



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“STRUKTURË TURISTIKE “HEL-PET” 2, 3, 4 KATE MBI TOKË DHE  
1 KAT NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RADHIMË, BASHKIA VLORË”

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MËDITSHIS

Znj.MIRELA KUMBARO FURXHI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.46, Datë 27.07.2022

PROJEKTUES:

"ATELIER 4" Sh.p.k. Lic 5063/11



## TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme .....	3
1.1. Baza Ligjore .....	3
1.2. Përshkrim i zonës së studiuar .....	3
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor .....	5
2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së .....	5
2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim .....	6
3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese .....	8
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit .....	10
4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara .....	10
4.2. Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturat .....	15
4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit .....	17
4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet .....	18
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës .....	18
5.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave .....	18



# 1. Dispozita të Përgjithshme

## 1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “STRUKTURË TURISTIKE “HEL-PET” 2, 3, 4 KATE MBI TOKË DHE 1 KAT NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RADHIMË, BASHKIA VLORË”, me subjekt zhvillues shoqërinë “Hel-Pet” SH.P.K., bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar neni 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.
- Vendimin Nr. 3, datë 03.12.2020, “Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Vlorë”.
- Vendimin Nr. 46, datë 10.05.2023, “Për miratimin e Planit të Detajuar Vendor të njesisë strukturore OR.UB.8.1188”.

## 1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

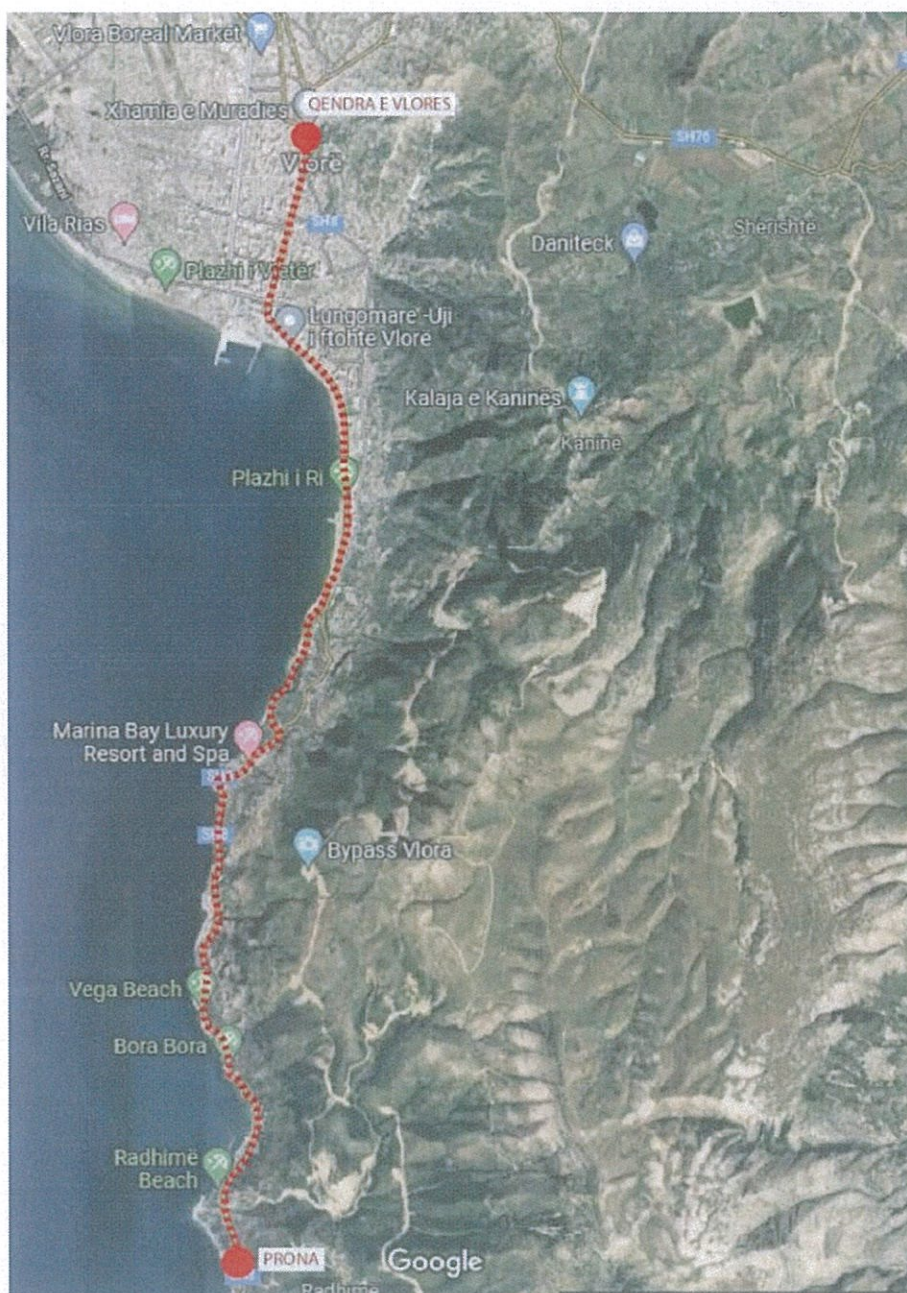
Sheshi i ndërtimit ndodhet në një sipërfaqe prej 8103 m<sup>2</sup>, përgjatë rrugës kryesore Vlorë-Oricum. Përdorimi ekzistues i tokës në zonën për zhvillim është kryesisht banim i kombinuar me shërbime, që vihet re në praninë e hoteleve të vogla, dhomave të pushimit, bareve, restoranteve një katësh, të cilët funksionojnë kryesisht në periudhën e verës. Këto struktura janë përgjithësisht të ulëta (1-3 kate) dhe disa prej tyre janë informale. Vihet re një mungesë e hapësirave të përbashkëta, duke filluar nga parkimet, parqet publike dhe sheshet. Zona ka një afërsi shumë të favorshme në lidhje me bregdetin.



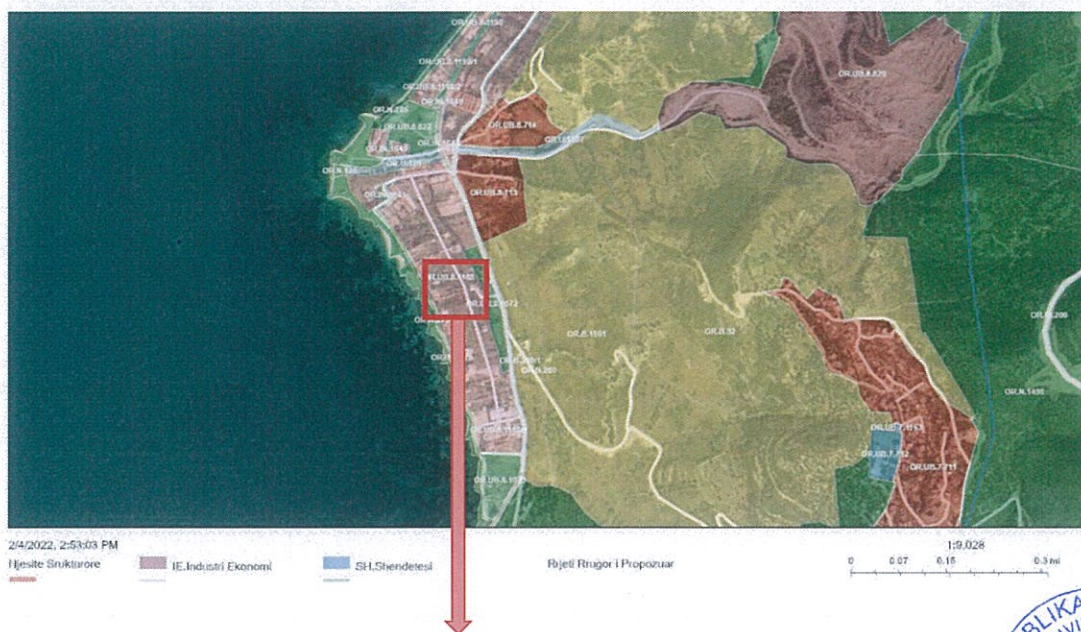
## ***Kushtet e Projektimit***

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- *Vendim Nr.626, datë 15.07.2015, “Për miratimin e normativave të projektimit të banesave”.*
- *Vendim Nr. 711, datë 12.10.2016, Për miratimin e rregullores “Për kushtet dhe kriteret për projektimin dhe ndërtimin e strukturave akomoduese”.*



