



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "STRUKTURË HOTELERIE DHE REZIDENCA
TURISTIKE 1, 2, 3, 4 DHE 5 KATE MBI TOKË, ME TERRACË TË
SHFRYTËZUESHME, ME 1 KAT NËNTOKË, ME MUR RRETHUES DHE PISHINË",
ME VENDNDODHJE NË BASHKINË VLORË, ME SUBJEKT ZHVILLUES
SHOQËRINË "LUX PROJECT" SH.P.K. DHE "4A-M" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHA



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, Nr. 14, Datë 19.02.2025

Projektues:
COLD WET & DARK
LUX PROJECT

Zhvillues:
"LUX PROJECT" SH.P.K
"4A-M" 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 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 “Strukturë hotelerie dhe rezidenca turistike 1, 2, 3, 4 dhe 5 kate mbi tokë, me terracë të shfrytëzueshme, me 1 kat nëntokë, me mur rrethues dhe pishinë”, me vendndodhje në bashkinë Vlorë, me subjekt zhvillues shoqërinë “LUX Project” sh.p.k. dhe “4A-M” sh.p.k dhe porositës “LUX Project” sh.p.k. dhe “4A-M” sh.p.k bazuar në:

- Ligji Nr.107, dt.13.05.2014 – Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit (i ndryshuar)
- VKM Nr.408, date 13.05.2015 – Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit (e azhurnuar) .
- Plani i Përgjithshëm Vendor Bashkia Vlorë - datë 27.02.2018 (i ndryshuar)

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Trualli ka një sipërfaqe prej 9651 m², me vendndodhje në Vlorë, me akses nga rruga nacionale Vlorë-Orikum, në zonën kadastrale 8602; Nr. pasurie 46/132; 46/181; dhe 46/213 në emër të familjes Gjonboçari.

Në pjesën lindore të truallit që do të zhvillohet, shtrihen kodrat e qytetit të Vlorës. Trualli ka akses të drejtpërdrejtë në det. Terreni paraqet pjerrësi mesatare. Distanca në vijë ajrore më e shkurtër që lidh këtë njësi me qendrën e qytetit është rreth 8 km. Pozicioni është mjaft i favorizuar nga afërsia me bregdetin. Zona është e pandërtuar kryesisht tokë natyrore.

Projekti propozon ndërtimin e një strukture me objekte 5 kat dhe 4 kat mbi tokë dhe 1 kat nën tokë me funksion hotel dhe residenca, dhe gjithashtu 16 vila me funksion rezidenca turistike. Propozimi respekton treguesit e përcaktuar në rregullore. Struktura e re e propozuar është e përbërë nga dy objekte dhe një grup vilash: objekti në veri 4 kate ka një lartësi maksimale prej +17.17 m, objekti në jug 5 kate ka lartësi prej +18.31 m. Vilat janë me lartësi 2 kate dhe vendosen në nivele sipas kuotës së terrenit. Zona paraqet një interes të veçantë për vetë faktin se është një zonë 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 në 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.



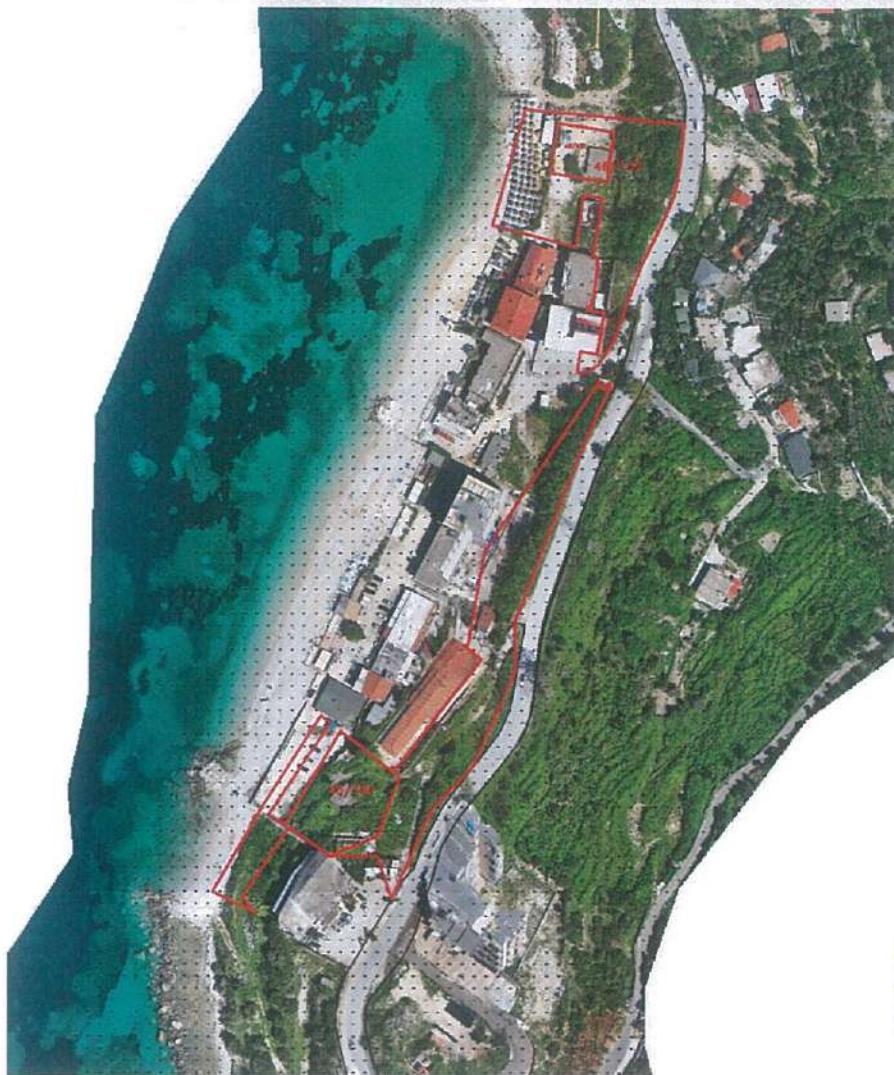


Figura 1. Vendndodhje e truallit me Nr 46/132; 46/181; dhe 46/213

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Në truallin prej 9651.96 m², sipas kontratës sipërmarrëse Nr rep 2055 Nr koleksioni 1034 të datës 15/08/2024, dhe kontratës sipërmarrëse Nr.rep 2051 Nr.koleksioni 1031 të datës 14/08/2024 kompania zhvilluese "LUX Project" sh.p.k. dhe "4A-M" sh.p.k ka si synim të zhvillojë dhe ndërtojë një "Strukturë hotelerie dhe rezidenca turistike 1, 2, 3, 4 dhe 5 kate mbi tokë, me terracë të shfrytëzueshme, me 1 kat nëntokë, me mur rrethues dhe pishinë", me vendndodhje në bashkinë Vlorë, me subjekt zhvillues shoqërinë "LUX Project" sh.p.k. dhe "4A-M" sh.p.k.

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 njësive strukturore në të cilën ndodhet trualli që do të zhvillohet

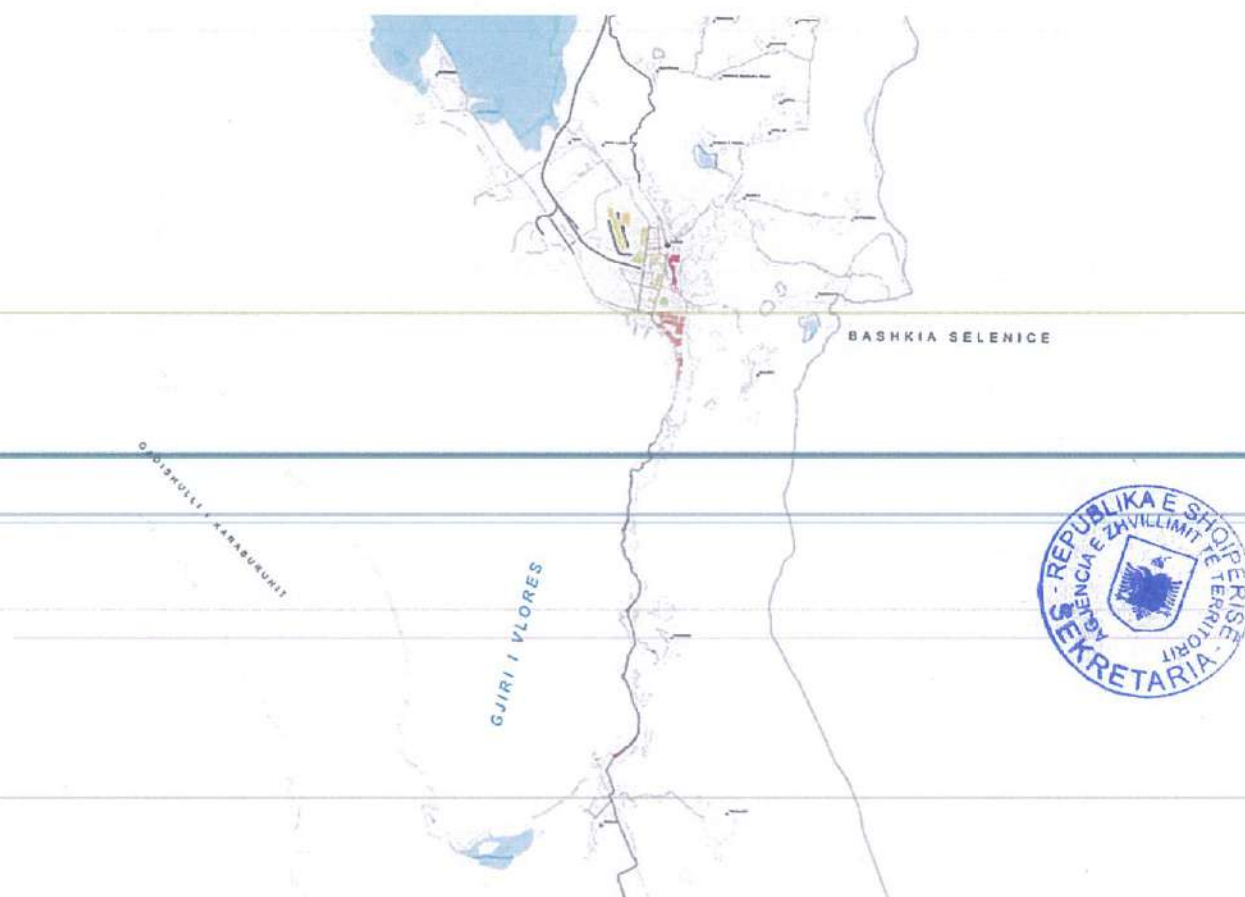


Figura 3. Instrumentet e zhvillimit të zones

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Terreni ku ndodhet trualli është me pjerrësi, në rrëzë të kodrës, ku në pjesën perëndimore kufizohet nga deti me kuotat +0.59m; +3.74m dhe në pjesën lindore terreni në afërsi të rrugës shkon në kuotat +17.40m dhe +21.78m. Aktualisht trualli ka bimësi të ulët (shkurre).

