



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN :
GREEN COAST RESORT 2, ZONA B, STRUKTURE HOTELIERIE 1, 2, DHE 3 KATE MBI
TOKE DHE 2 KATE NENTOKE DHE PISHINE”, ME VENDNDODHJE NE PALASE,
BASHKIA HIMARE, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQERITE "EDONIL
KONSTRUKSION" SH.P.K DHE "SHAMO CONSTRUCTION" SH.P.K”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. MIRELA KUMBARO



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 23, Datë 08.11.2024

Projektues:

EMRE AROLAT ARCHITECTURE.

Studio Lokale: ARTECH STUDIO SHPK LIC-N.7130

Zhvillues:

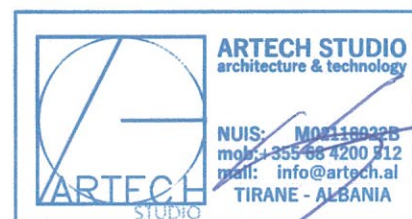
"EDONIL KONSTRUKSION" SH.P.K

"SHAMO CONSTRUCTION" 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
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:

"Green Coast Resort 2, zona B, strukturë hotelerie 1, 2, dhe 3 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë dhe pishinë", me vendndodhje në Palasë, Bashkia Himarë, me subjekt zhvillues shoqëritë "Edonil Konstruksion" sh.p.k dhe "Shamo Construction" sh.p.k" bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar nenit 7 dhe neni 28.
- 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 Vendim Nr. 5, datë 15.04.2021 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Objektet që propozohen ndodhen përgjatë vijës bregdetare të Palasës. Pozicioni i pronës është i favorshëm dhe lehtësisht i aksesueshëm. Aktualisht në pronë nuk ndodhen objekte, por zona përreth është e kryesuar me vila 2 dhe 3 kate.

Sipërfaqja e pronës është **20 000 m²**.

Parcela e propozuar për zhvillim gjendet në një zonë rurale të rëndësishme të vecante të bregdetit të Palasës, e cila është pjesë e zhvillimit urban të planit të fshatit. Pranë zonës ndodhen objekte të reja të ndërtuara në fundmi në lartësi të 2 dhe 3 kate.

Prona lloji i pasurisë Kullote, me zonë kadastrale 1739, nr. pasurie 68/119/2; në Palasë, Bashkia Himarë, me sipërfaqe 20 000 m² është në pronësi të Agron Skënder Meçe dhe Bardhi Teki Shamo. Duke qënë në një pozicion lehtësisht të arritshëm dhe favorizues, sheshi i ndërtimit ka mundësi zhvillimi në trajtë të një fshati turistik, duke ruajtur kondicionet urbane sipas PPV.

Sipas PDV, prona i takon njësisë strukturore HI.UB.1.168.



Fig. 1 Vendodhja e sheshit të ndërtimit



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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i bashkisë Himarë, ku propozimi i projektit **"Green Coast Resort 2, zona B, strukturë hotelerie 1, 2, dhe 3 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë dhe pishinë"**, me vendndodhje në Palasë, Bashkia Himarë, me subjekt zhvillues shoqëritë **"Edonil Konstruksion" sh.p.k** dhe **"Shamo Construction" sh.p.k**, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



