



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“KOMPLEKS HOTELIER DHE REZIDENCË ME SHËRBIME TURISTIKE,  
4 KATE ME TARRACË TË SHFRYTËZUESHME, 1 KAT NËN TOKË DHE MUR  
RRETHUES, ME VENDNDODHJE NË RADHIMË, BASHKIA VLORË”

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I MJEDISIT DHE TURIZMIT

Znj. MIRELA KUMBARO FURXHI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 29, Datë 16.03.2022

Projektues:  
“LUX PROJECT” shpk

  
**LUX PROJECT**  
DESIGN - BUILD

## 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

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin “Kompleks Hotelier dhe Rezidencë me Shërbime Turistike, 4 Kate me Tarracë të Shfrytëzueshme , 1 Kat Nën Tokë dhe Mur Rrethues”, me vendndodhje në Radhimë, Bashkia Vlorë”, me zhvillues “Regina Group Construction” shpk dhe porosites “Regina Group Construction” shpk, bazuar në:

- Ligji Nr.107, dt.13.05.2014 – Per planifikimin dhe zhvillimin e territorit (i ndryshuar)
- LIGJ Nr. 119/2020 Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin Nr. 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, të ndryshuar.
- LIGJ Nr. 120/2020 Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin Nr. 8402, datë 10.9.1998,
- “Për Kontrollin dhe Disiplinimin e Punimeve të Ndërtimit”, të Ndryshuar.
- Ligji Nr.116, dt.10.11.2016 – Për performancën e energjise së ndërtesave.
- VKM Nr.408, date 13.05.2015 – Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit (e azhurnuar) .
- VKM Nr.686, date 22.11.2017 – Rregullorja e Planifikimit (e azhurnuar).
- Ligji Nr.116, dt.10.11.2016 – Për performancën e energjise së ndërtesave.
- VKM Nr.537, dt.08.07.2020 – Eficenca Energjisë në ndërtesa.
- Kushtet teknike të projektimit (KTP 78-89).

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Trualli në të cilën do të ndërtohet kompleksi, ndodhet në një zonë bregdetare përgjatë rrugës nacionale Vlorë-Orikum, Radhimë, Njësia Administrative Orikum, Bashkia Vlorë. Konkretisht, trualli ndodhet në zonën kadastrale Nr.3140 me numër pasurie 209/3/1, në pjesën e sipërme të rrugës nacionale dhe me një largësi jo më shumë se 100m nga bregu i detit. Në pjesën lindore të truallit që do të zhvillohet, ndodhen kodrat e fshatit Radhimë. Qyteti i Orikumit është rreth 3.3 km larg, ndërsa qyteti i Vlorës është afërsisht 15 km larg. Zona kryesisht është ndërtuar me objekte me funksion hotelier dhe struktura akomoduese për turizëm familjar. Projekti propozon ndërtimin e një strukture me objekte 4 kate mbi tokë dhe 1 kat nën tokë, me funksion hotelieri dhe rezidenca turistike.

Në sheshin e ndërtimit nuk ka ndërtime ekzistuese, dhe propozimi respekton kryesisht treguesit e përcaktuar në rregullore. Struktura e re e propozuar është e përbërë nga tre objekte me 4 kate, ky dy prej të cilave me funksion hotelieri do të arrijë standartin e hotelierisë me 5 yje. Zona paraqet një interes të veçantë për vet faktin se është një zonë kryesisht shërbimesh në funksion të turizmit. Vitet e fundit ka patur interes në ndërtimin e resorteve në funksion të turizmit pasi zona nuk përmbush kërkesat e klienteve për kapacitetin që ka. Me ndërtimin e bypassit të Vlorës dhe rrugëve të tjera lidhëse nga Vlora përfshirë tunelin e Llogarasë kjo zonë ka potencialin për tu kthyer nje portë lidhëse për pushuesit në çdo stinë. Relievi dhe gjatësia e vijës bregdetare janë një aset që kjo zonë të tërheqë një numër të lartë turistësh.





*Figura 1. Vendodhje e truallit*





Figure 1. Pozicioni kadastral i truallit

## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Trualli në zhvillim ndodhet në njësinë strukturore OR.UB.6.1186.

Sistemi: Urban Kategoria baze: S, nenkategoria: S.2 (Zone Hotelesh / Shërbime Turistike).  
 Koeficient shfrytëzimi truall (%) : 40 ; Lartesi (kate): 4 ; Lartesi (m): 15.5; PDV: Jo; Përdorime Të  
 Lejuara: A5 (Zonë me shtëpi të dyta) | S.4\_Shërbime Plazhi (Bar, Kafë, Restorant).

Sipas parashikimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë me vendim të KKT Nr.1 datë 16.10.2017 dhe rrishikimit të tij me vendim të KKT Nr.3 datë 03.12.2020 , zona në të cilat ndodhet truallit që do të zhvillohet është parashikuar zonë urbane, kategoria baze "S" ku mund të



zhvillohen objekte me destinacion hotele, resorte, apartamentet turistike, zonë me shtëpi të dyta. Lartësia maksimale e kateve të lejuara mbi tokë është 4 (katër), kusht i respektuar në projektin për zhvillimin e kësaj prone. Në truallin prej 3800 m<sup>2</sup>, sipas kontratës sipërmarrëse Nr.2045/Nr.664 të datës 16.12.2020, kompania zhvilluese "Regina Group Construction" shpk ka si synim të zhvilloj dhe ndërtoj një "Kompleks Hotelier dhe Rezidencë me Shërbime Turistike, 4 Kate me Tarracë të Shfrytëzueshme dhe 1 Kat Nën Tokë, me vendndodhje në Radhimë, Bashkia Vlorë".

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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vlorë, në të cilat mendohet se pozicionimi i projektit, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit në të ardhmen.



