



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"Green Coast Resort 2, Zona A1, Hotel me 1, 2, 3, dhe 4 kat mbi tokë, me 2-3 kat nëntokë dhe pishinë, me vendndodhje në Palasë, Bashkia Himarë, me subjekt zhvillues "Klais" sh.p.k."

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO



Miratur me Vendim të KKT Nr. 34, Datë 18/10/2023

Zhvillues :

"Klais" sh.p.k.



Projektues:

"EMRE AROLAT ARCHITECTURE"

"X-PLAN STUDIO" sh.p.k.

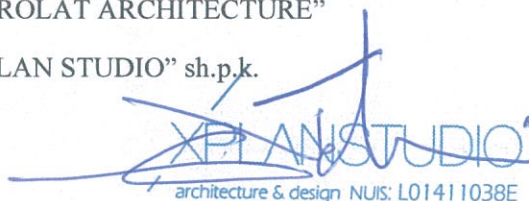


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme
 - 1.1 Baza Ligjore
 - 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar
2. Analiza e Gjendjes Ekzistuese
3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit
 - 3.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara
 - 3.2 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
 - 3.3 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet
4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës
5. Pamje të objektit



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Ky relacion përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "Green Coast Resort 2, Zona A1, Hotel me 1, 2, 3, dhe 4 kat mbi tokë, me 2-3 kat nëntokë dhe pishinë, me vendndodhje në Palasë, Bashkia Himarë, me subjekt zhvillues "Klais" 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 Tiranë, miratuar dhe në fuqi

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, dhe do të jete pjese e Green Coast II. Objektet përfaqësojnë karakter kryesisht hotelerie, rezidencial etj.



