



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
"Strukturë me funksion hoteleri 1,2,3,4 kate mbitokë dhe 4 kate nëntokë, me
vendndodhje në Dhërmi, Bashkia Himarë.

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.



Z. EDI RAMA

MINISTËR INFRASTRUKTURËS DHE ENERGIJË

ZHJ. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.29, Datë 17.03.2021

PROJEKTUES:

"OPPENHEIM ARCHITECTURE"
"X-PLAN STUDIO" NR. LIC. : N.6325/6



XPLANSTUDIO
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 Tiranë

- 2.1 Fragmente të hartave të PPV Tirane ne lidhje me zonën në zhvillim;
- 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;

3. Analiza e Gjendjes 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

6. Pamje te hotelit



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Ky relacion përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “ALTEA-INVEST” RESORT***** (“Strukturë me funksion hoteleri 1,2,3,4 kate mbitokë dhe 4 kate nëntokë, me vendndodhje në Dhërmi, Bashkia Himarë.)I gjithë proçesi 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.

Ky projekt është hartuar i bazuar në Planin e përgjithshëm vendor të Bashkisë Himarë. Zona në fjalë i përket njësisë strukturore HI.UB.3.1188 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.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

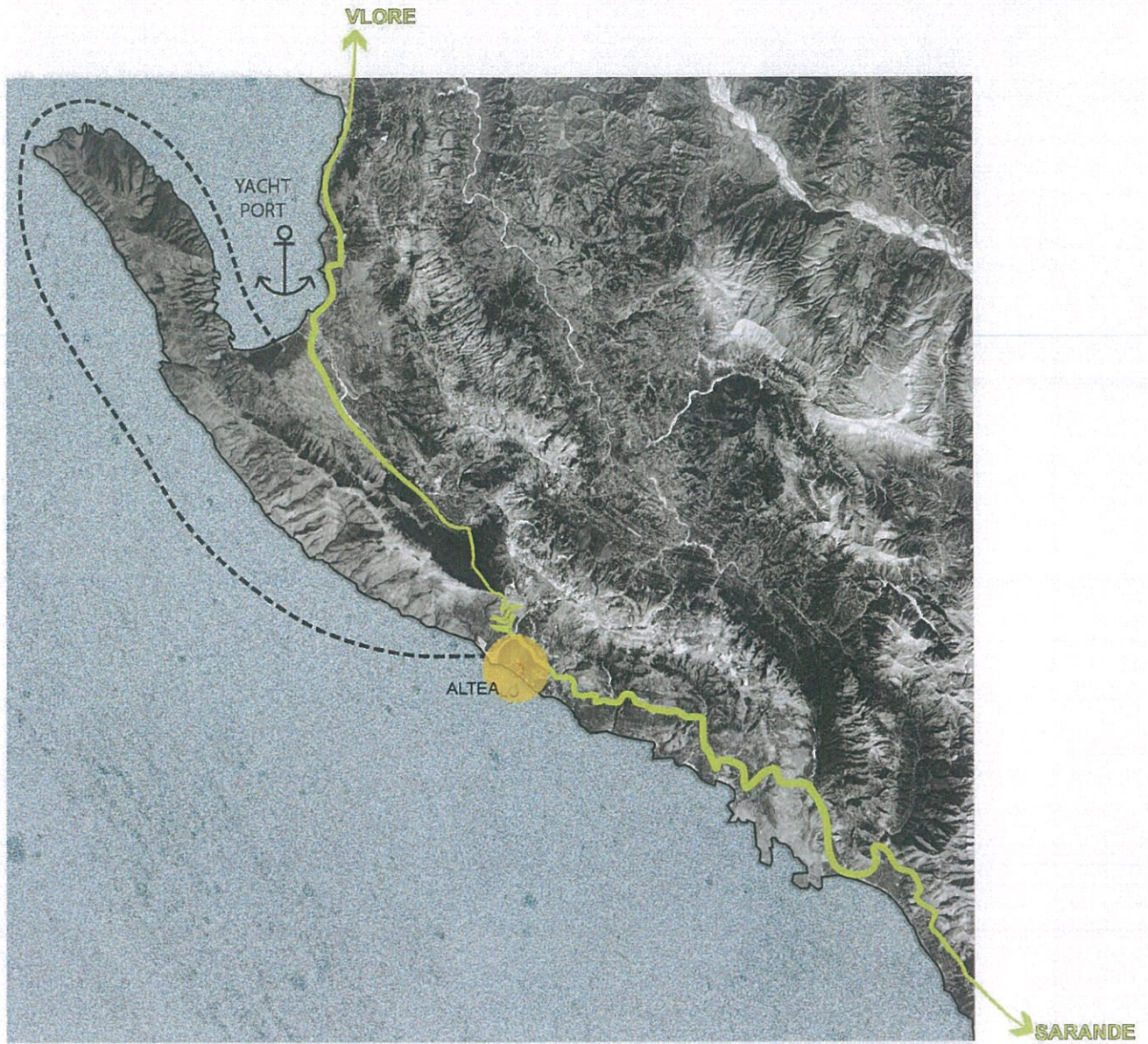
Parcela e propozuar për zhvillim, në këndvështrim të gjerë ne vijën bregdetare. Është e distancuar 300 km nga Tirana International Airport.