Figura 2. Harta e njësisë strukturore OR.UB.6.1186 në të cilën ndodhet trualli që do të zhvillohet



# GJIRI I VLORE



Figure 2. Instrumentet e zhvillimit të zones

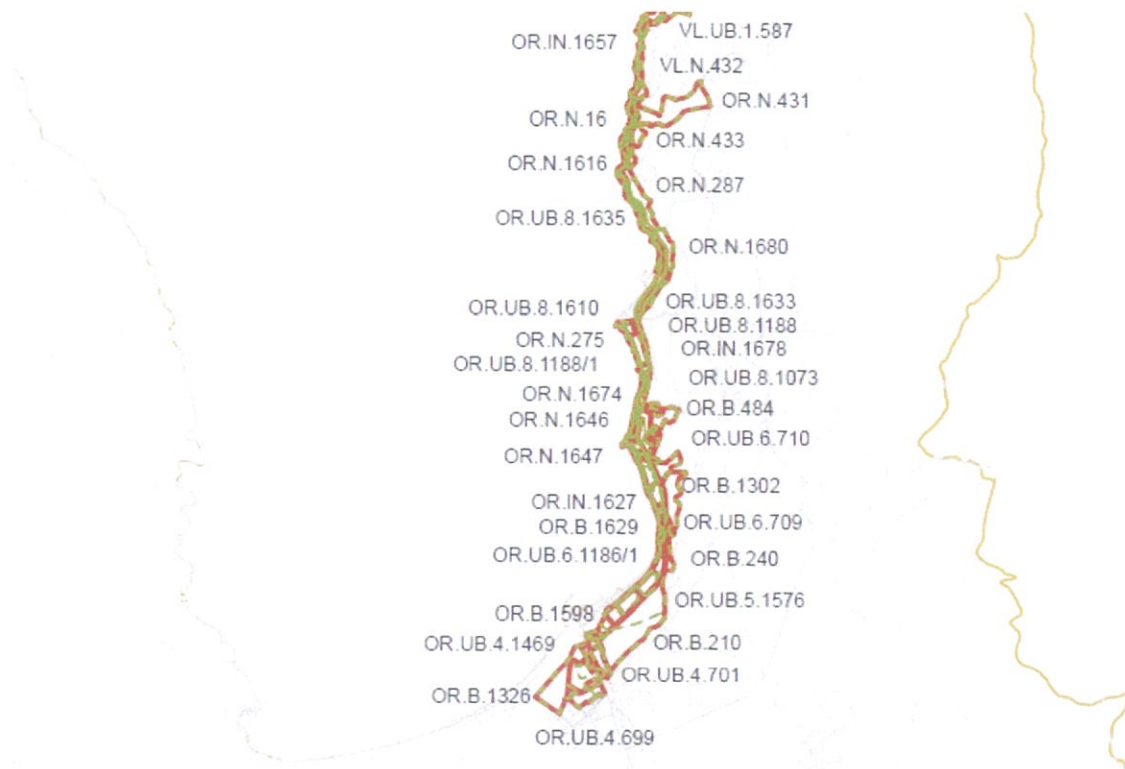


Figure 3. Seti fragmete të hartave



### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Gjendja ekzistuese e truallit është pa ndërtime. Terreni ku ndodhet trualli është i sheshtë ku në pjesën perëndimore në afërsi të rrugës fillon me kuotën +1.90m dhe në pjesën lindore terreni shkon në kuotën +1.6m. Aktualisht trualli është i lirë, i pa zënë me objekt dhe ka bimësi të ulët (shkure) dhe ullinj.



*Figura 3. Pamje nga gjendja ekzistuese e truallit*



*Figura 4. Pamje nga gjendja ekzistuese e truallit*





Në pjesën veriore, trualli kufizohet me truall tjetër. Në pjesën jugore trualli kufizohet me një truall të lirë. Në pjesën perëndimore trualli është i kufizuar me rrugën interurbane Vlorë-Orikum. Objekti që do të ndërtohet është menduar të pozicionohet midis kuotës +1.35m dhe +1.50m.



Figura 5. Rilevimi topografik i truallit që do të zhvillohet

#### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

##### 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Volumetria është pozicionuar në pjesën qendrore të sheshit, duke zonuar në pronë 1 oborr kryesor me pamje nga deti, ku pozicionohet pishina dhe hapësira verandash të jashtme për restorantin dhe shërbimet e tjera. Ndërsa hapësira në pjesën e anësore dhe të mbasme që shërben për të zgjidhur flukset e lëvizjes, të mbërritjeve dhe largimeve nga objekti.

Në pjesën perëndimore të pronës, pozicionohen 2 objekte me funksion hoteleri, ndërsa në pjesën lindore ndodhet godina me funksion rezidencë dhe apartamentet turisitke, ku elementet e godinës që interpretojnë gjuhën arkitektonike të hotelit përpara, për tu integruar kompozicionalisht me të. Gjithashtu kompleksi do të ketë dhe mur rrethuar sipas shënimeve dhe detajeve në projekt.



