



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN PËR LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "HOTEL DHE APART-HOTEL 2,3,4 DHE 5 KATE MBI TOKË, ME 1 KAT PARKIM NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË ORIKUM, BASHKIA VLORË, ME ZHVILLUES SHOQËRINË "BRUNES CONSTRUCTION" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO FURXHI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 09, Datë 24.04.2024

Projektues:

SON
Engineering & Construction

Zhvillues:



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

1.1. Baza Ligjore

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar nenit 7 dhe neni 28.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.
- Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.4, datë 17.5.2019 " Për miratimin e Rishikimit të Planit të përgjithshëm vendor, Bashkia Vlorë "
- Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.3, datë 3.12.2020 " Për miratimin e Rishikimit të Planit të përgjithshëm vendor, Bashkia Vlorë "
- Plani i Përgjithshëm Vendor Vlorë, Bashkia Vlorë.

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 7215 m^2



Fig. 1 Vëndndodhja e pronës.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: "Hotel dhe Apart-hotel 2,3,4 dhe 5 kate mbi tokë, me 1 kat parkim nëntokë", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore OR.UB.5.1466.



Fig. 3 Korrigjimet të "Vijës Blu" në hartat e PPV të Bashkisë Vlorë.

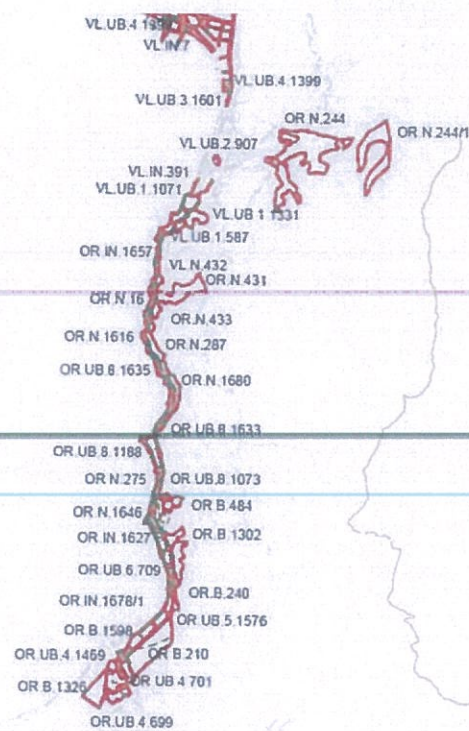


Fig. 4 Harta e njësisë strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Vlorë.

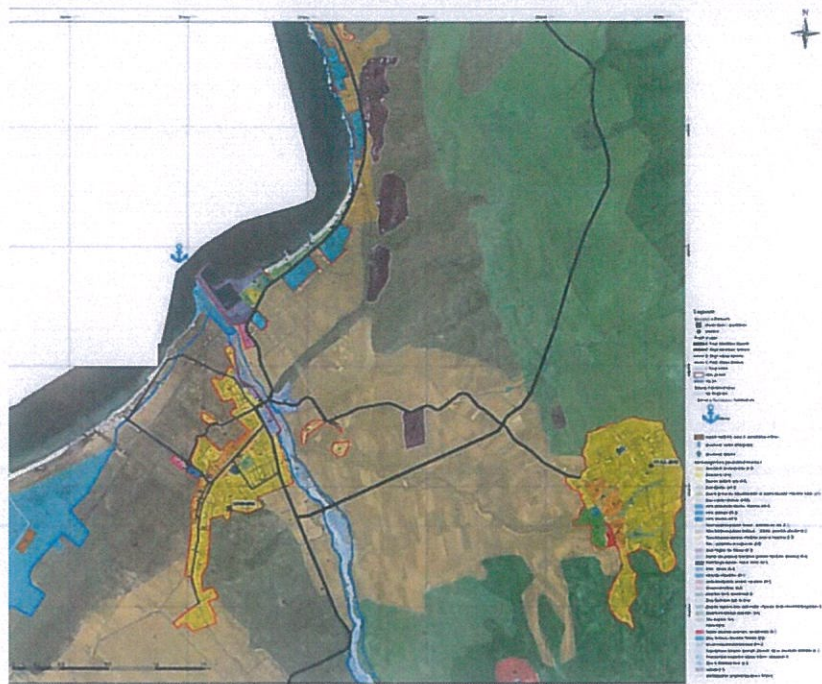


Fig. 5 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara. ekstrakt i PPV Bashkia Vlorë

