



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“KOMPLEKS BANIMI, HOTEL DHE SHËRBIMESH 6 DHE 7 KATE ME 1 KAT
PARKIMI NËNTOKË, NË RRUGËN AULONA NË ORIKUM ME ZHVILLUES SELAMI
KONSTRUKSION SH.P.K”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

Ministër i Infrastrukturës dhe Energjisë

Znj. Belinda Balluku

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 07, Datë 24.04.2024

Projektues

“MVM Architecture, Construction & Development sh.p.k.”

Zhvillues

“Selami Konstruksion” 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 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 / 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)

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona ku do të zhvillohet projekti potencial në fjalë ndodhet përgjatë rrugës "Orikum", përkatësisht në zonën kadastrale 2832, në Bashkinë Vlorë. E ndodhur në një largësi prej 14 km në linjë ajrore dhe afërsisht 30 minuta larg qendrës së Vlorës me mjete automobilistike, ajo përbën një pol të ri strategjik për bregdetin.



Fig. 1. Pozicionimi në lidhje me qendrën e Vlorës.

Pjesa më e madhe e parcelave janë tokë e patrajtuar në sistemim, dhe vetëm njëra parcelë ka objekte ekzistuese provizore. Parcelat momentalisht janë në gjendje të patrajtuar në sistemim. Zona parashikohet të sistemohet dhe të rivitalizohet sipas planifikimit të territorit dhe veçanërisht me strategjinë e studiuar për zhvillimin e zonave bregdetare.



[Handwritten signature]

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 nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, sipas PPV-së së Bashkisë Vlorë



[Handwritten signature]

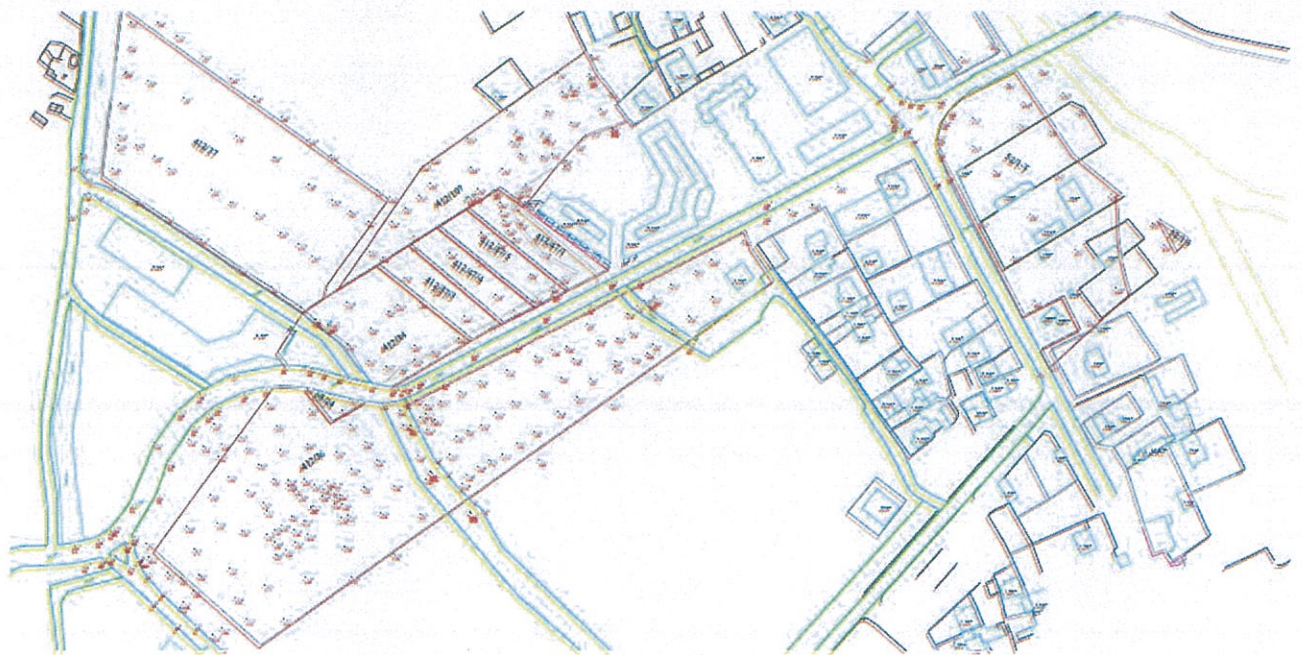


Fig. 4. Hartë e rievimit topografik



Fig 5. Fragment nga harta e rrjetit rrugor të propozuar sipas PPV-së së Bashkisë Vlorë

