



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN PËR LEJE NDËRTIMI 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.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 45, Datë 19.02.2025

Projektues:

SON  
Engineering & Construction

Zhvillues :  
BRUNES CONSTRUCTION



SON  
NDËRTIM CONSTRUCTION  
PROJEKTIM ENGINEERING

www.son-group.com

## 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





## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona bën pjesë në dokumentin e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Vlorë. Studimi është komform rregullores dhe kriterëve të Planit të Përgjithshëm Vendor, Nr.1 datë 14.04.2017.



Fig. 2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.

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

Duke u bazuar në rregulloren e planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Vlorë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Për Miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Vlorë", për zonën e interesit, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

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.

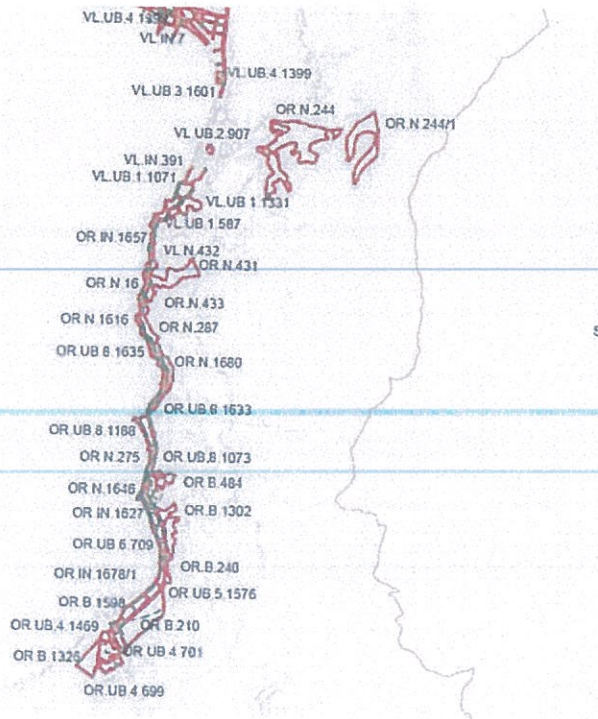


Fig. 4 Harta e njësisve strukturore, ekstrakti i PPV Bashkia Vlorë.



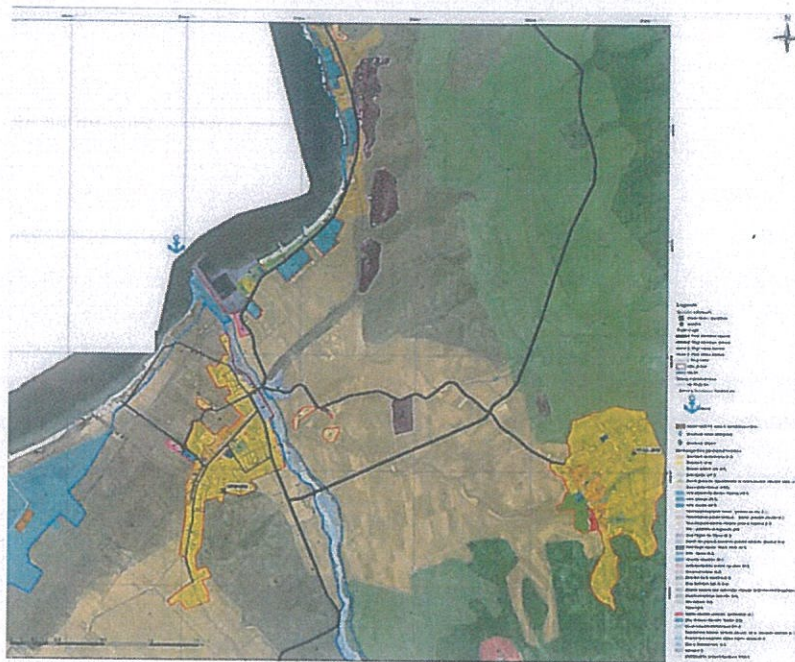


Fig. 5 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, ekstrakt i PPV Bashkia Vlorë

