



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“STRUKTURË BANIMI DHE HOTELERI ME 2, 8, 35 DHE 37 KATE MBITOKË DHE 4
KATE NËNTOKË, NË RRUGËN “PLAZH/13”, BASHKIA VLORË ME SUBJEKT
ZHVILLUES, “ALB-EDIL” SH.P.K, “HEL-PET” SH.P.K, “TEXAS DEVELOPMENT” SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.8, Datë 24.04.2024

PROJEKTUES:

"ALVARO SIZA- ARQUITECTO, SA";
"CAMILO REBELE ASSOCIADOS LDA";
"ATELIER 4" Sh.p.k. Lic 5063/11



ZHVILLUES:

“ALB-EDIL” SH.P.K, “HEL-PET” SH.P.K, “TEXAS DEVELOPMENT” SH.P.K



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	5
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	8
4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara	8
4.2. Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturat	11
4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit	11
4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet	12
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës	12
5.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave	12



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “STRUKTURË BANIMI DHE HOTELERI ME 2, 8, 35 DHE 37 KATE MBITOKË DHE 4 KATE NËNTOKË, NË RRUGËN “PLAZH/13”, BASHKIA VLORË ME SUBJEKT ZHVILLUES, “ALB-EDIL” SH.P.K, “HEL-PET” SH.P.K, “TEXAS DEVELOPMENT” SH.P.K me zhvillues Bashkia Vlorë, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.
- Vendimin nr.1, datë 16.10.2017 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Vlorë”

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 1015.04 m², përgjatë rrugës “Plazhi/13”, në zonën kadastrale 8602, Vlorë. Prona kufizohet në lindje nga një godinë 4 kate, në veri nga një objekt banimi 8 kate dhe në perëndim nga pedonalia Lungomare.

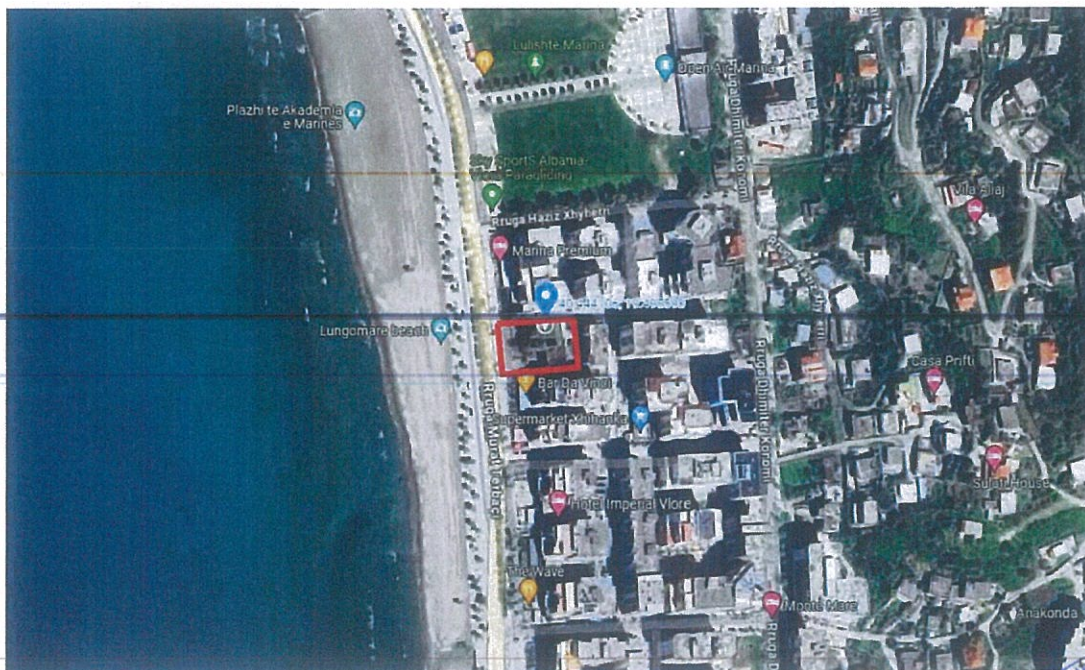


Fig. 1. Vendndodhja në lidhje me zonën (pozicioni gjeografik)



