



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"GODINE BANIMI DHE SHËRBIME ME 11 KATE MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË LUNGOMARE, VLORË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "EUROPA BUILDING" sh.p.k DHE "HANXHARI GROUP" sh.p.k."

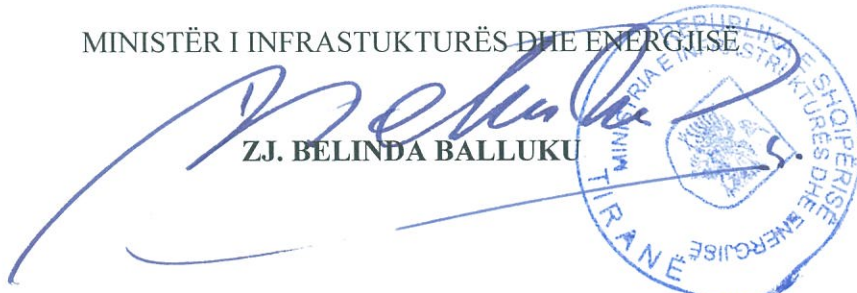
MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZJ. BELINDA BALLUKU



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 21, Datë 10.06.2021

Projektues

"FOCUS ARCHITECTURE" Sh.p.k

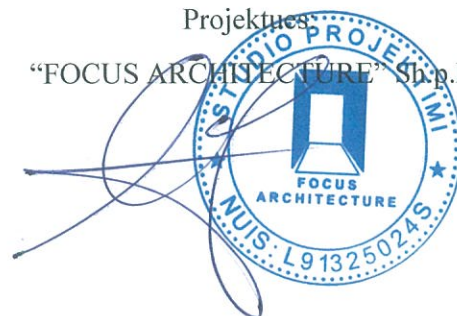


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 Zhvillimit për objektin: “Objekt banimi dhe shërbimi, Lungomare, Bashkia Vlorë”, me subjekt zhvillues shoqërinë “Europa Building” sh.p.k dhe “Hanxhari Group” sh.p.k.”, bazuar në:

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.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

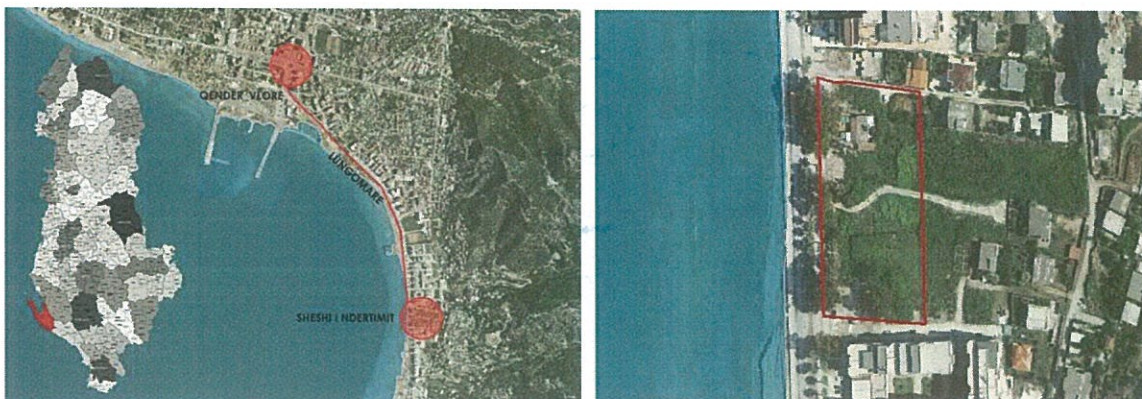


Fig.1 Vendodhja e pronës me interes zhvillimi

Sheshi i ndërtimit ndodhet Lungomare në rrugën “Mehmet Agalliu” në njësinë administrative Vlorë, Bashkia Vlorë, me distancë rreth 3.3 km ose rreth 8 minuta me automjetet nga qendra e Qytetit.

Kjo zonë karakterizohet nga ndërtime të reja shumëkatëshe pranë vijës bregdetare me rëndësi kombëtare për vlerat që ka në planifikimin dhe zhvillimin e qëndrueshëm të territorit.

