



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN:
“GODINË BANIMI DHE SHËRBIME ME 1,2,4,5,6,7,9,10 DHE 11 KATE MBI TOKË
DHE 2 KATE NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE PRANË RRUGËS SË UNAZËS,
BASHKIA VLORË.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDIPRAMA



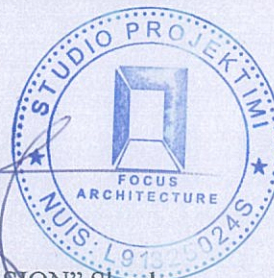
MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 15, Datë 28.12.2022

Projektues:
“FOCUS ARCHITECTURE” Sh.p.k



Zhvillues:
“BLU HORIZONT 2005” Sh.p.k dhe “FENIKS KONSTRUKSION” 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 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: “Godinë banimi dhe shërbime me 1 deri në 11 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë” me vendndodhje pranë rrugës së unazës, Bashkia Vlorë me zhvillues shoqëritë “Blu Horizont 2005 sh.p.k dhe “Feniks Konstruksion” sh.p.k , bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vlorë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.
- VKM 408 date 13.05.2015 “Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit” e ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ndodhet pranë bulevardit Lungomare me një sipërfaqe totale prej 3282.79 m² në Bashkinë Vlorë.

Vlora është një qytet bregdetar në jugperëndim të Shqipërisë dhe qyteti i dytë më i madh portual pas Durrësit, me një popullsi prej 188.922 banorë (1 janar 2020), me dalje në Detin Adriatik dhe në Detin Jon.



Fig.1 Vendodhja e sheshit të ndërtimit



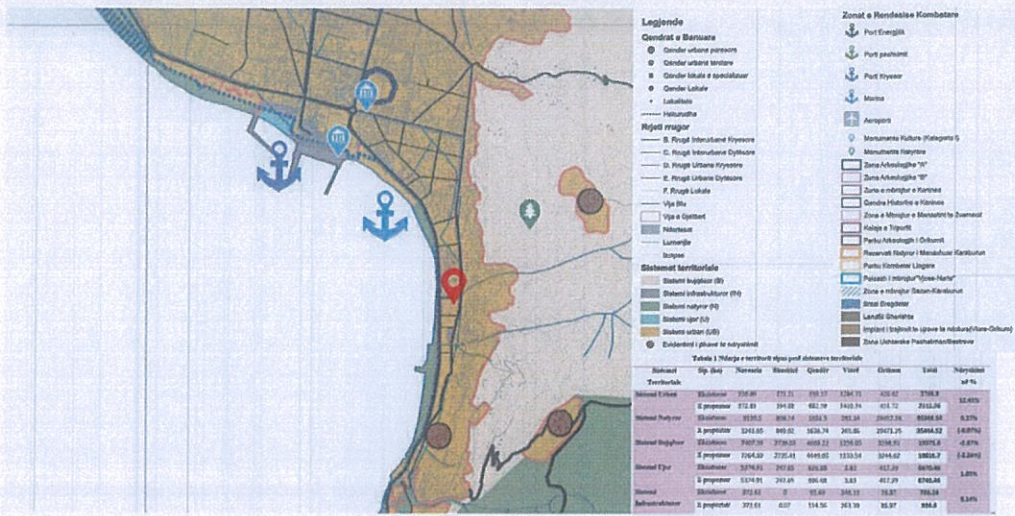


Fig.4 Harta me sistemet territoriale.



Fig.5 Harta e vizionit strategjik.

