



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: HOTEL 3 DHE 4 KATE ME 1 KAT NËNTOKË DHE
PISHINË ME VENDODHJE BASHKIA VLORË
ME SUBJEKT ZHVILLUES "JUNA KONSTRUKSION" 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.08, Datë 04.06.2024

Projektues: "HSC studio" shpk
Zhvillues: "JUNA KONSTRUKSION" shpk

HSC
ARCHITECTURE & ENGINEERING STUDIO



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 HOTEL 3 DHE 4 KATE ME 1 KAT NENTOKË DHE PISHINË NË BASHKINË VLORË

me zhvillues "JUNA KONSTRUKSION" SH.P.K 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.
- 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 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 lagjen "Uje i Ftohtë", Bashkia Vlorë. Konkretisht, trualli me sipërfaqe prej 843 m², dhe me numër pasurie 41/467 dhe zonë kadastrale 8602. Qyteti i Vlorës është afërsisht 4 km larg. Zona është ndërtuar kryesisht me objekte me funksion hotelier dhe struktura akomoduese për turizëm familjar. Projekti propozon ndërtimin e një hoteli 3 dhe 4 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë.

Propozimi respekton përdorimin e tokës të 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 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

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 *VL.UB.2.1031*.

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 "A", në të cilën gjithashtu lejohet të zhvillohen objekte me destinacione hotele, apartamente turistike, zonë me shtëpi të dyta. Në truallin prej 843m², zhvilluesi "JUNA KONSTRUKSION" shpk ka si synim të zhvillojë dhe ndërtojë një "Hotel 3 dhe 4 kate me 1 kat nentokë dhe pishinë në lagjen "Ujë i Ftohtë", Vlorë.

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 3. PPV Vlorë _Harta e njësisë strukturore VL.UB.2.1031 në të cilën ndodhet trualli që do të zhvillohet

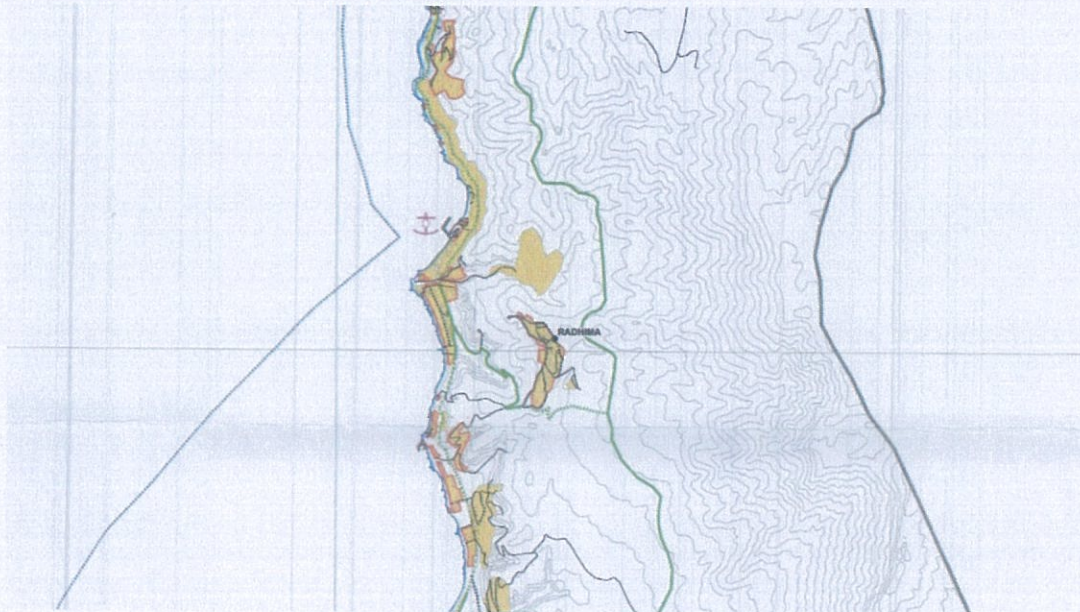


Figura 4. PPV Vlorë _Harta e infrastrukturës së Transportit

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Terreni ku ndodhet ky truall është në pjerrësi nga Lindja në Perëndim. Në pjesën perëndimore kap kuotën rreth 5.5 m mbi nivelin e detit dhe në pjesën lindore kjo kuotë shkon rreth 9.8 m.

Aktualisht në truall gjendet një ndërtim ekzistues 1 dhe 2kat. Këtë ndërtim zhvilluesi është dakort që ta prishi në mënyrë që të ndërtojë hotelin e ri 3 dhe 4 kate me 1 kat nëntokë.

Në pjesën jugore trualli kufizohet nga një ndërtesë 1 katëshe, në pjesën perendimore është rruga ekzistuese. Në pjesën veri-lindore është gjithashtu një objekt ekzistues 3 kat. Në këtë zonë janë ndërtuar disa hotele dhe gjithashtu po ndërtohen të rinj.