Në pjesën jugore, trualli kufizohet me një objekt 2 kate. Në pjesën perëndimore trualli është i kufizuar me bregdetin dhe disa objekte 1 kat dhe 2 kat, ndërsa në pjesën lindore kufizohet me rrugën nacionale Vlorë-Orikum. Objekti që do të ndërtohet është menduar të pozicionohet midis kuotës +7.50m; +8.50m dhe +17.00m; +17.50m.



Figura 4. Pamje nga gjendja ekzituese e truallit



Figura 5. Pamje nga gjendja ekzistuese e truallit





Figura 6. Pamje nga gjendja ekzistuese e truallit

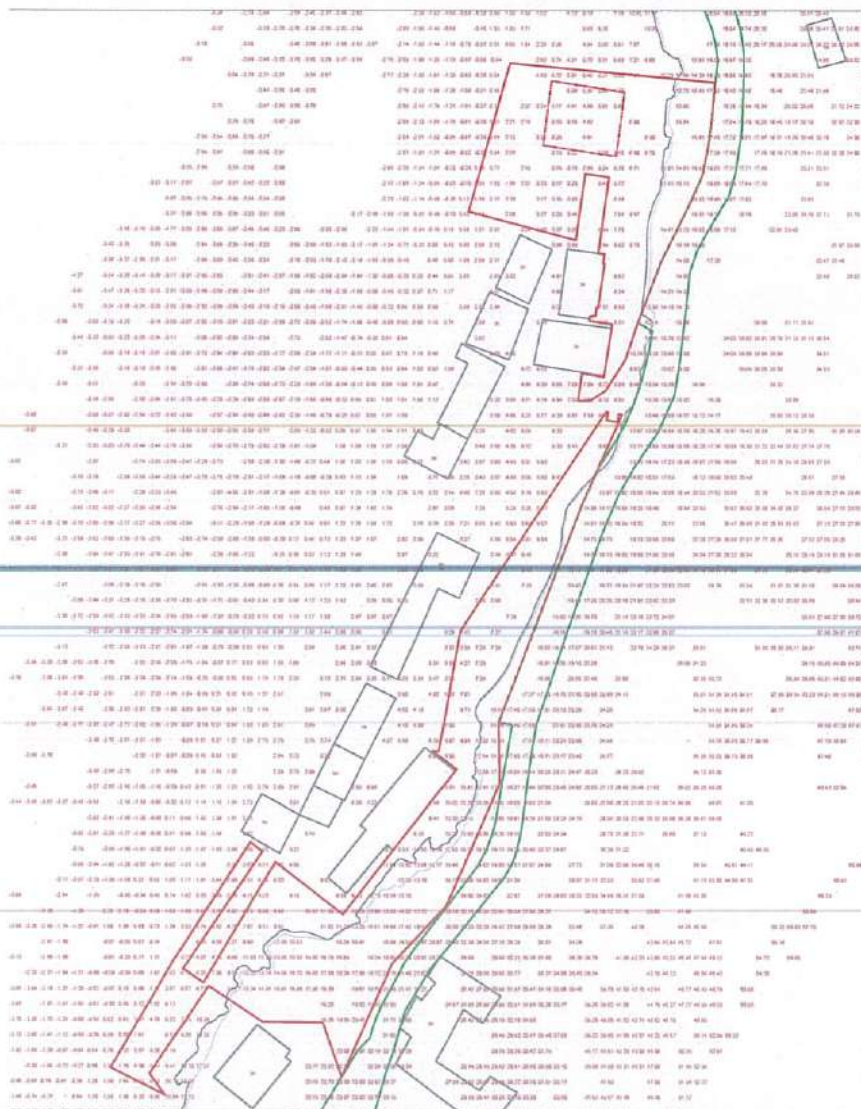


Figura 7. Rilevimi topografik i truallit që do të zhvillohet



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

OBJEKTI NË VERI, North Hotel: Struktura veriore është ndarë në dy seksione, ku seksioni verior do të jetë me funksion hotelier, me dhoma hoteli dhe shërbime. Seksioni në jug do të ketë apartamente turistike. Gjithashtu kjo strukturë do të ketë dhe pishinë. Plazhi i cili është brenda certifikatës së pronesisë do të jetë në funksion të hotelit dhe rezidencave. Kati përdhe ka një lartësi kati prej 4.6 m dhe parashikohet të përdoret për recepsion dhe restorant në funksion të hotelit. Në seksionin jugor në katin përdhe ka apartamente të tipologjisë doublex. Katet e tjera do të shërbejnë për dhoma hoteli dhe banim me apartamente të tipologjive të ndyshme. Ky objekt do të jetë i lartë 4 Kate me lartësi maksimale +17.17 m.

OBJEKTI NË JUG, South Hotel: Struktura jugore, do të ketë kryesisht funksion hotelier, me dhoma hoteli, por edhe disa apartamente turistike. Gjithashtu kjo strukturë do të ketë dhe pishinë. Në funksion të hotelit dhe pjesës së plazhit do të jetë dhe një strukturë e lehtësuar druri shërbimesh, bar, restorant. Plazhi i cili është brenda certifikatës së pronesisë do të jetë në funksion të hotelit dhe rezidencave. Kati përdhe ka një lartësi kati prej 4.6 m, dhe parashikohet të përdoret si recepsion i hotelit dhe restorant, gjithashtu duke shfrytëzuar lartësinë e katit ka apartamente të tipologjisë doublex. Katet e tjera do të shërbejnë si suita hoteli në katet +1 dhe +2 dhe për banim me apartamente të tipologjive të ndyshme në dy katet e fundit. Ky objekt do të jetë i lartë 5 Kate me lartësi maksimale +18.31 m.

VILAT: Vilat do të jenë struktura rezidenca me 1-2 kate mbi tokë dhe verandë, dhe do të vendosen sipas terrenit.

NËNTOKA: Nëntoka do të organizohet me 1 kat për çdo strukturë, veriore dhe jugore. Niveli -1 për vilat do të lidhet me 1 pjesë.



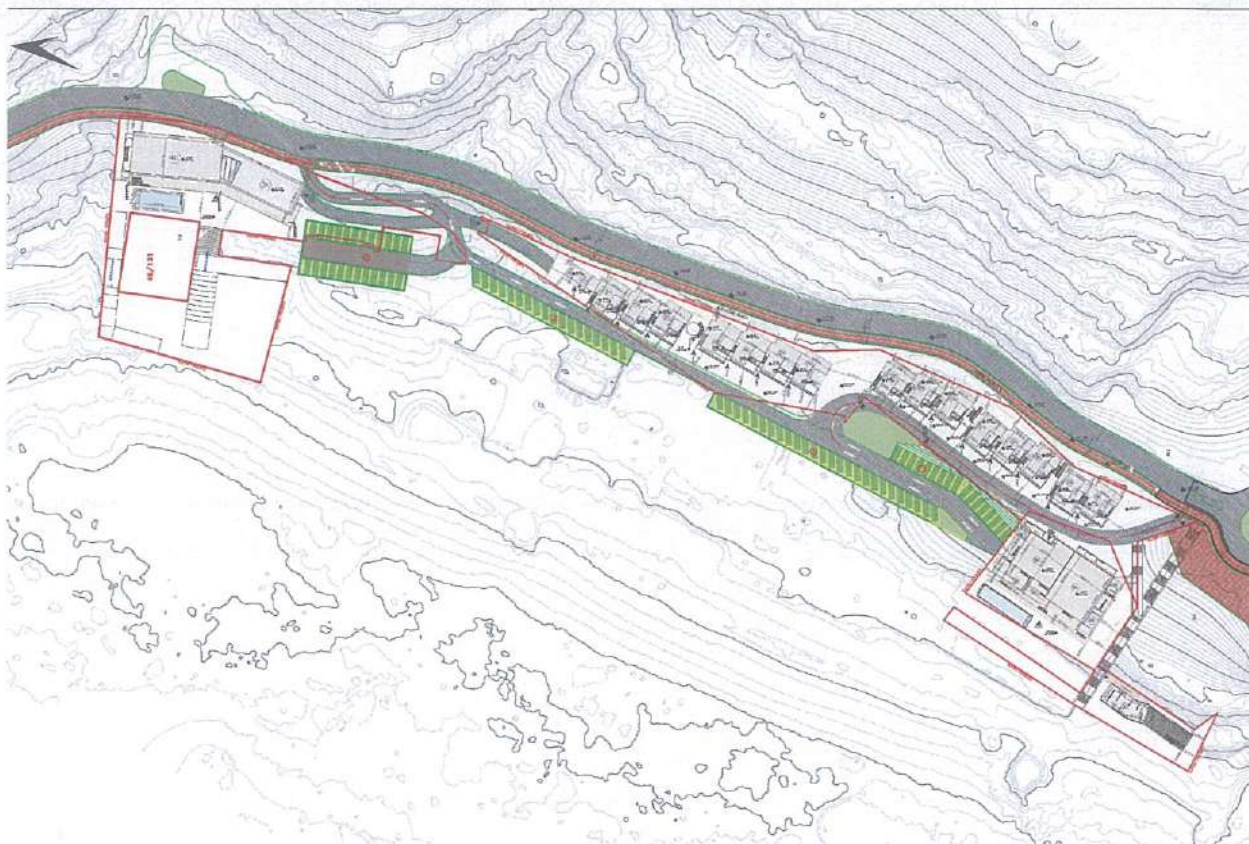


Figura 8. Planvendosja e objektit

Në nivelin e sistemit, zonimi funksional realizohet nga vetë objekti dhe gjeometria e pronës. Aksesit në pronë realizohet në pjesën lindore, nga rruga nacionale “Vlorë-Orikum”. Në këtë pikë, realizohet qarkullimi i mjeteve, të cilat kanë opsionin e parkimit në nivelin nëntokë nëpërmjet rampave ose ashensorit.

