



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: KOMPLEKS RESIDENCIAL 11-13 KATE MBI
TOKË DHE 2 KATE NËN TOKË, NË RRUGËN "ZENEL MURRA", BASHKIA VLORE

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, Nr. 33, Datë 26.03.2025

Projektues:
SOFIA ALBRIGO
LUX PROJECT



Zhvillues:
"REGINA GROUP CONSTRUCTION"
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 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



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin “Kompleks residencial 11-13 kate mbi tokë dhe 2 kate nën tokë, në rrugën “Zenel Murra”, bashkia Vlorë”, me zhvillues “Regina Group Construction” sh.p.k dhe porositës “Regina Group Construction” sh.p.k, bazuar në:

- Ligji Nr.107, dt.13.05.2014 – Per 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 Zenel Murra, Bashkia Vlorë. Konkretisht, trualli ndodhet në zonën kadastrale Nr. 8602 me numër pasurie 14/226, me një largësi rreth 1 km nga bregu i detit dhe Lungomare. Në pjesën lindore të truallit që do të zhvillohet, shtrihen kodrat e qytetit të Vlorës. Vetëm 1.9 km nga trualli ndodhet Vlora Marina. Zona është ndërtuar me objekte me funksion banim dhe struktura akomoduese për turizëm familjar. Projekti propozon ndërtimin e një strukture me objekte 11 kat dhe 13 kat mbi tokë dhe 2 kate nën tokë, me funksion residenca turistike.

Në truall evidentohen mbetje të strukturave, të cilat i referohen kaminave të dikurshme të ndërtuara në këtë zonë. Propozimi respekton treguesit e përcaktuar në rregullore. Struktura e re e propozuar është e përbërë nga dy objekte: objekti A në veri 11 kate ka një lartësi maksimale prej 39.46 m, ndërsa objekti B në jug 13 kate ka lartësi prej 45.50 m. Të dy objektet janë të inklinuar me 7 gradë. Zona paraqet një interes të veçantë për vetë faktin se është një zonë në funksion të turizmit. Vitet e fundit ka patur interes në ndërtimin e resorteve në funksion të turizmit pasi zona nuk përmbush kërkesat e klienteve për kapacitetin që ka. Me ndërtimin e bypassit të Vlorës dhe rrugëve të tjera lidhëse nga Vlora përfshirë tunelin e Llogarasë kjo zonë ka potencialin për tu kthyer nje 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. Vendodhje e truallit me Nr 14/226.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Trualli në zhvillim ndodhet në njësinë strukturore **VL.UB.6.1270**. Sistemi: Urban Kategoria baze: A. Banim, nenkategoria: A.4 (Zona Banimi).

Në truallin prej 4456 m², sipas kontratës sipërmarrëse Nr.rep 1902 Nr.koleksioni 1094 të datës 14.10.2024, kompania zhvilluese "Regina Group Construction" sh.p.k ka si synim të zhvillojë dhe ndërtojë një "Kompleks residencial 11-13 kate mbi tokë dhe 2 kate nën tokë, në rrugën "Zenel Murra", bashkia Vlorë".



2.2 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.

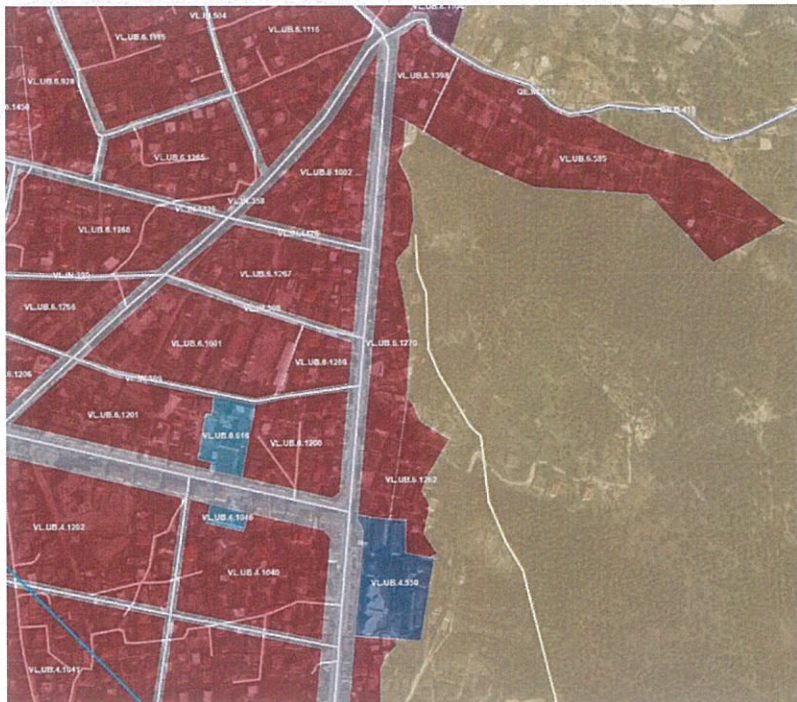


Figura 2. Harta e njësive strukturore VL.UB.6.1270 në të cilën ndodhet trualli që do të zhvillohet

