



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "REZIDENCA TURISTIKE DHE HOTEL 1, 2, 3, 4, 5
KATE MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË, ME TARRACA TË SHFRYTËZUESHME,
ME MUR RRETHUES DHE PISHINË", ME VENDNDODHJE NË RADHIMË, BASHKIA
VLORË, ME ZHVILLUES Z. ADRIAN RESULAJ DHE LIDER 2020 SH. P. K

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA



MINISTËR I MJEDISIT DHE TURIZMIT

Z. BLENDI GOMELLA



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 29, Datë 26.03.2025

Projektues:
COLD WET & DARK
"LUX PROJECT" sh.p.k N. 7038/2



**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 "Rezidenca turistike dhe hotel 1, 2, 3, 4, 5 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë, me tarraca të shfrytëzueshme, me mur rrethues dhe pishinë", me vendndodhje në Radhimë, Bashkia Vlorë, me zhvillues Z. Adrian Resulaj dhe LIDER 2020 sh. p. k" sh.p.k dhe porositës Ardian Resulaj dhe "LIDER 2020" 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 në të cilin do të ndërtohet kompleksi ndodhet në zonë bregdetare, përgjatë rrugës së re "Vlorë-Orikum", Bashkia Vlorë. Konkretisht, trualli ndodhet në zonën kadastrale Nr. 3140 me numër pasurie 149/32, me një largësi vetëm 200 m nga bregu i detit. Në pjesën lindore të truallit që do të zhvillohet, terreni paraqet një pjerrësi të lehtë, ndërsa në pjesën perëndimore shtrihet deti. Distanca në vijë ajrore më e shkurtër që lidh këtë njësi me qendrën e qytetit është rreth 15 km. Pozicioni është mjaft i favorizuar nga afërsia me bregdetin. Zona është ndërtuar me objekte informale kryesisht funksion banim. Projekti propozon ndërtimin e një strukture me 4 objekte 3, 4 dhe 5 kat mbi tokë dhe 2 kate nën tokë, me funksion residenca turistike dhe hotel.

Trualli nuk është i zënë nga objekte të tjera, ka bimësi të ulët në formën e shkurreve. Propozimi respekton treguesit e përcaktuar në rregullore. Struktura e re e propozuar është e përbërë nga kater objekte:

Objekti A, nisur nga veriu, 5 kate ka një lartësi maksimale prej 18.92 m dhe është me funksion banim; objekti B, 3 kate ka lartësi prej 12.36 m dhe funksion hotelier; objekti C, 4 kate ka lartësi prej 15.59 m, parashikohet të ketë funksion hotelier; objekti D në jug 5 kate ka lartësi prej 18.92 m, me funksion banim.

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 klientëve 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 një 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.



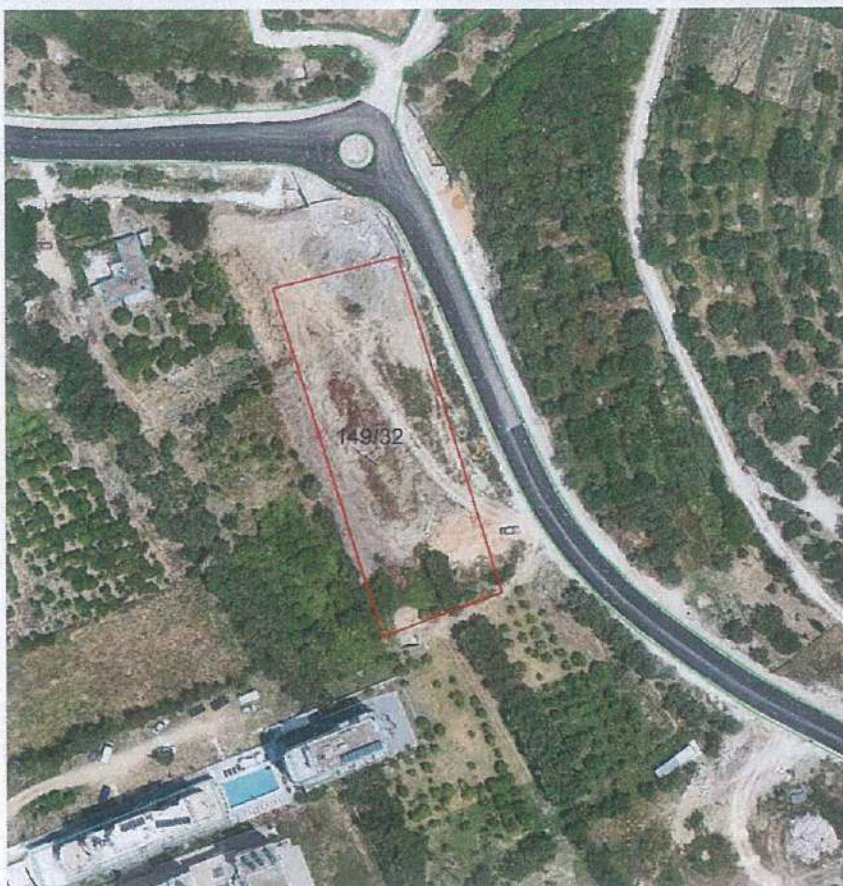


Figura 1. Vendndodhje e truallit me Nr 149/32.

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.6.1187 / OR.N.1646**.

Në truallin prej 2800 m², sipas kontratës sipërmarrëse Nr.rep 4596 Nr.koleksioni 2181 të datës 09.07.2024, me zhvilluesit Ardian Resulaj & "LIDER 2020" sh.p.k ka si synim të zhvillojë dhe ndërtojë "Rezidenca turistike dhe hotel 1, 2, 3, 4, 5 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë, me tarraca të shfrytëzueshme, me mur rrethues dhe pishinë", me vendndodhje në Radhimë, Bashkia Vlorë, me zhvillues Z. Adrian Resulaj dhe LIDER 2020 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.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Terreni ku ndodhet trualli ka pak pjerrësi, ku në pjesën veriore në afërsi të rrugës fillon me kuotën +6.20 m dhe në pjesën jugore terreni shkon në kuotën +11.23m. Aktualisht trualli është i lirë, i pa zënë me objekt dhe ka bimësi të ulët (shkurre) dhe ullinj.