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor



Fig. 2. Vendndodhja në lidhje me qytetin e Vlorës (pozicioni gjeografik)



Fig. 3. Pozicionimi i nën-njesisë VL.UB.3.1420 në PPV Vlorë



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

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me *Vendimin nr.1, datë 16.10.2017 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Vlorë”* për zonën e interesit; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore VL.UB.3.1420, në sistemin territorial UB, ku përdorimi i tokës është A.Banim 100%. Kategori të tjera të lejuara për zonën janë: S.1_Dyqane, Shërbime Personale, S.2_Zonë Hotelesh/Shërbime Turistik, S.4_Shërbime Plazhi.

Objekti që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon “Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Vlorë”.

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

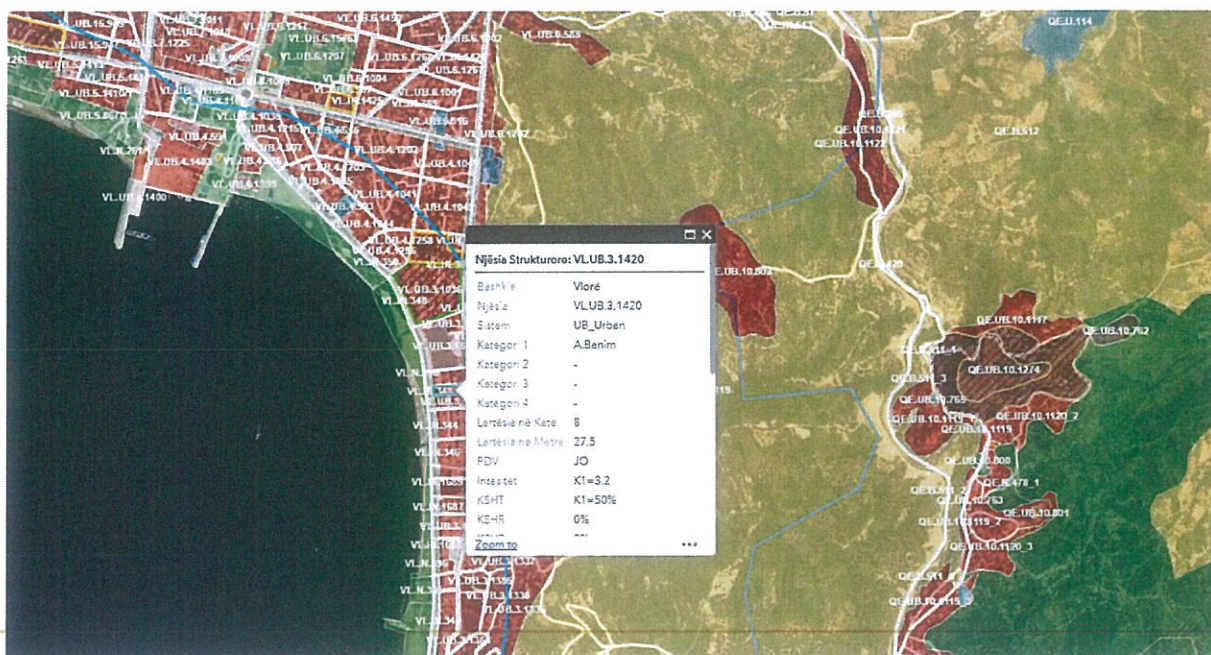


Fig. 4. Harta e Njësive Strukturore VL.UB.3.1420, Vlorë

Më poshtë paraqitet hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vlorë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit “STRUKTURË BANIMI DHE HOTELERI ME 2, 8, 35 DHE 37 KATE MBITOKË DHE 4 KATE NËNTOKË, NË RRUGËN “PLAZH/13”, BASHKIA VLORË ME SUBJEKT ZHVILLUES, “ALB-EDIL” SH.P.K, “HEL-PET” SH.P.K, “TEXAS DEVELOPMENT” SH.P.K prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.





