



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR OBJEKTIN:

STRUKTURË ME FUNKSION HOTELERI DHE SHTËPI TË DYTA 3,4 DHE 5 KATE
MBITOKË ME 2 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RADHIMË, BASHKIA
VLORË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "RS CONSTRUCTION &
ENGINEERING" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.48, Datë 27.07.2022

Projektues:

UDV ARCHITECTS SHPK



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: "Strukturë me funksion hoteleri dhe shtëpi të dyta me 2 kate nëntokë", me vendndodhje në Radhimë, Bashkia Vlorë;

- Ligji Nr.107, dt.13.05.2014-Per planifikimin dhe zhvillimin e territorit (i ndryshuar)
- LIGJ Nr. 119/2020 Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin Nr. 107/2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", të ndryshuar.
- LIGJ Nr. 120/2020 Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin Nr. 8402, datë 10.9.1998, "Per Kontrollin dhe Disiplinimin e Punimeve të Ndërtimit", të Ndryshuar.
- Ligji Nr.116, dt.10.11.2016- Për performancën e energjise së ndërtesave.
- VKM Nr.408, date 13.05.2015- Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit (e azhurnuar). VKM Nr.686, date 22.11.2017- Rregullorja e Planifikimit (e azhurnuar).
- Ligji Nr.116, dt.10.11.2016-Për performancën e energjise së ndërtesave.
- VKM Nr.537, dt.08.07.2020-Efienca Energjisë në ndërtesa.
- Kushtet teknike të projektimit (KTP 78-89).

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Trualli në të cilin do zhvillohet kompleksi, ndodhet në zonën bregdetare të rrugës nacionale Vlorë-Orikum, Radhimë, Bashkia Vlorë. Konkretisht me sipërfaqe 3300 m² ndodhet në zonën kadastrale nr.3140 dhe me numër pasurie 209/3/4 .



Zhvillimi i sektorit turistik të Shqipërisë gjatë viteve të fundit sjell si rrjedhojë dhe plane strategjike me fokus zhvillimin e më tejshëm ekonomik duke tërhequr turistë të huaj dhe jo vetëm. Një nga pikat e forta të parcelës në zhvillim është edhe fakti që ndodhet në Radhimë buzë rrugës kryesore Vlorë-Orikum shumë pranë aeroportit të Vlorës dhe 2h e 20min nga Aeroporti Ndërkombëtar i Tiranës "Nënë Tereza". Fshat ky i cili ndodhet në shpatin perëndimor të malit të Lungarës si dhe dëshmohet si një vendbanim i lashtë i shekullit të III-II p.e.r.

Radhima ka një pozicion gjeografik të favorshëm për sa i takon asaj se çfarë mund të ofrojë për një turizëm kulturor dhe historik. Duke qëndruar në një pozicion të ndërmjetëm në rrugën e vetme nacionale që lidh Vlorën me Orikumin, Himarën e më tej deri në Sarandë, ajo ka favorin të ofrojë pika me interes historik. Të dhënat historike, shumë gjetje arkeologjike dhe 19 monumente kulture, evidentojnë se rajoni ka qenë ndër më të zhvilluarit dhe të civilizuarit në Shqipërinë e Jugut.

E rrethuar me shumë pika turistike arkeologjike si; Kalaja e Gjon Boçarit, Kalaja e Kaninës, Parku Arkeologjik i Orikumit, Kisha e Marmiroit, Tragjasi i vjeter, Baza ushtarake Pashalimanit, Laguna e Pashalimanit etj dhe shumë plazhe e gjire të paeksploruara si; Gjiri i Dafinës, Gjiri i Skalomës, Gjiri i Brisanit, Kanioni i Skafistëve, Shpella e Haxhi Alisë, Gjiri i Inglezit etj, e kthen kompleksin në një vendndalim dhe nukël të rëndësishëm në zonën e Radhimës.

Nga pikëpamja peizazhistike vihet re një terren relativisht i shesht krahasimisht me karakterin e terrenit në zonën e sipërpërmendur, por vecanërisht dallojmë afërsinë me vijën bregdetare që do të përkthehet në karakteristike të projektit. Plazhi i Radhimës është një vijë bregdetare e shkurtër e drejtë, me ujë kristal dhe me guralec të vegjël. Ky plazh është lehtësisht i aksesueshëm dhe i përshtatshëm për kategori të ndryshme njerëzish; udhëtar, adhurues të relaksit etj. Në Radhimë mbizotëron një klimë tipike mesdhetare me dimër të butë dhe verë të freskët e me plot diell. Në këtë plazh përveç notit dhe banjove të diellit, ofrohen dhe aktivitete të tjera si; kajak në det etj.

Zona përreth karakterizohet nga brezoret e ullishteve dhe terreni fillon të marrë kuotë 200 metra në lindje të pronës. Zona karakterizohet nga objekte kryesisht shërbimi në funksion të hotelierisë dhe turizmit me lartësi të ulët nga 1-5 kate. Prania e banesave familjare është shumë e ulët. Objekti që do të ndërtohet ndodhet në zonën kadastrale: Np. 209/3/4 ; Zk. 3140 ,dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 3300 m².



