



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

Leje Zhvillimi për objektin: "LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: RESORT
MULTIFUNKSIONAL, HOTEL, VILA DHE SHERBIME "AMANTES", ME
VENDNDODHJE NË BASHKINË HIMARË,
ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "CAPITAL B & BEGA 07 sh.p.k."

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT
ZNJ. MIRELA KUMBARO

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 13, Datë 25.09.2024

Projektues:
ARUP MADRID
COMPASS STUDIO
Nr. Lic. N.6849/3



Zhvillues:
"CAPITAL B & BEGA 07 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 Gjendjes 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
-

së turizmit me kërkesat e standardeve mjedisore dhe socio-ekonomike janë gjithashtu një drejtim tjetër themelor i programeve lokale dhe investimeve të reja.

Në këtë kontekst, projekti "AMANTES" është vlerësuar dhe trajtuar duke marrë në konsideratë të gjitha aspektet si ato: strategjike, ndërtimore, sociale, ekonomike dhe mjedisore. Projekti i resortit me 5 yje "AMANTES" do të zhvillohet në zonën e plazhit të Lllamanit, në kufi me plazhin e Himarës, në Bashkinë Himarë e cila ndodhet në pjesën Jug-Perëndimore të Shqipërisë. Resorti "Amantes" shtrihet në kodrën përbri plazhit të Lllamanit. Sheshi i ndërtimit të resortit ka një sipërfaqe prej 101,200 m² me dalje të drejtpërdrejtë në plazhin shkëmbor të detit Jon, duke ofruar një pamje mahnitëse të detit për të gjithë pushuesit dhe vizitorët e resortit. Projekti në fjalë zotohet të ruajë dhe respektojë zonën e zhvillimit të tij, duke marrë në konsideratë të gjithë elementët natyrore të zonës. Peizazhi ekzistues ka një topografi të pjerrët që shtrihet nga maja e kodrës në det, duke ofruar shtigje dhe pamje mbresëlënëse. Duke ndërprerë shkallën e ndërhyrjes, natyra mund të përshkojë arkitekturën dhe të integrohet me të. Si rezultat i kësaj zgjidhje funksionale arkitektura dhe natyra bëhen një.

Masterplani do të ndahet në dy faza zhvillimi dhe ndërtimi. Masterplani do të kenë një sipërfaqe totale prej 101,200 m². prej të cilave 79,553 m², do të zhvillohen në fazë e parë dhe 21,647 m² do të zhvillohen në fazën e dytë.