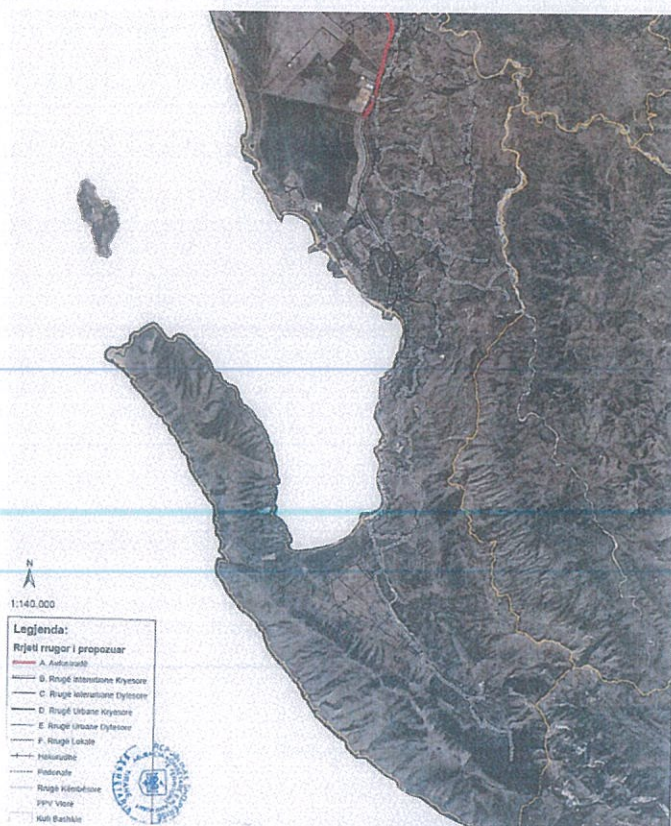


Fig. 6 Harta e rishikuar e infrastrukturës së transportit, ekstraktuar nga PPV Bashkia Vlorë.



### 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 m<sup>2</sup>

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. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Godina zhvillohet nga 2 deri në 5 kate. Ndërtimi ndahet në dy pjesë kryesore: pjesa e hotelarisë dhe pjesa e apartamenteve në funksion të turizmit. Kati përdhe i hotelit ka një sipërfaqe prej 1338.3 m<sup>2</sup> ku zhvillohet holli, grupi shkallë ashensorë, dhe ambjentet e ndryshme të shërbimit.

Në katin përdhe kemi funksione të tilla si bar-restorant, reception për hotelin dhe apartamente që do të zhvillohen në funksion të turizmit. Kati 0 prej 2731.31 m<sup>2</sup> përfshin 12 dhoma hoteli ; 9 Apartamente 1+1, 7 Apartamente 2+1. Me blu janë rrethuar ambjentet e tilla si bar-restorant, receptioni dhe holli i pritjes si dhe njësi që i perkasin hotelit. Me të jeshile apartamentet në funksion të turizmit, pra apart-hotel.

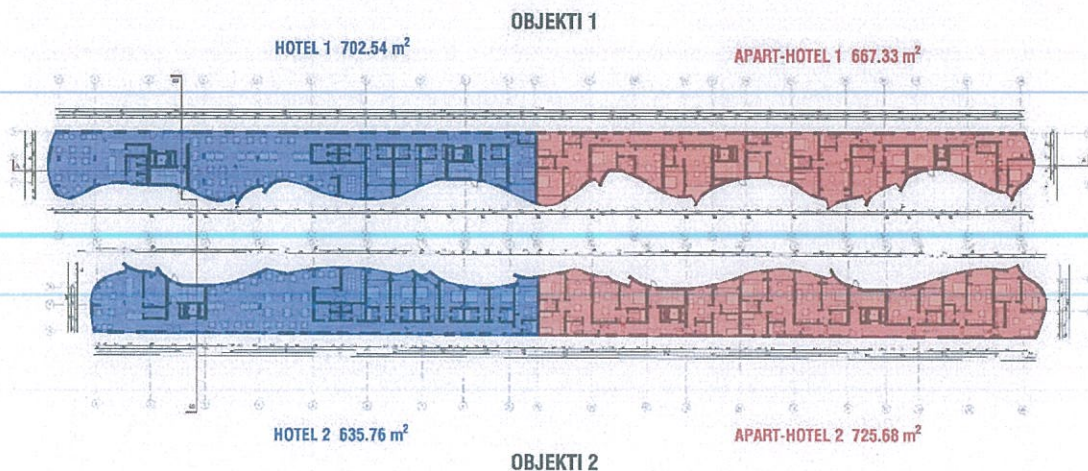


Fig. 7 Planimetria e Katit Përdhe \_HOTEL DHE APART - HOTEL

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 2735.13 m<sup>2</sup> përfshin 29 dhoma hoteli ; 9 Apartamente 1+1, 7 Apartamente 2+1.



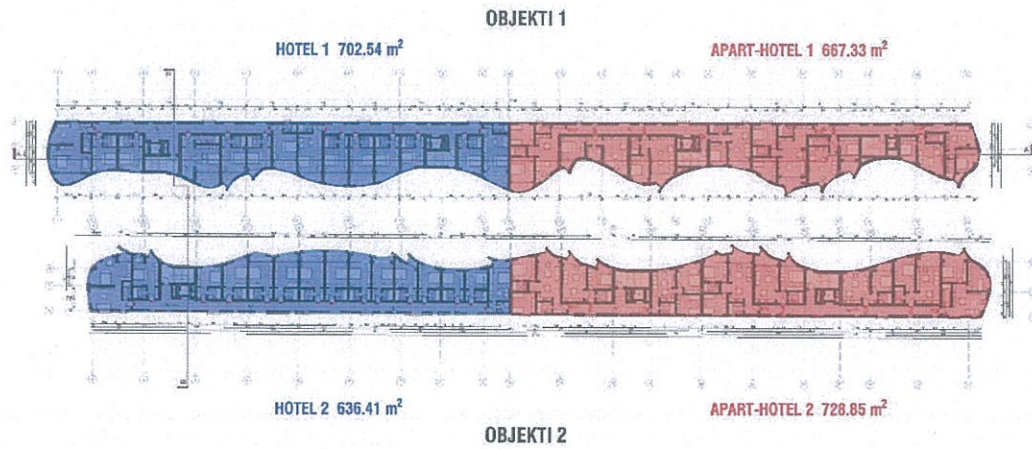


Fig. 8 Planimetria e Katit të Parë \_HOTEL DHE APART - HOTEL

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 2669 m<sup>2</sup> përfshin 28 dhoma hoteli ; 9 Apartamente 1+1, 7 Apartamente 2+1.

