



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN:
“OBJEKT SHËRBIMI APART HOTEL, ME 3, 4, 5 DHE 6 KATE MBI TOKË DHE 2 KAT
NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË VLORË, ME SUBJEKT ZHVILLUES
SHOQËRINË "VORTEK" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDEISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO FURXHI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 35, Datë 25.04.2023

Projektues:
“FOCUS ARCHITECTURE” Sh.p.k.

Zhvillues:
“VORTEK” 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: “Objekt shërbimi apart-hotel me 6 kat mbi tokë dhe 2 kat nëtokë”, me vendndodhje në Bashkinë Vlorë, me subjekt zhvillues shoqërinë "VORTEK" 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 në qytetin e Vlorës, në pjesën jugore të rrugës “Dhimitër Konomi”, me një sipërfaqe prej 1.270 m, Bashkia Vlorë me distancë 3.5km (rreth 8 minuta me automjet) nga qendra e qytetit të Vlorës. Zona në të cilën ndodhet trualli karakterizohet nga objekte banimi sezonal dhe hotele me një lartësi mesatare prej 4-6 katesh.



Fig.1 Vendodhja e sheshit të ndërtimit



Sheshi në pjesën lindore lidhet me rrugën kryesore nëpërmjet rrugës sekondare. Ky shesh ka fushëpamje kundrejt detit për shkakt të pozicionimit në kodër dhe një distance në vijë ajrore prej 109m nga vija bregdetare. Trualli shtrihet në terren kodrinor në pjesën lindore të vijës bregdetare të Vlorës.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Sheshi për ndërtim është në njësinë strukturore VL.UB.1.1665 dhe VL.N.1465 të Bashkisë Vlorë.

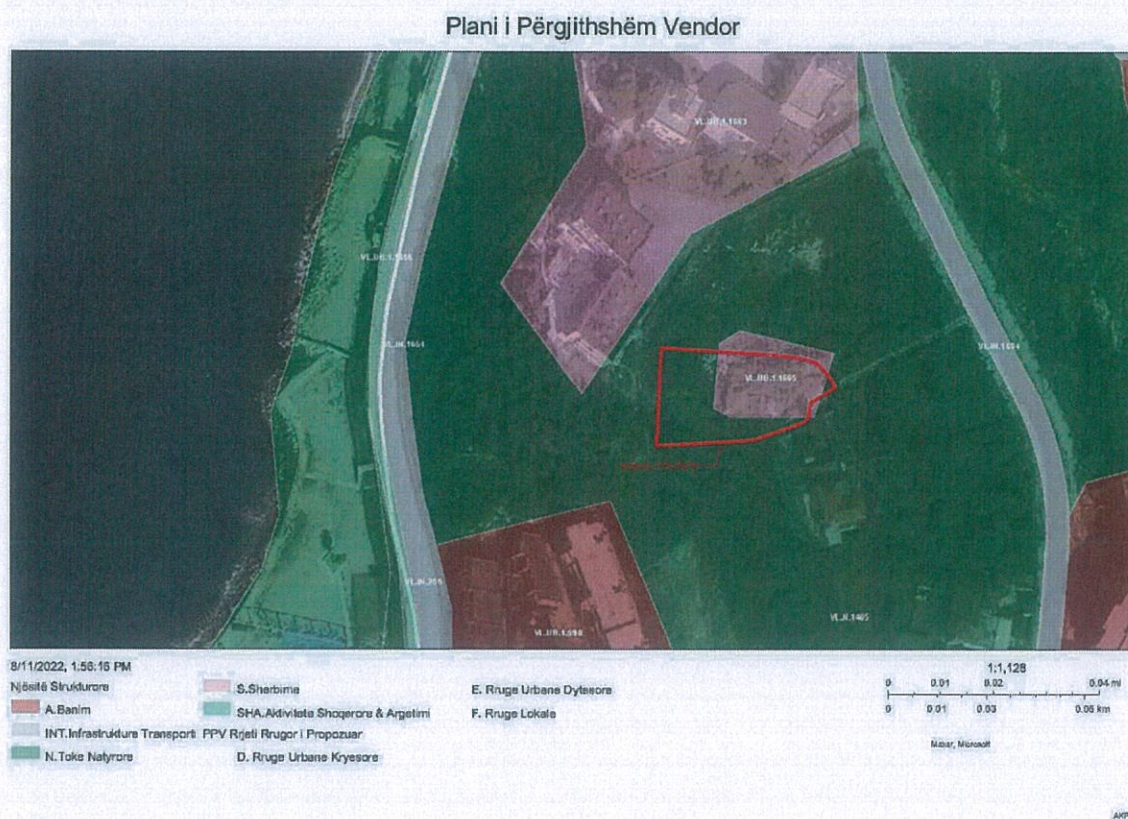


Fig.2 Fragment nga PPV.

Duke u bazuar në rregulloren e planin të përgjithshëm vendor të Bashkisë Vlorë, 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.1.1665 dhe VL.N.1465, janë marrë parasysh kategoritë e përdorimit të tokës që propozon ky plan.