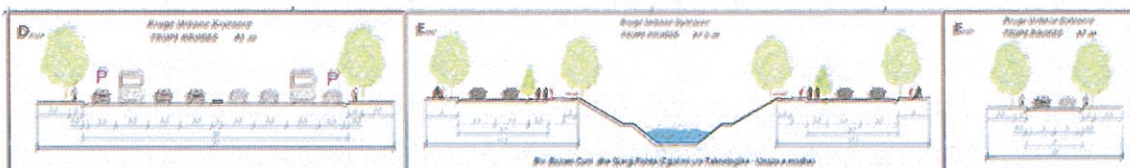


Fig 6. Seksionet e rrugëve sipas PPV-së së Bashkisë Vlore

3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Projekti potencial i njohur zyrtarisht dhe teknikisht si **Leje Zhvillimi Për Objektiv:** "Kompleks Banimi, Hotel Dhe Shërbimesh 6 Dhe 7 Kate Me 1 Kat Parkimi Nëntokë, Në Rrugën Aulona Në Orikum Me Zhvillues Selami Konstruksion Sh.P.K" kufizohet në pjesën jugore nga rruga "Orikum", në pjesën perëndimore me parcela bujqesore, në pjesën lindore me rrugën nderqytetase "SH8", dhe në pjesën veriore dhe veri-lindore me objekte banimi 1-7 kate. Zona përreth është e pasistemuar, e ndërtuar kryesisht me objekte informale ose në legalizim e sipër, me lartësi 1-7 kate dhe me një arkitekturë të rastësishme dhe të improvizuar.

Funksionet që duhen implementuar në këtë zonë sipas studimit janë godinat të reja të propozuara, me destinacion banim, hotel dhe shërbime. Në këto godina mund të implementohen ambiente tregtare në katet e para. Zona ka nevojë për rikualifikim të hapësirave të gjelbërta. Në shkallë më të gjerë kjo e kthen zonën në një pol shumë të rëndësishëm për zonën e jo vetëm nga pozicionimi por edhe nga formulimi dhe miksimi i funksioneve publike me ato private.

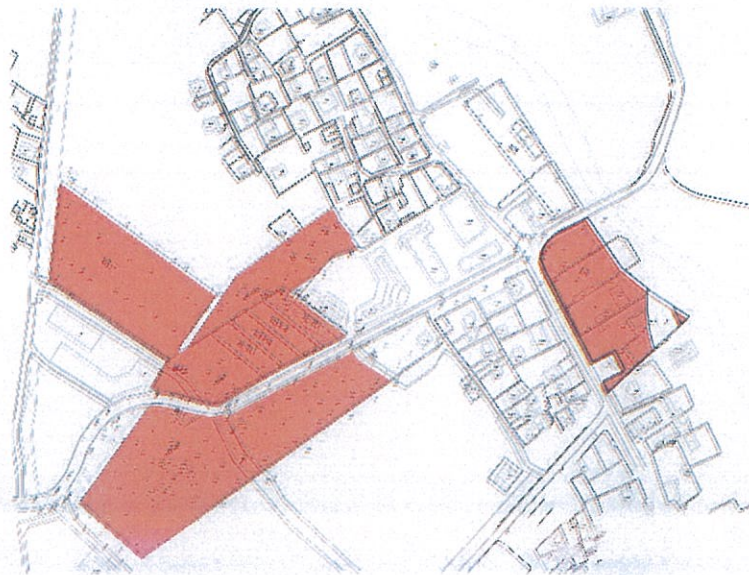


Fig 7. Fragment nga harta ekzistuese, rrjeti rrugor ekzistues, vendndodhja e sheshit

