



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“STRUKTURË HOTELERIE, RIKONSTRUKSION DHE 1 KAT SHITESË I OBJEKTIT
EKZISTUES 4 KATE DHE SHITESË ANËSORE 5 KATE,”
ME VENDNDODHJE NË TUSHEMISHT, BASHKIA POGRADEC, ME SUBJEKT
ZHVILLUES SHOQËRINË “JOVANI-2007” 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. 19, Datë 09.07.2024

Projektues: LOFT ARCHITECTS

Fatjon Molla

Zhvillues: “JOVANI-2007” SH.P.K.

Pandeli Gjokaj



JOVANI 2007
SHPK
NIPT K 33715779C
POGRADEC • ALBANIA

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 Gjendjes 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

JOVANI 2001
SHPK
NIPIT 198715779C
POGRADEÇ • ALBANIA



1.Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “Strukturë hotelerie, rikonstrukcion dhe 1 kat shtesë i objektit ekzistues 4 kate dhe shtesë anësore 5 kate”, me vendndodhje në Tushemisht, Bashkia Pogradec, me subjekt zhvillues shoqërinë “Jovani-2007” sh.p.k. bazuar në:

- Ligjin nr. 107/2014, “Per planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, (i ndryshuar)
- Vendimi Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Per miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, (i ndryshuar).
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Pogradec, miratuar me Vendim Nr. 5, datë 27.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit.



1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti ndodhet ne fshatin turistik të Tushemishtit në Pogradec i pozicionuar rreth 350 m në Veri nga qendra e fshatit me një pozicionim të hyrjes nga Jug-Lindje. Objekti gjendet i vendosur midis vijes së Liqenit të Ohrit dhe rrugës nacionale Pogradec – Tushemisht. Në distancë 5.66 km nga qendra.



Figura 1 Vendndodhja e objektit me interes restaurimi dhe zhvillimi

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 Pogradec, miratuar me vendim të Këshillit Bashkiak Nr.5. Datë 27.07.2022.

JOVANI 2007
SHPK
NIPIT K33715779C
POGRADEC • ALBANIA

LOFT
ARCHITECTS
NIPIT K33715779C
Rruga S. Frasheri, Nr.9, Sh.4, Ap.5
Tirane, Shqipëri | 067 600 0800

- Parcela që do të zhvillohet ndodhet në njësinë qendrore të qytetit të përcaktuar në hartën e njësisë strukturore PG_UB_S_2 . Më poshtë paraqitet një ekstrakt i kësaj njësie, duke ilustruar parcelën për zhvillim me kontur të verdhë.



