



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PËR OBJEKTIN:
"The Leaves" - Godinë banimi dhe shërbimesh 14 dhe 16 kate me 3-4 kate parkim
nëntokë", me vendndodhje në bashkinë Vlorë me subjekt zhvillues "Azure
Developments"

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHIA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.20, Datë 19.02.2025

Zhvillues:

"AZURE DEVELOPMENTS"



Projektues:

DAVIDE MACULLO ARCHITECTS

"S&L Studio" sh.p.k.

Ark. Adhurim Qehajaj

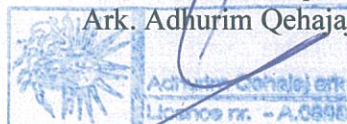


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor Tiranë

- 2.1 Fragmente të hartave të PPV Durrës në lidhje me zonën në zhvillim;
- 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

- 4.1 Funkcionet 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

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: "The Leaves" - Godinë banimi dhe shërbimesh 14 dhe 16 kate me 3-4 kate parkim nëntokë", me vendndodhje në bashkinë Vlorë me subjekt zhvillues "Azure Developments". I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e territorit" (i ndryshuar).
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit" (i ndryshuar).
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vlorë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit (i rishikuar).

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Prona në të cilën është në ndërtim objekti "The Leaves" - Godinë banimi dhe shërbimesh 14 dhe 16 kate me 3-4 kate parkim nëntokë" ndodhet në qytetin e Vlorës, në rrugën "Dhimitër Konomi". Prona ndodhet në zonën kadastrale nr.8602, me numër pasurie 43/107 sipas dokumentit hipotekor "Çertifikatë për Vërtetim Pronësie, lëshuar më datë 20.07.2016, me adresë: Vlorë.

E gjithë hapësira ku po ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 1300 m², ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura e propozuar është 470.2 m², që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 36.2 %.



Fig.1 Vendodhja e zonës ku do të ndërtohet godina

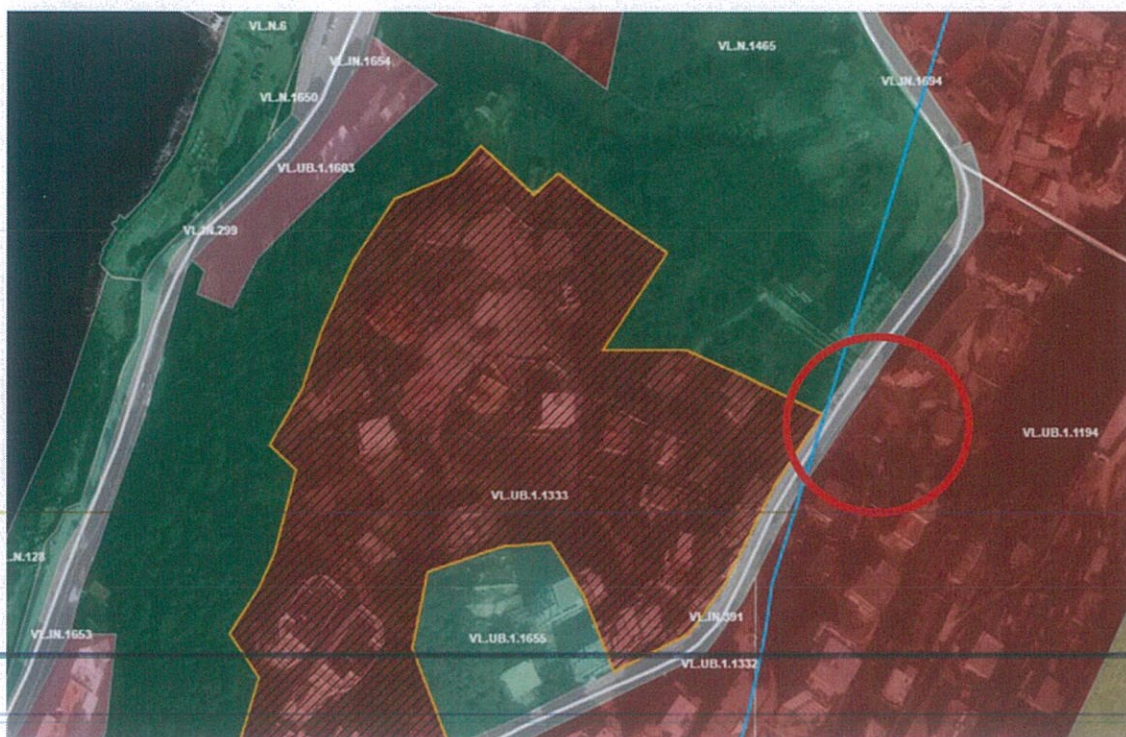
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor te Bashkisë Durrës

2.1. Fragmente të hartave të PPV-së për zonën në zhvillim

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë, parcela ku propozohet ndërtimi i godinës gjendet në hapësirën e konturuar brenda Njesisë Strukturore VL.UB.1.1194. Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Vlorë, përdorimet e lejuara në këtë Njësi Strukturore janë:

- Kategori 1 : A.Banim

Shfrytëzimi i territorit për ndërtim në këtë Njësi Strukturore lejohet deri në një vlerë maksimale prej 40%, ndërkohë që Intensiteti i miratuar i ndërtimit është 0.6. Numri maksimal i miratuar i kateve është 3 (tre), ndërsa lartësia maksimale është 10.5 metra.