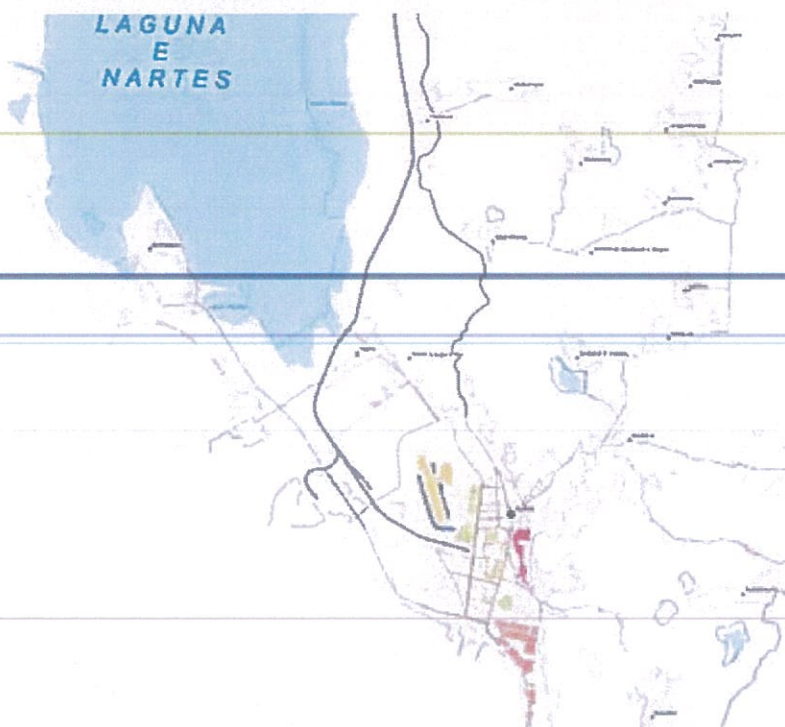


Figura 3. Instrumentet e zhvillimit të zones



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Në gjendjen ekzistuese të truallit ndodhen mbetje të strukturave të vjetra. Terreni ku ndodhet trualli është me pjerrësi, në rrëzë të kodrës, ku në pjesën perëndimore në afërsi të rrugës fillon me kuotat +9.56m; +11.67m dhe në pjesën lindore terreni shkon në kuotën +22.20 m. Aktualisht trualli ka bimësi të ulët (shkurre).



Figura 4. Pamje nga gjendja ekzistuese e truallit

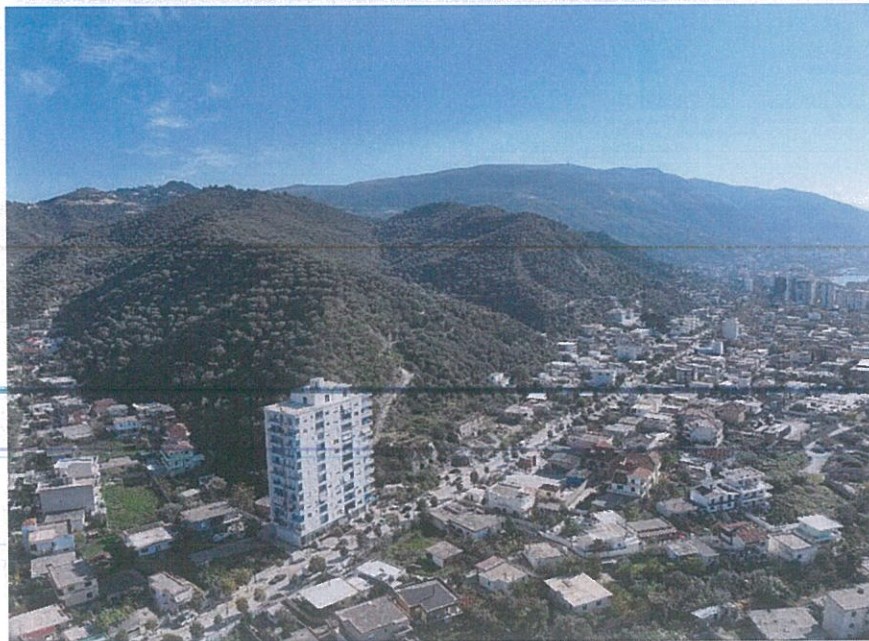


Figura 5. Pamje nga gjendja ekzistuese e truallit

Në pjesën veriore, trualli kufizohet me një objekt 12 kate. Në pjesën jugore trualli kufizohet me një objekt 2 kat. Në pjesën perëndimore trualli është i kufizuar me rrugën “Zenel Murra”. Objekti që do të ndërtohet është menduar të pozicionohet midis kuotës +10.38 m dhe +12.30 m.



Figura 6. Rilevimi topografik i truallit që do të zhvillohet

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksonet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti A është i lartë 11 Kate dhe ka një lartësi maksimale prej 39.46 m, ndërsa Objekti B është i lartë 13 Kate dhe ka lartësi prej 45.50 m. Të dy objektet janë të inklinuar me 7 gradë. Kati përdhe do të jetë i lartë $h=4.50\text{m}$, kati tip do të jetë i lartë $h=3.24\text{m}$ dhe parapeti i terracës do të jetë i lartë $h=1.0\text{m}$.

OBJEKTI A: Kati përdhe ka një lartësi kati prej 4.5m dhe parashikohet të përdoret për shërbime të ndryshme në funksion të vetë kompleksit, por edhe të komunitetit përreth. Katet e tjera do të shërbejnë për banim me apartamente të tipologjive të ndryshme. Ky objekt do të jetë i lartë 11 Kate me lartësi maksimale 39.46 m.

OBJEKTI B: Kati përdhe ka një lartësi kati prej 4.5m dhe parashikohet të përdoret për shërbime të ndryshme në funksion të vetë kompleksit, por edhe të komunitetit përreth. Katet e tjera do të shërbejnë për banim me apartamente të tipologjive të ndryshme. Ky objekt do të jetë i lartë 13 Kate me lartësi maksimale 45.50 m

NËNTOKA: Nëntoka do të organizohet me 2 kate.