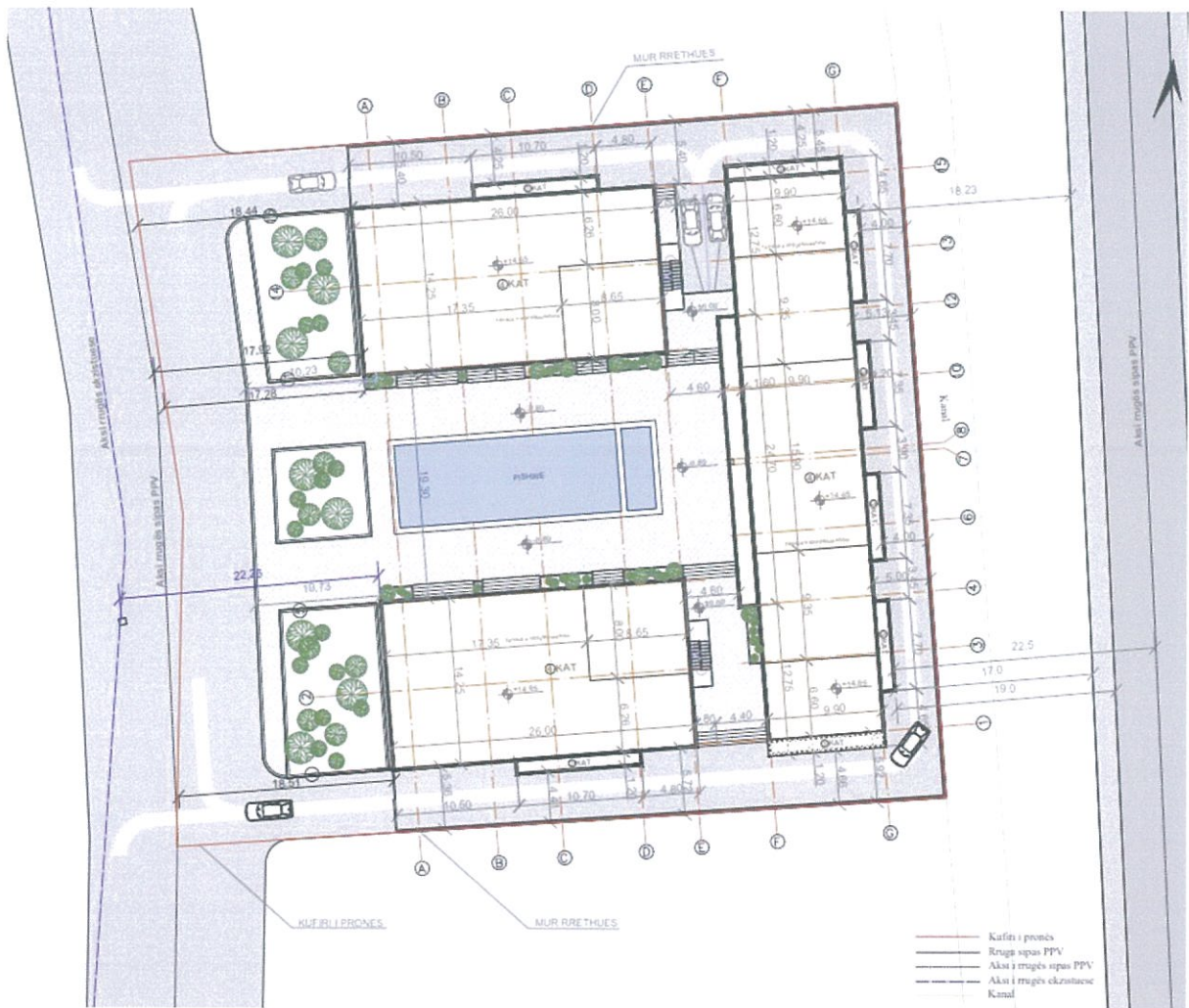


Figure 4. Planvendosja e objektit

Në nivelin e sistemimit , zonimi funksional realizohet nga vetë objekti dhe gjeometria e pronës.

Aksesi në pronë realizohet në pjesën perëndimore, nga rruga nacionale Vlorë-Orikum. Në këtë pikë, realizohet qarkullimi i mjeteve, të cilat kanë opsionin e parkimit të jashtëm, parkimit në nivelin nëntokë nëpërmjet një rampe, apo dhe qarkullimin me qëllim lënien e pasagjereve dhe daljen sërish nga prona. Pika ku lihen pasagjeret mbrohet nga një strehë në volum, e cila thekson hyrjen e objektit.

Në katin përdhe pozicionohen të gjitha nyjet e nevojshme për realizimin e aksesit në objekt (recespsion, pritje, bagazhe), për qarkullimin në të (nyje vertikale- shkallë, ashensorë), si dhe shërbimet e hotelit që janë konceptuar të tilla që të kenë kontakt maksimal me sistemimin ( si psh. 2 restaurantet me veranda të jashtme, bar-pastiçeria, etj.

Në pjesën e përparme, ku hapja ndaj detit është maksimale, mbizoteron gjelbërimi, sheshi i lirë për lëvizje, pishina me shezlonge, etj.

