



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN: “KOMPLEKS TURISTIK
“SILVER SAND RESORT”, ME VENDNDODHJE NË ZONËN PULAJ-PLAZH, VELIPOJË,
BASHKIA SHKODËR ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “IMPERIAL GROUP”
SH.A”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 15, Datë 26.01.2021

Projektues: “MVM ARCHITECTURE, CONSTRUCTION & DEVELOPMENT”



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 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

Ligji 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” miratuar më datë 31.07.2014 (i ndryshuar).

Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 408, datë 13.05.2015 është miratuar “Rregullorja e zhvillimit të territorit”, (e ndryshuar)

Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 671, datë 29.07.2015 është miratuar “Rregullorja e planifikimit të territorit”, (e ndryshuar)

“Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Shkodër” miratuar me vendim të KKT-së nr.5, datë 16.10.2017.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e marrë në studim ndodhet në qytetin e Velipojës, në rrethin e Shkodrës. Sipërfaqja e truallit që do të përdoret për zhvillim është 113100 m², dhe kufizohet në jug nga ujërat e detit Adriatik, në pjesën lindore nga Laguna e Viluvit e rrethuar me pyll me pisha dhe në pjesën perëndimore kufizohet me grykëerdhjen e lumit Buna.

Velipoja, e lokalizuar ndërmjet tre waterfronteve, është një qendër turistike mjaftë e këndëshme dhe me peizazh të larmishëm. Pozicionimi i saj dhe gama e gjerë e pasurive natyrore që ajo përmban, krijon mundësinë e zhvillimit të kësaj zone, nëpërmjet projektimit dhe menaxhimit të waterfronteve për cdo lloj fitimi (ekonomik, kulturor, bujqësor, residencial).



