



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PËR OBJEKTIN:
"GREEN DREAM" HOTEL & SPA
ADRESA: RADHIME, VLORE

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.06, Datë 09.07.2024

Zhvillues:
"MINARON 09" sh.p.k.

Projektues:
DAVIDE MACULLO ARCHITECTS
"S&L Studio" sh.p.k.
Ark. Mirandi Dado

S&L
STUDIO

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 Tiranë

- 2.1 Fragmente të hartave të PPV Vlorë në lidhje me zonën në zhvillim;
- 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;

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

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: "Green Dream" hotel & spa", me vendndodhje në Radhimë, Bashkia Vlorë me subjekt zhvillues "MINARON 09" sh.p.k.

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e territorit" (i ndryshuar).
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit" (i ndryshuar).
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vlorë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit (i rishikuar).

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Prona në të cilën është në ndërtim objekti "Green Dream" hotel & spa , ndodhet në qytetin e Vlorës, në zonën e Radhimës .Prona ndodhet në zonën kadastrale nr.3140, me numër pasurie -106/3; sipas dokumentit hipotekor "Çertifikatë për Vërtetim Pronësie, lëshuar më datë 18.02.2019

-106/7; sipas dokumentit hipotekor "Çertifikatë për Vërtetim Pronësie, lëshuar më datë 18.02.2019

-106/8; sipas dokumentit hipotekor "Çertifikatë për Vërtetim Pronësie, lëshuar më datë 05.03.2019

-106/9; sipas dokumentit hipotekor "Çertifikatë për Vërtetim Pronësie, lëshuar më datë 05.03.2019

E gjithë hapësira ku po ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 2400 m², ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura e propozuar është 1540 m², që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 64.2 %.



Fig.1 Vendodhja e zonës ku do të ndërtohet godina



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor te Bashkisë Durrës

2.1. Fragmente të hartave të PPV-së për zonën në zhvillim

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë, parcela ku propozohet ndërtimi i godinës gjendet në hapësirën e konturuar brenda Njësisë Strukture OR.UB.6.710.



**Fig.2 Fragment i hartës së Njësisë Strukture të Qytetit Vlorë –
përfshirë Njësinë OR.UB.6.710**

2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës

Referuar sa me sipër, zona ku kërkohet zhvillimi, bën pjesë në zonat e parashikuar për ndërtim. Gjithashtu zona ku parashikohet zhvillimi është brenda brezit bregdetar dhe zonës së përcaktuar në Vendimin Nr. 02, datë 28.07.2020 (I ndryshuar) të Këshillit Kombëtar të Territorit "Për shpalljen e zonave me përparësi zhvillimin e turizmit detar në territorin e Republikës së Shqipërisë dhe miratimin e hartës së aktiviteteve në këto zona". Si i tillë ndërtimi I godinës "Green Dream" hotel&spa është në harmoni me strategjinë kombëtare të zhvillimit.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi ekzistues i ndërtimit ndodhet në zonën e Radhimës, në qytetin e Vlorës dhe përfaqëson një pronë të favorizuar nga afërsia me bregdetin. Zona përreth karakterizohet nga një miks ndërtesash kryesisht me funksion hoteleri e shërbimi në funksion të turizmit. Në afërsi të sheshit të ndërtimit ndodhen godina me lartësi që variojnë nga 1 deri në 4 kate. Tipologjia e terrenit të sheshit të ndërtimit është e pjerrët, me një disnivel të konsiderueshëm nga niveli i rrugës në veri-perëndim në drejtim të kodrës në pjesën veri-lindore. Ky disnivel ofron mundësi për zhvillimin në thellësi të kateve nëntokë dhe kateve të dhomave me shkallëzime, ndërsa vendosja buzë rruge mundëson hyrje të lehtë për këmbësorë dhe automjete.



Fig.3 Rilevimi topografik i gjëndjes ekzistuese



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti "Green Dream" Hotel & Spa", përfaqëson një zhvillim të ri arkitekturor me funksione hoteleri dhe shërbimi cilësor në zonë. Godina e propozuar është integruar me disnivelelin e terrenit e cila të jep përshtypjen e një volumi minimal. Mbi volumin 3 kate propozohet me gjurme të reduktuar një volum 5 kat ku do të luhet me ballkonet dhe fasadat e çrregullta. Sipërfaqja e zënies së truallit (gjurma e ndërtimit) është 1540m².