Parcela ku hoteli ndodhet gjendet pranë vijës bregdetare të resortit Drymades Inn,100 metër larg vijës bregdetare. Objektet përçark kanë karakter kryesisht hotelerie, rezidencial etj. Trualli ndodhet në fshatin Gjilekë, që është pjesë e bashkisë Himarë.

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri “Strukturë me funksion hoteleri 1,2,3,4 kate mbitokë dhe 4 kate nëntokë, me vendndodhje në Dhërmi, Bashkia Himarë.”, në zonën kadastrale nr.1481 - 1739, me numër pasurie 34.

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 11540 m², ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura (kati përdhe) është 3800m²,që përkon me një koefiçient shfrytëzimi prej 33%.





300 km from Tirana International Airport
65 miles from Durresi Port
37 miles from Vlorë Port
61 miles from Sarandë Port
40 miles from Corfu Island

Fig.1 Vendodhja e pronës me interes zhvillimi

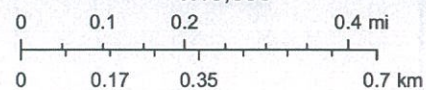




12/4/2020, 6:24:41 PM

1:18,056

- Zona_e_investimeve_te_rendesishme_strategjike
- Kufijtë e Bashkive
- PDV_e_Planifikimi
- PDV në fazë Hartimi
- PDV
- Faza 1: Ne proces
- Faza 1: Miratuar
- Njësite Strukturore
- A.Banim
- B.Toke Bujqesore



Maxar, Microsoft, CNES/Airbus DS

Fig.3 Plani i Përgjithshëm Vendor



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

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”, për zonën e interesit Dhërmi; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore HI.UB.3.1188, në sistemin territorial UB me kategori bazë të përdorimit të tokës S (Shërbime), me nënkategori ZPZT, ku përdorimi i tokës që lejohet është AR, S, A5 (shërbime turistike, aktivitete rekreative).

Plani i Përgjithshëm vendor ka propozuar tipologjinë e zhvillimit të organizuar të përdorimit miqs (resorte, vila) duke kryer ndërhyrje në përmirësimin e parametrave urbane. Ndryshimi i territorit nga përdorim 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.

