



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN:
GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI 1, 7, 10, 14 DHE 15 KATE ME 2 KAT PARKIMI NEN
TOKË, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË VLORË, ME ZHVILLUES SHOQERINE
"GOLEMI KONSTRUKSION" SHPK

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDIRAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 21, Datë 31.07.2024

Projektues:

"SELGASCANO"
(Studio ndërkombëtare)

51375516W
JOSE MARIA
SELGAS (R:
B88638291)

Digitally signed
by 51375516W
JOSE MARIA
SELGAS (R:
B88638291)
Date: 2025.07.14
00:26:24 +02'00'

Zhvillues:

"GOLEMI KONSTRUKSION" SH.P.K

"EXPERT PLAN STUDIO"
(Studio lokale)



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1.	DISPOZITA TË PËRGJITHSHME	3
1.1.	Baza Ligjore.....	3
1.2.	Përshkrim i zonës së studiuar.....	3
2.	EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR	4
2.1.	Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së.....	4
2.2.	Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim.....	5
3.	ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE.....	6
4.	RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT	7
4.1.	Funksionet dhe aktivitetet e propozuara	7
4.2.	Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave	10
4.3.	Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.....	13
4.4.	Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet	14
5.	RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS	15
5.1.	Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave.....	15



1. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të lejes së ndertimit për objektin ""Godinë banimi dhe shërbimi 1, 7, 10, 14, dhe 15 kate me 2 kat parkimi nen tokë" me vendndodhje në Bashkinë Vlorë, me Zhvillues Shoqerine "Golemi Konstruksion" sh.p.k bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", i ndryshuar.
- Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores zë zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
- 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.
- Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Vlorë.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën është kryer ky studim ndodhet në qytetin e Vlores , perkatesisht në zonën kadastrale Nr. 8603, dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 1408 m². Zona paraqet një interes të veçantë për vet faktin se është një zonë kryesisht shërbimesh dhe banimi. Vitet e fundit ka patur interes në ndërtimin e komplekseve në funksion të banesave individuale pasi zona është ne nje pozicion te favorshem dhe ploteson standartet me te larta te urbanizimit. Zona është afer rruges TransBallkanike dhe ndodhet rreth 600m ne vije ajrore nga bregu i detit.



Figure 1 - Vendndodhja në e pronës



2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

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

Zona ben pjese në Dokumentin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlore. Studimi eshte konform rregullores dhe kriterëve te Planit te Pergjithshem Vendor, Nr.1 date 14.04.2017.

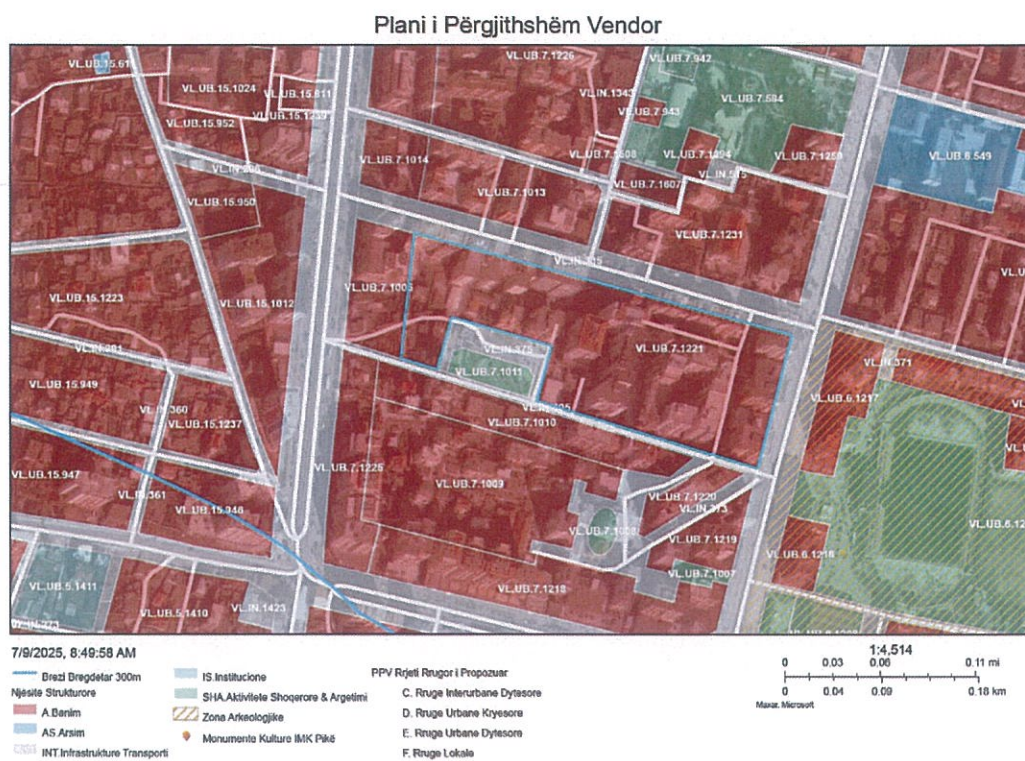


Figure 2 – Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës

Duke u bazuar ne Planin e Pergjithshem Vendor te Bashkise Vlore, te miratuar prane Keshillit Kombetar te Territorit, me Nr. 1 Vendimi, date 14.04.2017, "Per Miratimin e planit te Pergjithshem Vendor, Bashkia Vlore" per zonen e interesit jane vleresuar dhe respektuar kategorite e perdorimit te tokes qe propozon plani.

