



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"STRUKTURË 1K-2K-3K-4K DHE 1K NËNTOKË ME FUNKSION HOTELERI",
ME VENDNDODHJE NË RADHIMË, BASHKIA VLORË"

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. BLENDI KLOSI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.24, Datë 14.10.2020

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 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



1. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin "Strukturë 1K-2K-3K-4K dhe 1 kat nëntokë me funksion hoteleri", me vendndodhje në rrugën Radhimë, Bashkia Vlorë" në pronë të z. Fatmir Hanxhari dhe me zhvillues z. Fatmir Hanxhari bazuar në:

- *Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vlorë, miratuar me vendim Nr.1 me Datë 16.10.2017 pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, si dhe Rishikimi i Planit të Përgjithshëm Vendor me vendim Nr. 4 Datë 17.05.2019*
- *Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit".*
- *Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së zhvillimit të territorit".*

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën kryer ky studim ndodhet në zonën e Radhimës, në zonën kadastrale Nr. 3140, parcela Nr. 203/5 dhe parcelën Nr. 203/6 dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 6440 m². Zona paraqet një interes të veçantë për vet faktin se është një zonë kryesisht shërbimesh në funksion të turizmit. Vitet e fundit ka patur interes në ndërtimin e resorteve në funksion të turizmit pasi zona nuk përmbush kërkesat e klienteve për kapacitetin që ka. Ajo bën pjesë në një zonë të pazhvilluar pasi veprimtaria e biznesëve në këtë zonë ka qenë e orientuar kryesisht në zonën e plazhit të aksit Radhimë-Orikum. Këto biznese kanë funksionuar kryesisht gjatë sezonit veror dhe mungesa e strukturave akomoduese në zonë ka qënë gjithmonë një shqetësim për veprimtaritë e tyre. Me ndërtimin e bypass-it të Vlorës dhe vazhdimin e Lungomare II në drejtim të Radhimës zona ka potencialin për tu kthyer në një portë pritëse për pushuesit në çdo stinë.



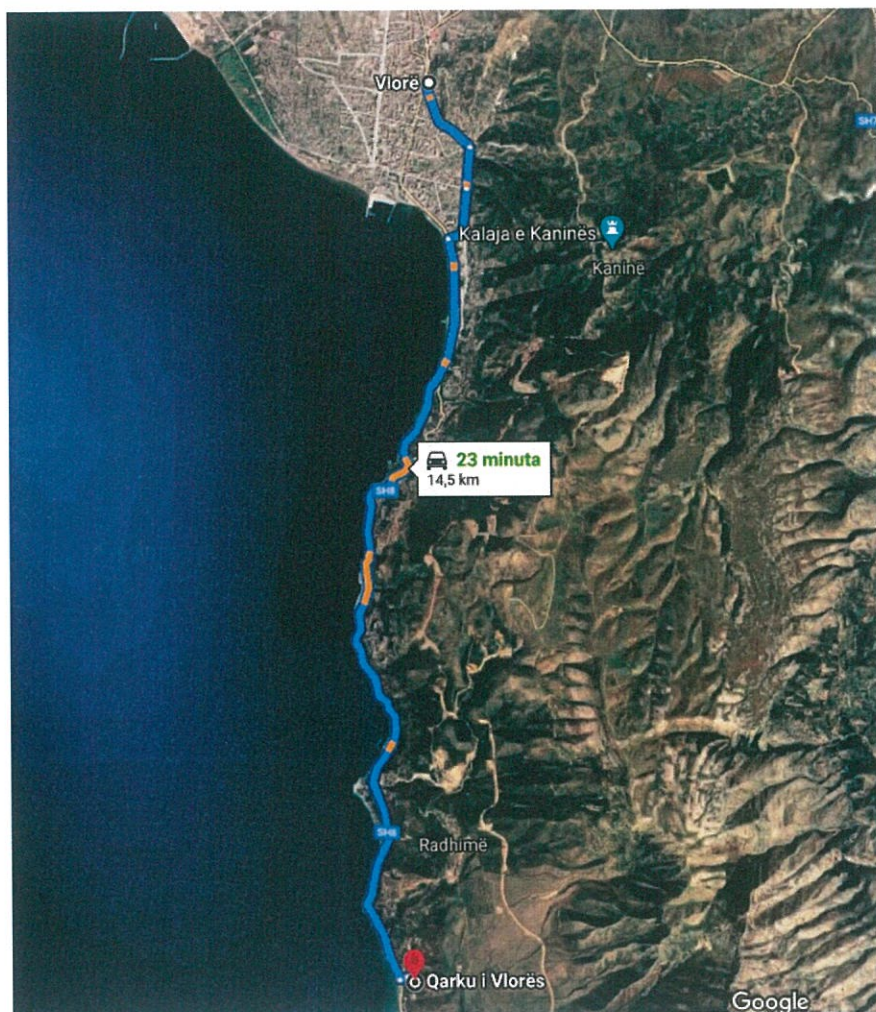


Figure 1 - Vendndodhja në raport me qytetin



Pozicioni i objektit do të jetë 500m në vijë ajrore nga plazhi. Sheshi i ndërtimit ka një formë të rregullt por të pjerret me një sipërfaqe prone prej 6440 m².

Sheshi i ndërtimit është zonë e pandërtuar. Struktura e re e propozuar ka për qëllim kryesor të kapë standartet e hoteleve me 5*.

Volumetria shtrihet sipas perimetrit të pronës, thekson vijën horizontale dhe përpiqet të ketë një impakt minimal në formacionet e terrenit. Objekti respekton distancat urbane nga prona, objektet e tjera dhe akset e rrugëve.