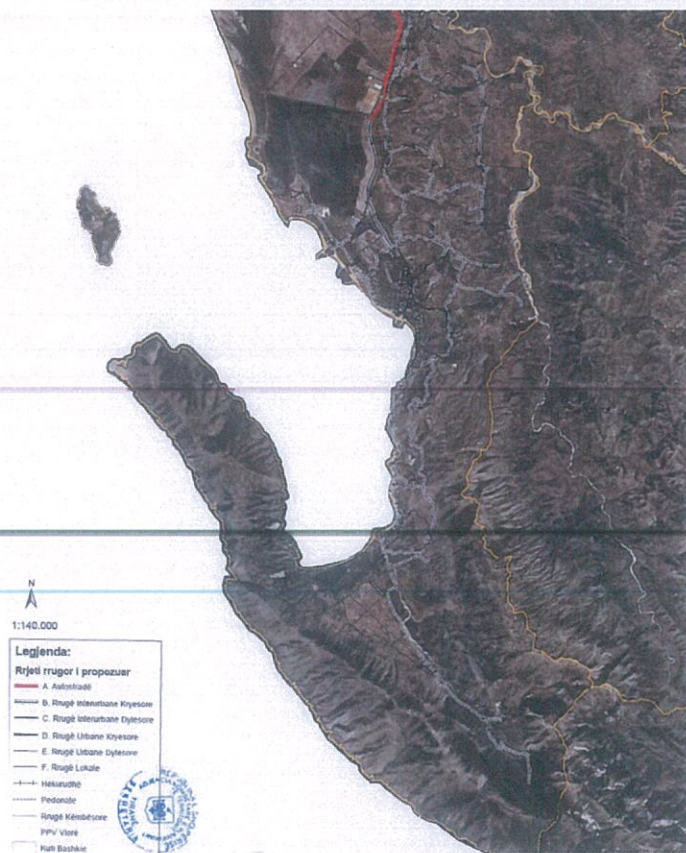


Fig. 6 Harta e rishikuar e infrastrukturës së transportit, ekstraktuar nga PPV Bashkia Vlorë.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë me destinacion rezidencial, tregtar dhe social, ku dominojnë godina të ulëta kryesisht, dhe ato rezidenciale me shërbime. Pozicionohet në të djathtë të portit të Orikumit, në krah të rrugës Orikum-Vlorë. Objekti i propozuar, është një pikë strategjike për konfigurimin dhe konsolidimin e zonës.

Sipërfaqja pronës është 7215 m²

Ndërkohë parcela kufizohet:

JugPerëndim: 506/2 - Objekte banimi dhe shërbimi 4k

VeriPerëndim: Rruga Orikum-Vlorë.

JugLindje: Rrugë lokale

VeriLindje: 506/3/1 - Objekte banimi dhe shërbimi 1k dhe 4k

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Godina zhvillohet nga 2 deri në 5 kate. Ndërtimi ndahet në dy pjesë kryesore: pjesa e hotelerisë dhe pjesa e apartamenteve në funksion të turizmit. Kati përdhe i hotelit ka një sipërfaqe prej 1105.5 m² ku zhvillohet holli, grupi shkallë ashensorë, dhe ambjentet e ndryshme të shërbimit. Në katin përdhe kemi funksione të tilla si bar-restorant, recepsion për hotelin dhe apartamente që do të zhvillohen në funksion të turizmit. Kati 0 prej 2731.31 m² përfshin 12 dhoma hoteli ; 9 Apartamente 1+1, 7 Apartamente 2+1. Me të kuqe janë rrethuar ambjentet e tilla si bar-restorant, recepsioni dhe holli i pritjes. Me të verdhë hoteli dhe me jeshile apartamentet në funksion të turizmit.

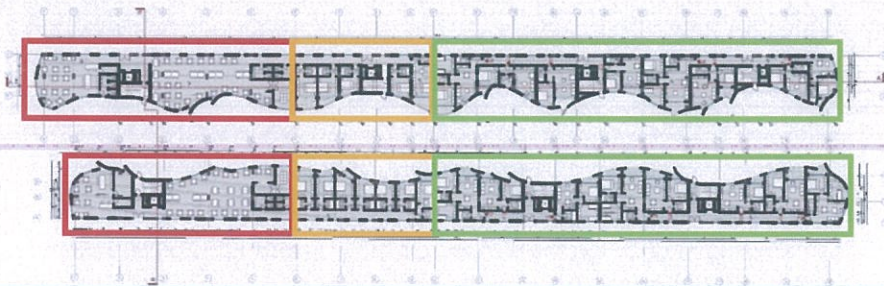


Fig. 7 Planimetria e Katit Përdhe _ HOTEL DHE APART - HOTEL

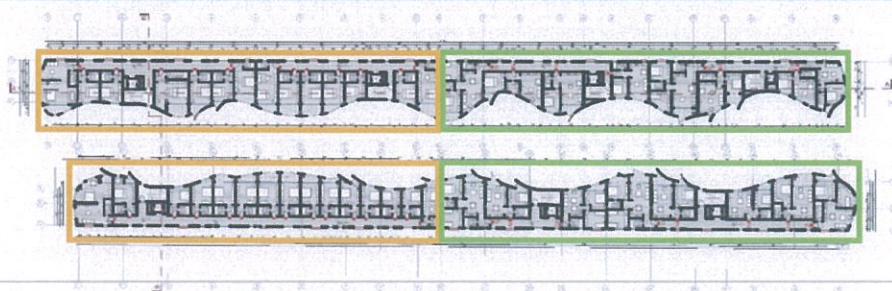


Fig. 8 Planimetria e Katit të Parë _ HOTEL DHE APART - HOTEL

Në katin e parë kemi kryesisht dhomat e hotelit dhe apart-hotelin. Në të gjitha katet kemi të pranishme blloqet shkallë-ashensor që bëjnë të mundur shpërndarjen në objekt. Kati +1 prej 2732.81 m² përfshin 29 dhoma hoteli ; 9 Apartamente 1+1, 7 Apartamente 2+1.