Toka e propozuar për ndërtim ndodhet në territor me përdorim UB_Urban, duke iu referuar rregullores së Planit të Detajuar Vendor. Ajo ndodhet ne zonen Kadastrale 8603 ne njësinë strukturore: VL.UB.7.1221.



2.2. Seti i fragmenteve te hartava te PPV-së per zonen ne zhvillim

Me poshte paraqiten te gjitha hartat nga plani i perghithshem vendor i Bashkise Tirane, ne te cilat mendohet se propzimi i projektit “GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI 1, 7, 10, 14 DHE 15 KATE ME 2 KAT PARKIMI NËN TOKË, prezantuar ne dosierin bashkelidhur, do te jete funksional dhe ne perputhje me kerkesat e zhvillimit te zones ne te ardhmen.



Figure 3 – Harta e Njësie Strukture, ekstarkt I PPV Bashkia Vlorë

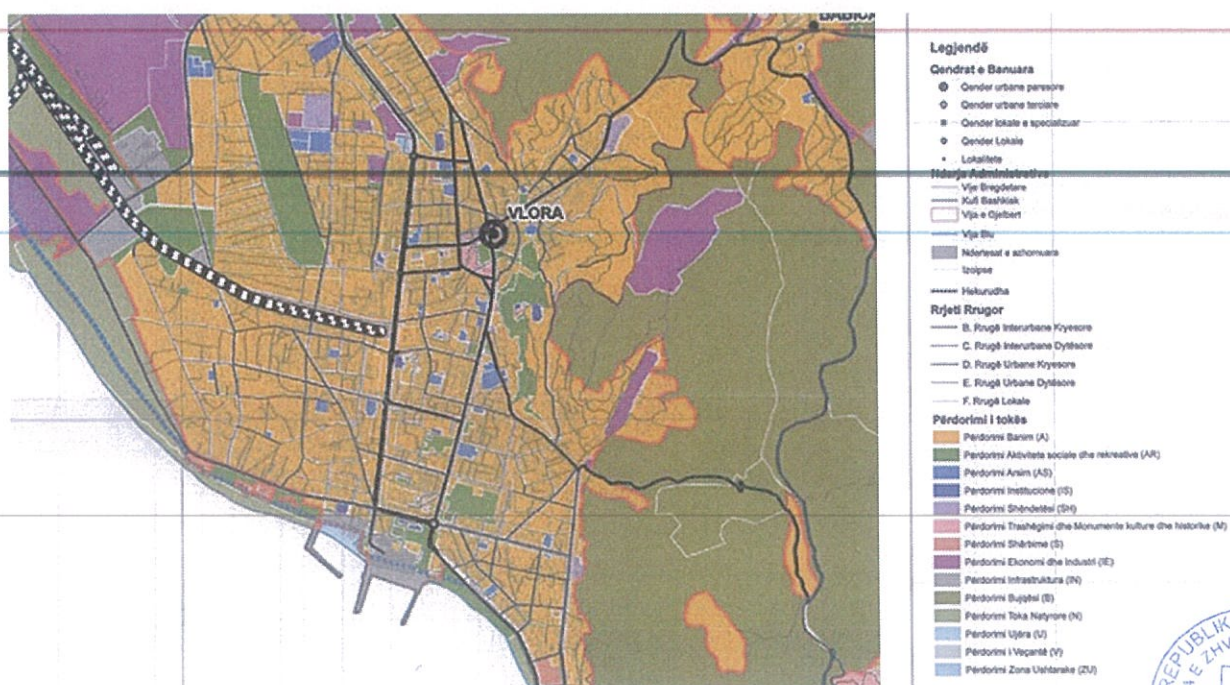


Figure 4 – Harta e Përdorimit të tokës

3. Analiza e gjendjes ekzistuese

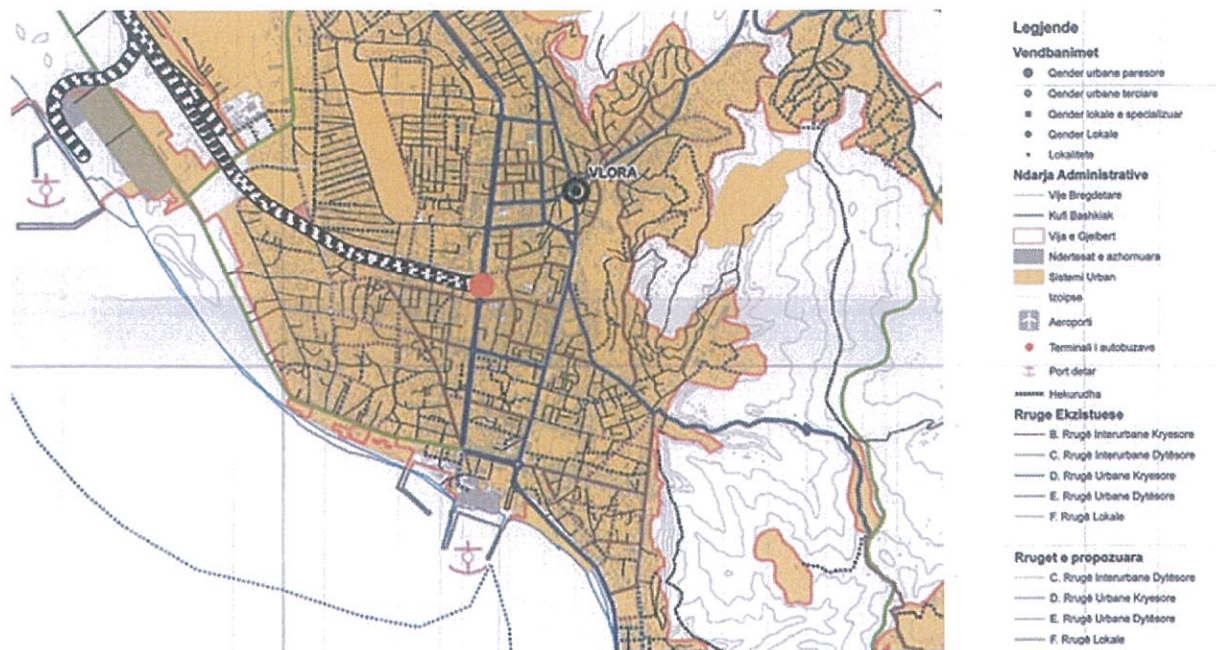


Figure 5 – Harta e Rrjetit Rugor të propozuar me Kategoritë e rrugëve

Gjendja ekzistuese e pronës është truall. Sheshi i objektit ndodhet ne rrugen “Cajupi” e cila kufizohet nga rruga “Transballkanike” dhe rruga “Gjergj Aranti”. Objekti I propozuar pozicionohet, në një nga zonat më të rëndësishme të zhvillimit urban të qytetit. Kjo është një zonë e cila do t’i nënshtrohet transformimeve urbane e rrjetit urbanistik të qytetit te Vlores dhe të shfrytëzimit të hapësirave publike.

Parcela ka relief pothuaj te rafshet ka nje kuote mesatare +0.80m mbi nivelin e detit. Struktura qe do te zhvillohet ne kete truall eshte e aksesueshme ne te gjitha drejtimet. Aktualisht parcela eshte e rethuar dhe mjaft e pershtatshme per ndertim edhe per shkak te moskompromentimit te saj nga ndertimet abuzive . Objekti I propozuar eshte nje pike strategjike per konfigurimin dhe konsolidimin urban te zones.