Në katin përdhe pozicionohen të gjitha nyjet e nevojshme për realizimin e aksesit në objekt (sherbime) dhe për qarkullimin në të (nyje vertikale- shkallë, ashensorë). Objekti në veri ka një shkallë qendrore, shkallë emergjence të hotelit, 3 ashensorë për njerëzit dhe një për makinat. Objekti në jug ka në funksion të hotelit dy ashensorë dhe një shkallë, dhe në funksion të residentëve një shkallë dhe një ashensor.

Në katet tip, ku pozicionohen apartamente të tipologjive të ndryshme, të zonuara në varësi të pamjes apo orientimit më të mirë, qarkullimi vertikal realizohet me po të njëjtat nyje që fillojnë që nga kati 0.

Shpërndarja e flukseve bëhet nga korridori dhe grupet shkallë ashensor. Tipologjitë e apartamenteve janë 1+1; 2+1, 3+1 dhe doublex në katet përdhe. Hyrjet në apartamente janë kryesisht në qendër duke bërë ndarje funksionale optimale. Apartamentet marrin dritë natyrale të paktën nga një orientim dhe të gjithë kanë dalje në ballkon me pamje nga deti apo kodrat. Dhomat e hotelit janë të tipologjive dhoma çift ose grup dhe kanë dalje në ballkon me pamje nga deti.



