



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

RISHIKIM I KUSHTEVE TË LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN: "KOMPLEKS ME VILA, SHTËPI TË DYTA ME 1, 2 DHE 3 KATE MBI TOKË, 1 KAT NËN TOKË DHE MUR RRETHUES PERIMETRAL, ME VENDNDODHJE NË LAGJEN UJË I FTOHTË, VLORË, ME ZHVILLUES HELPET SH.P.K."

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDIRAMA



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXEJA



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 17, Datë 04.06.2024

Projektues: Ark. Ilia Kokuri

ARKITEKT
I KOKURI
P. L. 2011/2

Zhvillues: "Helpet" sh.p.k

HORIZON XHAFERI

HW



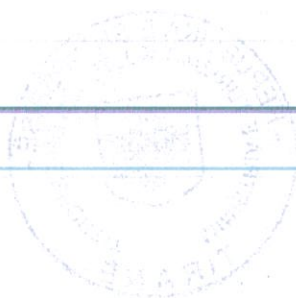


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV)
 - 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 pas rishikimit të kushteve të lejes
 - 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 për leje për” Rishikim i kushteve të lejes së ndërtimit për objektin: Kompleks me vila, shtëpi të dyta me 1, 2 dhe 3 kate mbi tokë, 1 kat nën tokë dhe mur rrethues perimetral, me vendndodhje në lagjen Ujë i Ftohtë, Vlorë, me zhvillues Helpet sh.p.k.

- Ligj Nr.107/2014, Datë, 31.07.2014, “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, i ndryshuar;
- Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr. 408, Datë 13.05.2015 “Rregullorja e Zhvillimit të Territorit”, e ndryshuar;
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vlorë, miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.1, Datë 16.10.2017.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Pozicioni i zonës së ndërhyrjes (Harta 1)

Zona e ndërhyrjes ndodhet në bregdetin e Vlorës në afërsi të rrugës interurbane Vlorë-Sarandë në Njësinë Strukturore VL.UB.2.1026. Zona është evidentuar si hapësirë për shërbime turistike dhe shtëpi të dyta përfaqësuar nga ndërtime 1-3 kate të ndërtuara kryesisht pas viteve 90. Këtë tendencë e ndihmon pozicioni i favorshëm pranë detit dhe rrugës interurbane. Duke parë këto karakteristika në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë miratuar me vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit në tetor 2017 është parashikuar zonë banimi me vila ose shtëpi të dyta deri në 2 kate dhe hotele deri në 4 kate.

Pozicioni gjeografik i objektit

Porti i Vlorës	2.5 km
Lungo Mare	250 m
Deti Adriatik	250 m





Fig 1. Vendndodhja e objektit



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë

Sipas Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Vlorë, zhvillimi bën pjesë në Njësinë Strukturore VL.UB.2.1026, në të cilën është parashikuar kategoria kryesore S (shërbime), me nënkategori S.3 (Zonë Turizmi të Integruar, Resorte/Vila) dhe përdorim të lejuar A.5 (Zona me shtëpi të dyta).

Zhvillimi i propozuar është me shtëpi të dyta në trajtën e vilave njëfamiljare dhe apartamenteve për qëllime turistike.

2.2 Seti i fragmenteve të hartave të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Vlorë për zonën në zhvillim

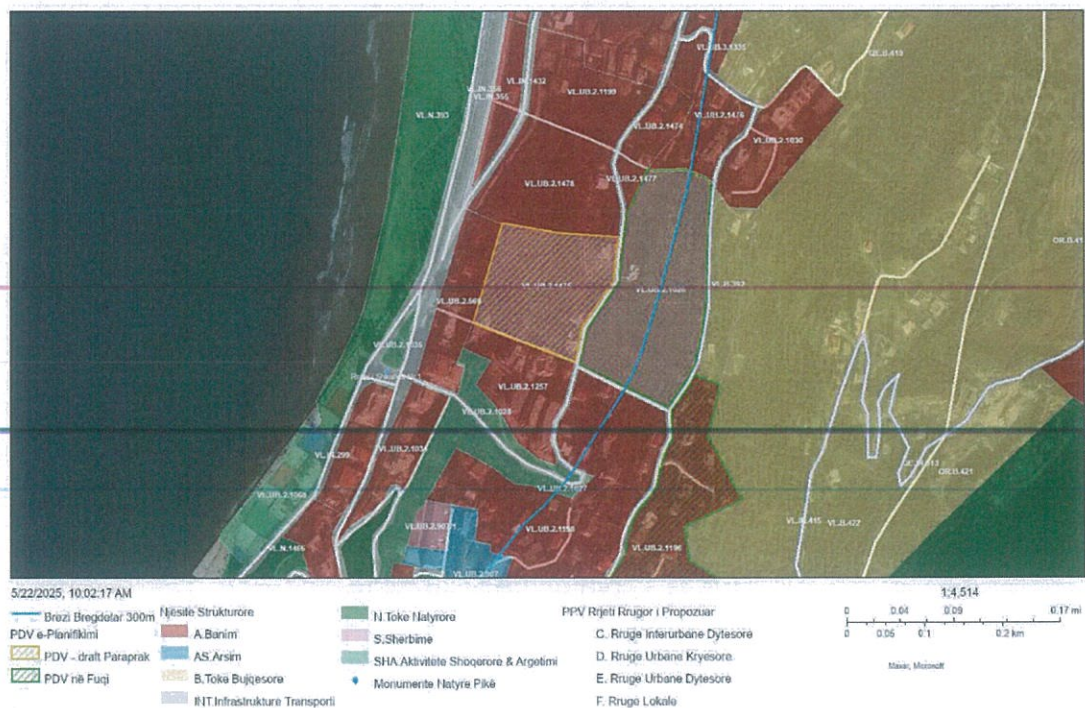


Fig. 2 Plani i Përgjithshëm Vendor



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Parcelat që kërkohet zhvillimi kanë sipërfaqe totale 10234 m² sipas vërtetimit hipotekor lëshuar nga Agjensia Shtetërore e Kadastrës, Vlorë. Parcela ka reliev të pjerrët drejt perëndimit (rrugës interurbane Vlorë –Sarandë) fakt që favorizon ndërhyrjen duke rritur mundësinë e pamjes nga deti.