Siperfaqja e prones eshte 1408m²

Nderkohe parcela kufizohet:

Jug: Rruga Cajupi

Veri: Objekt Banimi 9 katesh

Perendim: Objekt Banimi 8 katesh

Lindje: Objekt 1 katesh



4. Regullat e Zhvillimit te Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Godina e re zhvillohet ne 15 kate. Ajo përmbush nevojat dhe kërkesat për të qënë në nivel të standarteve europiane, duke u prezantuar si vlerë e shtuar për ndërtesat në zonë dhe për vetë qytetin e Vlorës. Propozimi për zhvillim përbëhet nga 1 volum ne forme “Diamanti”. Ky lloj volumi e ben objektin dinamik me ballkone me harqe qe e karakterizojne duke I dhene kshu identitet. Duke marrë për bazë zonën me zhvillimet dhe volumet aktuale, zhvillimi i ri, respekton filozofinë e zhvillimit të planit dhe të njësisë përkatëse. Në këtë menyrë me zhvillimin e ri të propozuar, tentohet të kemi një ndërhyrje si vlerë të shtuar mbi zhvillimin e parashikuar të zonës sipas PDV-ve, duke respektuar paramentrat e zhvillimit të konsoliduar urban. Ndërtesa e re do jete godinë banimi, me 2 kate parkim nëntokë e cila do karakterizohet nga shërbimet gjithashtu. Objekti ka një kat përdhe të gjithin zone rekreative me kopshte te varuara e cila do jete ne funksion te banoreve dhe komunitet. Ambiente teknike të tjera të ndërtesës, po ashtu do të pozicionohen në katet nëntokë si dhe pajisjet do të integrohen në mbështjelljen e ndërtesës, në mënyrë që të respektojnë fasadat dhe mos të pengojnë pamjen e përgjithshme të ndërtesës.