Fig .5. Harta e zones sipas PPV Vlorë

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në studim ndodhet përgjatë pedonales Lungomare, në njësinë strukturore VL.UB.3.1420. E pozicionuar në afërsi me vijën bregdetare, prona përfiton nga lidhja e drejtpërdrejtë me detin dhe akses i saj me pedonalen perëndimore siguron një integrim funksional me flukset e këmbësorëve dhe hapësirat publike. Prona kufizohet në lindje nga një objekt i ulët 4 kate, në jug dhe në veri nga objekte banimi 8 kate.

Më poshtë janë paraqitur foto të gjendjes ekzistuese të pronës.

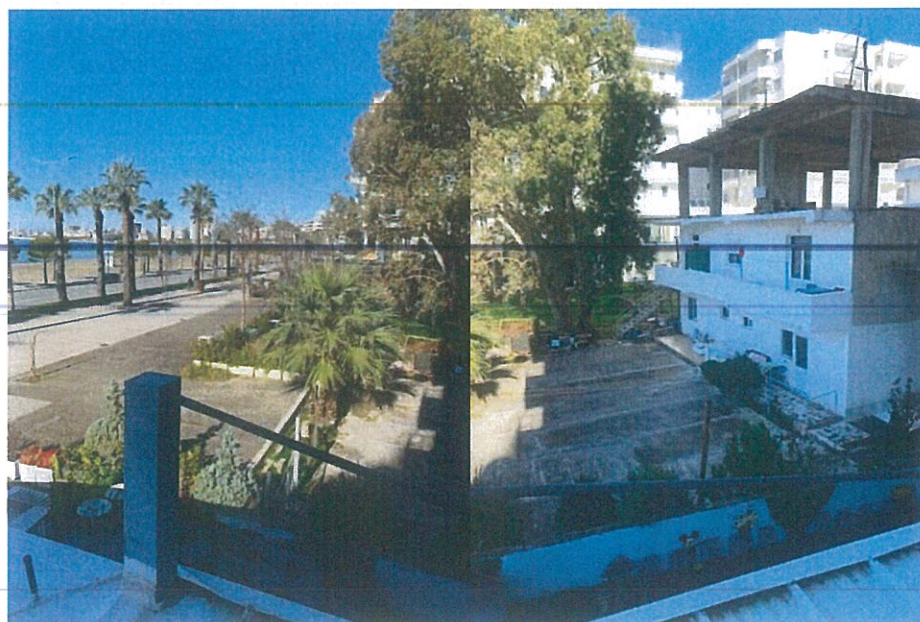


Fig 6. Fragmente nga gjendja ekzistuese





Fig 7. Plani i rilevimit topografik të parcelave

Koncepti

Koncepti arkitektonik ndërthur funksione të shumëllojshme si hoteleri dhe apartamente. Objekti paraqitet si një ndërhyrje bashkëkohore që artikullohet përmes një volumetrie të pastër dhe një ritmi linear të theksuar. Forma vertikale synon të krijojë një pikë referimi vizuale në vijën bregdetare, duke i dhënë rëndësi marredhënies me peizashin dhe orientimin urban. Elementet ritmike të fasadës mundësojnë një integrim funksional dhe estetik, duke maksimizuar ndriçimin

