



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: KOMPLEKS ME HOTELERI DHE APARTAMENTE
ME SHËRBIME TURISTIKE, 4 KATE ME TARRACË TË SHFRYTËZUESHME, 1 KAT
NËNTOKË, PISHINË DHE MUR RRETHUES, NË RADHIMË, VLORË,
ME ZHVILLUES "FEBI" 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.41, Datë 18.10.2023



Projektues: "HSC Studio" shpk
Zhvillues: "Febi" 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 Funksionet 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: KOMPLEKS ME HOTELERI DHE APARTAMENTE ME SHËRBIME TURISTIKE, 4 KATE ME TARRACË TË SHFRYTËZUESHME, 1 KAT NËNTOKË, PISHINË DHE MUR RRETHUES, NË RADHIMË, VLORË, me zhvillues "FEBI" SH.P.K bazuar në:

- Ligj Nr.107/2014, datë, 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e terrotorit”, i ndryshuar;
- Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr. 408, datë 13.05.2015 “Rregullorja e zhvillimit të terrotorit”, e ndryshuar;
- Vendimi Nr. 1 I KKT-së, Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Vlorë, miratuar në date 16.10.2017, i ndryshuar.



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 2076 m², ndodhet në zonën kadastrale Nr.3140 me numër pasurie 159/2/3 dhe 159/2/2. 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 kompleksi me hoteleri dhe apartamente me shërbime turistike 4 kate mbi tokë, me tarracë të shfrytëzueshme, 1 kat nëntokë, pishinë dhe mur rrethues.

Në sheshin e ndërtimit ndodhet ekzistues 1 kat banimi.

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 dhe shtepi te dyta pasi zona nuk përmbush kërkesat e klientëve për kapacitetin që ka.

Me ndërtimin e bypasit 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.6.1165*.

Sistemi: Urban, Kategoria bazë: S. Shërbime; Lartësia (kate): 4; Lartësia (m): 14.5; PVD: PO; Zone hotelesh/ shërbimesh turistike

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 4 (kater) dhe lartësia 14.5 metër, kusht i respektuar në projektin për zhvillimin e kësaj prone. Në truallin prej 2076 m², zhvilluesi "FEBI" shpk ka si synim të zhvilloj dhe ndërtojë një "Kompleks me hoteleri dhe apartamente me shërbime turistike, 4 kate me tarracë të shfrytëzueshme, 1 kat nëntokë, pishinë dhe mur rrethues me vendndodhje në Radhimë, Bashkia Vlorë".



Njësia Strukturore: OR.UB.6.1165

Bashkia	Vlorë
Njësia	OR.UB.6.1165
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	S.Shërbime
Kategori 2	-
Kategori 3	-
Kategori 4	-
Lartësia në Kate	4
Lartësia në Metra	14.5
PDV	PO
Intesitet	K1=1.2
KSHT	K1=40%
KSHR	0%
KSHP	0%
Kufizime Ligjore	-
Sipërfaqe (ha)	4.86
Nenkategori 1	S.2_Zonë hotelesh/Shërbime Turistike
Nenkategori 2	-
Nenkategori 3	-
Parcela Minimale	K1=2000
Perdorime Te Lejuara	S.4_Shërbime Plazhi (Bar, Kafe, Restorant)
Perdorime te Ndaluar	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. 6.1165 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 eshte relativisht I sheshte me nje pjerresi nga Lindja ne Perendim KU.në pjesën perëndimore kap kuotën rreth 4.8 m mbi nivelin e detit dhe në pjesën lindore kjo kuotë shkon rreth 7.6 m. Aktualisht në truall gjendet një ndërtim ekzistues 1 kat. Këtë ndërtim zhvilluesi është dakort që ta prishi.

Në pjesën jugore trualli kufizohet nga një ndërtesë 1 kateshe, ne pjesen veriore eshte rruga ekzistuese. Ne perendim eshte truall i pazhvilluar dhe ne lindje eshte rruge ekzistuese. Ne kete zone jane ndertuar disa hotele dhe gjithashtu jane ne proces ndertimi te tjere.



Figura 6. Foto gjendja ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar është një volum 4 katësh ne tarrace te shfrytezueshme me 1 kat nëntokë. Funkzioni kryesor është ai i hotelerisë dhe apartamenteve si shtepi të dyta me të gjithë shërbimet përkatëse.

Pozicionimi i objektit në truall krijon 2 volume kryesore, në pjesën perëndimore apartamentet dhe ne pjesën lindore dhomat e hotelerisë. Në pjesën veriore kemi zonën e hyrjes në pronë për makinat dhe këmbësorët.

Në katin nëntokë gjenden funksionet e poshtë-përmendura;

- 40 vende parkimi
- Ambjent dedikuar kuzhinës
- Ambjent dedikuar lavanterisë
- Ambjentet teknike
- Hapësirë magazinimi

Pra në këtë kat kemi organizimin e shërbimeve.

Më pas në katin përdhe, në pjesën Lindore të objektit gjendet hyrja për në reception nga ku do të bëhet dhe shpërndarja për në dhoma. Hyrja e dytë gjendet në pjesën Perëndimore që në katin përdhe ka dhoma të hotelerisë ndërsa në katet e tjera në vazhdim ka apartamente.

Funksionet e katit përdhe:

- Reception
- Restorant dhe hapësirë pritje
- 9 dhoma për 3 persona
- 9 dhoma për 2 persona

Çdo dhomë në katin përdhe ka verandën përkatëse.