Fig. 3. Kategoritë bazë të përdorimit të tokës

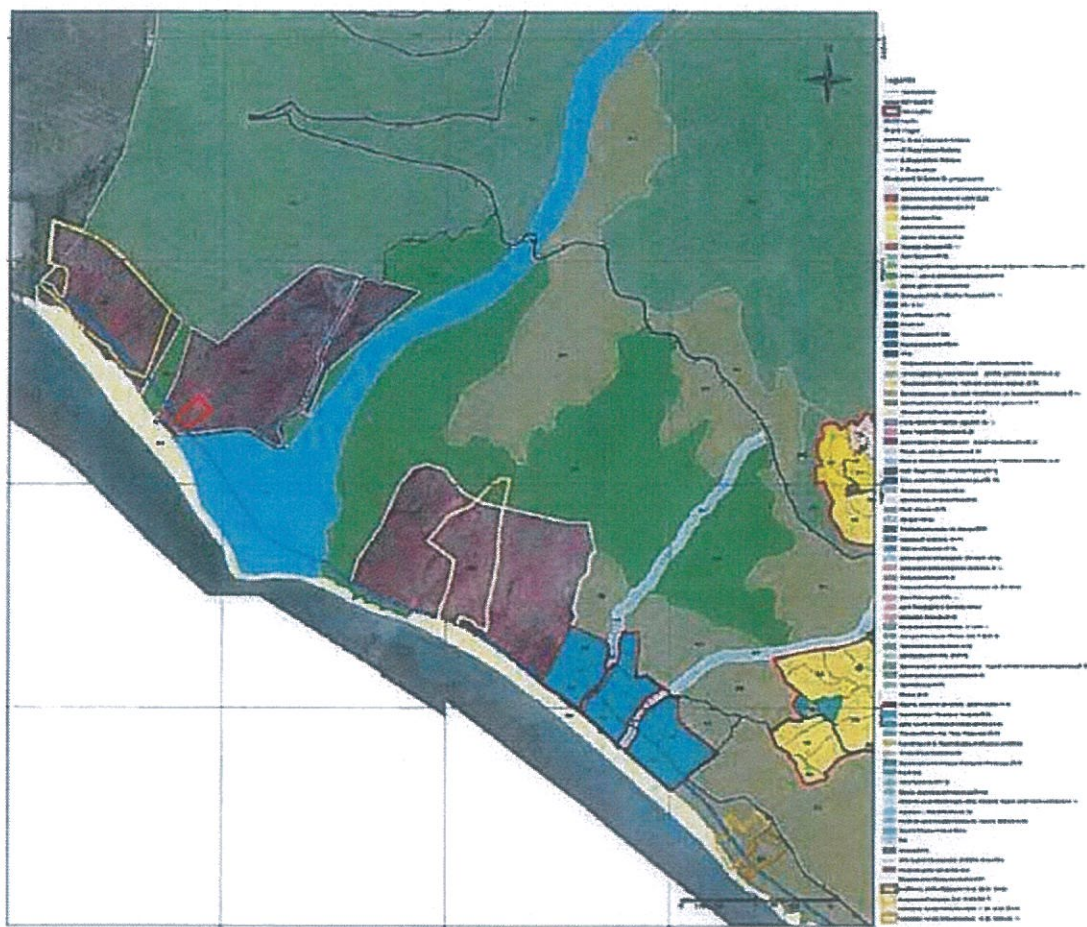


Fig. 4. Harta e përdorimit të nënkategorive të tokës

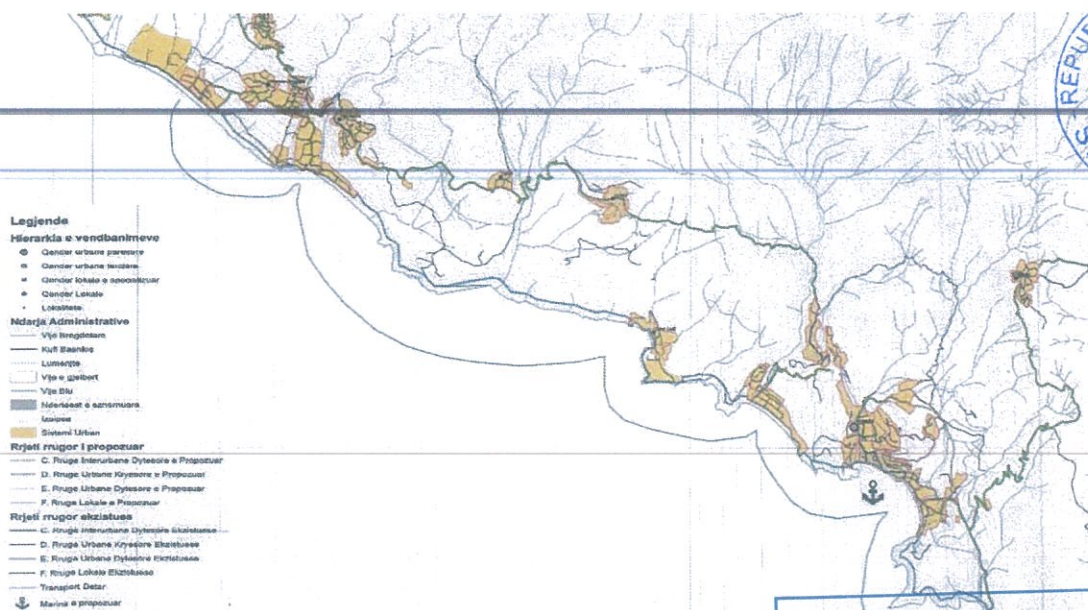


Fig. 5. Harta e rrjetit rrugor

REPUBLIKA E SHQIPERISE
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TE EKONOMIKIT
SEKRETARIA

ARTECH STUDIO
architecture & technology

NUIS: M023-80226
mob: 4355 68 4200 512
mail: info@artech.al
TIRANE - ALBANIA

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Në pjesën Lindore dhe Perendimore kemi pronë private, në atë Veriore e Jugore ndodhet rruga e re e propozuar. Sipërfaqja e pronës është 20 000 m².



Fig. 6. Foto ajrore e zones

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Shpërndarja kompozicionale në sheshin e ndërtimit bëhet duke ruajtur distancat e nevojshme nga kufiri i pronës dhe nga vija e ndërtimit.

Njollat e objektit janë në forma të rregullta drejtkëndore të shpërndara në terren duke ruajtur ndarjen mes tyre dhe duke krijuar hapsira të jashtme individuale për secilen njësi ,pjesa e mbetur e sheshit zhvillohet me parcela gjelbërimi, kalim njerëzish dhe rekreacion.

Hyrja për në parkime bëhet në anën Verilindore të objektit.

Hyrja për në shesh bëhet e mundur gjithashtu nga rruga në Verilindje , duke lidhur këtë pjesë të sheshit me sheshet e tjera përreth, me funksione të ndryshme.

Në sistemim të sheshit në kemi dhe ambiente rekreative në shërbim të komunitetit, ku përfshihen hapsira shplohjeje dhe pishina.

Funksionet dhe aktivitetet e propozuara :

Dhomat e hotelit	5 955 m ²
Holl & Bar/Restorant	1 160 m ²
Restorant	568 m ²
Ambiente shërbimi hotelerie, spa, dhome konferencash, parkim	17 617 m ²
Pishina	1 127 m ²