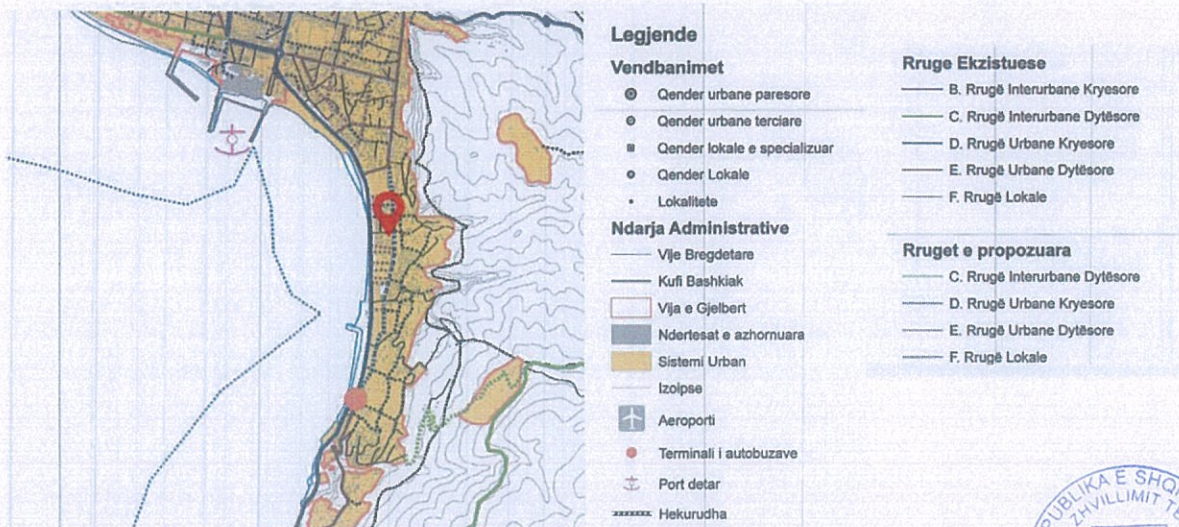


Fig.6 Rrjeti rrugor i propozuar.



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet në anën lindore të shëtitorës Lungomare, të qytetit të Vlorës. Në veri të sheshit të ndërtimit ndodhen 2 objekte ekzistuese. Në jug ndodhet një objekt 9 kate, në lindje ndodhet një objekt 5 kate dhe një objekt 1 kat, në perëndim ndodhet shëtitorja e Lungomares dhe në lindje rruga “Murat Terbaci”.



Fig.7 Pozicioni topografik I sheshit të ndërtimit.



Fig.7 Foto e sheshit të ndërtimit.



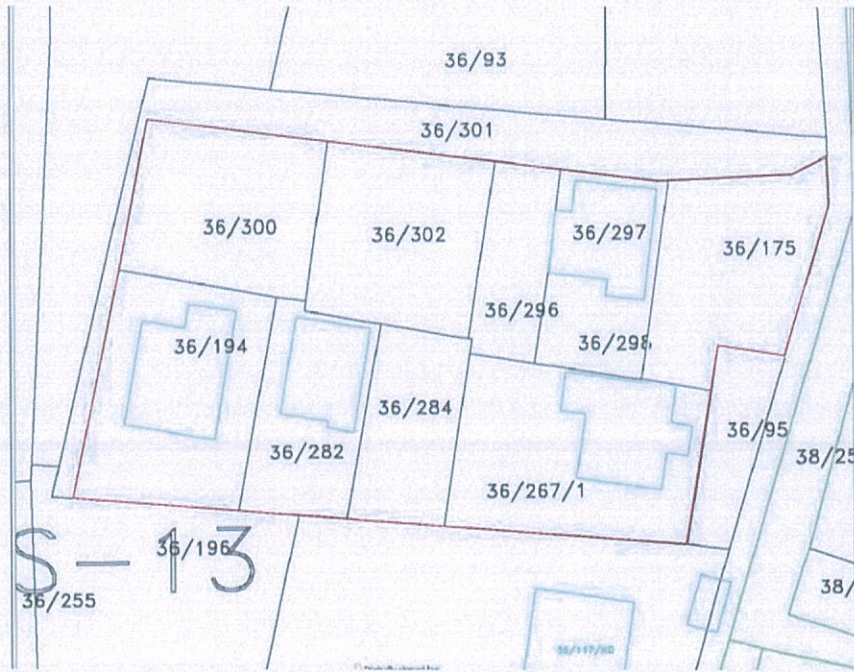


Fig.9 Fragmente nga Harta Kadastrale

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksonet dhe aktivitetet e propozuara

Brenda sheshit të ndërtimit parashikohet të ndërtohet një godinë banimi me 11 kate mbi tokë dhe 2 kate nën tokë. Volumet e rregullta ndërthuren me tarracimet ndërmjet kateve duke filluar nga kati i parë dhe ngjitet drejt katit të 11. Në tërësi objekti ka funksion banimi si dhe shërbime në katin përdhe.