*Fig. 1. Vendndodhja (pozicioni gjeografik)*



Zona për zhvillim

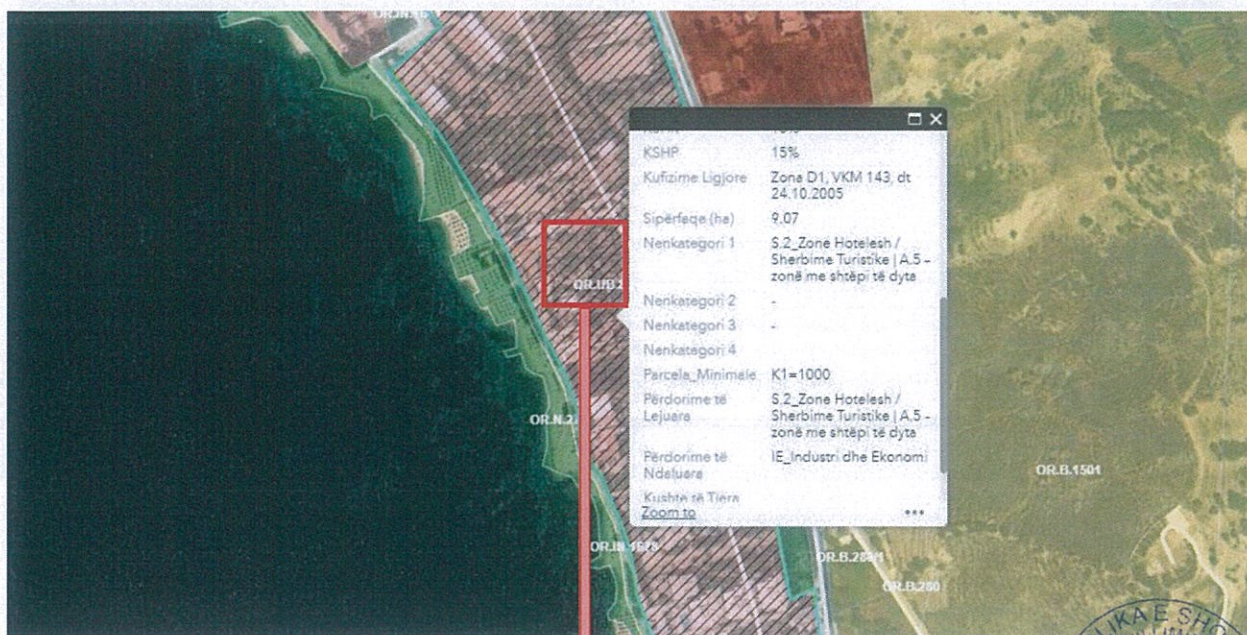
Fig. 2. Pozicionimi ne Planin e Detajuar Vlorë

## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm vendor të Bashkisë Vlorë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendimin nr. 46, datë 10.05.2023, "Për miratimin e Planit të Detajuar Vendor të njësisë strukturore OR.UB.8.1188", për zonën e interesit; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore OR.UB.8.1188, në sistemin territorial UB ku përdorimi i tokës që lejohet është S.2- Zonë hotelesh/Shërbime turistike dhe A.5 – zonë me shtëpi të dyta.

Objekti që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon "Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Vlorë".



### Zona për zhvillim

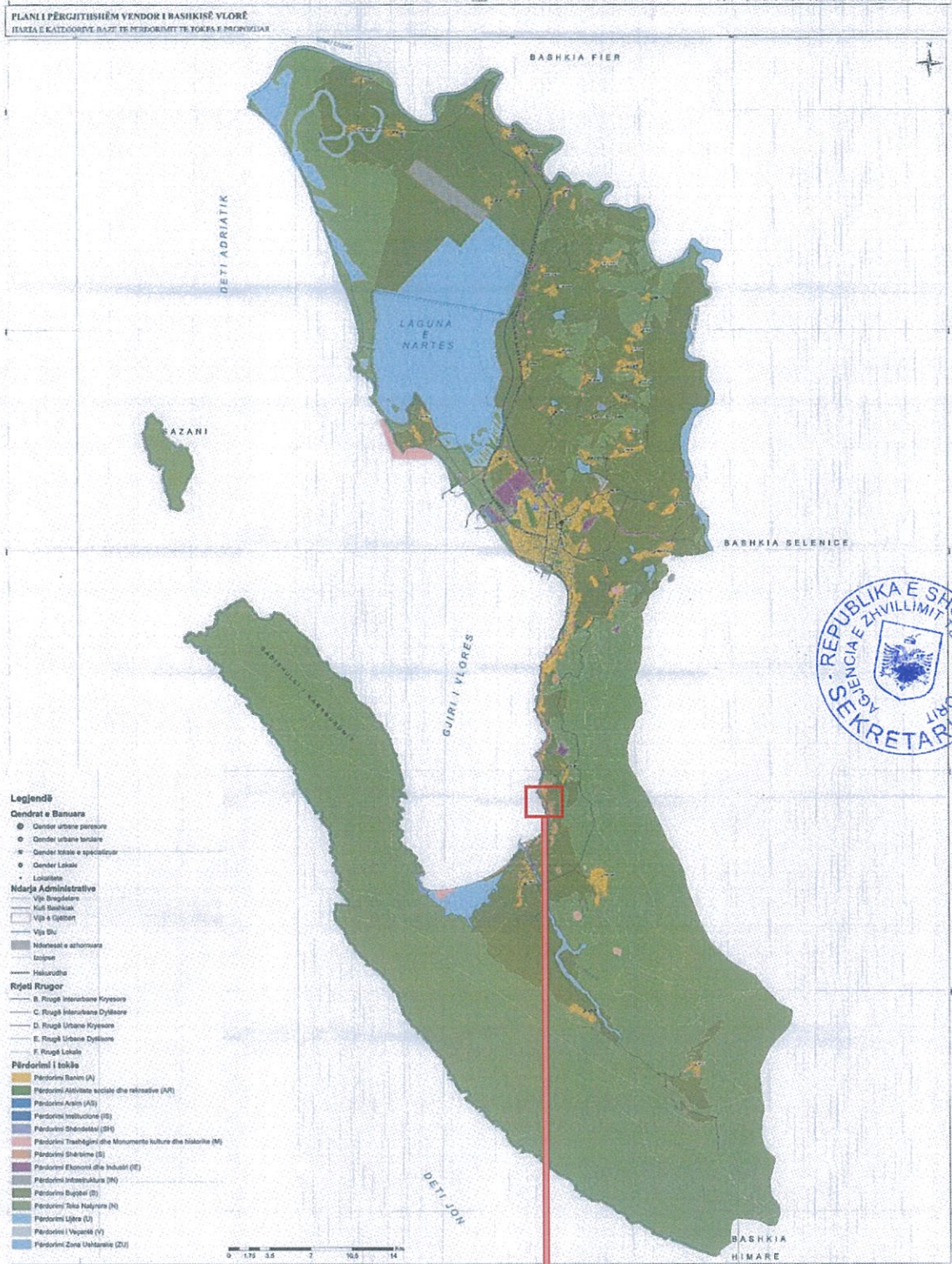
Fig 3. Harta e Njesisë Strukturore, Vlorë