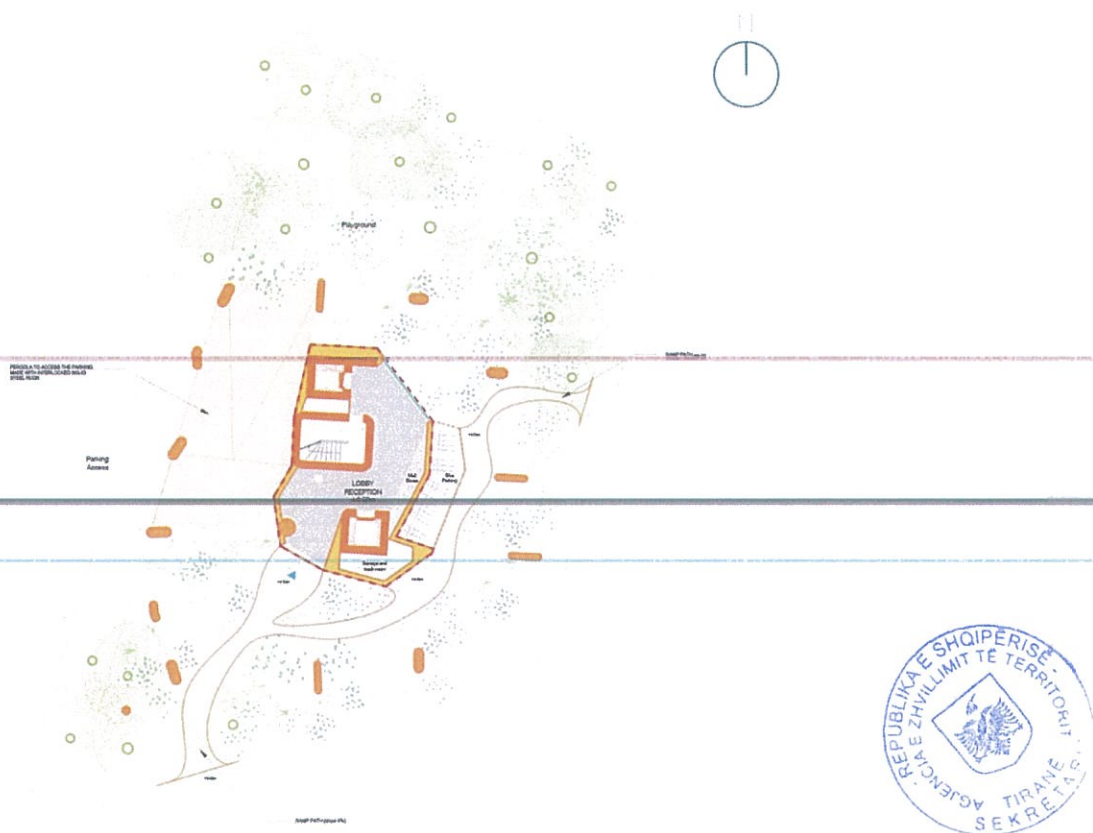


Figure 6 – Kati Përdhe me Funksion Rekreativ dhe Gjelbërim

0	Kati 0	Kuota +0.00	Holli i perbashket	104				
			Sip. e gjelber	729				

51375516W Digitally signed
by 51375516W
JOSE MARIA
SELGAS (R:
B88638291)
Date: 2025.07.14
00:28:44 +02'00'

1	Kati +1	Kuota +6.70	Ap.01	(1+1)	57	27.5	7.98	92.48
			Ap.02	(1+1)	72.5	36.5	9.86	118.86
			Ap.03	(1+1)	69.2	22	9.46	100.66
			Ap.04	(2+1)	97.8	41	12.94	151.74
			Ap.05	(2+1)	92.8	66	12.33	171.13
			Ap.06	(1+1)	61.2	18	8.49	87.69
KATI +1 - TOTAL APARTAMENTE					450.5	211	61	723

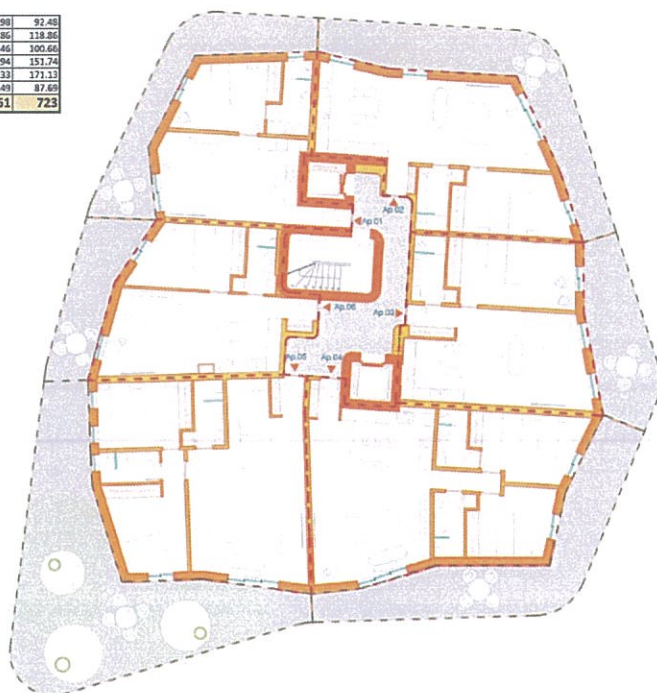


Figure 7 – Kati +1 me Funkzion Banim

7	Kati +7	Kuota +25.30	Ap.37	(1+1)	57	26.5	7.92	91.42
			Ap.38	(1+1)	73	37	9.86	119.86
			Ap.39	(1+1)	68.8	22	9.35	100.15
			Ap.40	(2+1)	98	40.5	12.90	151.40
			Ap.41	(2+1)	75	56	10.10	141.10
			Ap.42	(1+1)	61.2	18	8.43	87.63
KATI +7 - TOTAL APARTAMENTE					433	200	58.5	692

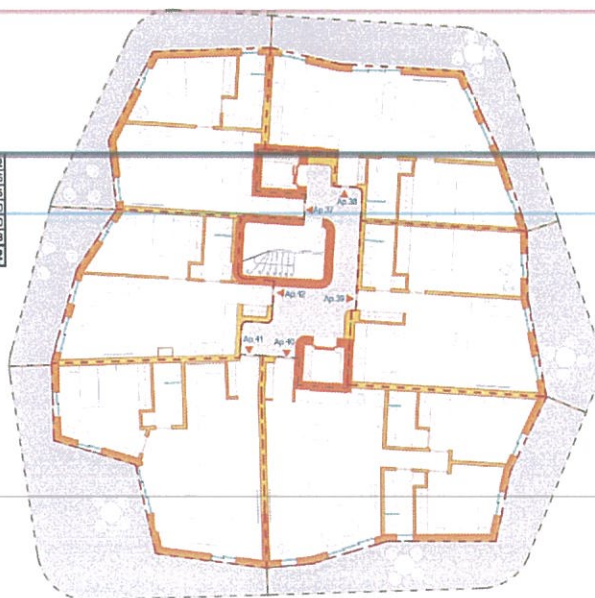


Figure 8 – Kati +7 me Funkzion Banim



51375516W Digitally signed
by 51375516W
JOSE MARIA
SELGAS (R:
B88638291)
Date: 2025.07.14
00:29:08 +02'00'