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

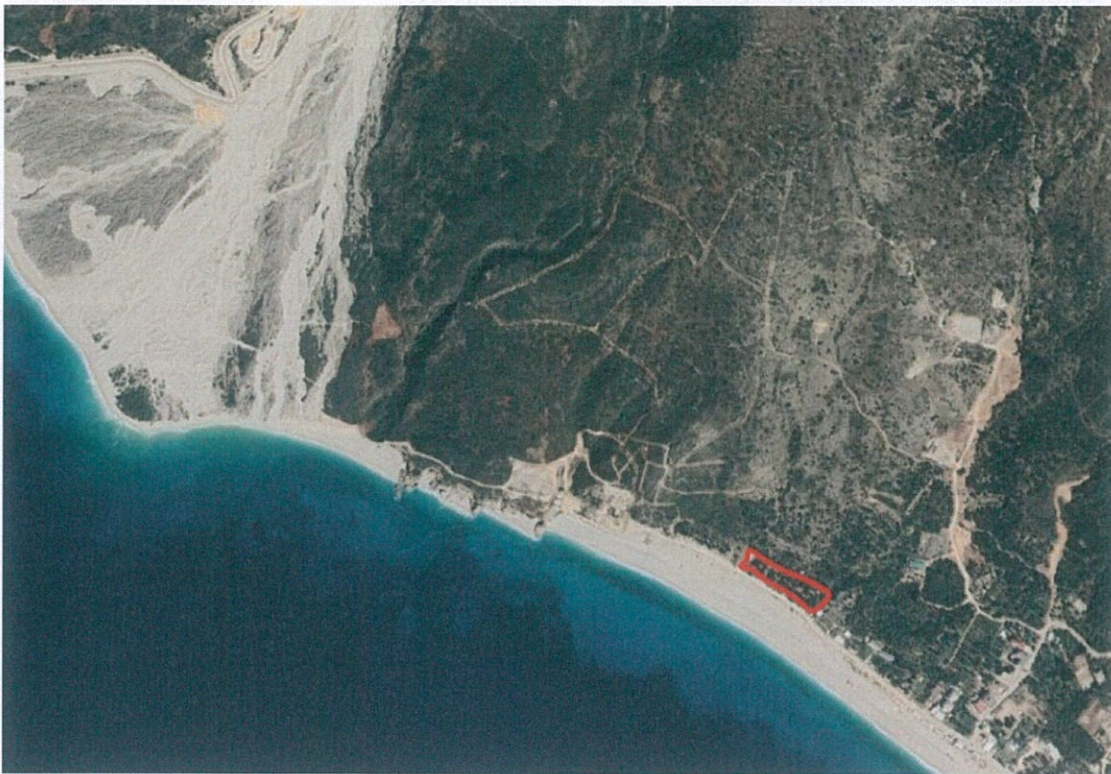


Fig.4 Vendndodhje e zonës në studim në raport me fqinjët





Fig.5 Fotografia të gjendjes ekzistuese në shesh

Gjendja egzistuese e zonës karakterizohet nga reliev i butë kodrinor dhe gjelbërime egzistuese. Prona prej 11540 m² ka një mënyrë aksesimi nga rruga e plazhit që vjen nga drejtimi lindor. Parcela ku objekti propozohet, ka një pozicion strategjik shumë pranë vijës bregdetare. 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. Zona është një vend ku gërshetohet tërheqja nga deti i kaltërt dhe i pastërt i Jonit me atë të ajrit të pastër dhe të shëndetshëm të maleve. I mbrojtur nga veriu nga gadishulli i Karaburunit, fshati është tepër tërheqës edhe në periudhën e dimrit, pa vënë në dyshim atë të verës që tërheq edhe më shumë turistët. Plazhi i cilësuar si një nga perlat e Rivierës shqiptare është pa dyshim nga vendet më tërheqëse të Shqipërisë. Pasuritë e bollshme ujore, me gjelbërimin tradicional mesdhetar përbëjnë një ndër atraksionet kryesore.

