



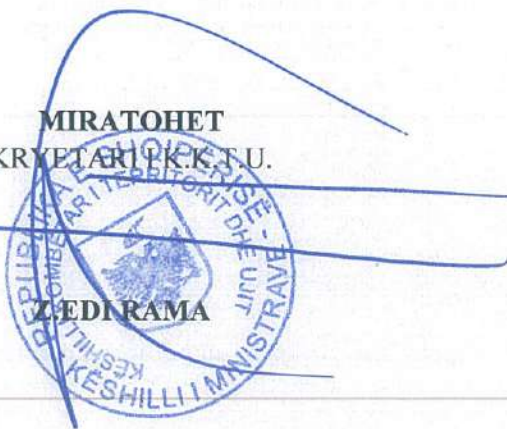
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË
PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:

"FLAG BAY", OBJEKT HOTELIER, REZIDENCIAL DHE SHËRBIME 4, 5, 9, 15 KATE MBI
TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RADHIMË, BASHKIA VLORË, ME
ZHVILLUES "KOLOSS KONSTRUKTION" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I KKTU.

Z. EDIRAMA



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHEJA



Miratur me Vendim të KKTU Nr.17, Datë 26.03.2025

Projektues: FONDAMENTA ASSOCIATI
APPA ARCHITECTS
Zhvillues: "KOLOSS KONSTRUKTION" sh.p.k



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TËRREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrimi 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. Rregulla të 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 Pozicionimi në shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastruktura



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "Flag Bay", objekt hotelier, rezidencial dhe shërbime 4, 5, 9, 15 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë, me vendndodhje në Radhimë, Bashkia Vlorë, me zhvillues "Koloss Konstruktion" sh.p.k., bazuar në:

- Ligjin Nr.107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar nenit 7 dhe neni 28;
- Vendimin Nr.408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar;
- Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë, miratuar me Vendim Nr.01, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar.

1.2 Përshkrimi zonës së studiuar

Parcelat, në të cilat parashikohet ndërtimi i objektit të ri, ndodhen në zonën e Radhimës, Bashkia Vlorë, në parcelat me nr. pasurie 66/3 dhe 27/7, në zonën kadastrale 3140. Këto parcela ndodhen në një zonë me pozicion strategjik, pranë vijës bregdetare dhe akseve kryesore rrugore. Vendndodhja e favorshme siguron akses të lehtë, pamje të veçanta natyrore dhe potencial të lartë zhvillimi turistik dhe rezidencial. Zona karakterizohet nga një zhvillim i shpejtë urban dhe është e integruar mirë me infrastrukturën ekzistuese, duke e bërë kompleksin një pikë referuese për zhvillimin e qëndrueshëm të qytetit.