<b>Njësia Strukturore: OR.UB.8.1188</b>		KSHP	15%
Bashkia	Vlorë	Kufizime Ligjore	Zona D1, VKM 143, dt 24.10.2005
Njësia	OR.UB.8.1188	Sipërfaqe (ha)	9.07
Sistemi	UB_Urban	Nenkategori 1	S.2_Zonë Hotelesh / Shërbime Turistike   A.5 - zonë me shtëpi të dyta
Kategori 1	S.Shërbime	Nenkategori 2	-
Kategori 2	-	Nenkategori 3	-
Kategori 3	-	Nenkategori 4	-
Kategori 4	-	Parcela_Minimale	K1=1000
Lartësia në Kate	4	Përdorime të Lejuara	S.2_Zonë Hotelesh / Shërbime Turistike   A.5 - zonë me shtëpi të dyta
Lartësia në Metra	15.5	Përdorime të Ndaluara	IE_Industri dhe Ekonomi
PDV	PO	Kushte të Tjera	
Intesitet	K1=1.2		
KSHT	K1=40%		
KSHR	15%		

## 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 propozimi i projektit “STRUKTURË TURISTIKE “HEL-PET” 2, 3, 4 KATE MBI TOKË DHE 1 KAT NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RADHIMË, BASHKIA VLORE”, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



Zona për zhvillim – Njësia strukturore OR.UB.1188

Fig. 4. Kategoritë bazë të përdorimit të tokës, PPV Vlorë

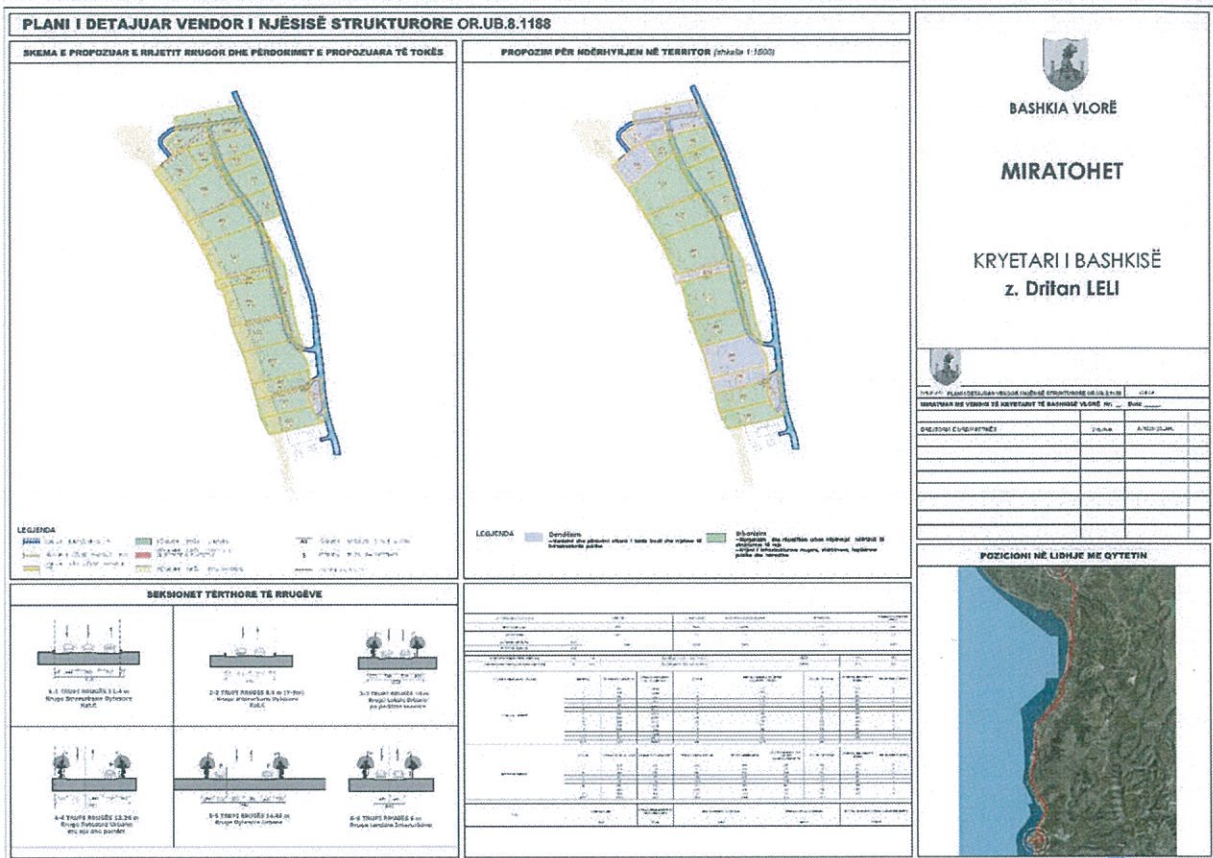


Fig. 5. Plani i Detajuar Vendor i njësise strukture OR.UB.8.1188



### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Prona shtrihet përgjatë rrugës kryesore Vlorë-Orikum, dhe ka akses të drejtpërdrejtë nga kjo rrugë. Rruga është me dy sense kalimi, dhe është një nga akset më të rëndësishme të qytetit të Vlorës. Ky aks rrugor është i asfaltuar, në gjendje të mirë, pa trotuare në asnjërin nga krahët. Relievi në zonën e objektit të parashikuar ka pjerrësi të vogël në drejtim të detit. Funkcionet ekzistuese në zonë përbëhen nga struktura të ulëta banimi e shërbimesh, në formën e mini-hoteleve, apartamenteve të pushimit, bareve e restoranteve. Objektet më të shpeshta janë 1-2 kate, por janë prezente edhe objekte deri në 4 kate, ndonëse më të rrallë. Zonës i mungon sistemimi urban, hapësirat kolektive, parqet dhe hapësirat e gjelbra, si dhe infrastruktura inxhinierike.

Më poshtë janë paraqitur foto të gjendjes ekzistuese të pronës.