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

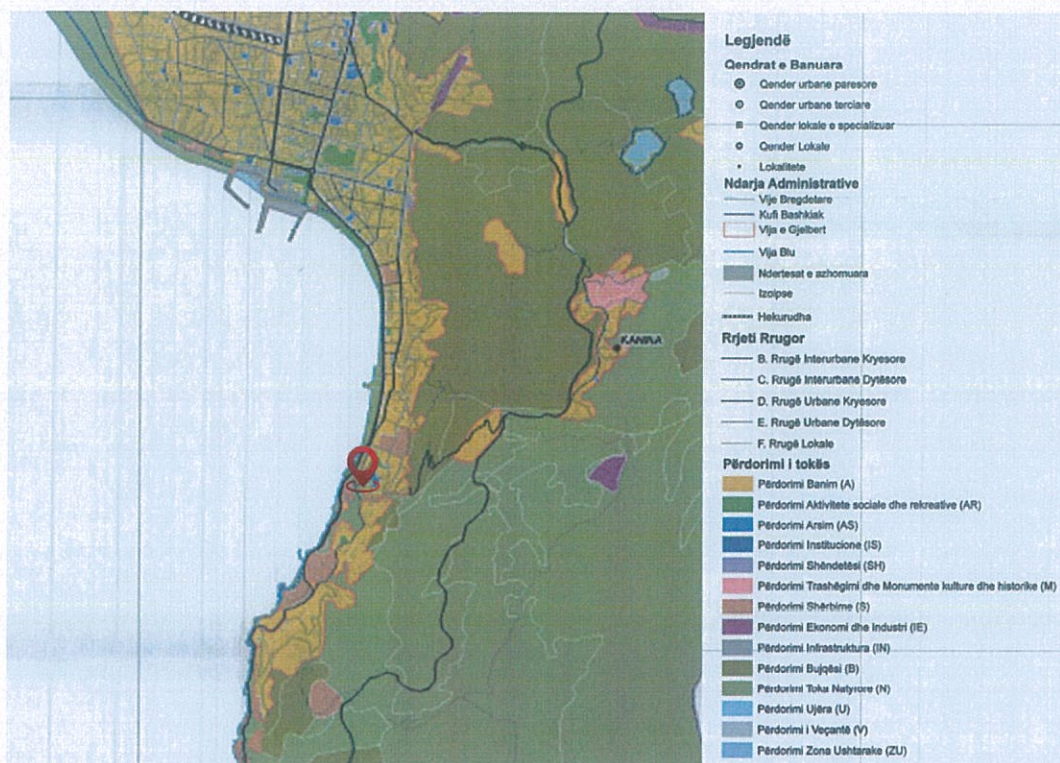


Fig.3 Harta e nënkategoritë të përdorimit të tokës të propozuara.

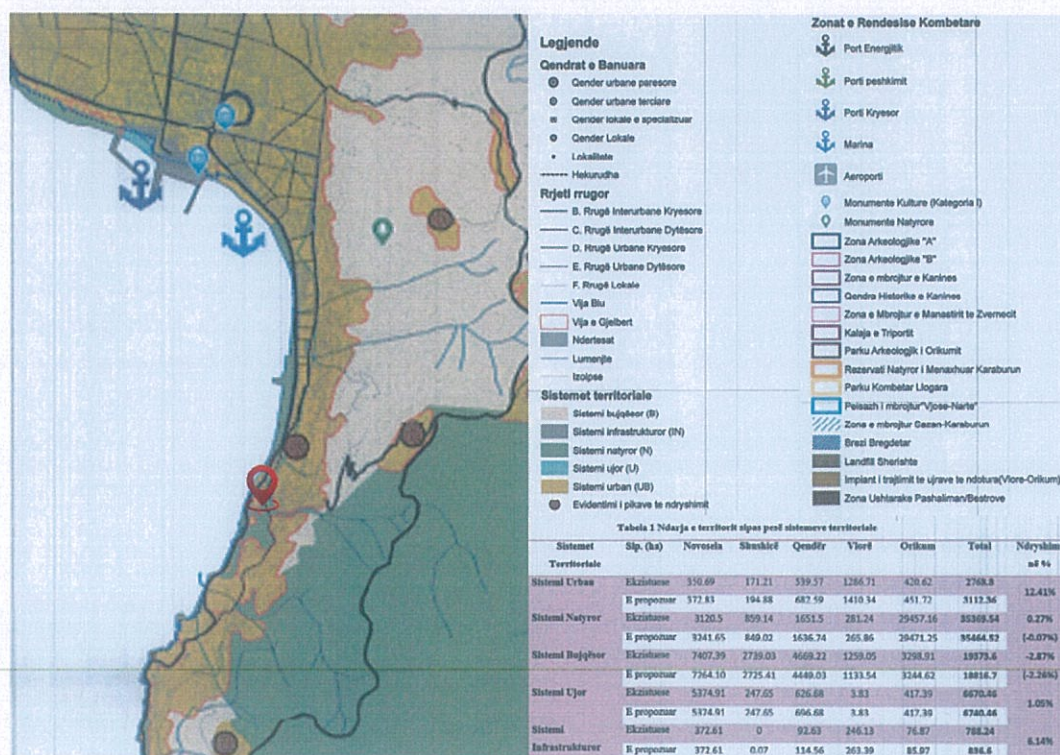


Fig.4 Harta me sistemet territoriale.



