



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“OBJEKT HOTELERI DHE SHËRBIME 5 KATE, ME 1 KAT PARKIMI  
NËNTOKË DHE TARRACË TË SHFRYTËZUESHME”, ME VENDNDODHJE  
NË BASHKINË VLORE, ME ZHVILLUES ERION CANAJ SHPK

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. **MIRELA KUMBARO FURXHI**



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 20, Datë 24.11. 2021

Projektues:

Studio “TECHNICAL PLANNING & DEVELOPMENT” Shpk



Rr. "Sami Frashëri" P.24/1 Kati 4  
tel/fax: +355 674067630  
Web : [www.tp&development.al](http://www.tp&development.al)

## 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 Funkcionet 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: “Objekt hoteleri dhe shërbime 5 kate, me 1 kat parkimi nëntokë dhe tarracë të shfrytëzueshme”, me vendndodhje në Bashkinë Vlorë, me zhvillues Erion Canaj shpk, 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 Vlorë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

Rishikimi i Planit të Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vlorë, miratuar me Vendim Nr. 3, datë 03.12.2020 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

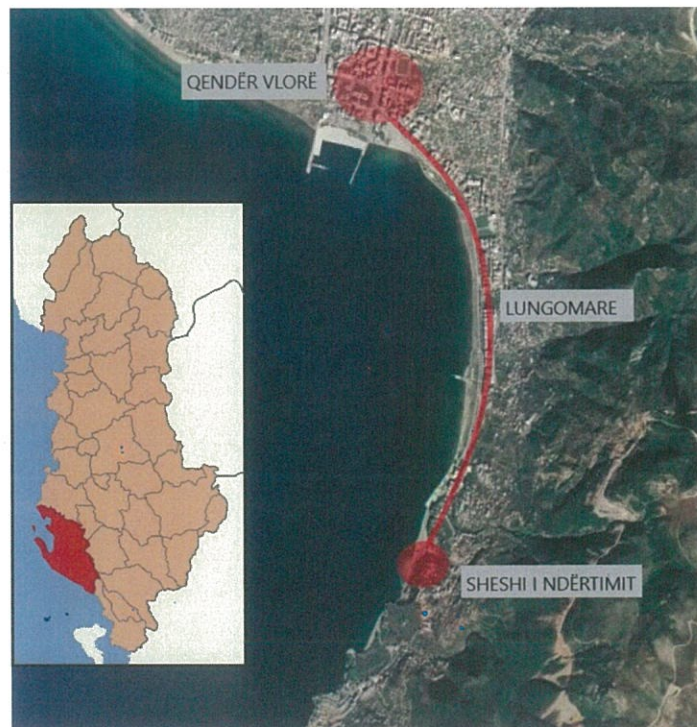


Fig.1 Vendodhja e pronës me interes zhvillimi





Sheshi i ndërtimit ndodhet në Qarkun e Vlorës, në rrugën “Aleksandër Moisiu” në njësinë administrative Vlorë, Bashkia Vlorë, me distancë rreth 5 km osë rreth 15 minuta me automjet nga qendra e Qytetit.

Kjo zonë karakterizohet nga ndërtime të reja shumëkatëshe pranë vijës bregdetare me rëndësi kombëtare për vlerat që ka në planifikimin dhe zhvillimin e qëndrueshëm të territorit.

Në veri të sheshit të ndërtimit ndodhen objekte 5 kat, në jug ndodhet zonë kodrinore, në lindje ndodhet zonë kodrinore me terren të pjerrët dhe në perëndim rruga “Aleksandër Moisiu”. Prona ndodhet në zonën kadastrale nr. 8602 me nr. pasurie 43/177/1 me sipërfaqe 700 m<sup>2</sup>.

Zona në të cilën ndodhet sheshi i ndërtimit është e përbërë nga objekte me funksion kryesisht hoteleri me lartësi që shkon deri në 5 kate.

## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Njësia strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim është VL.UB.1.1603



Fig.2 Fragment nga PPV.

Duke u bazuar në rregulloren e Planin e përgjithshëm vendor të bashkisë Vlorë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi Nr. 1, datë 16.10.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Vlorë", për zonën e interesit VL.UB.1.1603, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani rregullues.



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



Fig.3 Harta e mënyrave të ndërhyrjes të propozuara.

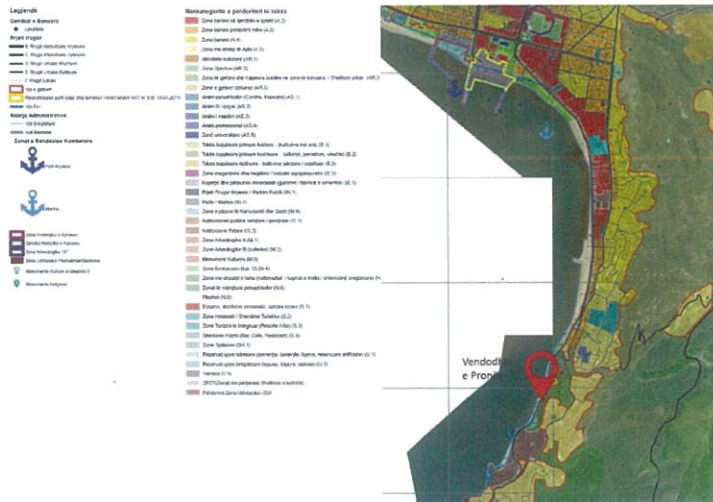


Fig.4 Harta e nënkategoritë të përdorimit të tokës të propozuara.



Fig.5 Harta e tipologjisë të ndërtimit.



### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet në jug të qendrës së qytetit, pothuajse në fund të Lungomares dhe pranë tunelit “Uji i Ftohtë”, me sipërfaqe totale prej 700 m<sup>2</sup>, Vlorë.

Pozicioni i sheshit të ndërtimit në raport me qendrën e qytetit dhe kufiri i pronës.



Fig.7. Fragment nga harta Kadastrale

Sheshi i ndërtimit ndodhet në zonën kadastrale 8602 me nr. pasurie 43/177/1, Vol.83, Fq. 78 me sipërfaqe 700 m<sup>2</sup> në pronë të Erion Canaj.

Brenda sheshit të ndërtimit është parashikuar ndërtimi i një objekti me 5 kate me funksion hoteleri dhe 1 kat parkim nëntokë.

Brenda sheshit të ndërtimit ndodhet gjithashtu 1 godinë ekzistuese e cila është e ndërtuar pa leje dhe është e palegalizuar. Për këtë arsye ajo do të priset në momentin e marrjes së lejes së ndërtimit.







Fig.8 Fragment nga harta e rlevimit.



Fig.9 Foto te pronës me interes zhvillimi



## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti është me 5 kate me lartësi maksimale +19.80m. Objekti pozicionohet përgjatë shëtitores së Lungomares. Objekti ka 1 hyrje kryesore për banorët dhe për automjetet që do të jetë në fasadën perëndimore në nivelin e katit -1. Lëvizja vertikale realizohet nëpërmjet shkallëve dhe ashensorit të cilat kanë dalje edhe në tarracën e shfrytëzueshme. Hoteli do të pajiset me 2 ashensore. Ashensorët do të shërbejnë për kalimin vertikal të vizitorëve por gjithashtu për transportin e stafit që do të shërbejë dhe kujdeset për hotelin.

