



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“KOMPLEKS REZIDENCIAL SHËRBIME DHE HOTELERI 1, 2, 23-24 KATE
MBI TOKË, ME 3 KATE PARKIM DHE SHËRBIME NËNTOKË”, ME
VENDNDODHJE NË BASHKINË VLORË, ME SUBJEKT ZHVILLUES
SHOQËRITË “EN CONSTRUCTION” sh.p.k. DHE “DAKZ” sh.p.k.”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 26, Datë 25.09.2024

Projektues: “COOP HIMMELB(L)AU”
“ATELIER 4” Sh.p.k

Zhvillues: “EN CONSTRUCTION” sh.p.k. DHE “DAKZ” 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 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

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

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: “Kompleks rezidencial shërbime dhe hoteleri 1, 2, 23-24 kate mbi tokë, me 3 kate parkim dhe shërbime nëntokë”, me vendndodhje në Bashkinë Vlorë, me subjekt zhvillues shoqëritë “EN Construction” sh.p.k. dhe “Dakz” sh.p.k. bazuar në:

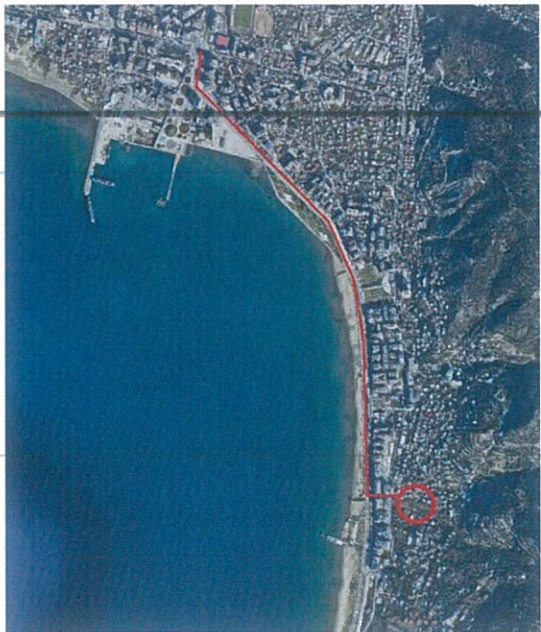
Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.

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 Nr. 1, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit. cili ka hyre në fuqi me datë 27.02.2018, i ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi ku do të ndërtohen objektet, ndodhet në një zonë bregdetare përgjatë rrugës nacionale Vlorë-Orikum, në lagjen “Uje i Ftohtë”, Bashkia Vlorë. Konkretisht, trualli me sipërfaqe prej 6306.27 m², në pasuritë me numër 39/197; 39/153; 39/154/1; 39/154/2; 40/5 dhe zonë kadastrale 8602, ndodhet afërsisht 5 km larg qendrës së qyteti të Vlorës. Zona është ndërtuar kryesisht me objekte me funksion rezidencial por edhe struktura hotelerie e struktura akomoduese për turizëm familjar. Projekti propozon ndërtimin e dy objekteve të tipit kullë me 1, 2 dhe 23-24 kate mbi tokë, me 3 kate parkim dhe shërbime nëntokë. Kulla veriore ka funksione rezidenciale dhe shërbimi dhe kulla jugore ka funksione hotelerie dhe apart-hotel.



Vendodhja e pronës me interes zhvillimi

Kjo zonë paraqet një interes të veçantë për vet faktin që është një zonë kryesisht shërbimesh në funksion të turizmit. Vitet e fundit ka pasur interes në ndërtimin e objekteve me funksion hotelier pasi zona nuk përmbush kërkesat e klientëve për kapacitetin që ka.