10	Kati+10	Kuota +34.60	Ap.55	(2+1)	82.5	54	11.66	148.16
			Ap.56	(2+1)	88	29	12.33	129.33
			Ap.57	(2+1)	99.5	60.5	13.73	173.73
			Ap.58	(2+1)	111	55.5	15.13	181.63
KATI +10 - TOTAL APARTAMENTE					381	199	52.9	633

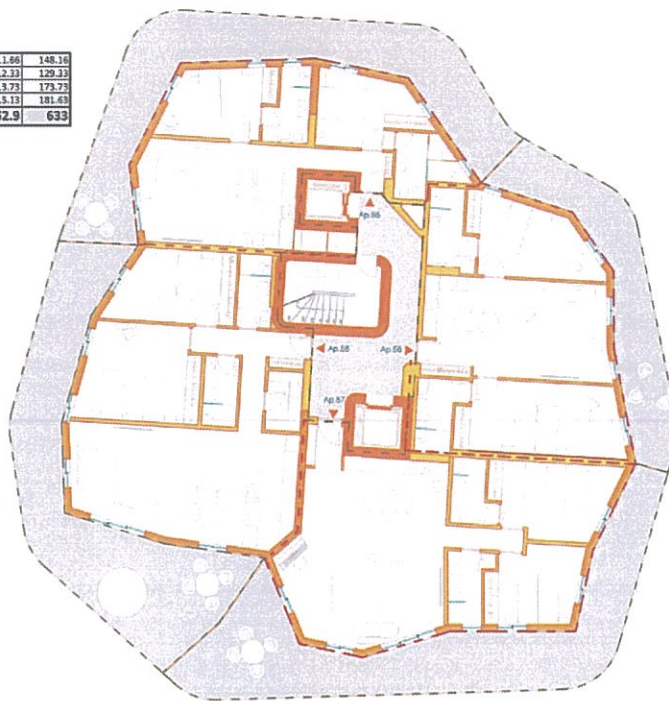


Figure 9 – Kati +10 me Funkcion Banim

13	Kati +13	Kuota +43.90	Ap. 67	(1+1)	55.5	38	10.13	103.63
			Ap. 68	(2+1)	104.2	126	16.05	246.25
			Ap. 69	(2+1)	127.5	95	18.88	241.38
			KATI +13 -TOTAL APARTAMENTE		287	259.0	45.1	591

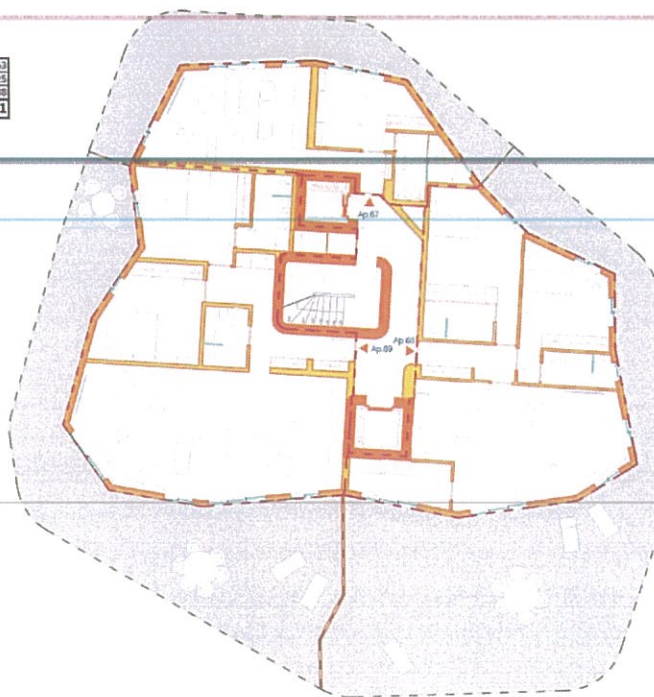


Figure 10 – Kati +13 me Funkcion Banim



Figure 11 – Kati +14 me Funksion Banim

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

Volumetria

Forma volumetrike e objektit dhe trajtimi i saj krijon idene e nje xhavahiri te gjalle qe ndryshon forme duke u ngritur ne katet e siperme. Godina e re, e cila është një trup i vetëm si volum, ka dritare dhe veranda në të gjithë perimetrin e saj, përkatësisht në drejtimet Veri, Jug, Lindje dhe Perëndim.



Figure 12 – Volumetri e objektit

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

Struktura e re do të realizohet prej beton armeje, kolonat do të jenë antisizmike që struktura e re të punojë si e vecantë në raste lëkundjesh. Betoni do të jetë sipas markës të përcaktuar në projekt, hekuri i cilësise së parë. Gjithashtu duam të theksojmë se struktura e shkallës do të jete antizjarr dhe e pajisur me dere emergjence ne raste zjarri apo evakuimi.