Figura 5. Foto gjendja ekzistuese



Figura 7. Foto gjendja ekzistuese

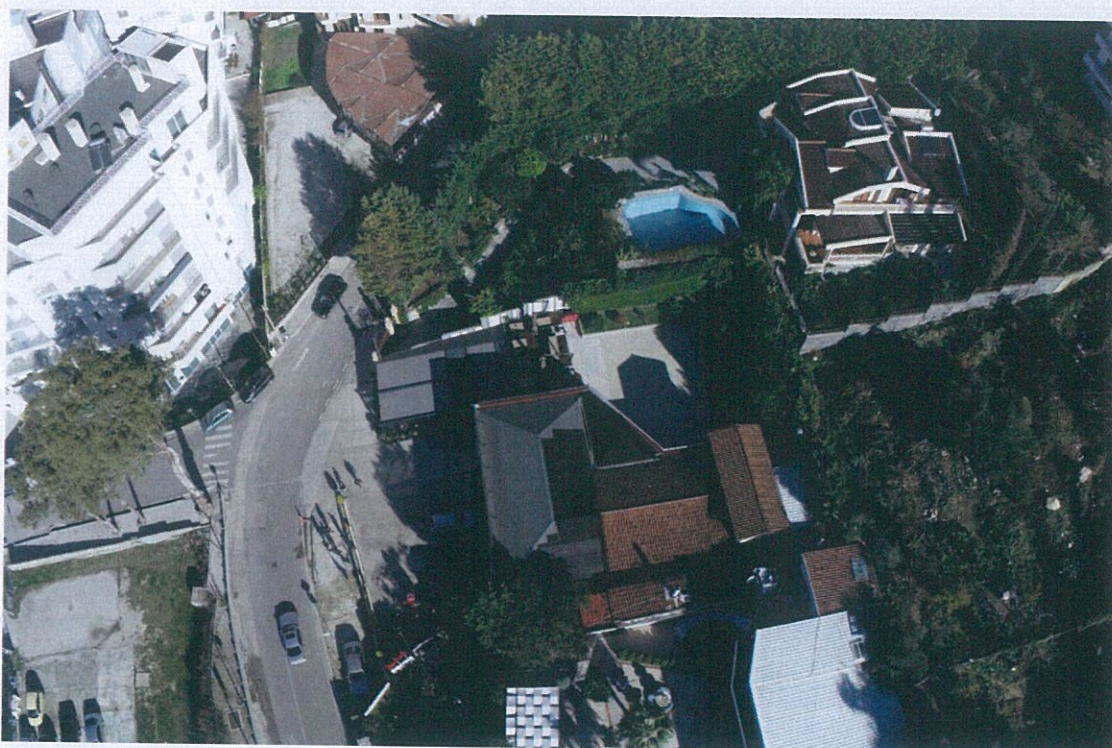


Figura 8. Foto gjendja ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar është një volum 3 dhe 4 katësh ne tarrace te shfrytezueshme me 1 kat nëntokë. Funkzioni kryesor është ai i hotelarisë me të gjithë shërbimet përkatëse. Pozicionimi i objektit në truall krijon 1 volum kryesor, me dhoma të hotelarisë të shpërndara në të gjithë katet e objektit. Në pjesën perendimore kemi zonën e hyrjes në pronë për makinat dhe këmbësorët.

Në katin nëntokë gjenden funksionet e poshtë-përmendura;

- 15 vende parkimi
- Ambjent dedikuar receptionit
- Tualete
- Ambjentet teknike

Pra në këtë kat ofrohet shërbimi fillestar për individët që duan të shkrytëzojnë hotelin.

Më pas në katin përdhe dhe në 3 katet e tjera gjenden dhomat e akomodimit.

Funksionet e katit përdhe:

- 3 dhoma për 3 persona
- 6 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:

- 4 dhoma për 3 persona
- 5 dhoma për 2 persona

Kati i dytë:

- 4 dhoma për 3 persona
- 5 dhoma për 2 persona

Kati i tretë:

- 4 dhoma për 3 persona
- 4 dhoma për 2 persona

Pra në total ky hotel ka 34 dhoma.

	Perimeter	Ballkone	Total
Kati nëntokë			653.3
Kati përdhe	310		310
Kati i parë	310	67.9	377.9
Kati i dytë	310	82.3	392.31
Kati i tretë	284.5	57.0	341.5
Total	1214.5	207.22	2075