Struktura veriore, North Hotel

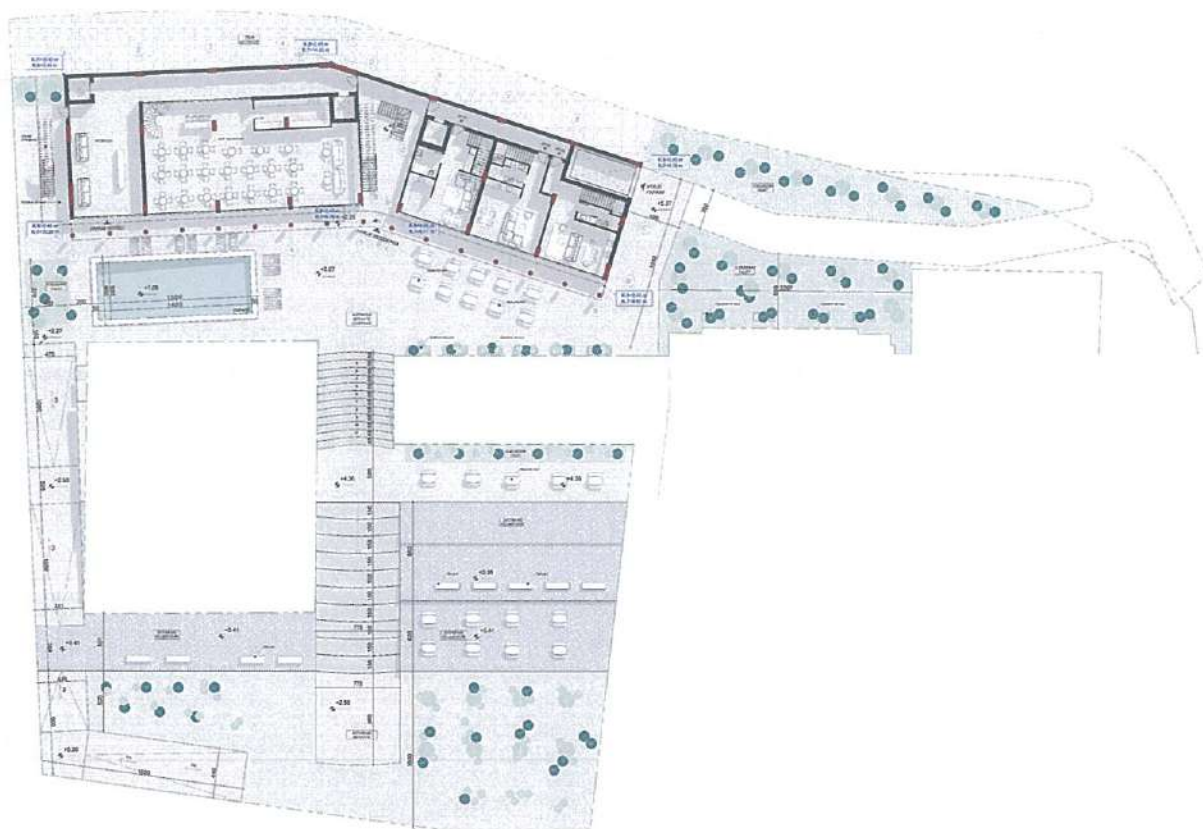


Figura 9. Plani i sistemimit

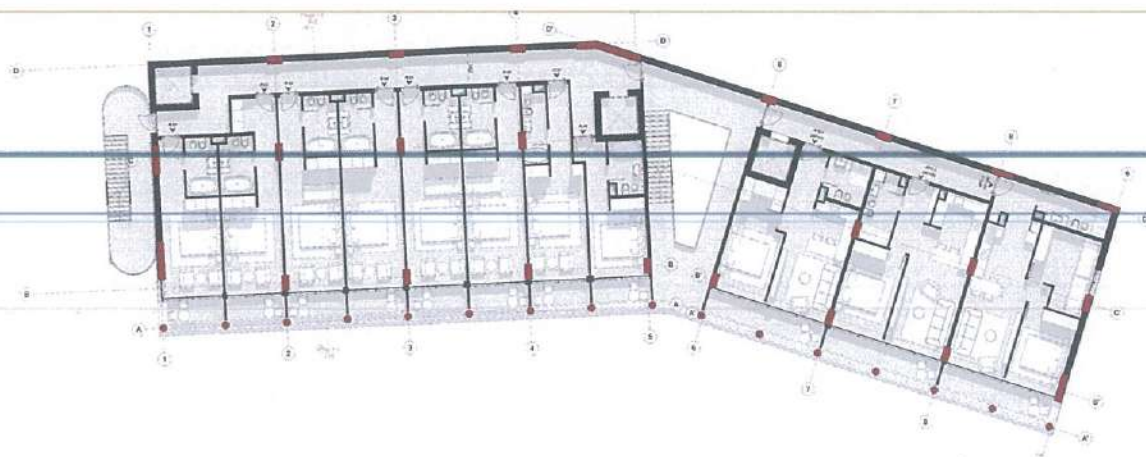


Figura 10. Planimetria e mobiluar e katit tip North Hotel



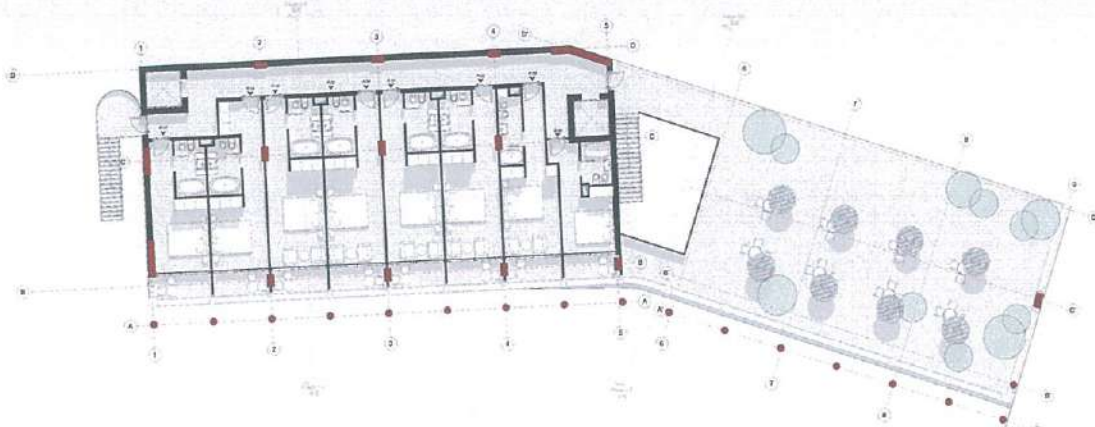


Figura 11. Planimetria e mobiluar e katit +3 North Hotel

Struktura jugore

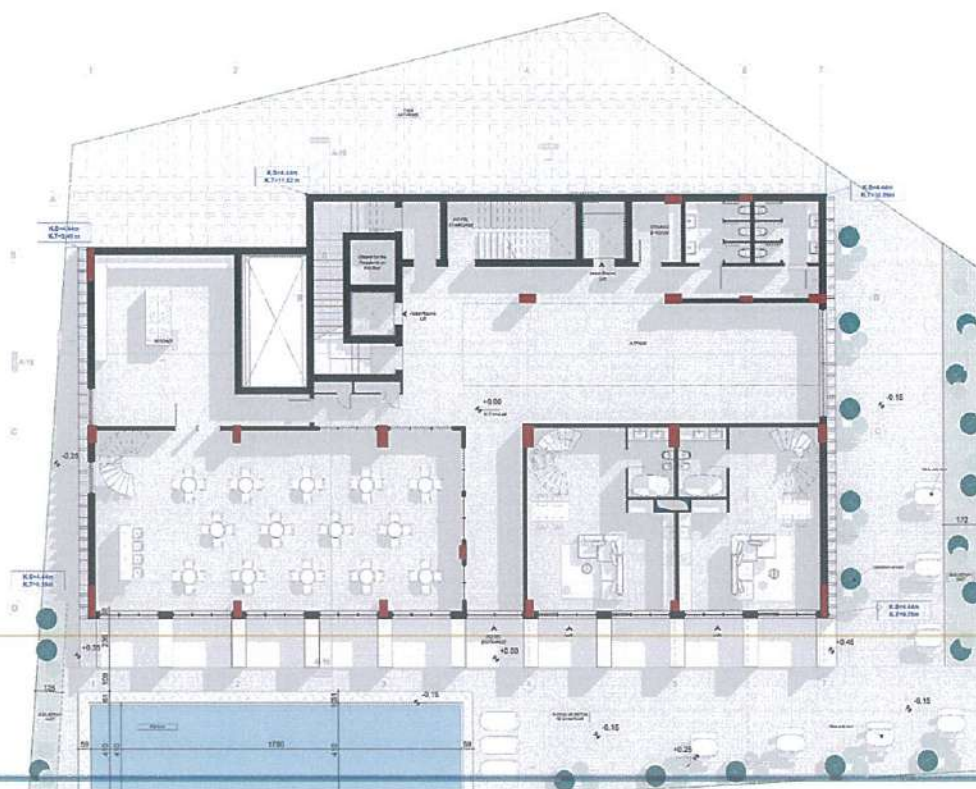


Figura 12. Plansistemim, South Hotel



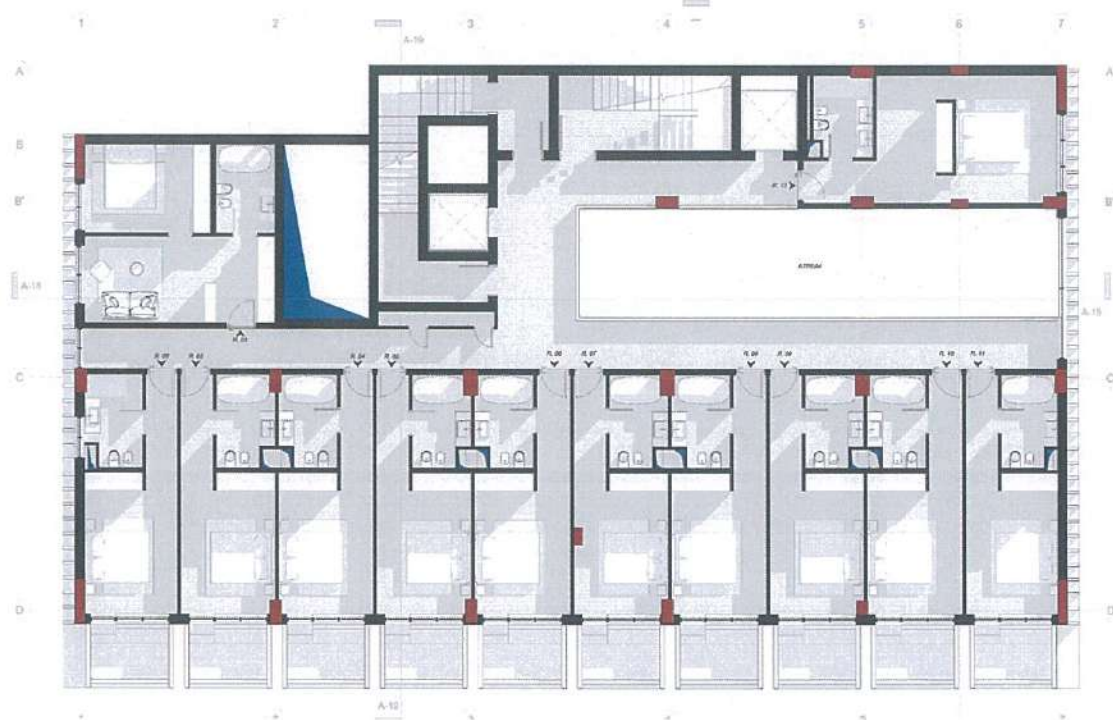


Figura 13. Planimetria e mobiluar e katit +1 South Hotel

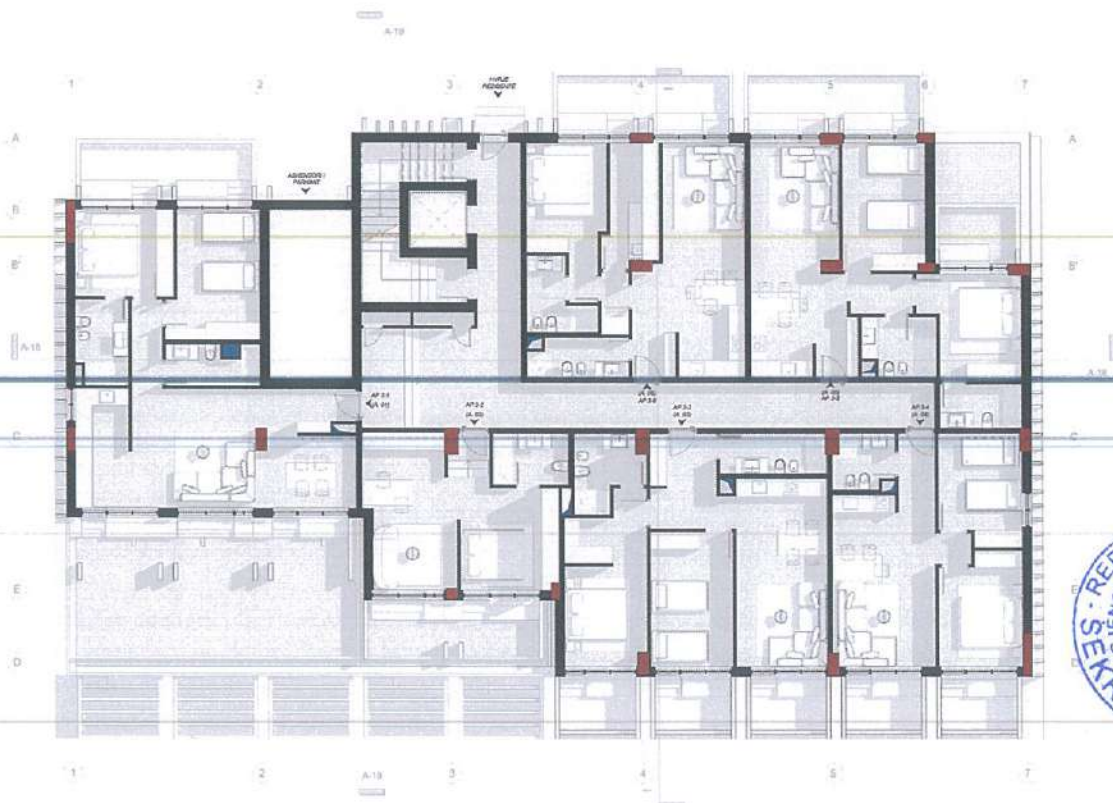


Figura 14. Planimetria e mobiluar e katit +3 South Hotel



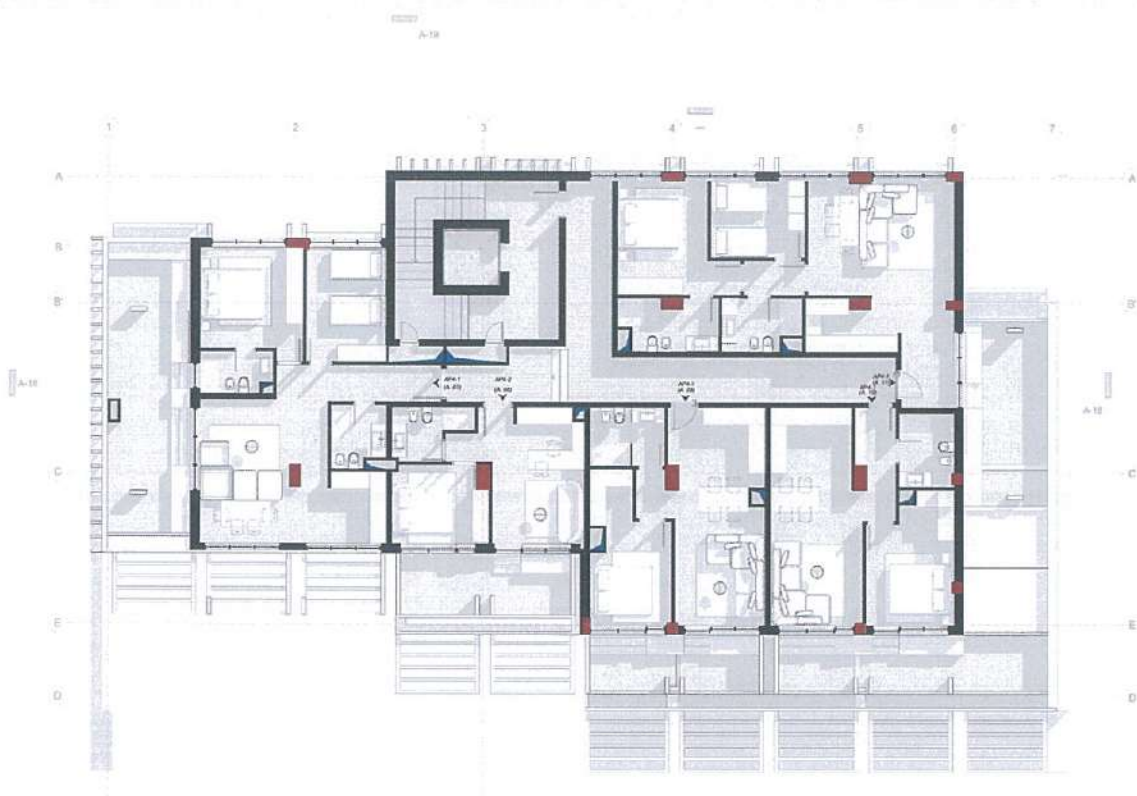


Figura 15. Planimetria e mobiluar e katit +4 South Hotel

Tipologjitë e vilave

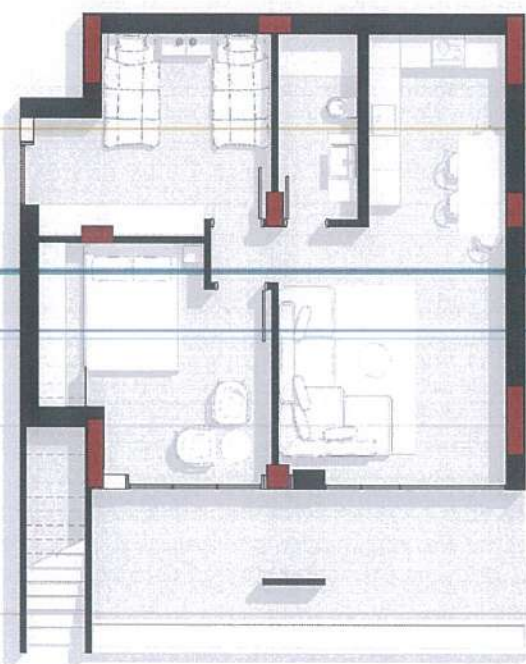