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

Fig. 1. Pozicionimi i zonës në studim

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

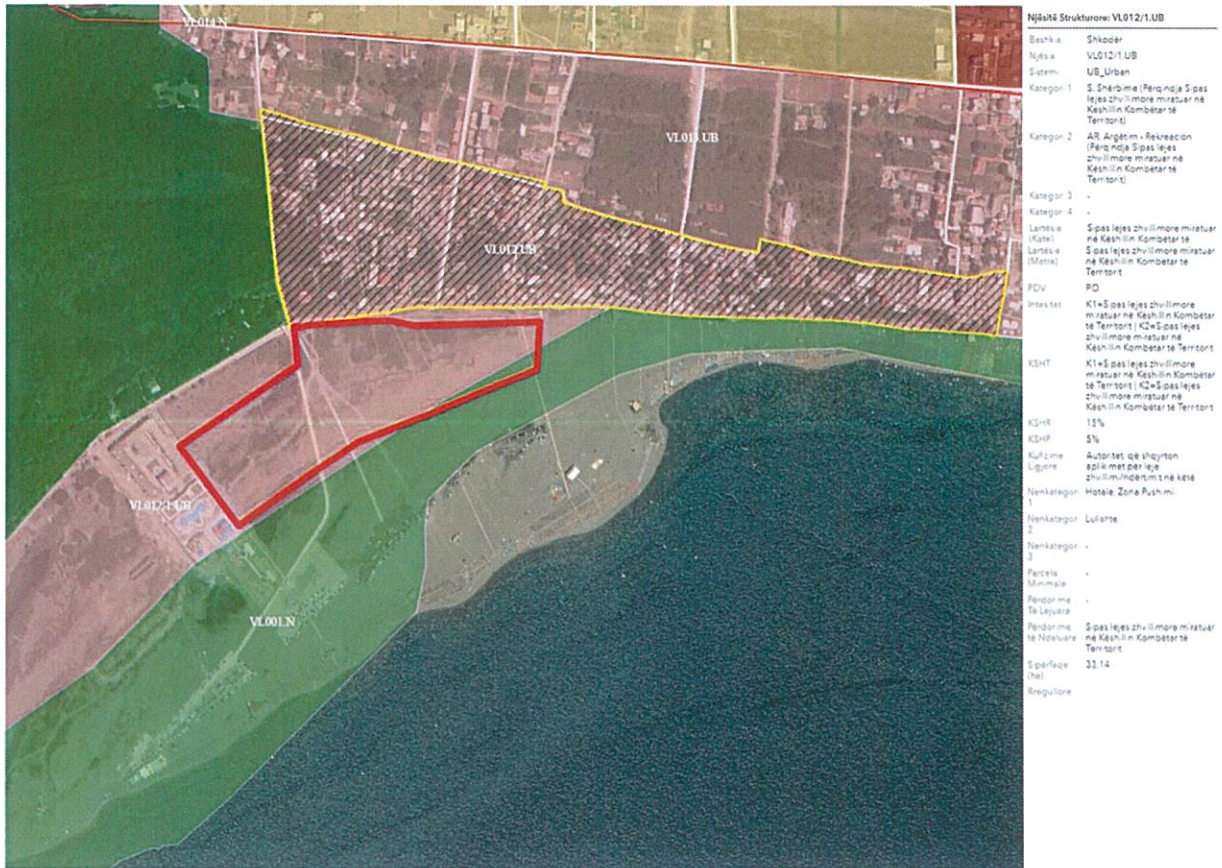


Fig. 2. Hartë e marrë nga akpt.gov.al



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

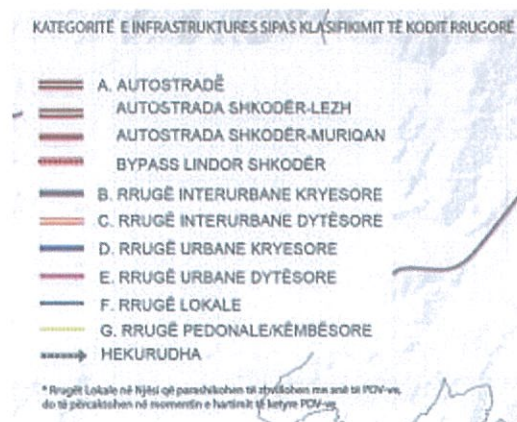


Fig 3. Fragment nga harta e rrjetit rrugor të propozuar sipas PPV-së së Bashkisë Shkodër

MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Zona e propozuar për zhvillim gjendet nga një hapësirë e cila karakterizohet nga një infrastrukturë jo të mirë, nga mungesa e shërbimeve për turista si dhe nga papunësia. Tipologjia e ndërtimve në zonë është masive dhe kaotike, nuk ndjekin një morfologji të caktuar, cka con në mungesë organizimi dhe krijimi të hapësirave publike në funksion të banorëve dhe turistëve.

