



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR “OLIVIO RESORT”, KOMPLEKS ME FUNKSION REZIDENCIAL DHE HOTELERI ME 1, 2, 3, 4, 5 DHE 6 KATE MBI TOKË DHE ME 3 KATE NËNTOKË , ME VENDNDODHJE NË GJILEK, BASHKIA HIMARË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “HALISOF” SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. Blendi GONXHJA

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 42, Datë 25.09.2024

Projektues:
ARTEAS – ARK.ROBERTO DENTI
“X-PLAN STUDIO” SH.P.K

Zhvillues :
“HALISOF” SH.P.K

1


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

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

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 vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së ndërtimit për “Olivio Resort”, Kompleks me funksion rezidencial dhe hotelier me 1, 2, 3, 4, 5 dhe 6 kate mbi tokë dhe me 3 kate nëntokë, me vendndodhje në Gjilek, Bashkia Himarë, me subjekt zhvillues Shoqërinë “Halisof” sh.p.k. bazuar në:

- 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 dhe në fuqi.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Terreni ndodhet në plazhin e Drimadhës, 80 km larg fshatit të Dhërmi që është pjesë e bashkisë Himarë. Ai ka një sipërfaqe prej 5930 m². Trualli ndodhet në një terren kodrinor pranë plazhit. Topografia e truallit ka një diferencë në lartësi.

Të dhënat e pronës ndodhen në koordinata gjeografike të përcaktuara më poshtë :

- A.- X=466809.319 Y=4447128.213
- B.- X=466772.562 Y=4447142.144
- C.- X=466751.948 Y=4447104.057
- D.- X=466744.253 Y=4447107.627
- E.- X=466735.762 Y=4447089.068
- F.- X=466775.011 Y=4447058.435



Fig.1 Vendndodhja e pronës me interes zhvillimi



Fig.3 Harta e përdorimit të tokës, Bashkia Himarë

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”, parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore HI.UB.3.222, në sistemin territorial UB me kategori bazë të përdorimit të tokës S (Shërbime), me nënkategori Zone hotelesh/shërbime turistike

Plani i Përgjithshëm vendor ka propozuar tipologjinë e zhvillimit të organizuar të përdorimit mik (resorte, vila) duke kryer ndërhyrje në përmirësimin e parametrave urbane. Ndryshimi i territorit nga përdorimi rural në atë urban lidhet me rritjen graduale të përqindjes së popullsisë që jeton në zonat urbane, si dhe mënyrat në të cilat cdo shoqëri i përshtatet këtij ndryshimi.

Objekti që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon “Plani i Përgjithshëm Vendor”, Bashkia Himarë.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Terreni kodrinor në të cilin parashikohet projekti, paraqet një gjëndje mëse natyrore me ndërhyrje minimale. Drymades është një vend ku gërshetohet tërheqja nga deti i kaltrt dhe i pastert 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 perbejne nje nder atraksionet kryesore.



Fig.4 Fotografi te gjendjes ekzistuese te sheshit

Vendbanimet e Bregut te Detit janë të vendosur mbi troje shkëmborë, asnjëhere buzë detit. Kompaktësia e ndërtimeve, lidhja e përsosur me truallin dhe vendosja e shkallëzuar e ndërtimeve bëjnë që ato të shfaqen qartë pa mbuluar njëra tjetrën, duke dhënë kështu një ansambël piktoresk e dinamik. Nga pikëpamja urbanistike fshatrat e Bregut të Detit i karakterizon kompaktësia e madhe e ndërtimeve, sic duket prej nevojës për mbrojtje kolektive. Janë kushtëzuar shpesh nga nevoja për të kursyer truall që të kultivohej. Ndërtimet afër njeri tjetrit kanë krijuar një rrjet të dendur rrugor që ndjek vijat e niveleve, ashtu si vetë banesat, por krahas këtyre ndeshen edhe rrugë me pjerrësi shpesh me shkallëzime që ndërlidhin arteriet kryesore, thuajse horizontale pa pjerrësi. Rrjeti rrugor në tërësi është i çrregullt. Kryesisht ai ndjek pjerrësinë natyrore të terrenit, ose kur terreni është shumë i pjerrët, kthehet në formë shkallësh. Rrugët kryqëzohen për të formuar sheshe. Sheshet formohen rreth ndërtesave të një lagjeje.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti është konceptuar si një bashkim i dy qasjeve të ndryshme. Qasja e parë bazohet në studimin e arkitekturës së zonës ku ndodhet projekti, ndërsa e dyta bazohet në gjetjen e një qasjeje ndaj një projekti turistik, ku individualiteti thyen monotoninë. Të dyja qasjet janë ndërthurur së bashku duke përdorur arkitekturën vernakulare, të pranishme në bregdetin mesdhetar. Përdorimi i moduleve që përshtaten lehtësisht me topografinë sjell edhe fleksibilitet në kombinime të ndryshme vertikale dhe horizontale. Imazhi ikonik i fshatrave mesdhetarë komunikohet në arkitekturë përmes elementeve të zgjedhura dhe të parapërcaktuara arkitektonike.

Olivio Resort synon të jetë një projekt fleksibël dhe të ofrojë, në të njëjtën kohë, aktivitete të ndryshme të shpërndara në oborr.



Fig.5 Planvendosja e propozuar

Duke patur parasysh zonën në të cilën ndodhet prona, terreni i së cilës është shkëmbor, është marrë në konsideratë që ndërtimet të parashikohen me sa më pak gërmime.