Figura 16. Planimetria e katit përdhe, tipogjia 1



Figura 17. Planimetria e katit +1, tipogjia 1



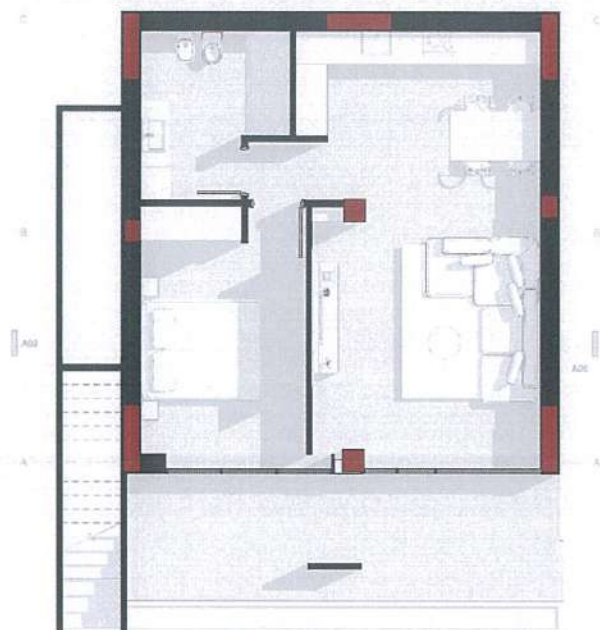


Figura 18. Planimetria e katit përdhe, tipogjia 2



Figura 19. Planimetria e katit +1, tipogjia 2

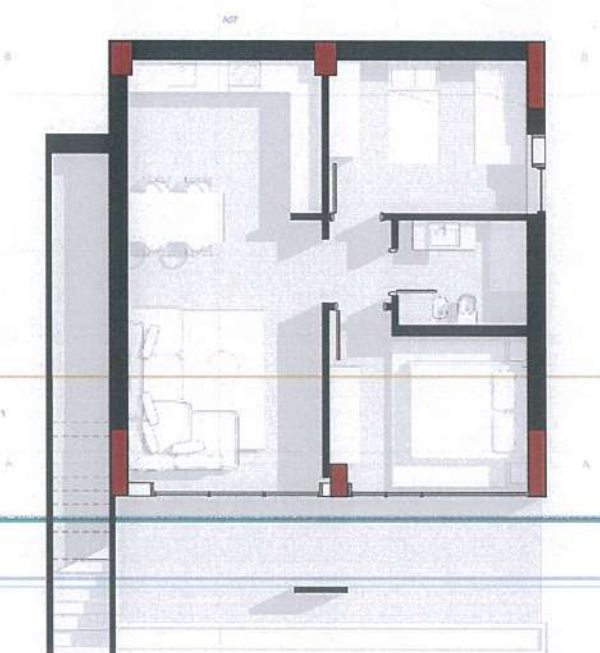


Figura 20. Planimetria e katit përdhe, tipogjia 3

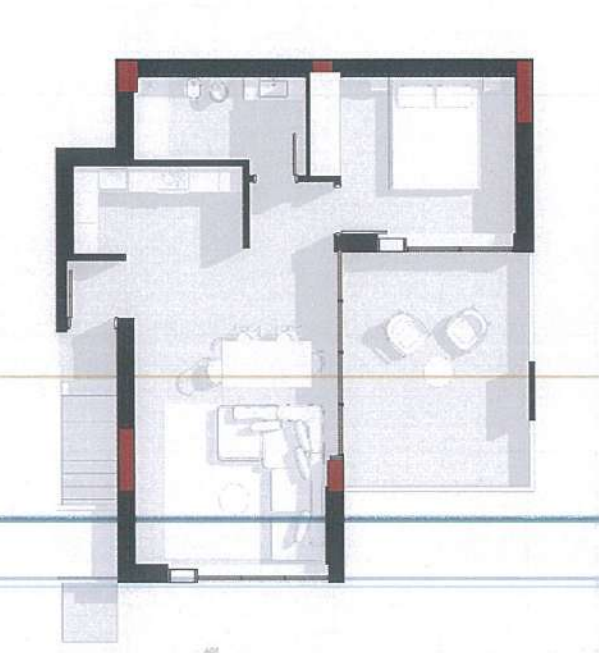


Figura 21. Planimetria e katit +1, tipogjia 3



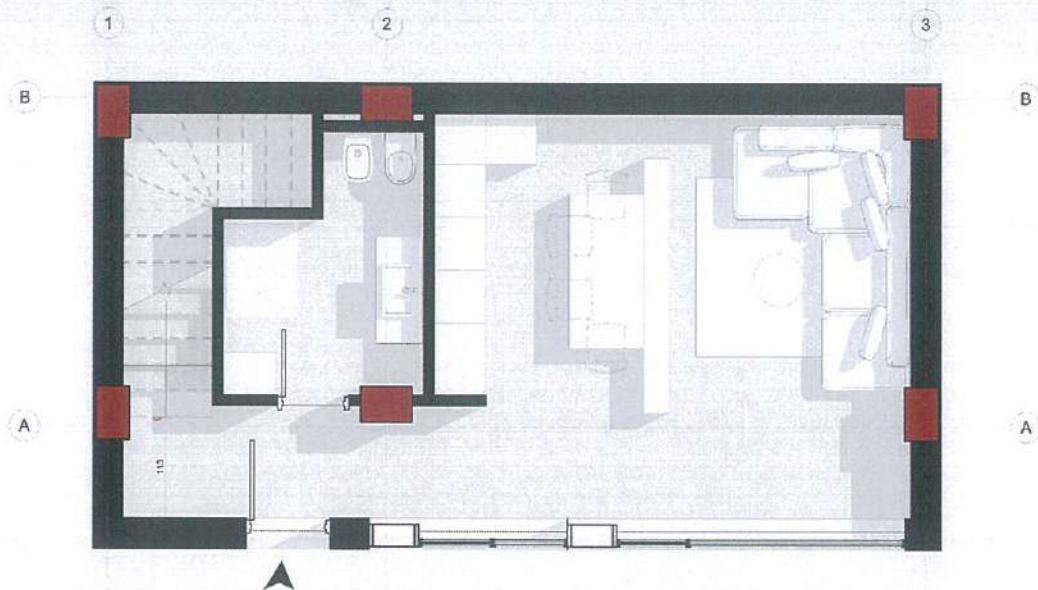


Figura 22. Planimetria e mobiluar e katit përdhe, tipogjia 4

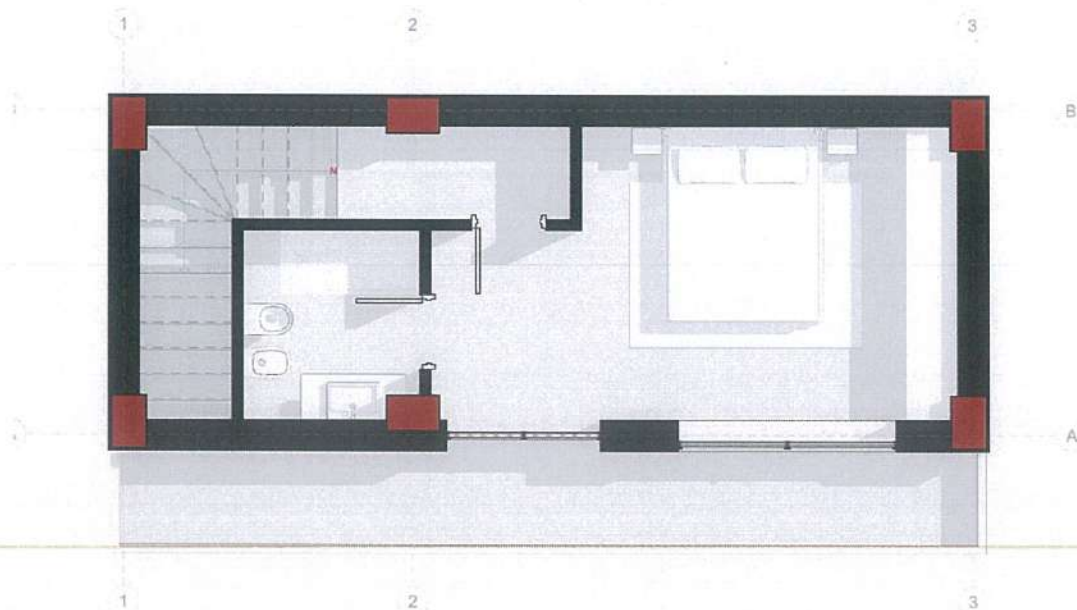


Figura 23. Planimetria e mobiluar e katit +1, tipogjia 4





Figura 24. Struktura e lehtesuar e drurit

Figura 25. Struktura e lehtesuar e drurit

Më poshtë paraqiten prerjet e strukturave.

