



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

OBJEKTI: "KOMPLEKS HOTELIER, REZIDENCIAL DHE SHËRBIMI ME 1, 2, 3, 4, 5
DHE 6 KATE MBI TOKË DHE ME 1 KAT NËNTOKË, ORIKUM, BASHKIA VLORE",

ME ZHVILLUES SHOQËRIA "HEL-PET" SHPK

VENDNDODHJA: ORIKUM

MIRATOHET
KRYETARI K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.14, Datë 28.12.2022

Zhvillues:

"HEL-PET" SHPK

HEL-PET SHPK
IMPORT - EXPORT
NIPT: K666 7205 S
VLORE - ALBANIA

Projektues:

UDV ARCHITECTS 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 “Kompleks hotelier, rezidencial dhe shërbimi me 1, 2, 3, 4, 5 dhe 6 kate mbi toke dhe me 1 kat nëntokë, Orikum, Bashkia Vlorë”, me zhvillues shoqëria “HEL-PET”.

- *Ligji Nr.107, dt.13.05.2014-Per planifikimin dhe zhvillimin e territorit (i ndryshuar)*
- *VKM Nr.408, date 13.05.2015- Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit (e azhurnuar). VKM Nr.686, date 22.11.2017- Rregullorja e Planifikimit (e azhurnuar).*
- *VENDIM Nr. 3, datë 03.12.2020 Për miratimin e rishikimit të planit të përgjithshëm vendor Bashkia Vlorë*

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Trualli në të cilin do zhvillohet kompleksi, ndodhet në zonën bregdetare të rrugës nacionale Vlorë-Orikum, Bashkia Vlorë. Konkretisht me sipërfaqe 16062 m2 ndodhet në zonën kadastrale nr.2832 dhe me numër pasurie 37/36/1, 37/36/7, 37/36/8, 37/36/9, 37/36/10, 37/36/11, 37/36/5, 37/36/6

Zhvillimi i sektorit turistik të Shqipërisë gjatë viteve të fundit sjell si rrjedhojë dhe plane strategjike me fokus zhvillimin e më tejshëm ekonomik duke tërhequr turistë të huaj dhe jo vetëm. Një nga pikat e forta të parcelës në zhvillim është edhe fakti që ndodhet në Radhimë buzë rrugës kryesore Vlorë-Orikum shumë pranë aeroportit të Vlorës dhe 2h e 20min nga Aeroporti Ndërkombëtar i Tiranës “Nënë Tereza”. Fshat ky i cili ndodhet në shpatin perëndimor të malit të Lungarës si dhe dëshmohej si një vendbanim i lashtë i shekullit të III-II p.e.r.

Radhima ka një pozicion gjeografik të favorshëm për sa i takon asaj se çfarë mund të ofrojë për një turizëm kulturor dhe historik. Duke qëndruar në një pozicion të ndërmjetëm në rrugën e vetme nacionale që lidh Vlorën me Orikumin, Himarën e më tej deri në Sarandë, ajo ka favorin të ofrojë pika me interes historik. Të dhënat historike, shumë gjetje arkeologjike dhe 19 monumente kulture, evidentojnë se rajoni ka qenë ndër më të zhvilluarit dhe të civilizuarit në Shqipërinë e Jugut.

E rrethuar me shumë pika turistike arkeologjike si; Kalaja e Gjon Boçarit, Kalaja e Kaninës, Parku Arkeologjik i Orikumit, Kisha e Marmiroit, Tragjasi i vjeter, Baza ushtarake Pashalimanit, Laguna e Pashalimanit etj dhe shumë plazhe e gjire të paeksploruara si; Gjiri i Dafinës, Gjiri i Skalomës, Gjiri i Brisanit, Kanioni i Skafistëve, Shpella e Haxhi Alisë, Gjiri i Inglezit etj, e kthen kompleksin në një vendndalim dhe nukël të rëndësishëm në zonën e Radhimës.



Nga pikëpamja peizazhiste vihet re një terren relativisht i shesht krahasimisht me karakterin e terrenit në zonën e sipërpërmendur, por vecanërisht dallojmë afërsinë me vijën bregdetare që do të përkthehet në karakteristike të projektit. Plazhi i Orikumit është një vijë bregdetare e shkurtër e drejtë, me ujë kristal dhe me guralec të vegjël. Ky plazh është lehtësisht i aksesueshëm dhe i përshtatshëm për kategori të ndryshme njerëzish; udhëtar, adhures të relaksit etj. Në Orikum mbizotëron një klimë tipike mesdhetare me dimër të butë dhe verë të freskët e me plot diell. Në këtë plazh përveç notit dhe banjove të diellit, ofrohen dhe aktivitete të tjera si; kajak në det etj.

Zona përreth karakterizohet nga brezoret e ullishteve dhe terreni fillon të marri kuotë 200 metra në lindje të pronës. Zona karakterizohet nga objekte kryesisht shërbimi në funksion të hotelerisë dhe turizmit me lartësi të ulët nga 1-5 kate. Prania e banesave familjare është shumë e ulët. Objekti që do të ndërtohet ndodhet në zonën kadastrale: OR.UB.4.1469 ; Zk. 2832 ,dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 16062 m2.



Figura 1-Vendndodhja e truallit në zhvillim





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 OR.UB.6.1186.

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë, miratuar në Këshillit Kombëtar të Territorit me Vendim Nr.1 , Datë 16.10.2017, dhe Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor me Vendim Nr.3 , Datë 03.12.2020 për zonën e interesit janë vlerësuar dhe konstatuar se janë respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.



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

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti i hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vlorë, në të cilat shihet se njësia strukturore në PPV plotëson kërkesat e zhvillimit për objektin në fjalë. Parcela në studim i përket njësisë strukturore OR.UB.6.1186.



