



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "KOMPLEKSI PRAN' DIELLIT, GODINA
HOTELERIE, BANIMI DHE SHËRBIMESH ME 9, 10, 11 DHE 13 KATE MBI TOKË
DHE 2 KATE PARKIM NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË ORIKUM, BASHKIA
VLORË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË 'ASPER KONSTRUKSION'"

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 53, datë
18.04.2023



Projektues: BGStudio
Ark. Dritan Papavasili nr.Liç. A.1238/3
Zhvillues: ASPER KONSTRUKSION

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 zhvillimit për objektin: “**pran’diellit**”, kompleks banim dhe shërbime, me vendndodhje në Bashkinë Vlorë, me zhvillues “**ASPER KONSTRUKSION**” sh.p.k bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.
- VKM Nr. 408, datë 13.05.2015 "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.

1.1 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona ku do të zhvillohet projekti “pran’Diellit” ndodhet në një nga pikët më të favorshme pranë vijës bregdetare, vetëm rreth 200 metra larg detit, duke e pozicionuar objektin në një kontekst natyror dhe turistik të privilegjuar. Territori ka akses të drejtpërdrejtë në rrugën kryesore, çka mundëson lidhje të shpejtë dhe funksionale me infrastrukturën ekzistuese urbane dhe me atraksionet kryesore të zonës përreth.

Pozicioni gjeografik dhe përshkrimi i terrenit e bëjnë këtë vendndodhje të përshtatshme për një zhvillim të qëndrueshëm, me potencial të lartë për të tërhequr si vizitorë, ashtu edhe banorë rezidentë. Aksesueshmëria, pranueshmëria klimatike dhe afërsia me detin krijojnë një balancë ideale midis natyrës, relaksit dhe funksionit urban, duke e pozicionuar projektin si një pikë referimi në zhvillimin e mëtejshëm të zonës bregdetare.

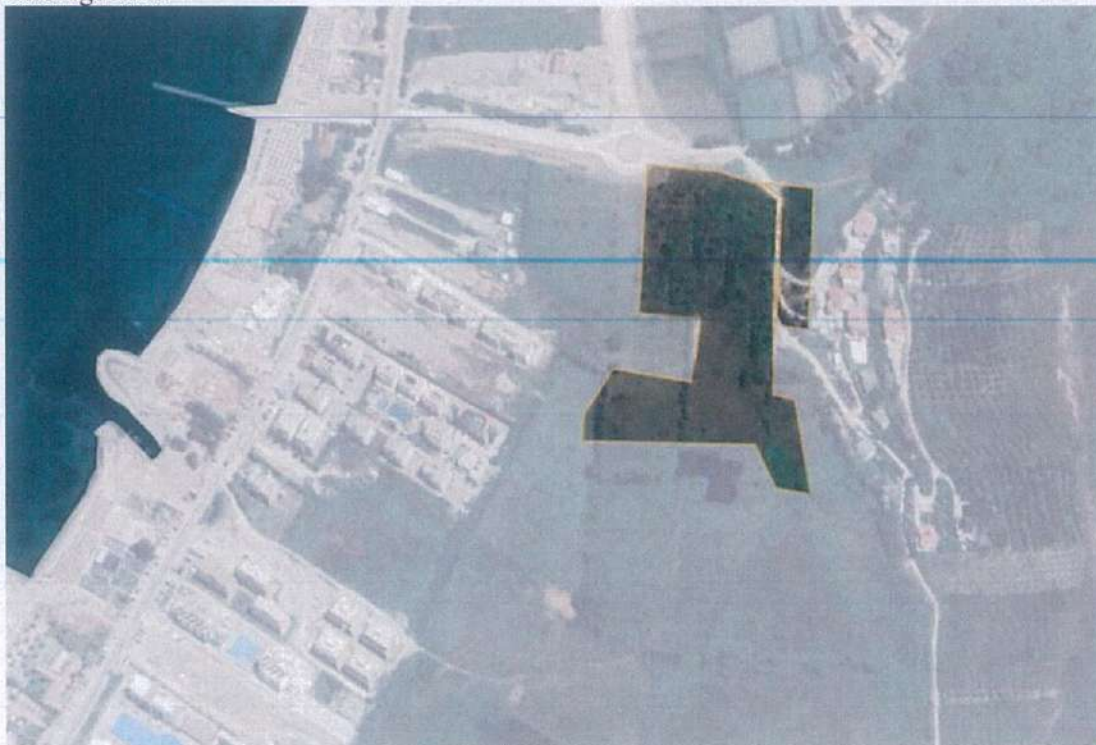


Fig.1 – Pozicionimi i truallit në Google Earth



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



Fig.3 - Harta e Planit të Përgjithshëm Vendor

Të gjitha dimensionet, parametrat teknikë dhe kushtet urbane të parashikuara në këtë rregullore të veçantë janë përcaktuar në përputhje të plotë me dispozitat që kjo rregullore parashikon. Hartimi i tyre është bërë duke marrë në konsideratë kërkesat ligjore, kontekstin funksional të zonës dhe objektivat e zhvillimit të qëndrueshëm.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Prona ku parashikohet zhvillimi i projektit ndodhet në një nga zonat më të hapura dhe me potencial të lartë të qytetit të Orikutit, vetëm rreth 200 metra nga deti dhe në afërsi të aksit kryesor rrugor që pritet të zhvillohet si lidhje strategjike me rrjetin kombëtar dhe zonat turistike përreth. Ky kontekst i vendos zhvillimet e ardhshme në një pozitë domethënëse për zhvillimin e qëndrueshëm turistik dhe urban të zonës.

