



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“SHTESË KATI DHE SHTESË ANËSORE NË GODINË HOTELERIE 1, 2, 4, 6 DHE
7 KATE MBITOKË ME 1 KAT NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË
BERAT

MIRATOHET
KRYETAR B.H.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 34, Datë 27.07.2022

Projektues:

DALMAT ARCHITECTURE A.1184/2

(Handwritten signature)

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 Zhvillimit për objektin: "Shtesë kati dhe shtesë anësore në godinë hotelerie 1, 2, 4, 6 dhe 7 kate mbitokë me 1 kat nëntokë", me vendndodhje në Bashkinë Berat, me zhvillues shoqërinë "Tomori" 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 Berat, miratuar me Vendim Nr. 3, datë 29.12.2016 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti i propozuar ndodhet në një ndër pikat kyçe të qytetit të Beratit. Kjo zonë është qendra e qytetit të Beratit, e cila përfshin afër saj pedonalen dhe qendrën e qytetit. Konkretisht zhvillimi i projektit në fjalë është objekti ku shtrihet Hotel Tomorri, i njohur si ish-turizmi. Një pikë mjaft me rëndësi e qytetit e cila në Beratin që po ndryshon dhe përmirëson pamjen e tij, kërkon të shtojë dhe një objekt të ri e modern me disa ndryshime të objektit të vjetër ekzistues. Fluksi kryesor për në objektin e hotelit është Rr. "Shëtitorja Osumi", e cila merr emrin për shkak të shtrirjes së saj afër lumit të Osumit, një ndër arteriet kryesore të qytetit nga ana gjeografike dhe e zhvillimit të saj. Kjo rrugë përmirësohet në plansistemim me sistemimin e objektit të Hotelit për aksesin drejt qendrës si dhe vetë objektit të rikonstruktuar.

Objekti respekton natyrën dhe gjeografinë e qytetit duke tentuar të rikonceptohet në fasadë si një objekt që të rikujton elementët kryesorë që përbëjnë qytetin mijërvjecarë të Beratit.

Kufizimet e sheshit të ndertimit janë: Në pjesën veriore me rrugën "Bulevardi Republika"; në pjesën lindore sheshi kufizohet nga një park publik. Në pjesën perëndimore kufizohet nga sheshi "Teodor Muzaka", ndërsa në pjesën jugore kufizohet nga rruga "Shëtitorja Osumi".

Hotel Tomorri, ose "Turizmi" ishte i vetmi hotel në qytet i ndërtuar para viteve '90, i cili përdorej nga ata pak turistë të huaj apo qeveritarë që vinin për takime pune në qytetin muze. Arkitektura e objektit, e ndërtuar në vitin 1975, e bën këtë hotel me një eksperiencë 45 vjeçare në shërbimin e hotelierisë. Në fillim u rikonstruktuan dhomat ndërsa në verën e vitit 2006 u rikonstruktuan totalisht, recepsioni, bari dhe restoranti. Pamja e lagjeve të Mangalemit dhe Gorricës nga tarraca në katin e fundit është e mrekullueshme.