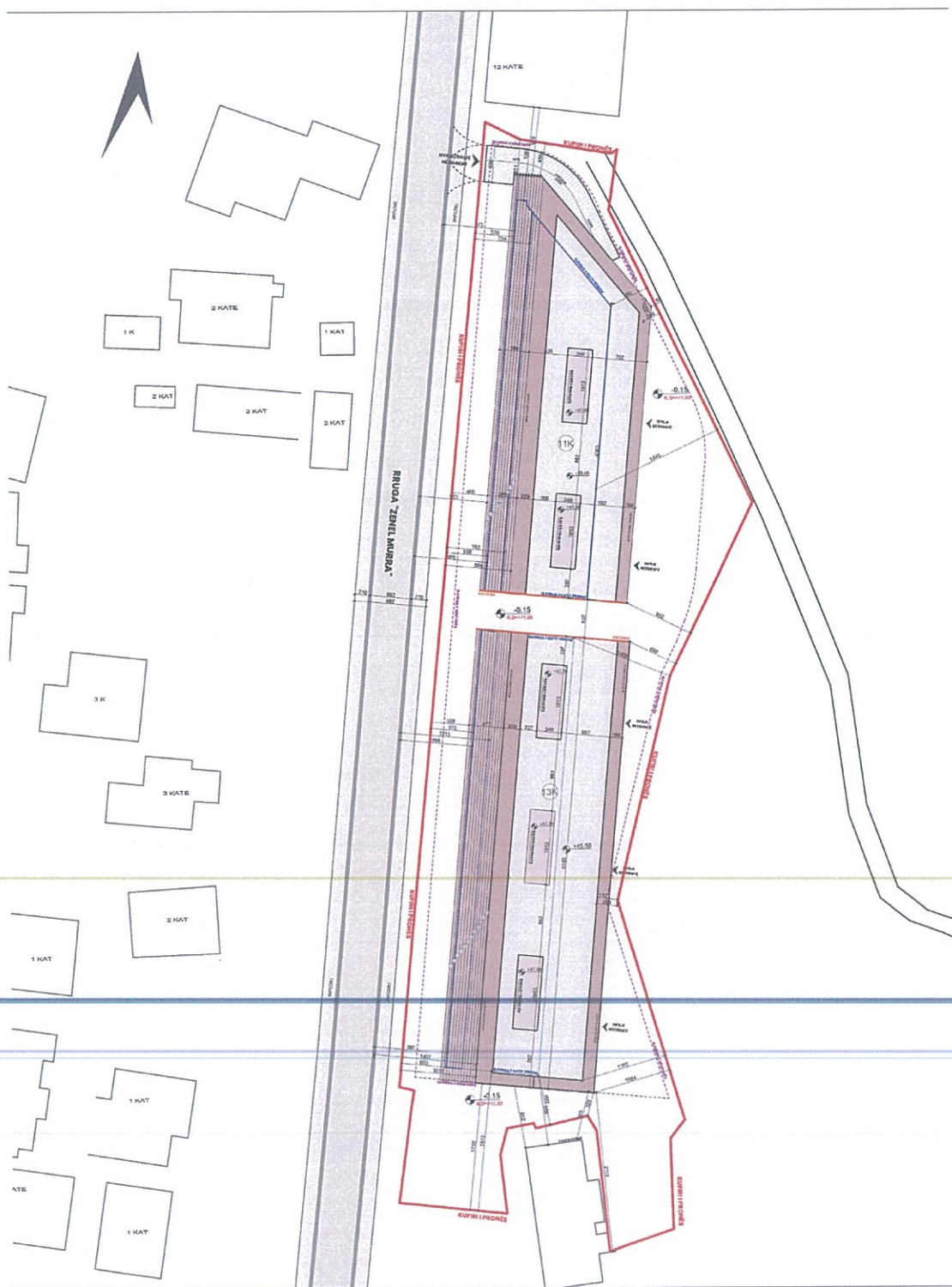


Figura 7. Planvendosja e objektit



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

Aksesi në pronë realizohet në pjesën perëndimore, nga rruga “Zenel Murra”. Në këtë pikë, realizohet qarkullimi i mjeteve, të cilat kanë opsionin e parkimit në nivelin nëntokë nëpërmjet një rampe. Në katin përdhe pozicionohen të gjitha nyjet e nevojshme për realizimin e aksesit në objekt (sherbime) dhe për qarkullimin në të (nyje vertikale- shkallë, ashensorë).

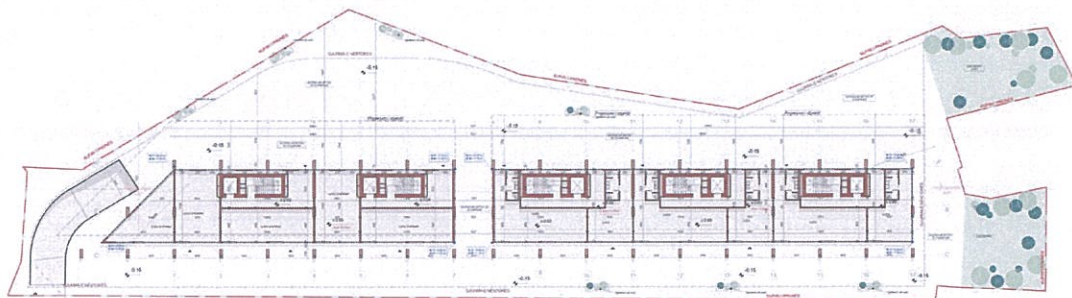


Figura 8. Plani i sistemit

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.

Shpërndarja e flukseve bëhet nga korridori me orientim të dyanëshëm dhe grupet shkallë ashensor, 2 në objektin A dhe 3 në objektin B. Tipologjitë e apartamenteve janë garsoniere 1+1; 2+1 dhe doublex në katet e fundit. Hyrjet në apartamente janë kryesisht në qendër duke bërë ndarje funksionale optimale. Apartamentet marrin dritë natyrale të paktën nga një orientim dhe të gjithë kanë dalje në ballkon me pamje nga deti apo kodrat.