Figura 1-Vendndodhja e truallit në zhvillim



Figura 2-Pozicioni kadastral i truallit në zhvillim

2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

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

Trualli në zhvillim ndodhet në njësinë strukturore OR.UB.6.1186.

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë, miratuar në Këshillit Kombëtar të Territorit me Vendim Nr.1 , Datë 16.10.2017, dhe Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor me Vendim Nr.3 , Datë 03.12.2020 për zonën e interesit janë vlerësuar dhe konstatuar se janë respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.





Figura 3- Harta e njësise strukturore OR.UB.6.1186.

Njësia Strukturore: OR.UB.6.1186

Bashkia	Vlorë
Njësia	OR.UB.6.1186
Sistemi	UB Urban
Kategori 1	S.Sherbime
Kategori 2	-
Kategori 3	-
Kategori 4	-
Lartësia në Kafe	4
Lartësia në Metri	15.5
PDV	JO
Imeshitet	K1=1.2
KSHH	K1=40%
KSHR	10%
KSHP	10%
Kufizime Ligjore	Zona D1, VKM147, dt 14.10.2005
Sipërfaqe (ha)	4.48
Nenkategori 1	S.2_Zonë hotelesh/Sherbime Turistike
Nenkategori 2	-
Nenkategori 3	-
Pacela Minimale	K1=2000
Përdorime të Lejuara	S.4_Sherbime Plazhi (Bar, Kafë, Restorant) A.5_Zona me shiëpi të dyta
Përdorime të Ndaluara	IE_Industri dhe Ekonomi
Koshite të Tjera	
Rregulllore	More info



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

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti i hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vlorë, në të cilat shihet se njësia strukturore në PPV plotëson kërkesat e zhvillimit për objektin në fjalë. Parcela në studim i përketë njësisë strukturore OR.UB.6.1186.



Figura 4 -Fragment nga harta e infrastrukturës



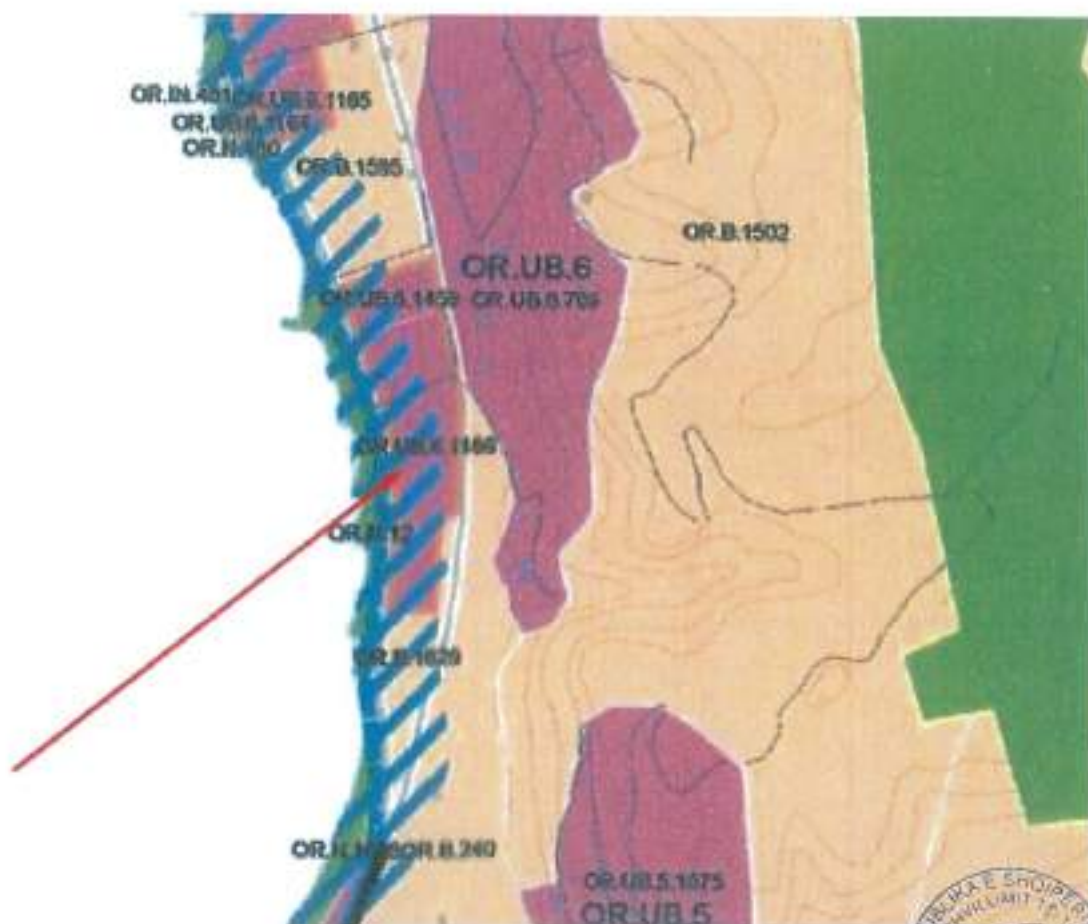


Figura 5-Fragment nga harta e njësive strukturore



3. ANALIZA E GJËNDJES EKZISTUESE

Zona e projektit është pothuajse e shesht. Hyrja për në shesh do të bëhet nga rruga në perëndim, dhe hyrja për në objekt do të bëhet nga ana lindore e sheshit, hyrje e dedikuar si për hotelin ashtu edhe për apartamentet.