Objekti është i shkallëzuar duke ju përshtatur terrenit ekzistues kodrinor. Volumi i parë që është edhe më i madhi është 3 kat mbi tokë duke u shkallëzuar në drejtim të kodrës, ku pjesërisht volumi futet nëntokë për të krijuar edhe ambientet e shërbimit si SPA, palestër apo edhe ambientet teknike të nevojshme për këto lloj strukturash. Pjesa e dukshme e këtij volumi përbëhet nga dhomat tip të cilat janë dhoma dopio me sipërfaqe rreth 28 m²/çdo dhomë.

Gjithashtu nën këtë volum 3 kat është parashikuar një kat nëntokë parkim me 42 poste parkimi dhe ambiente teknike. Hyrja në parkim realizohet në veri-perëndim të pronës, nga rruga ekzistuese, në zonën më të ulët ku bashkohet prona me rrugën.

Ndërkaq në pjesën veri-lindore, ku edhe bashkimi i pronës me rrugën arrin kuotën maksimale, është parashikuar hyrja kryesore e hotelit. Këtu ndodhet një volum 5 katësh i tërhequr nga volumi i mëposhtëm. Në katin përdhe është vendosur zona e shërbimit të hotelit, si recepsioni, kuzhina, restoranti dhe bari. Në pjesën perëndimore nga zvogëlimi i volumit, krijohet një verandë gjigande e cila do të shërbejë për evente dhe do të arrihet me elementë gjelbërimi. Në katet e mësipërme që ndodhen mbi katin përdhe janë përsëri dhoma hoteli. Volumi në lartësi tërhiqet në çdo kat, duke krijuar veranda në çdo kat. Në total janë 104 dhoma akomoduese.

Kati i fundit është projektuar të funksionojë si ambient shërbimi bar roof-top. Qarkullimi vertikal sigurohet nëpërmjet dy ashensorëve dhe dy shkallëve një prej të cilave do të jetë shkallë emergjence. Kati përdhe është i projektuar me aksesueshmëri për persona me aftësi të kufizuara (PAK), sipas standardeve teknike në fuqi.

Objekti ka një strukturë të përforcuar me beton arme dhe muraturë tulle, në përputhje me normat sizmike dhe standardet e ndërtimit.