Figura 2. Harta e njësive strukturore PDV Bashkia Pogradec

PDZRK: Pogradec

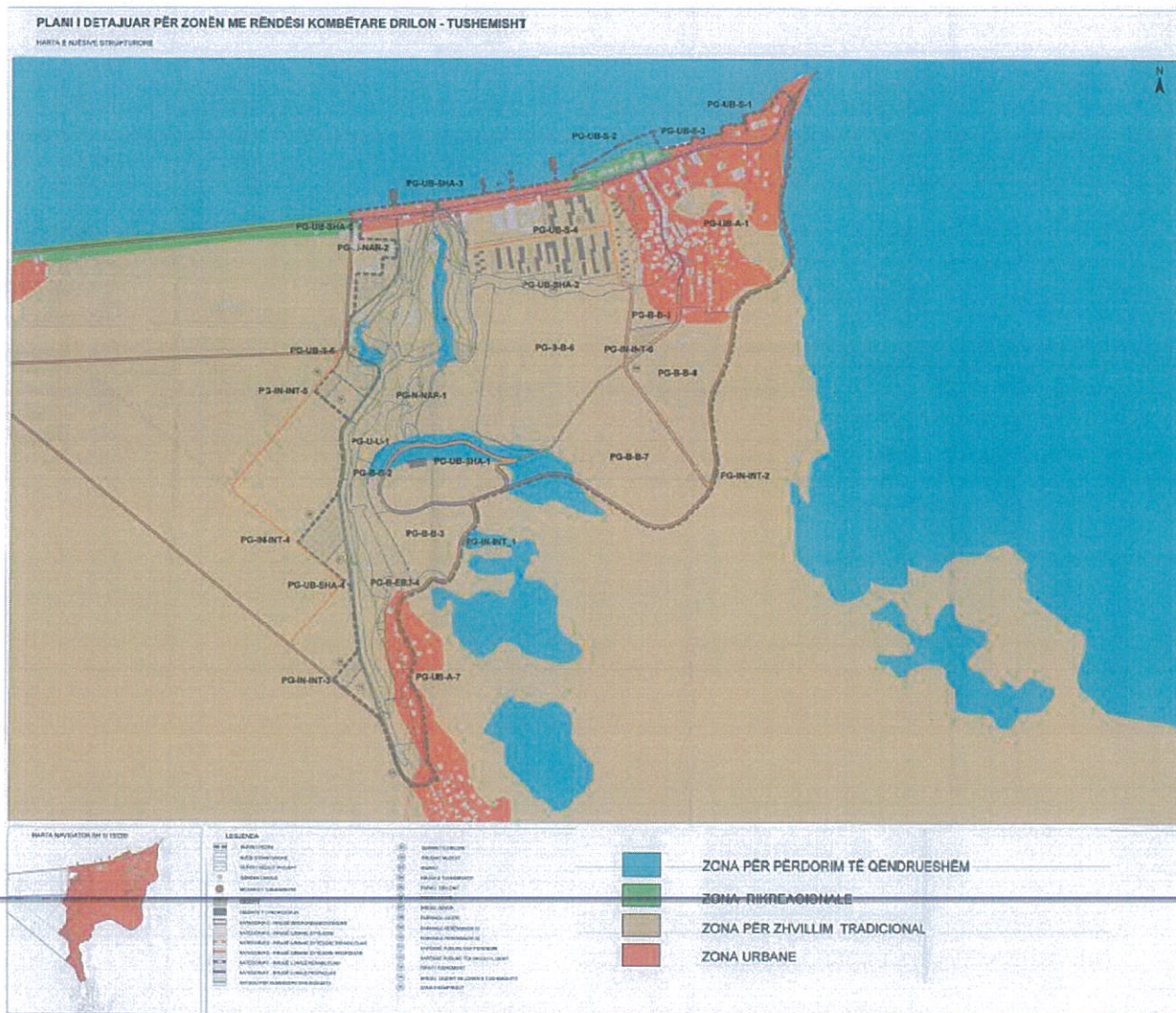
Bashkia	Pogradec
Njësia	PG_UB_S_2
Sistemi	Urban
Kategori	S.Sherbime
Nënkategori	S1-Sherbime Akomodim dhe Argetimi
Intesiteti	0.07
KSHT	7
KSHR	0
KSHP	93
Lartësia në Katë	3
Lartësia në Metra	10
Parcela Minimale	0.00
Tipologjia Hapësinore	Hotele_Ekzistuese
Mënyra_e_nderhyrjes	Ristrukturim
Instrumenti	
Përshkrim	Njësi me karakter shërbimesh dhe akomodimi
Funksion	
Përdorime të Lejuara	AR_Aktivitete Shoqërore dhe Argëtimi, INT_Infrastrukturë Transporti
Përdorime të Ndaluar	Të gjithë përdorimet që nuk janë të lejuara
Përdorime të Kushtëzuara	
Vendpikime	0 nuk do ketë pikime
Përqindja e Përdorimit	
Treguesit e Distancave	Sipas Kapitullit 3 të kësaj Rregulloreje
Kufizime Ligjore	Njësia bën pjesë në Parkun Kombëtar të Drilonit për ushtrimin e çdo aktiviteti vepron ligji 81/2017 për Zonat e Mbrojtura .
Funksion 2	
Kushte të tjere	Kufizimi i ndalimit të zhvillimit, vetem nderhyrje rigjeneruese /rikonstruktuese ne ndertesat ekzistuese

