



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "HOTEL 3 KATE ME 1 KAT NËNTOKË", ME
VENDNDODHJE NË RADHIMË, BASHKIA VLORË DHE
ZHVILLUES Z.KASTRIOT BENDAJ"

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT



Znj. MBRELA KUMBARO

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 49, Datë 27.07.2022

Projektues: "HSC Studio" 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 "LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "HOTEL 3 KATE ME 1 KAT NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË RADHIMË, BASHKIA VLORË", me zhvillues Z. Kastriot Bendaj, bazuar në:

- Ligj Nr.107/2014, datë, 31.07.2014, "Për 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 10.09.1998, për "Kontrollin dhe Disiplinimin e Punimeve të Ndërtimit", të ndryshuar.
- Ligj Nr. 116, datë 10.11.2016, për performancën e energjisë së ndërtesave.
- Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr. 408, datë 13.05.2015 "Rregullorja e zhvillimit të territorit", e ndryshuar;
- Vendimi Nr. 1 I KKT-së, Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Vlorë, miratuar në datë 16.10.2017, i ndryshuar.
- VKM Nr. 537, datë 08.07.2020, për Efiçencën Energjitike të ndërtesave.
- Kushtet teknike të projektimit (KTP 78-89).



1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Trualli ku do të ndërtohet objekti, ndodhet në një zonë bregdetare përgjatë rrugës nacionale Vlorë-Orikum, në Radhimë, Bashkia Vlorë. Konkretisht, trualli me sipërfaqe prej 500 m², ndodhet në zonën kadastrale Nr.3140 me numër pasurie 417/5/3, në pjesën e sipërme të rrugës nacionale dhe me një largësi deri në 300m nga bregu i detit. Në pjesën lindore të truallit që do të zhvillohet, ndodhet kodra e fshatit Radhimë. Qyteti i Orikutit është rreth 6.5 km larg, ndërsa qyteti i Vlorës është afërsisht 11 km larg. Zona është ndërtuar kryesisht me objekte me funksion hotelier dhe struktura akomoduese për turizëm familjar. Projekti propozon ndërtimin e një hoteli 3 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë.

Në sheshin e ndërtimit ndodhet një objekt ekzistues me sipërfaqe 92 m².

Propozimi respekton kryesisht treguesit e përcaktuar në rregulloren e planifikimit të Bashkisë Vlorë. Kjo zonë paraqet një interes të veçantë për vet faktin që është një zonë kryesisht shërbimesh në funksion të turizmit. Vitet e fundit ka pasur interes në ndërtimin e objekteve me funksion hotelier pasi zona nuk përmbush kërkesat e klientëve për kapacitetin që ka.

Me ndërtimin e bypassit të Vlorës, dhe rrugëve të tjera lidhëse nga Vlora, përfshirë tunelin e Llogarasë kjo zonë ka potencialin për t'u kthyer në një portë lidhëse për pushuesit në çdo stinë. Relievi dhe gjatësia e vijës bregdetare janë një aset që kjo zonë të tërheqi një numër të lartë turistësh.



Figura 1. Ortofoto - Vendodhja e pronës



Figura 2. Pozicioni kadastral i truallit në zhvillim

1. 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.8.1635*.

Sistemi: Urban, Kategoria bazë: S. Shërbime; Lartësia (kate): 3; Lartësia (m): 11; PVD: JO; Përdorime të lejuara: S_Shërbime (Zona me shtëpi të dyta).

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Vlorë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me numër vendimi 1, datë 16.10.2017, zona në të cilën ndodhet trualli që do të zhvillohet është parashikuar zonë urbane, kategoria baza "S", ku mund të zhvillohen objekte me destinacione hotele, apartamente turistike, zonë me shtëpi të dyta. Lartësia maksimale e kateve të lejuara mbi tokë është 3 (tre) dhe lartësia 11 metër, kusht i respektuar në projektin për zhvillimin e kësaj prone. Në truallin prej 500 m², zhvilluesi Z. Kastriot Bendaj ka si synim të zhvilloj dhe ndërtojë një "Hotel me 3 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë, me vendndodhje në Radhimë, Bashkia Vlorë".