Fig.1 Zona me interes zhvillimi



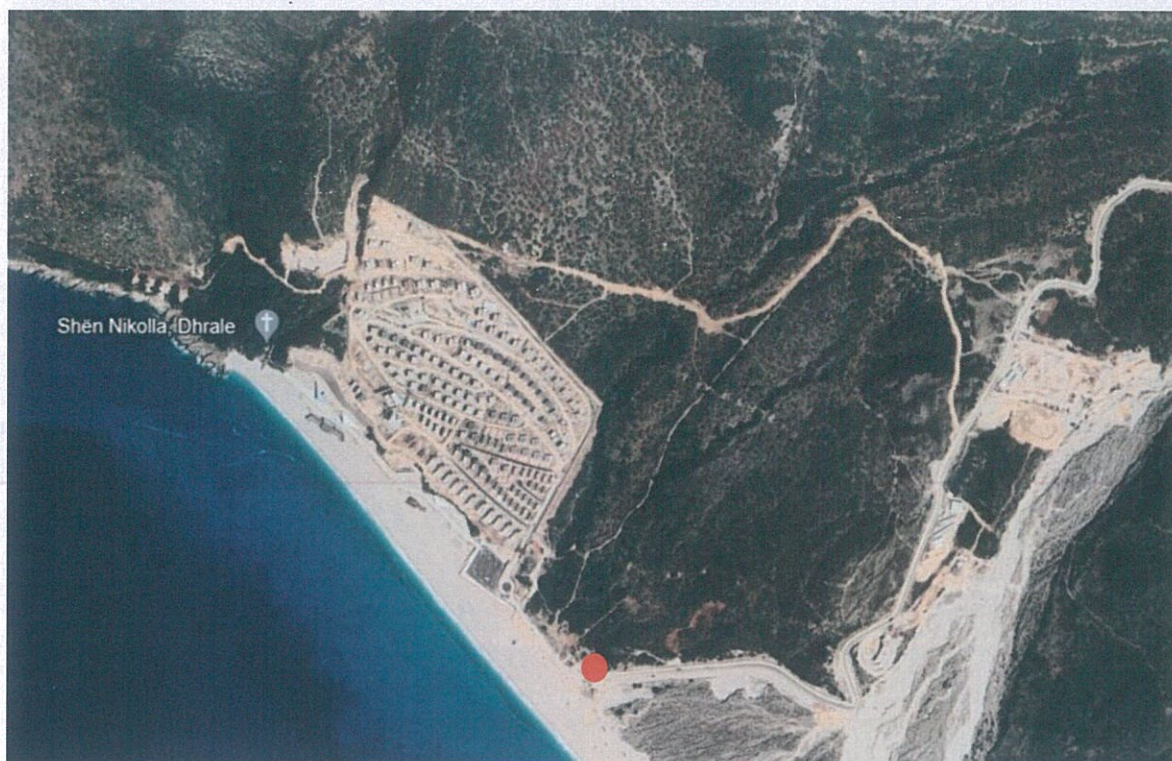


Fig.2 Vendodhja e pronës me interes zhvillimi

2. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Gjendja ekzistuese e zones karakterizohet nga reliev i butë kodrinor dhe gjelbërime ekzistuese. Prona prej 10 000 m² aksesohet 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 si dhe nga ajo e biznesit. Zona është një vend ku gërshetohet tërheqja nga deti i kaltërt dhe i pastërt i Jonit më 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, më gjelbërimin tradicional mesdhetar përbëjnë një ndër atraksionet kryesore.

Ndërkohë që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen nga zonat:

Veri:	Reliev Natyror
Lindje:	Rruga e plazhit te Palases
Perëndim:	Green Coast
Jug:	Deti Jon





Fig.3 Harte e ndarjeve te pronesise

3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

3.1 Funksionet 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 128 dhoma, ku të gjitha dhomat do të ndahen në standarte, deluxe dhe suite. Objekti ofron ambiente me shërbime të tjera si pishinë, SPA të mëdha dhe zona fitnessi, restorante dhe zona argetimi për fëmijët, parkime nëntokë. Objekti do të konstruktohet me një nivel standart dhe me kualitete të larta ndërtimi.

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



Koncepti kryesorë konsiston në volume të lidhura në mënyrë organike të cilat zhvillohen në harmoni me terrenin dhe natyrën 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.

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.

Ky projekt përfshin ndërtim të ri hoteli dhe shërbime. Kompleksi do të ofrojë një larmishmëri shërbimesh hotelierie të një niveli ndërkombëtar nëpërmjet arkitekturës së spikatur dhe brandeve të mirënjohura nëpër botë.