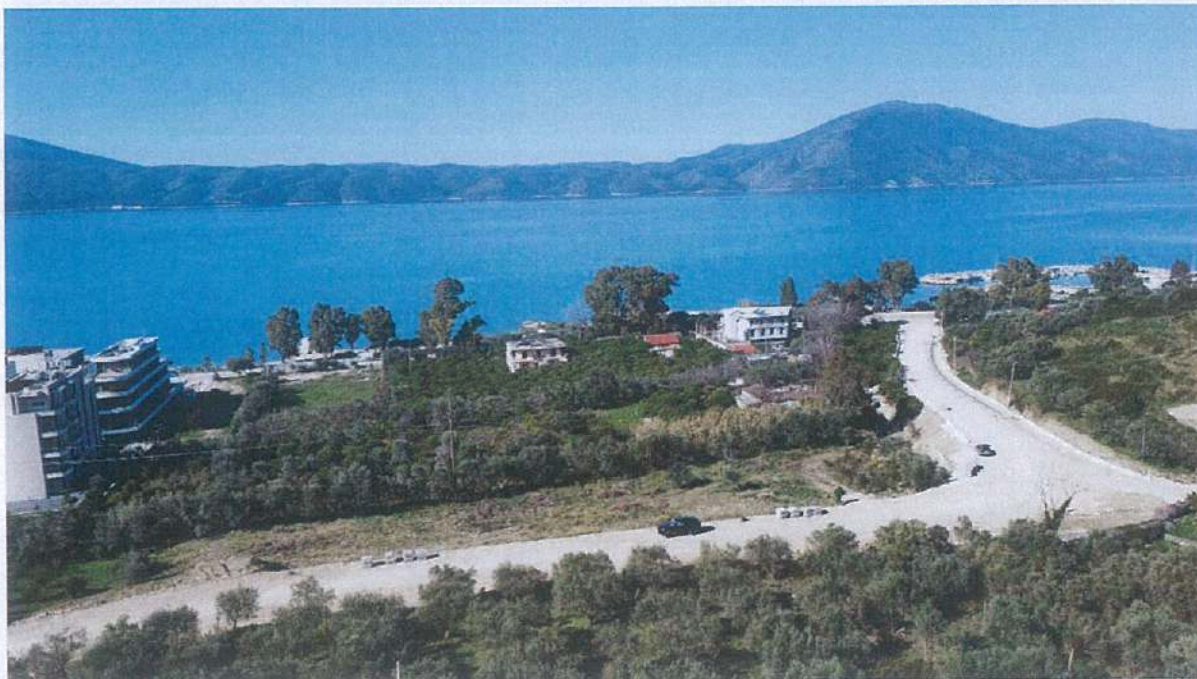


Figura 4. Pamje nga gjendja ekzistuese e truallit



Figura 5. Pamje nga gjendja ekzistuese e truallit





Figura 6. Pamje nga gjendja ekzistuese e truallit



Figura 7. Pamje nga gjendja ekzistuese e truallit

Në pjesën veriore dhe lindore, trualli kufizohet me rrugën “Vlorë-Orikum”. Në pjesën perëndimore trualli kufizohet me një truall tjetër me numër pasurie 149/31. Në pjesën jugore trualli është i kufizuar me truallin me numër pasurie 149/9. Objekti që do të ndërtohet është menduar të pozicionohet midis kuotave +5.72 m dhe +9.45 m.



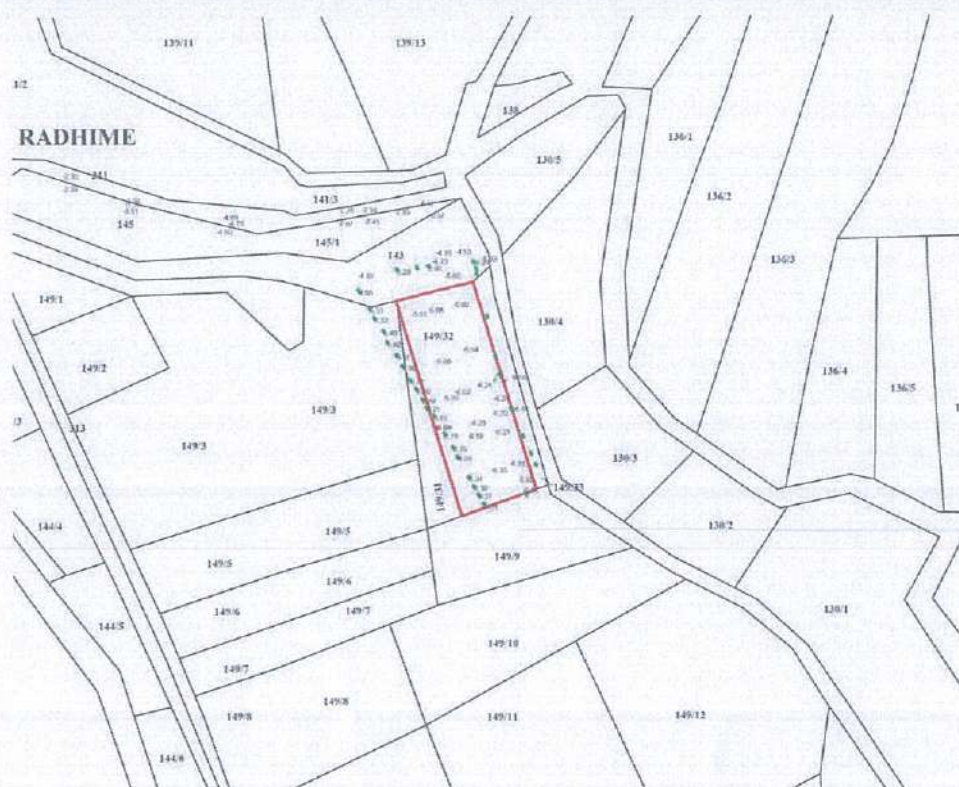


Figura 8. Rilevimi topografik i truallit që do të zhvillohet

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Sipërfaqja totale e ndërtuar mbi tokë do të jetë 4698.93 m². Objekti A është i lartë 5 Kate dhe ka një lartësi maksimale prej 18.92 m, Objekti B është i lartë 3 Kate dhe ka lartësi prej 12.36 m, objekti C, 4 kate ka lartësi prej 15.59 m, objekti D, 5 Kate ka lartësi prej 18.92 m. Kati përdhe do të jetë i lartë h=5.00m, kati tip do të jetë i lartë h=3.23m dhe parapeti i terracës do të jetë i lartë h=0.9m.

OBJEKTI A: Kati përdhe ka një lartësi kati prej 5.00 m dhe parashikohet të përdoret për apartamente loft. Katet e tjera do të shërbejnë për banim me apartamente të tipologjive të ndyshme. Ky objekt do të jetë i lartë 5 Kate me lartësi maksimale 18.92 m.

OBJEKTI B: Kati përdhe ka një lartësi kati prej 5.00 m dhe parashikohet të shërbejë për recepsion dhe për suita të tipologjisë loft. Katet e tjera do të jenë në funksion të hotelit si dhoma apo suita. Ky objekt do të jetë i lartë 3 Kate me lartësi maksimale 12.36 m.

OBJEKTI C: Kati përdhe ka një lartësi kati prej 5.00 m dhe parashikohet të vendoset recepsioni i hotelit dhe hapësira ndihmëse të tij. Katet e tjera do të shërbejnë për dhoma apo suita hoteli. Ky objekt do të jetë i lartë 4 Kate me lartësi maksimale 15.59 m.