Në katin e dytë vazhdojnë të zhvillohen dhomat e hotelit si dhe apartamentet në funksion të turizmit. Në këtë kat fillojnë dhe zhvillohen dhe verandat duke qenë se dhe objekti fillon të shkallëzohet. Kati +2 prej 2667.75 m² përfshin 28 dhoma hoteli ; 9 Apartamente 1+1, 7 Apartamente 2+1.

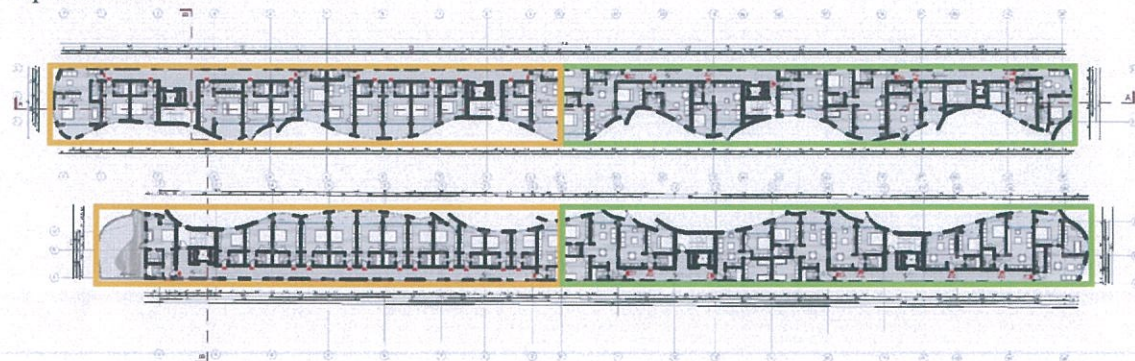


Fig. 9 Planimetria e Katit të Dytë _HOTEL DHE APART - HOTEL

Edhe në këtë kat zhvillohen po të njëjtat funksione, hotel dhe apart-hotel. Vihet re shtimi i verandave në këtë kat. Kati +3 prej 2460.45 m² përfshin 26 dhoma hoteli ; 8 Apartamente 1+1, 6 Apartamente 2+1.

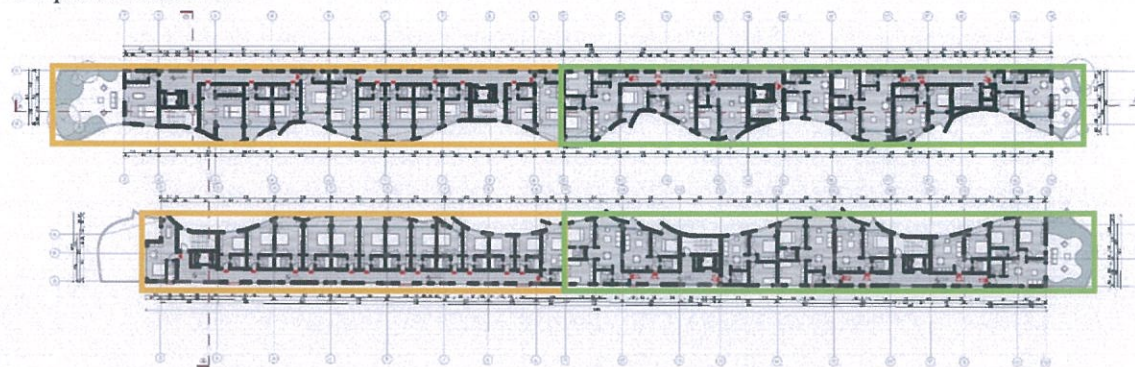


Fig. 10 Planimetria e Katit të Tretë _HOTEL DHE APART - HOTEL

Kati +4 ka vetëm apartamente në funksion të turizmit. Ky kat është 1290 m² dhe përfshin 8 Apartamente 1+1, 6 Apartamente 2+1. Pra, gjithsej kemi 11 883.32 m² ndërtim mbitokë. Hoteli ka 95 dhoma, 43 apartamente 1+1 dhe 33 apartamente 2+1.

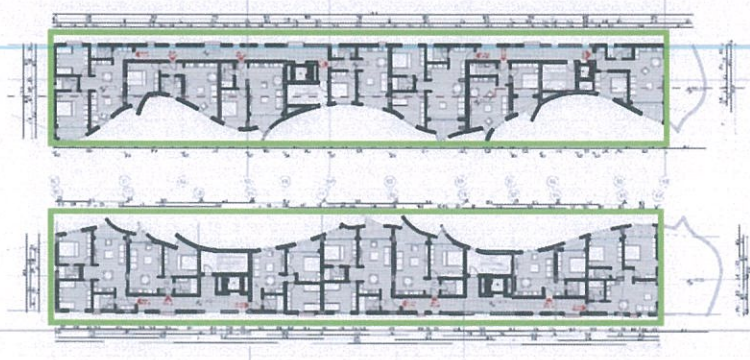


Fig. 11 Planimetria e Katit të Katërt _APART - HOTEL

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

Forma volumetrike dhe trajtimi i saj krijojnë një objekt që komunikon nga ana vizive me detin por gjithashtu mundëson privatësinë e funksionit. Godina perceptohet në formë taracash duke krijuar dhe hapësira të gjelbërta në ndihmë të ambjeteve të qëndrimit.

