



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI 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.T.

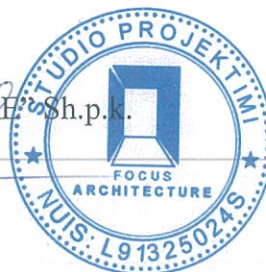
Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO FURXHI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 06, Datë 04.10.2024

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 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: “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. 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.
- Vendim Nr. 35, datë 25.04.2023 i Këshillit Kombëtar të Territorit.

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.

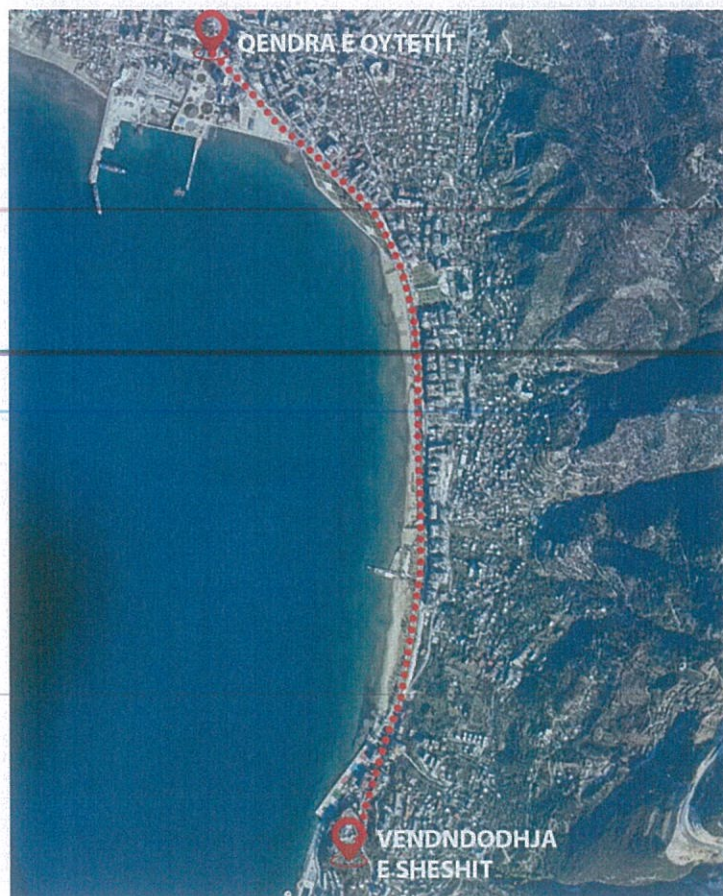
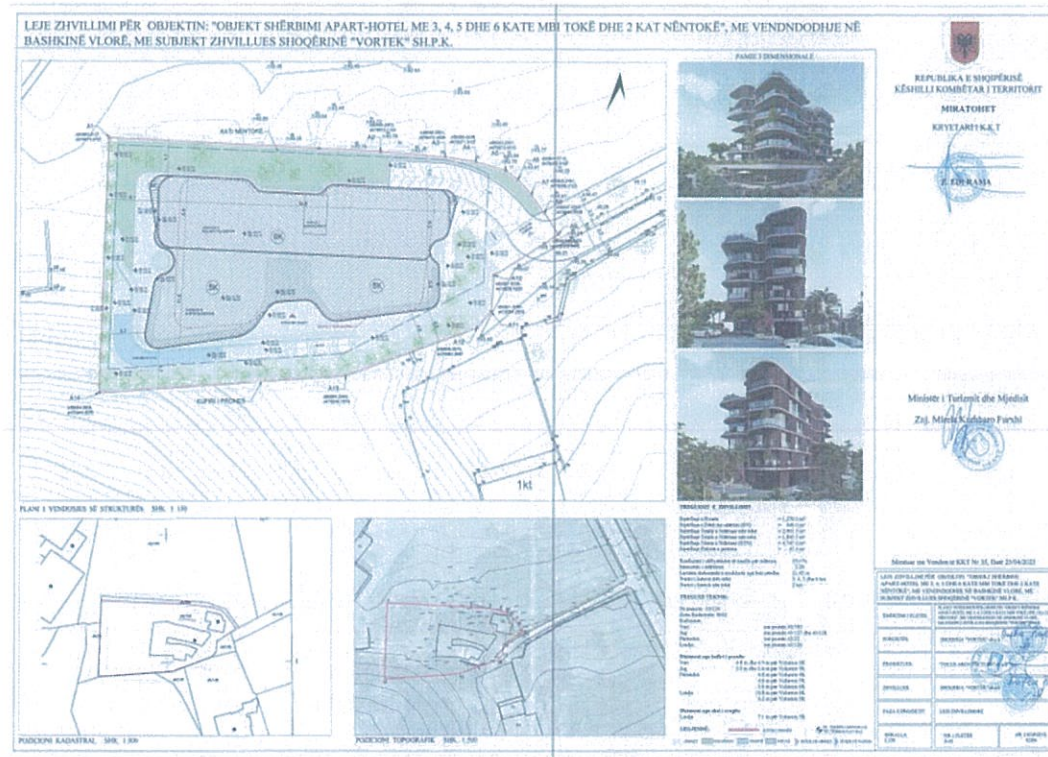