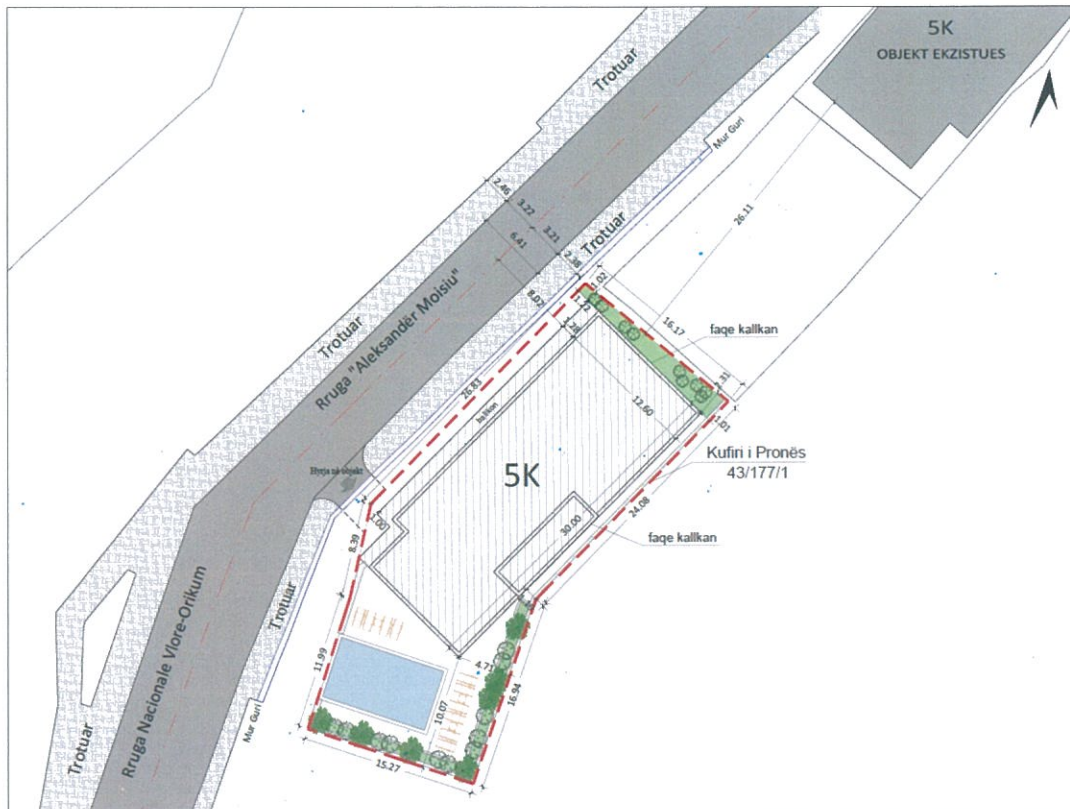


Fig.10 Planvendosja e objektit

Në hapësirat e shfrytëzueshme brenda objektit do të ketë:

**Kati nëntokë:** Do të zhvillohet zonë parkimi (21 parkime), të cilat aksesohen direkt nga niveli i rrugës automobilistike “Aleksandër Moisiu” me anë të një rampe të vogël. Përveç parkimit në këtë kat do të ketë akses edhe për shkallët vertikale të brendshme të hotelit si dhe 2 ashensore. Në këtë kat do të ketë edhe një zonë të vogël e cila do shërbejë për dhomë mekanike/magazinë për nevojat e objektit.

Objekti si volumetri është një i tëri dhe nuk është i ndarë në disa seksione apo shkallë. Bërthama b/arme ndodhet në qendër të objektit aty ku janë pozicionuar 2 ashensorët dhe shkallët midis tyre.





Shkallët përveçse do të bëjnë të mundur aksesin e çdo kati do të shërbejnë edhe si shkallë emergjence, pasi lidhin korridoret e përbashkëta të çdo kati.

Kati përdhe: do të shërbejë kryesisht si Bar-Restorant, Reception dhe zonë pritëse, si dhe do të ketë dhe ambientet ndihmëse: kuzhinë, lavanderi, zona shërbimi etj. Shkallët e brendshme janë me ventilim natyral me dalje në tarracë në rast emergjence apo dalje direkte në kuotën e rrugës automobilistike.

