



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: “STRUKTURË HOTELERIE DHE REZIDENCA
TURISTIKE 1, 2, 3, 4 5 DHE 6 KATE MBI TOKË, ME TERRACË TË
SHFRYTËZUESHME, ME 1 KAT NËNTOKË, ME MUR RRETHUES DHE PISHINË”,
ME VENDNDODHJE NË BASHKINË VLORË, ME SUBJEKT ZHVILLUES
SHOOËRINË “LUX PROJECT” SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, Nr. 1, Datë 19.02.2025

Projektues:
COLD WET & DARK
“LUX PROJECT” sh.p.k N. 7038/2

Zhvillues:
“LUX PROJECT” SH. P. K

LUX PROJECT

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 Gjendjes 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



Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin “Strukturë hotelerie dhe rezidenca turistike 1, 2, 3, 4, 5 dhe 6 kate mbi tokë, me terracë të shfrytëzueshme, me 1 kat nëntokë, me mur rrethues dhe pishinë”, me vendndodhje në Bashkinë Vlorë, me subjekt zhvillues shoqërinë “LUX Project” sh.p.k. dhe porositës “LUX Project” sh.p.k. bazuar në:

- Ligji Nr.107, dt.13.05.2014 – Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit (i ndryshuar)
- VKM Nr.408, date 13.05.2015 – Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit (e azhurnuar) .
- Plani i Përgjithshëm Vendor Bashkia Vlorë - datë 27.02.2018 (i ndryshuar)

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Trualli në të cilin do të ndërtohet kompleksi ndodhet në zonë bregdetare, përgjatë rrugës së re “Vlorë-Orikum”, Bashkia Vlorë. Konkretisht, trualli ndodhet në zonën kadastrale Nr. 8602 me numër pasurie 46/244 dhe 46/249 në emër të familjes Gjonboçari. Trualli ka akses të drejtpërdrejtë në det. Terreni paraqet pjerrësi relativisht të lartë. Distanca në vijë ajrore më e shkurtër që lidh këtë njësi me qendrën e qytetit është rreth 8 km. Pozicioni është mjaft i favorizuar nga afërsia me bregdetin. Zona është e pandërtuar kryesisht tokë natyrore. Projekti propozon ndërtimin e një strukture me 1 objekt kryesor 1-2-3-4-5-6 kat mbi tokë dhe 1 kat nëntokë, me funksion rezidenca turistike dhe hotel dhe 4 vila në pjesën jugore me funksion residencial.

Trualli nuk është i zënë nga objekte të tjera, ka bimësi të ulët në formën e shkurreve. Propozimi respekton treguesit e përcaktuar në rregullore. Struktura e re e propozuar është e përbërë nga:

Objekti kryesor me lartësi maksimale 21.40 m, dhe 6 kate me shkallëzime në çdo kat; dhe 4 vila të zhytura 1 kat në tokë duke shfrytëzuar pjerrësinë e terrenit. Zona paraqet një interes të veçantë për vetë faktin se është një zonë në funksion të turizmit. Me ndërtimin e bypassit të Vlorës dhe rrugëve të tjera lidhëse nga Vlora përfshirë tunelin e Llogarasë kjo zonë ka potencialin për tu kthyer në një portë lidhëse për pushuesit në çdo stinë. Relievi dhe gjatësia e vijës bregdetare janë një aset që kjo zonë të tërheqë një numër të lartë turistësh.





Figura 1. Vendondodhje e truallit me Nr 46/244 dhe 46/249

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vlorë, në të cilat mendohet se pozicionimi i projektit, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit në të ardhmen.

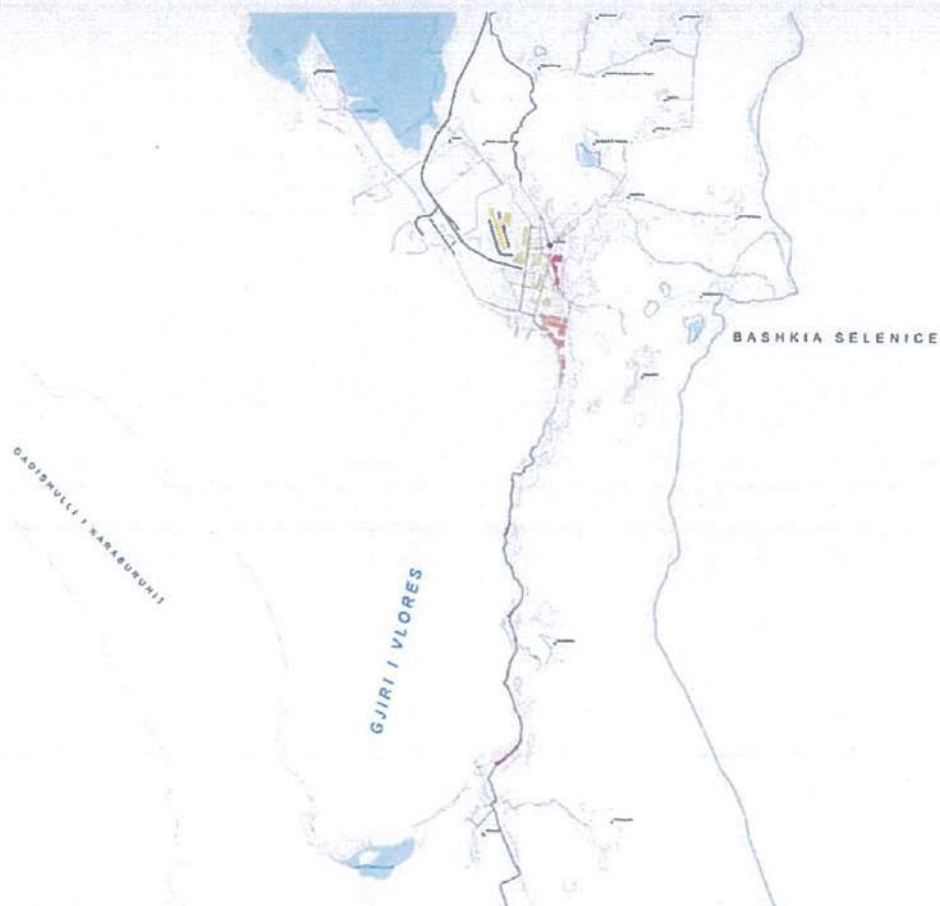


Figura 2. Instrumentet e zhvillimit të zones

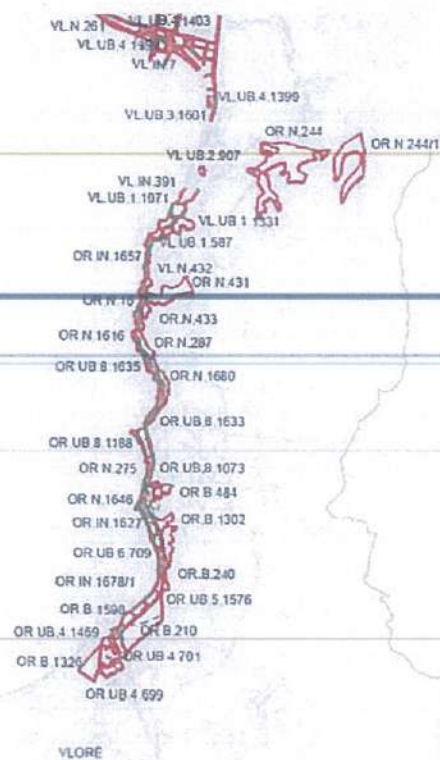


Figura 3. Seti fragmenteve të hartave

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Terreni ku ndodhet trualli ka pjerrësi relativisht të madhe, ku në pjesën perëndimore në afërsi të detit fillon me kuotën +1.15 m dhe në pjesën lindore në anën e rrugës terreni shkon në kuotën +21.34 m. Aktualisht trualli është i lirë, i pa zënë me objekt dhe ka bimësi të ulët (shkurre).