Njësia Strukturore: OR.UB.8.1635

Bashkia	Vlorë
Njësia	OR.UB.8.1635
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	S.Shërbime
Kategori 2	-
Kategori 3	-
Kategori 4	-
Lartësia në Kate	3
Lartësia në Metro	11
PDV	JO
Intesitet	K1=0.6
KSHT	K1=40%
KSHR	10%
KSHP	30%
Kufizime Ligjore	Sipas Rregullores së ZPZT
Sipërfaqe (ha)	24.27
Nenkategori 1	ZPZT
Nenkategori 2	-
Nenkategori 3	-
Parcela Minimale	K1=10000
Përdorime Te Lejuara	S_Shërbime A.5_Zona me shtëpi të dyta
Përdorime te Ndaluara	IE_Industri dhe Ekonomi A.4_Zona banimi
Rregullore	More info



Figura 3. PPV Vlorë _ Të dhënat e parametrave në tabelë

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 Vlorë, në të cilat mendohet se pozicionimi i projektit, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit në të ardhmen.



Figura 4. PPV Vlorë _Harta e njësis strukturore OR.UB.51576 në të cilën ndodhet trualli që do të zhvillohet

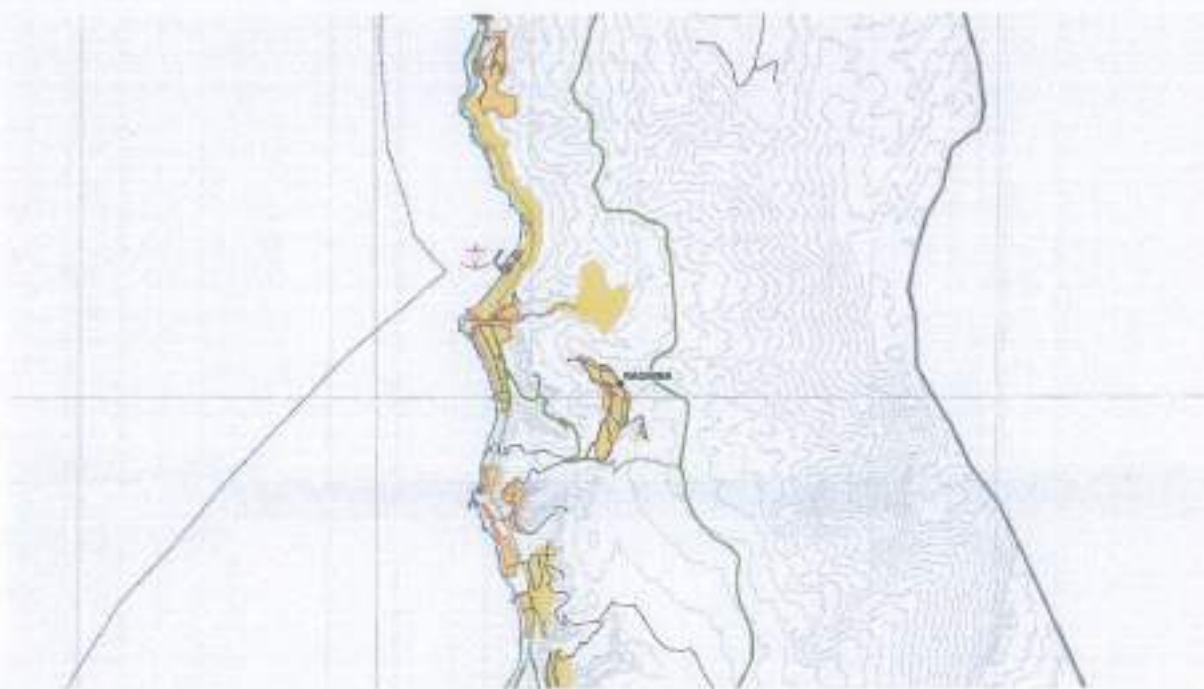


Figura 5. PPV Vlorë _Harta e infrastrukturës së Transportit

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Terreni ku ndodhet ky truall në pjesën perëndimore kap kuotën 28.90 m mbi nivelin e detit dhe në pjesën lindore kjo kuotë shkon 29.50 m, pra kemi të bëjmë me një terren të sheshtë. Aktualisht në truall gjendet një ndërtim ekzistues 1 dhe 2 kate. Këtë ndërtim zhvilluesi është dakort që ta prishi në mënyrë që të ndërtojë hotelin e ri 3 kate me 1 kat nëntokë.

