



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN:
"GODINË SHERBIMI HOTELIER DHE APART-HOTEL ME 1, 3 DHE 4 KATE MBI
TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË RADHIMË, BASHKIA
VLORË.

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 02.04.2024

Projektues:
"FOCUS ARCHITECTURE" Sh.p.k.

Zhvillues:
"FLORIDA FH" Sh.p.k.



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 Zhvillimit për objektin: "Godinë shërbimi hotelier dhe apart-hotel me 4 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë", me vendndodhje në Radhimë, Bashkia Vlorë, me subjekt Zhvillues "FLORIDA F.H" Sh.p.k. bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vlorë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.
- VKM 408 date 13.05.2015 "Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit" e ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit me sipërfaqje 4,000m² ndodhet në Radhimë, Bashkia Vlorë me distancë 12.3km (rreth 20 minuta me automjet) nga qendra e qytetit të Vlorës. Zona në të cilën ndodhet trualli karakterizohet nga objekte banimi sezonal dhe hotele me një lartësi mesatare prej 3-4 katesh.

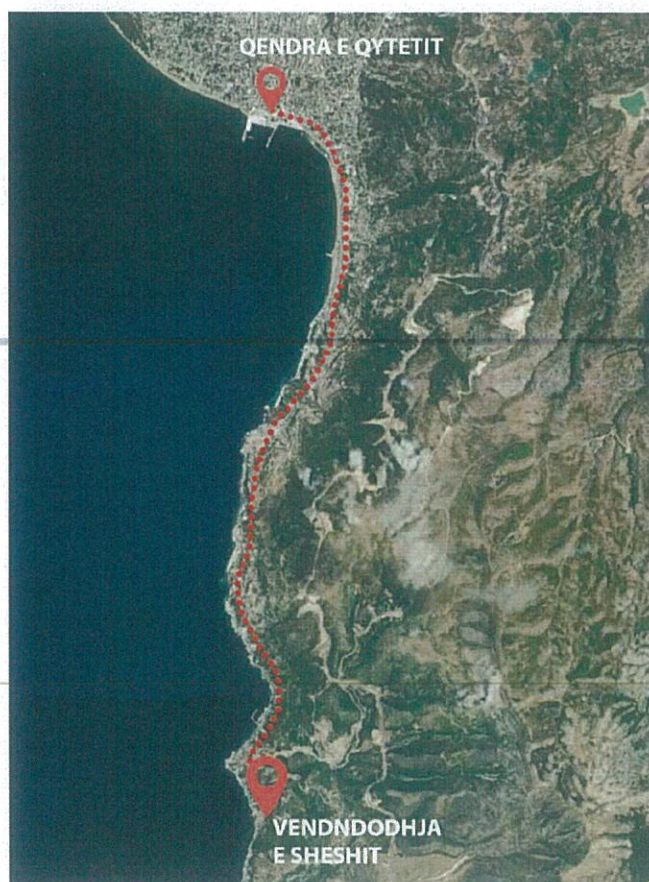


Fig.1 Vendodhja e sheshit të ndërtimit

Në pjesën lindore sheshi kufizohet nga rruga nacionale SH8. Përsa i përket objekteve rrethuese, sheshi në pjesën veriore kufizohet nga tre objekte shërbimi 3 katësh, në pjesën lindore nga 2 objekte 2 katësh, ndërsa në pjesën perëndimore nga vija bregdetare.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Njësia strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim është në njësinë strukturore **OR.UB.8.1188** të Bashkisë Vlorë.