Figura 4. Pamje nga gjendja ekzituese e truallit



Figura 5. Pamje nga gjendja ekzistuese e truallit





Figura 6. Pamje nga gjendja ekzistuese e truallit



Figura 7. Pamje nga gjendja ekzistuese e truallit



Në pjesën lindore, trualli kufizohet me rrugën “Vlorë-Orikum”. Në pjesën perendimore trualli kufizohet me detin. Në pjesën jugore trualli është i kufizuar me truallin me numër pasurie 46/190, ndërsa në pjesën veriore kufizohet me truallin me numër pasurie 46/186. Objekti që do të ndërtohet është menduar të pozicionohet midis kuotave +8.03 m – 21.80 m dhe +6.89 m – 20.46m.

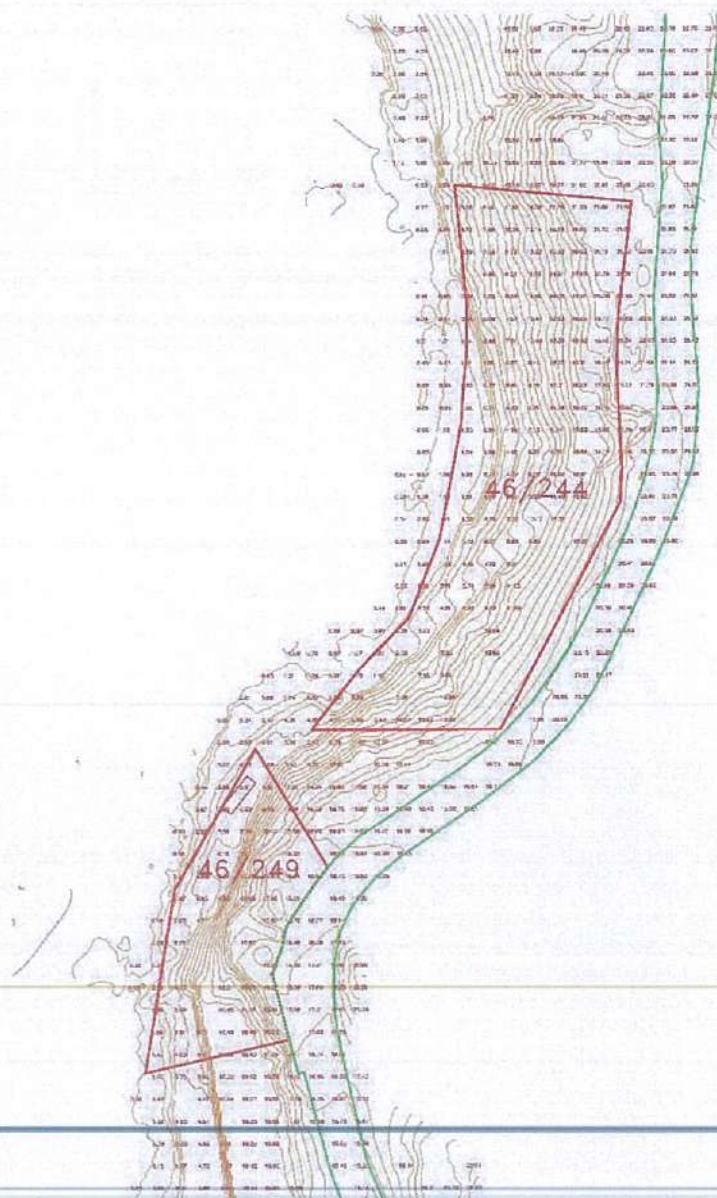


Figura 8. Rilevimi topografik i truallit që do të zhvillohet

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Sipërfaqja totale e ndërtuar mbi tokë do të jetë 10905.43 m². Objekti kryesor do të ketë funksion hotel dhe residencial dhe do të ketë lartësi maksimale +21.40 m. Seksioni në veri i këtij objekti do të shërbejë si hotel ku në katin përdhe parashikohet recepsioni dhe një restorant, ndërsa në katet sipër dhoma dhe suita hoteli të cilat shikojnë nga deti. Pjesa e hotelit ka gjithashtu një atrium të ngritur në gjithë lartësinë e objektit që zvogëlohet në çdo kat. Lëvizja vertikale bëhet nga një grup shkallë ashensor dhe shkallët e emergjencës.

Pjesa tjetër, i takon residencave në të njëjtin objekt por me hyrje të veçantë. Pjesa residenciale ka apartamente të tipologji 1+1, 2+1 dhe 3+1, me pamje nga deti dhe ballkon me element hijëzues brise soleil. Apartamentet kanë zonim të mirë funksional dhe ndarje të qarta hapësinore. Lëvizja vertikale bëhet nga dy grupe shkallë ashensor të pozicionuar në dy skajet e objektit, një nga shkallët është e përbashkët me hotelin. Lartësia e katit tip është 3.15 m. Gjithashtu parashikohen shkallë publike që zbresin nga rruga kryesore në Lungomare. Vilat janë të pozicionuara në truallin në jug të zhytura një kat në tokë dhe aksesohen nga rruga në katin e sipërm.