Zhvillimi i formës volumetrike është e konceptuar në dy volume të ndara njëra nga tjetra por duke u lidhur të gjitha me hapësirën rekreative. Kjo hapësirë është ajo e cila ndërlidh të dy volumet njëra me tjetrën nga ana funksionale. Hapësira rekreative është gjeneruar si ndikim i perimetrit të dy volumeve që e rrethojnë.

Koncepti përveç në ndarje volumetrike, ka edhe qasjen e shkallëzimeve duke u bazuar tek brezaret, kodrat e Orikumit që janë të mbushura me vreshta dhe ullinj, duke e pasqyruar këtë edhe tek koncepti ynë. Po ashtu në këtë projekt është aplikuar edhe koncepti i kanionit i cili transmetohet që në hyrje. Ky koncept merr jetë edhe përmes volumeve, trajtimit apo edhe mënyres se si është zgjidhur sistemimi i jashtëm.

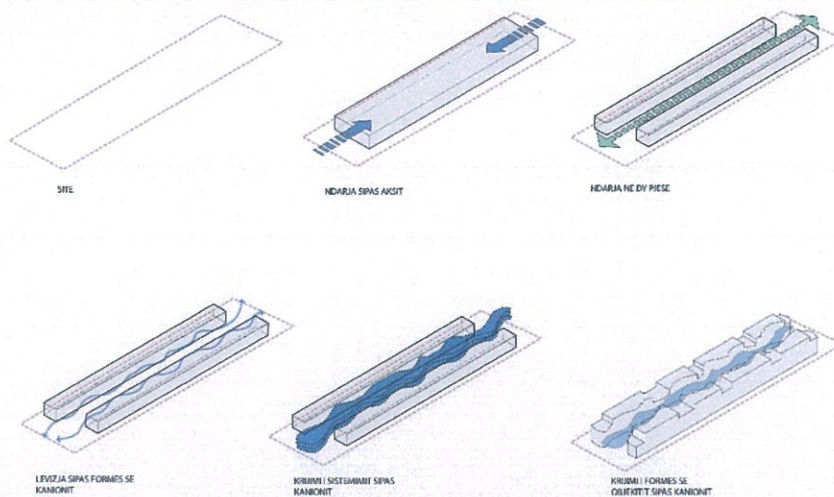


Fig. 12 Zhvillimi i konceptit.

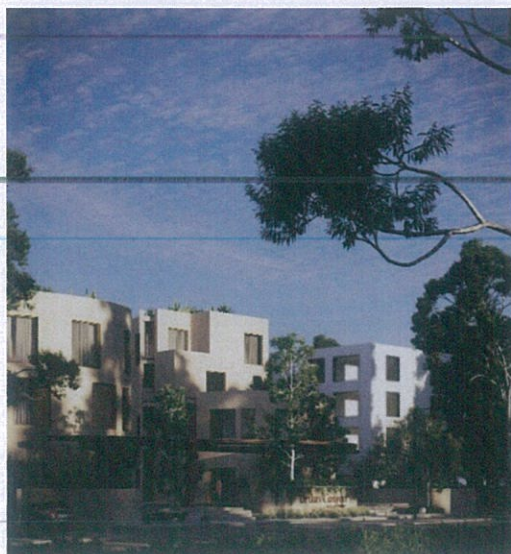


Fig. 13 Pamje e Objektit



Fig. 14 Imazh i fasadës.

Volumetria

Godina perceptohet në formën e kanioneve ku fasadat e brendshme vijnë të lakuara dhe pjesa midis lë vend për hapësira ujore dhe gjelbërimi që shfrytëzohen nga pushuesit. Zhvillimi i formës volumetrike është e konceptuar në dy volume të ndara njëra nga tjetra por duke u lidhur përmes hapësirës ujore dhe rekrative në mes. Pjesët ballore të dy objekteve në katin përdhe i dedikohen shërbimeve të restorantit dhe barit pranë pishinave ndërsa pas tyre gjenden shërbimet hoteliere që shikojnë ne pjesën midis dy objekteve dhe më pas apartamentet që vazhdojnë deri në fund të gjatësisë së objekteve me po të njejtën logjike.

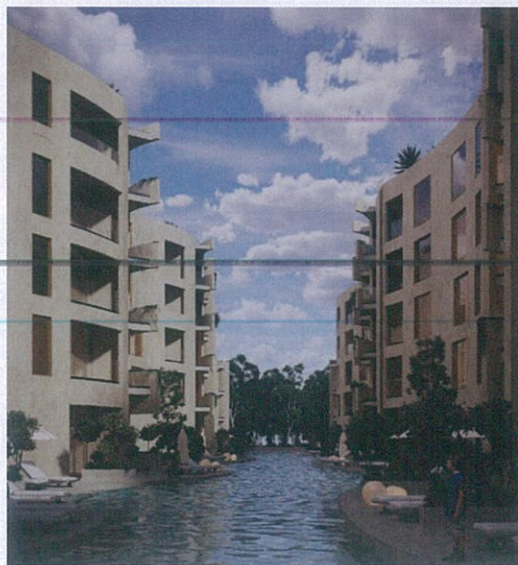


Fig. 15 Vizualizim i objektit.