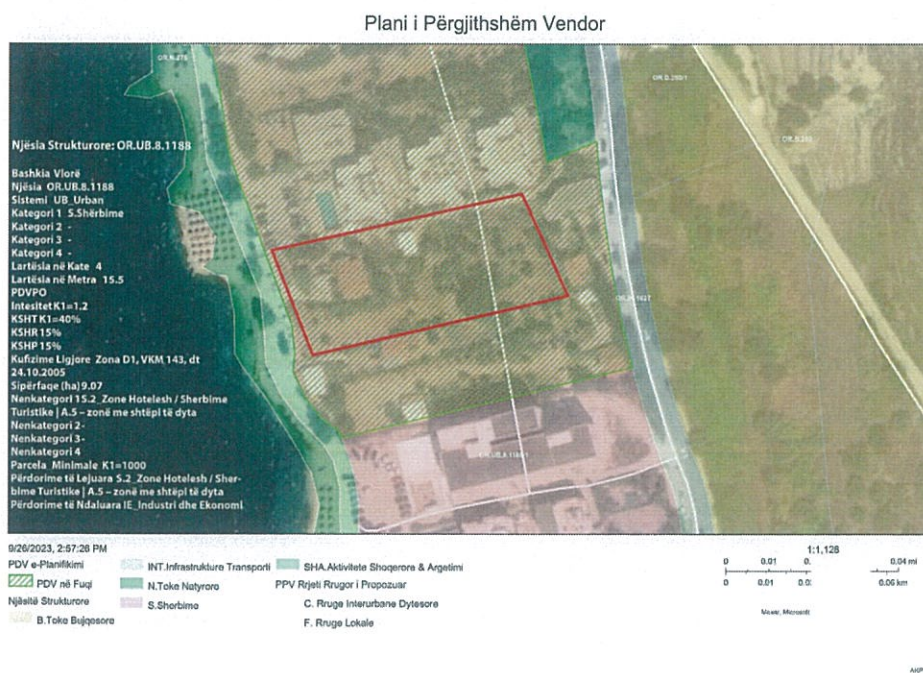


Fig.2 Fragment nga PPV.

Duke u bazuar në rregulloren e planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Vlorë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi Nr. 1, datë 16.10.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Vlorë", për zonën e interesit **OR.UB.8.1188**, janë marrë parasysh kategoritë e përdorimit të tokës që propozon ky plan.

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

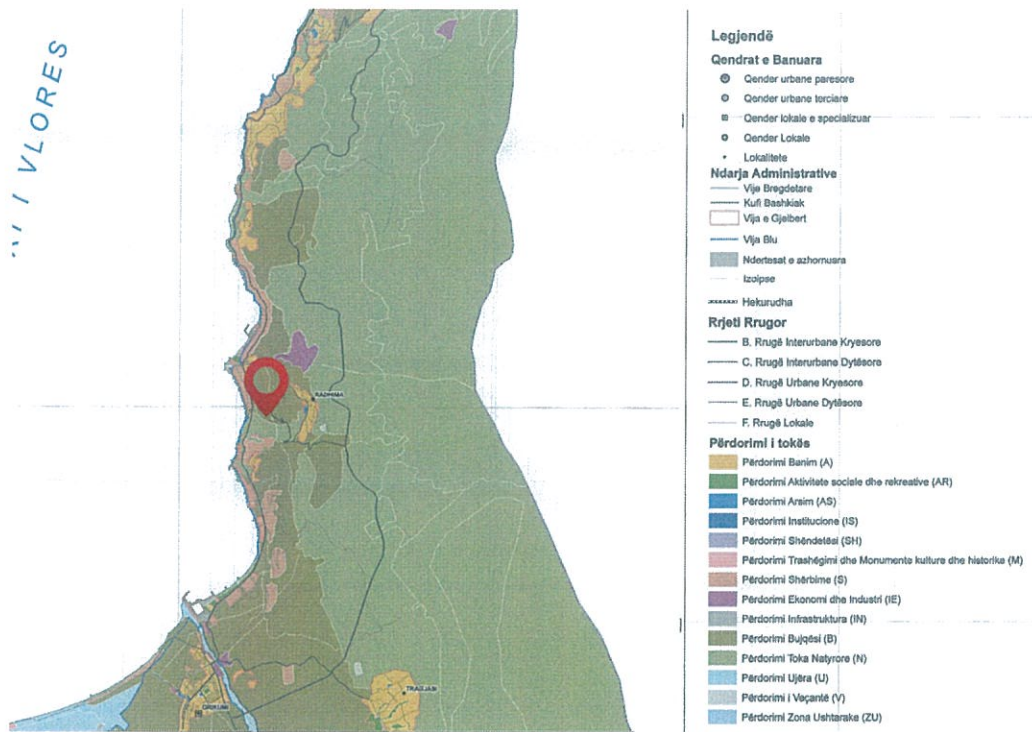


Fig.3 Harta e nënkategoritë të përdorimit të tokës të propozuara.