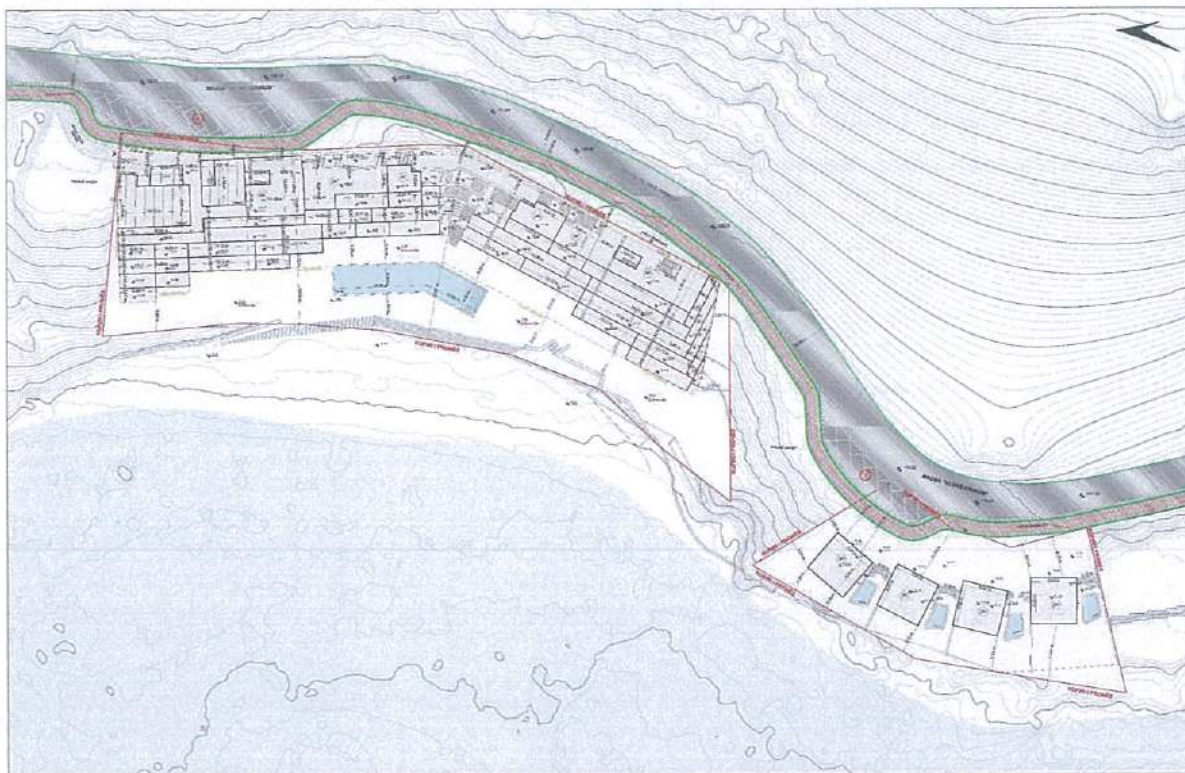


Figura 9. Planvendosja e objektit

Në nivelin e sistemit, zonimi funksional realizohet nga vetë objekti gjeometria e pronës dhe afërsia me detin.

Akresi në pronë realizohet në pjesën lindore, nga rruga “Vlorë-Orikum”. Lëvizja e mjeteve për në parkim bëhet me anë të një rampe në katin përdhe.

Në katin përdhe pozicionohen të gjitha nyjet e nevojshme për realizimin e aksesit në objekt (shërbime) dhe për qarkullimin në të (nyje vertikale- shkallë, ashensorë).



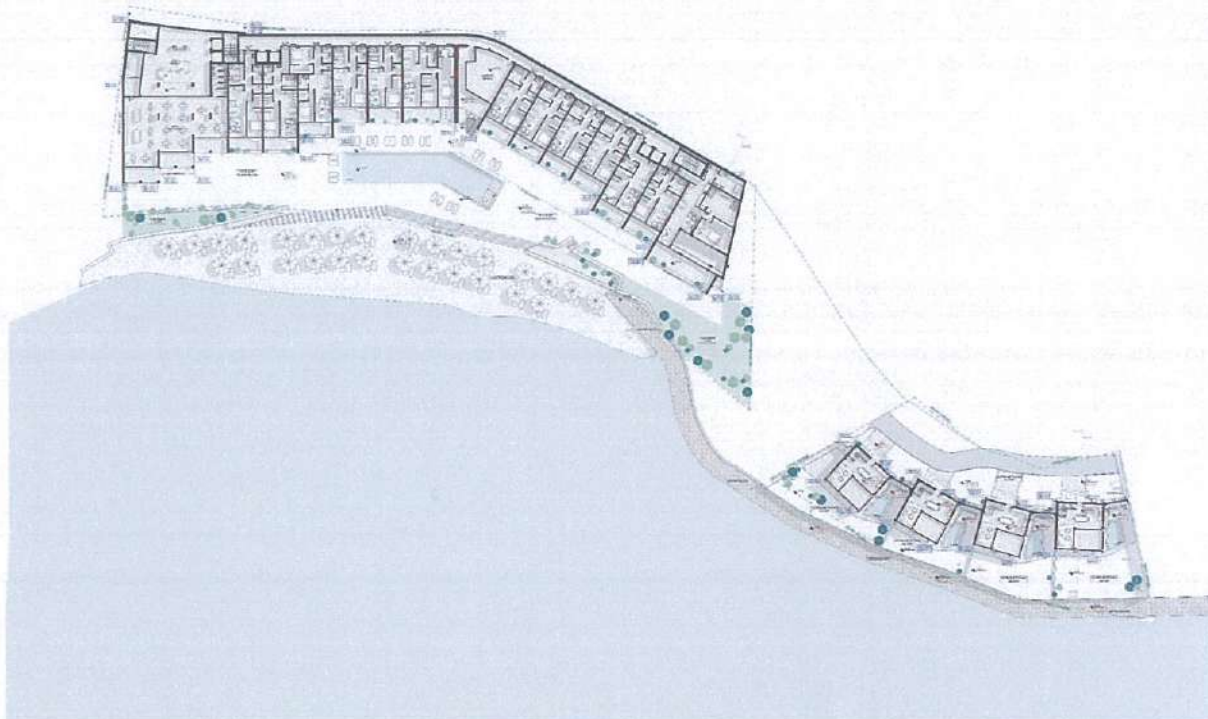


Figura 10. Plani i sistemit

Në katet tip, ku pozicionohen apartamente të tipologjive të ndryshme, të zonuara në varësi të pamjes apo orientimit më të mirë, qarkullimi vertikal realizohet me po të njëjtat nyje që fillojnë që nga kati 0.