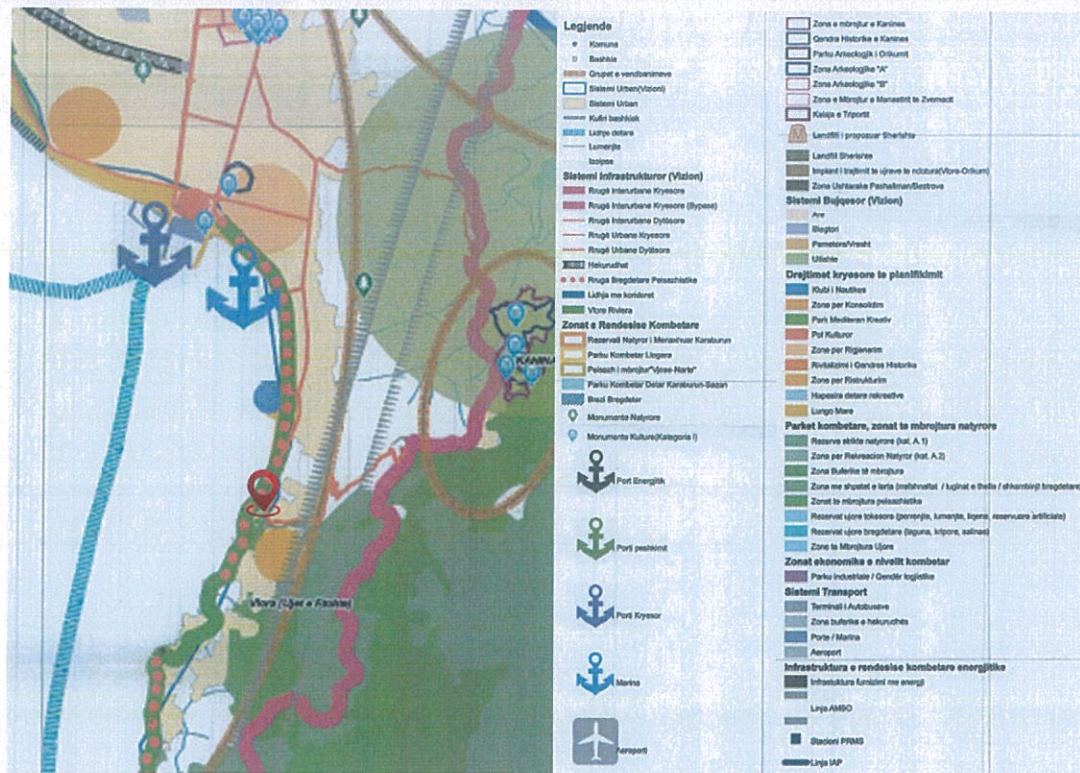


Fig.5 Harta e vizionit strategjik.