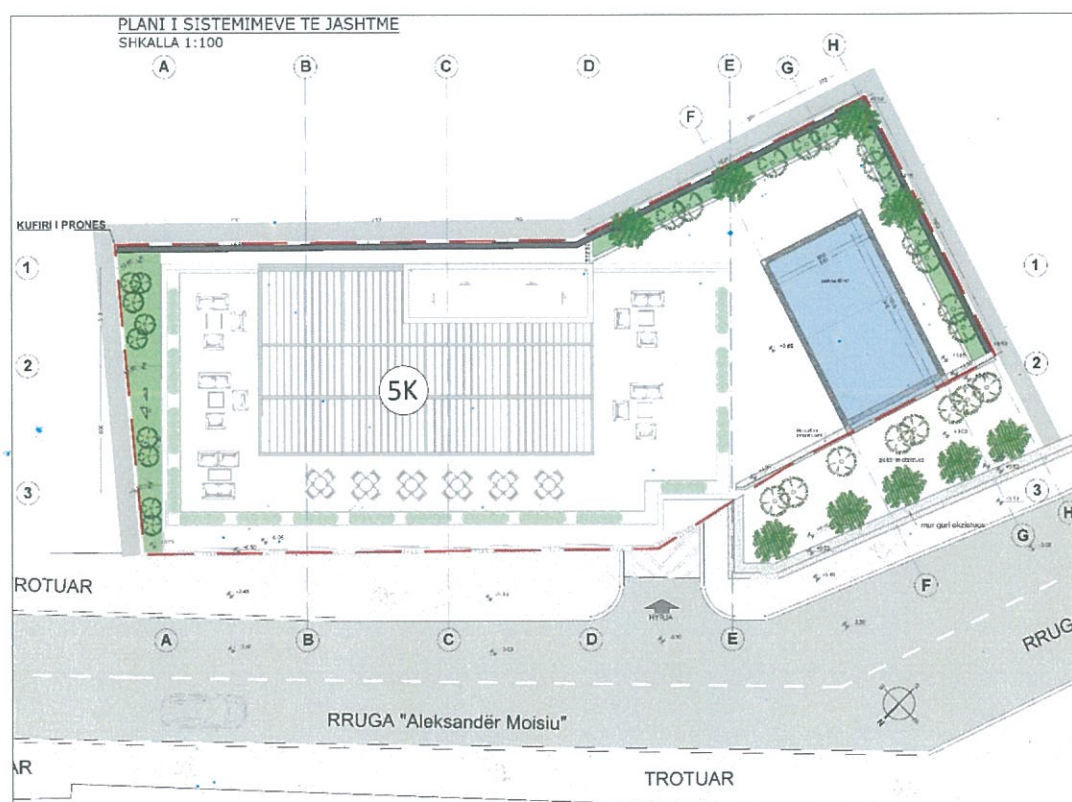


Fig.11 Plansistemimi

Në katin e parë përveç dhomave të hotelit, është bërë e mundur vendosja e një bar-kafe / zonë lounge e cila do të shërbejë dhe lidhet me pishinën dhe hapësirën rekreative përreth saj. Më pas 3 katet e sipërme që do të jenë tip, dhe do të shërbejnë si dhoma hoteli për akomodim, të dy tipologjive: dhoma normale me krevat dopio me sipërfaqe 26-30m<sup>2</sup> dhe dhoma tip suite të vogla me krevat dopio dhe 2 krevate tek me sipërfaqe 55-65m<sup>2</sup>.

Tarraca do të jetë e shfrytëzueshme me një Roofgarden që të jetë një ambient relaksues i aksesueshëm dhe gjelbëruar me bimë të ndryshme dekorative dhe lule për ta bërë të mundur sa më të kënaqshme qëndrimin dhe shijimin e pamjes nga deti. Do të jetë e mundur dhe shërbimi i barit për të shijuar një pije sidomos gjatë perëndimit të diellit.