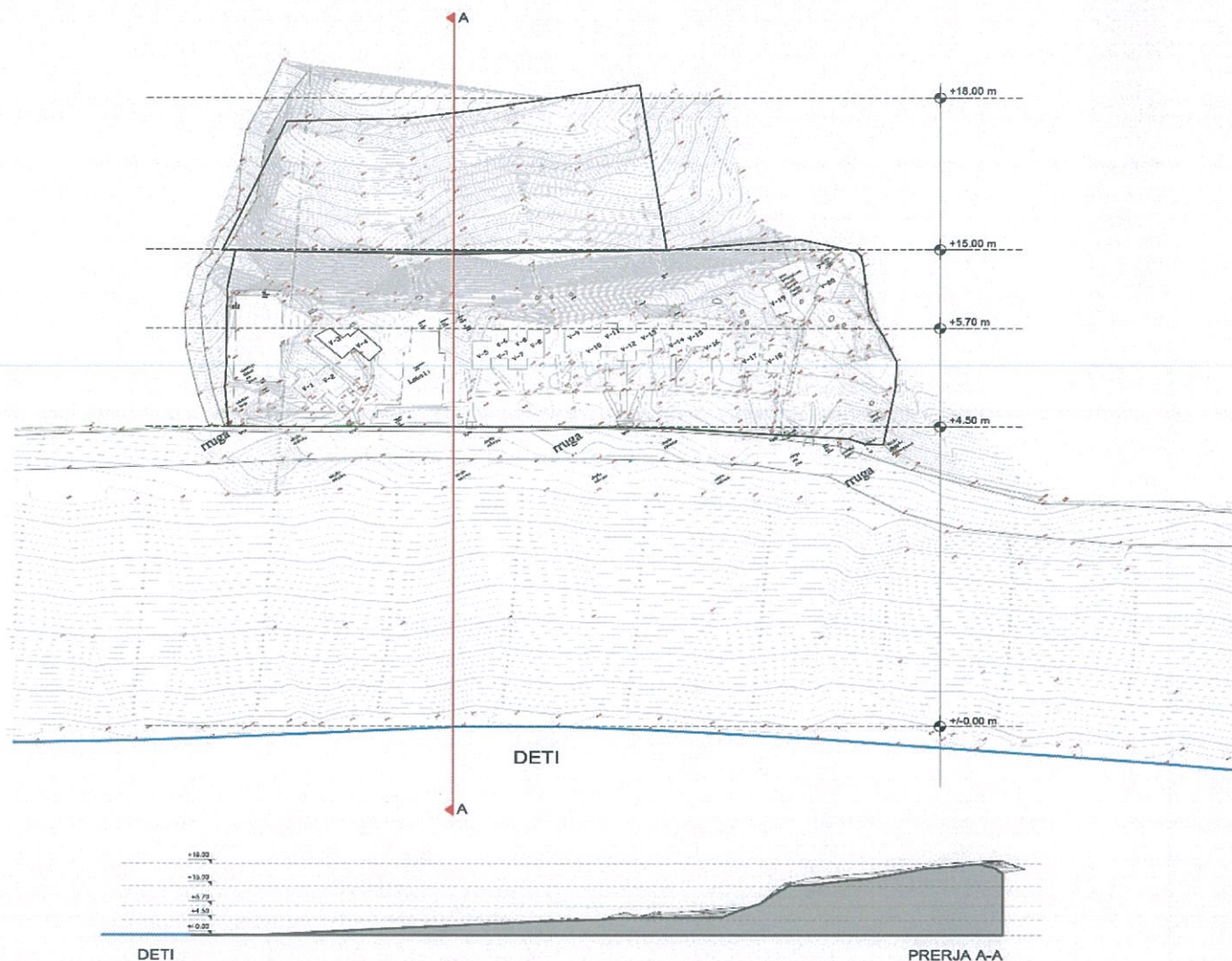


Fig.6 Rilevimi topografik i gjëndjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet 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 një hotel me cilësi të lartë, i vendosur në luginë, në pjesën jug-perëndimore të Shqipërisë, pjesë e Bashkisë Vlorë dhe me pamje nga plazhi .

Duke marrë parasysh kërkesat e klientit, hoteli do të organizohet me 122 dhoma, 9 suita, 6 vila 1K, 5 vila 2K, 1 vile supreme 1K dhe 264 vende parkimi. Objekti ofron ambiente me shërbime të tjera si pishin, SPA të mëdha dhe zona fitnessi, restorante dhe zona argetimi per femijë, parkime,etj. Objekti do të konstruktohet me një nivel standart dhe me kualitete të larta ndërtimi.



Në katet e para janë vendosur të gjitha shërbimet si bare restorante, spa, fitness etj. Këto kate janë të hapura drejt oborreve të brendshme. Projekti është i ndarë në nivele nga ku kati përdhe është hapësire gjysëm-publike, ndërsa në katet e tjera gjenden hapësirat private të hotelit. Këto funksione kanë shpërndarje të qartë si në altimetri, ashtu dhe në trajtimin volumor të tij.

Kompleksi do të ofrojë një larmishmëri shërbimesh hotelie të një niveli ndërkombëtar nëpërmjet arkitekturës së spikatur dhe brandeve të mirënjohura nëpër botë.