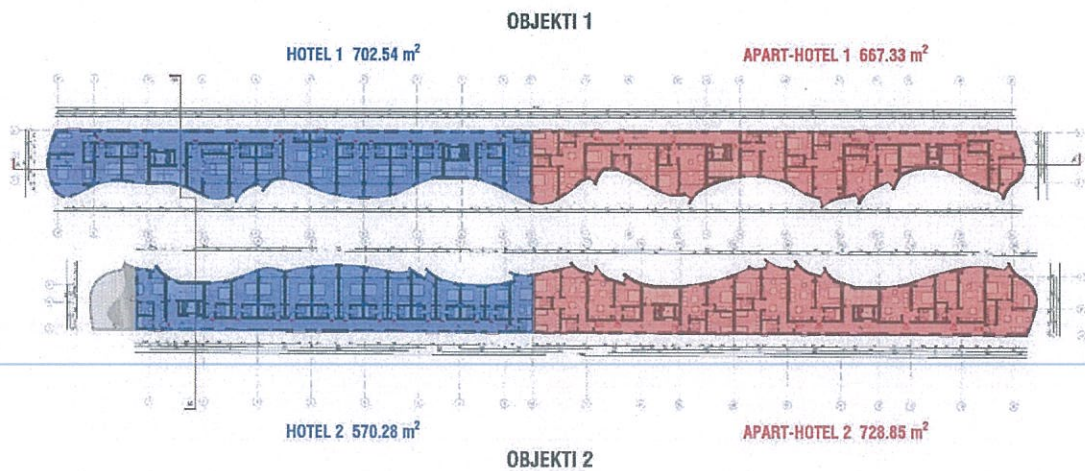


Fig. 9 Planimetria e Katit të Dytë \_HOTEL DHE APART - HOTEL

Edhe në këtë kat zhvillohen po të njëjtat funksione, hotel dhe apart-hotel. Vihet re shtimi i verandave në këtë kat. Kati +3 prej 2456.58 m<sup>2</sup> përfshin 26 dhoma hoteli ; 8 Apartamente 1+1, 6 Apartamente 2+1.



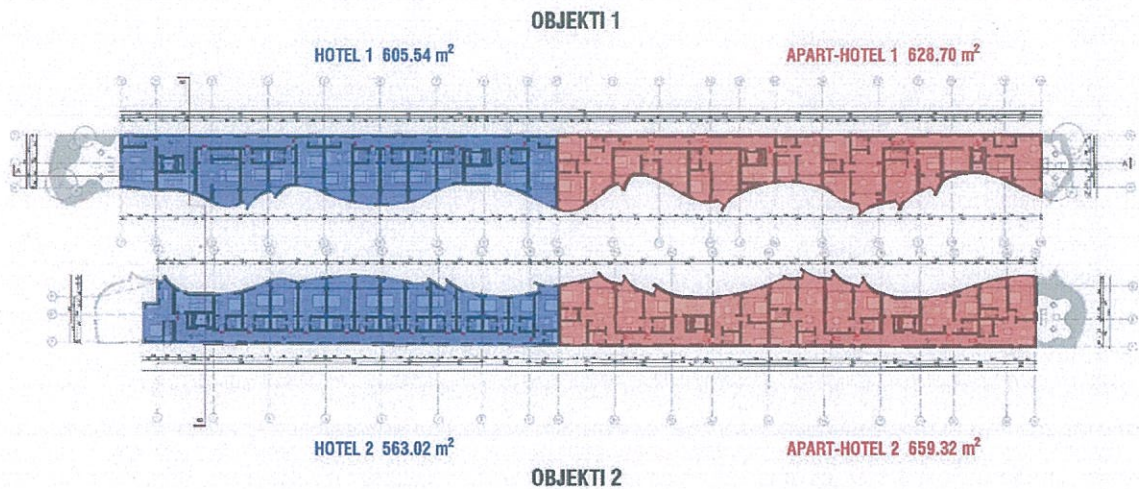


Fig. 10 Planimetria e Katit të Tretë \_ HOTEL DHE APART - HOTEL

Kati +4 ka vetëm apartamente në funksion të turizmit. Ky kat është 1291.3 m<sup>2</sup> dhe përfshin 8 Apartamente 1+1, 6 Apartamente 2+1. Pra, gjithsej kemi 11 883.32 m<sup>2</sup> ndërtim mbitokë.

Hoteli ka 95 dhoma, 43 apartamente 1+1 dhe 33 apartamente 2+1.