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

Kati i parë:

- 12 dhoma për 3 persona
- 10 dhoma për 2 persona

Kati i dytë:

- 7 dhoma për 3 persona
- 2 dhoma për 2 persona
- 8 apartamente



Kati i tretë:

- 7 dhoma për 3 persona
- 2 dhoma për 2 persona
- 8 apartamente
- Pra në total ky hotel ka 31 dhoma dhe 16 apartamente.

Total	
Kati nëntokë	1549.0
Kati përdhe	791.61
Kati i parë	908
Kati i dytë	908
Kati i tretë	887.7
Total	5019.9

Sip. mbi tokë: 3470.9m²
Sip. nën tokë: 1549.0m²

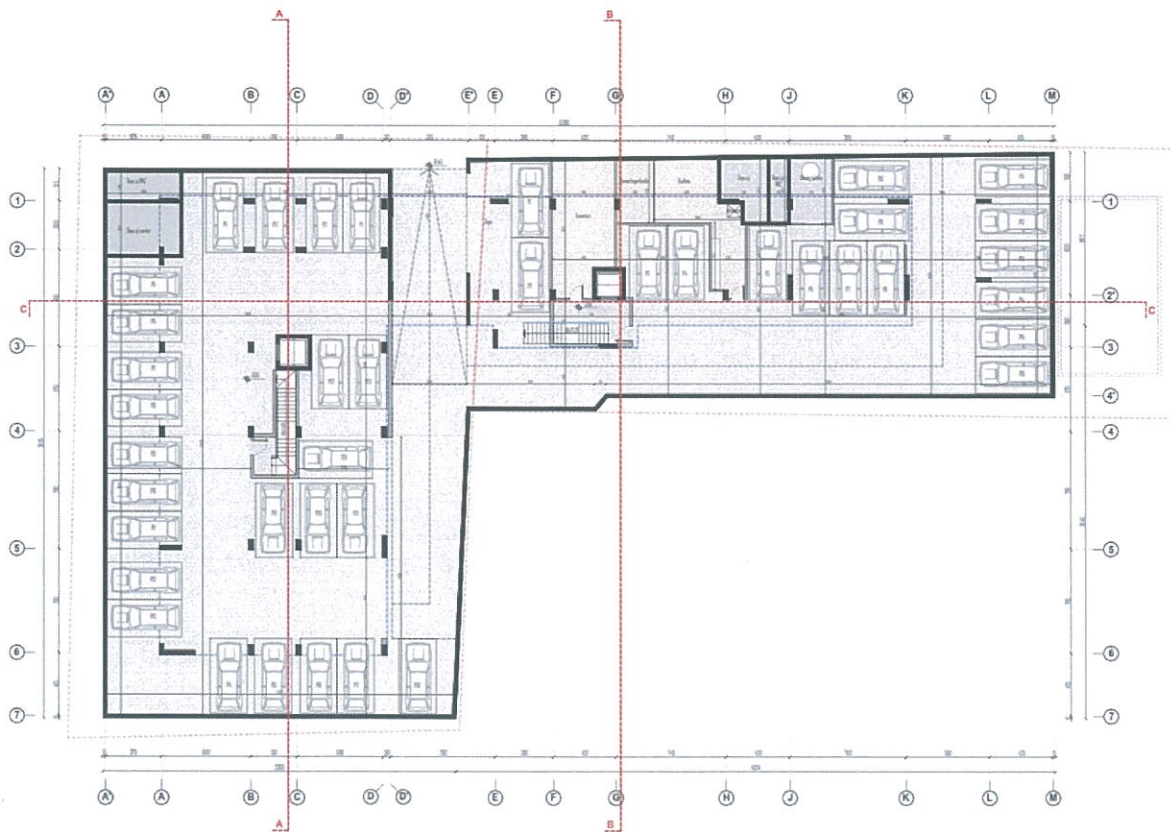


Figura 7. Plani i katit nëntokë

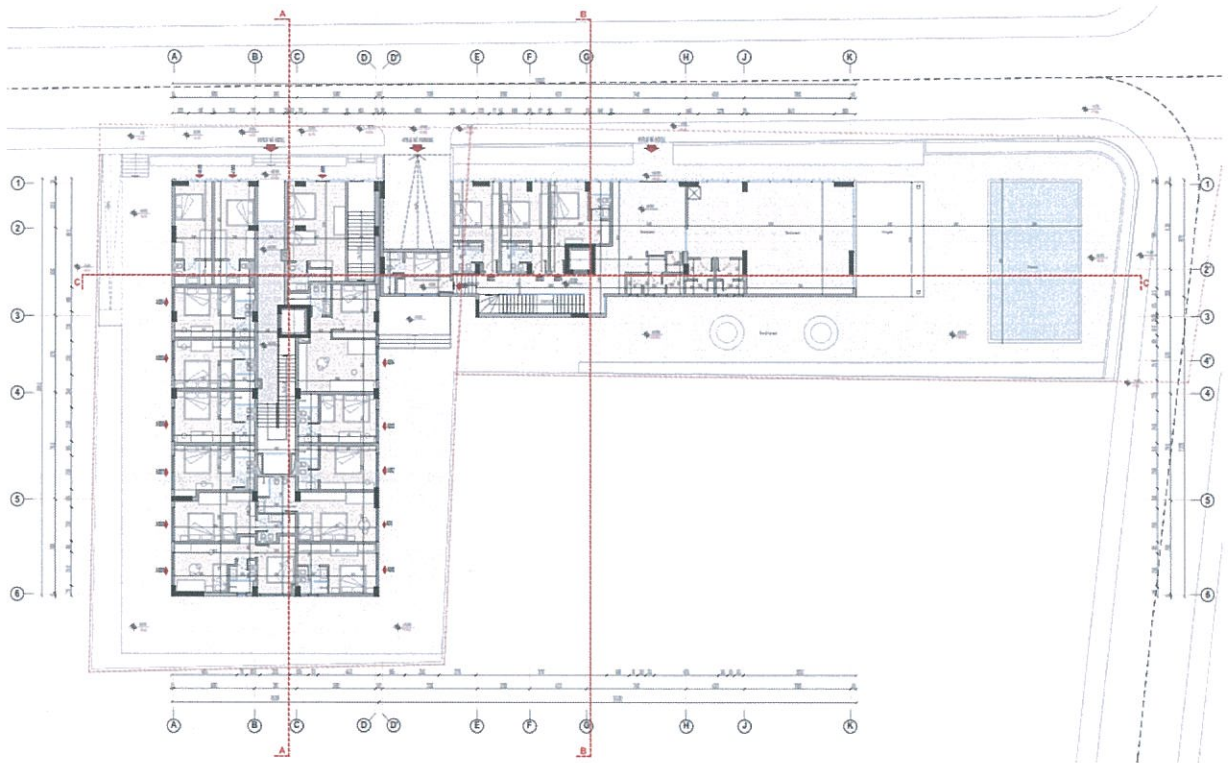


Figura 8. Plani i katit përdhe

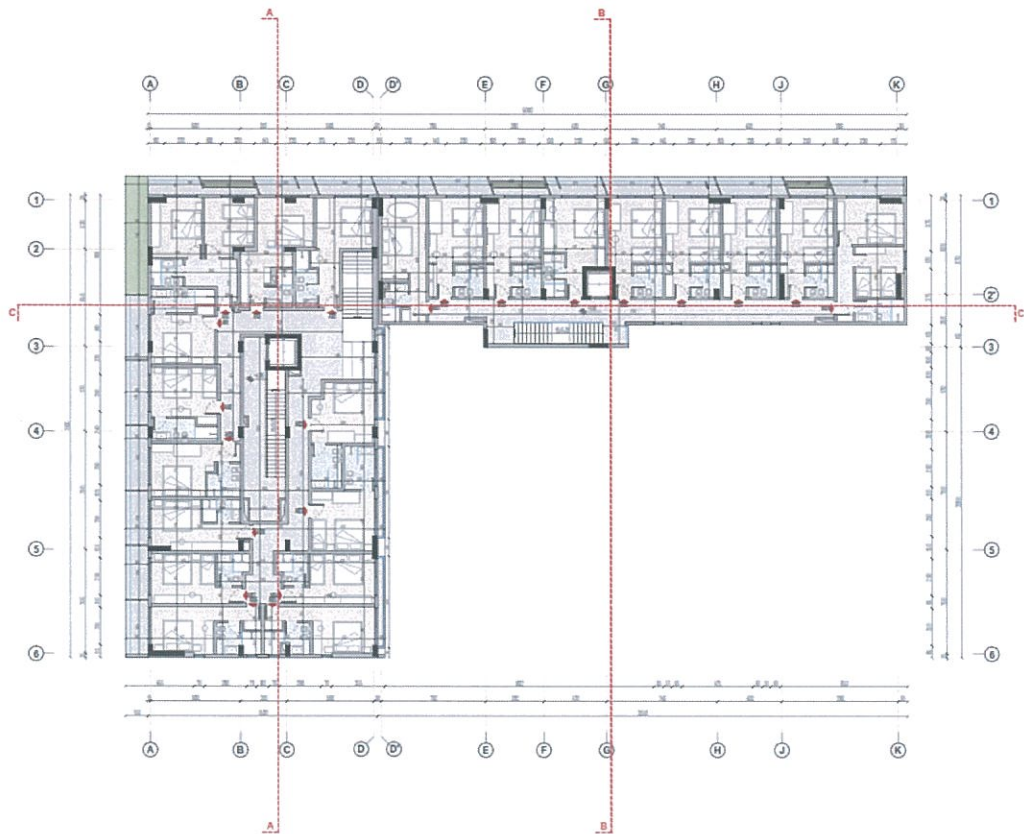


Figura 9. Plani i katit të parë

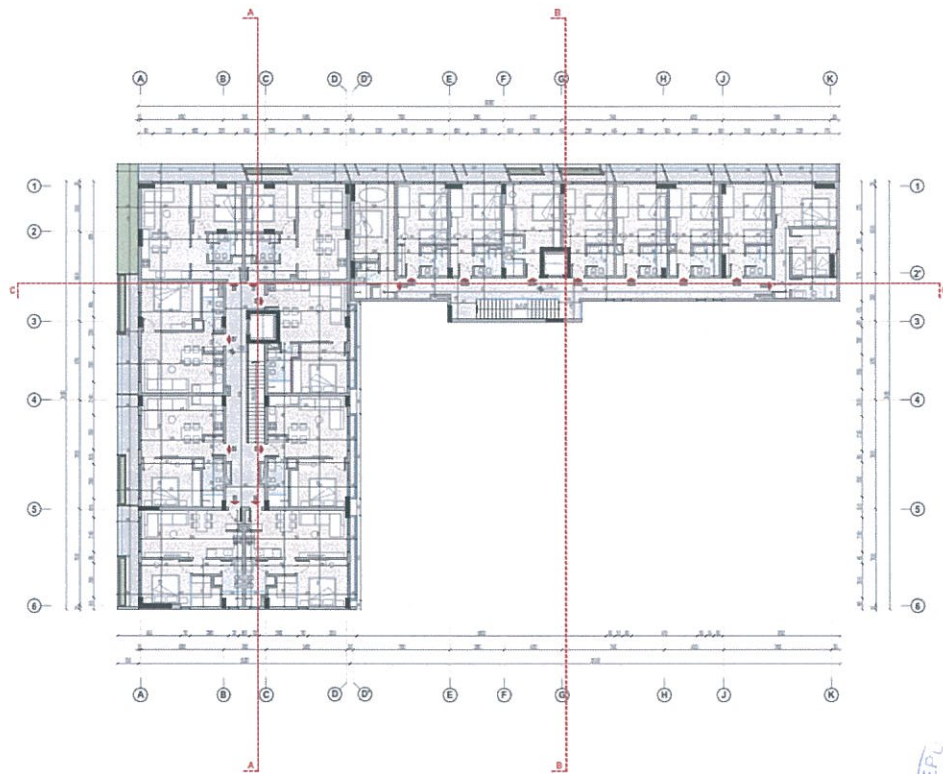