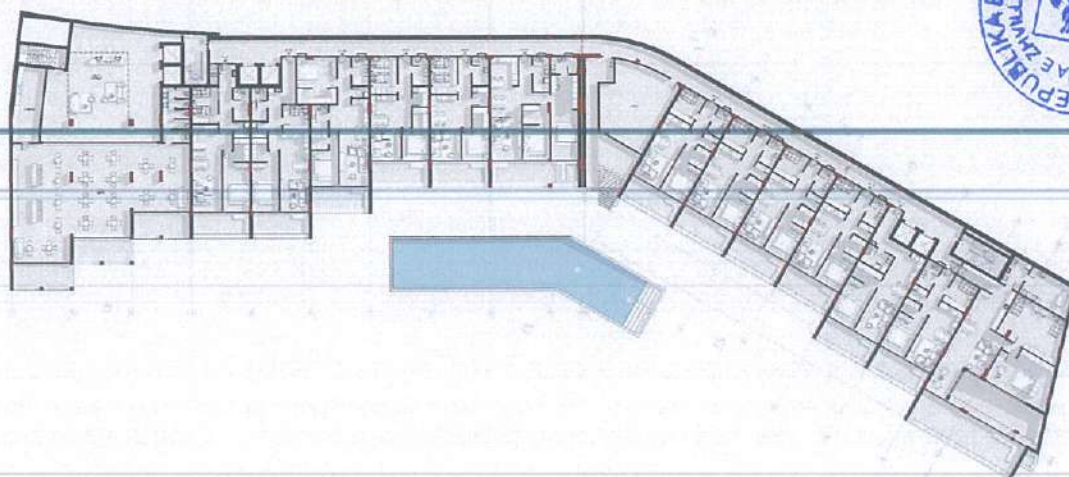


Figura 11. Planimetria e mobiluar e katit përdhe



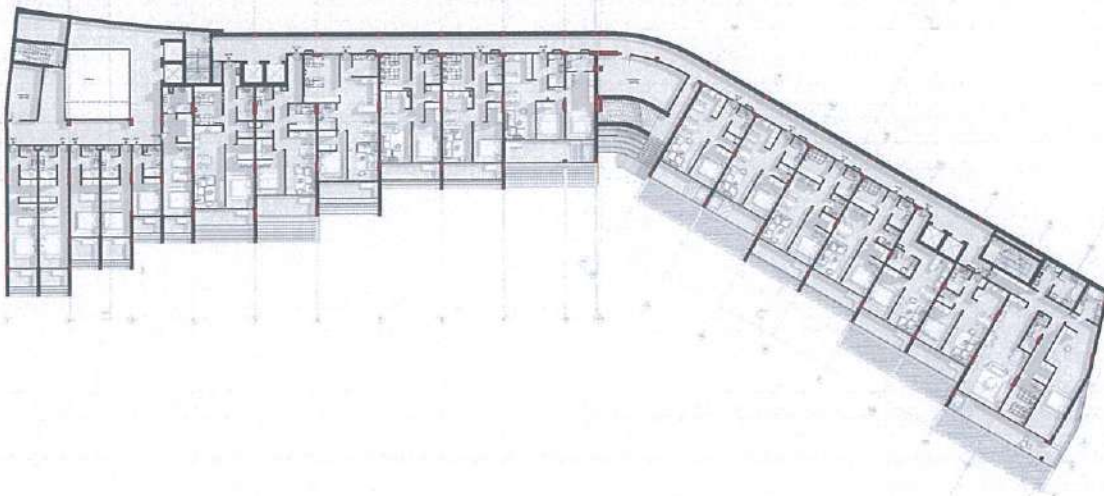


Figura 12. Planimetria e mobiluar e katit +1

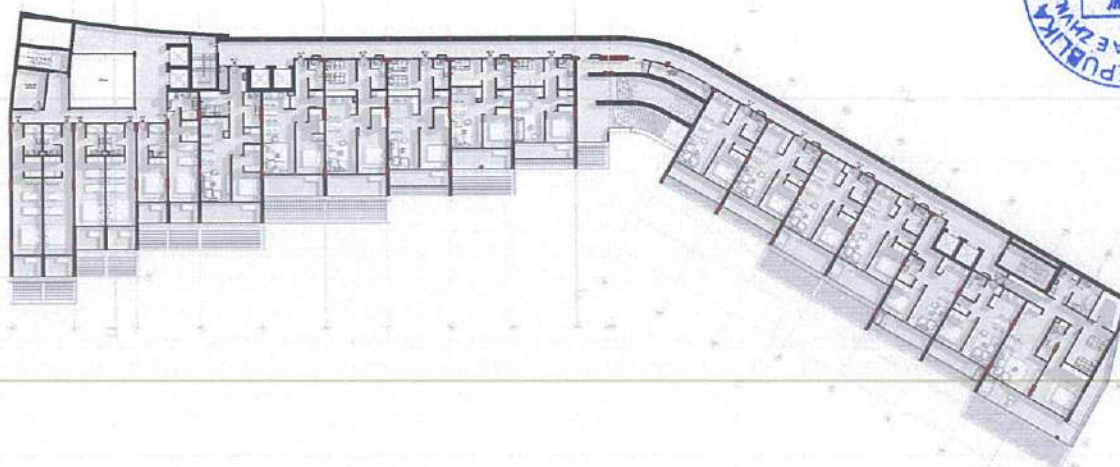


Figura 13. Planimetria e mobiluar e katit +2

Shpërndarja e flukseve bëhet nga korridori me një orientim dhe grupet shkallë ashensor në skajet e objektit. Tipologjitë e apartamenteve janë 1+1; 2+1 dhe 3+1. Hyrjet në apartamente janë kryesisht në qendër duke bërë ndarje funksionale optimale. Apartamentet marrin dritë natyrale të paktën nga një orientim dhe kanë dalje në ballkon me pamje nga deti.

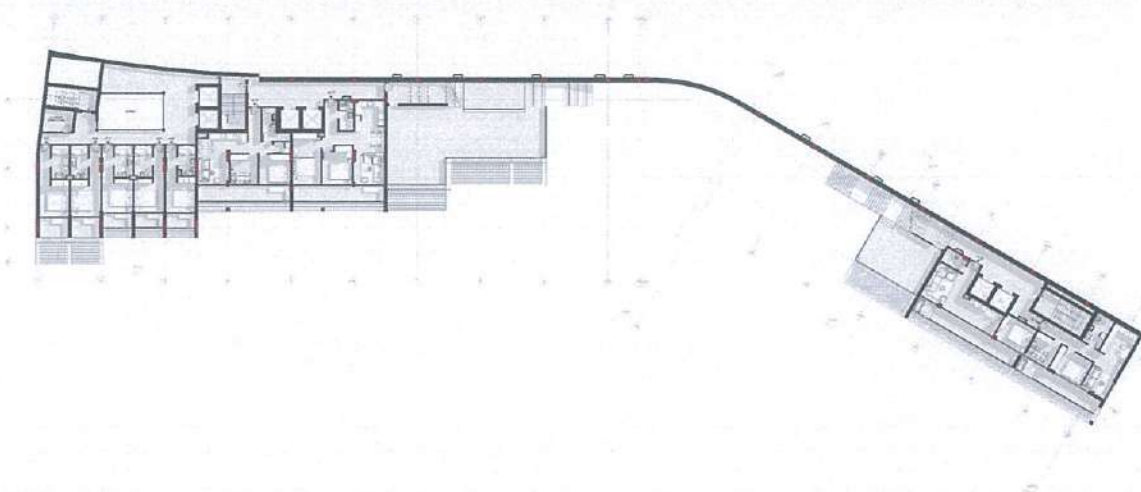


Figura 14. Planimetria emobiluar e katit +5

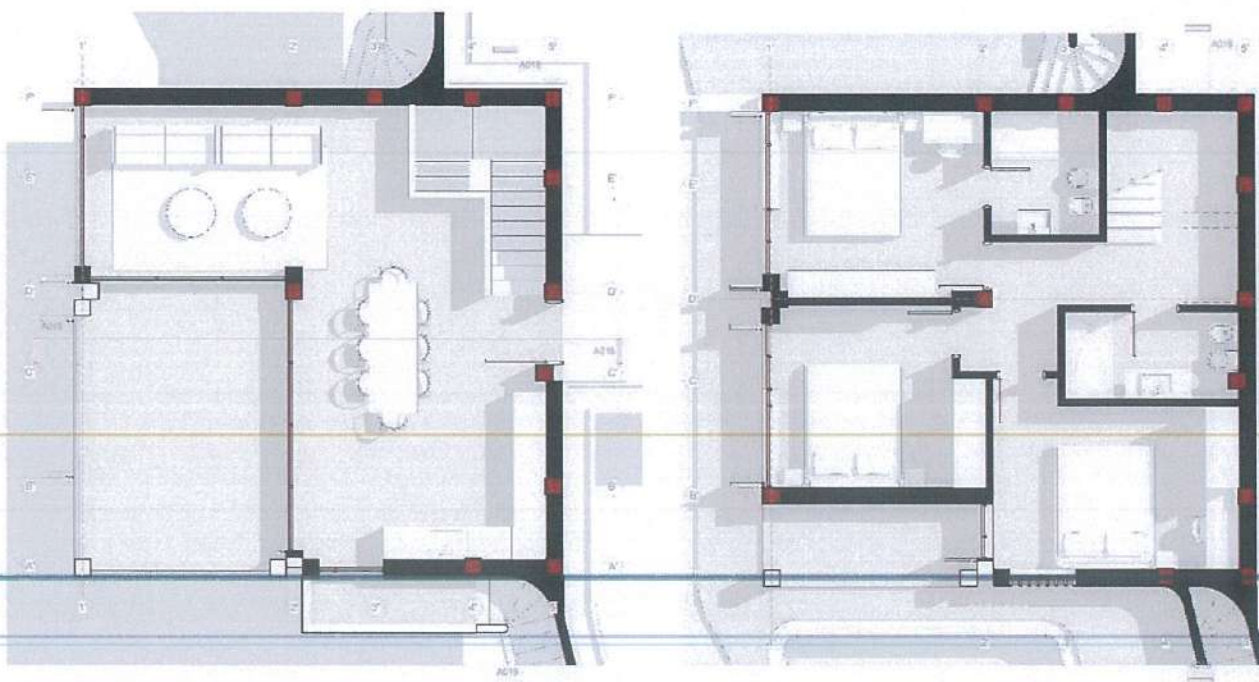


Figura 15. Planimetria e katit 0 vila

Figura 16. Planimetria e katit -1 vila

Në total struktura strehon 28 dhoma hoteli dhe 59 apartamente.