**Fig.2 Fragment i hartës së Njësive Strukturore të Qytetit Vlorë –
përfshirë Njësinë VL.UB.1.1194**



2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës

Referuar sa me sipër, përdorimi i tokës për funksion “A.Banim” në këtë njësi përfshihet në kategorinë e përdorimeve të lejuara.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi ekzistues i ndërtimit ndodhet buzë rrugës “Dhimitër Konomi” në qytetin e Vlorës dhe përfaqëson një pronë me akses të drejtpërdrejtë nga rruga kryesore. Brenda kufijve të pronës ndodhet aktualisht një godinë ekzistuese njëkatëshe, pa vlera arkitekturore ose historike. Zona përreth karakterizohet nga një miks ndërtesash banimi dhe shërbimi. Në afërsi të sheshit të ndërtimit gjenden kryesisht ndërtesa banimi me lartësi që variojnë nga 2 deri në 5 kate. Stili arkitektonik i tyre është kryesisht funksional, me fasada të thjeshta dhe pa detaje të theksuara dekorative. Tipologjia e terrenit të sheshit të ndërtimit është e pjerrët, me një disnivel të konsiderueshëm prej rreth 9 metrash nga niveli i rrugës në drejtim të kodrës në pjesën e pasme të truallit. Ky disnivel ofron mundësi për zhvillimin në thellësi të kateve nëntokë (parkime), ndërsa vendosja buzë rruge mundëson hyrje të lehtë për këmbësorë dhe automjete, si dhe për aksesin e PAK në katin përdhe.

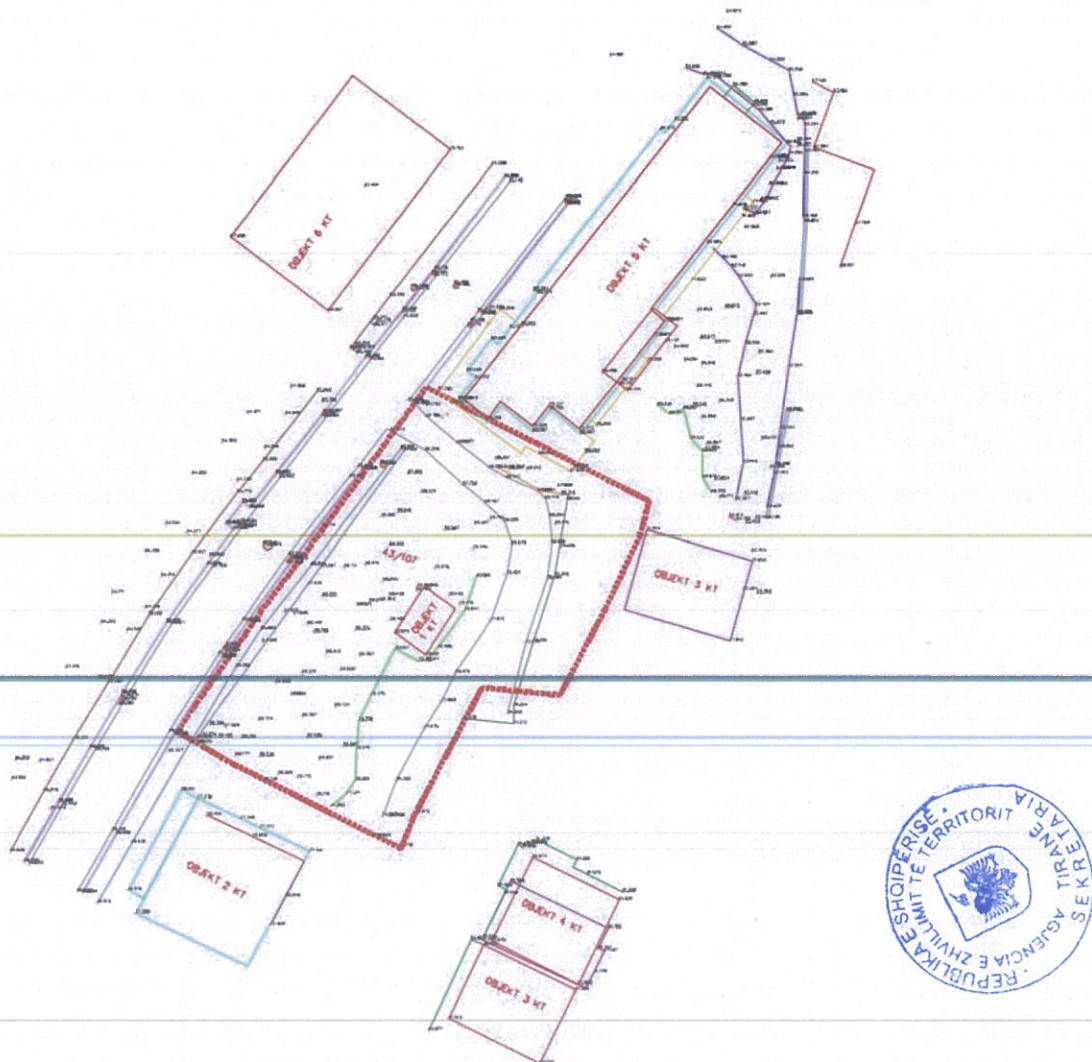


Fig.3 Rilevimi topografik i gjëndjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti “The Leaves” përfaqëson një zhvillim të ri arkitekturor me funksione të kombinuara banimi dhe shërbimi në qytetin e Vlorës. Godina përbëhet nga dy volume të larta me 14 dhe 16 kate mbi tokë dhe 3 kate nëntokë, të pozicionuara mbi një truall me sipërfaqe 1300 m². Sipërfaqja e zënies së truallit (gjurma e ndërtimit) është 470.2 m².

