



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
“RESORT TURISTIK DHE REZIDENCIAL “SUN PALASË” ME OBJEKT HOTELIERIE
1-9 KATE MBI TOKË DHE 1-2 KATE NËNTOKË, DHE OBJEKTE 1-4 KATE MBI
TOKË ME 1-2 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË PALASË, BASHKIA
HIMARË ME ZHVILLUES “GOLDEN KEY SH.P.K.” DHE “SUN PALASË 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. 22, Datë 20.11.2024



Projektues:

EBG sh.p.k. Nr. Lic N.6913/2
Urb. Erjon Gjyli Nr. Lic A.2343

Zhvillues:

“GOLDEN KEY” SH.P.K. dhe “SUN PALASË” 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. 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 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
- 4.5 Muret rrethues

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

- 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Në “Resortin turistik dhe rezidencial “Sun Palasë” me objekt hotelerie 1-9 kate mbi tokë dhe 1-2 kate nëntokë, dhe objekte 1-4 kate mbi tokë me 1-2 kate nëntokë, me vendndodhje në Palasë, Bashkia Himarë me zhvillues “Golden Key sh.p.k.” dhe “Sun Palasë sh.p.k.”, janë mbajtur parasysh:

- Ligj Nr.107/2014, datë, 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar;
- Ligj Nr. 119/2020 Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin Nr. 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, të ndryshuar.
- Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr. 408, datë 13.05.2015 “Rregullorja e zhvillimit të territorit”, e ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i studimit ndodhet në zonën bregdetare të Palasës, e cila po zhvillohet me karakter turistik. Infrastruktura në këtë zonë është në fazë zhvillimi, dhe rrugët kryesore janë të reja dhe në gjendje të mirë. Zona e studimit pozicionohet në anën lindore të deltës së lumit dhe do të ketë akses të drejtpërdrejtë nga rruga nacionale SH4. Rrjeti rrugor i projektuar do të lidhë këtë shesh me “Rrugët e Bardha” të Palasës, duke mundësuar gjithashtu lidhjen e tij me bregdetin. Në juglindje të sheshit është duke u zhvilluar një kompleks tjetër, i përbërë nga vila dhe ambiente shërbimi.



Fig.1. Vendndodhja e pronës, foto ajrore.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Sheshi në studim ndodhet brënda territorit administrativ të Bashkisë Himarë, përkatësisht në zonën HI.B.1019, HI.N.1187, HI.UB.3.1188 për të cilën zbatohen përcaktimet e Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, miratuar me vendim nr.5 datë 15.04.2021 Të KKT dhe legjislacionin në fuqi, si dhe me VKM nr. 408 datë 29.06.2022 Për Miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit (i ndryshuar).

Njësitë strukturore HI.B.1019, HI.N.1187, HI.UB.3.1188

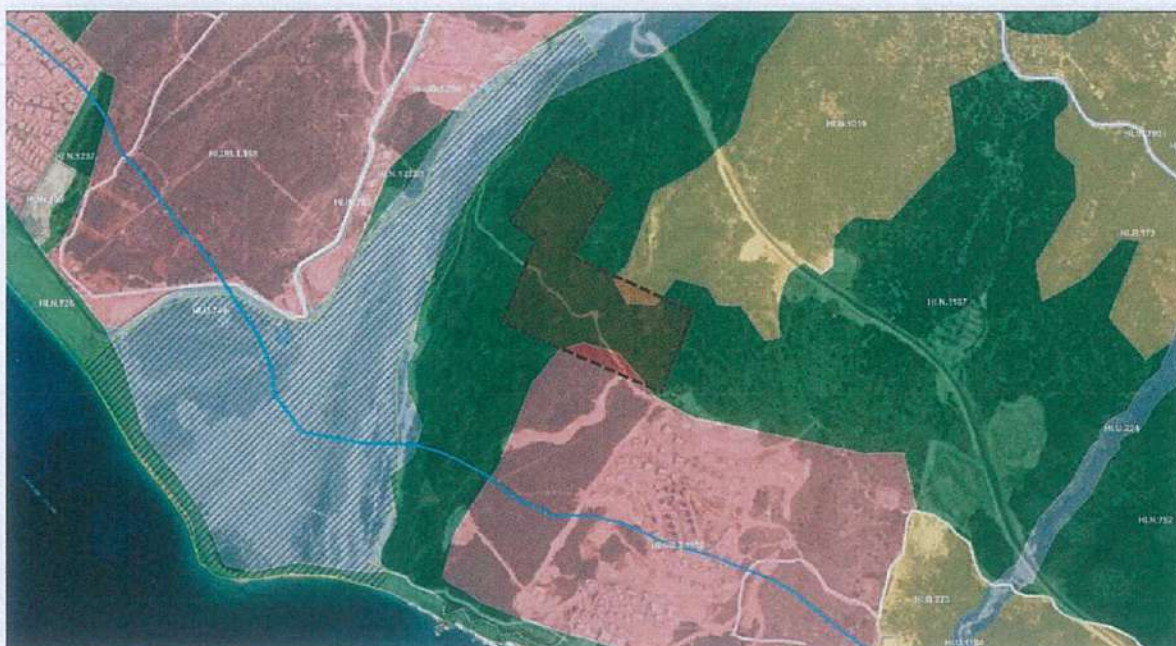


Fig.2. Pozicioni i zonës në PPV-në e Bashkisë Himarë.

Sipas rregullores së PPV Himarë, për njësinë strukturore HI.UB.1.750 kemi këto tregues zhvillimorë:

Njësia Strukturore: HI.UB.3.1188

Bashkia	Himarë
Njësia	HI.UB.3.1188
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	S. Shërbime
Kategori 2	
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia në Kate	K1=3
Lartësia në Metra	K1=11
PDV	JO
Intesitet	K1=0.25
KSHT	K1=15%
KSHR	15%
KSHP	20%
Kufizime Ligjore	SIPAS RREGULLORES ZPZT
Sipërfaqe (ha)	57.97
Nenkategori 1	ZPZT
Nenkategori 2	
Nenkategori 3	
Nenkategori 4	
Parcela_Minimale	K1=5000 m2
Përdorime të Lejuara	AR_Aktivitete sociale dhe rekreacion; S_Shërbime; A.5_Zona me shtëpi të dyta
Përdorime të Ndaluara	IE_Ekonomi dhe Industri, A4_Zona Baniimi
Kushte të Tjera	
Rregullore	More info

Fig.3. PPV Himarë_ Të dhënat e parametrave në tabelë.

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



Fig.4. Harta e përdorimit të tokës në PPV-në e Bashkisë Himarë.

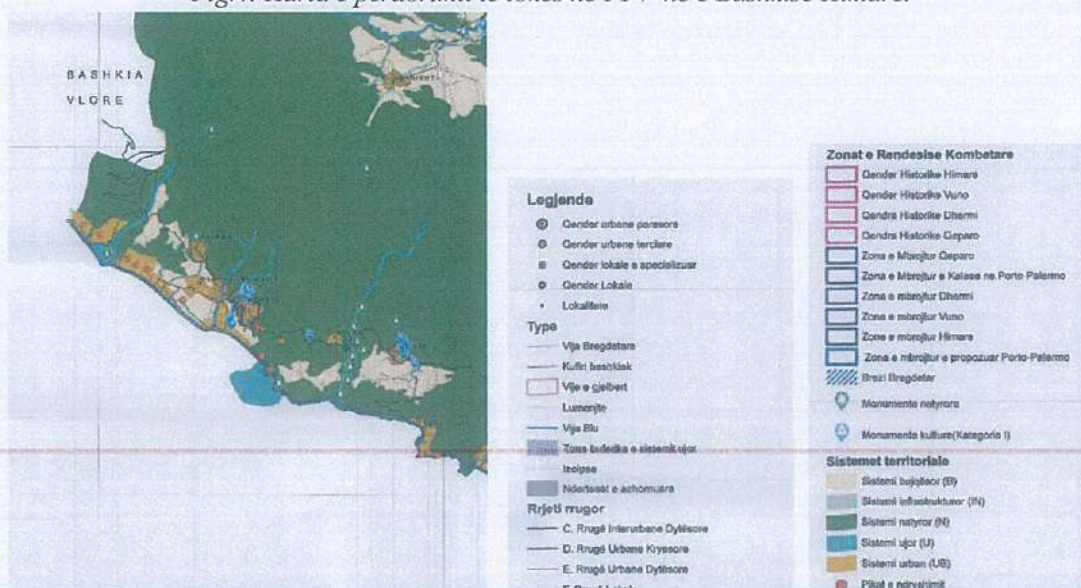


Fig.5. Harta e sistemeve territoriale në PPV-në e Bashkisë Himarë.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Pronat në studim me nr.pasurie 16/169, 16/170, 16/171, 16/172, 16/173, 16/174, 16/175, 16/176, 16/177, 16/178 dhe 30/264/1 ne Z.K 2863, në pronësi dhe me zhvillues shoqërinë “Golden Key Shpk” dhe “Sun Palas Shpk”, ndodhen brenda territorit administrativ të Bashkisë Himarë, përkatësisht në zonën HI.B.1019, HI.N.1187, HI.UB.3.1188 për të cilën zbatohen përcaktimet e Rregullores së PPV të Bashkisë Himarë, miratuar me vendim nr.5 datë 15.04.2021 të KKT dhe legjislacionin në fuqi, si dhe me VKM nr.408 datë 29.06.2022 Për Miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit (i ndryshuar). Në zonën në studim propozohet përdorimi i përbashkët i pronave nga ku sipërfaqja totale e pronave sipas certifikatave të pronësive është 99 000 m².