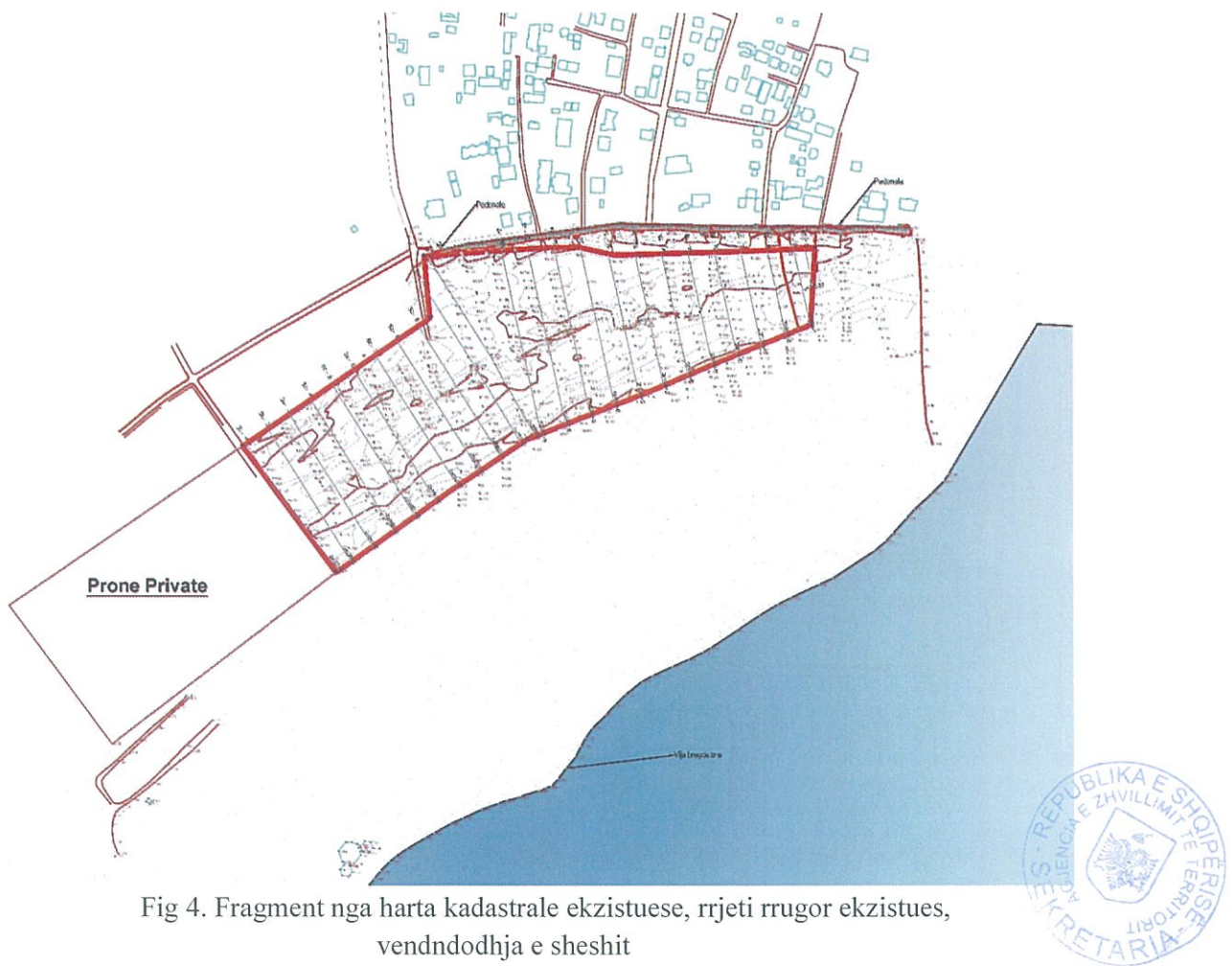


Fig 4. Fragment nga harta kadastrale ekzistuese, rrjeti rrugor ekzistues, vendndodhja e sheshit

MVM ARCHITECTURE
Construction & Development



Fig. 5. Pozicioni i strukturës në lidhje me infrastrukturën rrugore ekzistuese



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Të gjitha zhvillimet në territor do të jenë në përputhje me kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës, sipas përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Shkodër, duke i kushtuar rëndësi posaçërisht organizimit dhe vendosjes së objekteve në shesh për të plotësuar kushtet e mbrojtjes kundra zjarrit dhe të mirëfunksionimit të hapësirave për këmbësorët.

Projekti synon të integrojë shëtitoren ekzistuese, duke i dhënë një kuptim më të gjerë e duke e shndërruar një itinerar turistik atraktiv. Krijohet kështu mundësia e integrimit të funksioneve të reja e të ndryshme në shërbim të turistëve dhe banorëve si ato sportive, rekreative dhe kulinare. Shëtitorja ekzistuese zgjatet edhe me tepër se gjatësia aktuale dhe lidhet në trajtë unazore me shëtitoren e re që propozohet, në fakt, si perimetër kryesor i shëtitores paralel me vijën bregdetare, në orientimin Perëndimor të parcelës. Lidhja e shëtitores së re me atë ekzistuese do të krijohet edhe nga një aks i tretë i cili lind në drejtimin lindje-perëndim të parcelës, në trajtë perpendikulare më dy shëtitoret. Në trajtë unaze krijohen 3 akse dhe pole shumë të rëndësishme zhvillimi të cilat do të përmbajnë objekte banimi, hotelerie dhe shërbime të ndryshme.