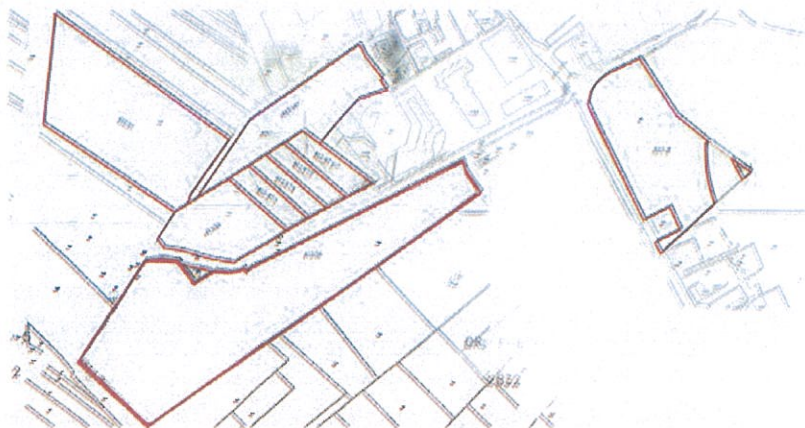


Fig 8. Fragment nga harta e pronësisë



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to an official involved in the project's approval or planning.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet 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 Vlore, duke i kushtuar rëndësi posaçërisht organizimit dhe vendosjes së objektit në shesh për të plotësuar kushtet e mbrojtjes kundra zjarrit dhe të mirëfungsionimit të hapësirave për këmbësorët.

Kategoria e lejuara të përdorimit të tokës në këtë njësi është:

A. –Banim

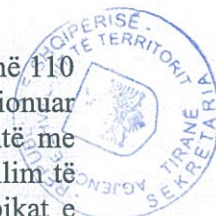
S. – Shërbime

Ambientet rezidenciale

Me një vendodhje prane bregdetit apartamentet luksoze janë në prani të hapësirave të gjelbërta të cilat ofrojnë një atmosferë qetësie.

Përdorimi kryesor do të jetë ai i banimit edhe pse këto hapësira do të përfshijnë edhe shumë ambiente të ndryshme shërbimesh në formën e qendrës komerciale. Në hapësirat rezidenciale mund të gjenden larmi të tipologjive dhe madhësive, por mbi të gjitha janë fleksibël dhe mund të riorganizohen në varësi të kërkesave:

- Apartamente me nga një dhomë gjumi, sipërfaqja e të cilave varion nga 50 deri në 58 m². Apartamentet me një dhomë gjumi ofrojnë hapësira të pastra e lehtësisht të mobilueshme. Ky formacion përfshin një dhomë gjumi, tualet, kuzhinë dhe hapësirë ngrënie e ndenje të bollshme e me dritë natyrale. Të gjithë këto apartamente janë shpërndarë duke pasur parasysh orientimin për të ofruar jetesë të shëndetshme si dhe vizualisht të kënaqshme me ballkohet e gjelbëruara. Ky lloj apartamenti është i përshtatshëm për familjet e vogla që preferojnë apartamente të vogla dhe komode.
- Apartamente me nga dy dhoma gjumi, sipërfaqja e të cilave varion nga 80 deri në 88 m². Apartamentet 2+1 kanë sipërfaqe të konsiderueshme, përbëhen nga dhoma matrimoniale, tualeti përkatës së bashku me garderobën, dhoma e dytë e gjumit, dhoma e ndenjes si edhe një tjetër tualet i cili funksionon dhe si lavanderi apo hapësirë depozitimi. Këto apartamente kanë gjithashtu shikueshmëri drejt hapësirës përreth në zhvillim si dhe ballkone perimetrale të pasur me gjelbërim të përhershëm. Apartamentet me dy dhoma gjumi janë ideale për çifte të reja apo familje prej 3-4 personash.
- Apartamente me nga tre dhoma gjumi, sipërfaqja e të cilave varion nga 90 deri në 110 m². Apartamentet me tre dhoma gjumi ofrojnë, një kuzhine lineare apo të pozicionuar më vete, 3 dhoma gjumitë mirëorganizuara, dy tualete nga të cilët njëri është me ndriçim natyral, hapësirë ngrënie dhe ndenje, ballkon të bollshëm dhe qarkullim të brendshëm të mirëpërcaktuar. Ventilimi dhe ndriçimi natyral është një nga pikat e forta të këtyre formacioneve duke konsideruar përmasat e çarjeve në formë dritaresh apo vetratash të rrëshqitshme. Këto apartamente ofrojnë komoditet dhe qetësi.



