



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN "THE HANGING GARDENS", GODINË BANIMI,
APART-HOTEL DHE SHËRBIMI 18 KATE MBITOKË DHE 3 KATE PARKIMI
NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË VLORË,
ME SUBJEKT ZHVILLUES BARDHYL SALI

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 18, Datë 19.02.2025

Projektues:

DALMAT ARCHITECTURE
LINDA LOKA
Nr. Lic. A1184/2




Zhvillues:

BARDHYL SALI

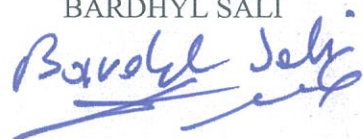


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 Gjëndjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

- 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara
- 4.2 Pamja e Jashtme e Objekteve / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
- 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
- 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet
- 4.5 Mobilimi urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese
- 4.6 Të tjera

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: "THE HANGING GARDENS", GODINË BANIMI, APART-HOTEL DHE SHËRBIMI 18 KATE MBITOKË DHE 3 KATE PARKIMI NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË VLORË, ME SUBJEKT ZHVILLUES BARDHYL SALI, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar nenit 7 dhe neni 28.
- 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.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona ku do jetë objekti i propozuar gjendet në zonën e Portit në Vlorë, në një zonë turistike dhe banimi me një distancë nga vija bregdetare rreth 290 m nga porti dhe deti Adriatik.

Prona që kemi në zhvillim, ndodhet në një zonë urbane mjaft të zhvilluar e qytetit dhe me pamje nga deti Adriatik, gjë që e bën këtë pronë të ketë shumë vlera pozitive në projektimin e zhvillimin e saj. Afërsia prej 290 m nga vija bregdetare dhe afërsia me portin dhe qendrën lehtëson përdoruesit e ndërtesës së banimit dhe shërbimeve dhe gjithashtu jep mundësinë e orientimit të të gjitha apartamenteve që të kenë fushpamje të pastër nga deti.

Prona ka në afërsi ndërtesa të ndryshme shërbimi e banimi të zonës, Muzeun Kombëtar të Pavarësisë dhe Portin e Vlorës, pikë kyçe e qytetit. E gjithë zona ka një shumëllojshmëri ndërtesash hotelerie dhe shërbimesh në funksion të turizmit detar.

Gjithashtu ka një pozicion të mirë e cila dallohet lehtësisht nga të gjithë që përdorin rrugën dhe kjo gjë mund të çojë që ky projekt të bëhet një landmark i ri i zonës.

Tipologjia e godinave në zonë është e larmishme, duke u nisur nga funksionet, forma e ndërtimit dhe stili arkitektonik. Altimetria e objekteve varion nga 1-3 kate, ku përmendim vilat apo ndërtime pranë bregdetit me funksione shërbimi dhe banimi, deri në 9 kate me funksione të përziera si shërbime, hoteleri, banim. Në zonë pjesa më e madhe e objekteve janë të ndërtuara gjatë viteve 2000 te cilat janë zhvilluar dhe si objekte kontemporane.





Fig.01 Pozicioni i sheshit.