Figura 4 -Fragment nga harta e infrastrukturës

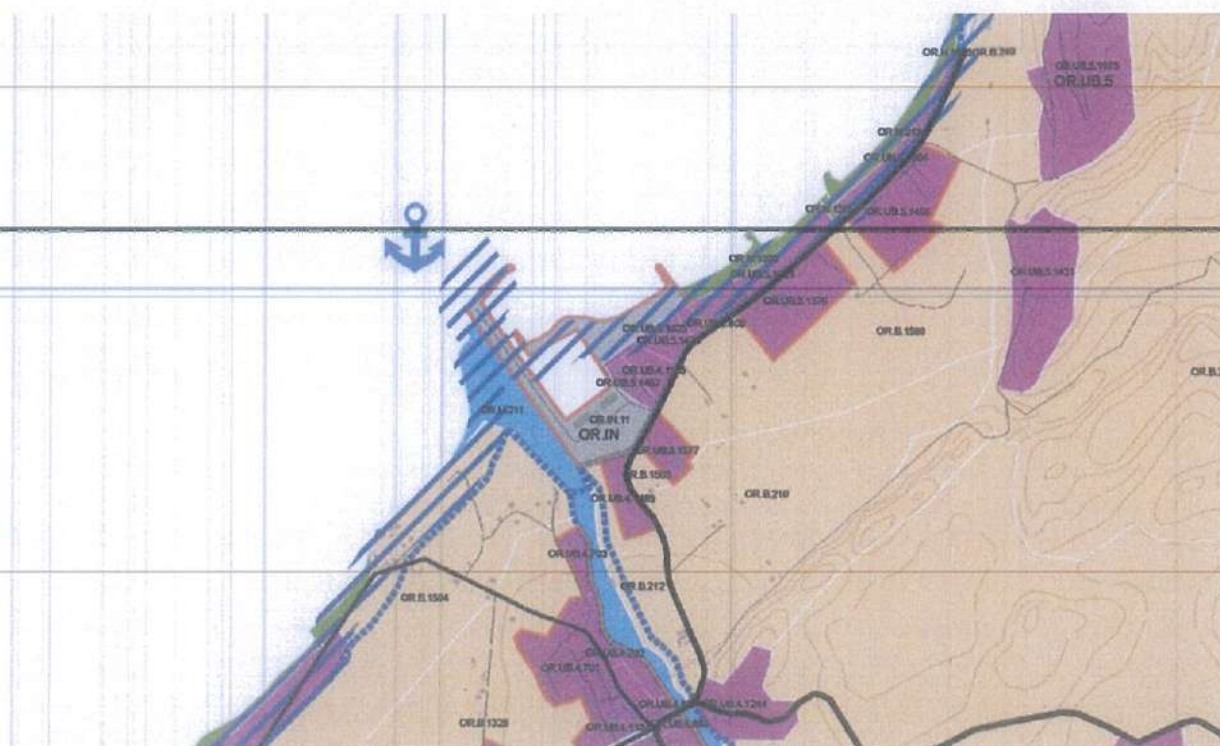


Figura 5-Fragment nga harta e njësive strukturore



3. ANALIZA E GJËNDJES EKZISTUESE

Zona e projektit është pothuajse e shesht.



Figura 6-Fotografi nga gjendja ekzistuese

Kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

- Në anën veriore nga një kanal;
- Në anën lindore nga rrugë;
- Në anën jugore nga truall i pandërtuar;
- Në anën perëndimore nga një përrua.

4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti propozon ndërtimin e një kompleksi me 1,2, 3, 4,5 dhe 6 kate mbi toke me funksion rezidencial dhe hotelier. Zgjidhja më e mirë në nivelin funksional të moduleve pas studimit të sheshit është organizimi në formë L-je me aksesimin që bëhet në mënyrë perimetrale në anën veriore të sheshit prej rrugës kryesore të pozicionuar në Lindje që të con në drejtim të rampës së parkimit. Oborri i brendshëm që krijohet mban funksionet e hapësirës publike karakterizuar me hapësirë ndenjeje, gjelbërim dhe pishinë e jashtme të dedikuara për hotelin. Aksesimi i objekteve përkatëse bëhet me hyrje të dedikuara.

Volumetria fragmentizohet në volume dhe në kate duke zvogëluar shkallën e perceptimit të objekteve dhe në të njëjtën kohë duke krijuar tarracime të shfrytëzueshme dhe me orientim nga deti për përdoruesit e ambjenteve të brendshme. Objekti respekton distancat urbane nga kufiri i pronës.