Sheshi i ndërtimit ndodhet në shëtitoren Lungomare, në qytetin e Vlorës. Në veri të sheshit të ndërtimit ndodhen 3 objekte ekzistuese 1 kat, në jug ndodhet një objekt 9 kate, në lindje ndodhet një objekt 3 kate dhe një objekt 2 kate dhe në perëndim ndodhet shëtitorja e Lungomares dhe rruga ”Murat Tërbaci”.



Prona ndodhet në zonën kadastrale nr. 8602 me nr. pasurie 36 / 256 me sipërfaqe 6 094.23 m².

Zona në të cilën ndodhet sheshi i ndërtimit është e përbërë nga objekte me funksion kryesisht banim dhe hoteleri me lartësi që shkon nga 6-10 kate. Gjithashtu kemi dhe prezencën e vilave, shtëpi private banimi 1-3 kate.

Bregdeti pranë kësaj zone ka një shëtitore 5 km të gjatë që do të japë një imazh tërësisht harmonik por edhe një identitet unik për qytetin bregdetar, tipike e peisazhit mesdhetar të Shqipërisë. Shëtitorja që është në ndërtim e sipër parashikon krijimin e hapësirave të gjelbërta, si dhe krijimin e vendeve të caktuara për parkimin e automjeteve. E gjithë shëtitorja mendohet të përmisohet me troturare të reja, dhe do të krijohet shteg për të kaluar në bregun ranor.

1. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

- 3 Njësia strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim është VL.UB.3.1601 dhe VL.UB.3.1399



Fig.2 Fragment nga PPV.

Duke u bazuar në rregulloren e Planin e përgjithshëm vendor të bashkisë Kavajë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi Nr. 1, datë 16.10.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Vlorë", për zonën e interesit VL.UB.3.1601 dhe VL.UB.3.1399, **janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani rregullues.**



Njësitë Strukturore: VL.UB.3.1601

Bashkia	Vlorë
Njësia	VL.UB.3.1601
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A. Banim
Lartësia (Kate)	8
Lartësia (Metra)	27.5
PDV	JO
Intesitet	3.2
KSHT	50 %
Kufizime Ligjore	SIPAS RREGULLORES ZPZT
Nenkategori 1	ZPZT
Përdorime Të Lejuara	S.2_Zonë Hotelesh / Shërbime Turistike S.1_Dyqane, Shërbime Personale, Qendra Lokale Multifunkionale / Evente Edukative S.4_Shërbime Plazhi (Bar, Kafe, Restorant)
Përdorime të Ndaluar	IE_Ekonomi dhe Industri

Njësitë Strukturore: VL.UB.3.1399

Bashkia	Vlorë
Njësia	VL.UB.3.1399
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	AR. Aktivitete Sociale dhe Rekreative
Lartësia (Kate)	0
Lartësia (Metra)	0
PDV	JO
Intesitet	0
KSHT	0%
Kufizime Ligjore	SIPAS RREGULLORES ZPZT
Nenkategori 1	ZPZT
Përdorime Të Lejuara	AR_Aktivitete Sociale dhe Rekreative S.1_Dyqane, Shërbime Personale, Qendra Lokale Multifunkionale / Evente Edukative
Përdorime të Ndaluar	A_Banim IE.Ekonomi dhe Industri

3.1 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim.*Fig.3 Harta e mënyrave të ndërhyrjes të propozuara.*

1. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet në bulevardin Lungomare, me sipërfaqe totale prej 6,094.23m², Vlorë.

Pozicioni i sheshit të ndërtimit në raport me qendrën e qytetit dhe kufiri i pronës.

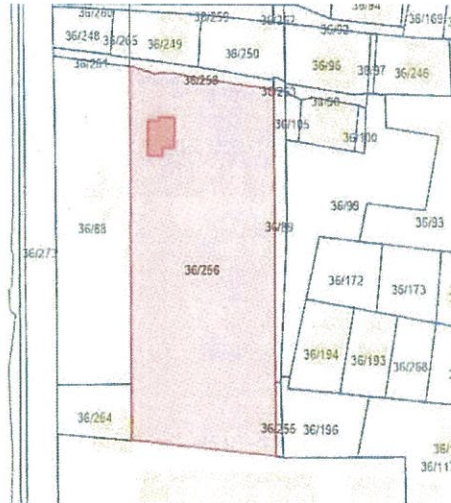


Fig.7 Fragment nga harta Kadastrale

Sheshi i ndërtimit ndodhet në zonën kadastrale 8602 me nr. pasurie 36/256, Vol. 70, Fq. 164 me sipërfaqe 6,094.23 m² në pronë të Faslli Hajro dhe bashkëpronarët, Indeksi i Hartës: VL; S –13, Vlorë.