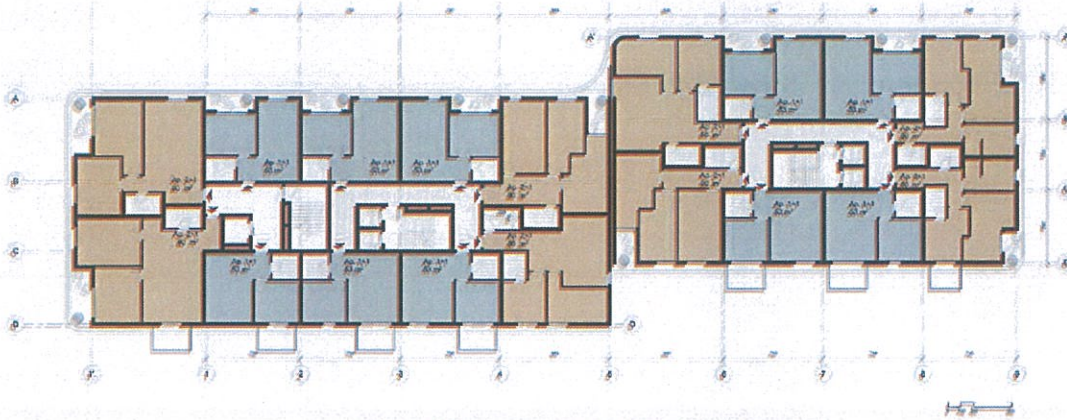


Fig 9. Planimetria e katit tip të një moduli

Shërbime në funksion të banimit

Ofrimi i shërbimeve në funksion të përmirësimit dhe krijimit të kushteve më të mira të jetesës së banorëve është objektivi ynë kryesor duke mbajtur në konsideratë kriteret europiane në projektim. Përveç destinacionit të banimit, apartamente me standarde europiane, kompleksi gjithashtu ofron edhe shërbime. Shërbime në funksion jo vetëm tregtar po edhe për të përbushur nevojat e përgjithshme të kompleksit, të cilat momentalisht janë të pakta.

Përveç plotësimit të standardeve europiane të mbrojtjes ndaj zjarrit, nyjet vertikale dhe horizontale të qarkullimit janë të mirëstudiuara duke konsideruar përmasat e këtij kompleksi. Kështu ashensorët me pëmasa të bollshme ndahet mes atyre të residencave, si dhe atyre të shërbimeve. Qarkullimi zhvillohet i pandërprerë që nga katet e parkimit e deri lart. Parkimet nëntokësorë, të shumtë në numër, jo vetëm përbushin kërkesat e residencave dhe shërbimeve, por janë një ndihmë e shtuar në të gjithë zonën, ku shpesh mungojnë hapësirat e dedikuara për to. Këto njësi banimi dhe më gjerë do të ofrohet kualitet i lartë, ku jetesa cilësore dhe komoditeti do të jenë në qendër të vëmendjes. Rezidencat janë konceptuar të kenë privatësi dhe ekskluzivitet duke synuar standartet më të larta në raport me kërkesën në rritje për ndërtime cilësore në bregdet.



Fig. 10. Vizualizim 3D i materializuar



[Handwritten signature]

Hoteleri

Në vijim të zhvillimit të gjithë kësaj zone, paraqitet nevoja e integritit në të e infrastrukturës së hotelerisë së një niveli bashkëkohor duke konsideruar kërkesat në rritje në raport me këtë destinacion funksional për bregdetin. I konceptuar për nga tipologjia si një business hotel i vendosur në një ndërtesë shumëkatëshe, ai synon të të plotësojë kërkesat jo vetëm të hotelerisë por edhe rezidencave pranë me shërbime komplementare si bare, restorante, SPA, salla konference etj.



Fig. 11. Vizualizim 3D i materializuar

4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave/ Përshkrimi arkitektonik.