Fig.1 Vendodhja e sheshit të ndërtimit



2. LEJA E ZHVILLIMIT

Vendim Nr. 35, datë 25.04.2023 i Këshillit Kombëtar të Territorit.



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

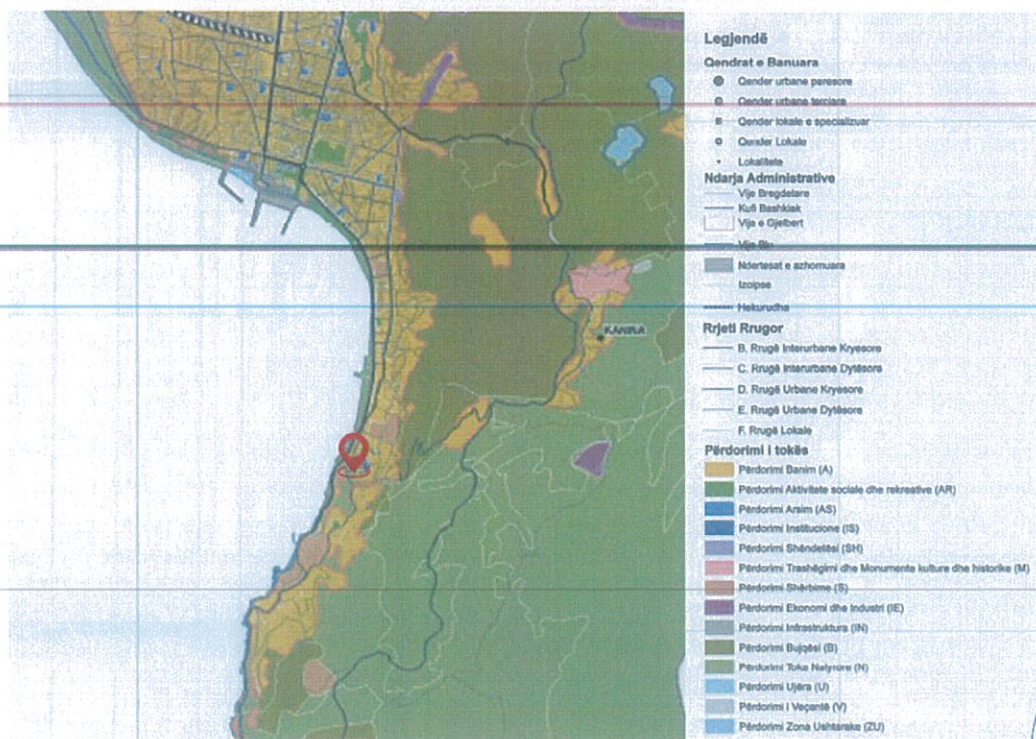


Fig.3 Harta e nënkategoritë të përdorimit të tokës të propozuara.