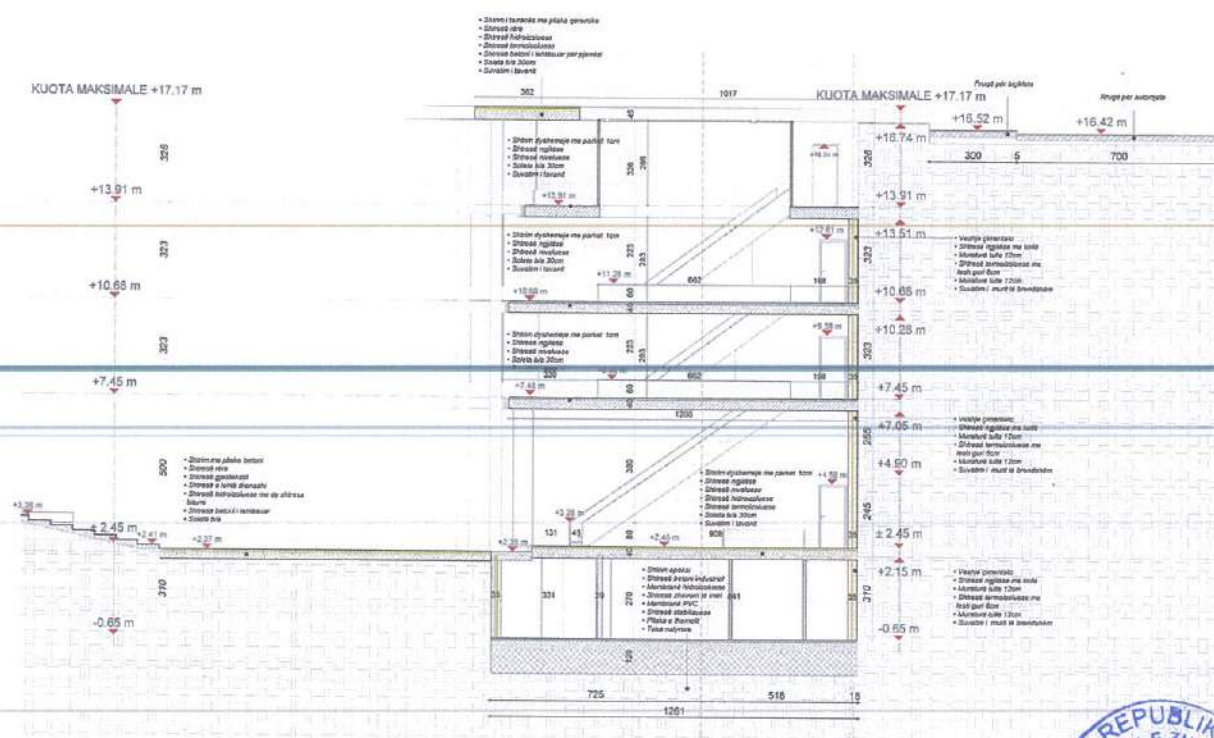


Figura 26. Prerje 2-2 e strukturës në Veri



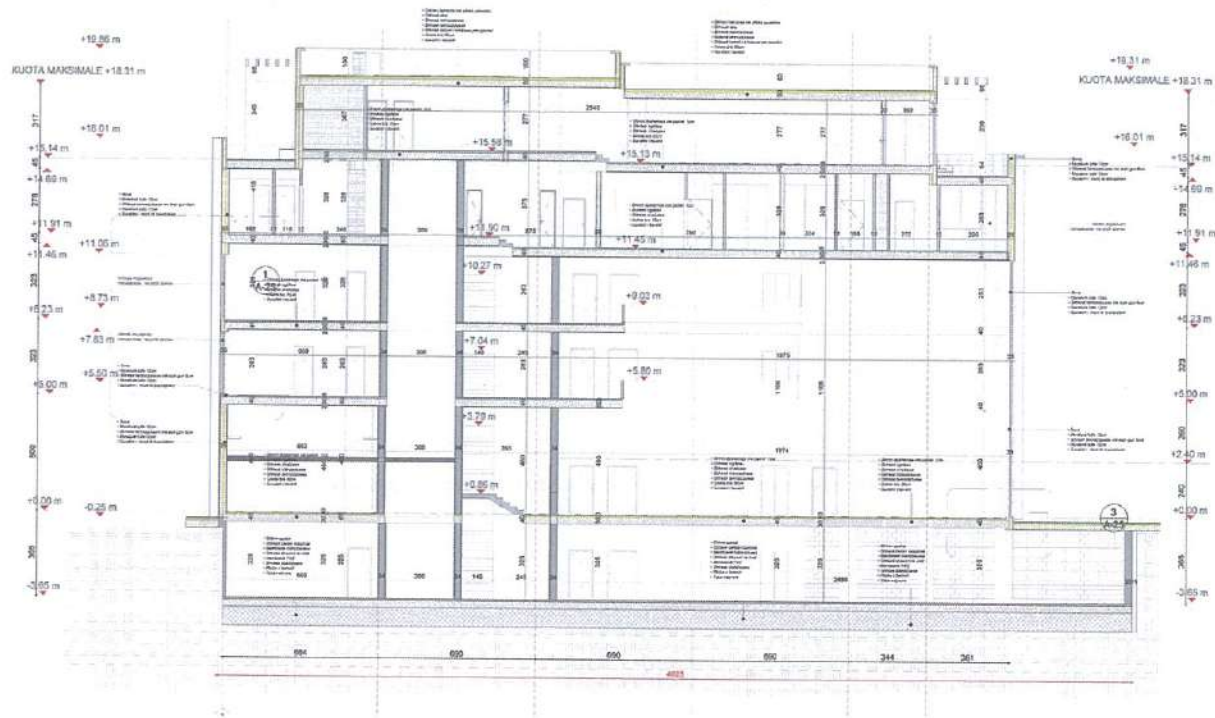


Figura 27. Prerje 1-1 e strukturës në jug

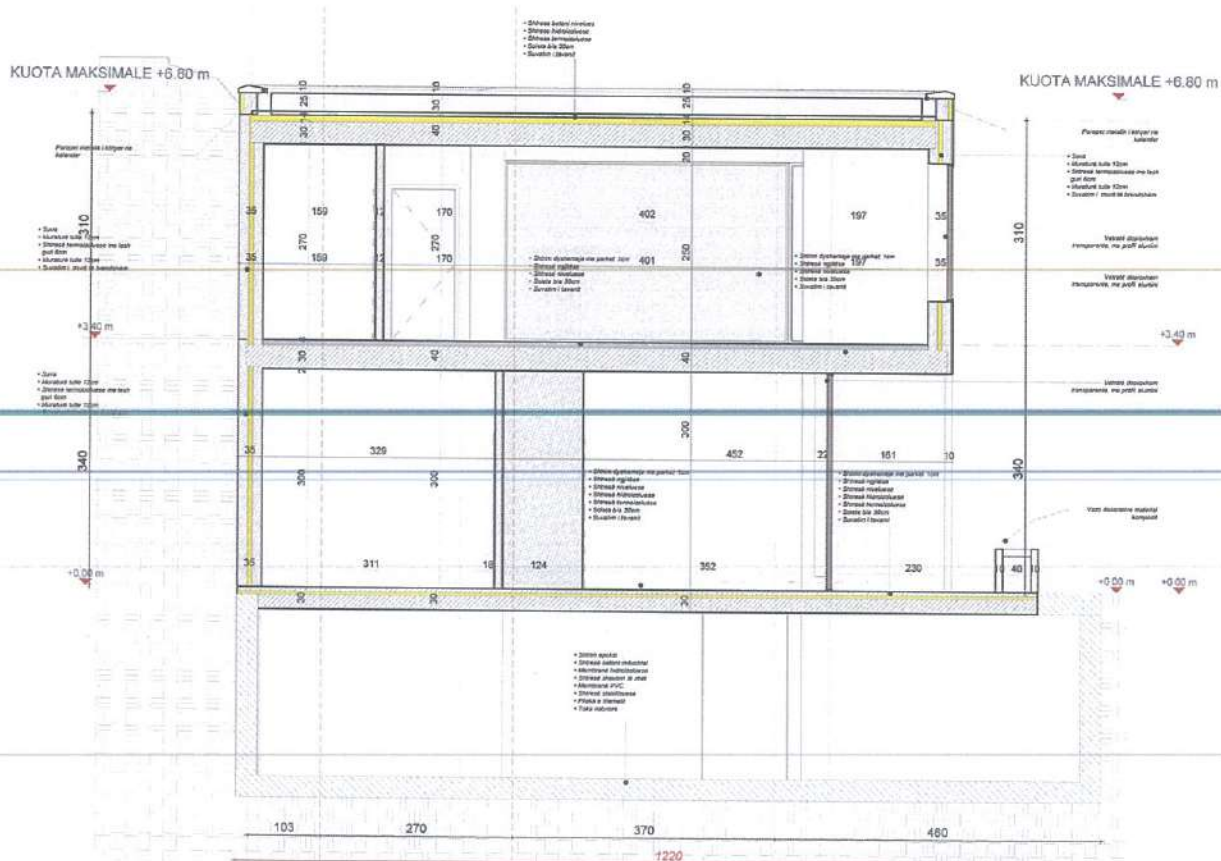


Figura 28. Prerje e vilës tipogjia 1



Figura 30. Detaje arkitektonike te fasadës

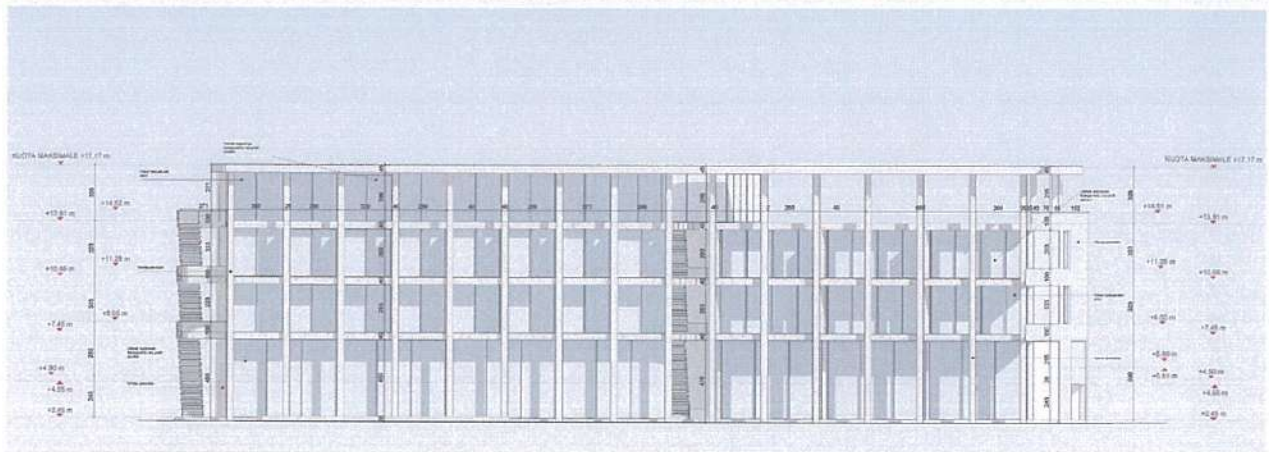


Figura 31. Pamje e hotelit në Veri

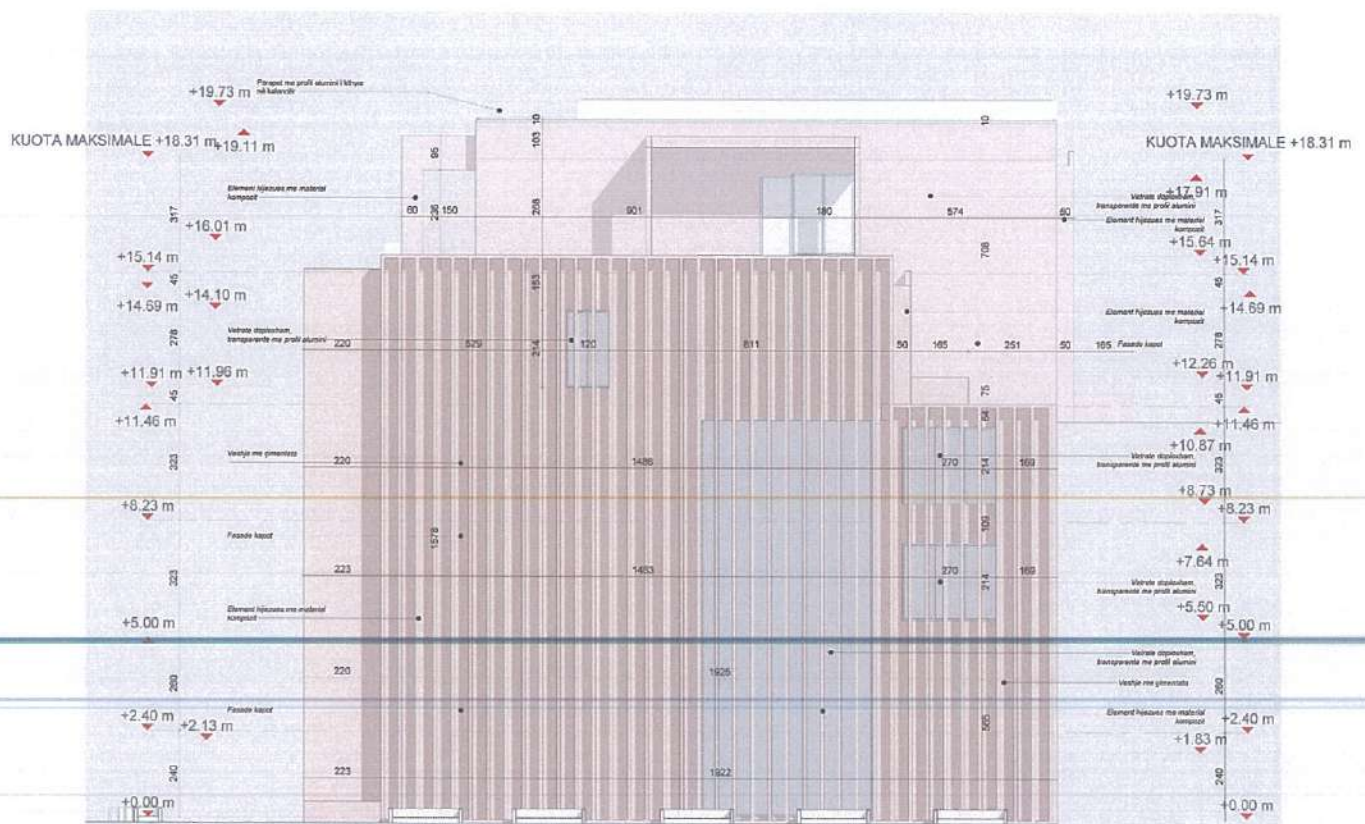


Figura 32. Pamje e objektit në Jug





Figura 33. Pamje e objektit në Jug

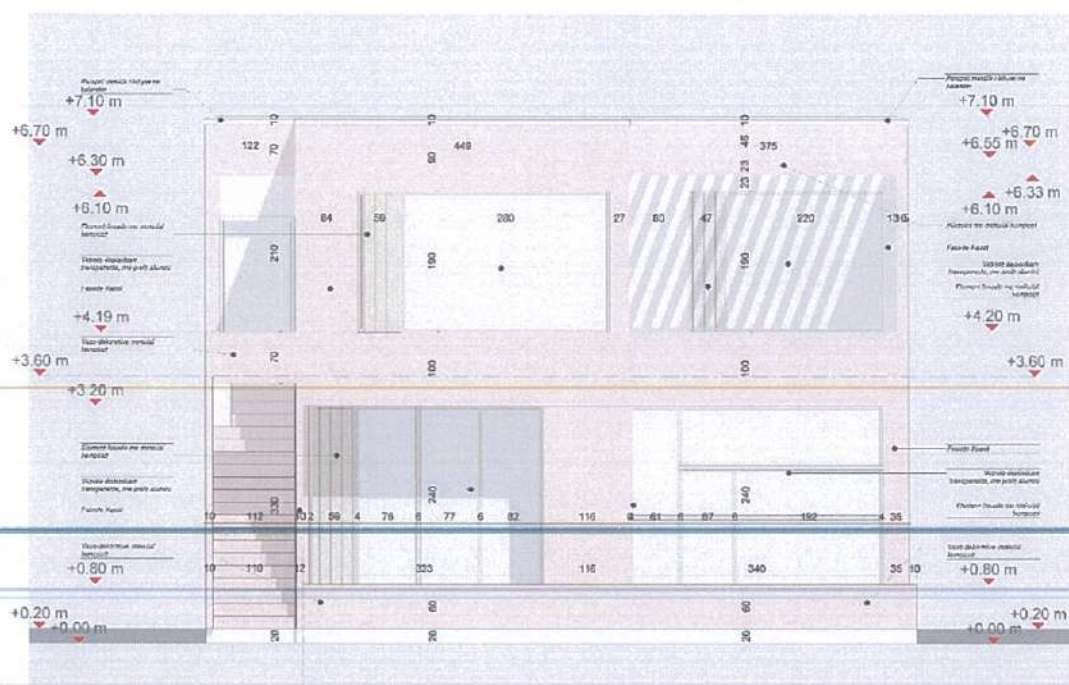


Figura 34. Pamje e vilës, tipologjia 1



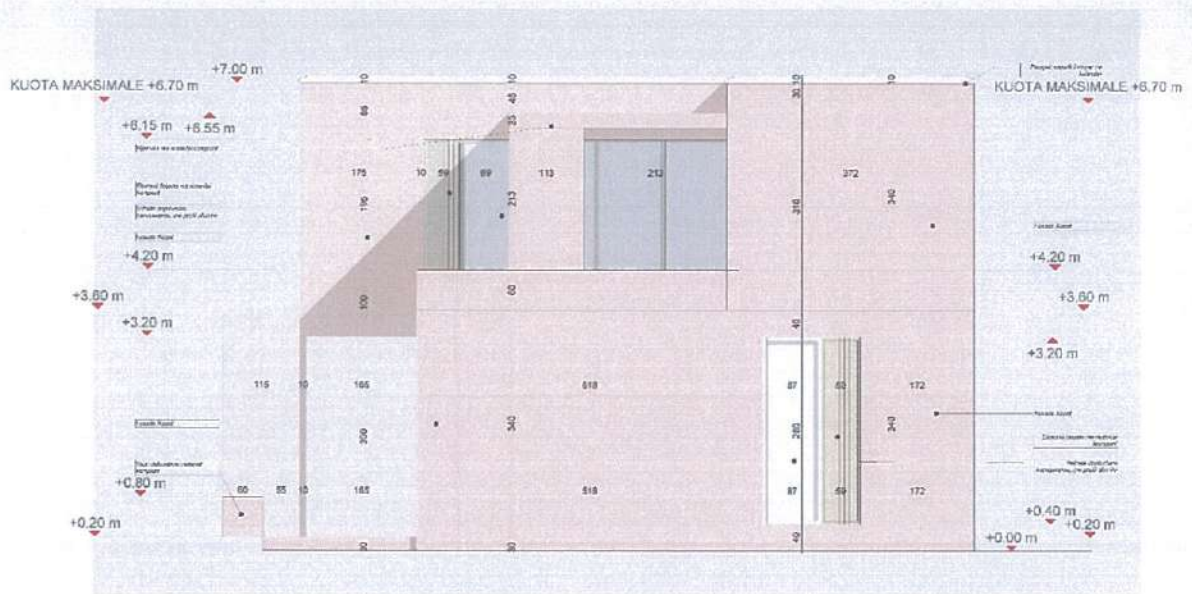


Figura 35. Pamje e vilës, tipologjia 3

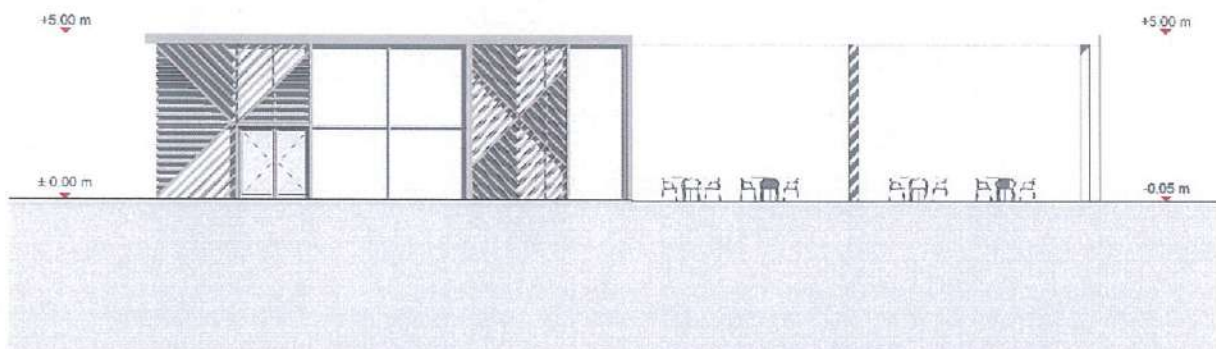


Figura 36. Pamje e strukture se lehtësuar te drurit





Figura 37. Pamje 1





Figura 38. Pamje 2



Figura 39. Pamje e strukture se lehtesuar te drurit





Figura 40. Pamje 3



Figura 41. Pamje 4





Figura 42. Pamje 4

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:	9651.96 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	2981.99 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	8986.94 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	4394.77 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	13381.71 m ²