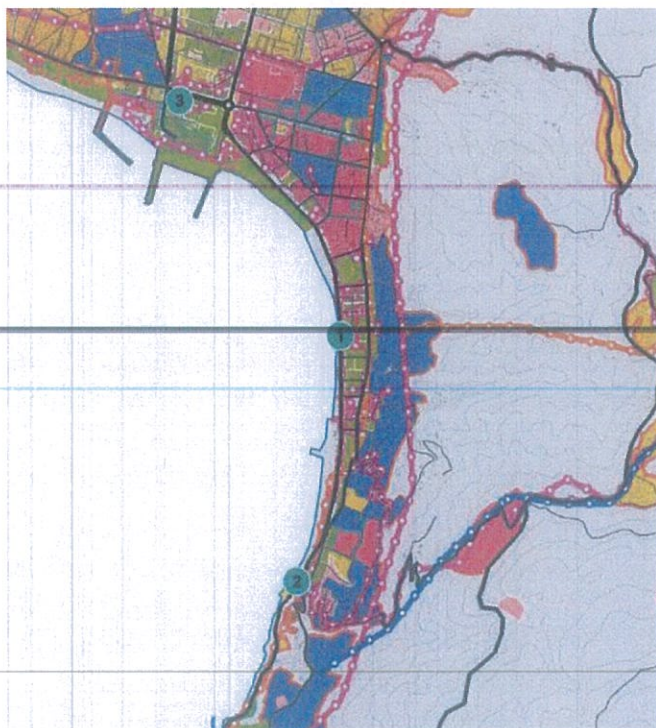
Me ndërtimin e bypasit të Vlorës, dhe rrugëve të tjera lidhëse nga Vlora, përfshirë tunelin e Llogarasë kjo zonë ka potencialin për t'u kthyer në një portë lidhëse për pushuesit në çdo stinë. Relievi dhe gjatësia e vijës bregdetare janë një aset që kjo zonë të tërheqi një numër të lartë turistësh.

Zona në të cilën ndodhet sheshi i ndërtimit është e përbërë nga objekte me funksion kryesisht banim dhe hotelieri me lartësi që shkon nga 6-10 kate. Gjithashtu kemi dhe prezencën e vilave, shtëpi private banimi 1-3 kate.

Bregdeti pranë kësaj zone ka një shëtitore 5 km të gjatë që do ti japë një imazh tërësisht harmonik por edhe një identitet unik për qytetin bregdetar, tipike e peisazhit mesdhetar të Shqipërisë.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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



Harta e mënyrave të ndërhyrjes të zhvillimit



Harta e kategoritë të përdorimit të tokës të propozuar



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

Duke u bazuar në Rregulloren e Planin e 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", cili ka hyre ne fuqi me date 27.02.2018, i ndryshuar, për zonën e interesit e cila ndodhet në nënjësitë VL.UB.3.1395 dhe VL.UB.3.1662, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon Plani i Përgjithshëm Vendor.

Projekti propozon ndërtimin e dy objekteve të tipit kullë me 1, 2 dhe 23-24 kate mbi tokë, me 3 kate parkim dhe shërbime nëntokë ku funksionet e propozuara janë: kulla veriore ka funksione rezidenciale dhe shërbimi dhe kulla jugore ka funksione hotelerie dhe apart-hotel kategori këto që janë në përpuethshmëri me kategorinë e lejuar nga PPV Vlorë.

Gjithashtu është respektuar dhe përdorimi infrastrukturë i propozuar nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vlorë. Ky sistem rrugor ndikon në mënyrë të ndjeshme në ritjen e cilësisë së jetesës në zonë dhe vlerësim të shtuar të objekteve.

Ambjentet që do të ndërtohen në këto dy objekte, do të jenë një mbështetje për turizmin e zonës, dhe me mënyrën si janë konceptuar dhe cilësinë e ndërtimit, do të kthehen në atraksione turistike. Do të ketë gjithashtu dhe hapsira të gjelbësuara të integruara. Propozimi ka si qëllim të krijojë një hapsirë sa më të rehatshme dhe me nivel për banorët dhe turistët.



Fragment nga PPV.

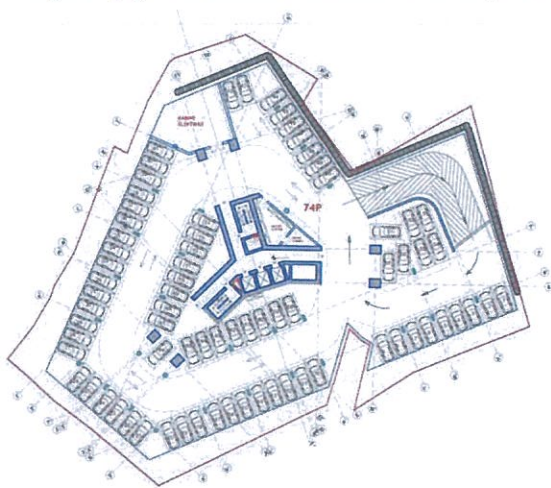


Kulla Veriore

Funksioni kryesor i Kullës Veriore është banimi

Në 3 katet nëntokë zhvillohen zonat teknike të pompave të ujit, depot e ujit, kabina elektrike, postet e parkimit për automjetet me akses nëpërmjet rampës si dhe bërthama me mure beton/arme e shkallëve dhe ashensoreve ku një nga ashensoret dhe shkallet e emergjencës janë të mbrojtur nga dyer kundra zjarrit.