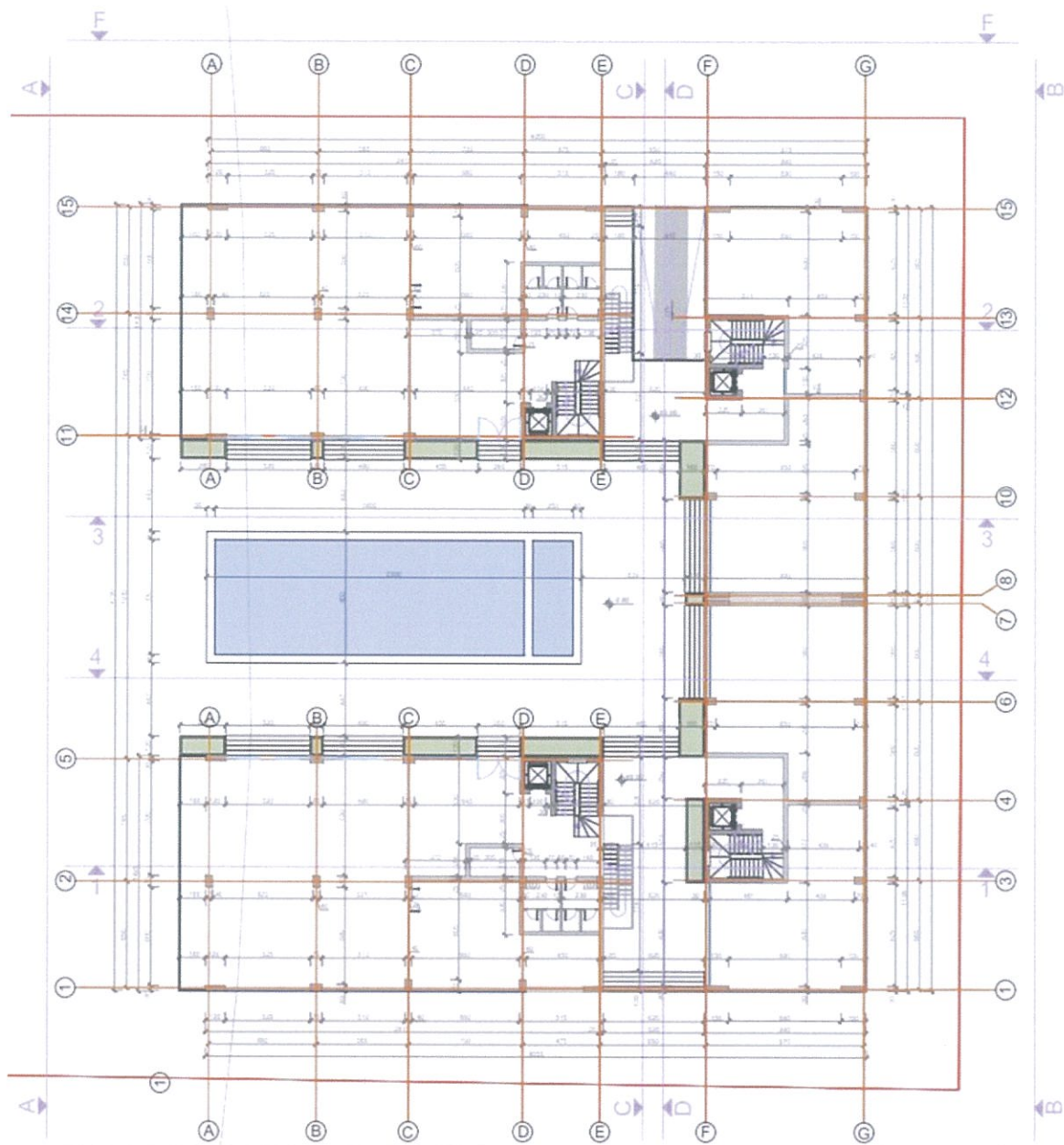


Figure 5. Planimetria e katit përdhe

Në katin tip, në të cilin pozicionohen dhomat e hotelit, të kategorizuara dhe të zonuar në varësi të pamjes apo orientimit më të mirë, qarkullimi vertikal realizohet me po të njëjtat nyje që fillojnë që nga kati 0.

Qarkullimi horizontal realizohet nëpërmjet hapësirave të jashtë si trotuara ose ambiente të brendshme.

Dhomat janë të kategorizuara sipas standardeve të kërkuar për certifikimin si hotel me 5 yje: Dhoma standarte për 2 persona, dhoma twin, suita, etj.

Në skajet e seksioneve, pozicionohen suitat, të cilat aksesojnë llozha me pamje nga deti. Në këto skaje volumi del nga e zakonshmja, duke tentuar të zgjatet sa më tepër në këtë drejtim.



Përsa i përket objektit me funksion rezidencë, ai përbëhet nga dy shkallë dhe dy ashensorë të cilat shpërndajnë në mënyrë më të thjeshtë në apartamente.