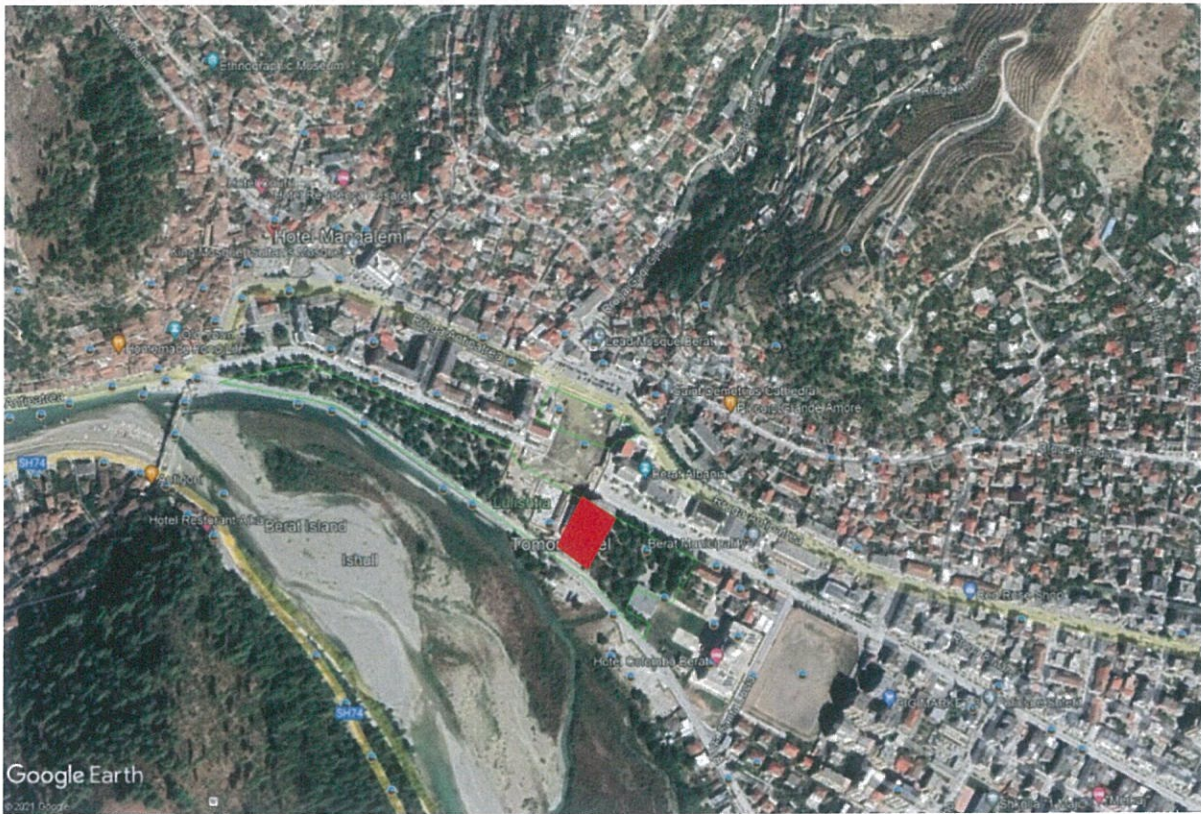


Fig. 1. Vendndodhja e pronës

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në regulloren e Planin e përgjithshëm vendor të bashkisë Berat 2030, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendimi Nr. 3, datë 29.12.2016, "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Berat", objekti i propozuar ndodhet në njësinë strukturore 1/85 në të cilën, përdorime të lejuara janë dhe sherbime dhe infrastruktura dhe infrastruktura ne funksion te përdorimit te propozuar si dhe Sherbime me $I=2.5$, $KSHT=70\%$, $H_{max}=17m$, 5 kate.

Objekti në shqyrtim kalon për leje ndërtimi në Këshillin Kombëtar të Territorit sepse është objekt i rëndësisë së veçantë dhe mbart vlera arkitekturore dhe historike të veçanta.

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 Berat, në të cilat mendohet se propozimi i projektit “Shtesë kati dhe shtesë anësore në godinë hotelerie 1, 2, 4, 6 dhe 7 kate mbitokë me 1 kat nëntokë”, me vendndodhje në Bashkinë Berat, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

