



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“RESORT ME HOTELERI DHE APARTAMENTE ME SHËRBIME TURISTIKE, 4-5 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

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 30, 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 “LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: RESORT ME HOTELERI DHE APARTAMENTE ME SHËRBIME TURISTIKE, 4-5 KATE ME TARRRACË 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 energjisë 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 energjisë 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

Truallet në të cilët do të ndërtohet kompleksi, ndodhen në një zonë bregdetare përgjatë rrugës nacionale Vlorë-Orikum, Radhimë, Njësia Administrative Orikum, Bashkia Vlorë. Konkretisht, truallet me sipërfaqe totale prej 9815 m<sup>2</sup>, ndodhen në zonën kadastrale Nr.3140 me numra pasurie Nr. 515/16/1, Nr. 515/39, Nr. 515/40, Nr. 515/30, Nr. 515/26, Nr. 515/43, Nr. 515/27/1, Nr. 515/14, Nr.515/16/2, 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 3.5 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 resorti me me objekte 5 kate mbi tokë dhe 1 kat nën tokë, me funksion hotelier dhe rezidenca turistike.

Në sheshin e ndërtimit vetëm në një pjesë të vogël ka ndërtime ekzistuese informale, ndërsa pjesa dërmuese e truallit është e pandërtuar. Propozimi respekton kryesisht treguesit e përcaktuar në rregulloren e planifikimit të Bashkisë Vlorë. Resorti i propozuar do të jetë i përbërë nga 4 seksione me 5 kate dhe 1 seksion me 4-5 katë. Seksioni 1 që do të jetë me funksion hotelier 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 bypasit 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. Vendndodhje e trualleve në zhvillim





Figure 1. Pozicioni kadastral i trualleve në zhvillim

## 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.5.1576.

Sistemi: Urban, Kategoria bazë: S, nënkategoria: S.2 (Zonë Hotelesh/Shërbime Turistike); Lartësi (kate): 5 ; Lartësi (m): 18; PDV: Jo; Përdorime të Lejuara: S.3\_Zonë Turizmi te Integruar (Resorte/Vila) | S.5\_Format turizmi të Veçantë .

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 trualli që do të zhvillohet është parashikuar zonë urbane, kategoria bazë “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 5 (pesë) kate dhe lartësia 18 metër, kusht i respektuar në projektin për zhvillimin e kësaj prone. Në truallin prej 9815 m<sup>2</sup>, kompania zhvilluese



"Regina Group Construction" shpk ka si synim të zhvilloj dhe ndërtoj një "RESORT ME HOTELERI DHE APARTAMENTE ME SHËRBIME TURISTIKE, 4-5 KATE ME TARRRACË TË SHFRYTËZUESHME, 1 KAT NËN TOKË DHE MUR RRETHUES, 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.5.1576 në të cilën ndodhet trualli që do të zhvillohet





Figure 2. Instrumentet e zhvillimit të zones

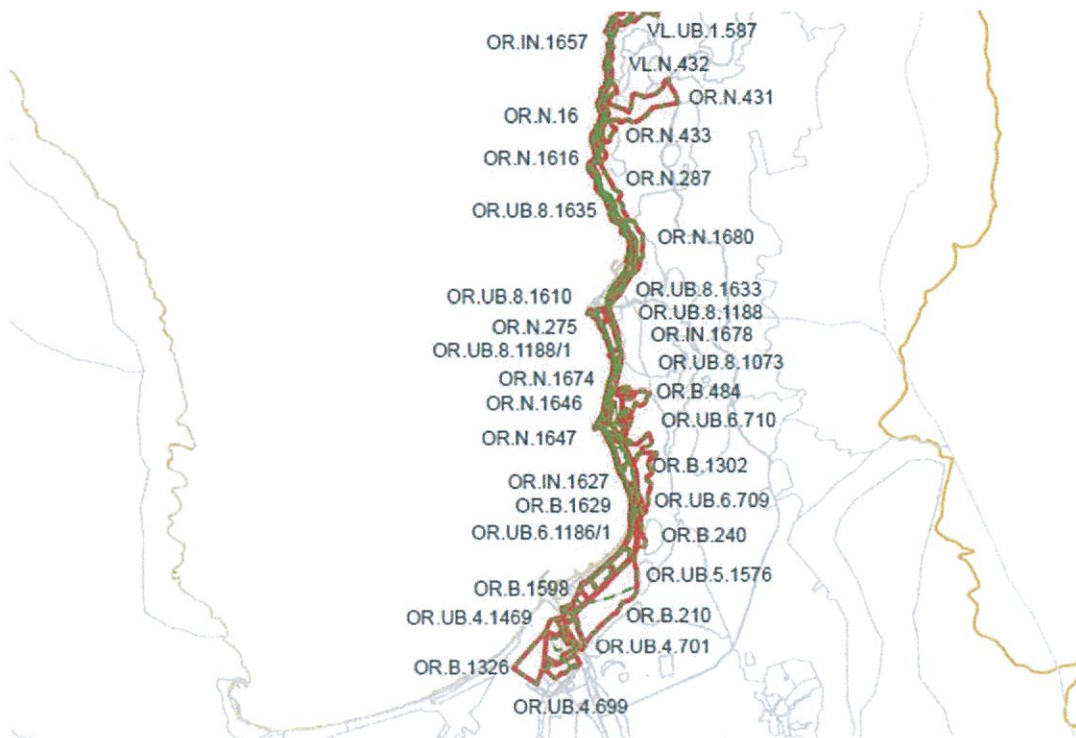


Figure 3. Seti fragmenteve të hartave



### 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 +1.77 m dhe në pjesën lindore terreni shkon në kuotën +2.55m. Aktualisht pjesërisht trualli që do të zhvillohet është i zënë me disa ndërtime informale me struktura të lehtësuara druri 1-2, ndërsa pjesa më e madhe e truallit është e lirë, e pa zënë me objekt dhe ka bimësi të ulët (shkure).



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 një pjesë e truallit kufizohet me një truall të lirë dhe një pjesë kufizohet me 3 objekte 4 kate. Në pjesën perëndimore trualli është i kufizuar me rrugën interurbane Vlorë-Orikum. Në pjesën lindore truallat kufizohen me kanal dhe truall të lirë, kurse pjesa afër rrugës nacionale, në pjesën lindore kufizohet me objekt 4 kate.



## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Volumetria është është e shpërndarë për gjatë gjithë sheshit të ndërtimit, duke zonuar në pronë 2 amjente kryesore rekreative, ku do të pozicionohen dy pishina dhe hapësira verandash të jashtme për restorantet dhe shërbimet e tjera. Ndërsa hapësira në pjesën jugore dhe të mbasme do të shërbejë për të zgjidhur flukset e lëvizjes, të mbërritjeve dhe largimeve nga objekti. Në pjesën perëndimore të pronës në kufi me rrugën Vlorë-Orikum do të pozicionohen 2 seksione, ku seksioni 1 do të jetë me funksion hoteleri, ndërsa seksioni 2 do të jetë me funksion apartamente me shërbime turisitike. Ndërsa në pjesën në pjesën lindore do të zhvillohet seksioni 5, me lartësi 4-5 kate me funksion rezidencë dhe apartamentet turisitike. Në pjesën veriore të truallit në zhvillim do të pozicionohen seksioni 3 dhe 4 me funksion apartamente me shërbime turisitike. Pishinat do të pozicionohen në pjesën jugore të truallit dhe në pjesën midis seksionit 3 dhe 4. Elementët e godinave do të interpretojnë gjuhën arkitektonike të hotelit përpara, për tu integruar kompozicionalisht me të. Katet përdhe do të jenë kryesisht me funksion shërbimi për restorante dhe bare në shërbim të ambjeteve rekreative. Gjithashtu kompleksi do të ketë dhe mur rrethues sipas shënimeve dhe detajeve në projekt.

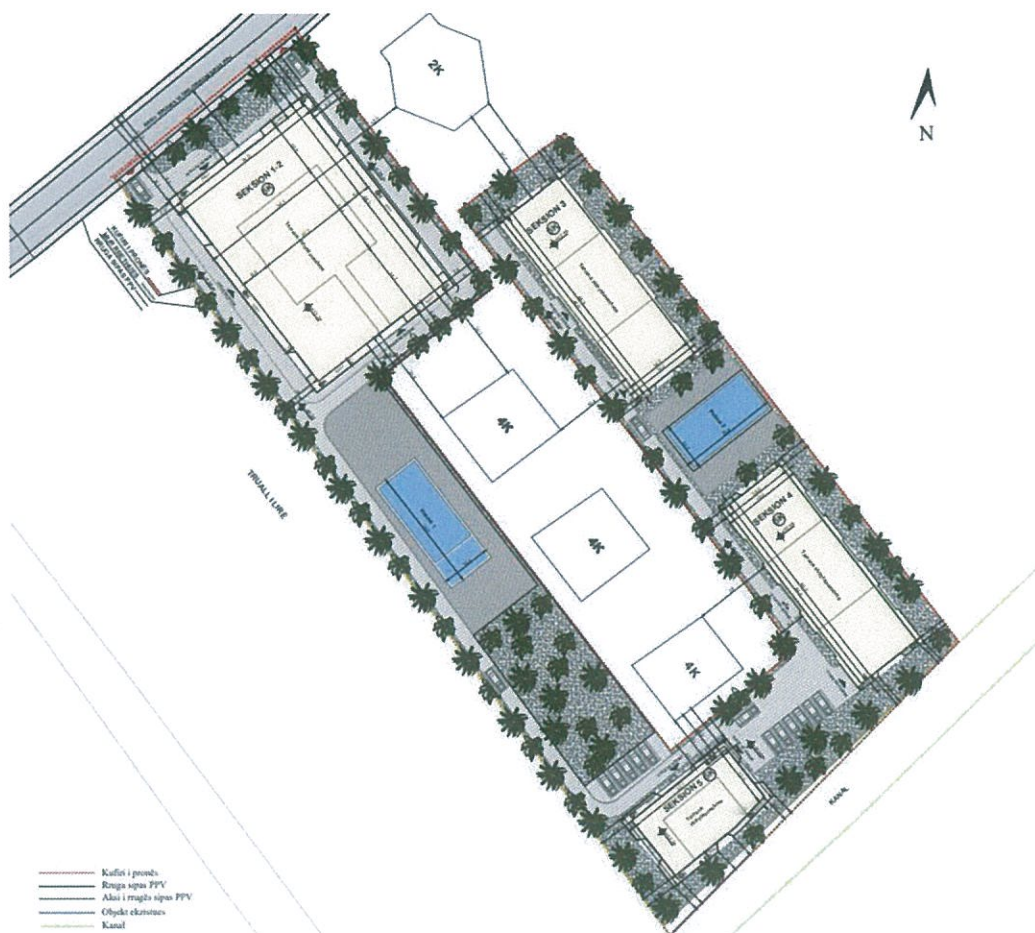


Figure 4. Planvendosja e objektit



Në nivelin e sistemimit , zonimi funksional realizohet nga vetë objektet 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.

Përsa i përket seksionit 1 me funksion hotelerie në katin përdhe pozicionohen të gjitha nyjet e nevojshme për realizimin e aksesit në objekt (recepshion, 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 dhe midis objekteve mbizoteron gjelbërimi, sheshi i lirë për lëvizje, pishina me shezlonge, etj.