Kati përdhe (kati+0,00) është pjesërisht nëntokë dhe pjesërisht mbi tokë duke respektuar pjerësinë e terrenit. Në këtë kat realizohen funksione shërbimi (njësi tregëtare, kafe, palestër,etj), holli për hyrjen në katet e banimit dhe mbjente teknike në pjesën nëntokë.



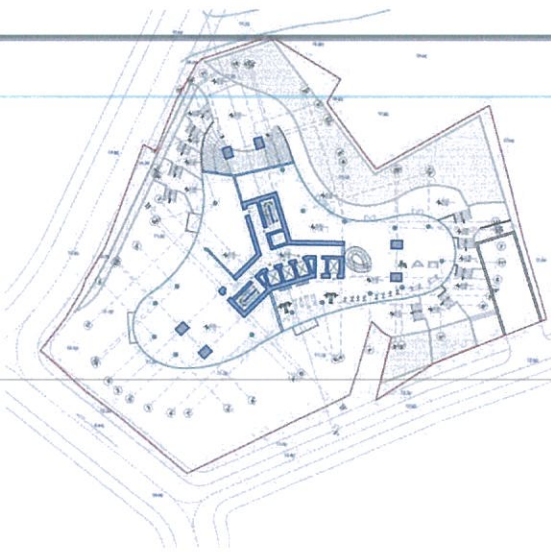
Planimetria e kati nëntokë -1



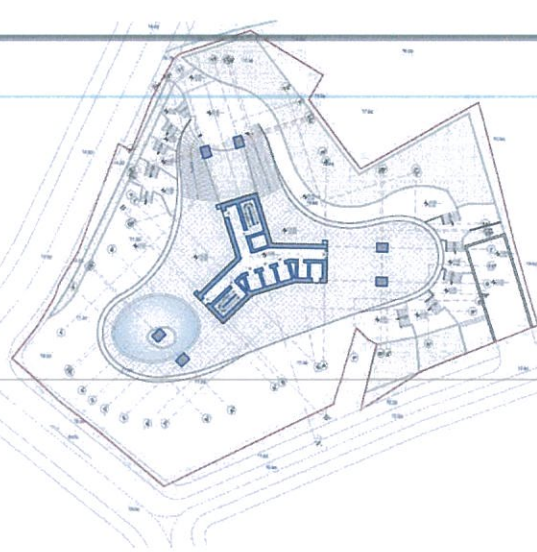
Planimetria e kati përdhe

Kati i parë zhvillohet me funksione shërbimi (njësi tregëtare, kafe, palestër,etj).

Kati i dytë ka vetëm zhvillimin e bllokut të shkallëve dhe ashensorit dhe pjesa tjetër është hapësirë publike e cila aksesohet lirshëm nëpërmjet shkallareve.



Planimetria e kati të parë



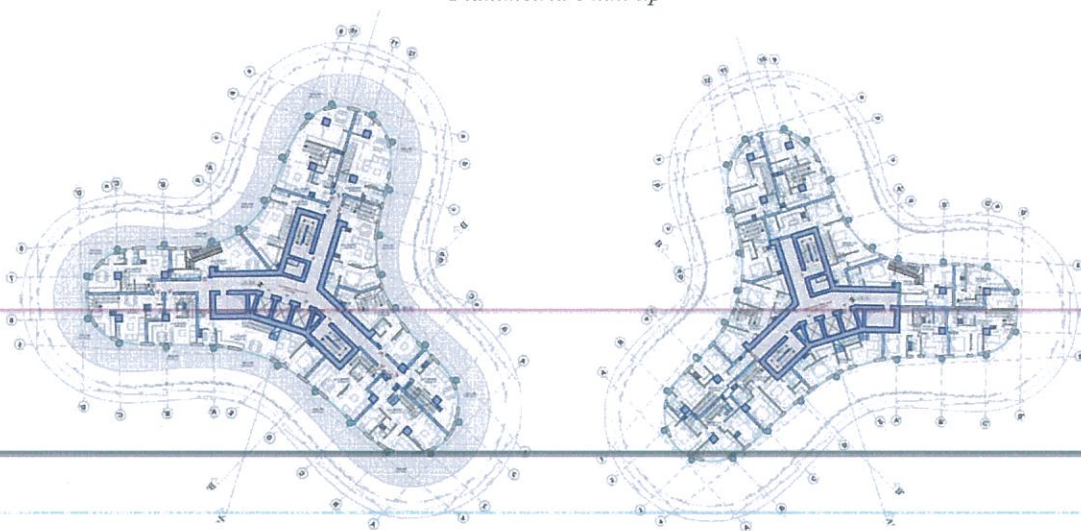
Planimetria e kati të dytë



Katet në vazhdim, 21 kate, janë me funksion banim, të tipologjive të ndryshme 1+1, 2+1, 3+1 dhe duplekse. Ballkonet zhvillohen në gjithë perimetrin e objektit dhe janë me gjërësi variabël.