Sip. Mbitokë 1421.7m²

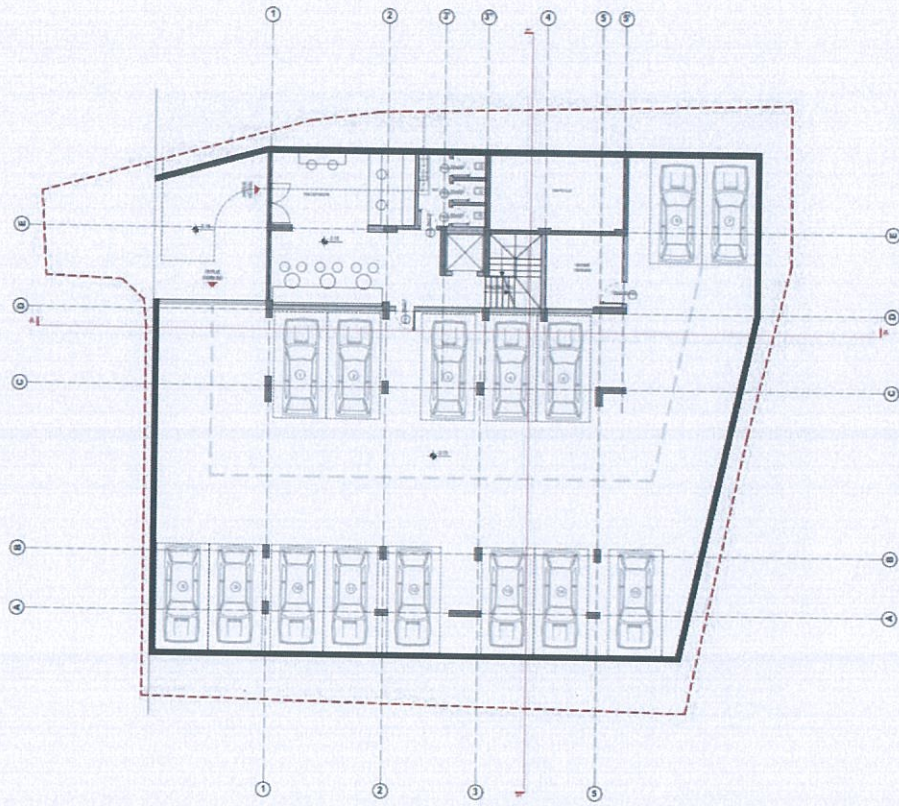


Figura 9. Plani i katit nëntokë

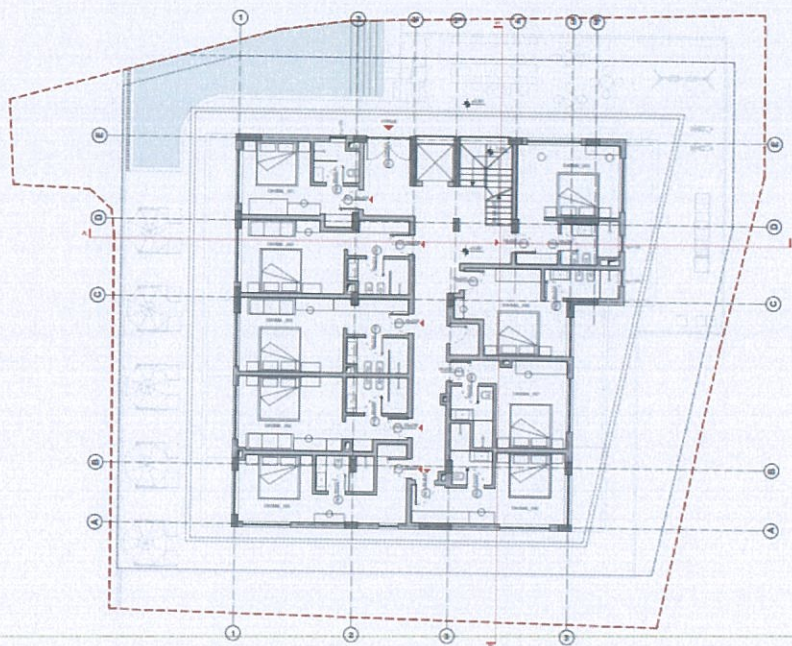


Figura 10. Plani i katit përdhe

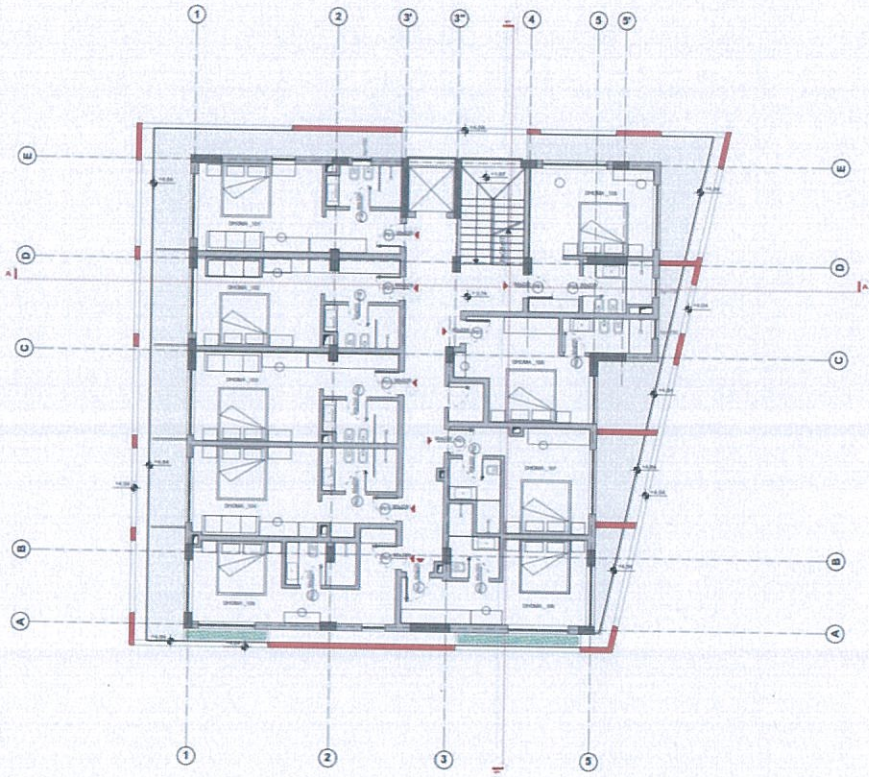


Figura 11. Plani i katit të parë

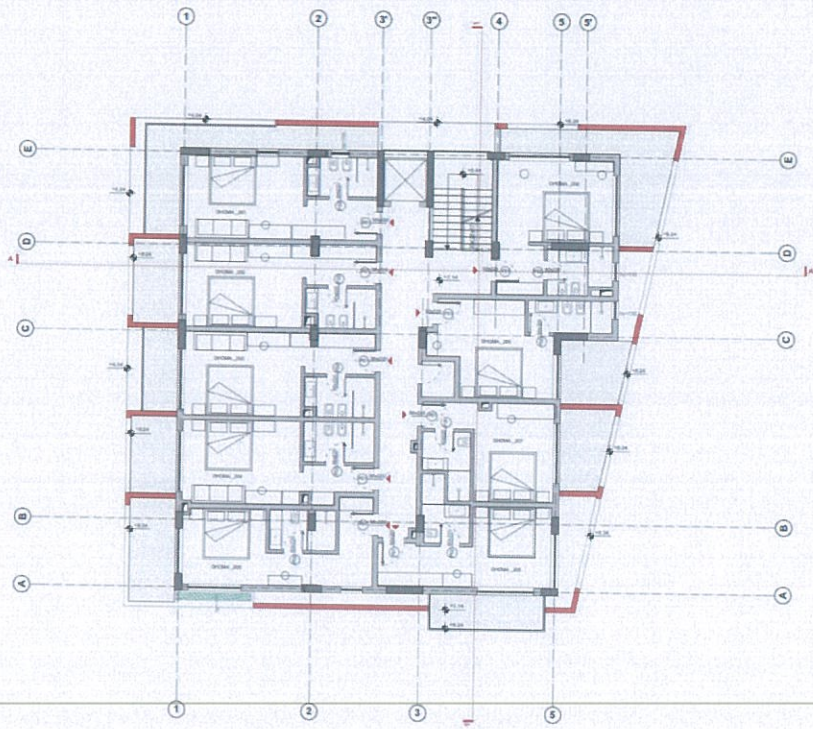


Figura 6. Plani i katit të dytë

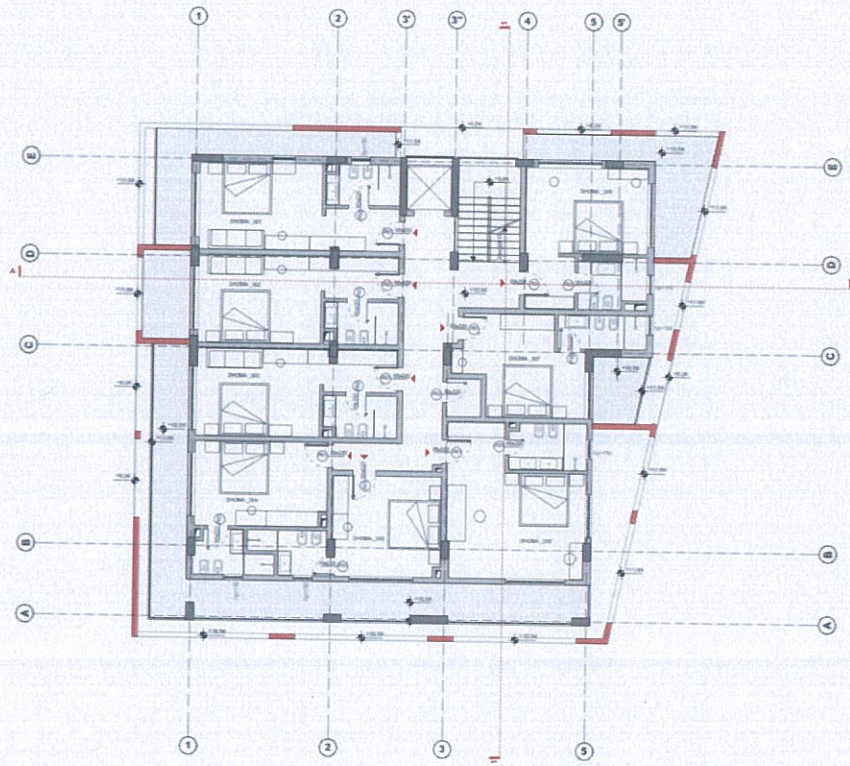


Figura 13. Plani i katit të tretë

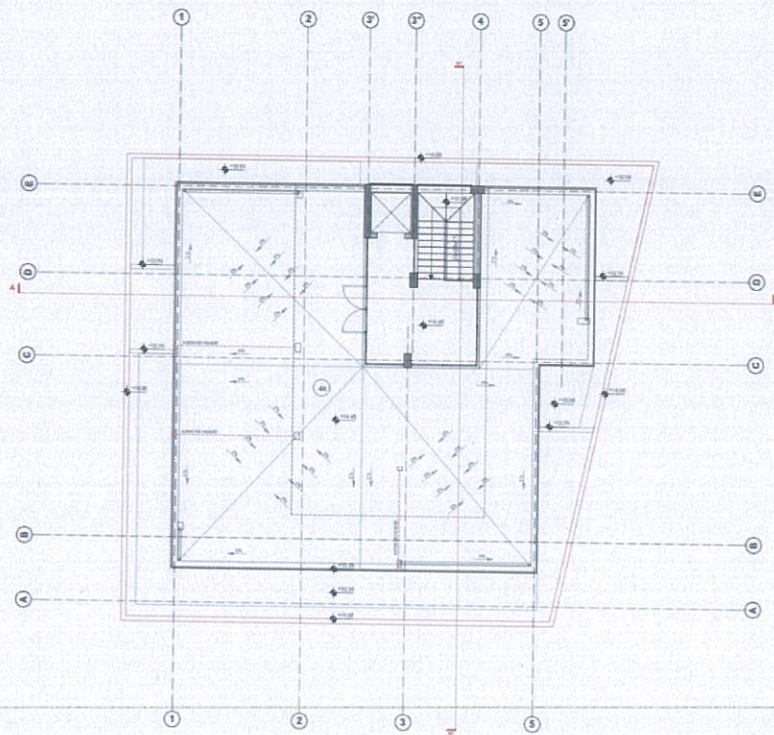