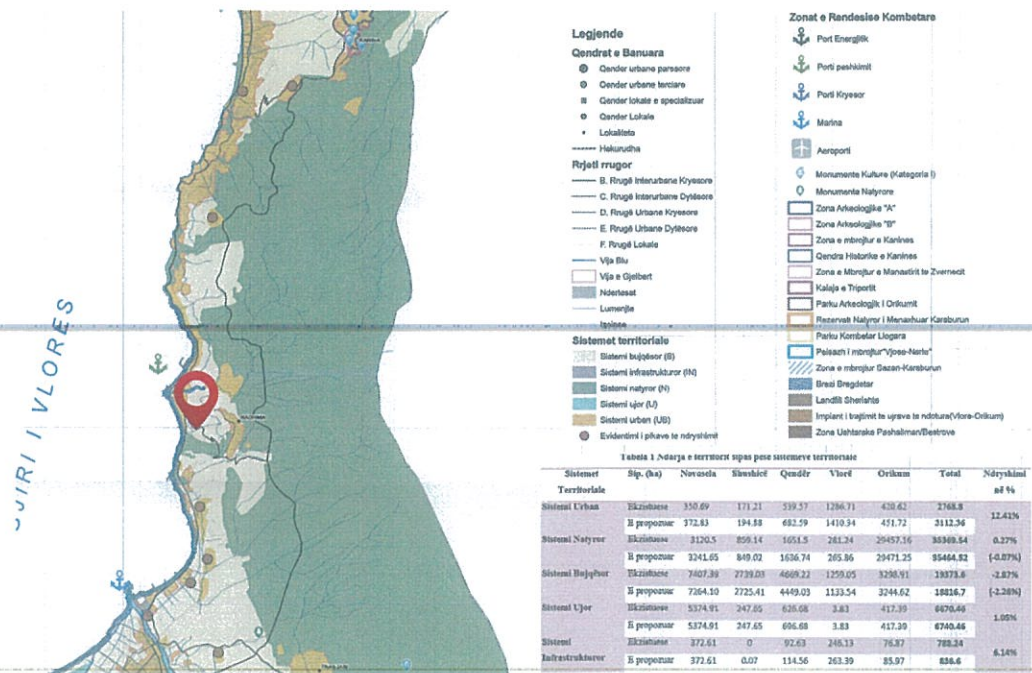


Fig.4 Harta me sistemet territoriale.

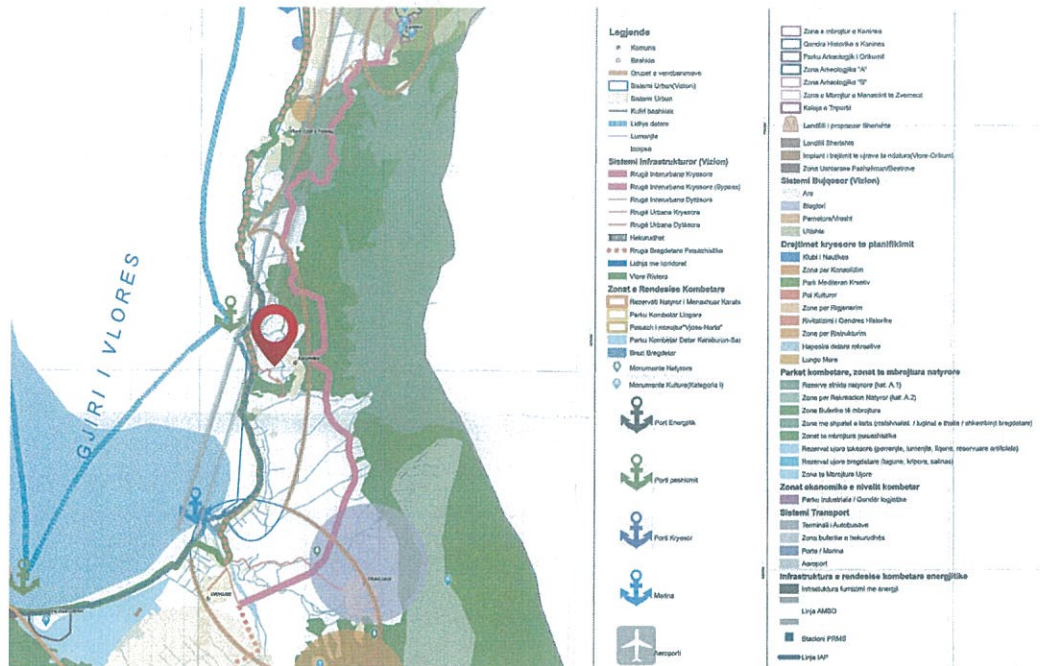


Fig.5 Harta e vizionit strategjik.