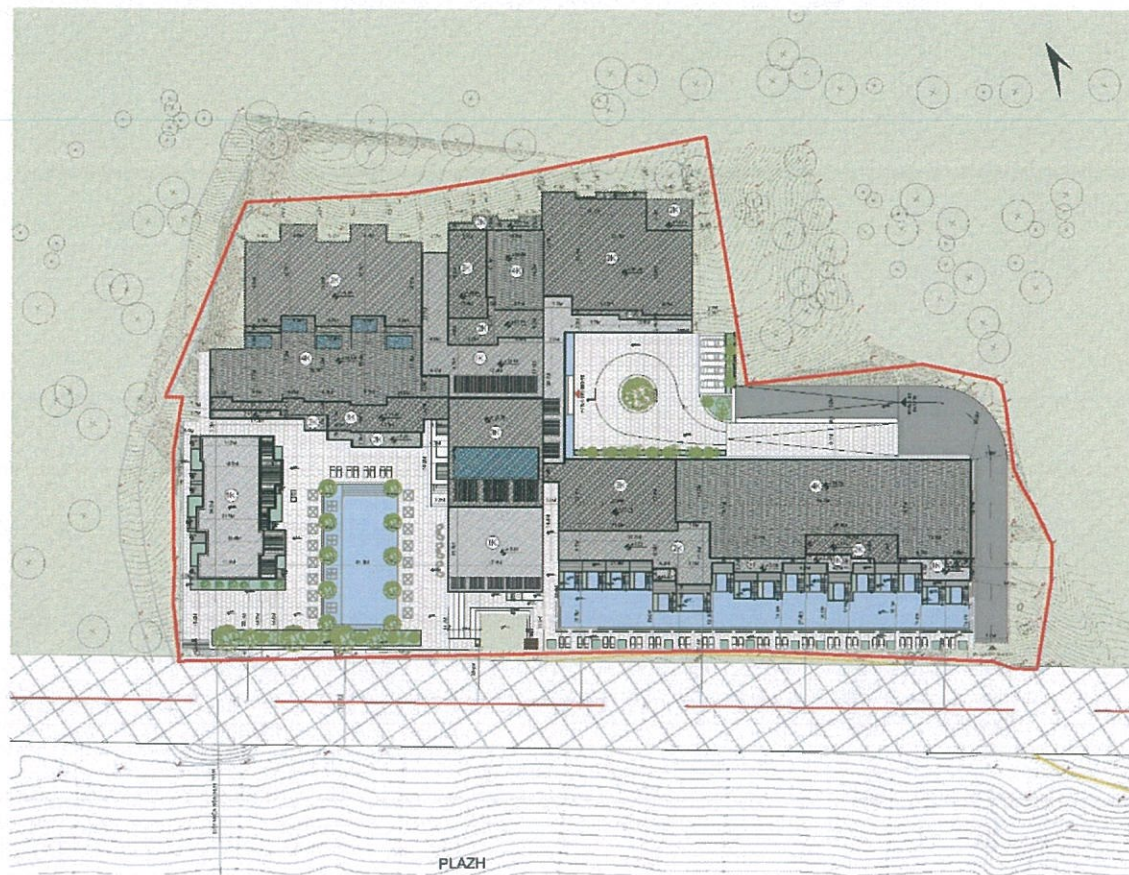


Fig.7 Masterplani i propozuar

Hapësirat kryesore të objektit:

Kati -1:

1. Parkim
2. Ambient Teknik

Kati 0:

1. Pishina kryesore
2. Dhoma
3. Beach Club



4. Zyra
5. Pishinë e mbyllur
6. Spa, Sauna
7. Depo
8. Parkim
9. Tualete

Kati 1:

1. Palestër
2. Dhoma
3. Bar/ restorant
4. Wellnes
4. Zyra
5. Kuzhinë
6. Depo
7. Parkim
8. Tualete
9. Ambjent teknik
10. Magazinim

Kati 2:

1. Lobby/ reception
2. Dhoma
3. Sallë eventesh
4. Sallë konferencash
5. Ambjent teknik
6. Depo
7. Kazino
8. Tualete

Kati 3

1. Dhoma
2. Kazino
3. Administrata e kazinoze



Kati 4:

1. Dhoma
2. Sky Bar
3. Vila

Kati 5:

1. Dhoma
2. Vila

Kati 6:

1. Vila kryesore
2. Dhoma

Kati 4:

1. Vila kryesore

4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Materialet e perdorura

Koncepti jonë konsiston në ndërhyrjen sa më delikate në terren duke iu përshtatur dhe sinkronizuar me terrenin. Objekti ndahet ne dy zona kryesore sipas terrenit me nje disnivel prej 11 m.

Jemi munduar të mbijmë gjelbërimin ekzistues, tarraca të gjelbërta dhe një shtrirje horizontale të objektit për të mos krijuar barriera apo mure masive urbane në një zonë kaq delikate.

