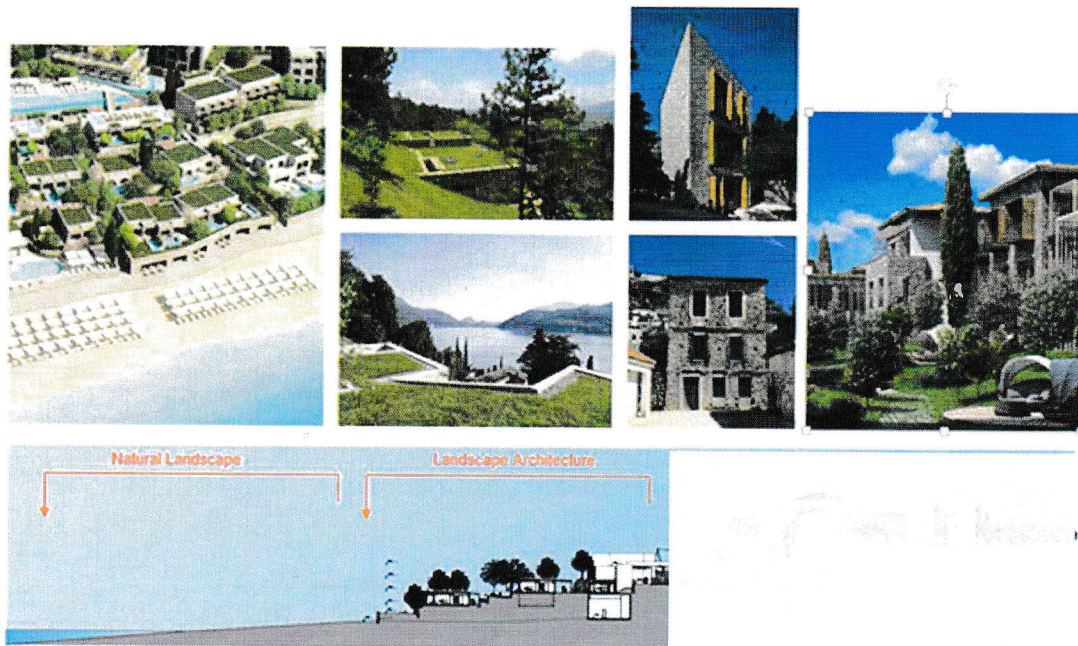


Fig.6 Koncept ide

Referencat kryesore të projektit janë objekte të cilat ndërthuren me terrenin, të cilat kanë arkitekturën e një fshati turistik .Qëllimi është të krijohet një ndjesi e ngjashme ku arkitektura qëndron drejtëpërdrejtë në topografinë jo të rregullt duke krijuar në këtë formë një peisazh tre-dimensional, me terraca te gjelberuara





Fig.7 Evidentimi I fazes së parë në resortin turistik "Coast to Coast"

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

Përsa i përket pjesës arkitekturore, e cila është përgatitur nga studioja me reputacion ndërkombëtar Tombazis and Associates, projekti do të ketë një imazh modern duke filluar nga arkitektura do të jetë në të njëjtën linjë me imazhin që projekti ka synim të përcjellë – Do të ketë zona të bollshme të gjelbra dhe rrugica për të ecur - Shumëllojshmëri formash, ngjyrash, llojesh shtëpish - që i japin një frymë komunitare - Mundësi për punime të brendshme me cilësi të lartë Privatësi për rezidentët.

-Mbulesa e vilave

Pas një studimi të tipologjive mesdhetare, njësitë do jenë të mbuluara me tarraca të gjelberuara. Nga ana tjetër, është dhe tipologjia e çatave të sheshta, të cilat lejojnë një pamje direkte ndaj detit. Në katin përdhe arkadat krijojnë hije dhe artikulojnë hapësirën publike dhe private, ndërsa në katet e sipërme shërbejnë si tarraca private për njësitë.