JOVANI 2007
SHPK
NIPT K367 5779C
POGRADEC, ALBANIA



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

Më poshtë do të paraqiten hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Pogradec, në të cilat mendohet se propozimi i projektit “Millenium”, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



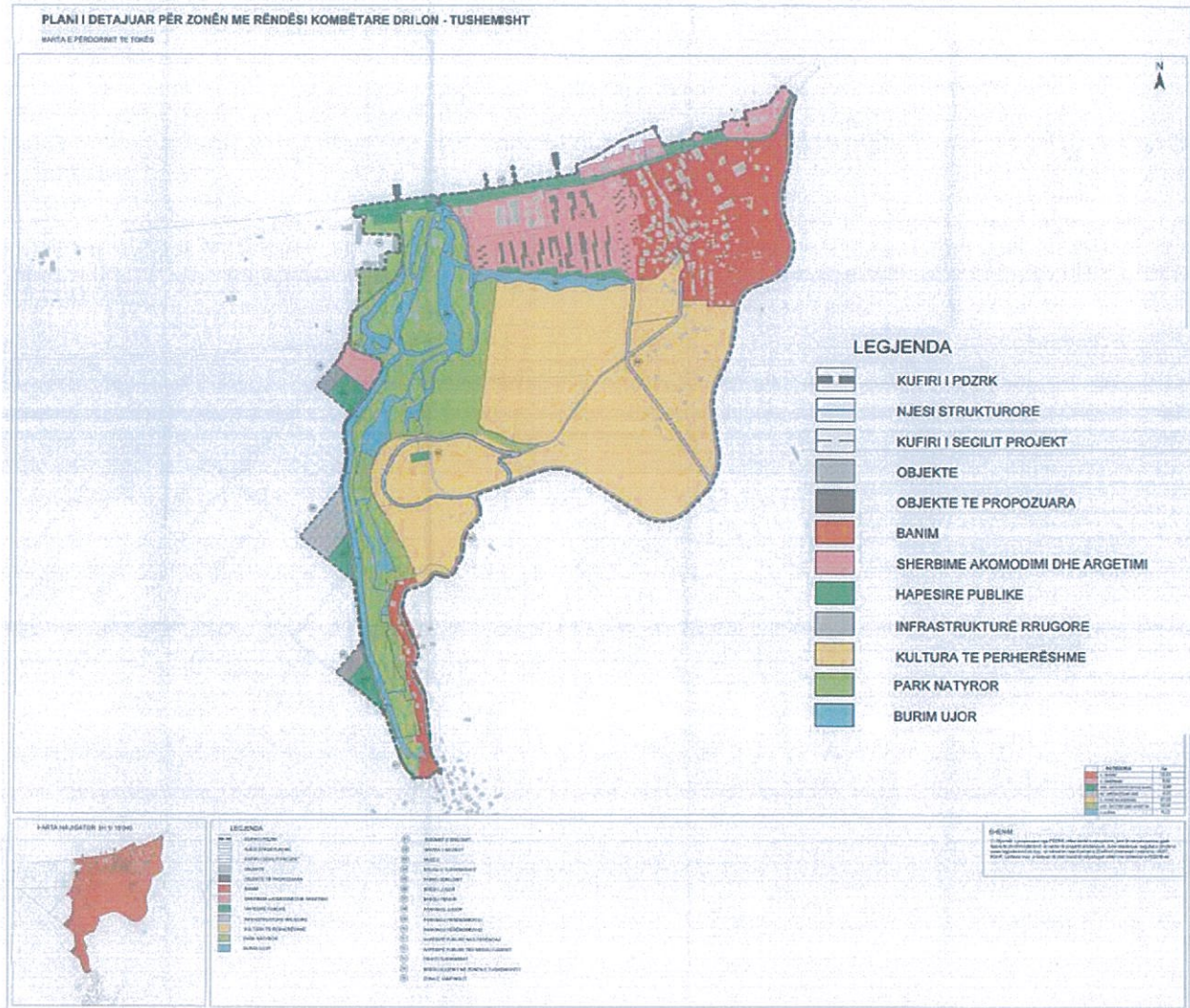


Figura 4. Harta e përdorimit të tokës PDZRK Drilon-Tushemisht

JOVANI 2007
SHPK
NPT K 33715779C
POGRADEC • ALBANIA

LOFT
ARCHITECTS
NUIS/2008004A
Sheshi N:9 Sh4 Ap5
Tirane Albania Tel: 067 600 0800

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Projekti do të zhvillohet në pronë të "Jovani-2007", me investitor Pandeli Llakmani.

Përsa i përket historisë, Hotel "Millennium" daton i ndërtuar me funksion shtëpi banimi që në vitin 1967. Më pas është kthyer në një objekt me shërbim hoteleri në vitin 1991. Që nga ai moment ka pasur 2 faza ndërtimi dhe rikonstuksioni në vitet 2001-2003 dhe 2012-2015.

Gjendja ekzistuese e objektit konsiston në 2 objekte që qëndrojnë ngjitur njëri-tjetrit. Objekti nga lindja hotel 4 kate dhe objekti nga perëndimi vilë 3 kate. Aktualisht kanë sipërfaqen e katiti përdhe të përbashkët me funksion restorant dhe kuzhinë, kurse katet sipër të funksionojnë si të pavaruar. Në projektin e ri objektet do të unifikohen në 1 të vetëm me funksion hotel.