Baza e godinës përbëhet nga 2 volume katrore me dimensione 15.6 x15.6 m të cilët ndahen me njëri tjetrin me një volum të thelluar në gjithë gjatësinë e godinës.

Kati përdhe ka funksion shërbimi, duke akomoduar njësi dyqanesh të aksesueshme nga rruga, ndërsa katet e sipërme janë të destinuara për banim. Katet nëntokë kanë funksion parkimin e automjeteve dhe kanë aksesin nëpërmjet rampës e cila fillon në pjesën jug-perëndimore të pronës dhe lidhet direct me rrugën “Dhimitër Konomi”. Është parashikuar një kapacitet prej 72 postesh parkimi në total në të tre katet të dedikuara për parkim të banorëve dhe përdoruesve të ambienteve të shërbimit. Gjithashtu në kuotën 0.00 krijohet një ambient nëntokë për shkak të disnivelit e cila vendoset nën rrugën e brendshme të sheshit të ndërtimit në të cilin janë parashikuar ambientet teknike për depo uji për sistemin e mbrojtjes nga zjarri dhe ujin sanitar. Qarkullimi vertikal sigurohet nëpërmjet dy ashensorëve dhe dy shkallëve të emergjencës (nga kati përdhe deri në të 14-in), si dhe një shkallë emergjence për volumin 16-katësh në nivelet më të larta. Kati përdhe është i projektuar me aksesueshmëri për persona me aftësi të kufizuara (PAK), sipas standardeve teknike në fuqi.

Objekti ka një strukturë të përforcuar me beton arme dhe muraturë tulle, në përputhje me normat sizmike dhe standardet e ndërtimit.

Duke qenë se pozicioni I godinës në kodër, na jep mundësi të kemi një pamje të pastër në drejtim të detit Jon, jemi munduar që pjesa më e madhe e apartamenteve të kenë orientim drejt detit. Zgjidhja planimetricke e godinës është parashikuar e tillë ku kati përdhe dhe I parë janë më të tërthëqur në lindje dhe veri për shkak të disnivelit të terrenit. Më pas katet 2-13 janë kat tip me nga 7 apartamente në kat të kombinuar 1+1 dhe 2+1. Diferencë mes këtyre kateve përbëjnë forma e ballkonit të secilit apartament. Ndërsa në katet 14-15 reduktohet gjurma e godinës duke krijuar edhe shkallëzimin e saj në lartësi. Në këto dy kate janë parashikuar 3 apartamente për secilin kat.