Në pjesën jugore trualli kufizohet nga një ndërtesë 1 dhe 3 Kat, kurse në atë veriore dhe lindore nga një truall tjetër. Ndërkohë që në Perëndim ndodhet një objekt me funksion hoteleri i cili vjen i shkallëzuar sipas terrenit.



Figura 6. Foto gjendja ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar është një volum 3 katësh me 1 kat nëntokë i cili në drejtim me detin, pra në anën Perëndimore është i shkallëzuar dhe organizohet me ballkone të vazhduara.

Funksioni kryesor është ai i hotelerisë dhe gjithë shërbimet përkatëse.

Pozicionimi i objektit në truall krijon 3 zonime kryesore, në pjesën perëndimore veranda për dhomat e hotelerisë në katin përdhe, zonën e hyrjes në pronë për makinat dhe këmbësorët, dhe hapësirën e kalimit në pjesën jugore. Kurse në lindje është menduar pozicionimi i rampës për aksesimin e katit nëntokë.

Në katin nëntokë gjenden funksionet e poshtë-përmendura;

- 6 vende parkimi
- Ambjent dedikuar SPA-së
- Ambjentet teknike
- Hapësirë magazinimi

Pra në këtë kat kemi organizimin e shërbimeve.

Më pas në katin përdhe, në pjesën Jugore të objektit gjendet hyrja për në reception nga ku do të bëhet dhe shpërndarja për në dhoma.

Funksionet e katit përdhe:

- Reception
- Mini Bar dhe hapësirë pritje
- 2 dhoma për 3 persona
- 5 dhoma për 2 persona

Çdo dhomë në katin përdhe ka verandën përkatëse të orientuar me pamje nga deti.

Kati i parë dhe i dytë i dedikohet vetëm akomodimit të klientëve dhe për secilin kat kemi këto dhëna;

Kati i parë:

- 2 dhoma për 3 persona
- 7 dhoma për 2 persona

6 prej këtyre dhomave janë të orientuara nga Perëndimi dhe 3 nga Lindja.

Kati i dytë:

- 9 dhoma për 2 persona



Pra në total ky hotel ka 25 dhoma dhe mund të akomodoj deri në 54 persona

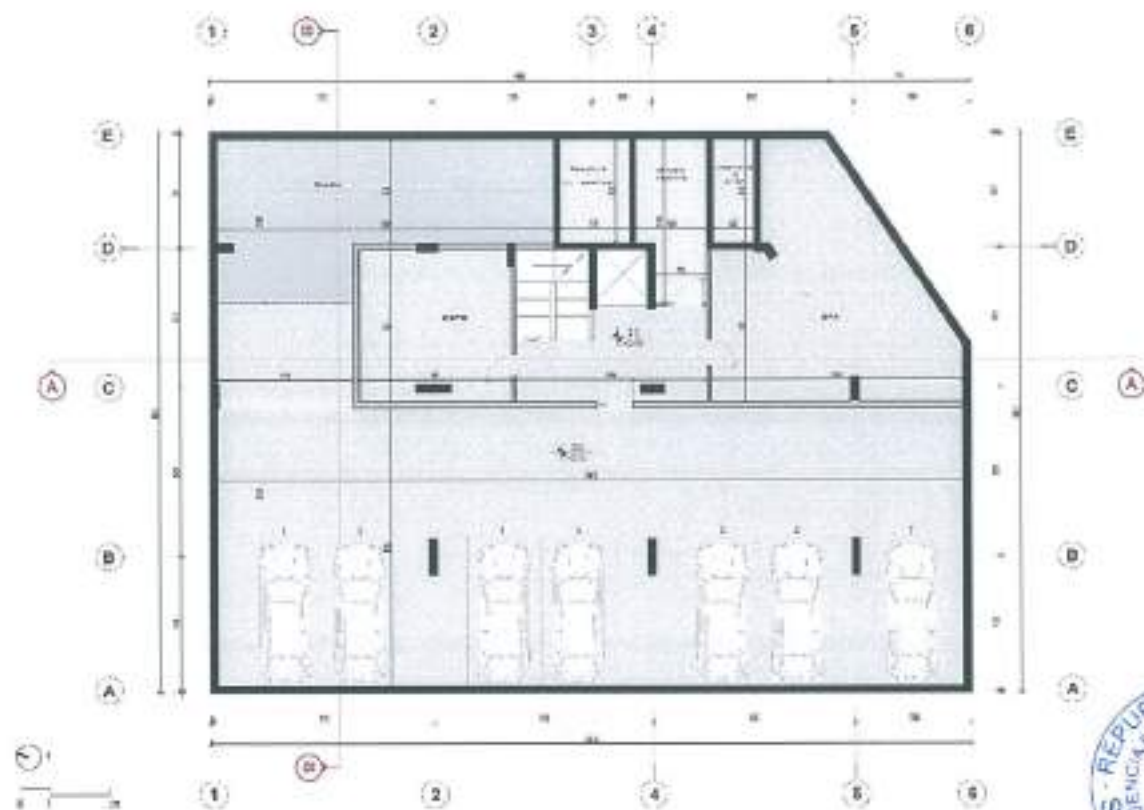


Figura 7. Plani i katit nëntokë

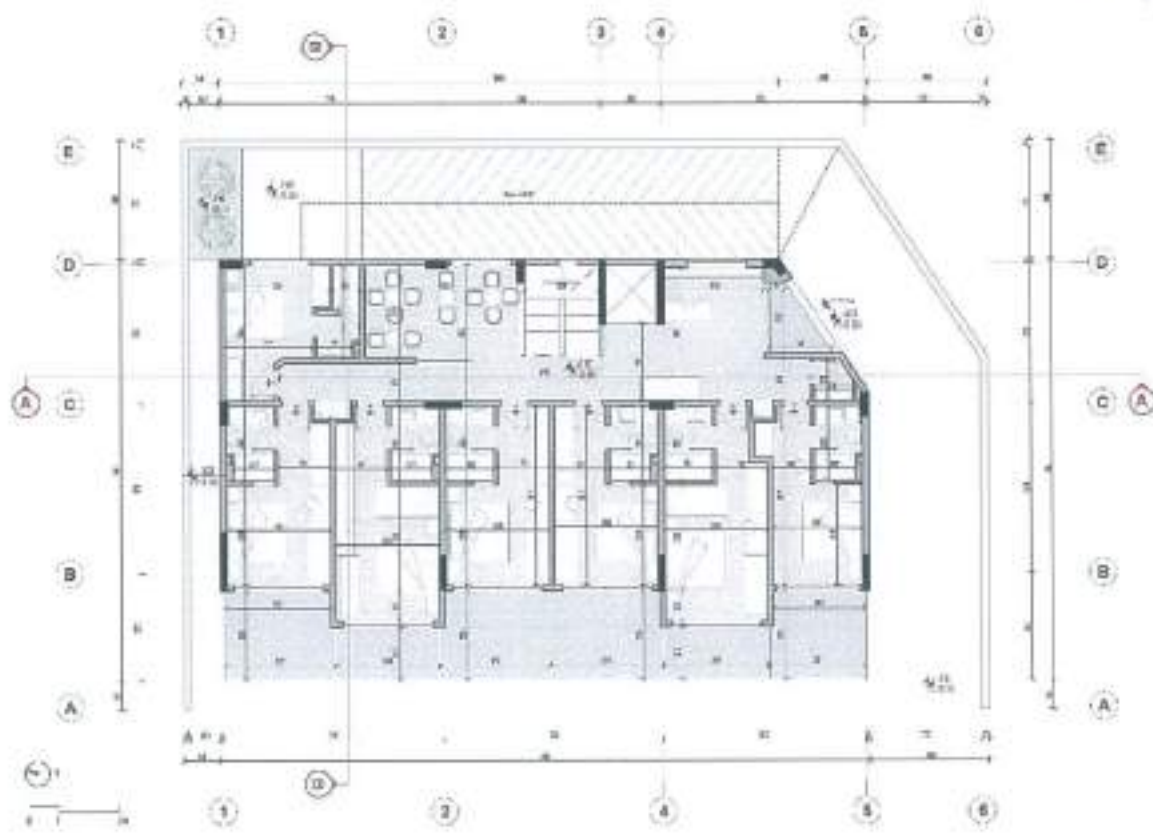


Figura 8. Plani i katit përdhe

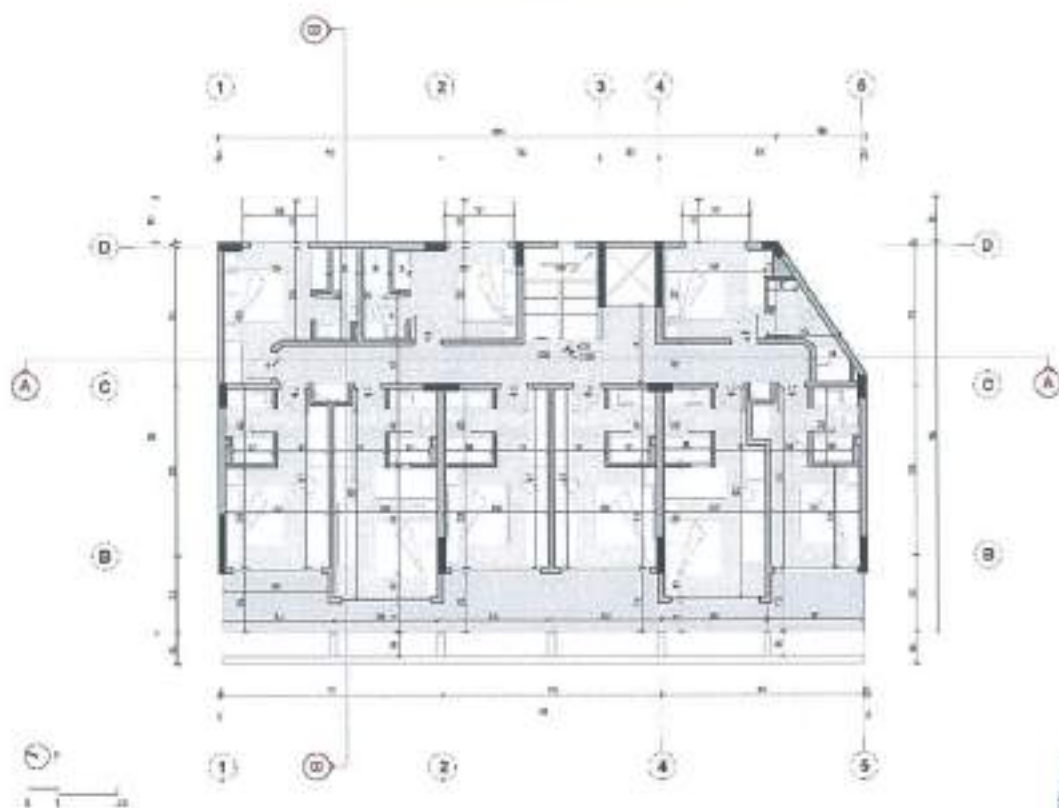


Figura 9. Plani i katit të parë

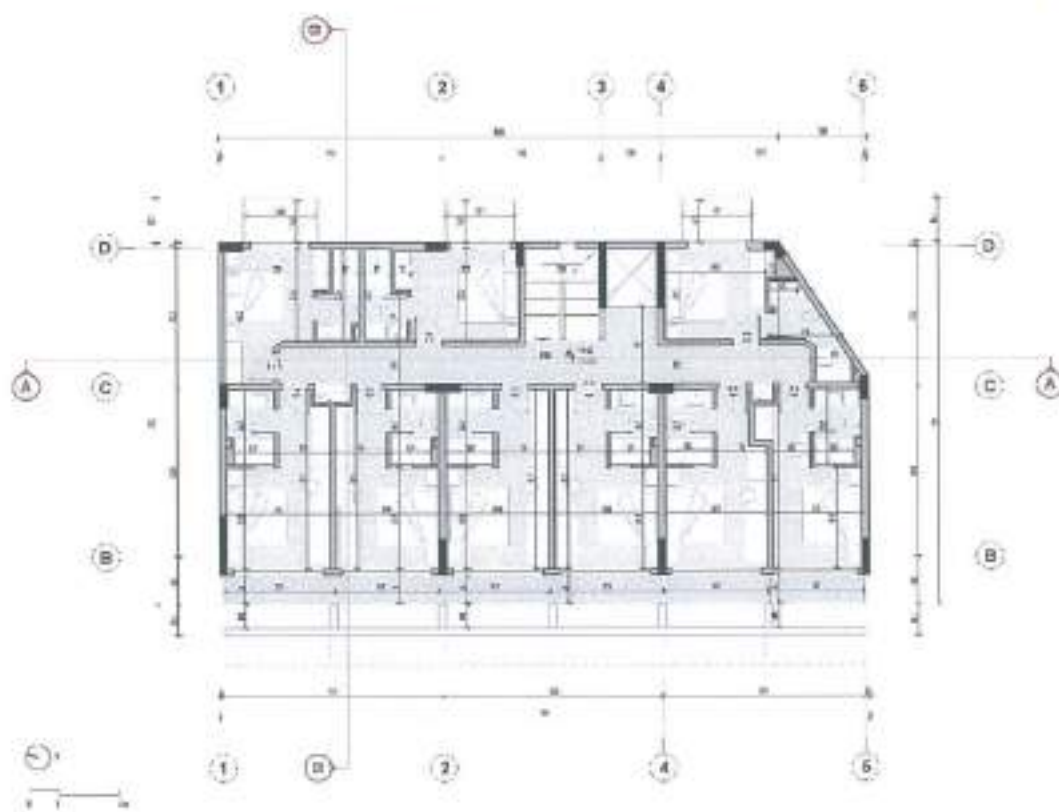


Figura 10. Plani i katit të dytë