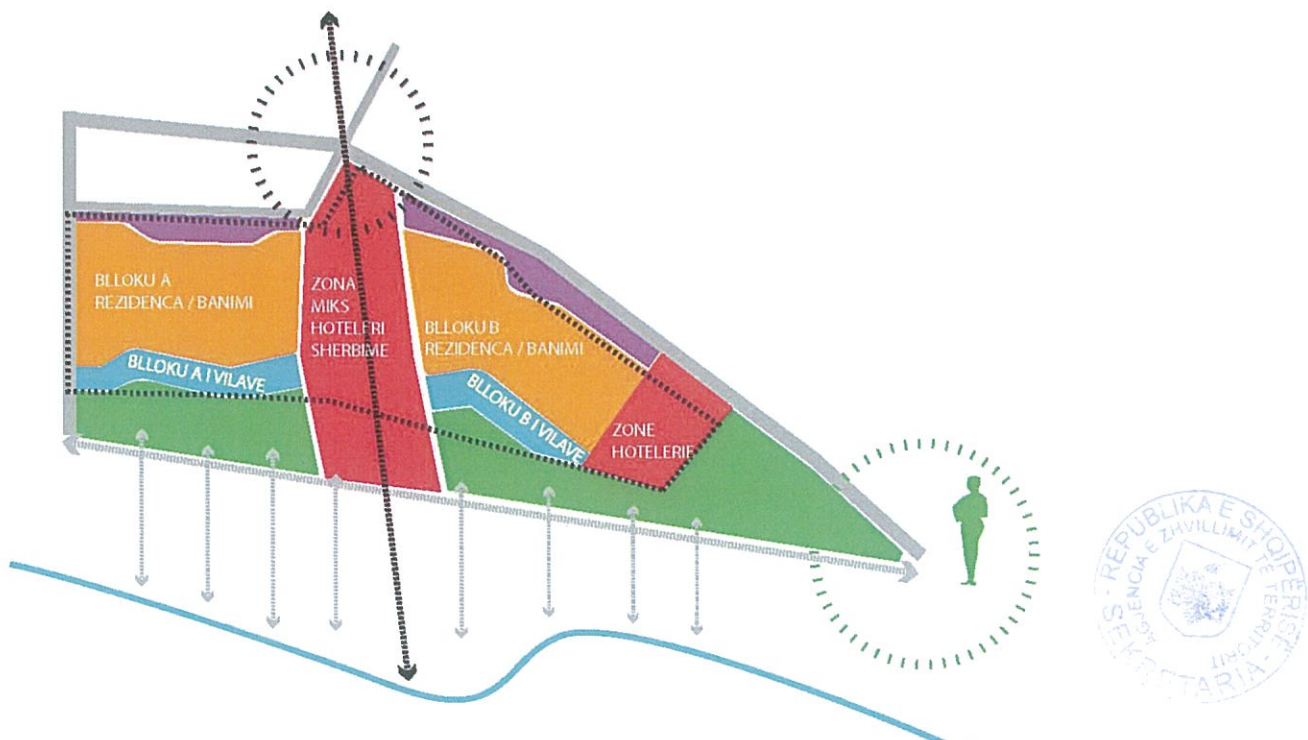


Fig. 6. Harta e hapësirave të zena nga tipologji të vecanta funksionesh

Hyrja kryesore në kompleks vendoset në kryqezimin e rrugëve në lindje të parcelës.

Zonimi funksional brenda zonës së marrë në studim konsiston në dy zona të mëdha hapësirash dedikuar vendosjes së residencave të pushimit, të cilat lidhen në pjesën qendrore me anë të zonës mikse. Blloqet e residencave formulohe brenda dy unazave qarkulluese me një drejtim, që i shërbejnë godinave residenciale. Zona e parë dhe e tretë formulohe nga blloku i objekteve 2 dhe 3 kate dhe nga blloku i vilave 2 kate, të cilat pozionohen më afër vijës bregdetare për nga lartësia e ulët e tyre dhe nga pesha e vogël vizuale që krijojnë.

Zona qendrore, e cila krijon dhe lidhjen midis dy zona të tjera, formulohet nga funksione mikse (hoteleri 5kat, godina residence 3 kat dhe shërbime 1 kat), duke e kthyer atë në një pikë tranziti dhe epiqendrën e kompleksit. Në të kalon aksi i tretë që lidh dy shëtitoret. Ky aks karakterizohet nga funksione shërbimi, sistemime me shkallare edhe me pika të ndryshme hijezimi për përdoruesit duke krijuar komfort dhe atraksion.

Në pjesën lindore, në kufi me parkun qendror zhvillohet një tjetër objekt hotelerie, i cili do të jetë më i qetë dhe i izoluar.



Fig. 7. Masterplani I zones se studiuar

Me një vendodhje shumë pranë detit Adriatik, vilat, godinat 2 kate dhe 3 kate, hotelet janë të rrethuara nga hapësira të gjelbërta të cilat ofrojnë një atmosferë qetësie.

Përdorimi kryesor do të jetë ai i banimit sezonal, kryesisht gjatë stinës së verës, edhe pse këto hapësira do të përfshijnë edhe shumë ambiente të ndryshme shërbimesh. Hapësirat rezidenciale të cilat janë të perbera nga dy tipologji godinash 2kate-3kate dhe në të do të mund të gjenden larmi të apartamenteve të tipologjive dhe madhësi:



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to a representative of MVM Architecture, is written over the company name and logo.



Fig. 8. Harta e blloqeve te banimit te grupit A dhe B

Bloqet e banimit – godinat 2 dhe 3 kate

Bloqet e banimit të përbëra nga godina 2 dhe 3 kate zënë në parcele një sipërfaqe prej 8 229.1 m² dhe me nr total 370 të cilat edhe pse të grupuara, ato janë konceptuar në trajtën e viletave. Një bllok shkalle krijon aksesin në 4 apartamente. Në mënyrë të tillë që aksesin në blloqe të jetë i thjeshtë dhe i dallueshëm lehtësisht është konceptuar integrimi i ngjyrave të ndryshme si dhe shenimi me numer i secilit bllok banimi. Shkallët janë konceptuar të hapura dhe të ajrosura, për të pasur një mirëmbajtje sa më minimale



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development
[Handwritten signature]