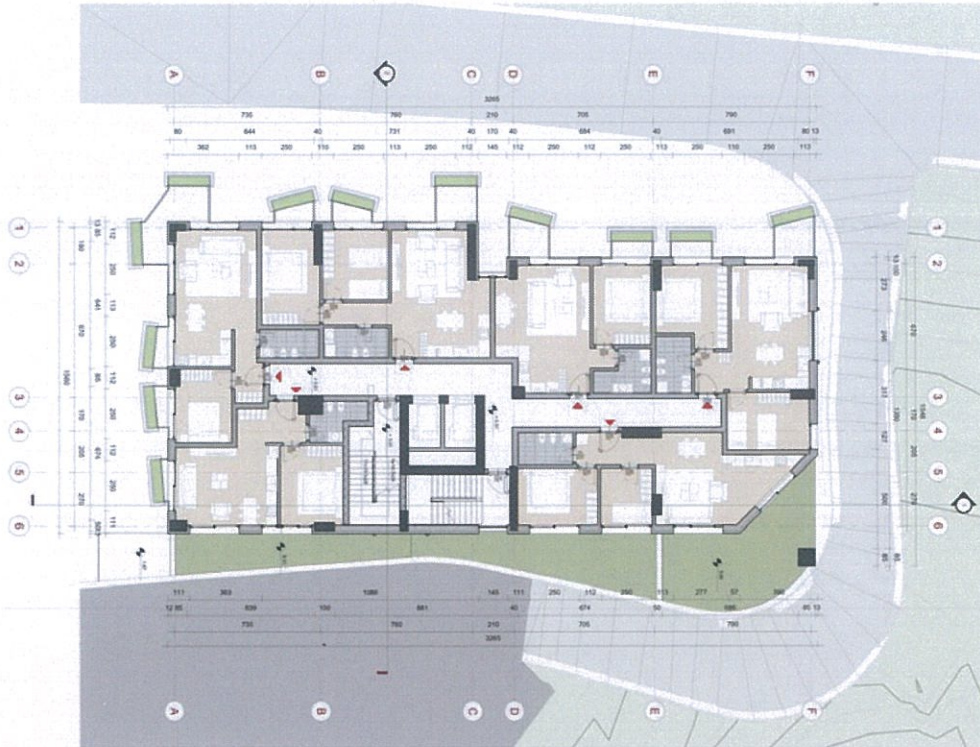


Fig.6 Plani i katit +1

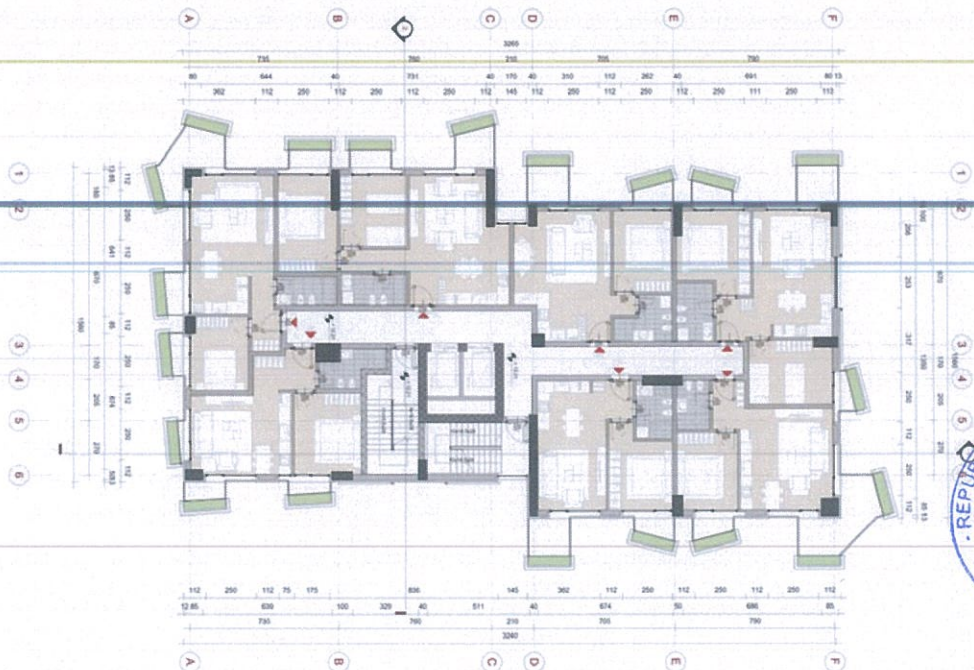


Fig.7 Plani I katit +3/+7/+11



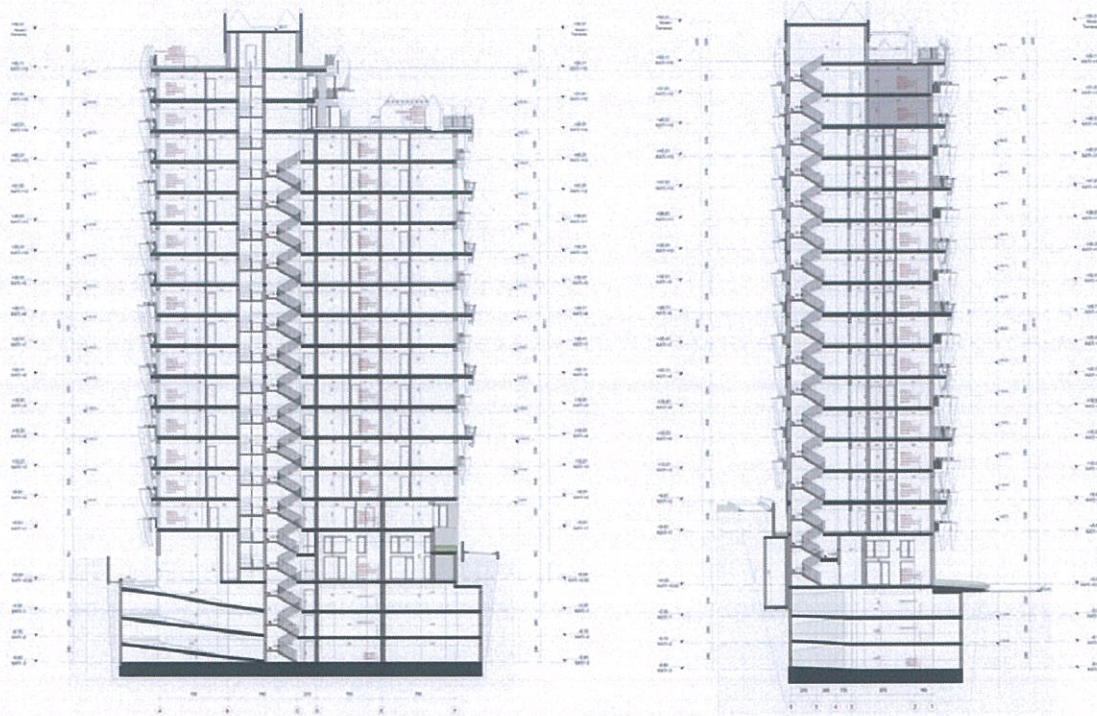


Fig.10 Prerje gjatësore dhe tërthore e godinës

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

Trupi i objektit qëndron i pandryshuar në brendësi dhe janë ballkonet ato të cilat ndryshojnë nga kati në kat. Fasada përfaqëson një kompozim estetik dinamik, ku ballkonet janë të zhvendosur në mënyrë të çrregullt ndërkate, duke krijuar një ndjesi lëvizjeje dhe organizimi natyror. Parapetet e ballkoneve janë të formësuar në mënyrë jo të rregullt, për të imituar gjethet e një peme, në përputhje me konceptin arkitekturor të projektit – prej nga vjen edhe emri i tij: “The Leaves”(Gjethet). Këto parapete nuk janë vetëm estetike, por edhe funksionale duke krijuar hijëzim të ambienteve të banimit. Panolet e jashtëm të parapetetit janë parashikuar me material alumini ose materiale të ngjashme me ngjyra të ndryshme, mbështjellin brenda vetes vazo me dhe për mbjelljen e bimëve dhe luleve duke përmirësuar jo vetëm pamjen e godinës por edhe jetesën e banorëve që ajo do të strehojë. Në këtë mënyrë godina harmonizohet me kontekstin urban të zonës. Dizajni bashkëkohor i saj synon të krijojë identitet vizual dhe integrim të qëndrueshëm me ambientin përreth.

Fasada e godinës është e ventiluar me veshje pllaka qeramike, duke kontribuar ndjeshëm në performancën energjetike të ndërtesës. Ajo trajtohet me panele me ngjyra të ndryshme po njësoj si “gjethet” e ballkoneve, për të imituar ngjyrat e ndryshme të krijojnë stinët në natyrë. Objekti është projektuar në përputhje me standardet e eficiencës energjetike, duke përfshirë:

- Fasadë të ventiluar për izolim termik optimal;
- Pajisje me ndriçim dhe sistemet teknike të klasifikimit të lartë;
- Shfrytëzim maksimal i ndriçimit natyror dhe ventilimit të natyrsëm.