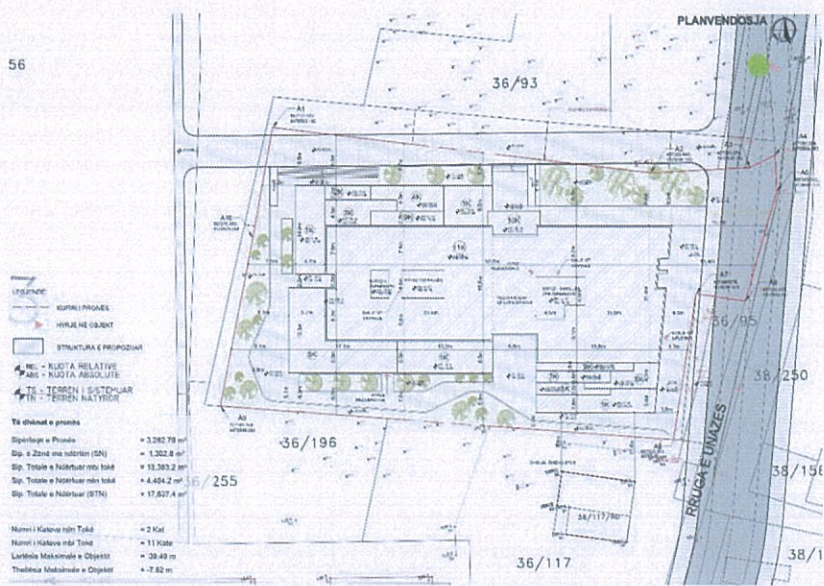


Fig.10 Planvendosja e objektit



Funksionet e objektit.

Katet nëntokë të objektit janë parashikuar për parkim dhe hapësira të tjera teknike, në katin përdhe do të vendosen shërbime dhe hapësira teknike në funksion të shërbimeve dhe kati 1 deri në katin 11 janë parashikuar me funksion banim.

Në **katin e parë nëntokë, me sipërfaqe 2227.5 m²** janë parashikuar rreth 51 poste parkimi për automjetet. Ky nivel aksesohet nëpërmjet shkallëve dhe ashensorëve për të gjitha kategoritë përfshirë dhe PAK.

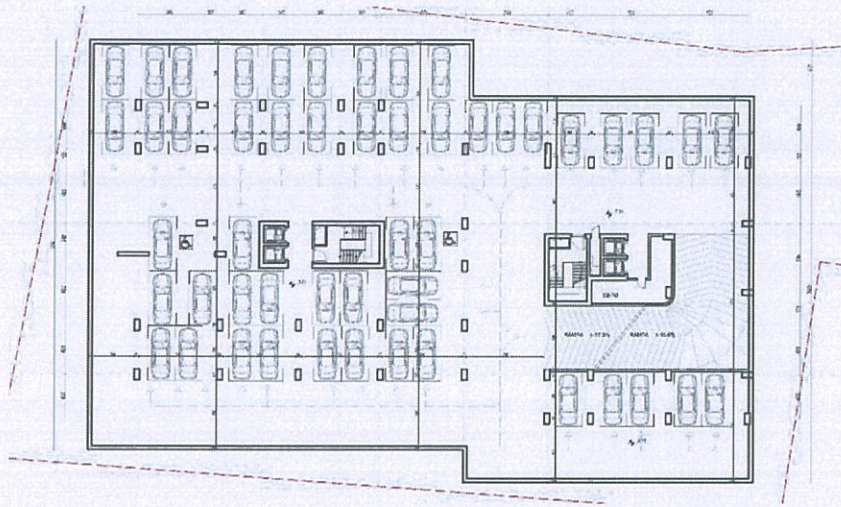


Fig.11 Planimetria e katit nëntokë.

