



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Rikonstrukcion dhe shtesë e objektit ekzistues Bar-Restorant-Hotel “Paradise Beach”,
me vendndodhje në Bashkinë Vlorë”, me subjekt zhvillues shoqërinë “Selmani” sh.p.k

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 20 , Datë 13.07.2021

Projektues:

Arch.Erdit Hudhra



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

- Ligj Nr.107/2014, datë, 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar;
- Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr. 408, datë 13.05.2015 “Rregullorja e zhvillimit të territorit”, e ndryshuar;
- Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr. 671, datë 29.07.2015 “Rregullorja e planifikimit të territorit”, e ndryshuar;

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zhvillimi i turizmit nëpërmjet ndërtimit të hoteleve dhe komplekseve turistike, është vlerësuar si pjesë e strategjive parësore të Shqipërisë, si dhe një ndër sektorët më me shumë ndikim në zhvillimin e pritshëm, cilësor dhe sasior të ekonomisë shqiptare, për periudhën në vazhdim. Tregues për këtë është interesimi i veçantë i qeverisë shqiptare dëshmuar me miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë datë 16.10.2017.

Zona e bregdetit të Radhimës përgjatë rrugës interurbane Vlorë - Sarandë është një hapësirë e evidentuar tashmë për struktura me funksion turistik. Pas viteve 90 në zonën përreth janë ndërtuar disa struktura të tilla që zhvillojnë me sukses aktivitetin e tyre sidomos në fushën e akomodimit të turistëve në trajtë hotelesh e shtëpish pushimi si dhe në atë të gastronomisë në trajtën e restoranteve e tavernave, disa prej të cilave janë bërë të njohura në nivel kombëtar. Shembulli më sinjifikativ është bar-restorant-hotel "Paradise Beach" që prej 20 vjetësh operon në fushën e turizmit si shembulli më i mirë i llojit të vet në bregdetin e Vlorës.

- *Pozicioni i zones se nderhyrjes*

Zona ndodhet në Qarkun e Vlorës në Njësinë Administrative të Orikumit, në lindje të rrugës interurbane Vlorë-Sarandë pranë portit të Delta Force.







- *Klima*

Klima është mesdhetare e cila karakterizohet nga një dimër i lagësht ku reshjet bien kryesisht në formën e shirave dhe verë e ngrohtë me temperatura të përshtatshme për plazh në gati 5 muaj të vitit. Erërat fryjnë zakonisht nga Veri- Lindja (të thata dhe të ftohta në stinën e dimrit), dhe Jugu (të ngrohta gjatë periudhës tjetër të vitit).

- *Infrastruktura inxhinierike ekzistuese*

Infrastruktura inxhinierike në parcelën e interesuar është e investuar nga vetë zhvilluesi si në drejtim të largimit të ujrave të ndotura, ashtu edhe në drejtim të furnizimit me ujë të pijshëm. teknologjike.

Ujërat e ndotura trajtohen nëpërmjet gropave septike me kapacitete të mjaftueshme për të përballuar fluksin veror të aktivitetit duke ruajtur të pandotur ambientin dhe sidomos detin. Për këtë janë përdorur parcela në pronësi të vet në krahun lindor të rrugës inter-urbane Vlorë-Radhimë, të cilat kanë distancë të mjaftueshme nga bregu i detit.

Furnizimi me ujë të pijshëm mundësohet nëpërmjet një tubi plastik që shtrihet nga hoteli deri në zonën e Jonufrës përgjatë rrugës interurbane, investim ky i bërë nga vetë zhvilluesi në mungesë të linjave shtetërore të ujit të pijshëm në këtë zonë.

Furnizimi me energji elektrike bëhet duke shfrytëzuar linjat ekzistuese dhe kabinen elektrike ekzistuese.