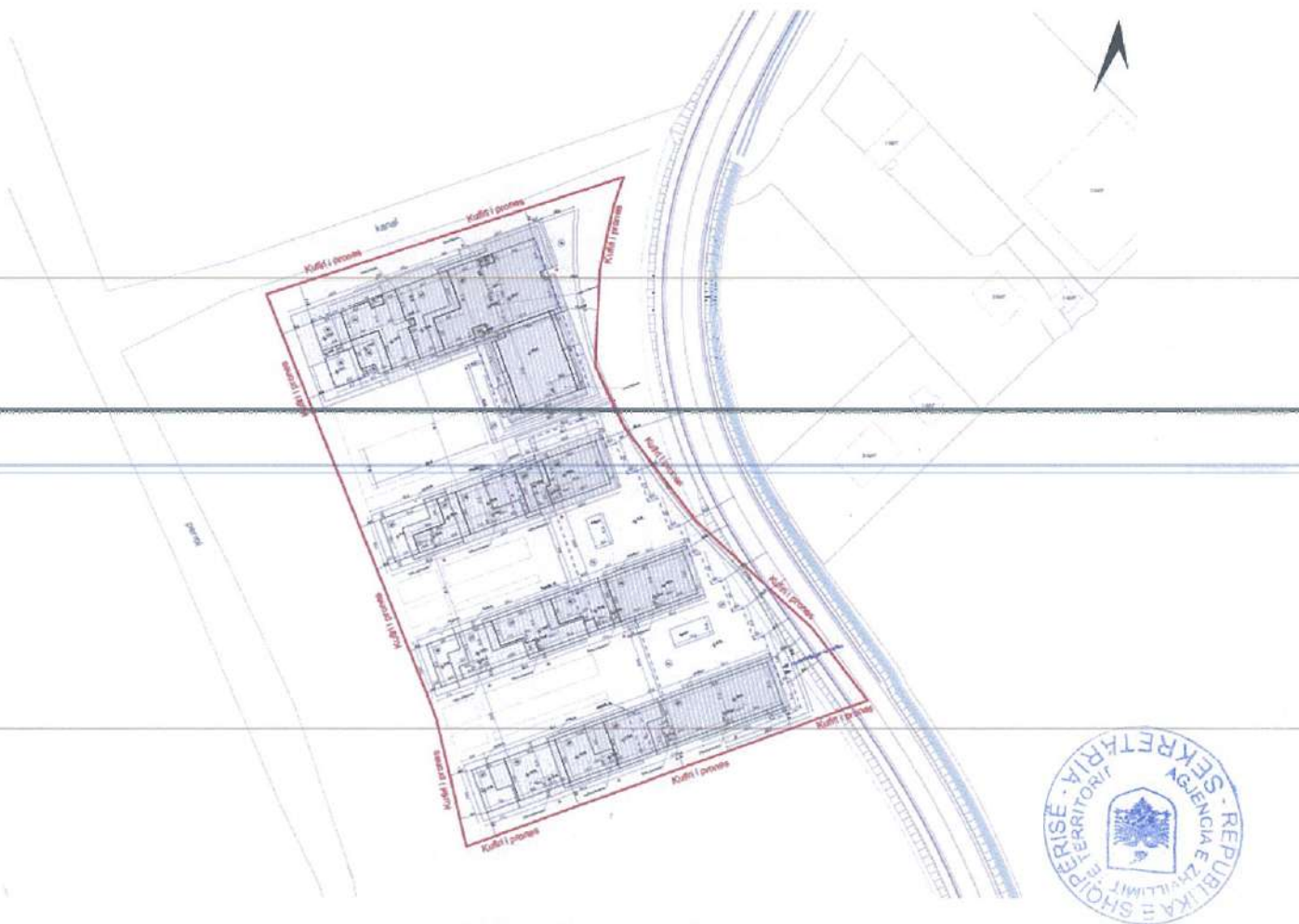


Figura 7-Planvendosja e objektit

Plani i katit përdhe ka një sipërfaqe totale prej 6704.64. Në këtë kat për hotelin janë të organizuara ambjentet pritëse (holli & recepsioni), kuzhina dhe restoranti. Nukli i shpërndarjes vertikale (si për të akomoduarit ashtu edhe për shërbimin) ndodhet në holl, ndërkohë që në faqen veriore të objektit gjenden hyrjet për administratën. Në anën e brendshme të oborrit, hoteli qarkohet nga një verandë e mbuluar e cila shërben si një hapësirë tranzicioni nga brenda jashtë dhe anasjelltas. Oborret e brendshme të kthyer në hapësira rekreative publike në të cilin janë pozicionuar pishina si dhe hapësira të gjelbëruara, është një nga pikat kyçe të projektit i cili i jep gjallëri kompleksit dhe zonës përreth. Gjithashtu kompleksi do të ketë dhe mur rrethues sipas shënimeve dhe detajeve në projekt.



Figura 8-Plansistemimi i objektit

Në nivelin e sistemit organizimit e volumeve në plan formojnë dy oborre të brendshme të cilët i shërbejnë rezidentëve dhe një oborr për hotelin, këto oborre hapen nga përroi një zonë e cila trajtohet si hapësirë rekreative duke i shtuar edhe më tepër vlera projektit. Shkëputja midis këtyre oborreve të dy funksioneve të ndryshme bëhet brezi i gjelbëruar me pemë të larta (kryesisht pisha dhe palma), por ndërkohë nukli lidhës është pishina e cila e kthen të gjithë zonën në një pikë atraktive jo vetëm për rezidentët. Hijezimi është zgjidhur me anë të gjelbërimit të lartë dhe pergolatave. Aksesit në objekt diktohet dukshëm nga rruga e cila ndjek fasadën verilindore të objektit.

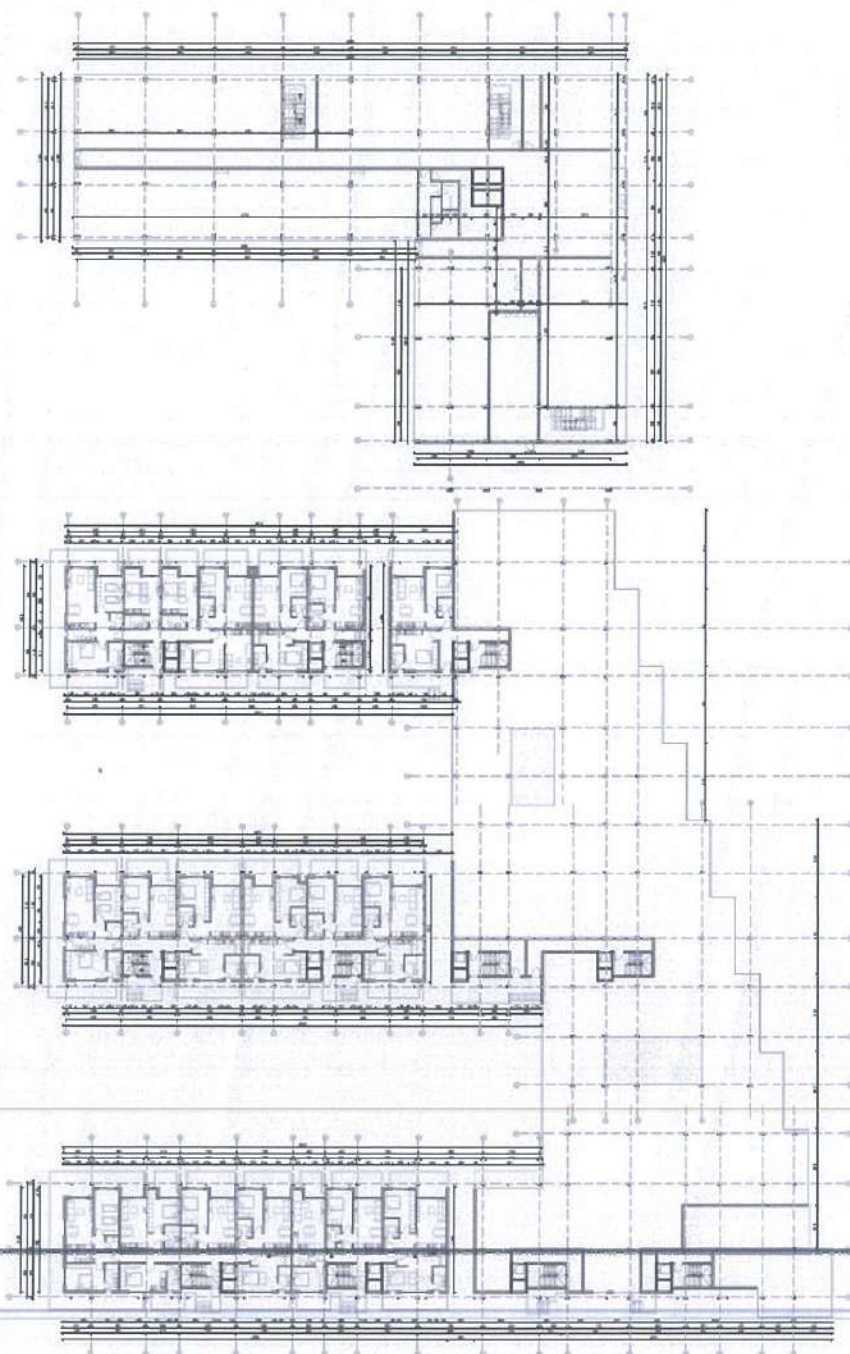


Figura 9-Planimetria e katit përdhe

Kati përdhe (i cili ka dhe sipërfaqen më të madhe) krijon një zonë buferike nga hapësirat përreth me anë të shërbimeve duke qendërsuar banimin dhe oborret rekreative të cilat kanë më tepër nevojë për qetësi dhe shkëputje nga aksi kryesor i rrugës dhe me hapje nga përroi dhe orientim nga deti. Oborret lidhen midis tyre me anë të tuneleve nga njëra anë në tjetrën duke e bërë të gjithë hapësirën fluide dhe të pashkëputur. Hoteli në vertikalisht zgjidhet me anë të tre nukleve të shkallëve antizjarr dhe një grup qendror ashensorësh.