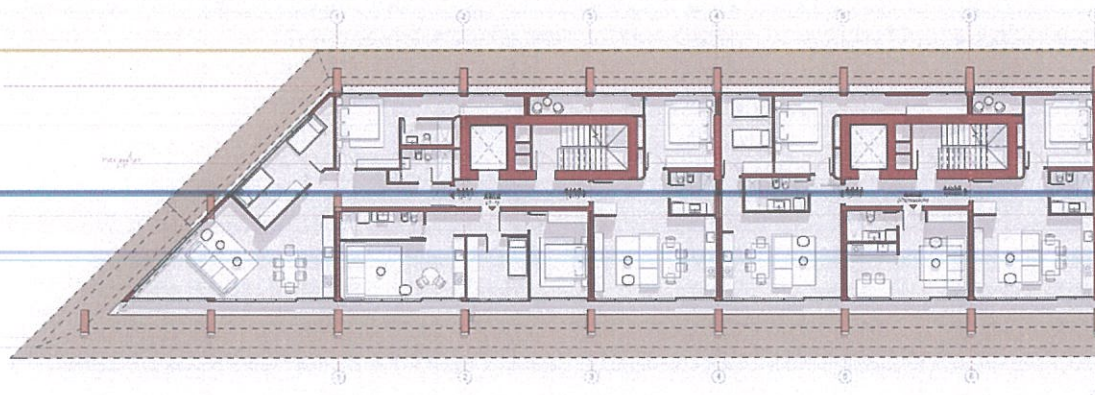


Figura 9. Planimetria e mobiluar e katit +1 Objekti A

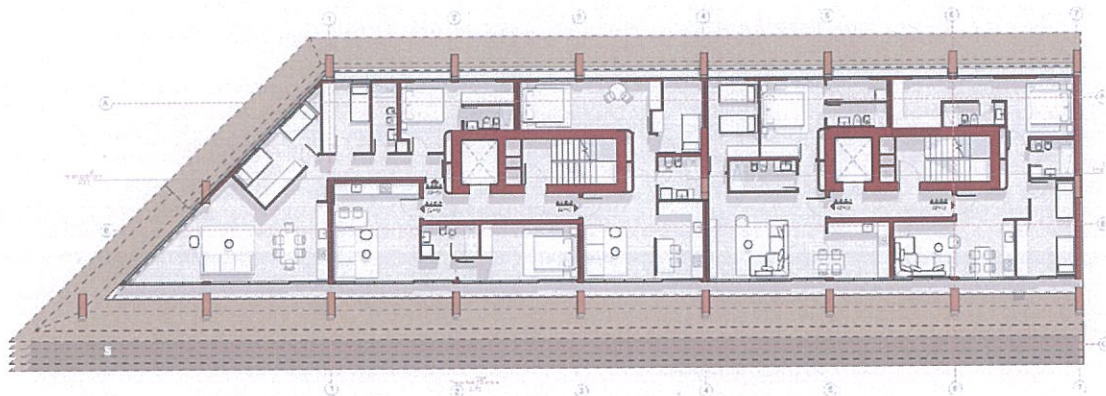


Figura 10. Planimetria e mobiluar e katit +5 Objekti A

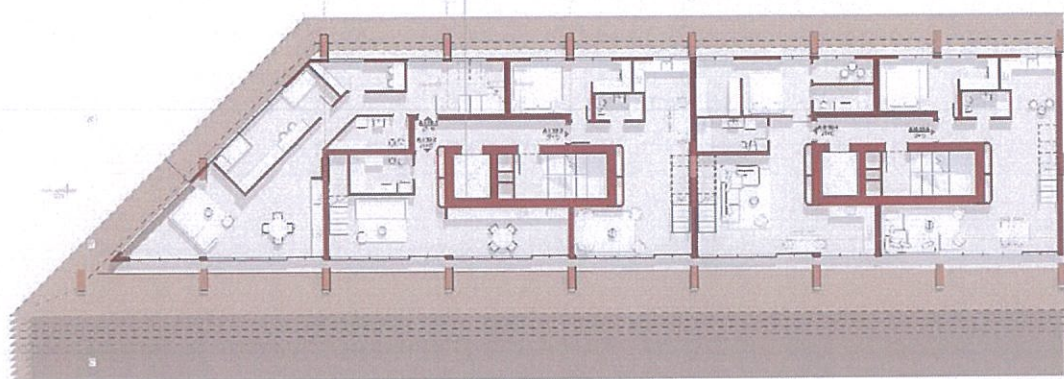


Figura 11. Planimetria e mobiluar e katit +10 Objekti A

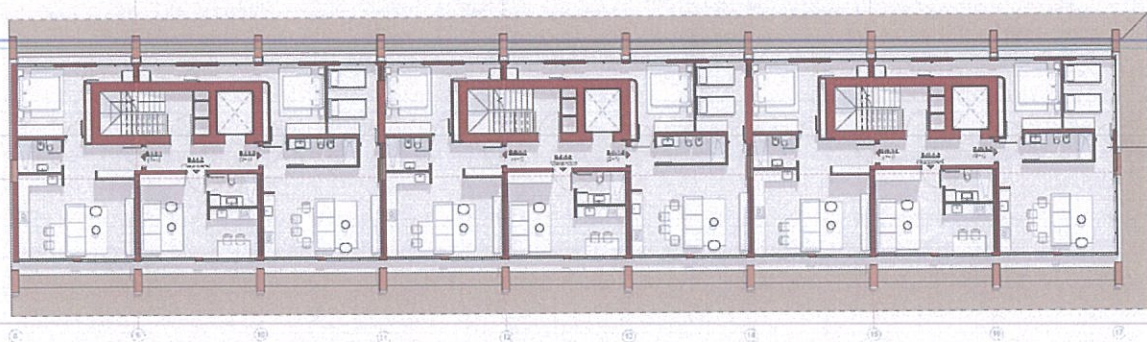


Figura 12. Planimetria e dimensionuar e katit +1 Objekti B



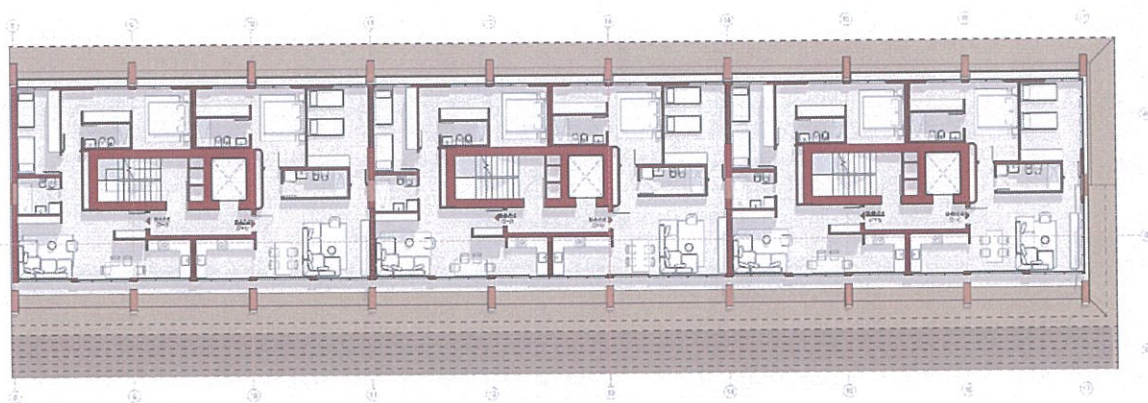


Figura 13. Planimetria e mobiluar e katit +7 Objekti B

