



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR OBJEKTIN:

"VLORA LANDMARK RESORT HOTELERI DHE BANIM ME SHERBIME TURISTIKE
DHE TARRACA TË SHFRYZUESHME, ME MUR RRETHUES, ME ZHVILLUES "E&A
INVESTIMENT VLORE" ME VENDNDODHJE NË BASHKINË VLORE.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I TURIZMIT DHE MËDIISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.13, Datë 28.12.2022

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 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 Ndërtimit për objektin: "VLORA LANDMARK RESORT HOTELERI DHE BANIM ME SHERBIME TURISTIKE DHE TARRACA TË SHFRYZUESHME, ME MUR RRETHUES, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË VLORË

- *Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", i ndryshuar, nenit 7 dhe nenit 28;*
- *Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar;*
- *Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.1, datë 16.01.2017 "Për miratimin e Planit të përgjithshëm vendor, Bashkia Vlorë"*
- *Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.4, datë 17.5.2019 "Për miratimin e Rishikimit të Planit të përgjithshëm vendor, Bashkia Vlorë"*
- *Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.3, datë 3.12.2020 "Për miratimin e Rishikimit të Planit të përgjithshëm vendor, Bashkia Vlorë"*

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Resorti turistik i cili do të ndërtohet ndodhet në zonën kadastrale 8602, në pronat me numër pasurie: 41/285/1, 41/285/3, 41/285/4, 78/3/1, 78/3/2, 78/3/3, 41/23, 41/345, 41/114, 41/22, 77/9/1, 77/9/3, 77/9/4, 41/5/1, 41/5/3, 41/5/5, 41/305/2, 77/5/1 në Bashkinë Vlorë dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 25479.6 m². Projekti propozon ndërtimin e disa objekteve që do të mbartin funksione si; hoteleri, casino, shërbime të ndryshme dhe banim. Objekti i cili do jetë i pozicionuar në zonën "urban waterfront" do të përmbajë funksione si; hotel, casino, shërbime dhe gjithashtu apartamente banimi. Ky objekt propozohet 34 kate mbi tokë dhe me 4 kate nëntokë. Ndërkohë që në zonën "hillside gardens" janë pozicionuar objekte më të vogla kryesisht me apartamente banimi, njëri prej tyre ka funksion hoteleri, ndërkohë që në objektin e pozicionuar përgjatë rrugës "Dhimitër Konomi" kemi të pozicionuara edhe shërbime. Këto objekte propozohen me maksimumin deri në 7 kate dhe me 1 ose 2 kate nëntokë.

E rrethuar me shumë pika turistike arkeologjike si; Kalaja e Gjon Boçarit, Kalaja e Kaninës, Parku Arkeologjik i Orikut, Kisha e Marmiroit, Tragjasi i vjeter, Baza ushtarake Pashalimanit, Laguna e Pashalimanit etj dhe shumë plazhe e gjire të paeksploruara si; Gjiri i Dafinës, Gjiri i Skalomës, Gjiri i Brisanit, Kanioni i Skafistëve, Shpella e Haxhi Alisë, Gjiri i Inglezit etj, e kthen kompleksin në një vendndalim dhe nukël të rëndësishëm në zonën e Radhimës.



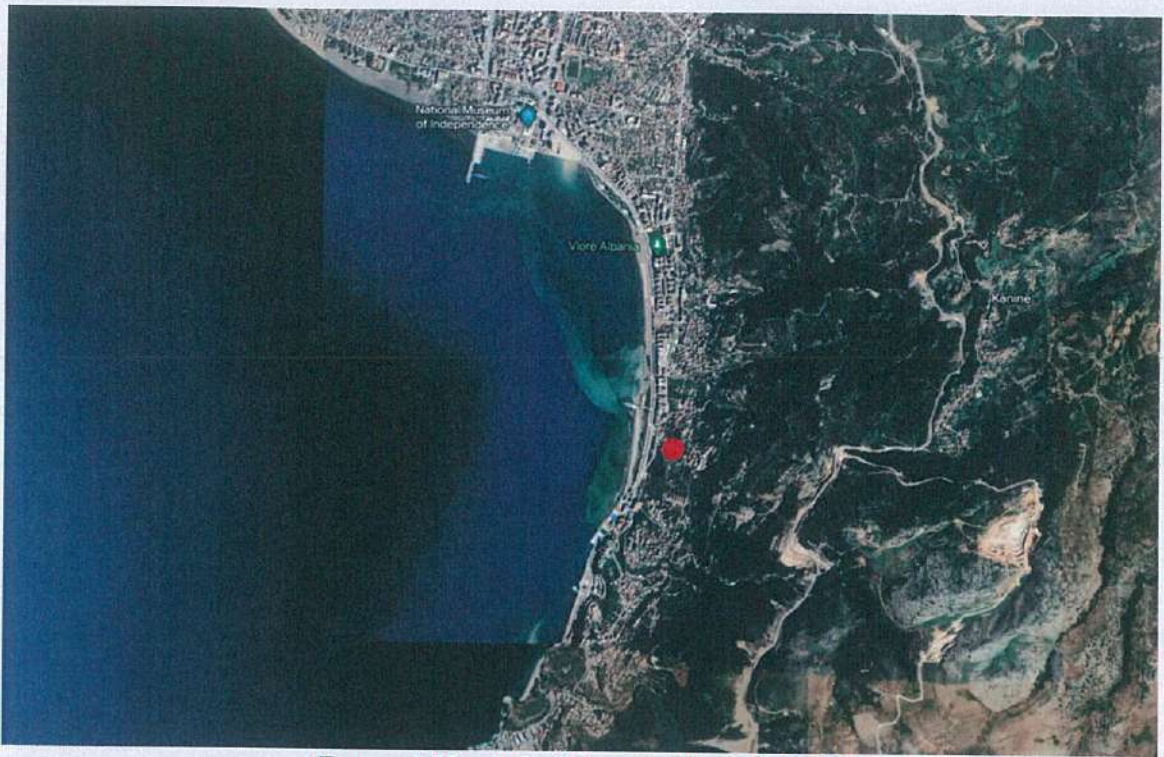


Figura 1-Vendndodhja e truallit në zhvillim



Figura 2-Pozicioni kadastral i truallit në zhvillim



2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

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

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti i hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vlorë, në të cilat shihet se njësia strukturore në PPV plotëson kërkesat e zhvillimit për objektin në fjalë. Parcela në studim i përket njësisë strukturore VL.UB.3.1029, VL.UB.3.1433, VL.UB.2.1031, VL.UB.2.1476.



Figura 3 -Fragment nga harta e përdorimit të tokës



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

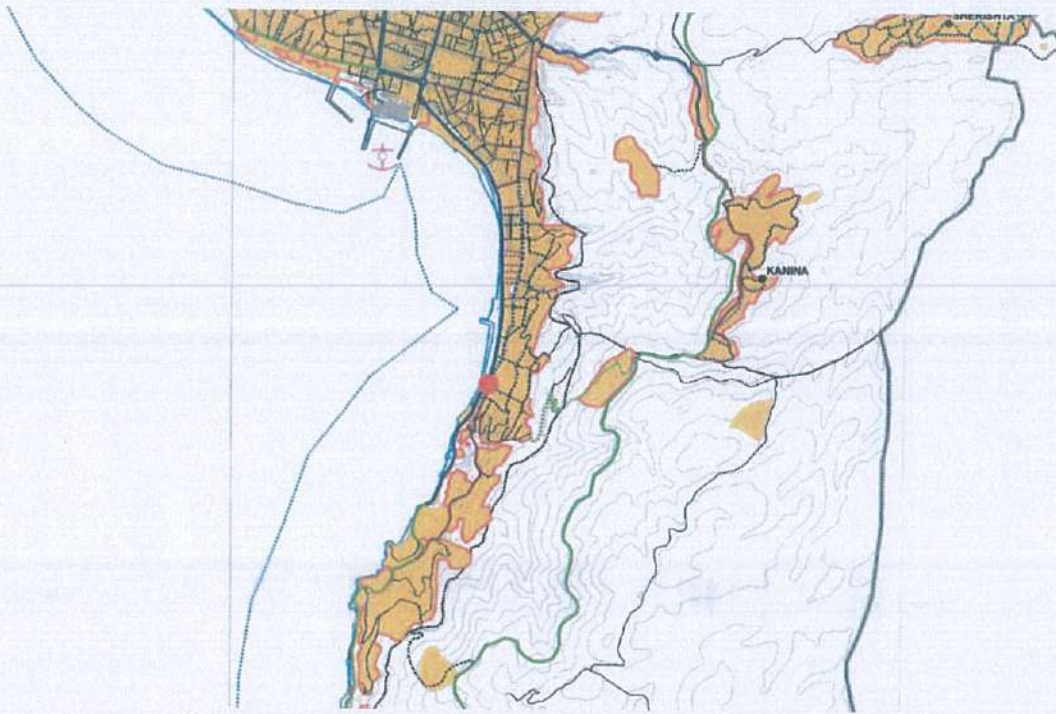


Figura 4 -Fragment nga harta e infrastrukturës

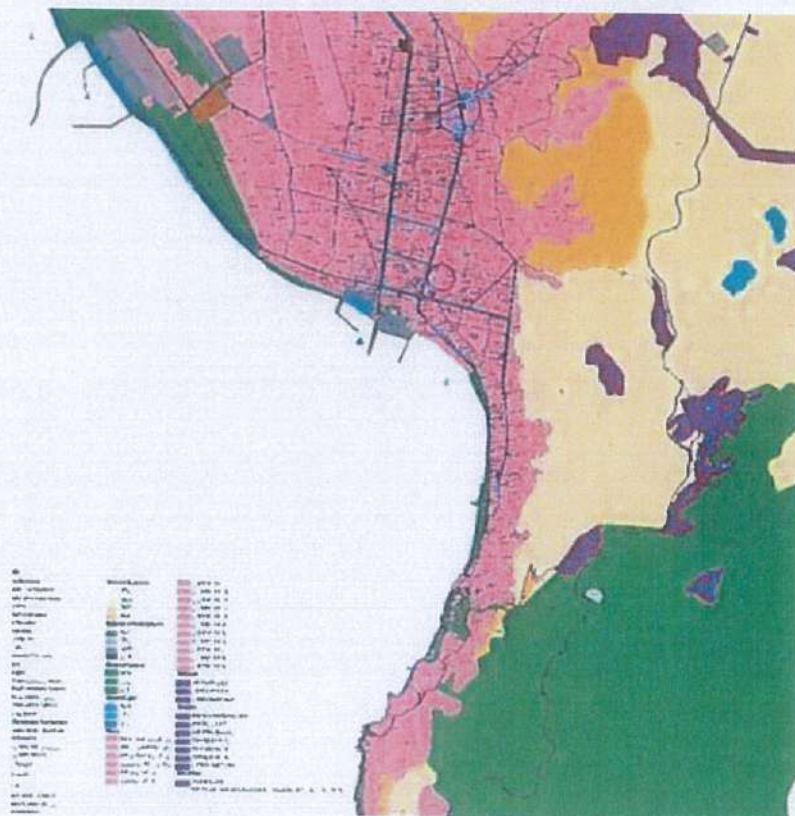


Figura 5-Fragment nga harta e njësisve strukturore



3. ANALIZA E GJËNDJES EKZISTUESE

Zona e projektit ka një morfologji të formuar kodrinore. Hyrja për në shesh do të bëhet nga rruga kryesore “Murat Tërbaçi”, nga rruga “Dhimitër Konomi” dhe do kete gjithashtu edhe nje hyrje nga rruga ekzistuese “Azem Sulo”.



Figura 6-Fotografi nga gjendja ekzistuese

Kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

- Në anën veriore nga objekte banimi të tipologjise pallate;
- Në anën lindore nga rruga ekzistuese “Azem Sulo”;
- Në anën jugore nga truall i pandërtuar;
- Në anën perëndimore nga rrugë.



4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti që pozicionohet në fashën “Urban Waterfront” ndjek linjën e zhvillimit të qytetit të Vlorës duke iu përshtatur siluetës urbane ekzistuese. Ndërkohë që objektet mbrapa janë objekte të vogla të shpërndara në shesh duke krijuar sheshe dhe hapësira rekreative të ndryshme në shërbim të banorëve. Ndarja funksionale në nivelin masterplani, ku funksionet me shërbime si; casino, hotel, retail, janë të pozicionuara në fashën “urban waterfront”.



Figura 7-Zonimi funksional

Në resortin e propozuar një nga gjërat që I është dhënë prioritet janë hapësirat e gjelbërta dhe rekreative. Tek secili objekt kemi të pozicionuar një pishinë dhe sheshe të cilat shumë prej tyre janë publike (për banorët e atij objekti), por kemi dhe kopështe private për banorët e kateve përdhe. Rruga e brendshme e kompleksit është organike dhe mundëson aksesin e banorëve me katet nëntokë të secilit objekt. Resorti është projektuar si një “gate community”, hyrja kryesore është nga rruga “Dhimitër Konomi” dhe hyrja dytësore nga rruga “Azem Sulo”. Hyrja dytësore do shërbejë dhe për tre godinat në fund të kësaj rruge që momentalisht aksesohen nga kjo rrugë.



Figura 8-Planvendosja



Figura 9-Plansistemimi i resortit



Në nivel sistemimi hyrjet për në objekt realizohen nga rruga e re e propozuar e cila bën të mundur lidhjen me katet nëntokë të secilit objekt, ndërkohë që sistemimet e secilit objekt aksesohen me shkallare që pikënisjen e tyre kanë trotuarin. Sistemimi është dizenuar në mënyrë të tillë që të shkrihet me terrenin dhe secili shesh i krijuar të jetë rekreativ. Materjalizimi i sistemimeve po ashtu do të realizohet me materialet e propozuara të fasadës duke krijuar uniformitet tek i gjithë resorti.

Katet përdhe të secilit objekt janë banim, përveç objektit v1-10 i cili ndodhet i shtrirë përgjatë rrugës “Dhimitër Konomi” dhe mirëpret shërbime të cilat do i përgjigjen fluksit të lëvizjes këmbësore.

Në resortin e propozuar një nga gjërat që I është dhënë prioritet janë hapësirat e gjelbërta dhe rekreative. Tek secili objekt kemi të pozicionuar një pishinë dhe sheshe të cilat shumë prej tyre janë publike (per banorët e atij objekti), por kemi dhe kopështe private për banorët e kateve përdhe. Rruga e brendshme e kompleksit është organike dhe mundëson aksesin e banorëve me katet nëntokë të secilit objekt. Resorti është projektuar si një “gate community”, hyrja kryesore është nga rruga “Dhimitër Konomi” dhe hyrja dytësore nga rruga “Azem Sulo”. Hyrja dytësore do shërbej dhe për tre godinat në fund të kësaj rruge që momentalisht aksesohen nga kjo rrugë.

Në nivel sistemimi hyrjet për në objekt realizohen nga rruga e re e propozuar e cila bën të mundur lidhjen me katet nëntokë të secilit objekt, ndërkohë që sistemimet e secilit objekt aksesohen me shkallare që pikënisjen e tyre kanë trotuarin. Sistemimi është dizenuar në mënyrë të tillë që të shkrihet me terrenin dhe secili shesh i krijuar të jetë rekreativ. Materjalizimi i sistemimeve po ashtu do të realizohet me materialet e propozuara të fasadës duke krijuar uniformitet tek i gjithë resorti.

Katet përdhe të secilit objekt janë banim, përveç objektit v1-10 i cili ndodhet i shtrirë përgjatë rrugës “Dhimitër Konomi” dhe mirëpret shërbime të cilat do i përgjigjen fluksit të lëvizjes këmbësore.