Figura 10. Plani i katit të dytë

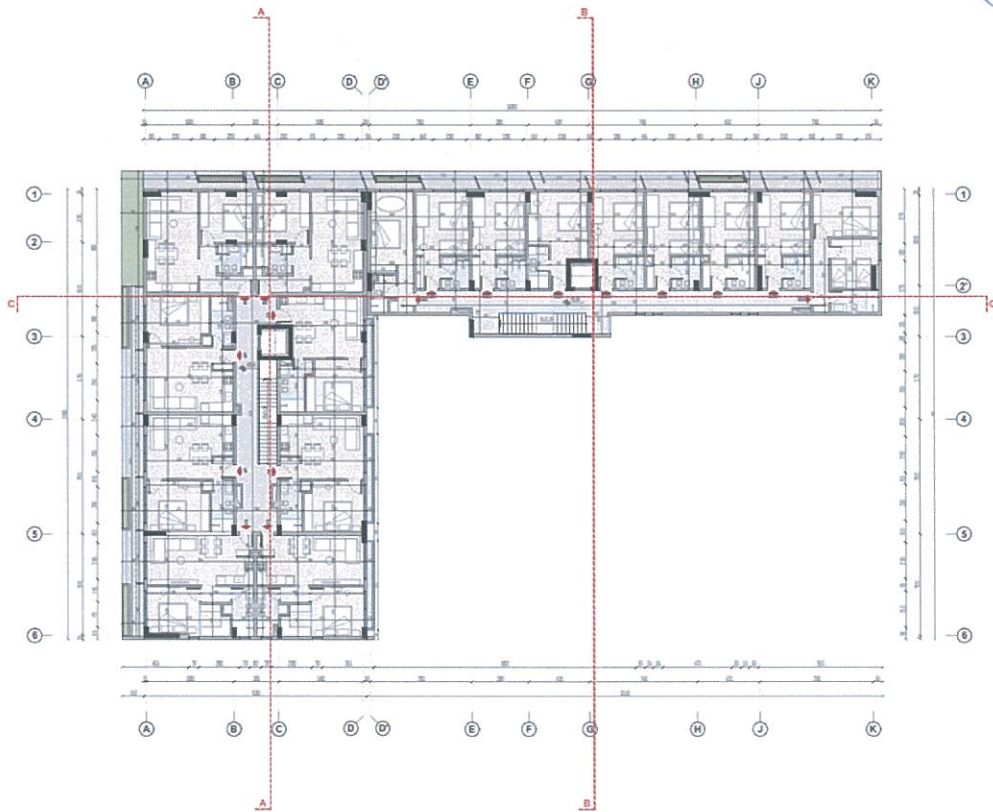


Figura 11. Plani i katit të tretë

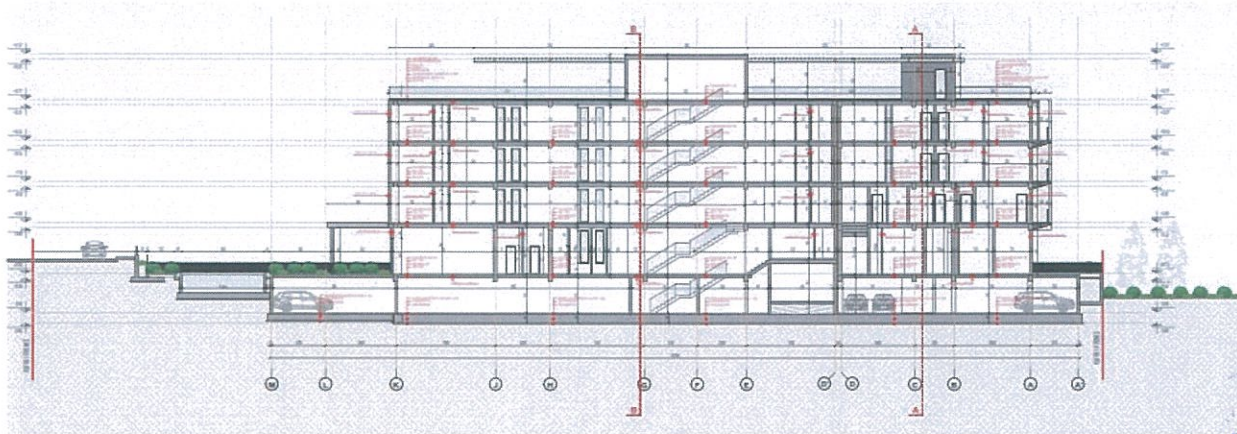


Figura 12. Prerja C-C



Figura 13. Imazh i fasadës kryesore

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

Në qoftë se shikojmë fasadat e këtij objekti vëmë re që në atë Veriore që është dhe fasada kryesore ndodhen 2 hyrjet për në objekt dhe hyrja për në parkimin e katit nëntokë. Kati nëntokë do të shërbej për parkim dhe ambiente teknike dhe do të shtrohet me beton me kuarc ngjyrë gri, ndërkohë që muret do të lyhen me bojë gri të hapur.

Fasadat e tjera që trajtohen janë; ajo Perëndimore dhe ajo Lindore ndërsa ajo Jugore cilësohet si fasada me më pak carje.