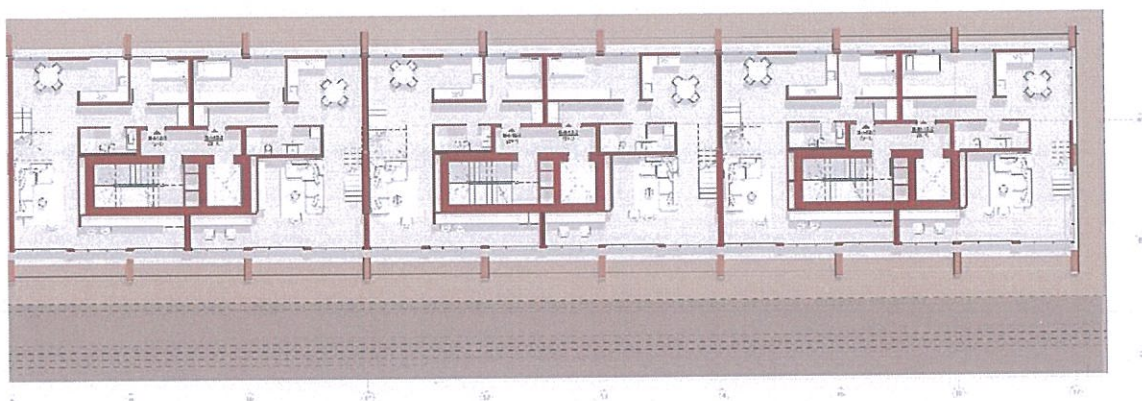


Figura 14. Planimetria e mobiluar e katit +12 Objekti B

Objekti A strehon 53 apartamente, nga të cilët 5 janë të tipologjisë doublex, në katin e fundit. Mesatarisht ka 5 apartamente në kat. Objekti B strehon 84 apartamente, ku 6 apartamentet në katin e fundit janë të tipologjisë doublex. Në total në të dy objektet kanë 137 apartamente të tipologjive të ndryshme.

Më poshtë paraqiten prerjet e strukturave.