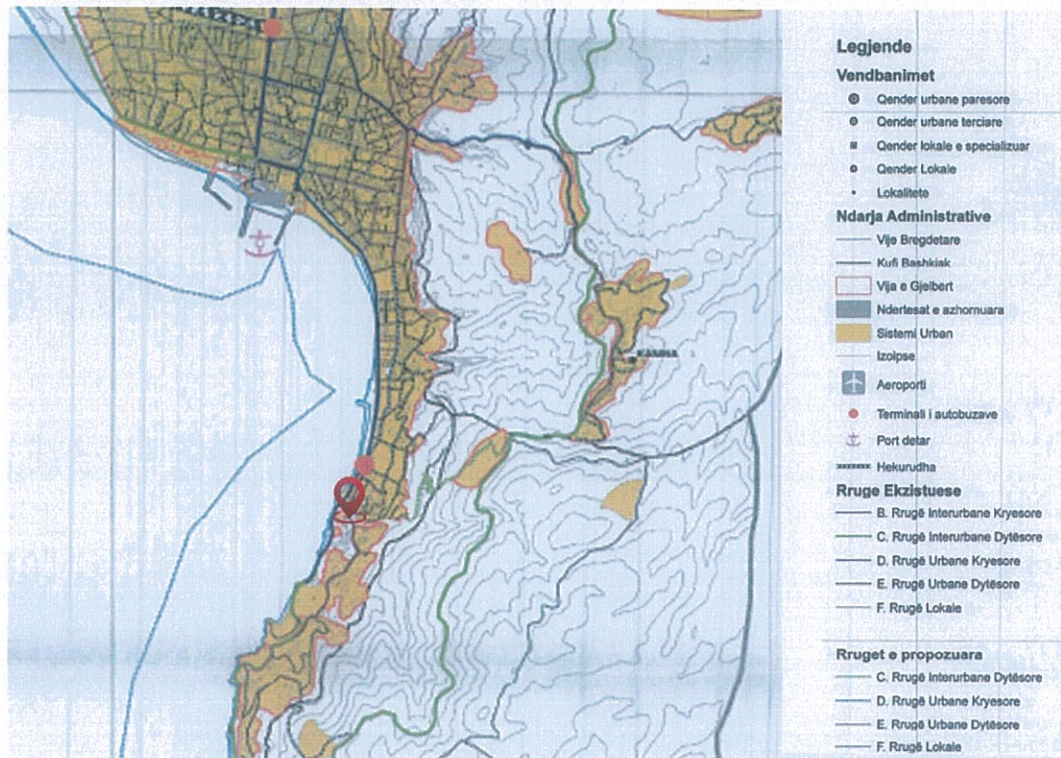


Fig.6 Rrjeti rrugor i propozuar.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet në qytetin e Vlorës, në pjesën jugore të rrugës “Dhimitër Konomi”, me një sipërfaqe prej 1.270 m, Bashkia Vlorë me distancë 3.5km (rreth 8 minuta me automjet).



nga qendra e qytetit të Vlorës. Zona në të cilën ndodhet trualli karakterizohet nga objekte banimi sezonal dhe hotele me një lartësi mesatare prej 4-6 katesh.

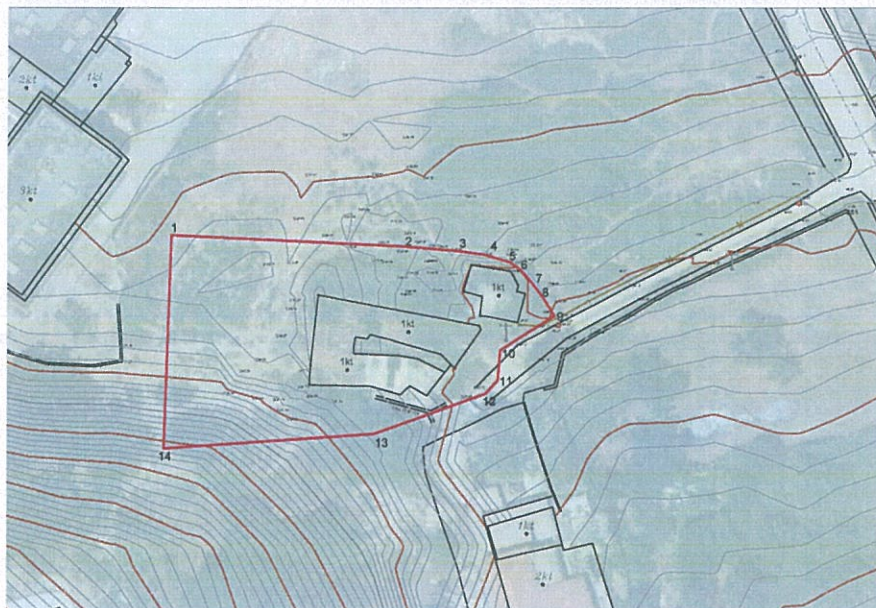


Fig.7 Pozicioni topografik I sheshit të ndërtimit.

Sheshi kufizohet në pjesën jug-lindore nga 1 objekt 2 katësh, ndërsa në pjesën perëndimore nga rruga Aleksandër Moisiu dhe një objekt 3 katësh.



Fig.8 Foto të sheshit të ndërtimit.



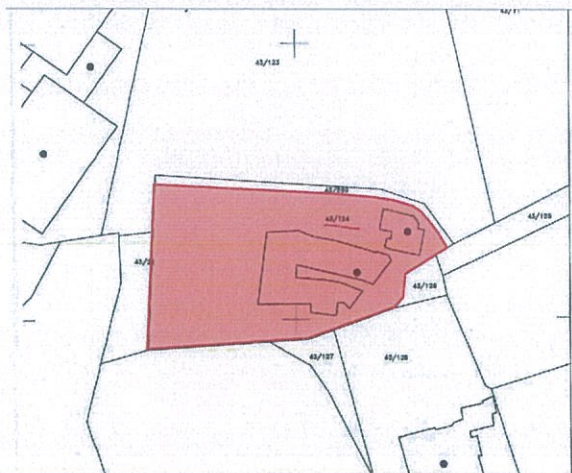


Fig.9 Fragmente nga Harta Kadastrale



Fig.10 Fragmente nga Ortofoto

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Brenda sheshit të ndërtimit parashikohet të ndërtohet **Objekt shërbimi apart hotel, me 4, 5 dhe 6 kate mbi tokë me 2 kate nëntokë.**

Projekti për ndërtimin e strukturës me veprimtari akomoduese turistike do të ofrojë akomodim në **22 njësi apart-hotel**, duke kombinuar akomodimin me një sërë elementësh të tjerë rekreativ, si: pishina, zona të gjelbëruara, etj.