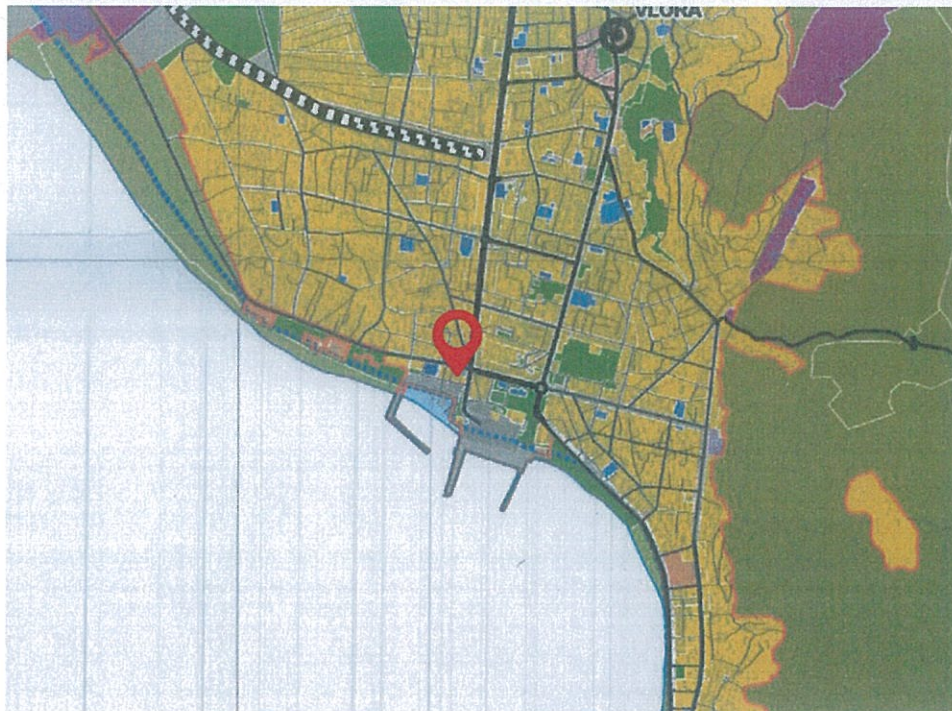


Fig. 03 Fragment i hartës së përdorimit të tokës sipas 14 kategorive

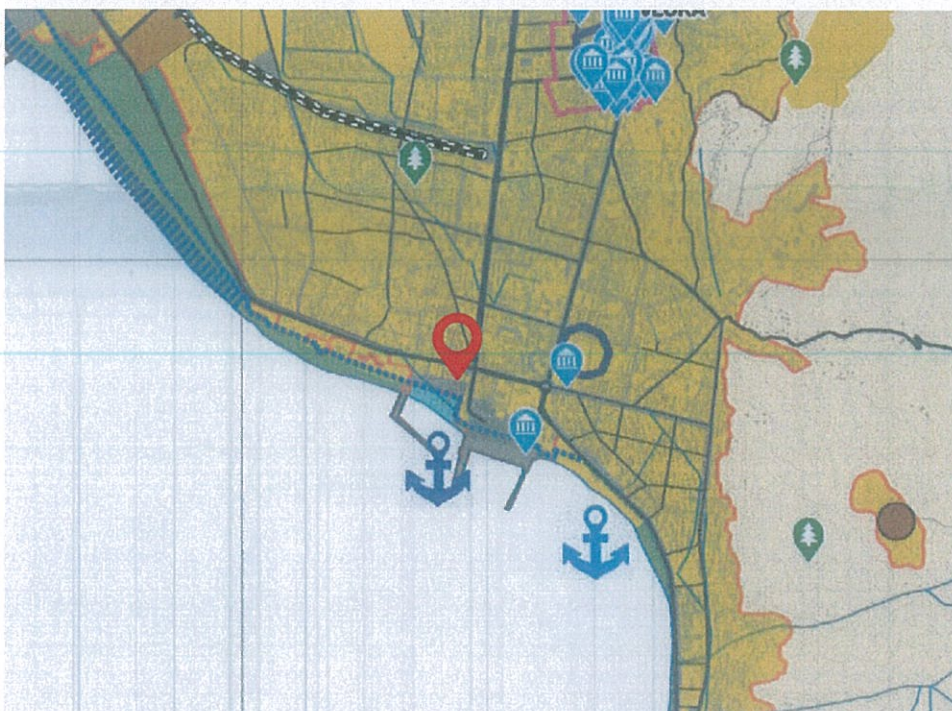


Fig. 04 Fragment i hartës së ndarjes së territorit në 5 sisteme në nivel Bashkie



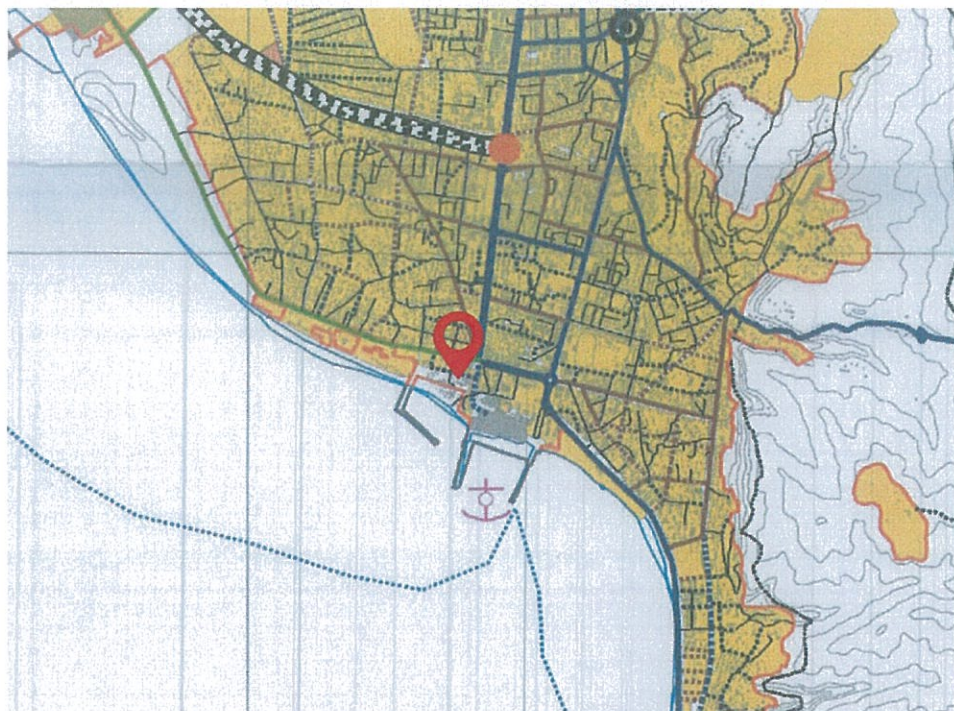


Fig. 05 Fragment i hartës së infrastrukturës së transportit në nivel Bashkie

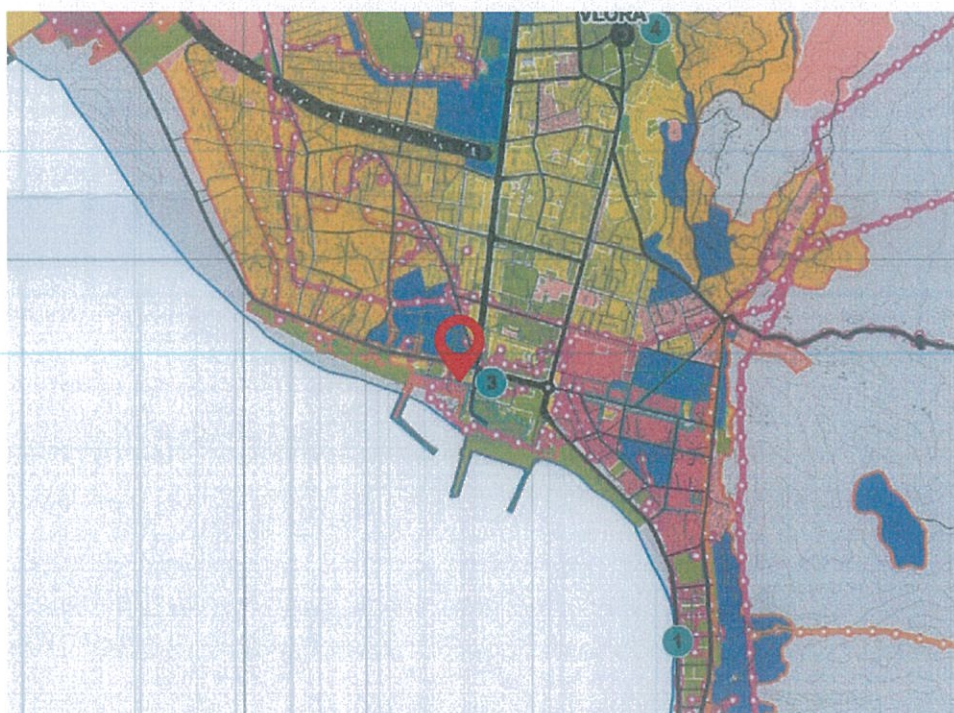


Fig. 06 Fragment i hartës së fazimit të zbatimit të PPV në nivel Bashkie



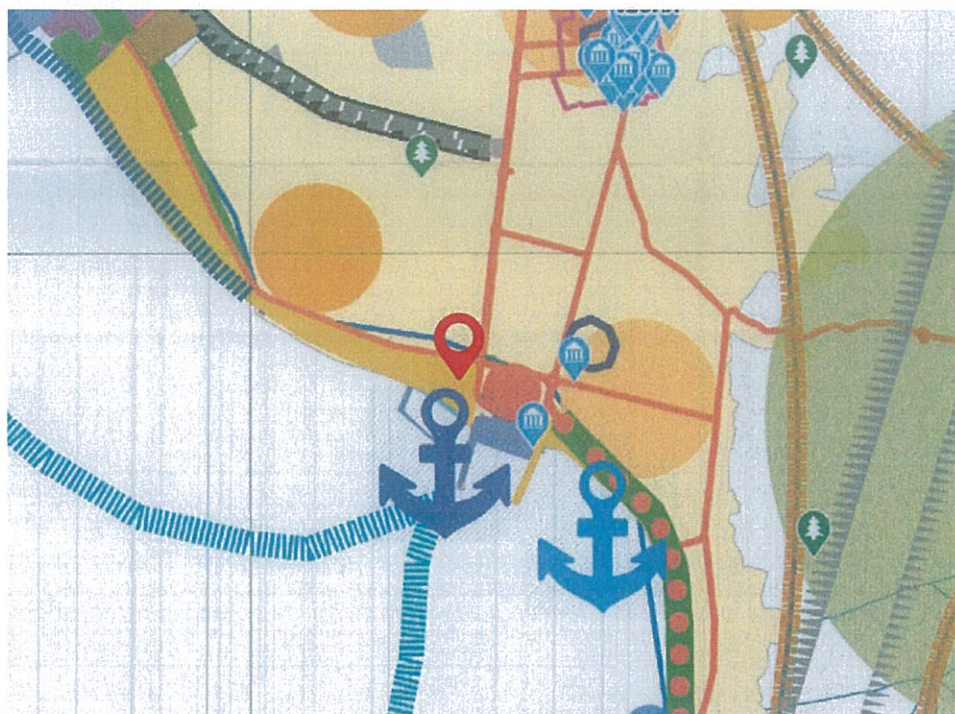


Fig. 07 Fragment i hartës Vizionit Strategjik në nivel Bashkie

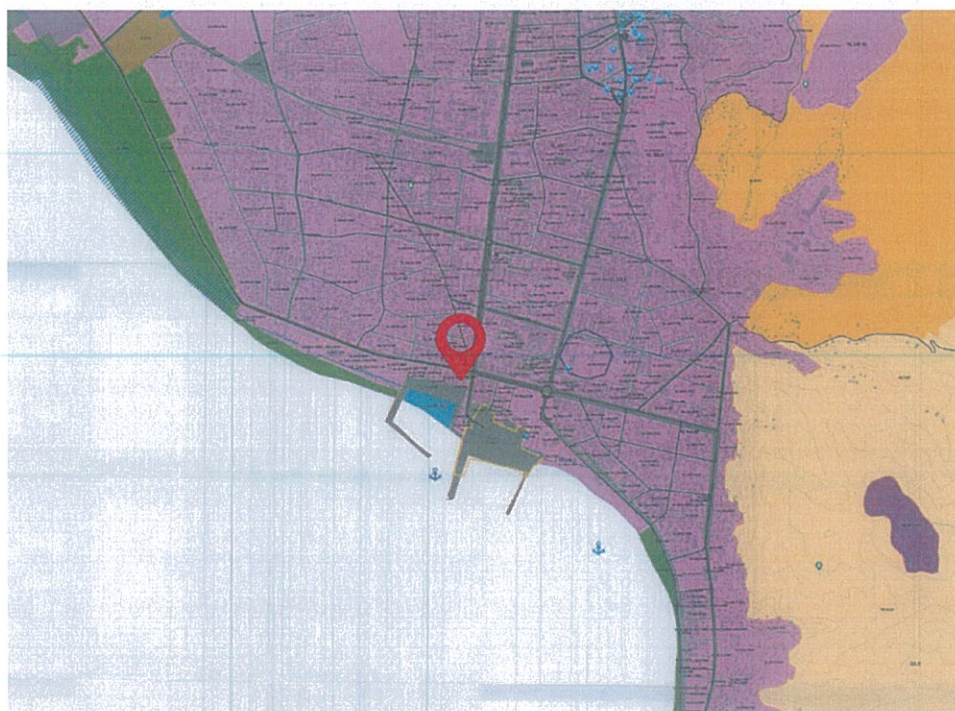
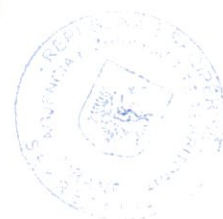


Fig. 08 Fragment i hartës së njërive strukturore



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Trualli që kërkohet të zhvillohet ka një sipërfaqe totale prej 1 951 m², ku përfshihen 