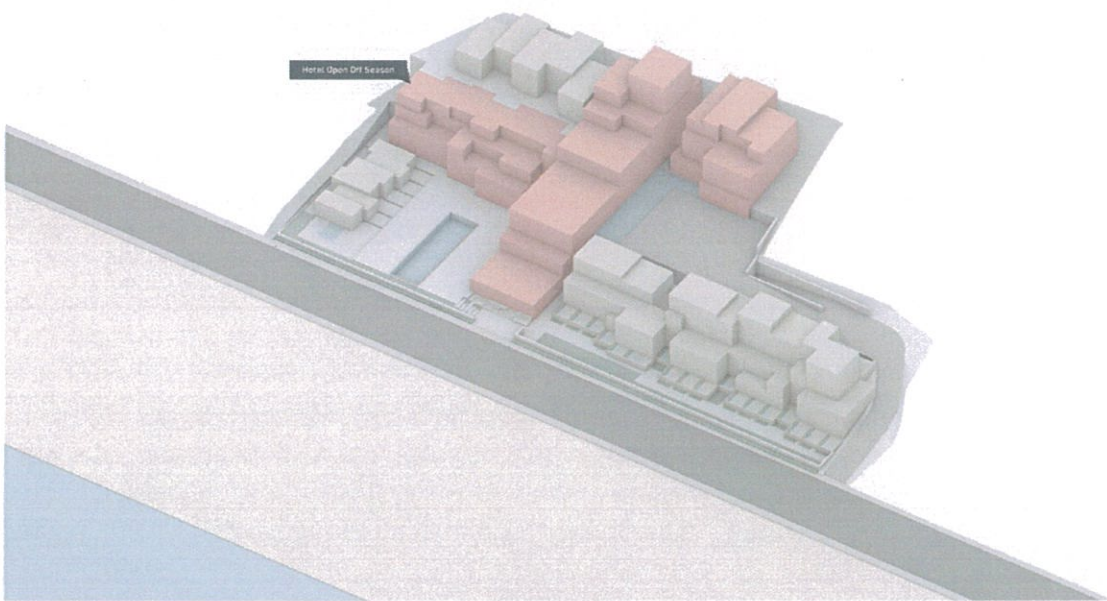


Fig.16 Diagrama koncepti



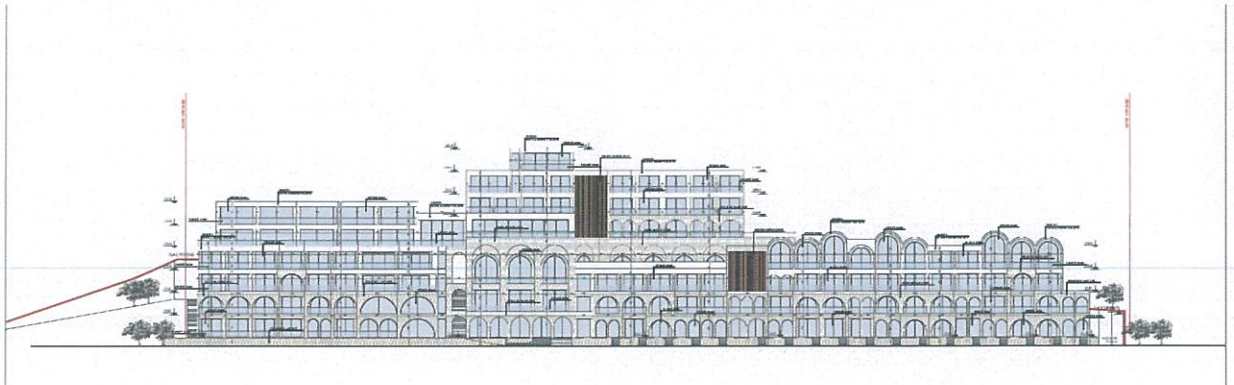


Fig.17 Fasada kryesore

Fasadat e Hotelit krijojnë një transparencë nga pikëpamja e katit përdhe duke e perceptuar hapësirën nga pika të ndryshme në mënyrë te veçantë.

Zgjedhja e materialeve kontribuon, ndër të tjera edhe për të bërë ndertesat shumë të qëndrueshme dhe për të siguruar një kursim energjitik pasiv, duke ulur kështu kostot e ardhshme të drejtimit dhe të mirëmbajtjes.

Zona, me sipërfaqe të përgjithshme prej 30000 metra katrorë ne total do të jetë objekt i një zhvillimi që do të ndryshojë përgjithësisht imazhin aktual në favor të zhvillimit bregdetar që mund të akomodojë funksione të reja të pajtueshme