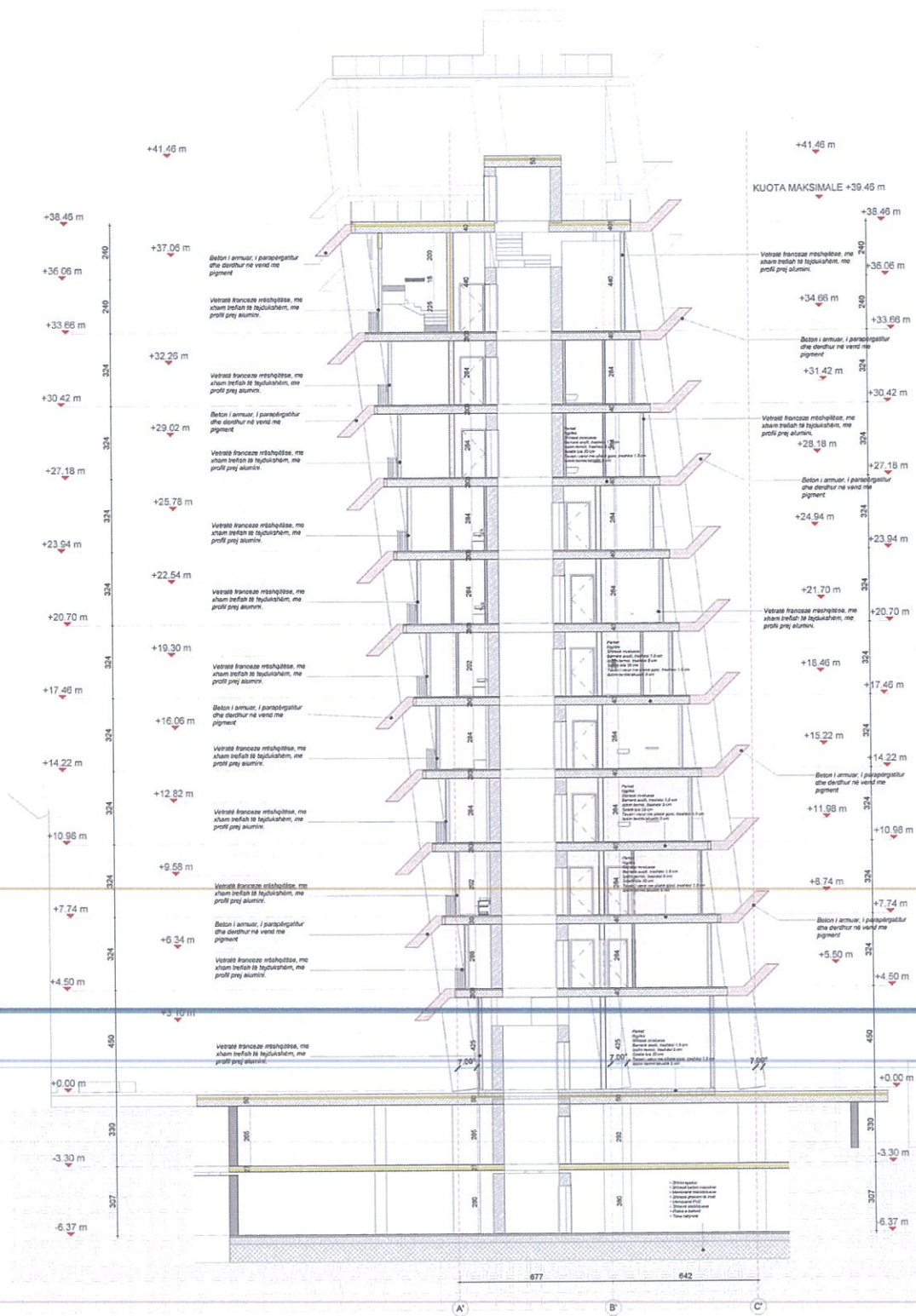


Figura 15. Prerje 1-1 e objektit A



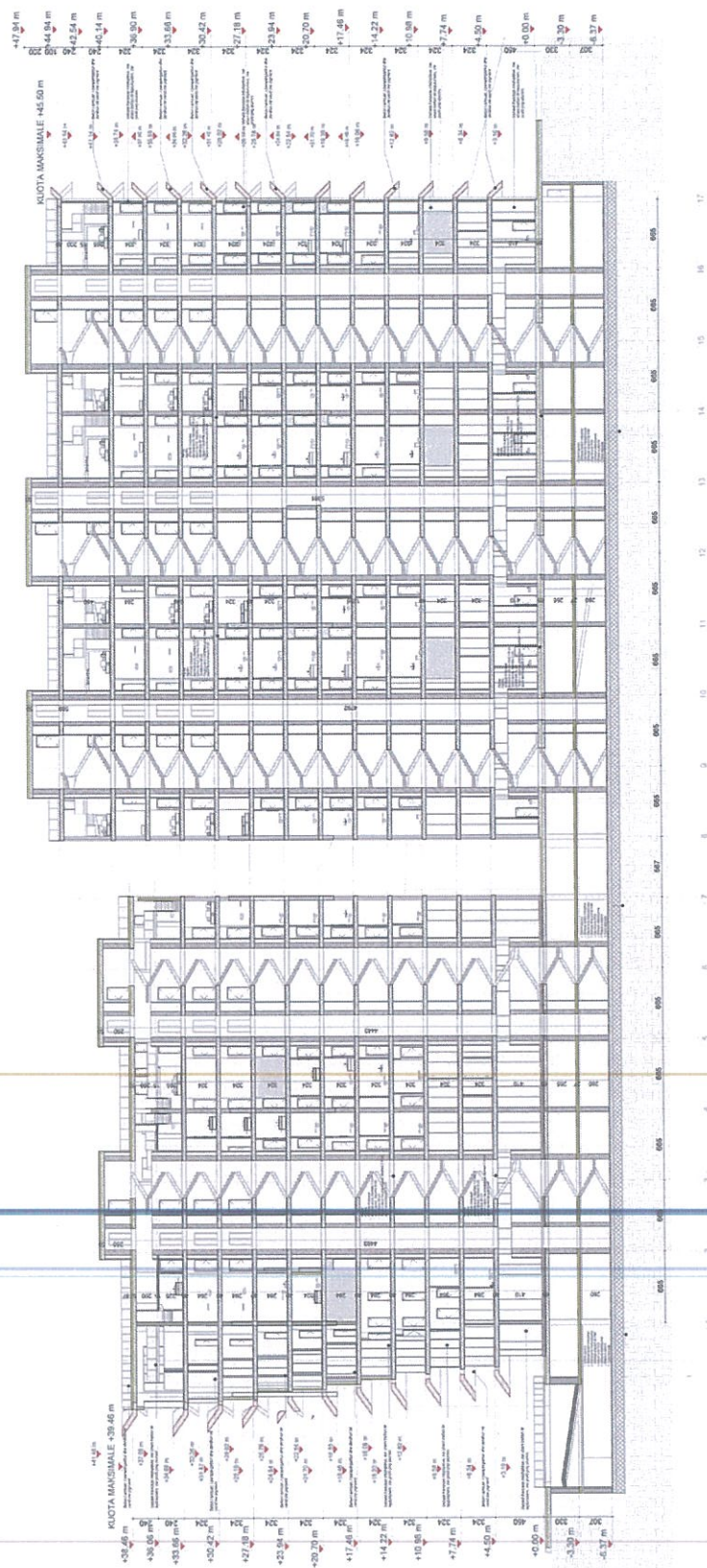


Figura 16. Prerje gjatësore e 2 objekteve



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.

Fasada e objektit do të realizohet me beton të armuar të derdhur në vend, me pigment të integruar në masë. Sipërfaqet e betonit do të kenë përfundim të trajtuar sipas kallëpeve të projektuar për të ruajtur teksturën natyrale të materialit. Ballkonet diagonale, në të njëjtin material, shërbejnë gjithashtu si elemente hijëzuese. Zgjatimi maksimal i tyre është 130 cm nga konturi i objektit.

Detajet arkitektonike të fasadës janë të paraqitura më poshtë.