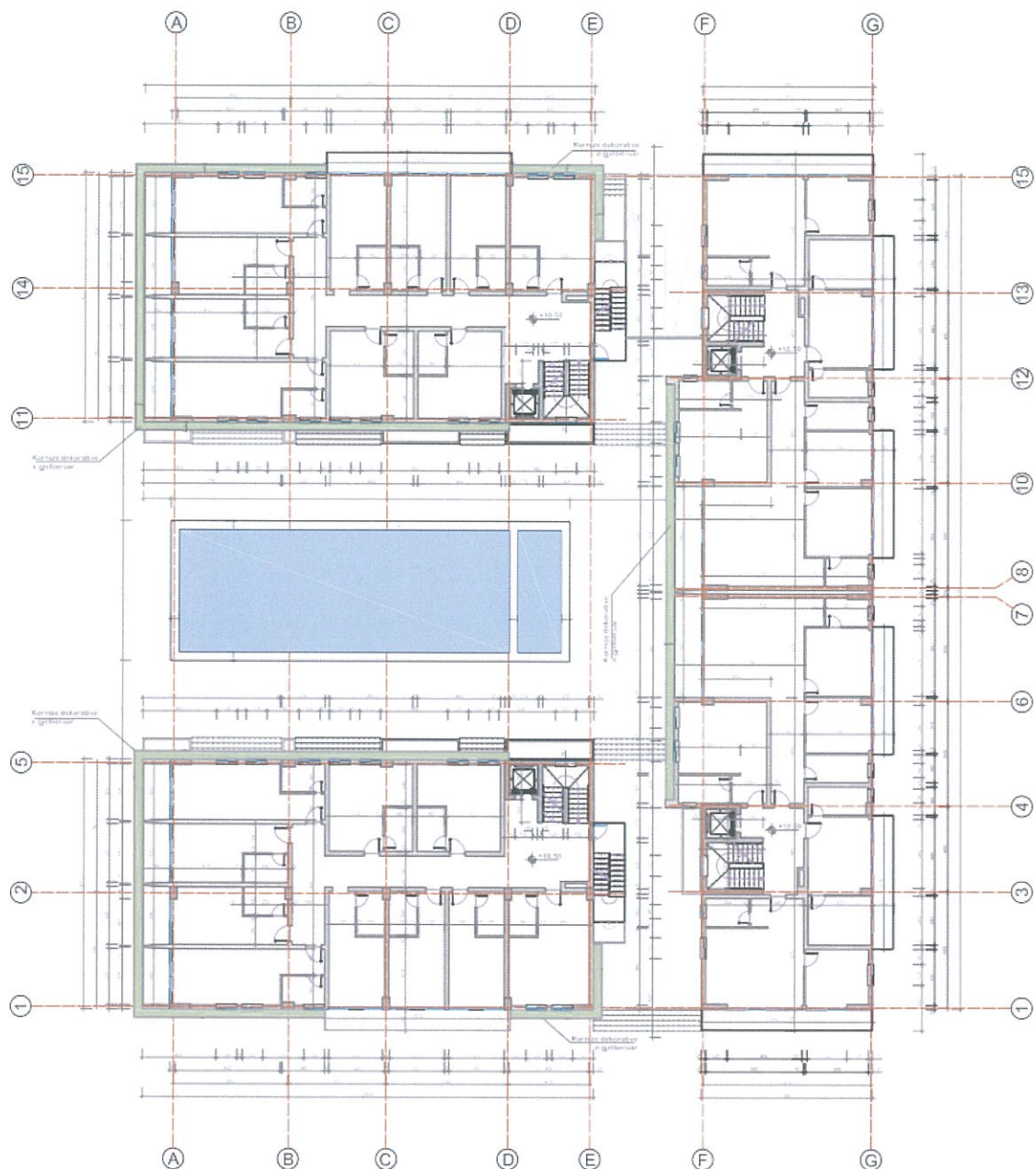


Figure 6. Planimetria e katit tip

Katet tip përta i përket 2 objekteve me funksion hoteleri janë të njëjtë dhe përbëhen nga 10 dhoma hoteli. Ndërsa katet tip të objektit me funksion rezidencë përbëhet nga 6 apartamente për kat.

Gjithashtu pjesa e tarracës për të tre strukturat e kompleksit do të jetë e shfrytëzueshme.

Më poshtë paraqiten prerjet e strukturave.