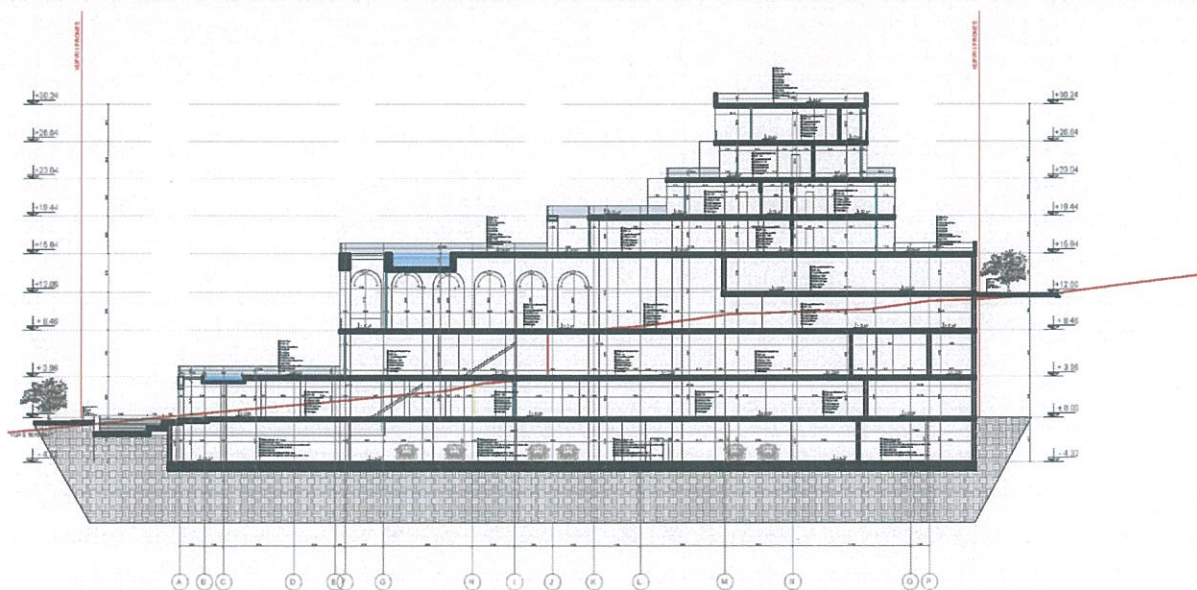


Fig.18 Prerje konceptuale





Fig.19 Perspektivë e hotelit



Fig.20 Perspektivë e hotelit



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	11 540 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	3 800 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	12 950 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	36 463 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	33%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	67%
Intensiteti i ndërtimit:	1.1
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	31.24 m
Numri i kateve mbi tokë:	1-2-3-4 kat
Numri i kateve nën tokë:	4 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K.1481-1739; Nr. pasurie 34

Kufizimet:

Veri: -

Jug: 220/5

Lindje: 5219

Perëndim: Shëtitore

Distancat nga kufiri i pronës:

Verilindje: 10.7, 9.2m, 7.8m, 7.5m, 6.5m, 6m, 5.9m, 5.5m, 5.1m, 4.8m 4.4m nga objektet 2K

5.2m, 4m nga objektet 3K

15.2m, 11.2m, 13m nga objekti 4K

Lindje: 7.7m, 5.1m nga objektet 3K

14.8m, 7.8m, 4.1m nga objektet 2K

7.5 m nga objekti 4K

14.6m nga objektet 1K

Jugperëndim: 18.1m, 13m, 14.6m, 12.3m nga objektet 2K

22.4m, 22.1m nga objektet 3K

17.8m, 15m, 14.7m, 14.6m, 14.3m, 11.7m, 11.3m nga objektet 1K

Perëndimi: 7.4m, 5.7m, 2.6m nga objektet 2K

5.5m nga objektet 3K

10.1m, 4.3m nga objekti 4K

4.5m nga objekti 1K

Distancat nga aksi i rrugës: 27.4m, 26.5m, 23.6m, 22.4m, 22.3m, 20.6m



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përqark objekteve, 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. Në projekt është krijuar mundësia e parkimit për 264 makina e ndare në dy kate parkimi nëntoke.

Hoteli do të penetrohet nga gjelbërimi duke formuar hapësira të brendshme. Në këtë mënyrë pesha voluminoze e cila në dukje shpreh karakterin e godinës. Krijohet një sens hapësirash të lidhura ngushtë me zonën përreth.

Projekti bashkon një larmishmëri dhomash me tipologji të ndryshme duke maksimizuar fleksibilitetin e përdoruesit dhe klientëve. Kapaciteti i dhomave do të jetë i mjaftueshëm për të sjell një përjetim relaksues të ndjesive që sjell konteksti.



Fig.21 Perspektivë e hotelit



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ka rrjet egzistues te zones, por do te shtohen propozime te reja dhe do të implementohen rrjete te tjera te infrastrukturës per permiresimin dhe zhvillimin e zones.

Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të bashkisë Tiranë, për sa I përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interest.