Figura 2- Vendndodhja e pronës



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 të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë, miratuar me vendim Nr.1 me Datë 16.10.2017 pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, si dhe Rishikimi i Planit të Përgjithshëm Vendor me vendim Nr. 4 Datë 17.05.2019 për zonën e interesit janë vlerësuar dhe konstatohet se është respektuar kategoria e përdorimit të tokës që propozon plani sipas kategorisë së përdorimit të tokës “S.SHËRBIME” dhe përdorime të lejuara (S.3_Zonë Turizmi të Integruar (Resorte/Vila) | S.5_Format turizmi të veçantë (ekoturizmi, agroturizmi, turizmi kulturor) | A.5_Zona me shtëpi të dyta). Njesia përfshihet në Zonat me Përparësi Zhvillimi të Turizmit sipas rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë.



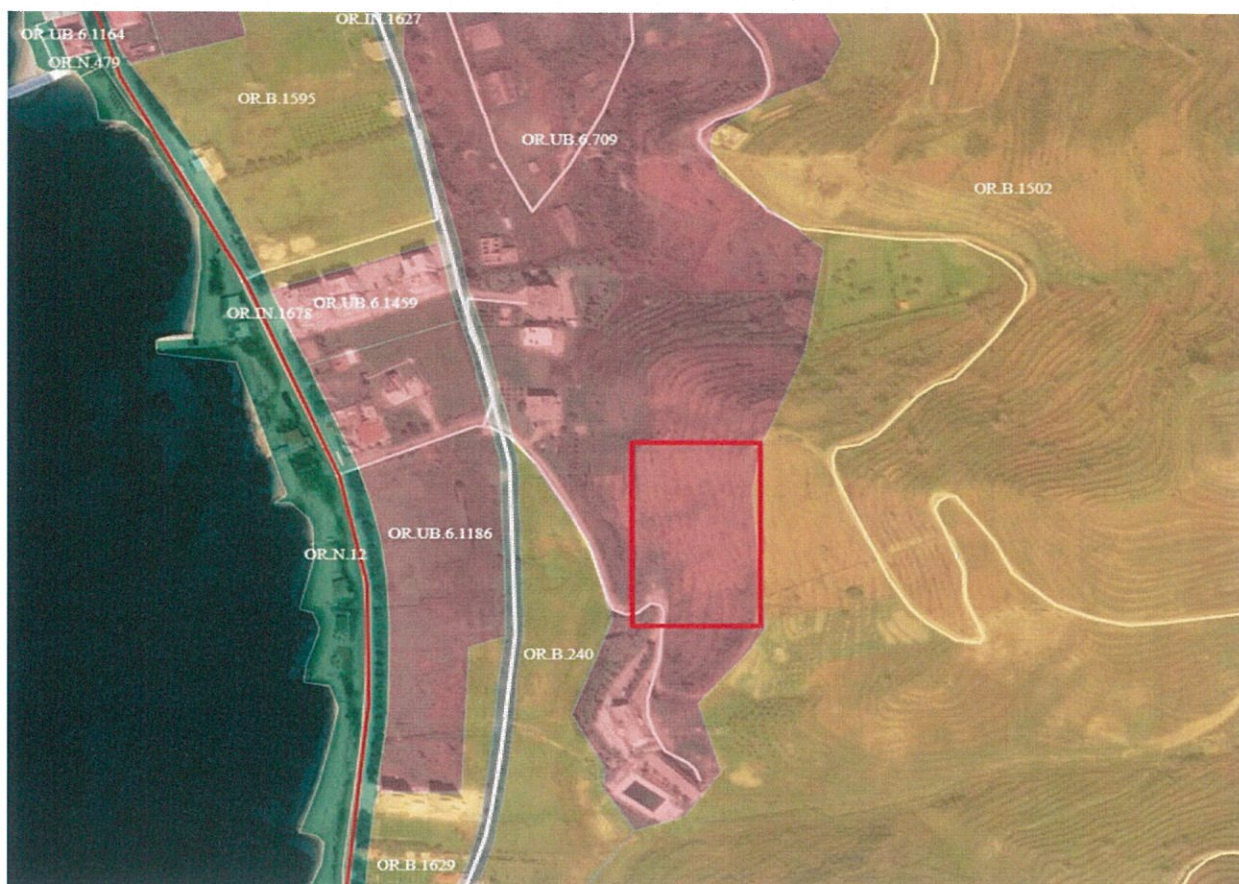


Figure 2- Fragment nga e-harta

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 mendohet se pozicionimi i projektit, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit në të ardhmen. Parcela në studim i përket njësisë strukturore OR.UB.6.709