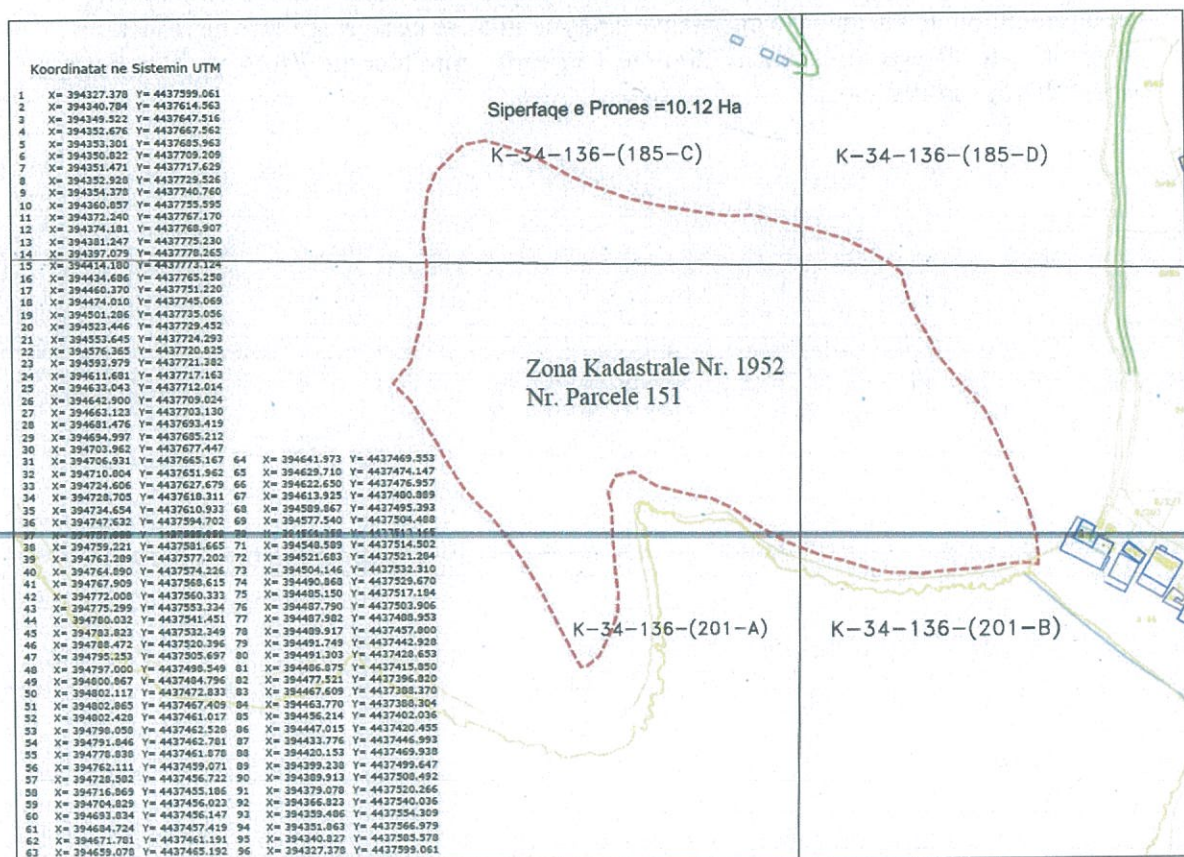


Figura 1 Pozicioni Kadastral

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

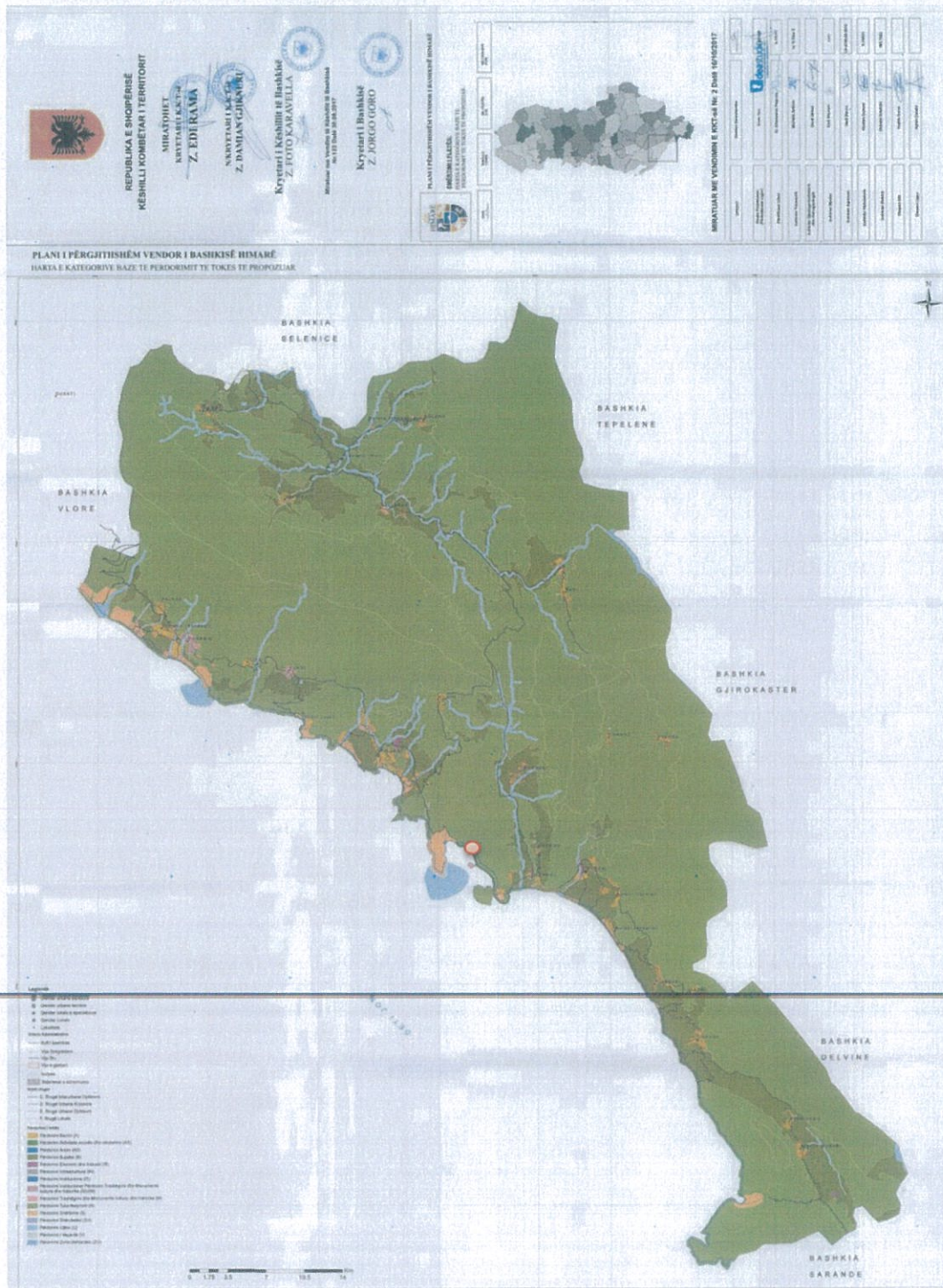


Figura 2 Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës

Prona aktualisht është bosh dhe e pashfrytëzuar, por, në pjesën më të ulët të saj, në afërsi të pazhit të Lllamanit, ndodhen disa objekte të ulëta kryesisht 2-3 kate. Këto objekte janë ndërtime që i shërbejnë funksionit të turizmit bregdetar veror.

Të gjitha ndërtimet që ndodhen në zone janë bërë pas vitit 2000. Deri në atë periudhë, jo vetëm prona, por e gjithë zona përfshirë këtu dhe vijën bregdetare ishte e pa-ndërtuar. Por, me rritjen e lëvizjes së njerëzve brenda për brenda vendit, si dhe ardhjen e turistëve nga jashtë, u rrit kërkesa për ambiente turistike duke sjellë ndërtimet që shohim sot.



Figura 7 Foto ajrore e gjendjes ekzistuese të truallit

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Duke pasur parasysh përmasat e Masterplanit të propozuar, projekti parashikon tipologji të ndryshme objektesh. Projekti përfshin komponentët kryesorë të mëposhtëm:

- **Hotel luksoz:** Kombinimi i arkitekturës mesdhetare me komoditetet moderne luksoze, duke përfshirë pishinat me tipare kaskadë dhe çatisë.

- **Vilat:** Të projektuara individualisht për t'u përzier me peizazhin, duke ofruar privatësi dhe luks.

- **Apartamente:** Projektuar për qëndrime afatgjatë, duke përfshirë komoditetet moderne dhe estetikë mesdhetare.

- **Zonat e ndërmjetme Komerciale:** Përfshirë restorantet, hapësirat e mirëqenies dhe zonat e komunitetit që përmirësojnë përvojën turistike.

Sfida e këtij projekti ka qenë respektimi i zonës së zhvillimit, ndërkohë duke pasuruar eksperiencën e vizitorëve dhe rezidentëve.

Qëllimi i projektit është krijimi i hapësirave akomoduese për banim dhe hoteleri, duke krijuar ndjesinë e një lokaliteti ftues. Për këtë përgjatë kodrës janë pikasur disa pozicione të cilat do të ofrojnë shërbime të ndryshme dhe do të funksionojnë si zona për bashkimin e komunitetit, socializim, shpenzimin e një kohe cilësore. Ky tip turizmi mbështetet në vlerat natyrore dhe mirëqenien. Zgjidhja arkitektonike e pozicionimit të objekteve siguron një lidhje të qëndrueshme midis mjedit natyror dhe atij të ndërtuar, duke krijuar tarracime, të cilat sigurojnë pamje, akses dhe sipërfaqe të gjelbëruara.