Karakteristikat urbane:

- Zona ndodhet në një territor aktualisht të pazhvilluar, me strukturë urbane të fragmentuar dhe potencial të madh për transformim, në përputhje me prirjet e zhvillimit bregdetar dhe turistik.
- Afërsia me vijën bregdetare dhe projektimi i aksit rrugor të ri krijojnë mundësi për integrim të drejtpërdrejtë me rrjetin urban ekzistues dhe me destinacionet e kërkuara për turizëm, si Orikumi historik, Radhima dhe zona e Karaburunit.

Karakteristikat sociale dhe funksionale:

- Zona është aktualisht e braktisur dhe e nënshfrytëzuar, por ka potencial për të funksionuar si një pikë e re aktive sociale dhe ekonomike, në veçanti nëse ndërthur shërbime turistike, struktura akomoduese dhe hapësira publike.



- Mungesa e infrastrukturës sociale dhe shërbimeve e bën zhvillimin e ri një mundësi për të sjellë jetë dhe funksione të reja, duke u kthyer në një magnet për banorët e zonës dhe turistët sezonalë.
- Prona shtrihet në një peizazh të pasur natyror, me pamje të hapura dhe të papenguar drejt detit, çka e bën të përshtatshme për zhvillime me karakter rekreativ, hotelier dhe komunitar.

Potenciali i zhvillimit:

- Projekti mund të shërbejë si pikë lidhëse midis qytetit ekzistues të Orikumit dhe zonave turistike, duke rritur kohezionin urban dhe promovuar një identitet të ri bregdetar për qytetin.
- Përmes një ndërhyrjeje të mirëprojektuar, zona mund të shndërrohet në një model të zhvillimit të qëndrueshëm, që balancon nevojat për turizëm, mjedis të mbrojtur dhe përfshirje sociale.

Në përmbledhje, gjendja ekzistuese e kësaj prone në Orikum, e karakterizuar nga boshllëku urban, pozita strategjike dhe afërsia me detin, krijon një terren të përshtatshëm për një zhvillim të ri arkitektonik dhe urban, që reflekton potencialin turistik të zonës dhe nxit rritjen e saj ekonomike e territoriale.