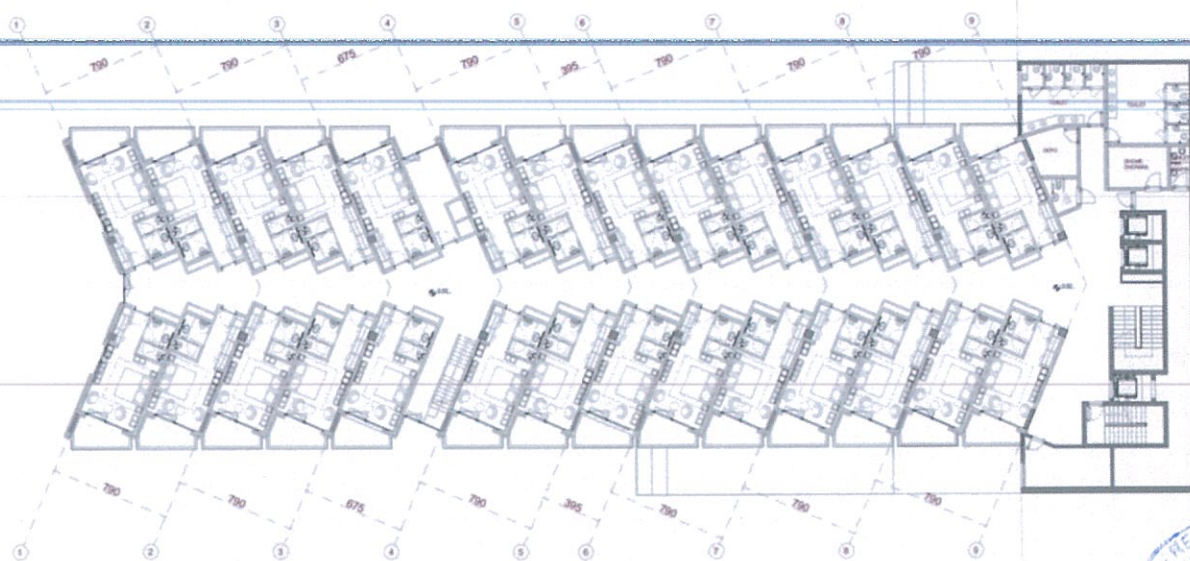


Fig.4 Plani i katit -1

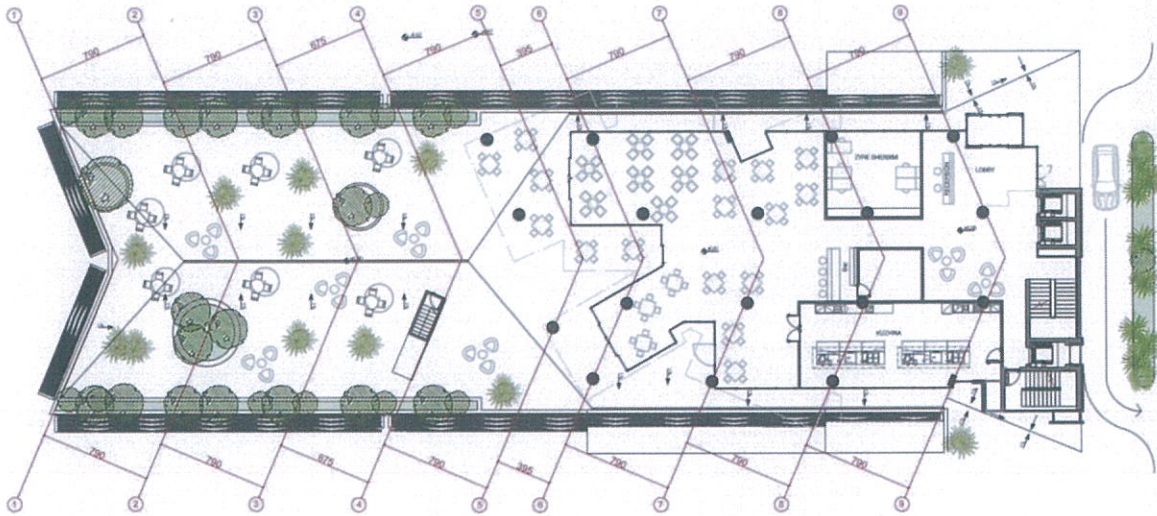


Fig.5 Plani i katit perdhe

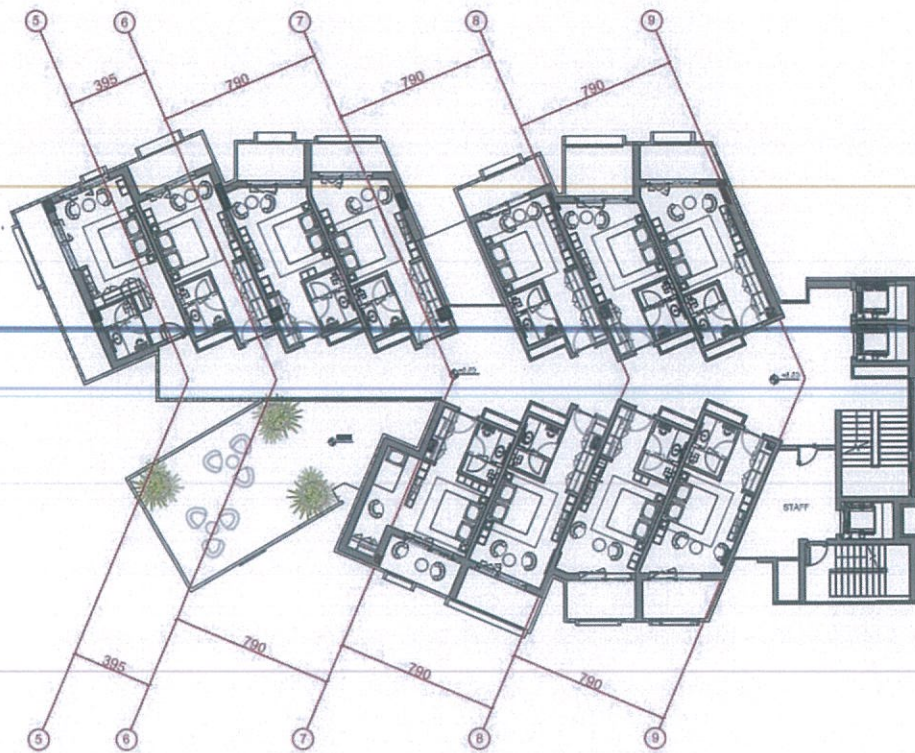


Fig.6 Plani i katit +2



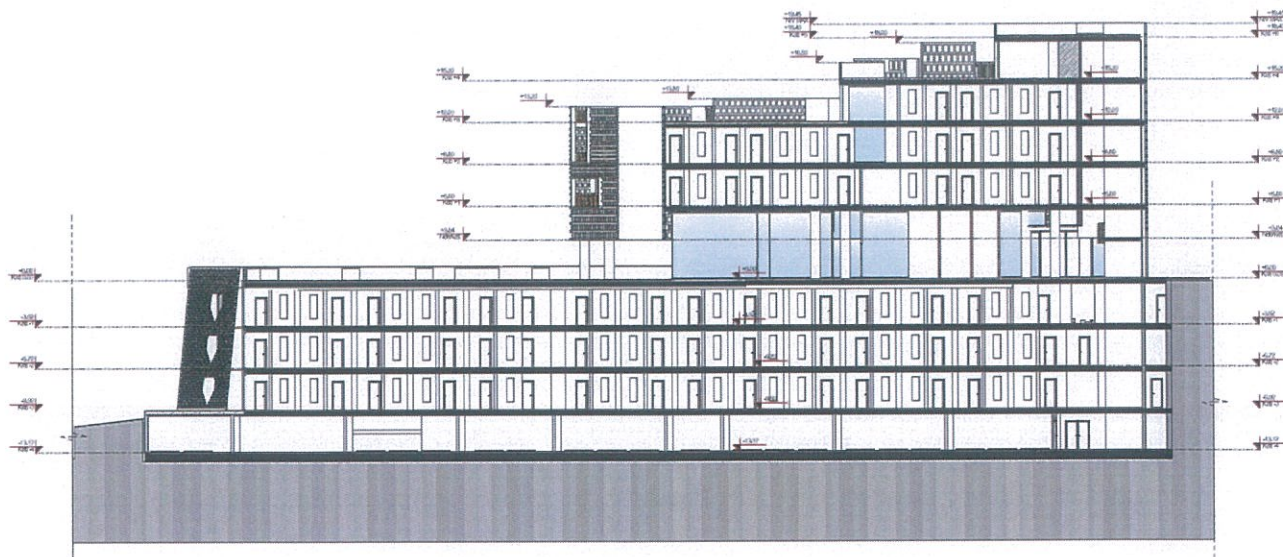


Fig.7 Prerje gjatësore

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

Veshja e fasadës së hotelit do të realizohet me elementë terrakotë dhe guri. Në 3 katet e para është parashikuar vendosja e një strukture të veshur me këto element, e cila do të montohet me një kënd me pjerrësi prej 5 gradë, duke dhënë efektin e vazhdimësisë së pjerrësisë së kodrës. Kjo paraqitje jep idenë që e gjithë struktura 3 kate ndodhet nën tokë dhe mbi të ngrihet një godinë e çrregullt me ballkone dhe fasada të cilat imitojnë një fshat të vogël mbi kodër. Veshja e fasadës me elementë terrakote vazhdon edhe në katet e mësipërme, por këtu vazhdon e drejtë pa pjerrësi. Fasada është e hapur në zonën e ballkoneve dhe në pjesën tjetër formon një grilë me hapësira boshe duke krijuar dritë-hije dinamike në brendësi. Kati përdhe ku është vendosur zona e receptionit dhe shërbimet e bar-restorantit është trajtuar me fasadë xhami të vazhduar në mënyrë që të krijojë transaprency nga ku mund të shihet një pamje spektakolare në drejtim të detit Jon dhe zonës përreth.