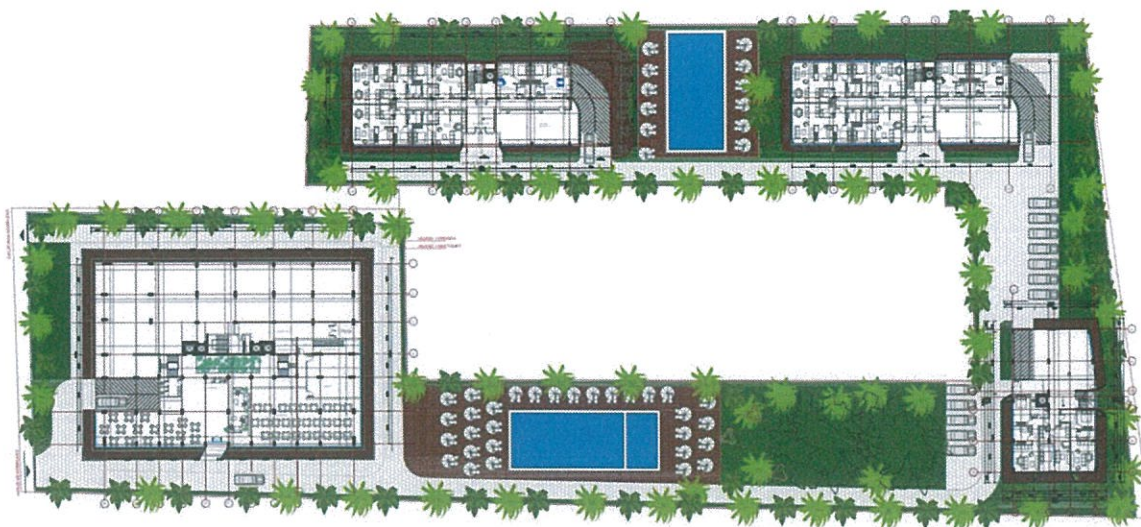


Figure 5. Planimetritë e 5 seksione të katit përdhe

Seksionit 1 me funksion hotelerie, në katin tip, pozicionohen 13 dhoma, 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 “doppio” standarte për 2 persona, dhoma “twin” dhe 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 me tepër në këtë drejtim.