Më poshtë paraqiten prerjet e strukturave.



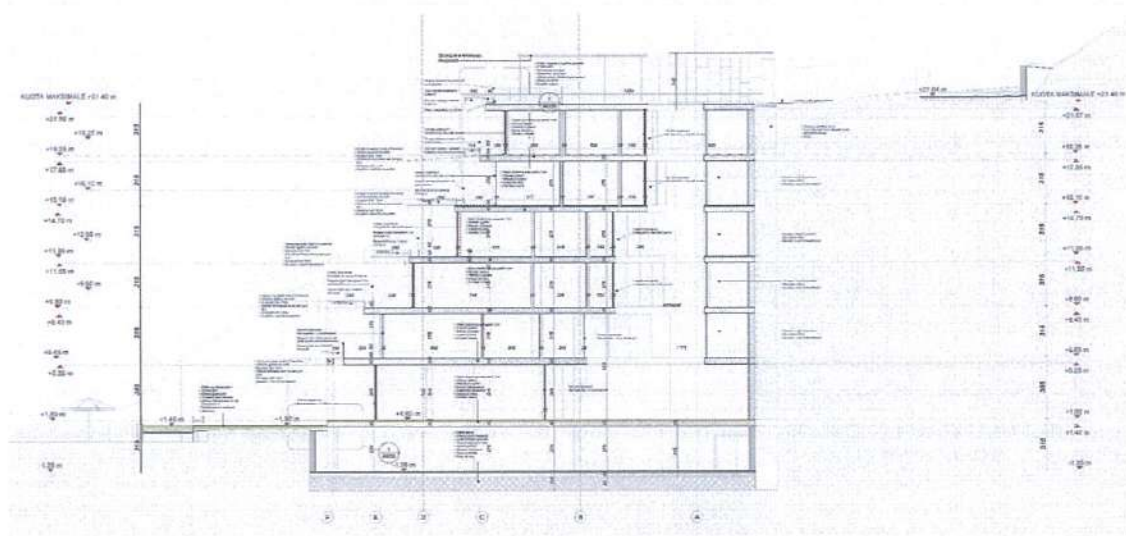


Figura 17. Prerje 1-1 e objektit

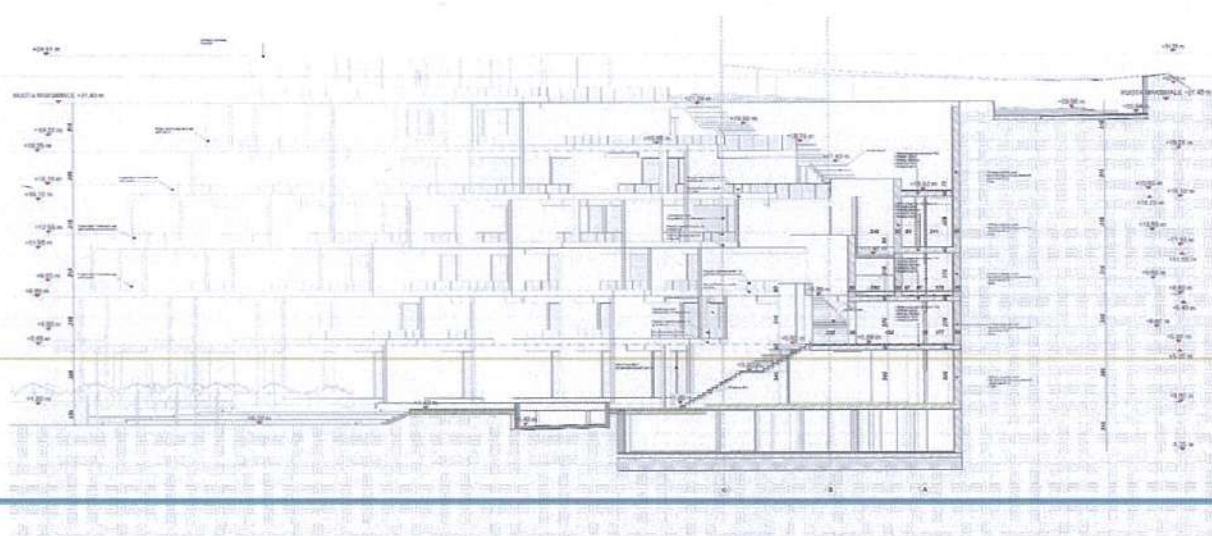


Figura 18. Prerje 2-2 e objektit



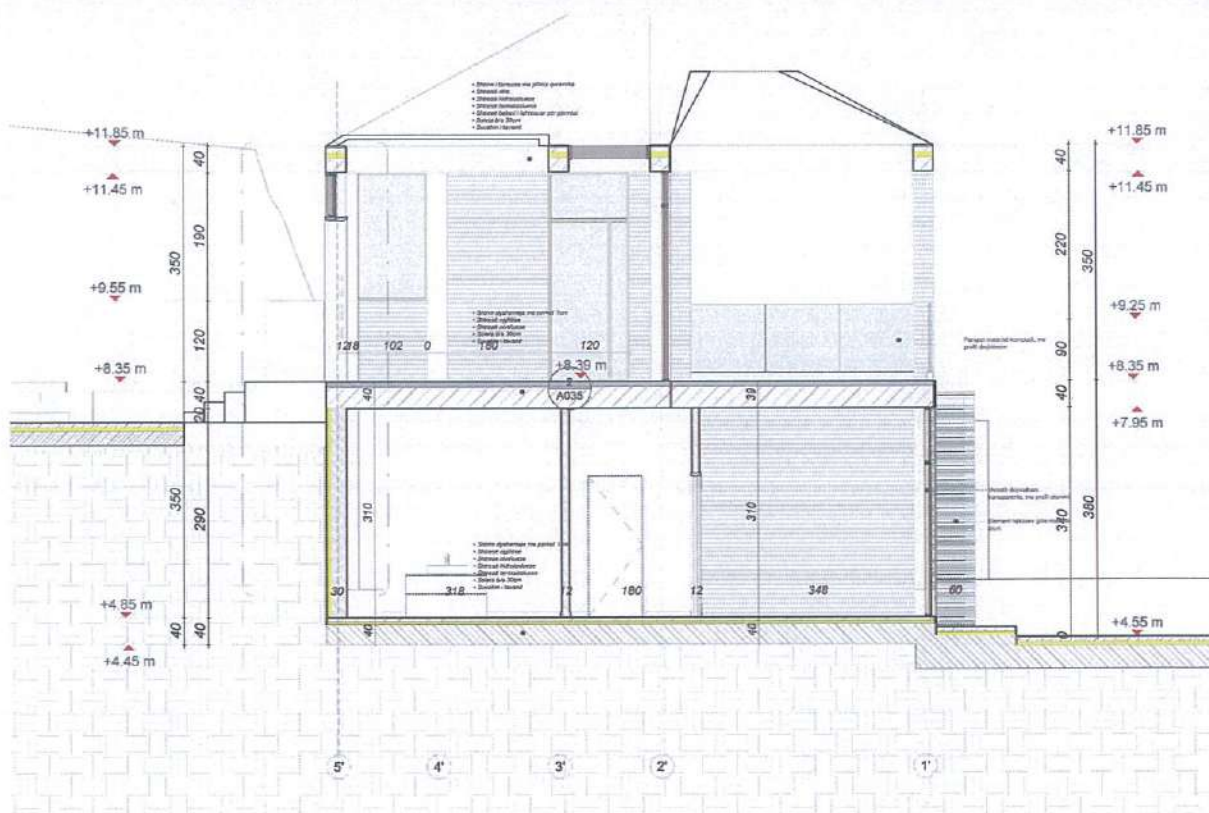


Figura 19. Prerje e vilës

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

Sistemi konstruktiv i objekteve do të jetë me element prej betoni të armuar (sistem tra-kollonë dhe mure). Themeli do jetë i llojit pllakë. Për ndarjet e jashtme dhe të brendshme do të përdoren tulla me bira. Fasada e objektit do të trajtohet me pllaka Cosentino dhe do të kombinohet me Rammed Earth. Gjithashtu do të përdoren elemente hijëzues në forme brise soleil material kompozit. Muret dhe fasadat me Rammed Earth realizohen përmes shtypjes së shtresave të tokës së përzgjedhur në kallëpe. Përbërja e tokës mund të stabilizohet me gëlqere ose çimento, ndërsa sipërfaqet përfundojnë me trajtime mbrojtëse sipas projektit arkitektonik. Fasadimi me pllaka Cosentino kryhet me panele kompozite të parapërgatitura, të montuara mbi konstrakte metalike, duke siguruar stabilitet, ventilim dhe jetëgjatësi. Pllakat ofrojnë rezistencë ndaj kushteve atmosferike dhe mirëmbajtje të thjeshtë, duke ruajtur performancën teknike dhe cilësinë estetike të projektit.