Brenda sheshit të ndërtimit është parashikuar ndërtimi i një objekti me 11 kate me funksion banim me 1 kat shërbime mbi tokë, si dhe 2 kate parkim nëntokë.



Fig.8 Fragment nga harta e rilevimit.





Fig.9 Foto te pronës me interes zhvillimi

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti është i ndarë në dy volume simetrike duke siguruar një oborr të brendshëm me orientin në Lungomare. Të dy volumet përshkallëzohen kundrejt njëri-tjetrit në aksin e simetrisë duke përfunduar veranda progresive nga kati i katërt deri në katin e fundit. Objekti është me 11 kate me lartësi maksimale +42.01m nga kuota ±0.00. Përshkallëzimi i objektit në lartësi krijon një lëvizje dinamike të volumit duke i ofruar vlera të larta arkitekturore ansamblit të objekteve ekzistues.

Objekti pozicionohet përgjatë shëtitores së Lungomares. Objekti ka 6 hyrje kryesore për banorët dhe një hyrje për automjetet që do të jetë në fasadën jugore me dalje në fasadën veriore. Lëvizja vertikale realizohet nëpërmjet grupit të shkallëve të sigurisë me dalje në tarracë, si dhe 8 ashensorëve të pozicionuara në bërthamën e shkallës.

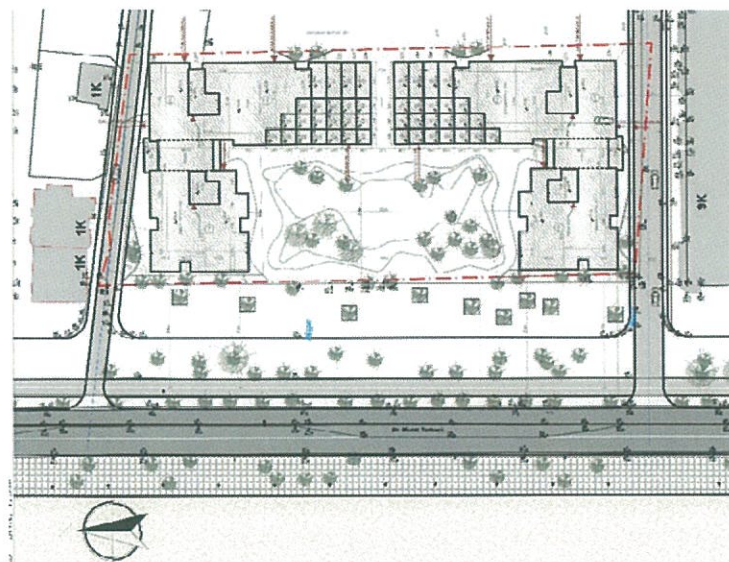


Fig.10 Planvendosja



Në hapësirat e shfrytëzueshme brenda objektit do të ketë:

Katet nëntokë: zhvillohen zonat teknike të pompave të ujit, depot e ujit, 191 poste parkimi për automjetet me akses nëpërmjet rampës, ashensorit dhe shkallës së emergjencës.

Objekti përbëhet nga 6 seksione me bërthama me mure beton/arme, të cilat ngrihen deri në katin e fundit të objektit. Dy nga seksionet përbëhen nga 2 ashensorë dhe 4 seksione me nga një ashensor, shkallët e emergjencës janë të mbrojtur nga dyer kundra zjarrit, pusët teknike dhe korridoret e përbashkëta.

Kati përdhe: Kabina elektrike, Ambiente tregtare. Shkalle sigurie për banorët, me ventilim natyral me dalje në terracë në rast emergjence. Grupi i dy ashensorëve për banorët dhe holli. Katet nga 1 deri në katin e 11-të teknik me funksion banim, të tipologjive të ndryshme 1+1, 2+1 dhe 3+1.