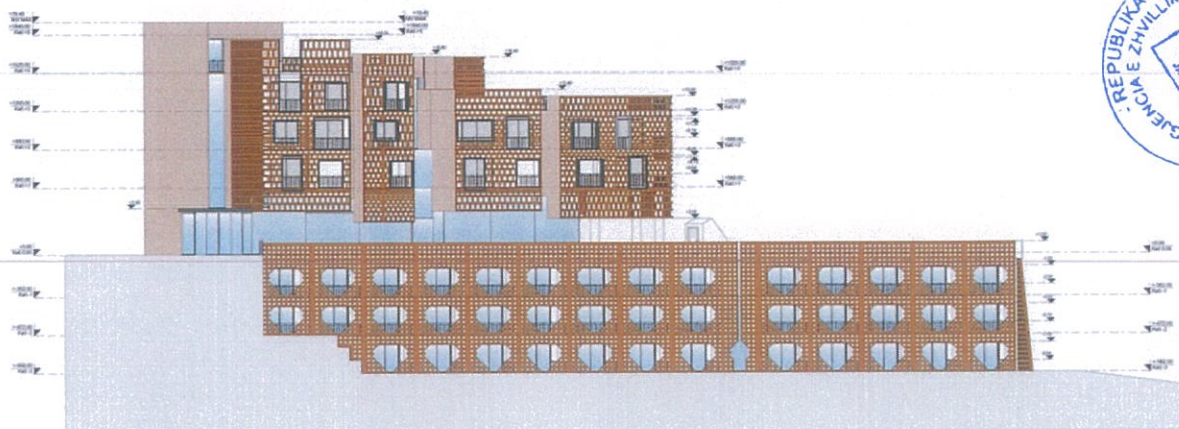


Fig.8 Fasada veriore e objektit



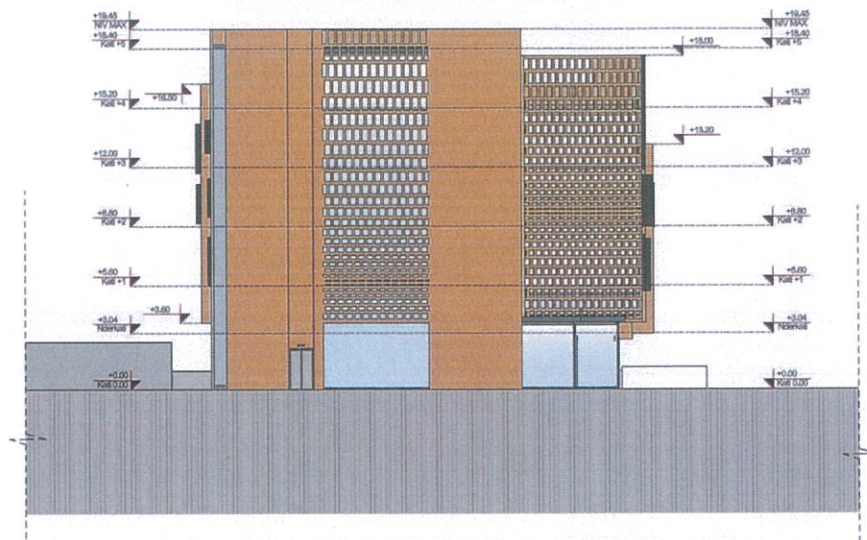


Fig.9 Fasada lindore e objektit

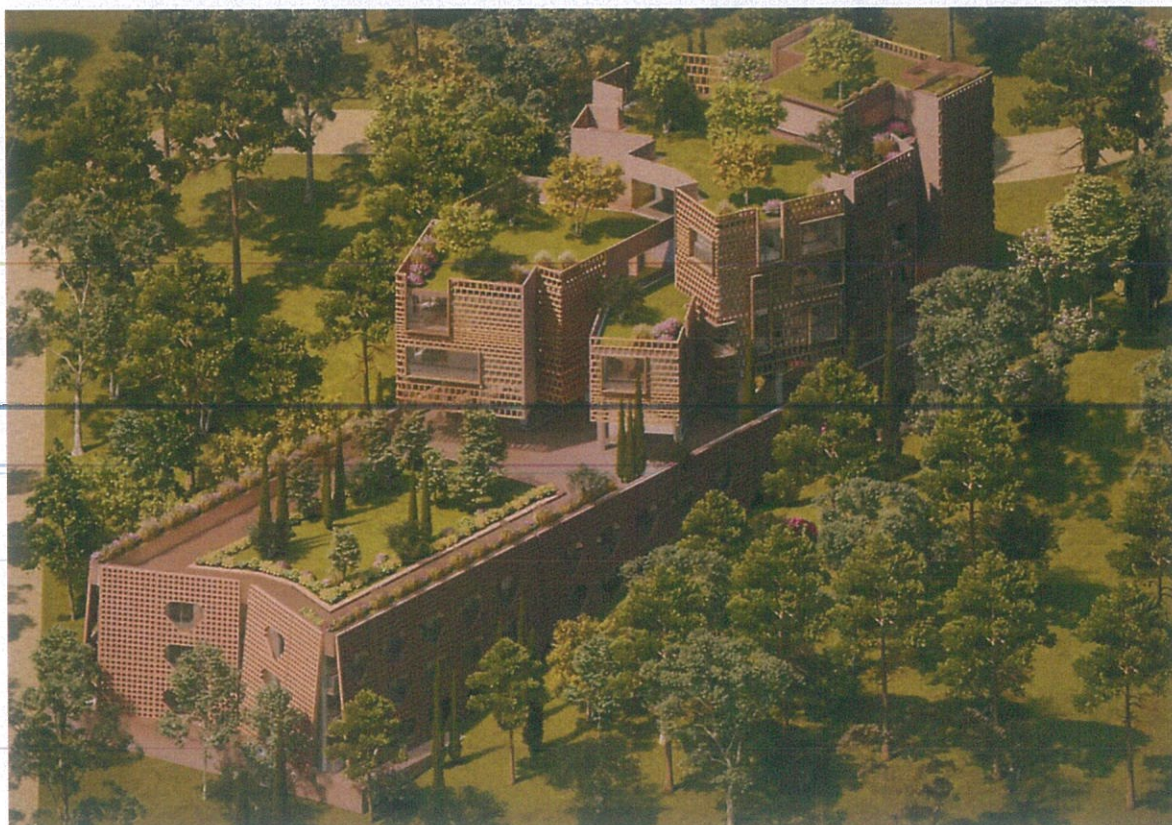


Fig.10 Pamje perspektive të objektit



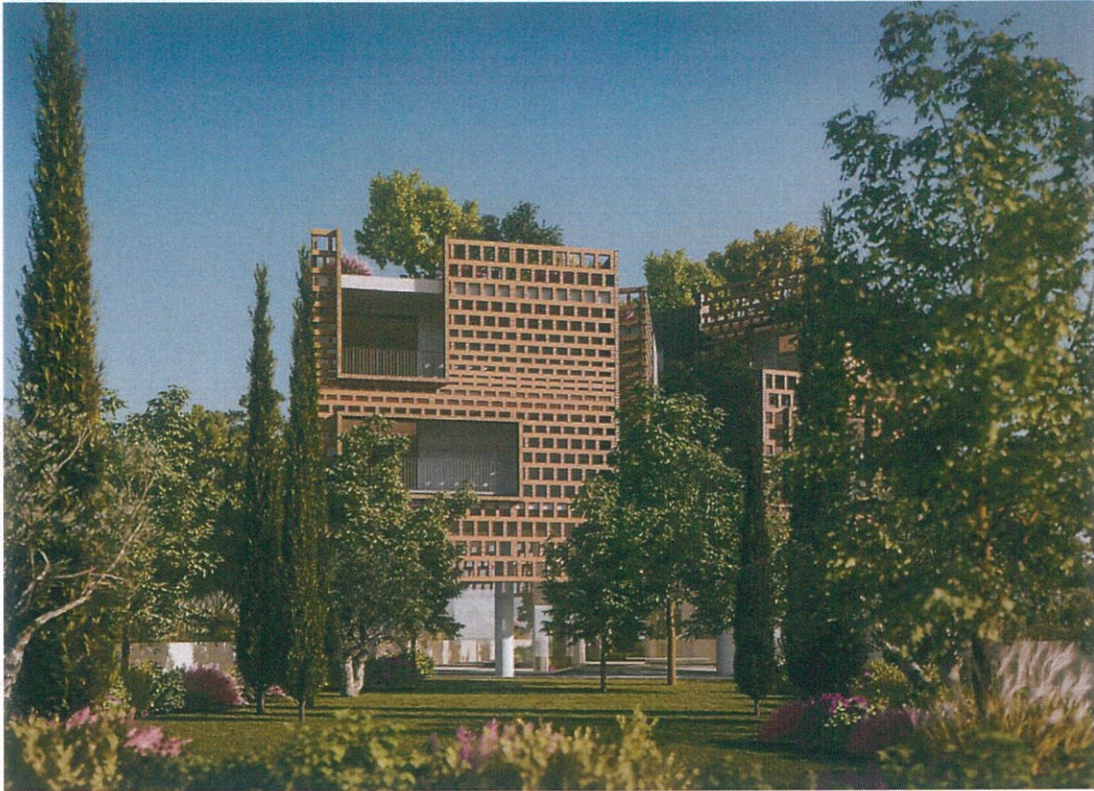


Fig.11 Pamje perspektive të objektit

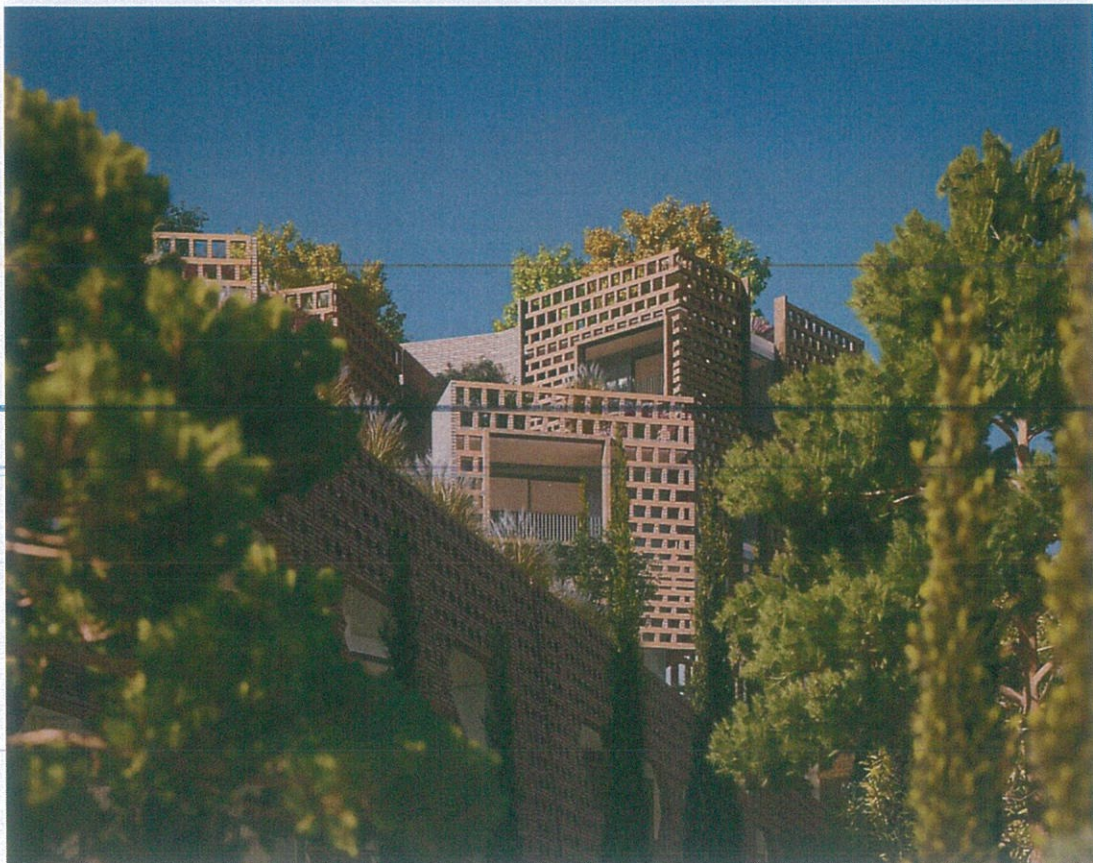


Fig.12 Pamje perspektive të objektit



4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

Treguesit e Zhvillimit:

• Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2400 m ² /
• Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	2400 m ² /
• Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1540 m ² /
• Sip.e ndërtimit mbi tokë (Pa ballkone) :	5788.6 m ²
• Sip.e ndërtimit mbi tokë (Me ballkone) :	6229 m ²
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (nën tokë):	3598.6 m ² /
• Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	64.2 %
• Intensiteti i ndërtimit:	2.41
• Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i sistemimit:	26.72 m
• Numri i kateve mbi tokë:	1-7
• Numri i kateve nën tokë:	1-4

Treguesit e Parceles per Zhvillim:

- Nr. pasurie 106/3; 106/7; 106/8; 106/9 ne zonën kadastrale: 3140
- **Kufizimet/Distancat nga kufiri i pronës:**
- Veri: - 1.7 - 4.6 m
- Jug: - 1.7 - 3.4 m
- Lindje: - 5.1 - 6.1 m
- Perëndim: - 4.1 - 7.9 m
- Distancat nga bordi i rrugës: - 7.9 dhe 6.7 m

Sipërfaqe e objektit:

KATI	SIPERFAQE MBI TOKE(m2) PA BALLKONE	SIPERFAQE MBI TOKE(m2) ME BALLKONE	SIPERFAQE NEN TOKE(m2)	VERANDA
Kati -4, Kuota -13.12			2213.2	
Kati -3, Kuota -9.60	818.2	937.7	774.1	
kati -2, Kuota - 6.72	1120.3	1275.0	366.1	
Kati -1, Kuota -3.52	1202.7	1368.9	245.2	
Kati perdhe, Kuota +0.00	595.3	595.3		1009.1
Kati +1, Kuota + 5.60	757.6	757.6		
Kati +2, Kuota + 8.80	687.5	687.5		70.8
Kati +3, Kuota + 12.00	464.8	464.8		221.9
Kati +4, Kuota + 15.20	142.2	142.2		321.8
Total	5788.6	6229.0	3598.6	1623.6