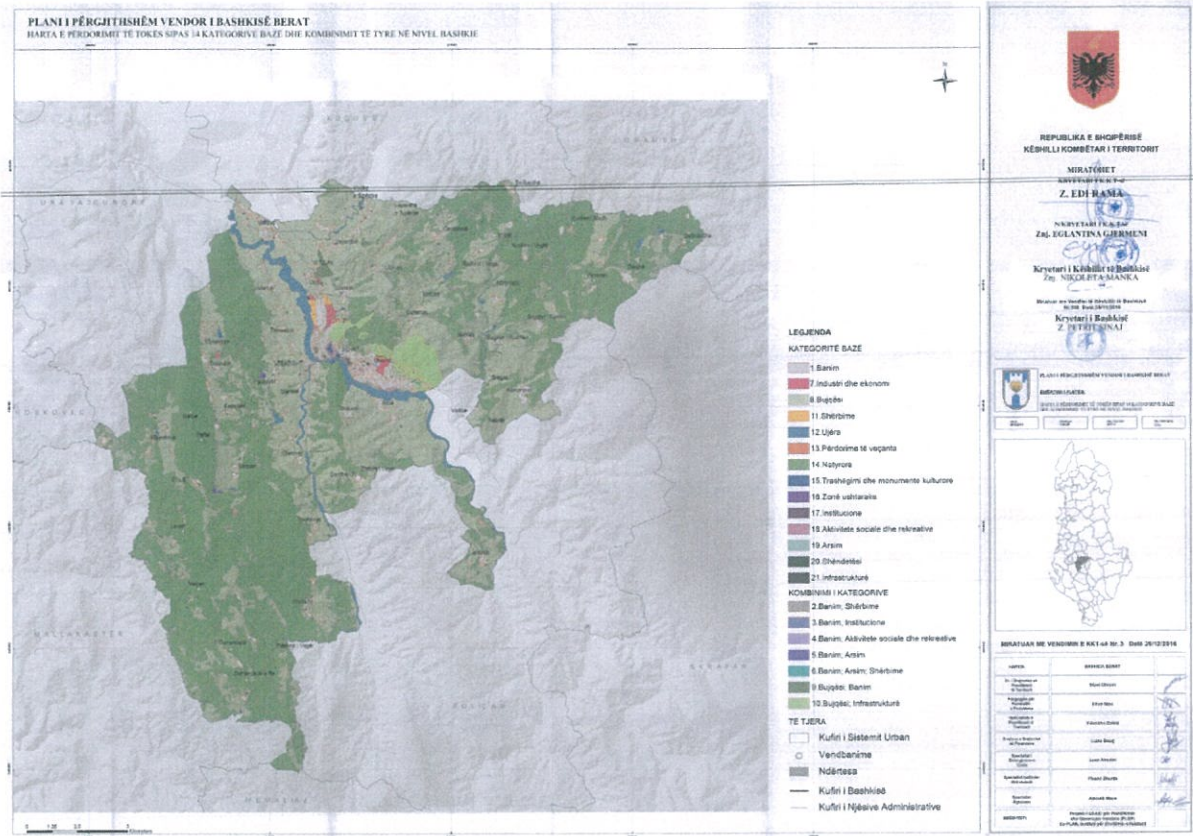


Fig. 2. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës

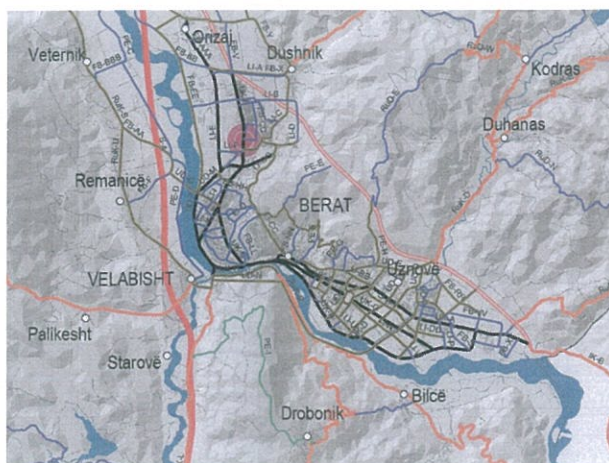


Fig. 3. Harta e propozuar e rrjetit rrugor



Fig. 4. Harta e vizionit strategjik

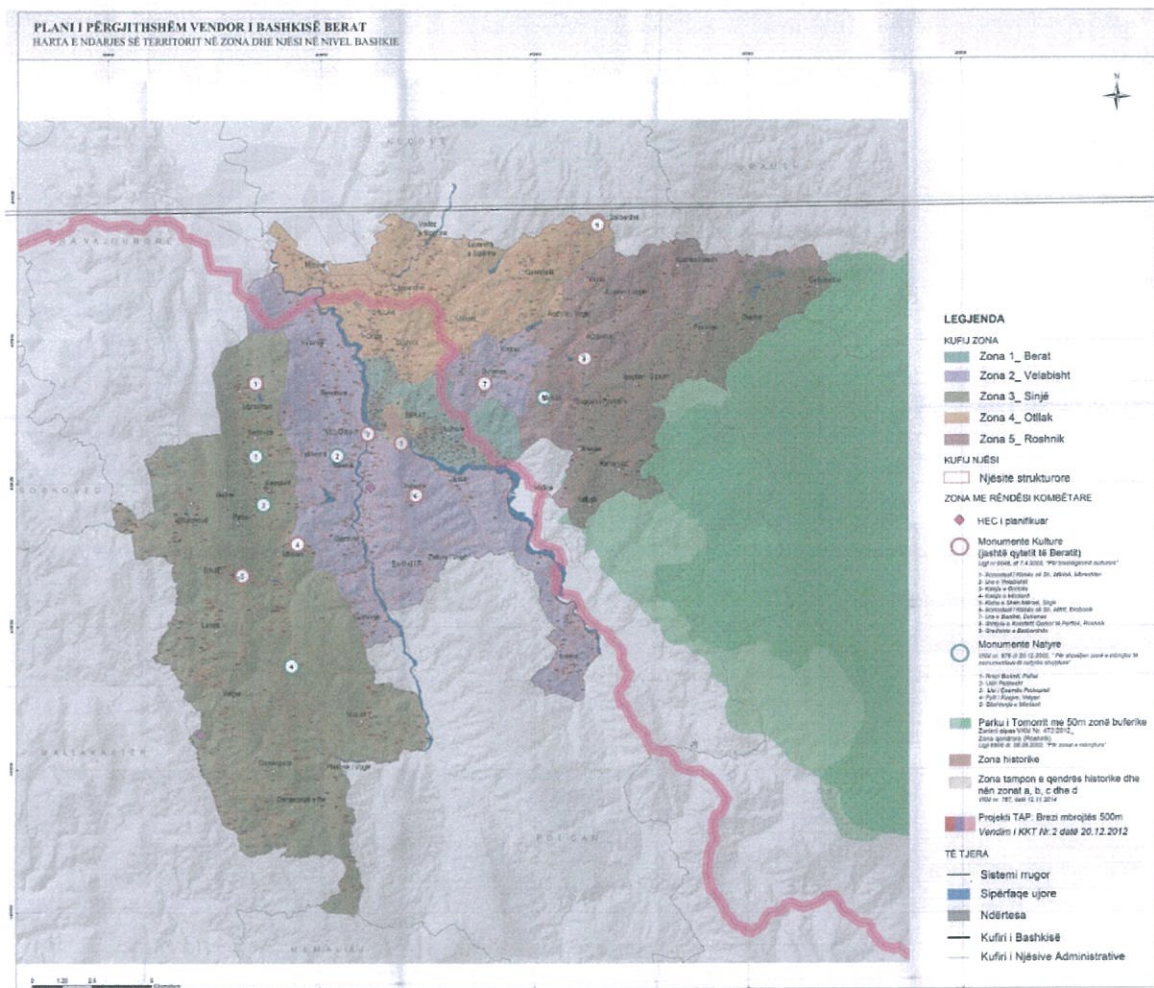


Fig. 5. Harta e ndarjes së territorit në zona dhe njësi në nivel bashkie

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Kufizimet e sheshit të ndertimit janë: Në pjesën veriore me rrugën “Bulevardi Republika”, në pjesën lindore sheshi kufizohet nga një park publik. Në pjesën perëndimore kufizohet nga sheshi “Teodor Muzaka”, ndërsa në pjesën jugore kufizohet nga rruga “Shetitorja Osumi”.