Fig.4 Skemë aksonometrike

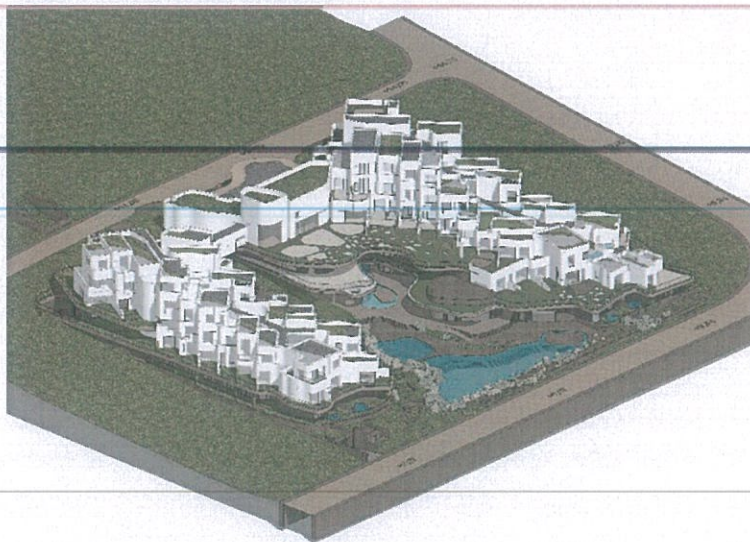


Fig.5 Skemë aksonometrike



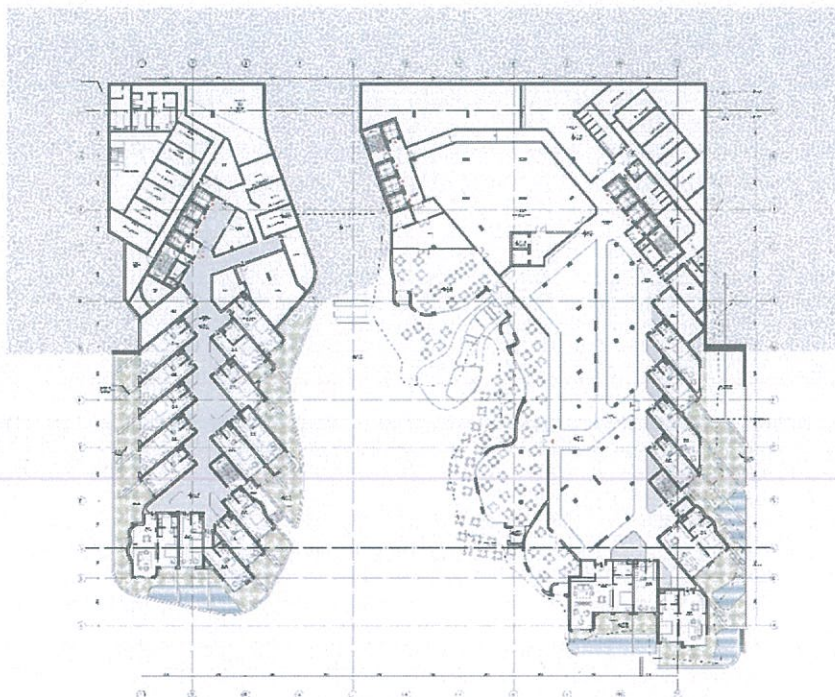


Fig.6 Planimetria e kuotes +8.70

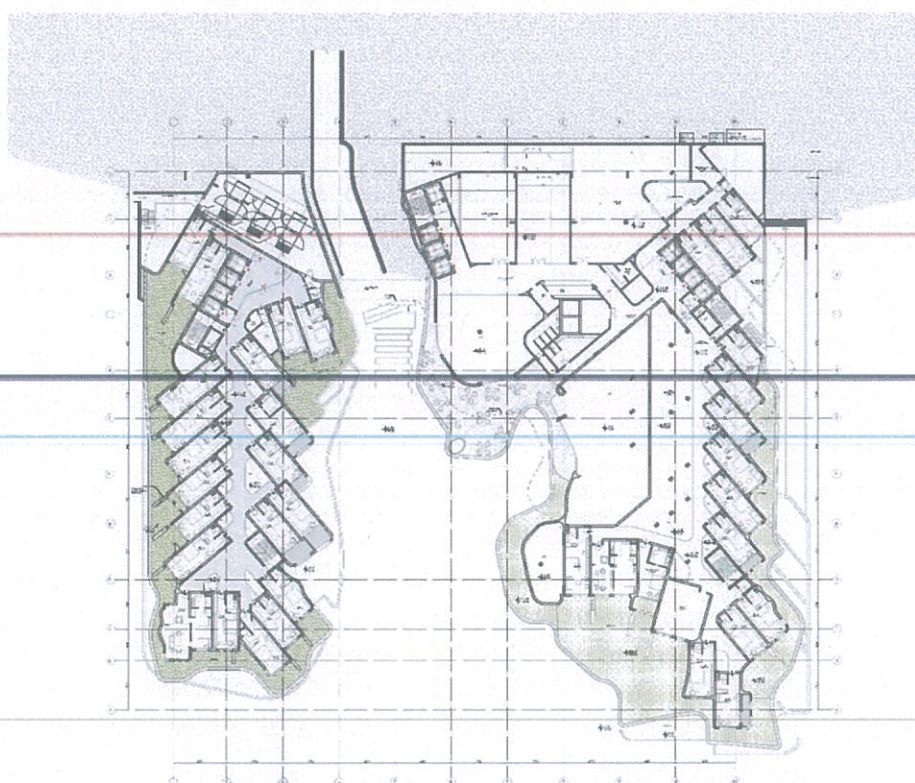