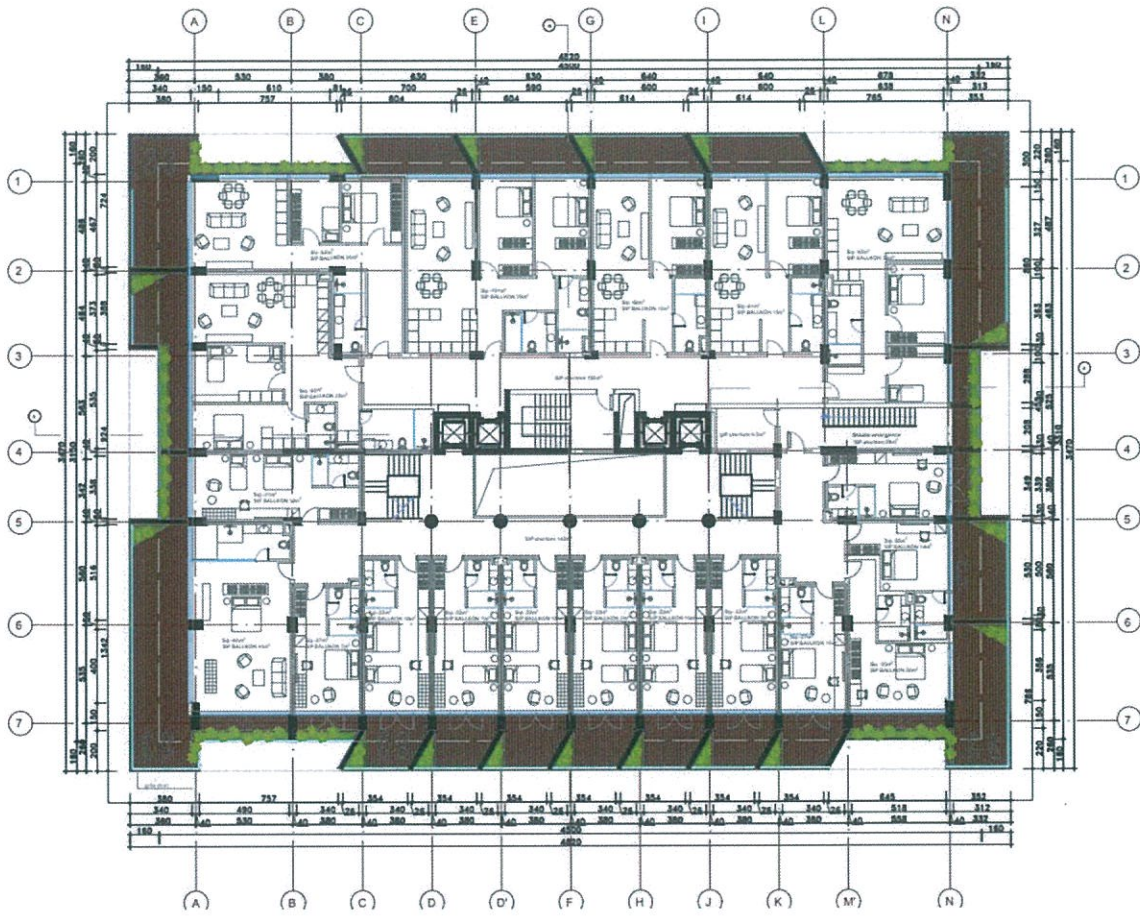


Figure 6. Planimetria e katit tip seksioni 1 dhe 2

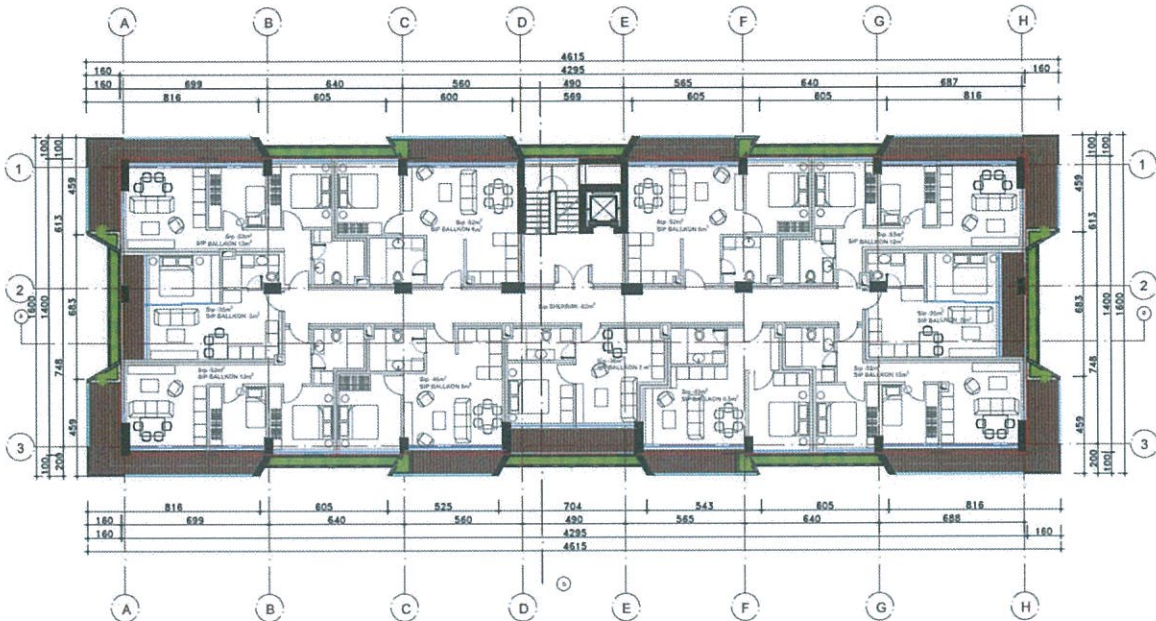


Figure 7. Planimetria e katit tip seksioni 3 dhe 4



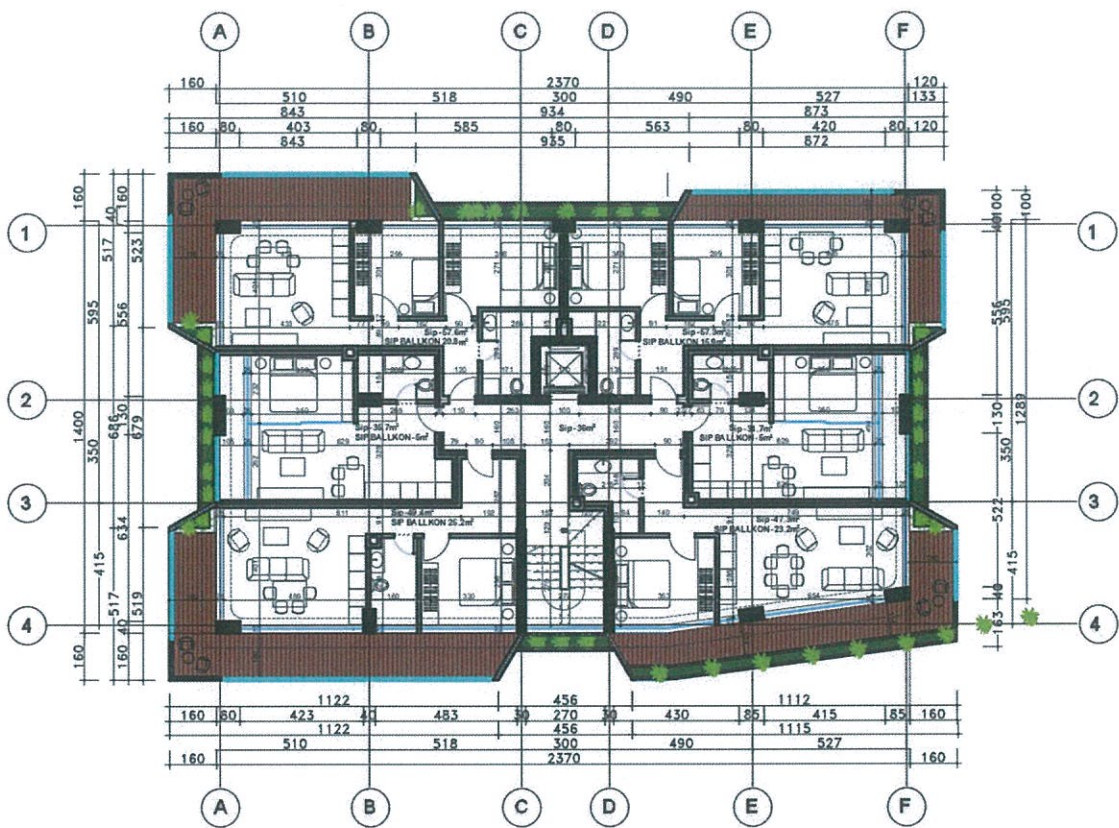


Figure 8. Planimetria e katit tip seksioni 5

Ndërsa seksioni 2 me funksion rezidencë me apartamente turistike, në katit tip përbëhet nga 6 apartamente 2+1 dhe 1+1. Ndërsa kati përdhe i seksionit 2 është vetëm nga ambjentë për shërbime, restorante, bare dhe dyqane.

Seksioni 3 dhe 4 janë identik përsa i përket strukturës së tyre, dhe janë me funksion rezidencë me apartamente turistike. Kati tip i tyre është i përbërë nga 11 apartamente 2+1 dhe 1+1. Kati përdhe i seksionit 3 dhe 4 është i përbërë nga ambjente shërbimi dhe 6 apartamente.

Seksioni 5 është me funksion rezidencë dhe kati tip i tij është i përbërë nga 6 apartamente. Ndërsa kati përdhe është i përbërë nga ambjent shërbimi dhe 5 apartamente.

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

Resorti ka dhe 2 pishina me dimensionin 20m x 10m dhe 25 x 10m, të cilat janë të pozicionuara afër seksionit 1 dhe midis seksionit 3 dhe 4, sic janë paraqitur në plan sistemim.

Më poshtë paraqiten prerjet e strukturave.