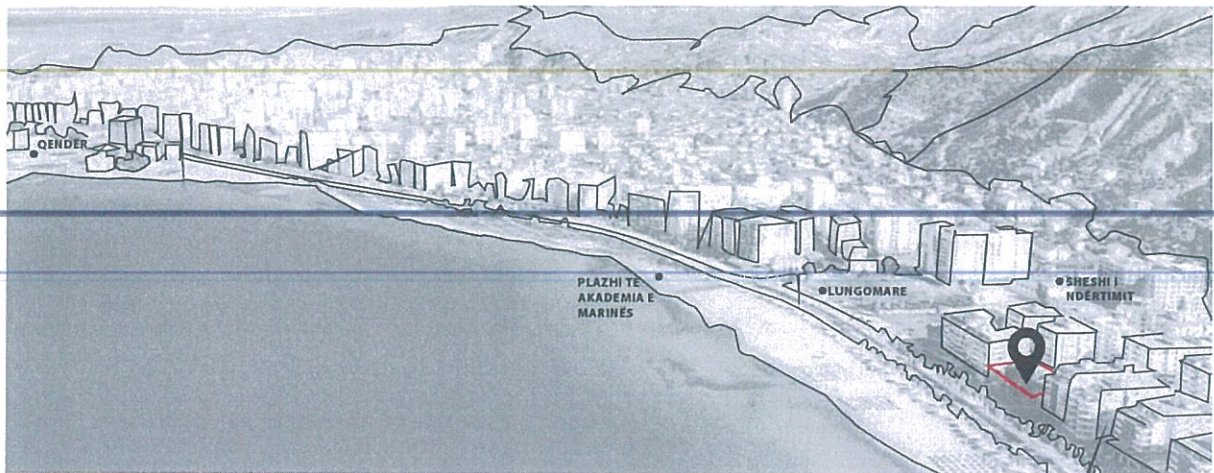


Fig 8. Evidentimi i pronees nee lidhje me vijeën bregdetare

natyral dhe pamjet panoramike nga të gjithë njësitë e banimit dhe dhomave të hotelit.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Godinat përbëhen nga funksionet e mëposhtme:

- Hoteleri
- Njësi banimi (apartamente)

Kati -4 deri Kati -1

Parkim_Sipërfaqe totale: 4040 m²

Kati ±0.00 deri Kati+11

Hotel_Sipërfaqe totale: 6858.2 m²

Kati +12 deri Kati +37

Banim_Sipërfaqe totale: 15185.6 m²

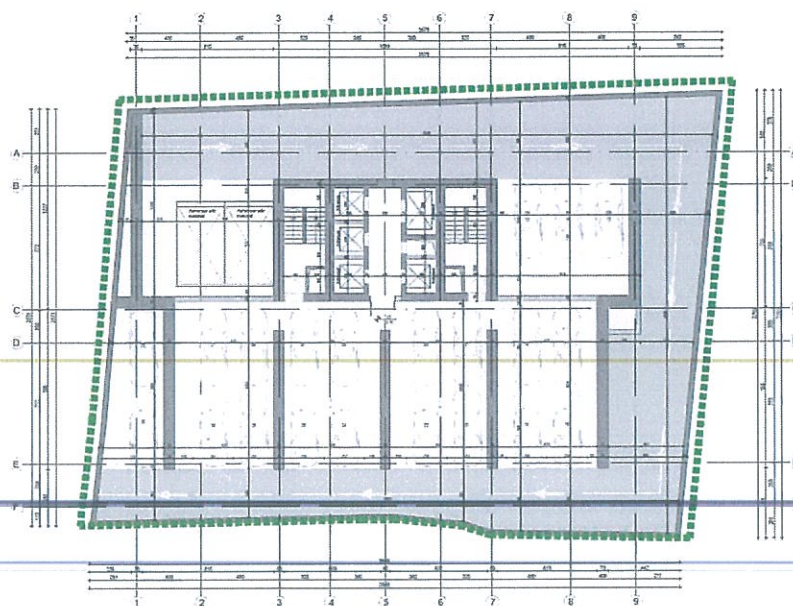


Fig 9. Planimetri e katit nëntokë

Planimetria e nëntokës përbëhet nga kate tip me sipërfaqe prej 1010 m². Aksesimi realizohet nëpërmjet 2 ashensorëve për makina, të vendosur brënda njollës së objektit. Qarkullimi i automjeteve organizohet me anë të një rrugë 1 kahësh duke respektuar standardet e qarkullimit



për hapësirat e parkimit. Në të gjitha katet nëntokësore, parashikohen 69 vende parkimi, të shpërndara në mënyrë të njëtrajtshme në secilën prej kateve