2 prona, përkatësisht pronat 32/423 dhe 32/639. Aktualisht në truall ka disa ndërtesa ekzistuese deri në 2 kat. Forma e truallit tonë është e rregullt, e sheshtë dhe e lokalizuar në pikë mjaft strategjike për turizmin për shkak të afërsisë me plazhin dhe portin.

Pozicioni i pronës është shumë i favorizuar, duke qenë në kryqëzimin e dy rrugëve kryesore të zonës. Vetë pozicioni i jep potencial objekteve që do të zhvillohen në të, të kthehen në “Landmark”, pikë tjetër kyçe për zonën dhe jo vetëm.



Fig. 09 Foto të gjendjes ekzistuese



Fig. 10 Foto të gjendjes ekzistuese



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Konteksti është urban dhe i zhvilluar, karakteristika këto të një qytetit kryesor të vendit, kjo dhe për shkak të pozicionit favorizues të projektit. Për këtë projekt, ideja kryesore konceptuale është projektimi i një objekti në formë të rregullt dhe të pastër i ndërthurur me gjelbërim për të thyer pak kete “zhurmë” të qytetit dhe për t’i dhuruar një oaz të ri. Forma e objektit nuk është trajtuar si një objekt tradicional, përkundrazi, mjaft kontemporan duke përshtatur zgavërime të ndryshme në lartësi për t’i siguruar volumnit lehtësi në fushëpamje.



Fig. 11 – Pamje fasade

Masa fillestare influencohet nga kufiri i pronës si edhe parametrat urban që duhen respektuar me godinat përreth. Është propozuar 1 objekt me funksion banimi (kati 3-18), apart-hotel (kati 2) dhe shërbime (kati i parë përdhe).



Mënyra sesi është konceptuar objekti vjen nëpërmjet trajtimit të formës të sfazuar në plan dhe nëpërmjet formës së fasadës, përdorimit të elementëve arkitektonike dhe krijimit të hapësirave bosh-plot në lartësi duke ruajtur një balancë harmonike me tërësinë e objektit.