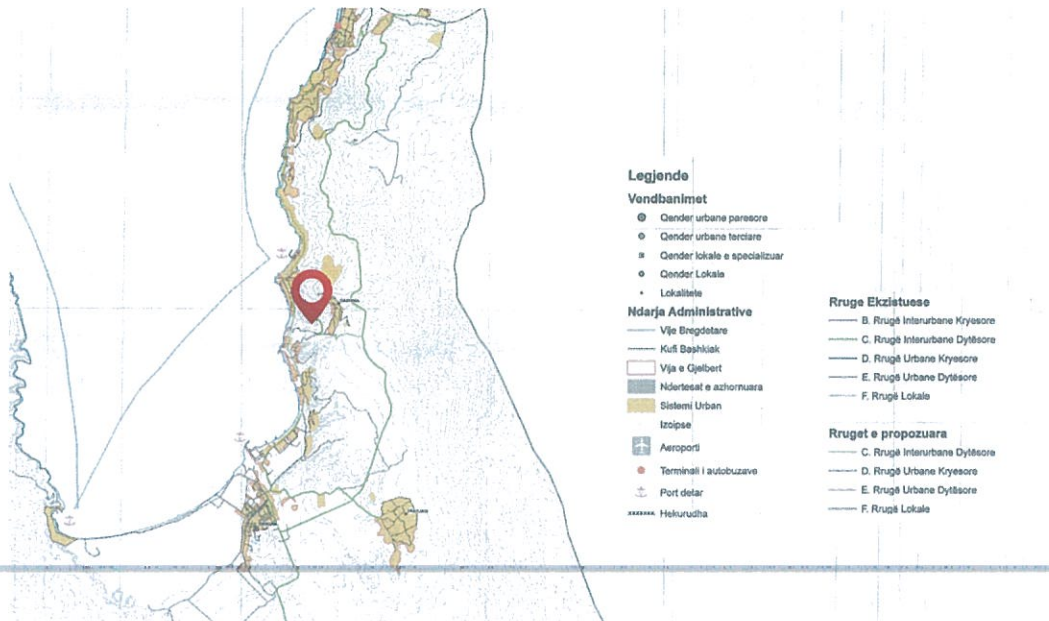


Fig.6 Rrjeti rrugor i propozuar.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit me sipërfaqje 4,000m² ndodhet në Radhimë, Bashkia Vlorë me distancë 12.3km (rreth 20 minuta me automjet) nga qendra e qytetit të Vlorës. Zona në të cilën ndodhet trualli karakterizohet nga objekte banimi sezonal dhe hotele me një lartësi mesatare prej 3-4 katesh.



Fig.7 Pozicioni topografik I sheshit të ndërtimit.

Në pjesën lindore sheshi kufizohet nga rruga nacionale SH8. Përsa i përket objekteve rrethuese, sheshi në pjesën veriore kufizohet nga tre objekte sherbimi 3 katësh, në pjesën lindore nga 2 objekte 2 katësh, ndërsa në pjesën perëndimore nga vija bregdetare.



Fig.8 Foto e sheshit të ndërtimit.

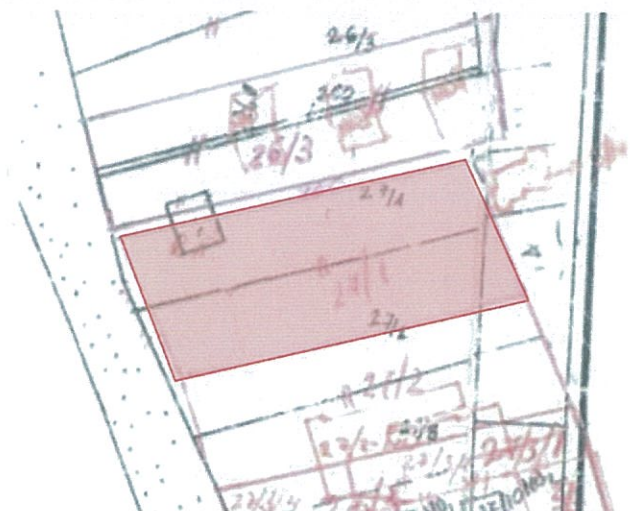


Fig.9 Fragmente nga Harta Kadastrale

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Brenda sheshit është parashikuar ndërtimi i dy objekteve 4 kate mbi tokë dhe 2 kat nëntokë, me funksion hotel dhe apart-hotel.