Fasada

Fasada në vetvete luan një rol shumë të rëndësishëm në identitetin e objektit. Objekti dhe format organike që e karakterizojnë zhvillohen në formë të njëjtë në çdo kat. Gjithashtu edhe materialet dhe ngjyrat e godinës për të krijuar idenë e kanioneve vazhdojnë të njëjta përgjatë dy volumeve për të krijuar konceptin e shkëmbinjve monolitikë me të njetin tonalitet dhe material. Fasadat janë të gjitha të trajtuara me suva me kapot dhe trajtim me suva dekorative duke i dhene nje ton dhe ashpërsi të lehtë fasadës.

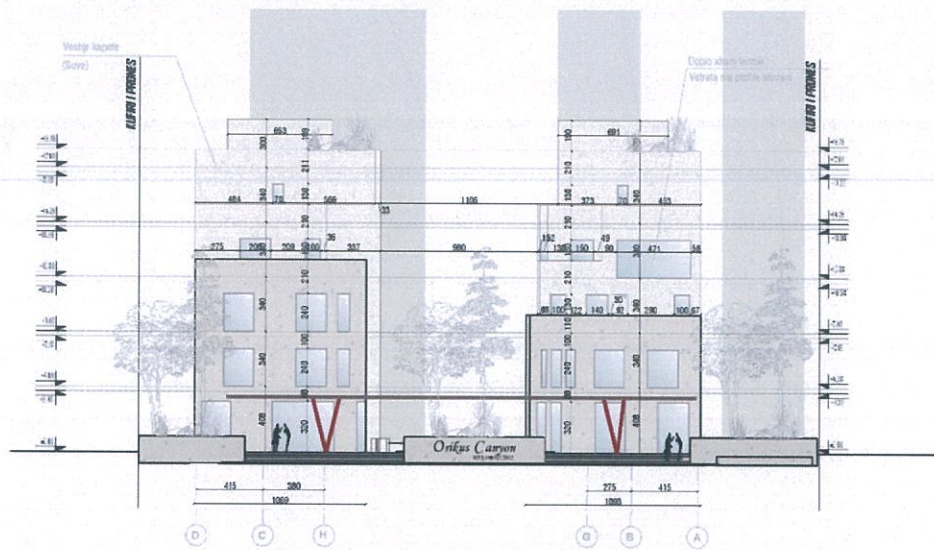


Fig. 16 Fasada Veriore

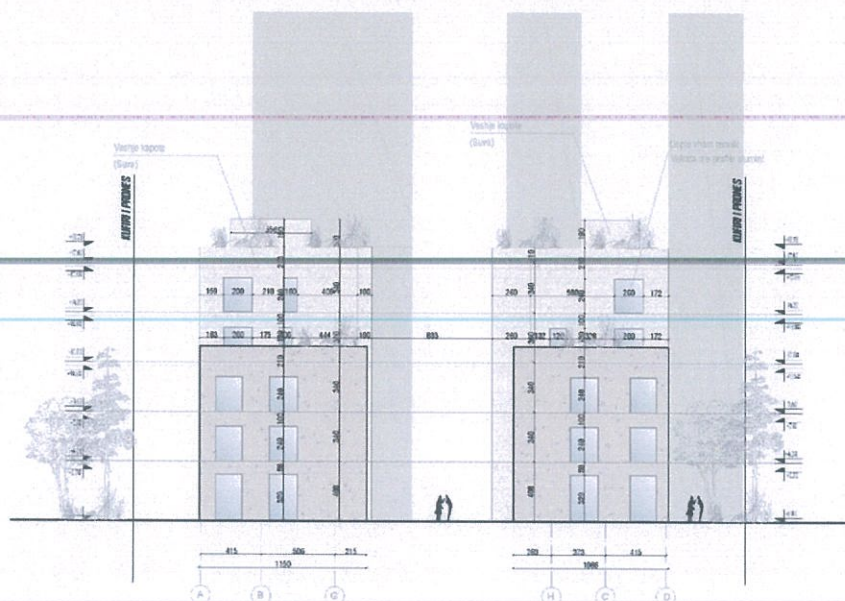


Fig. 17 Fasada Jugore

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: 506/2; 506/3; 506/3/1
Zonen Kadastrale. 3140

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 11.0 m objekti 2 kat
8.3 m objekti 3 kat
Jug: 9.2 m per obj. 3 kat
Lindje : 6.3 m objekti 3 kat
6.4 m objekti 4 kat
6.6 m objekti 5 kat
6.7 m objekti 3 kat
Perëndim : 5.1 m objekti 2 kat
3.6 m objekti 4 kat
3.4 m objekti 5 kat
2.7-2.8 m objekti 3 kat