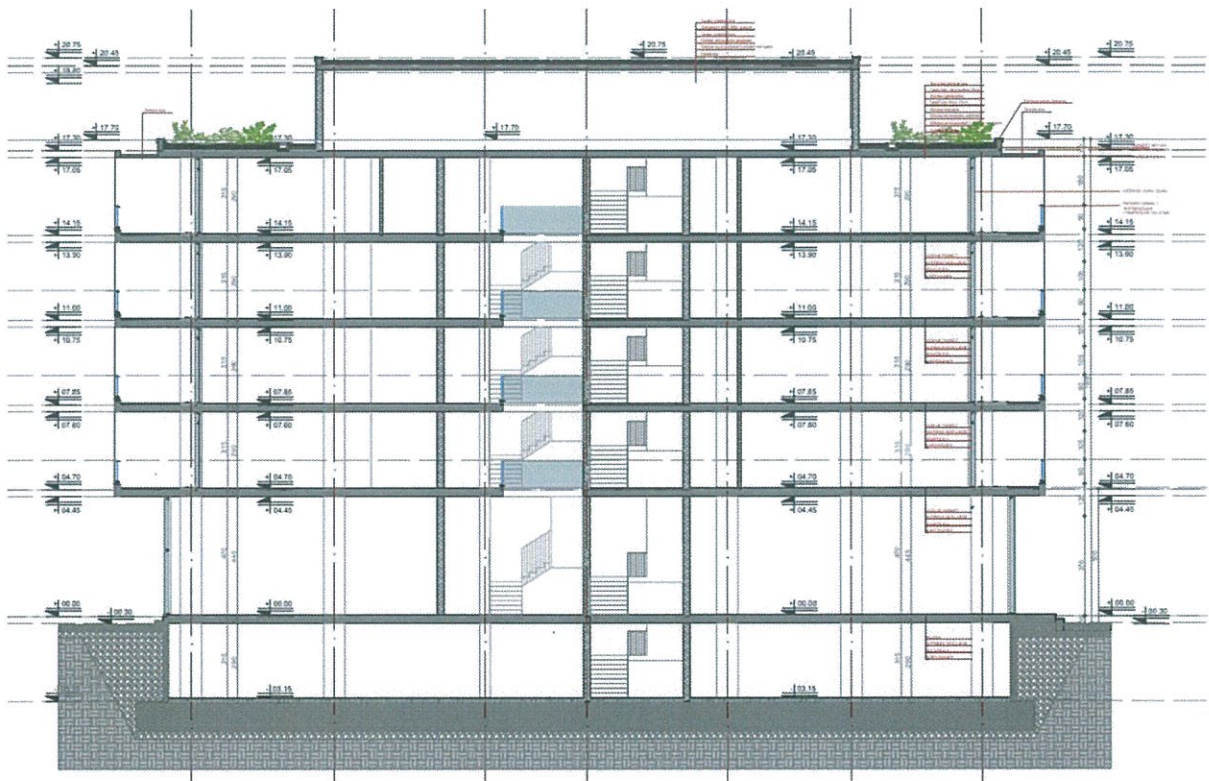


Figure 9. Prerje B-B, seksion 1 dhe 2

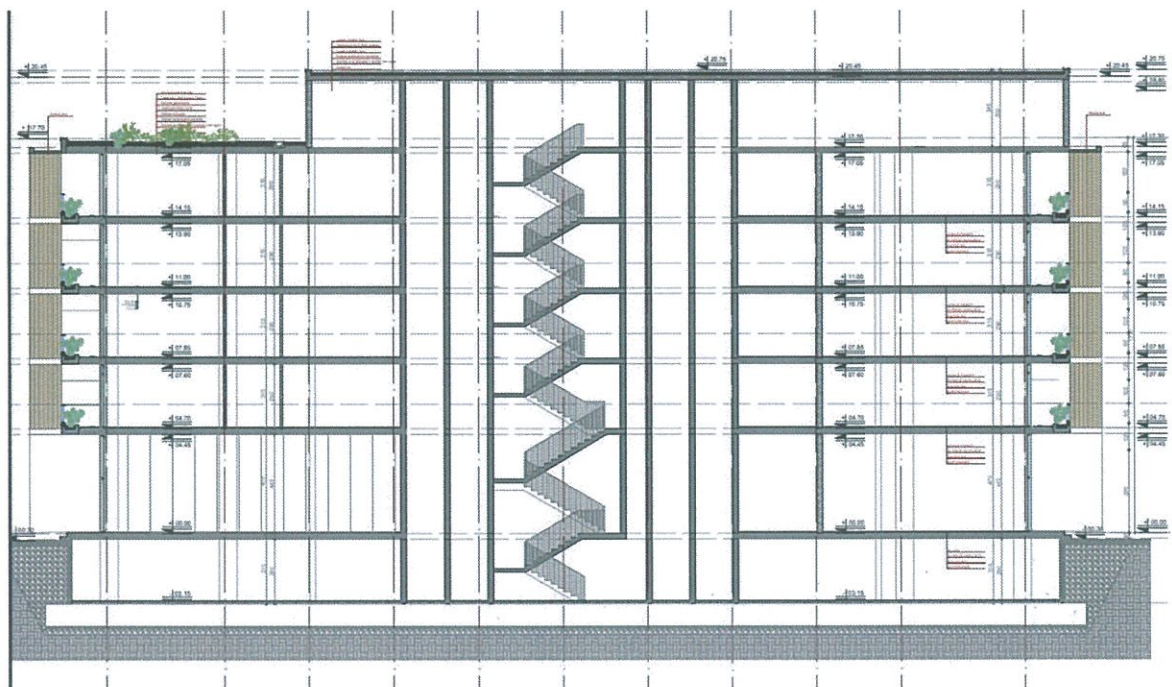


Figure 10. PrerjeA-A, seksion 1 dhe 2



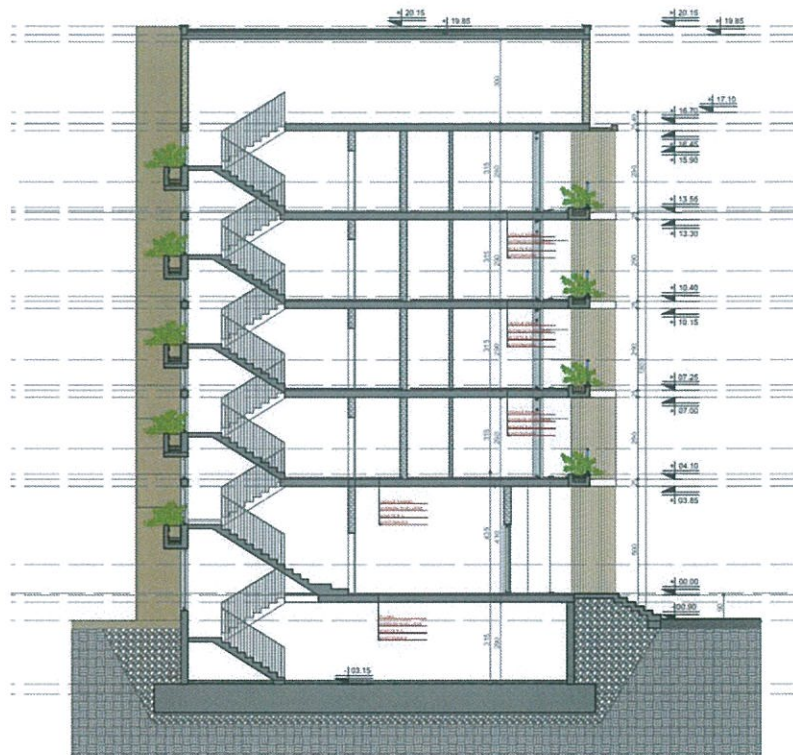


Figure 11. Prerje B-B, seksion 3 dhe 4

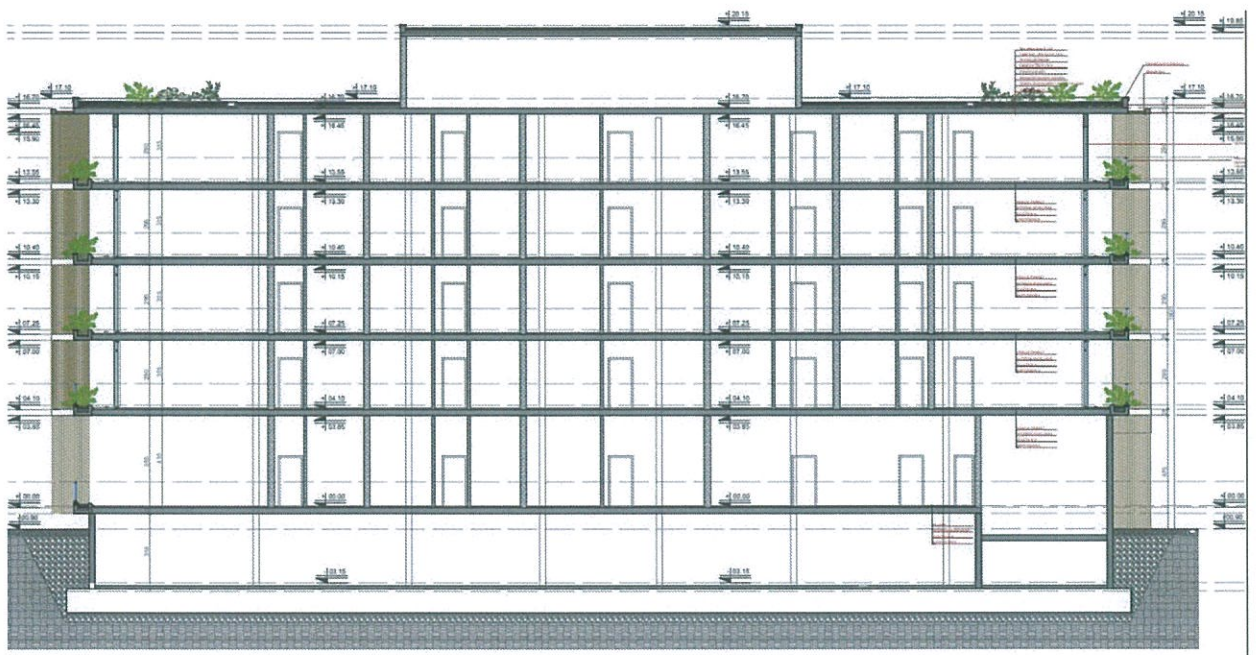