Fig. 4 - Foto të gjendjes ekzistuese



Fig. 5 - Foto ajrore të zonës

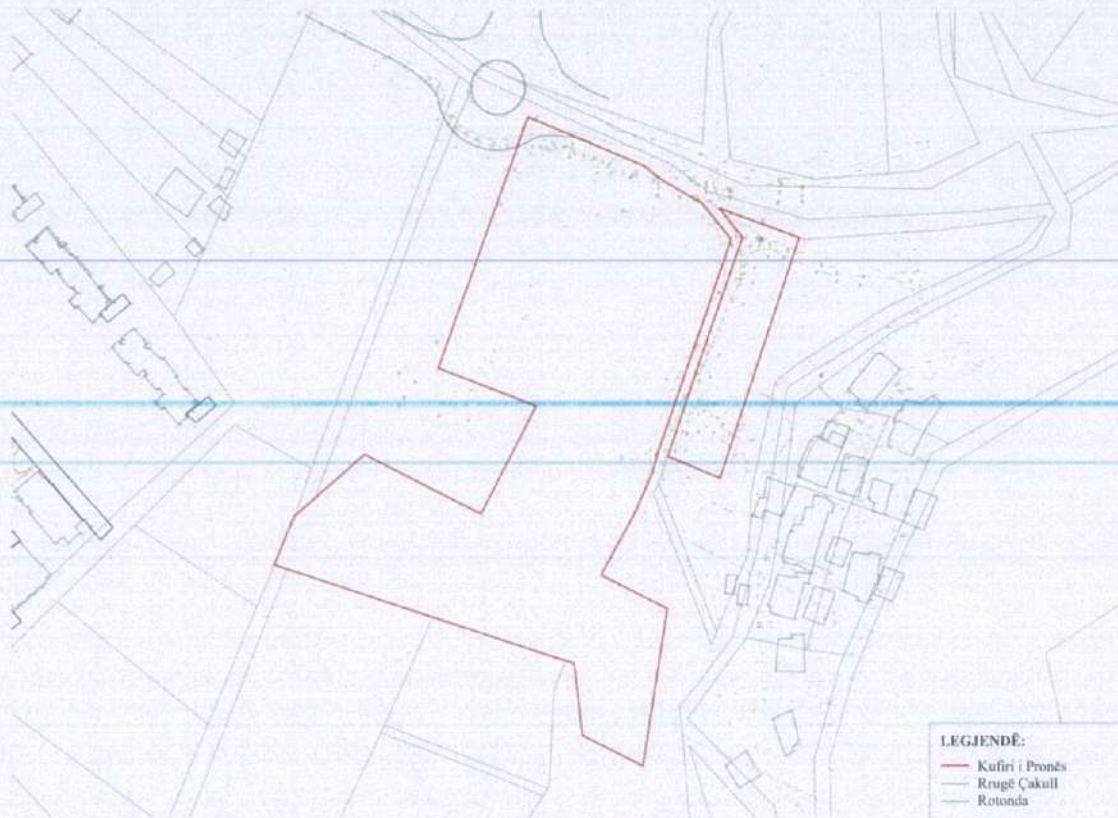


Fig. 6 – Rilevimi Topografik

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit



4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Kompleksi “Pran’ Diellit” është konceptuar si një zhvillim i integruar urban që ndërthur funksionin rezidencial me atë hotelier dhe shërbimor, duke krijuar një ambient të balancuar për banim, rekreacion dhe mikpritje.

Struktura e kompleksit:

Projekti përbëhet nga pesë objekte ndërtimore, të shpërndara në mënyrë të tillë që të ruhet hapësira maksimale për gjelbërim, parqe dhe ambiente publike.

Katër prej objekteve janë ndërtesa rezidenciale me lartësi të ndryshme:

- Rezidencë 9-katëshe
- Rezidencë 10-katëshe
- Rezidencë 11-katëshe
- Rezidencë 13-katëshe

Dy nga këto ndërtesa, në katin përdhe, do të kenë njësi shërbimi që plotësojnë nevojat e komunitetit rezidencial (tregti, kafene, shërbime të përditshme), ndërsa pjesa tjetër e ndërtesave do të kenë kat-tip banimi.

Në katet e sipërme të ndërtesave rezidenciale janë konceptuar njësi penthouse, që ofrojnë standard më të lartë banimi, pamje panoramike dhe privatësi të shtuar.

Struktura hotelit:

Ndërtesa e pestë është një hotel 13-katësh, i cili përmban:

- Hapësira shërbimi si bar, restorant, ambiente socializimi dhe eventesh,
- Dhoma hoteli të organizuara në mënyrë funksionale në katet tip,
- Zona rekreative që mund të përfshijnë terraca, spa, apo ambiente për relaksim dhe mirëqenie.

Koncepti urbanistik dhe mjedisor:

Gjurma ndërtimore e secilit objekt është mbajtur sa më kompakte, me qëllim që të lihet hapësirë e bollshme për:

- Zona të gjelbra publike,
- Parku urban dhe ambiente rekreative,
- Shëtitore dhe hapësira sociale në natyrë.

Kjo qasje lejon krijimin e një mikroklimë cilësore brenda kompleksit dhe e vendos jetesën komunitare në qendër të projektit.