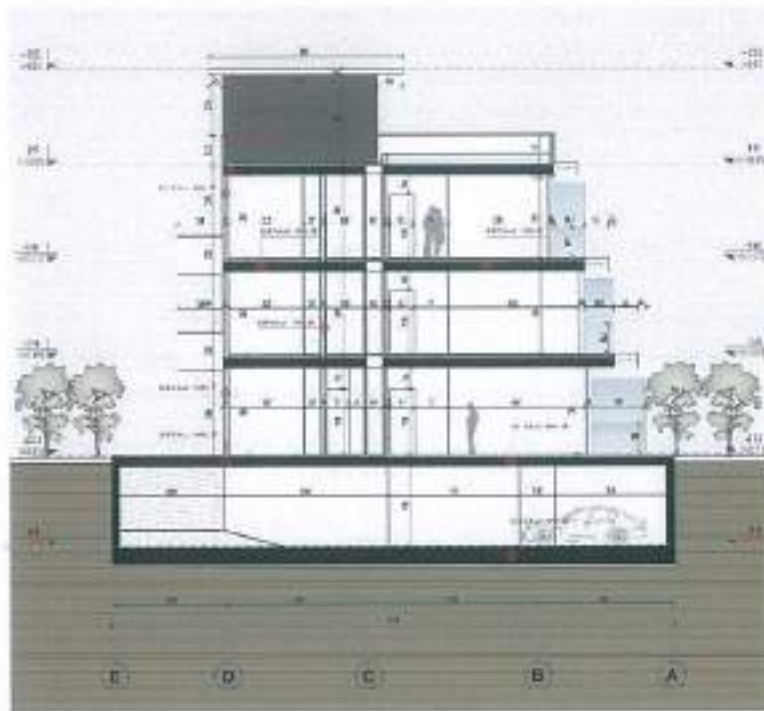


Figura 11. Prerja B-B



Figura 12. Imazh i fasadës kryesore

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

Në qoftë se shikojme fasadat e këtij objekti vëmë re që ajo Veriore është kallkan kurse në Jug gjendet vetëm hyrja në objekt, pra nuk kemi çarje të tjera.

Fasadat kryesore që trajtohen janë; ajo Perëndimore e cila merr rolin kryesor pasi është e orientuar në drejtim të detit dhe ajo Lindore.

Fasada Perëndimore mendohet të organizohet me ballkone të vazhduara përgjatë volumit dhe për çdo kat kemi një tërheqje me 1 m, duke krijuar në këtë mënyrë një shkallëzim.

Zgjedhim që këto ballkone të jenë pjesërisht të mbuluara nga gjurma e mësipërme dhe pjesërisht të hijezuara me elementë alumini (ngjyra e bardhë).

Kurse në vertikalisht janë propozuar disa panele me element druri, të përsëritura në fasadë. Këto panele janë zgjedhur për arsye funksionale, hijezimi kryesisht dhe gjithashtu estetike.

Ngjyrat e zgjedhura për objektin është e bardha dhe ajo e drurit, me disa elemente ngjyrë gri si dalja e shkallë ashensorit në terracë.

Kurse materiet që do të përdoren janë; grafiato 1mm, druri në panele vertikale, elementet e aluminit për hijezimin e ballkoneve si dhe parapetet e xhamit të vazhduara.