OBJEKTI D: Kati përdhe ka një lartësi kati prej 5.00 m dhe do të përdoret si restorant. Katet e tjera do të shërbejnë për banim me apartamente të tipologjive të ndyshme. Ky objekt do të jetë i lartë 5 Kate me lartësi maksimale 18.92 m.

NËNTOKA: Nëntoka do të organizohet me 2 kate. Në total sipërfaqja e ndërtuar e nëntokës është 5159.4 m².



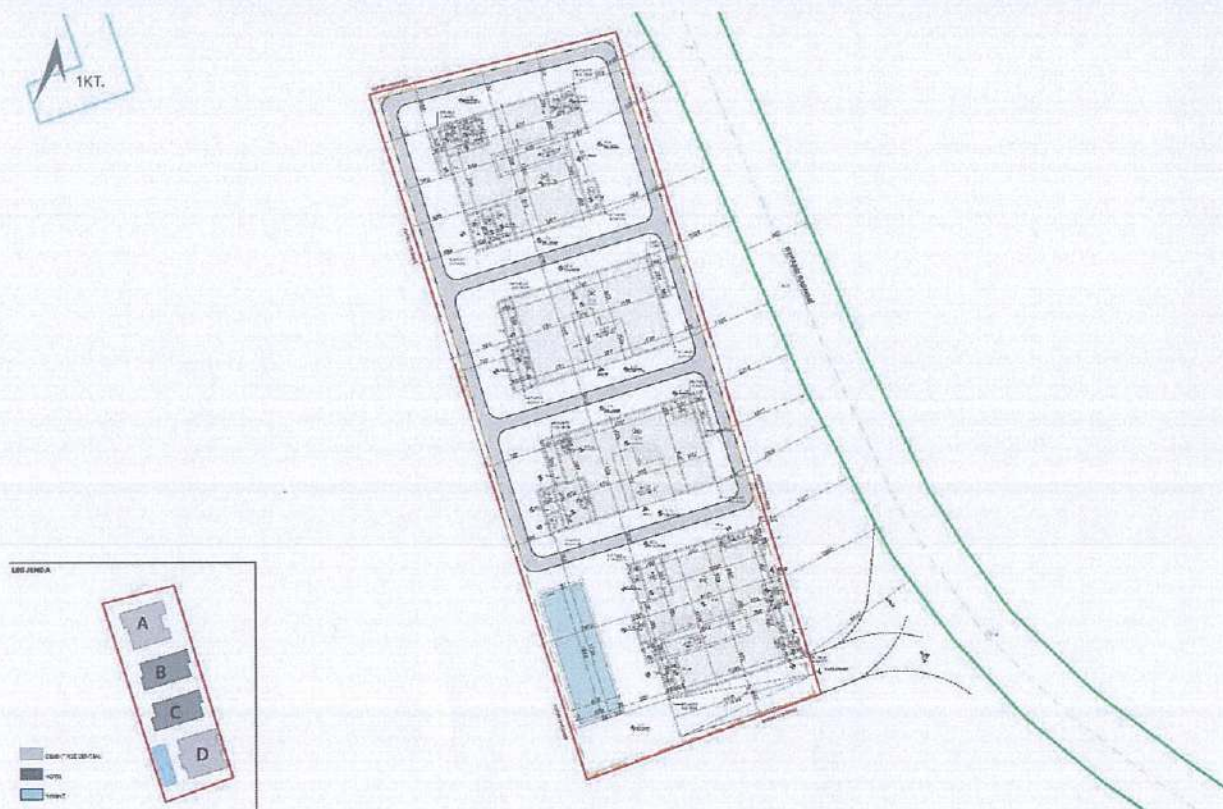


Figura 9. Planvendosja e objektit

Në nivelin e sistemit, zonimi funksional realizohet nga vetë objekti dhe gjeometria e pronës. Aksesit në pronë realizohet në pjesën lindore, nga rruga "Vlorë-Orikum". Në këtë pikë, realizohet qarkullimi i mjeteve, të cilat kanë opsionin e parkimit në nivelin nëntokë nëpërmjet një rampe. Në katin përdhe pozicionohen të gjitha nyjet e nevojshme për realizimin e aksesit në objekt (shërbime) dhe për qarkullimin në të (nyje vertikale- shkallë, ashensorë).

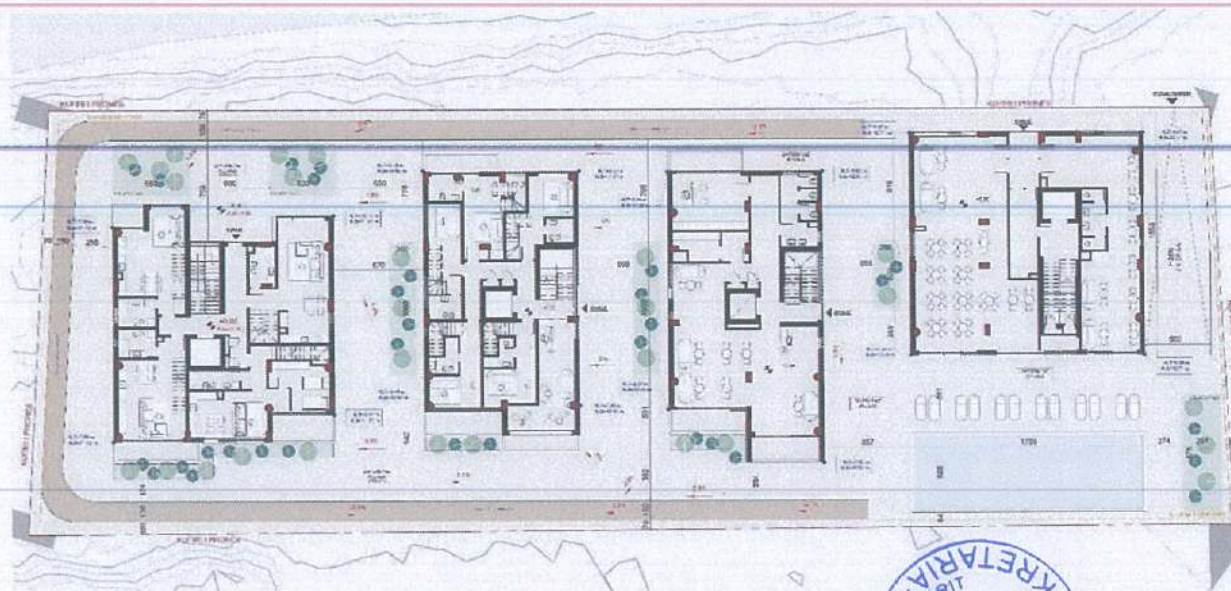


Figura 10. Plani i sistemit

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.