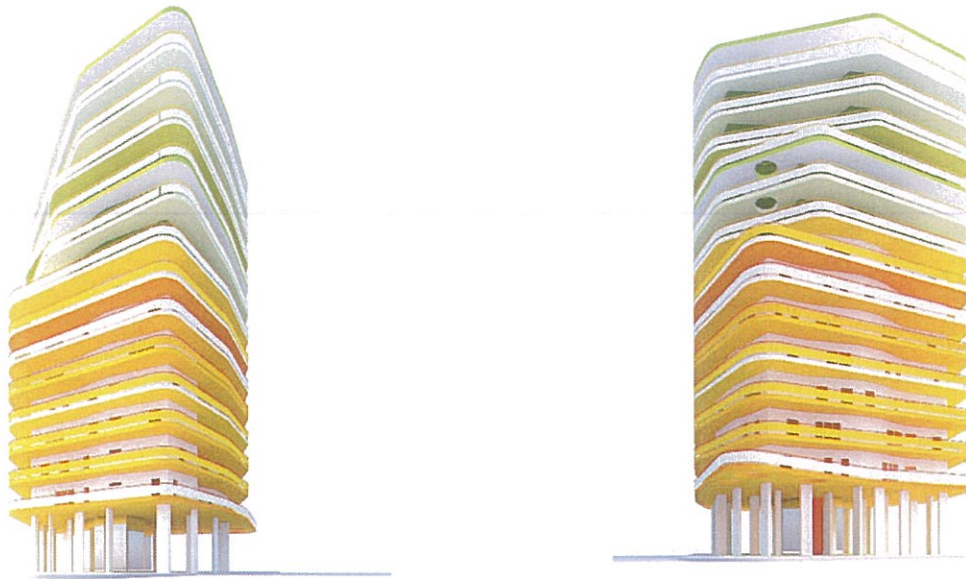


Figure 13 – Volumetri e objektit

Fasada

Sistemi i fasadës përbëhet nga një mur i brendshëm betonarme, i shoqëruar me veshjet përkatëse me izolues, i cili plotëson kërkesat e izolimit termik dhe akustik, të veshura me pllaka qeramike, të cilat përbëjnë një sistem të plotë.

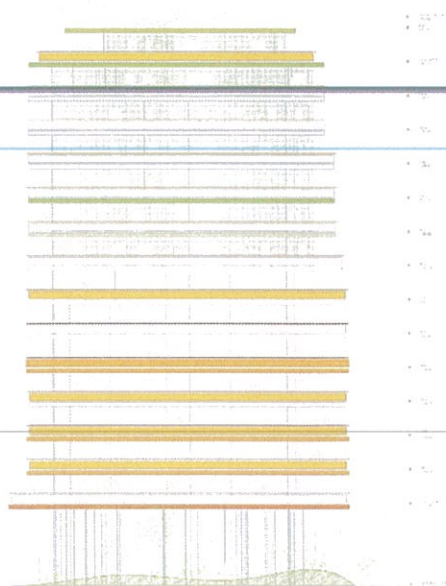


Figure 14 – Pamje të objektit

Rifiniturat

Materialet që do të përdoren në ndërtimin e objektit do të përzgjidhen të certifikuara sipas standarteve CE. Muratura perimetrale e objektit do të realizohet me betonarme për të rritur faktorin antisizmik, e cila do të ketë në çdo 1 meter hekur $\Phi 14$ dhe me stafa çdo 15cm me $\Phi 10$. Muret ndarëse të brendshme do të kenë breza betoni. Dyert dhe dritaret do të kenë arkitrarë, të cilët do të realizohen të plotë në të gjithë paretin ku ndodhet.



Figure 15 – Vizualizim I objektit

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Sheshi ne studim përbëhet nga dy prona, përkatësisht:
Pasuria nr. 29/632, sipërfaqe 575m², Zona kadastrale 8603.
Pasuria nr. 29/633, sipërfaqe 333m², Zona kadastrale 8603.
Pasuria nr. 29/609, sipërfaqe 500m², Zona kadastrale 8603.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1408 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	500m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	10703m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimi mbi tokë:	9221m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimi nën tokë:	1482m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	35.5%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	64.5 %
Intensiteti i ndërtimit:	4.49
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	50.8 m
Numri i kateve mbi tokë:	1, 7, 10, 14, 15 kate
Numri i kateve nën tokë:	2 kate

TREGUESIT TEKNIK:

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu 4.4m dhe 6.1m

Lindja 8.7m dhe 13.7m

Jugu 4.5m dhe 5.1m

Perëndimi 7.4m dhe 11.8m

Distancat nga aksi i rrugës

Veri: 12.1m dhe 13.6m

Lindja: 3.1m dhe 11.2m

Jugu: 7.5m dhe 11.0m

Perëndimi: 5.9m dhe 10.4m



4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Kati Përdhe duke qënë se është pllaka lidhëse e të gjithë volumit sipër është ideuar me një koncept krejt ndryshe nga godinat ekzistuese të kësaj zone. Është menduar që kati përdhe të shfrytëzohet si hapësirë publike me ambiente rekreative për fëmijët dhe banorët e kësaj zone. Pra aty nuk do të ketë njësi shërbimi por një sipërfaqe prej 675m² e cila do të jetë me kopshte të varuara, ambiente clodhëse të pajisura me stola dhe parkim për bibkletat. Kjo zgjidhje na mundëson të krijojmë një oaz paqësor me kopshte të varura për banorët.