Fasada Veriore, Perëndimore dhe Lindore mendohet të organizohet me ballkone të vazhduara përgjatë volumit që vecohen nga njëri tjetri nëpërmjet paneleve ndarës prej imitim druri (alumin apo HPL). Këto panele janë zgjedhur për arsye funksionale, kryesisht hijezimi dhe gjithashtu estetike. Krahas funksionit estetik vetratat do të sjellin dhe ndricim natyral brenda në objekt. Të gjithë tipet e vetratave që do të përdoren janë alumini termik dhe të pajisura me dopio xham.

Ngjyrat e zgjedhura për objektin është e bardha dhe ajo e drurit, me disa elemente ngjyrë gri si dalja e shkallëve dhe ashensorit në tarracë si dhe një pjesë e katit perdue. Fasada do të jetë e veshur me sistem kapot me polisterol EPS 7cm.

Materialet që do të përdoren janë; grafiato 1mm, imitim druri HPL në panele vertikale, për hijezimin e ballkoneve si dhe parapete me xham në alumin të fiksuar në ballkon. Në ambientet e brendëshme do të përdoret shtrim me pllaka porcelani 60x60cm në korridore dhe në hyrje ndërsa në tualete do të përdoren pllaka 60x120cm. Muret do të suvatohen dhe do bojatisen me hidromat. Pjesë e rëndësishme e projektit është dhe sistemimi i jashtëm i objektit në të cilin është menduar të ketë pishinë që do të vishet me pllaka majolike bojqielli, sipërfaqe të gjelbëruara dhe trotuare të shtruar me pllaka guri 3cm. Për sa i përket të gjithë materialet e perzgjedhura për objektin do të jenë të certifikuar sipas standartit të BE dhe do të bëhet kolaudimi i tyre përpara përdorimit.