Fig.7 Planimetria e kuotes +12.20



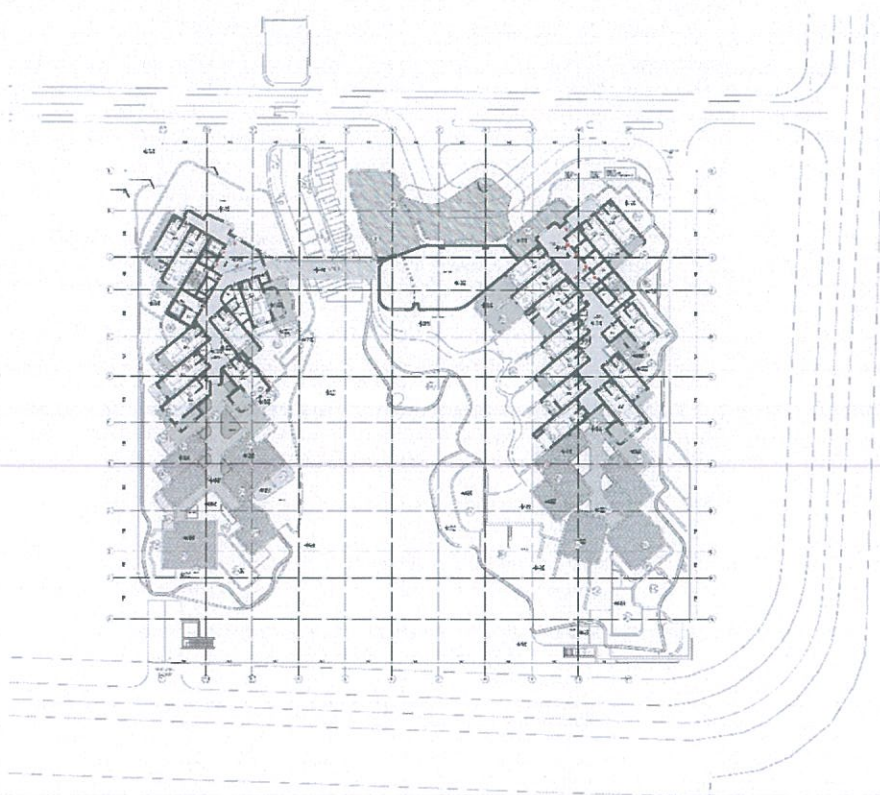


Fig.8 Planimetria e kuotes +15.70

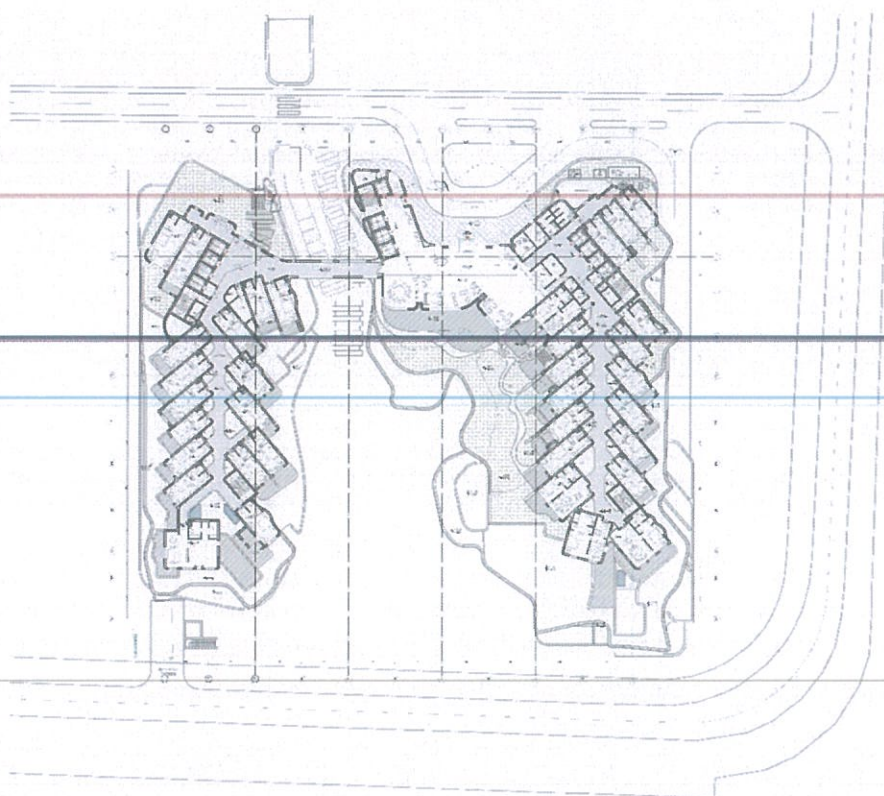


Fig.9 Planimetria e kuotes +19.20