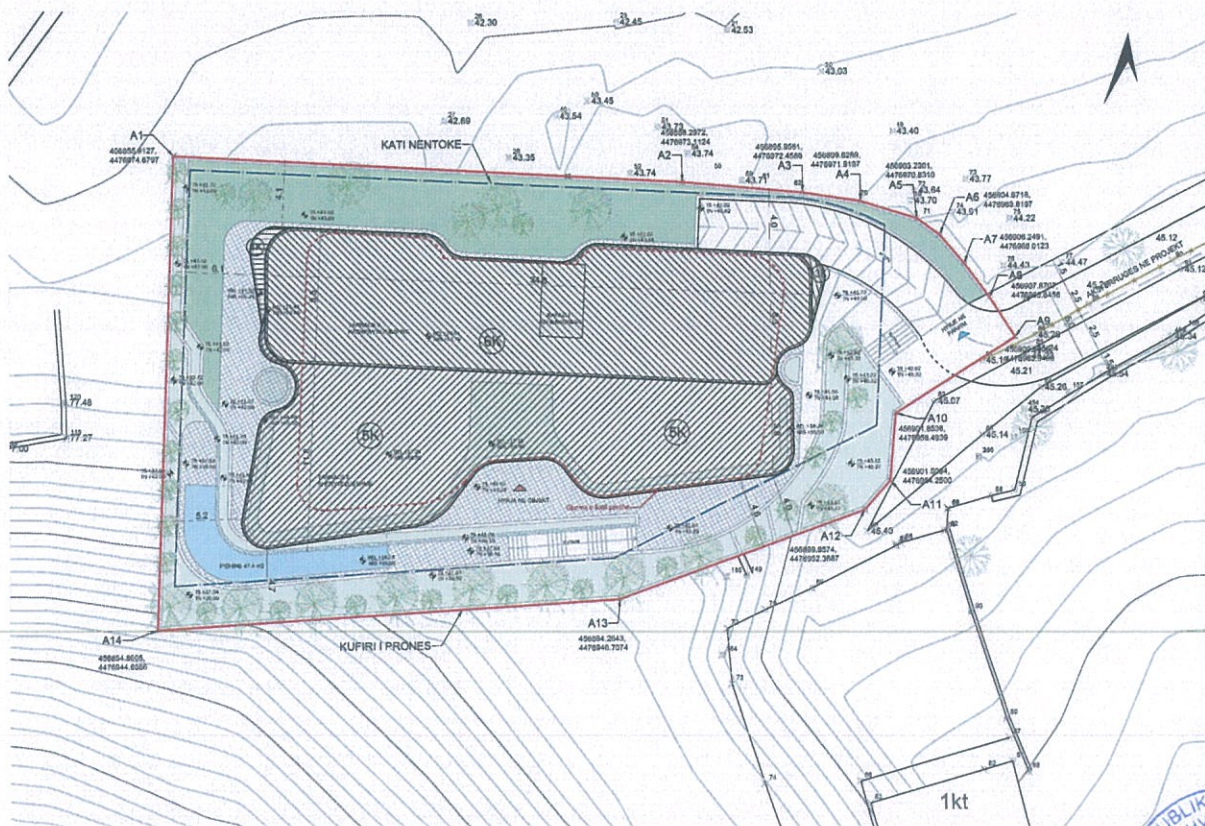


Fig.11 Planvendosja e objektit



Funksionet e objektit.

Katet nëntokë të objektit janë projektuar parkime dhe hapësira të tjera teknike, në katin përdhe shërbime dhe hapësira teknike në funksion të shërbimeve dhe kati 1 deri në katin 5 janë projektuar apart - hotel.

Në **katin e parë nëntokë**, me sipërfaqe **848.2 m²** janë parashikuar rreth 16 poste parkimi për automjetet. Ky nivel aksesohet nëpërmjet shkallëve dhe ashensorëve për të gjitha kategoritë përfshirë dhe Personat me aftësi të kufizuar. Në këtë kat ndodhet pishina e jashtme me sipërfaqe prej 47.4 m².

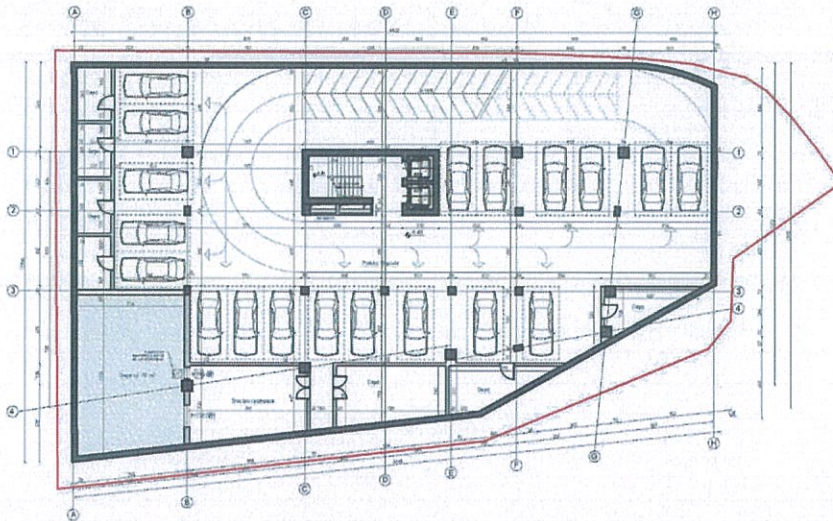


Fig.12 Planimetria e katit të dytë nëntokë.

Në **katin e dytë nëntokë**, me sipërfaqe **997.3 m²** janë parashikuar rreth 18 poste parkimi për automjetet, ambientet teknike dhe depoja e ujit.