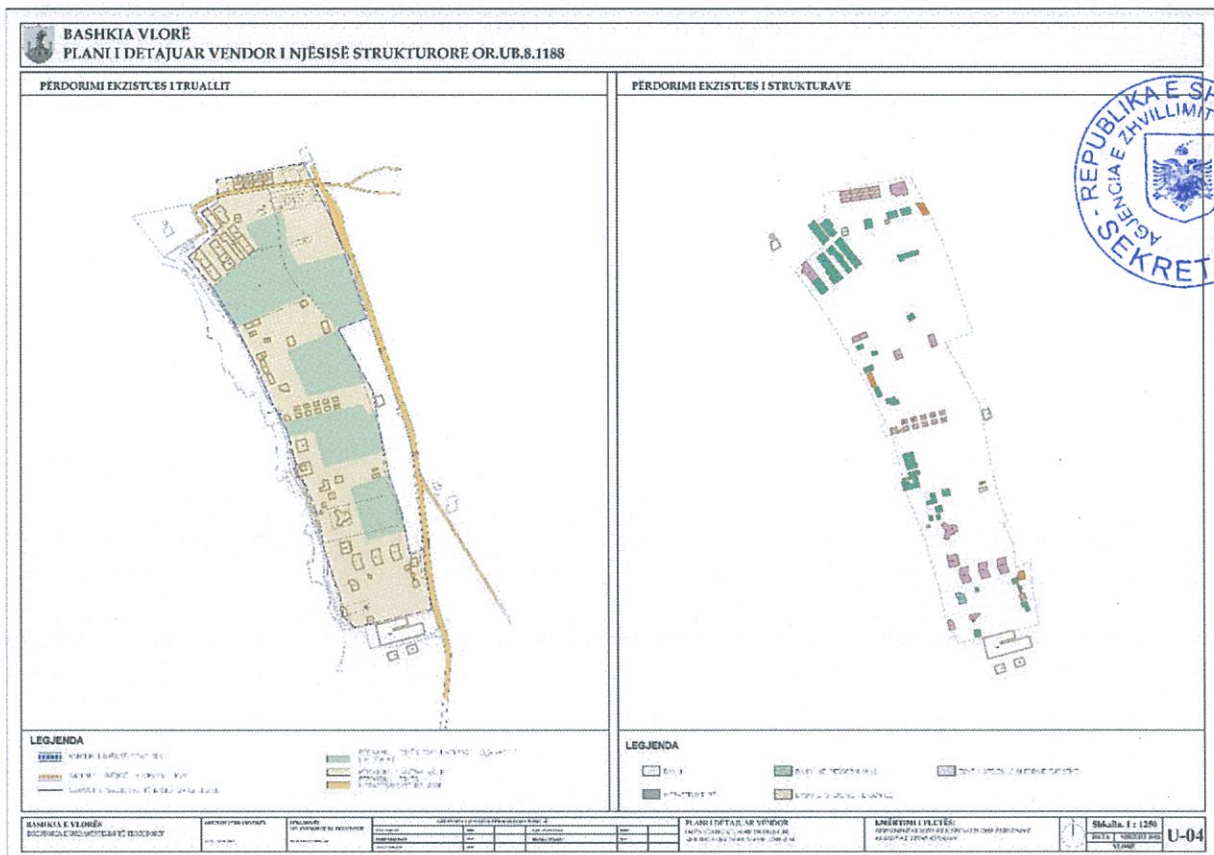
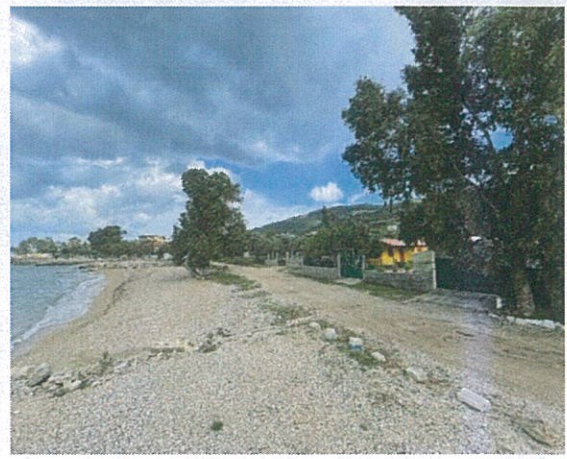


Fig. 6. Përdorimi ekzistues i truallit dhe i strukturave, Plani i Detajuar Vendor i njësishë strukture OR.UB.8.1188

**Koncepti**

Koncepti arkitektonik vjen si një risi në sistemin turistik, social dhe mjedisor të zonës. Duke plotësuar kërkesat e kohës për një ndërthurje të funksionit të hotelierisë dhe banimit me shërbimet, ky objekt do t’i përmbushë nevojat e komunitetit në zonë.

Projektimi shfrytëzon aspekte si orientimi i godinës, elemente hijëzuese si dhe materiale dhe teknologji ndërtimi me fasada me ristela të lëvizshme dhe statike. Përsa i përket aspektit estetik, si material mbizotërues janë përdorur ristelat, duke ruajtur kështu paletën dhe identitetin e zonës. Materialet dhe koncepti me të cilin është projektuar objekti, është reflektim i materialeve inovative të kohës dhe dialogut mes godinës dhe ambjentit përreth. Volumetria e objektit thyhet në pjesën e

sipërme duke u shkallëzuar. Në këtë mënyrë ofrohet më shumë mundësi për diellzim dhe pamje panoramike.

## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Godina përbëhet nga funksionet e mëposhtme:

- Hotel
- Banim

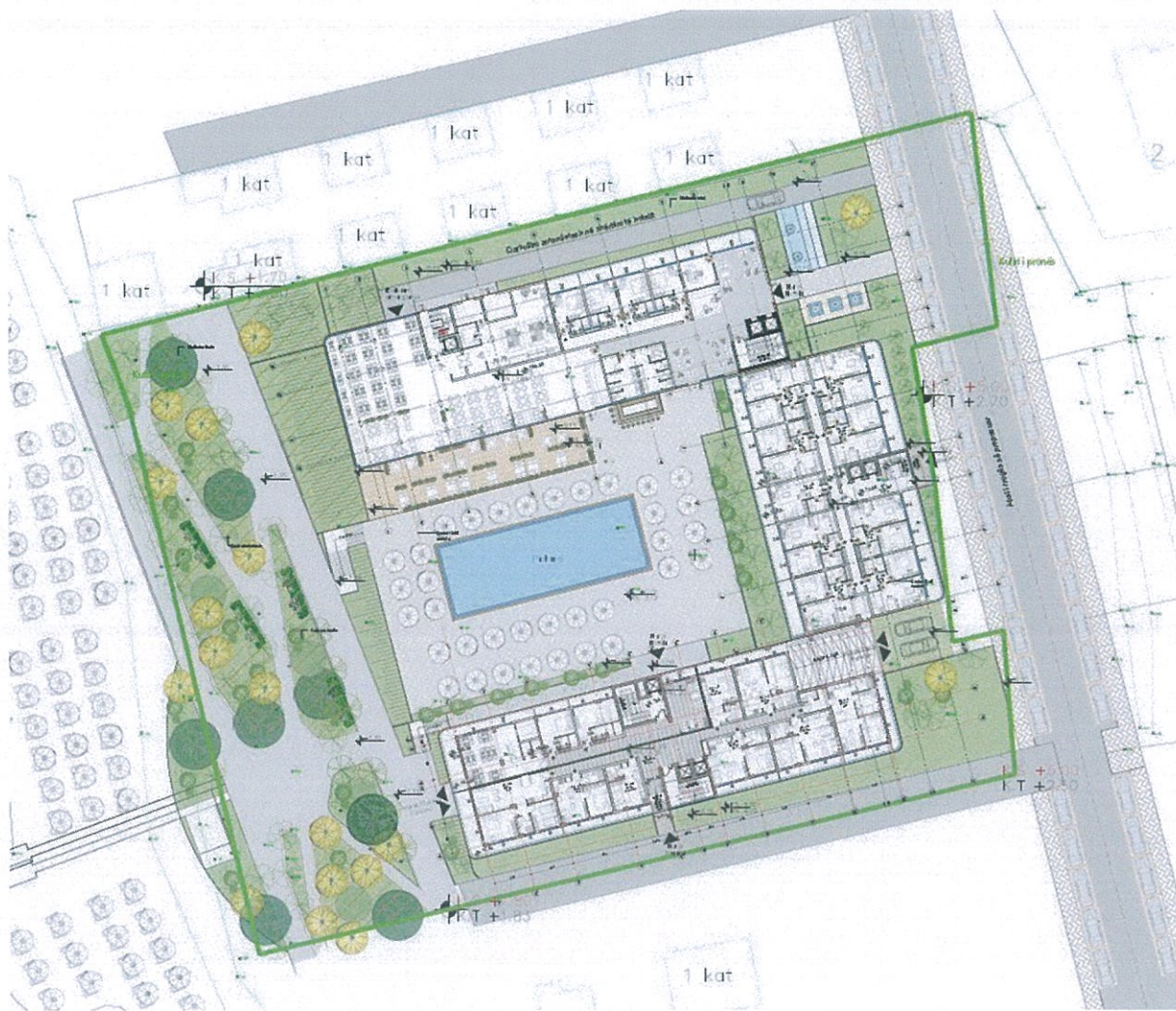


Fig. 7. Plani i sistemit të objektit

### Kati -1

Kati -1 përfshin:

- Parkim
- Ambiente teknike

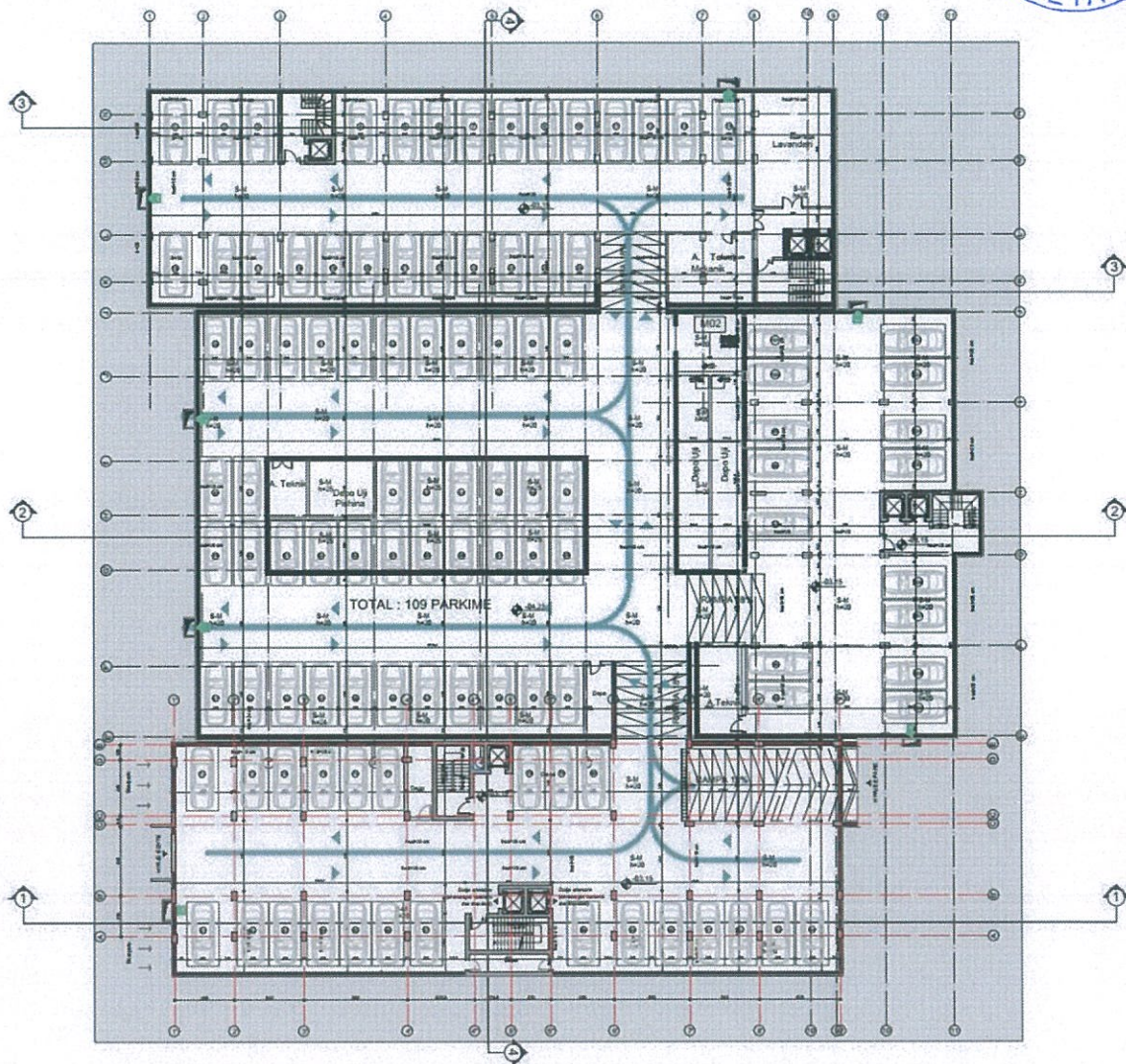


Fig. 8. Planimetria e katit nëntokë

### Kati ±0.00

Kati ±0.00 përfshin:

- Hapësirat e përbashkëta të hotelit: reception, *lobby*, restorant, kuzhinë, bar, dhoma hoteli, hapësirë *lounge*.
- Njësi banimi

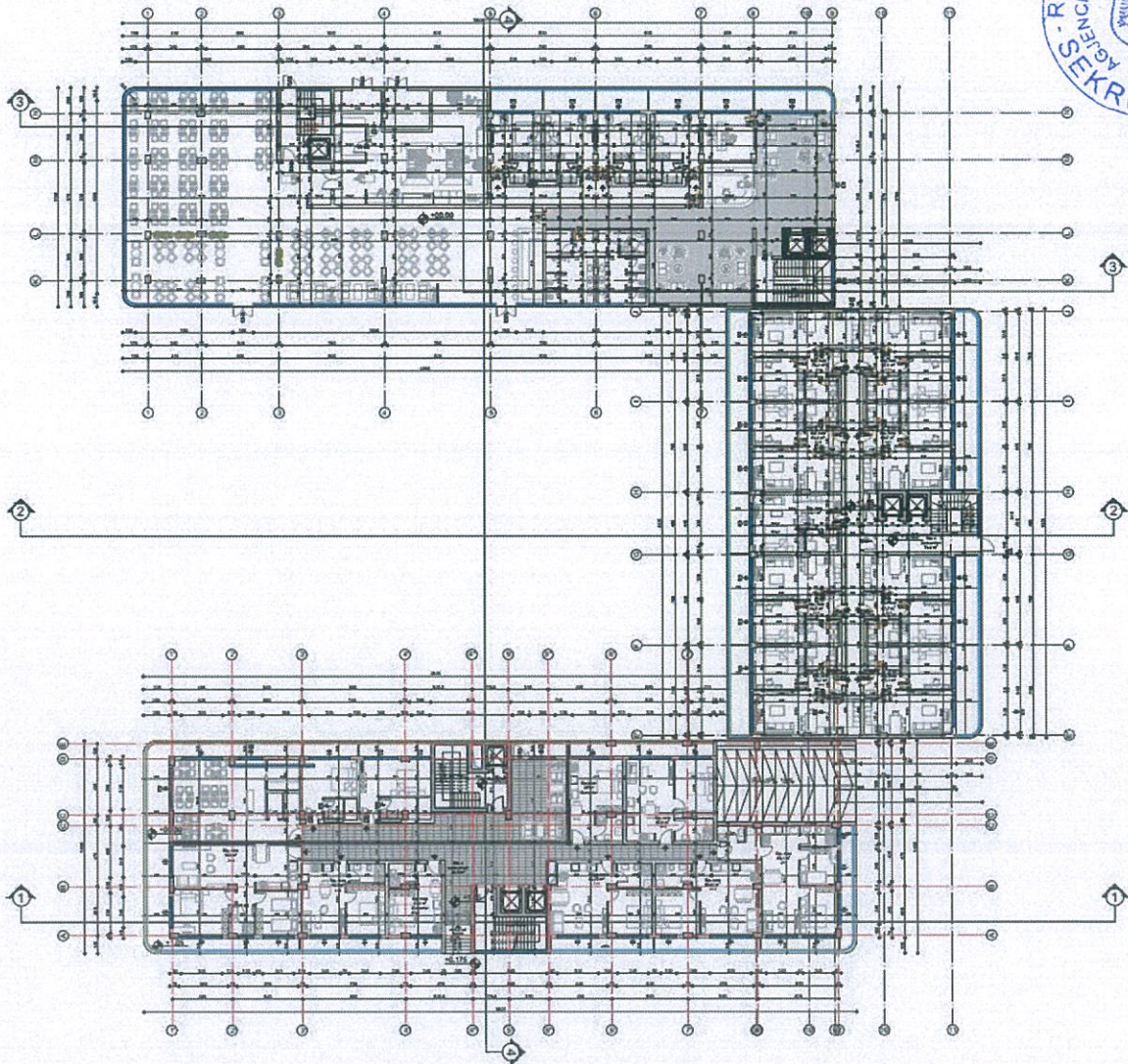


Fig. 9. Planimetria e katit përdhe

## Kati +1

Kati +1 përfshin:

- Hotel
- Njësi banimi

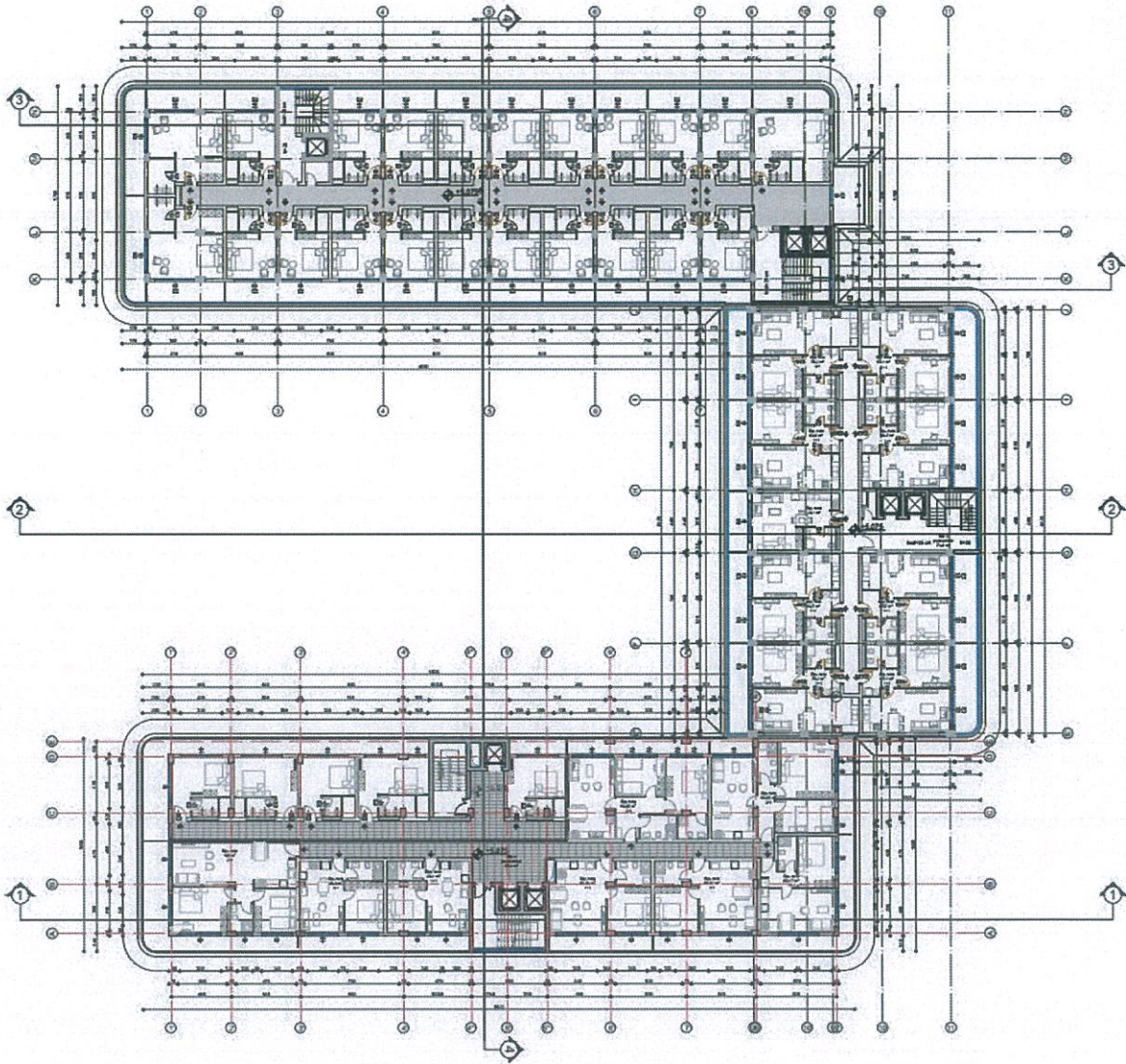


Fig. 10. Planimetria e katit të parë

## Kati +2

Kati +2 përfshin:

- Hotel
- Njësi banimi

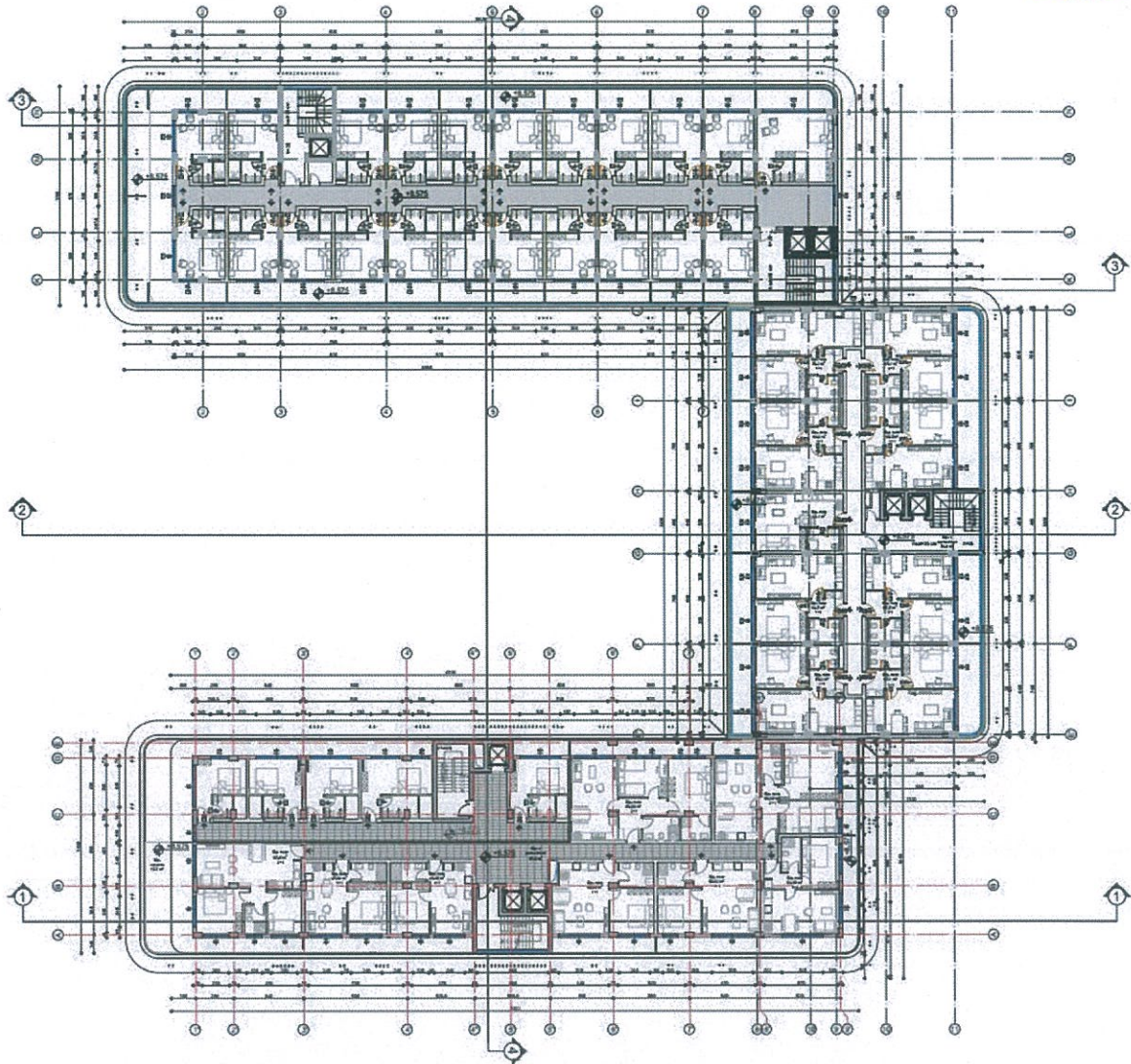


Fig. 11. Planimetria e katit të dytë

### Kati +3

Kati +3 përfshin:

- Hotel
- Njësi banimi

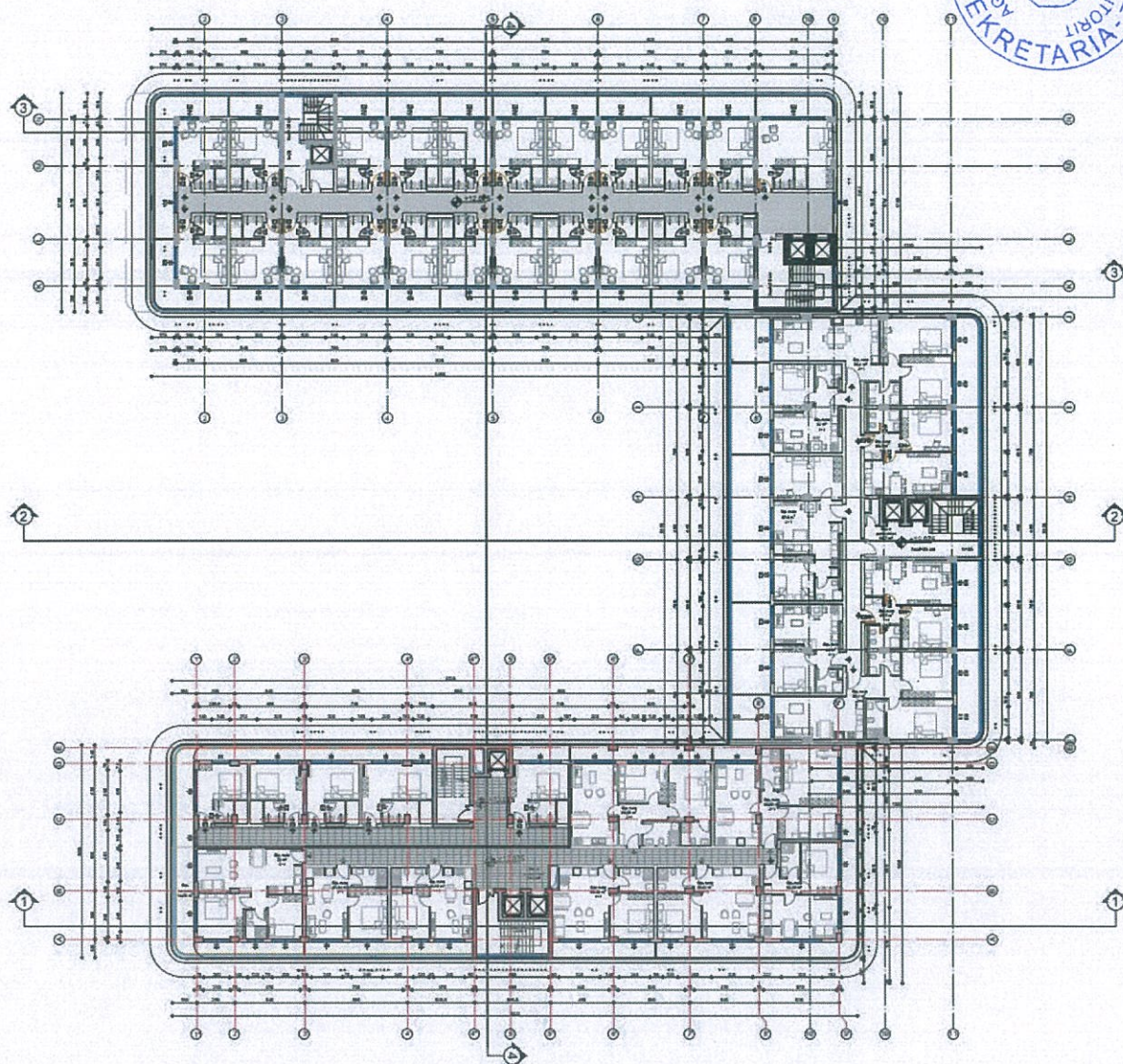


Fig. 12. Planimetria e katit të tretë

#### **4.2. Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturat**

Në dizenjimin e fasadës dallohet qartë evidentimi i niveleve nga njëri tjetri duke krijuar një vazhdimësi horizontale. Në të njëjtën kohë, në fasadë ndërthuren elementët vertikalë prej druri, të cilët jo vetëm që luajnë rol në ritmin e fasadës, por edhe funksionojnë si hijezues për ambientet e brendshme të strukturës. Materialet e përdorura janë zgjedhur me parimet e qëndrueshmërisë dhe cilësisë në raport me kohëzgjatjen dhe kushtet klimaterike të zonës bregdetare.

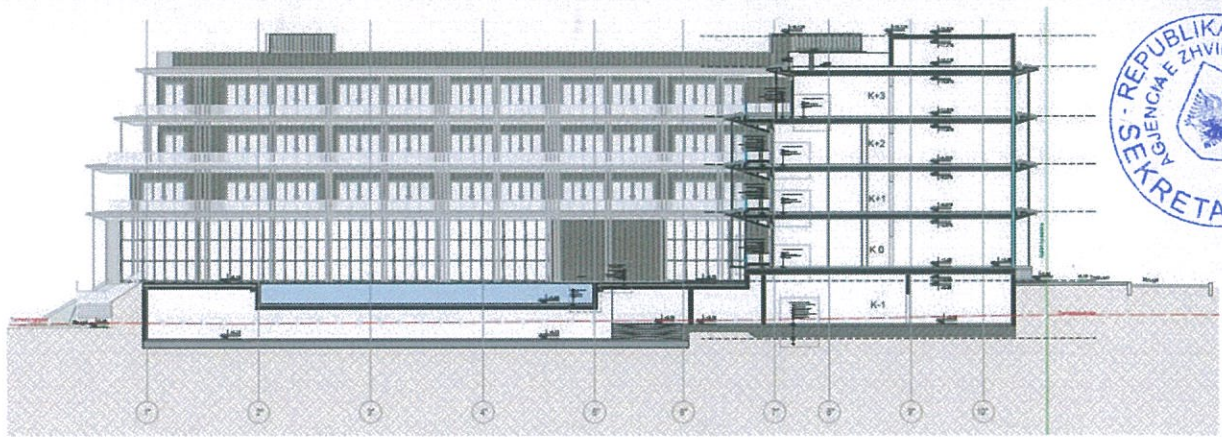


Fig. 13. Prerje gjatësore e objektit

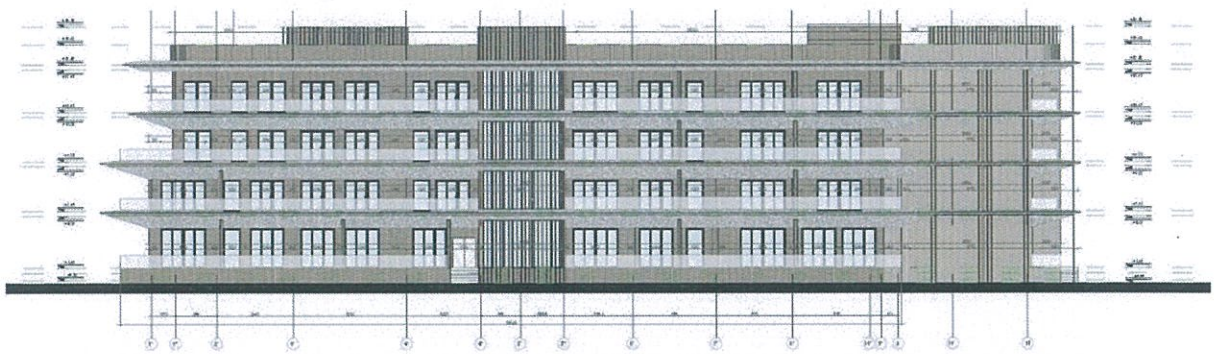


Fig. 14. Pamje teknike e objektit







Fig.15. Pamje 3D të objektit të propozuar



#### 4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 8103 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 2508.1 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e ndertimit mbi toke: 9721.4m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e ndertimit nën toke: 3 859 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe ndërtimi totale 13 580.4 m<sup>2</sup>