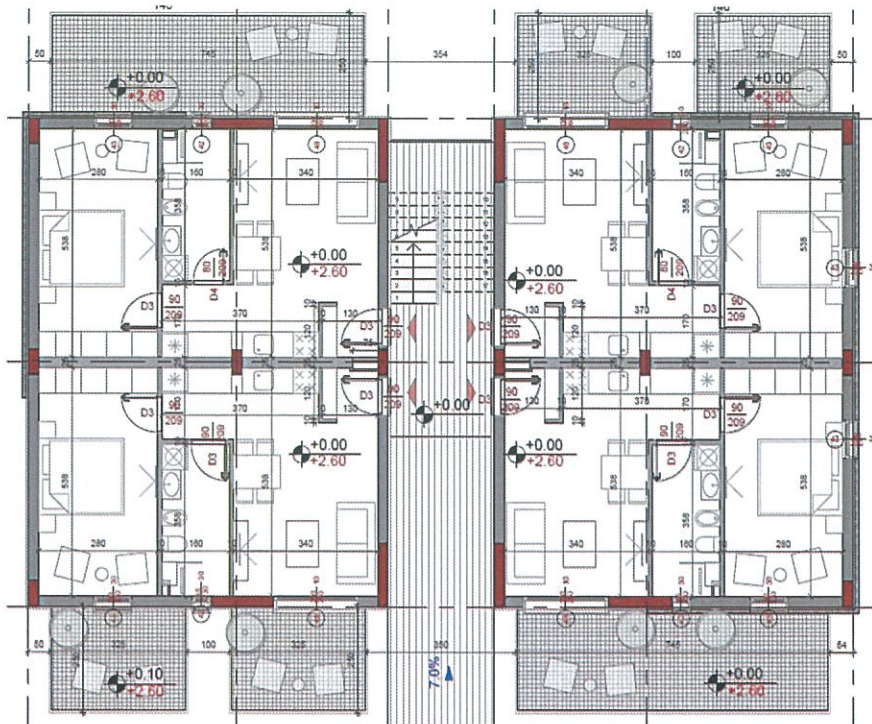


Fig. 9. Plane te apartamenteve te grupit A dhe B

- Apartamente me nga një dhomë gjumi, me një numër total 240 copë. Sipërfaqja e këtyre apartamenteve varion nga 62m². Apartamentet me një dhomë gjumi ofrojnë hapsira kontemporane me mobilim modern. Apartamenti ka një dhomë gjumi, tualet, kuzhinë të mobiluar, sallon dhe dritë natyrale. Të gjithë këto apartamentet kane ndarje xhami si edhe verandë. Ky lloj apartamenti është i përshtatshëm për ata që preferojnë pushime verore të gjata.
- Apartamente me nga dy dhoma gjumi, ne total 130 copë. Sipërfaqja e këtyre apartamenteve është 111m². Apartamentet 2+1 kanë sipërfaqe të konsiderueshme, përbëhen nga dhoma matrimoniale, tualeti përkatës, dhoma e dytë e gjumit, dhoma e ndenjes si edhe një tjetër tualet. Këto apartamente ofrojnë hapsira kontemporane me mobilim modern dhe tepër komod. Apartamentet me dy dhoma gjumi janë ideale për çifte në karrierë apo familje. Apartamenti ka kuzhinë me banak në të cilin mund të konsumohet mëngjesi, sallon modern, dy dhoma gjumi të arregduara mirë, dhomë për valixhet, tualet dhe dritë natyrale.