Në **Katin përdhe** të objektit zhvillohen hapësirat e shërbimit të përbëra nga: hollit, recepsioni, zonat rekreative, bar-kafe dhe 2 ambientet tregtare. Pranë hollit do të jenë 2 ashensorët për klientët, pusët teknike si dhe një ambient për bagazhet.

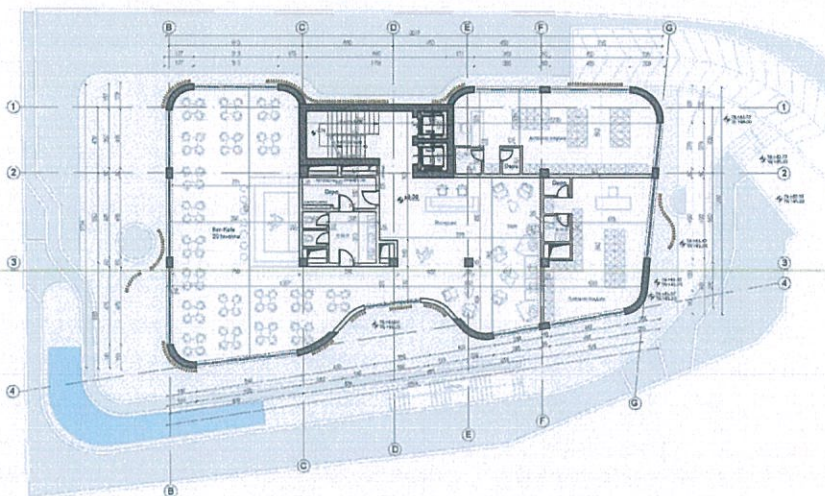


Fig.13 Planimetria e katit përdhe.



Në **Katet e apart-hotelit** ndodhen 22 apartamente, duke kombinuar akomodimin me një sërë elementësh të tjerë rekreativ, si: pishina, zona të gjelbëruara etj. Deri në katin e pestë në kat zhvillohen 5 apartamente me veranda të bollshme. Në katin e gjashtë organizohen dy apartamente me tarraca të gjelbëruara.

Sipërfaqet e kateve janë si më poshtë:

Kati i përdhe ka sipërfaqe	446.0m ²
Kati i parë ka sipërfaqe	551.7m ²
Kati i dytë ka sipërfaqe	537.8m ²
Kati i tretë ka sipërfaqe	536.6m ²
Kati i katër ka sipërfaqe	541.4m ²
Kati i pestë ka sipërfaqe	287.8m ²

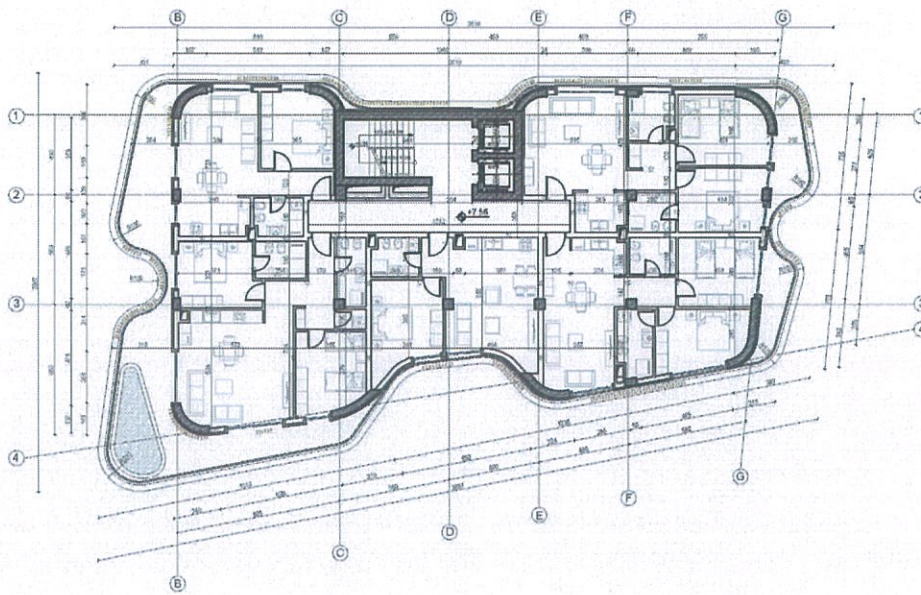


Fig.14 Planimetria e katit tip.