Në **katin e dytë nëntokë, me sipërfaqe 2227.5 m²** janë parashikuar rreth 64 poste parkimi për automjetet si dhe depoja e ujit.

Në **katin përdhe me funksion shërbim**, me sipërfaqe 1349m² zhvillohen hapësira të përbëra nga njësitë tregtare: dyqane dhe bare së bashku me ambientet e tyre perkatëse të shërbimit përkatëse.

Baret zhvillohen në krahun veri-lindor dhe jugor të katit përdhe, me pamje nga deti dhe akses hyrje nga rruga kryesore e ajo dytësore.

Ky kat zhvillohet i ndarë në dy seksione të shkëputura nga njëri-tjetri nëpërmjet pasazhit, duke ndarë respektivisht grupet e shkallë-ashensorëve në dy hyrje të pavarura. Gjithashtu dhe njësite tregtare zhvillohen në të dyja seksionet.

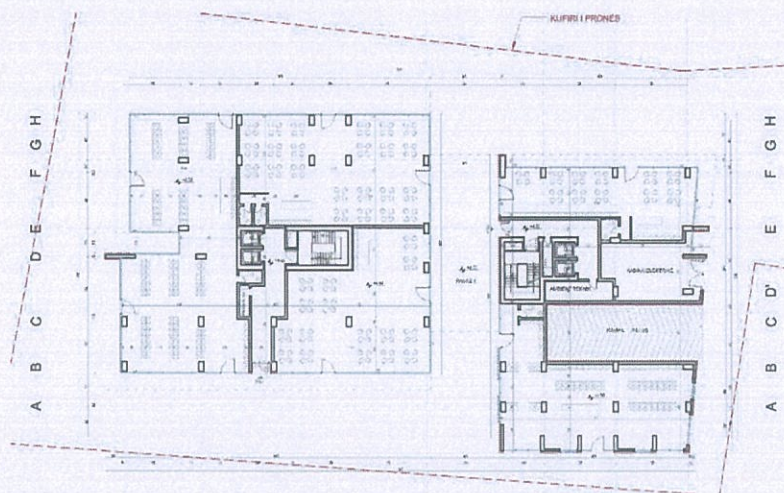


Fig.11 Planimetria e katit përdhe.



Katet e sipërme banim: nga niveli i katit të parë teknik deri në katin e 10-të ndodhen 109 apartamente të të gjitha tipeve, garsoniere dhe apartamente me 1,2 dhe 3 dhoma gjumi. Aksesit për në këto apartamente realizohet nëpërmjet 2 shkallëve dhe korridoreve të pavarura të përbëra nga korpusi i shkallës dhe 2 ashensorë. Për secilin apartament janë parashikuar llozha ose veranda.

Sipërfaqet e kateve të banimit janë si më poshtë:

Kati i parë ka sipërfaqe 1276.4m^2

Kati i dytë ka sipërfaqe 1396.7m^2 .

Kati i tretë ka sipërfaqe 1396.7m^2 .

Kati i katërt ka sipërfaqe 1357.1m^2 .

Kati i pestë ka sipërfaqe 1202.0m^2 .

Kati i gjashtë ka sipërfaqe 1171.2m^2 .

Kati i shtatë ka sipërfaqe 1114.1m^2 .

Kati i tetë ka sipërfaqe 1114.1m^2 .

Kati i nëntë ka sipërfaqe 1066.2m^2 .

Kati i dhjetë ka sipërfaqe 1038.2m^2 .