Trualli i përgjithshëm ka një sipërfaqe prej 710m², prej të cilave 640 m² do të zihen nga struktura. Në perëndim, kufizohet me lumin në nr pasurie 244 dhe në lindje me plazhin me nr pasurie 16/2. Objekti është i distancuar rreth 20 m nga fillimi i Liqenit dhe ofron ndërmjet një hapësirë të dedikuar për pushuesit. Pozicionimi i objektit krijon një distancë me objektet ekzistuese në perëndim të ndarë dhe nga prezenca e lumit, ndërsa në krahun lindor gjendet sipërfaqe me rërë e dedikuar për plazh publik.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Nga rregullimi i aksit të rrugës Tushemisht-Doganë, dhe kthimit të këtij aksi në një shëtitore përgjatë liqenit, lind nevoja e adaptimit dhe rregullimit të objekteve rrethuese dhe sistemimeve përreth. Për këtë arsye pritet dhe një rritje e turizmit në zonë në bazë të shndërrimit të saj në një nga atraksionet më unike në këtë bashki.

Projektimi i objektit, "Strukturë hotelerie, rikonstrukcion dhe 1 kat shtesë i objektit ekzistues 4 kate dhe shtesë anësore 5 kate", është bërë duke marrë në konsideratë kontekstin urban, mjedisor e arkitektonik të zonës.

Funksionaliteti: Projekti do të shërbejë si hotel, 5 kate. Në katin 0 do të akomodohen funksione të tipit, reception, restorant & spa bashkë me ambientet e tyre plotësuese si kuzhina, dhoma masazhi, pishina e brendshme, depo, tualete etj. 4 katet e tjera do të shërbejnë si dhoma akomoduese të hotelit të tipologjive të ndryshme sipas kërkesës.