Planimetria e kati tip



Planimetria e kateve duplex

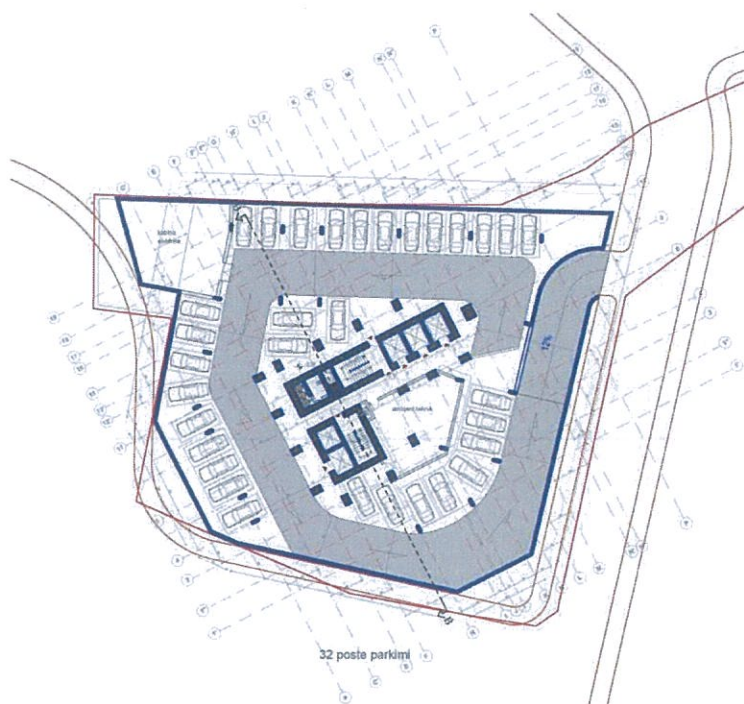


Objekti ka hyrjen kryesore për banorët dhe hyrjen për në katet parkim në jug të objektit Lëvizja vertikale realizohet nëpërmjet grupit të shkallëve si dhe 3 ashensorëve të pozicionuara në bërthamën e shkallës.

Kulla Jugore

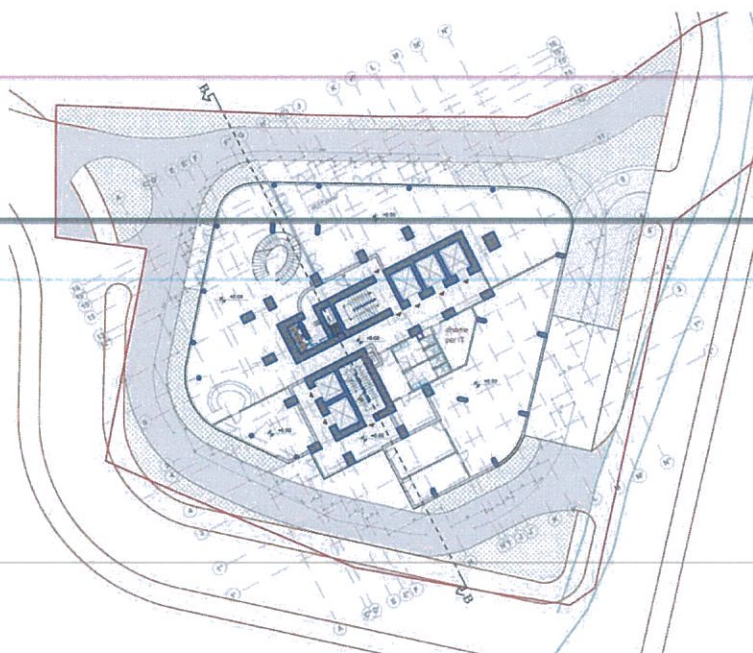
Funksioni kryesor i Kullës Jugore është hotelieri

Në 3 katet nëntokë zhvillohen zonat teknike të pompave të ujit, depot e ujit, kabina elektrike, postet e parkimit për automjetet me akses nëpërmjet rampës si dhe bërthama me mure beton/arme e shkallëve dhe ashensoreve ku një nga ashensorët dhe shkallët e emergjencës janë të mbrojtur nga dyer kundra zjarrit.