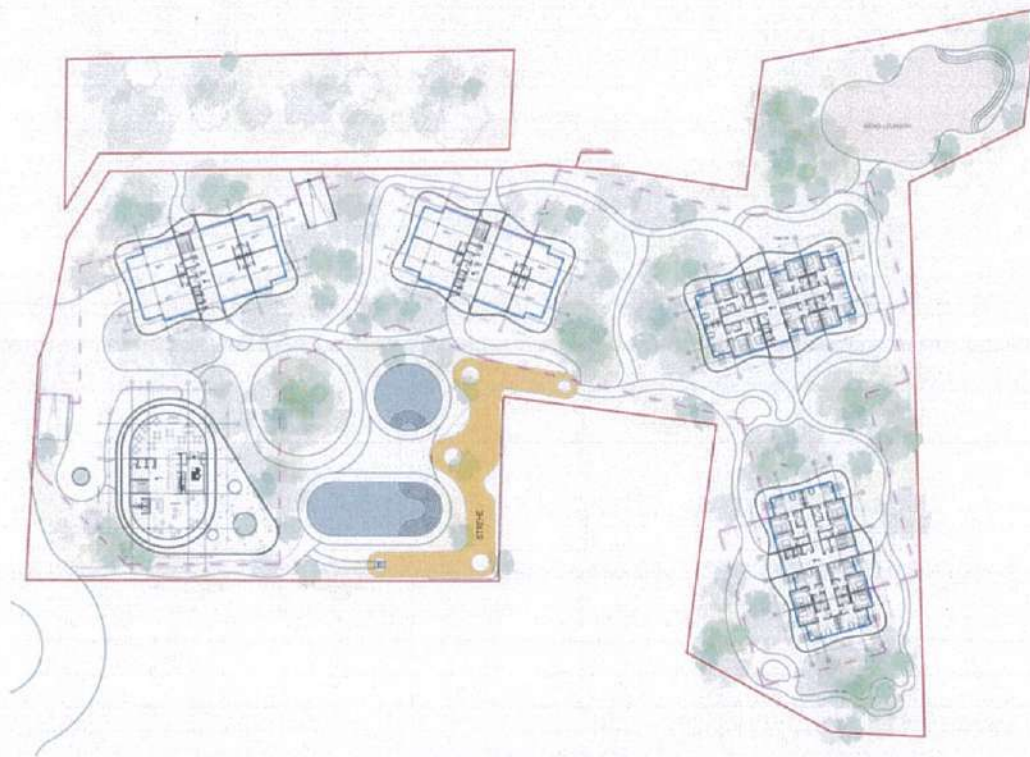


Fig. 7 – Plansistemimi

Kompleksi “Pran’ Diellit” është projektuar si një njësi e integruar funksionalisht jo vetëm mbi tokë, por edhe nëntokë, ku të gjitha ndërtesat janë të lidhura nëpërmjet një parkingu të përbashkët nëntokësor.

Karakteristikat e parkingut nëntokësor:

Parking i integruar që shtrihet në të gjithë gjurmën e kompleksit, duke lidhur të 5 objektet (4 rezidenciale dhe hotelin) në një strukturë të vetme nëntokësore.

Kapacitet i mjaftueshëm parkimi, i përshtatur për të përballuar kërkesën e banorëve, vizitorëve dhe përdoruesve të hotelit dhe njësive të shërbimit.

Lidhje vertikale direkte nga parkingu në secilën prej ndërtesave përmes bërthamave të komunikimit (ashensorë dhe shkallë).

Qarkullim i organizuar dhe i sigurt, me korridore të qarta dhe ndarje funksionale për zona teknike, hyrje të dedikuara dhe dalje emergjente.

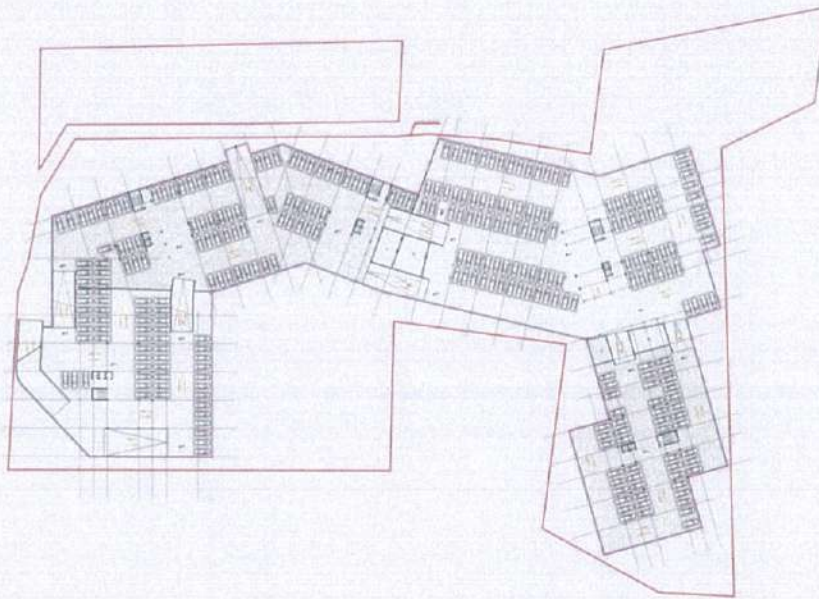


Fig. 8 – Planimetri parkingu -1

Ky kat do të jetë me funksion bodrum, parkim dhe ambiente teknike në shërbim të objektit.
Ky kat ka një sipërfaqe prej 10,790 m² dhe kapacitet prej 282 vend parkimesh dhe depo.

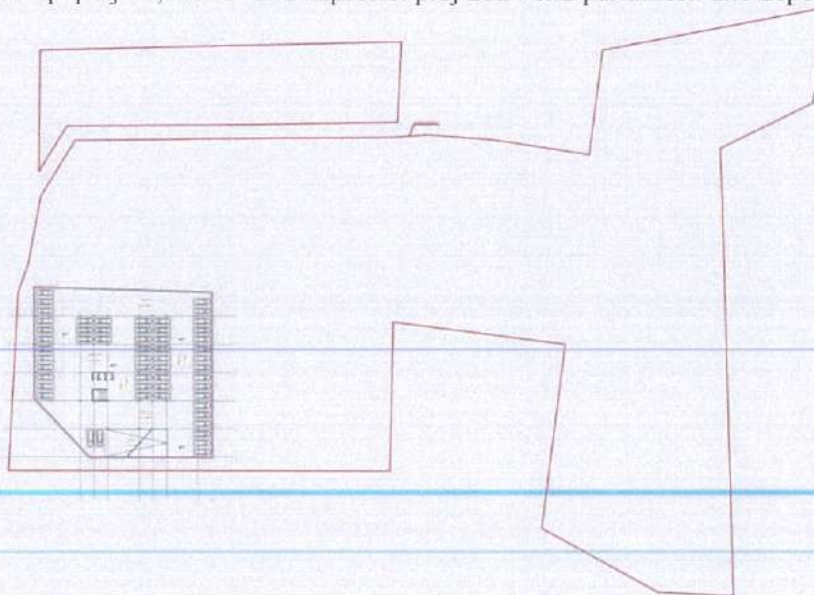


Fig. 9 – Planimetri parkingu -2

Ky kat do të jetë me funksion bodrum, parkim dhe ambiente teknike në shërbim të objektit.
Ky kat ka një sipërfaqe prej 218 m² dhe kapacitet prej 54 vend parkimesh. Pra ne total kemi 11,008 m² total parking DHE 336 vende parkimi.