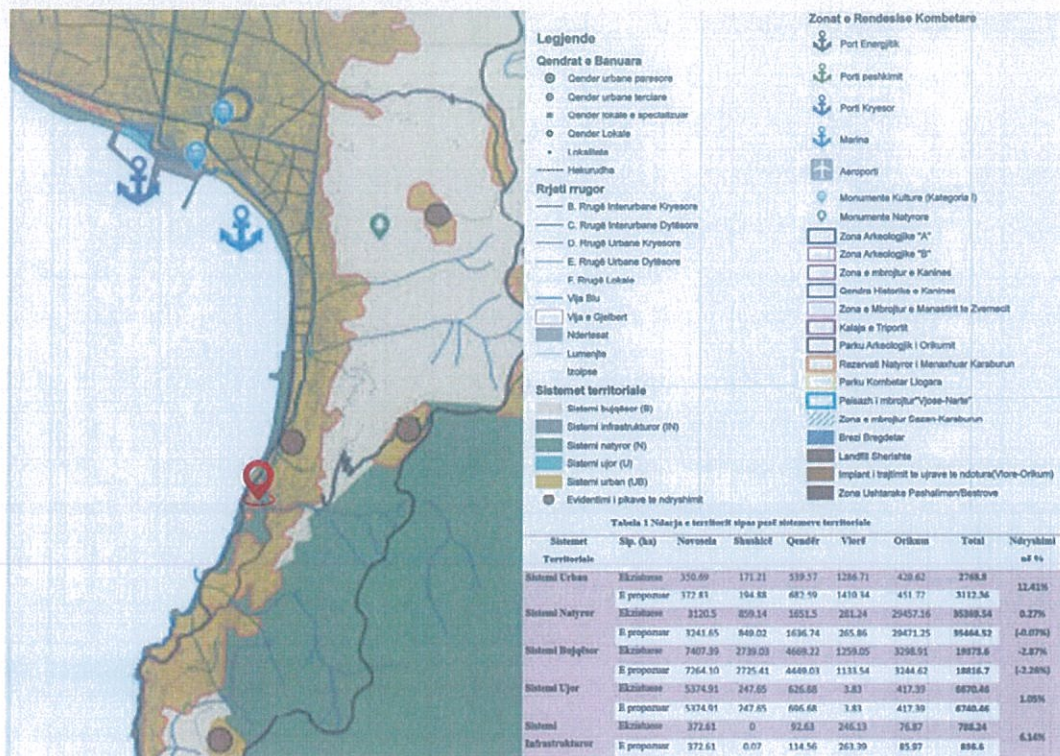


Fig.4 Harta me sistemet territoriale

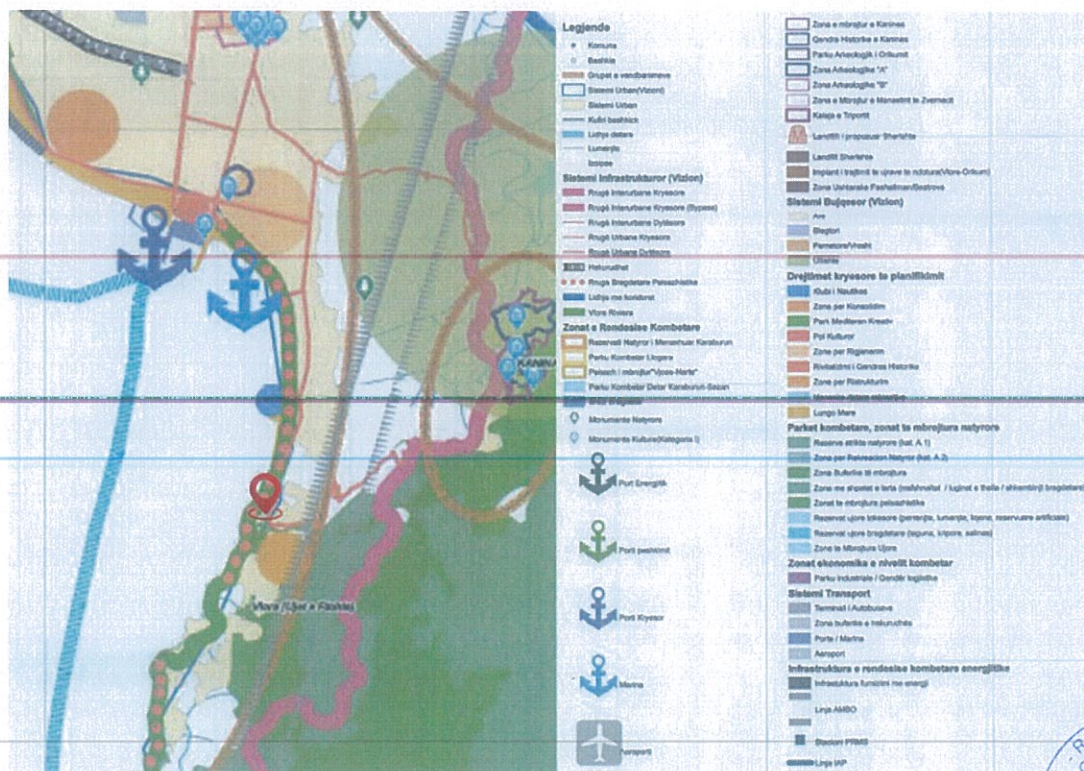


Fig.5 Harta e vizionit strategjik.





Fig.6 Rrjeti rrugor i propozuar.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Brenda sheshit të ndërtimit ndodhet një ndërtim ekzistues, njëkatësh, i cili është në gjendje të degraduar. Sheshi ka akses të drejtpërdrejtë nga rruga sekondare, e cila zgjatet rreth 50m nga rruga kryesore në anën lindore dhe ofron fushëpamje të hapur drejt detit, për shkak të pozicionimit në një kodër dhe distancës prej 109 metrash në vijë ajrore nga vija bregdetare. Trualli shtrihet në një terren kodrinor, në pjesën lindore të vijës bregdetare të Vlorës.



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.