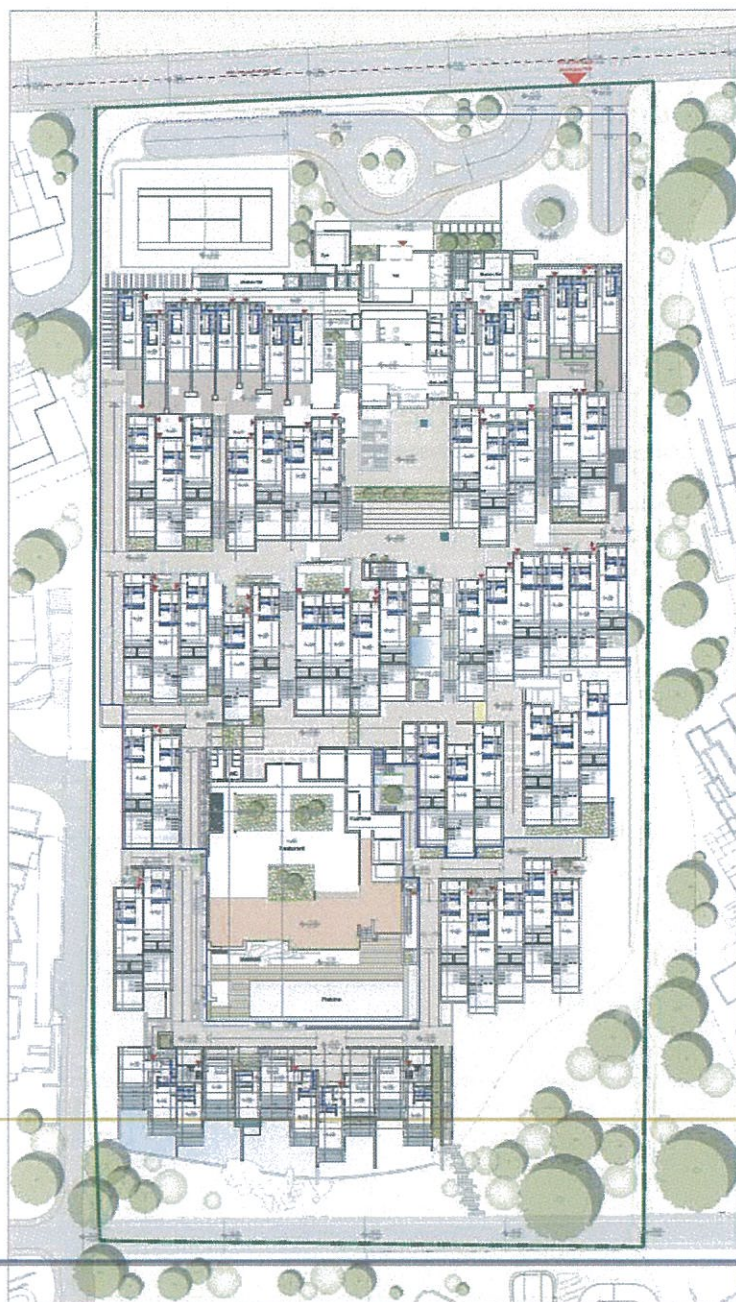


Fig. 7. Plansistemim

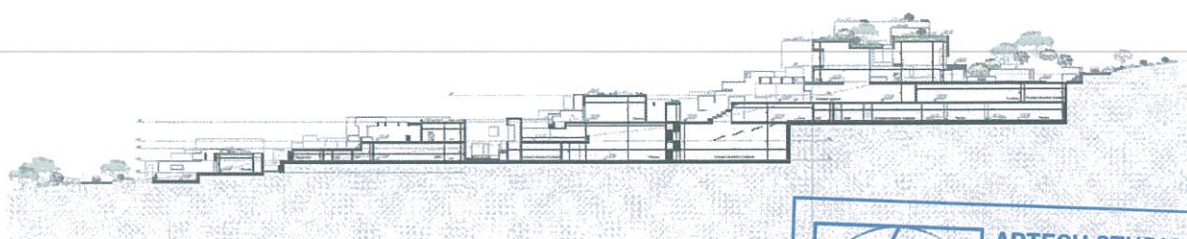
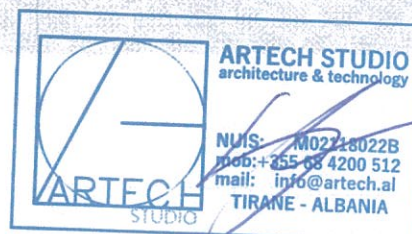