- *Lidhja me infrastrukturat rrugore kombëtare e lokale*

Një nga pikat e forta të objektit bar-restorant-hotel "Paradise Beach" në Radhimë është pozicioni i saj në lidhje me infrastrukturat nacionale (rrugën interurbane Vlore –Sarandë) si dhe afërsia me qytetet e Vlorës dhe Orikutit por edhe afërsia me bregdetin e jugut në përgjithësi.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Sipas P.P.V Bashkia Vlore zhvillimi bën pjesë në njësinë strukturore OR.UB.8.893 në të cilën është parashikuar kategoria S.Shërbime dhe nënkategoria S.2_Zonë hotelesh/Shërbime Turistike, si dhe përdorime të lejuara S.4_Shërbime Plazhi (Bar, Kafe, Restorant).

Objekti i rikonstruktuar do të shërbejë si hotel duke ofruar njëkohësisht shërbime plotësuese si bar,restorant, organizime eventesh shërbime personale dhe relaxi për klientët e hotelit.



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



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Objekti fillimet e ndërtimit të tij i ka në vitet 90 dhe fillimisht janë ndërtuar 2 katet e para të tij të cilat kanë shërbyer si bar restorant për disa vjet.

Më pas ka pasuar faza e dytë e ndërtimit në të cilën janë ndërtuar 3 katet e tjera mbi objektin ekzistues i dhe një objekt i dytë në lindje të objektit të parë me 5 kate.

Objektet janë ndërtuar në mënyrë të tillë që të përbëjnë një objekt të vetëm duke përfutur një ndërtesë me 5 kate në të cilën kati përdhe shërben si restorant dhe në pjesën nëntokësore të tij janë vendosur kuzhina dhe impjantet, kati i parë përbëhet nga holli receptioni dhe salla e dytë e restorantit që shërben më shumë si breakfast por edhe për evente dhe katet e tjera në të cilat ndodhen dhomat e akomodimit. Struktura e objektit është me beton të armuar me muratërë tulle. Rifiniturat janë me suva të zakonshme të lyer me bojë plastike si dhe në katet përdhe ka veshje me granit e travertinë.

Kangjellat janë alumini si dhe vetratat.

Interieret janë relativisht cilësore të trajtuara me punime kartonxhesi e druri me pllaka cilësore porcelani.



Një nga pikat e forta të objektit bar-restorant-hotel "Paradise Beach" në Radhimë është arredimi urban i ambienteve të jashtme të tij ku bie në sy kujdesi dhe pasioni me të cilin janë trajtuar gjelbërimi, plazhi privat si dhe pishina për fëmijë.

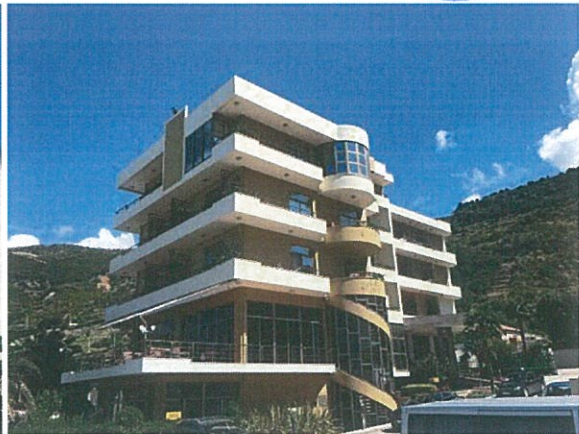
Si pika të dobëta të hotelit mund të përmendim:

Kapaciteti i pamjaftueshëm i mundësive akomoduese të hotelit (aktualisht 80 shtretër).

Mungesa e një ambjenti për të zhvilluar evente si konferenca etj

Mungesa e ambjenteve për shërbime të tjera të nevojshme të relaksit e shërbimit personal.