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Terreni i sheshit të ndërtimit karakterizohet nga një pjerrësi e theksuar, midis nivelit të rrugës dhe pjesës së pasme të truallit, e cila ngjitet drejt kodrës. Hyrja kryesore e hotelit është menduar në pjesën veri-lindore ku krijohet mundësia e hyrjes me automjetet dhe këmbësorë. Këtë trotuar e shfrytëzojnë dhe ambientet e shërbimit në katin përdhe në të cilin do të kemi përsëri gjelbërim kryesisht me bimë të ulëta dhe pemë të vendosura përgjatë



verandës. Gjithashtu çdo shkallëzim I krijuar nga volumet, verandat që krijohen do të trajtohen me gjelbërim.

Hyrja në parkim është menduar nga rruga me një rampë e cila vendoset brenda pronës tonë në veri-perëndim të godinës. Të gjitha zonat e lira nga ndërtimi janë parashikuar të trajtohen me gjelbërim.

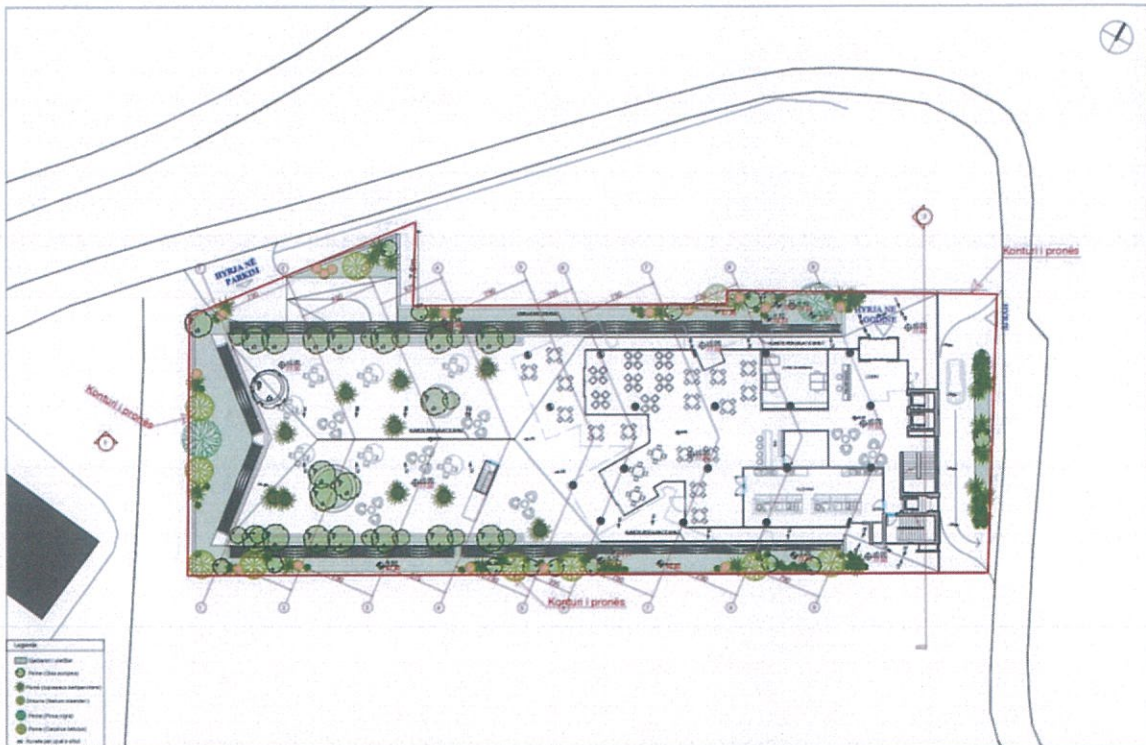


Fig.21 Plani i sistemeve të jashtme të objektit të propozuar

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Objekti do të pajiset me të gjithë infrastrukturën inxhinierike të nevojshme, e cila do të jetë e lidhur me infrastrukturën ekzistuese të zonës. Ndërtimi i këtij objekti nuk do të ndikojë në devijimin e infrastrukturës inxhinierike ekzistuese. Objekti do të plotësojë nevojat e tij për ujë higjieno-sanitar nëpërmjet shfrytëzimit të rrjetit ekzistues dhe përsa i përket sistemit të shkarkimit të ujërave të zeza, ato do të lidhen me kanalizimet ekzistuese në zonë, siç janë ato të objekteve të ndërtuara më herët.