ZK.2863

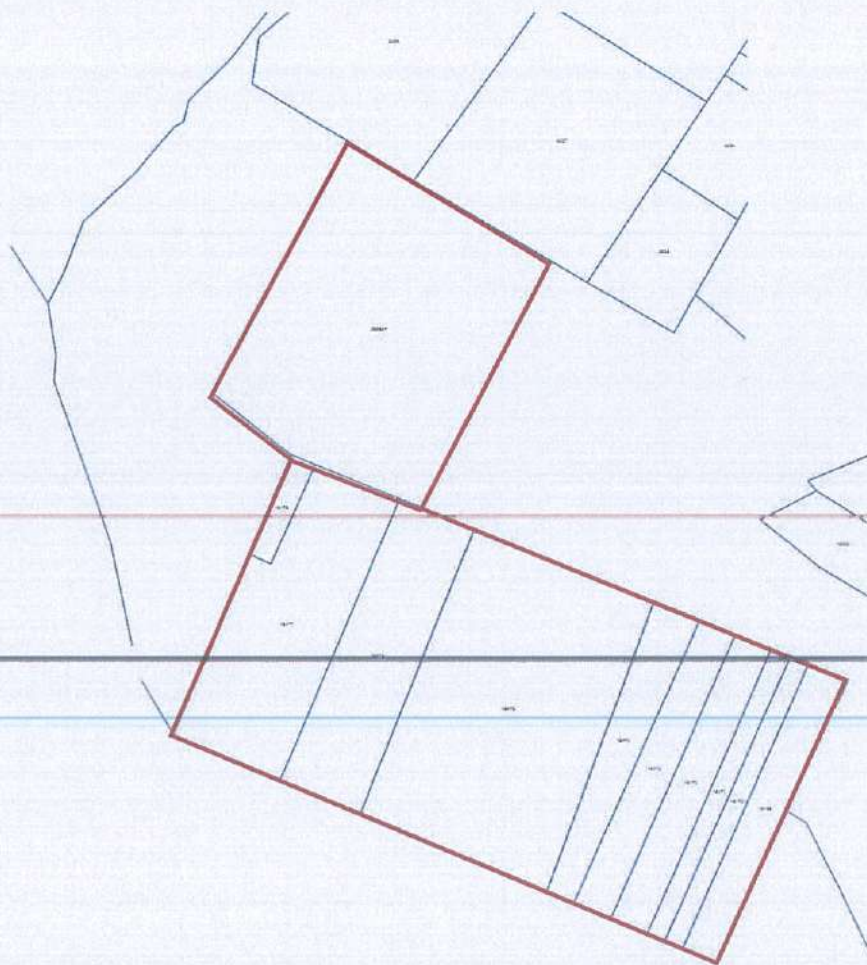


Fig.6. Pronat në fragmentin e hartës kadastrale.



Fig.7. Foto e gjendjes ekzistuese.

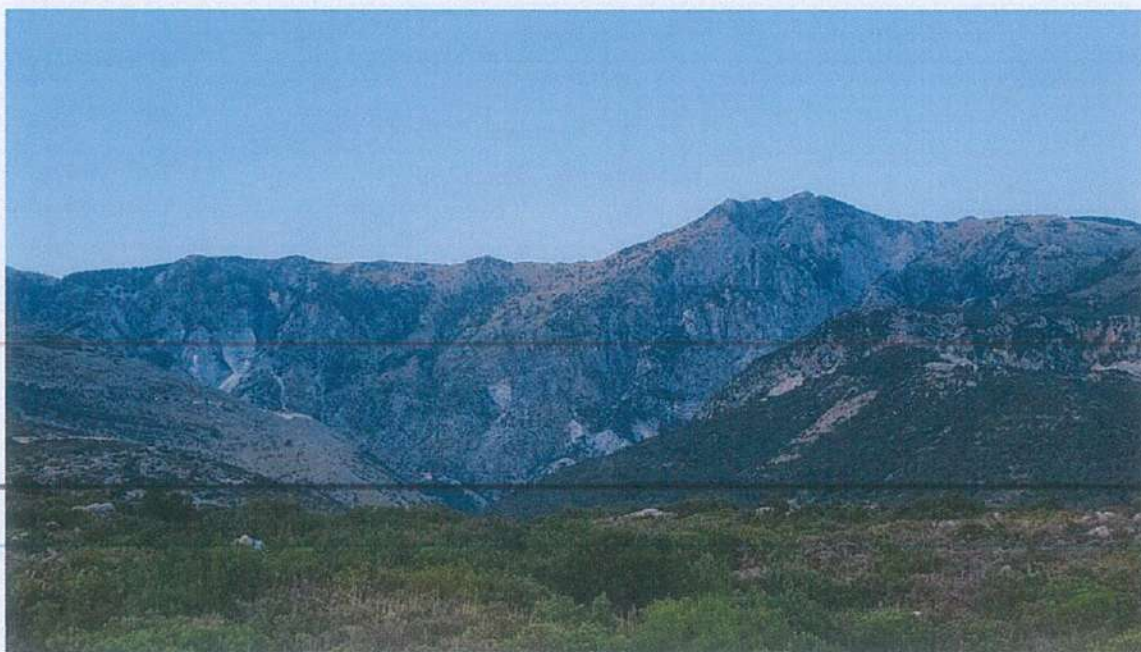


Fig.8. Foto e gjendjes ekzistuese.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara



Fig.9. Planvendosje.

Zona është në zhvillim me një sërë projektesh me karakter turistik. Projekti i propozuar synon të ofrojë një cilësi të veçantë jetese pranë natyrës bregdetare të Palasës, duke u fokusuar në hapësira publike, aktivitete sociale dhe sportive. Ai do të ofrojë akomodim në dy hotele, secili me standarde dhe karakteristika unike. Këto hotele do të pozicionohen në sheshet kryesore të projektit, të lidhura përmes një aksi ekonomik pedonal që përqëndron shërbimet dhe aktivitetet e lidhura me to.

Në juglindje të sheshit janë parashikuar vila që ndahen në tre tipologji: vila të bashkëngjitura, vila individuale dhe vila elitare. Gjithashtu, projekti përfshin ndërtesa rezidenciale me apartamente të bollshme, të pajisura me oborre, llozha, ballkone ose tarraca. Pjerrësia dhe tarracimi i terrenit mundësojnë pozicionimin e rezidencave në nivele të ndryshme, duke maksimizuar pamjet për secilin apartament.

Kompleksi propozohet të jetë i mbyllur në perimetër, me hyrjen kryesore për këmbësorët përgjatë aksit “Rruga e Plazhit Palasë” dhe hyrjen e automatizuar për automjetet përgjatë rrugës së hotelit “White Roads”.

Red Rock Hotel

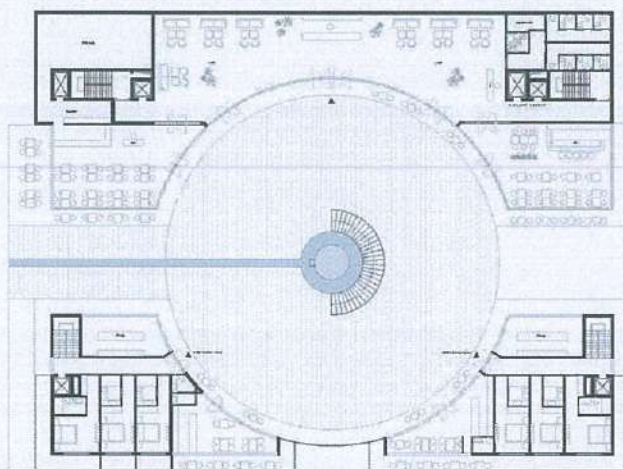


Fig.10. Red Rock Hotel: Plani i katit përdhe.

