



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“SHTESË SHËRBIMESH ME FUNKSION AGROTURIZEM DHE HOTELERI NE
OBJEKTIN EKZISTUES” TAVERNA MELKO”- 1 DHE 2 KAT, ME
VENDNDODHJE NË NË FSHATIN BOBOSHTICË, KORÇË”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I BUJQËSISË DHE ZHVILLIMIT RURAL

Z. BLEDI ÇUÇI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.14, Datë 27.02.2019

Projektues:

Ark. Olgert Maxhe

LIÇ.NR.1320/1

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 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

2.2 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 veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: "Shtesë shërbimesh me funksion Agroturizem dhe Hoteleri ne objektin ekzistues" Taverna Melko"- 2 dhe 1 kat, me vendodhje në fshatin Boboshticë, Korçë, me zhvillues personin fizik Alketa Melko dhe Olsi Melko 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).
- Vendimi i KKT-së Nr. 14, datë 27.02.2019 "Për miratimin e lejeve të zhvillimit/ndërtimit nga autoritetet e zhvillimit të territorit, në zonat ku kategoria e propozuar e përdorimit të tokës, sipas PPV-ve të miratuara, është B (Bujqësi)".

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela e propozuar për zhvillim, në këndvështrim të gjerë, gjendet brenda një zone gjysëm të formuar kryesisht vitet e fundit. Sheshi i propozuar për zhvillimin e këtij objekti është i pozicionuar pranë aksit rrugor – "Korçë- Boboshticë", vetëm 6.6 km larg nga qendra e qytetit të Korçës. dhe ka një sipërfaqe prej 4714 m². Sipas planit regullues në fuqi ky territor ka destinacion për zonë bujqësore B1- Zona të dedikuara për aktivitete mbështetëse për bujqësinë dhe blegtorinë si sutruktura të përkohshme dhe të përhershme dhe ose të lehta magazinimi, përpunim produktesh bujqësore, strehim për kafshët, dhe të tjera të kësaj natyre, për sa kohë që këto janë të lejuara në përputhje me legjislacionin e posaçëm në fuqi.