JOVANI 2007
SHPK
NIPT K 03715779C
COGRADEÇ • ALBANIA



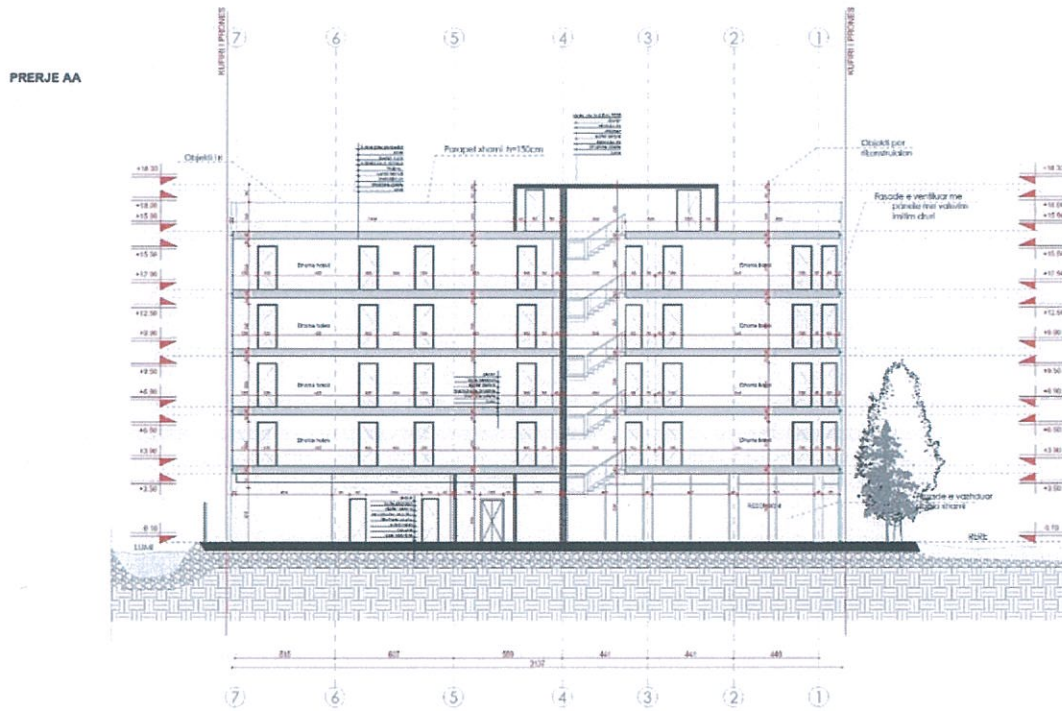


Figura 5. Prerje AA

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

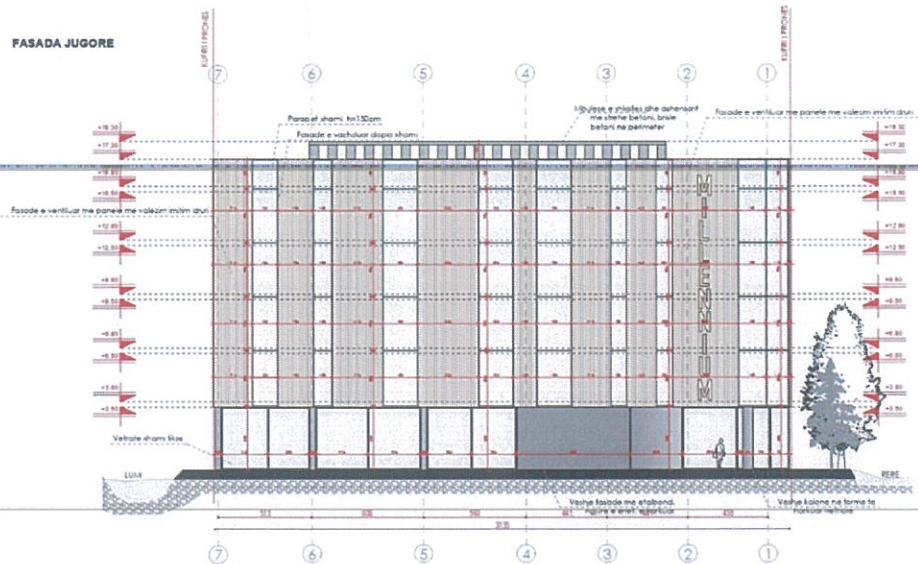


Figura 6. Vizatim teknik fasada jugore

JOVANI 200 SHPK
 MPT/K 33715779C
 POGRADEC • ALBANIA

LOFT
 ARCHITECTS

NUIS MQ2108004A
 Prerja: 5a, 6a, 7a, 8a, 9a, 10a, 11a, 12a, 13a, 14a, 15a, 16a, 17a, 18a, 19a, 20a, 21a, 22a, 23a, 24a, 25a, 26a, 27a, 28a, 29a, 30a, 31a, 32a, 33a, 34a, 35a, 36a, 37a, 38a, 39a, 40a, 41a, 42a, 43a, 44a, 45a, 46a, 47a, 48a, 49a, 50a, 51a, 52a, 53a, 54a, 55a, 56a, 57a, 58a, 59a, 60a, 61a, 62a, 63a, 64a, 65a, 66a, 67a, 68a, 69a, 70a, 71a, 72a, 73a, 74a, 75a, 76a, 77a, 78a, 79a, 80a, 81a, 82a, 83a, 84a, 85a, 86a, 87a, 88a, 89a, 90a, 91a, 92a, 93a, 94a, 95a, 96a, 97a, 98a, 99a, 100a

Gjeometria: Objekti është projektuar me një fasadë të rregullt në formën e një kuboidi. Përveç fasadës së kati 0, 4 katet e sipërme janë të mbuluara nga një fasadë e ventiluar që imiton teksturën e drurit për të qëndruar në harmoni me natyrën mes së cilës ndodhet. Në pjesën këndore të hyrjes në godinë fasada valëzohet duke imituar valët e lehta të liqenit dhe në këtë mënyrë krijon një pamje më mikpritëse në objekt.