- **Koncepti arkitektonik i Vilave**

Vilat ndjekin një koncept "stacking stone", i projektuar për të minimizuar gërmimet dhe për të ruajtur topografinë natyrore të kodrës.

Ky koncept mundëson krijimin e zbrazëtirave në peizazh për vendosjen e vilës, të cilat më pas rimbjellen për të rivendosur konturet natyrore të kodrave. Për vilat kodra do të gërryhet në mënyrë që të akomodojë volumin e secilës vile. Tarracimi, gjelbërimi dhe pozicionimi krijojnë një integrim harmonik me relievin natyror.

Masterplani parashikon 50 vila të shpërndara në terren në grupime prej 2 apo 3 vilash. Të gjitha këto grupime përfshijnë 1 vilë më të madhe (apo 2 vila të mëdha në rastin e grupimeve 3-she) dhe 1 vilë të vogël.

Vilat kanë formulim të ngjashëm gjeometrik, volumetrik dhe arkitektonik, ndryshon vetëm madhësia e tyre, sipas së cilës ndahen në 2 tipologji. Tipi A është vila e madhe prej 240 m² dhe me 3 dhoma gjumi. Tipi B është vila më e vogël me sipërfaqe prej 150 m² dhe me 2 dhoma gjumi.

Këto grupime vilash përmbajnë çati të gjelbra që ndihmojnë në përzierjen e tyre pa probleme me mjedisin natyror. Çdo grup ka një pikë akses, duke krijuar një zonë të vogël të përbashkët që promovon ndjenjën e komunitetit. Ky plan urbanistik lejon që natyra të rrjedhë nëpër kodër, duke shmangur pengimin nga një ndërtesë e vetme e madhe.

Për më tepër, grupet janë krijuar për të respektuar pamjet dhe për të minimizuar ndikimin vizual të zhvillimit. Kjo qasje e projektimit siguron që ndërhyrja ruan bukurinë natyrore të sitit, duke i lejuar vizitorët të përjetojnë mjedisin sikur zhvillimi të ishte një pjesë organike e peizazhit.