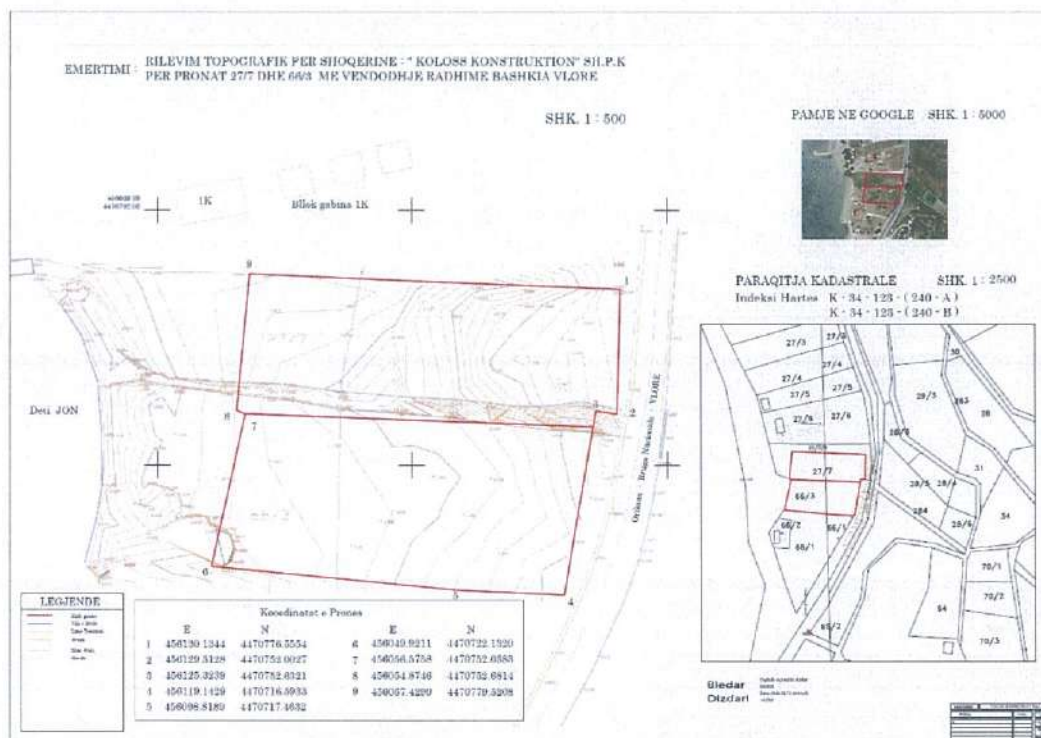


Fig.1: Rilevimi topografik, Radhime, Vlorë"

Parcelat, në të cilat parashikohet ndërtimi i objektit të ri, ndodhen në zonën e Radhimës, Bashkia Vlorë, në parcelat me nr. pasurie 66/3 dhe 27/7, në zonën kadastrale 3140.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Mbështetur në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, me Vendim Nr. 1, Datë 16.10.2017 "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Vlorë" i ndryshuar, zhvillimi përfshin Njësinë Strukturore OR.UB.8.1073



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

Më poshtë paraqitet Planevdnsoja e projektit "Flag Bay", objekt hotelier, rezidencial dhe shërbime 4, 5, 9, 15 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë, me vendndodhje në Radhimë, Bashkia Vlorë, me zhvillues "Koloss Konstruktion" sh.p.k.

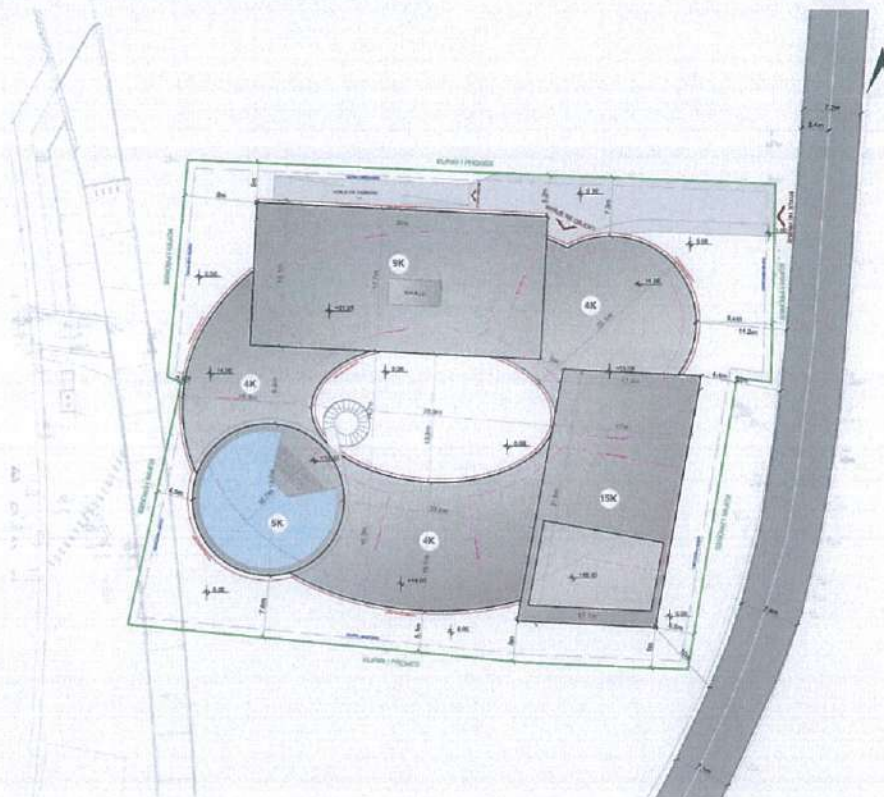


Fig Nr. 1: Planvendosja e strukturës së projektit

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Trulli ka një formë të rregullt dhe sipërfaqe totale 4,210 m² i cili është i lirë nga objektet. Parcelë e regjistruar në Z.K. 3140; Nr. pasurie 66/3 dhe 27/7.