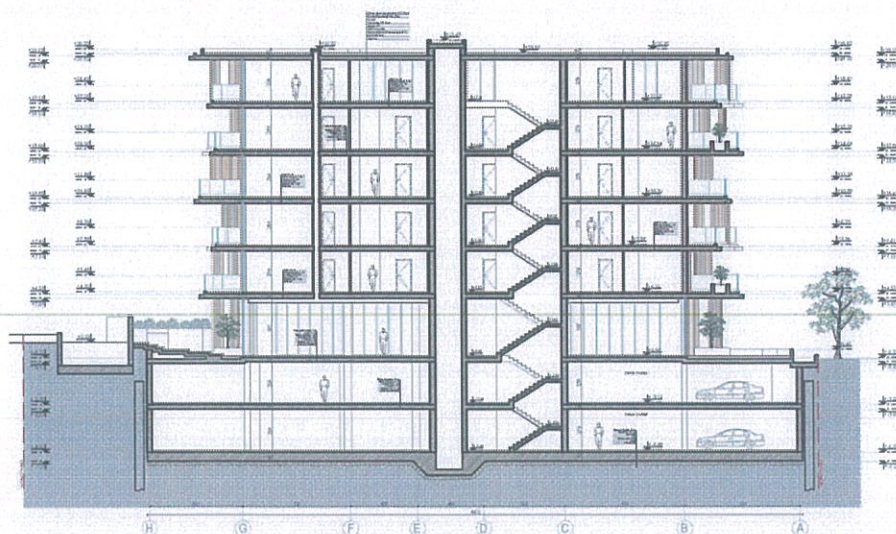


Fig.15 Prerja e objektit.



Lartësitë e kateve: Katet nëntokë do të kenë thellësi -6.48m me lartësi 3.24m për kat.
Katet me funksion akomodues do të kenë lartësi 3.24m.

Objekti ngrihet deri ne 21.43m.

Bërthamat e shkallëve dhe ashensorit me mure beton/arme ngrihet deri në katin e fundit të objektit. Shkallët e emergjencës dalin në koridorin e çdo kati duke mundësuar aksesin nga secili apart-hotel në rast avarie.

Mbrojtja e skarpatis të themelit do të realizohet me pilota. Kati nëntokë do të realizohet me mure b/a të veshura me membranë hidroizoluese, për të penguar depërtimin e ujrave nëntokësore brenda objektit.

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

Pozicioni gjeografik i zonës ku do të ndërtohet objekti karakterizohet nga një klimë mesdhetare me shumë diell, sidomos gjatë sezonit veror, gjë e cila na ka motivuar për tu kujdesur në përzgjedhjen e materialeve izoluese të fasadës dhe zgjidhjes arkitekturore bazuar në efincencën energjitime.

Fasada është e përbërë kryesisht nga materiale ku dominon druri i përdorur për hijëzuesit, vetrata xhami, parapet xhami tripleks dhe suvaja grafiato.

Tarracat e objekteve marrin pjesë në zgjerimin e zonave të jashtme, duke u trajtuar me gjelbërim natyral.



Fig.16 Fasada jug-lindore.





Fig.17 Pamje 3 dimensionale.

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	1,270.0
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m ²	446.0
3	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë	m ²	2,901.5
4	Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë	m ²	1,845.5
5	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m ²	4,747.0
6	Lartësia maksimale e strukturës	m	21.43
7	Koeficienti i shfrytëzimit	%	35.0%
8	Intensiteti i ndërtimit		2.28
9	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	3, 4, 5 dhe 6
10	Nr. i kateve nën tokë	Kate	2

TREGUESIT TEKNIK:

Nr pasurie: 43/124

Zona Kadastrale: 8602

Kufizimet:

Veri:

me pronën 43/580

Jug:

me pronën 43/127 dhe 43/128

Perëndim:

me pronën 43/22

Lindje:

me pronën 43/126



Distancat nga kufiri i pronës:

Veri	4.8 m dhe 4.9 m për Volumin 6K
Jug	3.0 m dhe 3.4 m për Volumin 5K
Perëndim	4.8 m për Volumin 4K 4.8 m për Volumin 5K 5.8 m për Volumin 6K
Lindje	10.8 m për Volumin 6K 6.2 m për Volumin 5K

Distancat nga aksi i rrugës:

Lindje	7.1 m për Volumin 5K
--------	----------------------

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. Në sistemet e jashtme, në nivelin e katit -1, pozicionohet **pishina e jashtme e përbashkët**, e objektit me ambiente të gjelbëruara përreth në nivele të ndryshme.