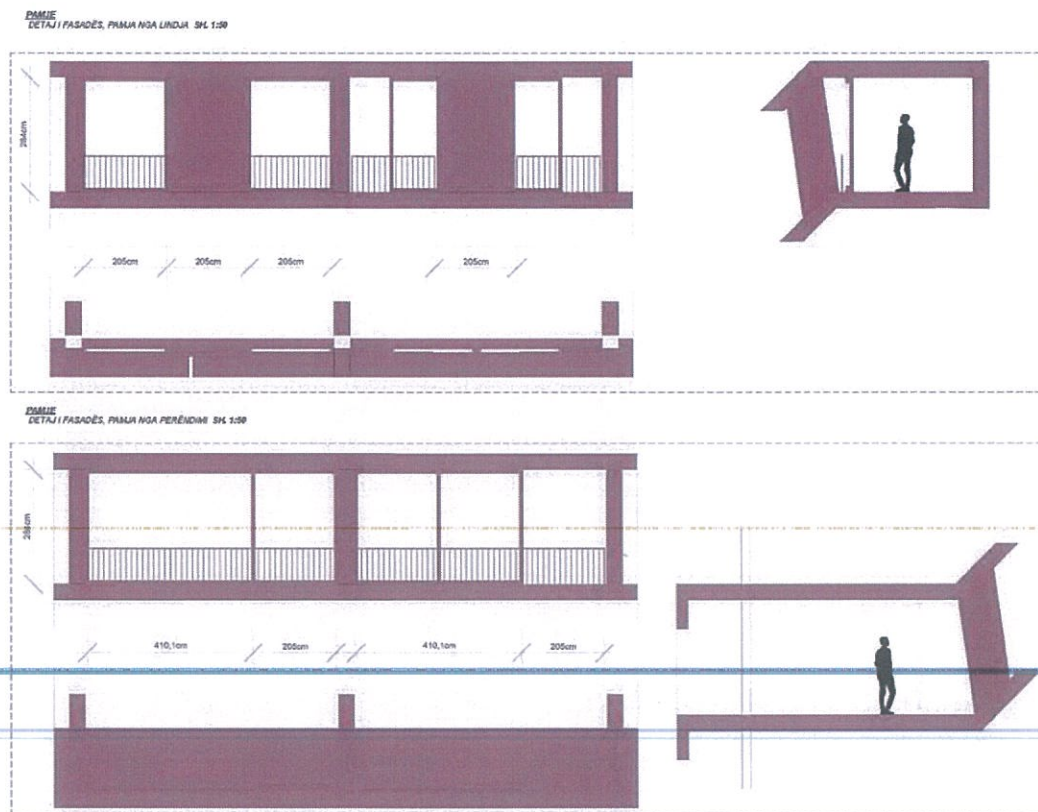


Figura 17. Detaje të fasadës





Figura 18. Pamje perëndimore e objekteve

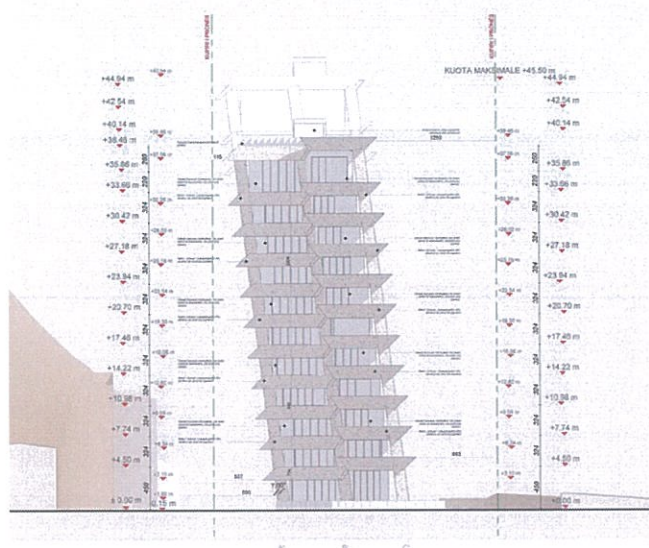


Figura 19. Pamje veriore

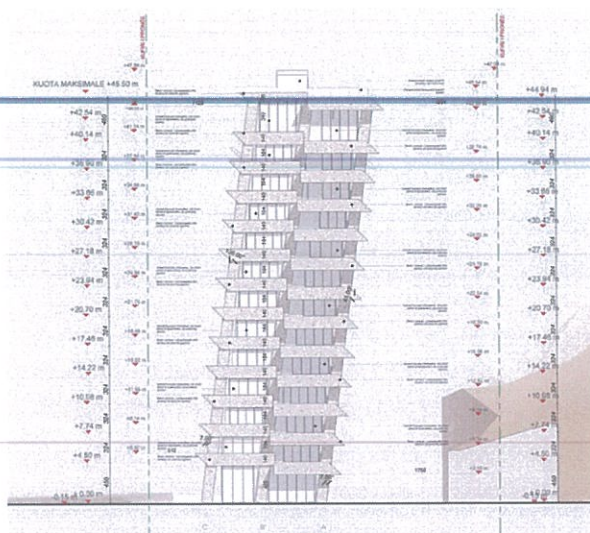


Figura 20. Pamje jugore





Figura 21. Pamje 1

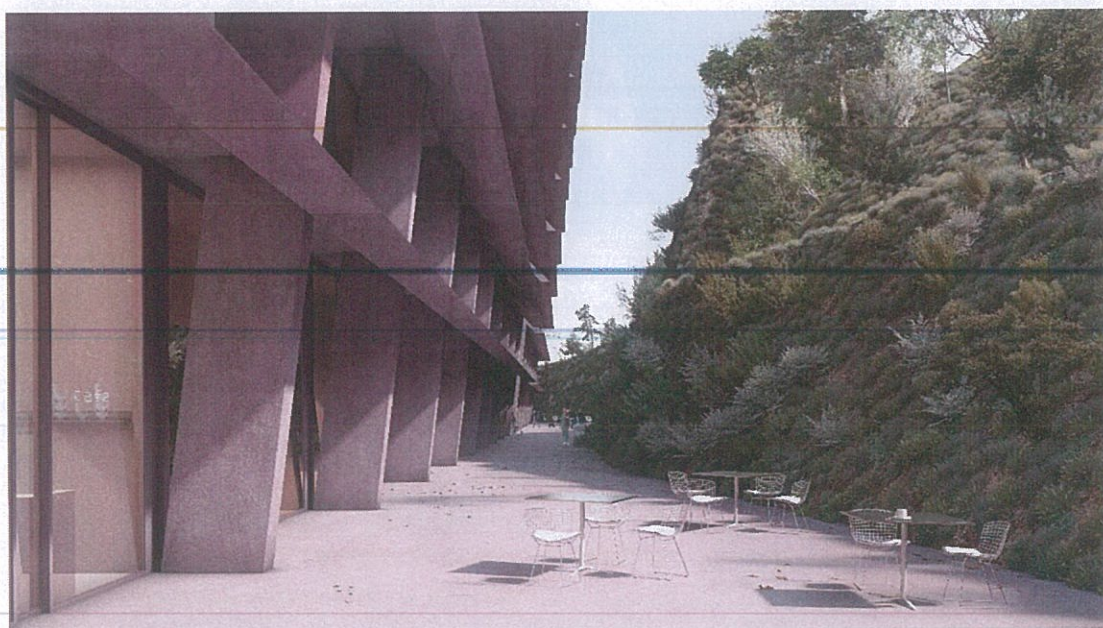


Figura 22. Pamje 2





Figura 23. Pamje 3



Figura 24. 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:	4456 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1491.5 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	18545.6 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	6957.2 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	25502.8 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	33.4 %
Intensiteti i ndërtimit:	4.16
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	45.50 m
Numri i kateve mbi tokë:	11 dhe 13 kat
Numri i kateve nën tokë:	2 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8602; Nr. pasurie 14/226

Kufizimet:

Veri: -

Jug: 14/86

Lindje: 14/217

Perëndim: 14/76

Distancat nga objekte ekzistues:

Veriu: 9.15 m – 12.85 m

Jugu: 6.63 m – 9.55 m

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu: 8.31 m – 4.39 m

Lindja: 0.85 m – 9.52 m

Jugu: 3.22 m – 22.22 m

Perëndimi: 4.88 m – 10.17 m

Distancat nga trupi i rrugës sipas PPV: - m

Distancat nga trupi i rrugës ekzistuese: 9.73 m

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Kati nëntokë (bodrumi) do të jetë i zytur në kuotën -6.37 m nga niveli i kuotës së sistemuar të trotuarit (brenda kufijve të përcaktuar në VKM Nr.408 dt 13.05.2015 e përditësuar).