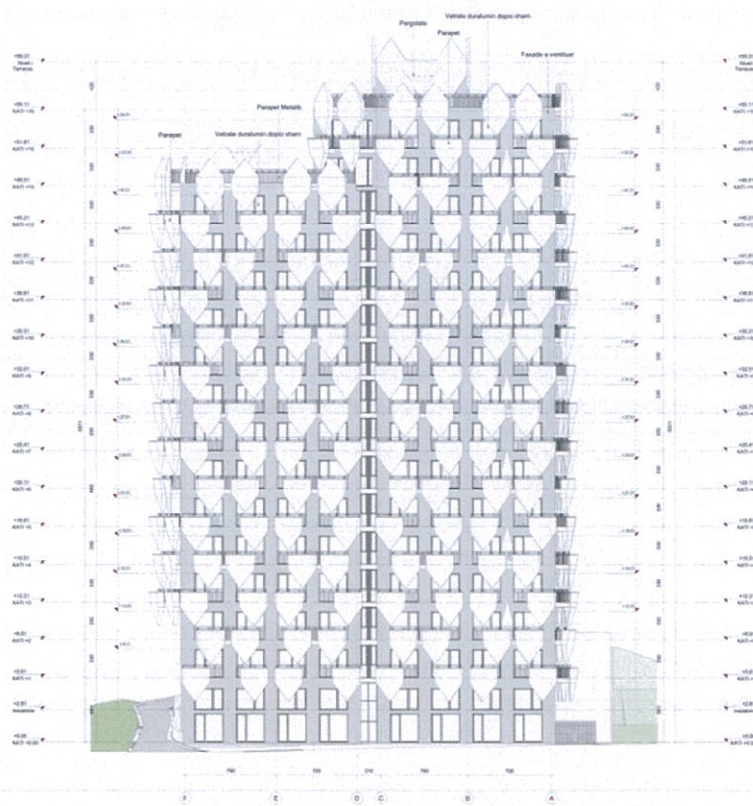


Fig.11 Fasada e objektit nga Veri-Perëndimi

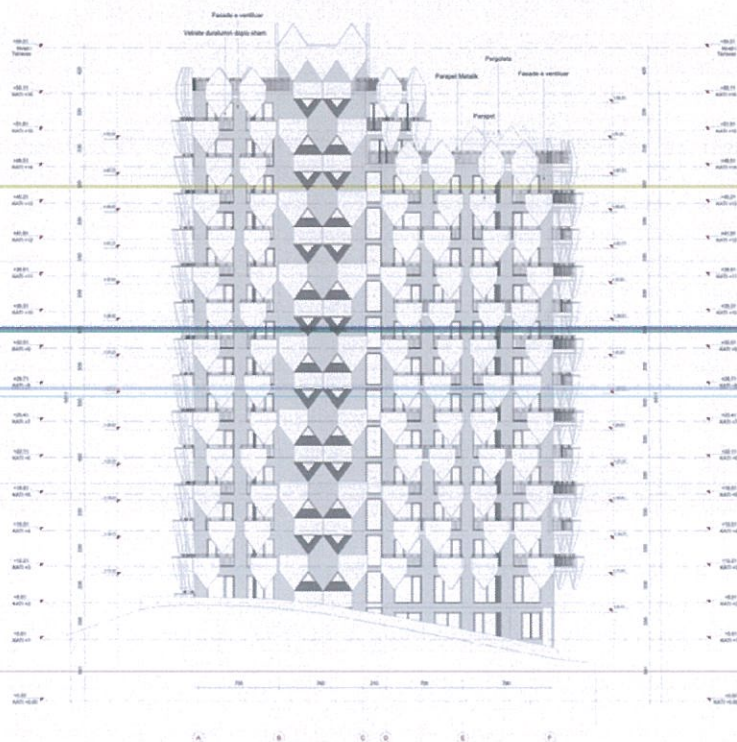


Fig.12 Fasada teknike e objektit nga Jug- Lindja



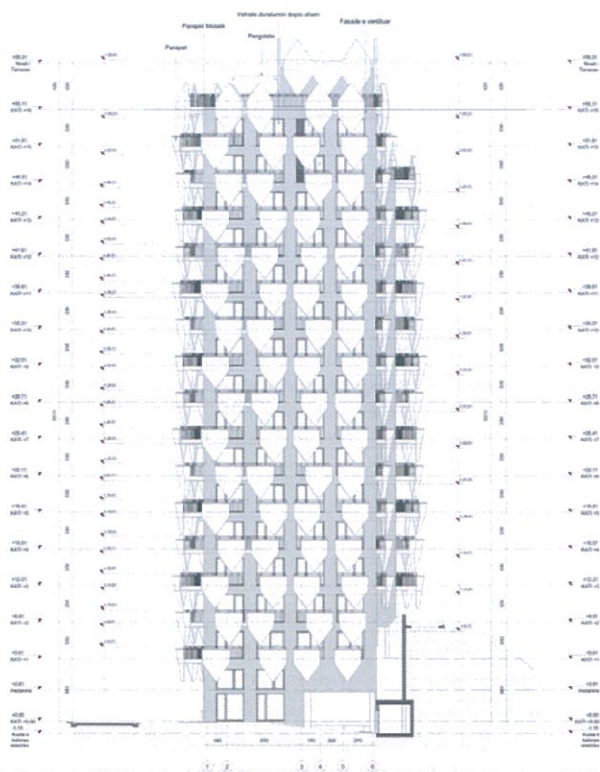


Fig.13 Fasada teknike e objektit nga Jug-Perendimi

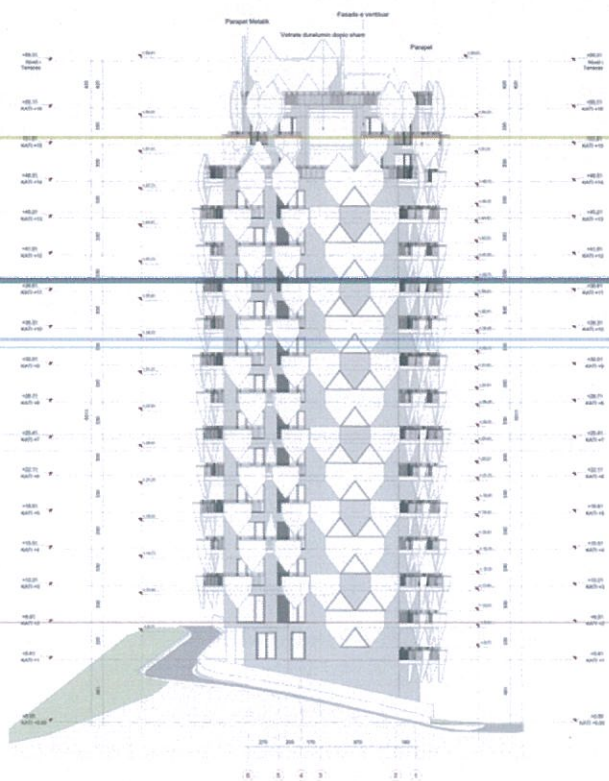


Fig.14 Fasada teknike e objektit nga Veri-Lindja



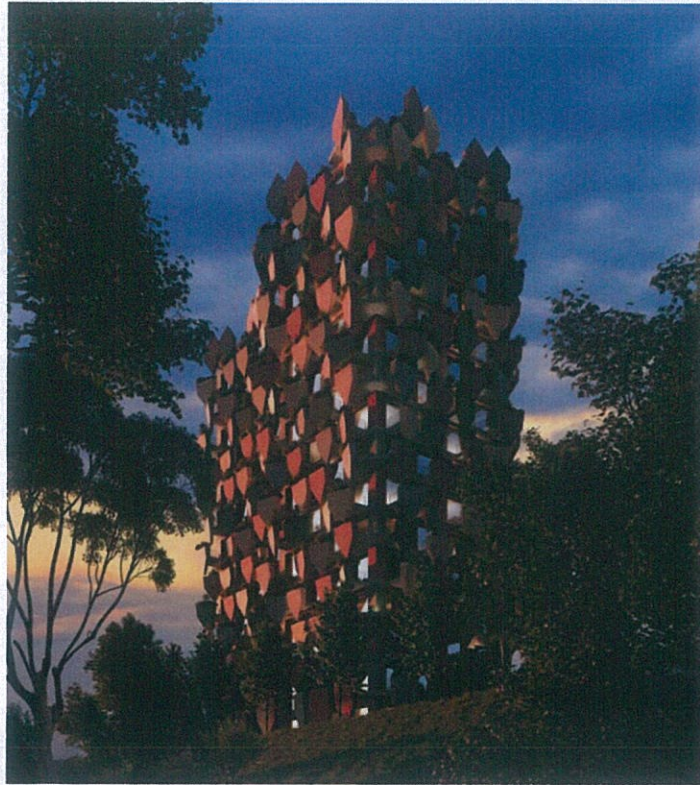


Fig.15 Pamje perspektive të objektit



Fig.16 Pamje perspektive të objektit



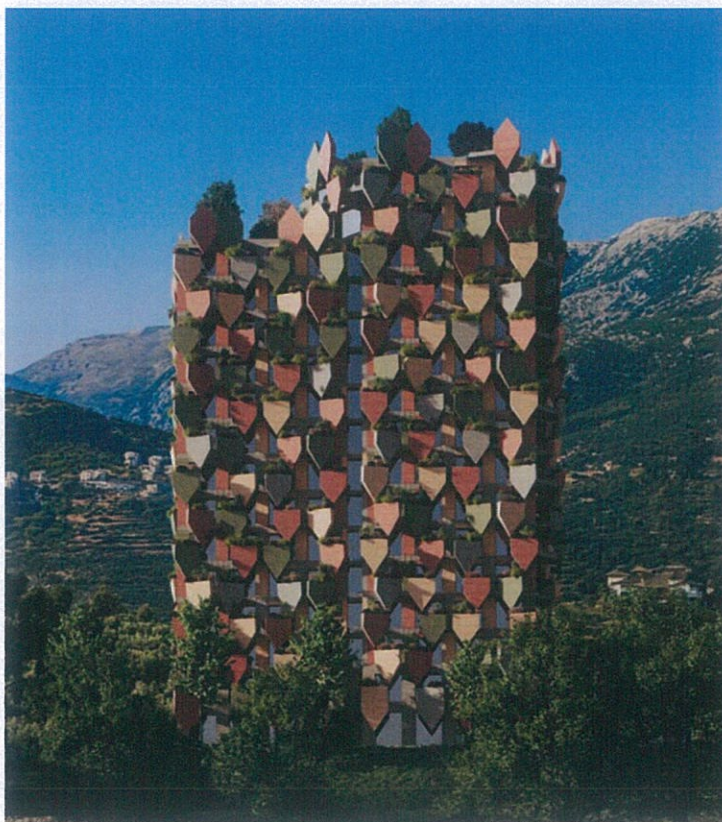


Fig.16 Pamje perspektive të objektit

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

Treguesit e Zhvillimit:

• Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1300m ²
• Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kati përdhe):	470.2 m ²
• Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	36.2 %
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (mbi tokë, pa ballkone) :	7598 m ²
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (mbi tokë, me ballkone)	8273.1 m ²
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (nën tokë):	2950 m ²
• Intensiteti i ndërtimit:	5.84
• Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	57.50 m
• Numri i kateve mbi tokë:	14-16 kate
• Numri i kateve nën tokë:	3-4 kate

Treguesit e Parceles per Zhvillim:

- Zona Kadastrale: 8602 Nr. i pasurisë: 43/107

Distancat nga kufiri i pronës:

- Veri-lindje: - 7.5 m – 8.9 m
- Jug-perendim: -5 m
- Jug-lindje: - 5 m