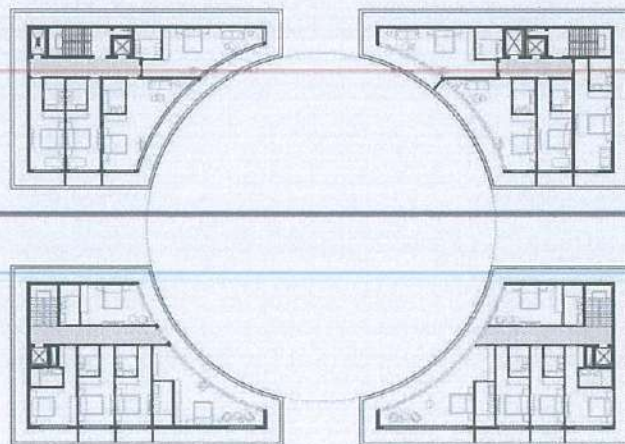


Fig.11. Red Rock Hotel: Plani i katit të dhomave.

Sun Piazza Hotel (Hoteli Sheshi i Diellit)

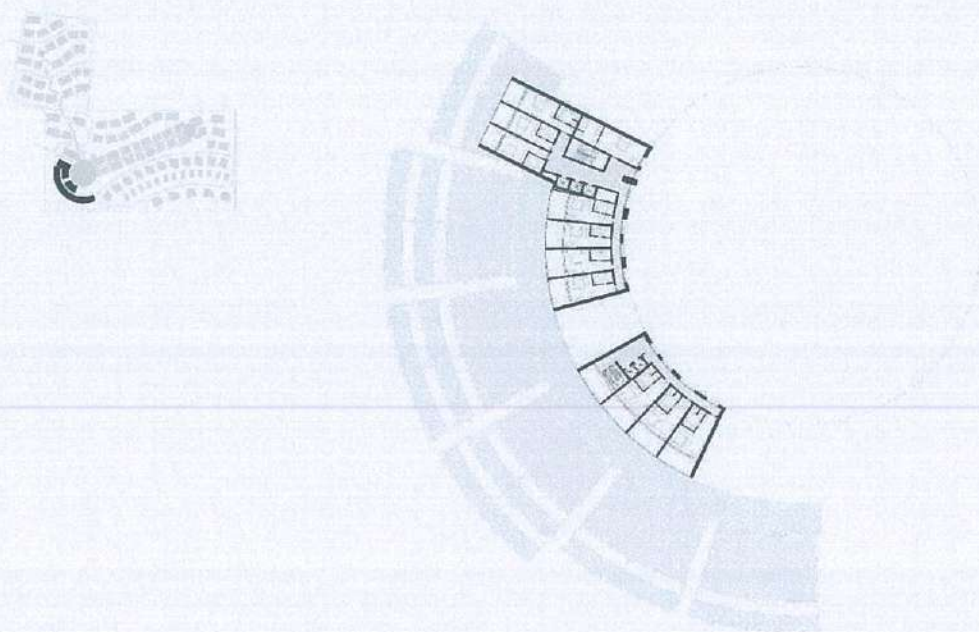


Fig.12. Sun Piazza Hotel: Plani i katit të dhomave.

Sunset Avenue _Zona Komeriale

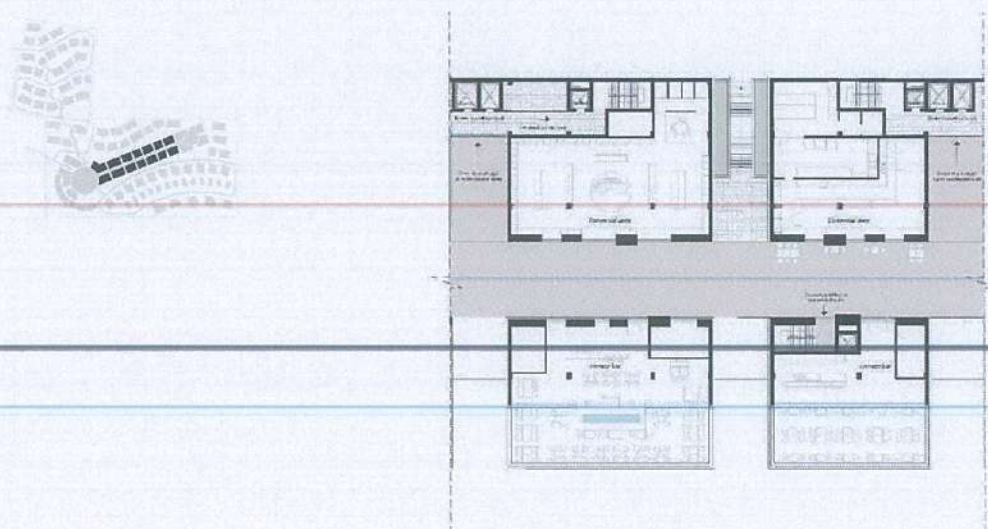


Fig.13. Sunset Avenue: Planimetria e shërbimeve.

Twin Villas (Vila të Bashkëngjitura)

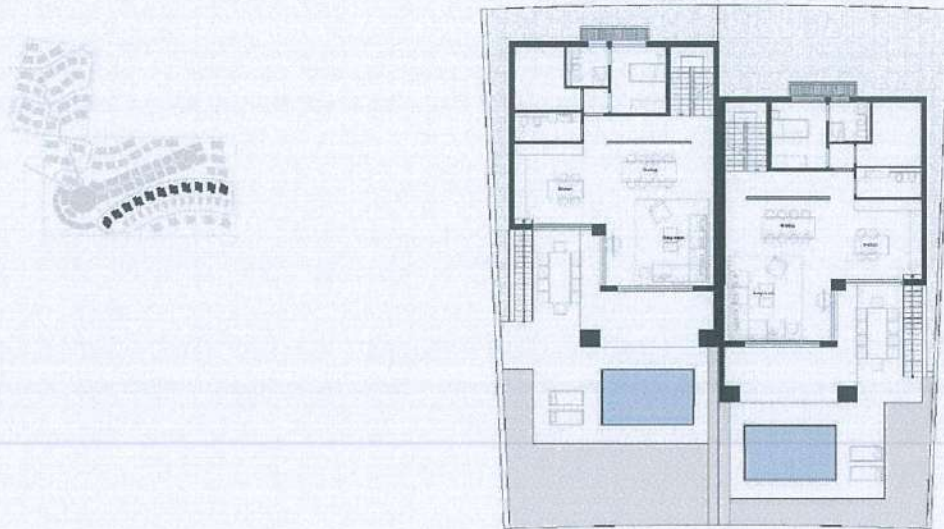


Fig.14. Twin Villas: Plani i katit përdhe.

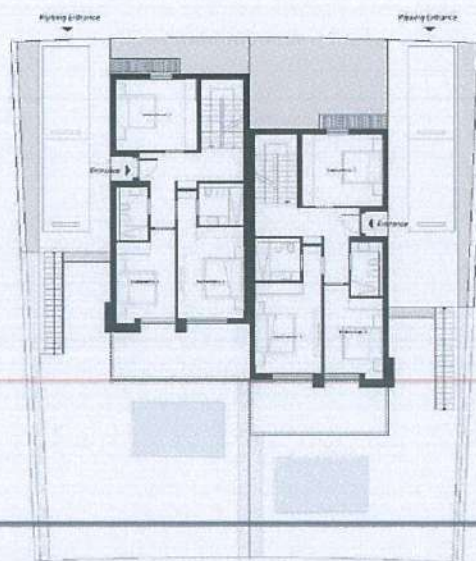


Fig.15. Twin Villas: Plani i katit të parë.

Single Villas (Vila Individuale)

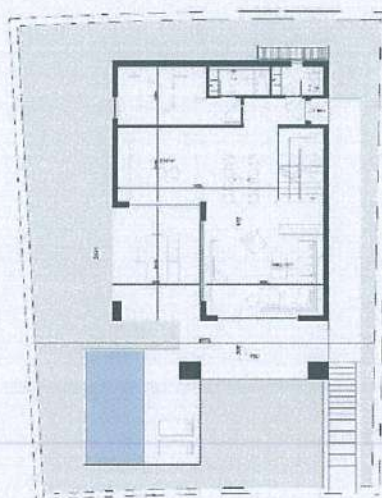


Fig.16. Single Villas: Plani i katit përdhe.