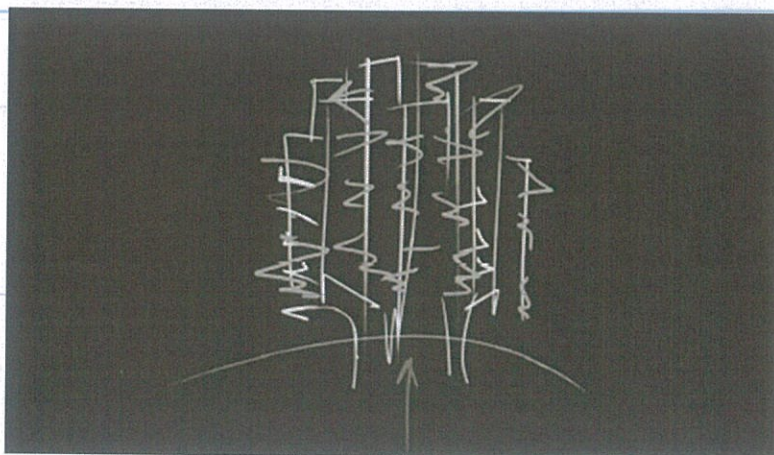


Fig.6 Skicë fillestare e projektit



Bërthama qëndrore e secilës godinë akomodon komunikimet horizontale dhe vertikale (korridore dhe shkallë), me hapje të vogla për ndriçim natyror të filtruar që projekton motive në formë gjethesh. Ballkonet projektohen si elemente të dala, duke funksionalizuar lidhjen vizuale dhe përdoruese mes brendësisë dhe peizazhit. Elementet e hijëzimit të diellit, brise-soleil, me geometri biomorfike janë të riorientueshme sipas trajektores diellore, duke optimizuar kontrollin e rrezatimit, komoditetin termik dhe konsumin energjetik.

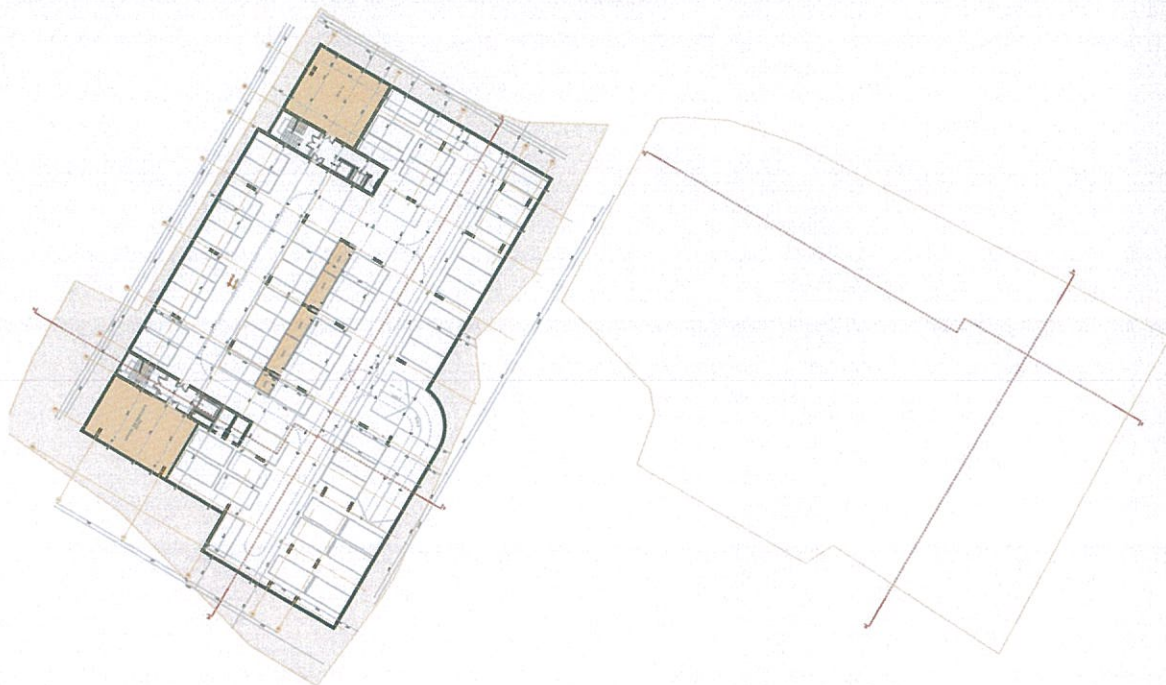


Fig.7 Planimetria e katit -3
Funksioni I katit : Parkim ; Siperfaqja e katit 2148.47 m²