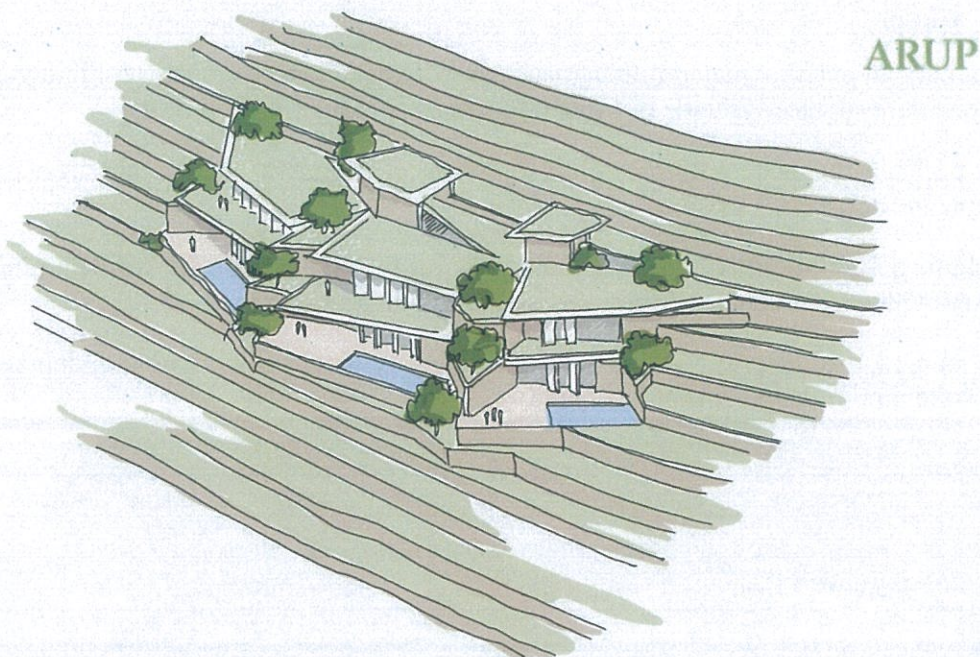


Figura 12: Klaster 1 vendosjes së 3 vilave në terren

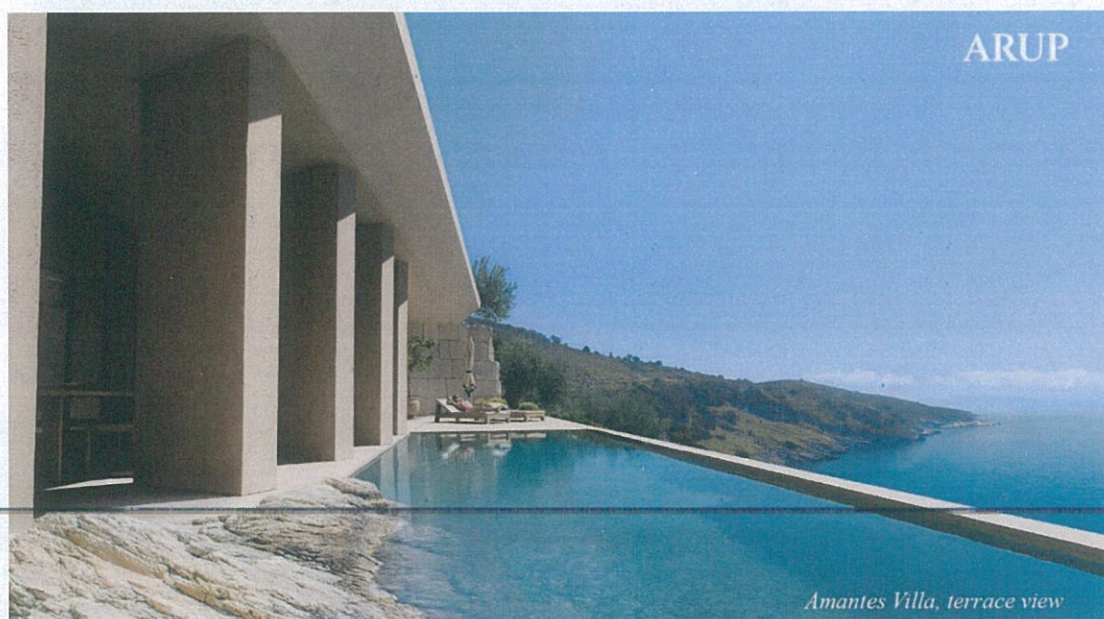


Figura 13: Pamje 3d te objektit

Pasi janë pozicionuar në lartësitë e tyre përkatëse, vilat rrotullohen pak për të siguruar pamje dhe privatësi për secilën njësi.

Në nivelin 0 vilat përfshijnë ambientet e natës, dhomat e gjumit dhe tualetet. Të gjitha dhomat e gjumit kanë akses në verandën panoramike. Gjithashtu akses për në objekt realizohet në këtë kat me anë të shkallëve të jashtme.

Në nivelin -1 përfshihen ambientet e ditës, ndenja, ngrënia, kuzhina, depot, lavanderia dhe tualeti i ditës. Në këtë nivel veranda, pjesërisht e mbuluar, përfshin edhe pishinën.

Në qendër të planimetrisë gjendet shkalla e cila lidh nivelet me njëra-tjetrën.

tyre, duke integruar mjeshtërinë, materialet dhe fuqinë punëtore lokale. Ky zhvillim vendos një standard të ri për turizmin, duke u fokusuar në natyrën, mirëqenien dhe harmoninë arkitekturore me mjedisin.