Figura 14. Plan i daljes ne tarrace

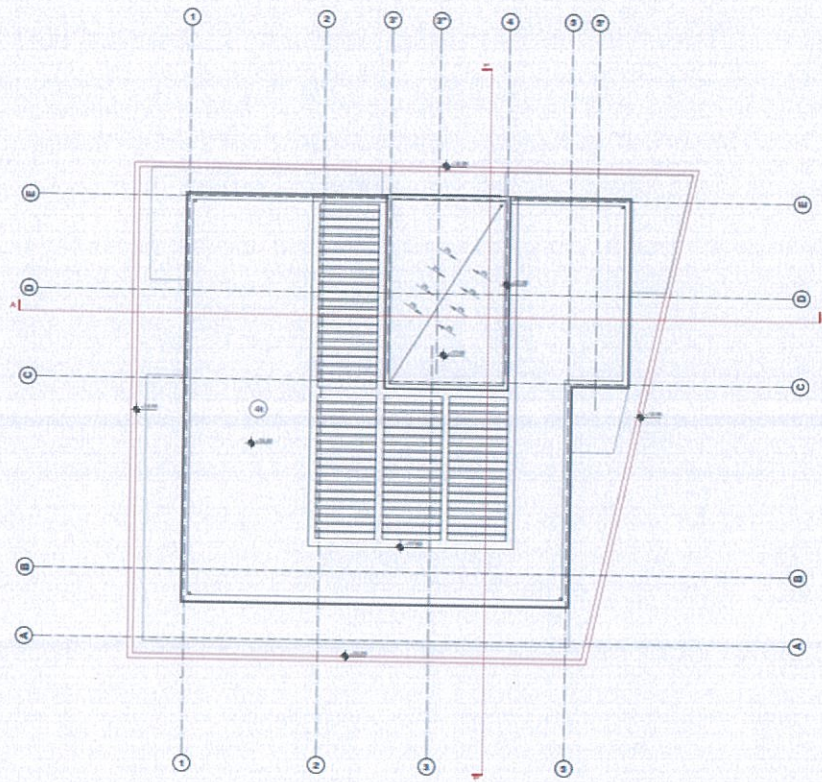


Figura 15. Plani i tarraces

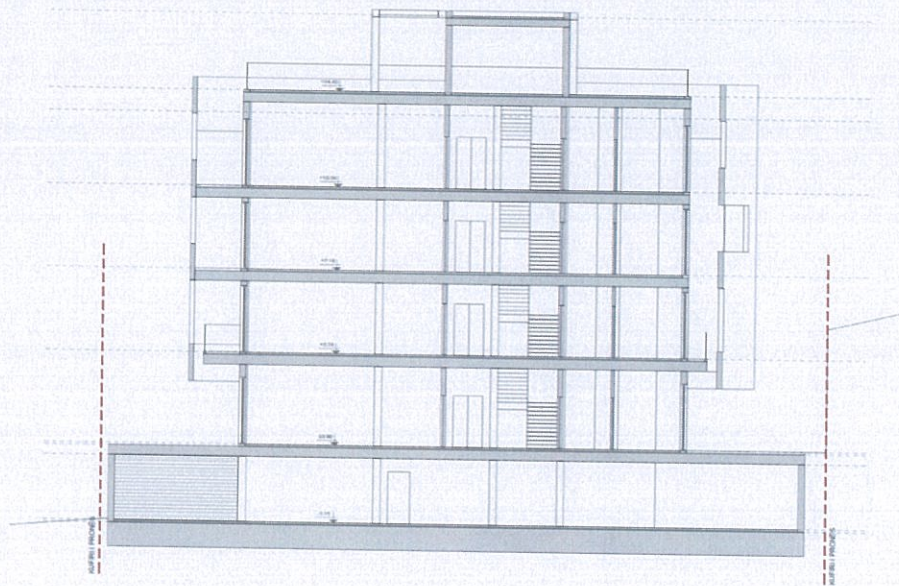


Figura 16. Prerje A-A



Figura 17. 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 në atë Perëndimore që është dhe fasada kryesore ndodhen hyrja për në receptionin e objektit dhe hyrja për në parkimin e katit nëntokë. Fasadat e tjera që trajtohen janë; ajo Perëndimore dhe ajo Lindore dhe Veriore të cilat janë të gjitha të pajisura me carje dhe me ballkone që vecohen nga njëri tjetri nëpërmjet panele ndarës prej xhami. . Këto panele janë zgjedhur për arsye funksionale dhe gjithashtu estetike. Ngjyrat e zgjedhura për objektin është e bardha dhe gri për katin përdehe. Kurse materialet që do të përdoren janë; grafiato 1mm, element veshje ngjyrë gri për katin përdehe, si dhe parapetet e xhamit të vazhduara.