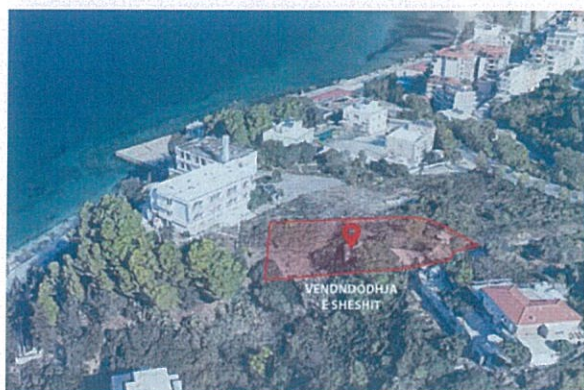


Fig.8 Foto të sheshit të ndërtimit.

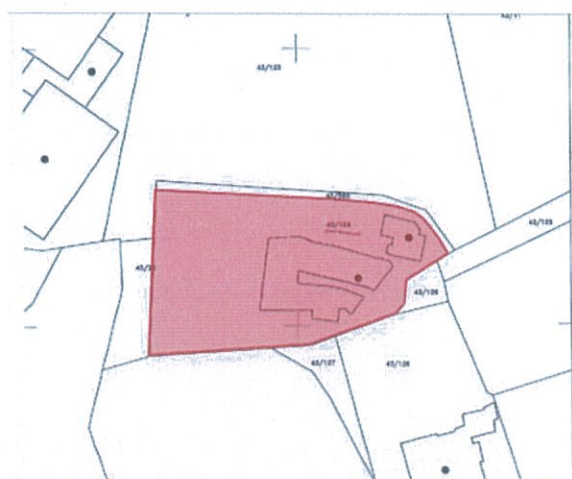


Fig.9 Fragmente nga Harta Kadastrale



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 3, 4, 5 dhe 6 kate mbi tokë me 2 kat nëntokë.**

Projekti synon ndërtimin e një strukture me funksion akomodues turistik, duke ofruar strehim për 38 njësi banimi apart-hotel. Ky projekt do të kombinojë akomodimin me një sërë elementesh rekreative, si: pishina, zona të gjelbëruara dhe ambiente të tjera shërbimi.

Në këndveshtrimin **urban**, objekti i propozuara me lartësi deri 6 kate, ngrihet në kodër kundrejt panoramës që ofron deti Jon.

Pozicionimi i objektit mundëson pamje nga deti, të pakufizuar për të gjitha njësitë e akomodimit.

Lidhja e objektit me rrugën, realizohet nëpërmjet rrugës sekondare të pasistemuar në lindje të objektit. Terreni i pjerrët natyror ofron mundësinë e zhvillimit të tarracave në funksion të aktivitetieve dhe shërbimeve tregtare.