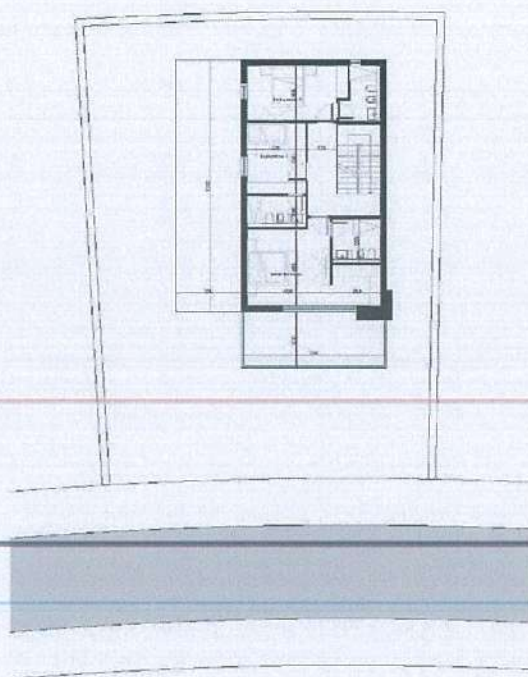


Fig.17. Single Villas: Plani i katit të parë.

Elite Villas (Vila Elitare)

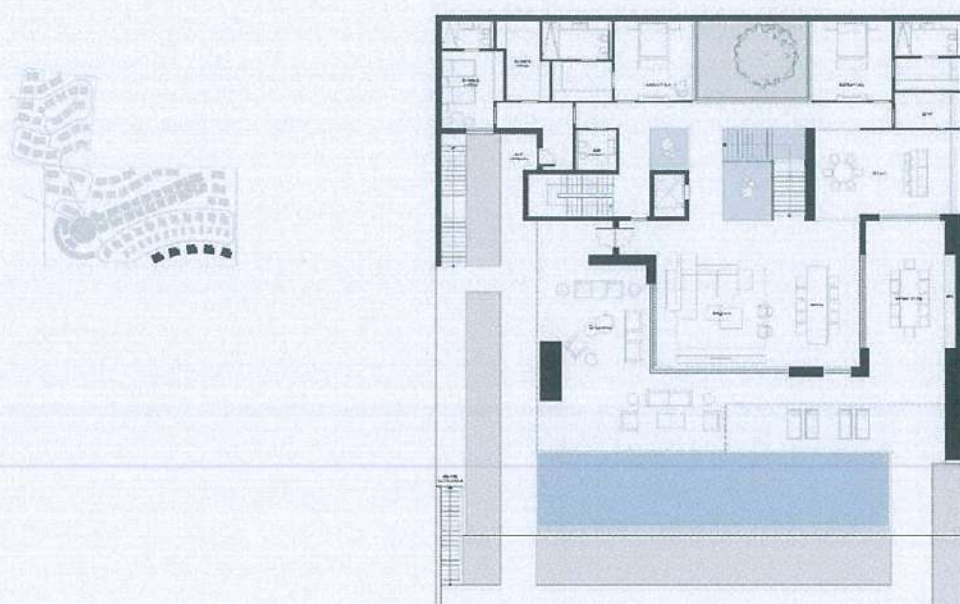


Fig.18. Elite Villas: Plani i katit përdhe.



Fig.19. Elite Villas: Plani i katit të parë.

Rezidenca

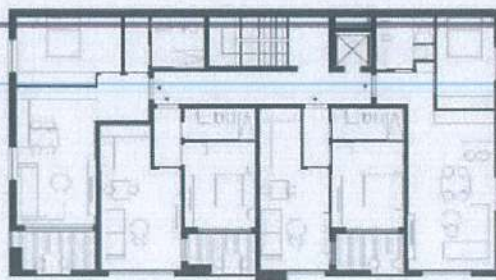
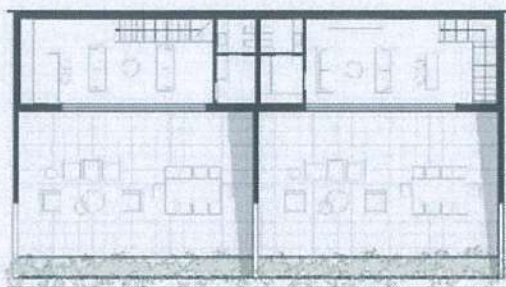
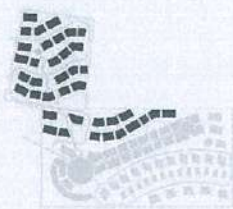


Fig.20. Planet e Rezidencave.



Fig. 21. Prerja 1-1.



Fig. 22. Prerja 2-2.

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

Arkitektura karakterizohet nga linjat e drejta dhe të pastra, duke përdorur pllaka travertinë në ngjyrë bezhë. Çarjet, llozhat dhe volumet e ballkoneve janë vendosur me ritëm, duke krijuar një estetikë që siguron dritë për apartamentet, si dhe sipërfaqe të mirëorganizuara dhe hapësira të jashtme private për secilën njësi.

Pllakat e travertinës, përveç peshës dhe karakterit të tyre, ofrojnë gjithashtu një mbrojtje zjarrrduese. Ato janë të forta, të qëndrueshme dhe ngjyrat e tyre ruajnë shkëlqimin për shumë vite. Të gjitha materialet e ndërtimit të fasadës janë ekologjike dhe të qëndrueshme, me një jetëgjatësi që kalon 100 vjet dhe kërkojnë pak mirëmbajtje, duke i bërë ato jashtëzakonisht ekonomike. Si një "lëkurë e dytë" ato mbrojnë muraturën nga era dhe kushtet atmosferike. Çdo pllakë në fasadë është një element dizajni që shpreh stilin mesdhetar dhe vizionin e ndërtesës, duke kontribuar në identitetin e saj të veçantë.

Red Rock Hotel



Fig.23. Red Rock Hotel: a) Pamje ajrore, b) pishina.

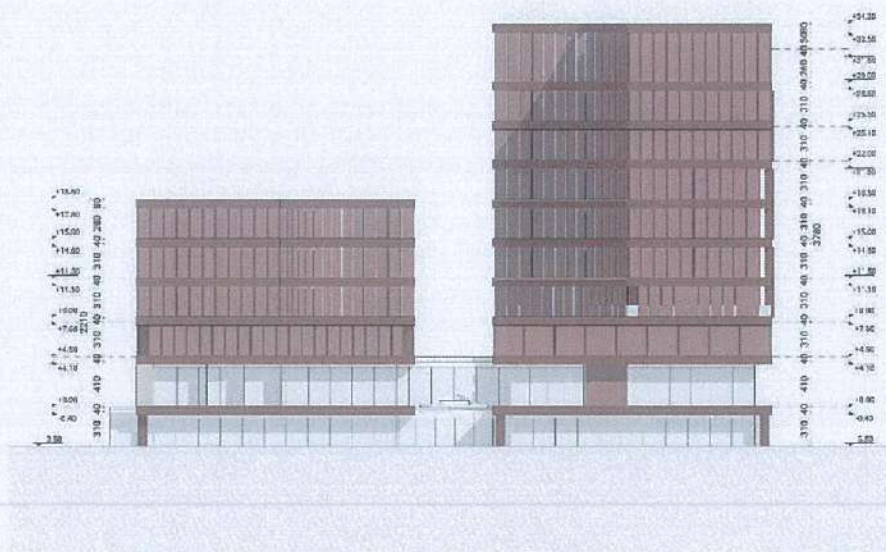


Fig.24. Red Rock Hotel: Fasada.

Sun Piazza Hotel (Hoteli Sheshi i Diellit)



Fig.25. Sun Piazza Hotel: Pamje e objektit.

Sunset Avenue _Zona Komerziale



Fig.26. Sunset Avenue: Shërbime.



Fig.27. Sunset Avenue: Shërbime.

Twin Villas (Vila të Bashkëngjitura)

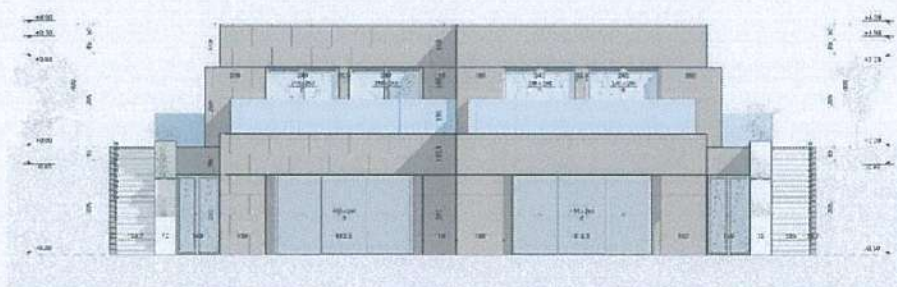


Fig.28. Twin Villas: Fasada Jugore.

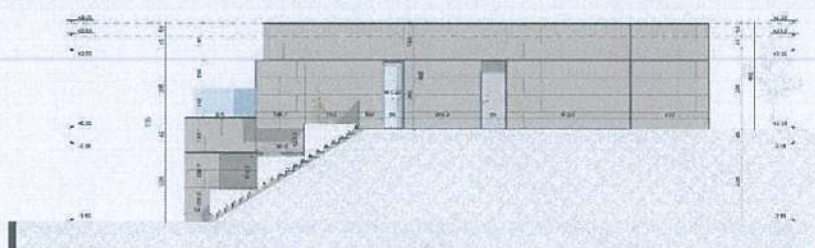


Fig.29. Twin Villas: Fasada Lindore.