Në zonën e marrë në studim ndodhen vetem disa rrënj ullinj të cilët do zhvendosen.



Figura 6-Fotografj nga gjendja ekzistuese

Kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

- Në anën veriore nga objekt 4 katesh;
- Në anën lindore nga rrugë;
- Në anën jugore nga truall i pandërtuar;
- Në anën perëndimore nga rrugë.

4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti propozon ndërtimin e një kompleksi me 3,4 dhe 5 kate mbi toke me funksion rezidencial dhe hoteleri. Zgjidhja më e mirë në nivelin funksional të moduleve pas studimit të sheshit është organizimi në formë L-je me aksesimin që bëhet në mënyrë perimetrale në anën veriore të sheshit prej rrugës kryesore të pozicionuar në Perëndim që të con në drejtim të rampës së parkimit. Oborri i brendshëm që krijohet mban funksionet e hapësirës publike karakterizuar me hapësirë ndenjeje, gjelbërim dhe pishinë e jashtme. Aksesimi i objekteve përkatëse bëhet me hyrje të dedikuara prej anës Lindore.

Volumentria fragmentizohet në volume dhe në kate duke zvogëluar shkallën e perceptimit të objekteve dhe në të njëjtën kohë duke krijuar terracime të shfrytëzueshme dhe me orientim nga deti për përdoruesit e ambjenteteve të brendshme. Objekti respekton distancat urbane nga objekti 4 katësh në anën veriore, nga kufiri i pronës në anën jugore si dhe nga akset e rrugëve.

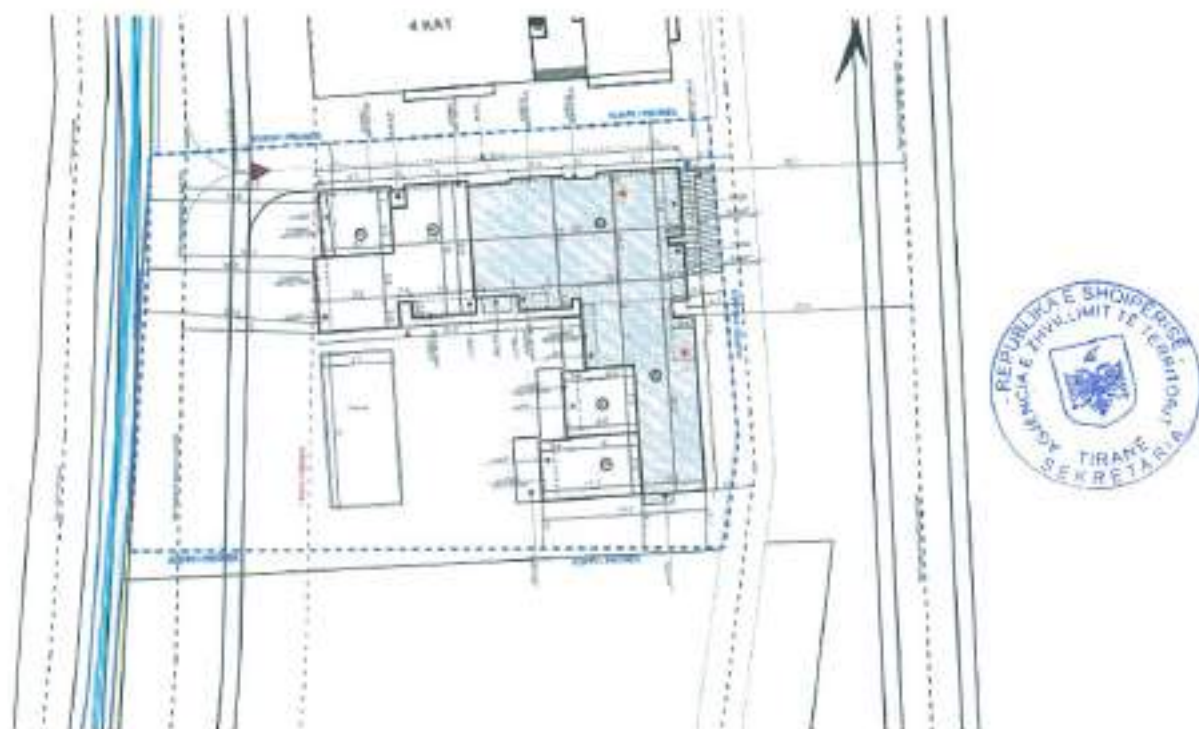


Figura 7-Planvendosja e objektit

Plani i katit përdhe ka një sipërfaqe totale prej 760 m² dhe 4.2 m² sipërfaqe ballkoni. Në këtë kat për hotelin janë të organizuara ambjentet pritëse (holli & recepsioni), kuzhina dhe restoranti. Nukli i shpërndarjes vertikale (si për të akomoduarit ashtu edhe për shërbimin) ndodhet në holl, ndërkohë që në faqen veriore të objektit gjendet dhe një ashensor i dedikuar vetëm për terracën e shfrytëzueshme, i aksesueshëm si nga brenda hotelit ashtu edhe nga jashtë për banorët e kompleksit dhe të zonës përreth. Në anën e brendshme të oborrit, hoteli qarkohet nga një verandë e mbuluar e cila shërben si një hapësirë tranzicioni nga brenda jashtë dhe anasjelltas. Oborri i brendshëm i kthyer në një hapësirë rekreative publike në të cilin janë pozicionuar pishina si dhe hapësira të gjelbëruara,