Projekti për ndërtimin e këtyre dy objekteve do të ofrojë shërbime akomoduese turistike të një cilësie të lartë, duke kombinuar akomodimin me një sërë elementësh të tjerë rekreativ. Një alternativë për të cilën ka nevojë tregu i hotelerisë në këtë zonë.

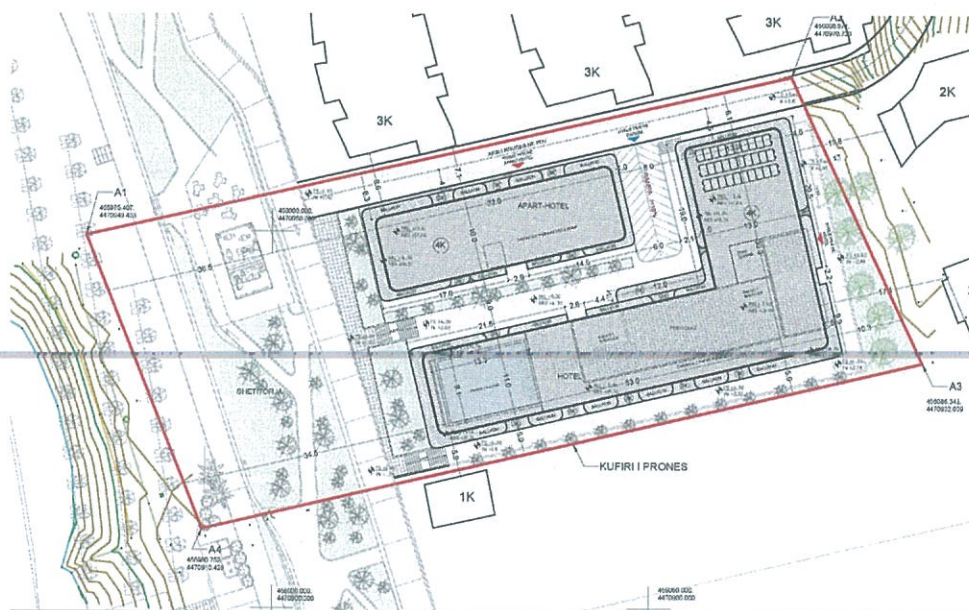


Fig.10 Planvendosja e objektit

Funksionet e objektit.

Në katin e parë nëntokë, me sipërfaqe $1,714.1 \text{ m}^2$ janë parashikuar rreth 18 poste parkimi për automjetet. Ky nivel aksesohet nëpërmjet shkallëve dhe ashensorëve për te gjitha kategoritë përfshirë dhe PAK.

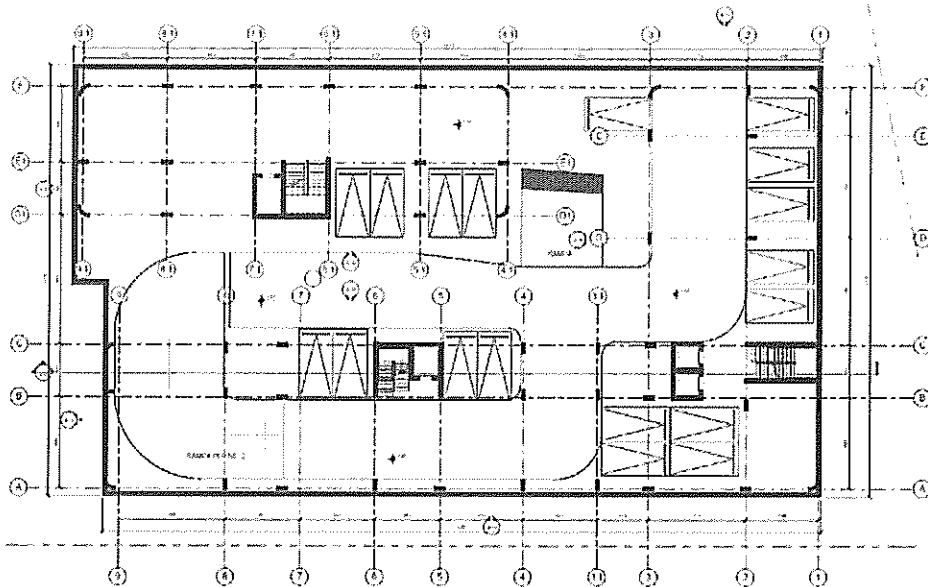


Fig.11 Planimetria e katit nëntokë.