Fig.1 vendodhja e pronës me interes zhvillimi





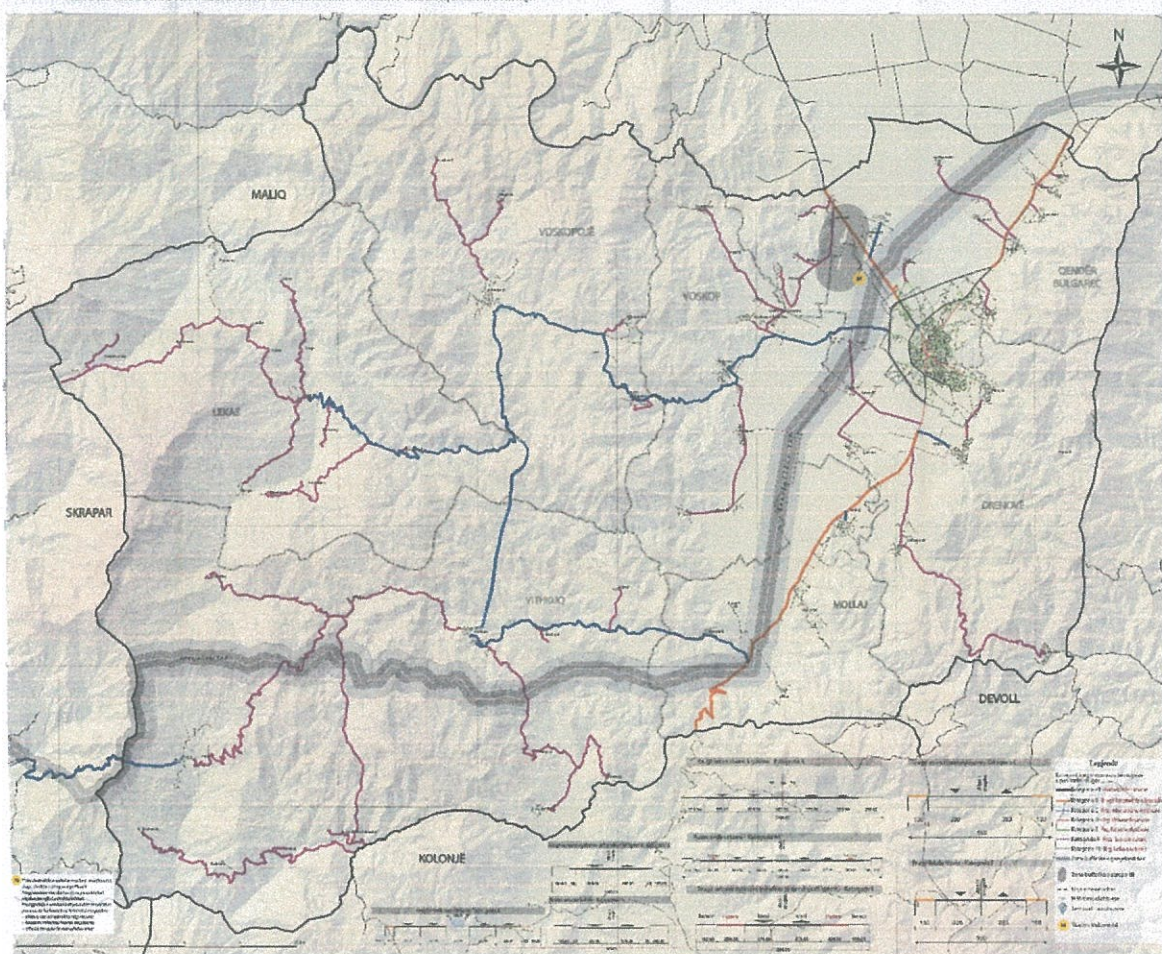


Fig.5 ship_01_harta e propozuar e rrjetit rrugor

2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës

Duke u bazuar në regulloren e Planit të përgjithshëm vendor të bashkisë Korçë 2016-2031, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim Nr. 7, datë 08.02.2017 "Për miratimin e planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Korçë", dhe Vendimit të KKT-së Nr. 13, datë 27.02.2019 "Për miratimin e lejeve të zhvillimit/ndërtimit nga autoritetet e zhvillimit të territorit, në zonat ku kategoria e propozuar e përdorimit të tokës, sipas PPV-ve të miratuara, është B (Bujqësi)", objekti i propozuar bën pjesë në rastet e përcaktuara në pikën 1/b të Vendimit Nr. 13 të KKT-së, ku citohet se:

1. Në Bashkitë të cilat kanë Plane të Përgjithshme Vendore të miratuara, autoritetet vendore të zhvillimit të territorit lejohet të japin leje zhvillimi/ ndërtimi, në zonat ku kategoria e propozuar e përdorimit të tokës është B (Bujqësi), për objektet e poshtëshënuara, të cilat janë pjesë e skemës kombëtare të mbështetjes për bujqësinë dhe zhvillimin rural nga AZHBR, apo që janë parashikuar të zbatohen me fonde të programit IPARD për Shqipërinë:

- b) *Struktura ku ushtrohet veprimtaria e agroturizimit, sipas përkufizimeve të legjislacionit të posaçëm sektorial.*



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Parcela e propozuar për zhvillim ndodhet në njësinë strukturore DR/B37, me numër pasurie 148/5 dhe Zona Kadastrale Nr. 1228 me një sipërfaqe prej 4 714 m². Kategoritë e propozuar të përdorimit të tokës për këtë njësi përfshin zonë bujqësore B1- Zona të dedikuara për aktivitete mbështetëse për bujqësinë dhe blegtorinë si strukturë të përkohshme dhe të përhershme dhe ose të lehta magazinimi, përpunim produktesh bujqësore, strehim për kafshët, dhe të tjera të kësaj natyre. Përsa i përket parametrevë të tjerë të zhvillimit për objektin e propozuar do të përcaktohen në këtë rregullore sipas nenit 34, pika 12 e VKM-së 408, datë 13.05.2014 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.

Prona është e kufizuar në Veri me pronën 148/10; në Lindje me pronën 756; në Jug me pronat 758 dhe 148/13; në Perëndim me pronën 145.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti propozon një objekt të ri 3-katësh me funksion Hotel, 2 Vileta familjare 2 kateshe si dhe godina të përkohshme 1 kateshe për strehimin e kafshëve dhe përpunimin e produkteve bujqësore. Sipërfaqja e njollës së objektit të propozuar është 744.5 m². Objekti do të ketë funksion Hoteleri dhe Agroturizem. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemit është 10m.

Hyrja kryesore e objektit zhvillohet në krahun Lindor të pronës, duke pasur kështu akses direkt me aksin rrugor Korçë- Boboshticë. Gjithësej do të jenë 3 hyrje, prej të cilave 2 do të jenë të dedikuara për Hotelin dhe Rekreacionin, ndërsa 1 do jetë e dedikuar për Restorantin. Këto hyrje do të trajtohet me sisteme të terrenit si gjelberim dekorativ, si dhe hapësira të dedikuara për funksionin parking.