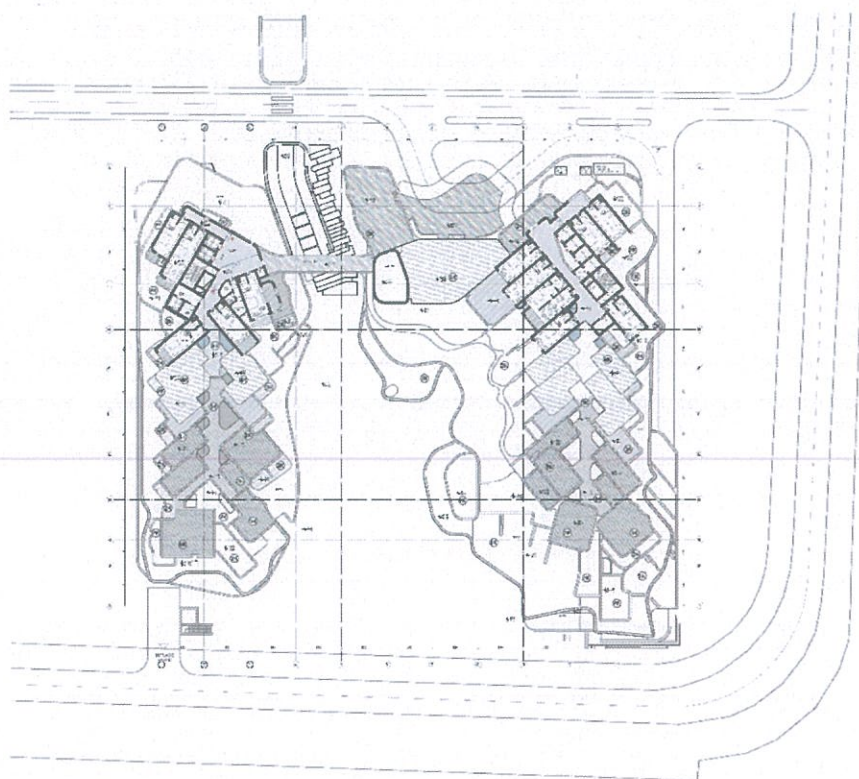
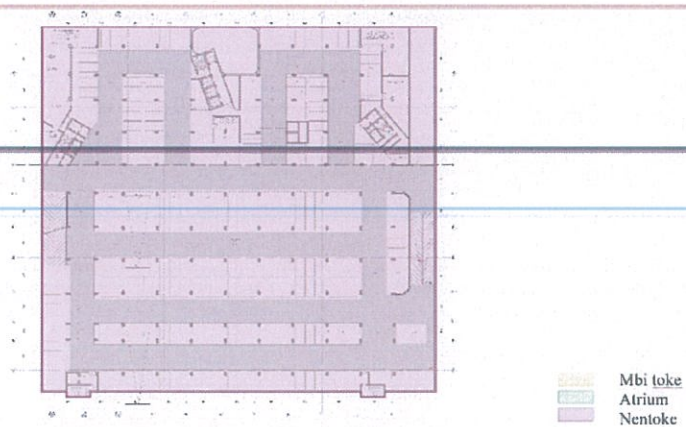


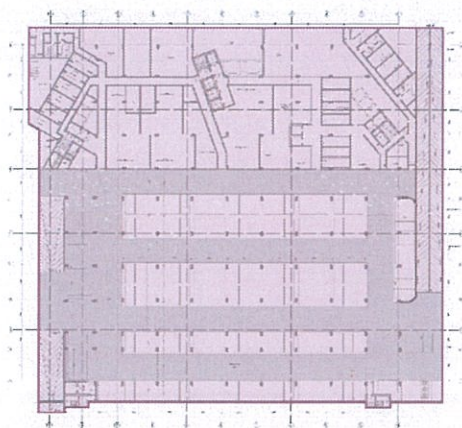
Fig.10 Planimetria e kuotes +22.70

Sipërfaqet e katit:



Planimetria e katit në kuotën +0.70 m: 9056.7 m²

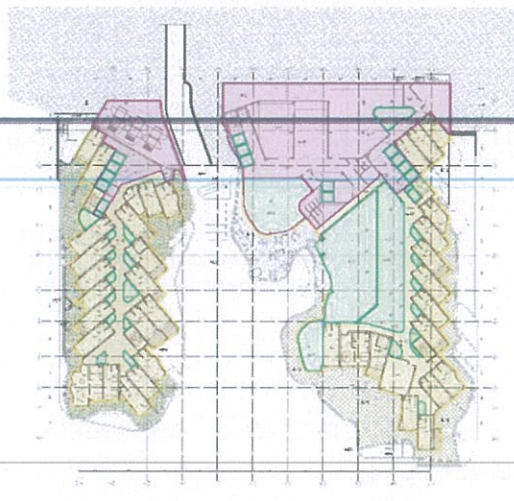




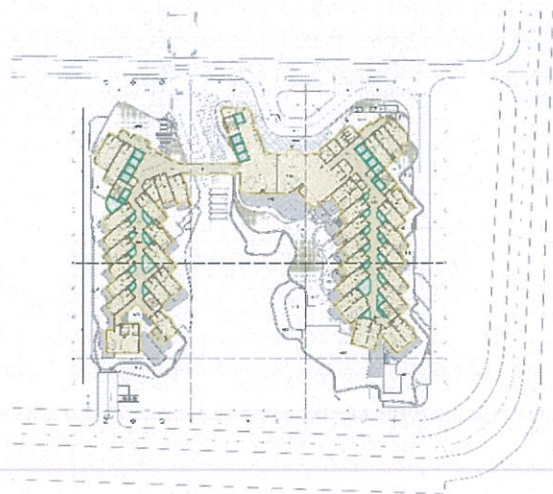
Planimetria e katit në kuotën +3.70 m: 9133.6 m²



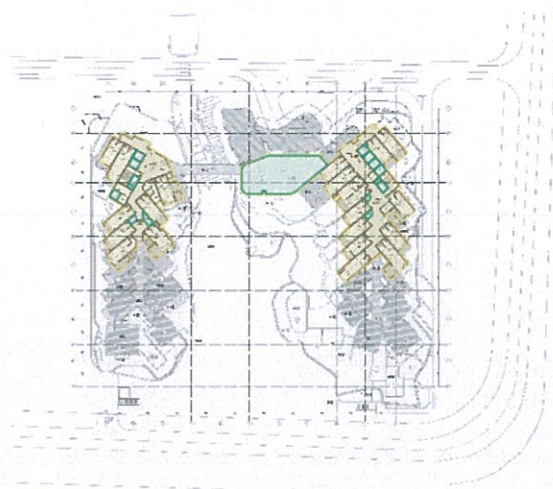
Planimetria e katit në kuotën +8.70 m: 4674.4 m² (nga ku 2449.7 m² janë nëntokë dhe 2224.7 m² janë mbitokë)



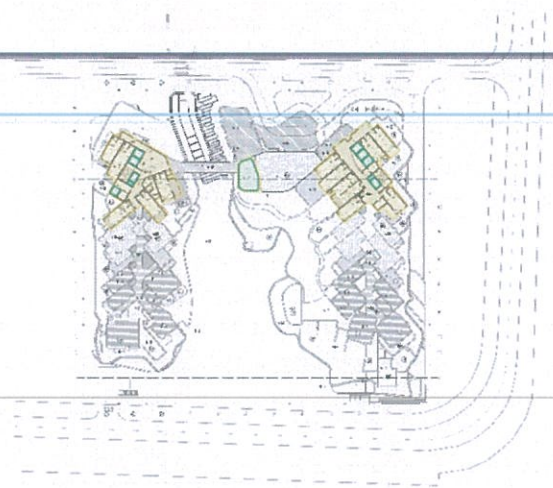
Planimetria e katit në kuotën +12.20 m: 3584.5 m² (nga ku 1447.9 m² janë nëntokë dhe 2136.6 m² janë mbitokë)