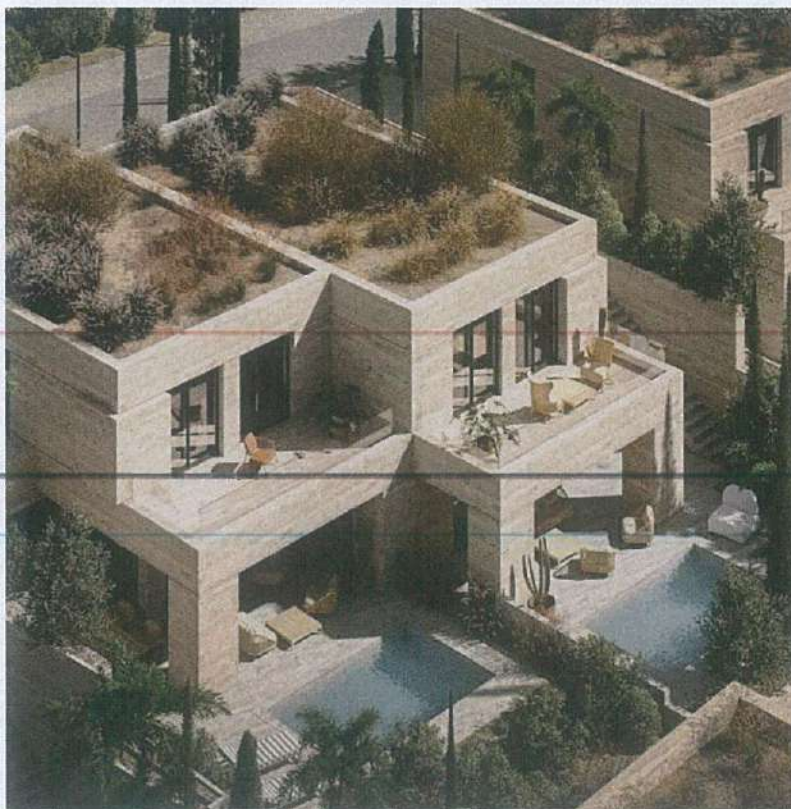


Fig.30. Twin Villas: Pamje të objektit.

Single Villas (Vila Individuale)

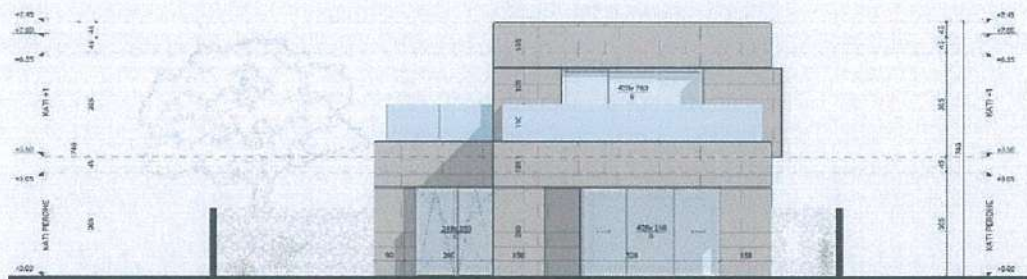


Fig.31. Single Villas: Fasada Jugore.



Fig.32. Single Villas: Pamje të objektit.

Elite Villas (Vila Elitare)



Fig.33. Elite Villas: Pamje të objektit.



Fig.34. Elite Villas: Pamje të objektit.



Fig.35. Elite Villas: Pamje të objektit.

Rezidenca

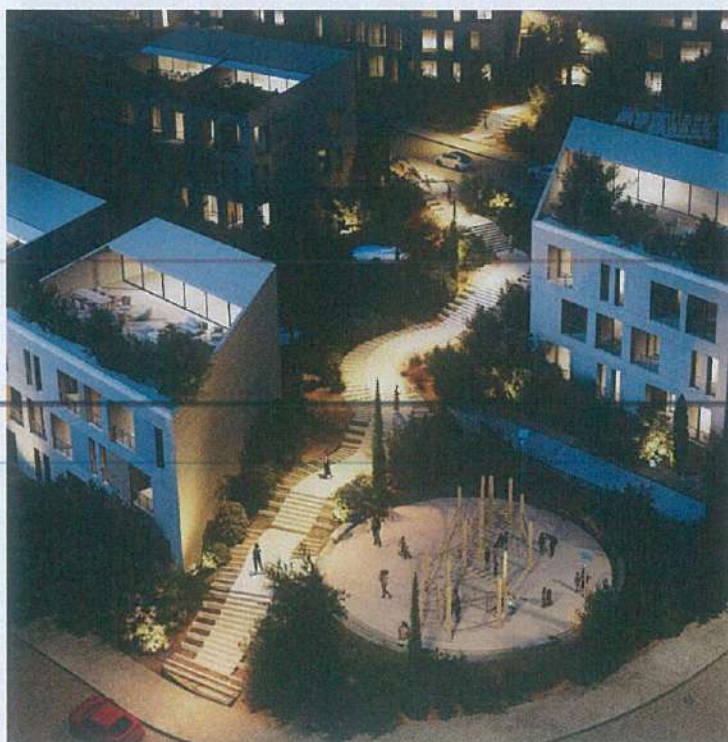


Fig.36. Rezidenca: Pamje të objekteve.

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	99 000 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	27 210 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	89 880 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	44 890 m ²
Sipërfaqe e pishinave:	2 526 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	27.4 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	72.6 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.9
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	32 m
Numri i kateve mbi tokë:	1, 2, 3, 4, 5, 9 kate
Numri i kateve nën tokë:	1 dhe 2 kate

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: 16/169, 16/170, 16/171, 16/172, 16/173, 16/174, 16/175, 16/176, 16/177, 16/178, 30/264/1 në Zonën kadastrale 2863

Kufizimet:

Lindje:	15/177
Jug:	nuk ka informacion
Perëndim:	nuk ka informacion
Veri:	30/26, 30/27

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri	8.4m, 4.5m, 3.4m
Lindje	6.9, 13.6m, 19.7m, 22.7m, 4.8m, 4.3m
Jug	10.8m, 12.3m
Perëndim	3m, 4.2m, 3.9m, 3.1m, 2.8m, 19.5 m

Distancat nga trupi i rrugës:

-

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Projekti përqendrohet në krijimin e hapësirave publike, duke parashikuar tre sheshe me karakteristika unike dhe dy akse pedonale. Këto hapësira do të funksionojnë si qendra për të gjitha aktivitetet sociale, shërbimet dhe aktivitetet sportive, duke siguruar që objektet rezidenciale dhe vilat të mbeten private, larg zhurmave dhe lëvizjes.

Tre sheshet kryesore përfshijnë: **Sun Piazza** (Sheshi i Diellit), **Red Rock Piazza** (Sheshi i Gurit të Kuq) dhe **Tree Piazza** (Sheshi i Pemëve). Këto sheshe lidhen përmes dy akseve të rëndësishme: **Sun Promenade** (Pedonalja e Diellit), një aks ekonomik i mbushur me dyqane dhe shërbime në të dyja anët, dhe **Natural Promenade** (Shtegu Natyror), një pedonale që ofron përvojë të afërt me natyrën, me gjelbërim dhe zona relaksimi.

Sheshi kryesor, **Sun Piazza**, do të ketë një rol të veçantë si hapësirë për ngjarje të ndryshme, përveç aktiviteteve të përditshme të ofruara nga dyqanet, kafenet dhe restorantet. Ky shesh ofron 2700 m² hapësirë të lirë për të zhvilluar evente me atmosferë dinamike dhe tërheqëse për komunitetin.

Red Rock Piazza (Sheshi i Gurit të Kuq) është më i vogël në dimension (rreth 850 m²) dhe ka karakter plotësisht komercial. I pozicionuar strategjikisht, ai përmbyll aksin ekonomik pedonal dhe përmban një shkallë unike që zbret në hyrjen e hotelit me të njëjtin emër.

Sun Promenade (Pedonalja e Diellit), mban këtë emër sepse është projektuar në mënyrë të tillë që në datën 21 Mars dhe 22 Shtator perëndimi i diellit të bie ekzaktësisht në aksin e kësaj pedonaleje. Ky element do t'a bëjë këtë pedonale një pikë referimi për zonën, e rrethuar nga kafene, restorante, taverna dhe dyqane që i shërbejnë banorëve dhe turistëve. Gjatësia e kësaj pedonaleje është 250 metra.