Fasada: Në eksterier do të përdoret veshje e plastifikuar me dizajn druri. Sistemi i fasadës do të zgjidhet me fasadë të ventiluar. Sistemi i dritareve do bëhet me vetrata xhami që do fiksohen nga soleta në soletë. Hapjet e dritareve do realizohen me push, në drejtim horizontal për sipër. Në këtë mënyrë nuk do të perceptohen ndarjet e vetratës nga pjesa e jashtme e fasadës. Ndërkohë veshja e fasadës do të nisë nga kati 1 dhe do përfundojë në lartësinë e parapetit të tarracës.



Figura 7. Pamje vizualizuese e projektit

JOVANI 2001
SHPK
NIPT K-3715779C
POGRADEC • ALBANIA

LOFT
ARCHITECTS

NUIS-40210-004A
Rruga Sami Frashëri Nr9 Sh4 Ap5
Tirana, Albania - Tel: 067 600 0800

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT

Sipërfaqja e truallit që zhvillohet	710 m ²
Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura	640 m ²
Sipërfaqja totale e ndërtimit mbi tokë	2814 m ²
Lartësia maksimale e strukturës	17.30 m
Kate	5

OBJEKTI KUFIZOHET:

Veriu:	liqeni
Jugu:	pas. 237/4 (rruga)
Lindja:	pas. 16/2
Perëndimi:	pas. 244 (lumi)

Në perëndim, kufizohet me lumin në nr pasurie 244 dhe në lindje me plazhin me nr pasurie 16/2. Objekti është i distancuar rreth 20 m nga fillimi I Liqenit dhe ofron ndërmjet një hapësirë të dedikuar për pushuesit. Pozicionimi i objektit krijon një distancë me objektet ekzistuese në perëndim të ndarë dhe nga prezenca e lumit, ndërsa në krahun lindor gjendet sipërfaqe me rërë e dedikuar për plazh publik. Numri i njësisve që përdoren për dhoma hoteli është 46.