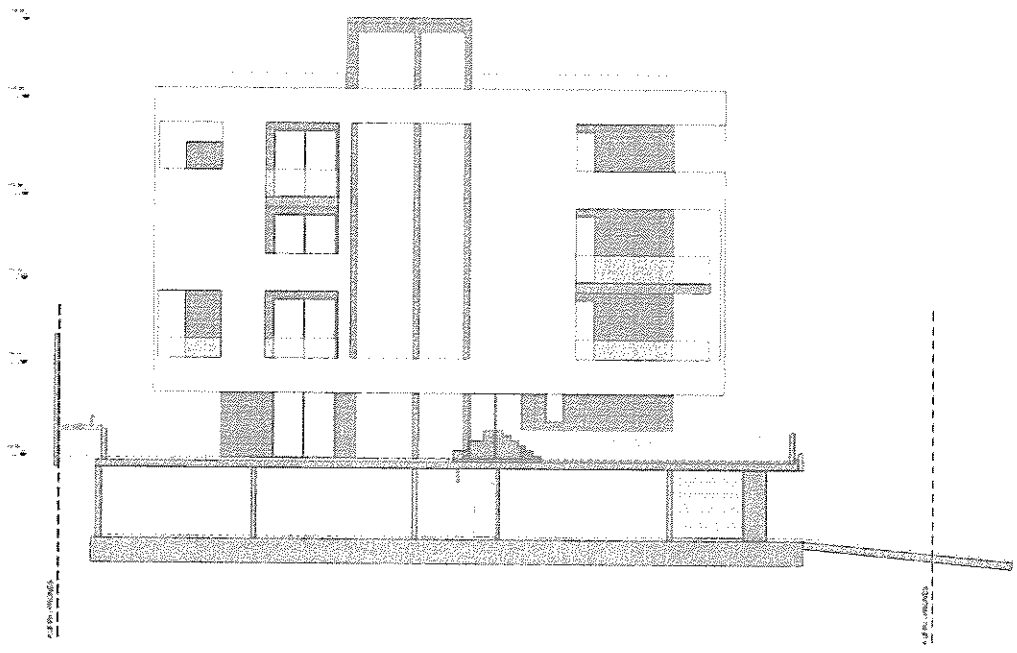


Figura 18. Fasada Veri

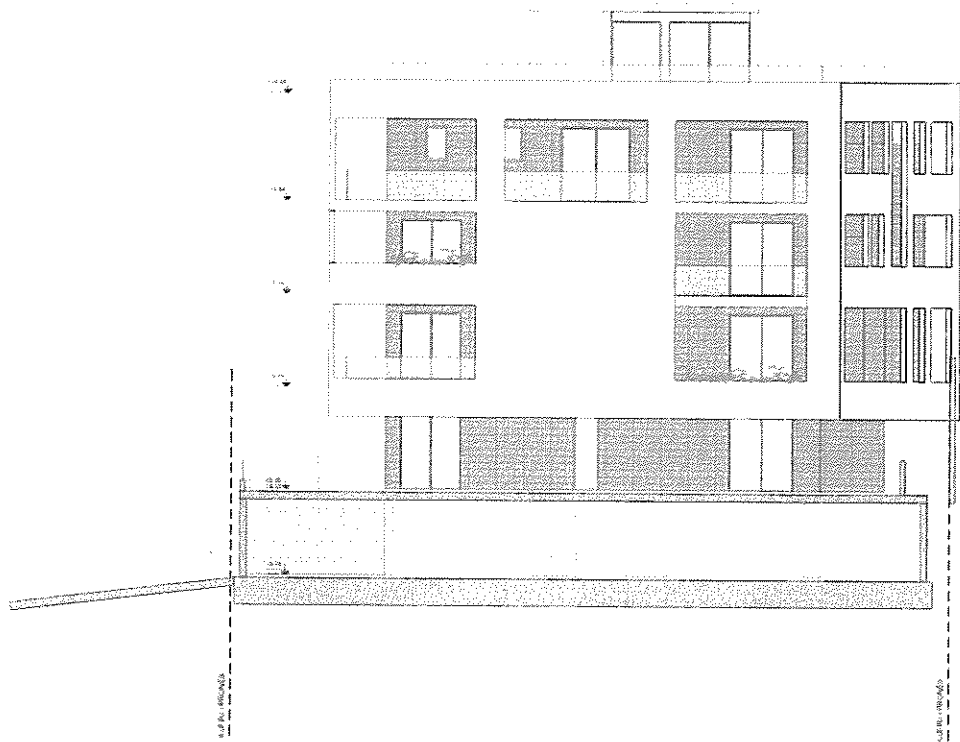


Figura 19. Fasada Jug

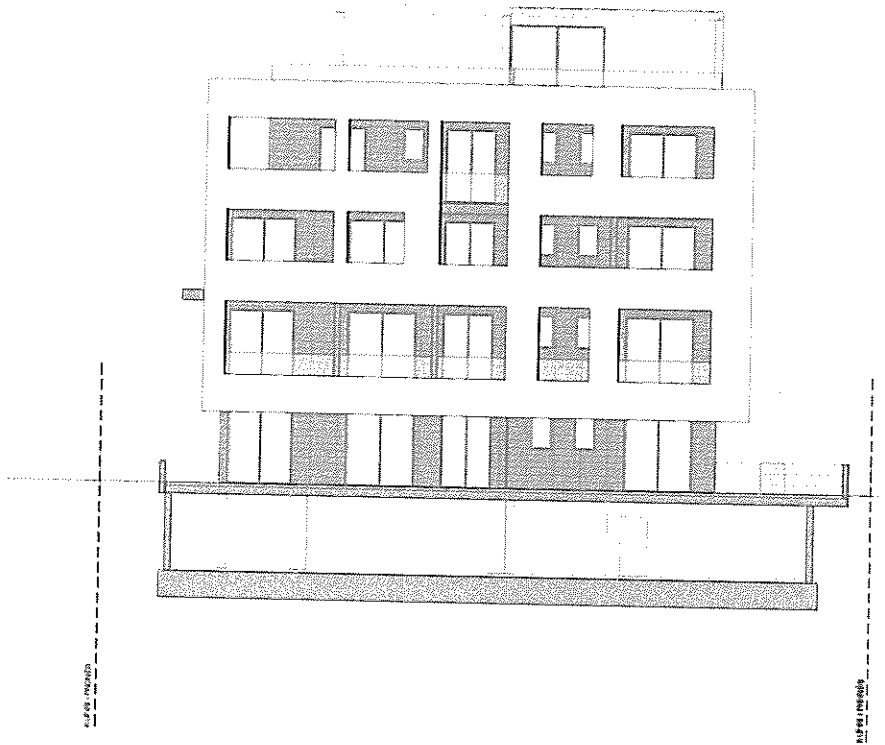


Figura 20. Fasada Lindje

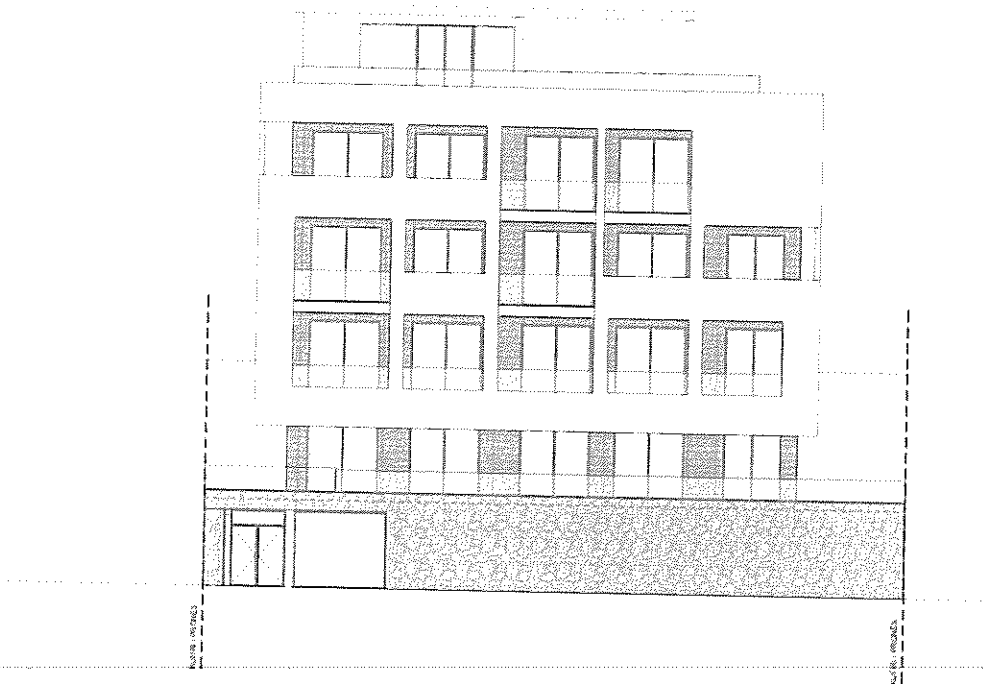


Figura 21. Fasada Perendim



Figura 22. Imach _ 1



Figura 24. Imach _ 2



Figura 22. Imazh _ 3

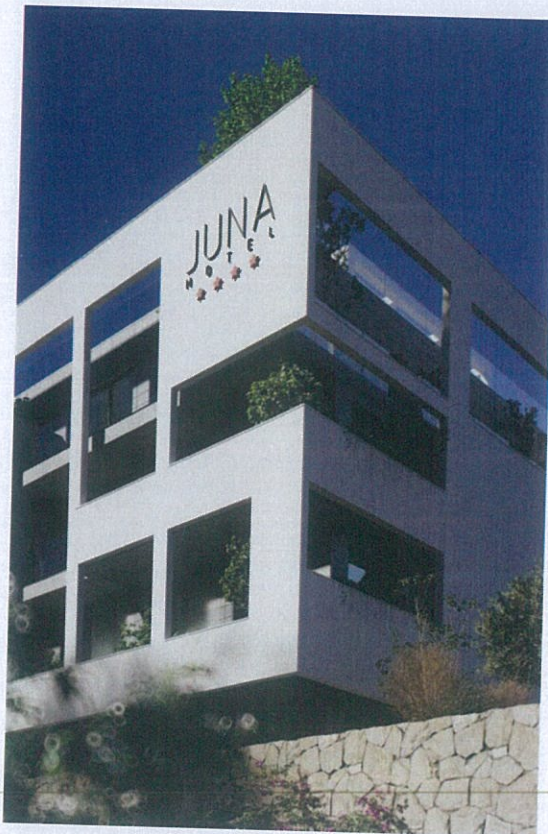


Figura 23. Imazh _ 4

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	843 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	843 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	310 m ²
Sipërfaqe nëntokë :	653.3 m ²
Sipërfaqe e mbi tokë:	1421.7m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	36.7%
Intensiteti i ndërtimit:	1.69
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	15.45 m
Numri i kateve mbi tokë:	4
Numri i kateve nën tokë:	1

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: nr.pas 41/467 dhe zk.8602

Distancat nga objektet kufitare:

Jug: 4.00m – 4.35m nga Objekti 1K