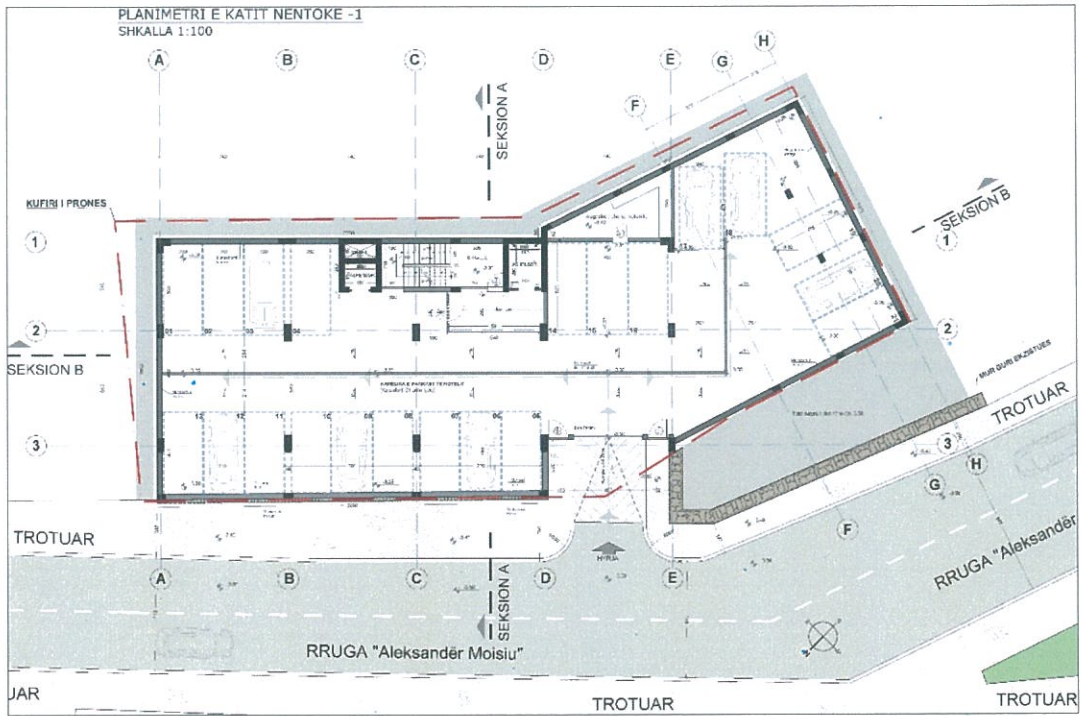


Fig.12 Kati nëntokë -1.