Figure 12. Prerje A-A, seksion 3 dhe 4



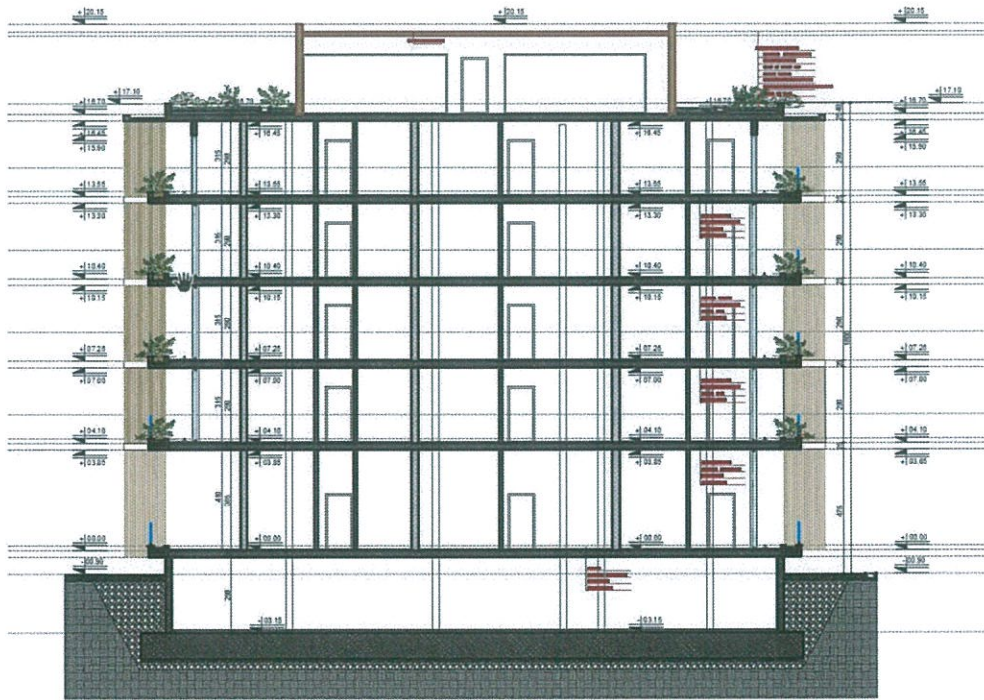


Figure 13. Prerje A-A, seksion 5

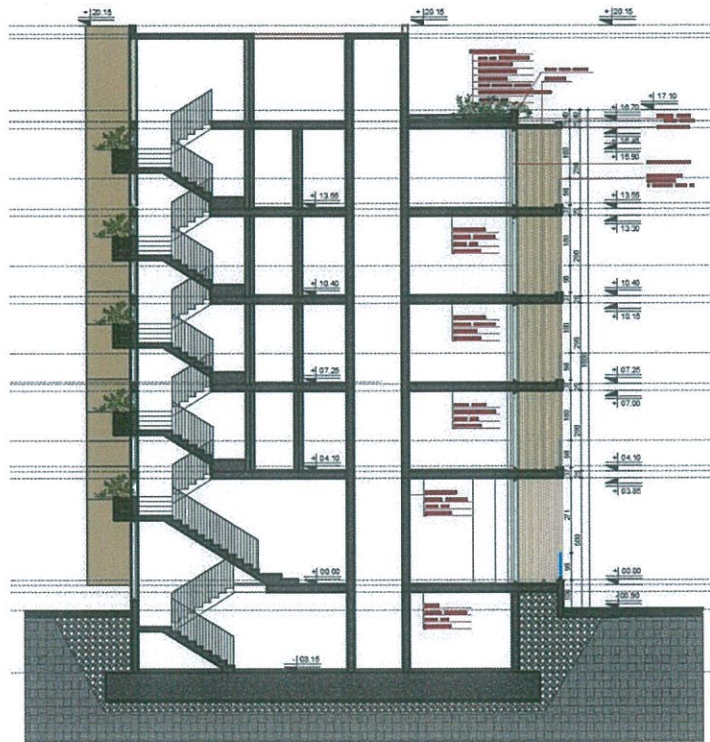


Figure 14. Prerje B-B, seksion 5

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 tarracën 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 15. Pamje 1