Sipërfaqe e pishinave	165.982 m ²
Sipërfaqe e strukturës së lehtësuar	90 m ²
Sipërfaqe e tarracave të shfrytëzueshme	918.1 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	30.9 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.93
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	+18.80 m
Numri i kateve mbi tokë:	1-2-3-4-5 kat
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8602; Nr. pasurie 46/132 dhe 46/181, 46/213

Kufizimet:

Veri: 46/225

Jug: 46/182

Distancat nga kufiri i pronës:

Struktura Veriore

Veriu: 4.38 m

Lindja: 4.60 m – 4.19 m

Jugu: 25.70 m



Perëndimi: 3.71 m – 9.65 m

Struktura Jugore

Veriu: 1.10 m – 1.86 m

Lindja: 23.26 m

Jugu: 4.18 m – 7.25 m

Perëndimi: 5.08 m – 6.88 m

Vilat

Veriu: 26.40 m

Lindja: Kallkan – 4.52 m – 2.37 m – 1.30m

Jugu: 11.23 m

Perëndimi: 1.42 m – 5.38 m – 12.23 m

Distanca nga trupi i rrugës sipas PPV: - m

Distanca nga trupi i rrugës ekzistuese: - m

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Kati nëntokë (bodrumi) do të jetë i zytur në kuotën -6.37 m nga niveli i kuotës së sistemuar të trotuarit (brenda kufijve të përcaktuar në VKM Nr.408 dt 13.05.2015 e përditësuar).