Figura 13. Fasada Perëndimore

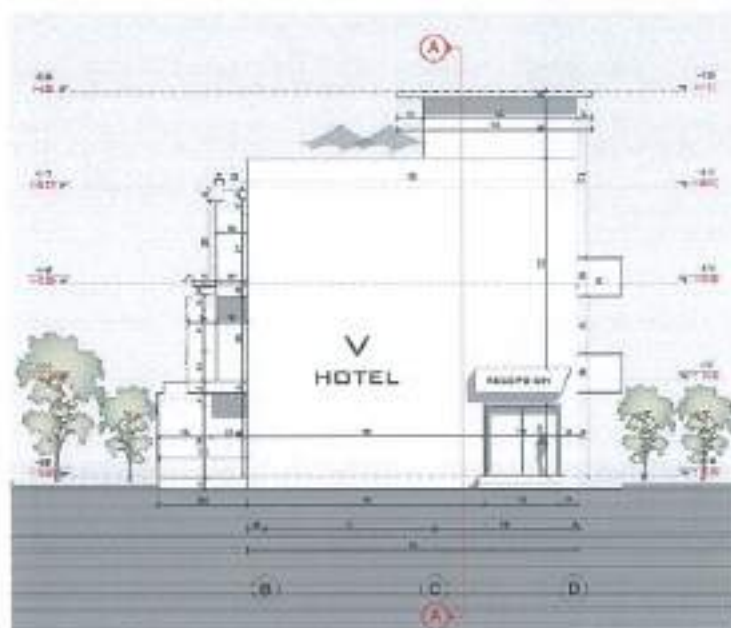


Figura 14. Fasada Jugore

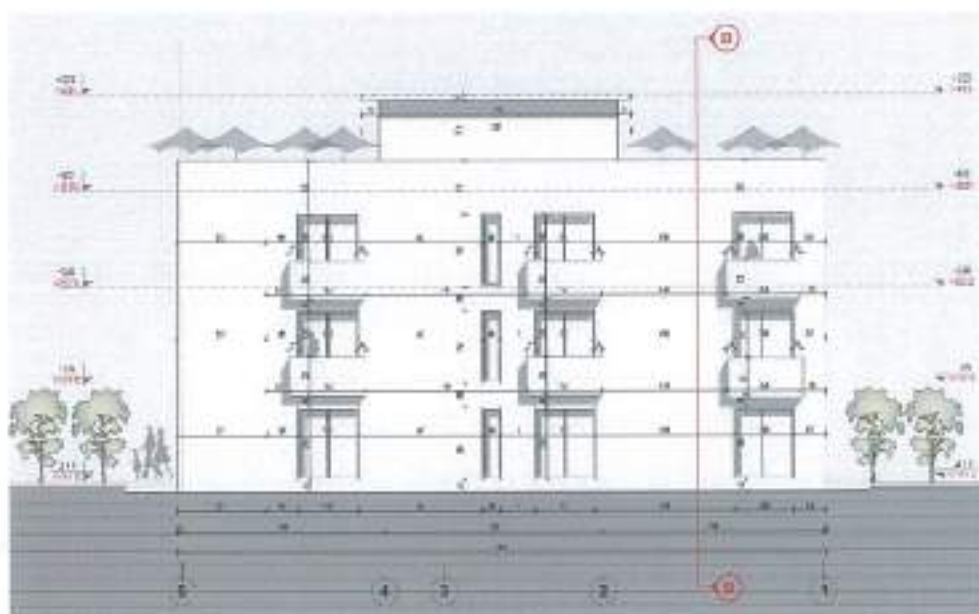


Figura 15. Fasada Lindore



Figura 16. Imazh _ Elementët hijezues



Figura 17. Imazh _ Elementët hijezues



Figura 18. Imazh _ Fasada Perëndimore



Figura 19. Imazh _ Fasada Jugore dhe Lindore

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	500 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	500 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	248.2 m ²
Sipërfaqe nëntokë :	466 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	807.5 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	49.6%
Intensiteti i ndërtimit:	1.62
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	10.72 m
Numri i kateve mbi tokë:	3
Numri i kateve nën tokë:	1

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: nr.pas 417/5/3 dhe zk.3140

Distancat nga objektet kufitare:

Jug: 5.9m - 6.76 Objekti 1K

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 1m - 1.18m faqe kallkan
Jug: 4m
Lindje: 4m
Perëndim: 4m - 4.30m

Distancat nga aksi i rrugës:

Jug: 20.1m
Perëndim: 21.93m - 28.86m



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Sipërfaqja e lirë e truallit organizohet midis hapësirën së nevojshme për hyrjen në objekt dhe në parkim, ashtu si mund të shikohet dhe nga plansistemi i mëposhtëm. Në perëndim në drejtim me detin janë propozuar dhe verandat për dhomat e katit përdhe. Ndërkohë vendet e parkimit që ofrohen ndodhen në katin -1, dhe siç përmendet më lartë janë 6 poste (shiko Figurën 7).



Figura 20. Plansistemimi



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës

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

Sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë, zonës ku ndodhet trualli do t'i shtohet një rrugë e re interurbane, e kategorisë së parë. Më poshtë paraqitet parashikimi në PPV i kësaj rruge dhe në Gen-Plan tregohet afërsia që ka me ndërtimin e ri. Arritshmëria e truallit aktualisht realizohet me një rrugë ekzistuese të kategorisë F_ Rrugë Lokale.

Për sa i përket servitutit të kalimit nga toka "shtet" për në truallin e objektit, ajo është miratuar me konfirmim nga Bashkia Vlorë me shkresën nr 2489/1 prot, datë 09.03.2023.

Gjithashtu struktura që do të zhvillohet do të lidhet me rrjetin e kanalizimeve dhe ujësjellësit ekzistues në afërsi të truallit.



Figura 21. Karakteristikat e rrjetit të infrastrukturës marrë nga harta sipas PPV



Figura 22. Gen-Plani