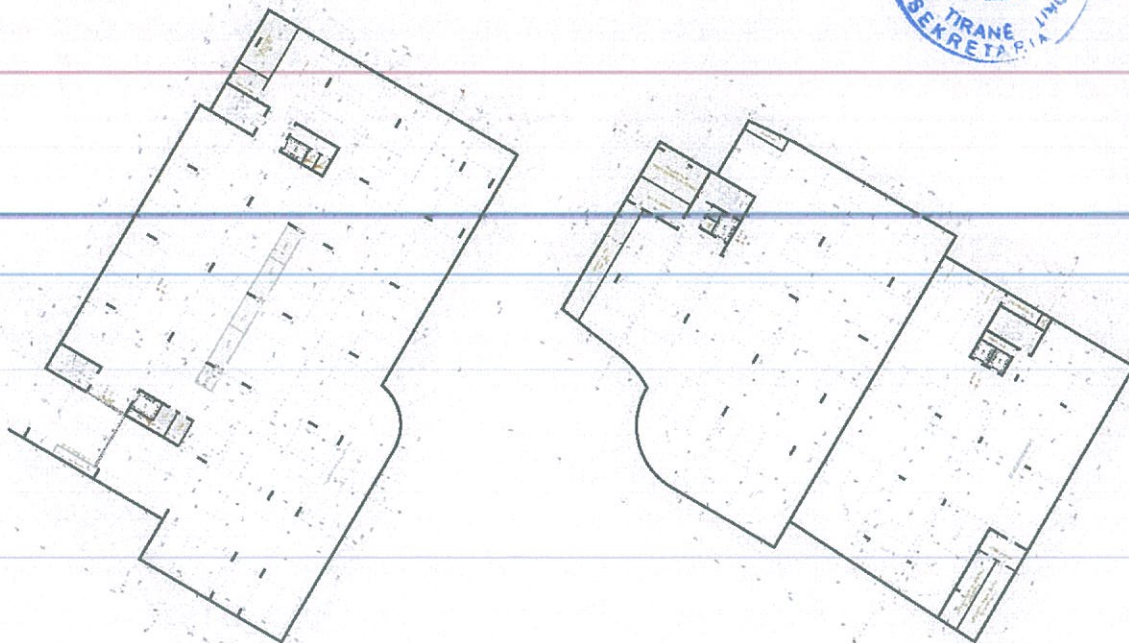


Fig.8 Planimetria e katit -2
Funksioni I katit : Parkim ; Siperfaqja e katit 4293.5 m², nga të cilat 904.06 m² dedikuar hotelit

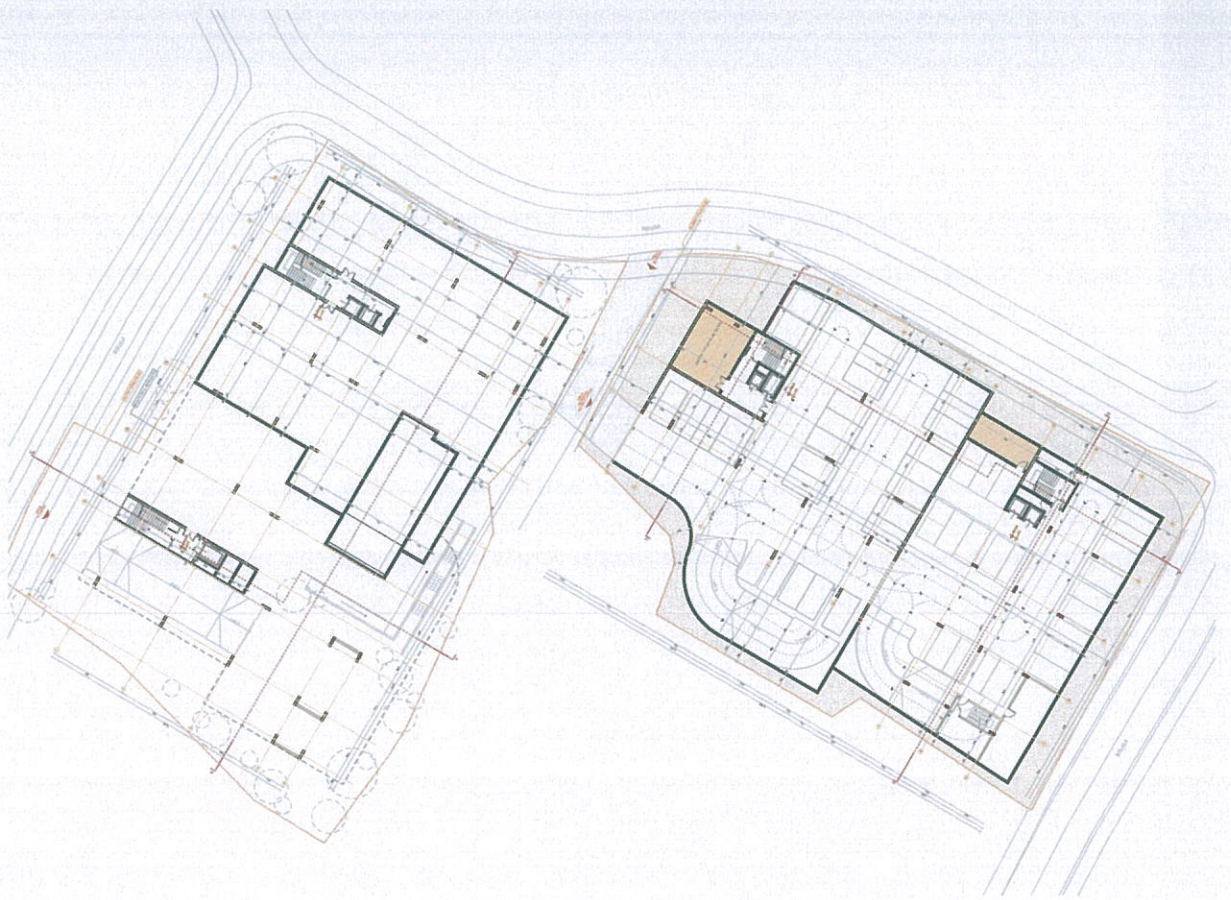


Fig.9 Planimetria e katit -1
 Funksioni I katit : SPA dhe Parkim ; Siperfaqja e katit 3362 m², nga të cilat 904.06 m² dedikuar hotelit