është një nga pikat kyçe të projektit i cili i jep gjallëri kompleksit dhe zonës përreth. Gjithashtu kompleksi do të ketë dhe mur rrethues sipas shënimeve dhe detajeve në projekt.

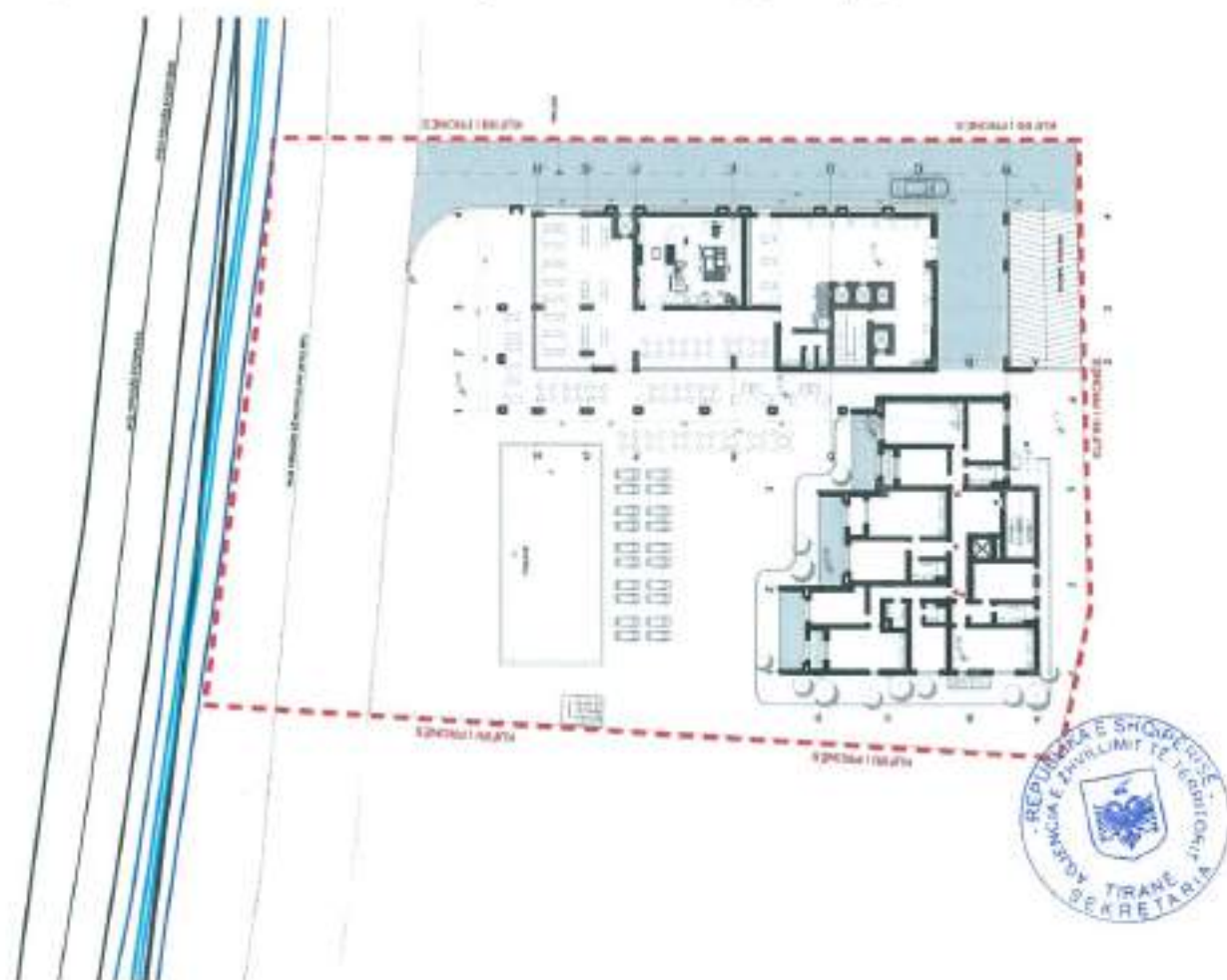


Figura 8-Plansistemi i objektit

Ndërkohë që në anën jugore të objektit kemi të pozicionuar 2 apartamente 2+1, 2 apartamente 1+1 si dhe nuklin e shpërndarjes vertikale. Apartamentet kanë orientim nga perendimi (pamje nga deti) dhe nga juglindja (pamje nga kodrat). Hyrja e këmbësorëve, por edhe e automjeteve është zgjidhur në pjesën e mbrapme të objektit, konkretisht në anën lindore të tij.