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri: 18.9 m per objektin 3 kat
22.7 m per objektin 2 kat
Jug: 14.6 m per objektin 3 kat
14.6 m per objektin 3 kat

Distancat nga trupi i rrugës:

Veri: 10.6 m per objektin 3 kat
15.6 m per objektin 2 kat
Jug: 10.5 m per objektin 3 kat
10.1 m per objektin 3 kat

Distancat nga objekte ekzistuese:

Perëndim: 12.4 m objekti 2 kat nga volumi ekzistues 4 kat
10.7 - 11.0 m objekti 4 kat nga volumi ekzistues 4 kat
10.6 - 11.8 m objekti 5 kat nga volumi ekzistues 4 kat
10.3 m objekti 3 kat nga volumi ekzistues 4 kat
Lindje: 8.4 m objekti 3 kat nga volumi ekzistues 1 kat
10.3 m objekti 3 kat nga volumi ekzistues 4 kat
10.4 m objekti 4 kat nga volumi ekzistues 4 kat
10 m objekti 5 kat nga volumi ekzistues 4 kat

PLANI I SISTEMIMIT

Ky plan sistemim paraqet një zhvillim urban të konceptuar me kujdes, ku në qendër të projektit ndodhet një element dominant – një pasqyrë ujore me formë organike që zgjatet përgjatë gjithë gjatësisë së zonës. Ky shteg shoqërohet nga rrugica për këmbësorë dhe zona të gjelbra në të dy anët, duke krijuar një ambient të qetë dhe relaksues në zemër të kompleksit. Përreth këtij blloku qëndror janë të vendosura dy objektet në mënyrë simetrike, të cilat janë të organizuara në mënyrë lineare. Organizimi i brendshëm i hapësirës është projektuar jo vetëm si një element estetik, por edhe funksional, duke shërbyer si bosht lidhës dhe social për banorët.

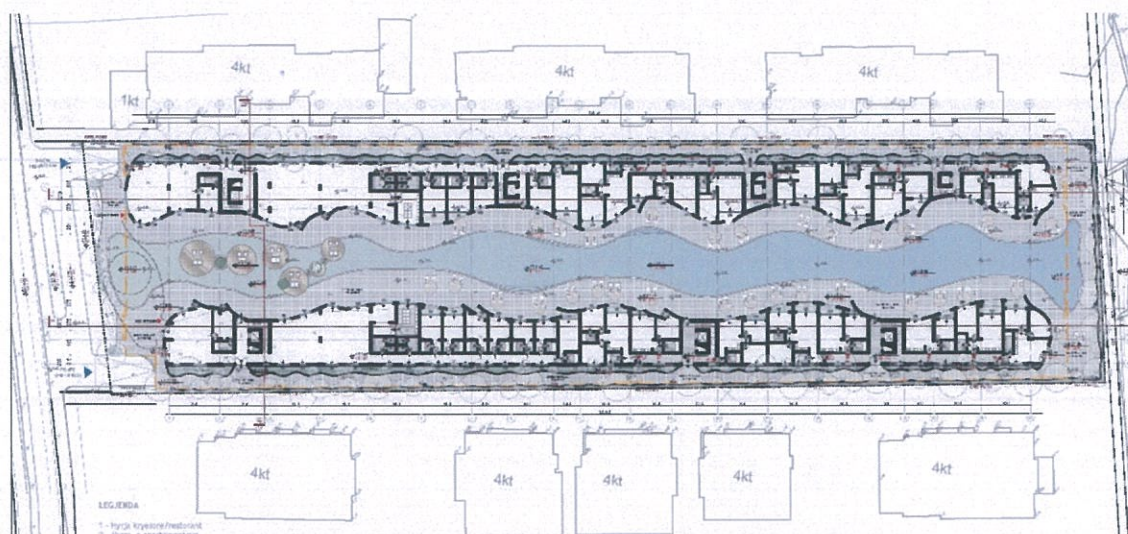


Fig. 18 Zhvillimi i sistemit.



Fig. 19 Imazh i sistemit.

PARKIMI NËNTOKËSOR

Objekti ka 1 kat nëntokë për parkim. Në katin -1 me sip 6308 m² zhvillohet parkimi me kapacitet prej 147 makinash. Akseset e tij realizohet nëpërmjet 2 rampave për makinat në anën veriore dhe jugore dhe me grupin e shkallë ashensorë. Gjithashtu në katin nëntokë janë të vendosura edhe ambiente për qendër wellness, me hapësira të ndryshme për SPA, hamame, hidromasazh, etj.