Objektet do të zhvillohen në truallin e vet, me akses nga rruga e plazhit te Palases. Parcela ku objekti propozohet shume prane vijes bregdetare. Do të ketë akses dhe për parkimet nën-tokësore.

Rrjeti rrugor është zgjidhur në mënyrë të tillë që të bëjë të mundur krijimin e zonave funksionale në varësi të funksioneve të ndryshme që ofron kompleksi.

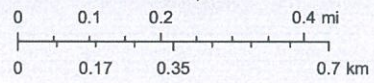
Aksesi per ne objekt behet nga rruga ekzistuese qe ndodhet perpara hotelit e cila sherben edhe si pedonale.





12/4/2020, 6:32:31 PM

1:18,056



— Zona_e_investimeve_te_rendesishme_strategjike

Rrjeti Rrugor i Propozuar

- C. Rruge Interurbane Dytesore
- D. Rruge Urbane Kryesore
- E. Rruge Urbane Dytesore
- F. Rruge Lokale

Esri, HERE, Garmin, INCREMENT P, METI/NASA, USGS, Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

AKPT

Fig.22 Rrjeti rrugor i propozuar



6. Pamje te hotelit



Fig.23 Perspektive e hotelit



Fig.24 Perspektive e hotelit



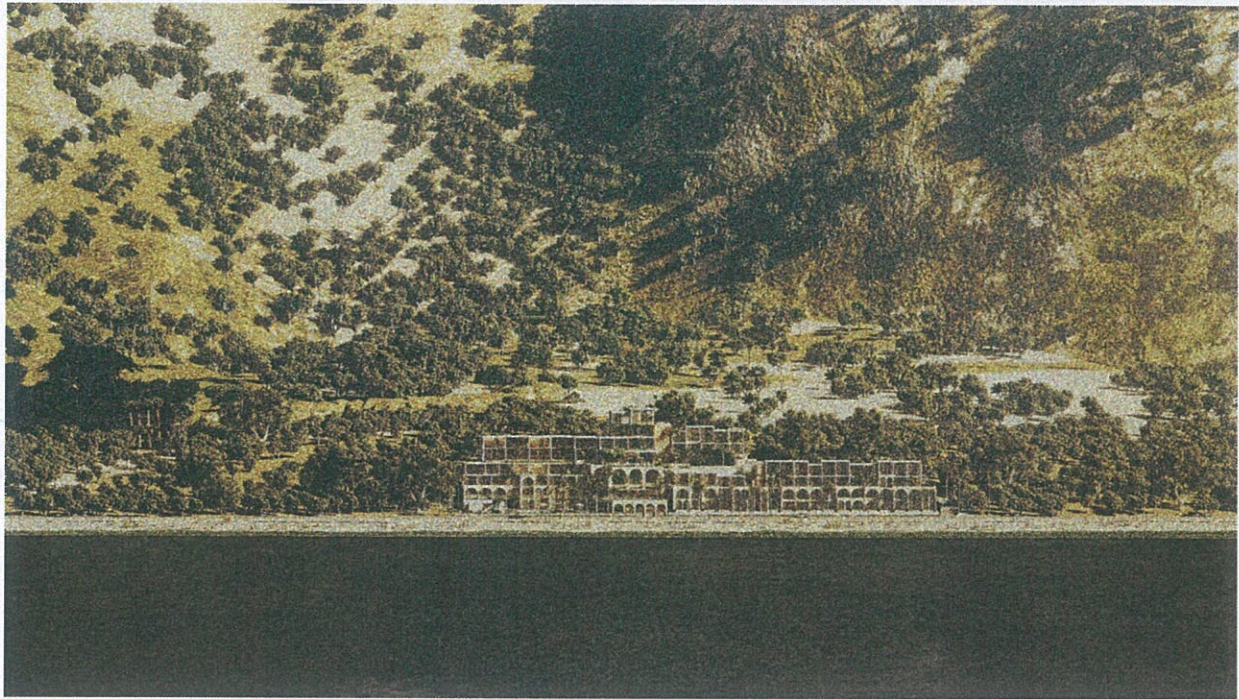


Fig.25 Perspektivë e hotelit



Fig.26 Perspektivë e hotelit





Fig.27 Perspektiv e hotelit



Fig.28 Perspektiv e hotelit





Fig. 29 Perspektivë e hotelit



Fig.30 Perspektivë e hotelit





Fig.31 Perspektivë e hotelit

PUNOI: X-PLAN STUDIO NR. LIC. : N.6325/6