Koncepti dhe hapësirat janë parashikuar për t'i shërbyer me së miri komunitetit, ku do të sistemohet hapësira për të qënë sa më shplodhëse dhe rekreative. Pozicionimi i objekteve është realizuar duke shfrytëzuar më së miri terrenin dhe orientimin e lëvizjes këmbësore dhe automobilistike, duke ruajtur vijat e ndërtimit dhe normat urbanistike sipas ligjeve përkatës për sjellë një shembull zhvillimi të kësaj shkalle në këtë zonë i cili garanton funksionalitet optimal.



A handwritten signature in blue ink, written in a cursive style. The signature is located at the bottom right of the page, below the official stamp.



Fig. 12. Vizualizim 3D i materializuar

Në aspektin urban objektet që propozohen nëpërmjet trajtimit volumetrik dinamik të tyre konkretizojnë formulimin e kontekstit urban ku ndodhet parcela. Këto volume perceptohen të lehta dhe dinamike nga akset rrugore që e kufizojnë, duke realizuar një linjë interesante silueti urban. Projekti përpiqet të shfaqë në arkitekturë natyrën e një objekti rezidencial, human, me volume të dallueshme qartë. Lëvizja dinamike si në plan dhe në altimetri, tenton të realizojë një imazh të perceptuar në lëvizje dhe të ndryshëm për çdo pikë të ndryshme të shikimit.



Fig. 13. Vizualizim 3D i materializuar

Koncepti bazohet në shmangien e krijimit të një muri urban të përcaktuar nga vija e ndërtimit, por krijimit të një hapësire të lehtë dhe fluide. Format e rregullta duke u përsëritur në linearitet krijojnë një perde të lehtë vizuale, në formën e dekoracionit modern e të stilizuar të fasadave si dhe një transparencë për apartamentet. Bërthama që është një formë e rregullt kuadratikë ndërsa elementët e tjerë strukturalë dhe jo vetëm i jashtëshkruhen atij.



A handwritten signature in blue ink, written in a cursive style. The signature is located at the bottom right of the page, below the official seal.

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Në pronën që zhvillohet, ekuilibri mes hapësirave të gjelbërta e rekreative dhe atyre të ndërtuara gjendet i kënaqshëm, duke e përqëndruar banimin dhe hotelerinë në objekte shumëkatëshe dhe duke e lënë pjesën tjetër të terrenit për shërbime me lartësi modeste si dhe hapësira të gjelbërta. Hapësirat përreth objekteve do të sistemohen me trotuare, stola edhe pemë duke respektuar akset e kalimit të kembësorëve si dhe rampat për akses të individëve me aftësi të kufizuar.