Hyrja kryesore në objekt bëhet nga rruga e krijuar e vendosur në qendër të sheshit dhe behet shpërndarja në dy anë të sheshit sipas orientimit të godinës. Në momentin e hyrjes kemi pranë recepsionin të vendosur në qendër ku aksesohen shkallët dhe ashensorët dhe përkahtij ndodhen dhe dy hapsira të tjera me funksion shërbimi si shoëroom dhe ekspozitorë. Hyrja në parkim mundësohet nga një rampë në anë të sheshit.

Në veri janë pozicionuar hapësirat e përbashkëta dhe lëvizja vertikale. Orientimet e apartamenteve janë në lindje, jug dhe perëndim, të gjitha me pamje nga deti.

Apartamentet janë shpërndarë në 18 kate, ku kati i dytë i përket Apart-Hotelit me 7 të tilla të rrethuara nga një llozhë perimetrale e ndarë nga elementë arkitektonik. Katet e tjera përbëhen nga apartament modular (1+1), (2+1), (3+1), ku këta të fundit kanë dhe veranda të medha pjesë kjo dhe e arkitekturës .

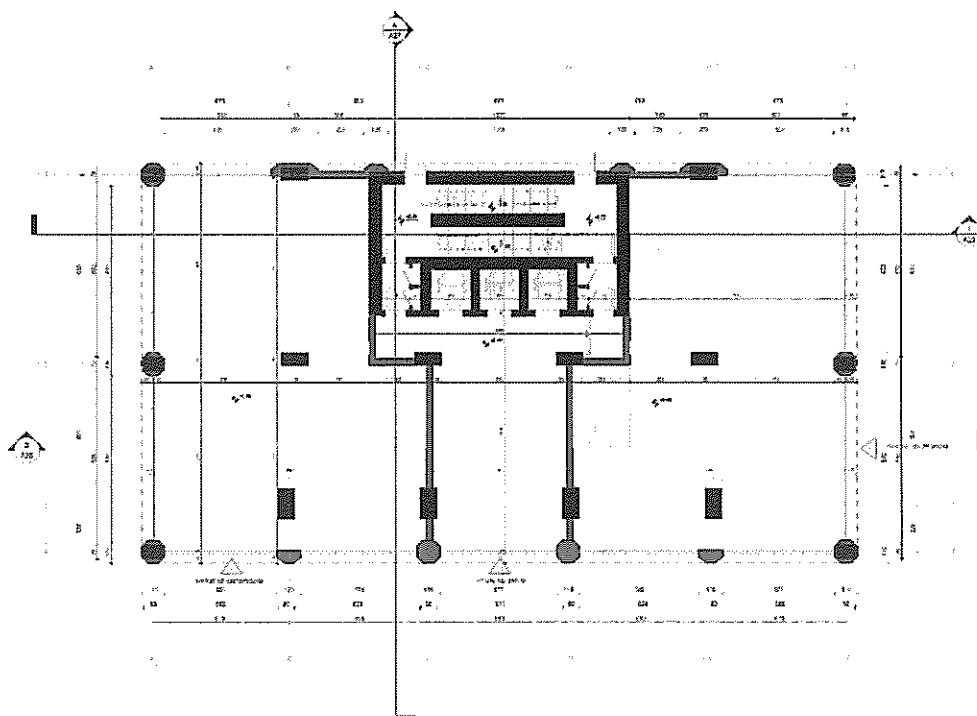


Fig. 12 – Plani i Katit 0, shërbime



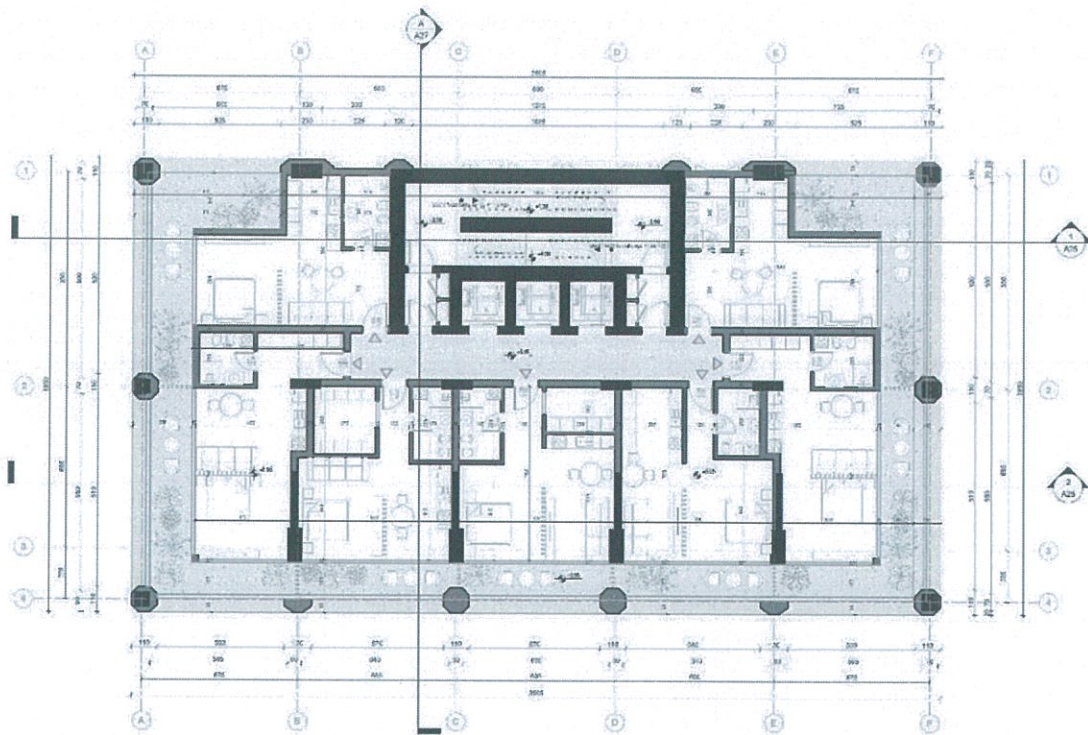


Fig. 13 – Plani i Katit +1 (Apart-Hotel)

