



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË
PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“GODINË ME FUNKSION SHËRBIMI 1K DHE 2K,
NË SHËTITOREN BREGDETARE
NGA FUSHA E SPORTIT DREJT TUNELIT, VLORË”.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

QZ. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO FURXHI



Miratuar me Vendim të KKT Nr 28, Datë 16/03/2022

Projektues:

XAVEER DE GEYTER ARCHITECTS
IRI 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 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
6. Fazat e Zhvillimit të Lejes së Zhvillimit



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “GODINË ME FUNKSION SHËRBIMI 1K DHE 2K, NË SHËTITOREN BREGDETARE NGA FUSHA E SPORTIT DREJT TUNELIT, VLORË”, me zhvillues ADHENIS shpk, bazuar në:

- 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.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vlorë, Miratuar me Vendim të Këshillit të Bashkisë Vlorë Nr.64, datë 31.08.2017.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Nevoja për programe publike, dhe mundësi i krijimit të një ure lidhëse midis studimit dhe punësimit, janë pikat fillestare nga të cilat nisët eksplorimi i mundësive të zhvillimit të integruar në zonën e qytetit të Vlorës, në zone ku qyteti takon detin. Hapësira e lexuar jo vetëm si pozicion por edhe si mundësi dhe domethenie e kësaj hapësire për të tërhequr bashkeveprimin e aktorëve të ndryshëm shoqëror dhe ekonomikë për sistemet territoriale. Në këtë mënyrë vetë hapësira dhe strukturat territoriale mund të organizojnë drejtimin e zhvillimit. Roli i dyfishtë i ekonomisë dhe planifikimit urban, të cilat krijojnë rezultate fizike të prekshme, vendos këtë studim për zhvillim të integruar rajonal në qëndër të vëmëndjes. Fokusi do të jetë në ndërveprimin midis sistemeve ekonomike, trendeve sociale dhe sfidave ambientale, brënda një hapësire kohe që nis nga “nesër” për ti dhënë përgjigje nevojave të programeve dhe vënë në dispozicion hapësira të gjelbëruara për publikun por duke i dhënë një përgjigje afatgjatë dhe stabilizuese gjithë zonës nëpërmjet planifikimit.

Dialogu midis aktorëve të ndryshëm që marrin pjesë në këtë planifikim është themelor për të krijuar një narrativë, të përbërë nga projekte strategjike, të cilat priten të krijojnë efektet e kërkuara hapësinore dhe ekonomike për gjithë zonën e pikëtakimit mes detit, shetitores dhe pishinave të fëmijëve.

Për qytetarët e Vlorës, perspektiva e këtij projekti duhet të përqëndrohet tek zgjerimi i lungomares së Vlorës. Kjo zonë tashmë e mbyllur prej vitesh, do të duhej të konvertohej në një projekt që i jep frymë një zone të konsiderueshme, për ta rikthyer atë në shërbim të interesit publik..

Si kudo tjetër në këtë park, shumë ‘pavilione’ mund të integrohen në gjelberimin e parkut, përfshirë këtu programet publike që kanë tepër nevojë për rinovim dhe zgjerim. Përgjatë lungomares, secili funksion edhe objekt duhet të kenë hapësirat e tyre publike, atraksionet e tyre rekreative në ambjentin e gjelbër. Për të dyja këto objekte, propozimi duhet të theksojë marrëdhënien ndërmjet programeve publike dhe vetë ambjentit natyror bregdetar.