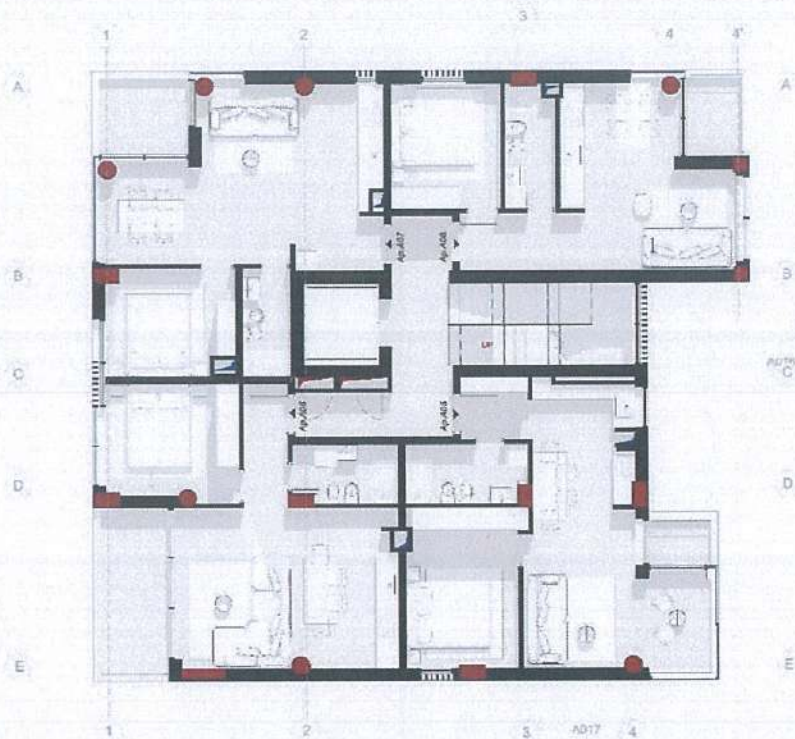


Figura 11. Planimetria e katit +1 Objekti A

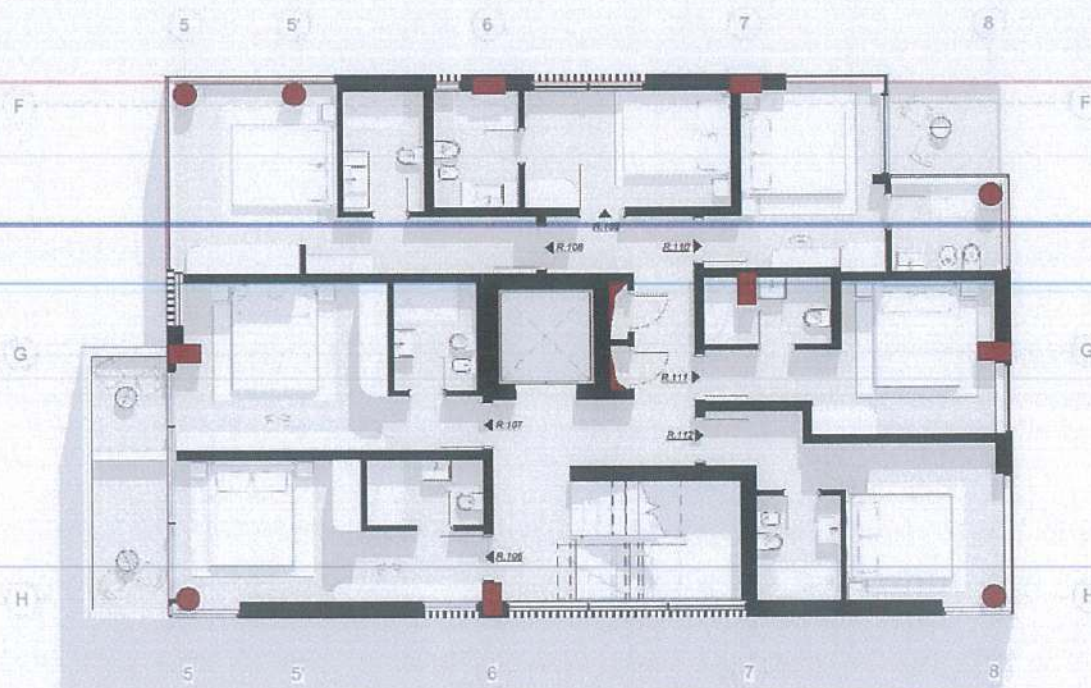


Figura 12. Planimetria e katit +1 Objekti B

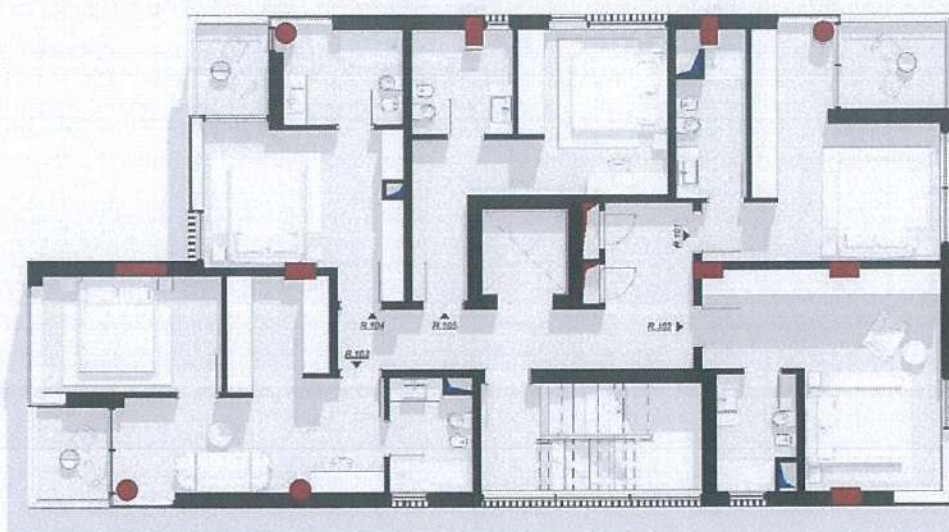


Figura 13. Planimetria e katit +1 Objekti C

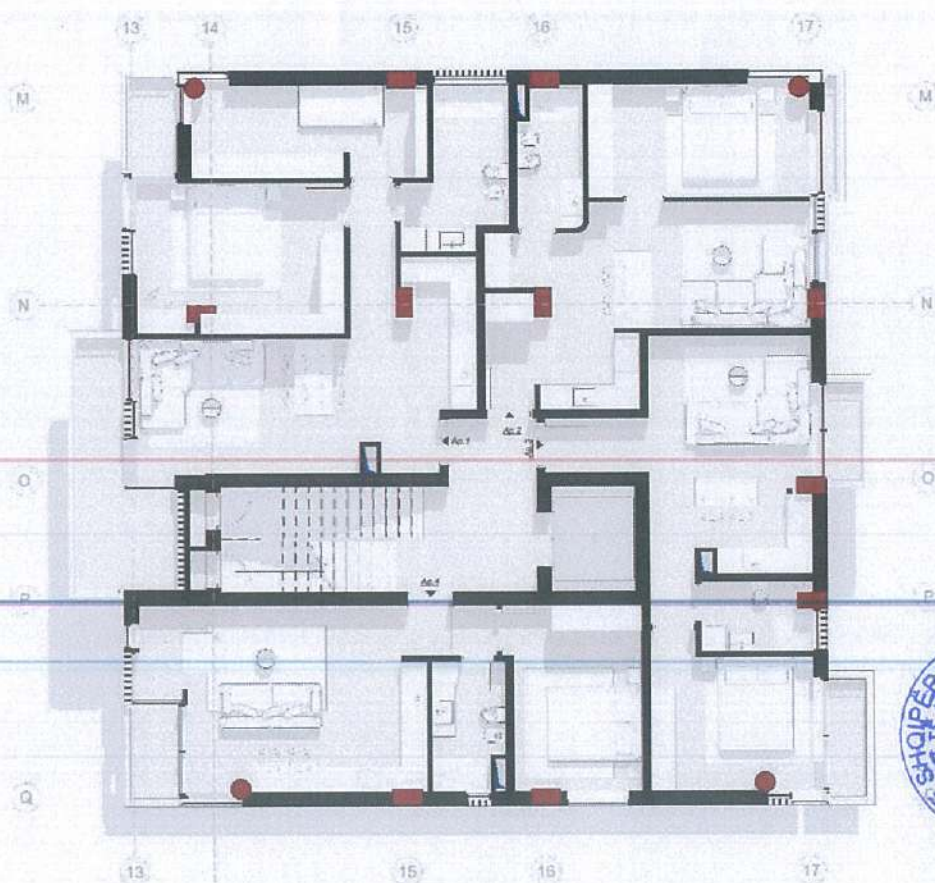


Figura 14. Planimetria e katit +1 Objekti D

Shpërndarja e flukseve bëhet nga korridori dhe grupet shkallë ashensor qendrore, nga një grup për çdo objekt. Tipologjitë e apartamenteve janë 1+1; 2+1 dhe tipologji loft 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 kanë dalje në ballkon me pamje nga deti apo kodrat. Në total në katër objektet ka 33 apartamente dhe 32 dhoma hoteli. Më poshtë paraqitet prerja e strukturave.

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

Sistemi konstruktiv i objekteve do të jetë me element prej betoni të armuar (sistem tra-kollonë dhe mure). Themeli do jetë i llojit pllakë. Për ndarjet e jashtme dhe të brendshme do të përdoren tulla me bira. Fasada e objektit do të trajtohet me pllaka Travertinë dhe do të kombinohet me çimentato. Gjithashtu do të përdoren elemente fasade të kompozuara me tulla qeramike profil drejtkëndor.