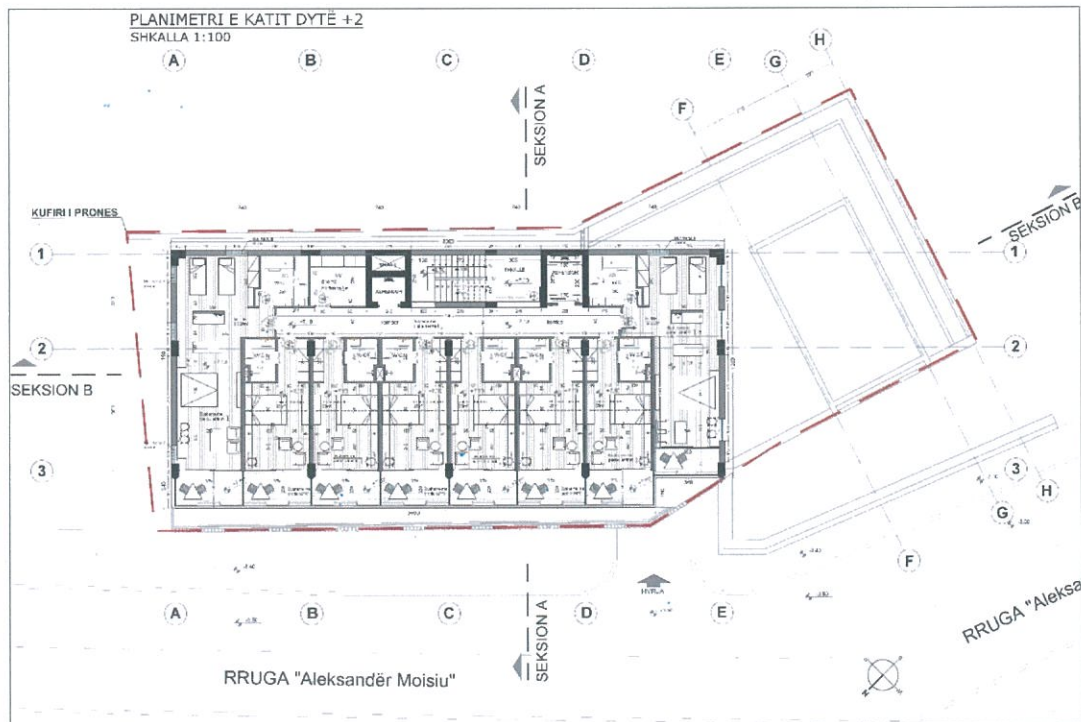


Fig.13 Planimetria e katit tip.





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

Lartësitë e kateve: Kati nëntokë do të ketë thellësi -3.40m nga dysHEMEJA e katit përdhe. Objekti ngrihet deri në kuotën +19.80m (Kuota mbi soletën e kafazit të ashensorit të tarracës). Kati nëntokë do të realizohet me mure podrumi b/arme dhe do të përdoren shtresa hidroizoluese, për të penguar depërtimin e ujrave nëntokësore brenda objektit.