Figure 15 – Planistemimi

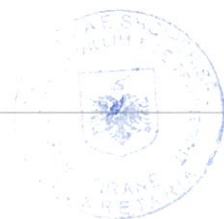
Vendparkimet

Objekti ka 2 kate parkim nëntokësor. aksesit për në parkim realizohet nepermjet një rampe me gjerësi 6m nga ku arrihet niveli i parë i parkimit ku ndodhen dhomat teknike të impianteve si dhe vendet e parkimit. Po ashtu dhomat teknike shoqëruese gjenden edhe në katin -2, shoqëruar gjithashtu me vende parkimi. Në katin -1 me sipërfaqe 741m² kemi 14 poste parkimi, dhe kati -2 me sipërfaqe 741m² kemi 16 poste parkimi



Figure 16 – Parkimet Nëntokë

PERLOGARITJE SIPERFAQESH								
Nr	KATI	KUOTA	Nr.AP	Apartamenti /Njesia	Sip.neto (m2)	Sip.verande (m2)	Sip. perb. (m2)	Sip.bruto (m2)
0	Kati 0	Kuota +0.00	Holli i perbashket Sip. e gjelber	104 729				
1	Kati +1	Kuota +6.70	Ap.01	(1+1)	57	27.5	7.98	92.48
			Ap.02	(1+1)	72.5	36.5	9.86	118.86
			Ap.03	(1+1)	69.2	22	9.46	100.66
			Ap.04	(2+1)	97.8	41	12.94	151.74
			Ap.05	(2+1)	92.8	66	12.33	171.13
			Ap.06	(1+1)	61.2	18	8.49	87.69
KATI +1 - TOTAL APARTAMENTE					450.5	211	61	723
2	Kati +2	Kuota +9.80	Ap.07	(1+1)	57	27.5	7.98	92.48
			Ap.08	(1+1)	72.5	36.5	9.86	118.86
			Ap.09	(1+1)	69.2	22	9.46	100.66
			Ap.10	(2+1)	97.8	41	12.94	151.74
			Ap.11	(2+1)	92.8	38.5	12.33	143.63
			Ap.12	(1+1)	61.2	19	8.49	88.69
KATI +2 -TOTAL APARTAMENTE					450.5	184.5	61	696
3	Kati +3	Kuota +12.90	Ap.13	(1+1)	57	27.5	7.98	92.48
			Ap.14	(1+1)	72.5	36.5	9.86	118.86
			Ap.15	(1+1)	69.2	22	9.46	100.66
			Ap.16	(2+1)	97.8	41	12.94	151.74
			Ap.17	(2+1)	92.8	38.5	12.33	143.63
			Ap.18	(1+1)	61.2	19	8.49	88.69
KATI +3 -TOTAL APARTAMENTE					450.5	184.5	61	696
4	Kati +4	Kuota +16.00	Ap.19	(1+1)	57	27.5	7.98	92.48
			Ap.20	(1+1)	72.5	36.5	9.86	118.86
			Ap.21	(1+1)	69.2	22	9.46	100.66
			Ap.22	(2+1)	97.8	41	12.94	151.74
			Ap.23	(2+1)	92.8	38.5	12.33	143.63
			Ap.24	(1+1)	61.2	19	8.49	88.69
KATI +4 -TOTAL APARTAMENTE					450.5	184.5	61	696
5	Kati +5	Kuota +19.10	Ap.25	(1+1)	57	27.5	7.98	92.48
			Ap.26	(1+1)	72.5	36.5	9.86	118.86
			Ap.27	(1+1)	69.2	22	9.46	100.66
			Ap.28	(2+1)	97.8	41	12.94	151.74
			Ap.29	(2+1)	92.8	38.5	12.33	143.63
			Ap.30	(1+1)	61.2	19	8.49	88.69
KATI +5 -TOTAL APARTAMENTE					450.5	184.5	61	696
6	Kati +6	Kuota +22.20	Ap.31	(1+1)	57	27.5	7.98	92.48
			Ap.32	(1+1)	72.5	36.5	9.92	118.92
			Ap.33	(1+1)	69.2	22	9.52	100.72
			Ap.34	(2+1)	97.8	41	13.00	151.80
			Ap.35	(2+1)	92.8	38.5	12.39	143.69
			Ap.36	(1+1)	61.2	19	8.55	88.75
KATI +6 -TOTAL APARTAMENTE					450.5	184.5	61	696
7	Kati +7	Kuota +25.30	Ap.37	(1+1)	57	26.5	7.92	91.42
			Ap.38	(1+1)	73	37	9.86	119.86
			Ap.39	(1+1)	68.8	22	9.35	100.15
			Ap.40	(2+1)	98	40.5	12.90	151.40
			Ap.41	(2+1)	75	56	10.10	141.10
			Ap.42	(1+1)	61.2	18	8.43	87.63
KATI +7 -TOTAL APARTAMENTE					433	200	58.5	692
8	Kati +8	Kuota +28.40	Ap.43	(1+1)	57	27	8.00	92.00
			Ap.44	(1+1)	52	58	7.39	117.39
			Ap.45	(1+1)	70	19.5	9.58	99.08
			Ap.46	(2+1)	97.5	38.5	12.92	148.92
			Ap.47	(2+1)	75	34.5	10.18	119.68
			Ap.48	(1+1)	61	18.5	8.48	87.98
KATI +8 -TOTAL APARTAMENTE					412.5	196	56.5	665
9	Kati +9	Kuota +31.50	Ap.49	(1+1)	57	26.5	7.98	91.48
			Ap.50	(1+1)	52	58.5	7.37	117.87
			Ap.51	(1+1)	70	19	9.56	98.56
			Ap.52	(2+1)	98.5	38.5	13.02	150.02
			Ap.53	(2+1)	75	34.5	10.16	119.66
			Ap.54	(1+1)	61	18	8.46	87.46
KATI +9 -TOTAL APARTAMENTE					413.5	195	56.5	665
10	Kati +10	Kuota +34.60	Ap.55	(2+1)	82.5	54	11.66	148.16
			Ap.56	(2+1)	88	29	12.33	129.33
			Ap.57	(2+1)	99.5	60.5	13.73	173.73
			Ap.58	(2+1)	111	55.5	15.13	181.63
KATI +10 -TOTAL APARTAMENTE					381	199	52.9	633
11	Kati +11	Kuota +37.70	Ap.59	(2+1)	84.5	52	11.72	148.22
			Ap.60	(2+1)	89.5	28.4	12.32	130.22
			Ap.61	(2+1)	101.5	48.5	13.78	163.78
			Ap.62	(2+1)	112.5	40.6	15.12	168.22
KATI +11 -TOTAL APARTAMENTE					388.0	169.5	52.9	610
12	Kati +12	Kuota +40.80	Ap.63	(2+1)	82.6	54.2	11.69	148.49
			Ap.64	(2+1)	88	29.3	12.34	129.64
			Ap.65	(2+1)	99.5	50.5	13.74	163.74
			Ap.66	(2+1)	110.7	42	15.10	167.80
KATI +12 -TOTAL APARTAMENTE					381	176	52.9	610
13	Kati +13	Kuota +43.90	Ap.67	(1+1)	55.5	38	10.13	103.63
			Ap.68	(2+1)	104.2	126	16.05	246.25
			Ap.69	(2+1)	127.5	95	18.88	241.38
KATI +13 -TOTAL APARTAMENTE					287	259.0	45.1	591
14	Kati +14	Kuota +47.00	Ap.70	(2+1)	151	369	32.00	552.00
KATI +14 -TOTAL APARTAMENTE					151	369	32	552
TOTAL APARTAMENTE SIPERFAQE					5550.0	2897.0	774.0	9221