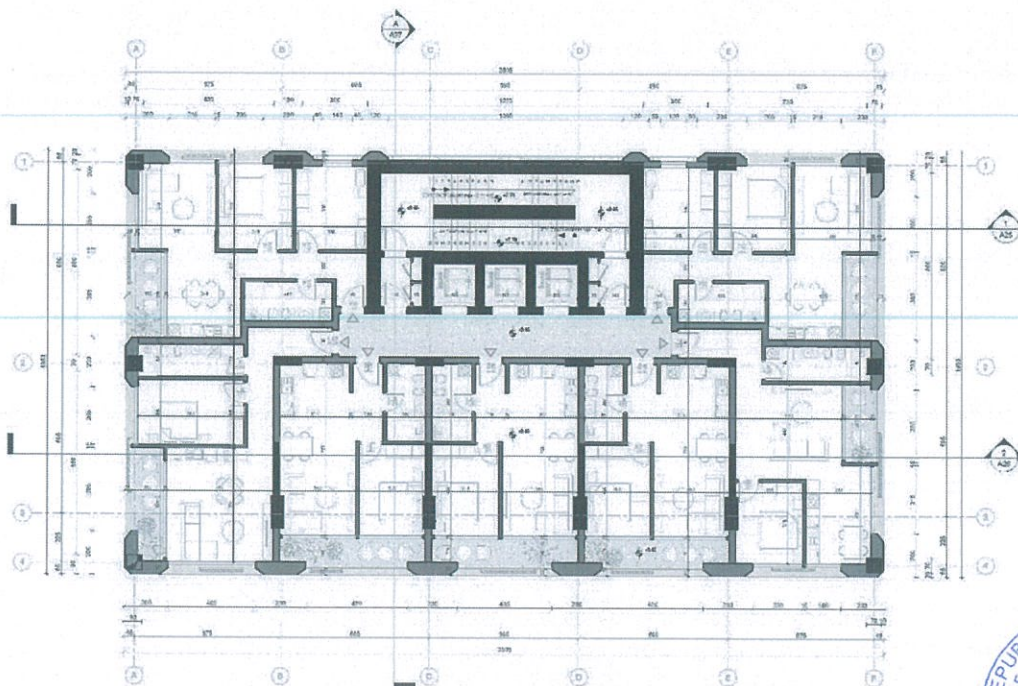


Fig. 14 – Plani i Katit +2, apartament



4.2 Pamja e Jashtme e Godinës

Konceptin e projektimit të ndërtesave të frymëzuara nga natyra e sjellim nëpërmjet formave të pastërta dhe uniforme të fasadës të ndërthurura me gjelbërim të dendur duke rikrijuar kështu idenë e një kopshti vertikal i cili rigjenerohet nga zgavrimet e mëdha në volum.

Një pjesë tjetër e projektit mjaft e rëndësishme është trajtimi i fasadave me elementë arkitektonik, hijëzues dhe llozha të cilat i përkasin një shëmbëlltyrë e së kaluarës në një kontekst të ri duke i ofruar ndërtesës përveçse një imazh të ri për qytetin por dhe përmirësimin e kushteve të jetesës.

Krijimi i hapësirave midis apartamenteve, si pasojë e zgavrimeve të tyre kundrejt njera tjetrës, krijon disa hapësira të cilat janë menduar për tu mbushur me gjelbërim, duke bërë që objekti të “marrë frymë”, dhe i krijon çdo apartamenti mundësinë e shijimit të natyrës dhe pamjes duke qënë me pranë detit. Kjo e fundit shmanget edhe nëpërmjet trajtimit të fasadës me materiale të lehta, transparente.