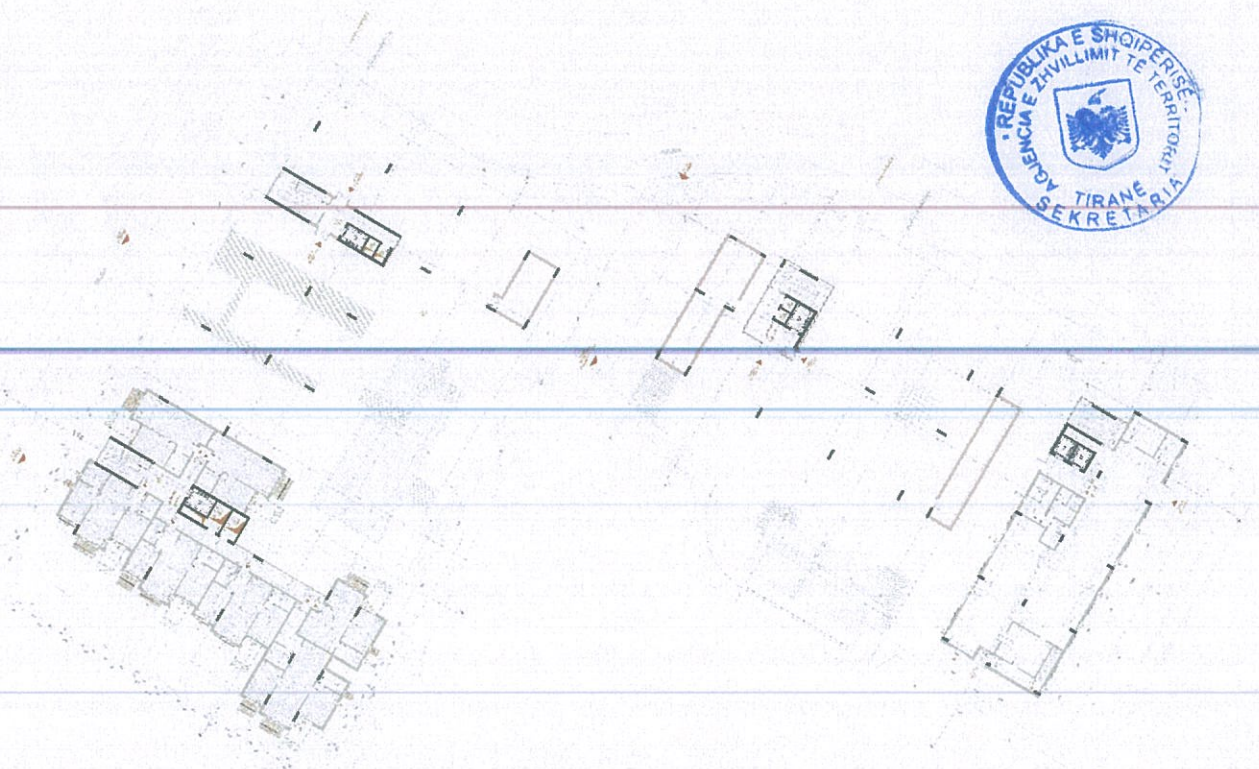


Fig.10 Planimetria e katit 0
 Funksioni I katit : njësi banimi dhe shërbimi dhe hoteleri ;
 Siperfaqja e katit 1278 m², nga të cilat 401.9 m² dedikuar hotelit

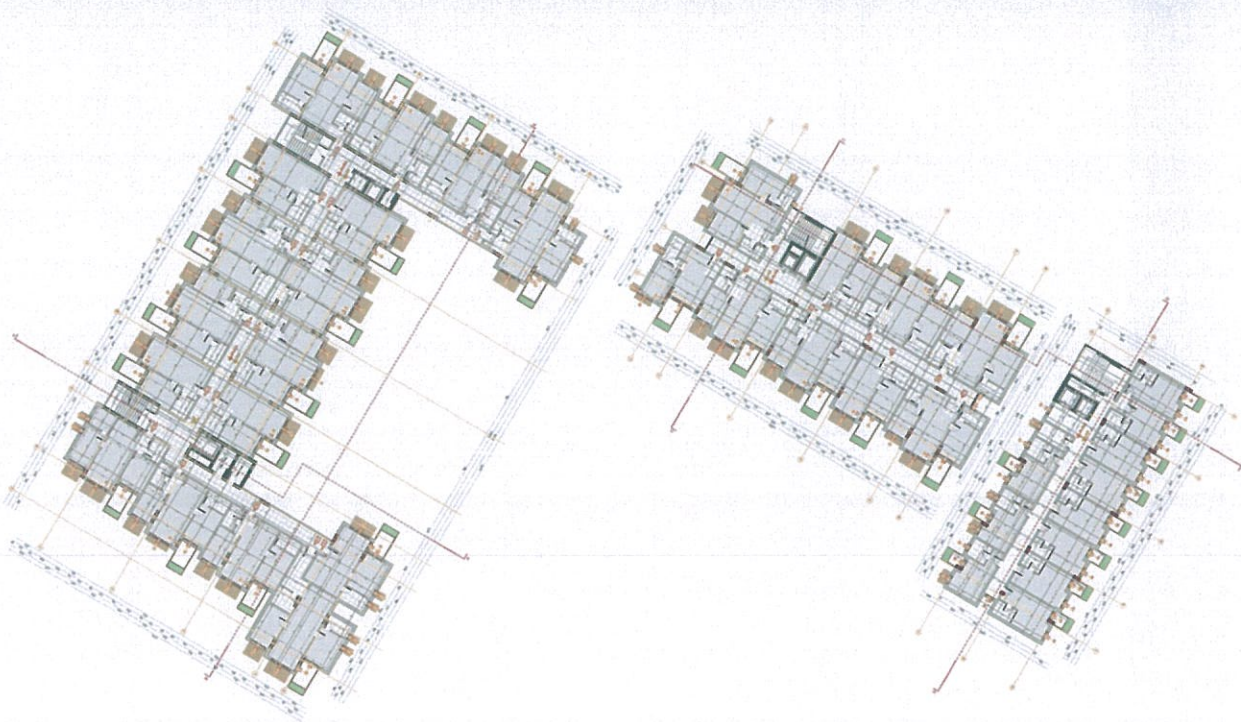


Fig.11 Planimetria e katit +1

Funksion I katit : njësi banimi dhe hoteleri ; Sipërfaqja e katit 2655 m², nga të cilat 432.34 m² dedikuar hotelit