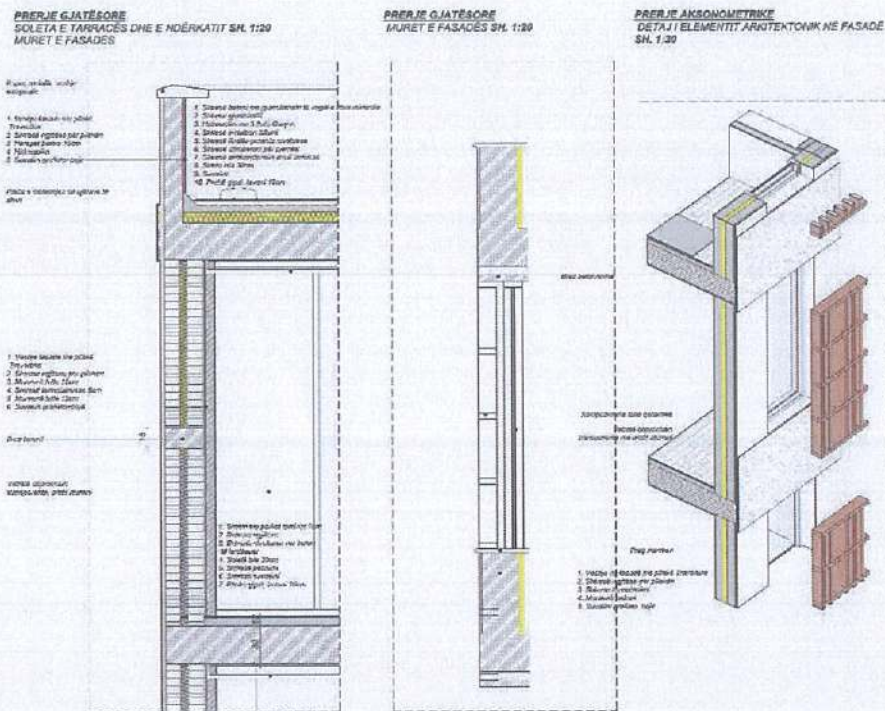


Figura 16. Detaj fasade

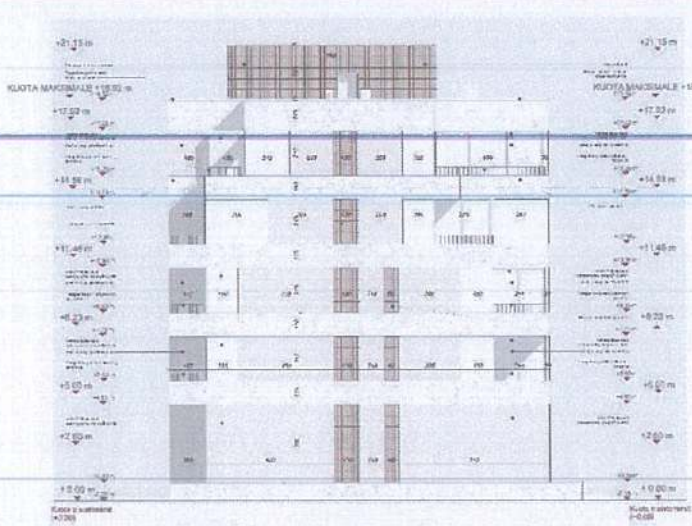


Figura 17. Pamje veriore-Objekti A

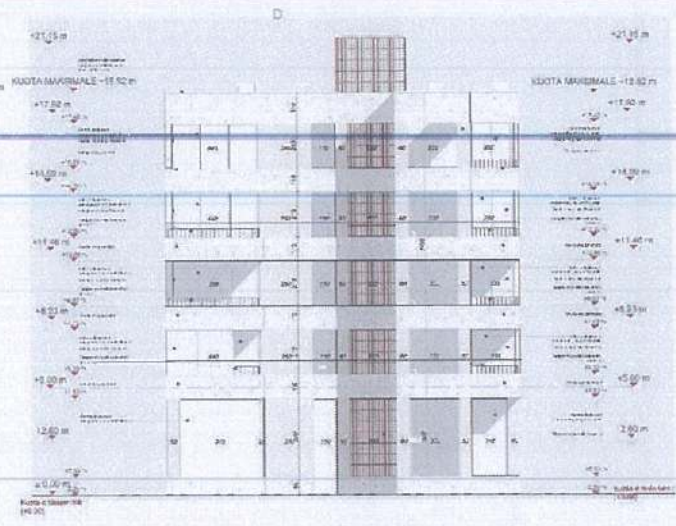


Figura 18. Pamje lindore-Objekti A

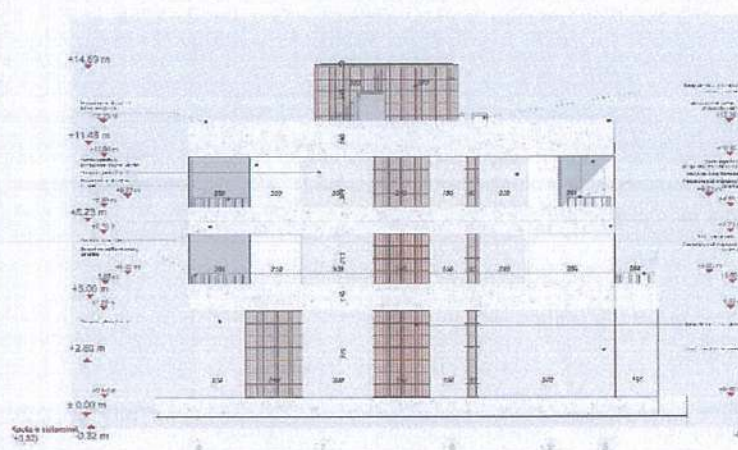


Figura 19. Pamje veriore-Objekti B

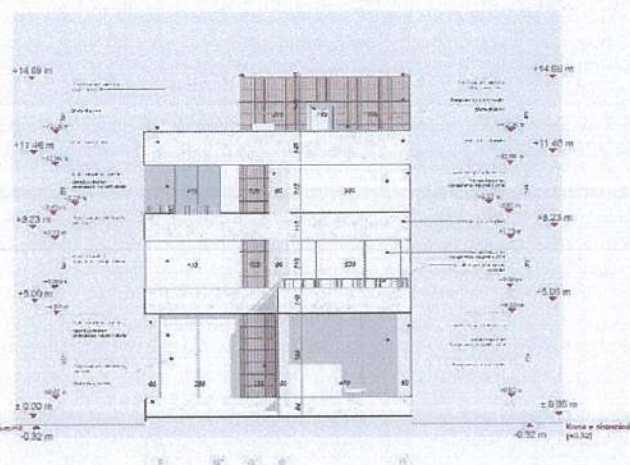


Figura 20. Pamje perëndimore-Objekti B

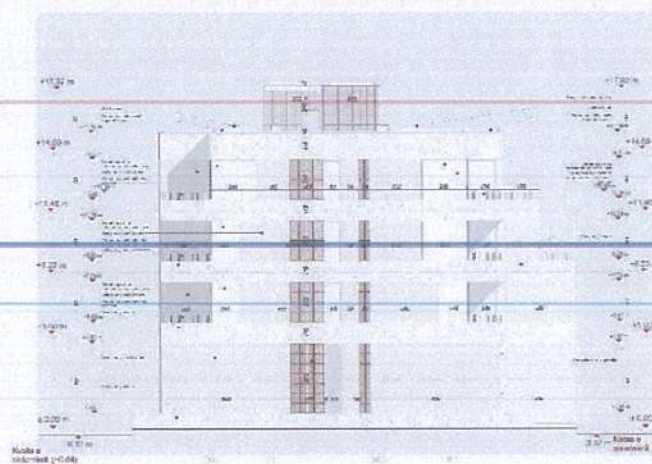


Figura 21. Pamje veriore-Objekti C

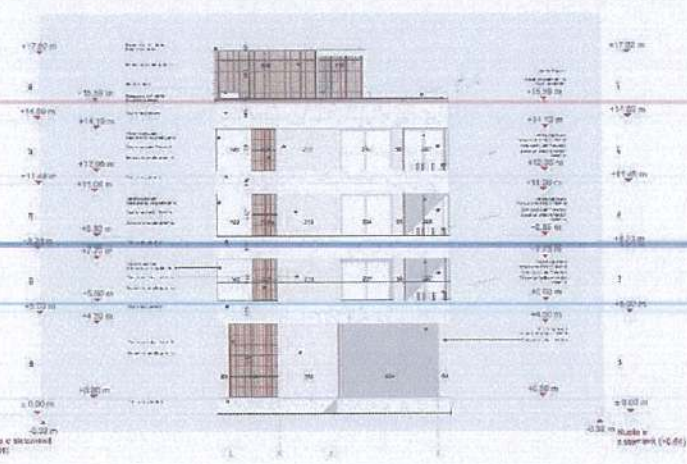


Figura 22. Pamje lindore-Objekti C



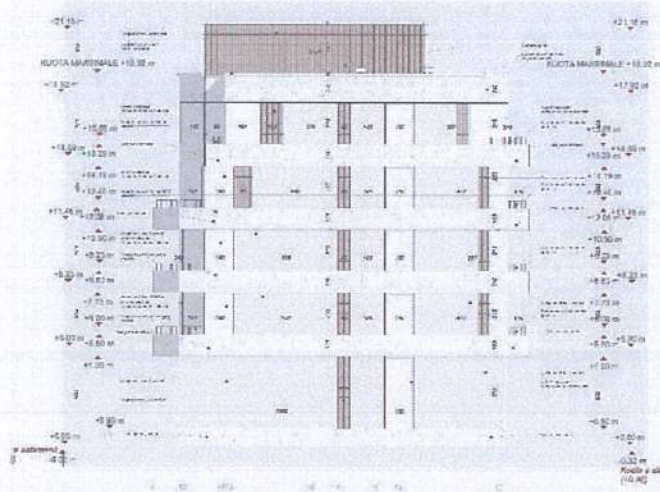


Figura 23. Pamje jugore-Objekti D

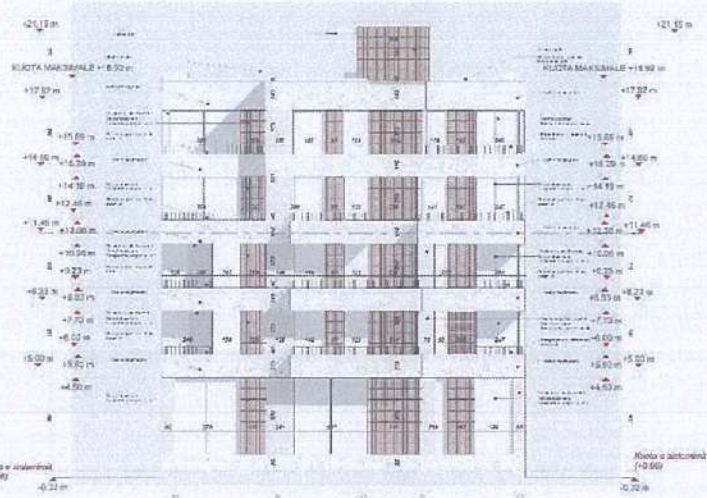


Figura 24. Pamje perëndimore-Objekti D