Sipërfaqet e projektit

Kati 0 - 640 m²

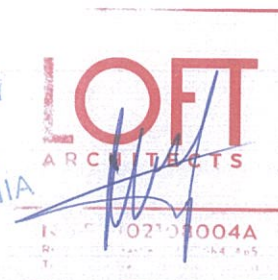
Kati 1-4 – 541 m²

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONES:

Veriu:	Nga 0-1.3m për volumin 1 kat Nga 3.5-4.9m për volumin 5 kat
Jugu:	0.9m
Lindja:	0m
Perëndimi:	0m

DISTANCA NGA AKSI I RRUGES: 6m

JOVANI 2007
SHPK
NIPT/K 33715779C
POGRADEC • ALBANIA



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Përveç hapësirave të lëna rreth e për qark objektit, si hapësira të lira për qarkullim këmbësori, ato janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhëse. Pjesa ndërmjet kufirit të pronës dhe liqenit gjithashtu shërben si verandë e gjelbëruar duke ofruar sipërfaqe mëse të mjaftueshme për relaks. Gjithashtu, sipas planit të ri të adaptimit të pedonales së re Drilon-Tushemisht, në këtë pedonale do të pozicionohen stola dhe elemente të tjerë urban për ta shfrytëzuar në maksimum nga turistat dhe banorët e zonës.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore kryesore. Por respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të Bashkisë Pogradec, për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona. Aksi i rrugës Tushemisht-Doganë, do të kthehet në një shëtitore sipas projektit të zhvillimit të pedonales së re, dhe pjesa e këmbësorëve përballë Hotel Millenium do të trajtohet sipas planit të këtij projekti.



Figura 8. Konteksti gjeografik i objektit dhe projekti i zhvillimit të pedonales së re