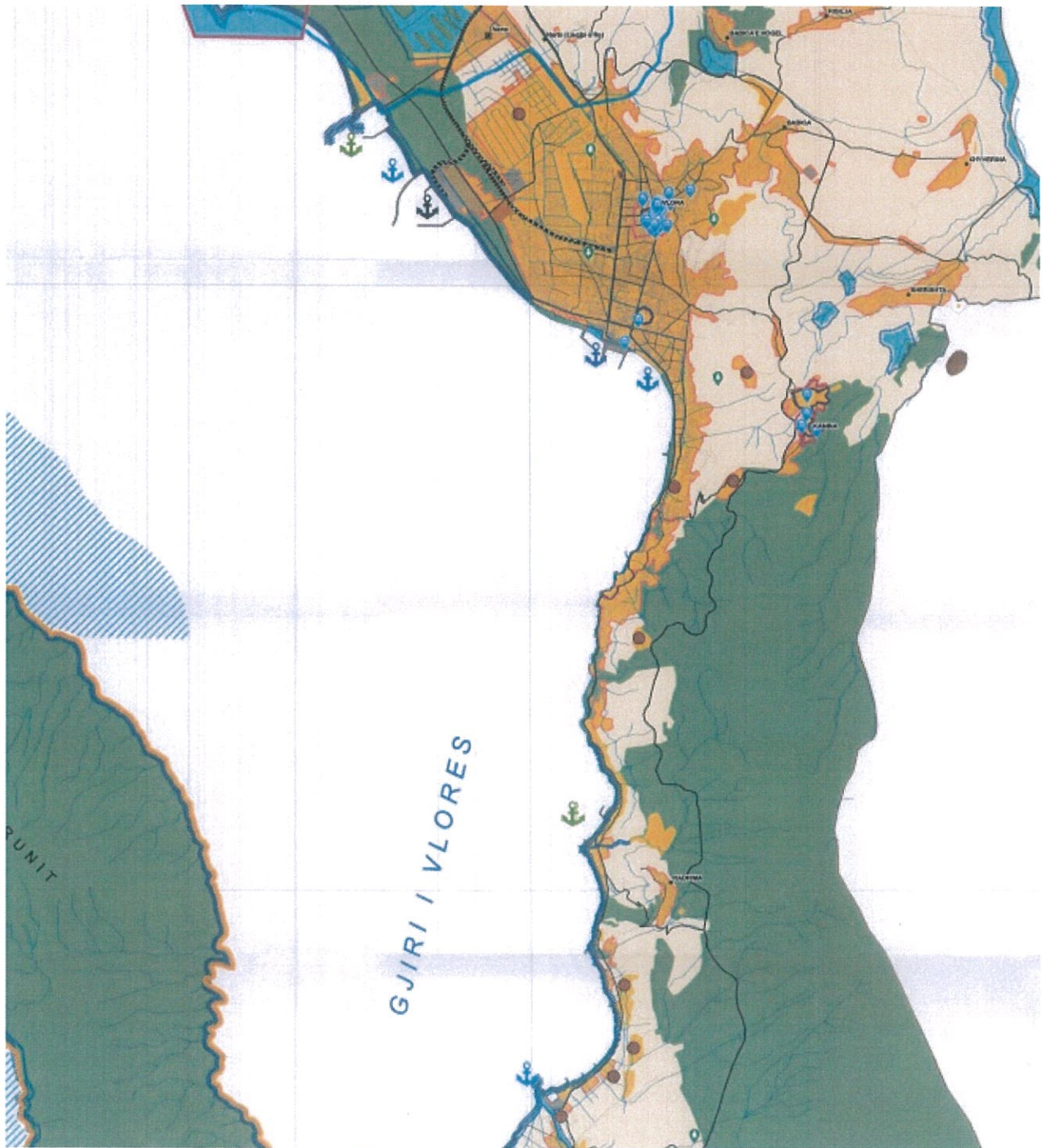


Figure 4-Fragment nga harta e sistemeve territoriale



...ATI / VLOR



Figure 5-Fragment nga harta e përdorimit të tokës





Figure 6-Fragment nga harta e infrastrukturës



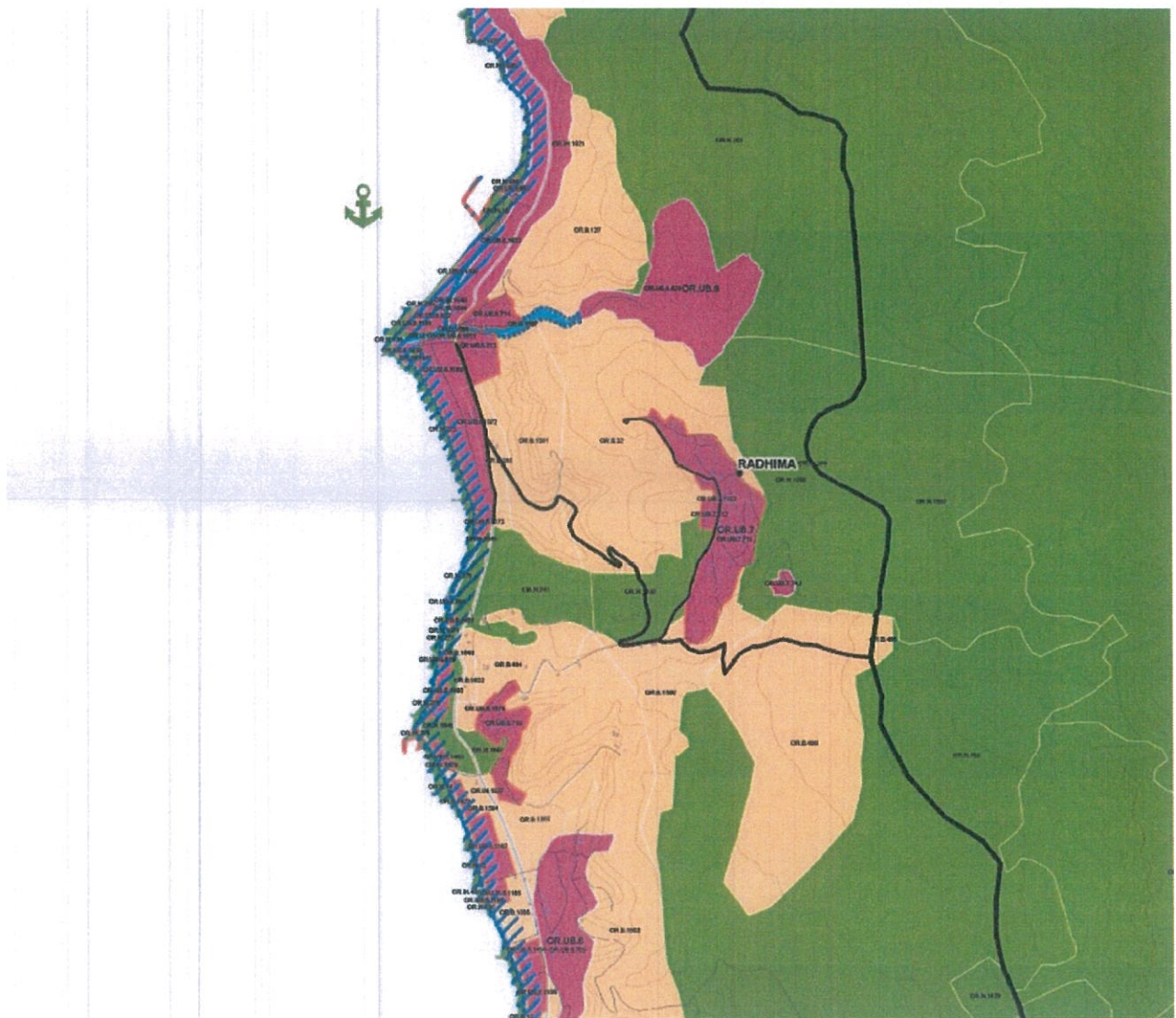


Figure 7-Fragment nga harta e njësie

3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

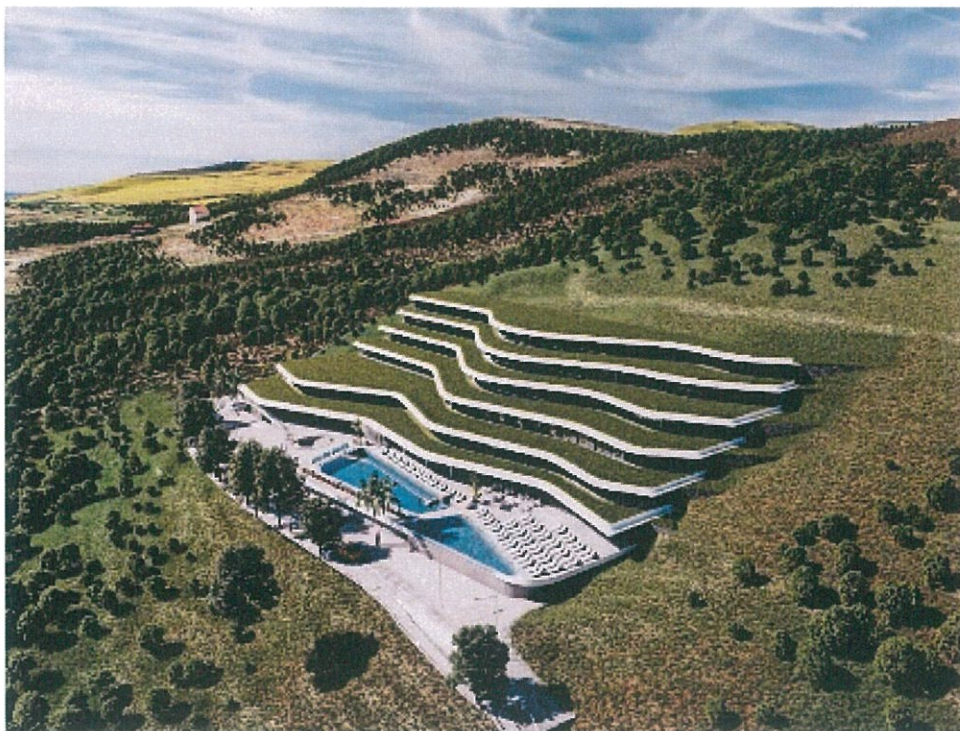
Fakti që objekti do të operojë në një zonë ku terreni është mjaft i thyer , sikurse vihet re në prerjen e mësipërme, sjell që objekti të shtrihet sipas terrenit dhe të ketë një impakt sa më minimal ku pothuajse raporti mes gjërmimeve edhe mbushjeve të jetë sa më i përafërt. Lartësia e katit përdhe do të jetë 5m , ndërsa lartësia e katit tip 3.5 m. Kuota max e objektit do të jetë 22.00 m .

Taracat do të jenë të gjelberuara për tu harmonizuar me ambientin përreth.

Kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

- Në anën veriore ka prone private;
- Në anën lindore nga rruge lokale
- Në anën jugore ka prone private;
- Në anën perëndimore nga rruge lokale.