Planimetria e kati nëntokë -1

Në katin përdhe (kati+0,00) ndodhet holli kryesor i hotelit i cili zhvillohet pjesërisht në lartësinë e dy kateve. Gjithashtu në këtë kat pozicionohet restoranti, kuzhina dhe ambientet e tjera ndimëse si dhe hyrja për katet e sipërme me funksion apart/hotel. Në ndërkatin mbi pjesën e kuzhinës, në kuotën +2.80m, janë vendosur ambientet e administratës së hotelit.

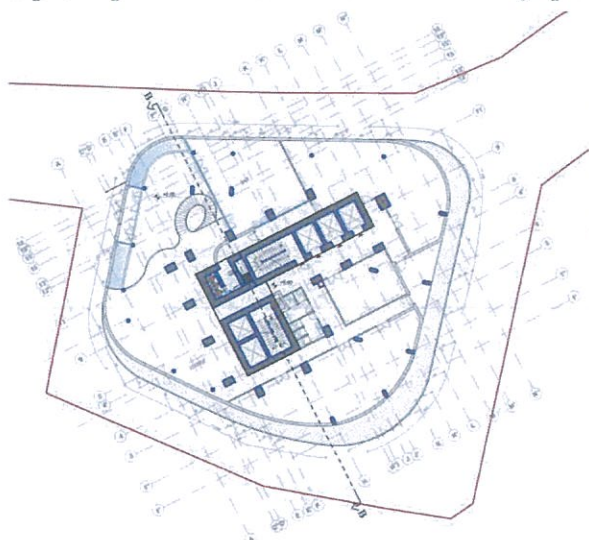


Planimetria e kati përdhe

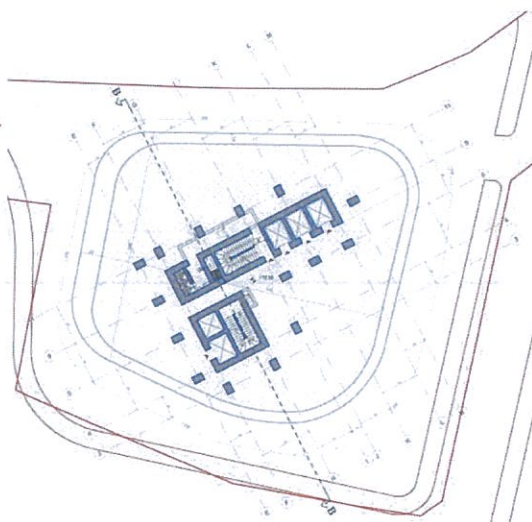


Kati i parë zhvillohet me funksione shërbimi si salla konferencash, bar-kafe etj.

Kati i dytë ka vetëm zhvillimin e bllokut të shkallëve dhe ashensorit dhe pjesa tjetër është hapësirë publike e cila aksesohet lirshëm nga publiku.