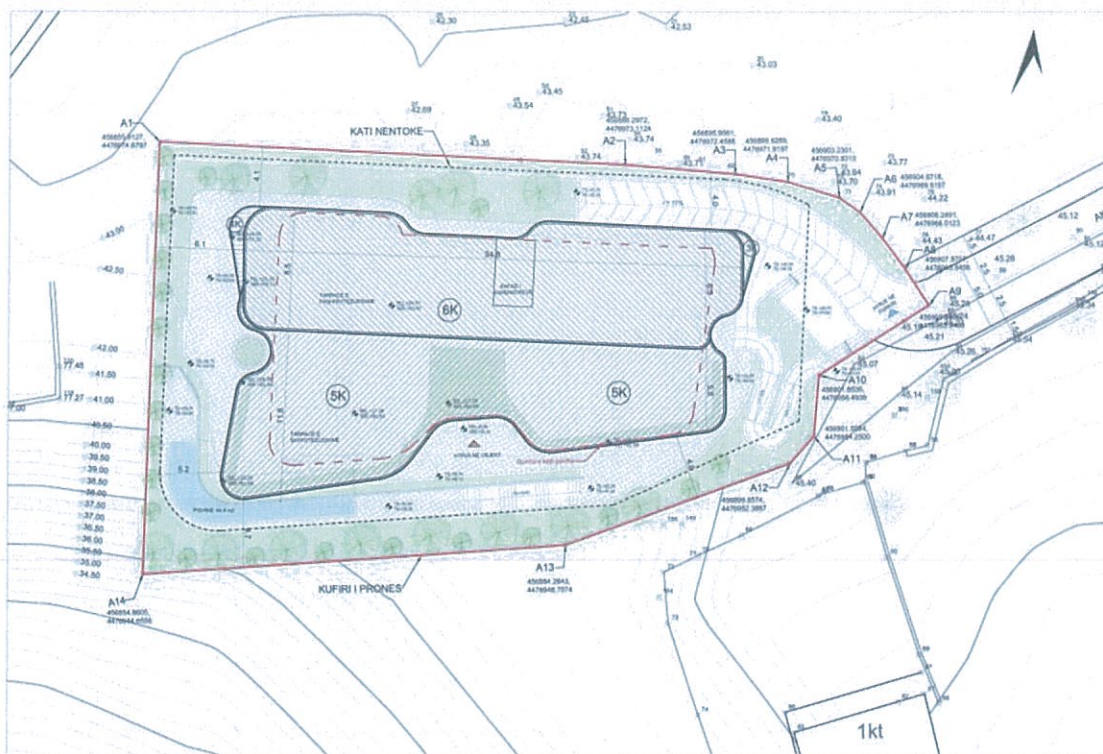


Fig.11 Planvendosja e objektit

Objekti ripozicionohet në lartësi duke marrë në konsideratë hyrje-daljet e objekteve të banimit në anën tjetër të rrugës, pa bërë ndryshime volumore. Ky ripozicionim respekton të njëjtat kushte për lartësitë relative të kateve, fasadat dhe treguesit urbanë, të miratuara në Lejen e Zhvillimit me nr. 35, datë 25.04.2023.

Projekti për Lejen Ndërtimore merr në konsideratë riorganizimin e brendshëm të njësive, rrjetin e ri të kolonave, ashensorin dhe puset e shkarkimit, të cilat rakordohen në lartësi.

Përveç zgjidhjes funksionale, në këtë fazë janë saktësuar elementet e brendshëm përbërës të rifiniturave: tipet e mureve, shtresave si dhe carjeve në fasadë, referuar organizimit të brendshëm.

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 879.4 m²** janë parashikuar rreth 15 poste parkimi për automjetet. Ky nivel aksesohet nëpërmjet shkallëve dhe ashensorit për të gjitha kategoritë përfshirë dhe Personat me aftësi të kufizuara. Në këtë kat ndodhet pishina e jashtme me sipërfaqe prej 44.4 m².



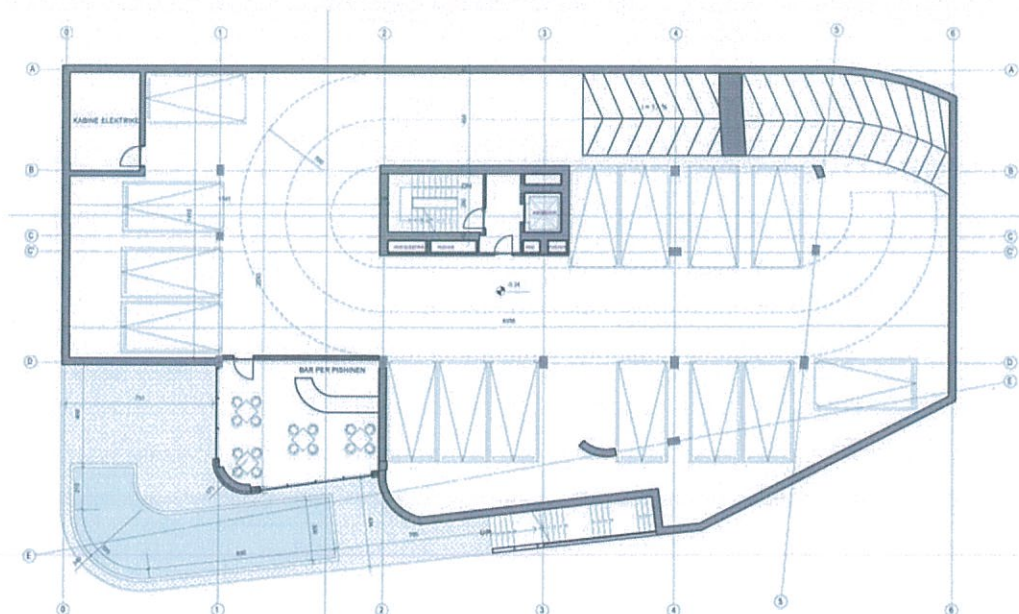


Fig.12 Planimetria e katit të dytë nëntokë.

Në **katin e dytë nëntokë**, me sipërfaqe **1021.3 m²** janë parashikuar rreth 21 poste parkimi për automjetet, ambientet teknike dhe depoja e ujit.

Në **Katin përdhe** të objektit zhvillohen hapësirat e shërbimit të përbëra nga: holli, 1 ambientet tregtare dhe 5 njësi apart-hotel te tipit 1+1 dhe 2+1. Pranë hollit do të jenë 1 ashensorë për klientët dhe pusët teknike.