Krijimi i elementeve arkitektonike tek apartamentet, që rrethojnë perimetrin e godinës, krijojnë më shumë efektin e ngritjes në lartësi të objektit dhe kanë shtrirje gjatësore. Këto elemente kanë bazë të rregullt në përmasa por ndryshojnë në kate, duke i dhënë volumit dinamizëm dhe larmishmëri.

Vetratat janë të vendosura rregullisht, duke siguruar ndriçim natyral optimal dhe pamje të hapura për përdoruesit. Gjithashtu, janë parashikuar sipërfaqe të gjelbra të integruara në disa prej kateve, që përmirësojnë cilësinë e jetesës dhe performancën mjedisore të ndërtesës.



Fig. 15 Pamje e Objektit



Fasadat e jashtme janë të veshura me konstruksion me travertine dhe hijezues druri.

Kati i fundit do të jetë i mbuluar me strehë dhe fasada veriore trajtohet me element betoni me forma të ndryshme drejtkëndore.



Fig. 16 Ndërtimi dhe Materialiteti



Fig. 17 Materialiteti i Fasadave



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1824 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	683.44 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi mbi tokë:	11 867 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi nën tokë:	4486.5 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	37.5 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	62.5%
Intensiteti i ndërtimit:	6.5
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	65.95 m
Numri i kateve mbi tokë:	18 kate
Numri i kateve nën tokë:	3 kate

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale:	Z.K. 8604; Nr. pasurie .	32/423/1; 32/639
------------------	--------------------------	------------------

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri:	10.02 - 10.37 m NGA KUFIRI PRONES
Lindje:	5.31 - 6.57 m NGA KUFIRI PRONES
Jug:	10.46 - 14.9 m NGA KUFIRI PRONES
Perëndim:	6.77 - 7.77 m NGA KUFIRI PRONES

Distancat nga aksi i rrugës:

Lindje:	11.90 - 13.83 m NGA AKSI I RRUGES NE PROJEKT
---------	--

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Në sistemim, vihet në dukje sheshi qendror i përdorshëm për ekspozitorët dhe evente të ndryshme.

Në krahun e majtë të sheshit gjendet rampa që të çon në parkimin e nëntokës e aksesueshme nga degëzimi i rrugës Transballkanike.

Parkimi i objektit është totalisht nëntokë në 3 kate dhe sipërfaqja totale e ndërtimit nën tokë do të jetë 4486.5 m².



Katet e nëntokës do të ventilojnë në mënyrë mekanike dhe hapsirat për nxjerrjen e ajrit do të dalin në disa pika të sistemit në formën e gojave të ujkut në pjesën perëndimore dhe ku parkimi del jashtë konturit të katit përdhe.

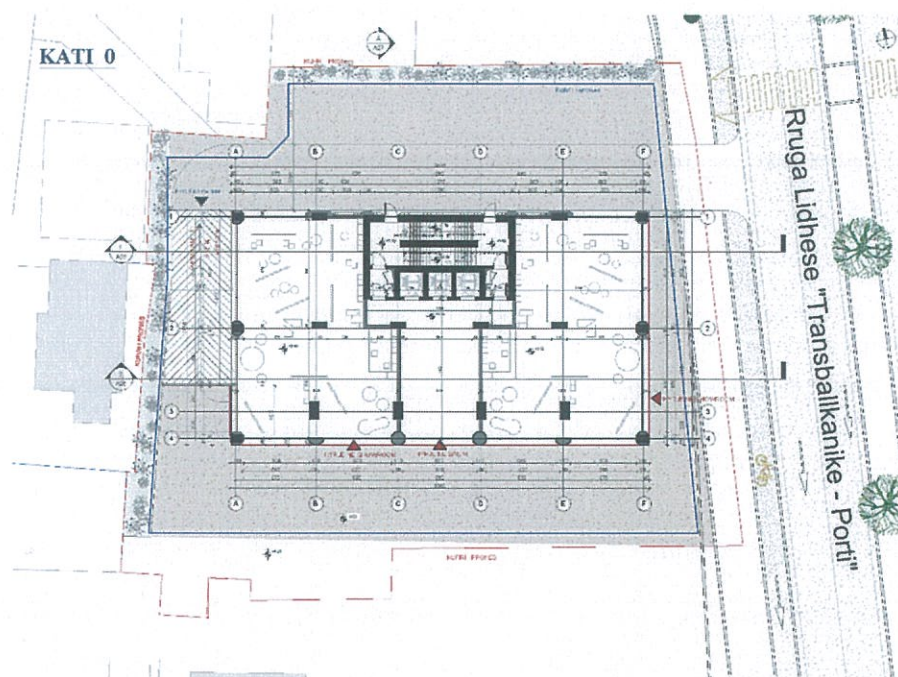


Fig. 18 Plani i Sistemit

4.5 Mobilimi urban dhe hapësirat rekreative argëtuese

Është menduar që gjelbërimi do përqëndrohet përreth objektit në pjesën perimetrale të sheshit. Nëpërmjet këtij gjelbërimi krijohet një zonë hijezimi me pronat kufitare.