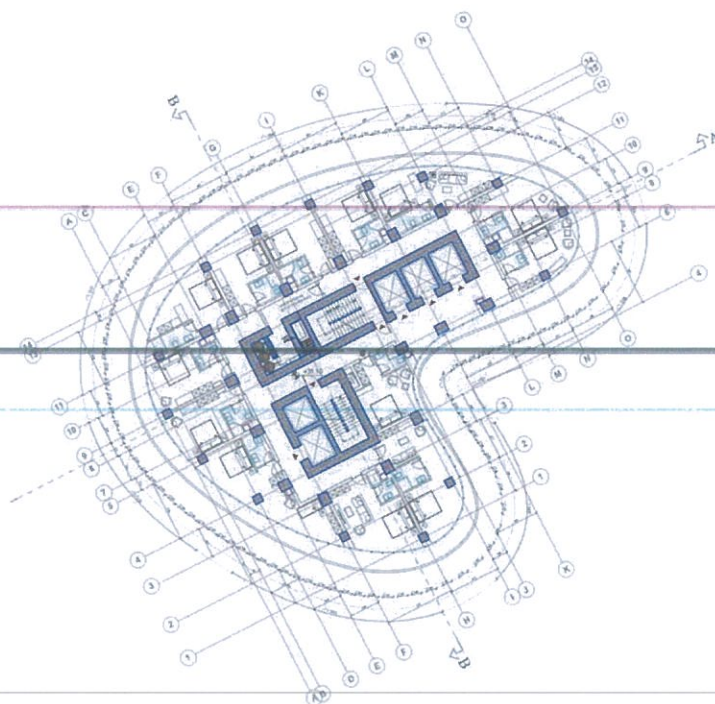


Planimetria e kati parë



Planimetria e kati të dytë

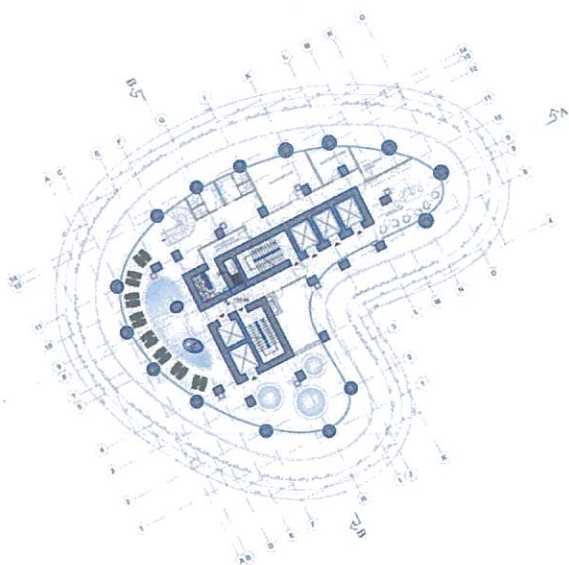
Në katin e 3 – 7 dhe në katin 10 - 16 zhvillohet hotelit me 13 dhoma në çdo kat. Ballkonet zhvillohen në gjithë perimetrin e objektit dhe janë me gjërësi variabël.



Planimetria e kati tip hoteleri katet 3 – 7 dhe 10 – 16

Në katin e 8 dhe 9 janë ambjente ku zhvillohen aktivitete kreacioni. Në katin e 8 zhvillohen ambjentet e pishinës së mbyllur e cila konceptohet në lartësi të dy kateve. Gjithashtu në katin e 8 ndodhen dhe ambjentet e saunës, masazhit, relaxit dhe ambjentet ndihmëse të tyre. Në katin e 9 vendoset palestra, fitnes dhe ambjentet ndihmëse.



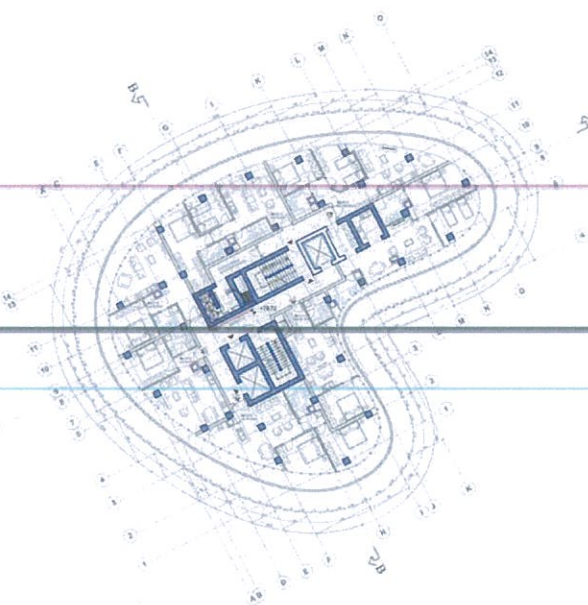


Planimetria e kati 8

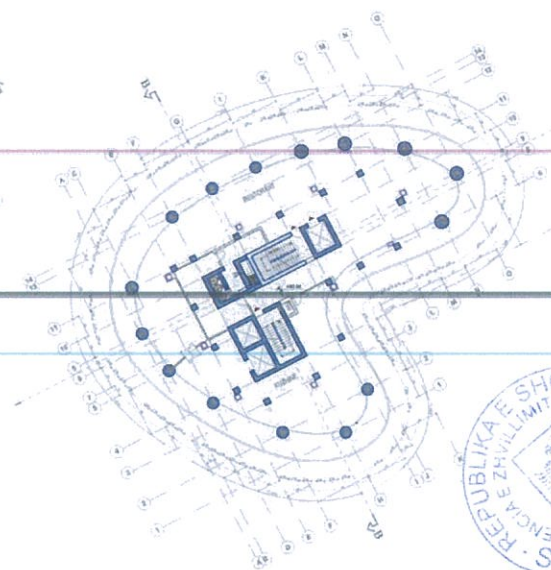


Planimetria e kati 9

Në katin e 17- 22 zhvillohen njësi me funksion apart-hotel, të tipologjive të ndryshme 1+1 dhe 2+1. Ballkonet zhvillohen në gjithë perimetrin e objektit dhe janë me gjërësi variabël. Në katin 23 zhvillohet restoranti panoramik, kuzhina dhe të gjitha ambientet ndihmëse