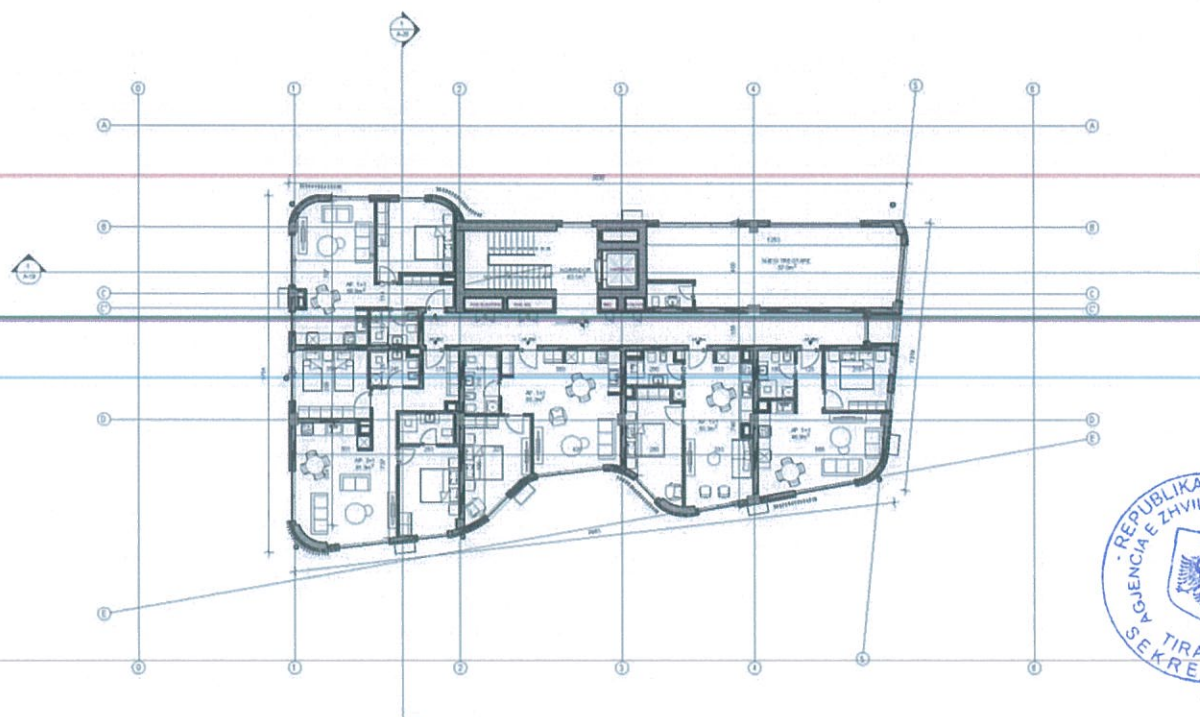


Fig.13 Planimetria e katit përdhe.

Në **Katet e apart-hotelit** ndodhen 38 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 8 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	432.0m ²
Kati i parë ka sipërfaqe	557.3m ²
Kati i dytë ka sipërfaqe	543.1m ²
Kati i tretë ka sipërfaqe	541.8m ²
Kati i katër ka sipërfaqe	547.1m ²
Kati i pestë ka sipërfaqe	279.2m ²