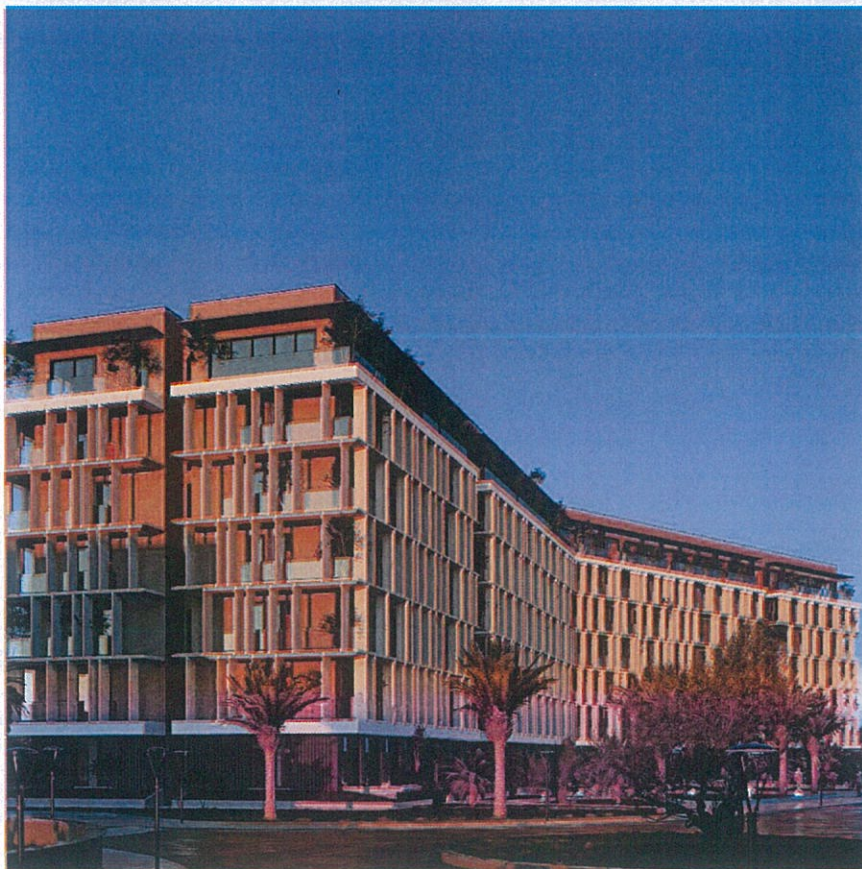


Fig. 15. Vizualizim 3D i materializuar

Objektet do të kenë 1 kat parkimi duke përmbushur kushtet e parkimeve nëntokësore për rezidencat dhe shërbimet, dhe duke u kthyer në një opsion më tepër zgjidhje për problematikën e parkimit në të gjithë zonën.



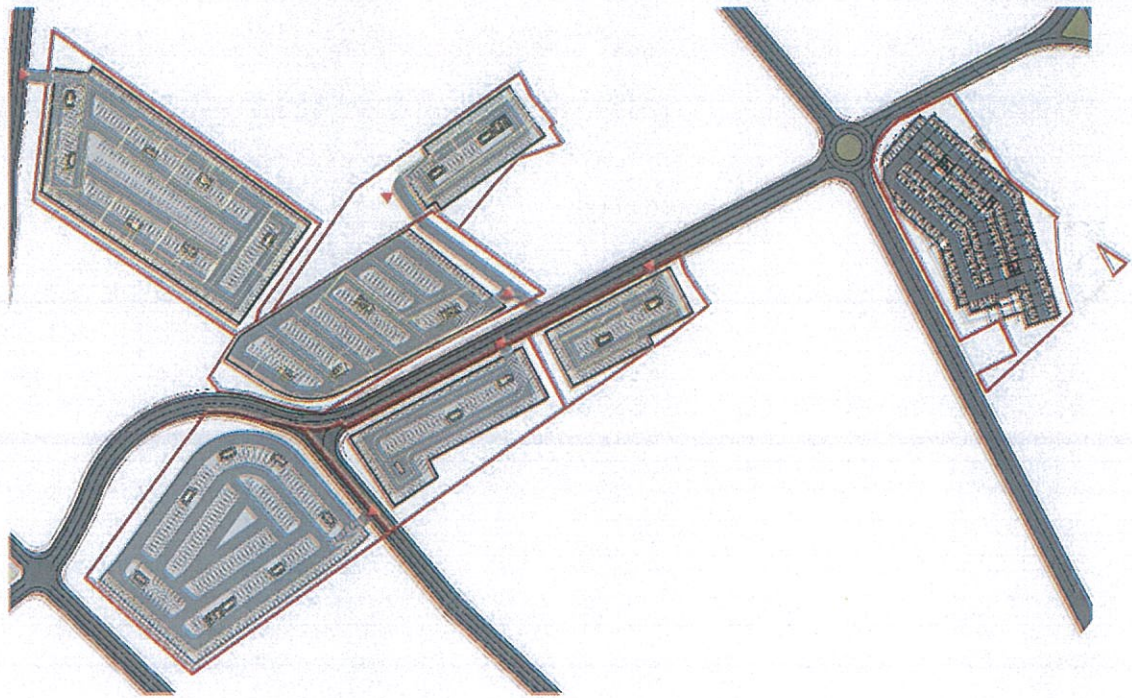


Fig. 16. Planimetria e katit nëntokë, të parkimeve



Fig. 17. Vizualizim 3D i materializuar



Handwritten signature in blue ink, appearing to be "Shamir".

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

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 do të racionalizohet gjatë procesit të punës për përmirësimin e infrastrukturës. 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.