Planimetria e kati tip apart-hotel kati 17-22

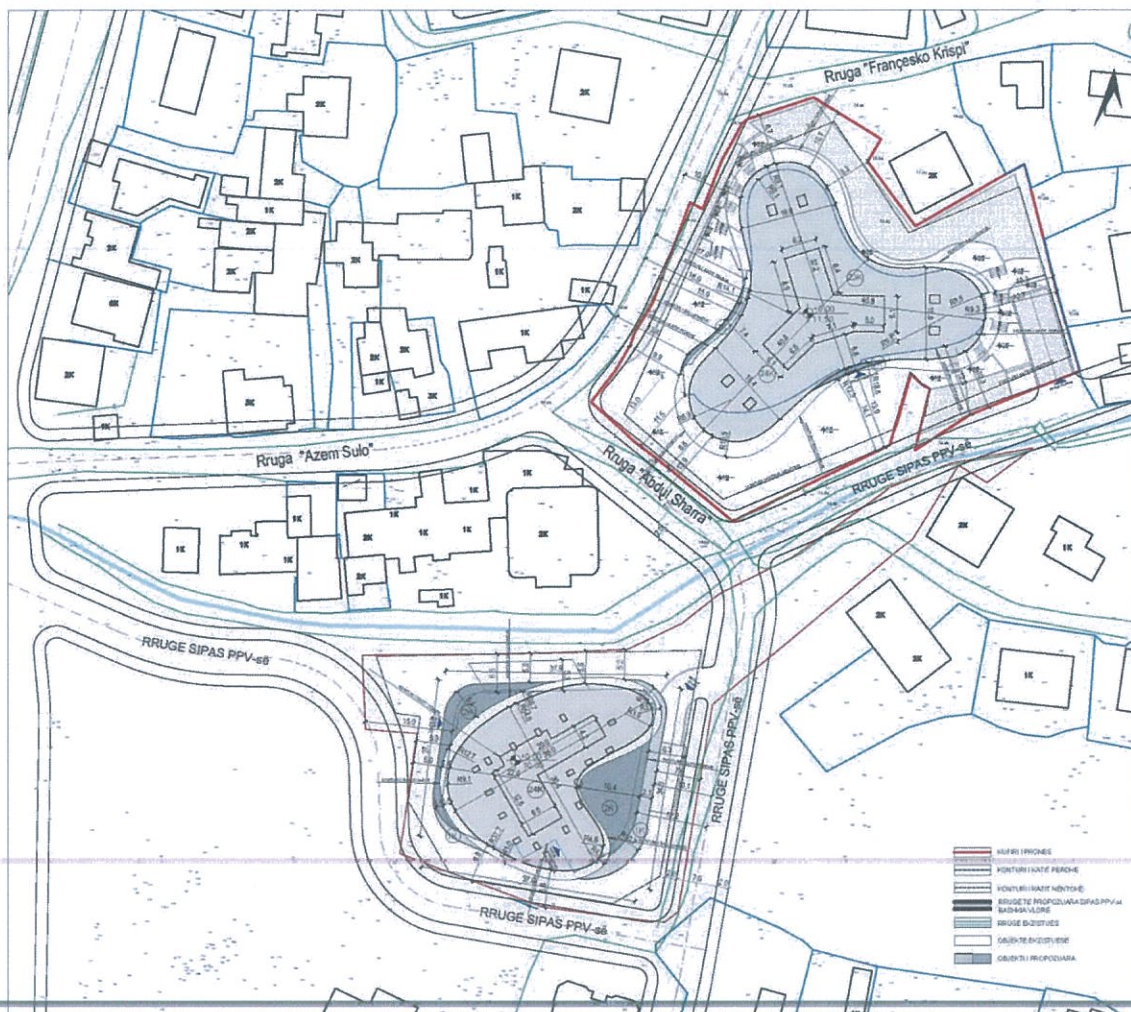


Planimetria e kati të 23



Nw Kullwn Jugore, hyrja kryesore e hotelit pozicionohet nw anwn perwndimore tw objektit ndwrsa hyrja pwr nw katet e apart-hotelit ndodhet nw jug tw tij. Hyrja për në katet parkim pozicionohet në lindje të objektit. Lëvizja vertikale realizohet nëpërmjet grupit të shkallëve si dhe 3 ashensorëve të pozicionuara në bërthamën e shkallës.

Planvendosja e dy objekteve të tipit kullë me 1, 2 dhe 23-24 kate mbi tokë, me 3 kate parkim dhe shërbime nëntokë me funksione hotelerie e apart-hotel dhe rezidenciale e shërbime.