Rezidencat

Katër objektet rezidenciale të kompleksit kanë strukturë dhe organizim të njëjtë, me planimetri tip në katet e mesme dhe njësi penthouse të pozicionuara në tarracë, të projektuara për të ofruar hapësira banimi me cilësi të lartë dhe pamje të favorshme.

Nga këto, dy objekte, konkretisht ndërtesa 11-katëshe dhe ajo 9-katëshe, të pozicionuara në afërsi të hotelit, janë konceptuar me hapësira shërbimi në katin përdhe, të cilat do të jenë në funksion të



komunitetit rezidencial dhe përdoruesve të kompleksit. Ndërtesat e tjera mbeten me funksion ekskluzivisht banimi.

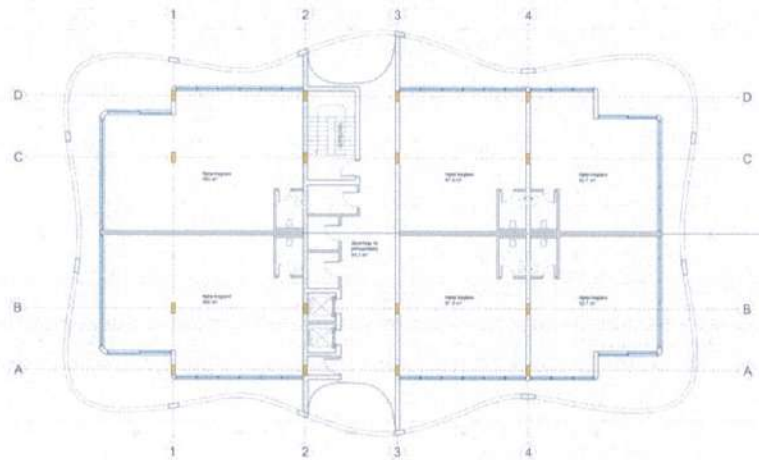


Fig. 10 – Planimetri kati përdhe, kuota (+0.00)

- *Kuota +0.00 m, kati përdhe (me funksion shërbime)*

Kati përdhe ka një sipërfaqe totale prej 782 m², nga të cilat 542 m² janë sipërfaqe e brendshme ndërtimore dhe 240 m² përbëjnë hapësirat e jashtme funksionale.

Organizimi i planit bazohet në një skemë qendrore, ku hyrja kryesore është vendosur në qendër të fasadës dhe siguron akses të drejtëpërdrejtë nga të dyja anët, duke mundësuar qarkullim efikas dhe lidhje të qartë me të gjitha zonat e katit përdhe. Në këtë bërthamë qendrore janë të pozicionuara edhe dy ashensorë dhe shkalla vertikale, të cilat shërbejnë si elementë kryesorë për qarkullimin vertikal në ndërtesë.

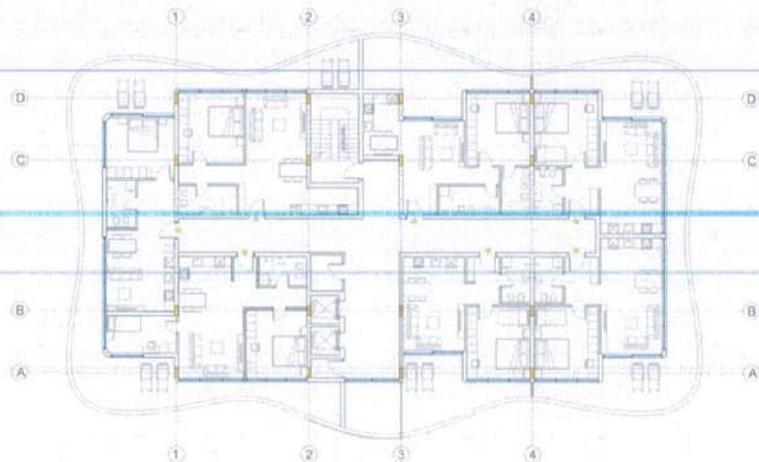


Fig. 11 – Planimetri tip rezidencë

- *Kati tip rezidencë (me funksion banim)*

Kati tip i banimit ka një sipërfaqe totale prej 782 m², nga të cilat 542 m² përfaqësojnë sipërfaqen e brendshme ndërtimore, ndërsa 240 m² janë të dedikuara për hapësira të jashtme, kryesisht ballkone të valëzuara që kontribuojnë në karakterin arkitektonik dhe



përmirësojnë cilësinë e jetesës së përditshme për banorët.