Bazuar në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë, në parcelën e sipërcituar me vendim Nr. 22, datë 10.06.2021 të Këshillit Kombëtar të Territorit është miratuar leja e ndërtimit për objektin "Kompleks me vila dhe shtëpi të dyta me 2 kate dhe 1 kat nën tokë dhe mur rrethues perimetral".

Zhvillimi në proces sipas lejes së ndërtimit nr. 13/4, datë 30/05/2022 dhe afat kohor 60 muaj, është në përputhje të plotë me treguesit e përcaktuar në pasaportën teknike të Njësisë Strukturore VL.UB.2.1026, në të cilën bën pjesë.

Aktualisht, objekti është në fazë ndërtimi të konstruksioneve betonarme dhe muraturës së objekteve. Gjatë punës për zbatimin e objektit të miratuar u gjykua e nevojshme të kërkohen disa ndryshime për të përmirësuar aspektin estetik e volumor të kompleksit dhe përshtatur produktin e këtij zhvillimi me kërkesat aktuale të tregut të banesave turistike në Bregdetin e Vlorës.

- Së pari gjatë zbatimit të punimeve në fazën e gërmimeve dhe ndërtimit të pjesës konstruktive të objekteve u gjykua si i domosdoshëm rishikimi i kuotave të vendosjes së objekteve për të bërë të mundur përmirësimin e pamjes drejt detit si një atribut i domosdoshëm për realizimin me sukses të këtij investimi.

- Së dyti blloku i vilave tip "C" për arsyen e sipërcituar si dhe për lehtësimin e përdorimit të parkimeve (për shkak të përmasave të limituara të rrugicave në brendësi të bllokut) u gjykua e domosdoshme ngritja e kuotës së katit -1 në kuotën e rrugicave të komunikimit duke përmirësuar në këtë mënyrë dhe hyrjen këmbësore për secilën vilë të këtij tipi.

- Së treti në kuadër të përmirësimit estetik dhe konceptit planimetrik të objekteve në përshtatje me kërkesat e tregut u pa i nevojshëm propozimi i disa ndryshimeve në aspektin planimetrik dhe volumor.

Ndryshimet e kërkuara ndikojnë në treguesit e zhvillimit të kompleksit:

- Rritet numri i kateve mbi tokë nga 2 kate sipas lejes së miratuar në 3 kate.

- Rritet sipërfaqja e kateve mbi tokë duke ulur sipërfaqen e kateve nën tokë.

Në planifikimet e afërta të Bashkisë Vlorë, është dhe rikonstruksioni i rrugës lokale urbane në lindje të parcelës i parashikuar në Planin e Detajuar Vendor, fakt që sugjeron mundësinë e hyrjes nga lindja në kompleks (si opsion sekondar).



F



gjëndjes aktuale të kompleksit

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 FunkSIONET dhe aktivitetet e propozuara

Sipas Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Vlorë zhvillimi bën pjesë në Njësinë Strukturore VL.UB.2.1026, në të cilën është parashikuar kategoria kryesore S (shërbime), me nënkategori;

S.3 (Zonë Turizmi të Integruar, Resorte/Vila) dhe përdorim të lejuar A.5 (Zona me shtëpi të dyta).

Objektet e propozuar janë me destinacion banim si shtëpi të dyta. Për të realizuar këtë qëllim janë përdorur disa tipologji të ndryshme objektsh:

Vila njëfamiljare tip “A”

- Kati nën tokë shërben për parkimin e 2 automjeteve dhe ka gjithashtu një tualet, një kantinë për magazinimin e produkteve të ndryshme si dhe një hapësirë rekreative.
- Kati përdhe shërben si hapësira ku familjarët kalojnë pjesën më të madhe të ditës së bashku. Në këtë kat ndodhet ambienti i ndenjes, kuzhina, ambienti i ngrënies, dhoma e miqëve dhe një tualet.



- Në katin e parë ndodhen ambientet personale, ku përfshihen 3 dhomat e gjumit, dhe tualetet përkatëse.

Vila tip “A” trajtohet me territor të dedikuar të mobiluar me gjelbërim si dhe pishinë personale. Kjo vilë përsëritet 2 herë në projekt.