Pjesa tjetër e plansistmeimit është menduar të jetë e gjitha e aksesueshme nga këmbësorët ku mund të lëvizin brenda këtij zhvillimi në pjesën jugore/veriore dhe lindore të pronës.

4.6 Të tjera

Projekti është menduar të zhvillohet më tepër në vertikalitet me shpërndarjen funksionale të tij. Ambjentet ndihmëse si kabina elektrike, depot e ujit dhe kondicionimi i objektit janë të menduar në katet e nëntokës për të liruar sa më shumë plansistemimin dhe katin përdhe me funksionin primar showroom si dhe hyrjen e banorëve (sikurse kemi treguar më sipër në planimetrinë e katit përdhe)



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Pozicioni i pronës është i favorizuar nga ana e infrastrukturës, duke qënë se ndodhet shumë afër bregdetit, në një zonë me atraksion turistik. Rruga që aksesohet zona shtrihet në pjesën lindore të pronës. Ajo është Rruga Transballkanike, një ndër arterier kryesore të qytetit, e cila është ndërtuar në pjesën lindore të pronës mbështetur në Lejen e Infrastrukturës nga Bashkia Vlore, me nr. 545, datë 25/09/2020.

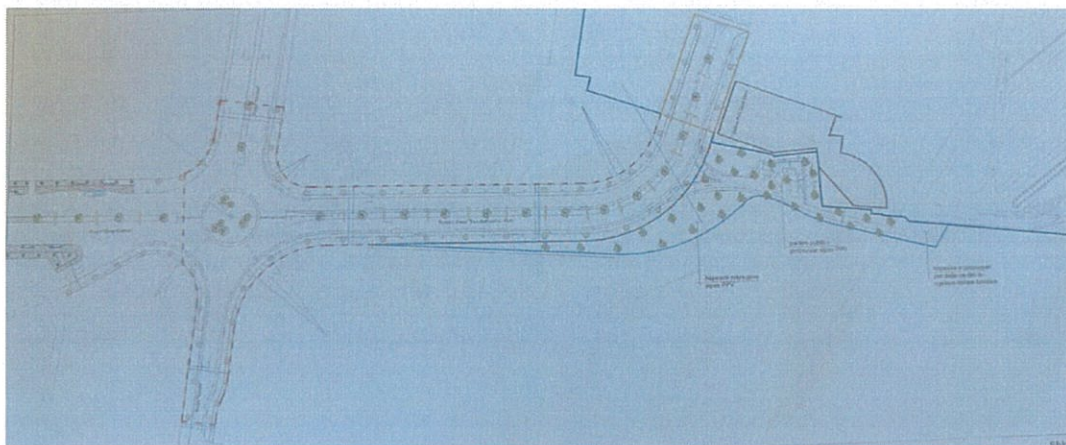


Fig. 19 Rruga transballkanike e miratuar dhe e ndërtuar në kufirin lindor të pronave në zhvillim

Objekti do të pajiset me të gjithë infrastrukturën inxhinierike të nevojshme, e cila do të jetë e lidhur me infrastrukturën ekzistuese të zonës.

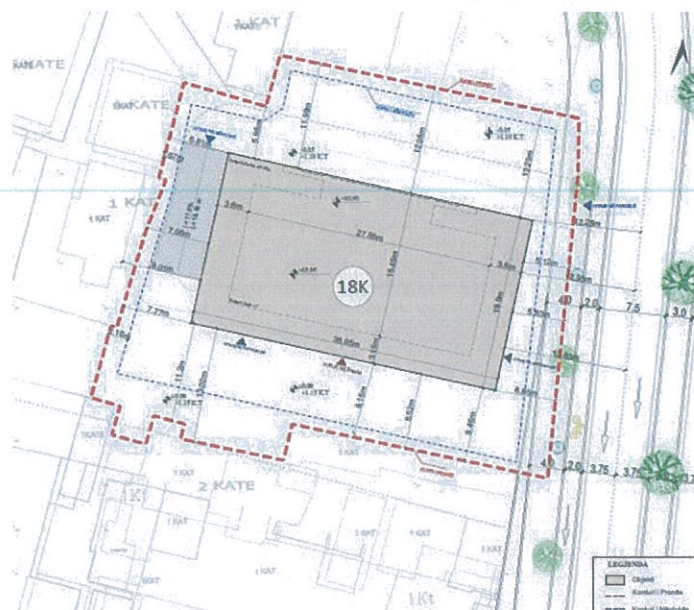


Fig. 20 Planvendosje