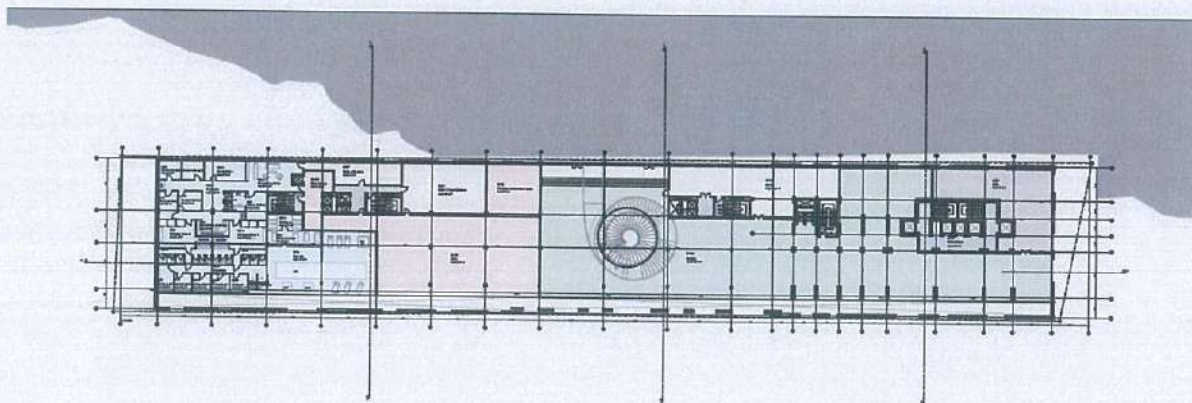


Figura 10-Planimetria e katit te shërbimeve



Në katin përdhe ndodhen te pozicionuara hapësirat komerciale që aksesohen nga rruga kryesore "Murat Tërbaçi". Gjithashtu në katin përdhe pozicionohet shkallarja publike që lidh pjesën e përparme "urban waterfront" me pjesën e pasme "hillside gardens" me anë të një ure mbi rrugën "Dhimitër Konomi", hyrja e hotelit, hyrja për në casino, hyrja e rezidencave dhe gjithashtu ambiente teknike. Në pjesën jugore pozicionohet hyrja për në katet nëntokë dhe në pjesën veriore dalja.

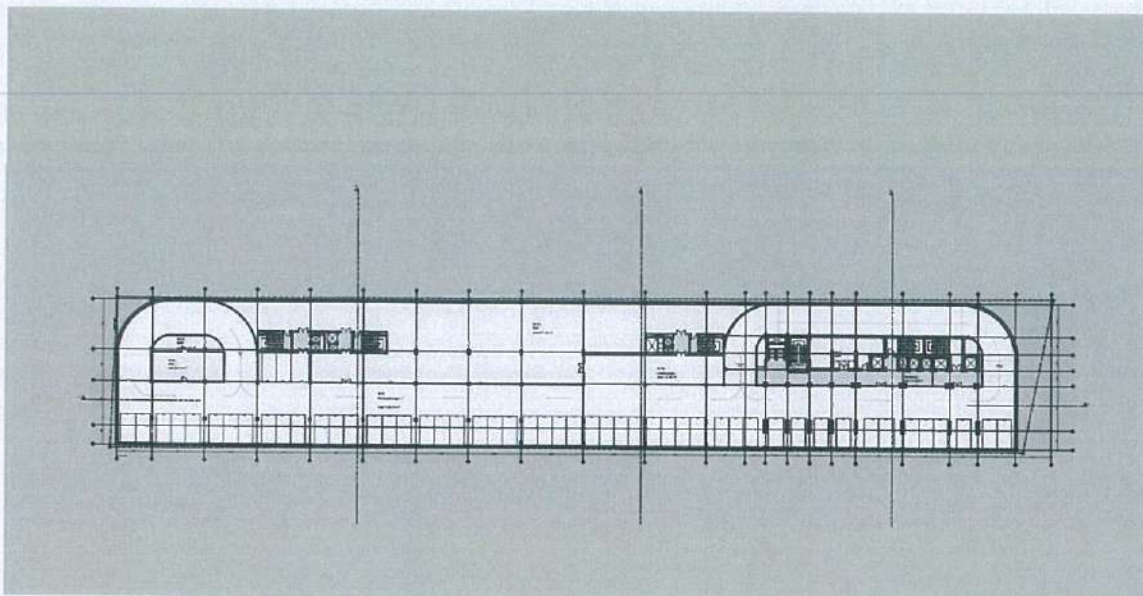


Figura 11-Planimetria e katit -1

Katet nëntokë përfshijnë ambientet teknike, si dhe poste parkimi për rezidencat dhe hotelin. Parkimi realizohet në 4 kate. Hyrja për në parkim bëhet përmes rrugës "Murat Tërbaçi" në pjesën jugore të objektit me anë të një rampe 15%. Lëvizja vertikale realizohet me anë të 6 nukleve shkallë+ashensor ku 2 prej tyre i shërbejnë rezidencave, 2 prej tyre shërbejnë + casinos dhe 2 te tjerat i shërbejnë hotelit. Në katin -1 është llogaritur dhe ngarkim/shkarkimi i mallrave.

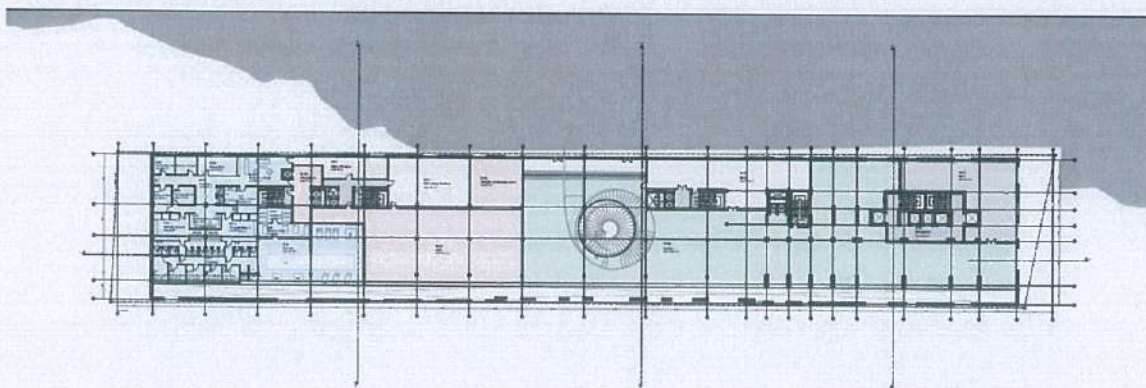


Figura 12-Planimetria e katit te pare



Në katin e parë kemi të pozicionuar të gjitha ambientet e WELLNESS + pishinën, salla konferencash dhe në pjesën tjetër kemi të pozicionuar casinon. Në qendër të objektit kemi shkallaren monumentale që na lidh me tarracën dhe me urën e cila krijon lidhjen e pjesës së përparme me pjesën e pasme të resortit. Në këtë kat krijohet edhe mundësia e lidhjes së objektit me rrugën pas tij “

Objekti V1 02-03

Secili objekt organizohet në disa kate me apartamente të tipologjive të ndryshme. Objekti v1-02/03 ka akses gjithashtu në një tarracë të shfrytëzueshme me hapësira relaksi dhe me pishinë. Parkimi i këtij objekti aksesohet nga rruga e propozuar në projekt, hyrja e banoreve realizohet nga një shkallare që arrihet nga rruga e propozuar. Shkallarja realizon hyrjen në objekt dhe gjithashtu shpërndarjen për në hapësirat rekreative të objektit.

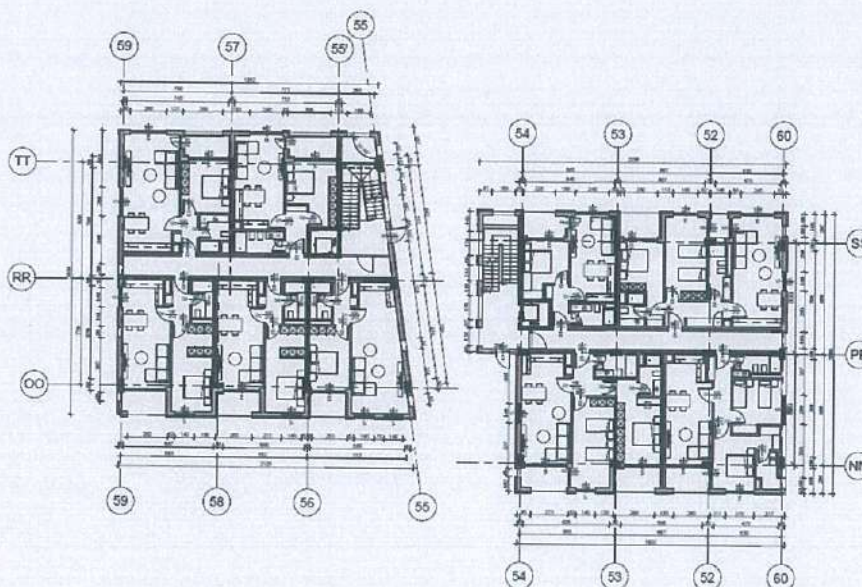


Figura 13-Planimetria e katit të parë



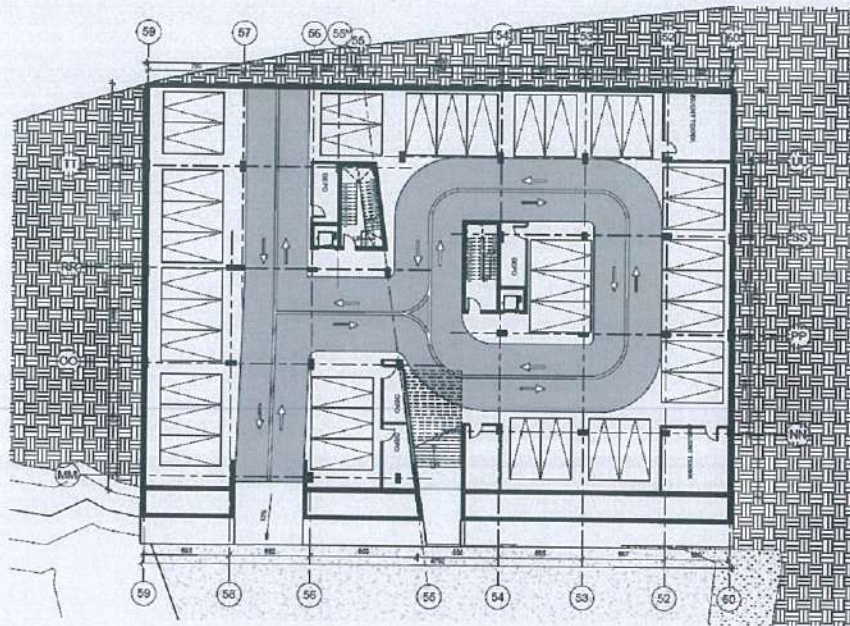


Figura 14-Planimetria e katit nentoke

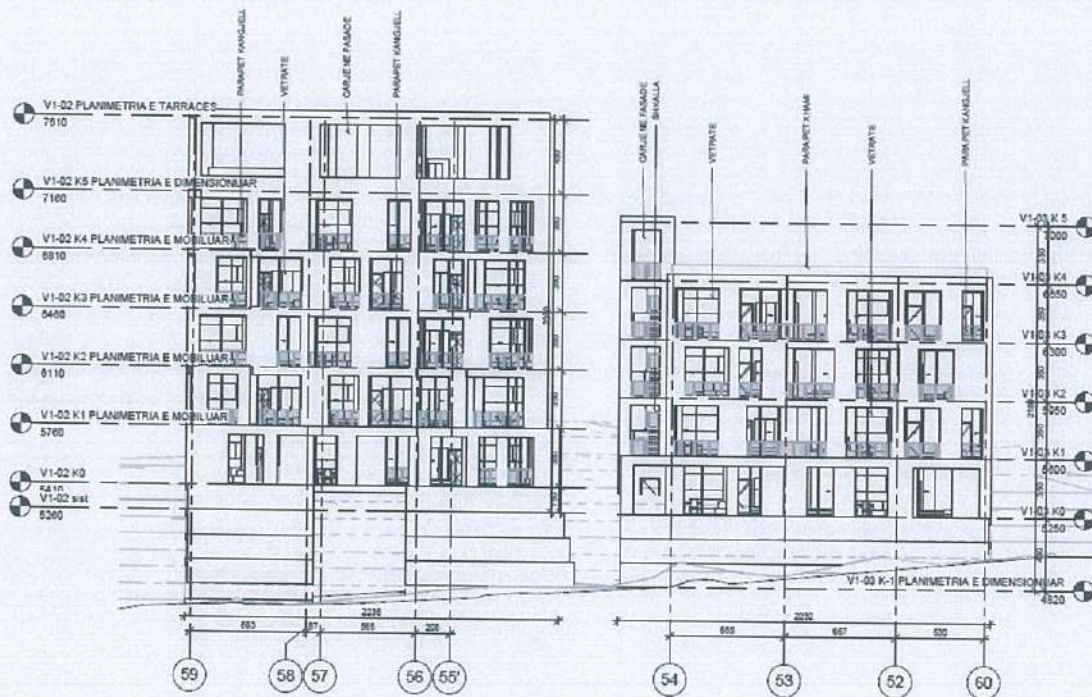


Figura 15-Fasada e objektit v1-02/03



Objekti V1 04

Sistemimi i objektit v1-04 ka shtrirje dhe hapësira të ndryshme rekreative, hyrja për në objekt është qendrore, ndërkohë që hyrja për në parkim realizohet nga një rampë e pozicionuar djathtas objektit. Parkimi shpërndahet në dy kate. Ky objekt ka gjithashtu një terracë të shrytezueshme për banorët.