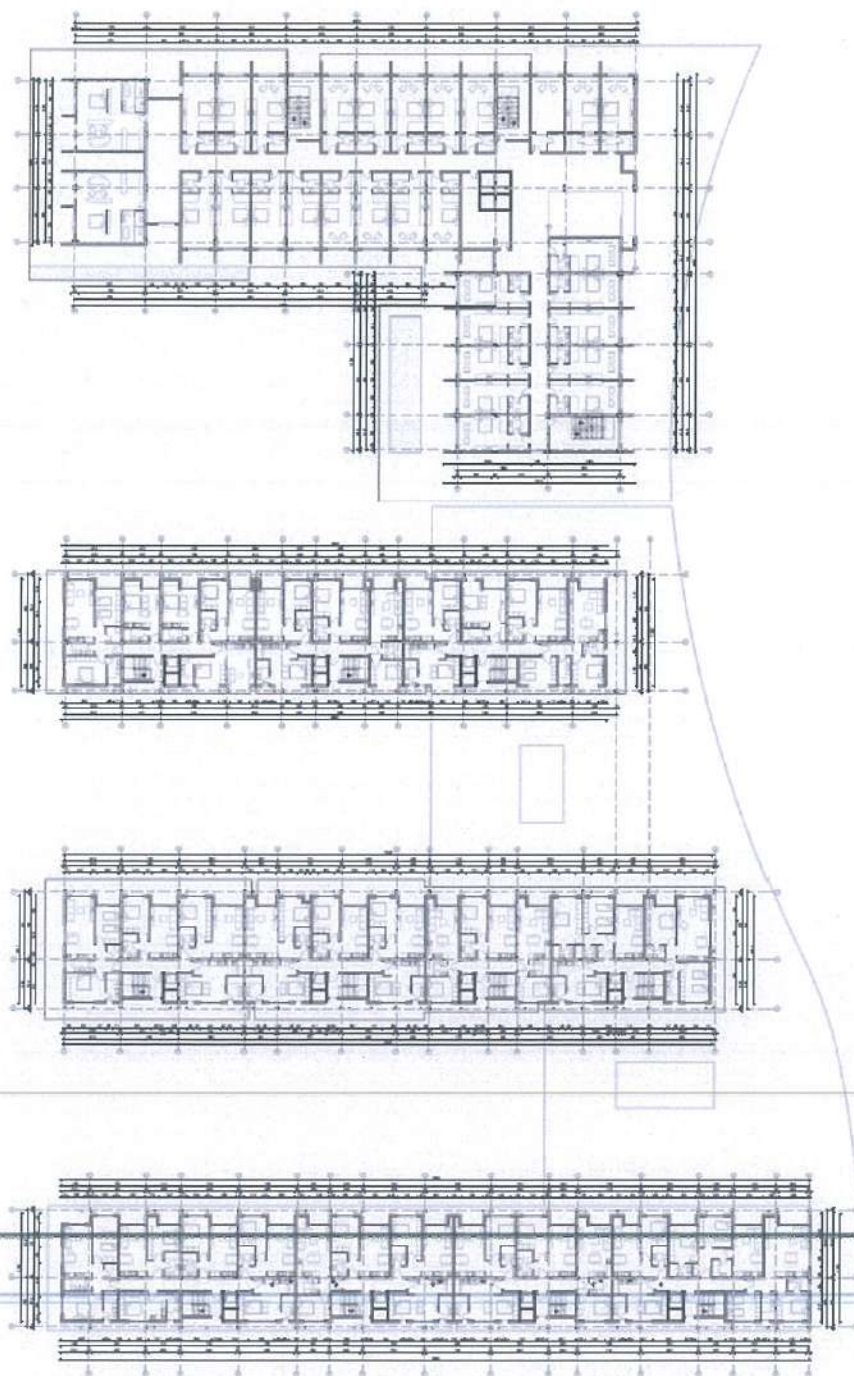


Figura 10-Planimetria e katit 1

Në katin e parë të hotelit ka të pozicionuar vetëm dhoma gjumi (ku 29 prej tyre janë dhoma standarte dhe 2 janë suita). Në objektet rezidenciale kemi orientim të dyanshëm të apartamenteve (në njërën anë kemi apartamente 1+1 dhe 2+1, ndërsa në anën tjetër kemi kryesisht garsoniere). Secili apartament ka nga një llozhë dhe dalje në ballkon.