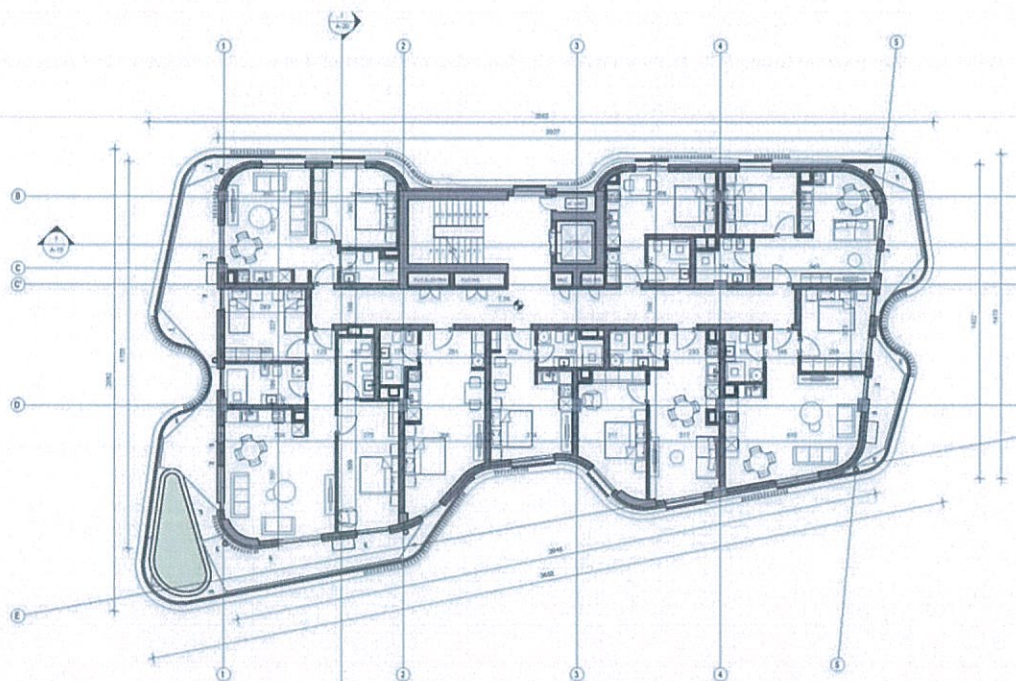


Fig.14 Planimetria e katit tip.

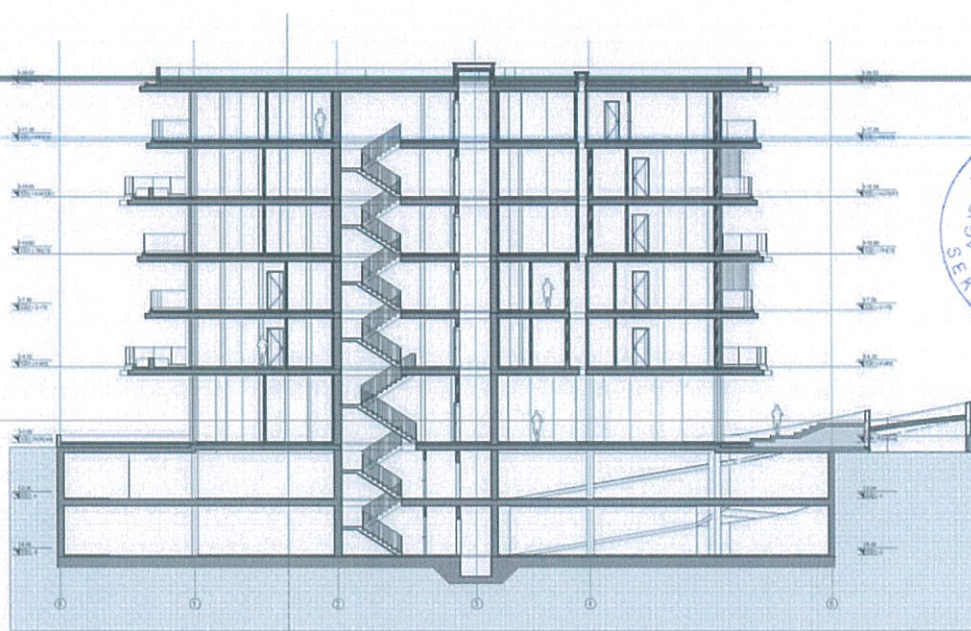


Fig.15 Prerja e objektit.



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 në 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 skarpitit 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 arkitekture bazuar në efikasitetin energjetic.

Fasada është e përbërë kryesisht nga materiale ku dominon druri i përdorur për hijezuesit, 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.