Planvendosja

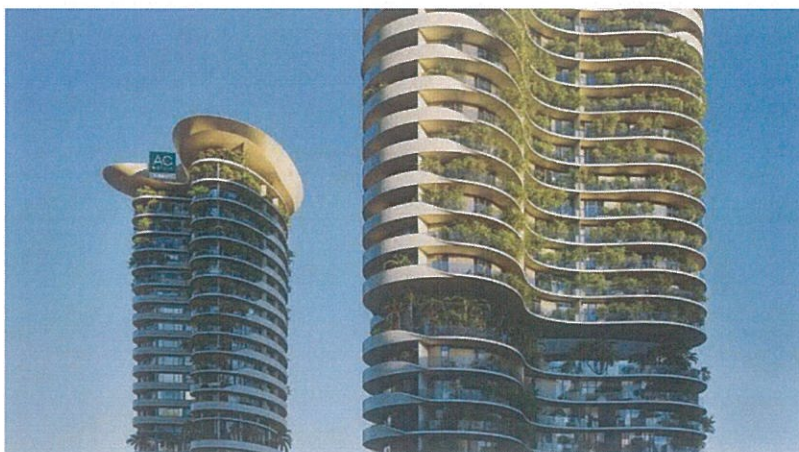


4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave.

Pozicioni gjeografik i vendit ku do ndërtohen objektet karakterizohet nga një klimë mesdhetare me shumë diell, sidomos gjatë sezonit veror, duke ndikuar direkt në përzgjedhjen e materialeve të fasadës dhe zgjidhjes arkitekturore.

Fasadat e objektit karakterizohen nga përdorimi i materialeve transparente të vetratave dhe fasades së xhamit, duke siguruar më shumë transparence me mjedisin e jashtëm. Dielli i tepërt i verës do të pengohet duke përdorur xham me factor të lartë diellëzimi. Gjithashu dhe ballkonet në të gjithë perimetrin e objektit krijojnë një hijëzim të mirë në ambjentet e brëndëshme. Ballkonet janë pjesërisht me parapet xhami transparent në mënyrë të valëzuar.

Përdorimi i disa elementeve të ndryshëm në fasadë e bëjnë objektin të larmishëm në ngjyra e materiale.



Pamje tredimensionale

Vetratat janë parashikuar me profile alumini termike dhe dopjo xham me mbushje me argon ndërmjet, xhami i jashtëm termik për reduktimin e nxehtësisë në ambientet e brendshme, kurse xhami i brendshëm tripleks 10mm.

Kati përdhe dhe i parë karakterizohet nga vetrata të mëdha me hapësira të mëdha dritë, për një lidhje më të mirë të ambientit të brendshëm me atë të jashtëm.



Fig.16 Pamje tredimensionale



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	6306.27 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1960 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	43468 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ballkoneve:	9777 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	14752 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	31%
Intensiteti i ndërtimit:	6.89
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	95.5 m
Numri i kateve mbi tokë:	1; 2; 23-24 kat
Numri i kateve nën tokë:	3 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8602;

Nr. pasurie 39/197; 39/153; 39/154/1; 39/154/2; 40/5

Kufizimet:

Veri: 39/148; 39/189

Jug: 39/189; 40/8

Lindje: 39/145; 39/148; 40/9; 40/13

Perëndim: 40/4; 39/110

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu: kulla veri 8.7m; kulla jug 5m; 5.6m

Lindja: kulla veri 8.3m; 12.7m; kulla jug 7.6m

Jugu: kulla veri 13.9m; 10.3m; kulla jug 6.6m; 6.9m

Perëndimi: kulla veri 9.9m; 5m; kulla jug 5m; 6.4m

Distancat nga aksi i rrugës: 10.1m; 10.4m; 13.9m; Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Lidhja e objekteve me rrugët kryesore do të sigurohet nëpërmjet shesheve para tyre me pjerrësi për largimin e ujrave të shiut, duke rakorduar kuotat e sheshit me trotuarin e rrugëve perimetrale. Hyrja në parkimin nëntokesor realizohet nëpërmjet rampës që ndodhet në anën jugore të kullës veriore dhe në anën lindore në kullën jugore. Lidhja me trotuarin e rrugës do të bëhet me pjerrësi në mënyrë graduale. Do të ketë gjelbërim të ulët, të lartë dhe gjelbërim filtrues në pjesë të ndryshme të katit përdhe dhe vazo me gjelbërim në sipërfaqet e hapura të kateve të dyta në të dy objektet të cilat janë trajtuar si hapsira publike.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt respekton sistemin rrugor të miratuar në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë duke propozuar zgjerimin e rrugëve ekzistuese dhe propozimin e akseve të reja duke i dhënë kështu dhe zonës në akses më të mirë lëvizje.