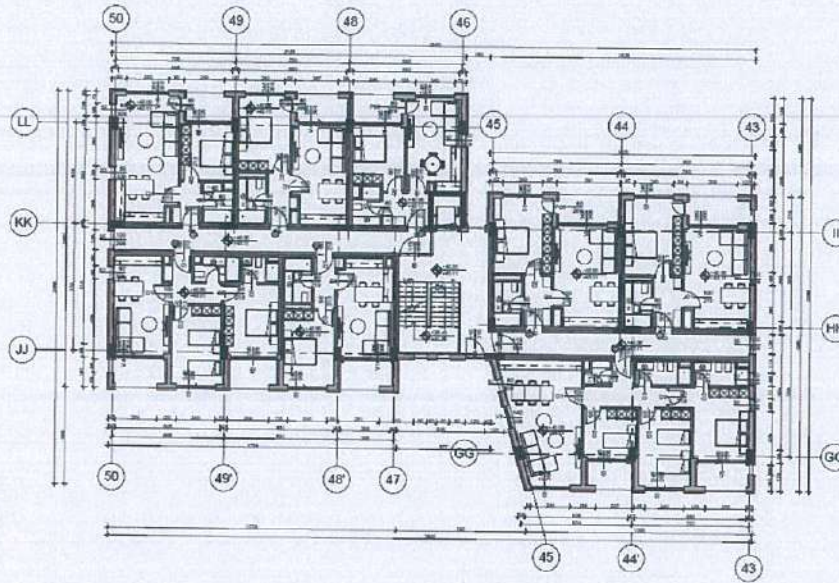


Figura 17- Plani i katit perdhe

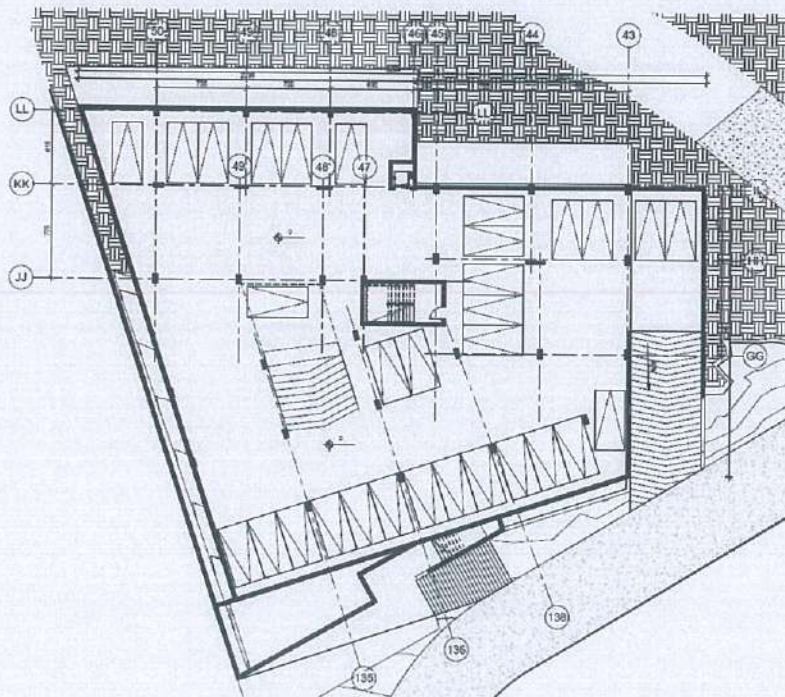


Figura 18- Plani i katit nentoke



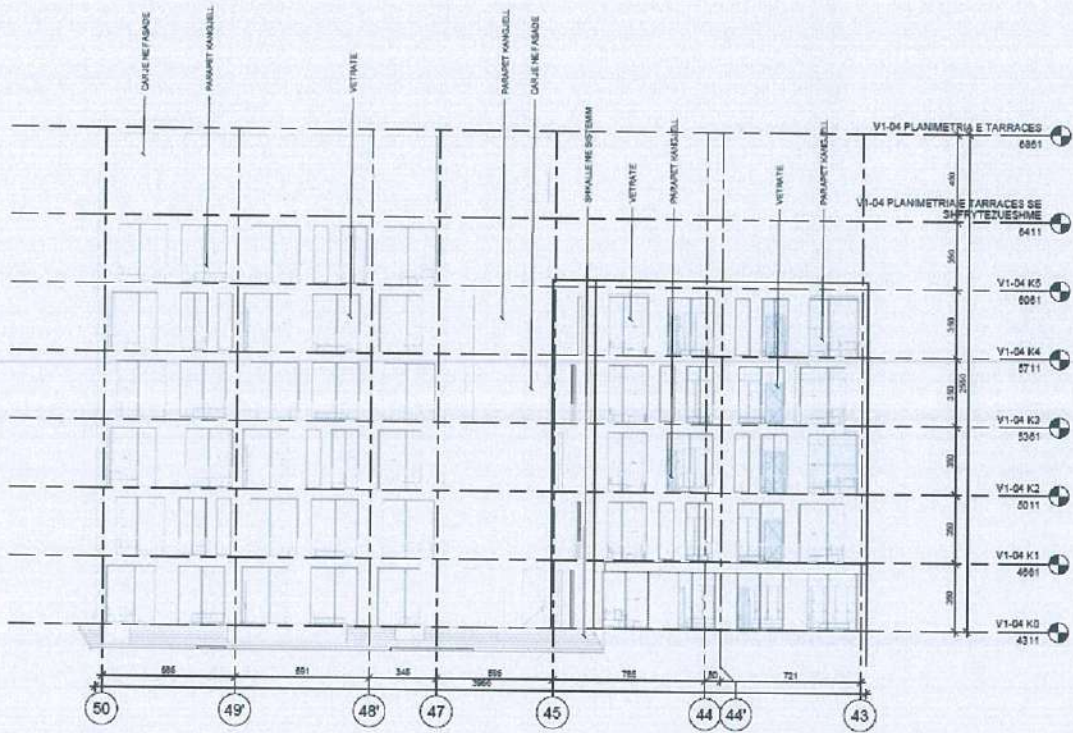


Figura 19- Fasada

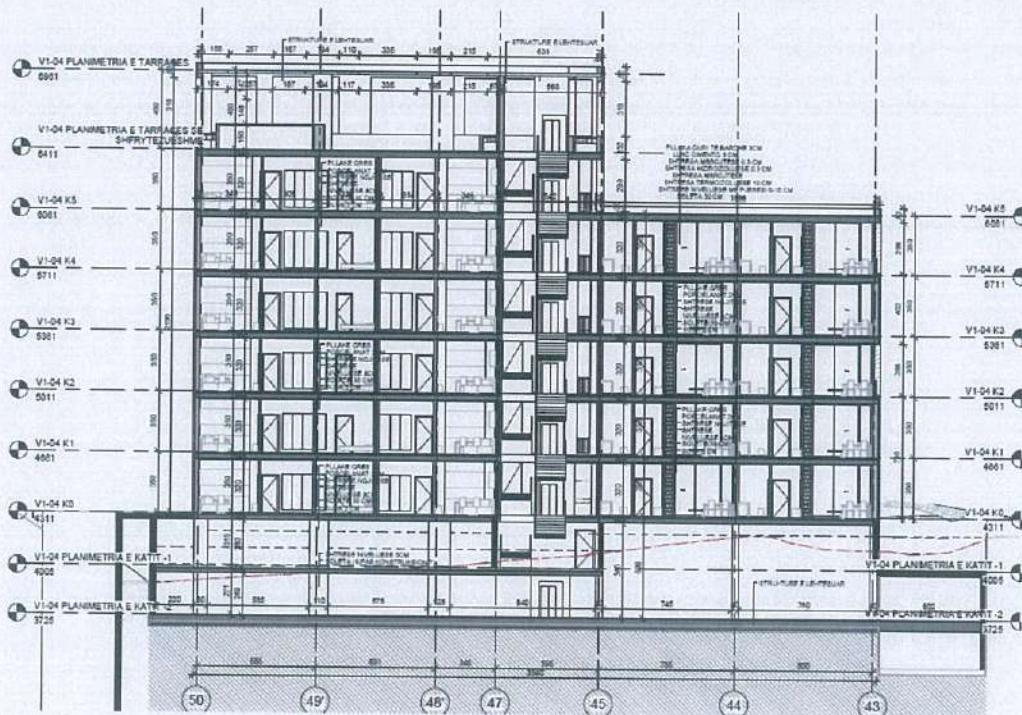


Figura 20- Prerja 1-1



Objekti V1 06

Hyrja per ne objekt eshte qendrore, nderkohe qe hyrja per ne parkim realizohet nga nje ramp e pozicionuar djathtas objektit. Parkimi shperndahet ne dy kate. Ky objekt ka gjithashtu nje tarrace te shrytezueshme per banoret.

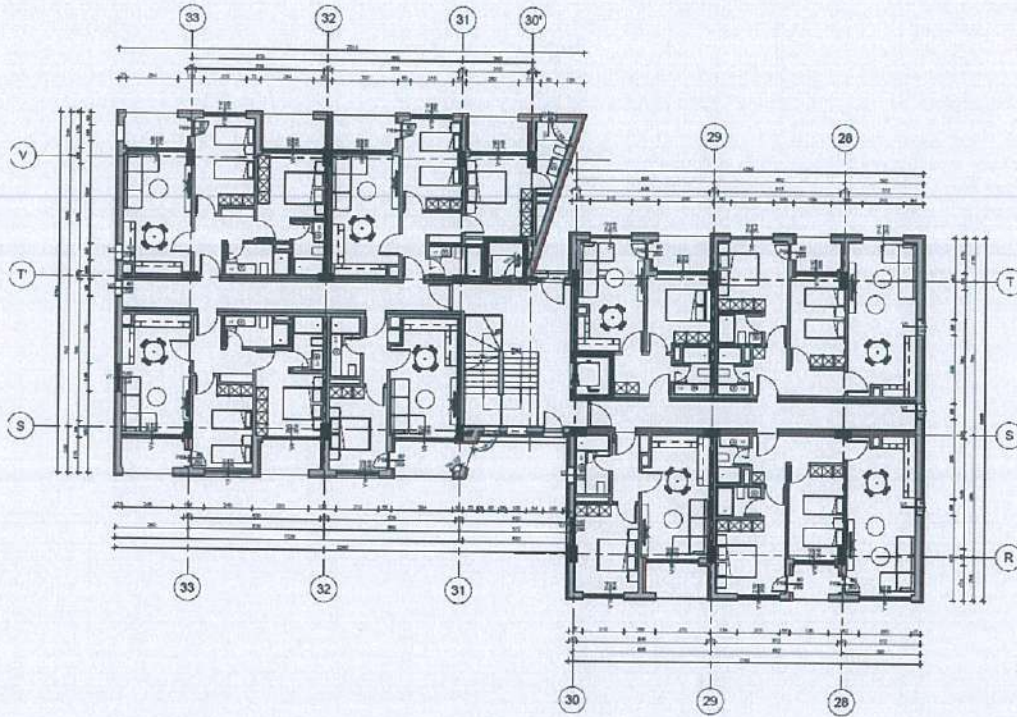


Figura 21- Plani i katit perdhe

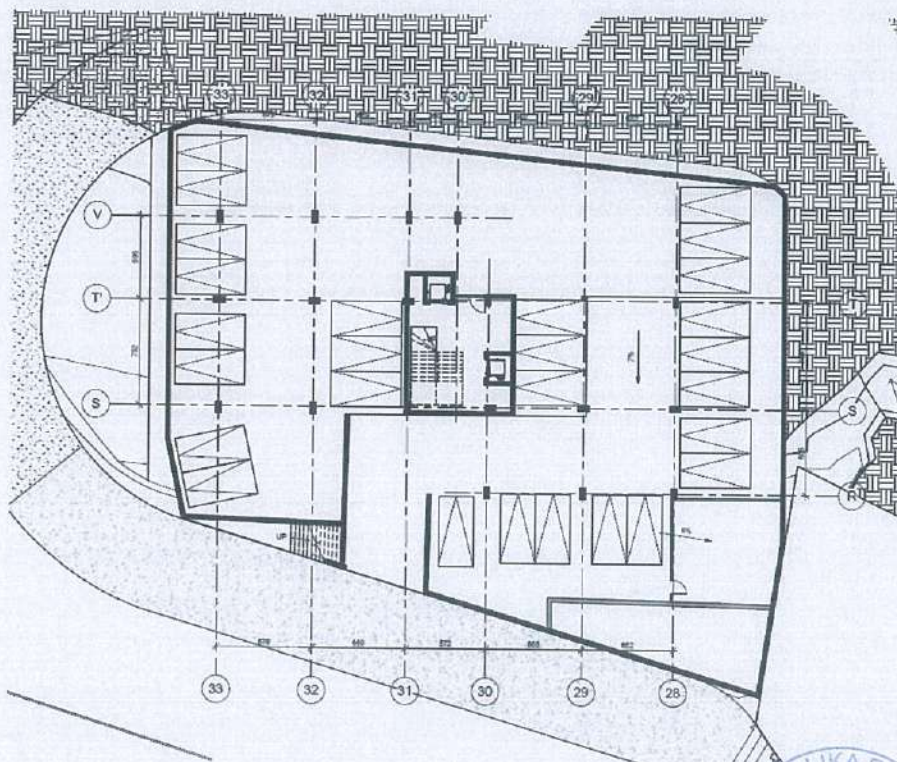


Figura 22- Plani i katit nentoke





Figura 23- Fasada

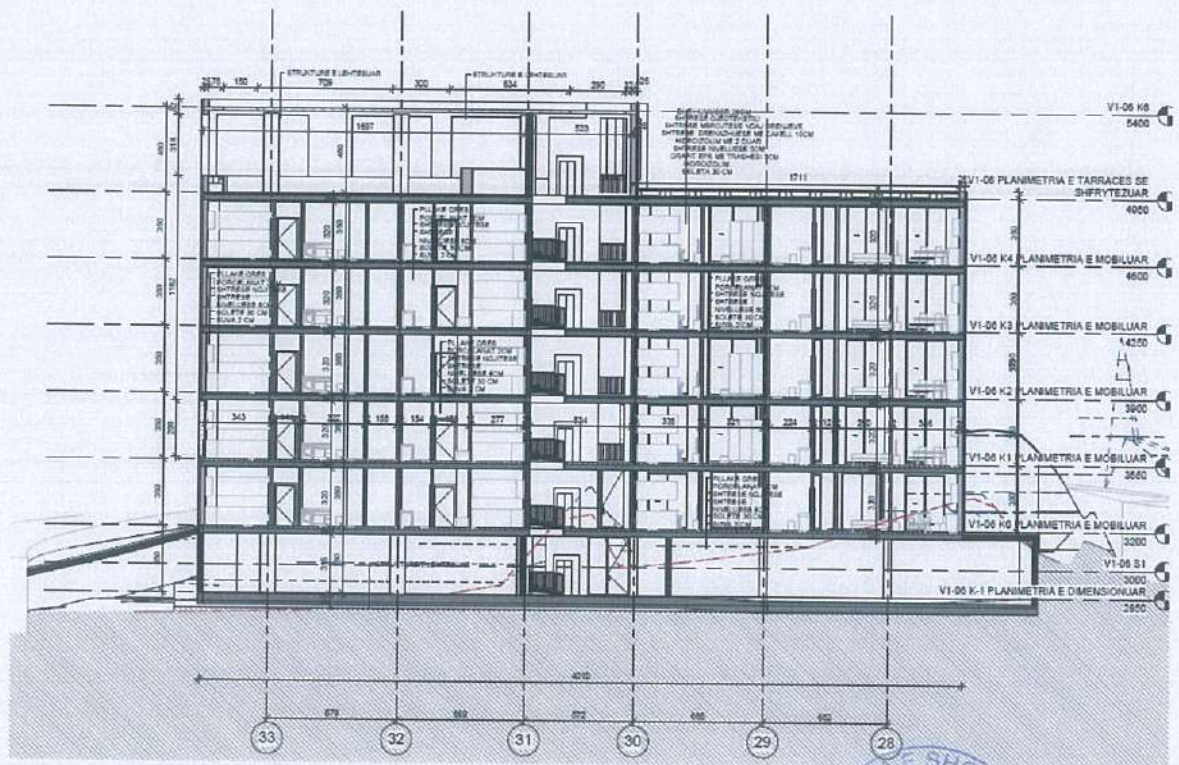


Figura 23- Prerja 1-1



Objekti V1 07

Hyrja per ne objekt eshte qendrore, nderkohe qe hyrja per ne parkim realizohet nga nje ramp e pozicionuar djathtas objektit. Parkimi shperndahet ne dy kate. Ky objekt ka gjithashtu nje tarrace te shrytezueshme per banoret.