Tree Piazza (Sheshi i Pemëve), është sheshi në kuotën më të lartë të kompleksit. Ndodhet pranë zonës rezidenciale, ndaj ka karakter natyror duke i ofruar banorëve hapësirë pushimi mes pemëve dhe gjelbërimit

Natural Promenade (Shtegu Natyror), lidh Tree Piazza-n me Sun Piazza-n. Kjo pedonale e gjelbëruar kalon mes objekteve rezidenciale, duke u ofruar banorëve një kalim të këndshëm pranë natyrës. Përgjatë këtij aksi ndodhen hapësira pushimi, kënde lojrash, një pavijon dhe fusha padeli. Gjatësia e tij është 200 metra.

Hapësira Publike

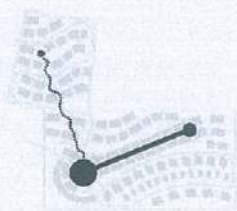


Fig.37. Sun Piazza.

Tree Piazza (Sheshi i Pemëve)



Fig.38. Tree Piazza.

Natural Boulevard (Shtegu Natyror)

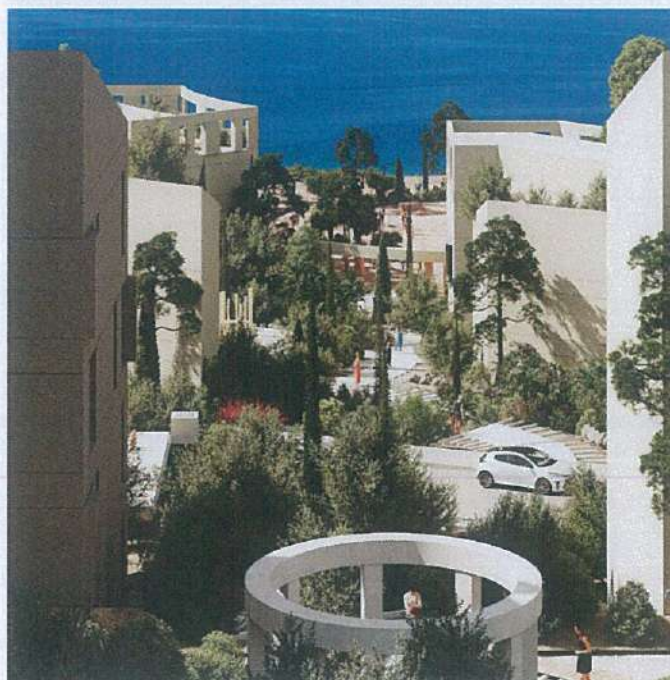


Fig.39. Natural Boulevard.

1. TREE PIAZZA
2. PAVILLION
3. OUTDOOR GYM
4. PADDEL COURT
5. INDOOR GYM
6. TABLE GAMES

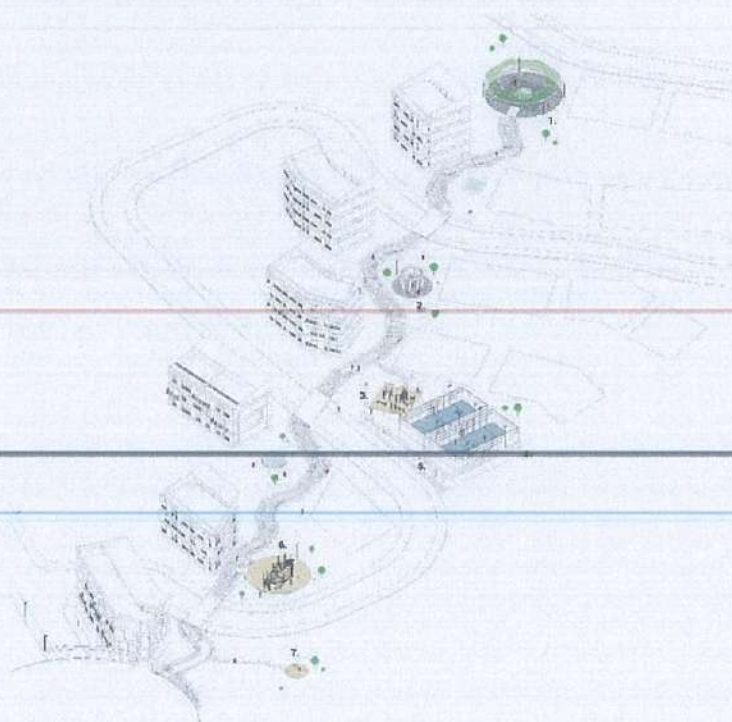


Fig.40. Pamje aksonometrike.

Sun Piazza (Sheshi i Diellit)

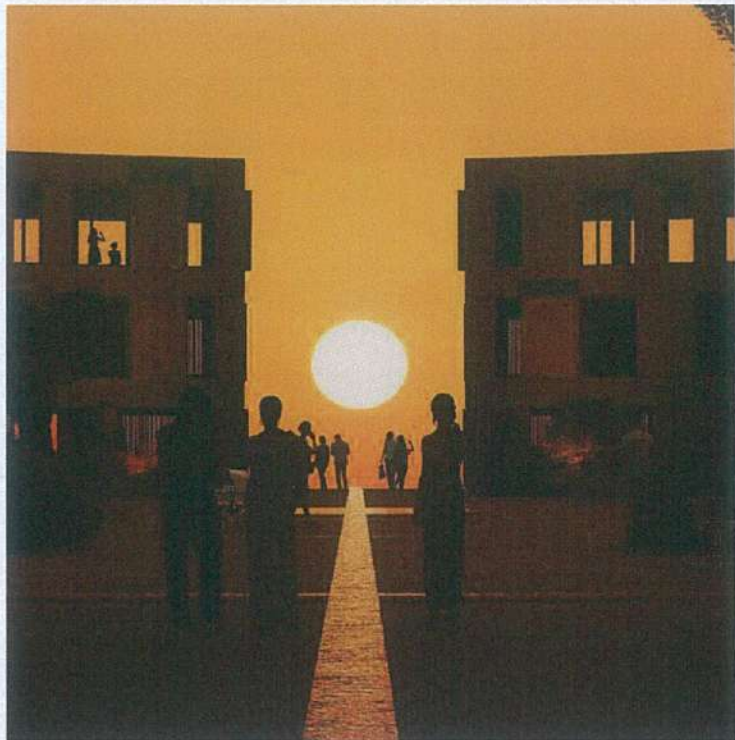
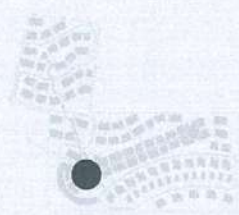


Fig.41. Sun Piazza.



Fig.42. Sun Piazza.



Fig.43. Sun Piazza.

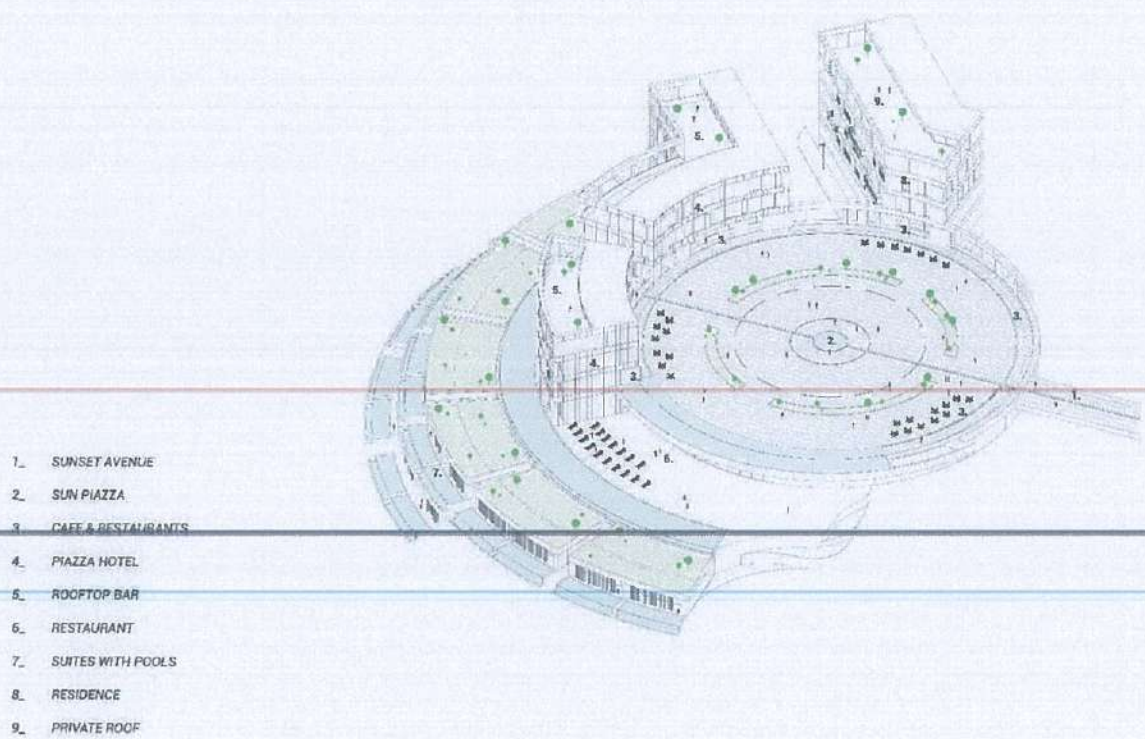


Fig.44. Pamje aksonometrike.