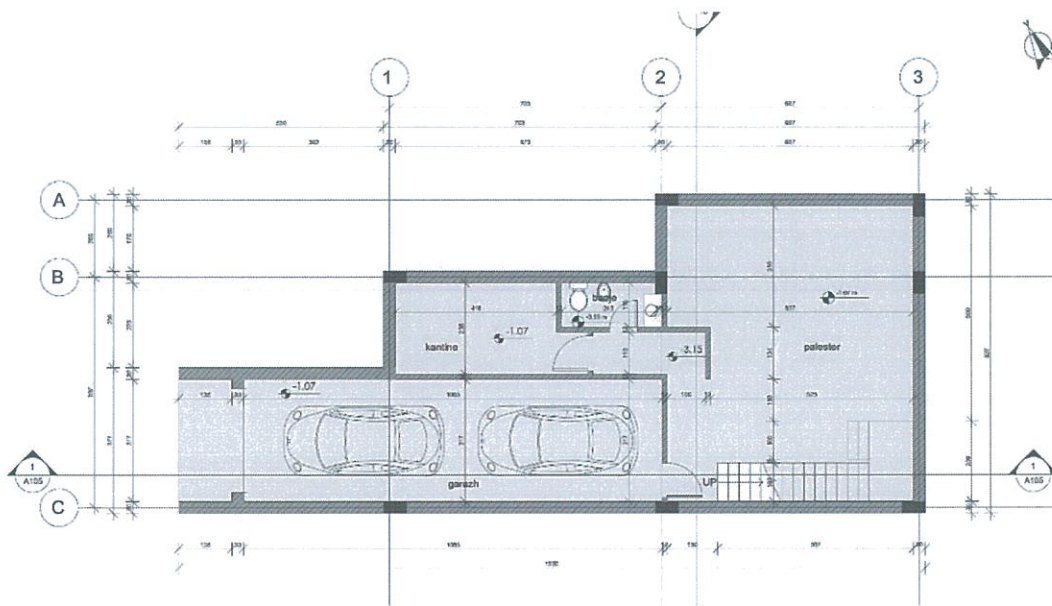


Fig. 4 Vila tip “A”. Plani i katit -1

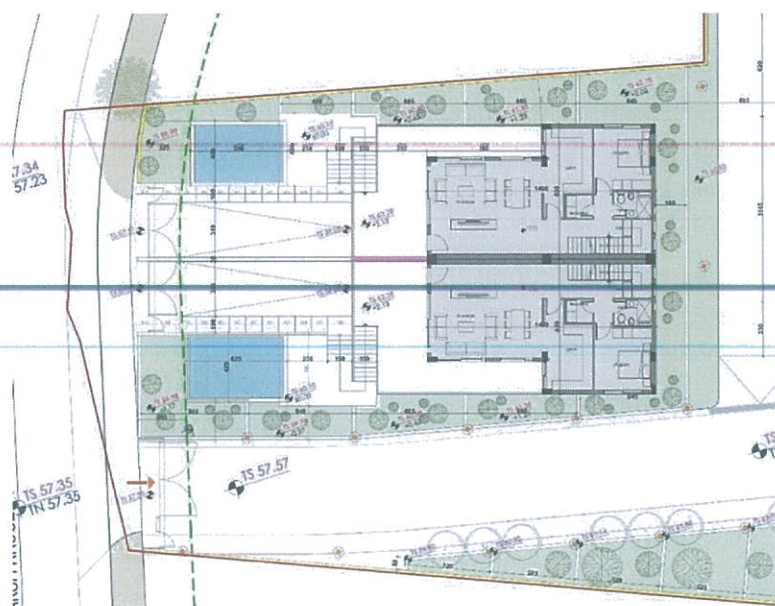


Fig. 5 Vila tip “A”. Plani i katit 0



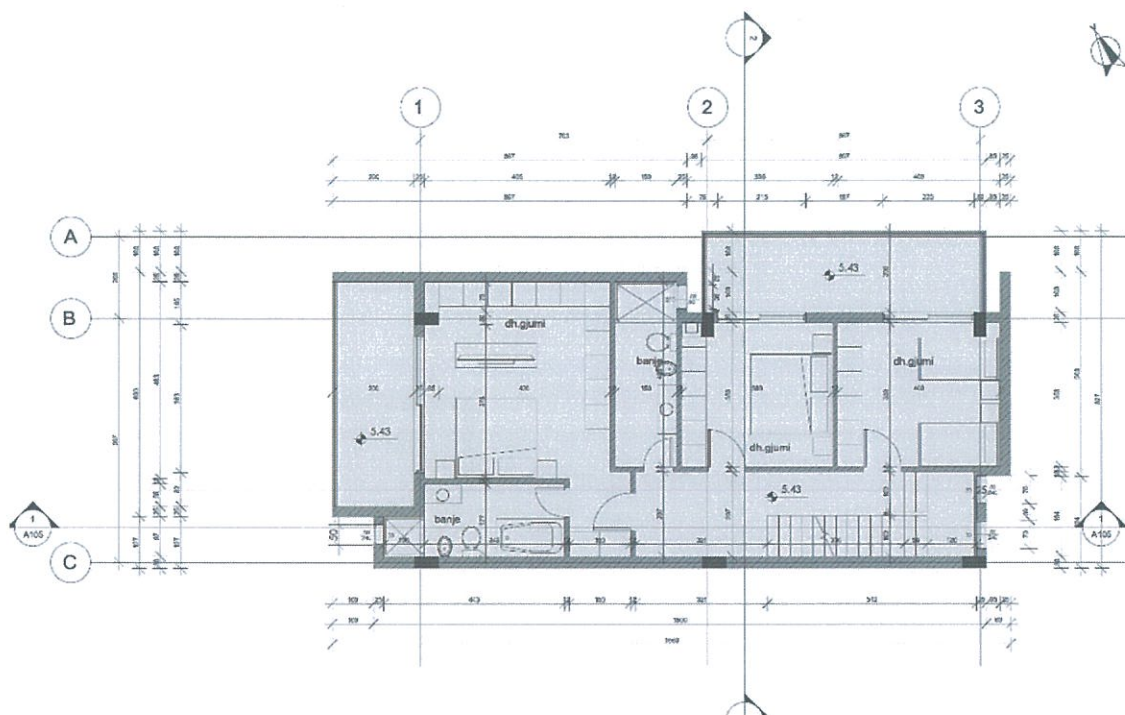


Fig. 6 Vila tip "A". Plani i katit 1

Vila njëfamiljare tip "B"

- Kati nën tokë shërben për parkimin e 2 automjeteve dhe ka gjithashtu një tualet, një kantinë për magazinimin e produkteve të ndryshme si dhe një hapësirë rekreative.
- Kati përdhe shërben si hapësira ku familjarët kalojnë pjesën më të madhe të ditës së bashku. Në këtë kat ndodhet ambienti i ndenjes, kuzhina, ambienti i ngrënies, dhoma e miqëve dhe një tualet.
- Në katin e parë ndodhen ambientet personale, ku përfshihen 3 dhomat e gjumit, dhe tualetet përkatëse.