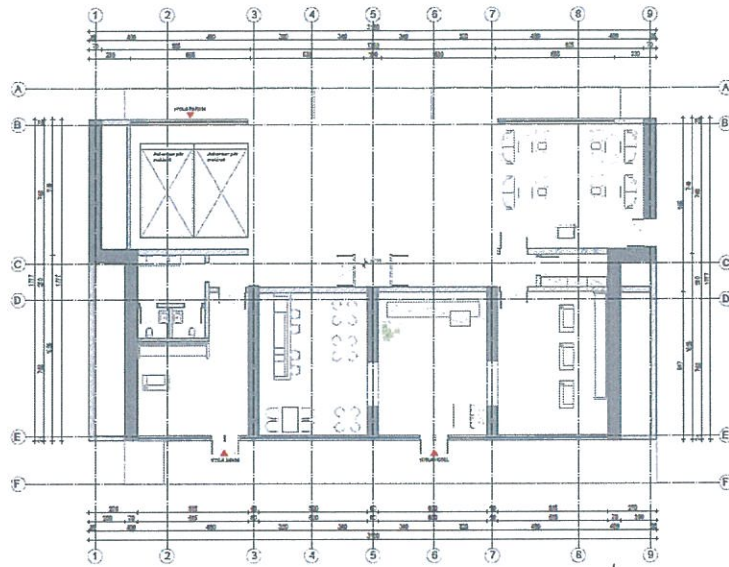


Fig 10. Plani kati përdhe

Kati përdhe ka një sipërfaqe prej 560 m² dhe siguron akses të ndarë për njësitë e banimit dhe për hotelin, duke garantuar qarkullim të pavarur për secilin funksion. Hyrja për banorët organizohet përmes një zone pritjeje të dedikuar, ndërsa hyrja për hotelin realizohet nga një zonë pritjeje me karakter publik. Funksionet e këtij niveli janë të fokusuar në shërbime pritëse dhe sociale, përfshirë lounge-in e hotelit i cili është i lidhur direkt me receptionin e hotelit. Në këtë kat kemi gjithashtu dhe një bar në funksion të hotelit i aksesueshëm nga hyrja e dedikuar për përdoruesit e hotelit.

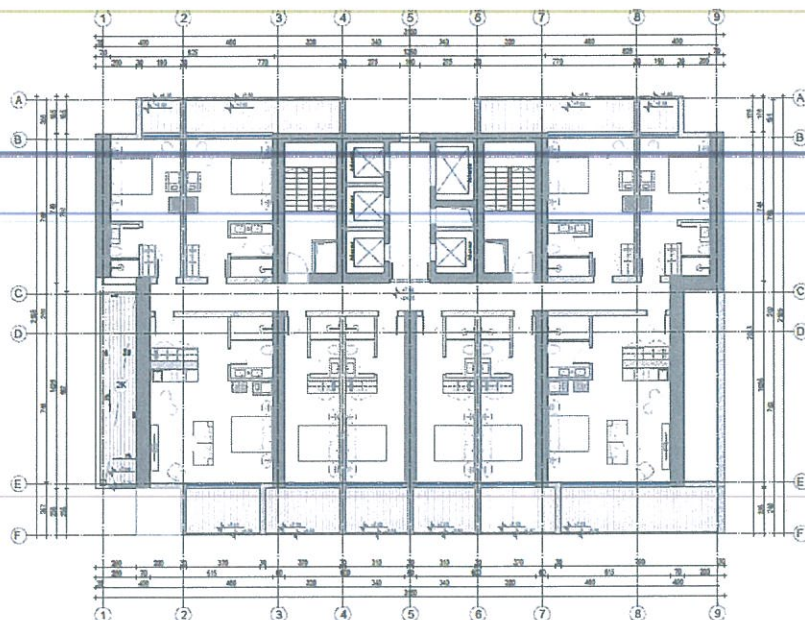


Fig 11. Plan i dhomave të hotelit



Katet tip të hotelit kanë një sipërfaqe ndërtimi prej 646 m² secili dhe janë të dedikuar për funksionin e akomodimit. Në çdo kat janë të organizuara gjithsej 10 dhoma ku 8 janë dhoma standarde dhe 2 suita me sipërfaqe më të madhe dhe organizim të diferencuar. Qarkullimi brenda katit është i qartë dhe i organizuar, duke mundësuar shërbim efikas dhe lehtësi orientimi për përdoruesit