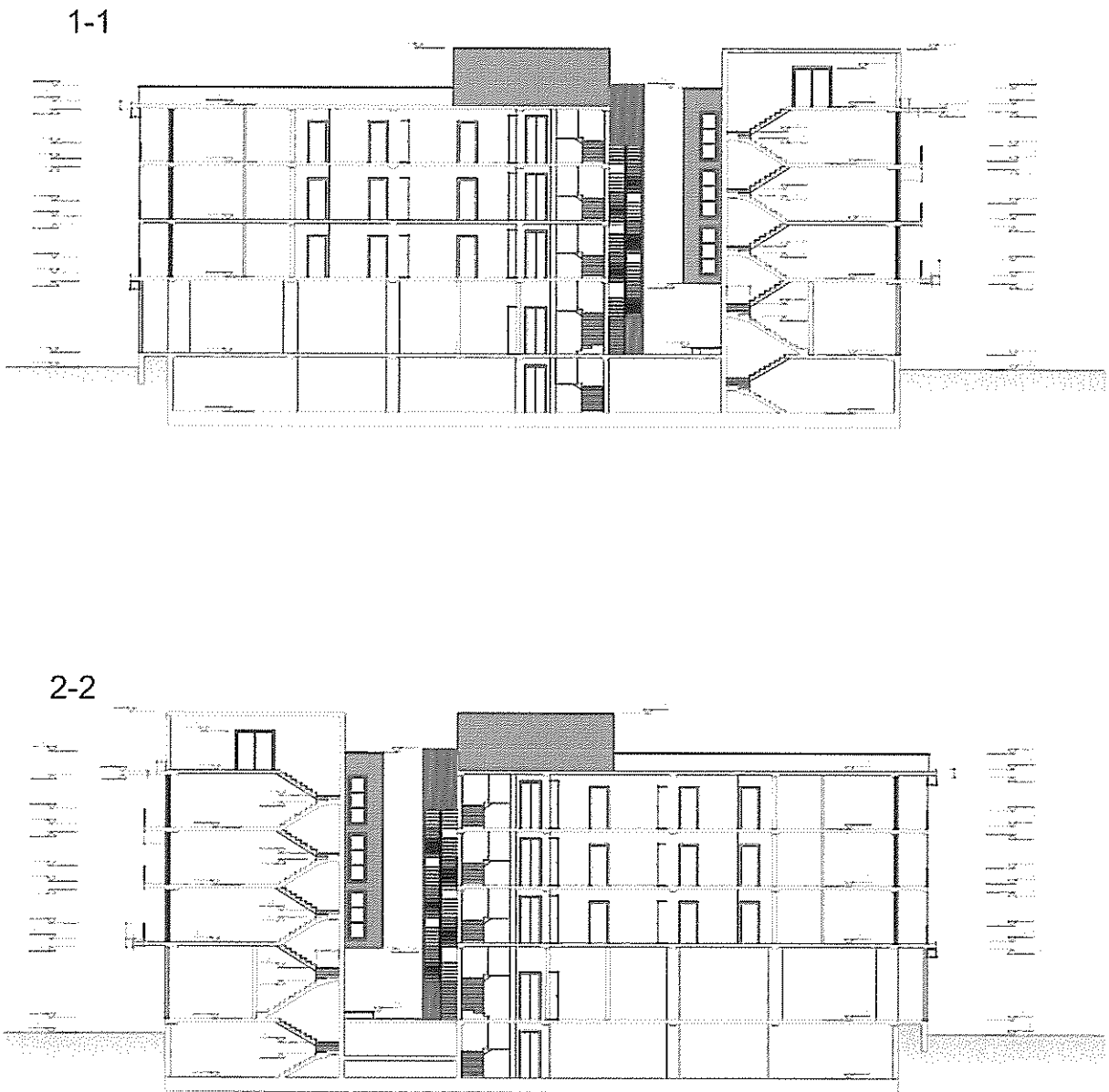


Figure 7. Prerje 1-1 dhe 2-2 e objekteve

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

Trajtimi i fasadeve është disi neutral, duke ndjekur dhe theksuar zhvillimin e volumetrisë në pika të ndryshme, nëpërmjet theksimit të linjave vertikale. Të gjitha strukturat kanë element arkitektonik brisolet dhe element betoni 50cm në të cilët do të vendoset gjelbërim. Gjithashtu dhe në terracën e objekteve do të ketë gjelbërim vertikal. Rifinitura janë më suvatim dhe veshje me pllaka sipas ngjyrës të paraqitur në imazhe. Ballkonet do të jenë të gjithë me parapet xhami.



Figure 8. Pamje jugore e kompleksit



Figure 9. Pamje perëndimore e kompleksit

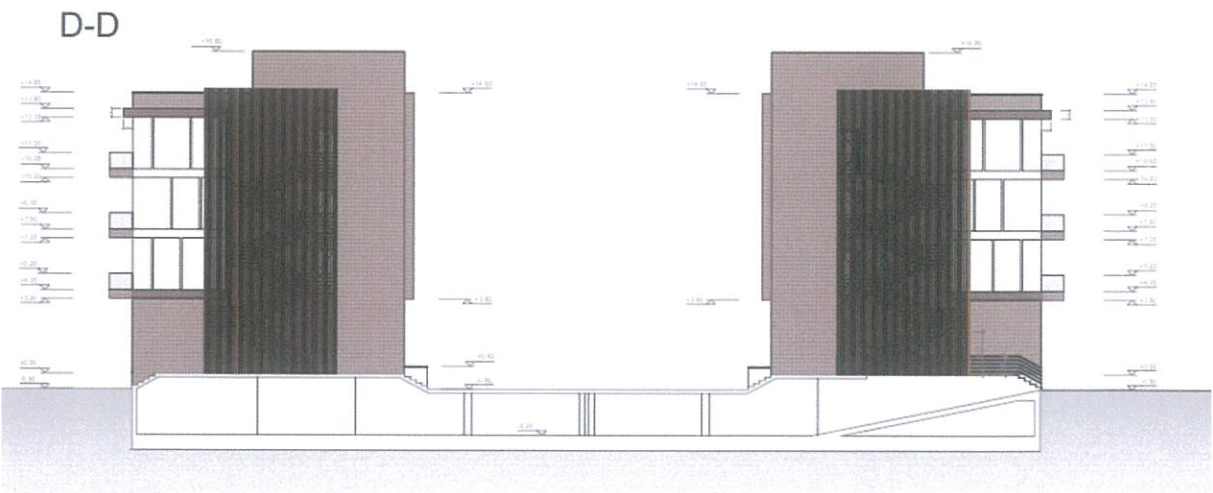


Figure 10. Pamje lindore e dy objekteve me destinacion hoteleri





Figure 11. Pamje 1



Figure 12. Pamje 2





Figure 13. Pamje 3



Figure 14. Pamje 4







Figure 15. Pamje 5

### 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Objekti do të ruajë këta tregues zhvillimi, të cilë janë:

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3800 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1216.8 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	5242 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	1625.6 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	6867.6 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e pishinës:	185 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	32 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	68.1 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.38
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	15.45 m
Numri i kateve mbi tokë:	4 kat
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

#### TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 3140 ; Nr. pasurie 209/3/1, në emër të: Edlira Nelaj

#### Kufizimet:

Veri: 209/2  
 Jug: 209/3/2  
 Lindje: Kanal  
 Perëndim: Rrugë

#### Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu: 5.4 m & 4.25 m



Lindja: 5.0 m & 4.00 m  
Jugu: 5.36 m & 4.41 m  
Perëndimi: 17.28m & 18.44m

#### Distancat nga rrugët:

Distancat nga trupi i rrugës sipas PPV: 10.23 m & 17.0 m 19.0 m

Distancat nga aksi i rrugës sipas PPV: 17.92 m & 22.5 m

Distancat nga aksi i rrugës ekzistuese: 22.26 m

#### 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Niveli nëntoke është zonuar në dy zona funksionale kryesore: Pjesa e parkimit, dhe pjesa e shërbimeve të nevojshme nëntoke, me lartësi 3.20m. Në total janë 40 poste parkimi, ku niveli i parkimit aksesohet përmes rampës qarkulluese në këto nivele. Nga rruga kryesore aksesohet edhe parkimi i jashtëm. Në pjesën e përparme, ku hapja ndaj detit është maksimale, mbizoteron gjelbërimi, sheshi i lirë për lëvizje, pishina me shezlonge, etj.