Vila tip "B" trajtohet me territor të dedikuar të mobiluar me gjelbërim si dhe pishinë personale. Kjo vilë përsëritet 5 herë në projekt.



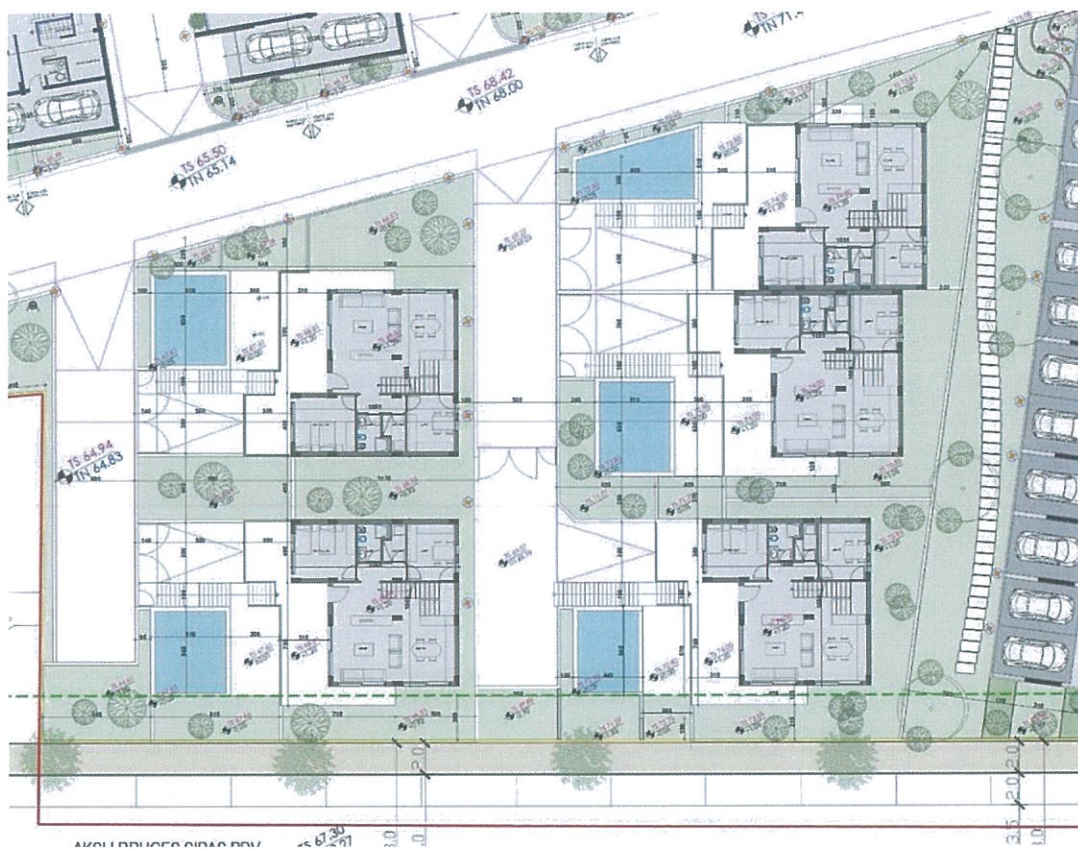


Fig. 7 Vilat tip "B". Plani i katit 0

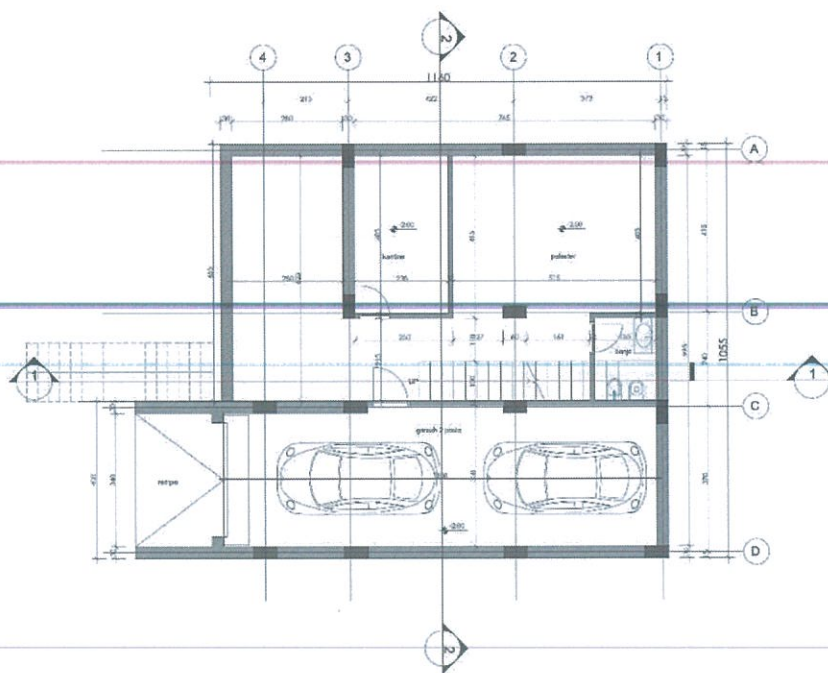


Fig. 8 Vilat tip "B". Plani i katit -1



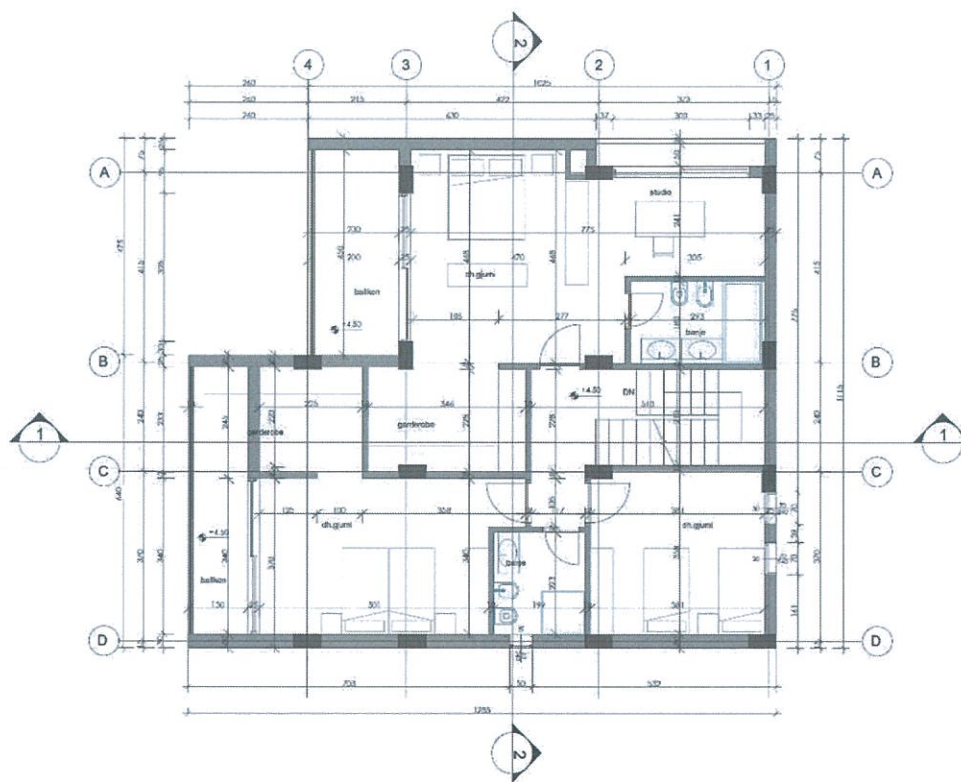


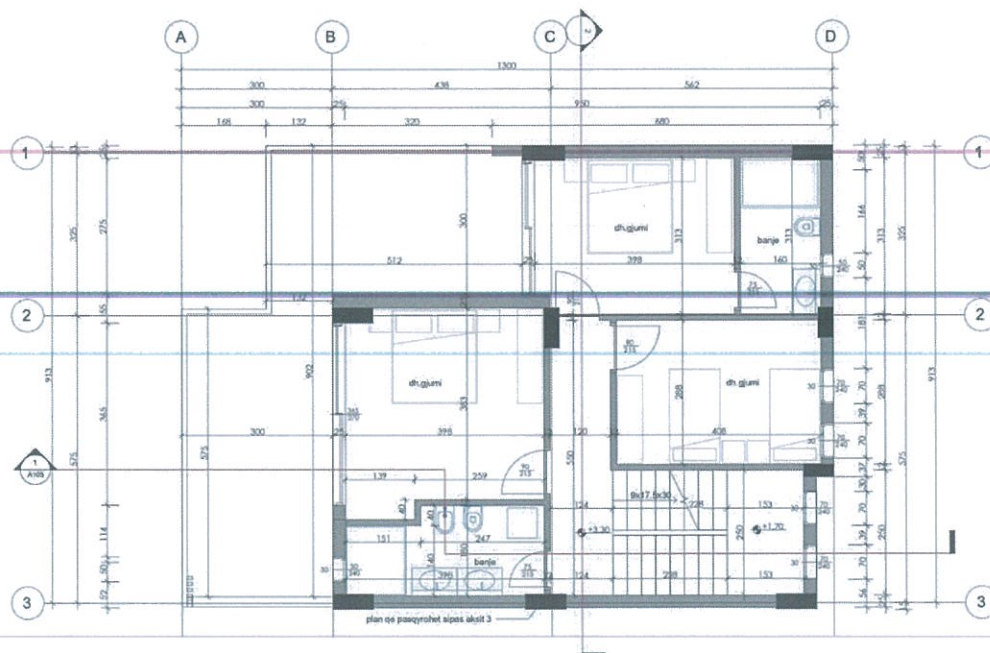
Fig. 9 Vilat tip "B". Plani i katit 1

Vila njëfamiljare tip "C"

- Kati përdhe shërben për parkimin e 2 automjeteve dhe ka gjithashtu një tualet, një kantinë për magazinimin e produkteve të ndryshme si dhe një hapësirë rekreative.
- Në katin e parë ndodhen ambientet personale, ku përfshihen 3 dhomat e gjumit, dhe tualetet përkatëse.
- Kati i dytë shërben si hapësira ku familjarët kalojnë pjesën më të madhe të ditës së bashku. Në këtë kat ndodhet ambienti i ndenjes, kuzhina, ambienti i ngrënies, dhe një tualet.

Vila e tipit "C" përsëritet 16 herë në projekt.