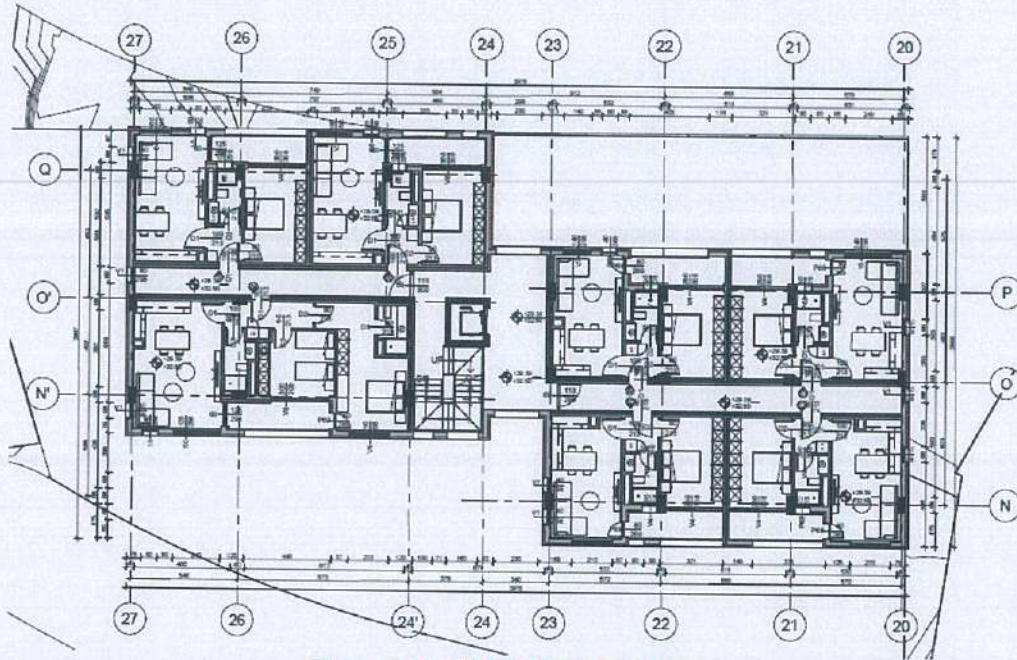


Figura 24- Plani i katit perdhe

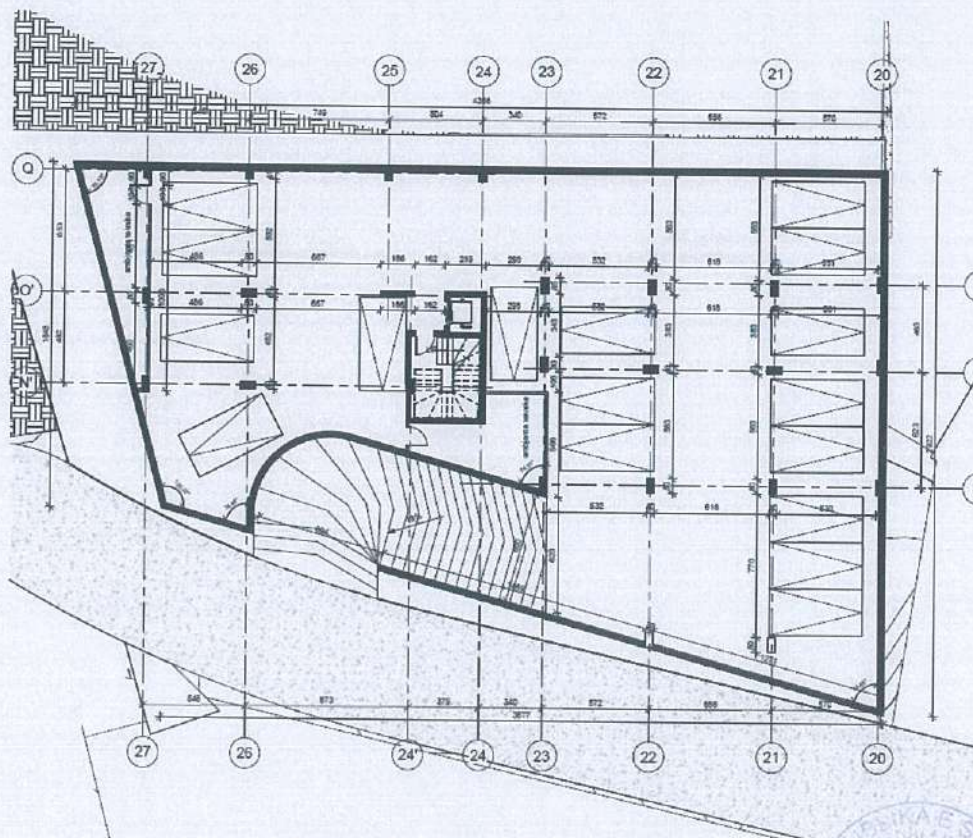


Figura 25- Plani i katit nentoke



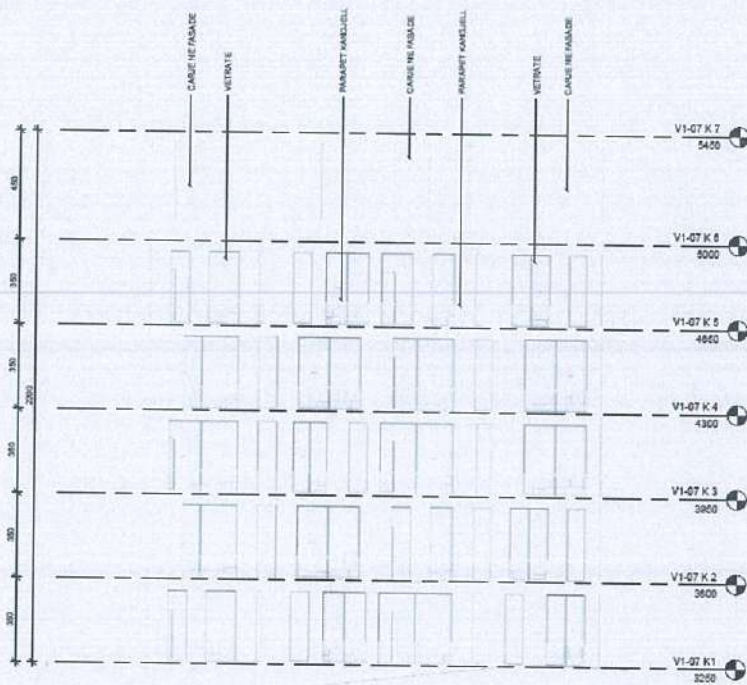


Figura 26- Fasada

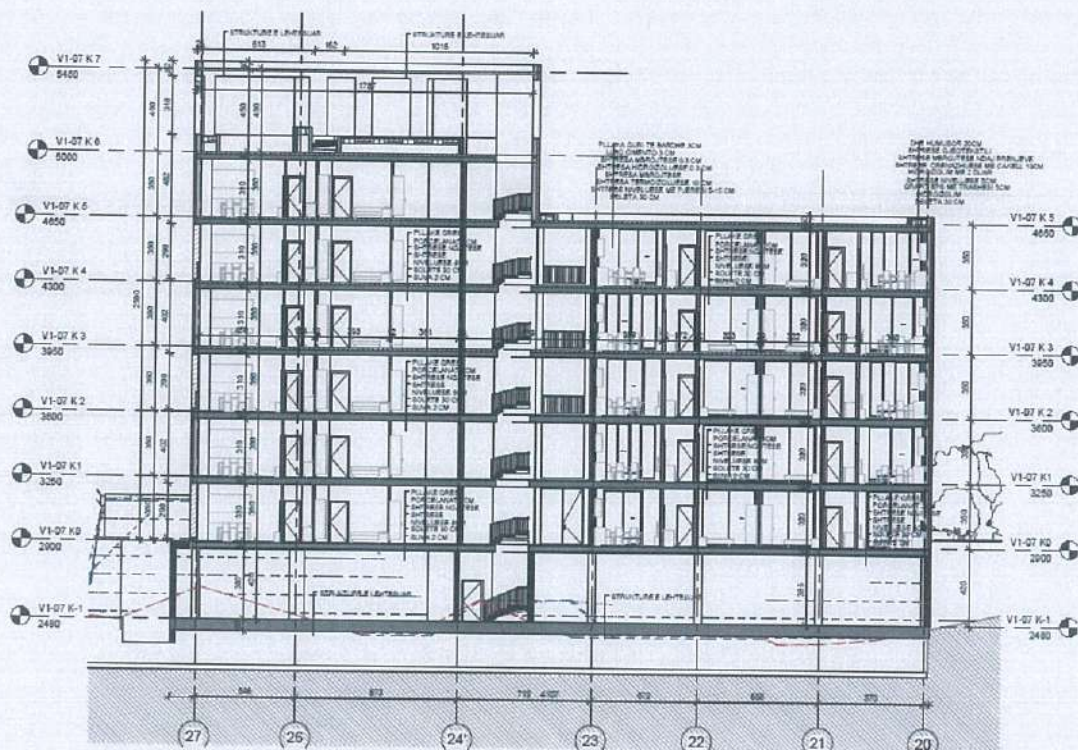


Figura 27- Prerja 1-1



Objekti V1 08

Objekti v1-08 ndryshe nga objektet e tjera në resort, ka si funksion hoteleri. Ai zhvillohet në 2 kate nentoke ku ka te perfshire parkime dhe gjithashtu funksione te ndryshme si SPA, pishine dimerore dhe ambientet e nevojshme teknike qe I duhen. Mbi toke zhvillohet deri ne 5kate dhe gjithashtu me 2 tarraca te shfyrtezueshme; ku njera prej tyre eshte pishine e hapur dhe tarraca tjeter hapësire recreative per te gjithë perdoruesit e objektit.