Planimetria e katit në kuotën +15.70 m: 2548.4 m²



Planimetria e katit në kuotën +19.20 m: 1324.7 m²



Planimetria e katit në kuotën +22.70 m: 874.6 m²



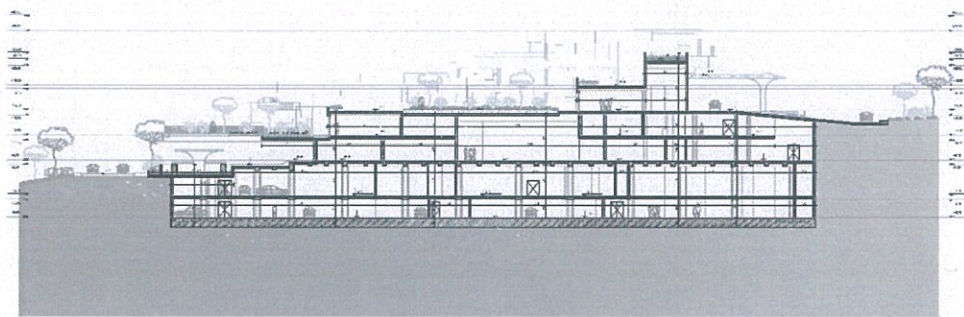


Fig.11 Prerja A-A

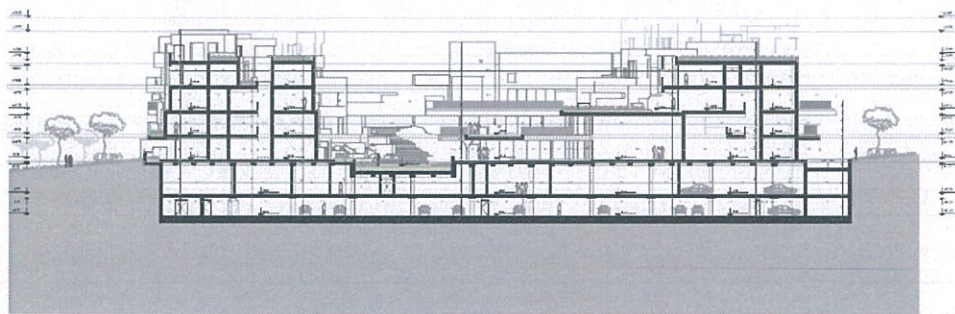


Fig.12 Prerja B-B

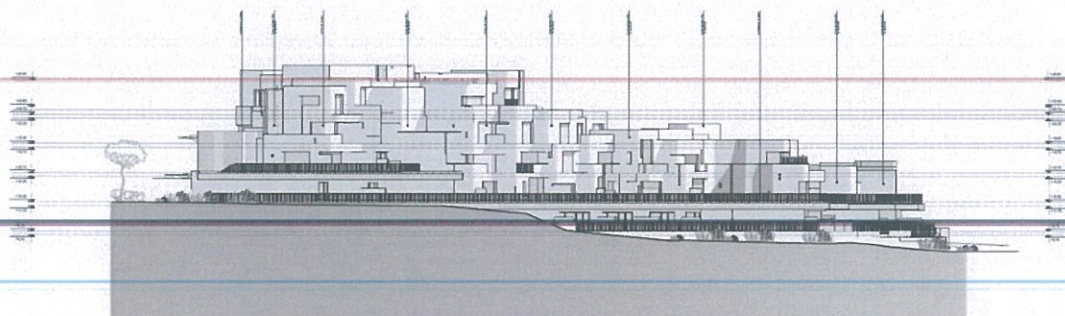


Fig.13 Fasada Veri-perendimore

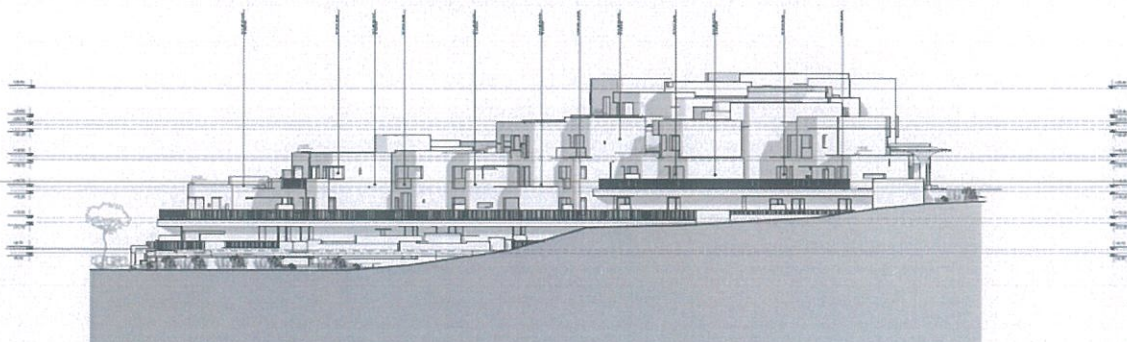


Fig.14 Fasada jug-lindore



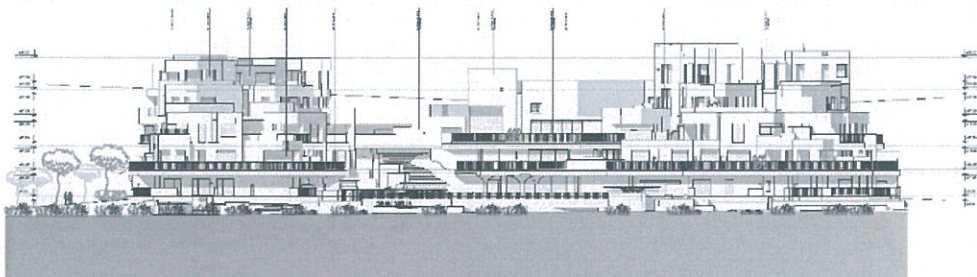


Fig.15 Fasada jug-perendimore

- Funkcionaliteti

Në katet e para janë vendosur të gjitha shërbimet si bare restorante, spa, fitness etj. Këto kate janë të hapura drejt oborreve të brendshme.