Fig.6 Pamje të Objektit



Fig.7 Plani i sistemeve të jashtme



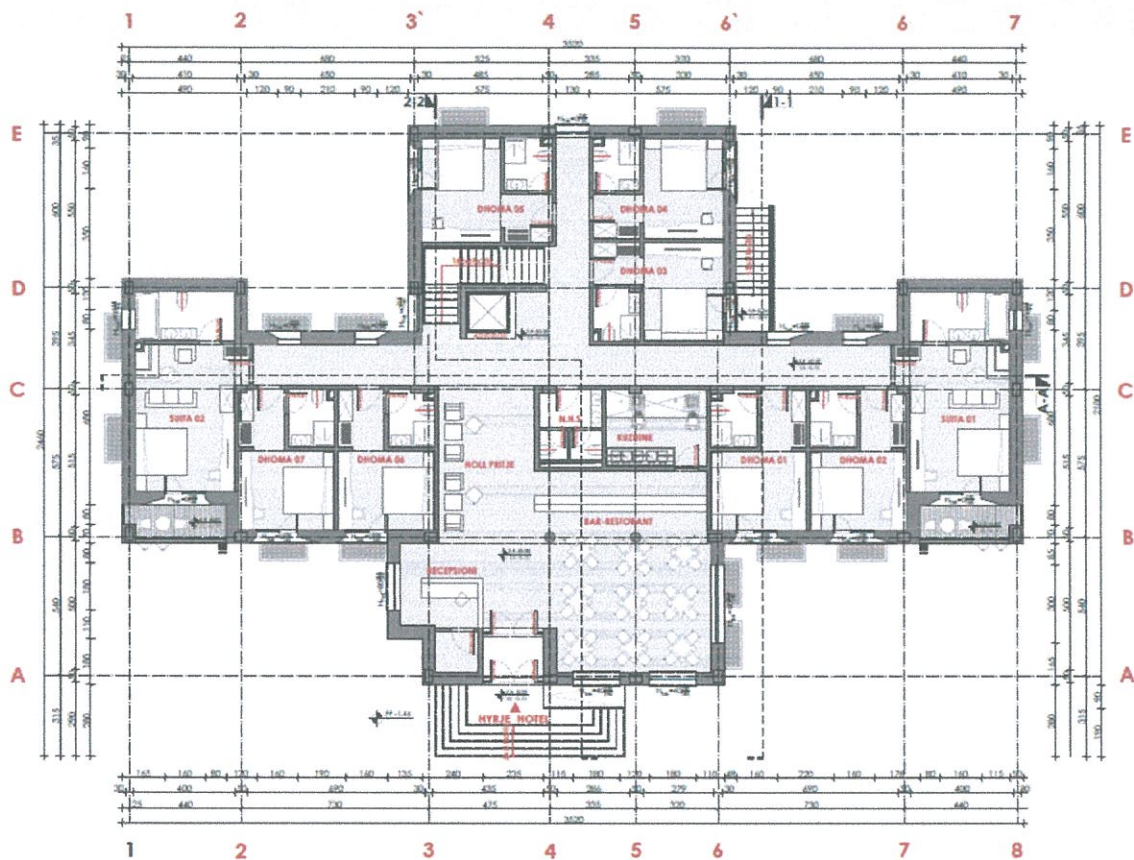


Fig.8 Plani i katit përdhe_Hoteli

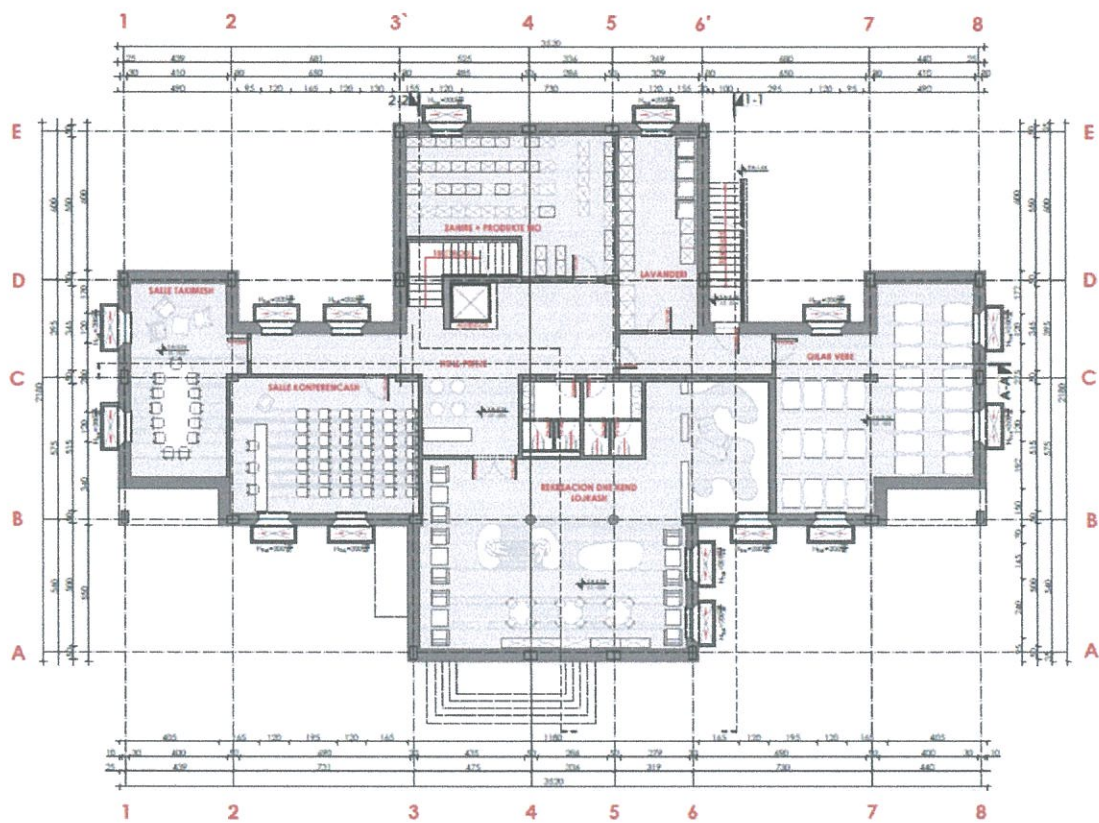


Fig.9 Plani i katit të parë_Hoteli



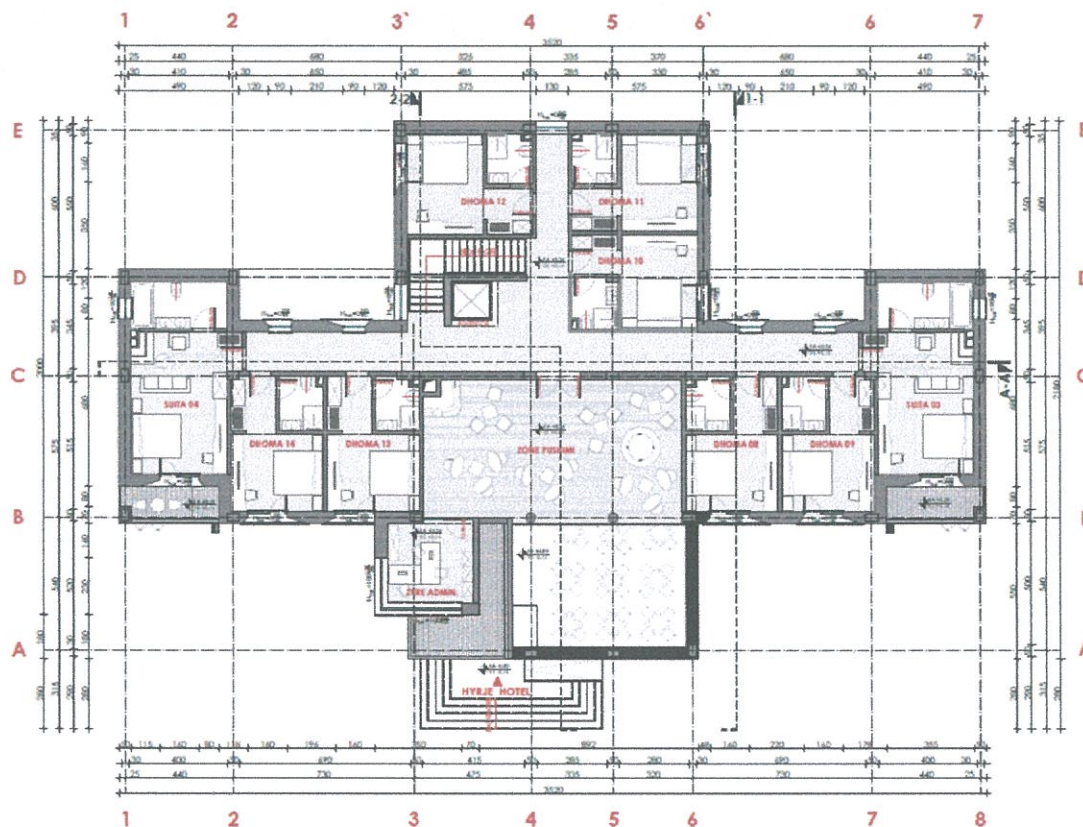


Fig.9 Plani i katit të nëntokë_Hoteli

Funksionaliteti

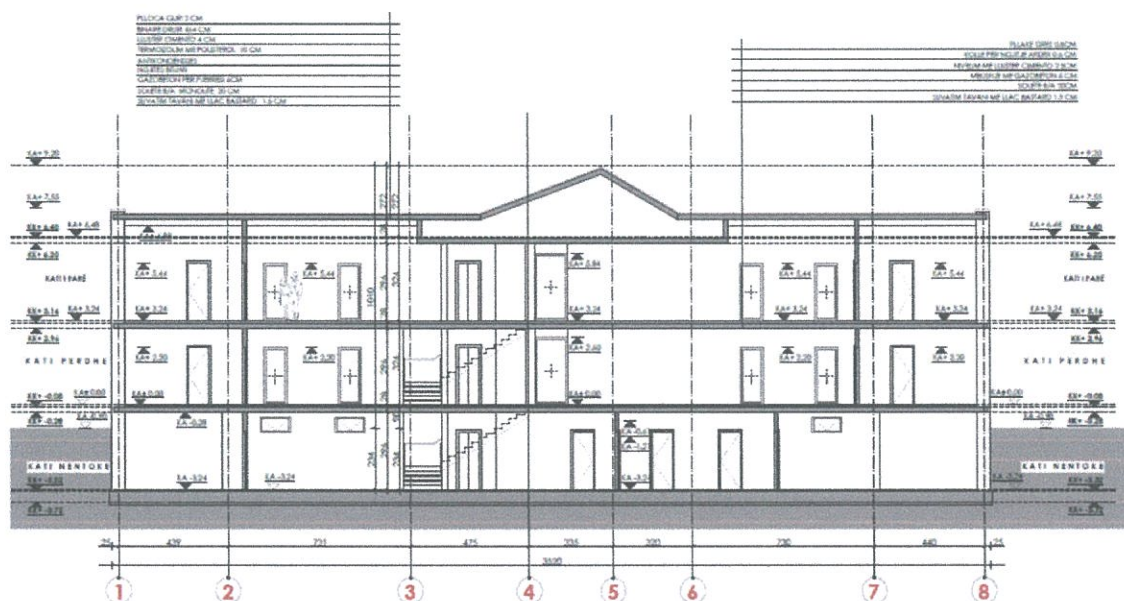
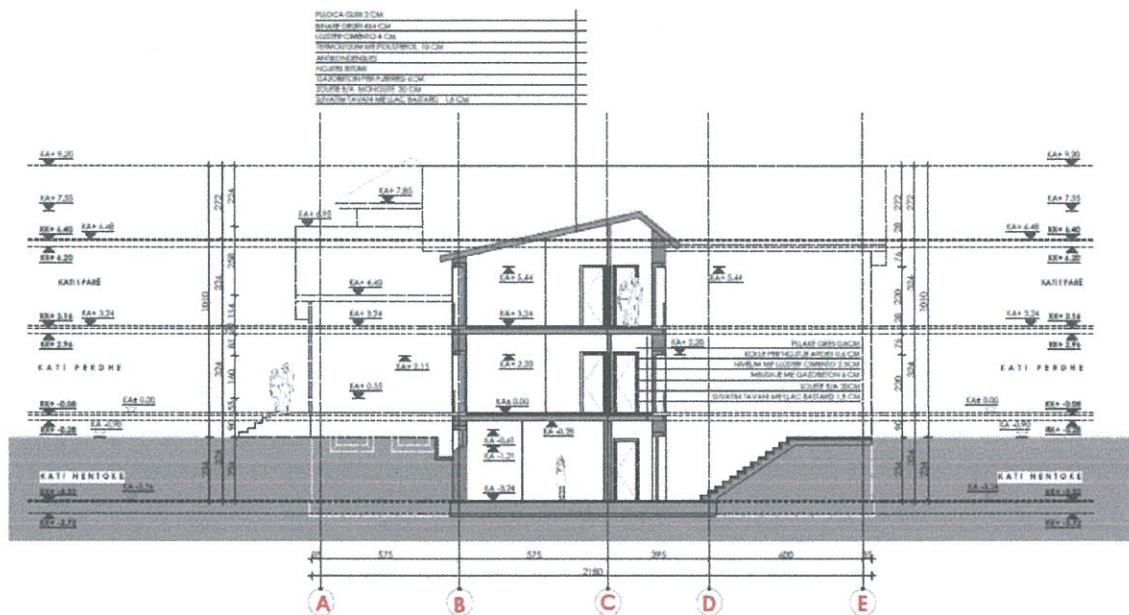
Në tërësinë e tij siti urban, është i ndarë funksionalisht në zonat si mëposhtë:

- Hoteli 2 kate dhe 1 kat nëntokë
- Vileta 2 kate
- Parkimi i automjeteve – 20 vënde
- Kamping/ rulota – 6 vënde
- Këndi i lojtrave
- Pemëtari