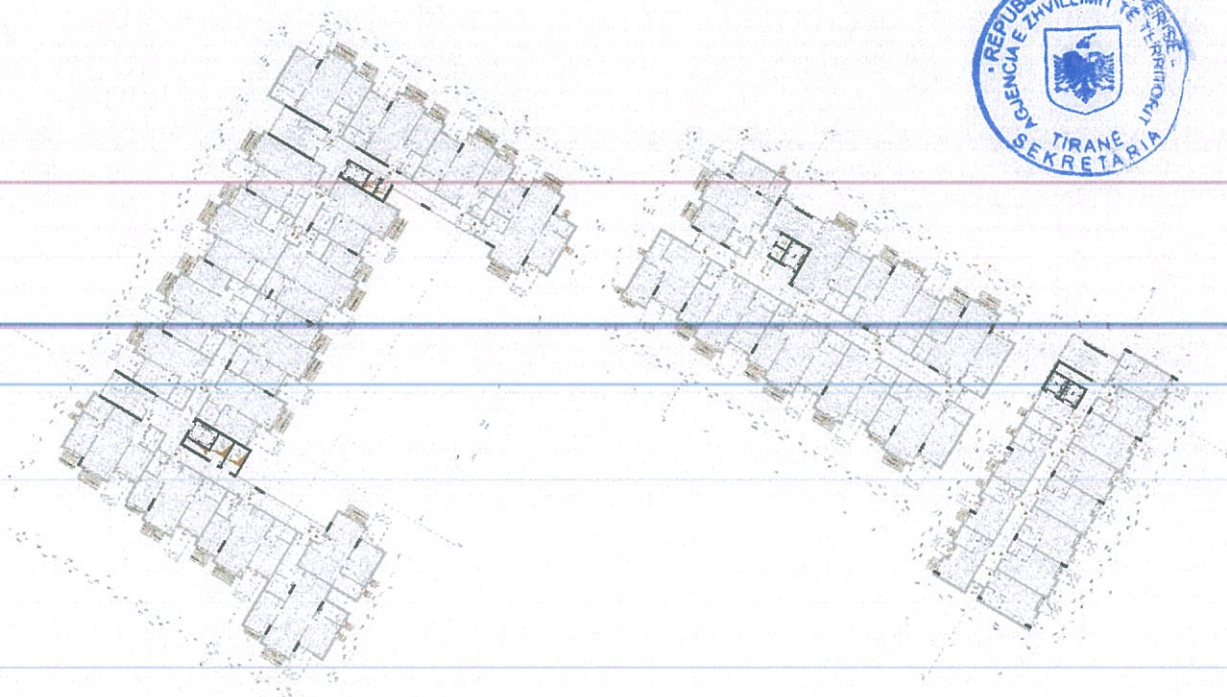


Fig.12 Planimetria e katit +2

Funksion I katit : njësi banimi dhe hoteleri ; Sipërfaqja e katit 2655 m², nga të cilat 432.34 m² dedikuar hotelit