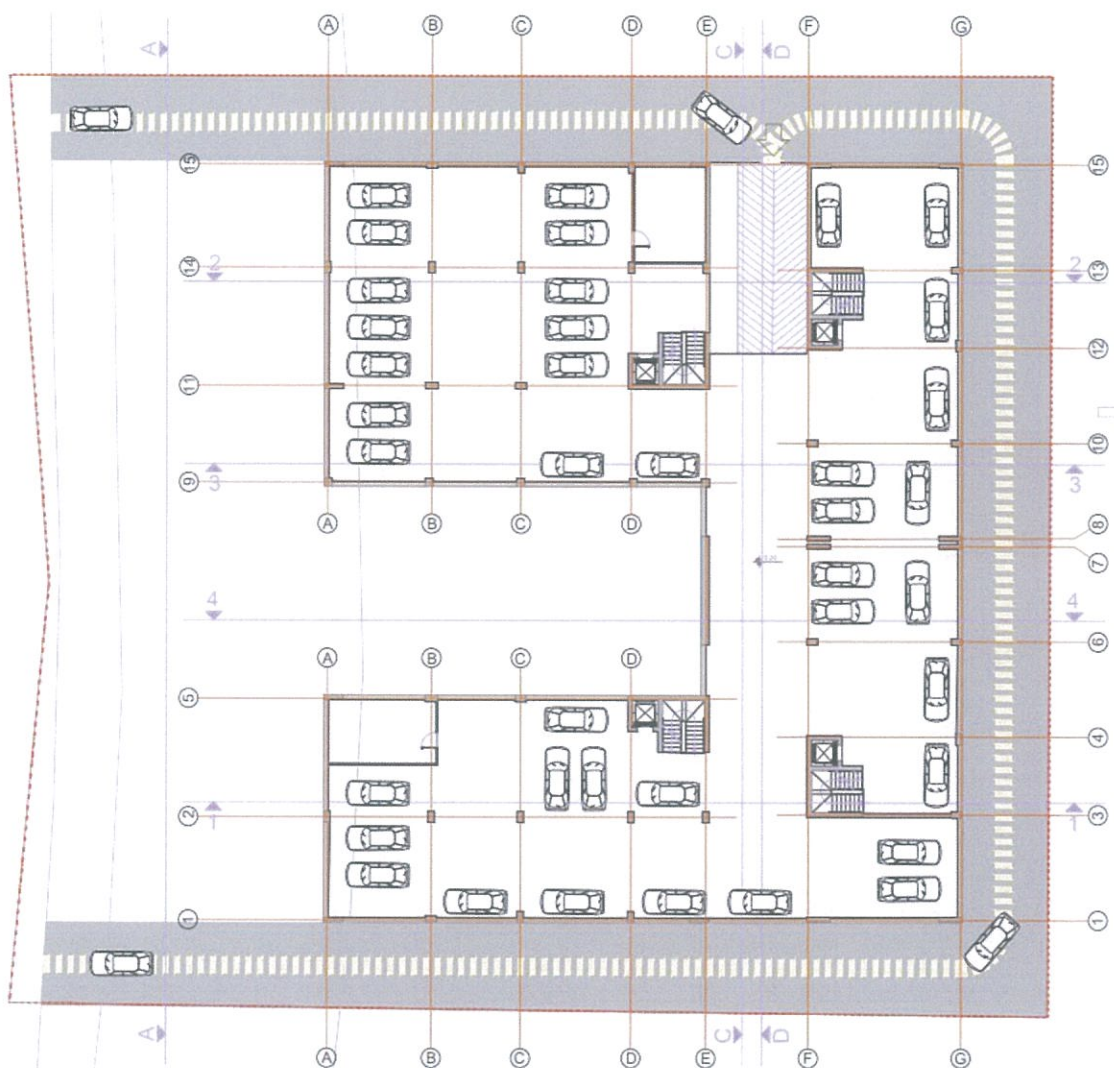


Figure 16. Plani i parkimit të kompleksit



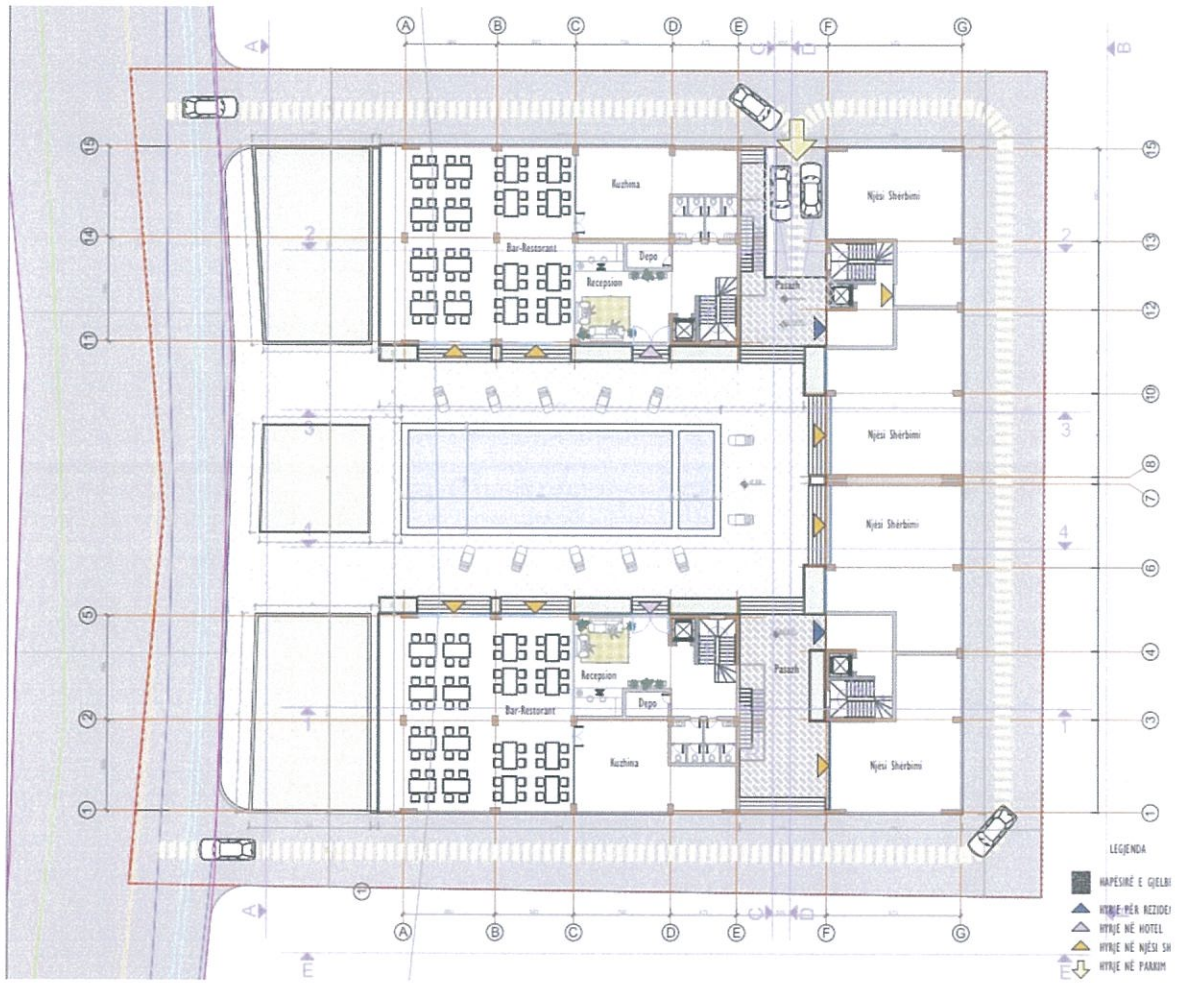


Figure 17. Plansistemimi i kompleksit



## 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

### 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt propozim devijimin e rruges së kategorisë C. Rruge Interurbane e cila ndodhet në perëndim të pronës. Zgjidhjet infrastrukturore janë përshtatur me nevojat e projektit dhe standardet më të larta përkatëse.



Figure 18. Fragment i rrjetit rrugor nga harta sipas PPV

Sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë, zona ku ndodhet trualli do të kufizohet nga dy rrugë interurbane, ku njëra do të jetë rrugë kryesore dhe njëra rrugë do të jetë unazë për të krijuar akses në strukturat turistike që do të zhvillohen në zonë. Më poshtë paraqitet parashikimi në PPV i dy rrugëve që kufizojnë zonën ku ndodhet trualli. Gjithashtu struktura që do të zhvillohet do të lidhet me rrjetin e kanalizimeve dhe ujësjellësit që është realizuar vitet e fundit në gjurmën e aksit Vlorë-Orikum.



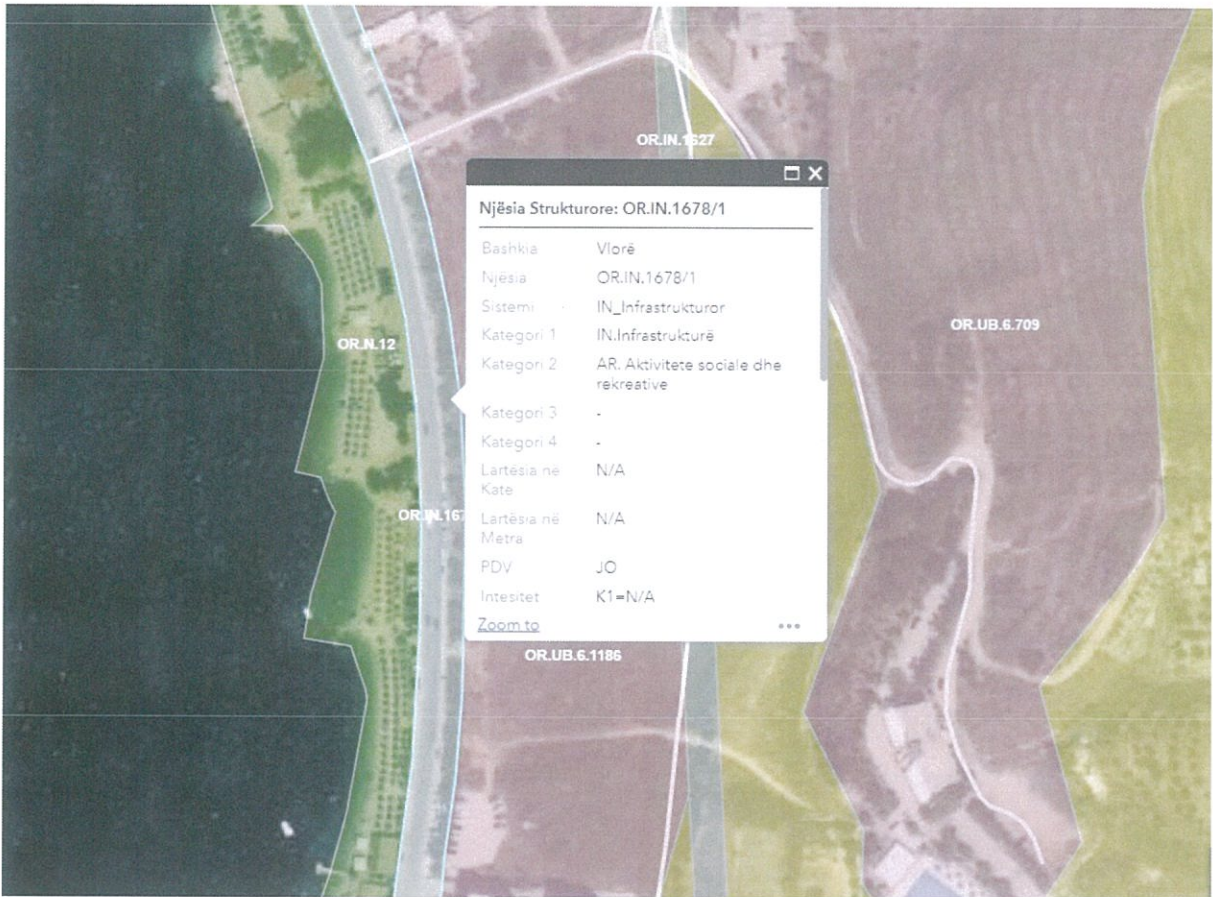


Figure 19. Karakteristikat e rrjetit të infrastrukturës marrë nga harta sipas PPV