Fig. 8. Prerje



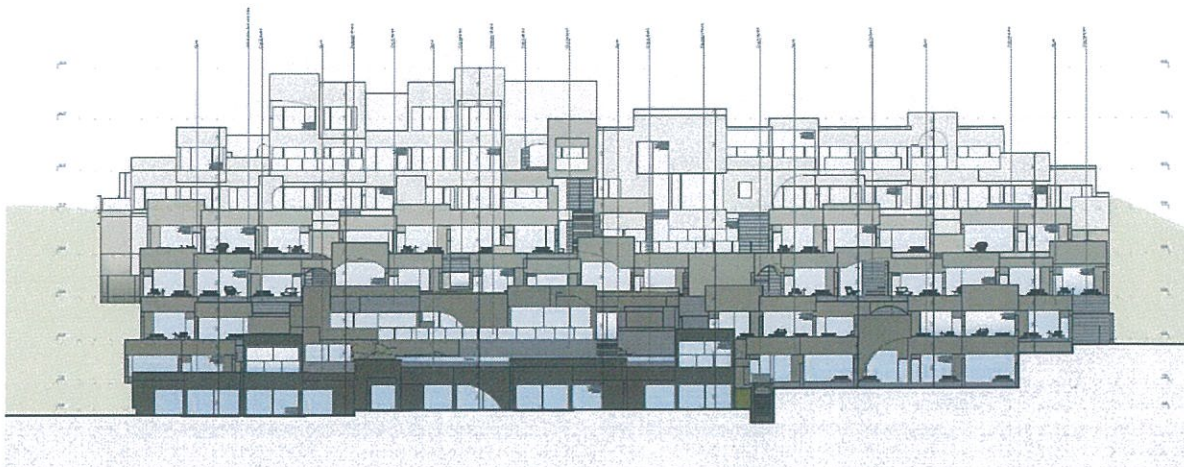


Fig. 9. Fasada Jug-Perendimore

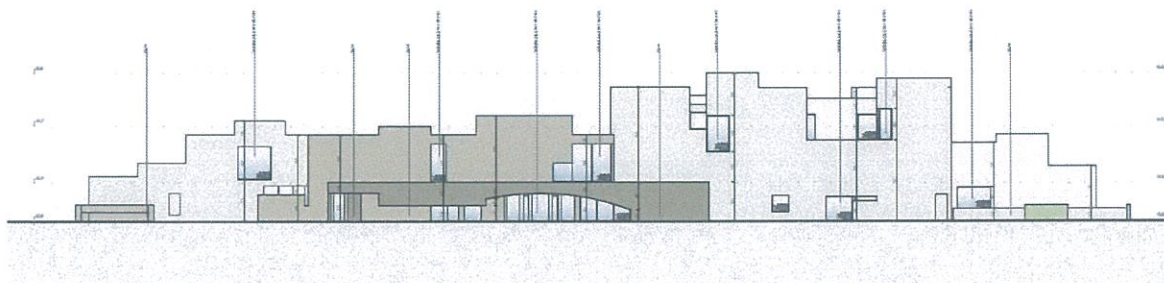


Fig. 10. Fasada Veri-Lindore

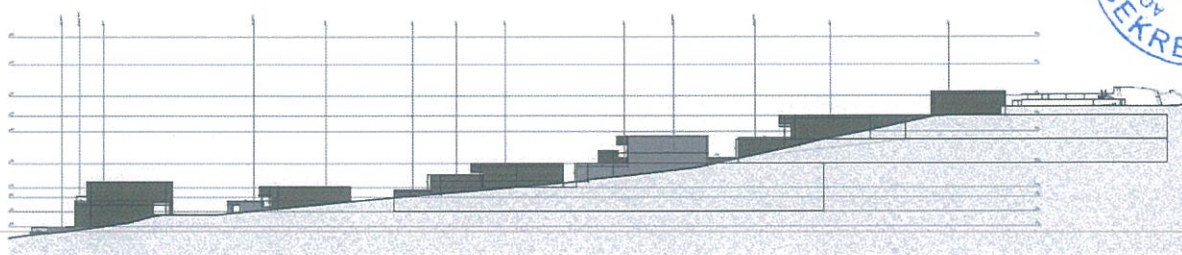


Fig. 11. Fasada Jug-Lindore

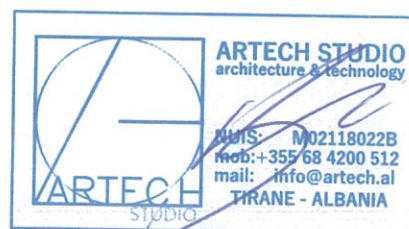




Fig. 12. Koncepti volumetrik

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

Volumetria

Koncepti volumor i zhvillimit të parcelës diktohet nga pjerrësia e terrenit i cili vjen duke u ngritur drejt Veriut. Gjatesia e sheshit është afërsisht 170m. Kjo pjerrësi krijon një aspekt të rëndësishëm urban dhe jo vetëm. Ajo mundëson hapsirë të këndit të shikimit, privatesi dhe perfitime të tjera ekologjike. Zgjidhja e konceptit volumor ka marrë formë sipas prerjeve që janë bërë dhe studimit mbi faktorë të ndryshëm. Gjithë zona është e ndarë në cluster (grup apartamentesh) dhe vila në jug të sheshit. Objektet trajtohen me të njëjtën gjuhë arkitektonike të fasadës duke përdorur ngjyrat e tokës dhe materialin e gurit.

Fasada

Fasadat e objekteve trajtohen me gur natyral, bambo dhe suva. Dritaret e zgjedhura janë ato gjatësore dhe të medha për të siguruar ndricimin maksimal të hapsirave të brendshme. Hapsirat janë të orientuara në Jug- Lindje dhe Jug-Perëndim. Fasadat e objektit trajtohen njëtrajtësisht me veshje strukturale ngjyrë kafe, me të njëjtën gjuhë arkitektonike.