Niveli nëntoke është zonuar në dy zona funksionale kryesore: Pjesa e parkimit, dhe pjesa e shërbimeve të nevojshme nëntokë, me lartësi 2.65 m kati -1 dhe 2.80 m kati -2. Niveli i parkimit aksesohet përmes rampës qarkulluese në këto nivele.



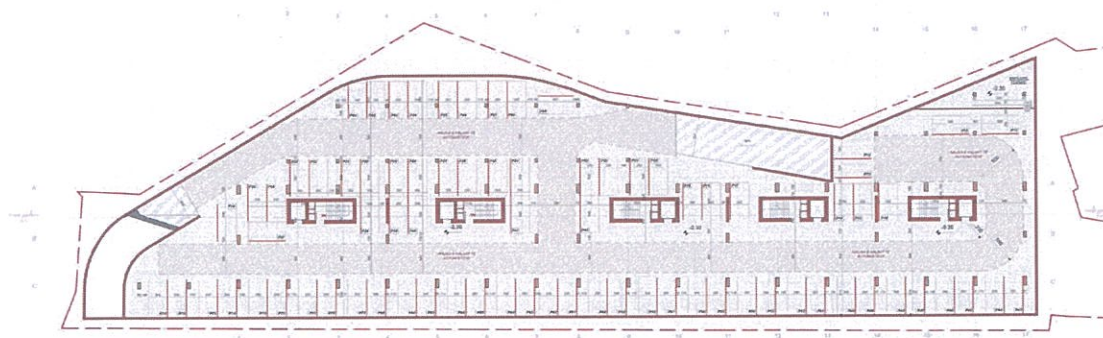


Figura 25. Plani i parkimit, kati -1

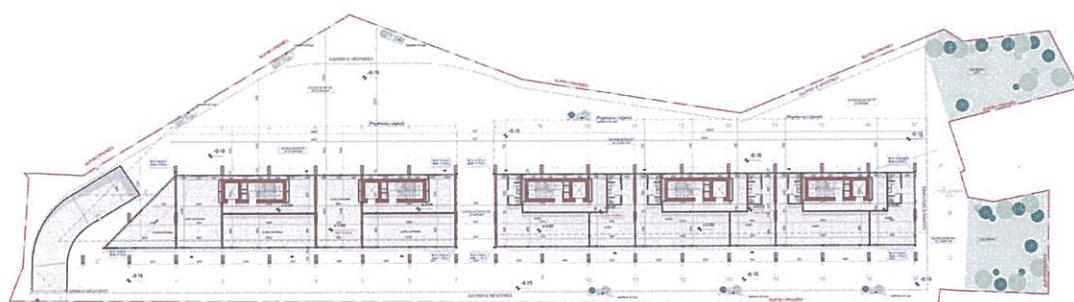


Figura 26. Plani i sistemimit

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. Tipologjia ekzistuese është infrastrukturë rrugore primare, e karakterizuar nga gjerësi lineare që përfshin trupin e rrugës dhe hapësirat ndihmëse të saj. Rrjeti rrugor është i ndërlidhur me një sistem kryqëzimesh dhe degëzimesh, ku disa segmente kryesore përfshihen në njësitë VL.IN.390, VL.IN.308, VL.IN.358 dhe VL.IN.428, duke krijuar një strukturë të organizuar për qarkullimin e mjeteve dhe këmbësorëve.

Infrastruktura ka akses të drejtpërdrejtë në parcelat urbane përreth, duke garantuar hyrje dhe dalje për njësitë e banimit dhe shërbimeve. Segmenti gjithashtu përfaqëson një lidhje tranzite ndërmjet zonës urbane të dendur dhe territorit periferik me karakter natyror, duke e bërë këtë aks një element të rëndësishëm në zhvillimin urban dhe mobilitetin e zonës. Objekti ka akses të drejtpërdrejtë në rrugë dhe lidhet me të përmes një rampe hyrëse që çon në parkimin nëntokësor të objektit. Ky integrim siguron funksionalitet të plotë me infrastrukturën rrugore dhe teknike ekzistuese, duke lehtësuar qarkullimin dhe shërbimet urbane.