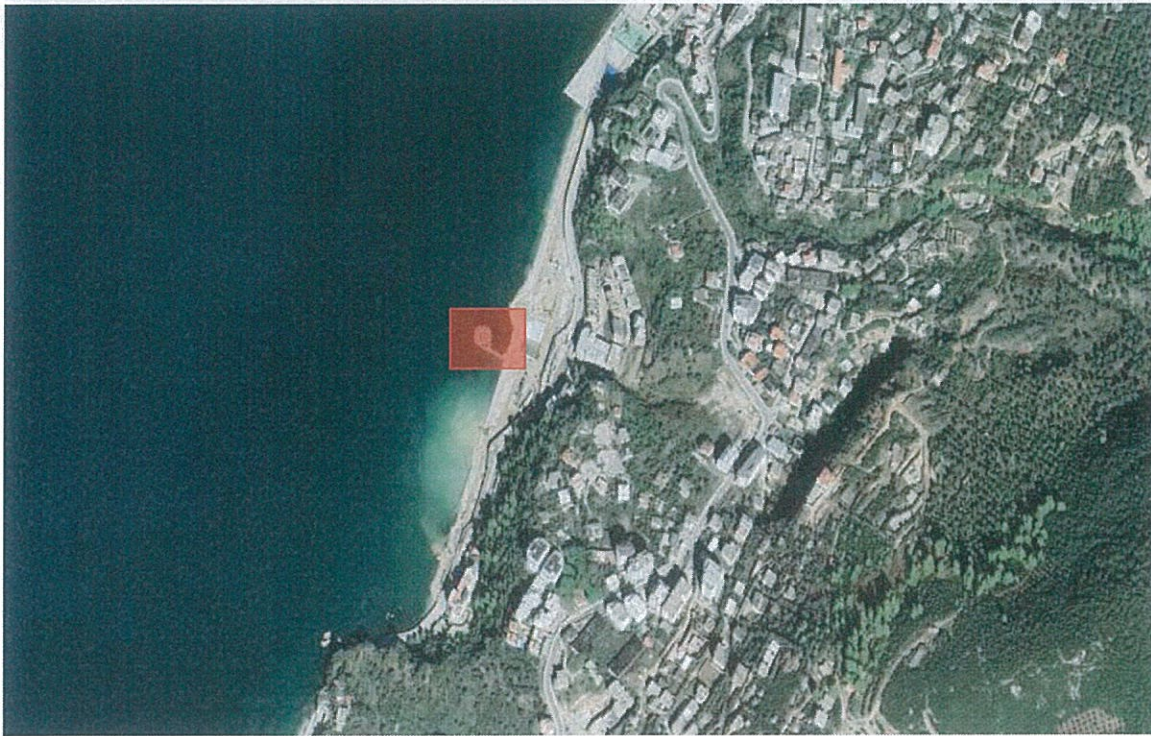


Fig. 1. Vendndodhja e pronës



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 Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Vlorë, Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 47, Datë 28.12.2020, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Vlorë", për zonën e interesit VL.N.6, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi i strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit apo nga Bashkia e Tiranës me konkurs të hapur ndërkombëtar, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëherë këto struktura dhe parcelat në funksion të tyre përjashtohen nga llogaritja e treguesve të zhvillimit për njësinë përkatëse si dhe nga kushtet e planifikimit të parashikuara sipas neneve 48 deri 57 të kësaj rregullore të kushteve të distancave sipas nenit 52 të kësaj rregullore në respektim të nenit 35 të "Rregullores së Zhvillimit të Territorit", miratuar me VKM Nr. 408, datë 13.05.2015, e ndryshuar.

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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Vlorë, në të cilat ndodhet propozimi i projektit “OBJEKT ME FUNKSION HOTEL, “GODINË ME FUNKSION SHËRBIMI 1K DHE 2K, NË SHËTITOREN BREGDETARE NGA FUSHA E SPORTIT DREJT TUNELIT, VLORË”, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