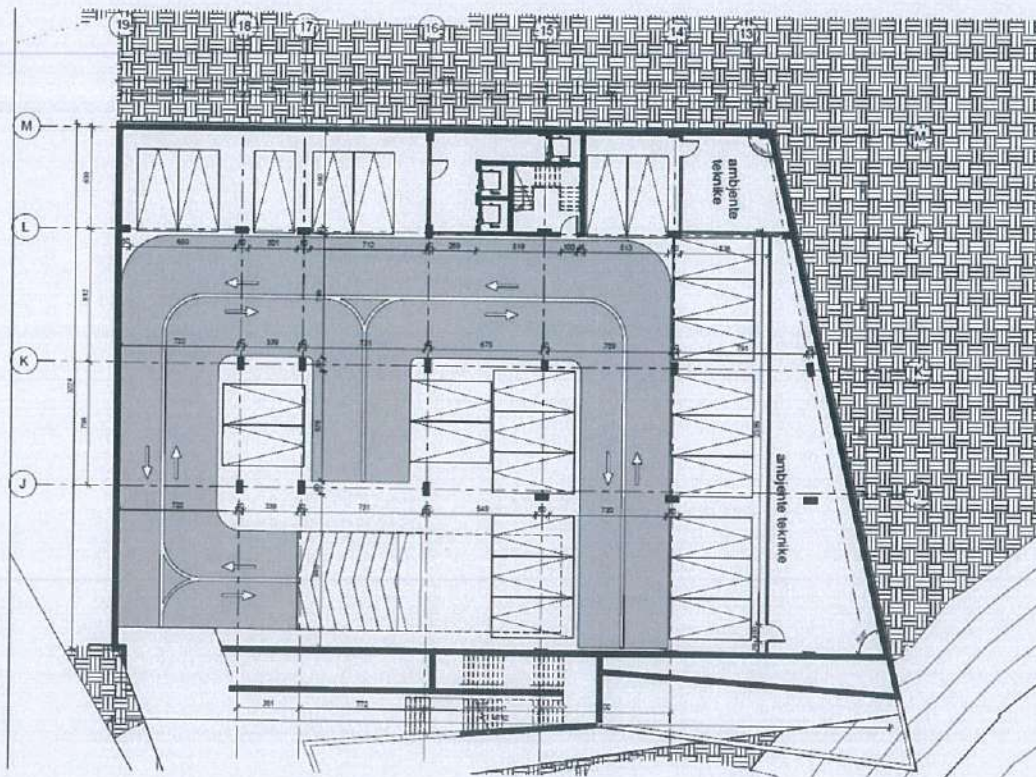


Figura 28- Plani i katit -2



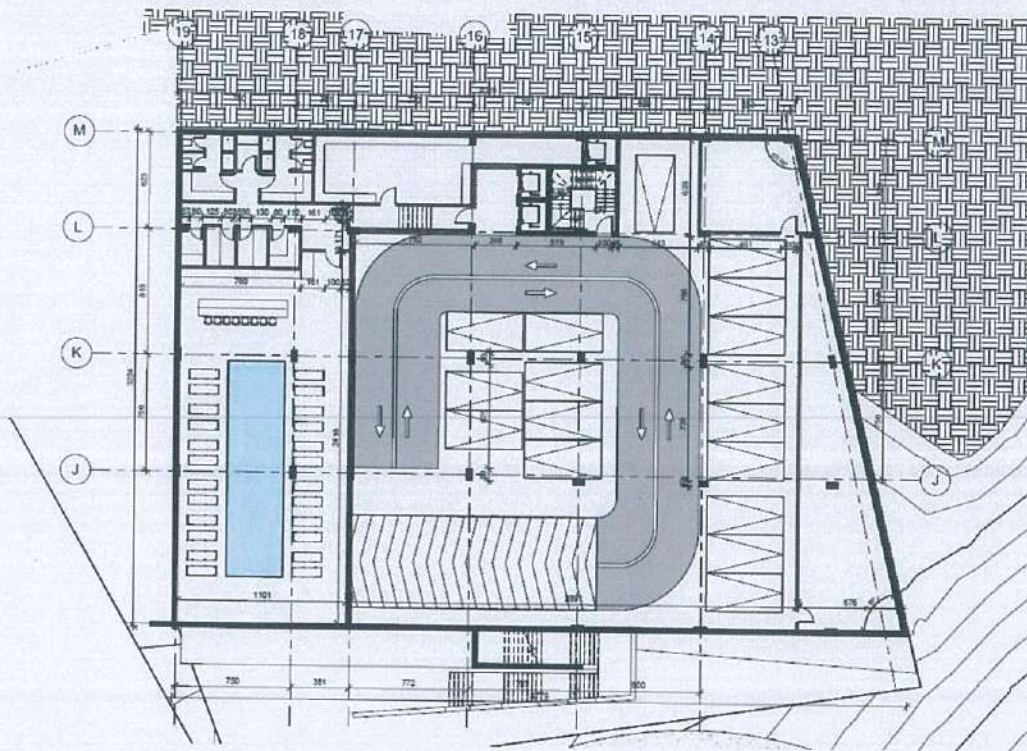


Figura 29- Plani i katit -1

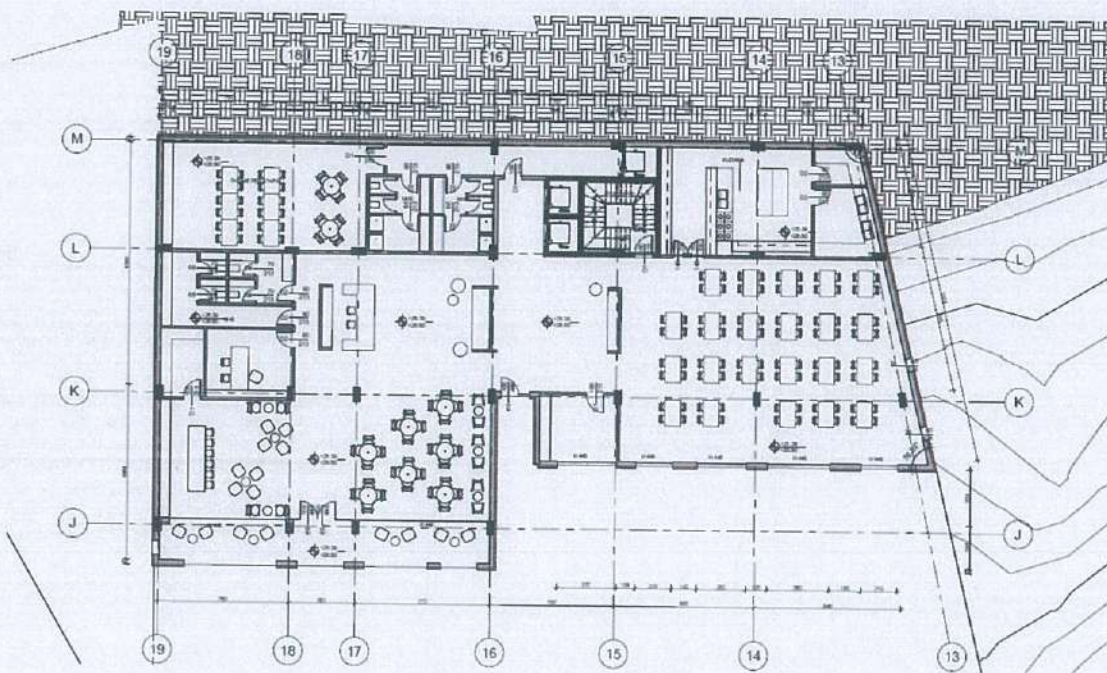


Figura 30- Plani i katit -1



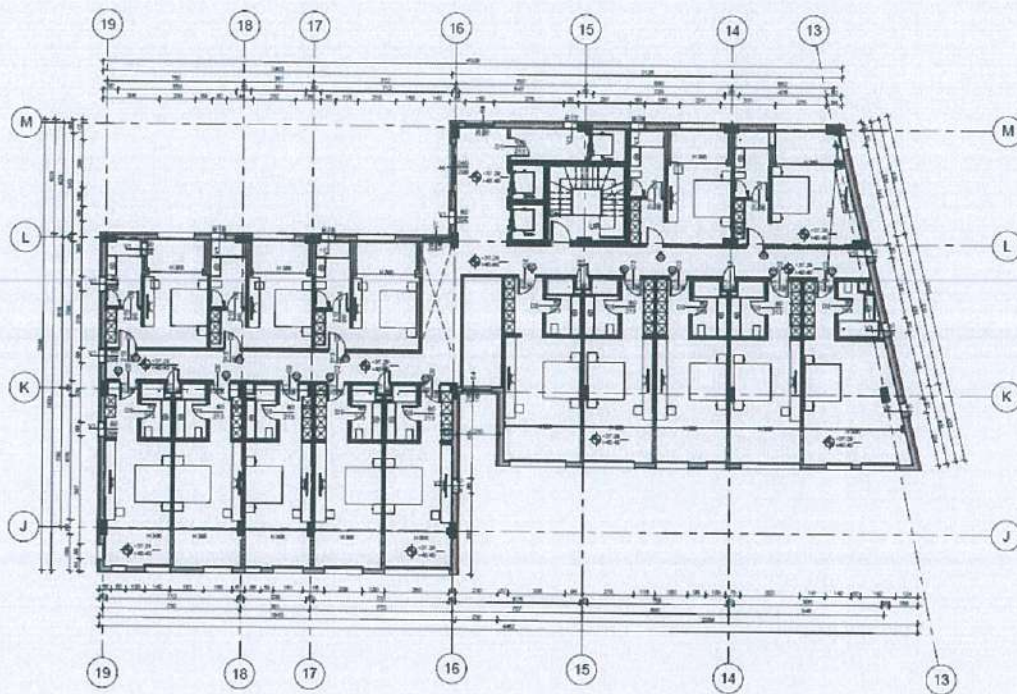


Figura 31- Plani i katit te pare

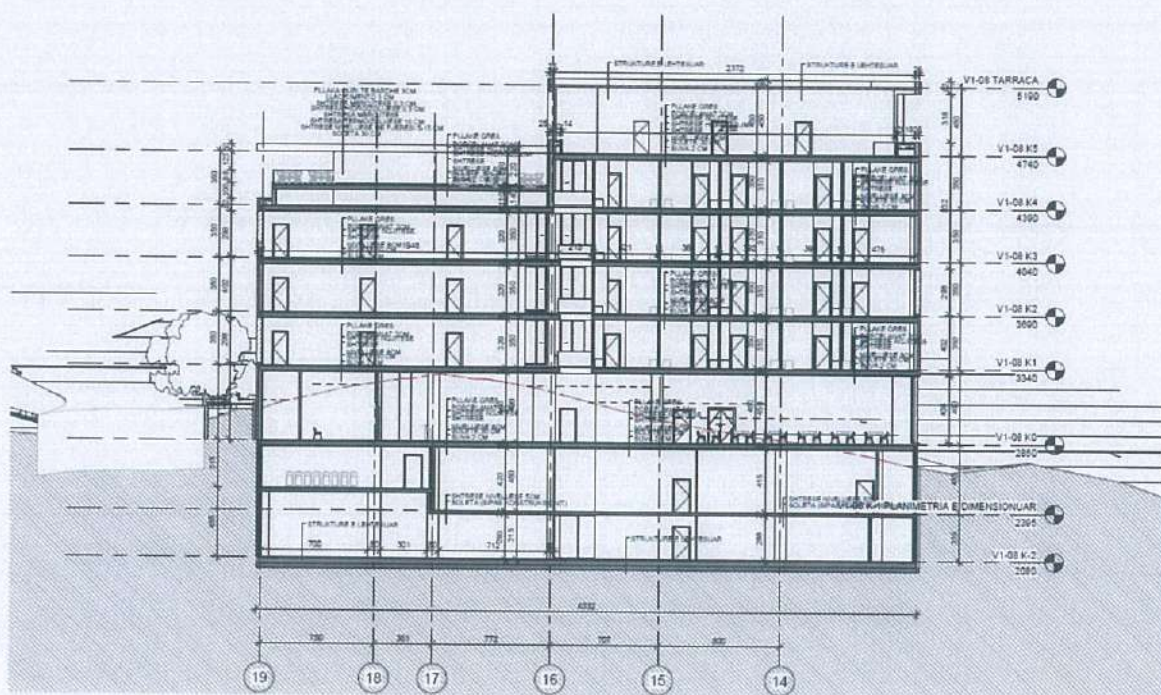


Figura 32- Prerja 1-1



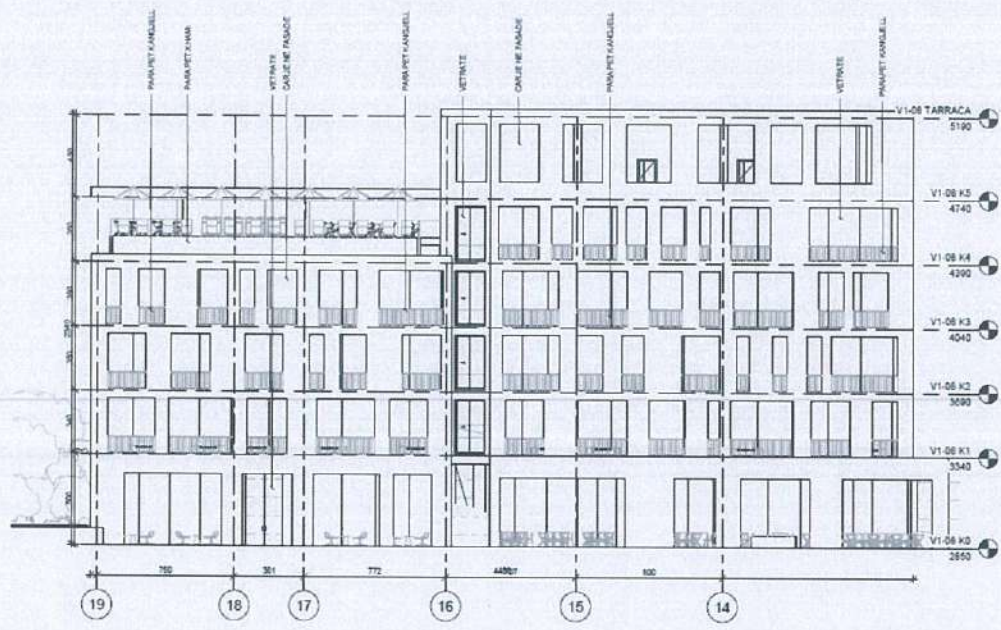


Figura 33- Fasada

Objekti V1 09

Objekti v1-09 ka si funksion banimin. Ky objekt eshte relativisht I vogel si ne siperfaqe ashtu edhe ne lartesi ku shkon 3-5kate. Zhvillohet ne menyre te tille ku ne 3kate ka 2 apartamente ne kat dhe 3katet e mesiperme ka 4apartamente ne kat.

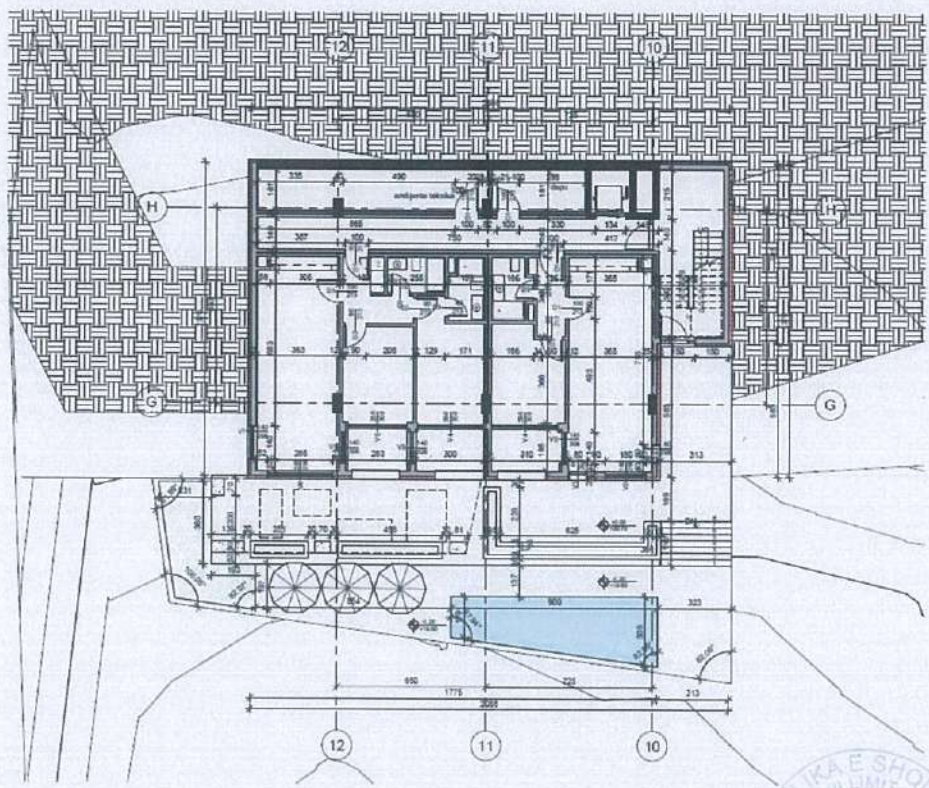


Figura 34- Plani i katit 0

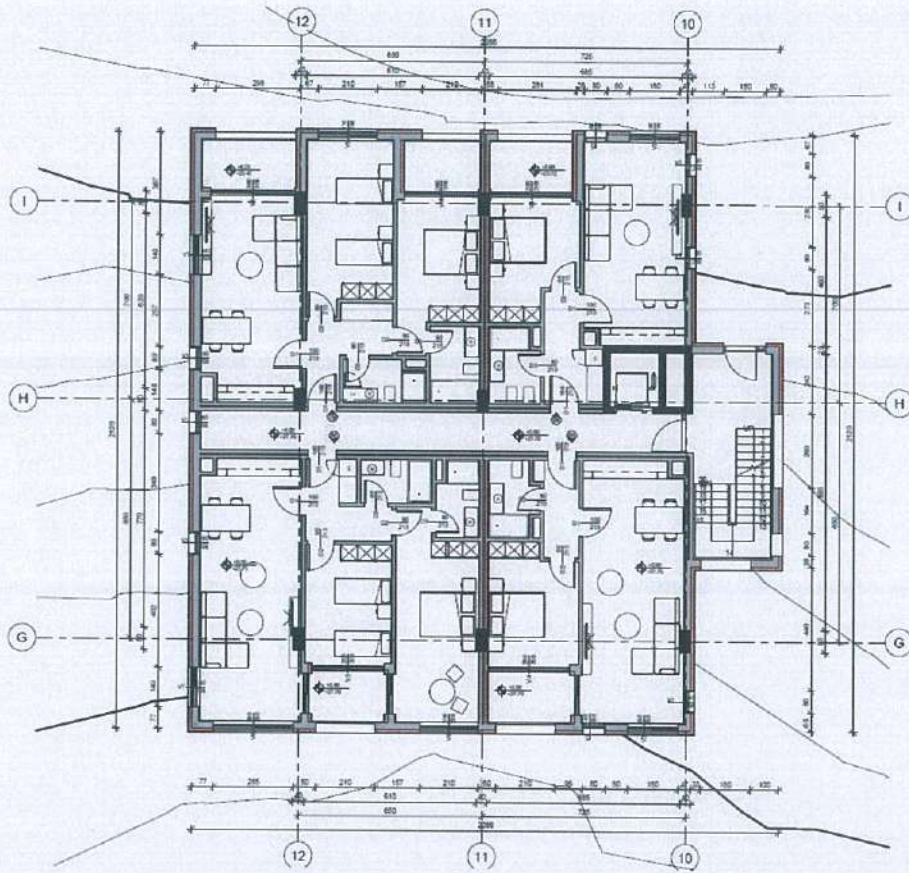


Figura 34- Plani i katit tip

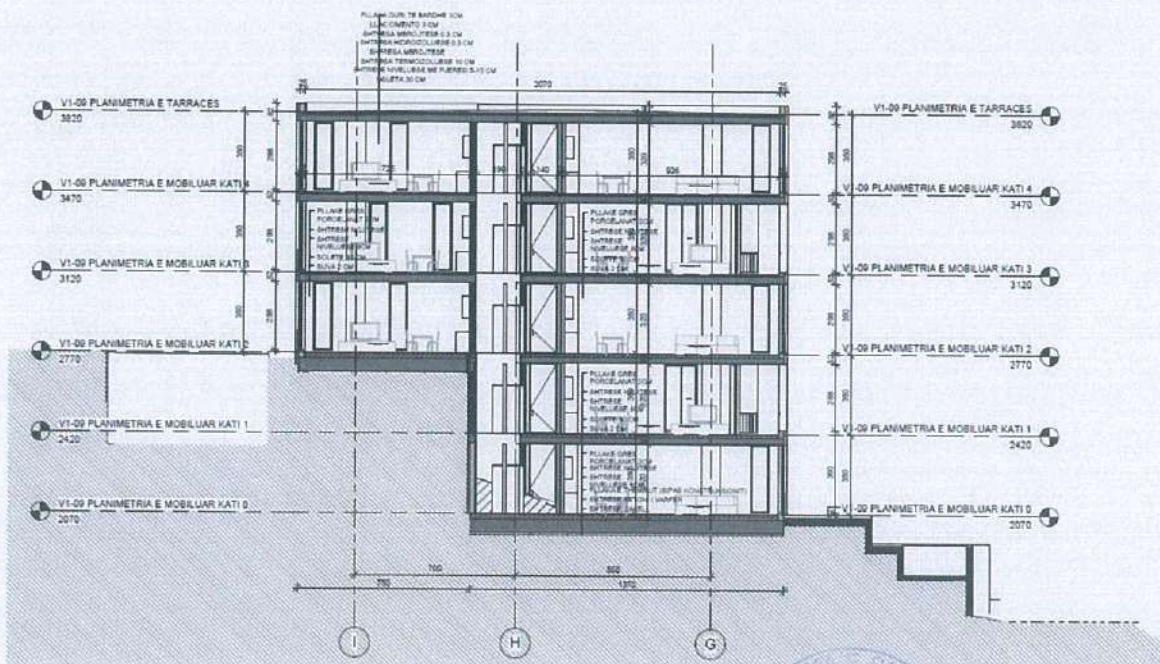


Figura 35- Prerja 1-1

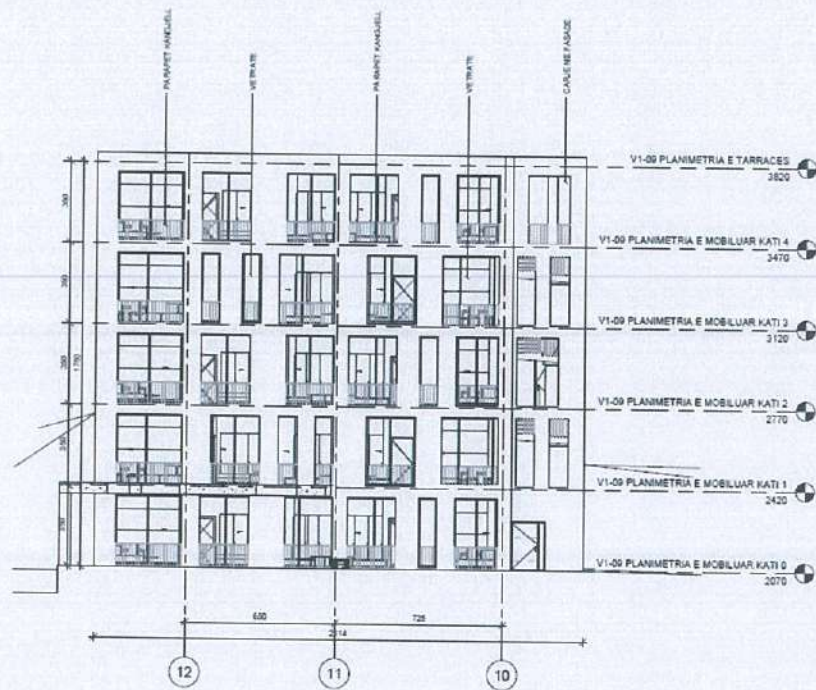


Figura 36- Fasada

Objekti V1 10

Ky objekt pozicionohet perbri rruges “Dhimiter Konomi”, nga afersia me rrugen dhe me pjesen ballore te resortit, strehon funksione te ndryshme; sherbime dhe banim. Me dy kate nentoke ploteson kushtet per realizimin e parkimeve dhe ambjentet e ndryshme teknike. Nderkohe kati 0 I eshte dedikuar sherbimeve te cilat hapen nga rruga me ane te nje kolonade. Katet e banimit mbyllen me nje tarrace te shfrytezueshme e cila aksesohet vetem nga banoret e objektit.