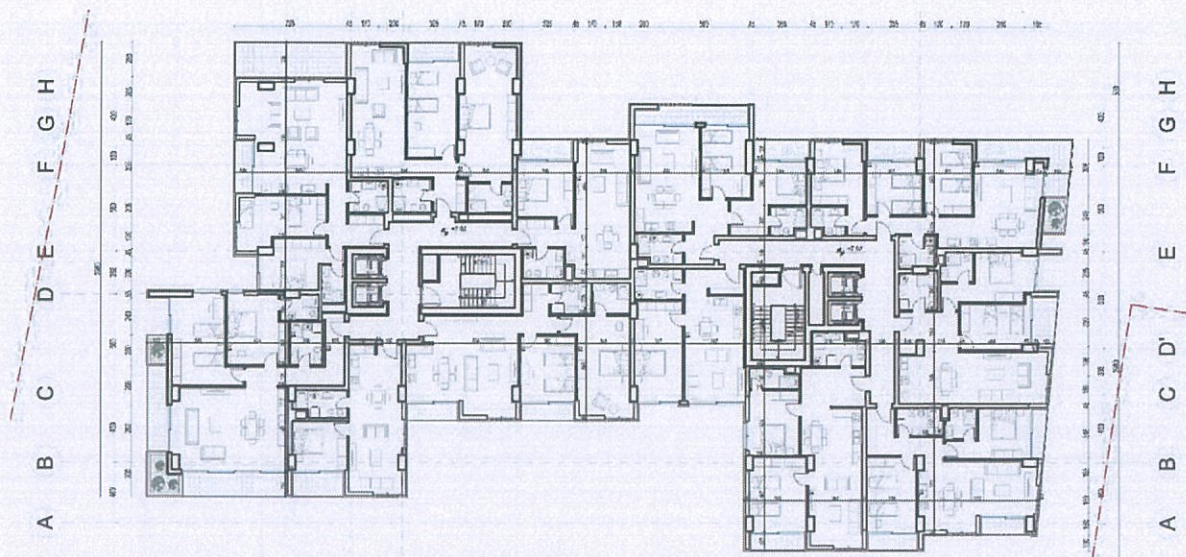


Fig.13 Planimetria e katit të parë.

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

Veshja e fasadës do të realizohet me materiale ku dominon fasada e ventiluar e tipit alpolik me ngjyrë të bardhe, me vetrata me profile alumini me dopjo xham termik me mbrojtje nga rrezet UV, si dhe hijezuesit me material alumini.

Ndërtimi i ri i projektuar nga Focus Architecture tenton ta integrojë më mirë me natyrën duke u frymëzuar nga arkitektura e ndërtimeve të reja bashkëkohore.





Fig.14 Fasada Veriore.



Fig.15 Pamje 3 dimensionale.

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit

Nr.	Emertimi	Njesia	Sasia
1	Sipërfaqja e pronës	m ²	3,282.79



2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m ²	1,302.8
3	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë	m ²	13,383.2
4	Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë	m ²	4,454.2
5	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m ²	17,837.4
6	Lartësia maksimale e strukturës nga kuota 0.00	ml	39.49
7	Koeficienti i shfrytëzimit	%	39.7
8	Intensiteti i ndërtimit		4.08
9	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	11
10	Nr. i kateve nën tokë	Kate	2

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 36/267/1; 36/300; 36/302; 36/298; 36/297;
36/296; 36/284; 36/282; 36/194; 36/175 dhe Zona Kadastrale: 8602

Kufizimet:

Veri: me pronën 36/93, 36/114 dhe 36/99

Lindje: me rrugën e Unazës

Jug : me pronën 36/196 dhe 36/117/ND

Perëndim: me pronën 36/256

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri	5.2 m dhe 8.6 m	për volumn 1K
	8.0 m	për volumn 2K
	6.7 m	për volumn 4K
	10.3 m	për volumn 7K
	10.7 m	për volumn 9K
	8.1 m	për volumn 10K
	8.5 m dhe 14.5 m	për volumn 11K

Lindje	3.6 m	për volumn 1K
	3.9 m	për volumn 6K
	4.1 m dhe 15.1m	për volumn 11K

Jug	2.7, 4.1 dhe 8.5m	për volumn 1K
	6.1 m	për volumn 5K
	11.6 m dhe 12.1m	për volumn 11K
Perëndim	5.2m dhe 7.5 m	për volumn 1K
	7.2m dhe 9.9 m	për volumn 5K
	11.1m dhe 14.6 m	për volumn 11K