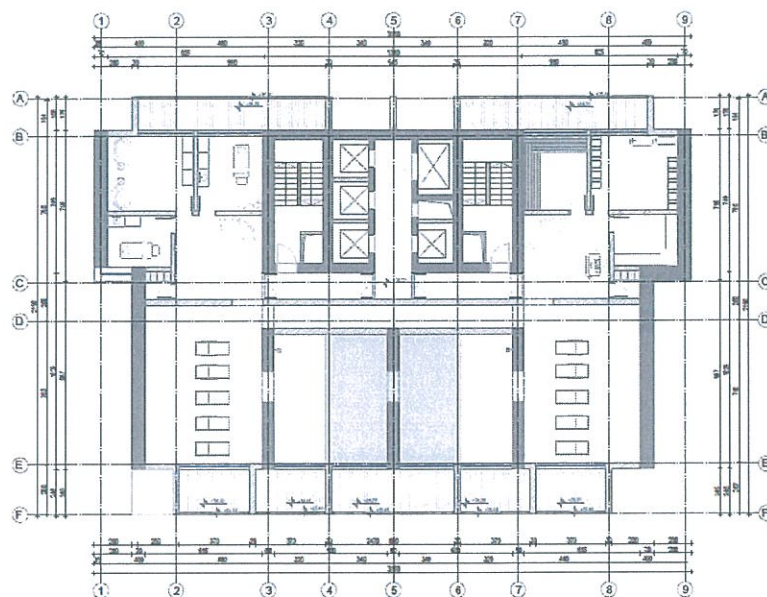


Fig 12. Plan ii katit të Spa&Wellness

Zonat e Spa& Wellness dhe palestrës janë të organizuara në dy kate të vecanta, secili me sipërfaqe 600 m², të pozicionunara ndërmjet kateve të hotelit dhe njërive të banimit. Kati i Spa&Wellness përfshinë funksione si dhomë për sauna, dhoma masazhi dhe trajtimi si dhe 2 pishina të vogla për relaksim.

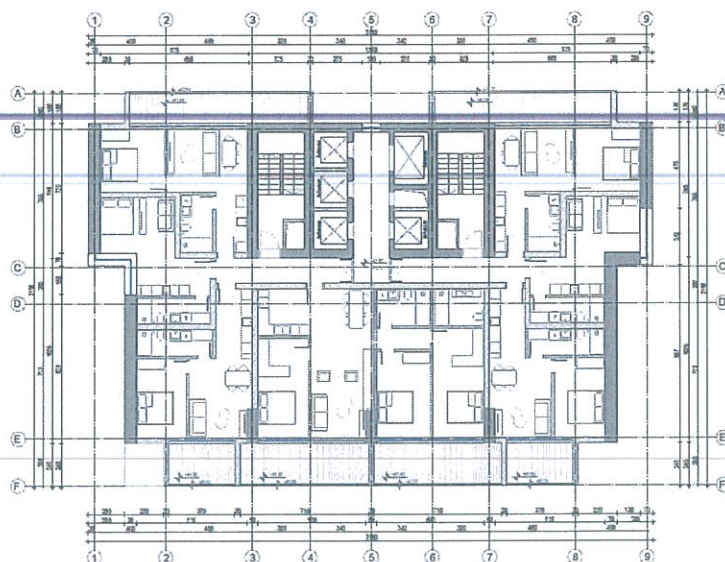


Fig 13. Plani kati tip i banimit



Në katet e banimit janë zhvilluar 2 versione të kateve tip, të shpërndara në mënyrë të alternuar. Sipërfaqja e katit është 616 m². Varianti i apër përmban 7 apartamente në kat ndërsa varianti i dytë përmban 6 apartamente në kat. Në të dy rastet, përmes orientimit dhe konfigurimit të volumnit, është siguruar që çdo apartament të ketë pamje të drejtëpërdrejt nga deti