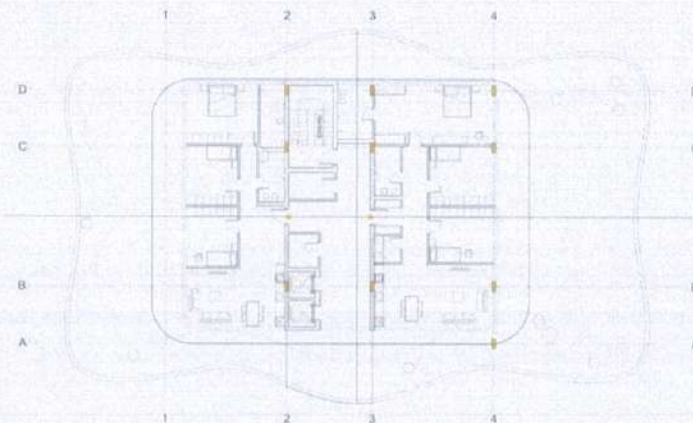


Fig. 12 – Planimetri e katit të fundit (penthouse)

- *Kati i fundit, penthouse (me funksion banim)*

Në tarracën e ndërtesës janë të pozicionuara dy njësi penthouse, me një sipërfaqe totale ndërtimore prej 323 m² dhe sipërfaqe të jashtme (veranda/terrace) prej 459 m², të projektuara për të ofruar standarde të larta banimi, privatësi maksimale dhe komfort të shtuar.

Hoteli

Ndërtesa e hotelit është konceptuar me një organizim vertikal të qartë, të ndarë në katër njësi funksionale kryesore, që sigurojnë një funksionim të integruar dhe të qëndrueshëm të gjithë strukturës.

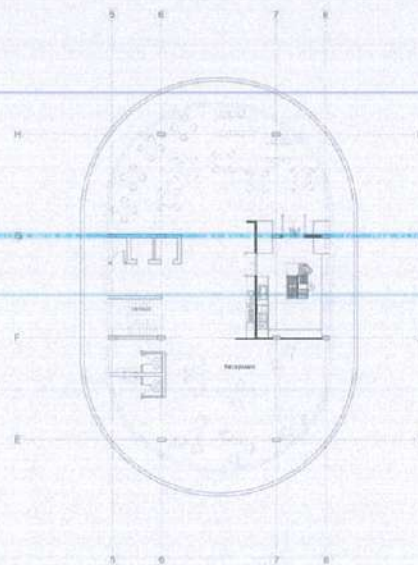


Fig. 13 – Planimetri kati përdhe, kuota (+0.00)

- *Kuota +0.00 m, kati përdhe (me funksion shërbime)*

Kati përdhe i hotelit ka një sipërfaqe të brendshme prej 429 m² dhe shërben si zona hyrëse dhe pritëse e strukturës. Gjithashtu në total me pjesën e jashtme kemi një sipërfaqe prej



580 m².

Në këtë kat janë të pozicionuara funksionet kryesore të mikpritjes dhe shërbimit, përkatësisht:

- Receptioni dhe salla e pritjes, të konceptuara për të ofruar një pritje funksionale dhe estetike për vizitorët;
- Bar dhe zona socializimi, të organizuara si hapësira të hapura dhe fleksibël për përdorim gjatë gjithë ditës;
- Hyrja kryesore e hotelit, e cila siguron akses të drejtpërdrejtë dhe të qartë nga rruga publike në bërthamën e komunikimit vertikal.

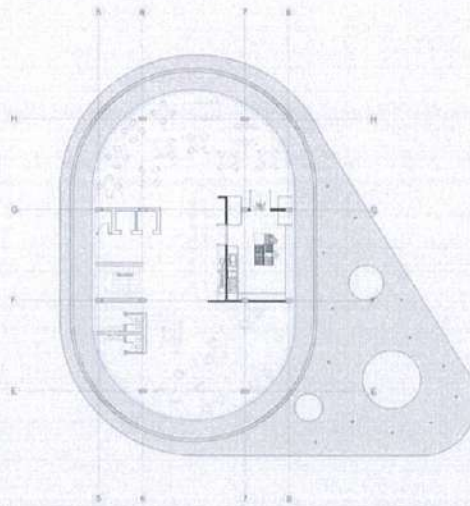


Fig. 14 – Planimetri kati i parë

- *Kati i parë (me funksion restorant)*

Kati i parë i hotelit ka një sipërfaqe totale prej 879 m², nga të cilat 429 m² janë sipërfaqe të brendshme ndërtimore dhe 450 m² janë hapësira të jashtme, kryesisht në formën e verandave dhe terracave të aksesueshme për vizitorët. Ky kat është i dedikuar për funksione shërbimi në mbështetje të aktivitetit hotelier, duke përfshirë restorantin, i cili është i pozicionuar në ambientet e brendshme dhe lidhet natyrshëm me verandën e hapur, si dhe një bar dhe ambiente të tjera shërbimi që ofrojnë përvojë rekreative dhe kulinare për klientët.