Figura 14. Fasada Veri

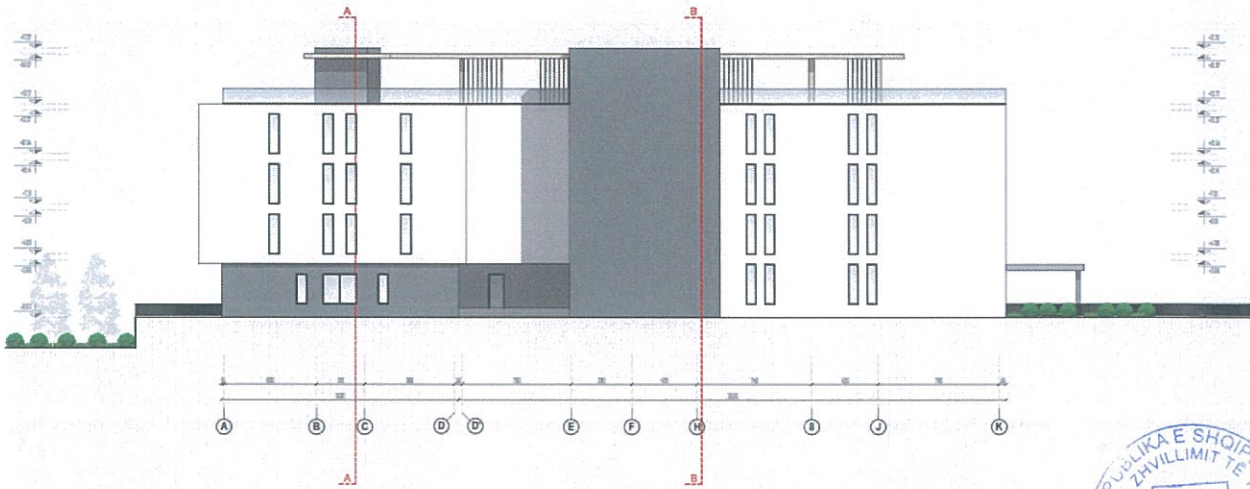


Figura 15. Fasada Jug

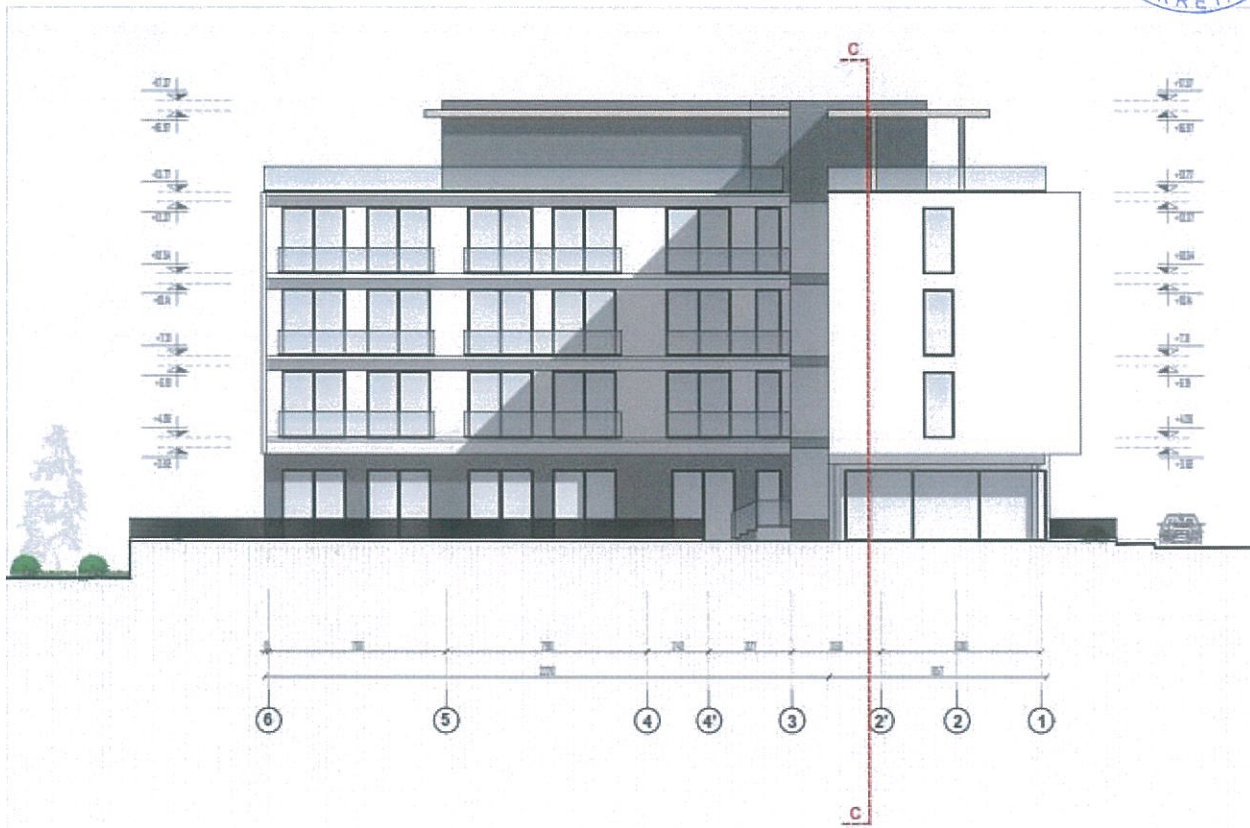


Figura 16. Fasada Lindje

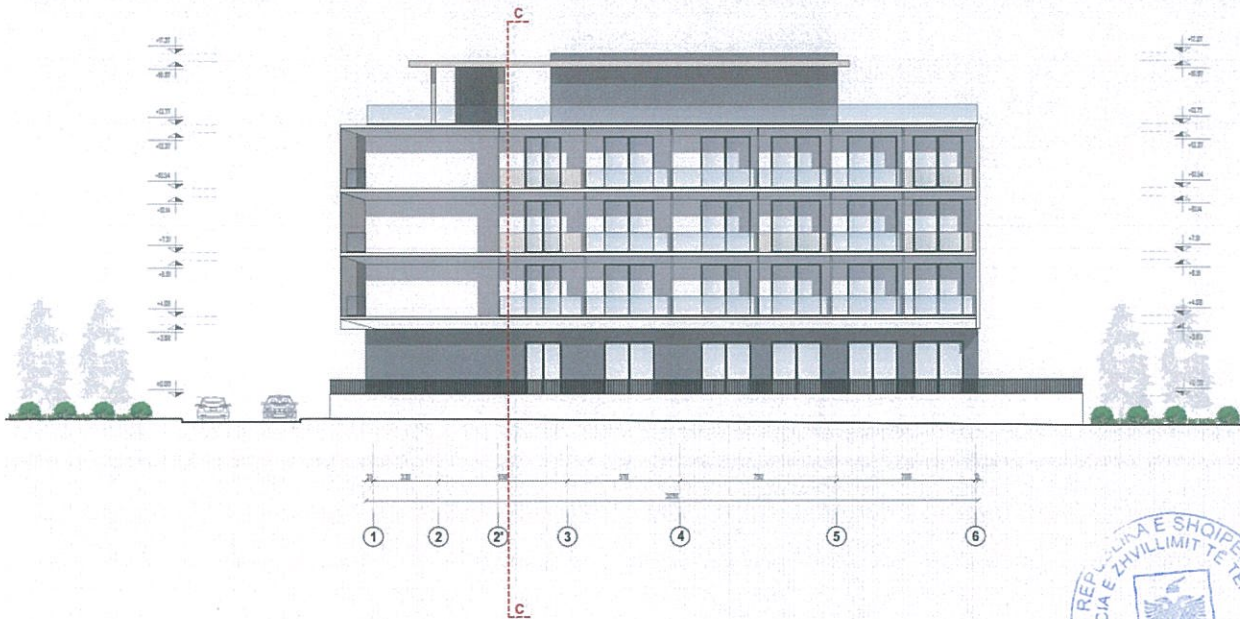


Figura 17. Fasada Perendim

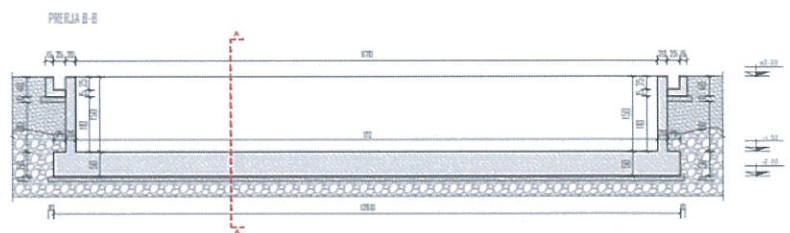
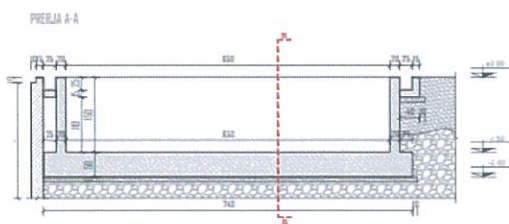
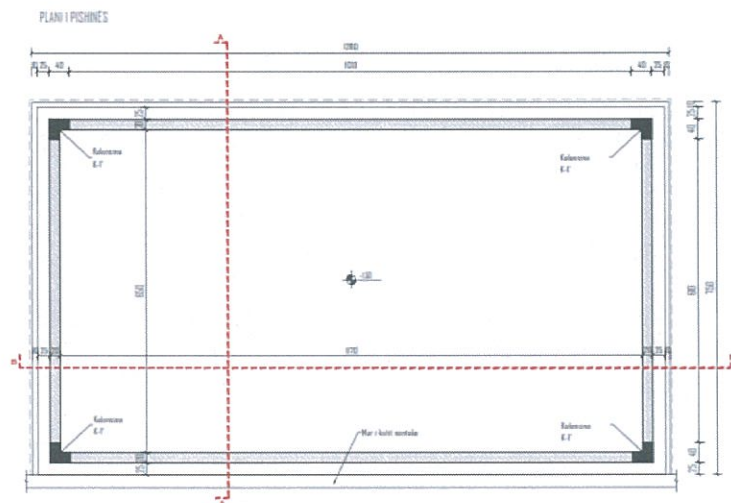


Figura 18. Detaje te pishines – Plan dhe prerje



Figura 19. Imazh _ 1



Figura 20. Imazh _ 2



Figura 21. Imazh _ 3



Figura 22. Imazh _ 4



Figura 23. Imazh _ 5



Figura 24. Imazh _ 6

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2076 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	2076 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	791.6 m ²
Sipërfaqe nëntokë :	1549 m ²
Sipërfaqe mbi tokë:	3515 m ²
Sipërfaqe pishinë e jashtme:	76.1m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	41.8%
Intensiteti i ndërtimit:	1.69
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	14.77 m
Numri i kateve mbi tokë:	4
Numri i kateve nën tokë:	1



TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: nr.pas 159/2/3 dhe zk.3140 dhe nr.pas 159/2/2 dhe zk.3140

Distancat nga objektet kufitare:

Jug: 13.10m - 13.15m nga Objekti 1K
Perëndim: 39.35m nga Objekti 4K

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 3.45m - 4.00m
Jug: 4.30m faqe kallkan – 5.05m
Lindje: 26.75m – 25.35m
Perëndim: 5.40m – 5.05m

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri: 6.80m – 7.35m
Lindje: 24.35m – 25.35m

Në pjesën veriore është ruajtur vija e ndërtimit e cila korespondon faqen e 2 objekteve 4 kate në Perëndim, të dhënë me leje nga Bashkia Vlorë.

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Sipërfaqja e lirë dhe të gjelbëra krijohen në perimetër të kufirit të pronës. Në pjesën e hotelit në Lindje kemi dhe një zonë me pishinë në shërbim të klientëve. Eshtë rekomanduar mbjellja e pemeve që përshkruhen me zonen si palma, ulli, portokalle.