Distancat nga aksi i rrugës:

Lindje	13.3 m dhe 13.5m	për volumn 11K
	13.6 m	për volumn 1K
Veri	5.5 m	për volumn 1K
	11.8, 12.5 m	për volumn 11K

Distancat nga objektet ekzistuese:

Jug	9.4 m dhe 11 m	për volumn 1K
	17.3 m dhe 19 m	për volumn 11K



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Në figurën më poshtë është paraqitur Plani i Sistemeve të jashtme të zonës ku do të ndërtohet objekti, ku krahas mobilimit urban është bërë edhe evidentimi i hyrjeve të ndryshme për në objekt.

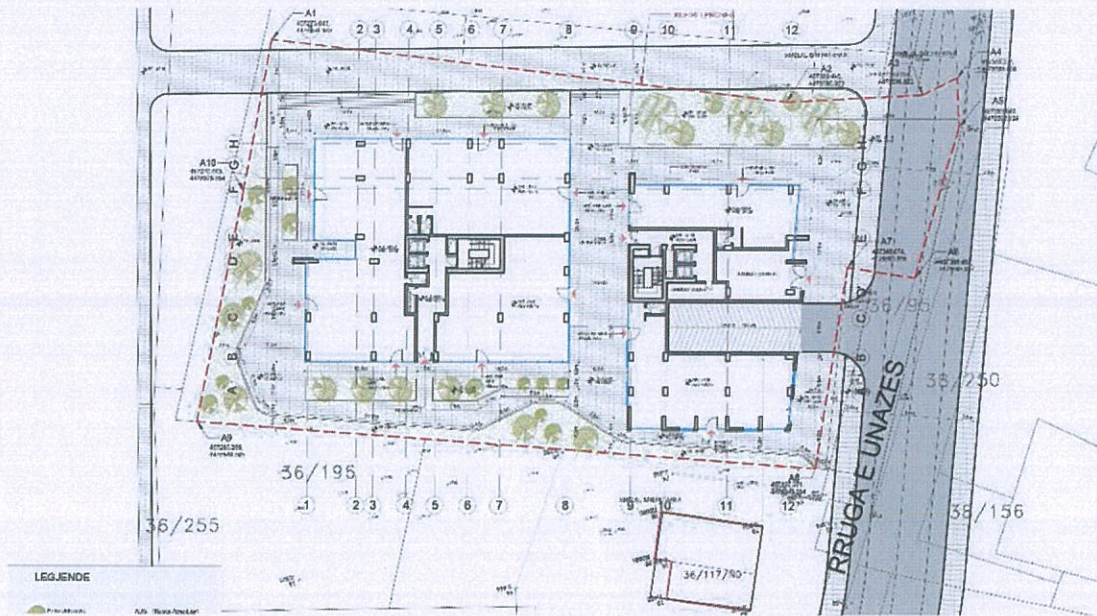


Fig.18 Plani i sistemeve të jashtme