4.2. Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturat



Fig 14. Pamje të objektit të propozuar

Materialet e përdorura në fasadë pasqyrojnë një qasje të kujdesshme që synon të ruajë lidhjen me peizazhin bregdetar dhe karakterin urban të qytetit të Vlorës. Fasada është e veshur me pllaka betoni, që reflektojnë tonet natyrore të mjedisit përreth dhe krijojnë një harmoni me kontekstin lokal.

Koncepti i fasadës, edhe pse i njëtrajtshëm në ritmin e tij linear, pasurohet nga elemete horizontal që ndërthurin funksionalitetin dhe estetikën. Ballkonet e theksuara dhe strukturat hijëzuese ndikojnë në reduktimin e mbinxehjes nga dielli, duke ndikuar pozitivisht në mikroklimën e brendshme.

4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1015.04 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim, e zënë nga struktura (gjurma):	560 m ²
3. Sipërfaqe e ndërtimit mbitokë:	22 044 m ²
4. Sipërfaqe e ndërtimit nëntokë:	4040 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	26 084 m ²



6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHT):	55.2 %
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike (KSHR):	44.8 %
8. Intensiteti i ndërtimit (I):	21.7
9. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	129.10 m
10. Numri maksimal i kateve mbi tokë: kate	2, 8, 35 dhe 37
11. Numri i kateve nën tokë:	4 kate

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Ndërthurja në situatën urbane

Ky objekti do të vendoset në zemër të Pedonales Lungomare, një pikë strategjike që përfaqëson një investim cilësor dhe një shtyllë të rëndësishme për zhvillimin urban dhe turistik të zones. Ndërtesa ndërthur funksionet e hotelerisë dhe banimit, duke ofruar një ndërthurje harmonike mes privatësisë dhe dinamizmit urban.

Kontributi për hapësira publike brenda zonës do të realizohet nëpërmjet hapësirave të gjelbërta dhe rekreative, të trajtuar me gjelbërim të ulët dhe pëmë të larta për hijëzimin e hapësirave.

Parkimet

Në funksion të shfrytëzimit maksimal dhe efikas të hapësirave nëntokësore, janë propozuar 4 kate parkimi, të cilat ofrojnë një kapacitet prej 69 vende parkimi, të dedikuara për banorët dhe turistët që do akomodohen në hotel. Për të lehtësuar aksesin dhe për të maksimizuar përdorimin e kateve të nëntokës, është propozuar akses i parkimit me dy ashensorë për makina. Kjo qasje redukton nevojën për rampë duke optimizuar qarkullimin e brendshëm.

Gjatë përpilimit të projektit janë zbatuar të gjitha masat e nevojshme për të zbutur ndikimin e strukturave të ndërtimit në ambientin rrethues, në mënyrë që të lejohet integrimi me zonën përreth, duke pasur parasysh dhe mbjelljen e pemëve, krijimin e një hapësire të jashme të sistemuar e mobiluar.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Prona shtrihet përgjatë pedonales së Lungomares, një aks i rëndësishëm urban dhe turistik që siguron akses të drejtpërdrejtë për banorët dhe turistët. Për shkak të rëndësisë së pedonales dhe për të ruajtur vazhdimësinë e saj pa ndërpreje, akses i për automjetet propozohet në veri-lindje të pronës, përmes një rruge dytësore që lidh pedonalen me pronën tonë.