Figure 16. Pamje 2







Figure 17. Pamje 2



Figure 18. Pamje 3





Figure 19. Pamje 4



Figure 20. Pamje 5





Figure 21. Pamje 6

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

Ndërtimi objekteve të resortit do të ruaj këta tregues zhvillimi që janë:

##### **TREGUESIT E ZHVILLIMIT:**

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 9815 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 2944.5m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë : 16595 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë: 2944.5 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit: 19539.5 m<sup>2</sup>

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 30%

Intensiteti i ndërtimit: 1.69

Sipërfaqe e pishinës 1: 250 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e pishinës 2: 200 m<sup>2</sup>

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 18.0 m

Numri i kateve mbi tokë: 5

Numri i kateve nën tokë: 1

##### **TREGUES TEKNIK:**

Zona Kadastrale: 3140, Nr.PasuriVe: 515/16/1, 515/16/2, 515/39, 515/40, 515/30, 515/ 26, 515/ 43, 515/ 27 /1, 515/ 14.

Kufizimet: Veri-Perëndim: Rrugë, Jug- Perëndim: 515/ 45, 515/46 , Veri-Lindje:515/ 33, Jug-Lindje: Kanal



#### **Distancat nga kufiri i pronës:**

Veri - Perëndim: 5.0 m - 5.3 m - 10.4 m

Jug - Perëndim: 5 m- 6 m - 6.4 m

Jug - Lindje: 5 m - 6 m

Veri- Lindje: 5.5 m - 6 m

Distancat nga aksi rrugës sipas PPV:

Veri-Perëndim: 14.2 m

Distancat nga trupi rrugës sipas PPV:

Veri-Perëndim: 10 m

#### **Distancat nga objektet ekzitues:**

Veri - Perëndim: 10 m -11 m - 20 m

Jug - Perëndim: 16 m - 16.4 m

Jug - Lindje: 20.2 m

Veri-Lindje: 12.5 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 3.15m. Në total janë 63 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 22. Plansistemimi i resortit