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

Bloqet e banimit – Grupi C i apartamenteve



Fig. 11. Harta e pozicionimit te grupit te banimit C



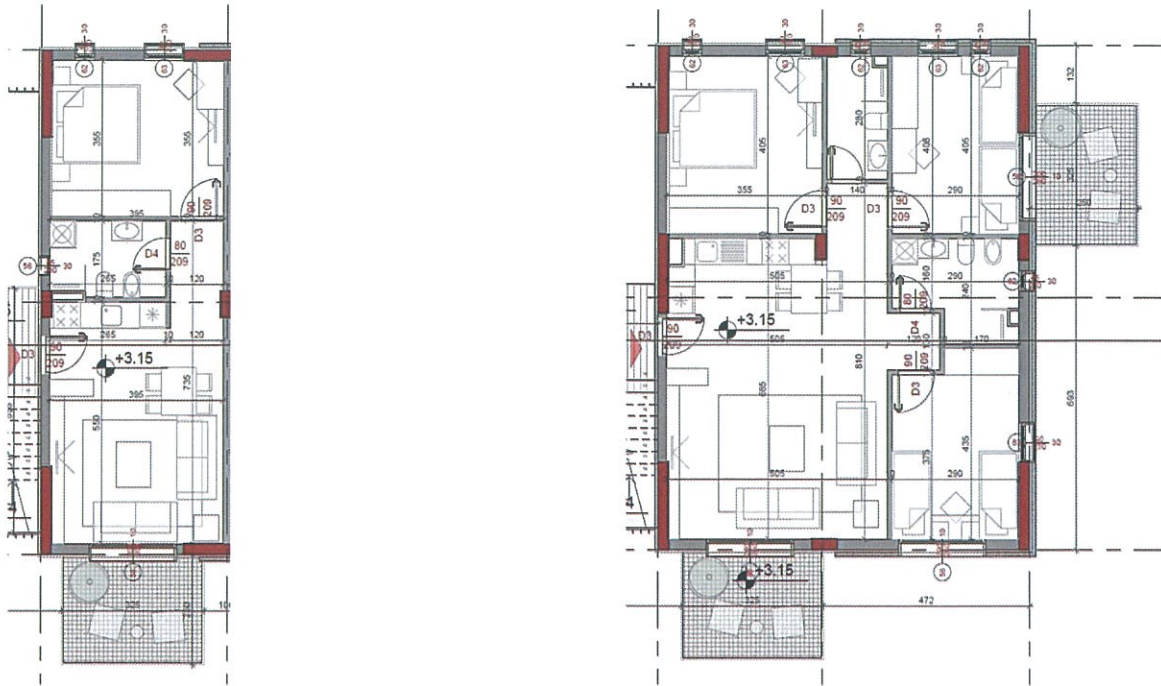


Fig. 12. Planet e apartamenteve te grupit te banimit C

Bloqet e banimit – vila 2kate

Bloqet e vilave 2 kate zënë një sipërfaqe prej 2 272 m² në parcel dhe pozicionohen paralel dhe në afërsi të vijës bregdetare. Kjo për arsye të volumit të tyre të ulët, duke lejuar lehtësi vizuale të peisazhit. Vilat ndahen në tre tipologji dhe në varësi të kërkesave të investitorit. Parcelat dhe pishinat mund të kenë një riformatim.



Fig. 13. Harta e pozicionimit te vilave

MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

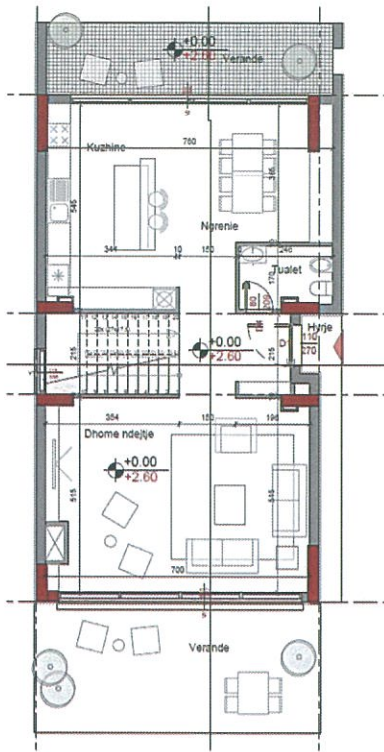


Fig. 14. Planet e vilave

Hoteleria – 5kate

Hoteleria zhvillohet ne 2 objekte te ndara me 5 kate. Struktura zënë një sipërfaqe prej 3 990 m² në parcelë dhe pozicionohen ne qender dhe ne lindje te zonës. Strukturat e hoteleve zhvillohen me te gjitha sherbimet e nevojshme si dhe me pishine te hapur.



Fig. 15. Harta e pozicionimit te hoteleve

MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

Ne te dyja hotelet ne katet perdhe jane organizuar sherbime ne funksion te turizmit ndersa ne katet e tjera jane te organizuar dhomat dhe suitat.

- Dhoma hotelerie në total janë 272 copë për të dy hotelet, që përfshijnë një dhomë gjumi dhe një tualet. Ato kanë pamje panoramike nga deti përmes ndarjes së xhamit mes dhomës dhe verandës. Ndersa si sulta në total janë 32 të cilat përmbushin të gjitha standartet e projektimit të një hoteli me pesë yje.