4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Në nivelin e sistemimit, hyrja realizohet nga rruga kryesore, duke e përballur përdoruesin me fasadën kryesore të objektit, si për hyrjen e këmbësorëve, ashtu edhe për atë të automobiljeve.

Automjetet aksesohen lehtë për në katin nëntokë. Rampa për në katin nëntokë ndodhet poshtë njollës së objektit.

Ekziston një disnivel nga kuota e rrugës, për në kuotën 0.00 te objektit, prandaj projektohen shkallë lineare që ndërveprojnë dhe me volumetrinë.

Ky disnivel është i leverdisshëm edhe për faktin që në katin përdhe ka privatësi për ambientet si restoranti pishina etj.

Gjithashtu distanca nga rruga dhe shfrytëzimi i kësaj sipërfaqeje distance për pishinën dhe pjesën e jashtme të restorantit, e thekson privatesinë më shumë për dhomat sipër si dhe e pasuron panoramën e rrugës me fragmente rekreacioni.



Planvendosja



Figure 8-Planvendosje

Në katin përdhe pozicionohet hollit për hotelin , reapsioni me pritjen , nuklet e lëvizjes vertikale , kuzhina me restorantin si dhe zona e pishinës. Nepërmjet hollit realizohet shpërndarja tek nukli i lëvizjes vertikale, restoranti, pishina apo dhe salla e konferencave, zyrat e tualetet.