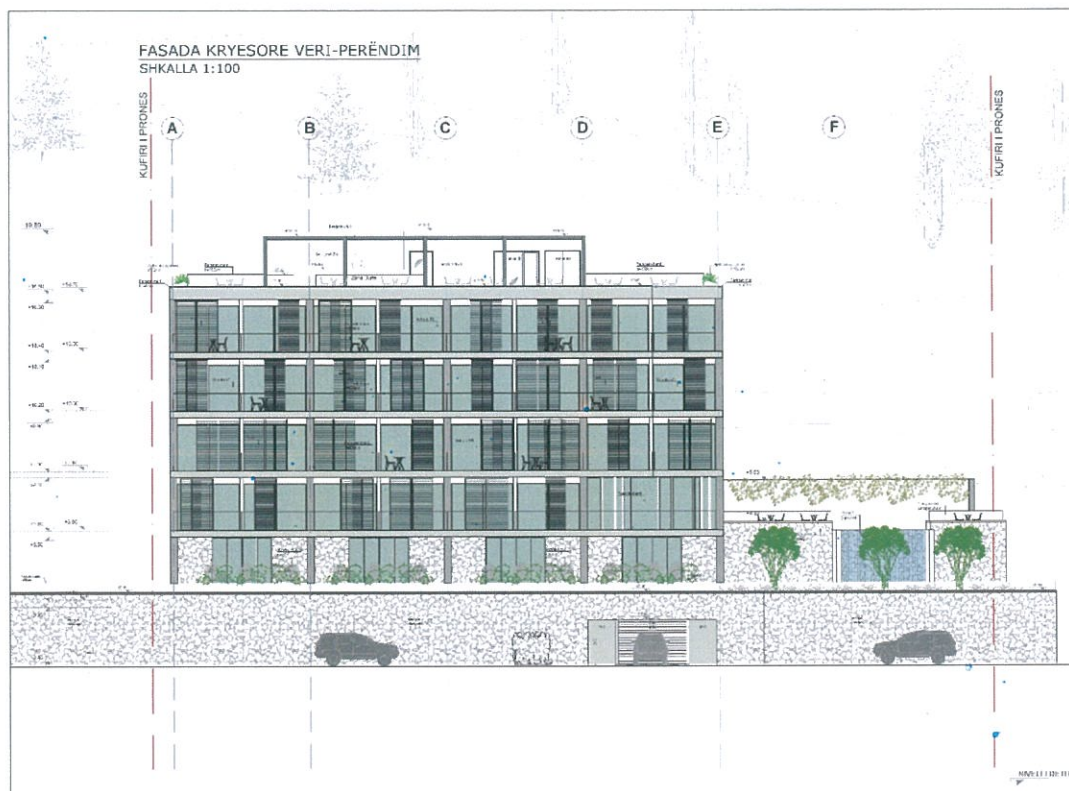


Fig.14 Fasada perëndimore

Pozicioni gjeografik i vendit ku do ndërtohet objekti karakterizohet nga një klimë mesdhetare me shumë diell, sidomos gjatë sezonit veror, duke ndikuar direkt në përzgjedhjen e materialeve të fasadës dhe zgjidhjes arkitekturore.

Fasadat e objektit karakterizohen nga përdorimi i materialeve transparente të vetratave dhe fasadës së xhamit, duke siguruar më shumë transparencë me mjedisin e jashtëm. Dielli i tepërt i verës do të pengohet duke përdorur xham me faktor të lartë diellëzimi low-E, si dhe panele hijëzuese rrëshqitëse.

Në faqet pa dritare është parashikuar veshje me sistem kapotë dhe tulla xhami. Në fasadat e katit përdhe janë përdorur vetrata transparente me panele që palosen, duke krijuar një hapësirë me të madhe drite dhe shikueshmërie.

Ballkonet kanë parapet xhami transparent dhe përdorimi i hijëzuesve prej alumini me të njëjtën ngjyrë me vetratat i japin ambienteve të brendshme hapësirë dhe hijëzim në ditët e nxehta të verës.





Përdorimi i disa elementeve të ndryshëm në fasadë e bëjnë objektin të larmishëm në ngjyra e materiale si dhe me pamje moderne.



*Fig.15 Pamje tredimensionale*

Vetratat janë parashikuar me profile alumini termike dhe dopjo xham me mbushje me argon ndërmjet, xhami i jashtëm termik low-E për reduktimin e nxehtësisë në ambientet e brendshme, kurse xhami i brendshëm i laminuar 10mm.

Kati përdhe karakterizohet nga vetrata të mëdha me hapësira të mëdha dritë, për një lidhje më të mirë të ambientit të brendshëm të Restorantit dhe Receptonit me atë të jashtëm.







*Fig.16 Pamje tredimensionale*



### 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

#### Tabela e Treguesve të Zhvillimit

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	700m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	700m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	355m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e ndërtimit mbitokë:	2003.7m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e ndërtimit nëntokë:	802m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme totale e ndërtimit:	2805.7m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	51%
Intensiteti i ndërtimit:	2.9
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	19.8m
Numri i kateve mbi tokë:	5 kate
Numri i kateve nën tokë:	1 kat
Sipërfaqe e pishinës:	60m <sup>2</sup>

#### TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 43/177/1 dhe Zona Kadastrale: 8602

Kufizimet:

Veri: me pronën nr. 43/167 sipas HTR

Lindje: me pronën nr. 43/187/1 sipas HTR

Jug : me pronën nr. 43/164 sipas HTR

Perëndim: me pronën nr. 43/167 sipas HTR

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: Faqe kallkan me distancë 1.02m dhe 2.31m nga kufiri i pronës;

Lindje: Faqe kallkan me distance 1.01m dhe 4.71m nga kufiri i pronës;

Jug: 10.07m nga kufiri i pronës për volumin 5 kate;

Perëndim: 1.0m dhe 1.22m nga kufiri i pronës për volumin 5 kate.

Distancat nga aksi i rrugës:

Perëndim: 8.02m nga aksi i rrugës për volumin 5 kate.