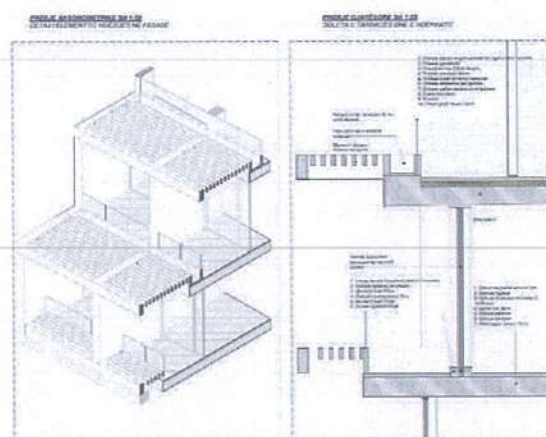


Figura 20. Detaje të fasadës



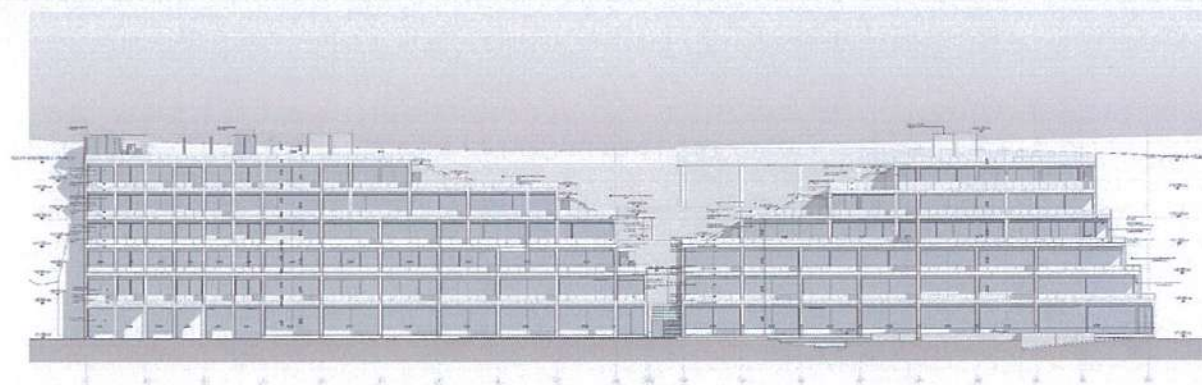


Figura 21. Pamje perëndimore

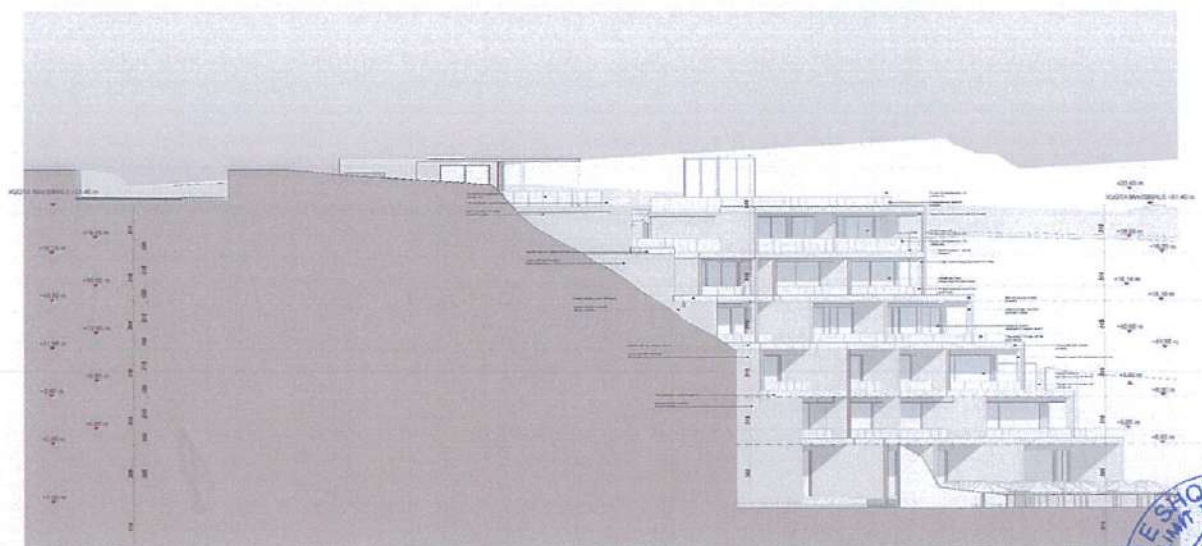


Figura 22. Pamje veriore

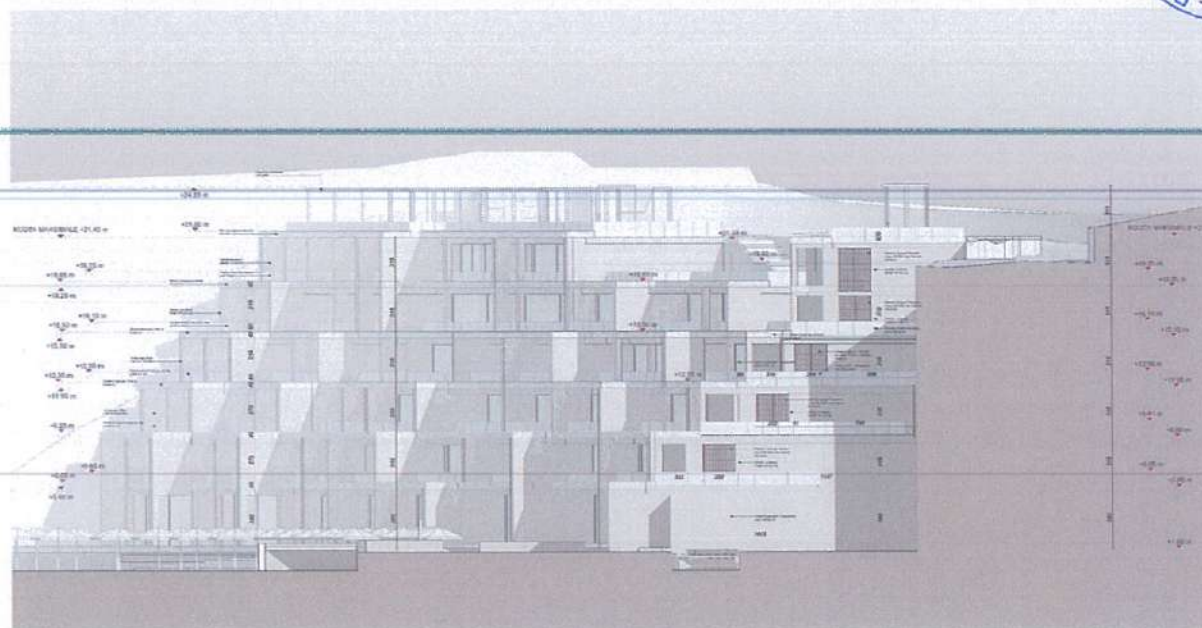


Figura 23. Pamje jugore

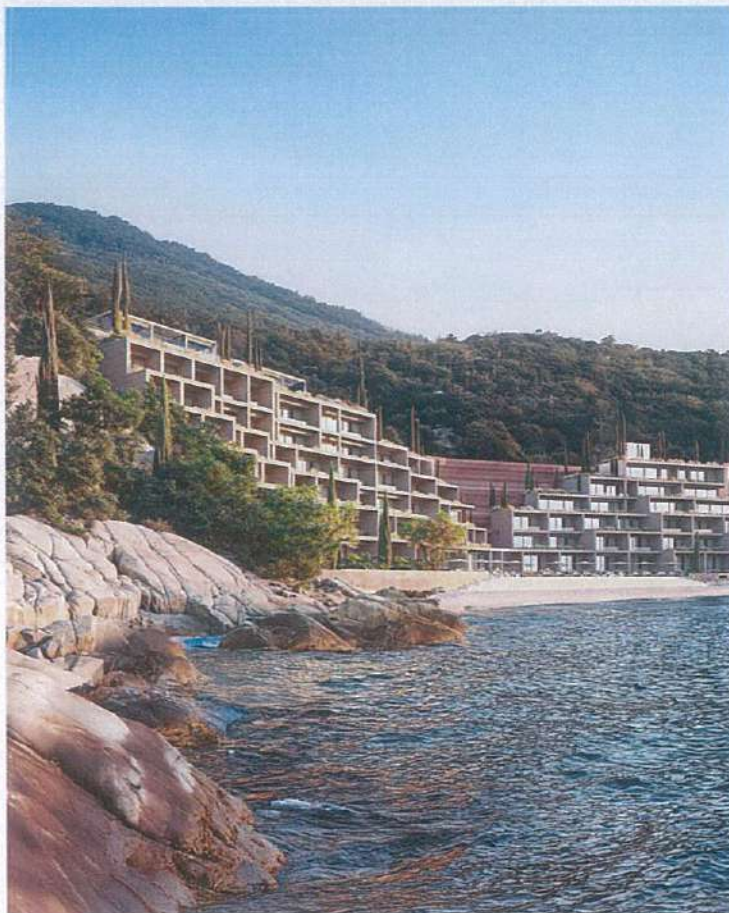


Figura 24. Pamje 1



Figura 25. Pamje 2



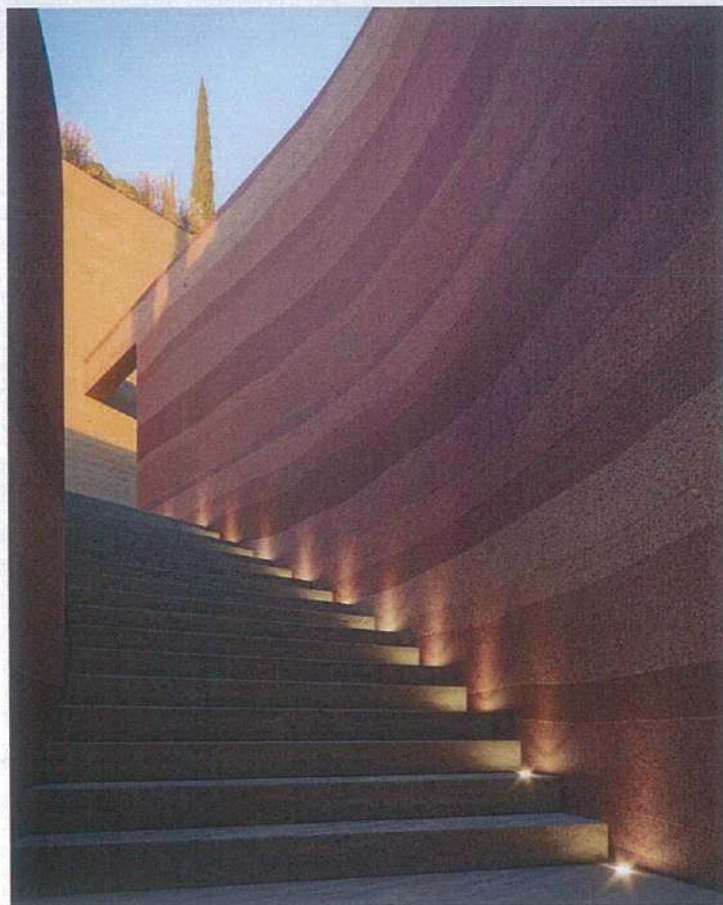


Figura 26. Pamje 3



Figura 27. Pamje 4

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Objekti do të ruajë këta tregues zhvillimi, të cilë janë:

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	6000 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	2798.81 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	10905.43 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	2755 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	13660.44 m ²
Sipërfaqe e shkallareve të jashtme:	390.50 m ²
Sipërfaqe e tarracave të shfrytëzueshme:	989.71 m ²
Sipërfaqe e pishinave:	246.88 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	46.65 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.82
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	+21.40 m
Numri i kateve mbi tokë:	1-2-3-4-5-6 kat
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8602; Nr. pasurie 46/244 dhe 46/249

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu: Kallkan-2.62 m,	2.18 m – 5.09 m
Lindja: Kallkan - 1.34 m,	8.16 m - 13.91 m
Jugu: 5.9 - 6.91 m,	4.79 - 6.90 m
Perëndimi: 5.69 m -19.7 m,	3.56 m - 10.92 m

Distancat nga trupi i rrugës sipas PPV: - m

Distancat nga trupi i rrugës ekzistuese: 2.87 m – 8.42 m, 8.16 m – 13.91 m



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Kati nëntokë (bodrumi) do të jetë i zytur në kuotën -1.35 m nga niveli i kuotës së sistemuar 0.00 të trotuarit (brenda kufijve të përcaktuar në VKM Nr.408 dt 13.05.2015 e përditësuar). Niveli nëntokë është zonuar në dy zona funksionale kryesore: Pjesa e parkimit, dhe pjesa e hapësirave teknike të nevojshme nëntokë, me lartësi kati 3.15 m. Në total janë 61 poste parkimi, niveli i parkimit aksesohet përmes rampës qarkulluese në këto nivele.