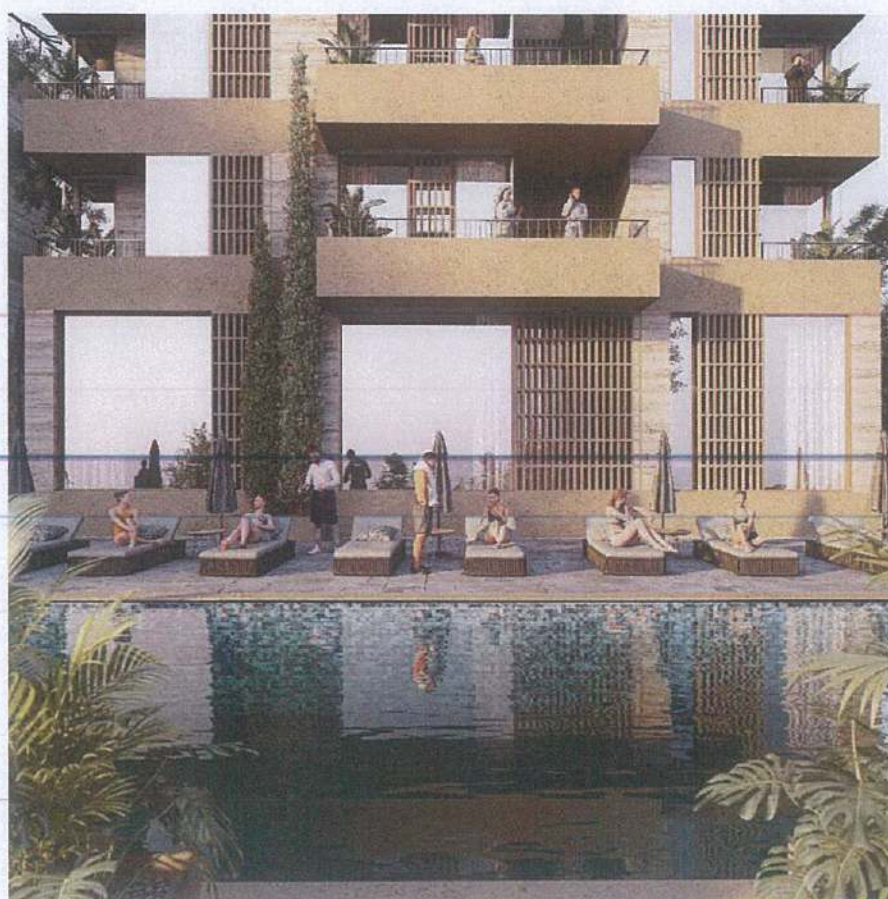


Figura 25. Pamje 1





Figura 26. Pamje 2

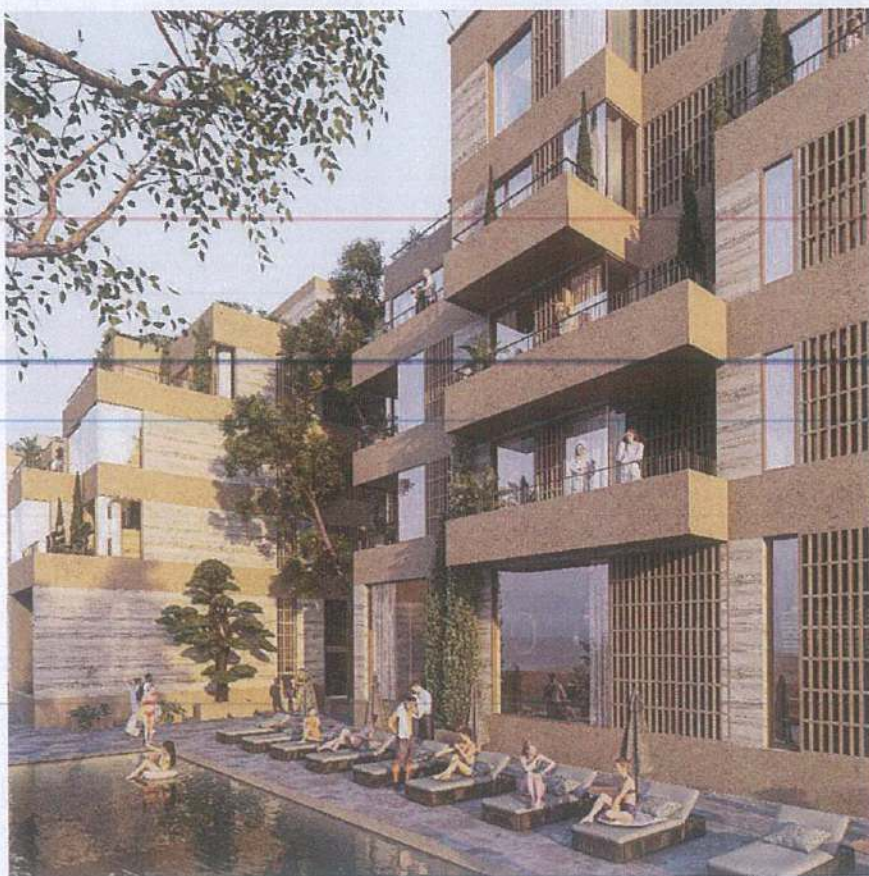


Figura 27. Pamje 3





Figura 28. 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:	2800 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1112.24 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	4698.93 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	5159.4 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	9858.33 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	39.7 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.68
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	+18.92 m
Numri i kateve mbi tokë:	1-2-3-4-5
kat	
Numri i kateve nën tokë:	2 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 3140; Nr. pasurie 149/32

Kufizimet:

Veri: 143

Jug: 149/9

Lindje: 149/33

Perëndim: 149/31



Distancat nga objekte ekzistues:

Veriu: 10.92 m – 7.39 m

Jugu: 6.65 m – 19.09 m

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu: 5.27 m – 6.08 m

Lindja: 0.67 m – 7.03 m

Jugu: 5.42 m

Perëndimi: 4.96 m – 5.52 m – 7.00 m – 11.58 m – 12.80 m

Distancat nga trupi i rrugës sipas PPV: 11.16 m – 16.45 m

Distancat nga trupi i rrugës ekzistuese: -

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Kati nëntokë (bodrumi) do të jetë i zytur në kuotën -6.80 m nga niveli i kuotës së sistemuar të trotuarit (brenda kufijve të përcaktuar në VKM Nr.408 dt 13.05.2015 e përditësuar).