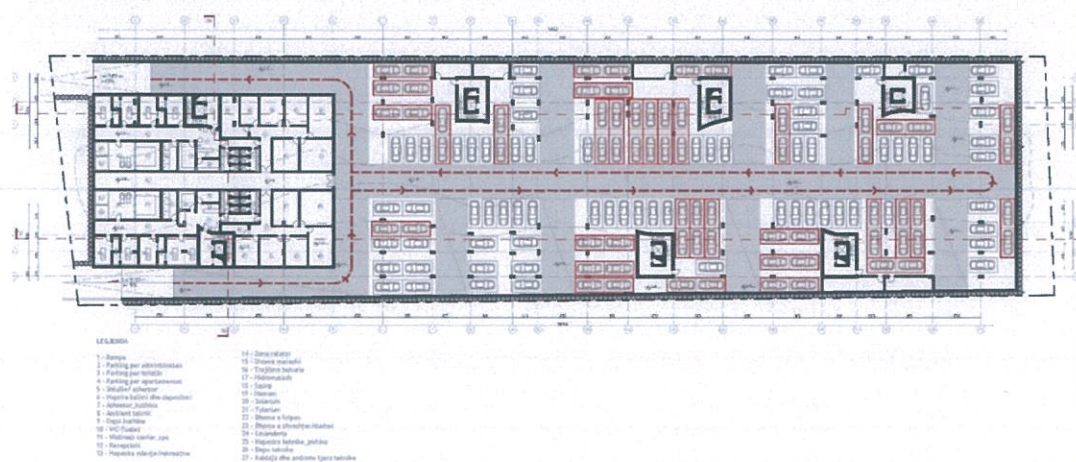
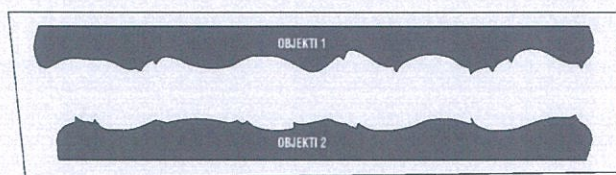


Fig. 20 Kati nëntokë - parking.



Fig. 21 Prerje



FUNKSIONI	HOTEL	
	OBJEKTI 1 (M2)	OBJEKTI 2 (M2)
KATI PERDHE	241	241
KATI I PARE	702.6	636.21
KATI I DYTE	703.4	570.35
KATI I TRETE	605.45	565
KATI I KATERT	0	0
TOTAL	2252.45	2012.56

FUNKSIONI	APART-HOTEL	
	OBJEKTI 1 (M2)	OBJEKTI 2 (M2)
KATI PERDHE	664	726.21
KATI I PARE	664	730
KATI I DYTE	664	730
KATI I TRETE	630	660
KATI I KATERT	630	660
TOTAL	3252	3506.21

FUNKSIONI	SHERBIM	
	OBJEKTI 1 (M2)	OBJEKTI 2 (M2)
KATI PERDHE	462.1	397

TOTALE	OBJEKTI 1 (M2)	OBJEKTI 2 (M2)	OBJEKTI 1 + OBJEKTI 2 (M2)
HOTEL	2252.45	2012.56	4265.01
SHERBIM	462.1	397	859.1
APART-HOTEL	3252	3506.21	6758.21
HOTEL + SHERBIM	2714.55	2409.56	5124.11
NENTOKE	6308 m2		

MBITOKE : HOTEL + SHËRBIM + APART-HOTEL = 4265.01+859.1+6758.21 =11 882.32 M²

Fig. 22 Tabela e Sipërfaqeve.

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	7215 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	2731.31 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbitokë:	11 888.32 m ²
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	37.85 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.647
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	18.78 m
Numri i kateve mbi tokë:	1-5 kate
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përqark objekteve, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.



Fig. 23 Hyrje në Kompleks.

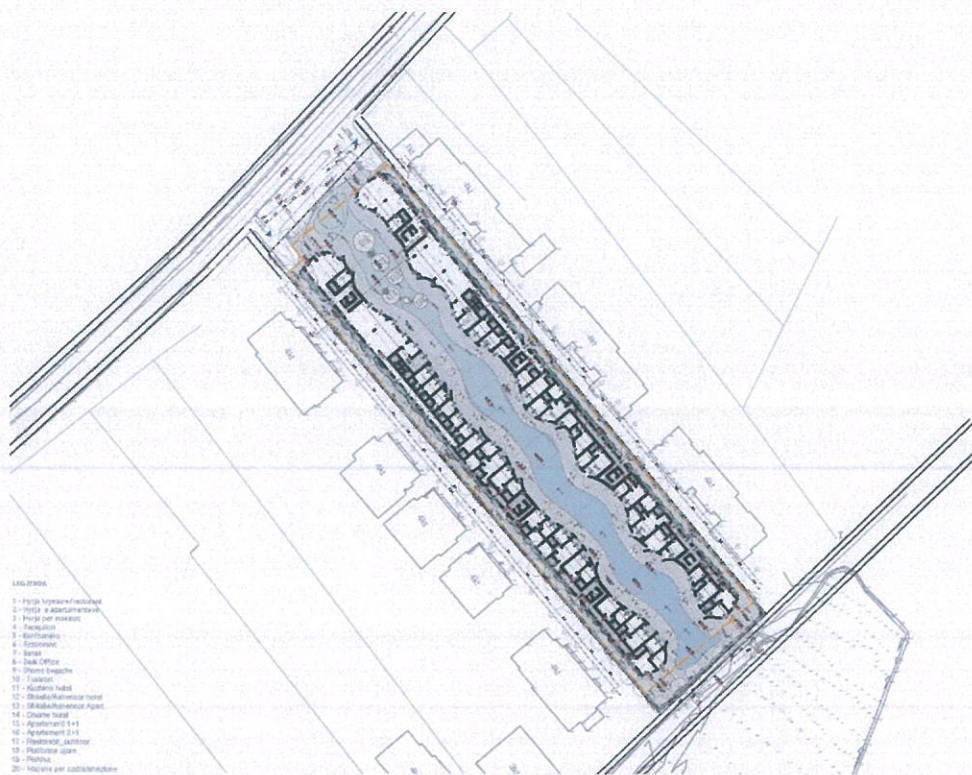


Fig. 24 Plansistemim.