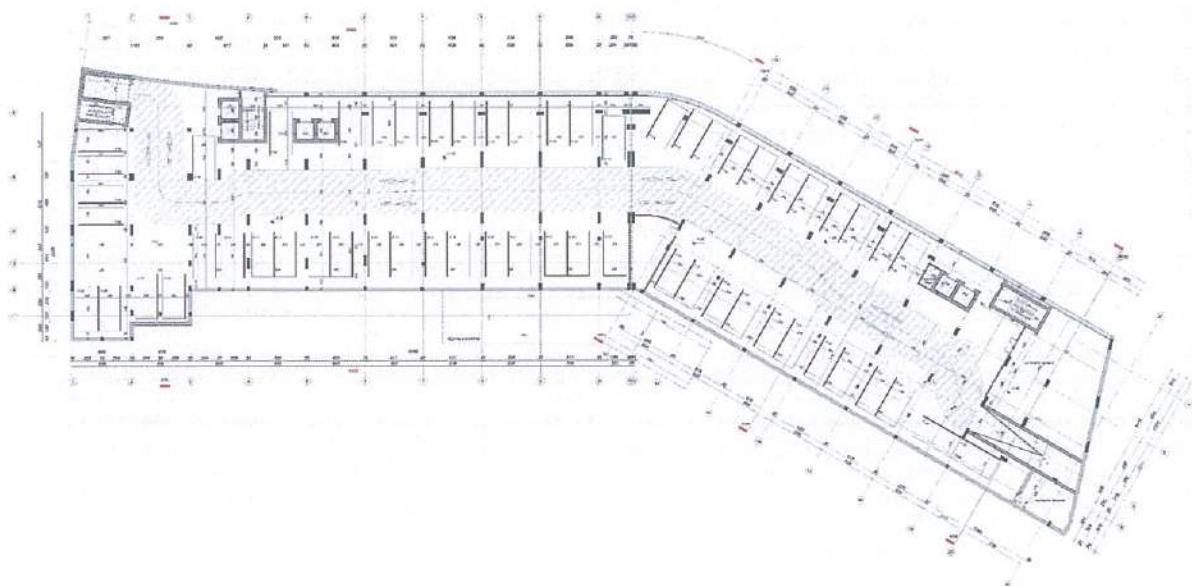


Figura 28. Plani i parkimit, kati -I

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Zgjidhjet infrastrukturore janë përshtatur me nevojat e projektit dhe standardet më të larta përkatëse. Rruga sipas PPV-së Bashkisë Vlorë është e kategorizuar si IN – Infrastrukturë. Ajo shtrihet paralelisht me vijën bregdetare, duke krijuar një korridor lidhës dhe aksesues për parcelat përreth. Rruga ndan zonat e mbrojtura natyrore dhe hapësirat e gjelbra nga zonat urbane në lindje, duke funksionuar njëkohësisht si aks qarkullimi dhe kufi rregullues midis peizazhit bregdetar dhe zhvillimeve urbane. Projekti integrohet me rrjetin e kanalizimeve dhe me lidhjet rrugore, duke garantuar furnizim dhe shërbime urbane të qëndrueshme, si dhe qasje të drejtpërdrejtë në rrugën kryesore.



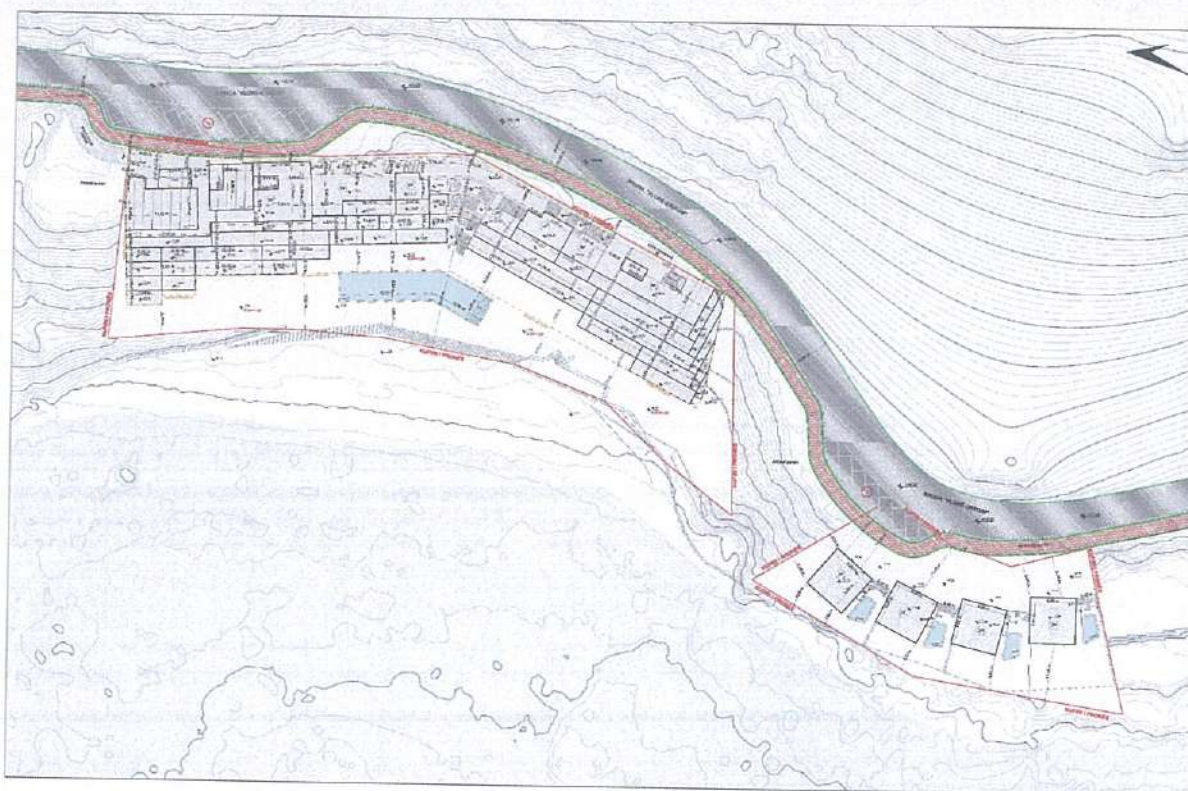


Figura 29. Planvendosje dhe aksesi nga rruga