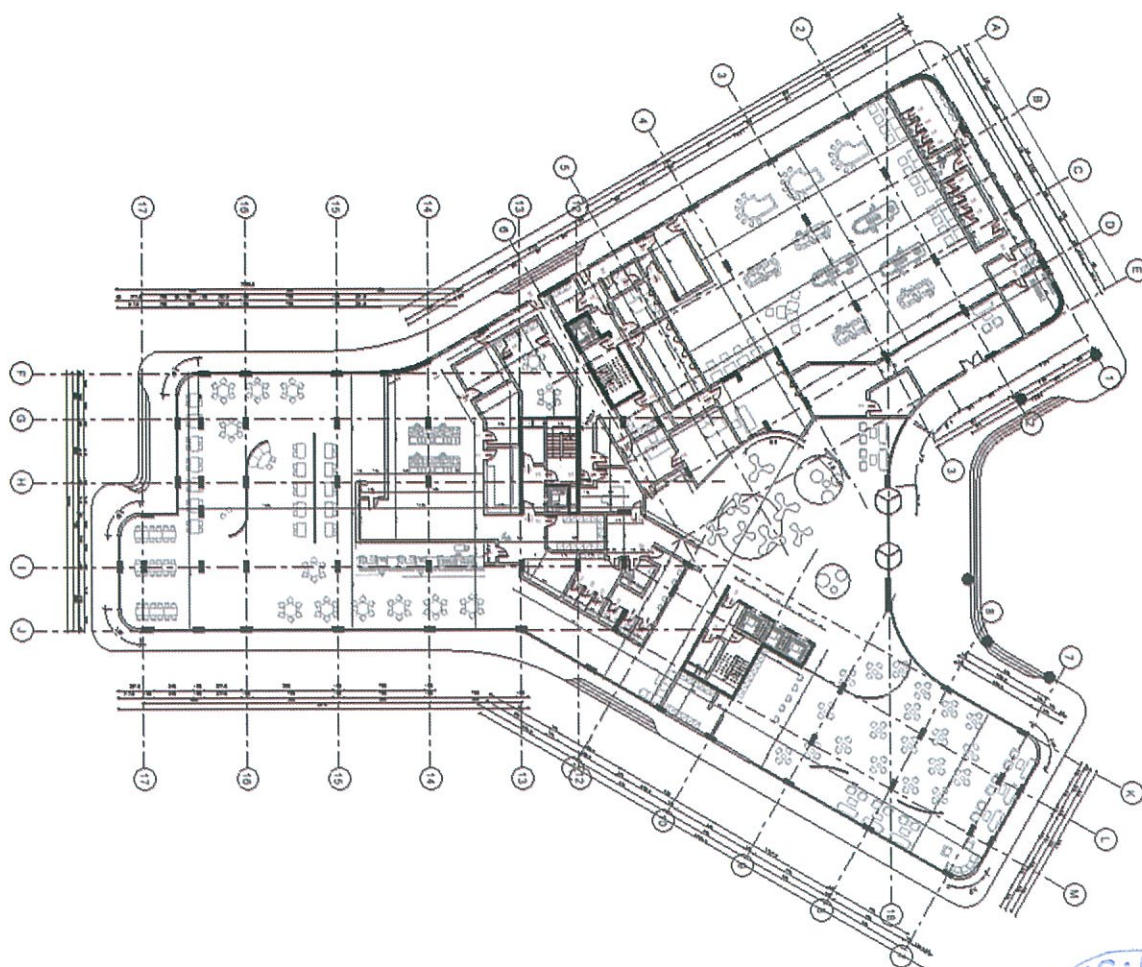


Fig. 16. Plani I hotelit



Shërbime në funksion të turizmit

Ofrimi i shërbimeve në funksion të përmirësimit dhe krijimit të kushteve për përmirësimin e jetesës së turistëve është objektivi ynë kryesor duke mbajtur në konsideratë kriteret europiane në projektim.

Përveç një destinacioni turistik, dhoma dhe apartamente me standarde europiane, kompleksi gjithashtu ofron edhe shërbime.

Hapësira të veçanta do krijohen për vizitorët e apartamenteve si SPA, hapësira masazhi etj.

Përveç shkallëve, godina ofron ashensorë të dedikuar për banorët e apartamenteve në secilën shkallë si dhe do të ofrojë vende parkimi për secilin apartament. Apartamentet do të ofrojnë për mysafirët shërbimet e mëposhtme:

- Reception i hapur 24 orë, në të cilin do të shërbehet nga staf multilingual
- Ashensorë të dedikuar me shpejtësi të lartë – për pasagjerë dhe mallra
- Pastrim apartamenti, pastrim kimik, lavanteri, shërbim hekurosje dhe pastrim këpucësh
- Ndërtesa do të përfshijë shërbime si shërbimi në dhomë, restorant, bar/lounge, Coffee Shop, dhomë për bagazhe, qendër SPA, parukier, qendër estetike, makina me qira, shërbim babysitter, etj.
- Njësitë do të jenë të mobiluara me mobilje cilësore dhe shije të lartë
- Shërbim Doorman, Valet Parking dhe Concierge
- Hapësira të mëdha receptioni me ambiente qëndrimi dhe shërbimi
- Mirëseardhje e personalizuar për çdo mysafir, me lule të freskëta ose dhuratë në dhomë
- Dhomat do të jetë të pajisura me shtretër të mëdhenj (madhësia queen ose king), dyshekë dhe jastëkë të një cilësie të lartë, mini-bar dhe produkte marke për banjë, tualete mermeri ose graniti, dhe lule të freskëta
- Internet në dhomë
- Kasafortë në dhomë
- Sistem informatik i integruar për prenotime
- 24 orë shërbim në dhomë për të ofruar pije dhe ushqime

Holli i hoteleve do të jetë i zbukuruar me lule të freskëta, mobilje cilësore dhe vepra arti origjinale në mënyrë që të shtohet cilësia e shërbimit që do i ofrohet mysafirëve.