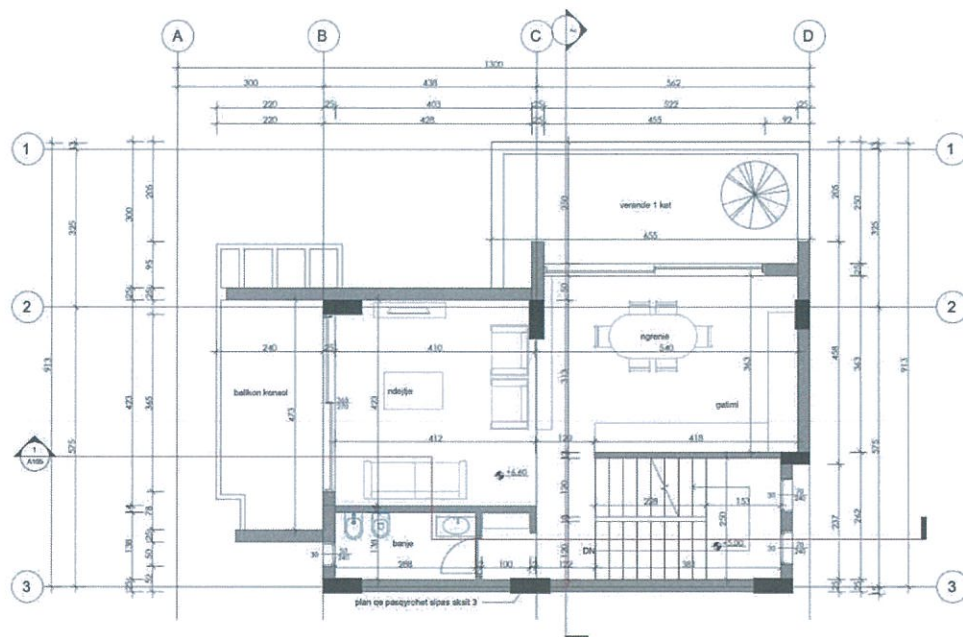


Fig. 12 Vilat tip "C". Plani i katit 1

Palacina tip "A"

Përfaqëson një objekt banimi me 2 kate të destinuara për banim dhe 1 kat për parkim auto. Dy katet mbi tokë përmbajnë 6 apartamente për çdo të tillë, dy 1+1, tre 2+1 dhe një 3+1. Kati nën tokë në trajtën "pilotis", në formën e kollonadës së hapur në kahun perëndimor (nga ulja e terrenit natyral), përdoret plotësisht për parkim të përbashkët të apartamenteve.

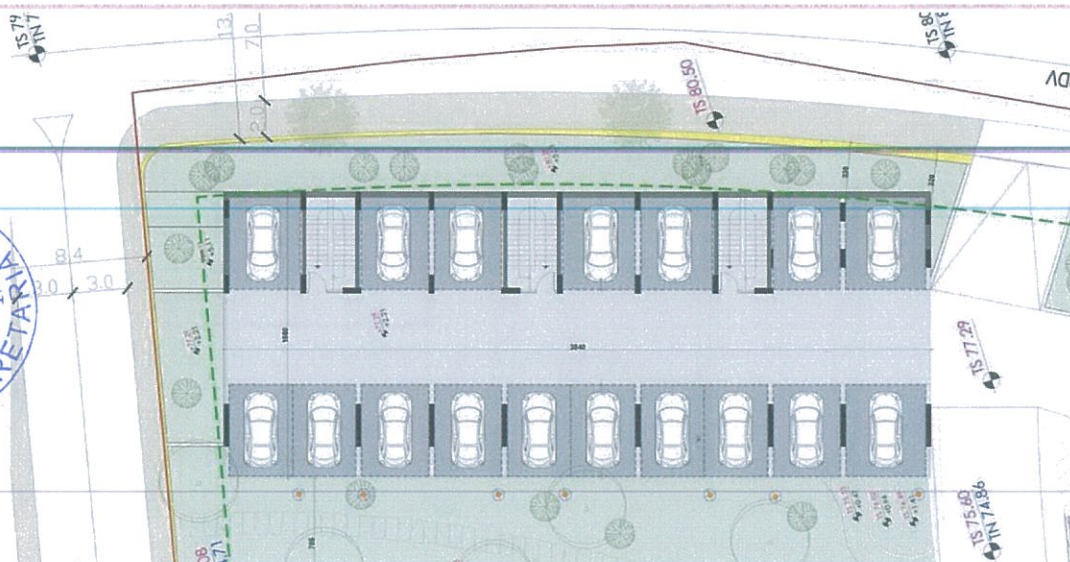


Fig. 13 Palacina tip "A". Plani i katit -1

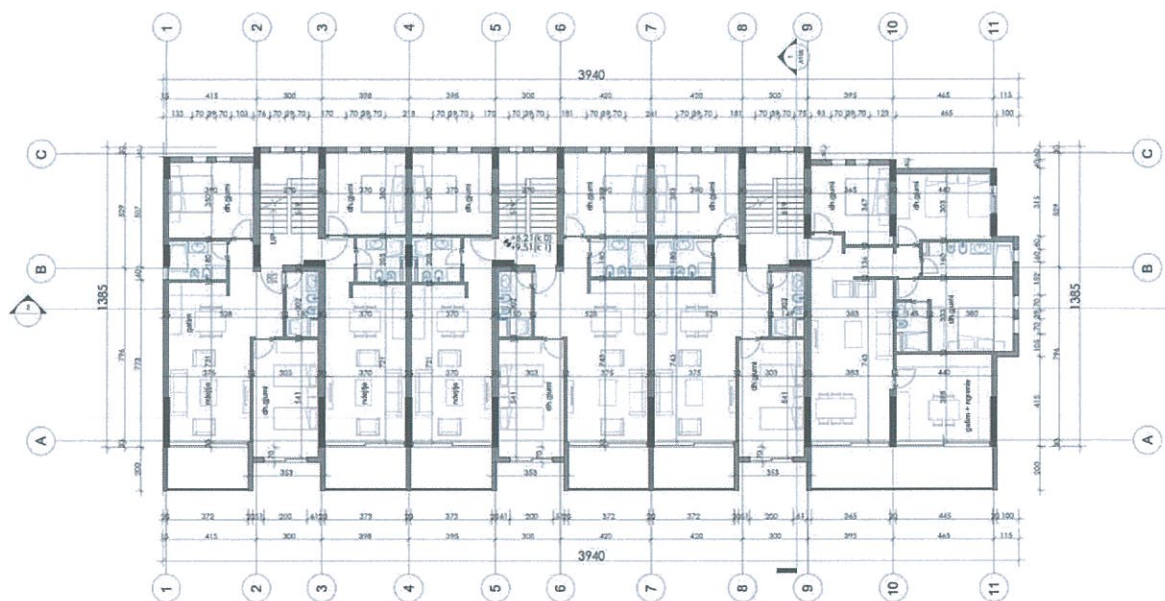


Fig. 14 Palacina tip "A". Plani i katit tip

Palacina tip "B"

Përfaqëson një objekt banimi me 2 kate të destinuara për banim dhe 1 kat për parkim auto.