Në katin përdhe hoteli është i shkëputur nga apartamentet me një pasazh kalimi i cili lidh oborrin e brendshëm me nuklin e hyrjeve që ndodhet në anën verilindore të objektit.

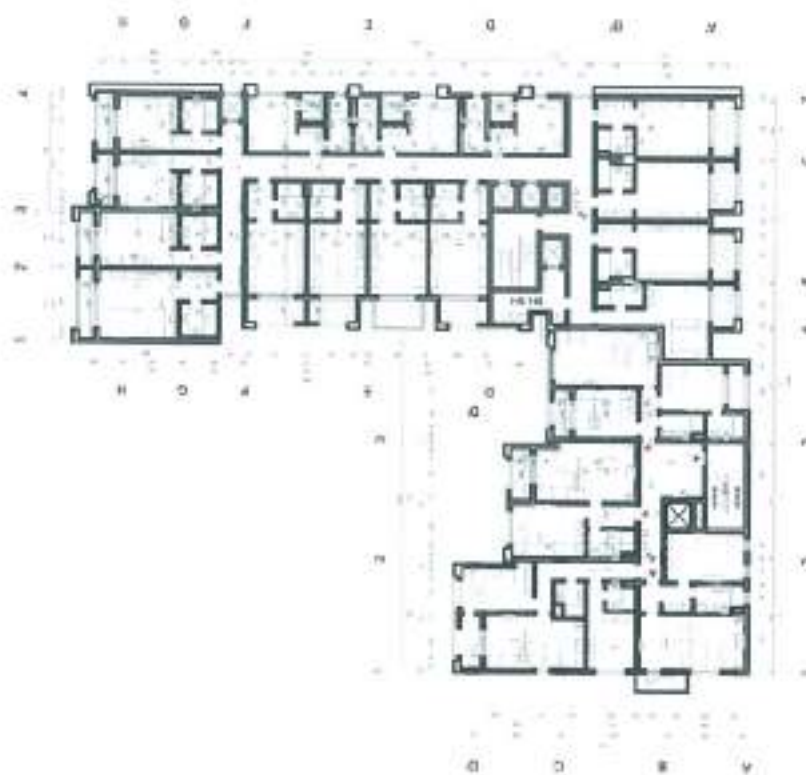


Figura 9-Planimetria e katit tip



Plani i katit të parë ka një sipërfaqe totale prej 985.28 m² dhe 10.6 m² sipërfaqe ballkoni. Në katin e parë janë pozicionuar 15 dhoma për hotelin, nyjet vertikale dhe një dhomë shërbimi e lidhur me ashensorin e shërbimit. Ndërkohe që në pjesën tjetër të objektit kemi 4 apartamente, ku dy prej tyre janë 2+1 dhe dy janë 1+1.

Në këtë kat dhe në katet mbi, hoteli dhe apartamentet janë të bashkuar fizikisht, por kanë levizje vertikale të dedikuara për të mos pasur miksimit midis funksioneve.

Secila prej dhomave ka dalje në llozhë ose në ballkon, e njëjta gjë vlen edhe për apartamentet.

Plani i katit të dytë ka një sipërfaqe totale prej 985.28 m² dhe 10.6 m² sipërfaqe ballkoni. Në katin e dytë janë pozicionuar 15 dhoma për hotelin, nyjet vertikale dhe një dhomë shërbimi e lidhur me ashensorin e shërbimit. Ndërkohe që në pjesën tjetër të objektit kemi 4 apartamente, ku dy prej tyre janë 2+1 dhe dy janë 1+1.

Plani i katit të tretë ka një sipërfaqe totale prej 841.90 m² dhe 10.6 m² sipërfaqe ballkoni. Ndërkohe kemi një sipërfaqe prej 66.79 m² tarracë rekreative në shërbim të hotelit dhe 84.43 m² tarracë të shfrytëzueshme nga apartamentet. Në katin e tretë kemi një shkëputje të volumit në anën veriperëndimore dhe kemi të pozicionuara 13 dhoma për hotelin, nyjet vertikale dhe një dhomë shërbimi e lidhur me ashensorin e shërbimit. Kemi dalje direkte nga korridori në tarracën e krijuar si ambient rekreativ për hotelin. Ndërkohe që në pjesën tjetër të objektit kemi përsëri një shkëputje volumi e cila i shërben si tarracë për secilin prej apartamenteve 1+1, ndërkohe kemi të pozicionuar dhe një apartament 2+1.

Plani i katit të katërt ka një sipërfaqe totale prej 561.25 m² dhe 10.6 m² sipërfaqe ballkoni. Ndërkohë kemi një sipërfaqe prej 221.42 m² tarracë rekreative në shërbim të hotelit dhe 65.2 m² tarracë të shfrytëzueshme nga apartamentet. Në këtë kat kemi ndërprerje më të theksuara të volumit dhe tarracime të cilat do përdoren nga hoteli si ambiente rekreative dhe nga 2 apartamentet si tarraca. Në këtë kat kemi 7 dhoma për hotelin dhe 2 apartamente banimi.