Sipërfaqja e pronës në zhvillim është 3618.4 m², nga të cilat 2353.7 m² janë pronë private me nr. Pasurie 11/200. Pjesa tjetër e sipërfaqes janë marrë përkatësisht:

- 235.7 m² nga prona me Nr. pasurie 11/407, ZK 8190 në pronësi shtet
- 285.0 m² nga prona me Nr. pasurie 12/268, ZK 8190 në pronësi shtet
- 533.4 m² nga prona me Nr. pasurie 11/408, ZK 8190 në pronësi shtet
- 200.0 m² nga prona me Nr. pasurie 3/403, ZK 8190 në pronësi shtet
- 7.0 m² nga prona me Nr. pasurie 112/193, ZK 8190 në pronësi shtet

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Hotel Tomorri, ose ish- "Turizmi" ka qënë i vetmi hotel në qytet gjatë periudhës së para viteve 90. I ndërtuar ne 1975, arkitektura e tij karakterizohej nga fasada tipike e viteve të regjimit komunist kur është ndërtuar. Hoteli u privatizua ne 1995 duke u rikonstruktuar dhe duke rritur kapacitetin mbajtës. Ne fillim u rikonstruktuan dhomat ndërsa në verën e vitit 2006 u rikonstruktuan totalisht, recepsioni, bari dhe restoranti.

Objekti i ri propozon një kat nëntokë ekzistues me funksion spa dhe casino.

Aksesi i objektit bëhet nëpërmjet rrugës "Shëtitorja Osumi". Këtu sigurohet aksesi për pjesën e hotelerisë. Objekti mund të aksesohet edhe ne pjesën veriore nga rruga "Bulevardi Republika".

Objekti ka 7 kate mbitokë ku:

- Kati përdhe e zhvillon zonën e recepsionit, barit, restorantit, kuzhinës, sallë konferencash etj.
- Kati i parë, zhvillon në një pjesë restorantin dhe pishinën e hapur dhe në pjesën tjetër dhomat e hotelit.
- Kati i dytë, zhvillon një sallë eventesh dhe dhoma per hotelin.
- Kati i tretë, zhvillon një sallë konferencash dhe dhoma per hotelin.
- Kati i katërt, zhvillon dhoma per hotelin.
- Kati i pestë, zhvillon dhoma per hotelin.
- Kati i gjashtë, zhvillon dhoma per hotelin.

Godina zhvillohet me tre kafaze kryesore shkallë dhe ashensor. Dy nga kafazët i perkasin volumit ekzistues dhe një i përket shtesës anësore të hotelit. Ato shkojnë deri në katin e gjashtë.

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

Volumetria

Volumetria e objektit ndahet në dy pjesë: volumi i parë është hoteli ekzistues në të cilin projektohet një shtesë anësore duke i dhënë objektit formë L dhe një shtesë vertikale një kat dhe kështu shkon në shtatë kate dhe volumi i dytë është shtesa anësore me 4 kate. Shtesa anësore e objektit ndahet tre volume ku i pari qëndron ai i katit përdhe i cili ka një shtrirje më të madhe në sipërfaqen e truallit. Volumi i dytë është ai cilindrik i cili akomodon sallat e eventeve dhe konferencave. Ndërsa volumi i tretë i cili ndërthuret me të dytin është një kuboid i pastër i cili funksionalisht mban ambjentet teknike dhe të lëvizshmërisë vertikale për shtesën anësore të hotelit. Objekti në tërësi luan me ritmin e hapjeve në fasadë dhe me elementë bazike si carjet drejkëndore te objekti ekzistues dhe ato trapezoidale në shtesën anësore. Fasada përveç se me elementët e carjeve të saj konkludohet me rifinitura si beton i pigmentuar me ngjyrë jeshile në volumin e shtuar dhe me pllaka travertine ngjyrë rozë në volumin ekzistues. Kjo zgjidhje jep një efekt të fortë arkitektonik si dhe e perafiron me shembujt pozitive të trendit të sotëm arkitekturor që po zhvillohen në tërësi në Shqipëri.