Mungesa e shkallës së emergjencës si kusht i domosdoshëm për rankimin e hotelit.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Sipas P.P.V Bashkia Vlore zhvillimi bën pjesë në njësinë strukturore OR.UB.8.893 në të cilën është parashikuar kategoria S.Shërbime dhe nënkategoria S.2_Zonë hotelesh/Shërbime Turistike, si dhe përdorime të lejuara S.4_Shërbime Plazhi (Bar, Kafe, Restorant) Objekti i rikonstruktuar do të shërbejë si hotel duke ofruar njëkohësisht shërbime plotësuese si bar, restorant, organizime eventesh, shërbime personale dhe relaksi për klientët e hotelit.

Ambjenti i jashtëm do të jetë gjithashtu në funksion të shërbimeve të hotelit, duke parashikuar pista në shërbim të restorantit të shoqëruara me gjelbërim, pishinë për fëmijë, zonën e plazhit si dhe zonën e parkimit ditor.

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

Në përzgjedhjen e materialeve që do të përdoren sidomos për krijimin e identitetit arkitektonik të objektit grupi projektues u udhëhoq nga parimi “Respekt për mjedisin nëpërmjet përdorimit të elementeve të arkitekturës tipike mesedhetare, gjelberimit me bimësi të zonës si garanci të shtresëzimit në kohë të vlerave” parim themelor i filozofisë së projektit.

Fasadë e ventiluar me lastra gres porcelanat do të përdoren në disa pjesë të fasadës për të theksuar vertikalitetin si dhe për ti dhënë rëndësi pjesëve të vecanta të objektit.

Fasadë strukturale me ngjyre ari do të përdoren për vettratat dhe pjesët e xhamit për të rritur luksin si dhe për të krijuar pasaportën arkitektonike të hotelit.



Kangjella me xham struktural transparent do të përdoren për ballkonet për të rritur shikueshmërinë drejt detit dhe perëndimeve spektakolare të zonës.

Suva e zakonshme e punuar me cilësi të lartë e lyer me ngjyrë të hapur do të përdoret në pjesët e ballkoneve të hotelit.



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tregues te parashikuar nga P.P.V Bashkia Vlore.

Sipas P.P.V Bashkia Vlorë zhvillimi bën pjesë në njësinë strukturore OR.UB.8.893 në pasaportën teknike të së cilës janë parashikuar:

Intensitet I=2, k.sh.t = 40%, nr kate 6,

Tregues për zhvillim të projekt-propozimit.

Sipërfaqe e truallit që përdoret per zhvillim:1760m², sipërfaqe e kateve mbi tokë:3458m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura 662m²

I=1.965, K.SH.T=37.6% NR KATE 6

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Tregues të parashikuar nga P.P.V Bashkia Vlorë.

Parkimet për restorante /bare dhe përdoruesit shlodhës: 1 hapësirë parkimi për 40- 80m² të sipërfaqes së ndërtuar të katit;

Për hotelet dhe resortet: 1 hapësirë parkimi për 10-15 dhoma.

Sipërfaqe gjelbërimi për banor në nivel njësie 2.5m²/banor.

Tregues për parkim, gjelbërim të projekt-propozimit.

Sipërfaqe totale e restoranteve –barëve :491m², nr dhoma: 58, nr parkime: 21

1 parkim/60m² bar-restorant, 1 parkim/ 5.2 dhoma hoteli.

Hapësira të lira e të gjelbërta: 538m², nr shtretër hoteli 155

3.45m² hapësirë e gjelbër/e lirë për banor.




5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesi i hyrjës në hapësirën e objektit gjendet në lindje të parcelës nga rruga interurbane Vlorë-Sarandë. Në planvendosjen e propozuar për këtë zhvillim duket qartë pozicioni i parcelës në lidhje me rrugën interurbane dhe aksesi në të.





-  KUFIRI I PRONES SIPAS A.S.H.K.
-  GJURMA E OBJEKTIT QË SHTOHET
-  GJURMA E OBJEKTIT NE RUAJTJE
-  PROJEKSIONI I KATEVE
-  GJURMA TOTALE E OBJEKTIT EKZISTUES
-  RRUGË EKZISTUESE