Planimetria e katit përdhe

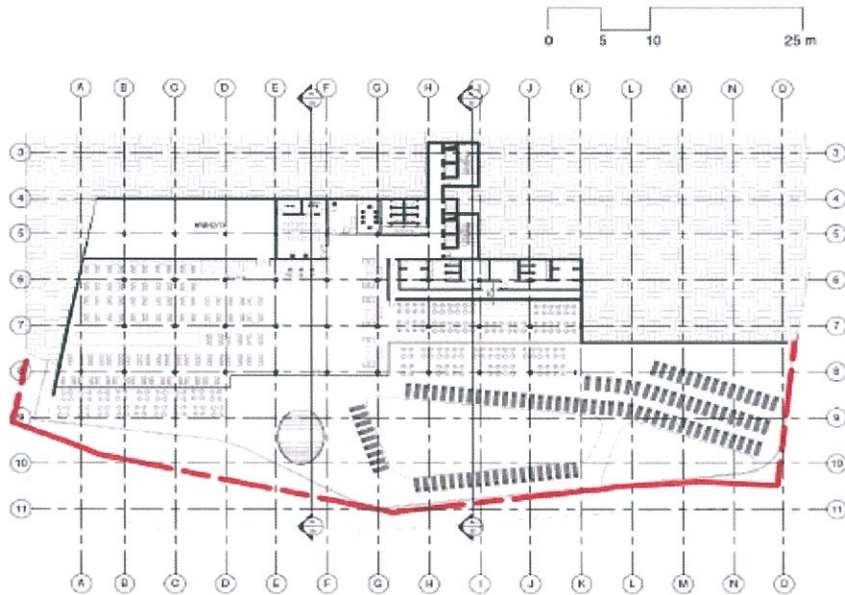


Figure 9-Planimetria e katit përdhe

Kati i parë është i përbërë nga 19 dhoma hoteli të përshtatshme për një çift , sipas rastit edhe për një person të tretë, SPA & Fitness. Dhomat aksesohen nëpërmjet korridorit linear që zhvillohet në gjatësinë e objektit dhe nga një korridor i dytë që lidh funksionet e tjera (të sipërpërmendura). Secila nga dhomat ka një llozhe , me privatesi në raport nga ato ngjitur, e cila nuk i kalon 1.6 m.

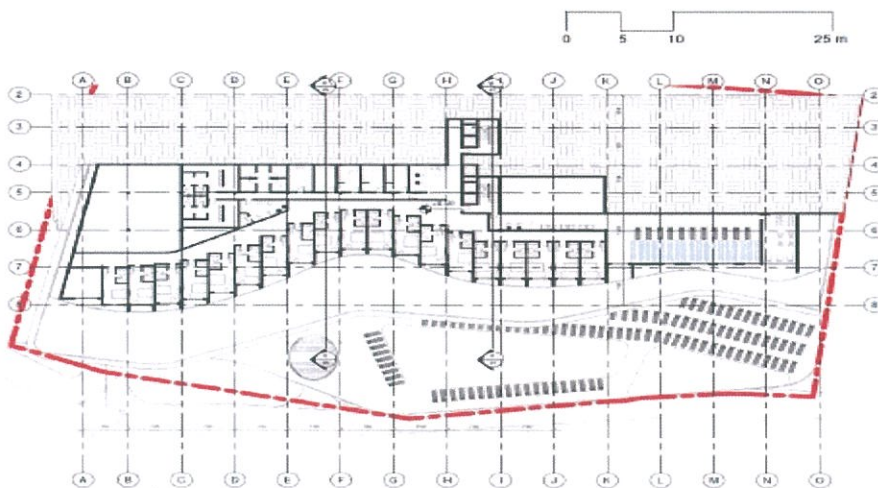


Figure 10 - Planimetria e Katit të Parë



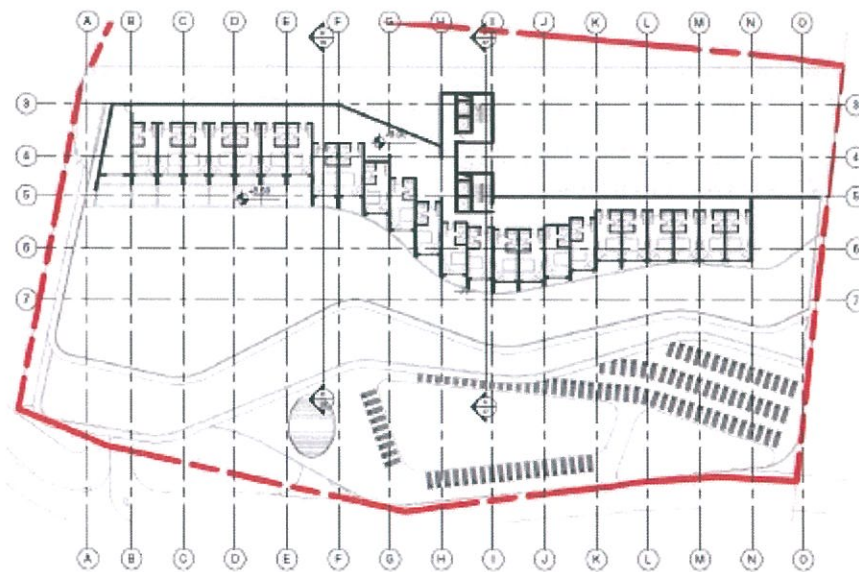


Figure 11-Planimetri e katit të dhomave

Në vijën e shikimit përpara dhomave shtrihet një tarrace e gjelbëruar që krijon ndjesinë e lidhjes me natyrën kur je brenda interiorit të dhomave. Cdo dhomë është me pamje nga deti ndërsa SPA dhe FITNESS është e tëra e futur në nëntokë pa carje drite.