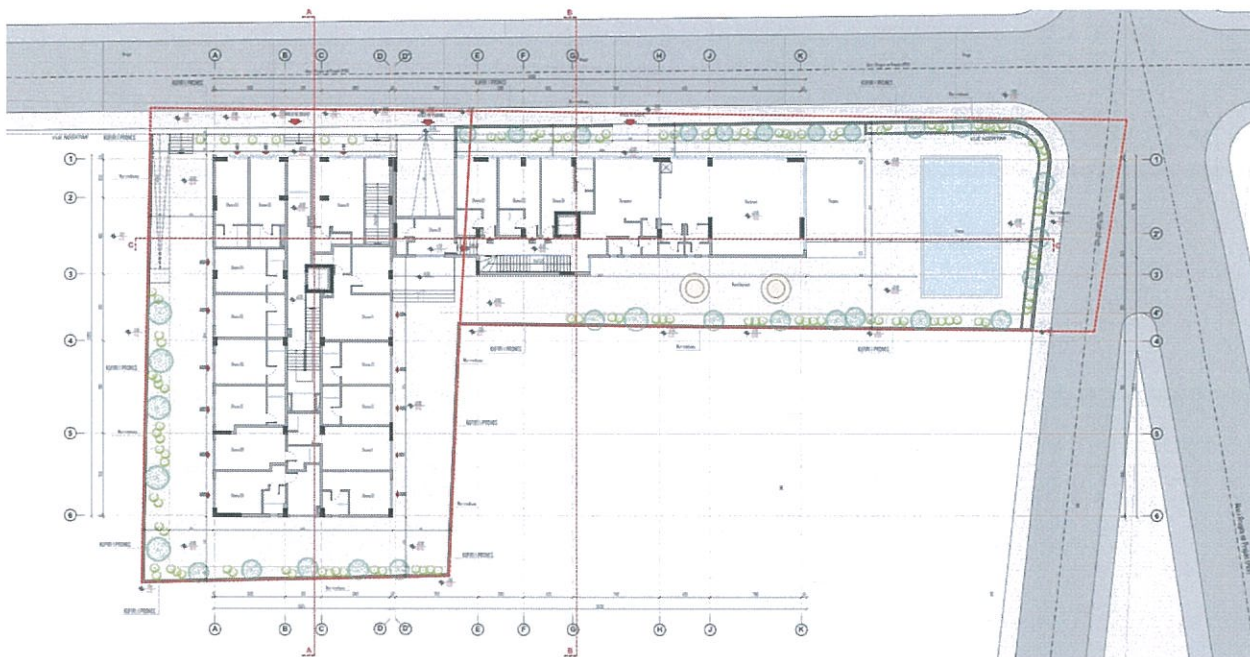


Figura 25. Plansistemimi



4. 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 në lindje të truallit me një rëndësi të madhe. Objekti do të jetë përgjatë rrugës ekzistuese në veri të truallit e cila sipas planit do të jetë rrugë me gjerësi 9 metra. Objekti e ka aksesin e kalimit direkt nga kjo rrugë.

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



Figura 26. Karakteristikat e rrjetit të infrastrukturës marrë nga harta sipas PDV Draft së Njësisë

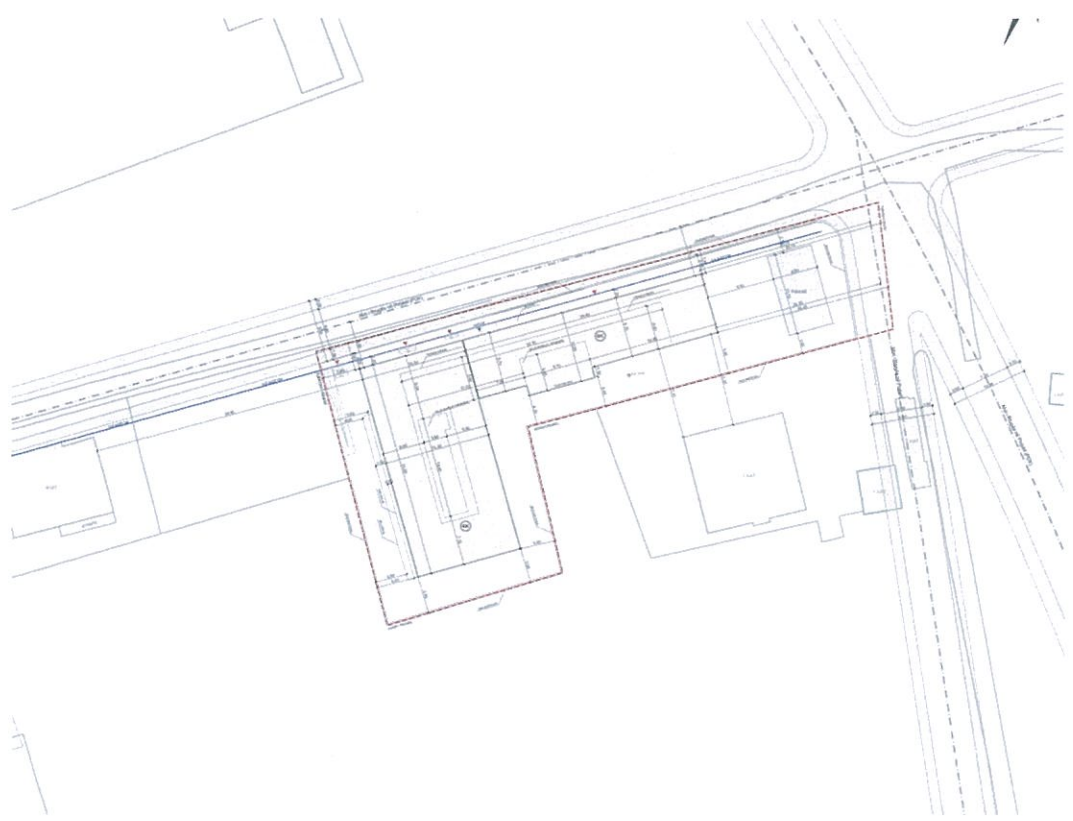


Figura 27. Gen-Plani