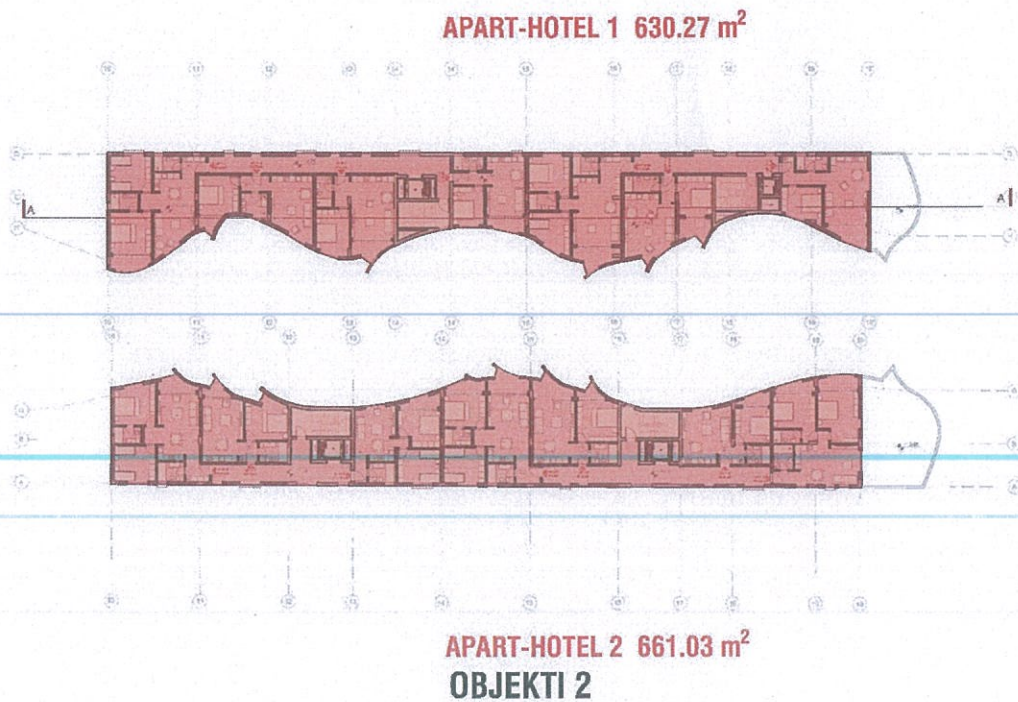


Fig. 11 Planimetria e Katit të Katërt \_ APART - HOTEL



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

Forma volumetrike dhe trajtimi i saj krijon 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 yne. 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.

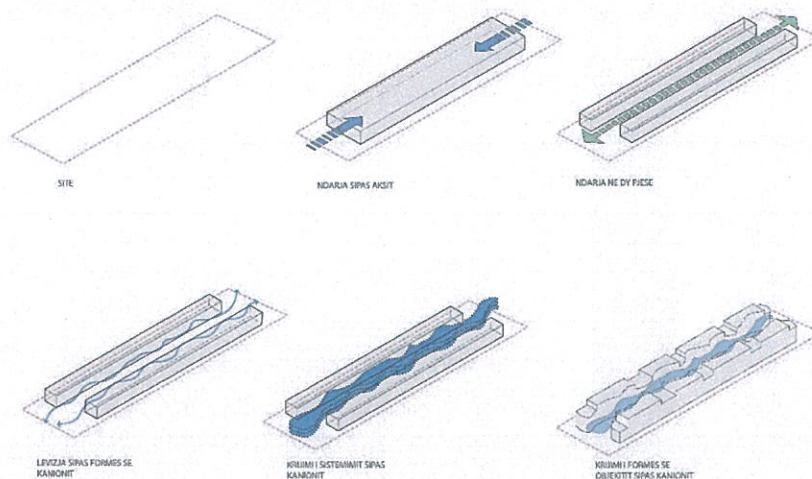
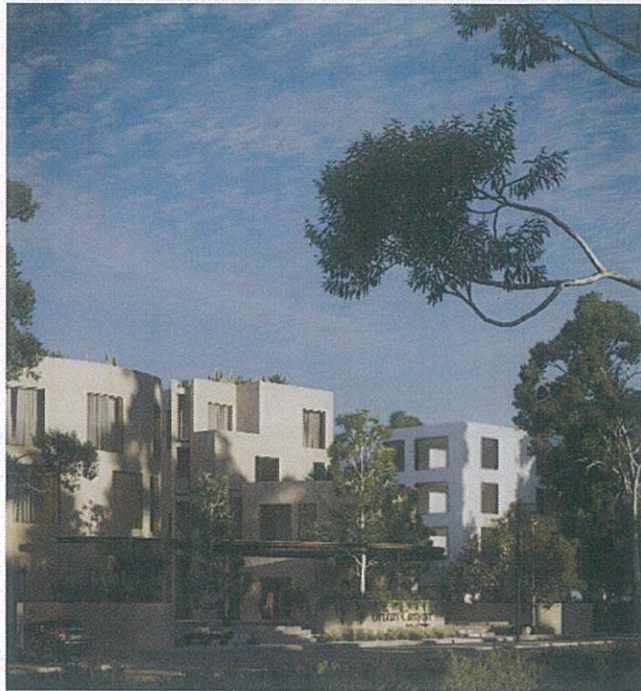


Fig. 12 Zhvillimi i konceptit.