5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

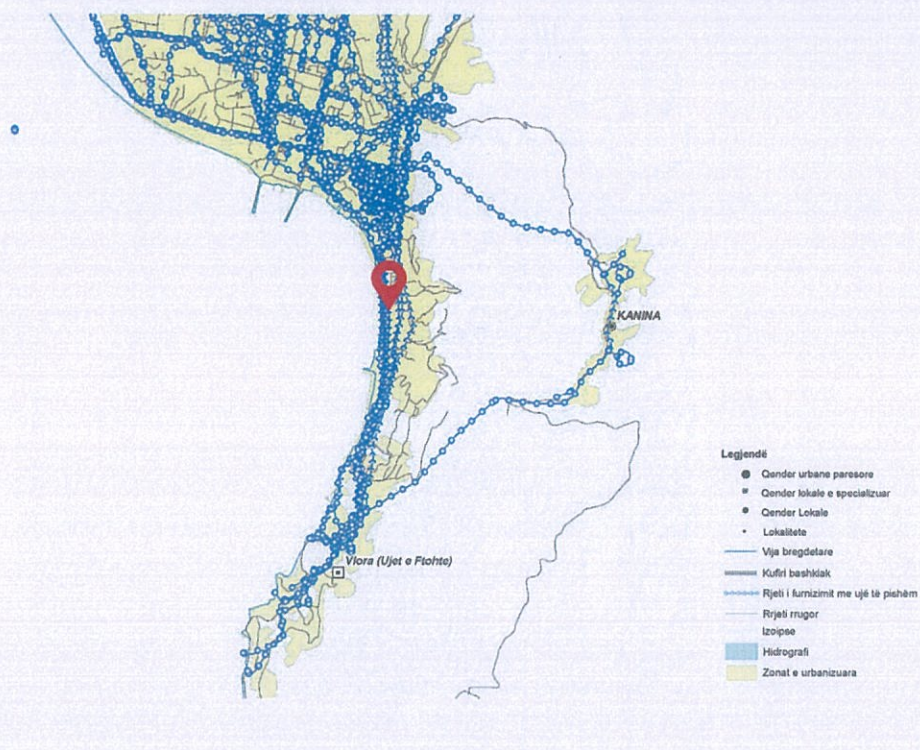


Fig.19 Plani i ujësjellësit ekzistues dhe të propozuar

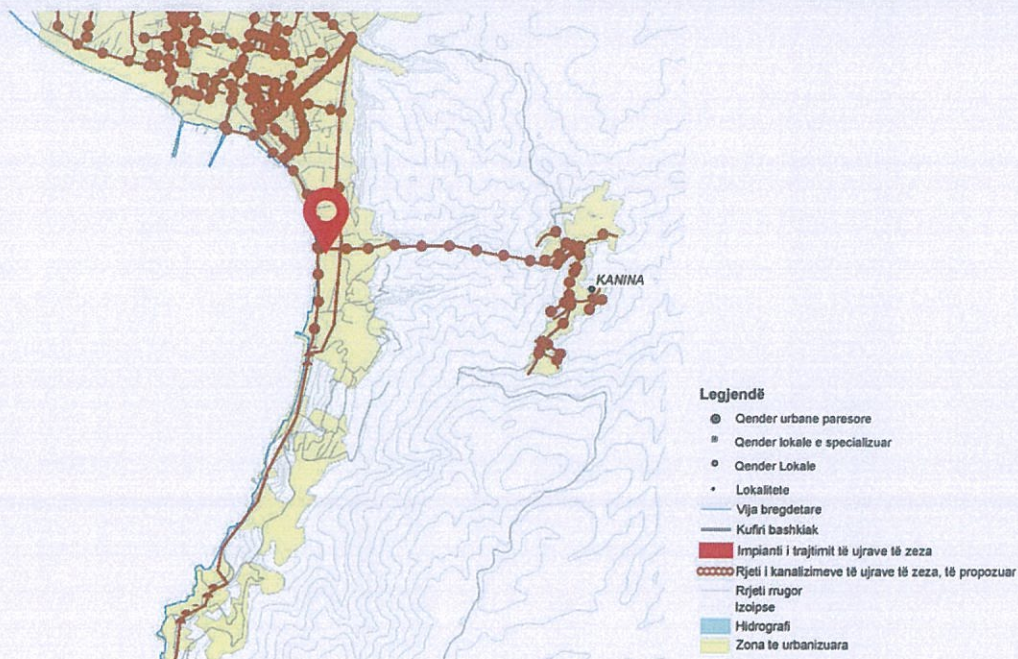


Fig.20 Plani i rrjetit të kanalizive të ujërave te zeza



Fig.21 Plani i furnizimit me energji elektrike



Projekti arkitektonik i propozuar nga “Focus Architecture” do ti ofrojë zonës së plazhit një objekt të ri me parametra të larta bashkëkohore, duke kontribuar sadopak në përmirësimin e standartit të ndërtimit në vendin tonë.

“FOCUS ARCHITECTURE” sh.p.k

Lic. N.6999/2