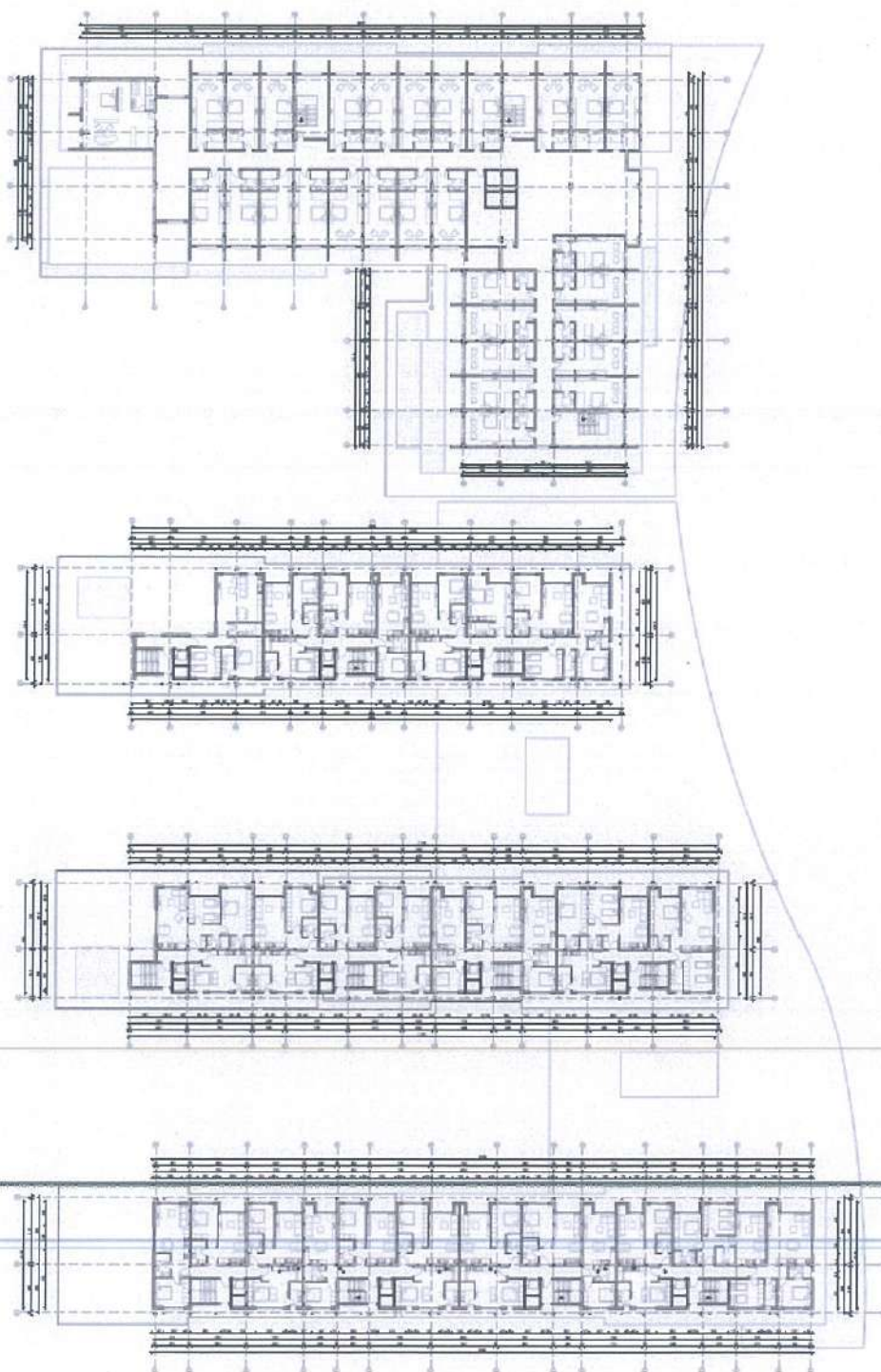


Figura 11-Planimetria e katit 2

Në Katin e dytë të hotelit kemi 29 dhoma standarte dhe 1 suitë të orientuar nga deti. . Korridorori i cili bën shpërndarjen në dhoma gjithashtu të lidh me një nga tarracat e shfrytëzueshme. Në objektet rezidenciale kemi serisht orientim të dyanshëm të apartamenteve. Apartamentet nga ana jugperendimore kanë dalje në tarracën që krijohet nga tërheqja e volumeve.



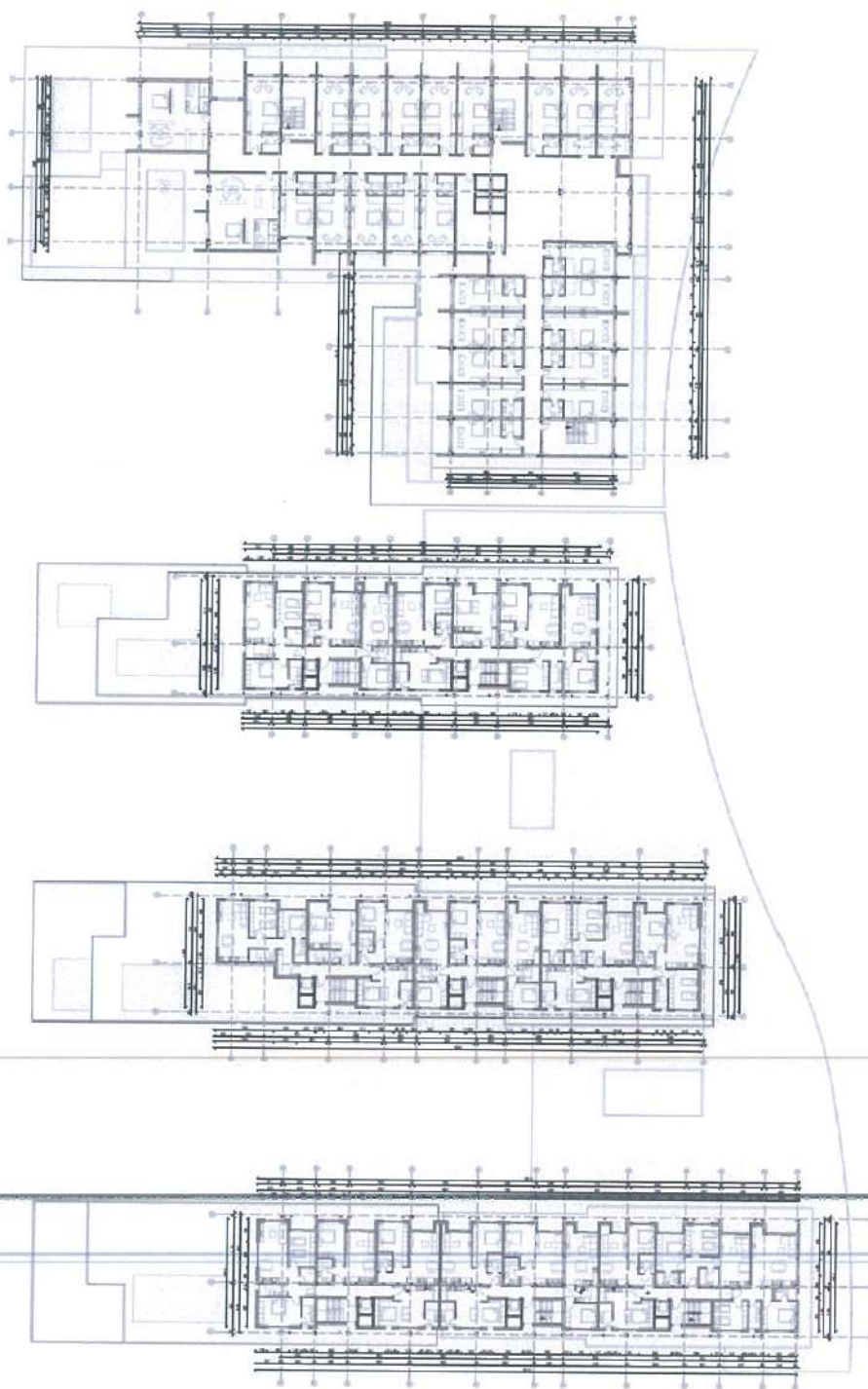


Figura 12-Planimetria e katit 3

Kati i tretë përmban 24 dhoma standarte dhe 2 suita të orientuara nga deti. gjelbëruar që krijojnë ndjesinë e lidhjes me natyrën edhe kur je në brendësi të interierit. Pjesa më e madhe e dhomave kanë pamje të drejtëpërdrejtë nga deti, një pjesë e dhomave kanë pamje nga oborri i brendshëm, ndërkohë që pjesa tjetër kanë pamje nga vargmalet.