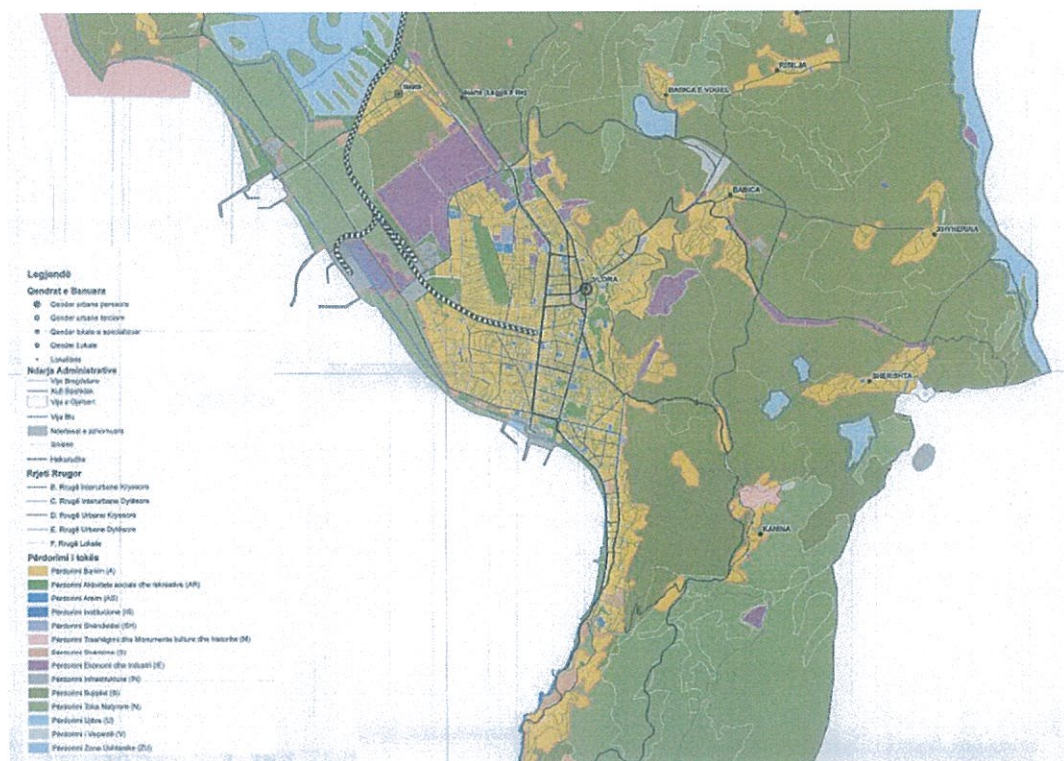


Fig. 2. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës

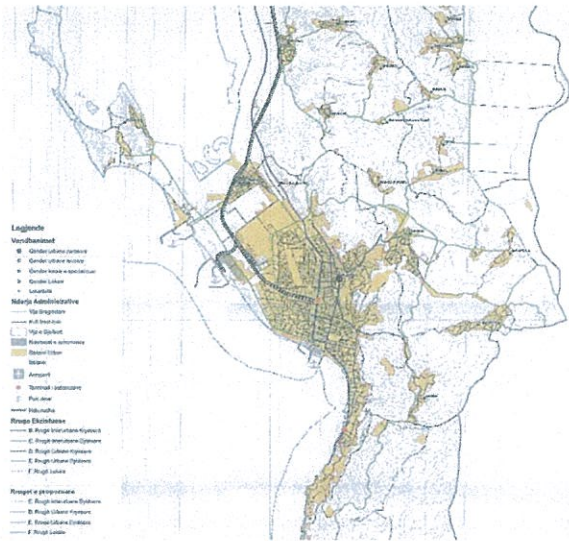


Fig. 3. Harta e propozuar e rrjetit rrugor

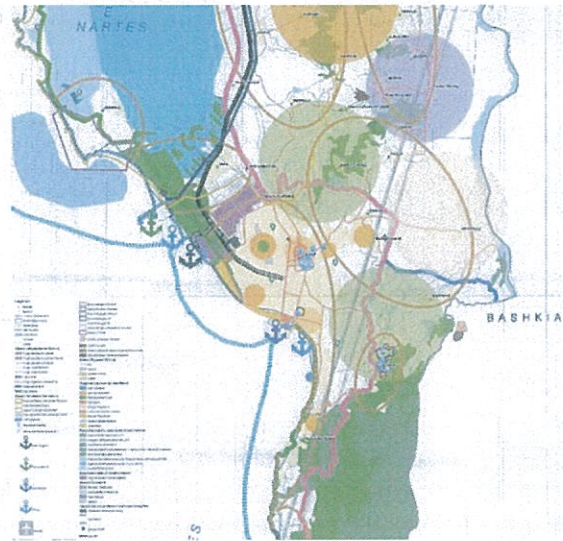


Fig. 4. Harta e vizionit strategjik

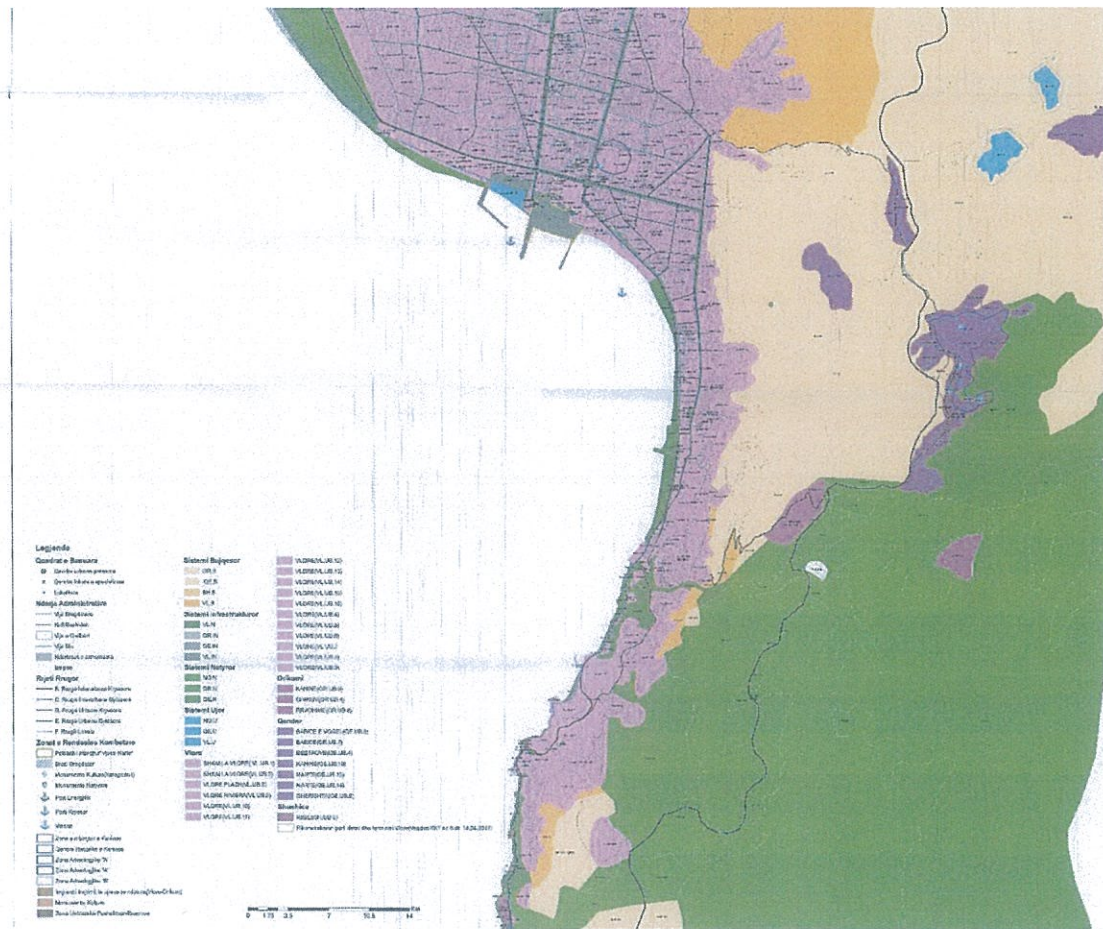


Fig. 5. Harta e njësive strukturore

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Projekti për rehabilitimin e skelës në Vlorë është pjesë e masterplanit më të madh të Lungomares së Vlorës. Si rezultat i një konkursi ndërkombëtar të arkitekturës në vitin 2014, rishikimi i të gjithë vijës bregdetare të qytetit të Vlorës – nga pylli i Sodes deri në tunel – rrezanton hapësirat publike dhe aksesin në të gjithë bregdetin. Meqenëse faza e dytë e masterplanit është në zbatim, struktura e zhveshur e skelës së vjetër të "depos verore" (një ish strukturë ushtarake) ka nevojë urgjente për t'u rehabilituar në mënyrë që të përputhet me ambiciet dhe cilësinë arkitekturore të kontekstit në ndryshim. Dikur pjesë e një zone tërësisht të privatizuar me parkim në ajër të hapur, shtrimin dhe strukturën heterogjene, skela tani është një nga daljet kryesore drejt detit nga vija bregdetare dhe shkallët e reja që e bënë detin më të aksesueshëm për publikun dhe vizitorët. Njësitë e reja të shërbimit hyjnë në një marrëdhënie hapësinore dhe një përbërje shumë të kujdesshme me dy pishinat, rampa spirale hyrëse që zbret nga rruga dhe rrjeti strukturor i barit veror. Sfida kryesore për njësinë e shërbimit do të jetë lidhja e saj me pishinën e fëmijëve - një zgjatje tjetër e rëndësishme nga shkallët. Është veçanërisht e rëndësishme për cilësinë urbane të lungomares dhe hapësirave publike ngjitur që lartësia e përgjithshme dhe prania vëllimore e njësisë së re të shërbimit të mbahet sa më e ulët që të jetë e mundur. Ndikimi i strukturës së re të skelës në pamjet nga pishina e fëmijëve duhet të minimizohet, duke lejuar gjithashtu një funksionim të suksesshëm të njësisë së shërbimit. Në përgjithësi rehabilitimi i skelës duhet të krijojë një unitet me hapësirat e reja rreth tij dhe të plotësojë lungomare si një xhevahir në gjerdanin e bregdetit të ri.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. .Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