Sunset Avenue (Pedonalja Diellit)



Fig.45. Sunset Avenue.



1. SUNSET AVENUE
2. COMMERCIAL AREAS
3. RESIDENTIAL BUILDINGS
4. PRIVATE ROOFS
5. TERRACE BAR
6. SUN PIAZZA

Fig.46. Pamje aksonometrike.

Red Rock Piazza (Sheshi i Gurit të Kuq)

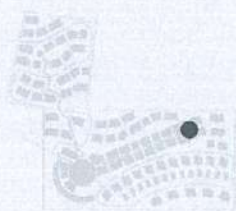


Fig.47. Red Rock Piazza.

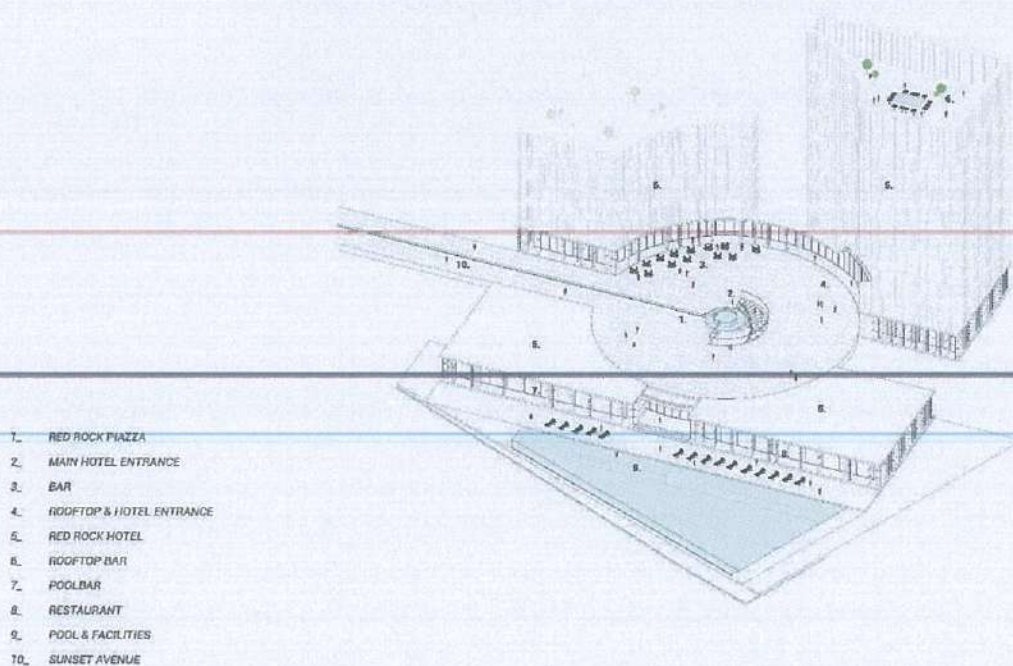


Fig.48. Pamje aksonometrike.

Aktivitetet Sportive



Fig.49. Fusha e Paddle-it.



Fig.50. Kënd Lojërash.

Vendparkimet

Parkimi është menduar të jetë totalisht nëntokë për të ruajtur të lira sa më shumë hapësira publike të gjelbëruara. Parkimi është i organizuar kryesisht me një kat nëntokë në objektet rezidenciale dhe dy kate nëntokë pranë hotelerive dhe shërbimeve. Sipërfaqja totale e parkimeve është 37,000 m² dhe ka një kapacitet prej 800 vende parkimi.

Struktura e parkimit nëntokësor është brenda standarteve dhe të gjitha rregullave të projektimit me hapësira kalimi me gjerësi 5.8 dhe 6 metra. Përcaktimi i kuotës së nëntokës lë të lira hapësirat mbi tokë të cilat do të përdoren për qëllime të gjelbërta rekreative duke përmirësuar cilësinë e jetesës brenda kompleksit.

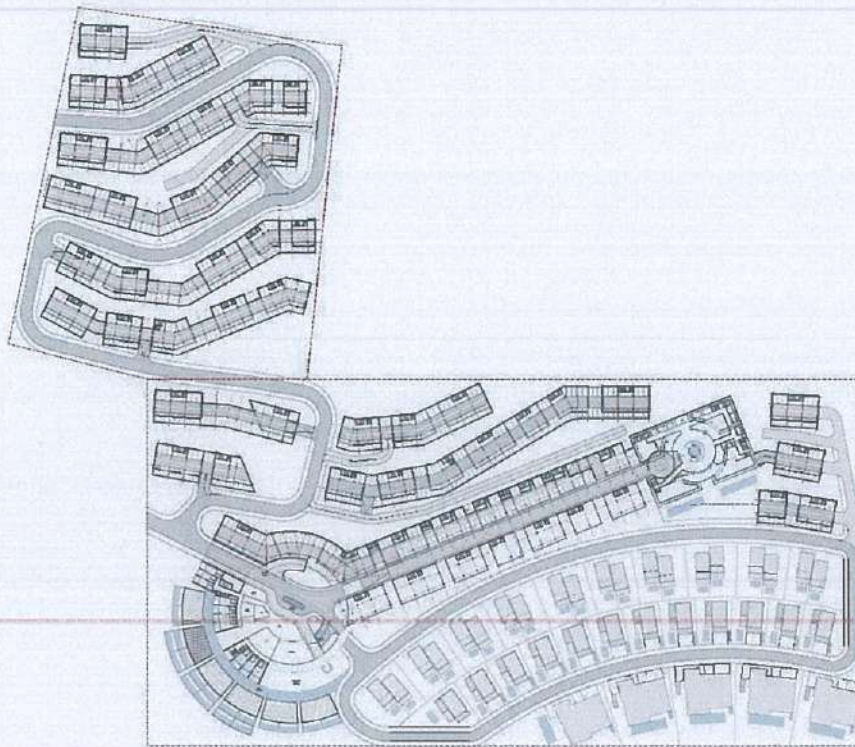


Fig.51. Plani i katit të parë nëntokë.

Muret Rrethues

Propozohet që sheshi i ndërtimit të rrethohet me mure rrethues, të cilët do të trajtohen jo vetëm si elementë mbrojtës, por edhe si pjesë integrale të identitetit arkitektonik të zonës. Ata do të ndërtohen me materiale natyrore dhe të qëndrueshme, në harmoni me peizazhin bregdetar të Palasës, duke krijuar një ndjesi organike dhe mikpritëse. Muret do të shërbejnë gjithashtu si struktura multifunksionale, duke përfshirë elementë të gjelbërimit vertikal, ndriçim ambiental dhe detaje artistike që nxisin ndërveprim vizual dhe estetik. Ky trajtim synon të forcojë ndjesinë e komunitetit të hapur dhe të lidhur me natyrën përreth, duke respektuar njëkohësisht privatësinë dhe sigurinë e përdoruesve.