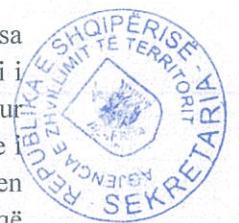
*Fig. 13 Pamje e Objektivit*



*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 njëjtën logjike.



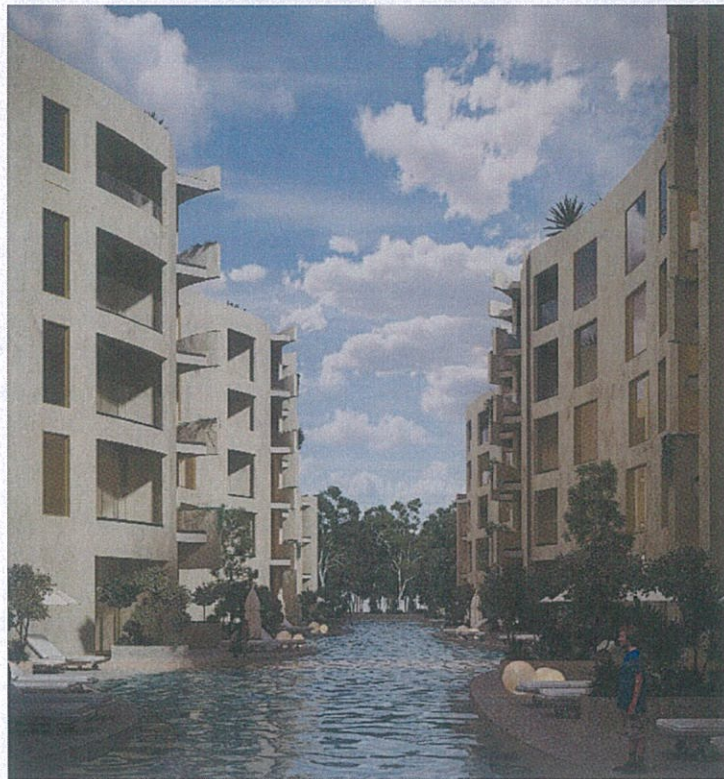


Fig. 15 Vizualizim i objektit.

### 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 njejtë në çdo kat. Gjithashtu edhe materialet dhe ngjyrat e godinës për të krijuar idenë e kanioneve vazhdojnë të njehta 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.