Figura 10-Planimetria e katit -1



Në katin -1 kemi të pozicionuar ambientet teknike të nevojshme për funksionimin e objektit, tualetet te cilat janë në funksion të pishinës si dhe 28 poste parkimi.



Figura 11-Planimetria e katit -2

Në katin -2 kemi të pozicionuar ambientet e SPA (pishinë, palestër, bar-kafe etj), një pjesë e zyrave, ambientet ndihmëse të pishinës së jashtme si dhe 29 poste parkimi.

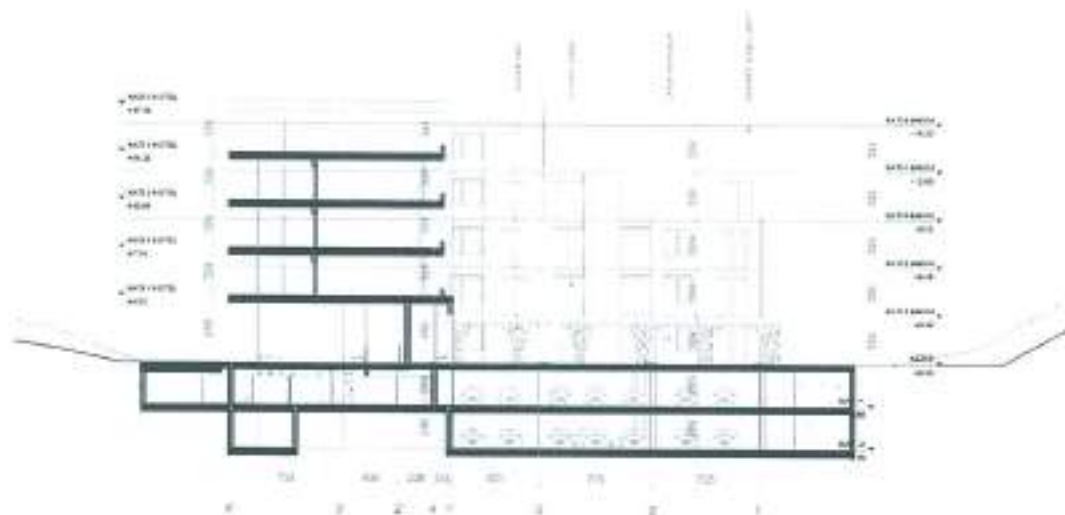


Figura 12-Prerja 1-1

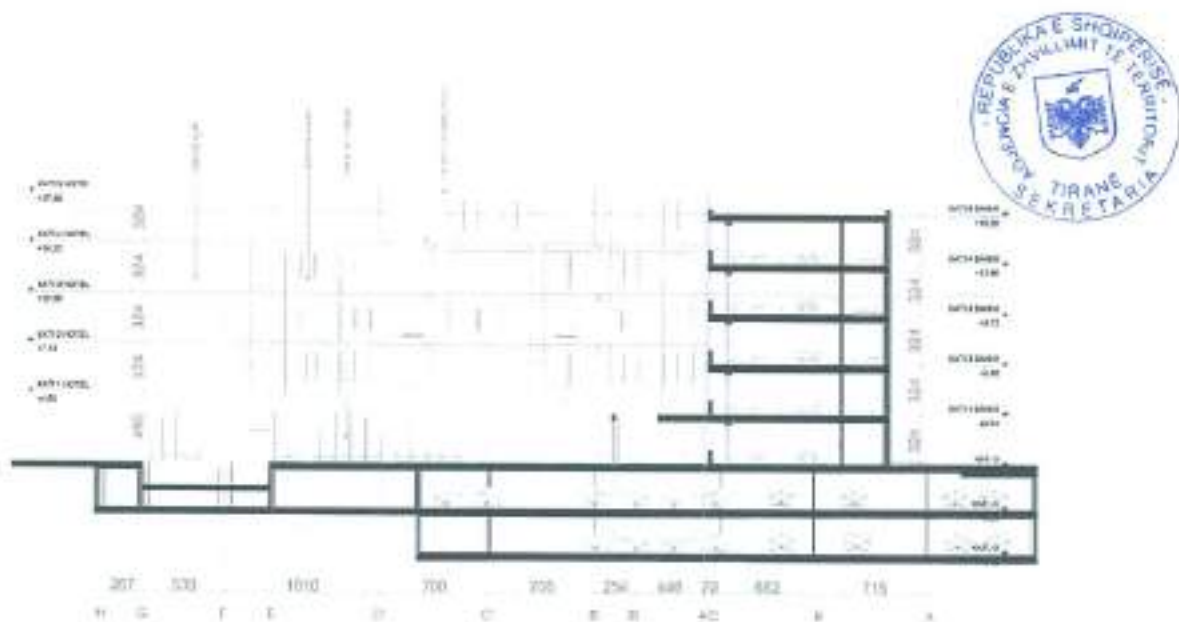


Figura 13-Prerja 2-2

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

Trajtimi arkitektonik i fasadës së objektit , sjell një volumetri të përshtatshme për zonën dhe natyrën e vetë objektit. Një strehe metalike e ngritur mbi dy struktura të cilat kanë karakter konstruktiv por edhe arkitektonik. Një objekt mjaft flues si dhe lehtësisht i aksesueshëm. Streha e evidenton dhe e thekson hyrjen, duke e bërë atë më të qartë për përdoruesin ,njëkohësisht edhe me fituese. Volumet karakterizohen nga guri ose grafiatoja e bardhë, dy materjale të cilat janë të gjendshme në fshatrat karakteristike të jugut. Veshja me gur gjendet në të gjithë volumnin kryesor të objektit i cili evidentohet që nga rruga kryesore, mbi një kolonadë guri e cila lidh fizikisht në katin përdhe të gjithë objektin në faqet e brendshme të tij. Mbi kolonadë zhvillohen objekte me sistem kapot dhe me grafiato në ngjyrë të bardhë. Një nga pikat më interesante të objektit është edhe loja e krijuar me llozhat dhe daljen e fasadës. Gjithashtu prania e gjelberimit në llozha i jep dhe më tepër hijeshi objektit dhe e bënë një objekt edhe më miqsor për natyrën.