Në katin e dytë nëntokë, me sipërfaqe 1,714.1 m² janë parashikuar rreth 18 poste parkimi për automjetet si dhe depoja e ujit.

Në Katin përdhe të hotelit zhvillohen hapësirat e shërbimit të përbëra nga: hollit, receptioni, kuzhina, restoranti dhe ambientet ndihmëse. Pranë hollit do të jenë 2 ashensorët për klientët, pusët teknike si dhe një ambient për bagazhet.

Përsa i përket apart-hotelit në katin përdhe zhvillohet hollit dhe apartamentet. Pranë hollit do të jetë 1 ashensor për klientët, pusët teknike si dhe një ambient teknik ndihmës.

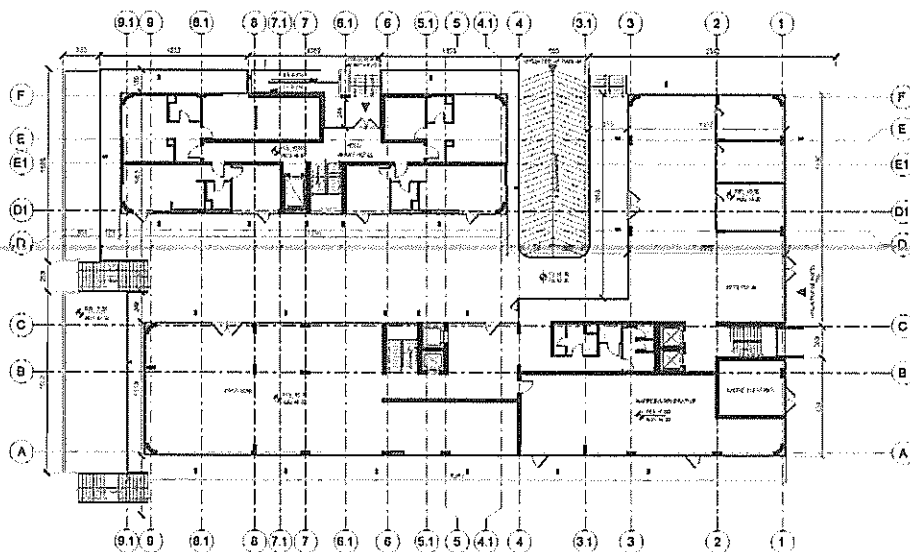


Fig.12 Planimetria e katit përdhe.

Në Katet e sipërme të hotelit: nga kati i parë teknik deri në katin e tretë teknik ndodhen 81 dhoma të tipeve deluxe, double room dhe standart room, të cilat aksesohen nëpërmjet një korridorit që lidh të dyja shkallet. Ky korridor të çon tek 2 ashensorët e klientëve dhe ashensori I shërbimit.

Sipërfaqet e kateve të janë si më poshtë:

Kati i përdhe ka sipërfaqe	850.0m ²
Kati i parë ka sipërfaqe	1,050.5m ²
Kati i dytë ka sipërfaqe	1,029.7m ²
Kati i tretë ka sipërfaqe	1,015.8m ²

Në **Katet e apart-hotelit**: nga kati i përdhe deri në katin e tretë teknik ndodhen 19 apartamente.

Sipërfaqet e kateve të janë si më poshtë:

Kati i përdhe ka sipërfaqe	324.0m ²
Kati i parë ka sipërfaqe	418.5m ²
Kati i dytë ka sipërfaqe	421.0m ²
Kati i tretë ka sipërfaqe	412.6m ²