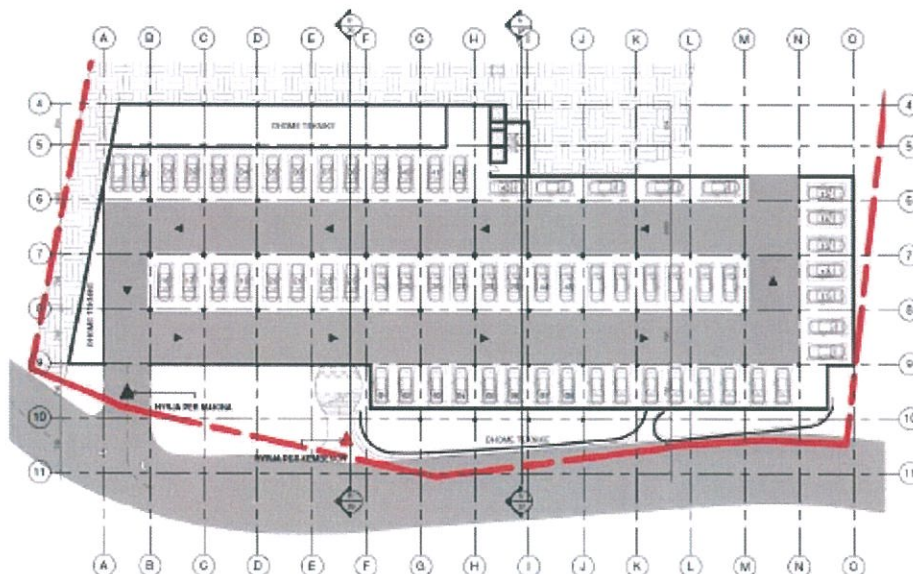


Figure 12 - Planimetria e katit nëntokë

Kati nëntokë i objektit do të ketë funksionin e parkimit të automjeteve , si dhe pozicionimit te hapësirave teknike te nevojshme per funksionin e hotelerise, si lavanderi , depo uji etj. Aksesit i

parkimit do të kryhet nga rruga kryesore. Në total do të ketë 53 poste për parkim, ndër këto 43 janë të brendshme dhe 10 janë të jashtme.

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

Fakti që objekti do të operojë në një zonë ku terreni është mjaft i thyer , sikurse vihet re në prerjen e mësipërme, sjell që objekti të shtrihet sipas terrenit dhe të ketë një impakt sa më minimal ku pothuajse raporti mes gjërmimeve edhe mbushjeve të jetë sa më i përafërt. Lartësia e katit përdhe do të jetë 5m , ndërsa lartësia e katit tip 3.5 m. Kuota max e objektit do të jetë 22.00 m .

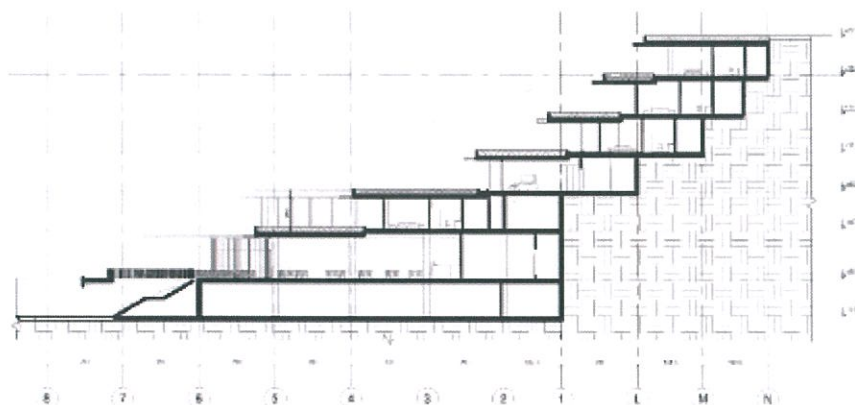


Figure 13-Prerje tërthore

Trajtimi arkitektonik i fasadave të objektit , sjell një volumetri të përshtatshme për tipologjinë e hotelit, fluide, dinamike dhe modulare njëkohësisht.

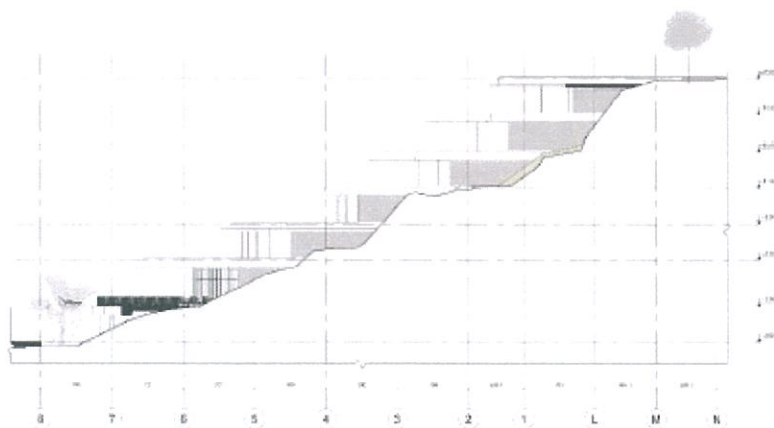


Figure 14 – Fasada jugore



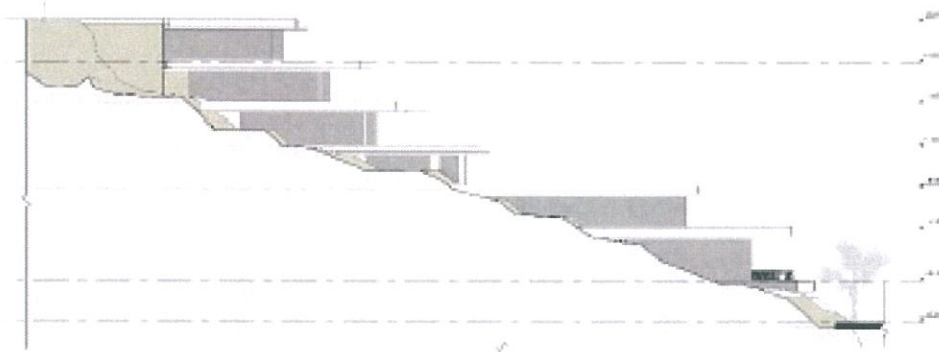
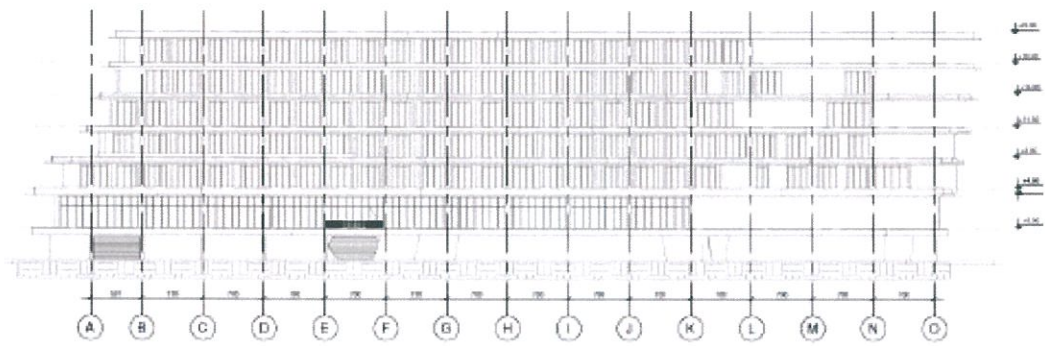