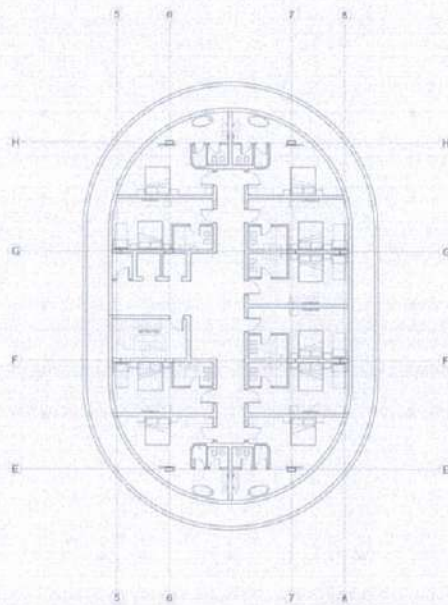


Fig. 15 – Planimetri e katit tip (hotel)

- *Kati tip (hotel)*

Hoteli përbëhet nga një sipërfaqe të përgjithshme për çdo kat prej 580 m², nga të cilat:

- 429 m² janë sipërfaqe të brendshme ndërtimore të dedikuara për dhomat dhe hapësirat e përbashkëta;
- 151 m² janë sipërfaqe të jashtme, kryesisht në formën e ballkoneve që i japin volumit arkitektonik karakter të veçantë dhe rrisin komoditetin e përdoruesve.

Kati tip përmban 10 dhoma hoteli për çdo kat (katet 2–12), të organizuara në mënyrë të simetrike përreth bërthamës qendrore të komunikimit vertikal (ashensorë dhe shkallë). Çdo njësi përfiton nga ndriçimi dhe ventilimi natyral, si dhe nga akses i drejtpërdrejtë në ballkonin përkatës.

Tarraca e hotelit është konceptuar si një bar panoramik, me një sipërfaqe totale prej 580 m², nga të cilat 240 m² janë hapësira të brendshme dhe 340 m² janë hapësira të jashtme në formën e tarracave të hapura.



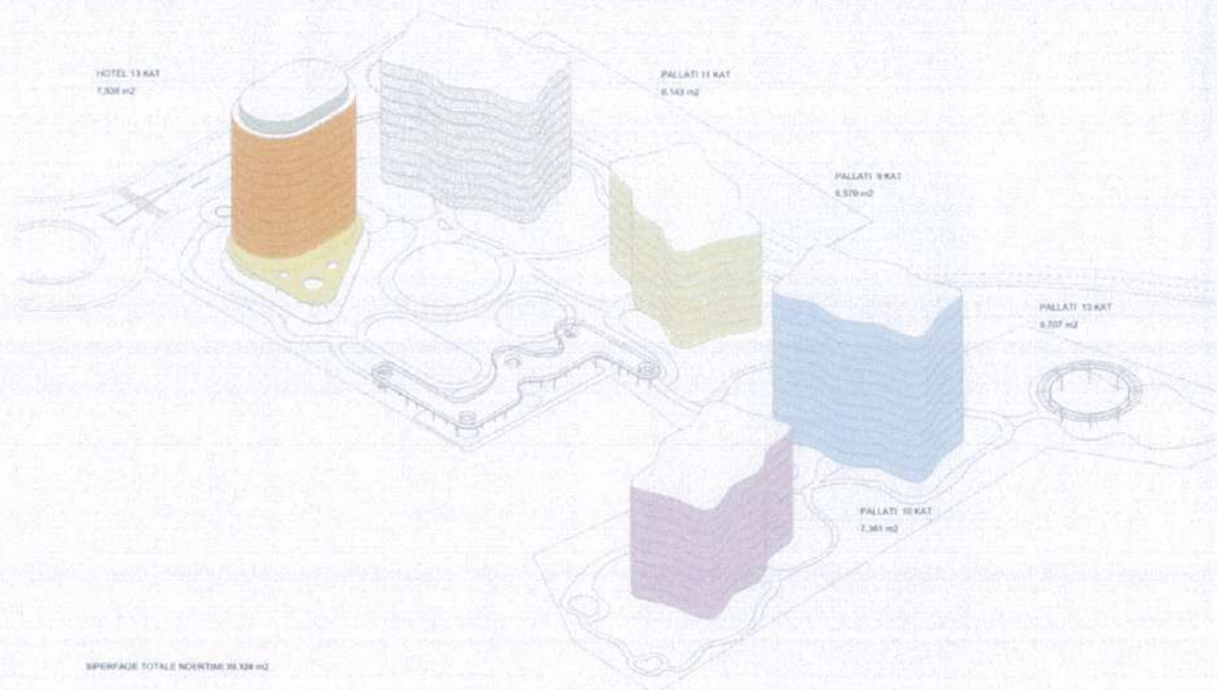


Fig. 16 – Diagramë konceptuale aksonometrike

4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Rifiniturave

Objektet e kompleksit “pran’Diellit” karakterizohen nga një kompozim volumetrik i unifikuar dhe i artikuluar me elegancë, ku gjeometria e përgjithshme ndjek një logjikë të qartë ritmike dhe organike. Ndërtesat kanë një formë të valezuar me qoshe të buta, ndërsa fasadat janë të përshkruara nga një sistem tërësisht modular prej elementësh ovale të zgjatura, të cilat krijojnë një identitet arkitektonik të dallueshëm dhe të përsëritshëm në gjithë kompleksin.