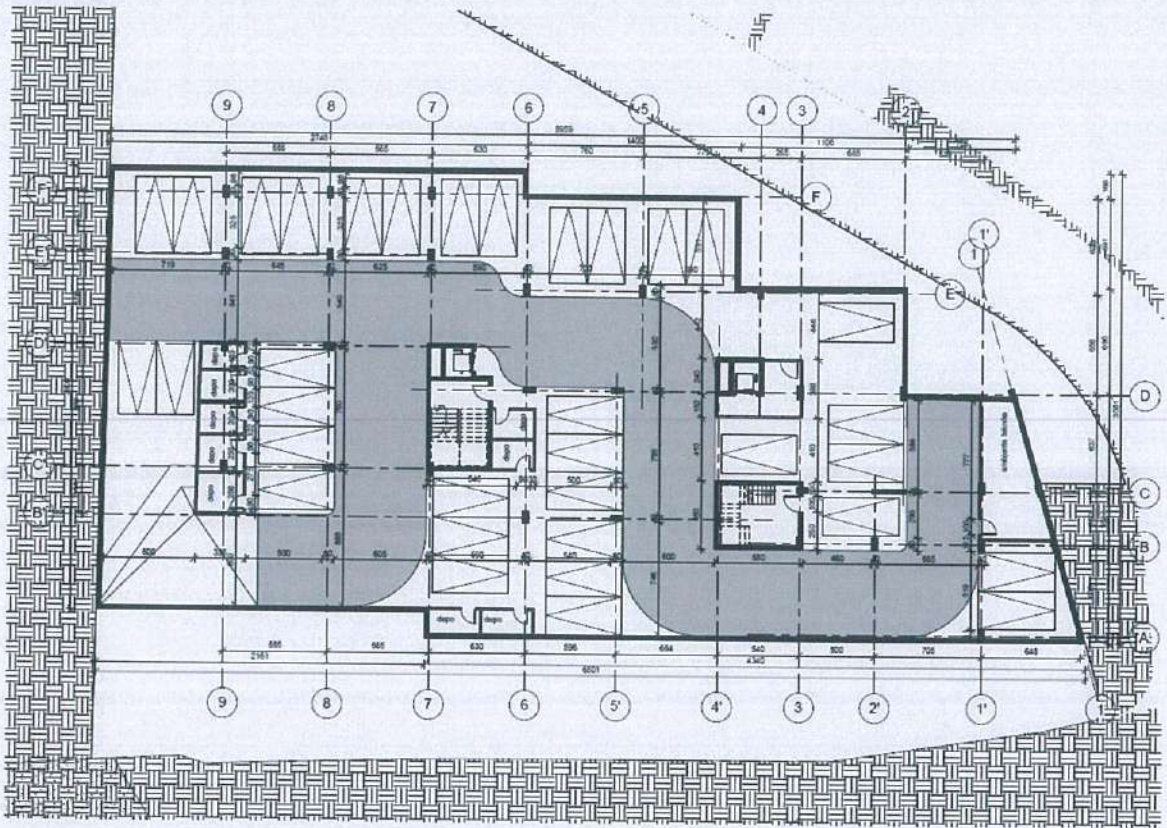


Figura 37- Plani i katit -2

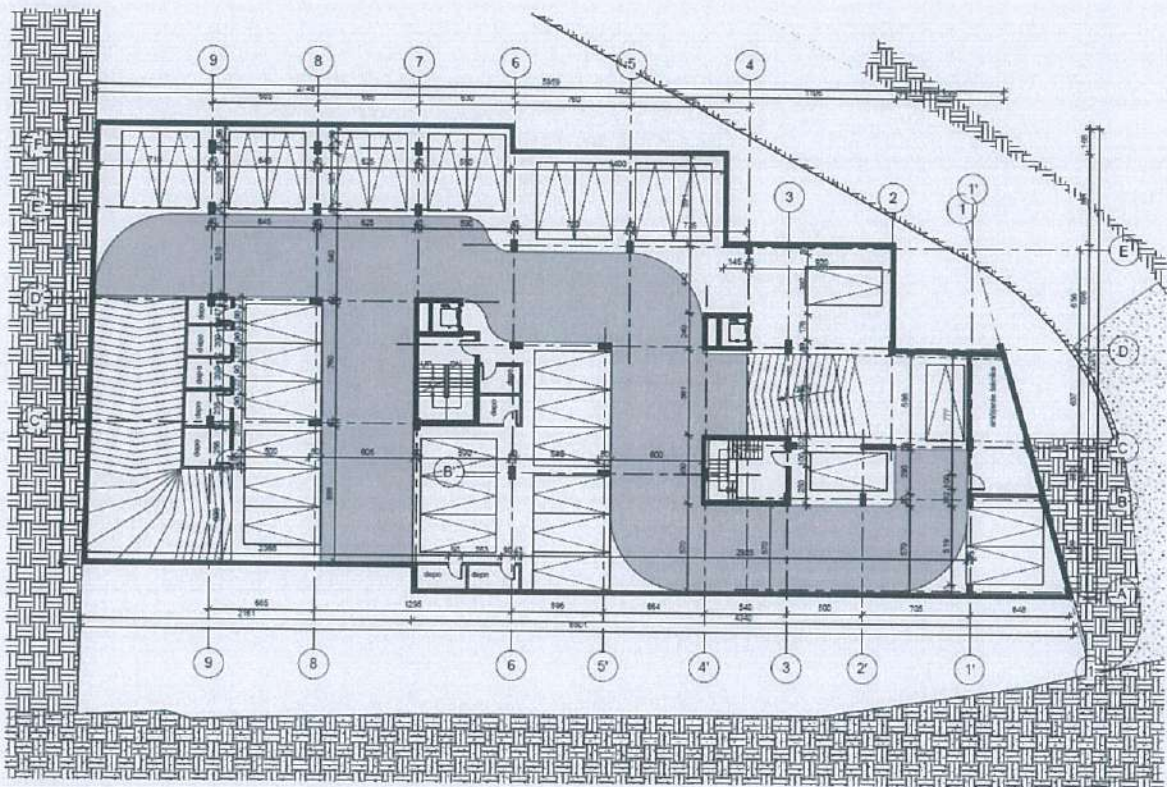


Figura 38- Plani i katit -1



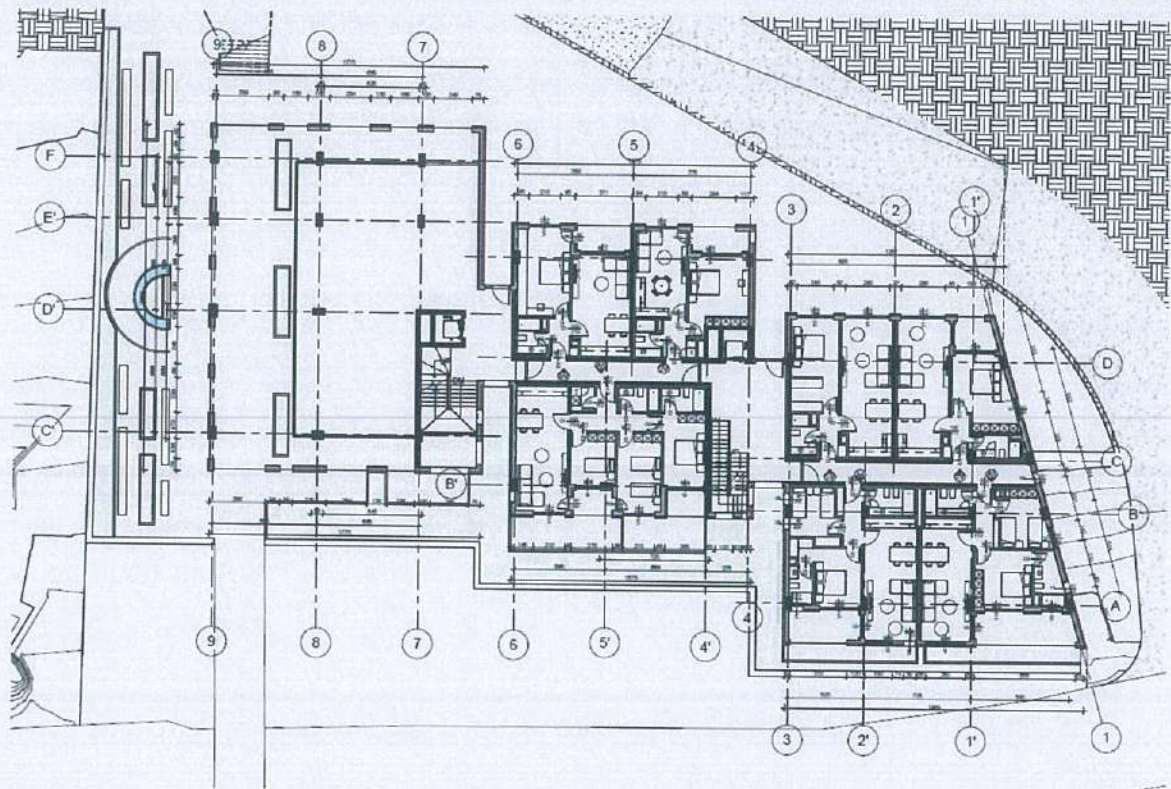


Figura 39- Plani i katit te pare

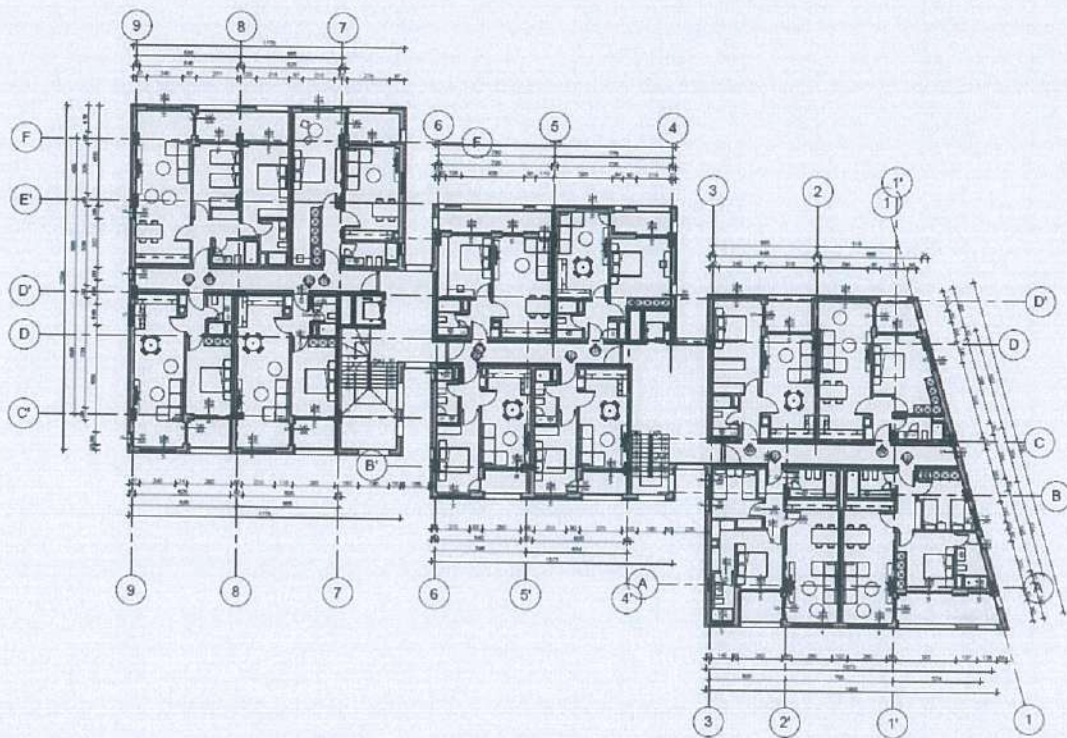


Figura 40- Plani i katit tip



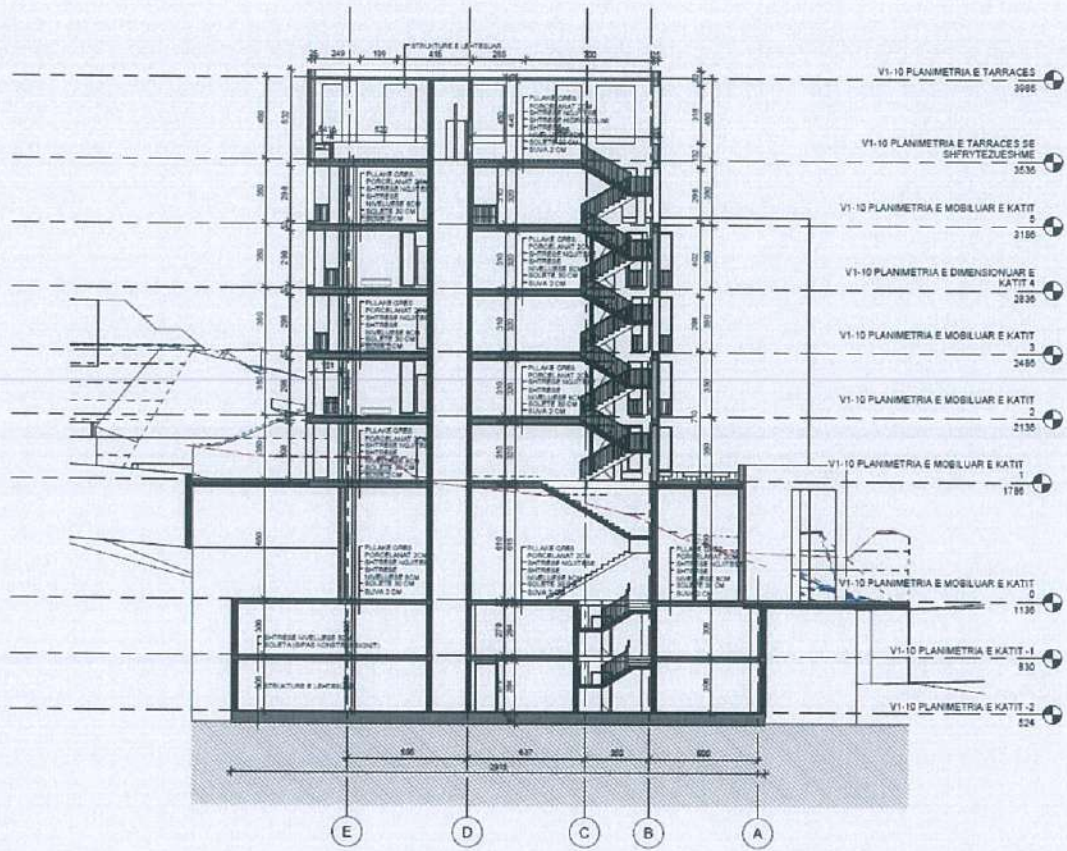


Figura 41- Prerja 1-1

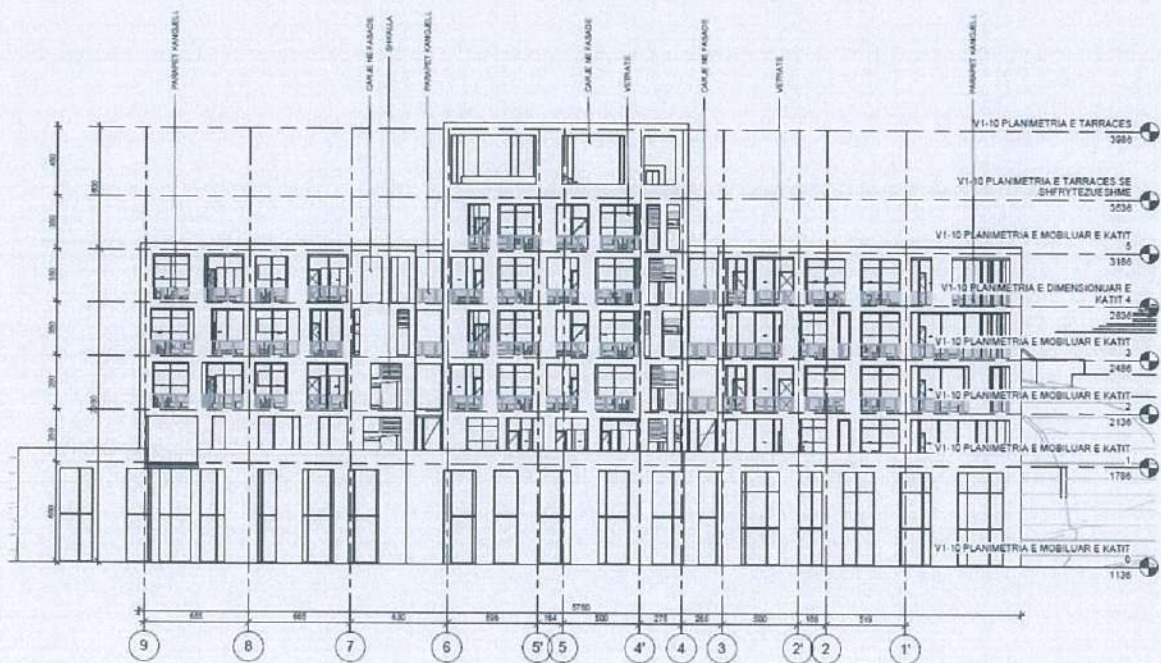


Figura 42- Fasada ballore



Objekti V2 12

Ky objekt pozicionohet ne anen me jugore te sheshit, kjo zone eshte kodrinore dhe ndikon ne zgjidhjen funksionale te tij. Me nje kat parkim nentoke dhe me 5kate dhe 7kate mbi toke, ky objekt strehon tipologji te ndryshme apartamentesh.