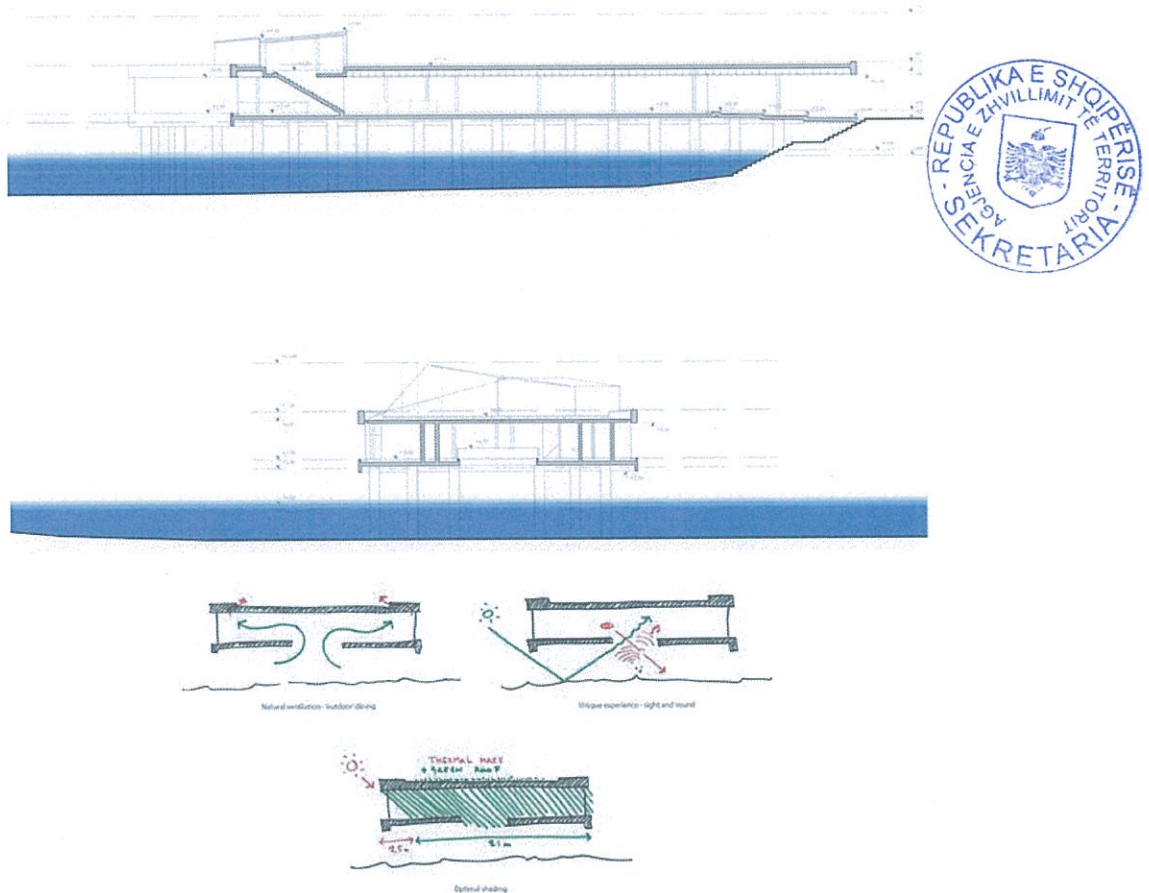


Fig. 6. Skema e objektit ne altimetri

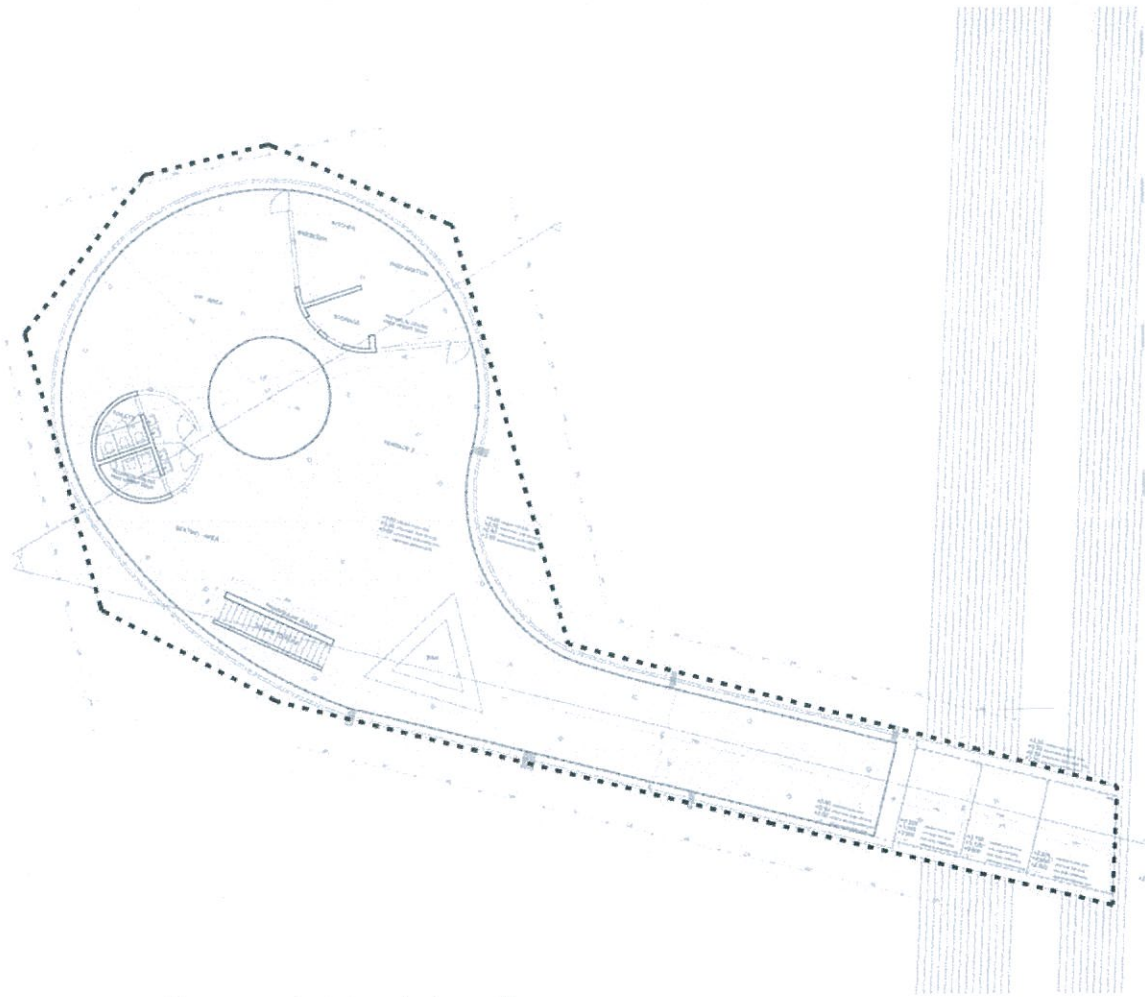


Fig. 7. Skema e perdorimit ne katin perdhe

Restoranti i ri lidhet me lungomaren e Vlorës me pllaka të bardha horizontale dhe një sërë platformash që ngjiten nga niveli i shëtitorës në nivelin e skelës kryesore – i cili bazohet në strukturën ekzistuese dhe lartësinë e njësisë së shërbimit të mëparshëm.

E vendosur prapa nga lungomare pas kësaj zone të parë të tarracës, hyrja kryesore e njësisë së shërbimit të çon në restorantin e duhur, por edhe këtu fasadat mund të hapen të paktën në njërën anë për të shndërruar 30 metrat e njësisë së shërbimit në një ambient të hapur. jashtë zonës së tarracës. Ndërsa struktura zgjerohet, ne hyjmë në zonën kryesore të restorantit, e cila kufizohet nga xhamat me kthesa të personalizuar, duke i dhënë një pamje të papenguar mjedisit.

Hapësira është e hapur ndaj detit me anë të një oborri të madh 'të përmbysur', që lejon që rrezet e diellit vezulluese të reflektuara të hyjnë dhe të ndriçojnë tavanin në një model që ndryshon vazhdimisht. Ai përforcon më tej përvojën shqisore duke lejuar zhurmën e valëve që thyhen mbi pirgje, duke e afruar klientelën me detin. Hapësira e madhe dhe e thellë (24m) është e strukturuar nga 4 vëllime kryesore në brendësi të hapësirës, kuzhina, blloku sanitar, shkalla strukturore në çati dhe lokali/banaku si dhe pylli i kolonave të rastësishme që bazohen në ekzistimin. ritmi i shtyllave.

4 vëllimet kryesore janë kompozuar, dimensionuar dhe formësuar me kujdes në mënyrë që të strukturojnë dhe organizojnë hapësirën në zona dhe zona të veçanta, por të lidhura brenda njësisë së shërbimit. 4 vëllimet kanë gjithashtu materializime shumë të dallueshme që përcaktojnë brendësinë e restoranteve.