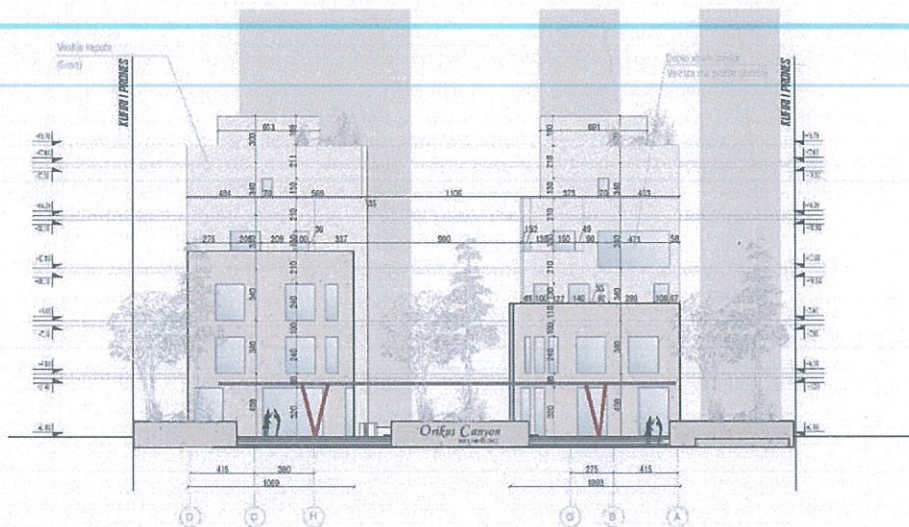


Fig. 16 Fasada Veriore

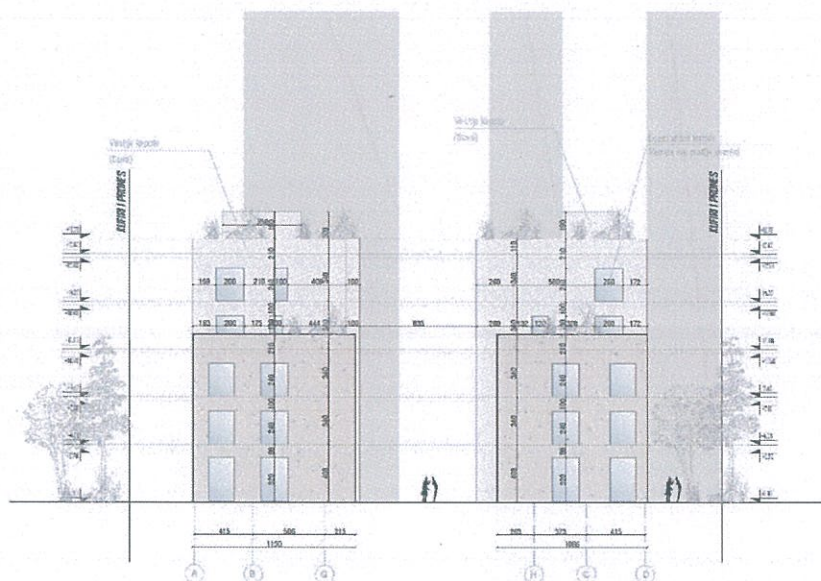


Fig. 17 Fasada Jugore

**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.

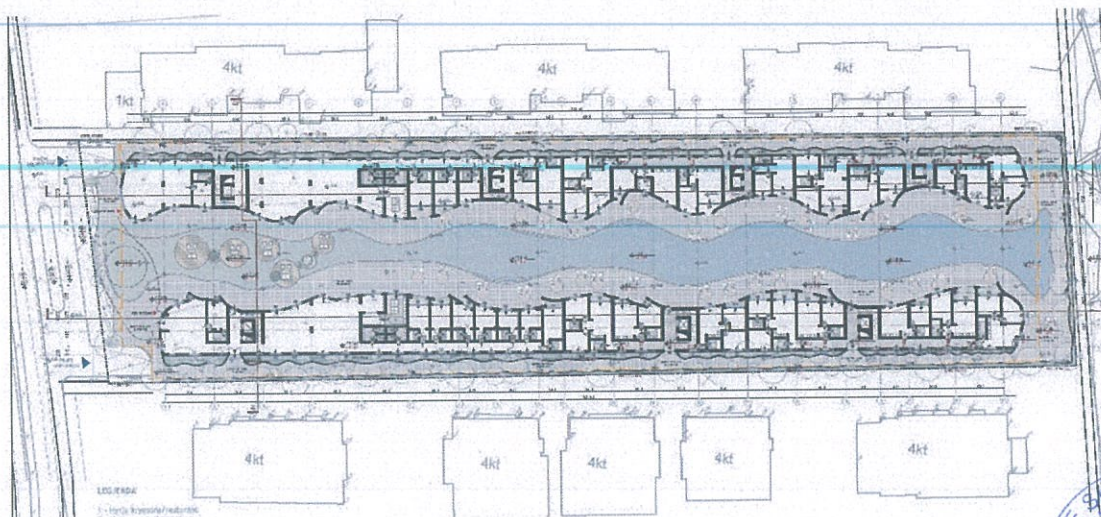


Fig. 18 Zhvillimi i sistemimit.



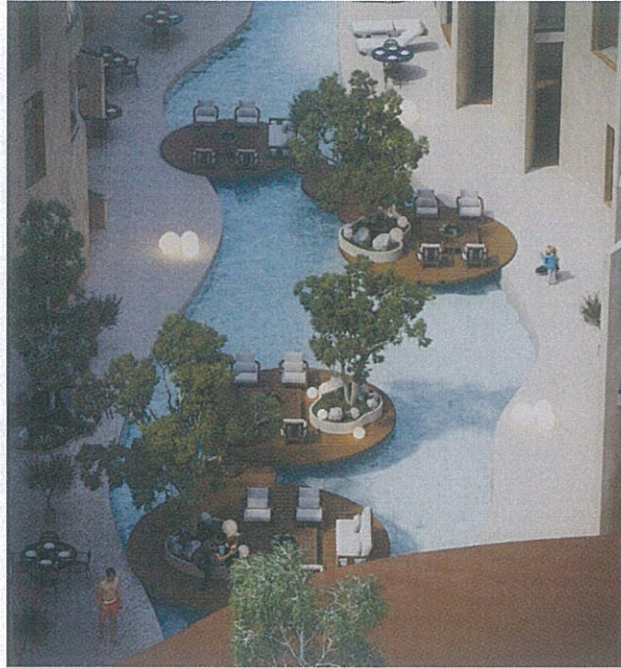


Fig. 19 Imazh i sistemimit.

## PARKIMI NËNTOKËSOR

Objekti ka 1 kat nëntokë për parkim. Në katin -1 me sip 6308 m<sup>2</sup> zhvillohet parkimi me kapacitet prej 147 makinash. Aksesi i 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.