- Veri-Perëndim: - 2.2 m - 2.8 m



Distancat nga bordi i rruges:

- Veri-Perëndim: - 2.5 m (Vije ndertimi e formular)

Siperfaqet e godinës

KATI	FUNKSIONI	SIPERFAQE (m2) PA BALLKONE	SIPERFAQE (m2) PERFSHIRE BALLKONET	SIPERFAQE VERANDE (m2)
Siperfaqe Nentoke				
Kati nentoke (-3), Kuota -8.90	Parkim		907.7	
Kati nentoke (-1), Kuota - 6.10	Parkim		907.7	
Kati nentoke (-2)	Parkim		907.7	
Kati perdhe (Ambientet nentoke-kuota +0.00, -2.15, -1.15)	Ambiente teknike		63.8	
Kati perdhe (Ambientet nentoke-kuota +0.00)	Sherbime		161.0	
Siperfaqe totale nentoke			2947.9	
Siperfaqe Mbitoke				
Kati perdhe, Kuota +0.00 (siperfaqe mbi toke)	Sherbime	470.2	470.2	
Kati +1, Kuota + 5.61	Banim	470.2	499.0	
kati +2, Kuota + 8.91	Banim	505.6	536.3	
Kati +3, Kuota + 12.21	Banim	505.6	556.6	
Kati +4, Kuota + 15.51	Banim	505.6	556.5	
Kati +5, Kuota + 18.81	Banim	505.6	555.6	
Kati +6, Kuota + 22.11	Banim	505.6	559.7	
Kati +7, Kuota + 25.41	Banim	505.6	556.6	
Kati +8, Kuota + 28.71	Banim	505.6	556.5	
Kati +9, Kuota + 32.01	Banim	505.6	555.6	
Kati +10, Kuota + 35.31	Banim	505.6	559.7	
Kati +11, Kuota + 38.61	Banim	505.6	556.6	
Kati +12, Kuota + 41.91	Banim	505.6	556.5	
Kati +13, Kuota + 45.21	Banim	505.6	555.6	
Kati +14, Kuota + 48.51	Banim	295.2	314.0	248.9
Kati +15, Kuota + 51.81	Banim	295.2	328.1	
Siperfaqe me funksion Sherbimi Totale			631.2	
Siperfaqe Banimi Totale		6657.6	7303.9	248.9
Siperfaqe totale Mbitoke		7598.0	8273.1	248.9
Siperfaqe totale Objekti			11221.0	