Dy katet mbi tokë përmbajnë 7 apartamente për çdo të tillë, tre 1+1, tre 2+1 dhe një 3+1.

Kati nën tokë në trajtën "pilotis", në formën e kollonadës së hapur në kahun perëndimor (nga ulja e terrenit natyral), përdoret plotësisht për parkim të përbashket të apartamenteve.

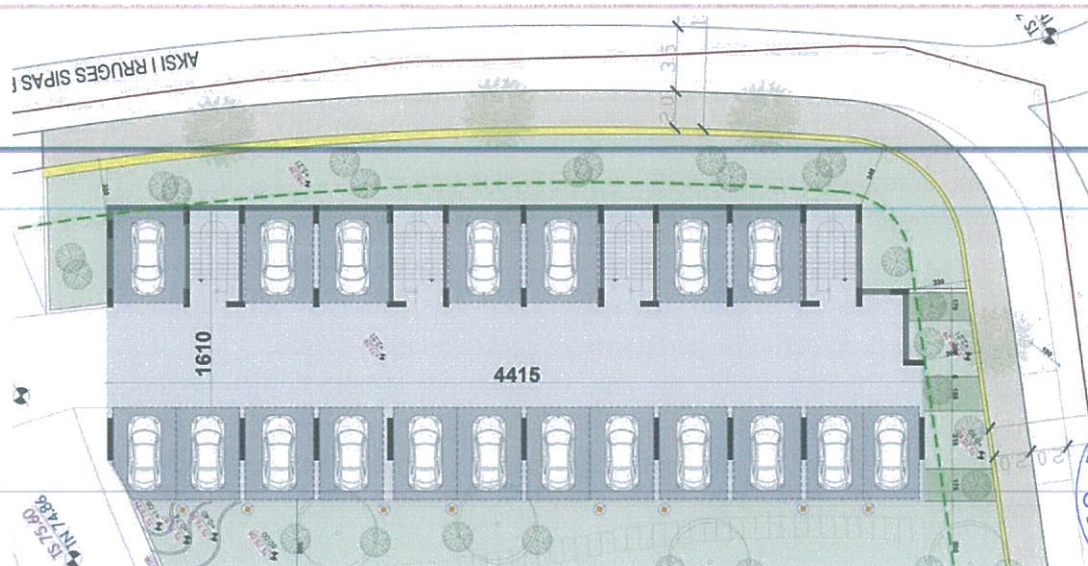


Fig. 15 Palacina tip "B". Plani i katit -1

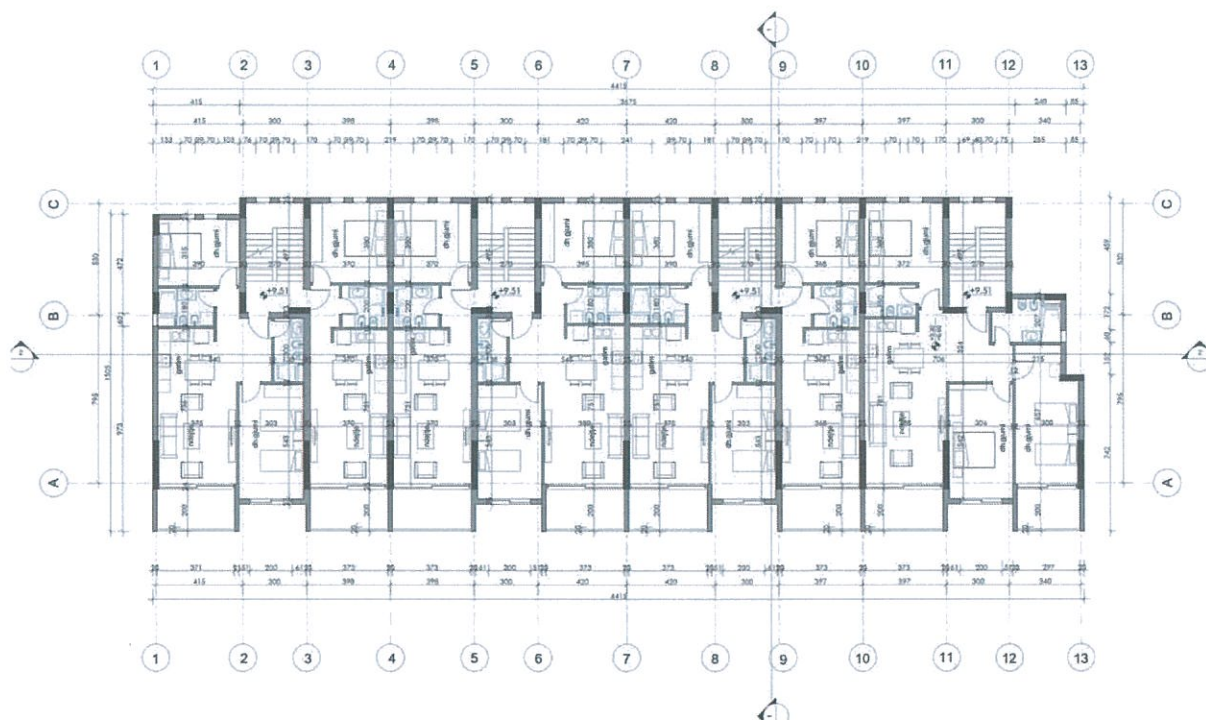


Fig. 16 Palacina tip "B". Plani i katit tip

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

Në përzgjedhjen e materialeve që do të përdoren sidomos për krijimin e identitetit arkitektonik të objektit grupi projektues u udhëhoq nga parimi "Respekt për mjedisin nëpërmjet përdorimit të elementeve të arkitektures tipike mesedhetare, gjelbërimit me bimësi të zonës si garanci të shtresëzimit në kohë të vlerave" parim themelor i filozofisë së projektit.