Niveli nëntoke është zonuar në dy zona funksionale kryesore: Pjesa e parkimit, dhe pjesa e hapësirave teknike të nevojshme nëntokë, me lartësi kati 3.40 m. Në total janë 84 poste parkimi, 37 në katin -1 dhe 47 në katin -2 ku niveli i parkimit aksesohet përmes rampës qarkulluese në këto nivele.

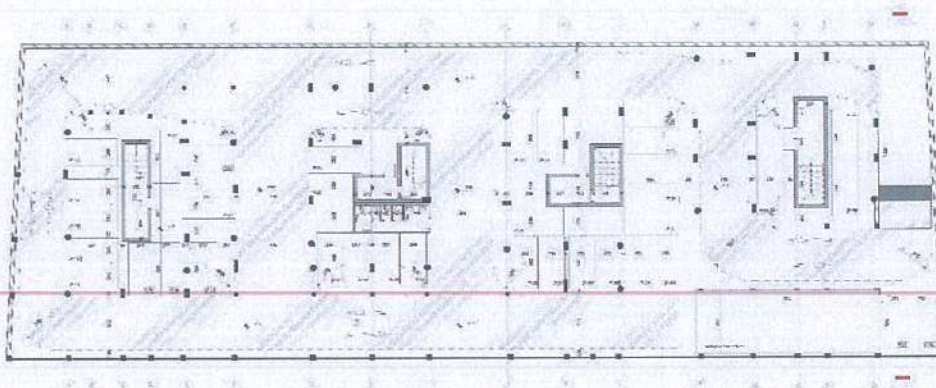


Figura 29. Plani i parkimit, kati -1

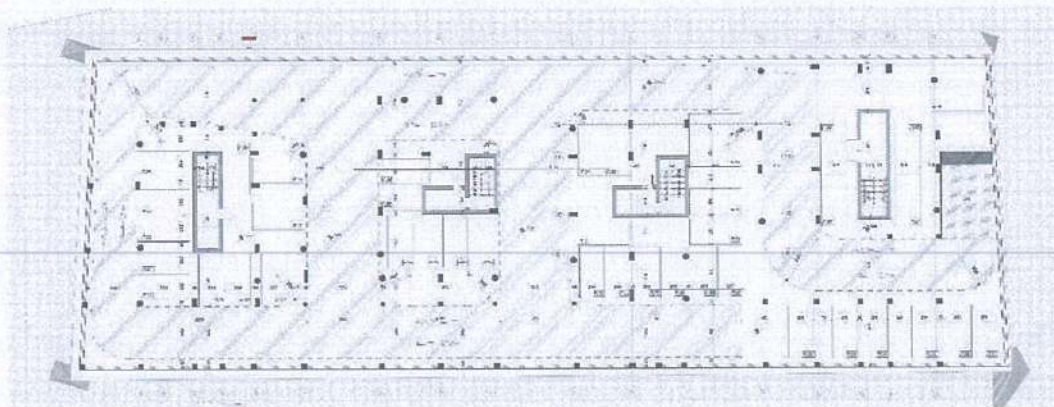


Figura 30. Plani i parkimit, kati -2

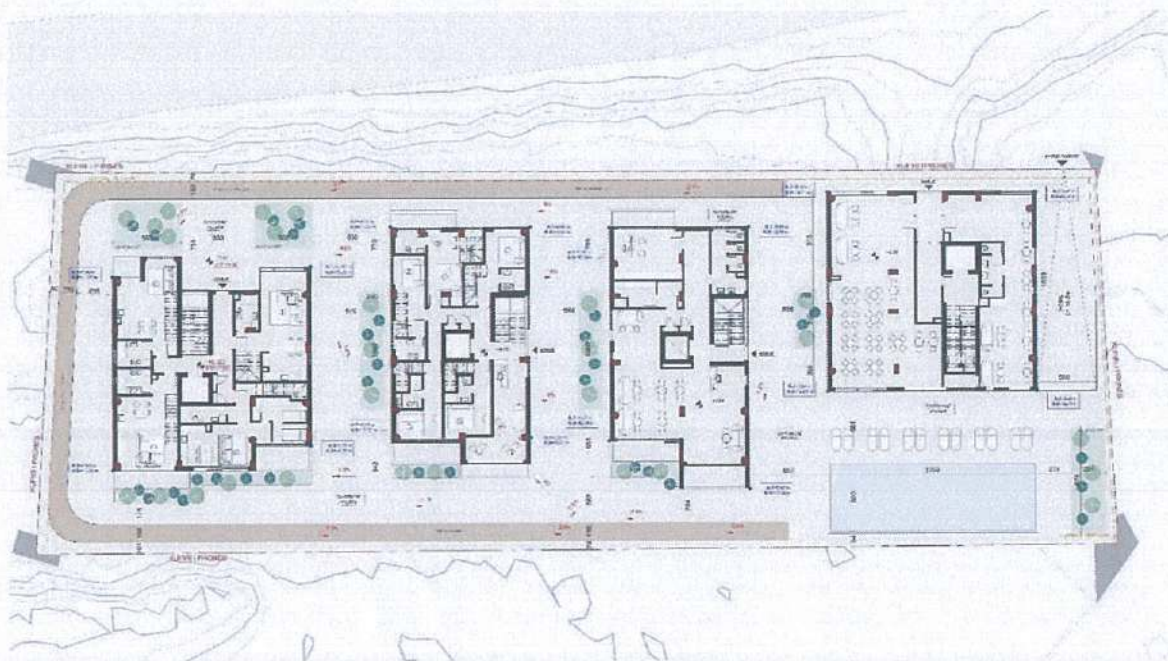


Figura 31. Plani i sistemit

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 është infrastrukturë primare tokësore, pjesë e sistemit urban dhe rural. Ndodhet përgjatë vijës bregdetare dhe lidh zonat urbane, industriale dhe portin. Ka kategori K1 me shtrirje lineare. Siguron qarkullim të mjeteve të lehta dhe të rënda, si dhe qasje për transport mallrash dhe njerëz. Materiali është asfalt uniform me korsitë dytësore, rrugë shërbimi, ura dhe kanale vaditëse pranë bregut. Rruga lidhet me rrugë lokale, zona industriale, portuale dhe infrastrukturë ujësjellës/kanalizimesh. Është infrastrukturë publike e mbrojtur, pa taksa të aplikuara, administruar nga autoritetet lokale.