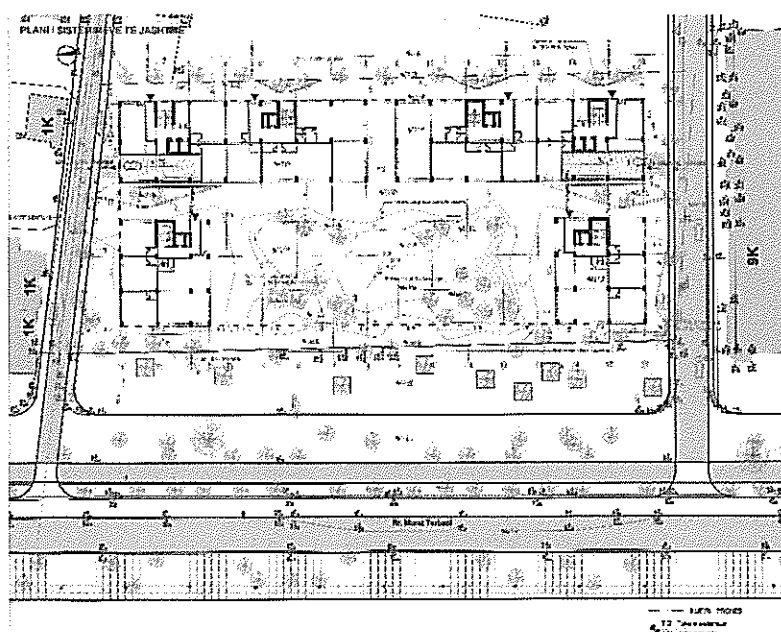


Fig.11 Plansistemi

Funksionet e objektit.

Në katin e dytë nëntokë zhvillohen zonat teknike (depo uji dhe stacioni i pompave për ujin sanitar dhe pompat e zjarrit), zonat e parkimeve për automjetet, bërthamat e shkallëve dhe ashensorit për banorët.

Në katin e parë nëntokë zhvillohen zona e vendparkimit të automjeteve, bërthamat e shkallëve dhe ashensorëve për banorët.



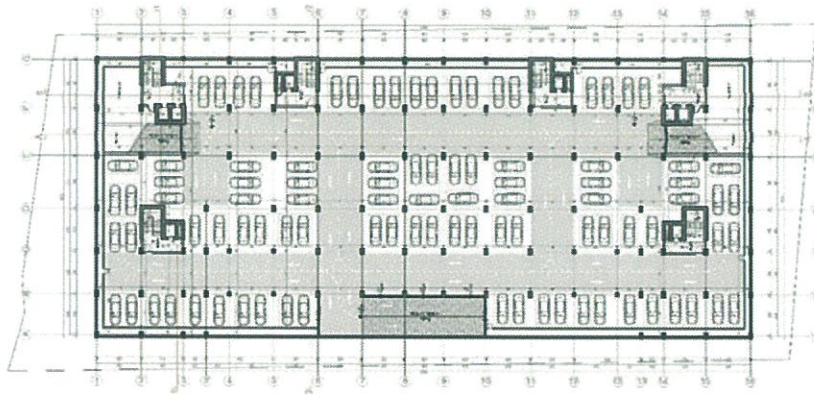


Fig.12 Kati nëntokë -1.

Në katin përdhe, zhvillohen hapësirat me funksion për aktivitet tregtar, hyrjet e banorëve, hyrja dhe dalja për automjetet, si dhe grupi i shkallëve dhe ashensorëve të banorëve.

Në katet e sipërme, nga kati 1-të teknik deri në katin 10-te teknik zhvillohen apartamentet e banimit. Shkallët dhe ashensorët kanë dalje në korridorin e përbashkët, nëpërmjet të cilit gjejnë akses apartamentet e banimit.