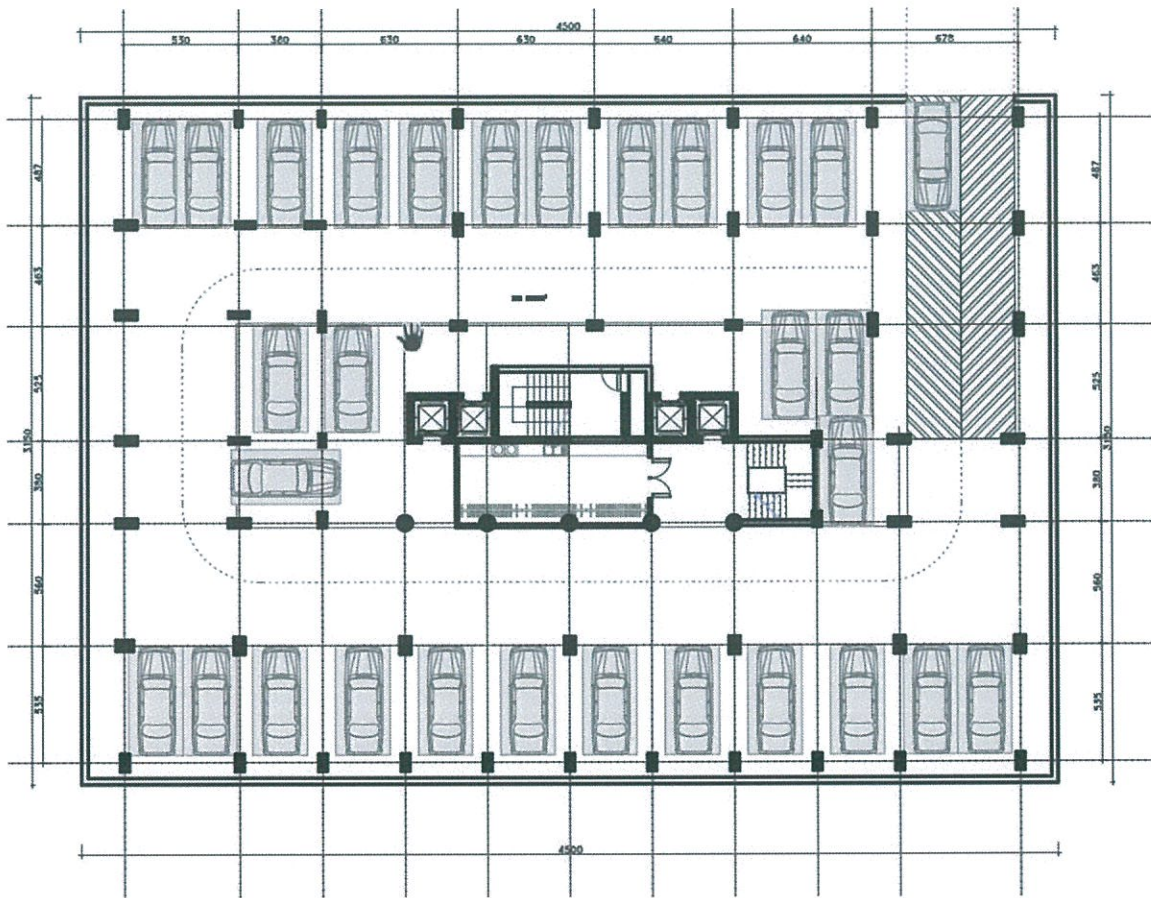


Figure 23. Plani i parkimit, seksion 1 dhe 2

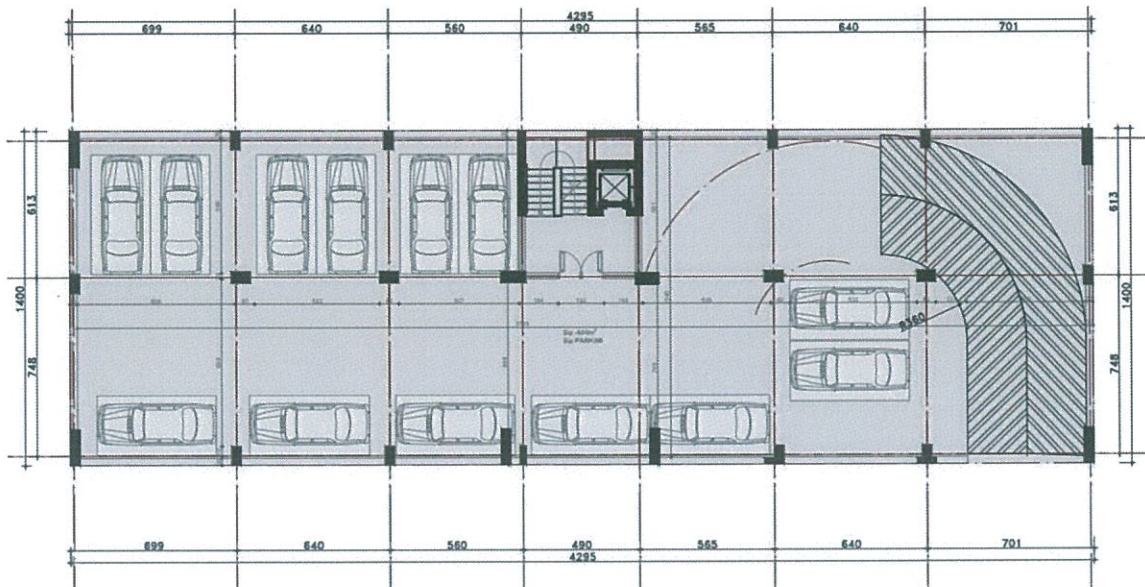


Figure 24. Plani parkimit seksion 3 dhe 4



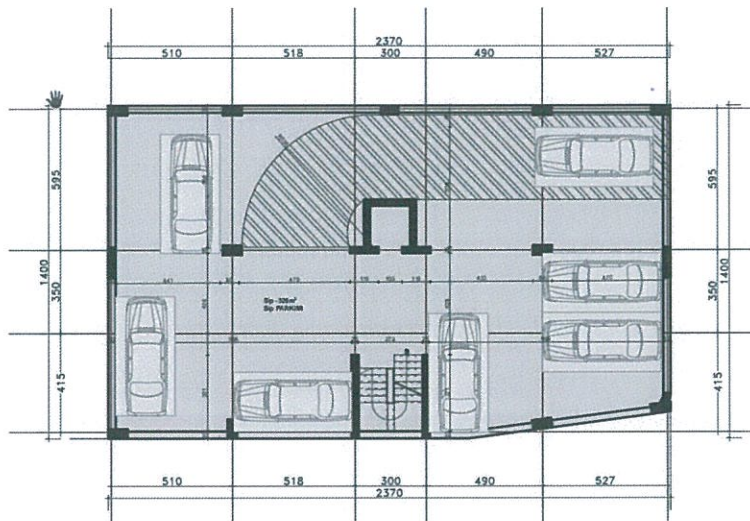


Figure 25. Plani parkimit seksion 5



## 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.

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.

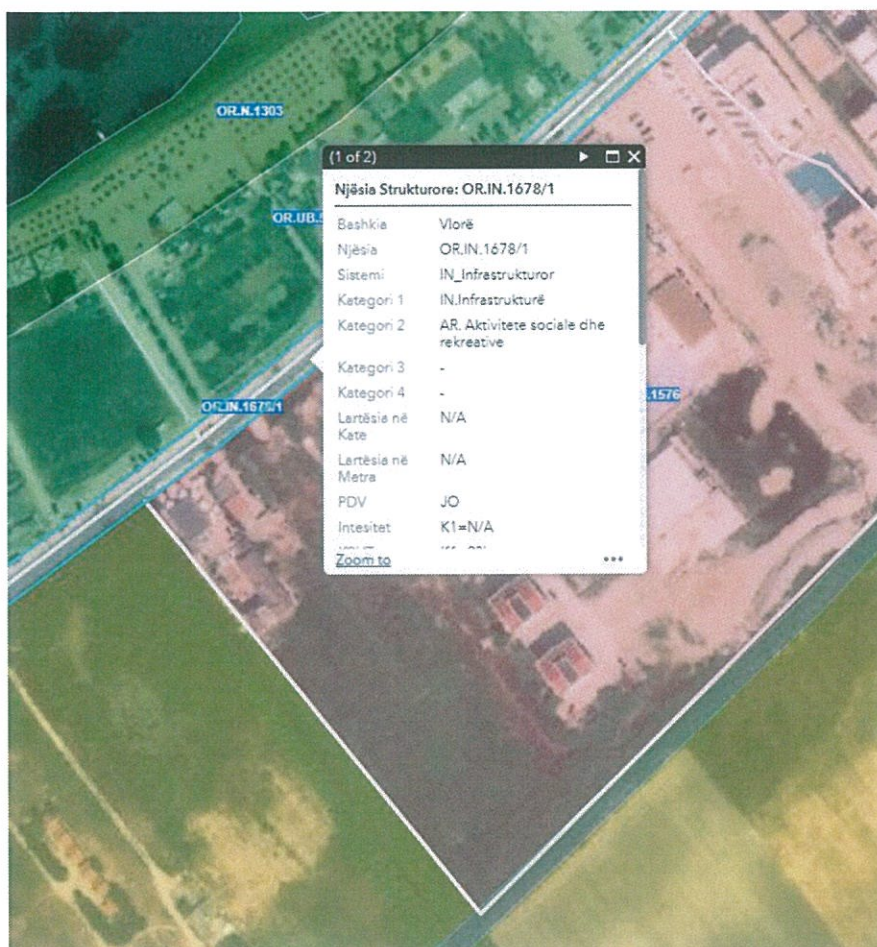


Figure 26. Karakteristikat e rrjetit të infrastrukturës marrë nga harta sipas PPV