- Vreshta
- Godina të përkohshme – Stallë, Baxho, Shpendë etj.
- Restorantit ekzistues

Kati tip i Hotelit ka një sipërfaqe prej 490 m², është i zhvilluar me 2 kate mbitokë dhe 1 kat nëntokë. Funksionalisht ofron shërbimet si mëposhtë:

- 14 dhoma tip
- 4 suita
- Bar/Restorant për konsumimin e mëngjesit
- Hapësirë rekreacioni dhe kënd argëtimi për fëmijë
- Salla takimesh dhe konferencash
- Qilar vere
- Hapësira shërbimi





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

Zhvillimi konceptual i volumit të objektit me funksion Hotel dhe Vi leta merr shkas pikërisht nga dinamika e pozicionimit të sitit urban. Si rrjedhojë objekti volumor karakterizohet nga kënde të drejta të cilat respektojnë dhe tipologjinë e zonës ku po zhvillohet ky projekt. Po në këtë funksion është edhe trajtimi i fasadës dhe mbulesës së objektit.

Dinamika e objektit lexohet në lojën mes volumeve dhe materialeve të përdorura, si veshja me gur, dru, suva dhe lyerje me ngjyrat e tokës; çatitë me 2 pjerrësi dhe vetratat me hijezues druri, të cilat kanë fushëpamje të drejtpërdrejtë me peisazhin piktoresk. Objekti do të ketë një trajtim të ngjashëm stilistik si pjesa tjetër e kompleksit të banimit për tu integruar me të në mënyrë sa më harmonike me kontekstin.