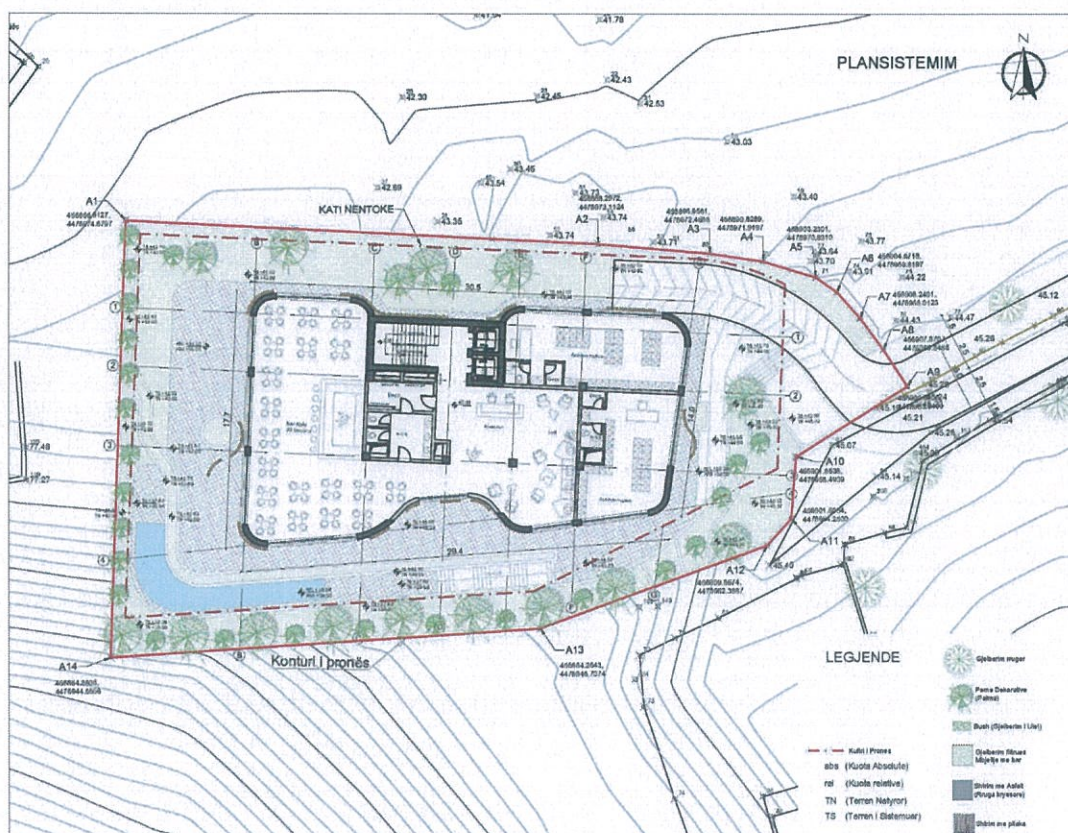


Fig.18 Plani i sistemeve të jashtme



5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

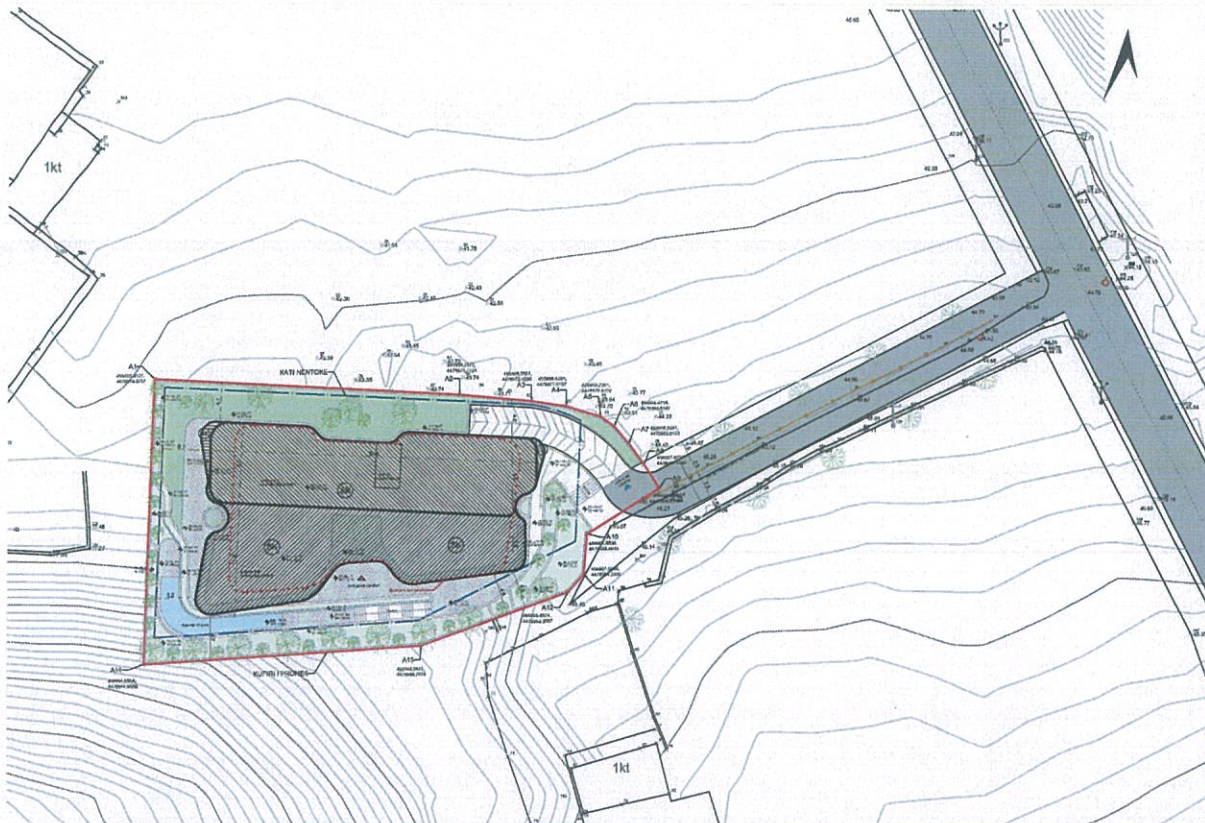


Fig.19 Planvendosja e objektit.

Projekti arkitektonik i propozuar nga “Focus Architecture” do të 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.