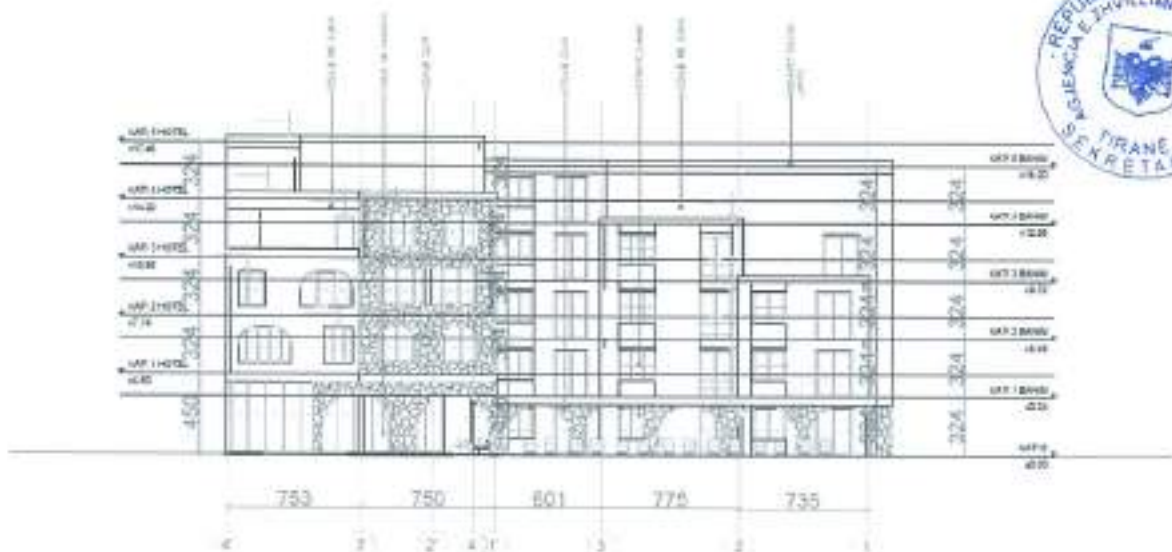


Figure 14-Fasada



Figura 15 -Imazh 3-dimentional



Figura 16 -Imazh 3-dimentional





Figura 17 -Imazh 3-dimensional



Figura 18 -Imazh 3-dimensional

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Objekti do të ruaj treguesit e zhvillimit që janë:

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 3300 m²

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: 3300 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 760 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit: 8835.24 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 4166.44 m²

Sipërfaqe e pishinës: 153 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 25.4 %

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike: 74.6 %

Intensiteti i ndërtimit: 1.26

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 19 m

Numri i kateve mbi tokë: 5 kate

Numri i kateve nën tokë: 2 kate

TREGUES TEKNIK:

Nr. Pasurise: 209/3/4

Zona Kadastrale: ZK Nr 3140.

Distancat nga kufiri i pronës :

Veri: 6m

Jug: 6m; 7m; 25m

Lindje: 6m; 7m; 10m; 19m

Perëndim: 7m; 9m; 44m

Distancat nga aksi i rrugës:

9m ; 37m ; 44m

Lindje: 24m

Perëndim: 9m ; 37m ; 44m



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përfaqshon objektit janë brenda normave për garatimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akseset në raste emergjencash, vendparkimet janë zgjidhur të gjitha në katet nëntokë.