Fig.8 Paraqitja e tarracave të gjelberuara në fazën e parë



- **Trajtimi I fasadave**

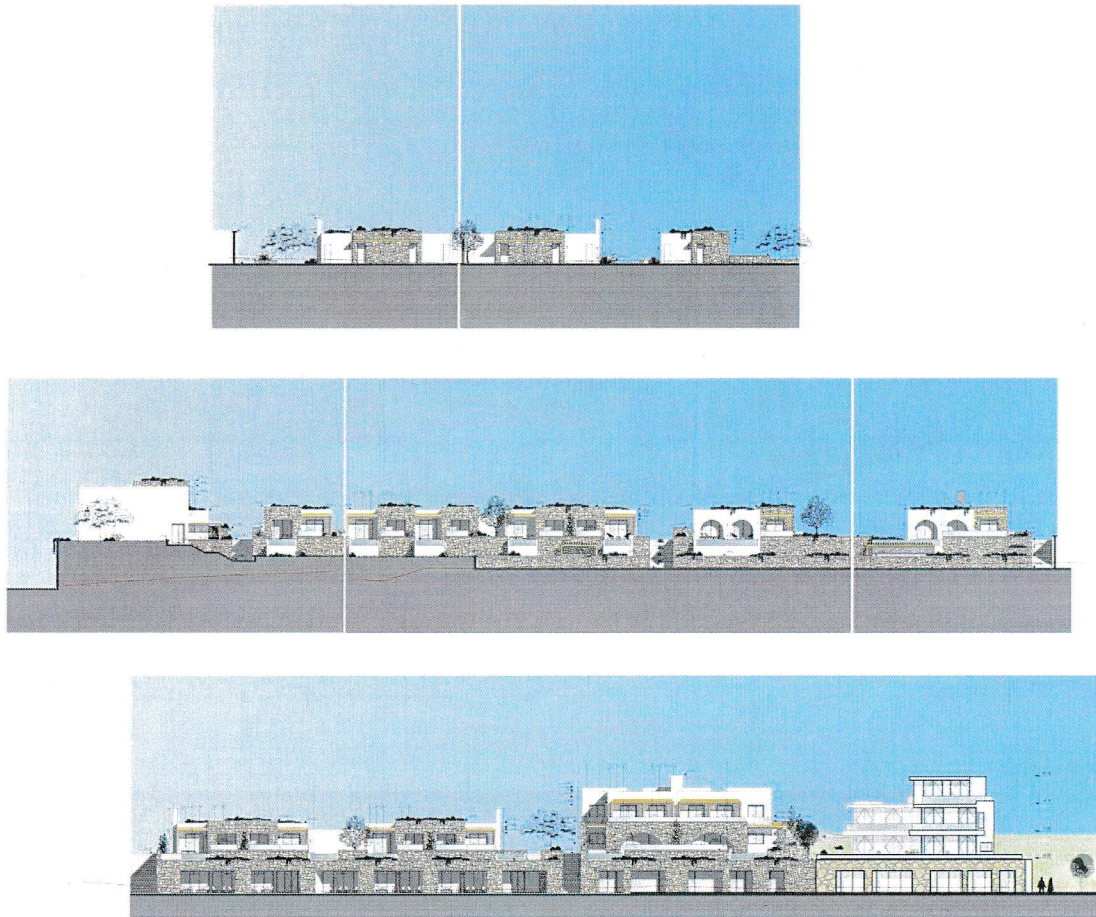


Fig.9 Paraqitja e fasadave të propozuara

Vilat elitare të cilat bëjnë pjesë në fazën e parë të resortit turistik janë të vëshura me material prej guri duke u ndërthurur me çarje të mëdha prej xhami, të cilat krijojnë efektin e lehtësimit të strukturës. Ky dizajn i rifiniturave është i ngjashëm me atë të fshatit "Dhërmi", dhe fshatit mesdhetar, të cilat japin një ndjesi qetësie duke u ndodhur buzë detit Jon.

Elementët e analizuar më sipër janë elementët kryesorë arkitektonik të cilët formojnë kompleksin e vilave. Planvendosja është rregulluar bazuar në orientimin që kanë vilat drejt diellit dhe lidhjen vizuale me frontin e detit. Duke ndjekur topografinë e terrenit, arkitektura artikulon nivelet e tokës në oborret e shkallëzuara duke krijuar një ndjenjë më intime; ndërsa në katet e sipërme njësitë përfshijnë terraca dhe ballkone duke zgjeruar në këtë formë dhe jetën publike e sociale në të gjitha nivelet.

Do të këtë zona të bollshme të gjelbra dhe rrugica për të kembësorë - Shumëllojshmëri formash, ngjyrash, atmosfere komunitare - Mundësi për punime të brendshme me cilësi të lartë - Privatësi për rezidentët.