Niveli nëntokë është zonuar në dy zona funksionale kryesore: Pjesa e parkimit, dhe pjesa e shërbimeve të nevojshme nëntokë, me lartësi 2.65 m kati -1 dhe 2.80 m kati -2. Niveli i parkimit aksesohet përmes rampës qarkulluese në këto nivele.

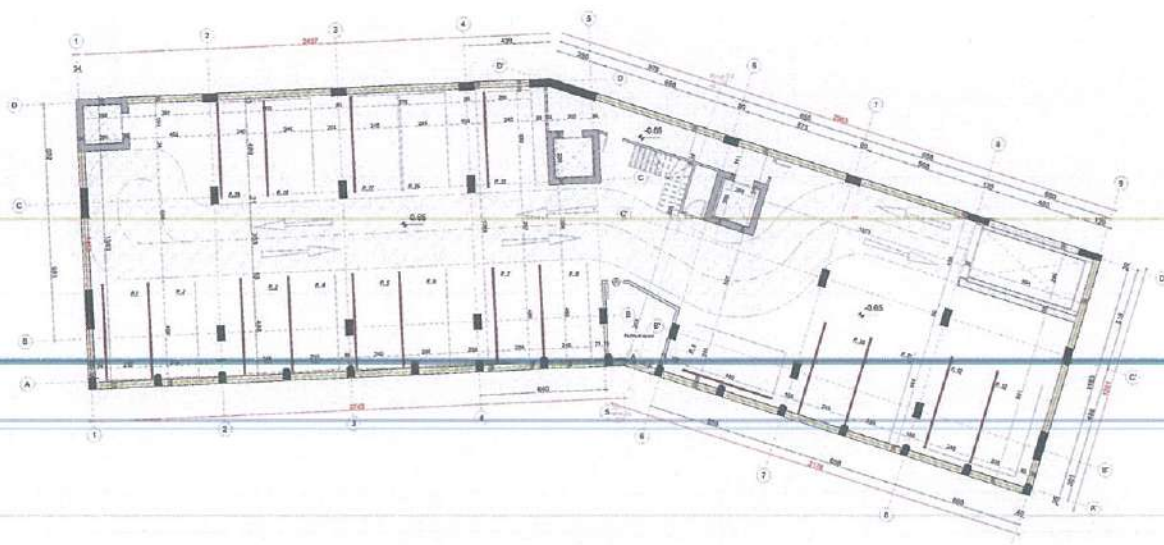


Figura 43. Plani i parkimit, kati -1, North Hotel



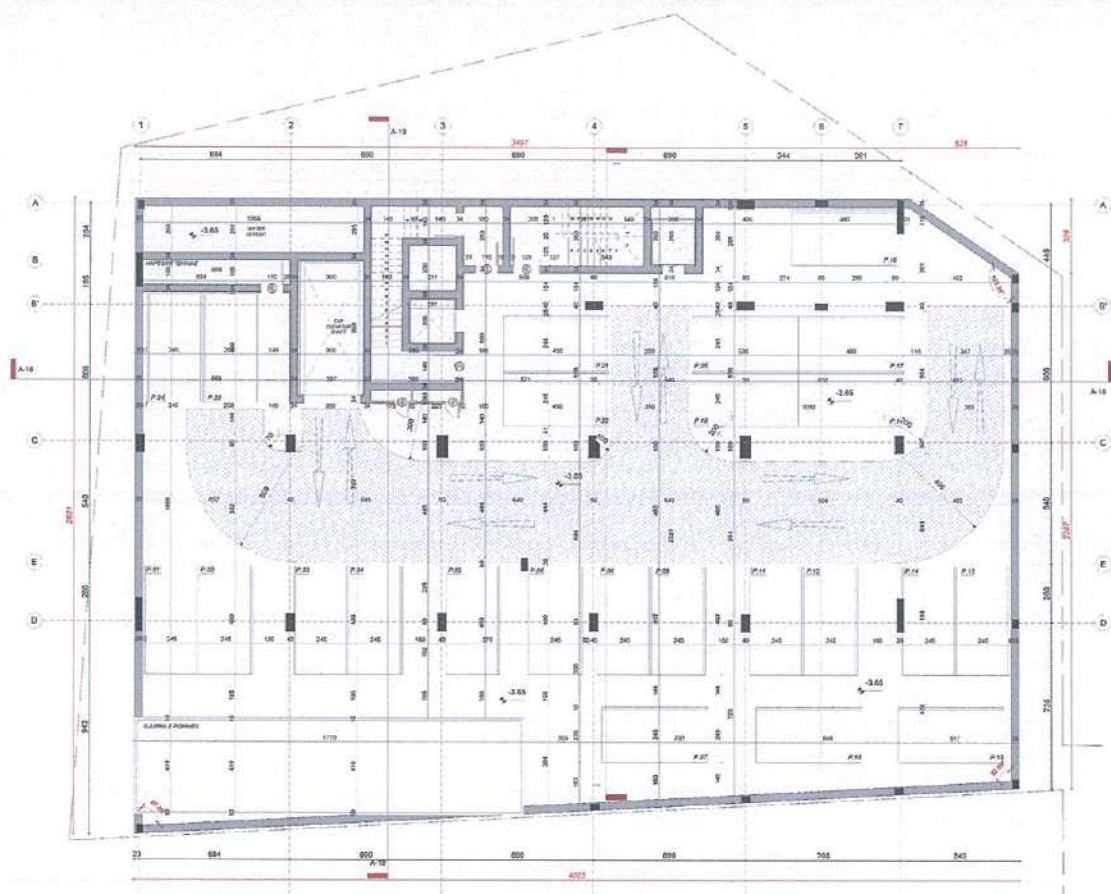


Figura 44. Plani i parkimit, kati -1, South Hotel

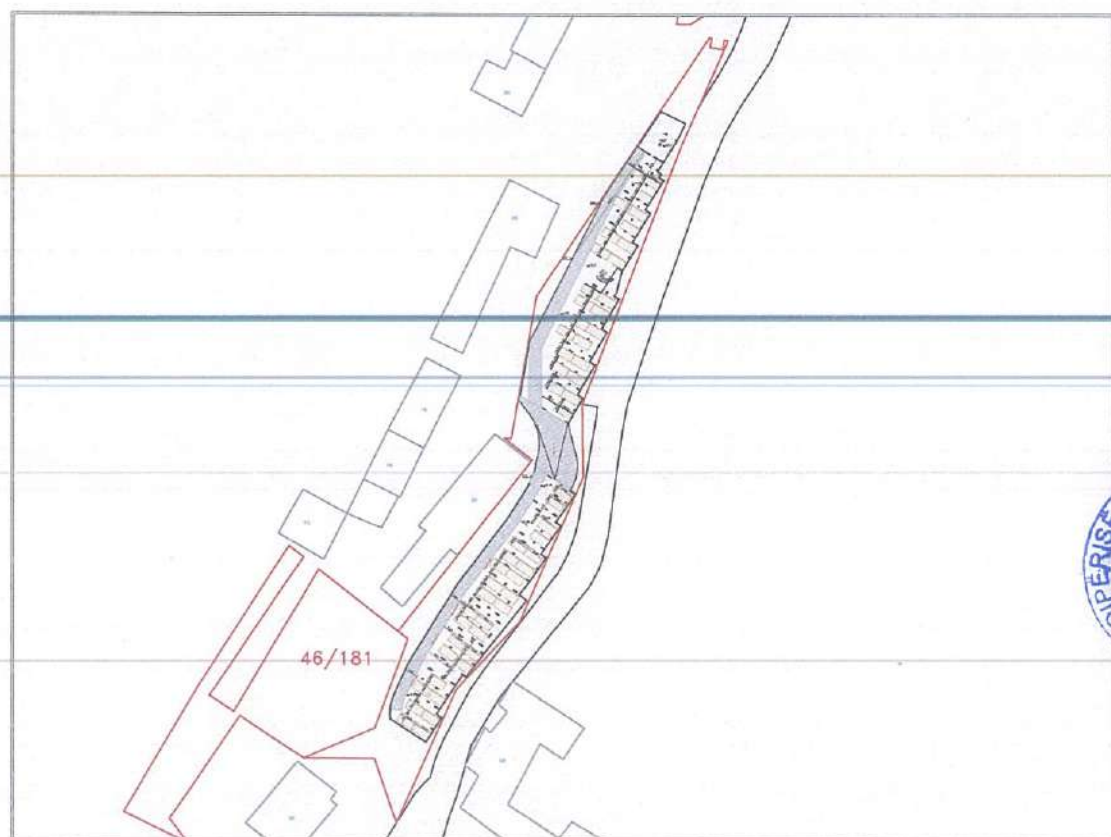


Figura 45. Plani i parkimit, kati -1, Vilat



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Zgjidhjet infrastrukturore janë përshtatur me nevojat e projektit dhe standardet më të larta përkatëse. Rruga e identifikuar përfaqëson një segment të sistemit **IN – Infrastrukturë**, të integruar në strukturën territoriale të Bashkisë Vlorë. Ajo shtrihet përgjatë vijës bregdetare, duke ndjekur gjatësinë veri–jug dhe duke respektuar konfigurimin natyror të terrenit. Ky segment ka funksion parësor lidhës, duke garantuar akses të kontrolluar në parcelat dhe njësitë strukturore përreth, si dhe duke siguruar integrim me rrjetin rrugor ekzistues dhe me sistemin e hapësirave publike.

Nga pikëpamja urbanistike, rruga konsiderohet si element i domosdoshëm i infrastrukturës transportuese, i cili mbështet zhvillimin funksional të zonave me karakter turistik dhe shërbimor, duke krijuar kohezion hapësinor dhe duke mundësuar shfrytëzimin e qëndrueshëm të territorit bregdetar. Struktura e saj përcakton kufijtë funksionalë të njësive përbërëse dhe garanton vazhdimësinë e lidhjeve territoriale në përputhje me politikat e planifikimit urban.

Projekti integrohet me rrjetin e kanalizimeve dhe me lidhjet rrugore, duke garantuar furnizim dhe shërbime urbane të qëndrueshme, si dhe qasje të drejtpërdrejtë në rrugën kryesore.