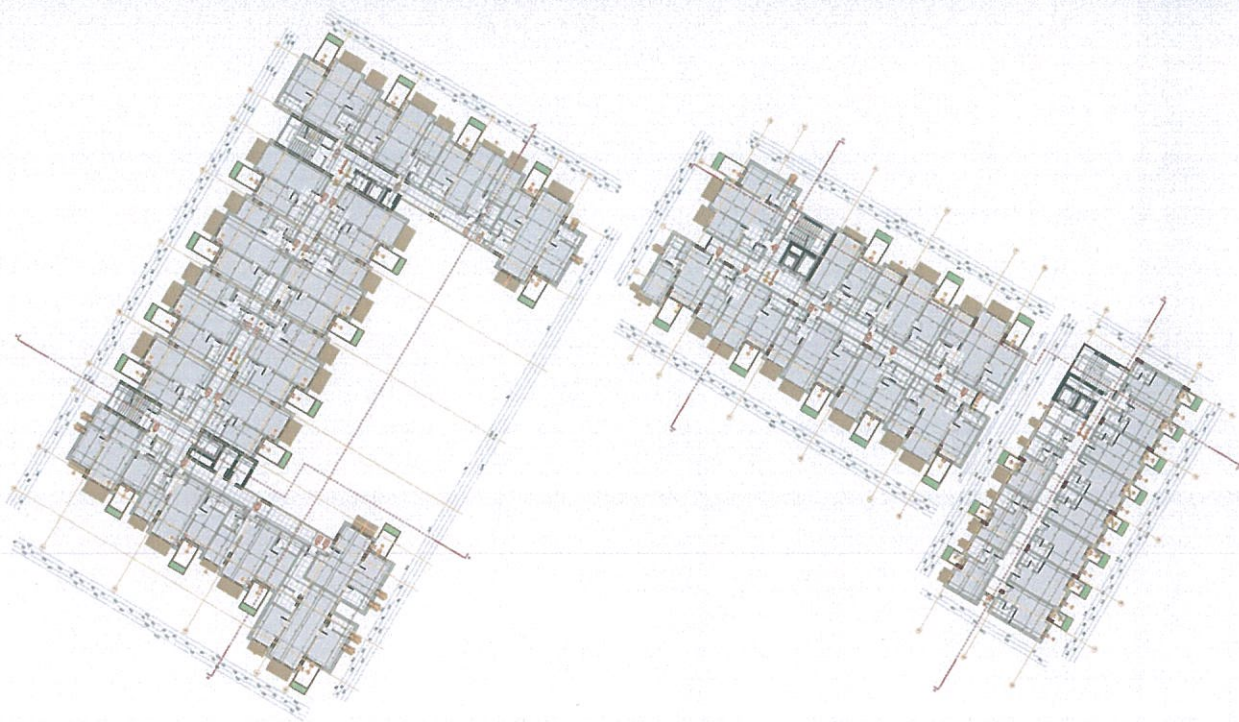


Fig.13 Planimetria e katit +3

Funksioni I katit : njësi banimi dhe hoteleri ; Sipërfaqja e katit 2655 m², nga të cilat 432.34m² dedikuar hotelit

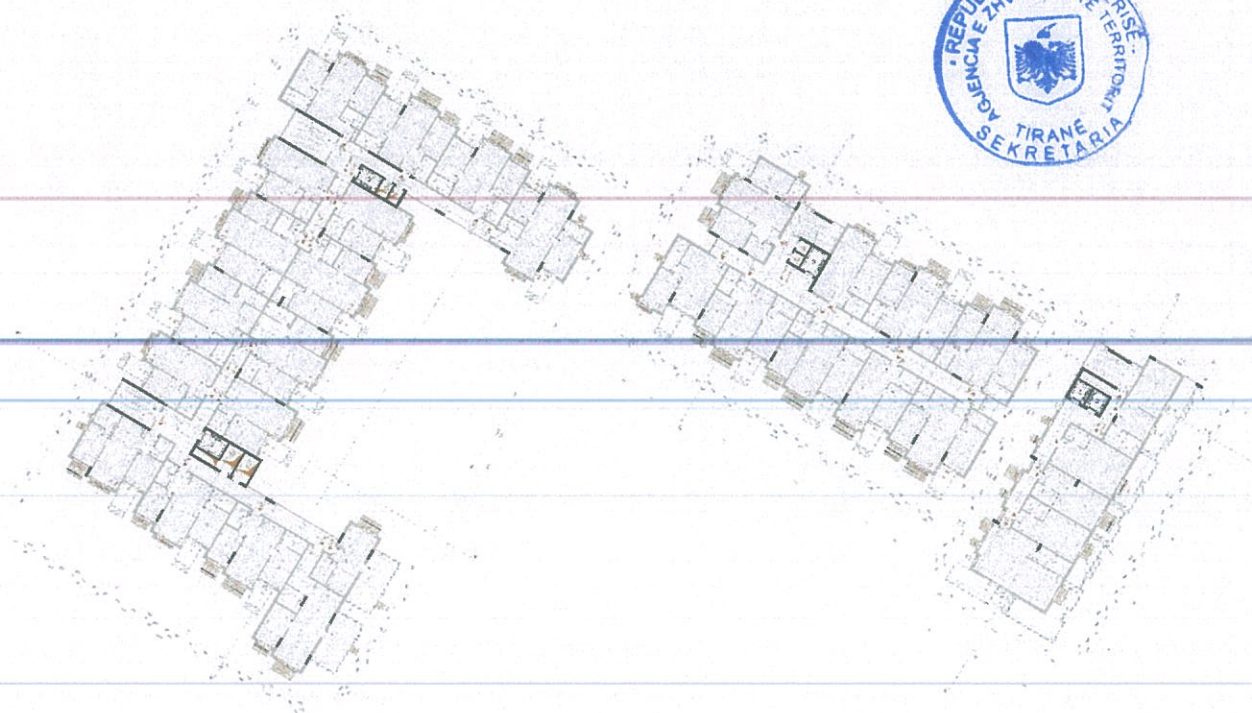


Fig.14 Planimetria e katit +4

Funksioni I katit : njësi banimi dhe hoteleri ; Sipërfaqja e katit 2473 m², nga të cilat 303.22 m² dedikuar hotelit