#### 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Lidhja me rrugën kryesore do të sigurohet nëpërmjet rampës dhe zonës së trotuarit për kalimin e këmbësorëve me pjerrësi për largimin e ujrave të shiut, duke rakorduar kuotat e sheshit me trotuarin e rrugës ekzistuese. Hyrja në parkimin nëntokësor realizohet nëpërmjet rampës që ndodhet në faqen perëndimore. Lidhja me trotuarin e rrugës do të bëhet me pjerrësi në mënyrë graduale.





## 5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

### 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore.

Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të bashkisë Vlorë, për sa i përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interesit tani më plotësisht e formuar në këtë aspekt.

Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, në krah të rrugës “Aleksandër Moisiu” në lindje, prej të cilës futesh direkt në truall nga ku do të ketë akses dhe për parkimin nëntokësor.

Siç mund të vihet re edhe në foton mëposhtë infrastrukturë rrugore qëndron ajo ekzistuese pa u ndikuar nga projekti. Ajo ruan të njëjtat dimensione edhe pas zbatimit të projektit, me një karrexhatë me 2 korsi, nga 1 korsi për secilin drejtim lëvizjeje të automjeteve si dhe trotuar për këmbësorë nga të dy anët e rrugës.

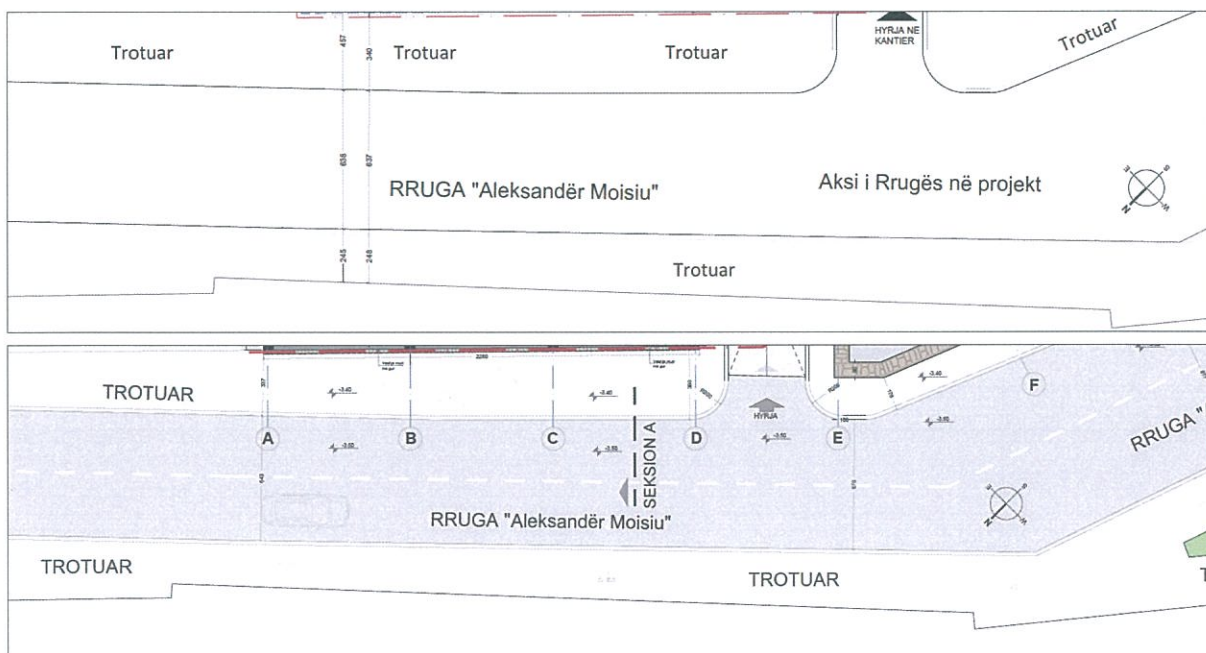


Fig.17 Pamje e infrastrukturës rrugore