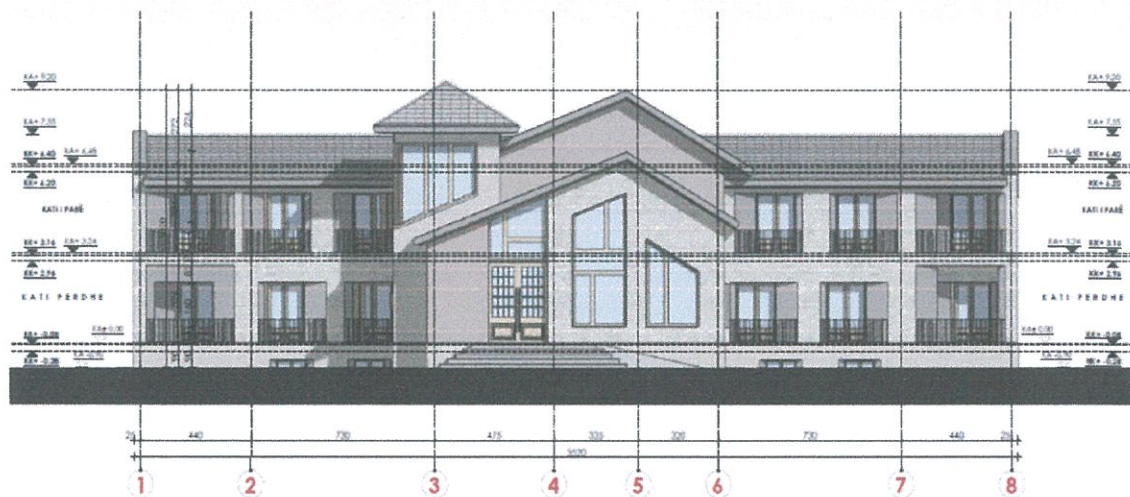


Fig.11 Fasada Lindore

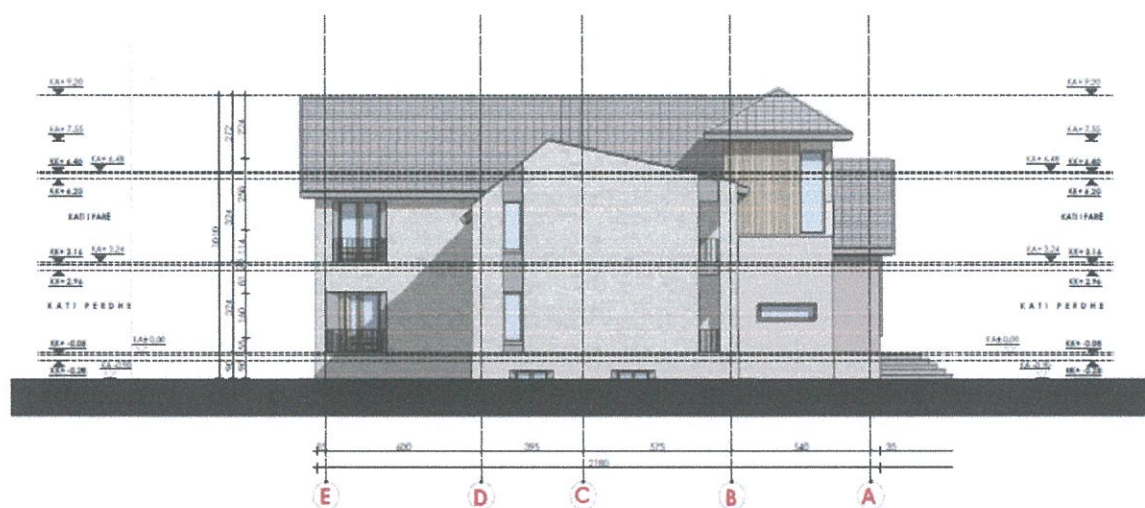


Fig.12 Fasada Jugore

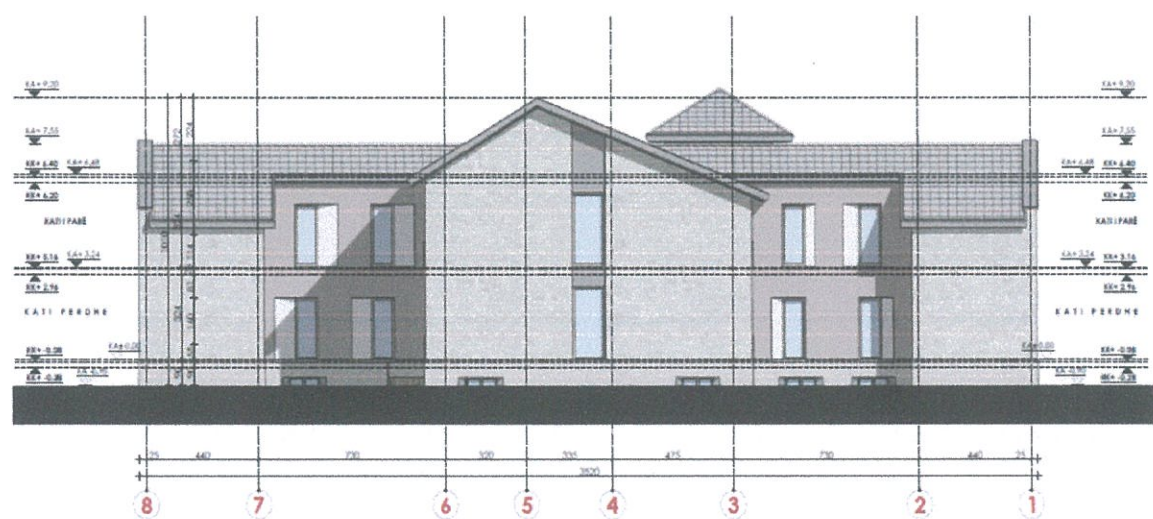


Fig.13 Fasada Perendimore



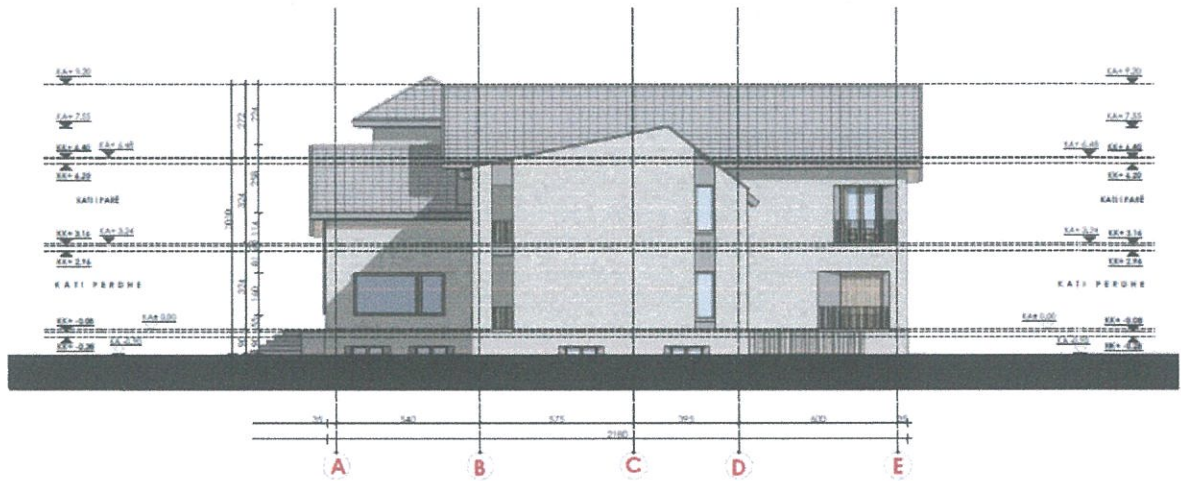
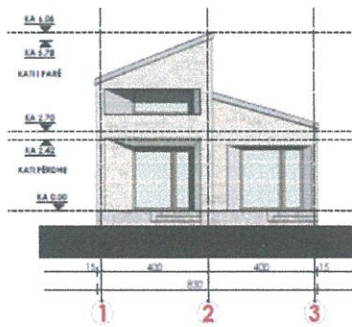
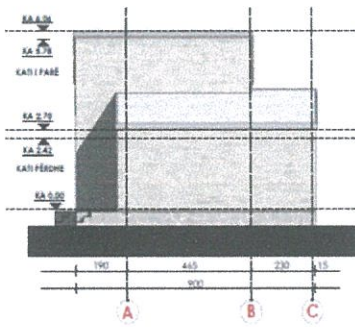


Fig.14 Fasada Veriore

Viletat_Fasada nga Lindja
Sh: 1/100



Viletat_Fasada anësore
Sh: 1/100



Viletat_Fasada nga Perëndimi
Sh: 1/100

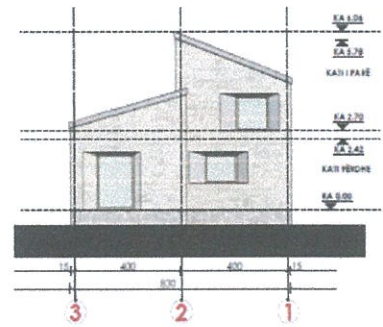


Fig.15 Render



4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

Sipërfaqe e përgjithshme e pronës: **5,942.4 m²**

Sipërfaqe e pronës me ndertimin ekzistues: **1228.4 m²** (pasuria Nr. 146/6)

Sipërfaqe e pronës e zënë nga struktura ekzistuese (gjurma): **372.4 m²**

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillimin e ri: **4714 m²** (pasuria Nr. 148/5)

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura e re (gjurma): **744.5 m²**

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: **1306.5 m²**

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: **15.8%**

Intensiteti i ndërtimit: **0.27**

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: **10m**

Numri i kateve mbi tokë: **2kat, 1 kat**

Numri i kateve nën tokë: **1 kat**

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: **148/5; 146/6 Zk. 1228**

Kufizimet:

Veri: **148/10**

Jug: **756; 148/13**

Lindje: **756**

Perëndim: **163**

DISTANCAT MINIMALE NGA KUFIRI I PRONËS:

Kufizimet:

Veri : Pronë private 148/10

Jug : Pronë private 148/13 dhe 758

Lindje : Aksi rrugor Korçë- Boboshticë

Perëndim : Pronë private 145

Distancat nga kufiri i pronës

Veri : 33.8 dhe 37.9m nga kufiri i pronës

Perëndim : 4.3m deri në 17.7m nga kufiri i pronës

Jug : 4m nga kufiri i pronës

Lindje : 18.3 m dhe 21.5m nga kufiri i pronës

Distancat nga trupi i rrugës

Lindje : 24.9m dhe 28m

Distancat nga strukturat ekzistuese: -



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hyrja kryesore e objektit pozicionohet në fasadën Lindore të objektit. Propozohen 20 vende parkimi për autoveturat dhe 6 vende parkimi për Rulotat.

Hapësirat e gjelbërta të propozuara janë elementi kryesor i kompozimit të këtij kompleksi Agroturistik. Propozohen rreth:

- 975 m² hapësira të dedikuara për zhvelimin e pemëtarisë
- 220 m² vreshta
- 2200 m² hapësira të gjelbra dhe sistemime të jashtme
- 350 m² kënd lojrash për fëmijë

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Parcela ndërtimore karakterizohet nga një infrastrukturë ekzistuese shumë të mirë. Lidhja e objektit të ri me infrastrukturën rrugore do të bëhet nëpërmjet rrjetit ekzistues. Edhe sa i përket infrastrukturës nëntokësore (ujësjellës-kanalizime) dhe rrjetit elektrik, do të përdoret ai ekzistues.

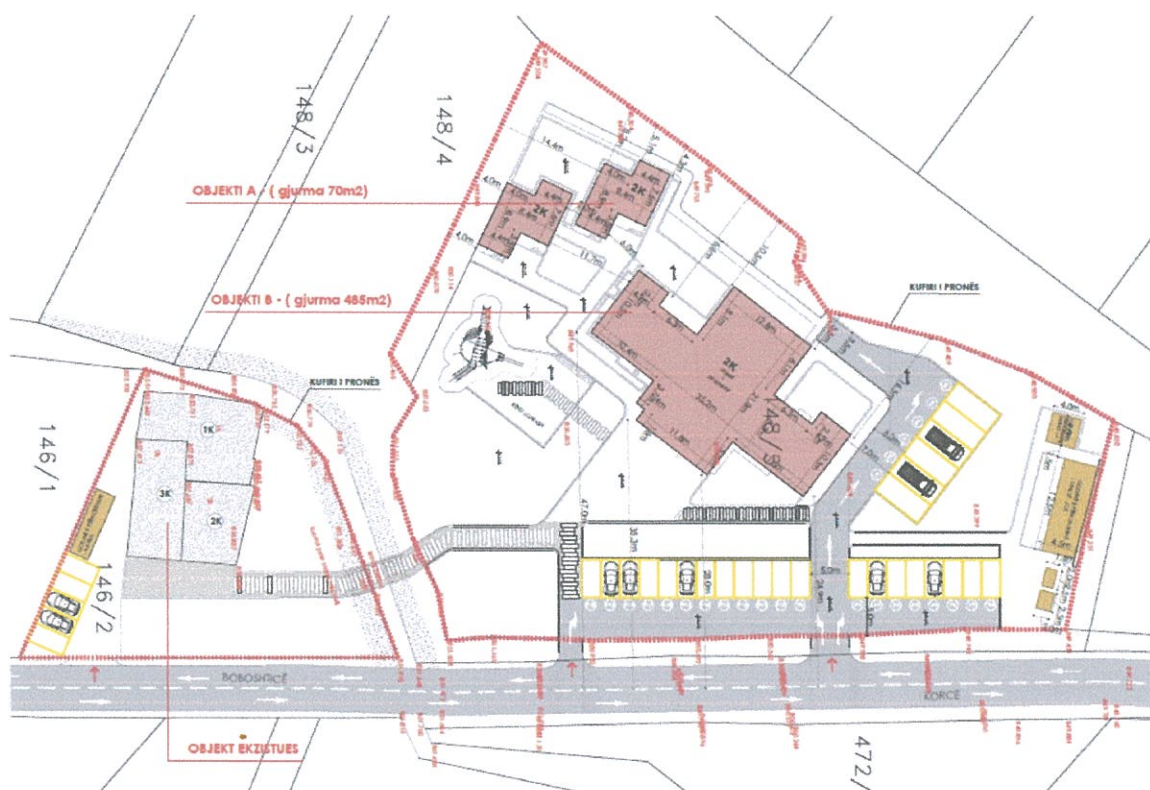


Fig.16 Planvendosja