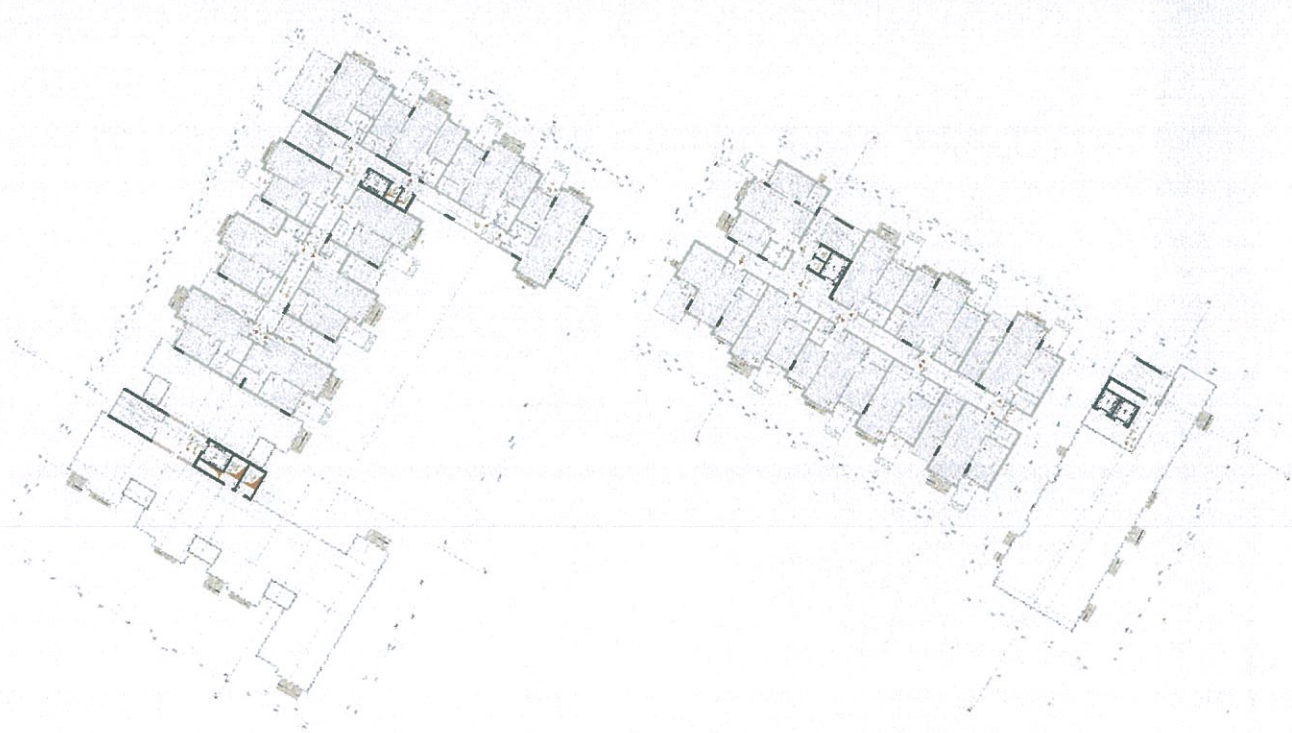
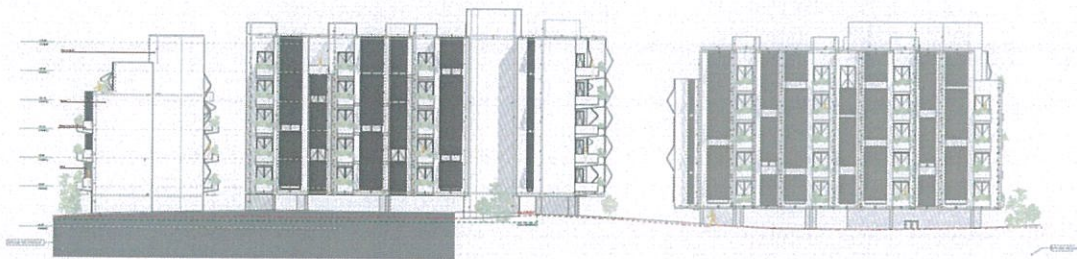


Fig.15 Planimetria e katit +5
Funksioni I katit : njësi banimi; Sipërfaqja e katit 1458 m2