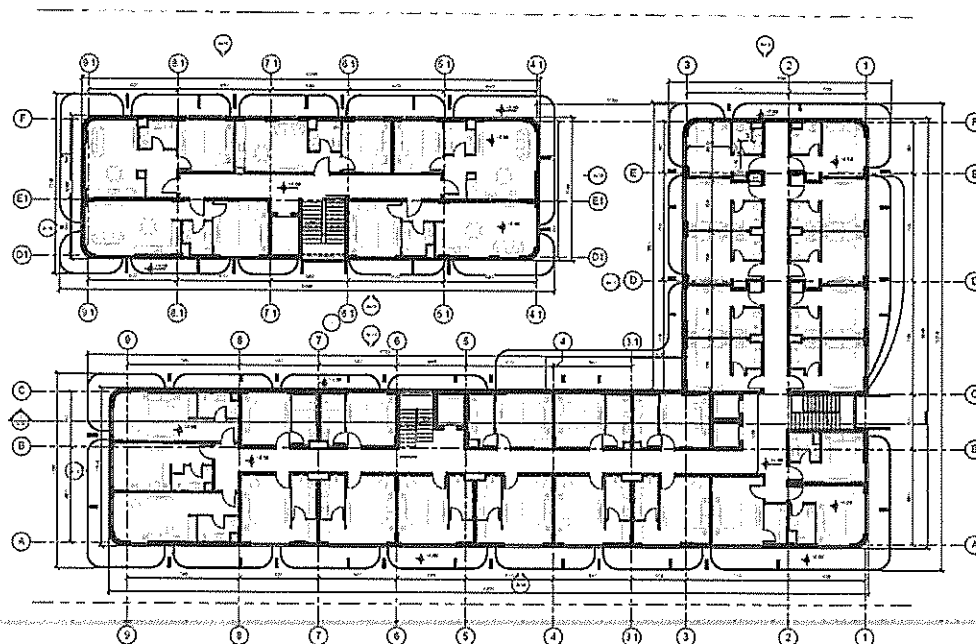


Fig.13 Planimetria e katit të parë.

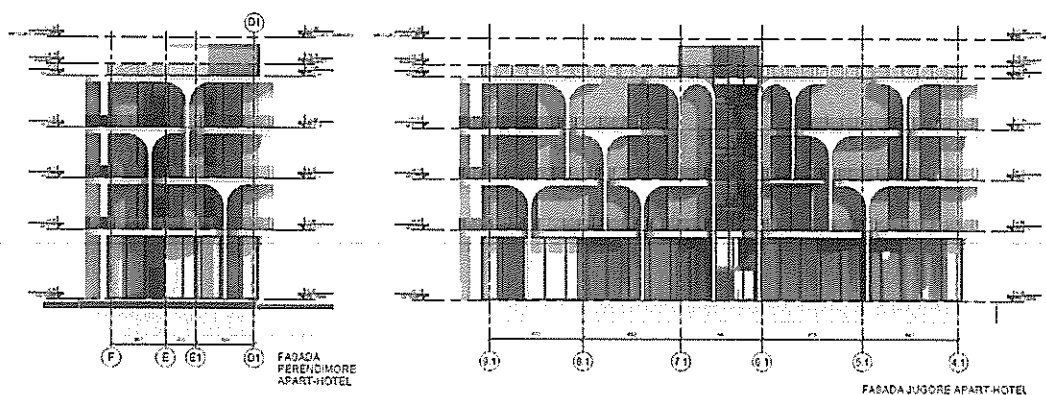


Fig.14 Fasada jug-lindore.



Fig.15 Pamje 3 dimensionale.

4.2 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit

Nr.	Emertimi	Njesia	Sasia
1	Sipërfaqja e pronës	m ²	4,000.0
2	Sipërfaqje e zënë me ndërtim	m ²	1,174.0
3	Sipërfaqje ndërtimi mbi tokë	m ²	4,625.2
4	Sipërfaqje ballkone	m ²	896.2
5	Sipërfaqje ndërtimi nën tokë	m ²	3,428.2
6	Sipërfaqje totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m ²	8,949.6
7	Lartësia maksimale e strukturës	m	14.94
8	Koeficienti i shfrytëzimit	%	29.35
9	Intensiteti i ndërtimit		1.38
10	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	1, 3 dhe 4
11	Nr. i kateve nën tokë	Kate	2

TREGUESIT TEKNIK:

Nr. pasurie: 27/1 dhe Zona Kadastrale: 3140

Kufizimet:

Veri:

me Pronën 26/3

Lindje:

me Pronën 5/12; 5/13; 5/14

Jug:

me Pronën 27/2

Perëndim:

me Shëtitoren

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri

6.1 m dhe 6.3 m për Volumet 4K

Lindje

4.6 m dhe 10.3 m për Volumin 4K

Jug

5.0 m për Volumin 4K

Perëndim

36.5 m dhe 34.5 m për Volumet 4K

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri

4.5 m nga Rruga në PDV për Volumet 4K

Distanca nga objektet ekzistuese:

Veri	7.1 m dhe	8.6 m nga objekti	3K për Volumin 4K
Jug		5.9 m nga objekti	1K për Volumin 4K
Lindje	13.8 m dhe	17.4 m nga objektet	2K për Volumin 4K

4.3 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Në figurën më poshtë është paraqitur Plani i Sistemimeve të jashtme të zonës ku do të ndërtohet objekti, ku krahas mobilimit urban është bërë edhe evidentimi i hyrjeve të ndryshme për në objekt.