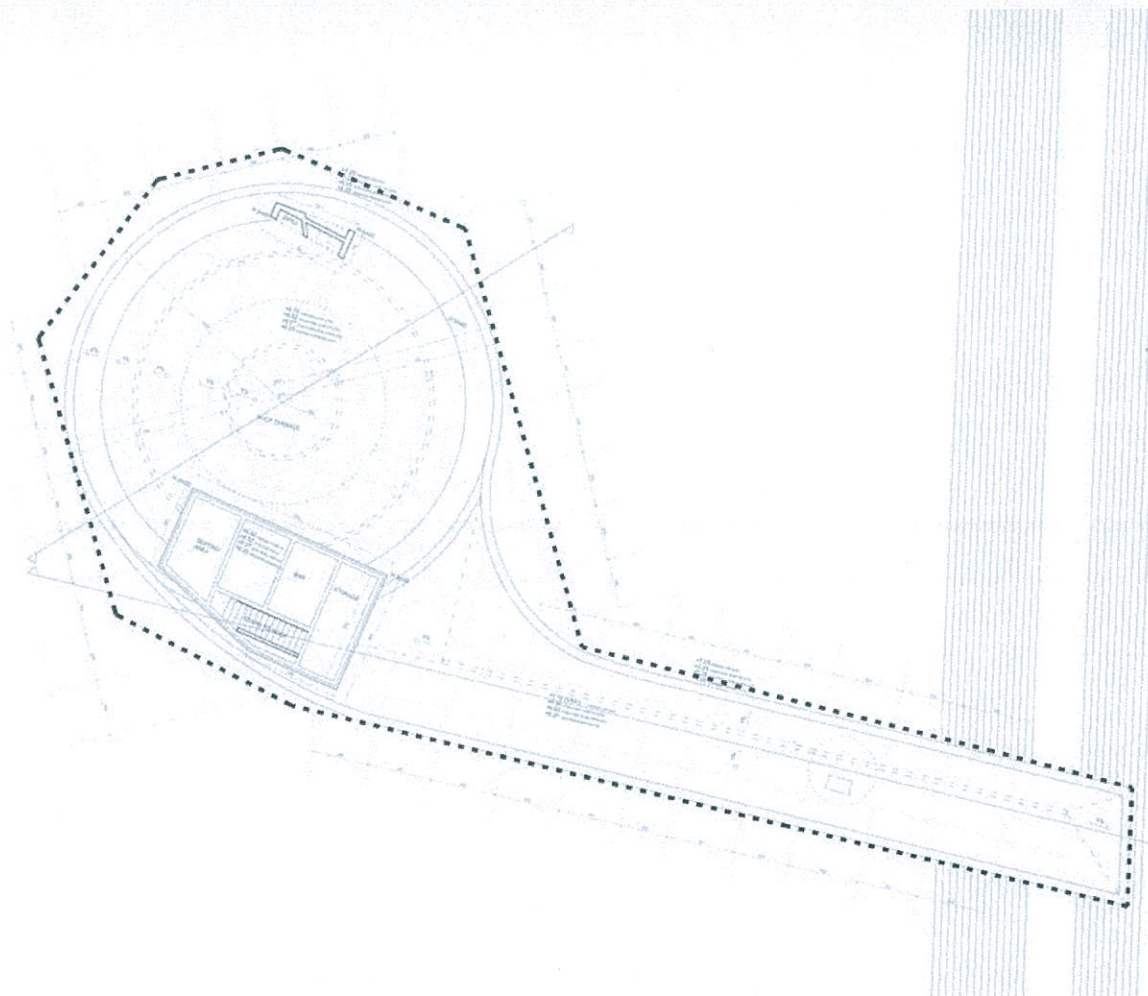


Fig. 8. Skema e perdorimit ne katin të parë

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

Thelbi i porjektit të ri është të shprehë dhe nënvizojë pamjet e jashtëzakonshme mbi gjirin e Vlorës dhe gadishullin e Karaburunit. Pamjet pothuajse 360° kanë frymëzuar horizontalitetin e fortë të katin kryesor të restorantit, duke u bërë një referencë vizuale për natyrën panoramike të njësisë së shërbimit. Horizontaliteti arrihet nga dy pllaka betoni të bardhë me ekrane të plota me xham të kapur në mes të pllakave.

Kjo lartësi e thjeshtë dhe elegante arrin të mbajë në minimum ndikimin vizual në mushkëritë publike dhe pishinën shkëmbore. Një tendë e përherëshme panoramike e çatisë e vendosur midis oxhakut të restoranteve dhe një vëllimi të vogël bari plotëson restorantin panoramik të skelës dhe formon një kundërpunë më informale me katin kryesor shumë zyrtar. Në plan, pllakat e dyshemesë futen në linjat e pronësisë dhe mbi shtyllat ekzistuese të betonit, ndonëse në një formë gjeometrike më abstrakte, duke theksuar – me kthesat e saj të rrumbullakosura – edhe një herë natyrën panoramike të projektit.



Në nivelin e çatisë - afërsisht në lartësinë e rrugës. Ky kat ka një arkitekturë shumë më informale dhe projektet përpiqen të krijojnë një "peizazh" objektsh (bar, hapësira teknike, zona ndenjëse etj.) të mbrojtura kryesisht nga një strukturë tende elastike. Orientimi dhe forma e çadrës udhëhiqet nga pamjet e Karaburunit dhe nevoja për të mbajtur një profil të ulët ndaj pishinës së fëmijëve.

Për më tepër, kangjellat formohen nga stola shumë të gjera në pllakën e sipërme horizontale, duke shmangur kangjellat e dukshme nga lungomare. Strukturat e përhershme të çatisë plotësohen nga pllaka tarracash me format të madh dhe disa bimësi, duke e shndërruar një çati funksionale në një peizazh me pamje panoramike.