Fasada

Kombinimi i kujdesshëm i materialeve veshëse shoqëruar me kompozimin e kujdesshëm në trajtimin e fasadave, krijon një imazh pozitiv dhe me të perceptueshëm të godinës në kontekstin e gjerë urban të këtij territori. Cilësia e materialeve të përdorura është e lartë (fasadë e veshur me pllaka travertine ngjyrë rozë, si dhe beton i pigmentuar ngjyrë jeshile), po kështu edhe kualiteti i sistemeve elektrike, hidraulike apo elektronike.

Inkuadrimi në situatën urbane

Parë në këndvështrimin e gjerë urban të kësaj zone të Beratit, kjo ndërtesë në hapësirën ku shtrihet shërben si një element i fortë definues arkitektonik. Kjo për të treguar rritjen e cilësisë së ndërtimit në këtë pjesë të qytetit të Beratit, zonë kjo e cila në trajtimin e fasadave nuk ka ndonjë objekt me elementë të fortë arkitektonik në zhvillimin saj.

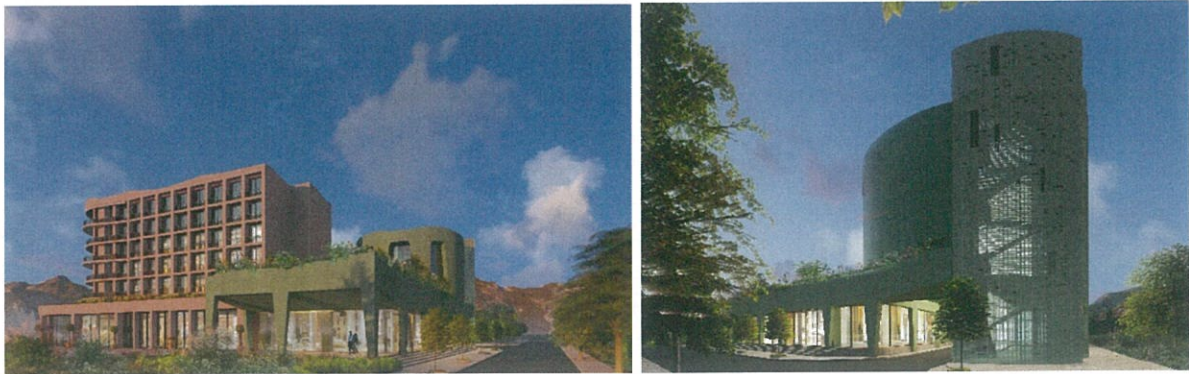


Fig. 8. Pamje e objektit të propozuar

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3618.4 m ²
2. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	2934 m ²
3. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë ekzistuese:	5680 m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë e propozuar:	10361 m ²
5. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	81 %
6. Intensiteti i ndërtimit:	2.86
7. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	26.96 m
8. Numri i kateve mbi tokë:	7 kat
9. Numri i kateve nën tokë:	1 kat

TREGUES TEKNIK:

- Zona Kadastrale: Z.K. 8502;

Nr. pasurie 11/200 në emër të: "TOMORI" SHPK, Z.Erion Hiqmet Reovica, Z.Tajar Ramadan Reovica dhe Z.Tomor Zalo Reovica.

- Zona Kadastrale: Z.K. 8190;

Nr. pasurie 11/407, 12/268, 11/408; 3/403; 112/193 në pronësi shtet.

Kufizimet:

Veri: Rrugë ekzistuese "Bulevardi Republika"

Jug: Rrugë ekzistuese "Shëtitorja Osumi"

Lindje: Pronë shtetërore, park publik

Perëndim: Sheshi publik "Teodor Muzaka"

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu 0m – 9.5m, Lindja 0m – 3.9m, Jugu 0 m, Perëndimi 0m -17m.

Pronar trualli: "Tomori" sh.p.k, Z.Erion Hiqmet Reovica, Z.Tajar Ramadan Reovica dhe Z.Tomor Zalo Reovica.