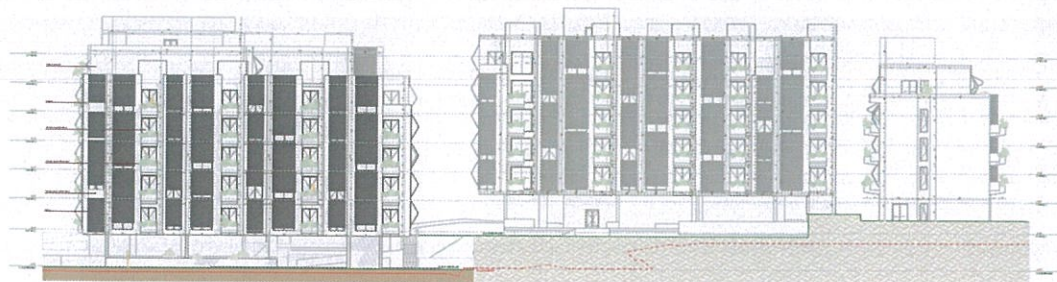


4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

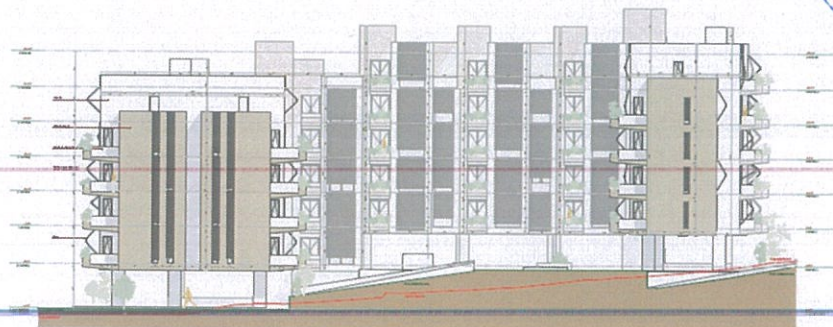
FASADA VERI
HOTELI
BLLOKU B
BLLOKU A



FASADA JUGORE
BLLOKU A
BLLOKU B
HOTELI



FASADA LINDORE
BLLOKU A



FASADA LINDORE
HOTELI
BLLOKU AB

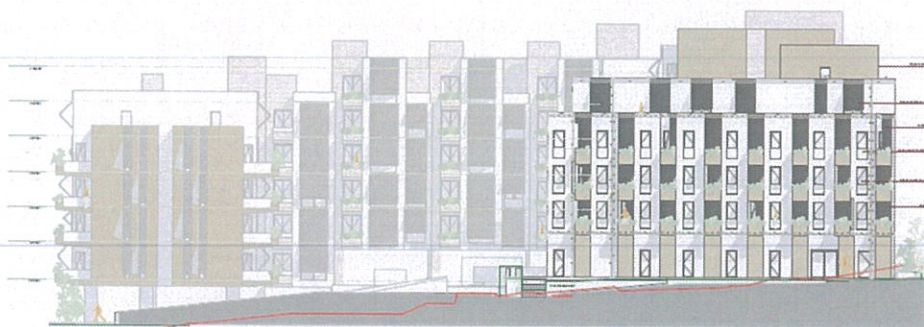


Fig.16 Pamja veriore, jugore, lindore e kompleksit

FASADA PERËNDIMORE
BLOKU A



FASADA PERËNDIMORE
BLOKU B
HOTELI



Fig.17 Pamja perendimore e kompleksit

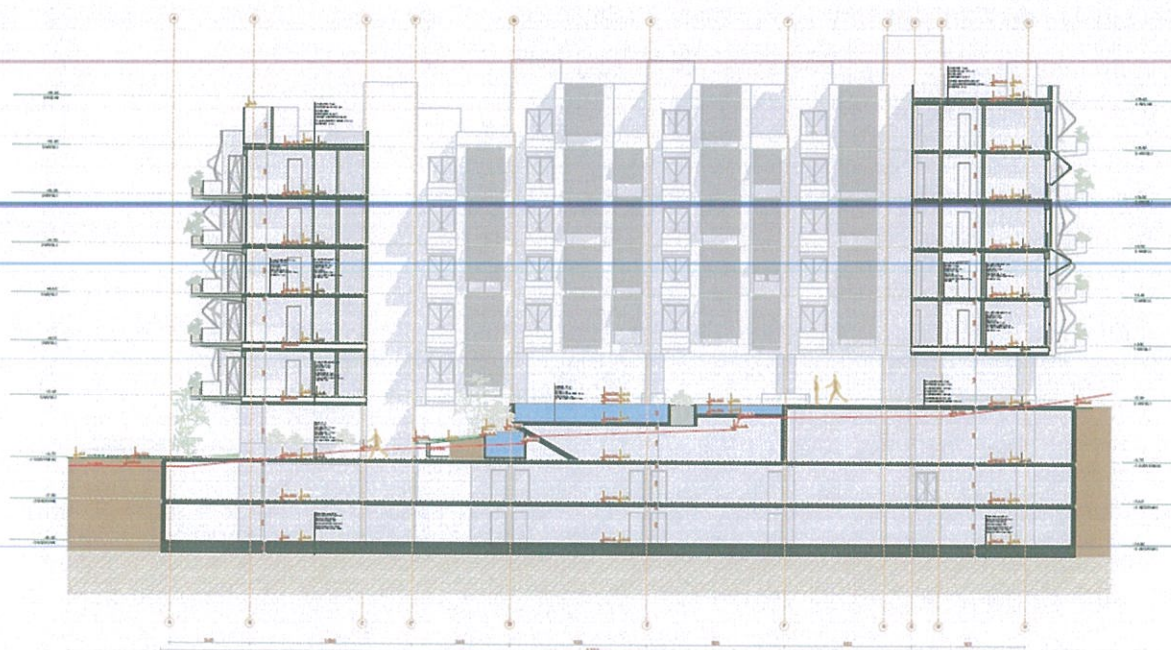


Fig.18 Prerje terthore e kompleksit



Fig.19 Render

4.4. Hapësirat e lira dhe vendparkimet

Kompleksi ka dy rampa të pavarura: një për hotelin dhe një për rezidentët, për ndarje të sigurt të flukseve. Parkimi zhvillohet në 2–3 kate nëntokë dhe dimensionohet sipas normativave për kapacitetin e hotelit dhe banesave. Rreth 76% e sheshit i dedikohet rrjeteve të qarkullimit dhe hapësirave të jashtme, duke siguruar zona të bollshme publike/rekreative. Parashikohen dy pishina të ndara: një ekskluzive për hotelin dhe një vetëm për banorët, secila me dhomë teknike, ricirkulim/filtrim të pavarur, dyshme kundërrëshqitëse, hijëzim dhe aksesueshmëri. Zgjedhjet materiale favorizojnë qëndrueshmërinë, mirëmbajtjen e ulët dhe performancën mjedisore

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesi për në pronë bëhet nga ana veriore dhe perendimore e pronës, nëpërmjet një aksi ekzistues rrugor, i cili lidhet me aksin rrugor të propozuar nga Bashkia Himarë. Rrjeti rrugor është zgjidhur në mënyrë të tillë që të respektojë izoipset, për të bërë të mundur shmangien e pjerrësisë, si dhe të lejojë krijimin e zonave funksionale në varësi të funksioneve të ndryshme që ofron kompleksi.



Fig. 20 Rrjeti rrugor dhe vendparkimet publike të propozuara në Bashkinë Himarë

Për zgjidhjen e rrjetit rrugor është marrë në konsideratë pjerrësia e terrenit, prandaj rrugët kanë një shpërndarje jo të rregullt në terren, pasi për të shmangur pjerrësitë e mëdha, akset e rrugëve ndjekin izoipset, duke krijuar parcela në formë tarracash, ku vendosen më tej objektet përgjatë izoipseve lidhëse. Hapësirat qendrore të kompleksit përshkohen nga rrugë me një sens kalimi, të cilat lidhin zonat e brendshme të kompleksit. Këto rrugë kanë një gjerësi prej 4 m dhe trotuar 1-1.5 m nga të dy anët. Pothuaj në të gjithë territorin ka rrugë për këmbësorë tërthor parcelave. Për akses të drejtpërdrejtë në plazh, përdoret përgjithsisht aksi kryesor, që është i lidhur me aksin ekzistues rrugor, por nuk mungojnë pasazhet këmbësore që përshkojnë pronën nga veriu në jug, duke arritur në zonën e plazhit dhe shëtitoren pranë tij.