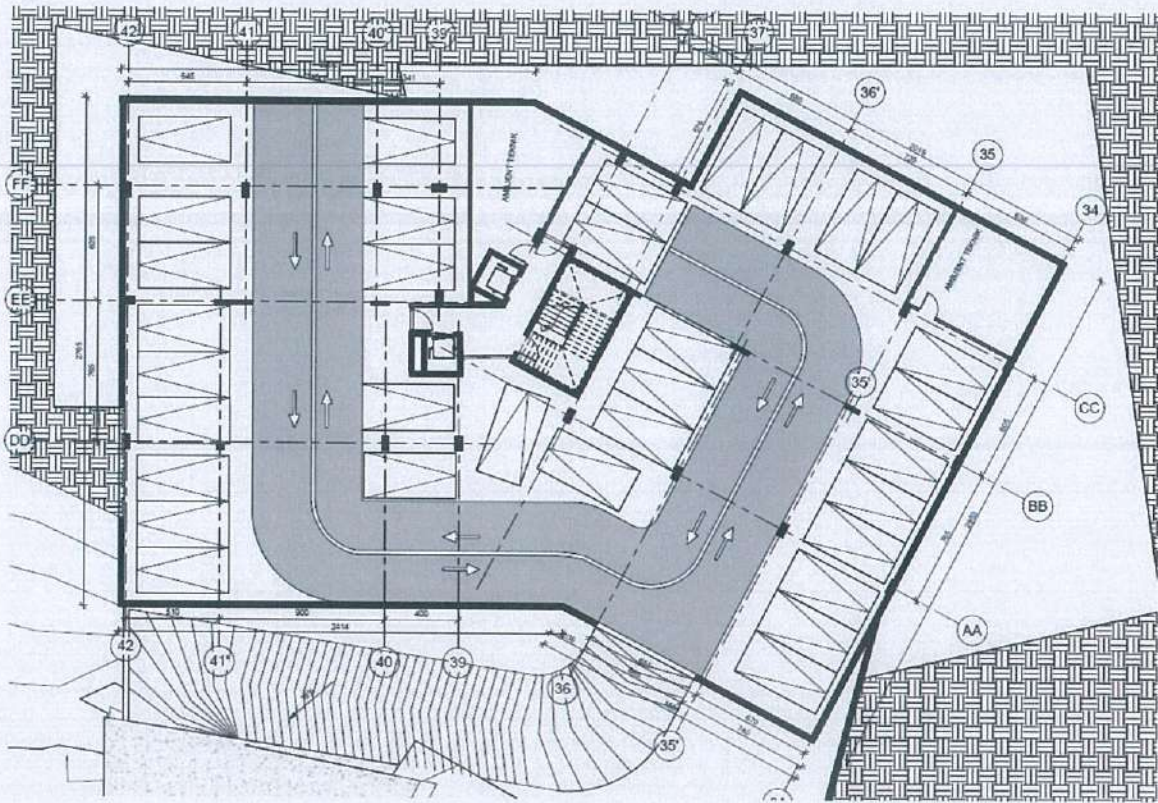


Figura 43- Plani i katit nentoke

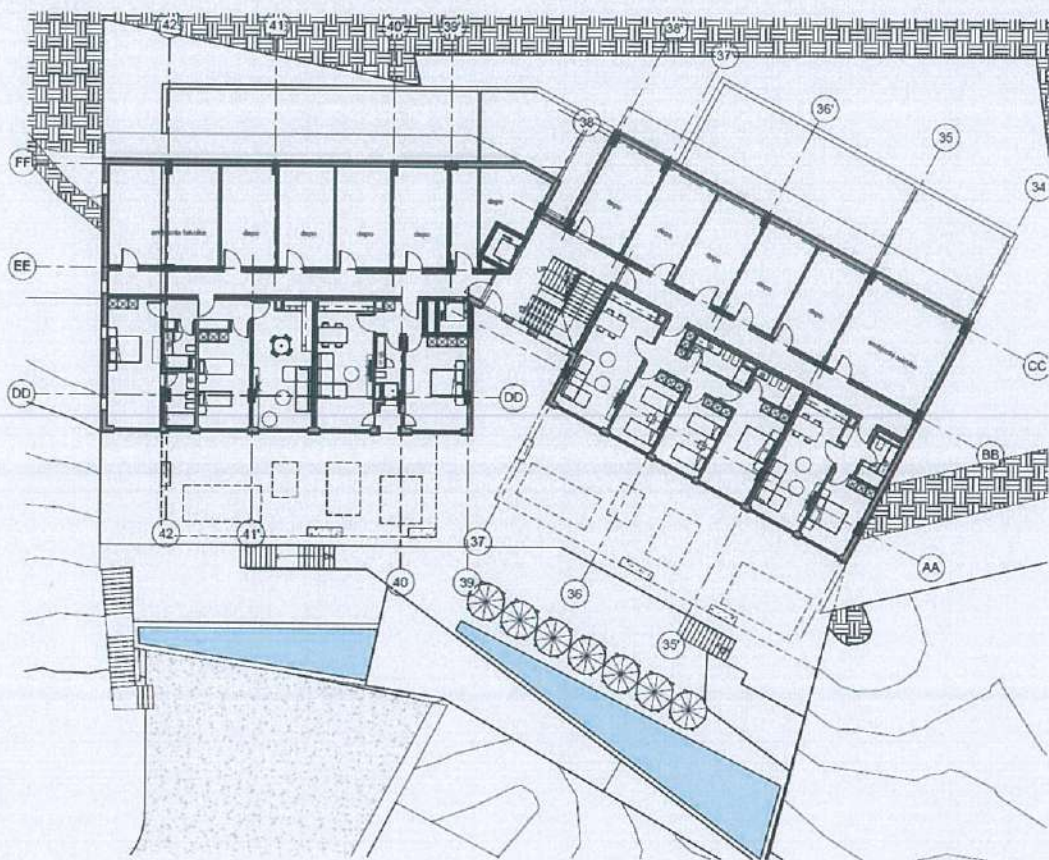


Figura 44- Plani i katit perdhe

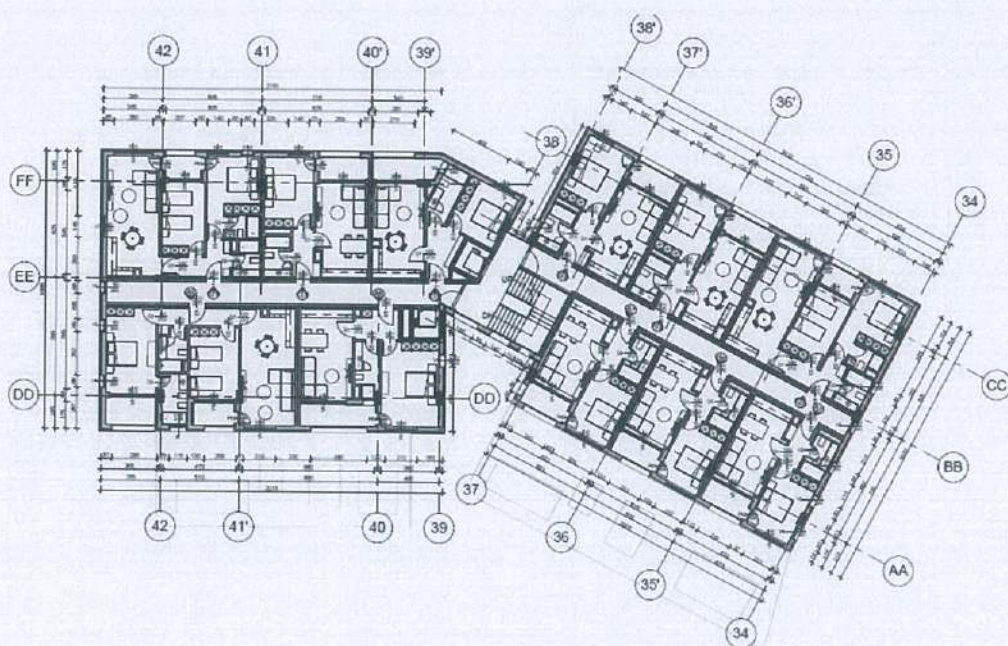


Figura 45- Plani i katit tip



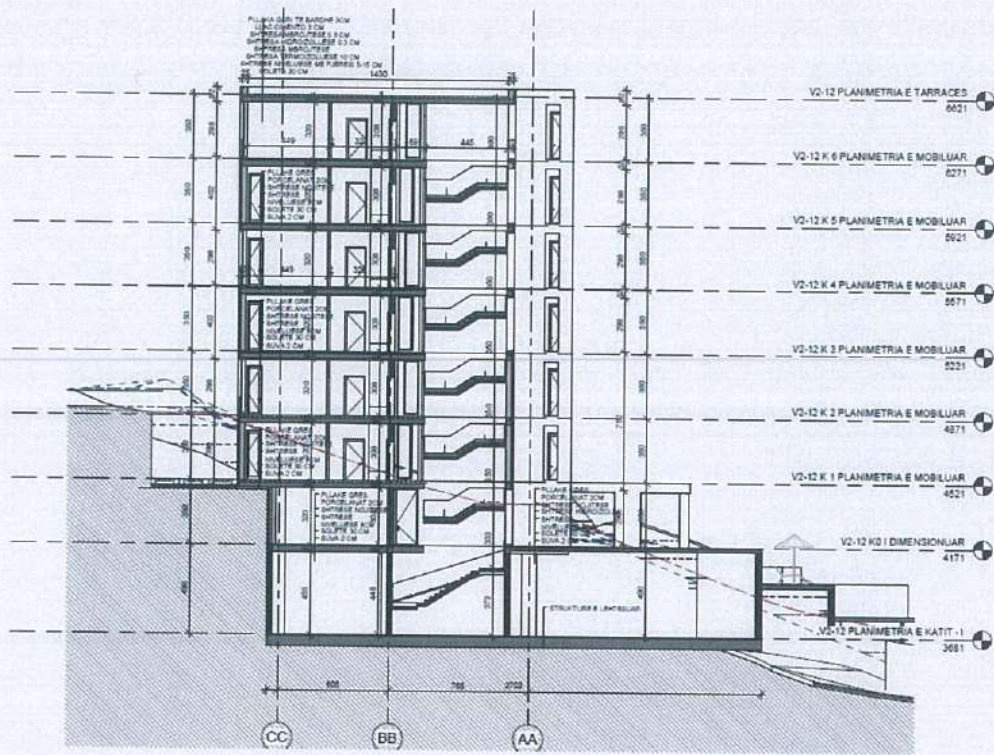


Figura 46- Prerja 1-1

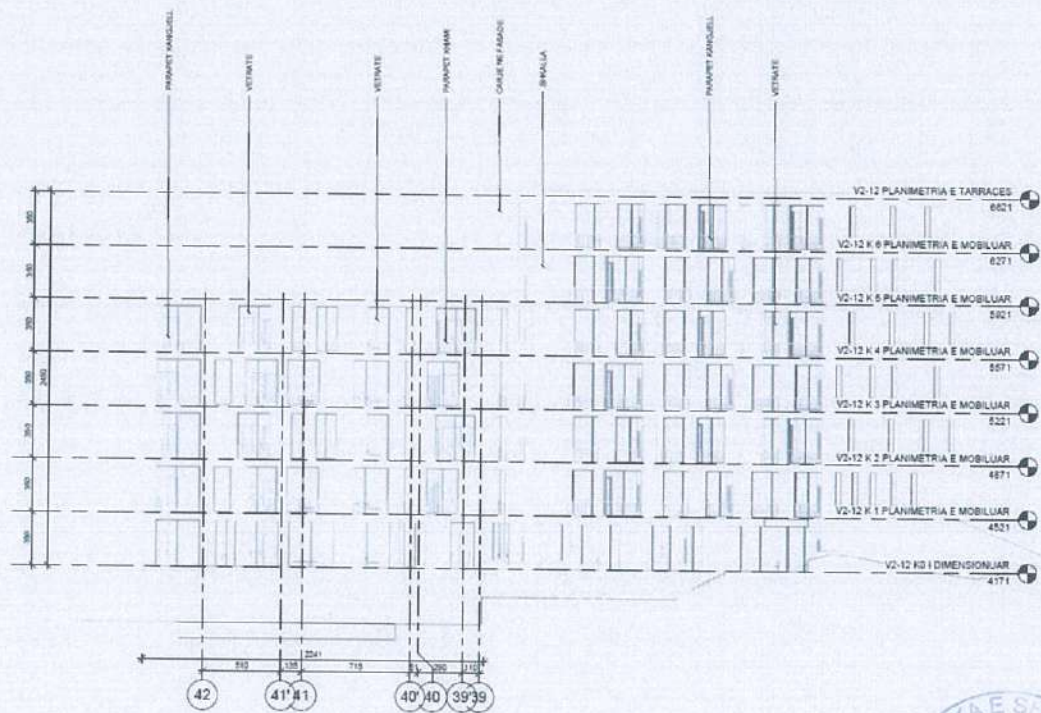


Figura 47- Fasada



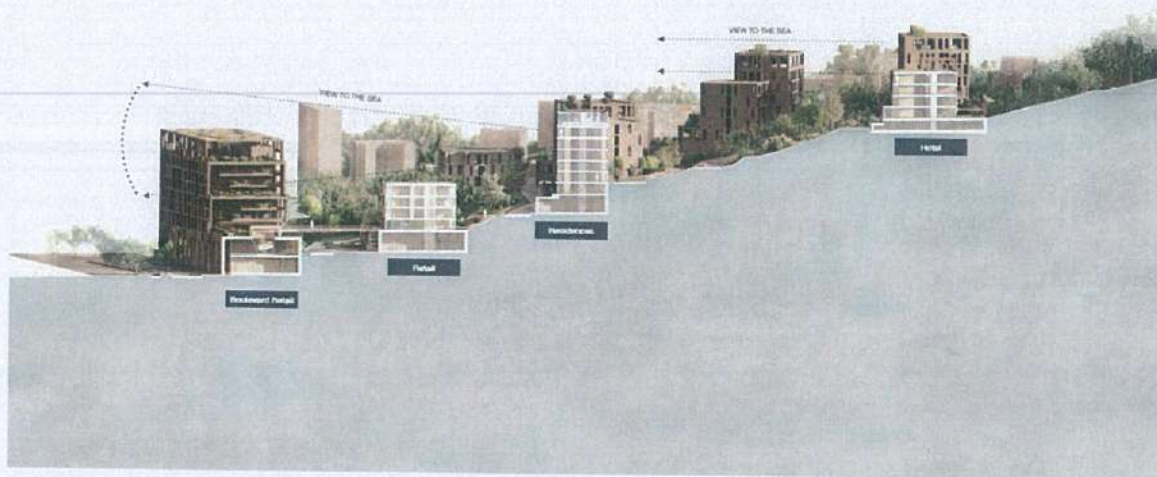


Figura 48- Prerja konceptuale te resortit

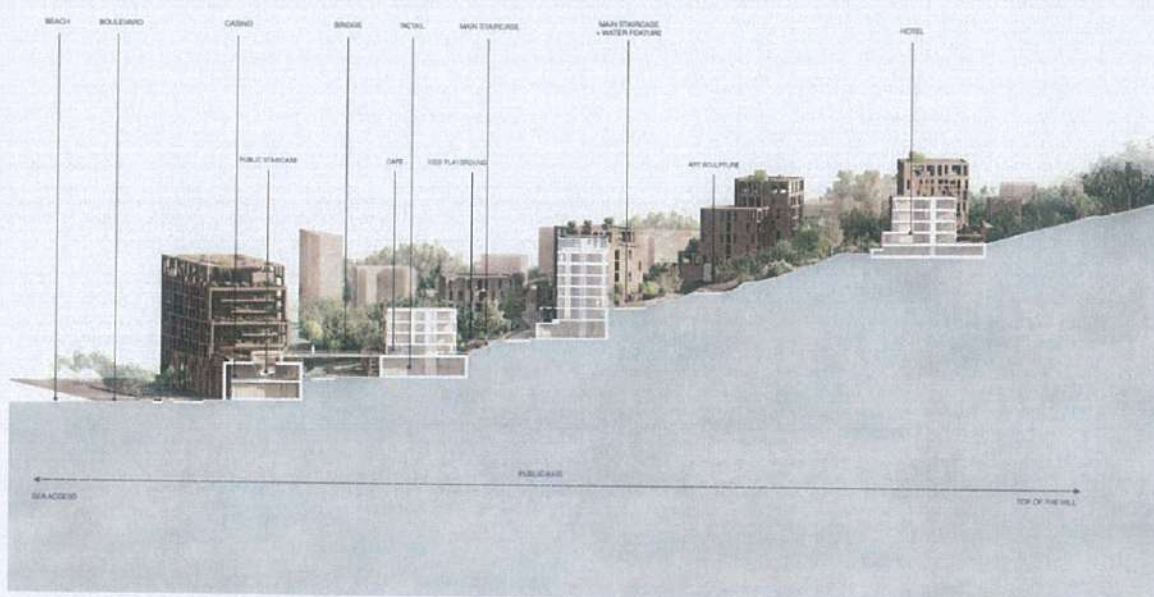


Figura 49- Prerja konceptuale te resortit



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

Trajtimi arkitektonik i fasadës së objektit , sjell një volumetri të përshtatshme për zonën dhe natyrën e vetë objektit. Resorti trajtohet me fryme mesdhetare. Rifinitura e te gjithë resortit do te punohet me beton te trajtuar me ngjyrat e tokes ne disa tonalitete.

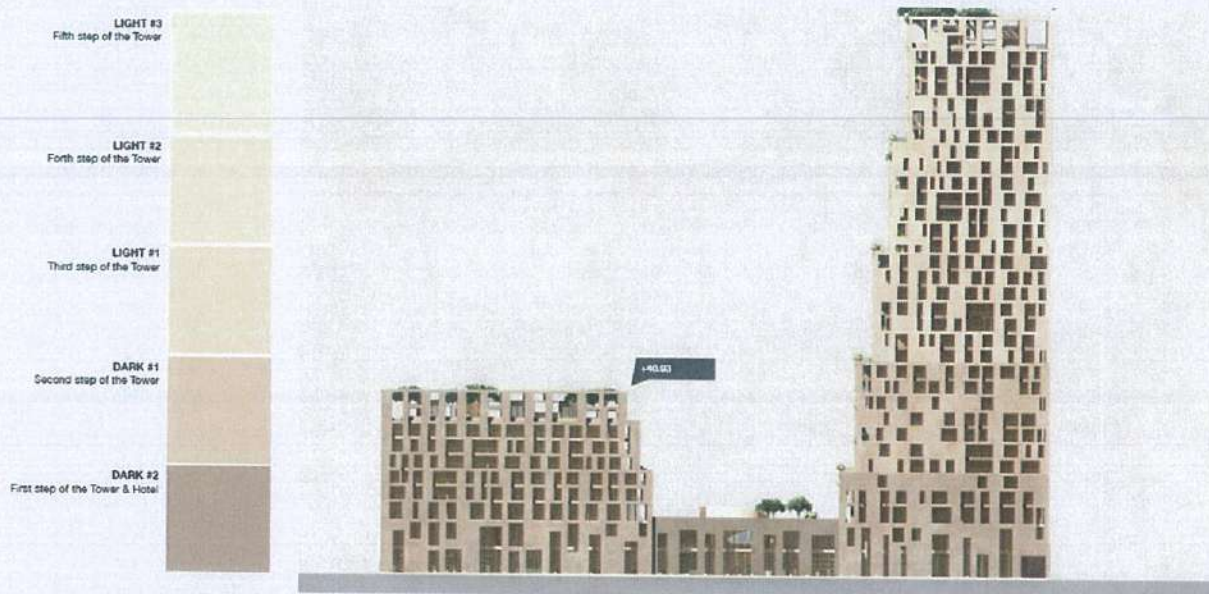


Figura 50 – Tonalitet e fasades

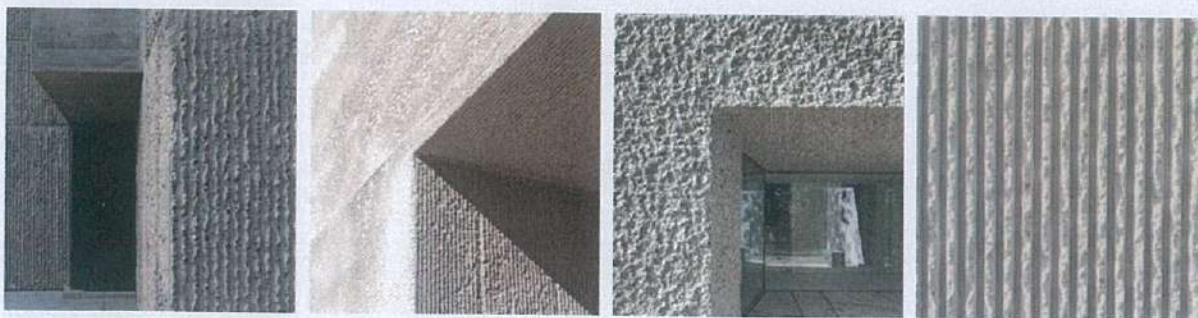


Figura 51 – Rifinitura e fasades

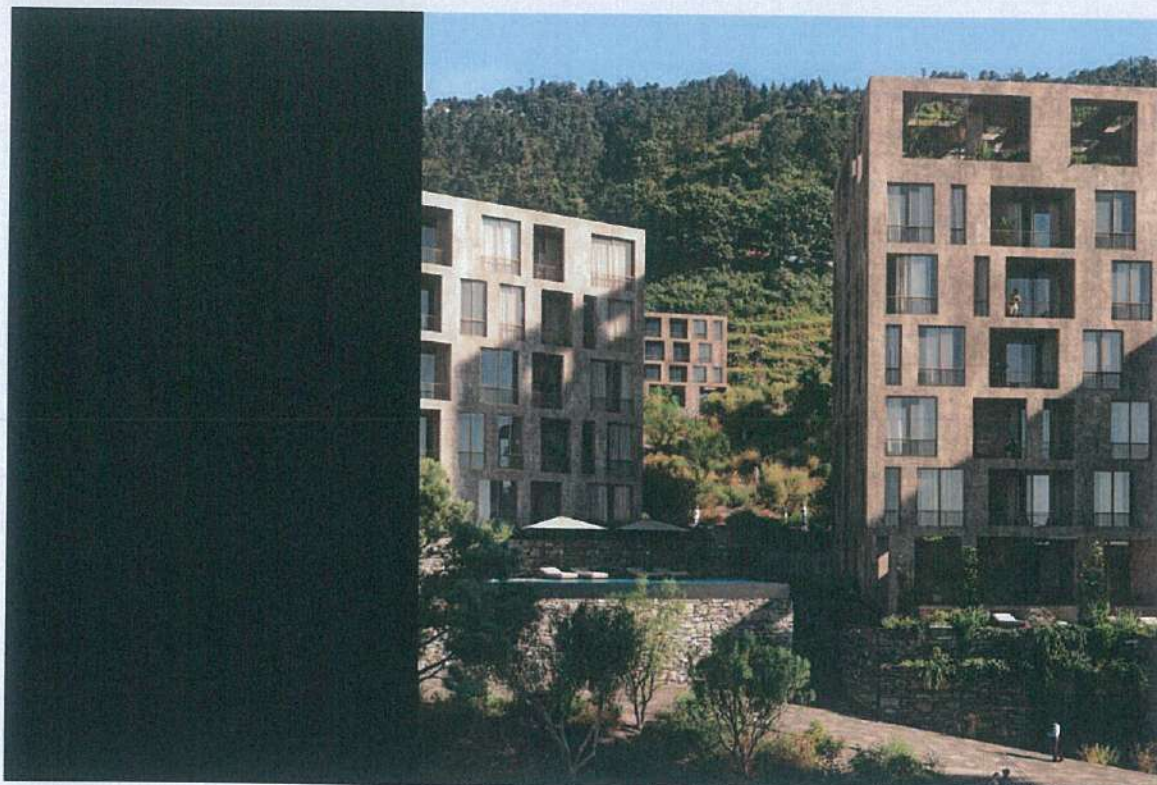


Figura 52 - Imazh 3-dimensional



Figura 53 - Imazh 3-dimensional





Figura 54 - Imazh 3-dimensional



Figura 55 - Imazh 3-dimensional





Figura 56 - Imazh 3-dimensional



Figura 57 - Imazh 3-dimensional





Figura 58 - Imazh 3-dimensional



Figura 59 - Imazh 3-dimensional



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	25478.68 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	9329.87 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë	75207 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë	29593.78 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar (mbi + nën tokë)	104644.7 m ²