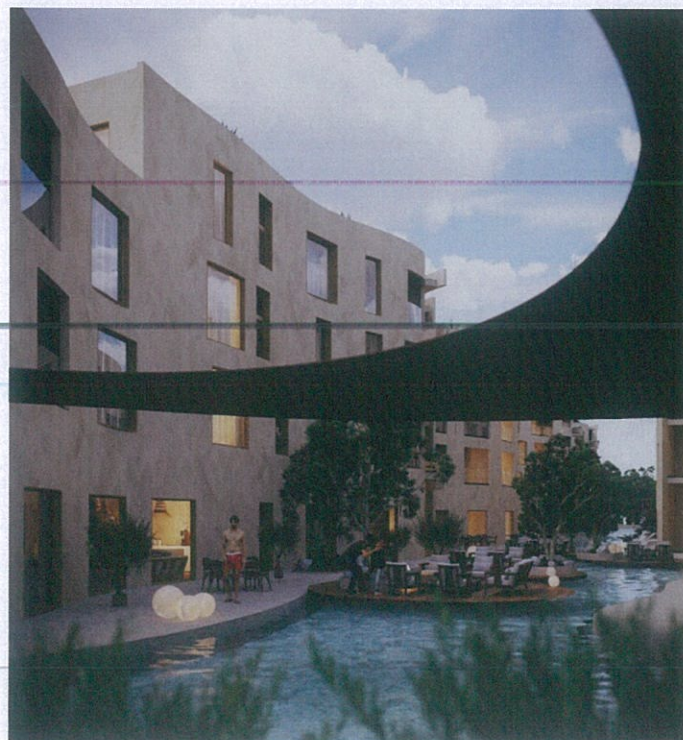


Fig. 25 Vizualizim.



Fig. 26 Vizualizim.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Aksesueshmëria në pronë me infrastrukturën rrugore do të arrihet nga rruga ekzistuese në krahun veriperëndimor të parcelës.

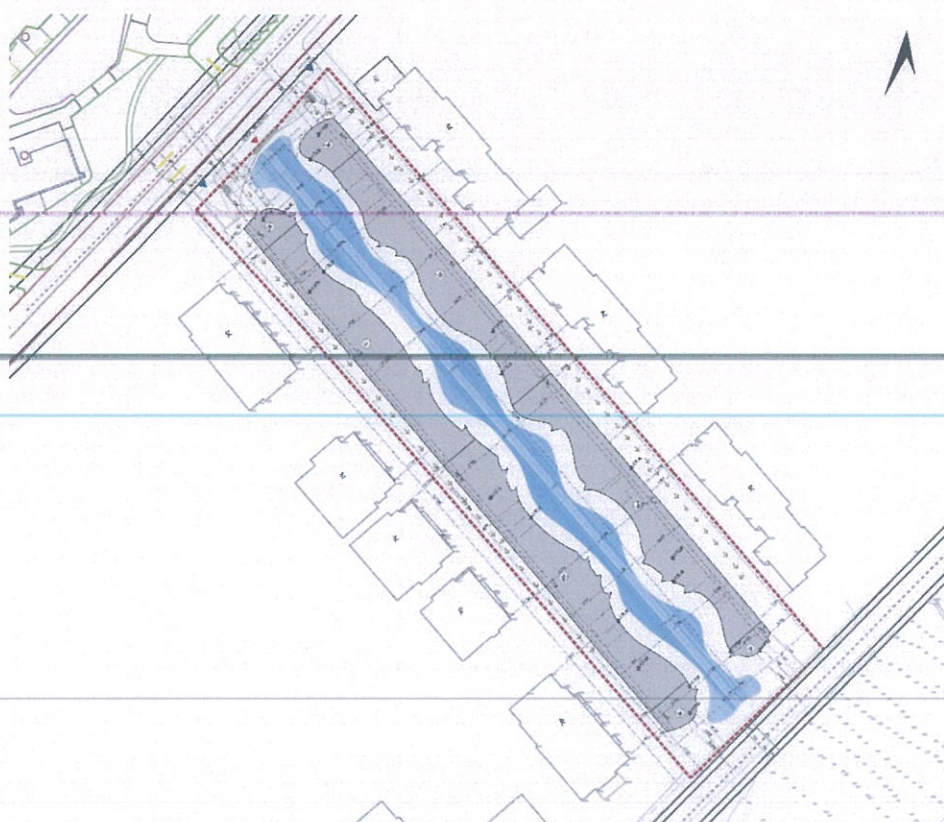


Fig. 27 Planvendosje.