Fasadë e trajtuar me sistem kapotë me polisterol të kualitetit të lartë termik definuar me grafiato me granulometri të imët lyer me ngjyrë të hapur.

Dritare e vetrata me alumin të cilësisë së lartë me ngjyrë të errët me sipërfaqe të mëdha xhami.

Kangjella me xham stuktural transparent do të përdoren për ballkonet për të rritur shikueshmërinë drejt detit dhe perëndimeve spektakolare të zonës.

Katet përdhe do të kenë veshje me gurë të zonës për të bërë lidhjen organike me terrenin e sistemuar dhe të gjelbëruar.

Në banesat me tarraca, në katet përdhe dhe ato në kuotat me të larta do të përdoren pergolata hijëzuese me duralumin të errët.

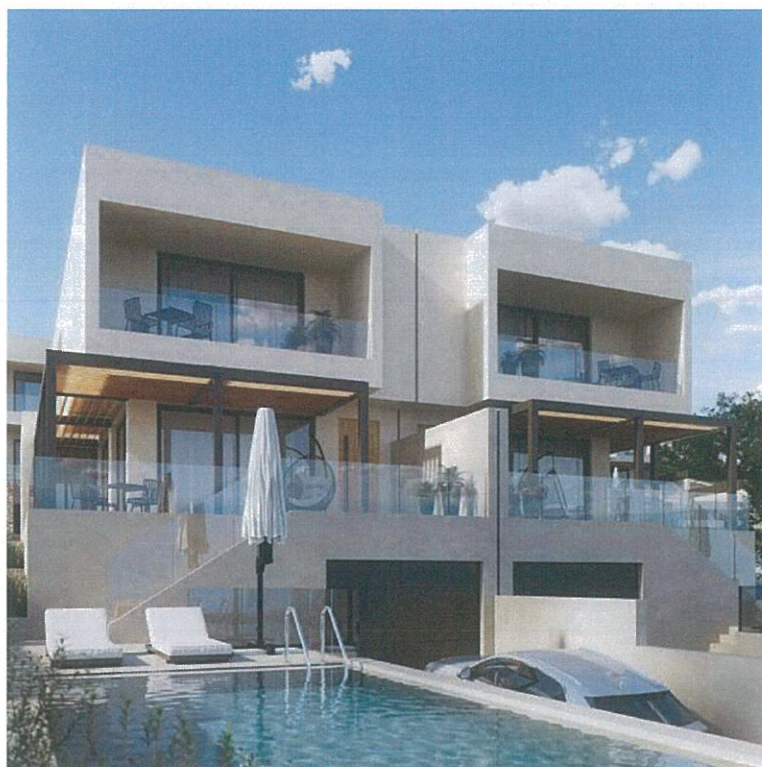


Fig. 17 Pamje Vilat tip “A”





Fig. 18 Pamje Vilat tip “B”



Fig. 19 Pamje Vilat tip “C”





Fig. 20 Fragmente të volumeve të kompleksit, Palacinat



Fig. 21 Pamje e hyrjes se kompleksit

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim pas rishikimit të kushteve të lejes



Tregues për zhvillim të kompleksit pas rishikimit të kushteve të lejes

Sipërfaqja e truallit që përdoret për zhvillim:	10234m ²
Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura:	3614m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të territorit:	35.3%
Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë	6754m ²
Intensiteti:	0.659
Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë “me ballkone”	7385m ²
Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit nën tokë	3083m ²
Numri kate mbi tokë:	3 kate
Numri kate nën tokë:	1 kat

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Tregues për parkim, gjelbërim të projekt-propozimit

Parkime për palacinat

Numri total i apartamenteve në 2 palacinat	26 apartamente
Numri total i posteve për makina në 2 palacinat	36 parkime

Parkime për vilat

Numri total i vilave të të gjitha tipologjive	23 vila
Numri total i posteve për makina për vilat	46 parkime

Sipërfaqja totale për gjelbërim dhe hapësirë publike	2050m ² (8.2m ² /banorë)
Numri total i banorëve	250

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastruktues

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Në lindje dhe perëndim të tij kompleksi impaktohet me rrugën dytësore “Amali Andoni”, ndërsa në lindje me rrugën dytësore “Sali Dibra”.

Rrugët kanë profil variabël me gjerësi 3.5-5m aktualisht të pa-rikonstruktura më parë.

Në Planin e Detajuar Vendor të miratuar për Njesinë Strukturore VL.UB.2.1026, rrugët e sipërcituara parashikohet të jenë rrugë urbane lokale me profil 13m, siç përcaktohet në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë.

Rruga në perëndim, aktualisht përmban linjën e furnizimit me ujë si dhe linjën e largimit të ujërave të ndotura.

Në projektet përkatëse të kompleksit është parashikuar që furnizimi me ujë dhe largimi i ujërave të ndotura të kompleksit të bëhet duke shfrytëzuar prezencën e linjave të sipërpërshkruara.

Akresi i kompleksit me infrastrukturën rrugore do të jetë nëpërmjet rrugës “Amali Andoni” si për këmbësorë edhe për makina duke parashikuar mundësinë e hyrjes sekondare nga rruga “Sali Dibra” në lindje, në varësi të investimeve rehabilituese të këtyre rrugëve.



Fig. 22 Vendosja e kompleksit në lidhje me rrugët “Amali Andoni” dhe “Sali Dibra”