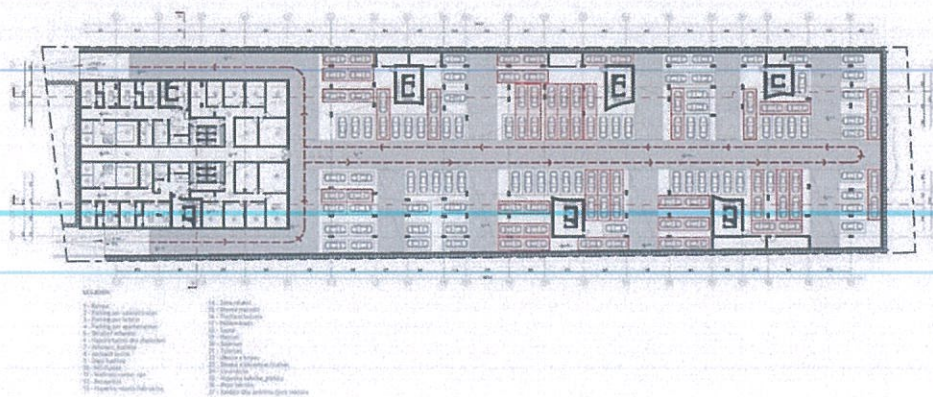


Fig. 20 Kati nëntokë - parking.



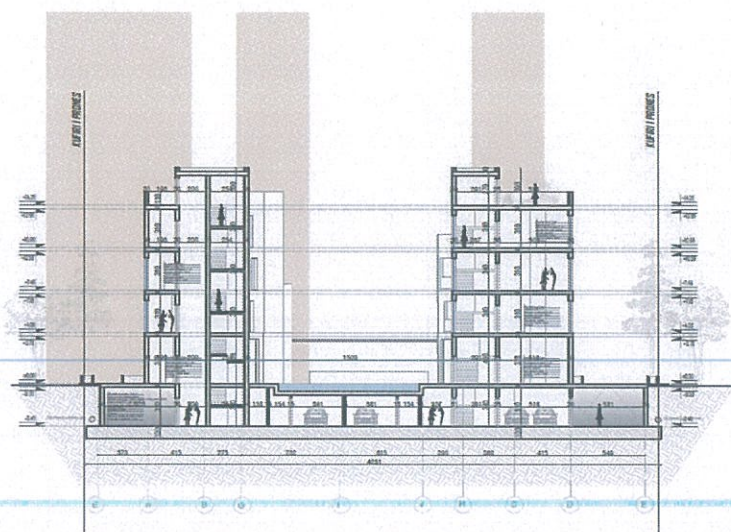
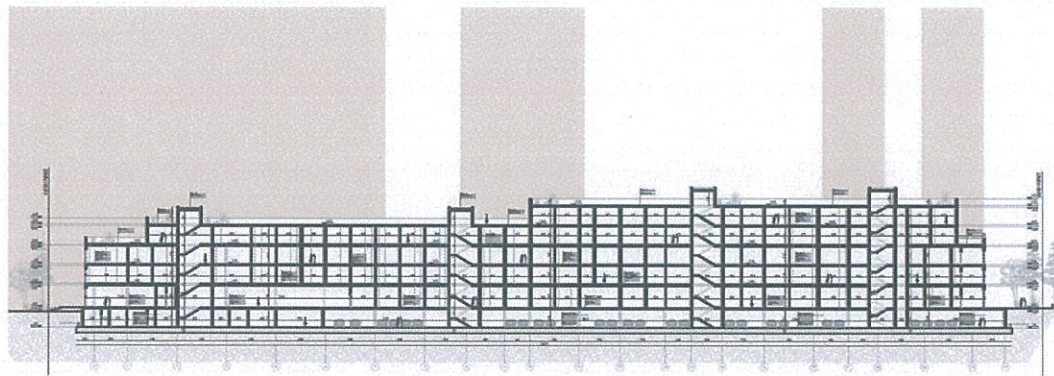
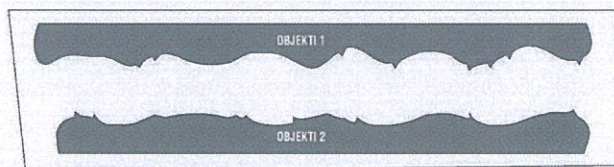


Fig. 21 Prerje





FUNKSIONI	HOTEL	
	OBJEKTI 1 (M2)	OBJEKTI 2 (M2)
KATI PERDHE	702.54	636.59
KATI I PARE	702.54	635.58
KATI I DYTE	702.54	570.28
KATI I TRETE	605.54	563.02
KATI I KATERT	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2713.16</b>	<b>2405.47</b>

FUNKSIONI	APART-HOTEL	
	OBJEKTI 1 (M2)	OBJEKTI 2 (M2)
KATI PERDHE	667.33	725.68
KATI I PARE	667.33	728.85
KATI I DYTE	667.33	728.85
KATI I TRETE	628.7	659.32
KATI I KATERT	630.27	661.03
<b>TOTAL</b>	<b>3260.96</b>	<b>3503.73</b>

TOTALE	OBJEKTI 1 (M2)	OBJEKTI 2 (M2)	OBJEKTI 1 + OBJEKTI 2 (M2)
HOTEL	2713.16	2405.47	5118.63
APART-HOTEL	3260.96	3503.73	6764.69
<b>HOTEL + APART-HOTEL</b>	<b>5974.12</b>	<b>5909.2</b>	<b>11883.32</b>
<b>NENTOKE</b>	<b>6308 m2</b>		

**MBITOKE : HOTEL + SHËRBIM + APART-HOTEL = 5124.11+6758.21 =11 883.32 M<sup>2</sup>**

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 <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	2731.31 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbitokë:	11 883.32 m <sup>2</sup>
Koeficienti 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.