Planet e vilave sipas niveleve



Fig.10. Plani I katit në kuotën +3.00 ; +8.00





Fig.11. Plani I katit në kuotën 1:50

Prerje gjatësore dhe tërthore e vilave

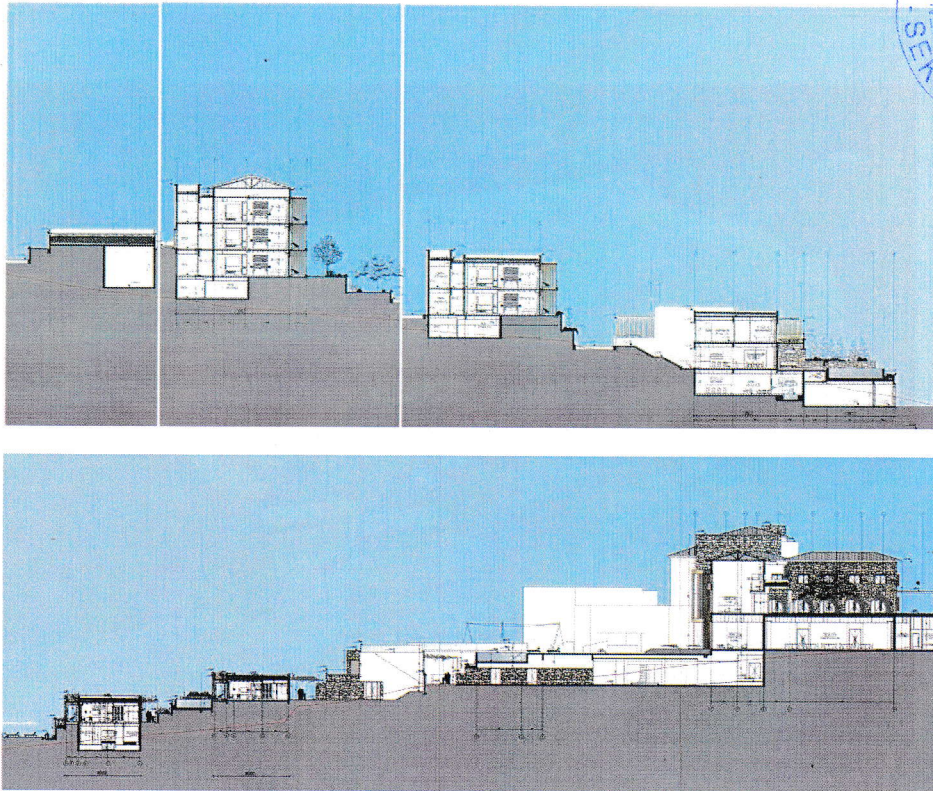


Fig.12. Prerjet



Pamje renderizuese të kompleksit të vilave



Fig.13. Pamje 3 dimensionale të renderizuara

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit per fazen e pare :	11.111 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	11.111 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	4371 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nentoke:	8907 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	21%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	79%
Intensiteti i ndërtimit:	0.39
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	11m
Numri i kateve mbi tokë:	1,2,3 kat
Numri i kateve nën tokë:	1,2 kat



TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 1739 dhe numrat e pasurise per fazen e pare jane si te renditura me poshte:

- Nr. pasurie 68/1;
- Nr. pasurie 1/192;
- Nr. pasurie 1/ 189;
- Nr. pasurie 1/ 193
- Nr. pasurie 1/ 190
- Nr. pasurie 1/ 181/2 (81.2 m2);
- Nr. pasurie 1/ 185/2
- Nr. pasurie 1/ 180/2 (533.8 m2)
- Nr. pasurie 1/ 184
- Nr. pasurie 1/ 188
- Nr. pasurie 1/ 187

Kufizimet:

- Veri: Pasurite me Nr. Pasurie 1/179, 1/183
- Lindje: Pasurite me Nr. Pasurie 1/185/1, 1/194
- Perendim: Rruge
- Jug: Pasurite me Nr. Pasurie 1/ 172

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave





Fig. 15 Rrjeti rrugor I propozuar

Për zgjidhjen e rrjetit rrugor është marrë në konsideratë pjerrësia e terrenit, prandaj rrugët kanë një shpërndarje të rregullt në terren, pasi për të shmangur pjerrësitë e mëdha, akset e rrugëve ndjekin izoipset, duke krijuar parcela në formë terracash, ku vendosen më tej vilat përgjatë izoipseve lidhëse.

Pothuaj në të gjithë territorin ka rrugë për këmbësorë tërthor parcelave. Për akses të drejtpërdrejtë në plazh, përdoret përgjithsisht aksi kryesor.

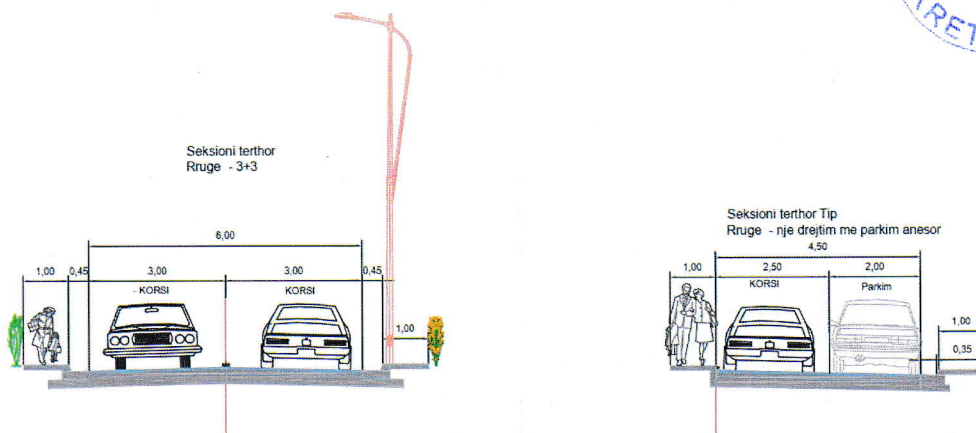


Fig. 15 Prerje tërthore e rrugëve