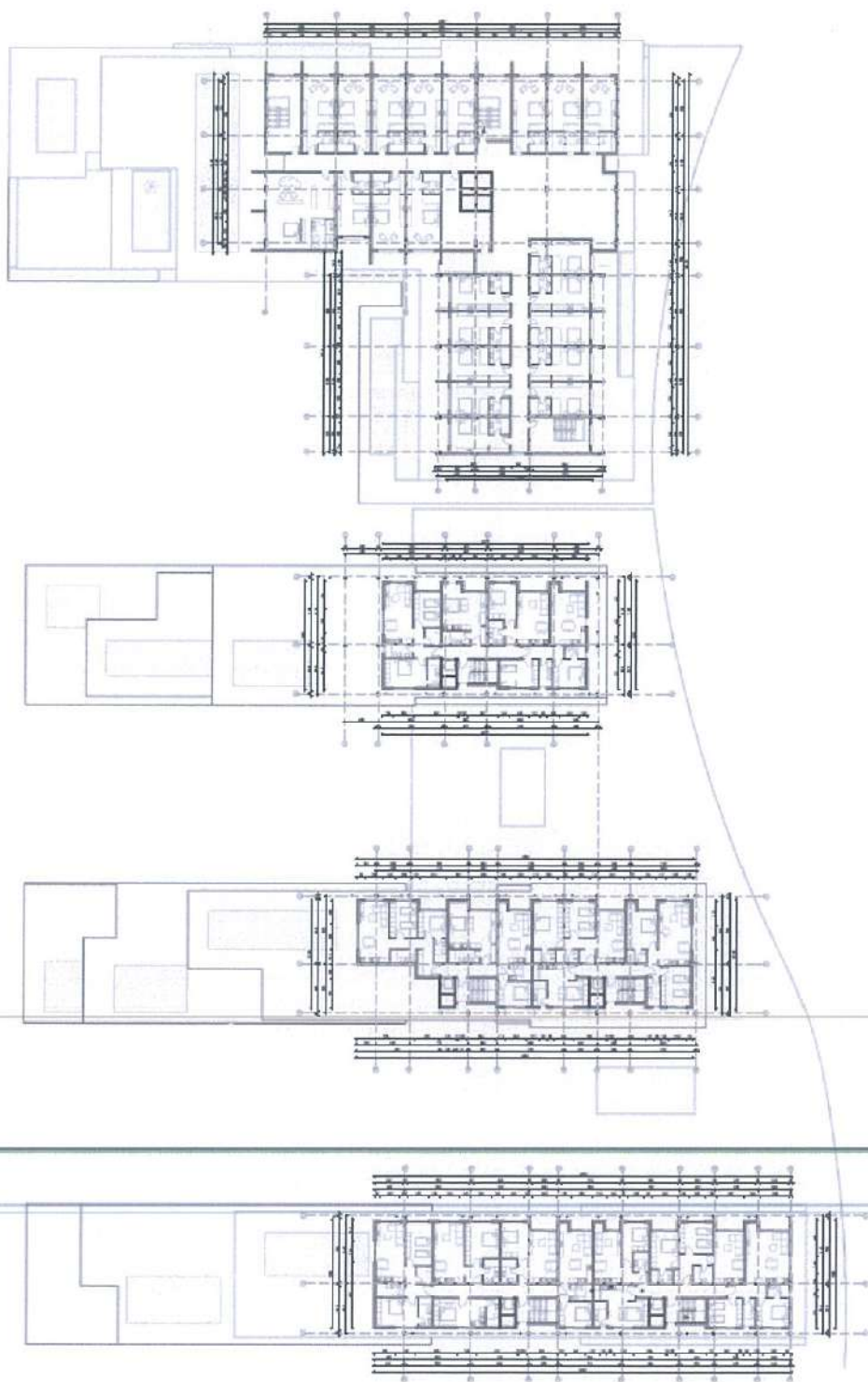


Figura 13-Planimetria e katit 4

Kati i katert përmban 21 dhoma standarte dhe 1 suitë, korridori shpërndarës të lidh gjithashtu me tarracën e shfrytëzueshme nga ana jugperëndimore.

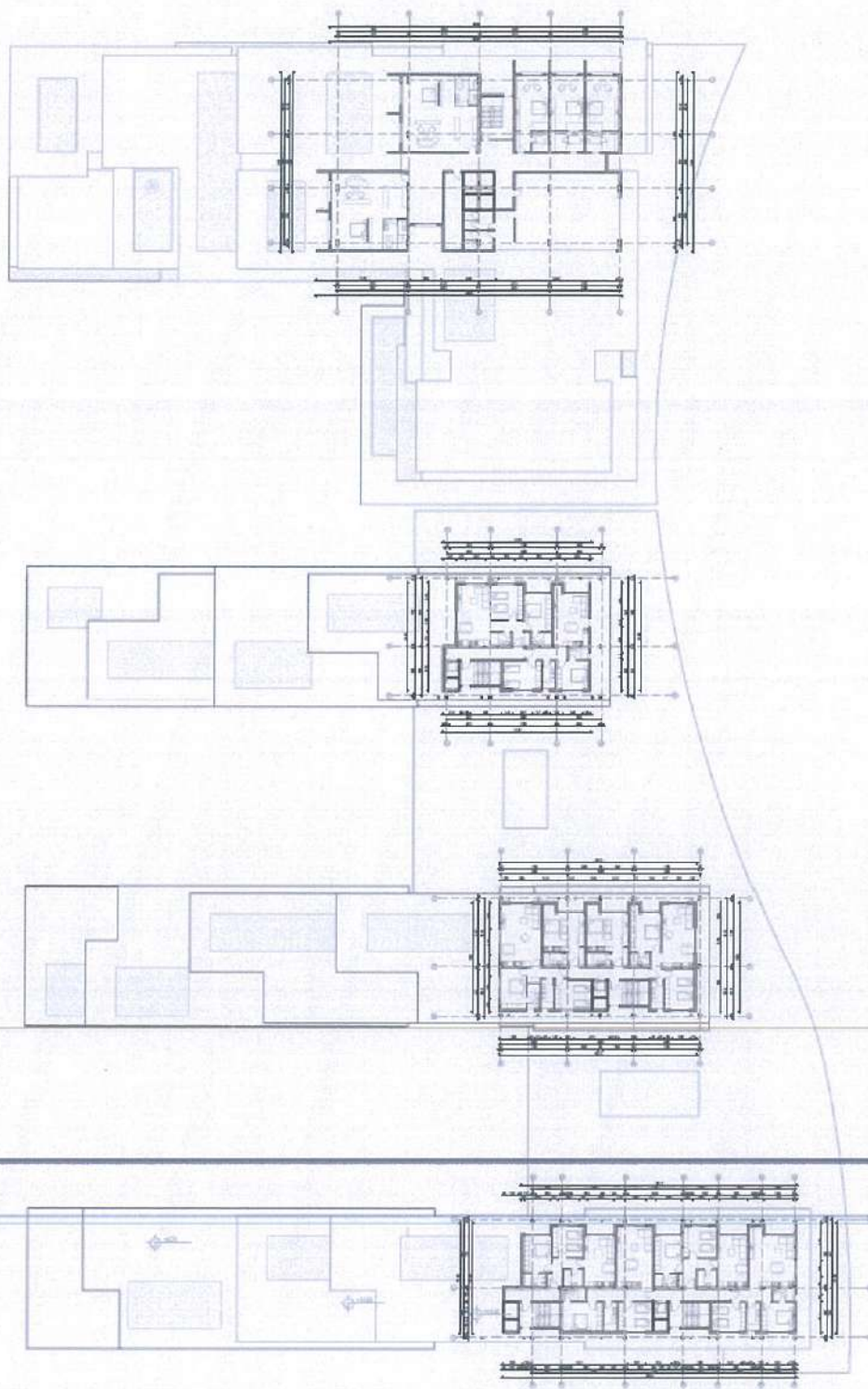


Figura 14-Planimetria e katit 5

Në katin e pestë kemi 2 suita, 3 dhoma standarte dhe nje bar-kafe me dalje në tarracën e shfrytëzueshme e cila ka pamje të papenguar si nga deti ashtu edhe nga vargmalet.