Sipërfaqe e tarracave të shfrytëzueshme	5297.37 m ²
Sipërfaqe e pishinës	250 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	36.3 %
Intensiteti i ndërtimit	2.95
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	+125.5 m
Numri i kateve mbi tokë	33 KAT
Numri i kateve nën tokë	4 KAT

TREGUESI TEKNIK:

Nr. Pasurie: 41/5/3, 41/5/1, 41/5/4, 77/5/1, 41/305/2, 41/5/5, 41/284/2, 41/285/4, 41/23, 78/3/3, 78/3/2, 78/3/1, 41/22, 41/345, 77/9/4, 77/9/3, 77/9/5, 77/9/1, 41/114

Zona Kadastrale: Nr.8602

Distancat nga kufiri i pronës :

VERIU:	3.3 M-16.9M	NGA KUFIRI I PRONËS
JUGU:	1.8 M- 18M	NGA KUFIRI I PRONËS
LINDJA:	2.8M-10.8M	NGA KUFIRI I PRONËS
PERENDIMI	3.7M- 4.0M	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 8 KAT

Distancat nga aksi I rruges në projekt:

PERENDIMI: 11.4M – 12.2M NGA AKSI I RRUGËS NË PROJEKT

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Hapësirat rreth e përfaqë objektit janë brenda normave për garatimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash, vendparkimet janë zgjidhur të gjitha në katet nëntokë.





Figura 60 – Hapesirat e gjelberta dhe rekreative ne resort

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



Figura 61- Rrjeti i propozuar rrugor nga PPV

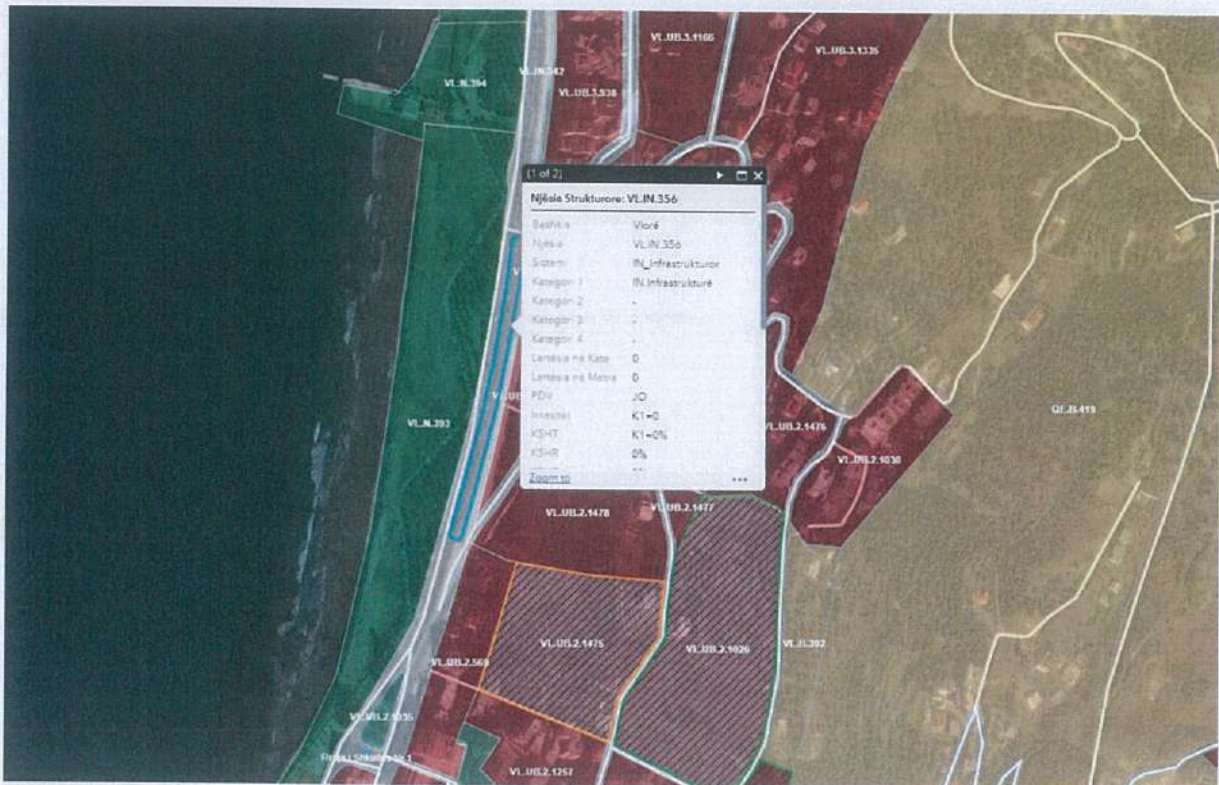


Figura 62- Karakteristikat e rrjetit të infrastrukturës marrë nga harta sipas PPV