Hyrjet kryesore për hotelin dhe për rezidencën janë projektuar në fasadën kryesore, me një organizim që siguron ndarje të qartë të flukseve të njerëzve. Kjo ndarje funksionale mundëson një



akses të pavarur midis banorëve dhe përdoruesëve të hotelit. Hyrja për automjetet është ndarë tërësisht nga hyrjet këmbësore, për të përmirësuar sigurinë dhe funksionalitetin e përgjithshëm të hapësirave.

Në realizimin e projektit janë marrë parasysh të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës në përputhje me standartet kombëtare dhe ato Europiane të përshtatjes dhe shfrytëzimit të hapësirave. Për këtë qëllim, gjatë hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv, elektrik dhe hidro-mekanik janë respektuar këto standarte.

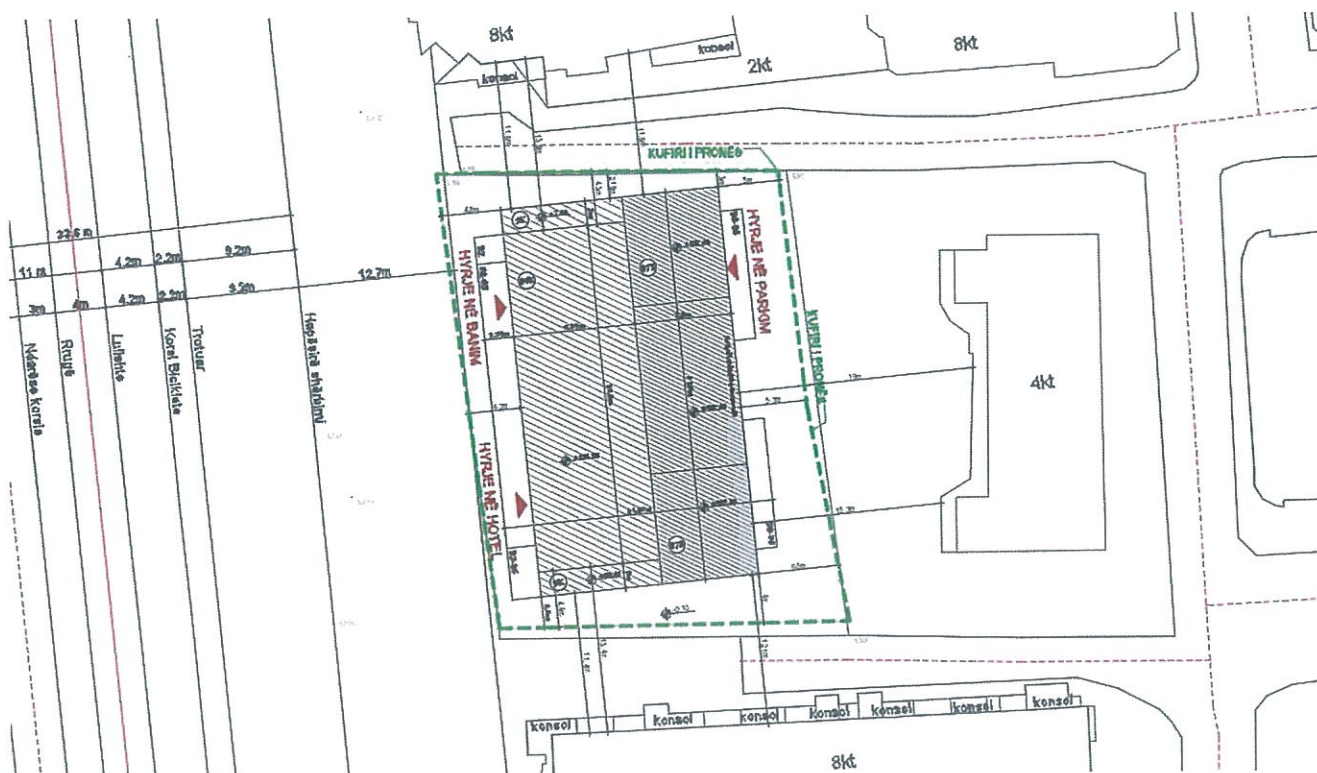


Fig.15. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave në planvendosjen e objekteve