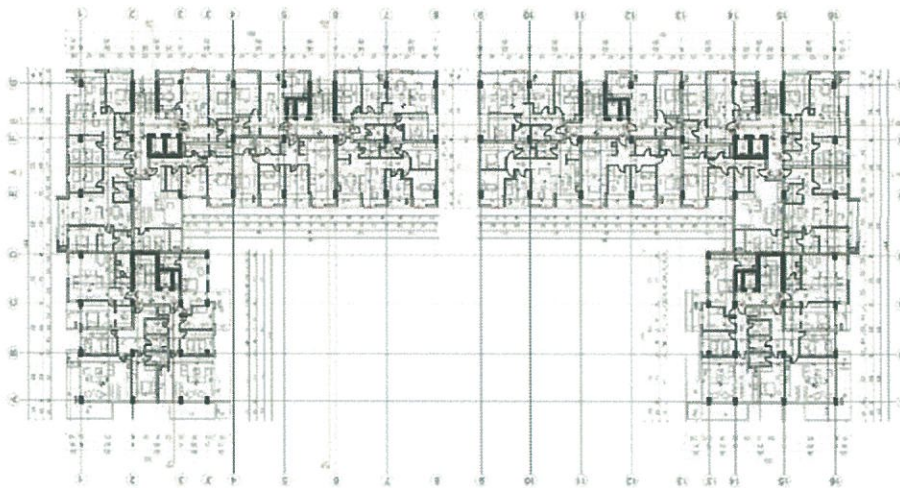


Fig.13 Planimetria e katit tip.

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

Lartësitë e kateve: Katet nëntokë do të kenë thellësi -7.36m nga dyshemeja e katit -2 nëntokë. Objekti ngrihet deri në +42.01m (Kuota mbi soletën e kafazit të ashensorit të katit të fundit). Katet nëntokë do të realizohen me mure b/a dhe do të perdoren shtresa hidroizoluese, për të penguar depërtimin e ujrave nëntokësore brenda objektit.





Fig.14 Fasada perendimpre

Pozicioni gjeografik i vendit ku do ndërtohet objekti karakterizohet nga një klimë mesdhetare me shumë diell, sidomos gjatë sezonit veror, duke ndikuar direkt në përzgjedhjen e materialeve të fasadës dhe zgjidhjes arkitekturore.

Fasadat e objektit karakterizohen nga përdorimi i materialeve transparente të vetratave dhe fasades së xhamit, duke siguruar më shumë transparence me mjedisin e jashtëm. Dielli i tepërt i verës do të pengohet duke përdorur xham me factor të lartë diellëzimi $Lo\ddot{e}-E$, si dhe hijezues vertikal.

Në faqet pa dritare është parashikuar veshje me sistem fasadë të ventiluar me strukturë metalike dhe panele kompozit te tipit alpolitic të bardhë. Në fasadat e katit përdhe janë përdorur vetrata transparente, duke krijuar një hapësirë me të madhe drite dhe shikueshmërie.

Ballkonet kanë parapet xhami transparent dhe përdorimi i hijezuesve të drurit i japin ambienteve të brendshme hapësirë dhe hijëzim në ditët e nxehta të verës.

Përdorimi i disa elementeve të ndryshëm në fasadë e bëjnë objektin të larmishëm në ngjyra e materiale.



Fig.15 Pamje tredimensionale



Vetratat janë parashikuar me profile alumini termike dhe dopjo xham me mbushje me argon ndërmjet, xhami i jashtëm termik Loë_E për reduktimin e nxehtësisë në ambientet e brendshme, kurse xhami i brendshëm tripleks 10mm.

Kati përdhe karakterizohet nga vetrata të mëdha me hapësira të mëdha dritë, për një lidhje më të mirë të ambientit të brendshëm me atë të jashtëm.



Fig.16 Pamje tredimensionale

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit

Nr.	Emërtimi	Njësia	Sasia
1	Sipërfaqja e pronës	m ²	6,094.23
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m ²	2,235.49
3	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë	m ²	29,827.83
4	Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë	m ²	8,718.76
5	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m ²	38,546.59
6	Lartësia maksimale e strukturës	ml	34.39
7	Koeficienti i shfrytëzimit	%	36.6
8	Intensiteti i ndërtimit		4.8
9	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	11
10	Nr. i kateve nën tokë	Kate	2



TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 36 / 256 dhe Zona Kadastrale: 8602

Kufizimet:

Veri: me pronën 36 /258 dhe 36 / 263

Lindje: me pronën 36 / 89 dhe 36 / 255

Jug : me pronën 36 / 107

Perëndim: me pronën 36 / 254 dhe 36 / 88 dhe 36 / 264

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri 4.5 m dhe 10.4 m për volumin 11K

Lindje 1.9 m dhe 3.7 m për volumin 11K

2.5 m dhe 3.0 m për volumin 10K

2.6 m dhe 3.0 m për volumin 9K

2.7 m dhe 2.9 m për volumin 8K

2.8 m dhe 2.8 m për volumin 7K

Jug 4.0 m dhe 7.7 m për volumin 11K

Perëndim 1.1 m dhe 1.4 m për volumin 11K

2.5 m dhe 2.8 m për volumin 11K

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri 3.7 m dhe 9.5 m për volumin 11K

Lindje

Jug 6.9 m dhe 7.2 m për volumin 11K

Perëndim 26.4 m dhe 26.5 m për volumin 11K

25.9 m dhe 26.1 m për volumin 11K

Distancat nga objektet ekzistuese:

Veri 12.3 m dhe 14.3 m për volumin 11K nga objekti 1K

7.9 m dhe 9.5 m për volumin 11K nga objekti 1K

Lindje 14.6 m dhe 16.3 m për volumin 11K nga objekti 3K

Jug 15.6 m dhe 15.8 m për volumin 11K nga objekti 9K

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Lidhja me rrugën kryesore do të sigurohet nëpërmjet shesheve me pjerrësi për largimin e ujrave të shiut, duke rakorduar kuotat e sheshit me trotuarin e rrugëve perimetrale ekzistuese. Hyrja në parkimin nëntokesor realizohet nëpërmjet rampës që ndodhet në faqen lindore të katit përdhe.

Lidhja me trotuarin e rrugës do të bëhet me pjerrësi në mënyre graduale.

Do të ketë gjelbërim të ulët, të lartë dhe gjelbërim filtrues në pjesë të ndryshme të katit përdhe dhe vazo me gjelbërim në tarracat e objektit.



5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore. Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të bashkisë Vlorë, për sa i përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interesit tanimë plotësisht e formuar në këtë aspekt.

Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, në krah të rrugës “Dhimitër Konomi” në lindje, prej të cilës futesh në rrugë dytesore nga ku do të ketë akses dhe për parkimet nëntokësore.

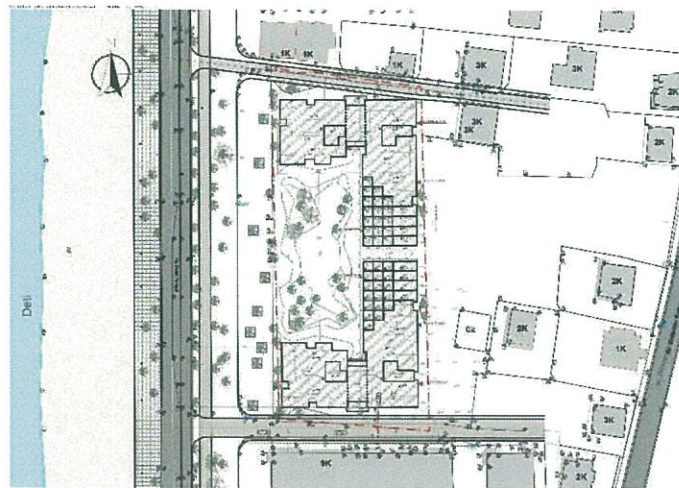


Fig.17 Plani i vendosjes në PPV

Projekti arkitektonik i propozuar nga “Focus Architecture”, krahas risive të zgjidhjes së brendshme të objektit, do të ofrojë qytetit një objekt të ri me parametra bashkëkohore. Për shkak të pozicionit, lartësisë, formës dhe trajtimit të vecantë të fasadës, ky objekt do të bëhet epiqendra e ansamblit urban të objekteve përreth, duke rritur standartin e zhvillimit të zonës.



“FOCUS ARCHITECTURE” sh.p.k.

Mob. +355 67 2093714

E-mail: f.architecture@yahoo.com