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Terreni i sheshit të ndërtimit karakterizohet nga një pjerrësi e theksuar, me një diferencë lartësie prej rreth 10 metrash midis nivelit të rrugës “Dhimitër Konomi” dhe pjesës së pasme të truallit, e cila ngjitet drejt kodrës. Hyrja për banorët është menduar në pjesën veri-perëndimore ku sipërfaqja e lirë do të trajtohet me trotuar për lëvizjen e këmbësorëve. Këtë trotuar e shfrytëzojnë dhe ambientet e shërbimit në katin përdhe nëpërmjet të cilit lidhen direkt me rrugën “Dhimitër Konomi”. Hyrja në parkim është menduar nga rruga me një rampë e cila vendoset brenda pronës tonë në jug-perëndim të godinës. Përgjatë hyrjes së rampës, është parashikuar gjelbërim i ulët dhe i mesëm. Gjithashtu, në nivelin e katit të parë, në anën jug-lindore të objektit, mbi ambientet e depozitimit do të krijohen veranda të gjelbëruara, të cilat do t’u shërbejnë hapësirave përkatëse të banimit. Në veri dhe lindje të godinës do të ndërtohet një rrugicë e cila lidhet me pjesën e pasme të godinës.

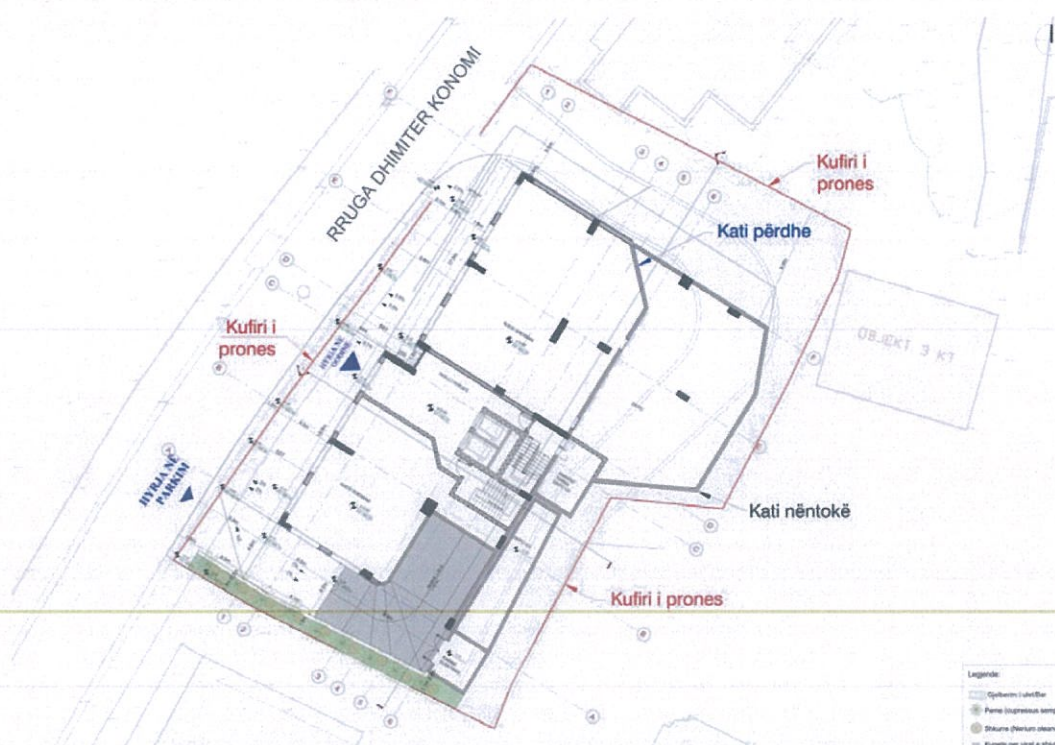


Fig.19 Plani i sistemeve të jashtme të objektit të propozuar

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Objekti do të pajiset me të gjithë infrastrukturën inxhinierike të nevojshme, e cila do të jetë e lidhur me infrastrukturën ekzistuese të zonës. Ndërtimi i këtij objekti nuk do të ndikojë në devijimin e infrastrukturës inxhinierike ekzistuese. Objekti do të plotësojë nevojat e tij për ujë higjieno-sanitar nëpërmjet shfrytëzimit të rrjetit ekzistues dhe përsa i përket sistemit të shkarkimit të ujërave të zeza, ato do të lidhen me kanalizimet ekzistuese në zonë, siç janë ato të objekteve të ndërtuara më herët.

Aksesi sigurohet nga rruga “Dhimitër Konomi”, e cila ndodhet në veri-perëndim të pronës. Gjithashtu në rast emergjencë, automjeti zjarrfikës ka akses në të paktën 3 faqe të godinës për shuarjen e zjarreve eventuale.