JOVANI 2007
SHPK
NIPT K38715779C
POGRADEC - ALBANIA

LOFT
ARCHITECTS
NUIS M02108004A
Eugis Sami Frasher Nr9 Sh4 Ap5
T. 0676000800

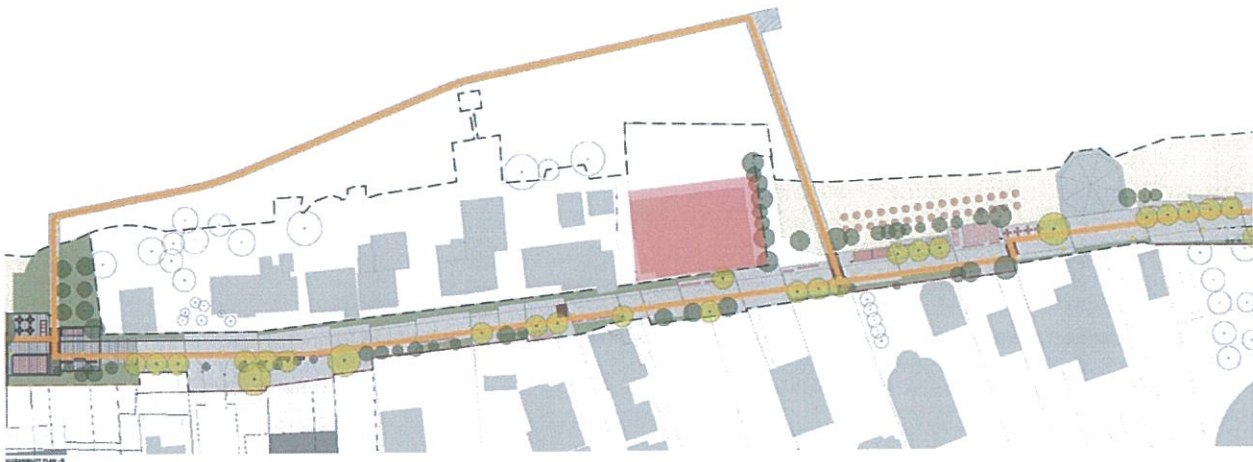


Figura 9. Plani i ri i pedonale

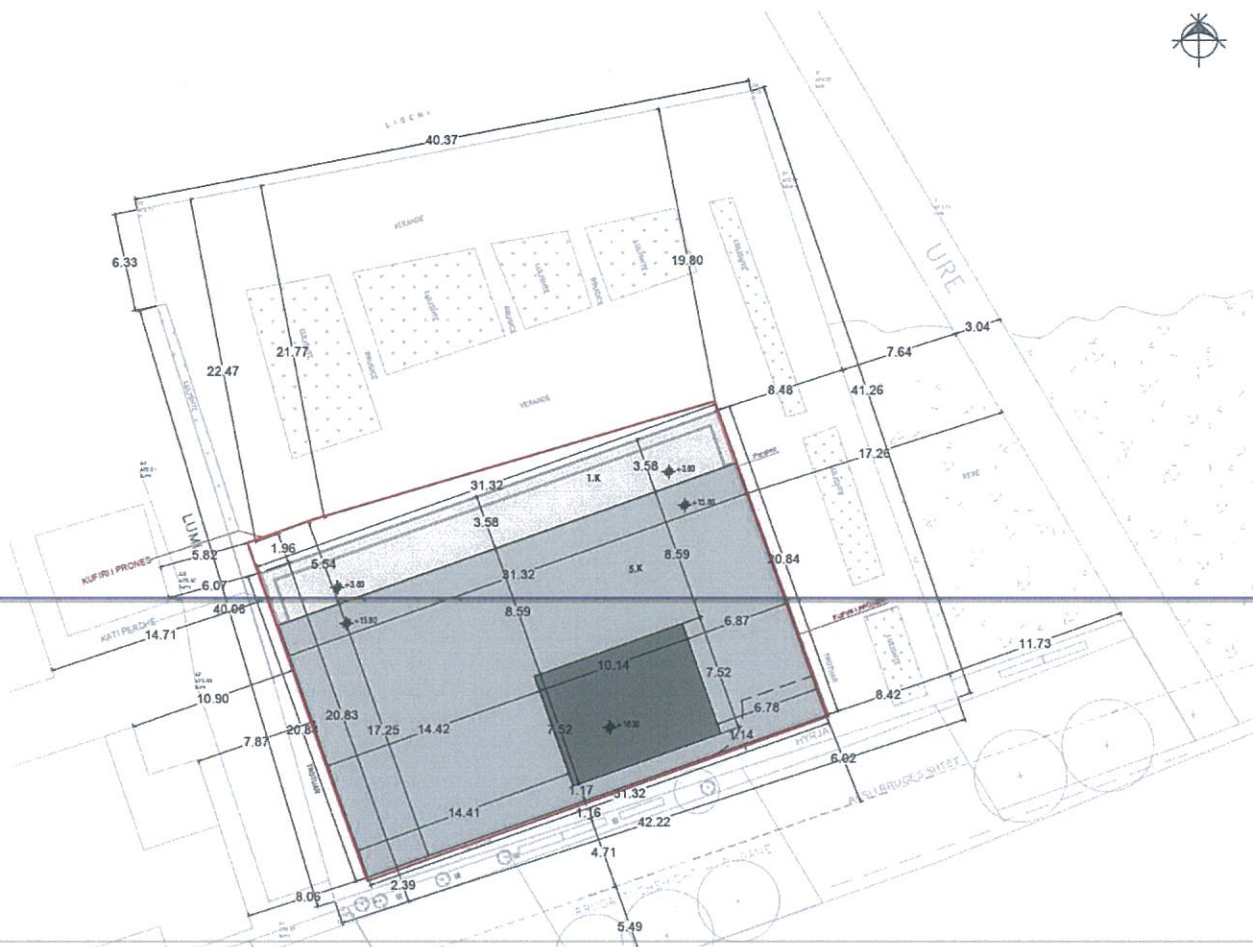


Figura 8. Planvendosja Hotel Millenium

JOVANI 2007
SHPK
 NIPT K.337/15779C
 POGRADEC ALBANIA

LOFT
 ARCHITECTS

NUIS M02108004A
 Rruga Sami Frashëri Nr9 Sk4 Ap5
 Tirane, Albania | Tel. 067 600 0800