Figure 15 - Fasada veriore

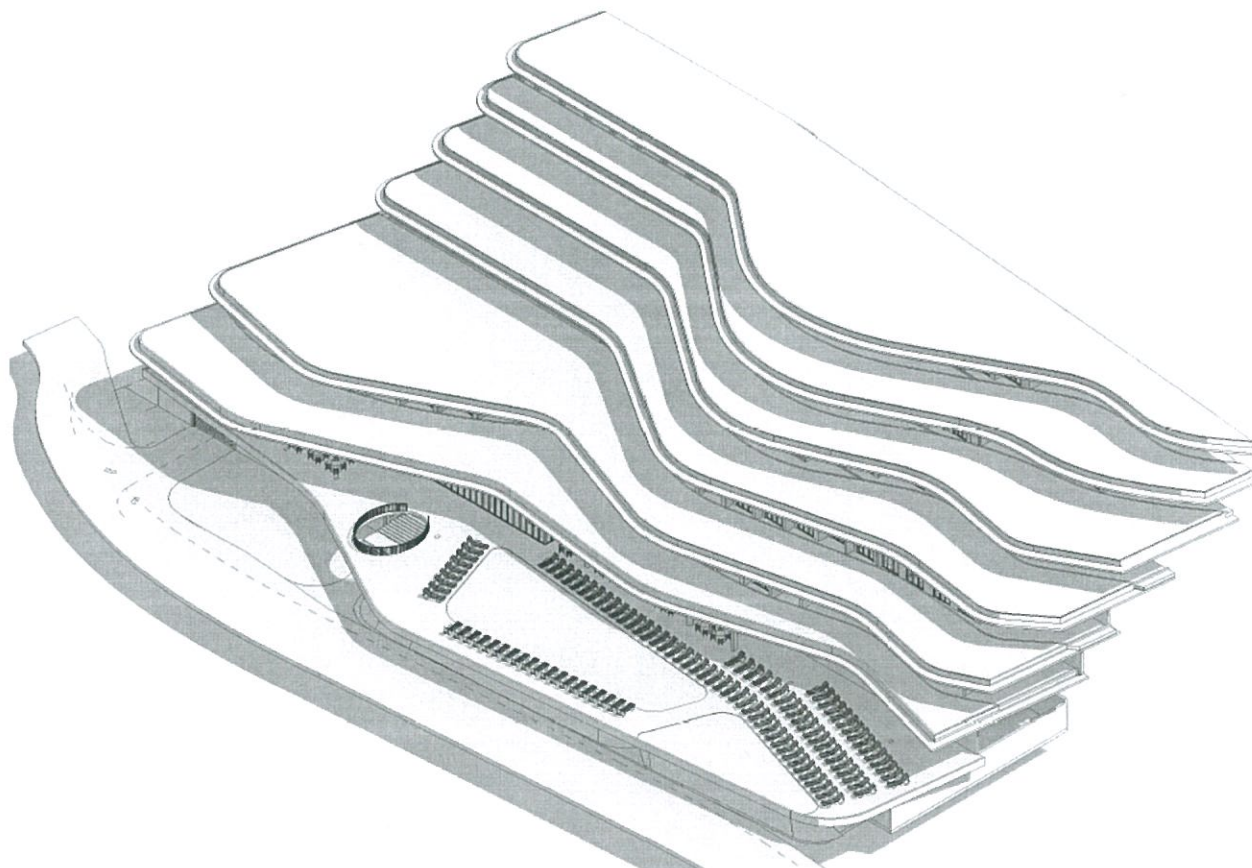


Imazhe tre-dimensinale





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 6440 m²

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim 6440 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma) 5233 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar 12768 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim 81.2%

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike 18.8%

Intensiteti i ndërtimit 1.44

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit +22.20 m

Numri i kateve mbi tokë 3 KAT

Numri i kateve nën tokë 1-3 KAT

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 203/5, 203/6 Zona Kadastrale: Nr.3140



Distancat nga kufiri i pronës :

VERIU: 7m, 9m dhe 17m per volum 2 k
JUGU: 7m,17m dhe 23m per volum 2k
LINDJA: 4m,9m dhe 13m per volum 2 kat
PERËNDIMI: 3m ,7m, dhe 13m per volum 1 kat

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri : 16m, 18m dhe 14m
Perëndim : 24m