Perëndim: 39m nga Objekti 4K

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 4.20m- 5.70m
Jug: 4.00m - 4.35m për Objektin 3K
5.60m - 5.95m për Objektin 4K
Lindje: 4.90 m për Objektin 3K
5.25m - 6.55m për Objektin 4K
Perëndim: 5.60m - 10.45m

Distancat nga aksi i rrugës:

Perëndim: 19.75m - 22.95m

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, dhe shfrytëzim për hapësire rekreative dhe pishinë ashtu si mund të shikohet dhe nga plansistemimi i mëposhtëm. Ndërkohë vendet e parkimit që ofrohen ndodhen në katin -1, dhe siç përmendet më lartë janë 15 poste (shiko Figurën 9).

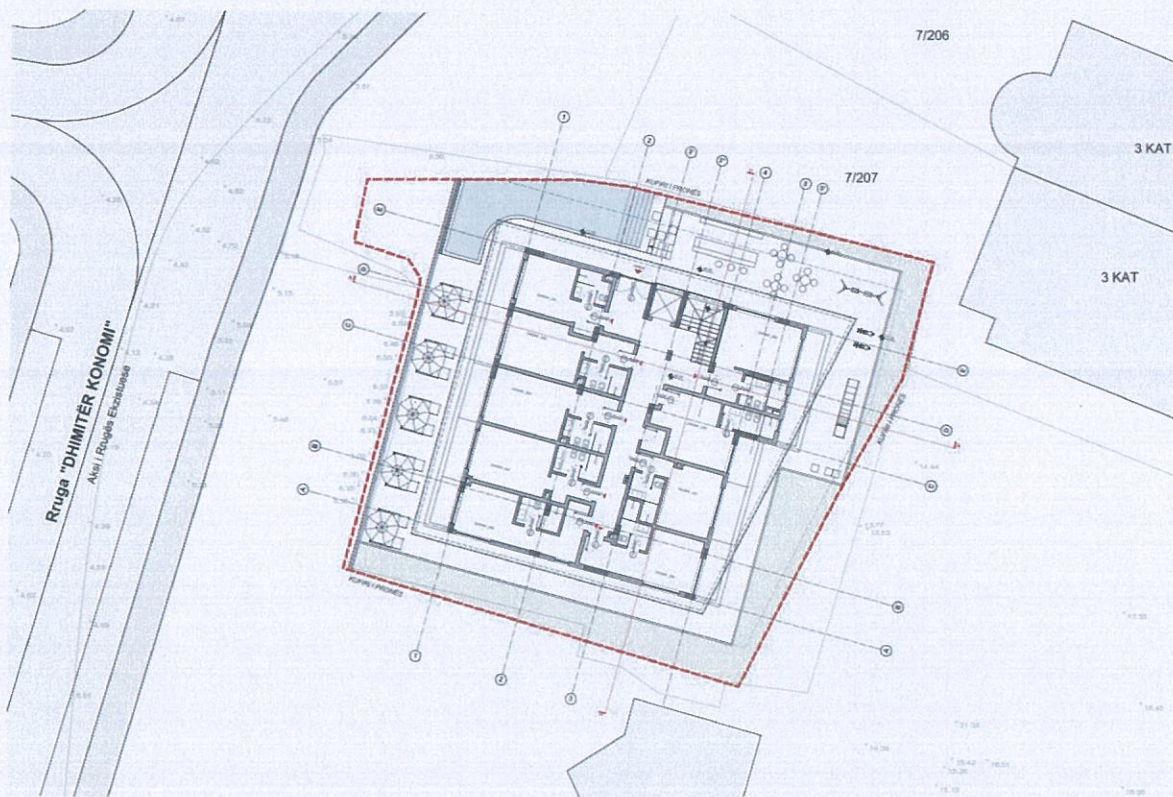


Figura 24. Plansistemimi

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, zona ku ndodhet truall ka në perëndim rrugë të Kategorisë 1, me rëndësi të madhe. Objekti do të jetë përgjatë rrugës ekzistuese gjë që do të ofroj akses direkt në këtë rrugë. Gjithashtu struktura që do të zhvillohet do të lidhet me rrjetin e kanalizimeve dhe ujësjellësit ekzistues në afërsi të truallit.