Zhvillues: "Tomori" sh.p.k

Subjekt Ndërtues: "Tomori" sh.p.k

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Hapësirat rreth e përqark objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash. Ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhëse, tipike për hapësira te tilla urbane.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt për të rritur aksesibilitetin në hotel mer 200 m² nga prona shtet 3/403 duke mos prekur rrjetin infrastrukturor ekzistues.

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "SHTESË KATI DHE SHTESË ANËSORE NË GODINË HOTELIERE 1, 2, 4, 6 DHE 7 KATE MBITOKË ME 1 KAT NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË BERAT



REPUBLICA E SHQIPËRISE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT
MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

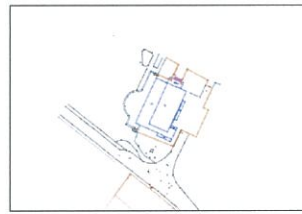
Z. EDI RAMA

Z.NJ. MIRELA KUMBARO
Ministër i Turizmit dhe Mjedisit

PLAN I VENDOSJES SË STRUKTURËS SHK. 1:300



PODGOJI KADASTRAL SHK. 1:1000



HRITA TOPOGRAFIKE SHK. 1:1000

TREGUESITË E ZHVILLIMIT:
 Sipërfaqja e përgjithshme e truallit: 3015.4 m²
 Sipërfaqja e truallit e abazës nga sipërfaqja ligjore: 2094 m²
 Sipërfaqja e ndërtimit mbishkëlqësor: 5000 m²
 Sipërfaqja e ndërtimit mbishkëlqësor e propozuar: 10261 m²
 Sipërfaqja e ndërtimit nëntokës: 3382 m²
 Kapaciteti i pajtimtarëve të truallit për ndërtim: 81 %
 Indeksë i ndërtimit: 3.36
 Lartësia maksimale e shtesës nga niveli i kullës së ndërtimit: 20.00 m
 Numri i katëve më të larta: 7

TREGUESITË TËNDË:
 Nr. autoriz. 11/2002, Zona Kadastrore 8502
 Sipërfaqja e pronës: 3313.7 m²
 Sipërfaqja e pronës për abetimin: 1616.4 m²

Shënime: Pronat me Nr. 11/407, 12/246, 11/406, 3/403, 11/2193, ZK 8190 do të ndërtohen për qëllim që përfshin nga zhvillimi.
 Numri i katëve më të larta: 7 katëshe, pa shtesë dhe lidhës të aksesit për pronarët, do të ndërtohen në Dokumentin e Lejes së Zhvillimit.

Legendë:
 ■ 233.7 m² nga pronat me Nr. pronës 11/407, ZK 8190 në pronën shtesë
 ■ 261.6 m² nga pronat me Nr. pronës 12/246, ZK 8190 në pronën shtesë
 ■ 533.4 m² nga pronat me Nr. pronës 11/406, ZK 8190 në pronën shtesë
 ■ 246.7 m² nga pronat me Nr. pronës 3/403, ZK 8190 në pronën shtesë
 ■ 7.0 m² nga pronat me Nr. pronës 11/2193, ZK 8190 në pronën shtesë
 ■ Kulla e pronës

MIRATUAR ME VENDIM TË KKT NR. 34, DATE 27.07.2022

PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN: "SHTESË KATI DHE SHTESË ANËSORE NË GODINË HOTELIERE 1, 2, 4, 6 DHE 7 KATE MBITOKË ME 1 KAT NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË BERAT"

EMERTIMI I FLETES:	Për: "Plan vendosjeje dhe abetimi për objektin: "Shtesë kat dhe shtesë anësore në godinë hoteliere 1, 2, 4, 6 dhe 7 kate mbitokë me 1 kat nëntokë në 1 katëshe", në bashkinë e Beratit"	
FOROSHTËS:	TOMORRI SHPK	
PROJEKTUES:	DALMAT ARCHITECTURE	
ZHVILLUES:	TOMORRI SHPK	
FAZA E PROJEKTTIT:	PROJEKT IDE	
SHKALLA 1:300	NR. I FLETES A-01	NR. I KOPJEVE 0108

Fig. 2. Planvendosja e strukturës që propozohet