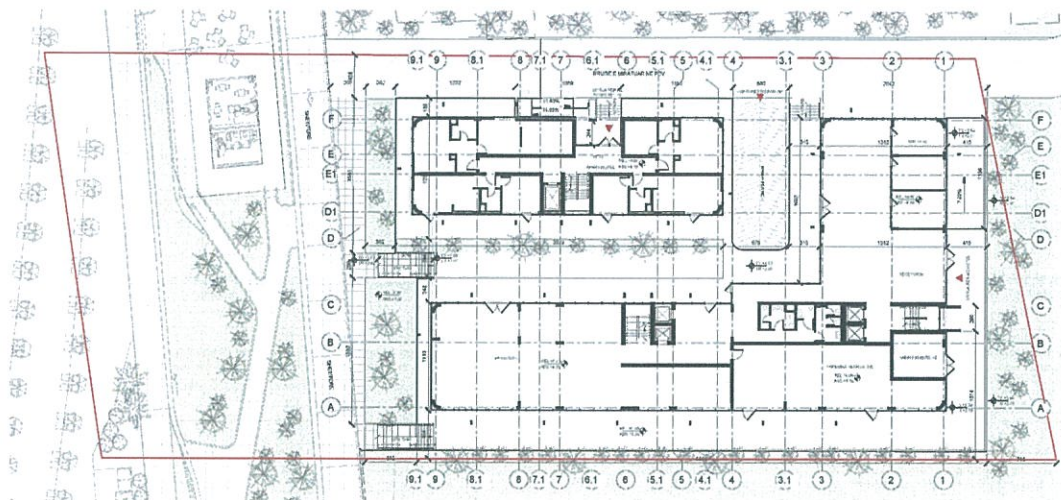


Fig.16 Plani i sistemimeve të jashtme

5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

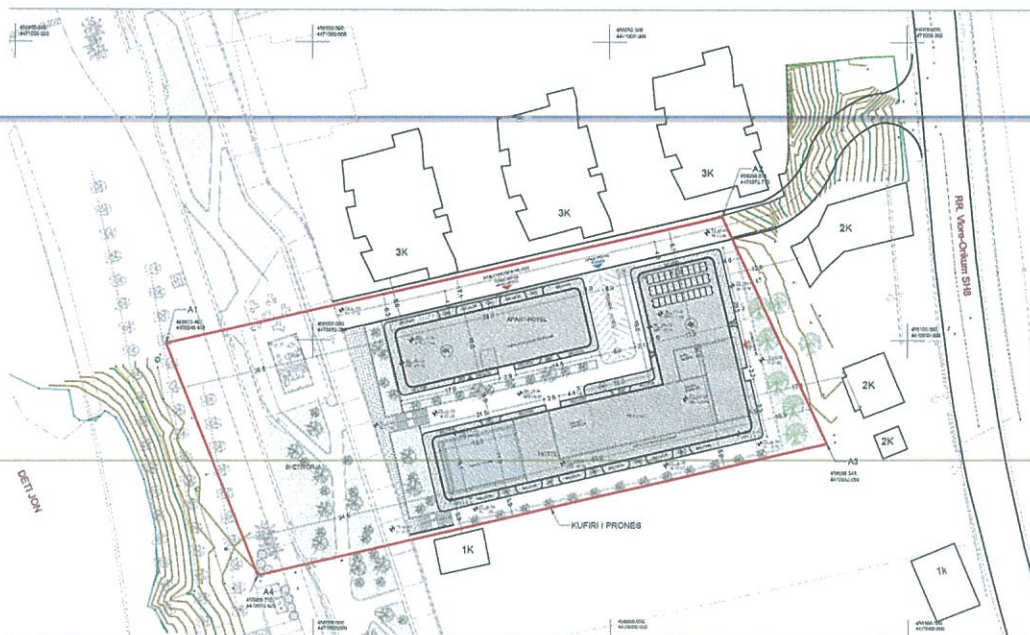


Fig.17 Planvendosja ne lidhje me rrugen

Projekti arkitektonik i propozuar nga “Focus Architecture” do ti ofrojë zonës së plazhit një objekt të ri me parametra të larta bashkëkohore, duke kontribuar sadopak në përmirësimin e standartit të ndërtimit në vendin tonë.

“FOCUS ARCHITECTURE” sh.p.k.

Lic. N.6999/3