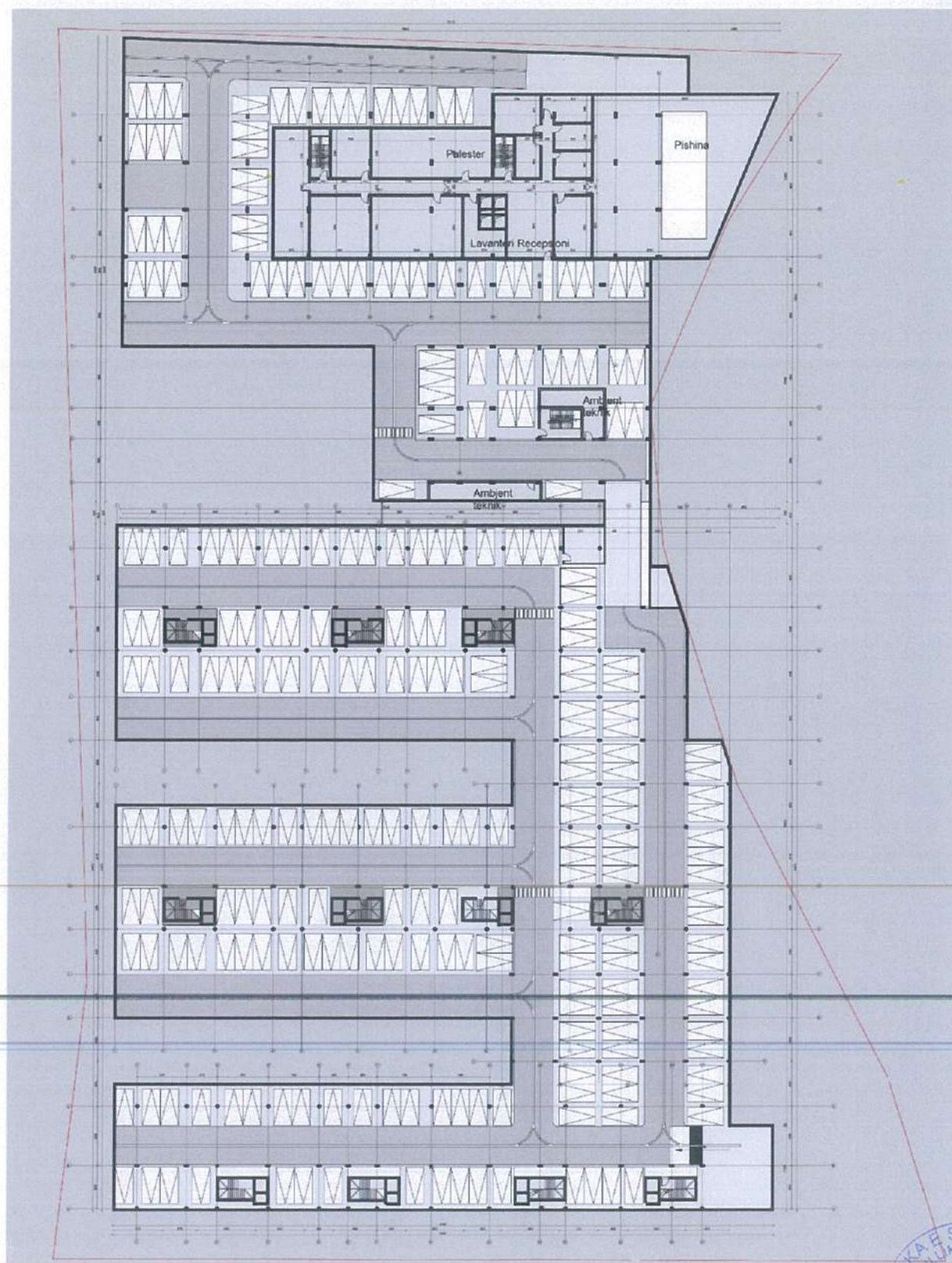


Figura 15-Planimetria e katit -1



Në katin nën tokë janë organizuar mjediset e SPA & Fitness si dhe një pishinë dimërore, hapësira e parkimit të automjeteve dhe ambientet e nevojshme teknike për funksionimin e objektit të

hotelerisë, si lavanderi, depo uji etj. Aksesit i parkimit do të kryhet nga rruga kryesore. Në total do të ketë 65 poste parkimi.

Gjithashtu parkim nëntokësor kemi edhe për rezidencat, ku në total do jenë 131 poste parkimi. Aksesit i parkimit do jetë me dy hyrje/ dalje. Nëntokë do jenë gjithashtu ambientet teknike në shërbim të rezidencave si; depo uji etj.

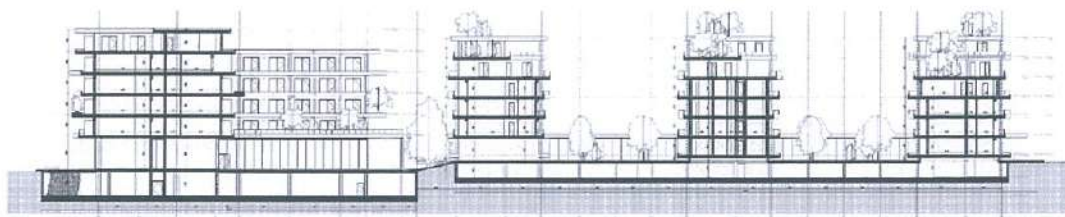


Figura 16-Prerja 1-1

Për sa i përket altimetrisë së objektit, lartësia maksimale e katit përdhe do të jetë 5.6 m, ndërsa lartësia e katit tip 3.5m tek hoteli dhe 3.24m tek rezidencat. Kuota maksimale e objektit do të jetë 24.70 m.

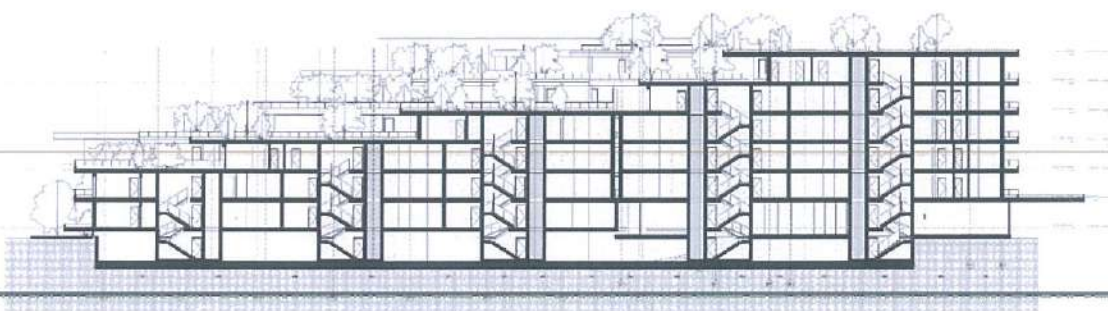


Figura 17-Prerja 2-2



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

Trajtimi arkitektonik i fasadës së objektit, sjell një volumetri të përshtatshme për zonën dhe natyrën e vetë objektit. Një strehe metalike e ngritur mbi dy struktura të cilat kanë karakter konstruktiv por edhe arkitektonik. Një objekt mjaft ftues si dhe lehtësisht i aksesueshëm. Streha e evidenton dhe e thekson hyrjen, duke e bërë atë më të qartë për përdoruesin, njëkohësisht edhe me ftuese. Trajtimi

arkitektonik i fasadave të objektit, është ruajtur i pastër . Elementi dominant i këtyre fasadave është lëvizja e ballkoneve dhe tërheqja e tarracave.