Fig. 1. Pamje e objektit të propozuar



Fig. 2. Pamje e objektit të propozuar ne lidhje me kontekstin urban



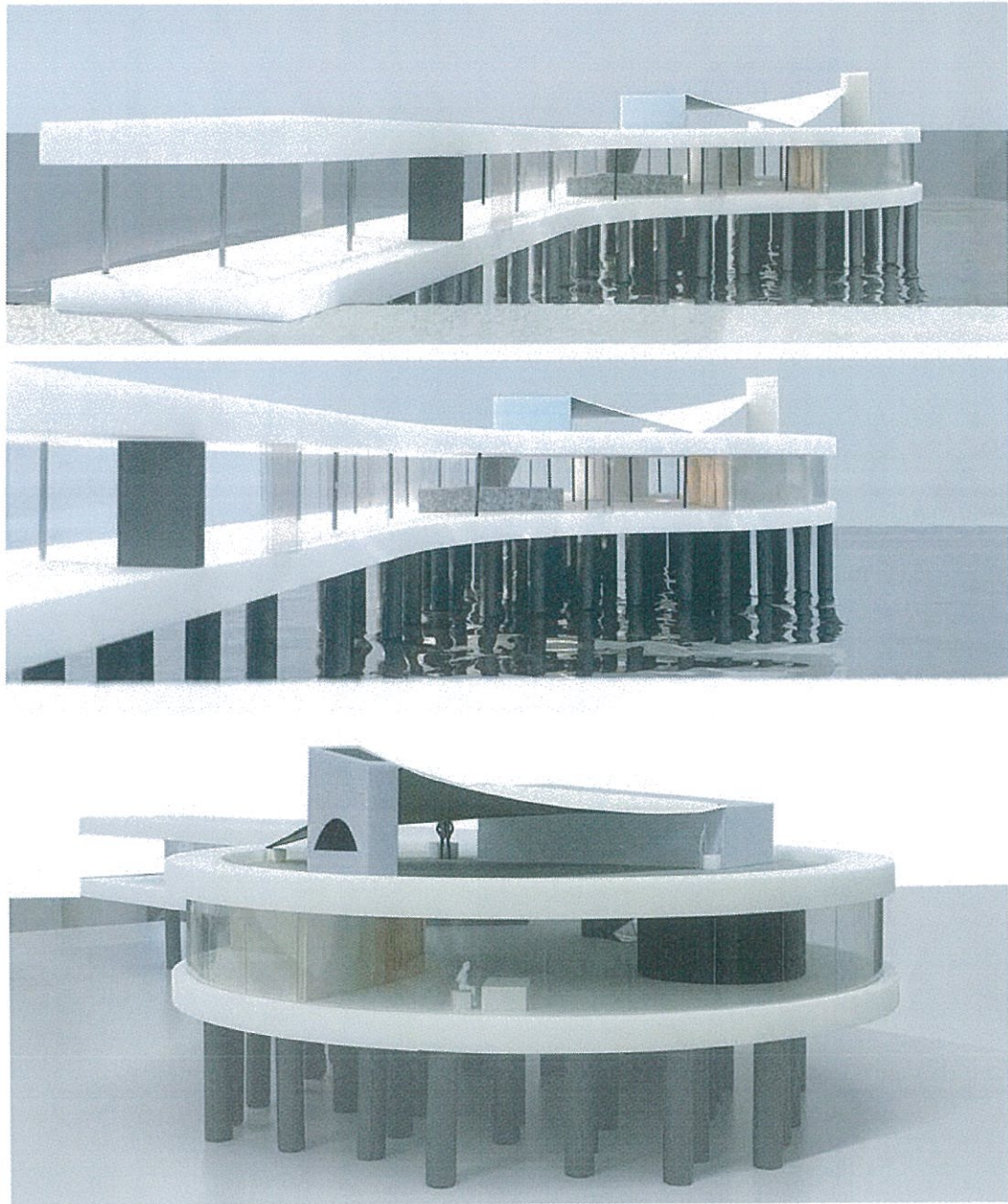


Fig. 3. Pamje e objektit të propozuar

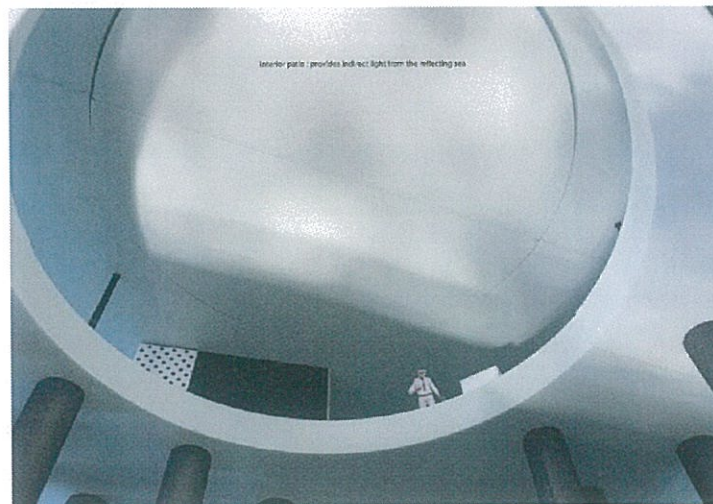


Fig. 4. Pamje e interiorit të objektit të propozuar



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	728.9 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	728.9 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	656.3 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	720 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	90 %
Intensiteti i ndërtimit:	1
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i detit:	11.5 m
Numri i kateve mbi tokë:	2 kate
Numri i kateve nën tokë:	0 kate

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: ZK 8602,
Nr. pasurie: 43/182/1

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu: 0.6 m - 1.86 m
Lindja: 0 m - 2.27 m
Jugu: 0 m - 0.25 m
Perëndimi: 0 m

Pronar trualli: z. Artur Shehu
Zhvillues: ADHENIS shpk
Subjekt Ndërtues: ADHENIS shpk



4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Per shkak te vendosjes ne zonen e shetitores bregdetare se Vlores, hapesirat e gjelberuara jane te parashikuara sipas planit te pergjithshem te shetitores.

Objekti nuk ka vende parkimi pershkak te pozicionit te tij ne nje zone kembesore ne qytet.