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 30.95%

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:69.05%

Intensiteti i ndërtimit: 1.2

Sipërfaqe e gjelbëruar 1284.4 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe gjelbërimi filtrues (min 10%) 15.85%

Sipërfaqe e pishinës 245.4 m<sup>2</sup>

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 15.7 m (parapeti 16.7 m)

Numri i kateve mbi tokë: 2, 3, 4 kat

Numri i kateve nën tokë: 1 kat

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

##### *Ndërthurja në situatën urbane*

Prona kufizohet në lindje nga rruga kryesore Vlorë – Orikum, në perëndim nga deti Adriatik dhe në drejtimet e tjera nga objekte banimi të ulëta dhe struktura turistike. Objekti do të ndërtohet duke respektuar edhe distancat sipas kriterëve përcaktuese të PDV.

Ndërthurja e banimit me hotelerinë dhe funksionin e shërbimeve do të sjellë gjallëri në zonë duke zëvendësuar objektet ekzistuese të cilat kanë mungesë në ofrimin e shërbimeve për banorët si dhe për turistët. Kontributi për hapësira publike brenda zonës do të realizohet nëpërmjet hapësirave të gjelbërta dhe rekreative, të trajtuar me gjelbërim të ulët dhe pemë të larta për hijëzimin e hapësirave. Risistemimi i hapësirave kolektive do të sjellë elemente urbane si: ndriçim, mobilim urban, stola, kënde lojrash, terrene sportive, sinjalistikë, elemente hijezuese etj.

Gjatë përpilimit të projektit janë zbatuar të gjitha masat e nevojshme për të zbutur ndikimin e strukturave të ndërtimit në ambientin rrethues, në mënyrë që të lejohet integrimi me zonën përreth, duke pasur parasysh dhe mbjelljen e pemëve, krijimin e një hapësire të jashtme të sistemuar e mobiluar.

Lidhur me parkimin e makinave, është propozuar një total prej 107 poste parkimi, të përbashkëta edhe për hotelin edhe për njësitë e banimit në objekt. Gjelbërimi filtrues përbën 1284.4 m<sup>2</sup>, ose 15.85% të sipërfaqes së përgjithshme të pronës, ndërsa sipërfaqja e pishinës është 245.4 m<sup>2</sup>.



#### 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

##### 5.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Në bazë të rrjetit rrugor të propozuar në PDV e njësisë strukturore OR.UB.8.1188, i cili synon të përmirësojë dhe njëtrajtësojë situatën e infrastrukturës në zonë, kemi propozimin e një aksi rrugor në anën lindore të pronës. Ky aks është parashikuar të jetë një rrugë dytësore urbane, me një profil 14.4 m (sipas seksionit tërthor 5-5 të rrugëve në PDV).

Hyrja për në kompleks është menduar nga rruga ekzistuese, në pjesën perëndimore të pronës, deri në momentin që aksi i propozuar i rrugës sipas PDV-së së miratuar të jetë zbatuar dhe të jetë vënë në funksion. Hyrja për në volumen e banimit bëhet nga fasada jug-lindore. Në realizimin e projektit janë marrë parasysh të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës në përputhje me standartet kombëtare dhe ato Europiane të përshtatjes dhe shfrytëzimit të hapësirave. Për këtë qëllim, gjatë

hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv, elektrik dhe hidro-mekanik janë respektuar këto standarte.

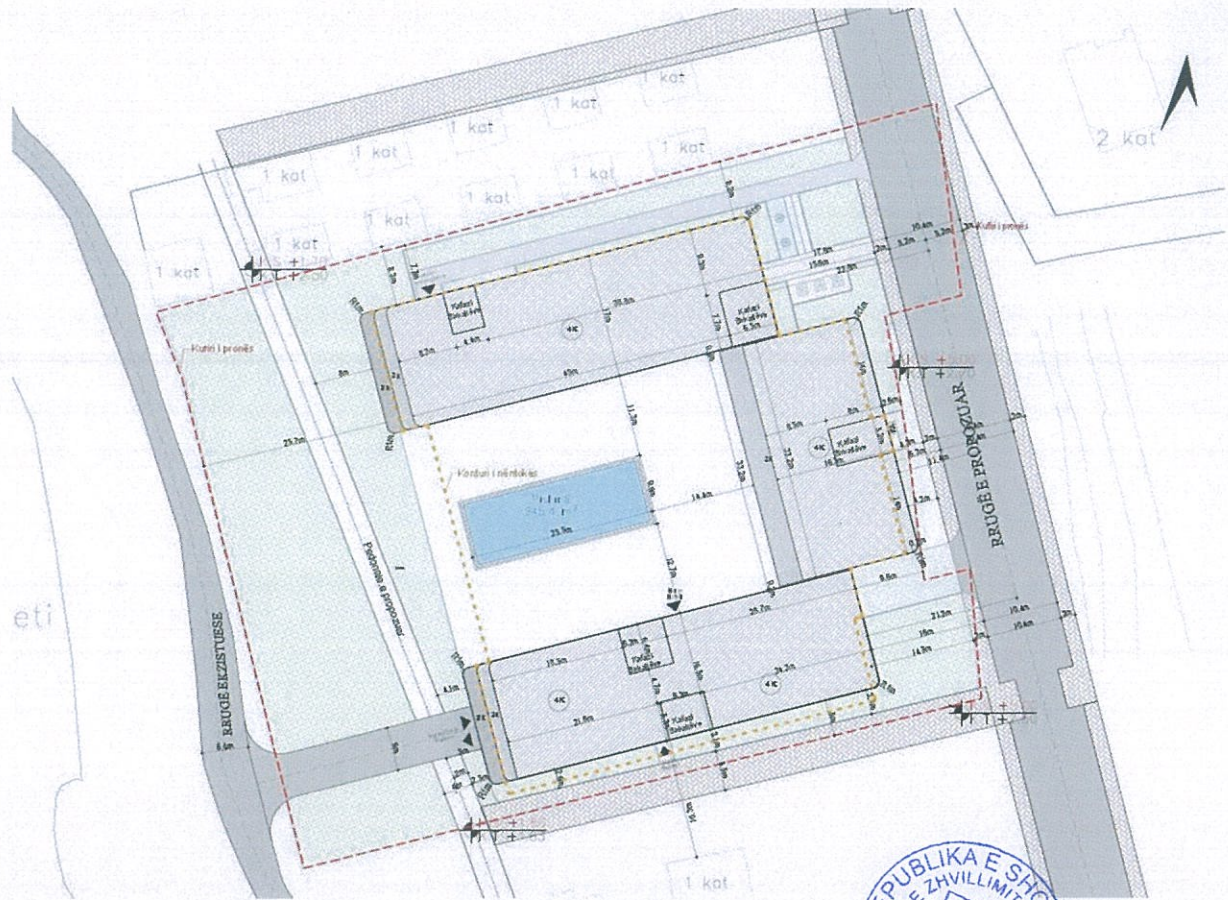


Fig.16. Planvendosja e objektit