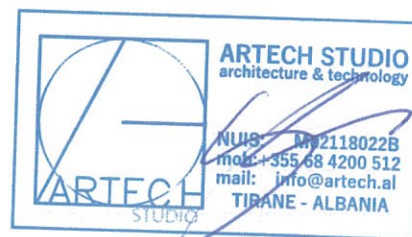




Fig 13. Render i objektit



ARTECH STUDIO
Architecture & technology

TEL: M02118022B
mob: +355 68 4200 512
mail: info@artech.al
TIRANE - ALBANIA

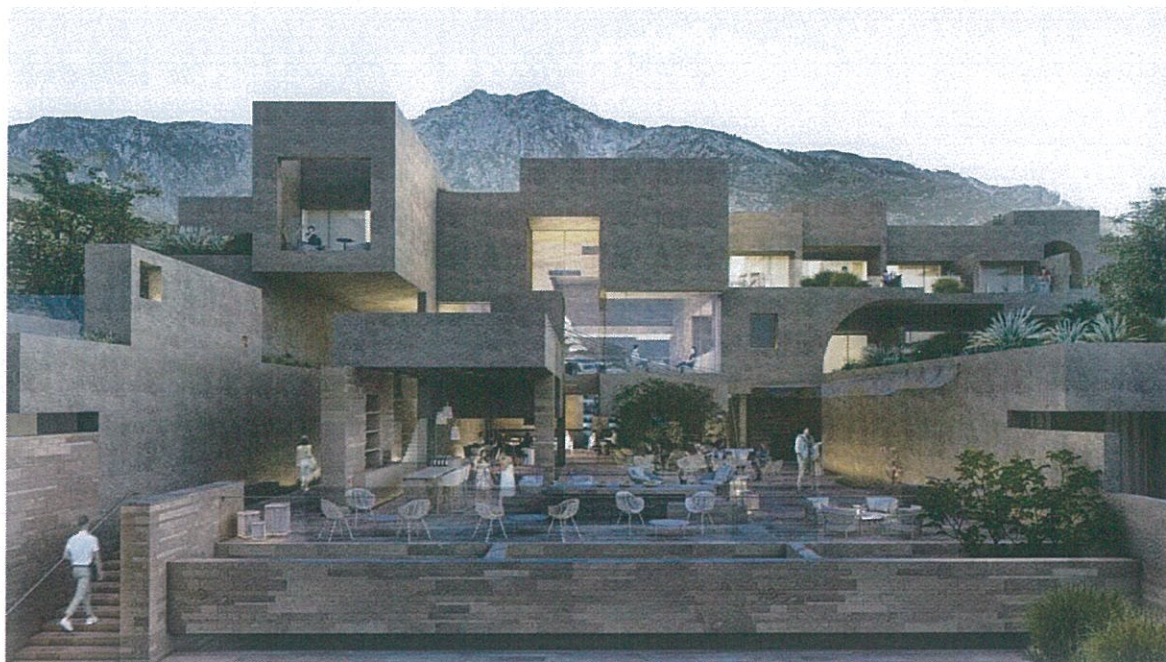


Fig. 14 Render i objektit

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	20 000 m ²
Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura (gjurma):	6 000 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	7 000 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit nëntokë:	18 300 m ²
Sipërfaqe totale e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	25 300 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	30 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.35

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:

45.4m Numri i kateve mbi tokë: 1, 2, dhe 3 Kate

Numri i kateve nën tokë: 2 Kat

Numri i kateve gjithsej: 3 Kate

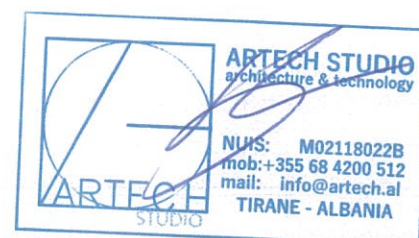
Numri i parkimeve: 107

Hyrja për në parkim: Veri-Lindje

Hyrja kryesore në objekt: Veri-Lindje

Hyrja për shërbimet: Veri-Lindje

Faqe Kallkan: Nuk ka.



TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: ZK.1739 NR.Pas: 68/119/2

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 22-32.8 m,

Jug: 16-26.7 m,

Lindje: 3.8-37.5 m,

Perëndim: 3.7-8.7 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Perendim: 26.9 m

Zhvillues: "EDONIL KONSTRUKSION" SH.P.K DHE "SHAMO CONSTRUCTION" SH.P.K

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Duke marrë parasysh shtrirjen e objektit, hapësirat e lira dhe të gjelbërta janë të fokusuara perreth objektit, sidmos në anën Veriore dhe Jugore dhe këto zona janë më të mbrojtura nga zhurmat e rrugës.

Gjithashtu është menduar të përdoret gjelbërim i lartë nw anwn JugLindore të truallit, duke krijuar dhe një ndarje nga ndërtesat në këto drejtime. Parkimet janë menduar tërësisht nëntokësore në 2 kate.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