Figura 16: Planimetria e Hotelit +/-0.00

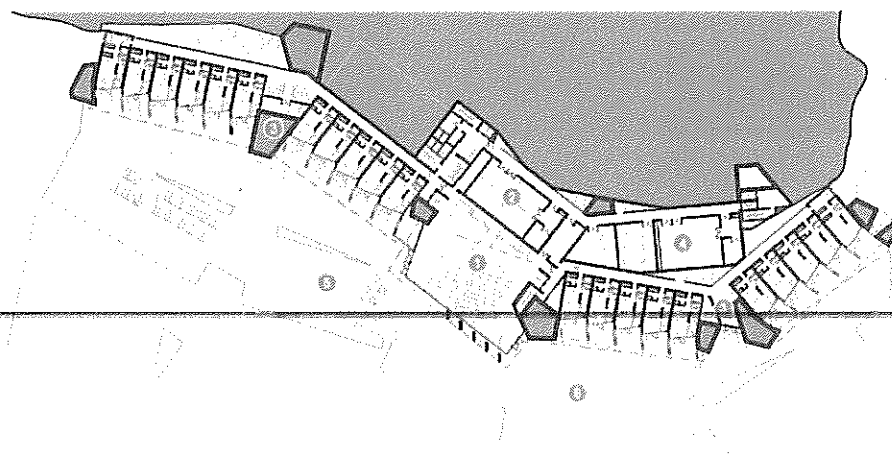


Figura 17: Planimetria e Hotelit niveli -2

1. Zona e mëngjesit – Bar-rostiçeri pasdite
2. PE/BH
3. Krah i dhomave
4. Magazini i Përgjithshëm
5. Pishina tarracë
6. Tarracë për mëngjes/snacks

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

Filozofia kryesore e projektit është të sigurojë që ndërtesat dhe natyra të bashkëjetojnë në mënyrë harmonike. Dizajni propozon një hotel luksoz, apartamente dhe vila që qëndrojnë brenda peizazhit pa e prishur atë. Qëllimi është të krijohet një përvojë turistike e rrënjësuar në natyrë dhe mirëqenie, duke përdorur arkitekturën për të përshtatur dhe përmirësuar mjedisin natyror.

Paleta materiale përfshin gur gëlqeror lokal, beton të lyer, mure të punuar me gur dhe suva dhe dysHEME terakotë, të gjitha të frymëzuara nga konteksti lokal mesdhetar.

Theksi vihet në përdorimin e materialeve lokale dhe teknikave tradicionale të ndërtimit, duke nxitur një lidhje midis zhvillimit dhe kulturës lokale.



Figura 20: Prezenca e gurit natyror, gurit gëlqeror dhe suvasë



Figura 21: Prezenca e Ujit, Interereve të drurit dhe punimit artizanal lokal

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërua / vend parkimet

Koncepti arkitektonik mbështetet në konceptin e “Stivosjes” apo tarracimin e niveleve, duke ofruar fushëpamje, ndjesi mesdhetare dhe lëvizshmëri.

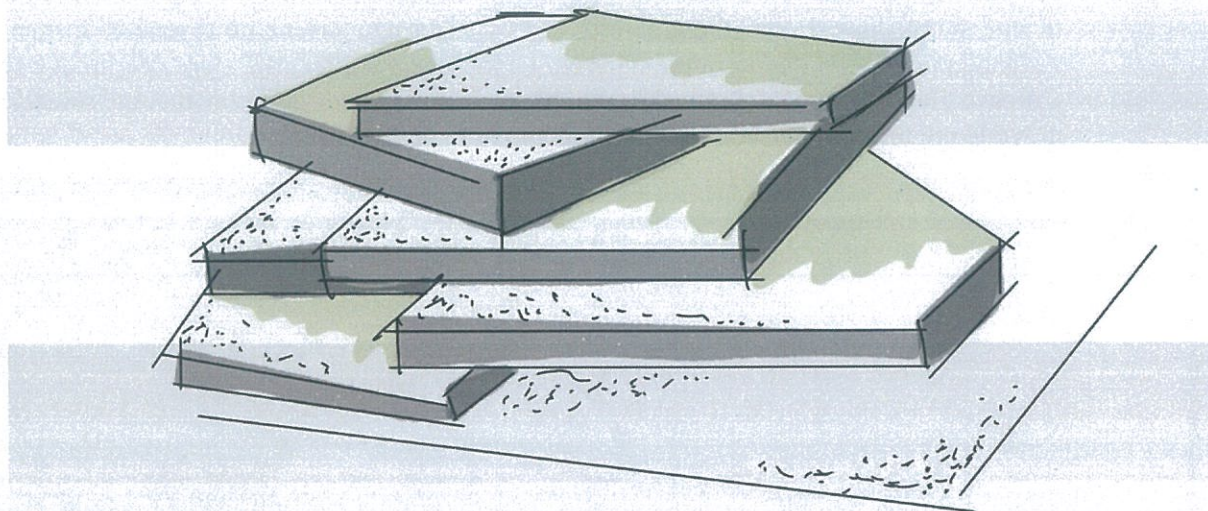


Figura 23: Strategjia e “Stivosjes”



Figura 24: Pamje 3D e taracave të gjelbëruara.