Në sajë të një stili interaktiv të të jetuarit në këto apartamente, mysafirëve do t'u krijohen kushte optimale për të pushuar, duke mos u ndjerë kurrë vetëm brenda hapsirave rezidenciale. Këto njësi banimi do të ofrojnë kualitet të lartë, ku rehatia dhe konforti do të jenë në qendër të vëmendjes së zhvilluesit dhe investitorit. Rezidencat janë konceptuar të kenë një ndjesi privatësie dhe ekskluziviteti duke përmirësuar mjedisin e jetesës për vizitorët, gjë që sigurisht rrit marketimin në treg të këtij projekti.



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

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

Përshkrimi arkitektonik.

Kërkesa jonë ndaj objektit ishte që të krijonim volume me identitet për zonën dhe për të krijuar një landmark identifikues për të. I gjithë koncepti i objektit ka qënë për të maksimizuar pamjen kundrejt detit dhe për të dhënë një impakt sa më të ulët në zonë.

Fasadat janë menduar të vishen me materiale natyrale. Objektet do të ketë veshje guri të një nuance të përafërt me tokën për të bërë një shkrirje sa më të mirë me rrethinën. Si materiale kryesore do të jenë suvaja, guri dhe druri të cilat janë menduar të shkrihen me natyrën e zonës.

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	113 100 m ² /
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	113 100 m ² /
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	18 132.5 m ² /
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	62 050 m ² /
Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë:	56 550 m ² /
Sipërfaqe ndërtimi nën tokë:	5 500 m ² /
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	16%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	84%
Intensiteti i ndërtimit:	0.5
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	18.75 m
Numri i kateve mbi tokë:	2-5 kate
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie 1083/4 dhe Zona Kadastrale 3072

Kufizimet:

Veri:	Pedonale (toke shtet)
Jug:	Zona e plazhit (toke shtet)
Lindje:	Toke shtet
Perëndim:	1083/5

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri:	10.5 m - 50.9 m
Jug:	1.00 m - 55.3 m
Lindje:	36.3 m - 51.6 m
Perëndim:	5.3 m - 39.3 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri:	19.1 m - 56.9 m
Perëndim:	11.4 m - 43.4 m



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Në pronën që zhvillohet 87% e pronës shkon për gjelbërim, sheshe dhe trotuare. Hapësira përreth objektit do të sistemohet me trotuare, stola edhe pemë duke respektuar akset e kalimit të këmbësorëve si dhe rampat për akses të individëve me aftësi të kufizuar.

Objektet do të kene minimalisht standartin një vendparkimi për 4 apart-hotel dhe 1 vendparkimi për 100 m² sipërfaqe shërbimi.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Infrastruktura rrugore ekzistuese është e mjaftueshme për qarkullimin e mirë të makinave dhe këmbësorëve pasi ndërhyrjet e fundit në zonë ka ndodhur në vitin 2014 duke zgjeruar rrugët dhe trotuaret nga të gjitha anët e parcelës për mirëfunksionimin e zonës.



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development



Përsa i përket rrjetit inxhinierik të sistemimit të ujrave të zeza, rrjetit të furnizimit me ujë, telekomunikacionit, rrjetit elektrik dhe atij të ndriçimit të rrugës, janë ekzistuese në zonë dhe lidhjet e reja me to do të parashikohen të ndërtohen nën zonën e trotuareve, sipas projekteve të detajuara teknike të miratuara nga institucionet përkatëse. Në trotuare duhet të parashikohet edhe mbjellja e pemëve dhe sistemimi i parkimeve të përkohshme.

Sistemet e infrastrukturës (ujë, kanalizime, energji elektrike dhe telekomunikacion), duhet të vendosen nën sipërfaqen e tokës dhe do të jenë të sistemuara nën një korridor qendror infrastrukture. Kjo duhet të sigurojë funksionim të mirë dhe efikas të sistemit dhe do të lehtësojë mirëmbajtjen dhe punimet riparuese.



Projekti i mbrojtjes kundra zjarrit duhet të përmbajë sistemet e hidranteve, sensorëve të tymit, sprinklera gjithashtu edhe shkallët e emergjencës.



Përforcimet e terrenit

Përforcimet e terrenit mund të kryhen për pjesë të caktuara (sipas vlerësimit të grupit të inxhinierëve) edhe jashtë kufirit të pronës përgjatë rrugëve që e kufizojnë, në bazë të marrëveshjeve përkatëse.



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