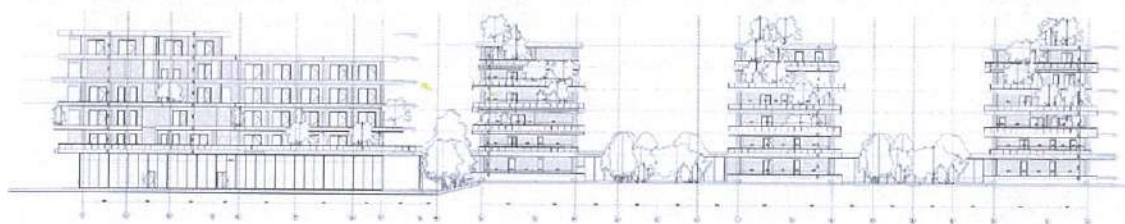


Figure 18-Fasada Perendimore



Figura 19 -Imazh 3-dimensional





Figura 20 -Imazh 3-dimensional



Figura 21 -Imazh 3-dimensional





Figura 22 -Imazh 3-dimensional

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Objekti do të ruaj treguesit e zhvillimit që janë:

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 16062 m²

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: 16062 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 6704.64 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (pa ballkone): 24108.66 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (me ballkone) : 28205.17 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë 11179.78 m²

Sipërfaqe e pishinës: 428 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 42 %

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike: 58 %

Intensiteti i ndërtimit: 1.50

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 24.70 m

Numri i kateve mbi tokë: 1, 2, 3, 4, 5 dhe 6 k

Numri i kateve nën tokë: 1 k

TREGUES TEKNIK:

Nr. Pasurisë: 37/36/1, 37/36/7, 37/36/8, 37/36/9, 37/36/10, 37/36/11, 37/36/5, 37/36/6

Zona Kadastrale: ZK Nr 2832.

Distancat nga kufiri i pronës :

Veri: 10.87m – 10.94m

Jug: 4.96m- 7.96m

Lindje: 7.51m – 7.76m

Perëndim: 5.02m – 21.38m



Distancat nga aksi i rrugës:

Lindje: 15.51m – 16.14m

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përfaqësojnë objektin janë brenda normave për garatimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akseset në raste emergjencash, vendparkimet janë zgjidhur të gjitha në katin nëntokë.



Figura 23 -Plansistemimi i objektit



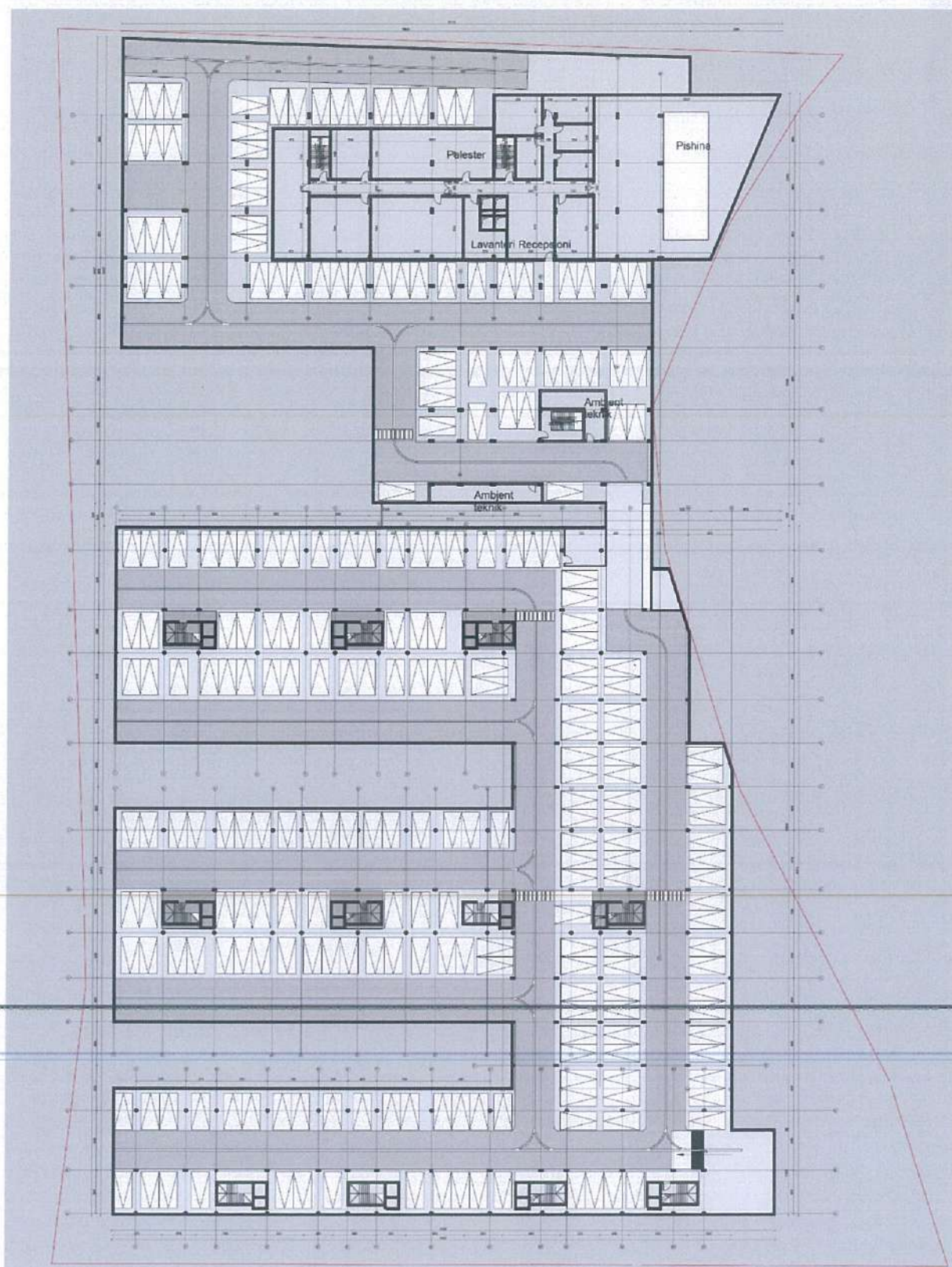


Figura 24-Planimetria e katit -1



5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt:

- nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri përsa i përket infrastrukturës rrugore.
- respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Vlorë, përsa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.



Figura 25-Planvëndosje