Figura 25: Koncepti I “Stivosjes”, I përshtatur për të krijuar hapësirën e nevojshme për vilat

Koncepti i rrjetit rrugor

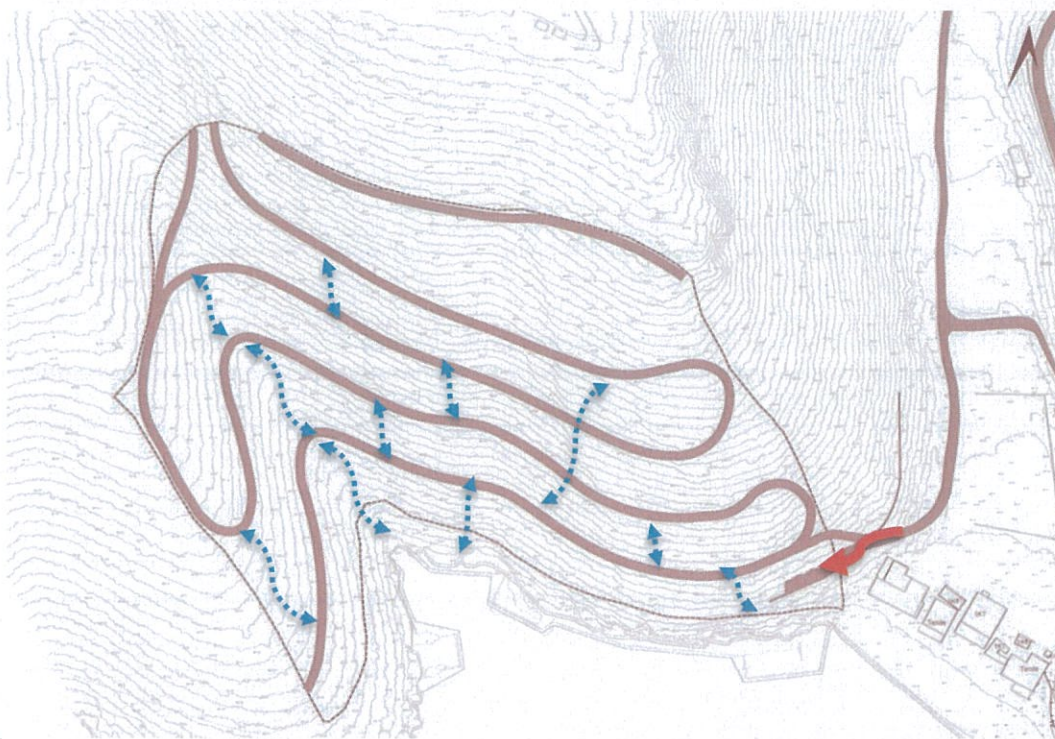


Figura 27: Skema e qarkullimit

Rrjeti rrugor është menduar të jetë sa më pak intruziv në natyrë, i zhvilluar në formën e “shared street” me një gjerësi minimale prej 6 m. Pra, nuk kemi ndarje makina/këmbësorë. Trafiku i makinave do të jetë shumë i limituar dhe me shpejtësi minimale, për pjesët e vilave dhe të apart-hotelit, kjo përveç pjesë së hotelit, ku makinat mund të rrotullohen dhe të dalin në po të njëjtën pikë nga e cila u futën dhe do të duhet të respektojnë standarde të hoteleve me 5 yje.

Rrjeti rrugor i projektit të sipërpërmendur është krijuar duke pasur të gjithë Masterplanin në mendje. Kështu në Fazën I & II rrjeti rrugor nuk ka shpëputje në pika të ndryshme. Për të siguruar lëvizjen në resort, do të shtohen segmente të vogla këmbësorësh për të mundësuar lidhjen e të gjithë rrjetit rrugor në projekt, si dhe për të pasur një akses të drejtpërdrejtë në breg.