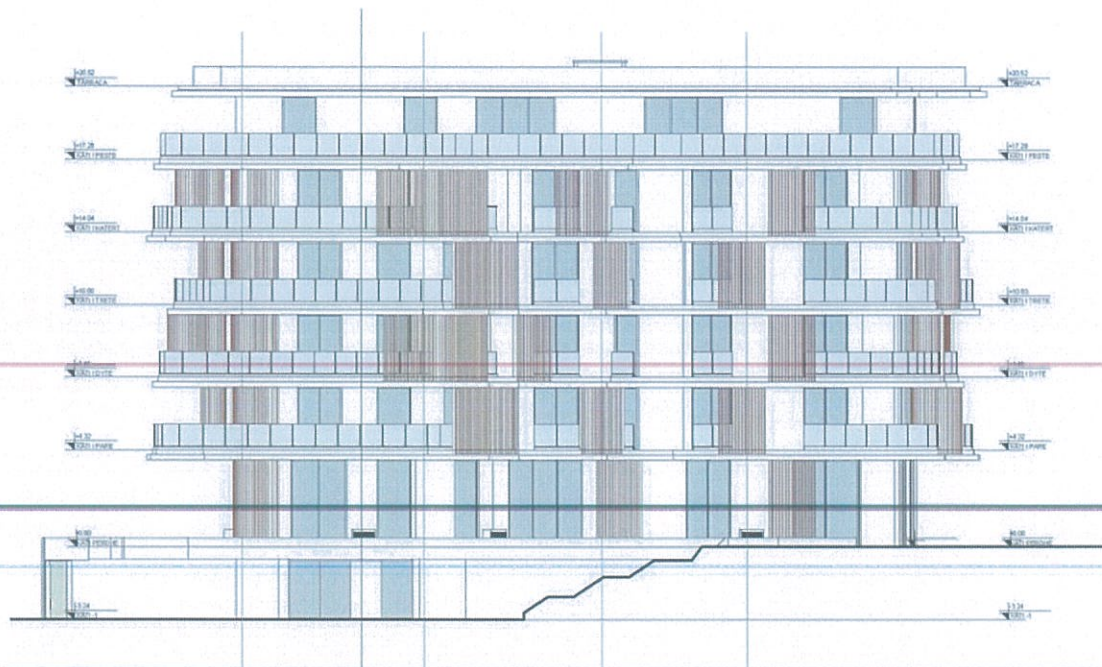


Fig.16 Fasada jug-lindore.





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	432.0
3	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë	m ²	2,901.5
4	Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë	m ²	1,900.7
5	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m ²	4,802.2
6	Sipërfaqja e pishinës së jashtme	m ²	44.4
7	Lartësia maksimale e strukturës	m	21.43
8	Koeficienti i shfrytëzimit	%	34.0%
9	Intensiteti i ndërtimit		2.28
10	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	3, 4, 5 dhe 6
11	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 Volumn 6K

Jug

3.0 m dhe 3.4 m për Volumn 5K

Perëndim

4.8 m për Volumn 4K



Lindje

4.8 m për Volumin 5K
5.8 m për Volumin 6K
10.8 m për Volumin 6K
6.2 m për Volumin 5K

Distanca 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.

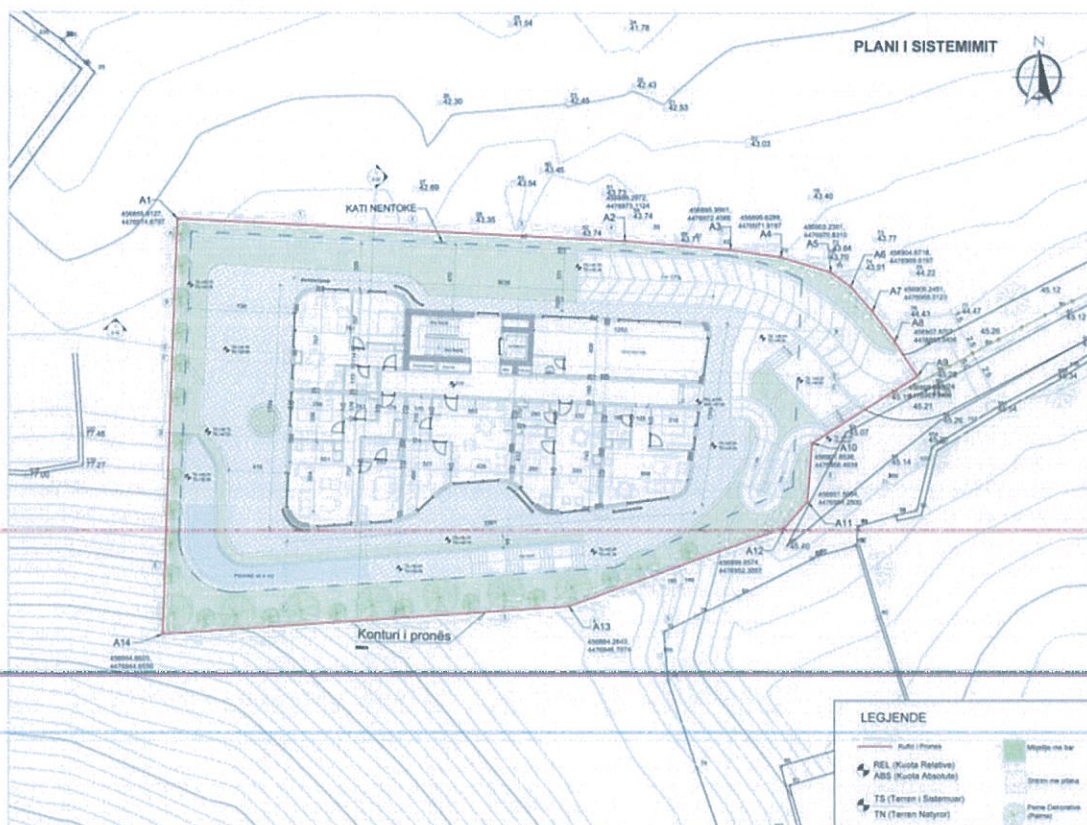


Fig.18 Plani i sistemeve të jashtme



5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



Fig.19 Planvendosja e objektit.

Aksesi në objekt do të kryhet nëpërmjet zgjerimit të rrugës ekzistuese me akses nga rruga nacionale “Dhimitër Konomi”, në lindje të pronës.

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.