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Pas një analize të realizuar në terren dhe konsultave me inxhinier ekspertë, konkludojmë që ndërhyrjet e propozuara nuk çenojnë strukturën ekzistuese të terrenit dhe ky objekt I propozuar rethohet nga të gjitha anët e tij nga rruge lokale, cka e bën edhe më të lehtë aksesin e këtij objekti, por aksesin kryesor në pronë me infrastrukturën rrugore do të arrihet nga rruga ekzistuese në krahun perëndimor të parceles, ose nga rruga historike “Cajupi”

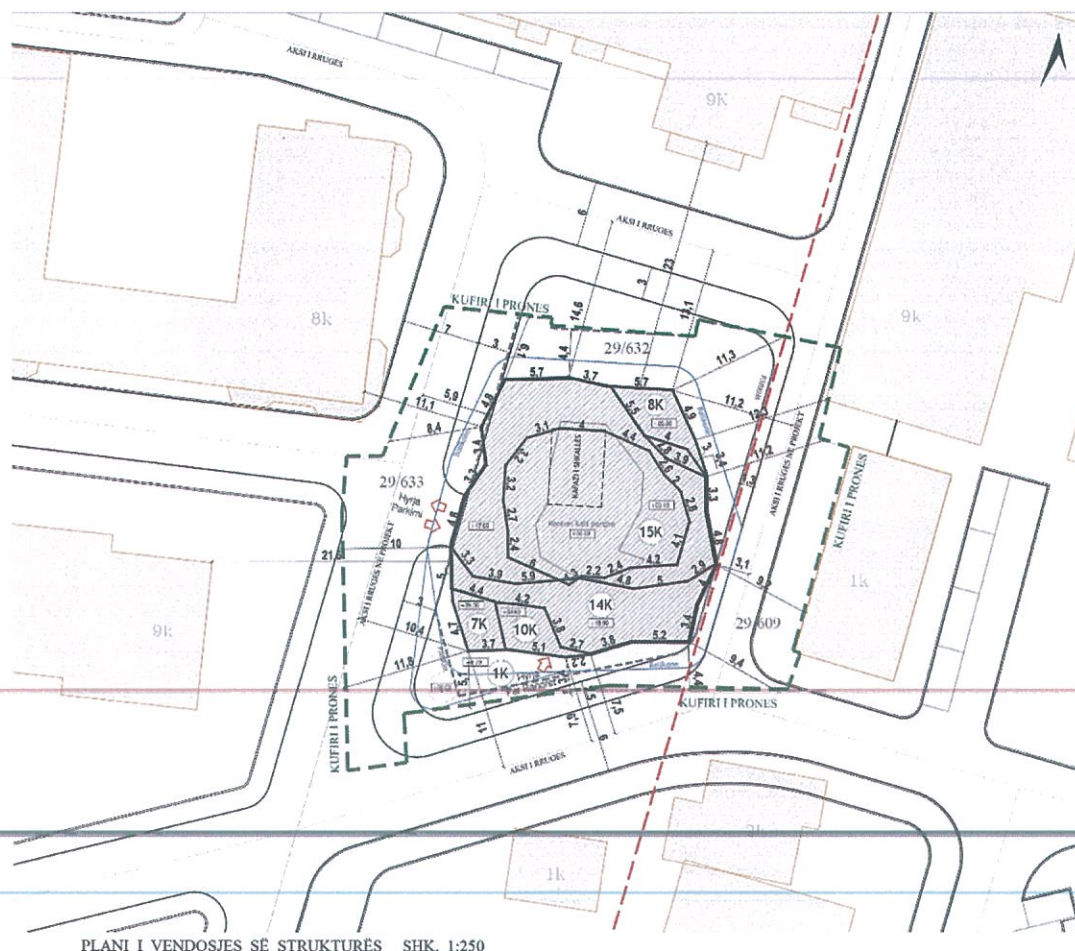


Figure 17 – Plani Vendosi dhe Aksesin në objekt

51375516W Digitally signed
JOSE
MARIA
SELGAS (R:
B88638291)
Date: 2025.07.14
00:27:36 +02'00'