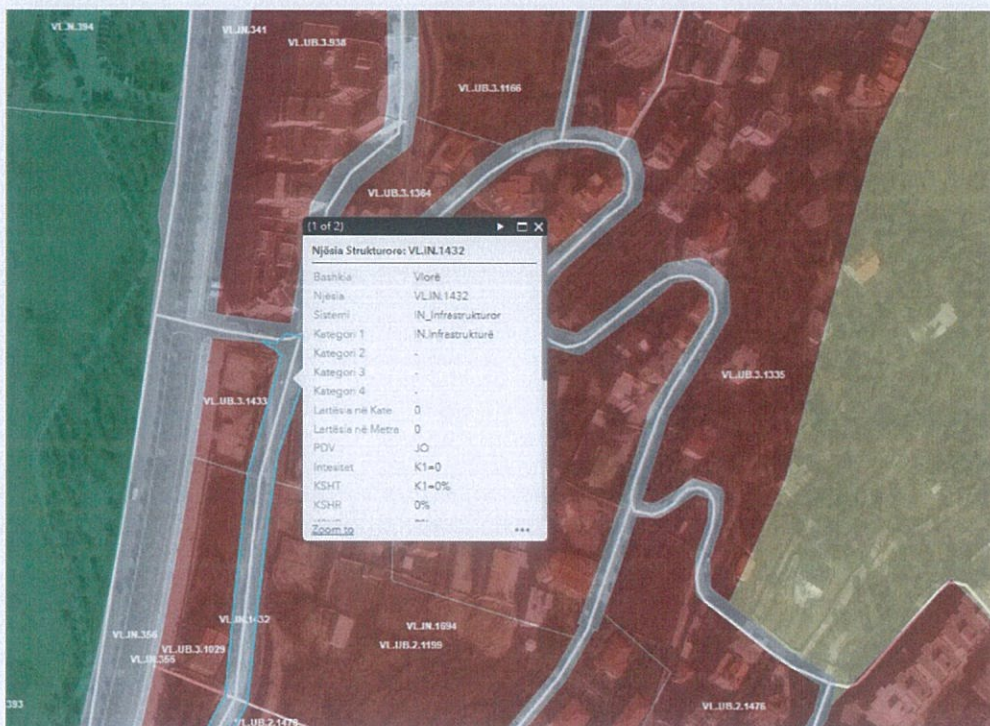


Figura 25. Karakteristikat e rrjetit të infrastrukturës marrë nga harta sipas PPV

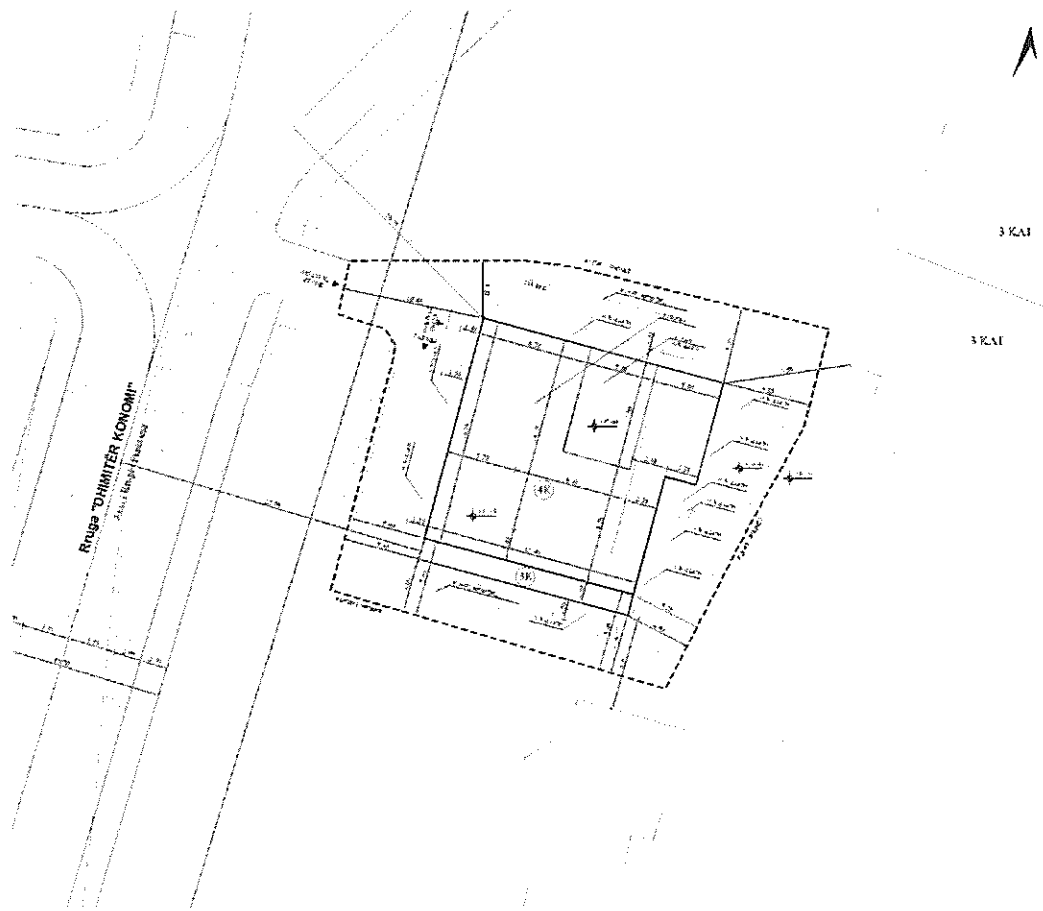


Figura 26. Gen-Plani