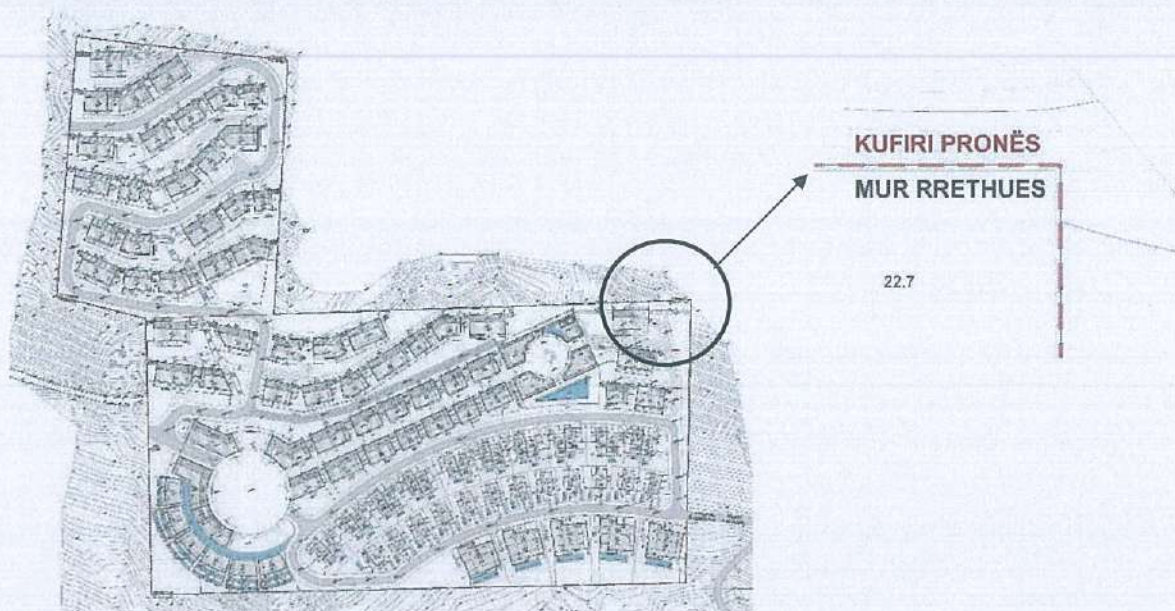


Fig 52. Evidentimi i mureve rrethues në planvendosje

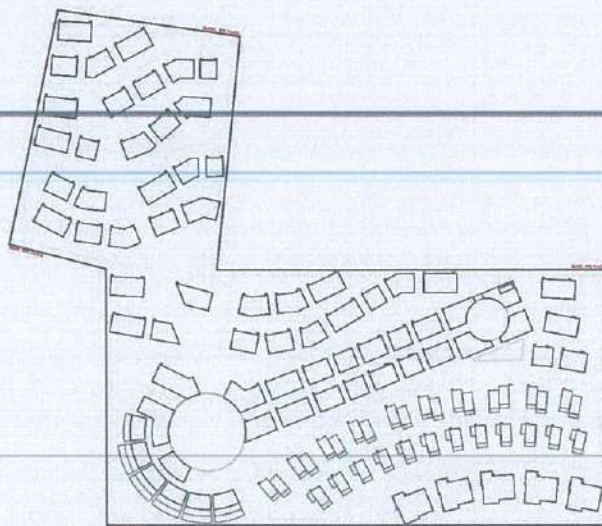


Fig.53. Plani i mureve rrethues.

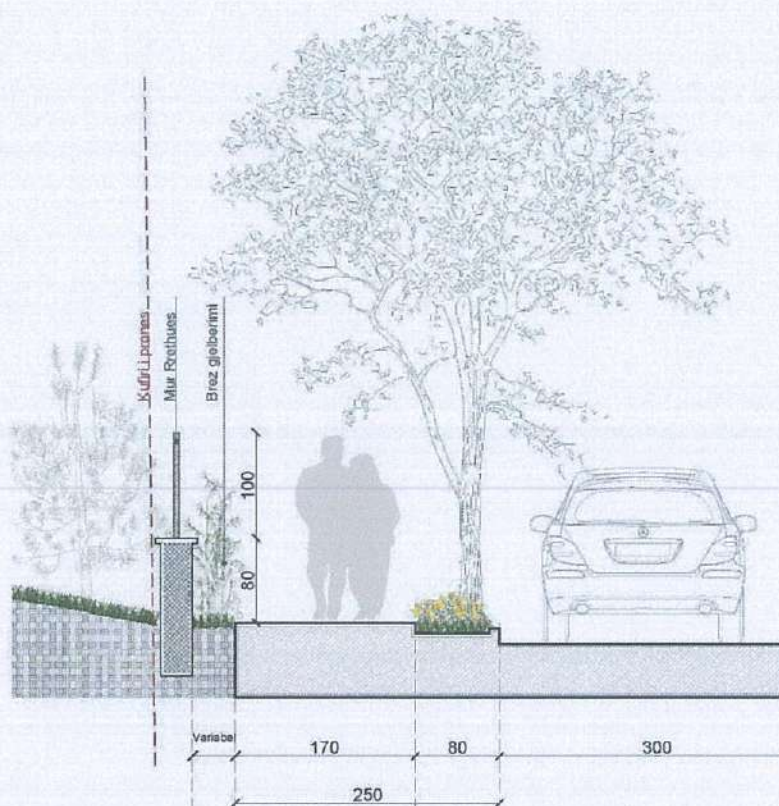


Fig.54. Prerje skematike e murit rrethues



Fig.55. Pamje ilustruese e mureve rrethues.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Kompleksi ka një hyrje kryesore dhe një hyrje dytësore për të lehtësuar qarkullimin në pikat e fluksit. Parkimet janë të organizuara me seksione. Godinat që janë në të njëjtin rresht lidhen me anë të parkimit i cili ka një pikë lidhje me rrugën e kompleksit.

Rrjeti i infrastrukturës është menduar i tillë që të diferencojë flukset sipas tipologjive të godinave. Pra, hyrja kryesore i shërben vizitorëve dhe pushuesve, gjithashtu i jep akses dhe vilave që kanë sistemin e tyre qarkullues unazor.

Ndërsa godinat rezidenciale aksesohen kryesisht nga hyrja dytësore, që është totalisht e pavaruar nga ajo kryesore për të ndarë flukset në momentet e pikut.

Furnizimi i shërbimeve në askin ekonomik bëhet në një kat nëntokë të dedikuar.

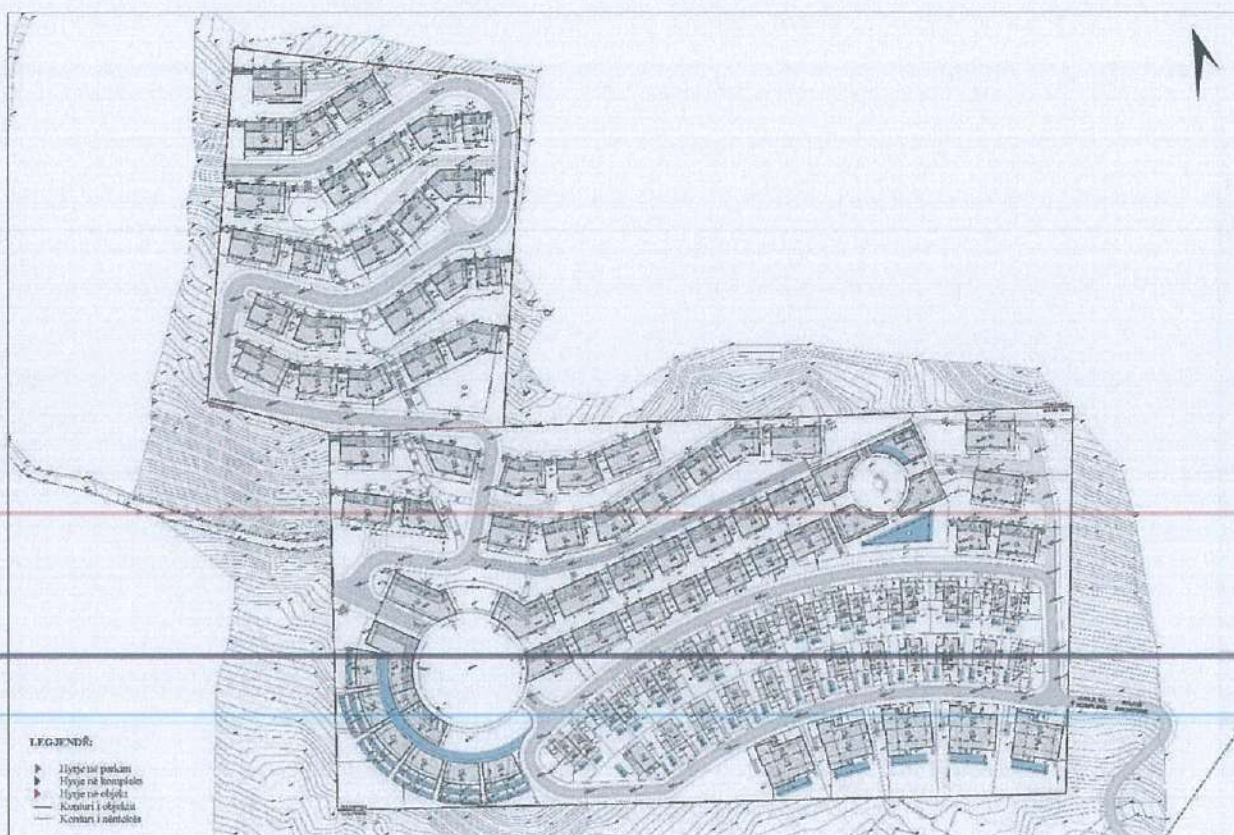


Fig. 56. Planvendosje.