Pamja e jashtme e ndërtesave shfaq një gjuhë bashkëkohore skulpturale, ku ritmi i hapjeve në fasadë – të pozicionuara në mënyrë të rregullt horizontale dhe vertikale – krijon një efekt grafik të fuqishëm dhe një ndjesi lëvizjeje të kontrolluar përgjatë gjithë sipërfaqes së ndërtesës. Ky trajtim jo vetëm që e thyen masën e madhe ndërtimore, por edhe e bën ndërtesën të ndërveprojë në mënyrë harmonike me peizazhin natyror përreth, duke përfutur maksimalisht nga pamjet dhe ndriçimi natyral.

Ballkonet e integruara në thellësi të moduleve ovale krijojnë zona private për secilën njësi, pa cënuar vazhdimësinë ritmike të fasadës. Ky zgjerim i kontrolluar i volumit të ndërtesës gjeneron një fasadë me thellësi dhe hijezim natyral, që përmirëson edhe efikasitetin termik të ndërtesës në klimë mesdhetare.

Elementët arkitektonikë kryesorë:

- **Fasada organike me forma ovale** krijon një karakter unik dhe të dallueshëm, duke vendosur ndërtesën si një pikë referimi në peizazhin përreth.



- **Struktura ritmike e hapjeve** gjeneron një identitet vizual të fortë dhe e bën fasadën lehtësisht të lexueshme.
- **Materialet e përdorura**, kryesisht beton në ngjyrë të bardhë dhe xham reflektues, theksojnë një qasje bashkëkohore, të pastër dhe efikase ndaj rifiniturave.



Fig. 17 – Rrender i objektit



Fig. 18 – Rrender i objektit



4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Nr.	Emërtimi	Njësia	Sasia
1	Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	m ²	20,834
2	Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	m ²	3,708
3	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë	m ²	39,328
4	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë	m ²	11,008
5	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë	m ²	50,336
6	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	%	17.79
7	Intensiteti i ndërtimit	-	1.88
8	Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	m	44.30
9	Numri i kateve mbi tokë	kate	9, 10 11 & 13
10	Numri i kateve nën tokë	kate	2k

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Në total, objekti pran' Diellit parashikon 336 vende parkimi, të shpërndara në 2 kate nëntokësore, duke garantuar kapacitet të mjaftueshëm për nevojat e banorëve dhe përdoruesve të ndërtesës. Kjo zgjidhje ofron lehtësi në akses, organizim efikas të qarkullimit dhe reduktim të ngarkesës mbi hapësirat publike përreth.

Hapësirat e gjelbra në sheshin qendror të kompleksit "Pran' Diellit" janë konceptuar si element kyç i jetës komunitare dhe cilësisë së mjedisit të ndërtuar, duke krijuar një peizazh të pasur dhe të larmishëm mes objekteve ndërtimore. Kompozimi i gjelbërimit ndërthur natyrën mesdhetare me një organizim funksional të hapësirave rekreative, duke gjeneruar ambiente të përshtatshme për pushim, socializim dhe aktivitet të përditshëm në natyrë.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Duke qenë i pozicionuar në një nyje të favorshme zhvillimi pranë vijës bregdetare dhe ngjitur me aksin kryesor rrugor që përshkon zonën e Orikumit, kompleksi pran' Diellit" përfiton nga një infrastrukturë ekzistuese e aksesueshme dhe potencialisht e lehtë për t'u integruar në rrjetin urban në zhvillim të qytetit. Afërsia me rrugët kryesore që lidhin Orikumin me Vlorën dhe me zonat turistike përreth siguron akses të shpejtë dhe efikas në rrjetet kryesore të qarkullimit, si dhe në sistemet publike të ujësjellësit, kanalizimeve, energjisë elektrike, telekomunikacionit dhe furnizimit me gaz.



Vendndodhja në një zonë me prirje të fortë turistike dhe zhvillimore e bën kompleksin veçanërisht të përshtatshëm për funksione akomoduese, hotelerie, rekreative dhe shërbimore, të cilat kërkojnë qasje të drejtpërdrejtë në infrastrukturë funksionale dhe në lëvizje të lartë të njerëzve. Shërbimet në katet përdhe dhe ato në funksion të hotelit do të kenë akses të menjëhershëm në rrjetet teknike si dhe përfitim të drejtpërdrejtë nga rrjedha turistike dhe qarkullimi lokal.



Fig. 19 – Planvendosje