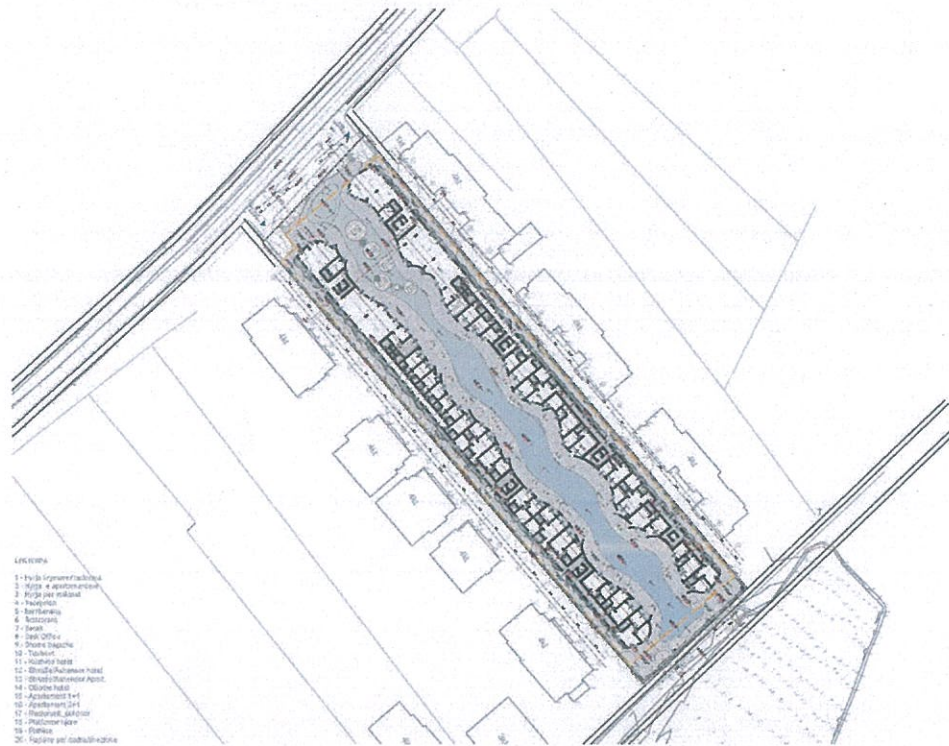


Fig. 24 Plansistemim.



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.

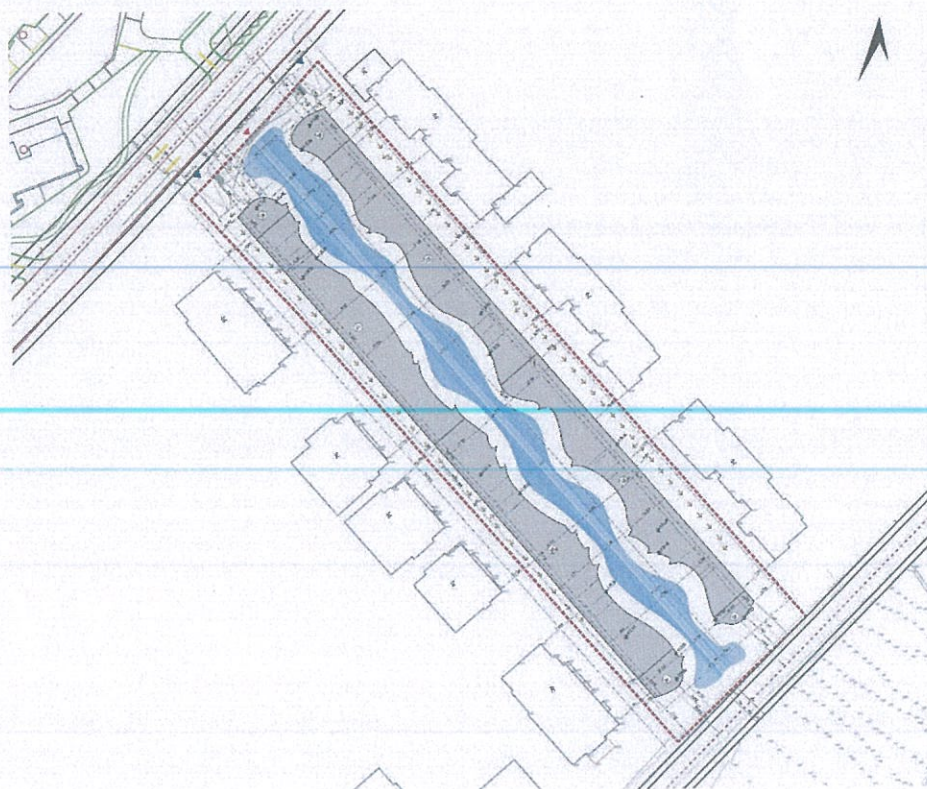


Fig. 27 Planvendosje.