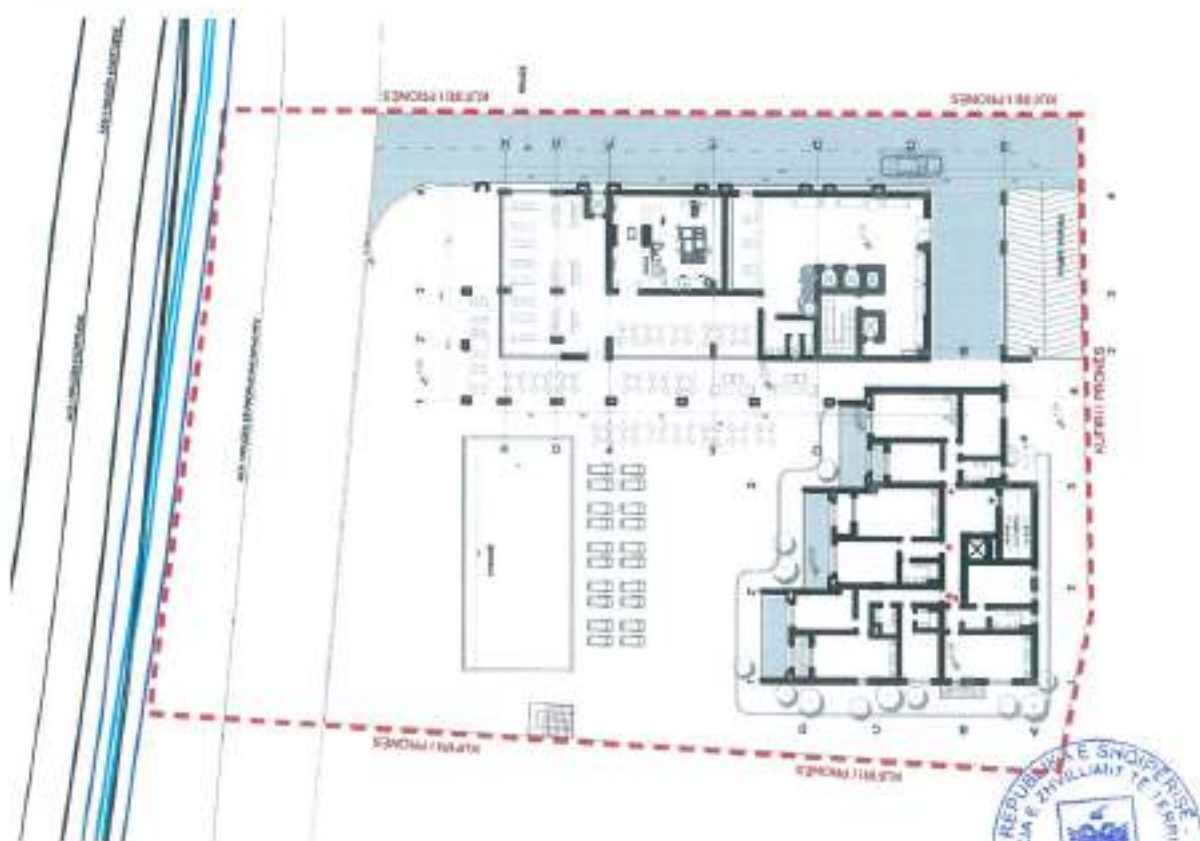


Figura 19 - Plansistemi i objektit



Figura 20 - Planimetria e katit -I



Figura 21 -Planimetria e katit -1

5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt:

- nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri përsa i përket infrastrukturës rrugore.
- respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Vlorë, përsa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.

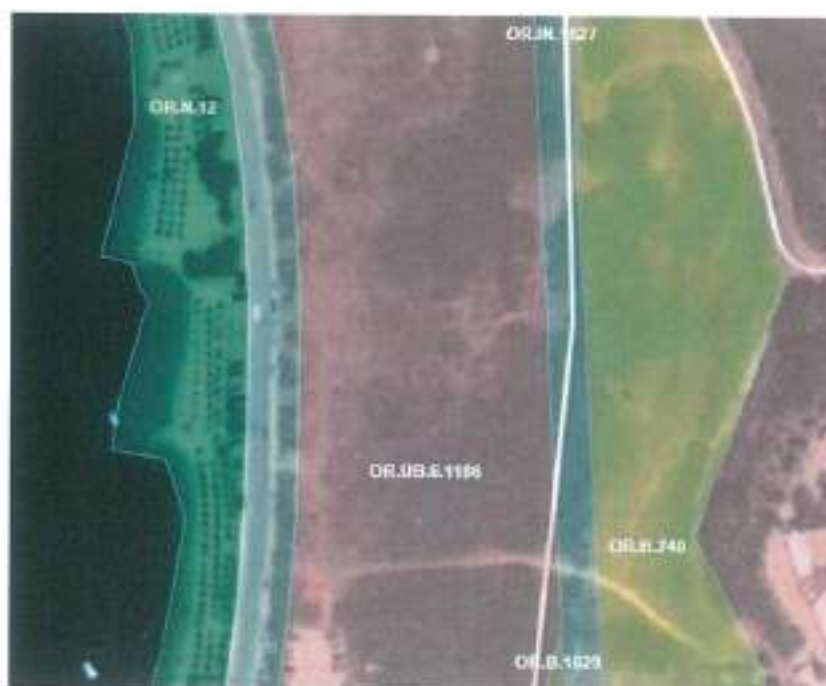


Figura 22- Rrjeti i propozuar rrugor nga PPV



Figura 23- Karakteristikat e rrjetit të infrastrukturës marrë nga harta sipas PPV