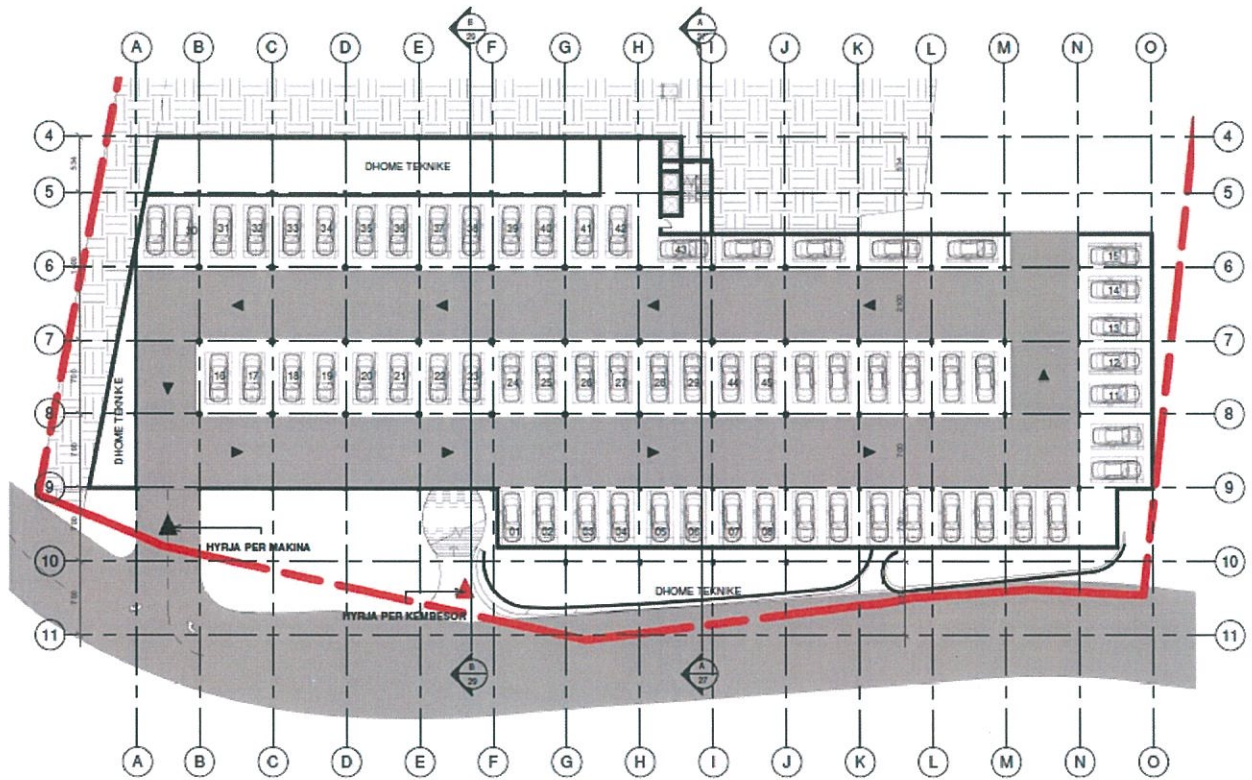
4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përfaqsh objektit janë brenda normave për garatimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akseset në raste emergjencash.

Aksesi i parkimit do të kryhet nga rruga kryesore. Në total do të ketë 53 poste për parkim, ndër këto 43 janë të brendshme dhe 10 janë të jashtme.



Kati nëntokë i objektit do të ketë funksionin e parkimit të automjeteve , si dhe pozicionimit të hapësirave teknike të nevojshme për funksionin e hotelerisë, si lavanderi , depo uji etj. Aksesi i parkimit do të kryhet nga rruga kryesore.



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 përse i përketë infrastrukturës rrugore.
- respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Vlorë, përse i përketë rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.

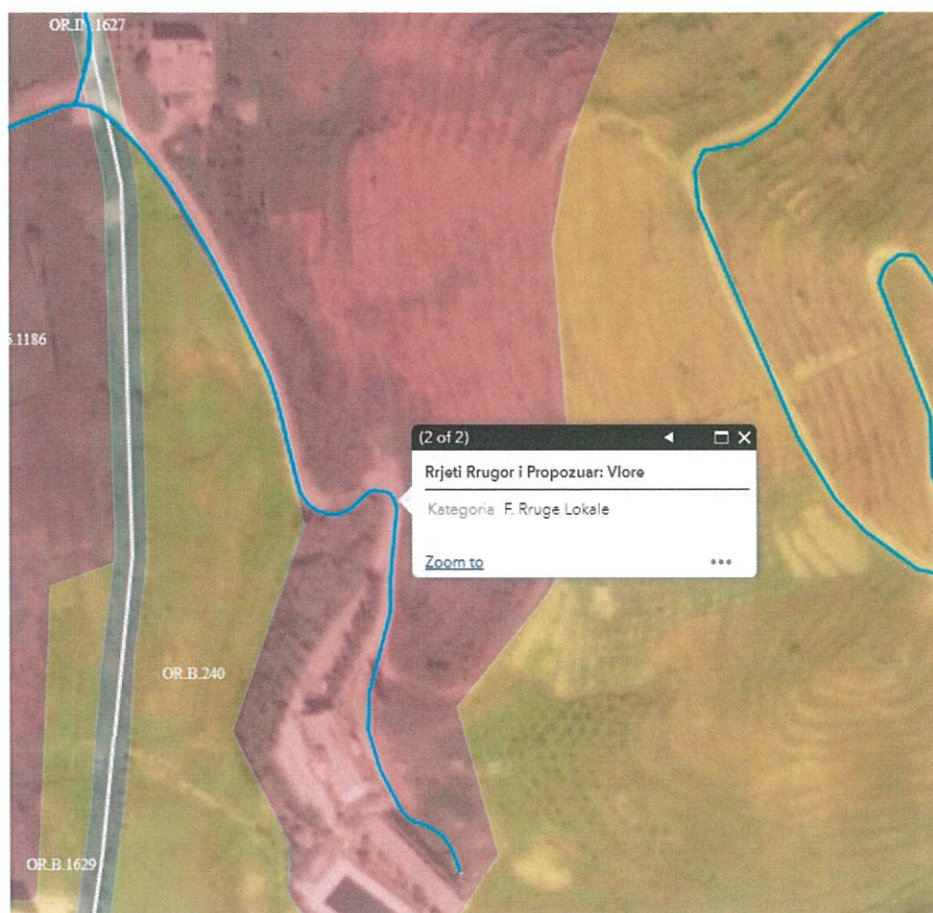


Figure 16 - Fragment nga PPV Vlorë