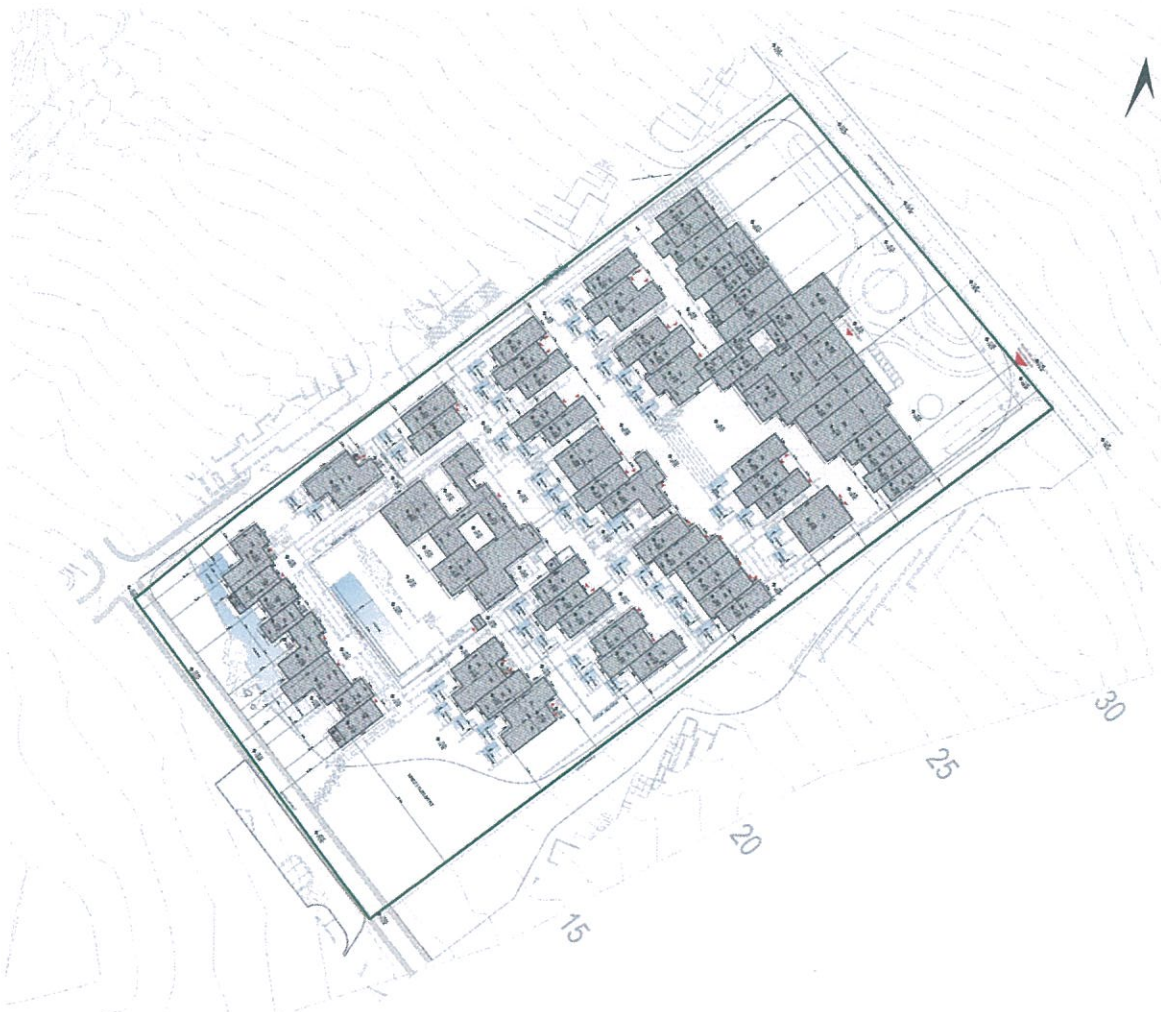
5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Zgjidhja planimetrike konsiston në zgjidhjen e dhomave për secilin nivel. Zgjidhja e planeve konsiston në lidhjen e dhomave në një kafaz shkallë+ashensor të përbashkët. Korridori bën shpërndarjen në secilen nga dhomat, të cilët zhvillohen në vertikalisht si dhe në horizontalitet. Të gjitha dhomat kanë orientim në Jugperendim.

Dhomave i është kushtuar një pishinë në sistemim dhe hapsirë rekreative. Aksesit në objekt mund të bëhet në katin përdhe.

Planimetritë e parkimit aksesohen nga rruga e ndodhur në verilindje, të cilat të cojnë në katin e poshtëm të hyrjes kryesore dhe bëhet shpërndarja në dy kate. Këto planimetri lidhen me shkallë dhe ashensor në vertikalisht me ambientet e tjera dhe me shkallë të jashtme në sistemim.





ARTECH STUDIO
architecture & technology

NUS: M02118022B
mob: +355 68 4200 512
mail: info@artech.al
TIRANE - ALBANIA