Në katet nëntokë është vendosur krahas posteve të parkimit dhe ambjenti i kazinosë.

Projekti është i ndarë në nivele nga ku kati përde është hapësirë gjysëm-publike, ndërsa në katet e tjera gjenden hapësirat private të hotelit.

3.2 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

[illegible]

Fig.16 Masterplani i propozuar

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 10 000 m²/
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: 10 000 m²/
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 3897.08 m²/
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 9 109 m²/
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë: 22 087.9 m²/
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 38.97 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike: 61.03 %
Intensiteti i ndërtimit: 0.91
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 29.00 m
Numri i kateve maksimal mbi tokë: 1,2,3,4K
Numri i kateve nën tokë: 2-3K

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: 1739
Nr. pasurie: 68/160, 9/9/99+9-9

Kufizimet:
Veri-Lindje: 88/119
Veri-Perëndim: 88/159, 88/158

Distancat nga kufiri i pronës:
Veri-Lindje: 10 m dhe 15 m
Jug-Perëndim: 2.50 m dhe 15.50 m
Jug-Lindje: 5 m dhe 5.50 m
Veri-Perëndim: 2 m dhe 2.50 m

Distancat nga aksi i rrugës:
Jug-Perëndim: 13m dhe 21m
Jug-Lindje: 31m
Veri-Lindje: 11.5 m dhe 16 m

3.3 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. Parkimet janë tërësisht nëntokësore.



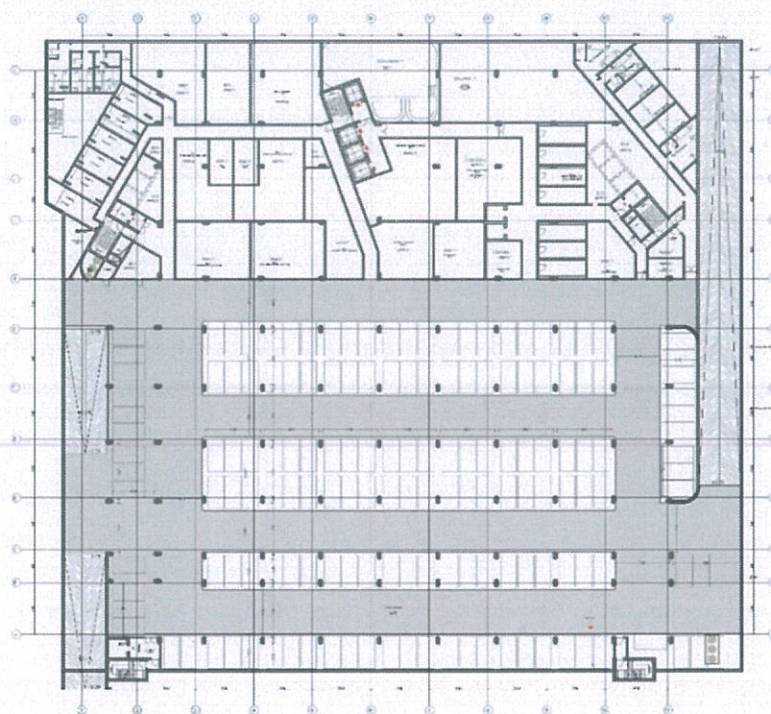


Fig.17 Parkimi

4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Ka rrjet ekzistues të zonës, por do të shtohen propozime të reja dhe do të implementohen rrjete të tjera të infrastrukturës për përmirësimin dhe zhvillimin e zonës.

Respekton plotësisht gjendja ekzistuese dhe propozimi i planit të ri të bashkisë Himare, për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona në interes.

Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, me akses nga rruga e plazhit të Palasës. Parcela ku objekti propozohet është shumë pranë vijës 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.



5.Pamje te objektit



Fig. 18 Perspektivë e objektit



Fig. 19 Perspektivë e objektit





Fig.20 Perspektivë e objektit



Fig.21 Perspektivë e objektit





Fig.22 Perspektivë e objektit



Fig.23 Perspektivë e objektit





Fig.24 Perspektivë e objektit



Fig.25 Perspektivë e objektit





Fig.26 Perspektivë e objektit