Peizazhi ekzistues karakterizohet nga një mjedis kryesisht rural, me densitet të ulët ndërtimi dhe ndërhyrje të kufizuara urbane. Pjesa më e madhe e sipërfaqes përreth përbëhet nga toka bujqësore, gjelbërim natyror dhe zona me vegjetacion spontan, si dhe parcela të kultivuara kryesisht me ullishte dhe kultura të tjera tradicionale. Vija bregdetare ndodhet në afërsi të drejtpërdrejtë të truallit, e shoqëruar me plazh dhe rrugë bregdetare të zhvilluar në anën perëndimore të zonës, duke i dhënë pronës një identitet të qartë bregdetar dhe një potencial të konsiderueshëm për zhvillim. Ndërtimet përreth janë të shpërndara dhe me volumetri të ulët, të përbëra kryesisht nga struktura rezidenciale të vogla ose objekte shërbimi, çka dëshmon se zona ndodhet ende në një fazë zhvillimi urban gradual.



Fig Nr. 2: Foto e gjendjes ekzistuese nga Radhimë, Vlorë”



Fig Nr. 3: Foto e gjendjes ekzistues Radhimë, Vlorë”



4. Rregulla te Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Kompleksi përbëhet nga tre volume të dallueshme që organizohen mbi një platformë të përbashkët:

Volumi 1 – Eliptik (4–5 kate mbi tokë)

Ky volum shërben si baza e kompleksit, me një lartësi kryesisht 4 kate, ndërsa në një fragment arrin deri në 5 kate. Në katin përdhe janë vendosur hapësirat e shërbimeve publike, ndërsa katet e sipërme akomodojnë njësi rezidenciale dhe funksione mbështetëse. Forma eliptike krijon një identitet të veçantë vizual, duke siguruar një lidhje të natyrshme me hapësirat e jashtme dhe me aksin e qasjes kryesore. Volumi 2 – 9 kate mbi tokë

I zhvilluar mbi platformën eliptike, ky volum është konceptuar si strukturë vertikale me planimetri kompakte dhe hapësira të dedikuara për apart-hotel. Artikulimi i fasadës arrihet përmes kombinimit të elementeve modulare të hapjeve dhe materialeve të përzgjedhura, duke i dhënë ritëm dhe koherencë arkitektonike ndërtesës. Volumi 3 – 15 kate mbi tokë

Volumi më i lartë i kompleksit përfaqëson elementin dominues të ansamblit, me një siluetë të pastër dhe dinamike që funksionon si pikë referuese vizuale. Organizimi i hapësirave të brendshme është menduar të maksimizojë ndriçimin natyral dhe pamjet panoramike, duke ofruar standard të lartë banimi dhe shërbimesh.

Më konkretisht, më poshtë do të specifikohen funksionet dhe tipologjitë e planimeve të projektuara për objektin në fjalë:

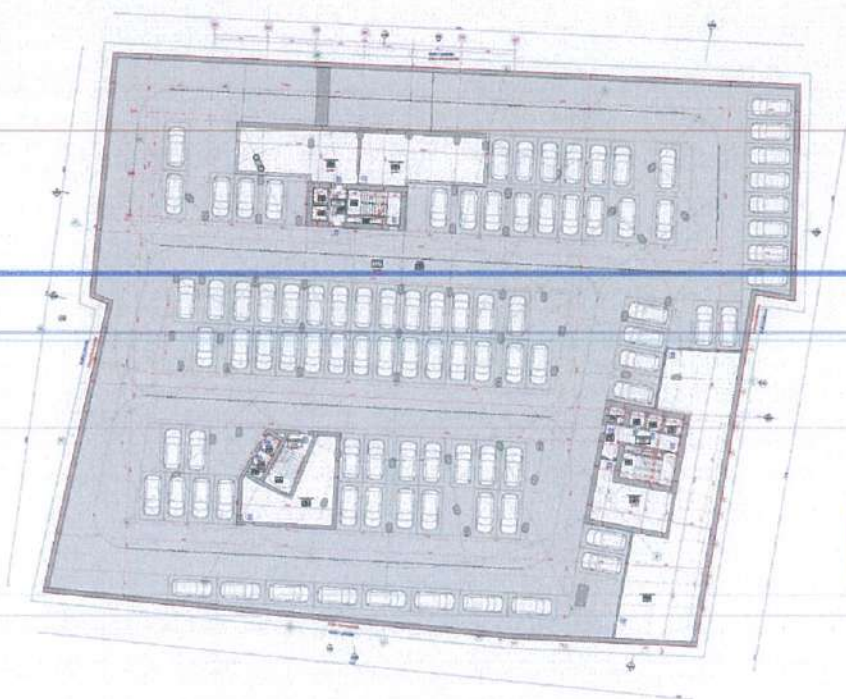


Fig Nr 4. Planimetria e kateve nëntokë (-2)

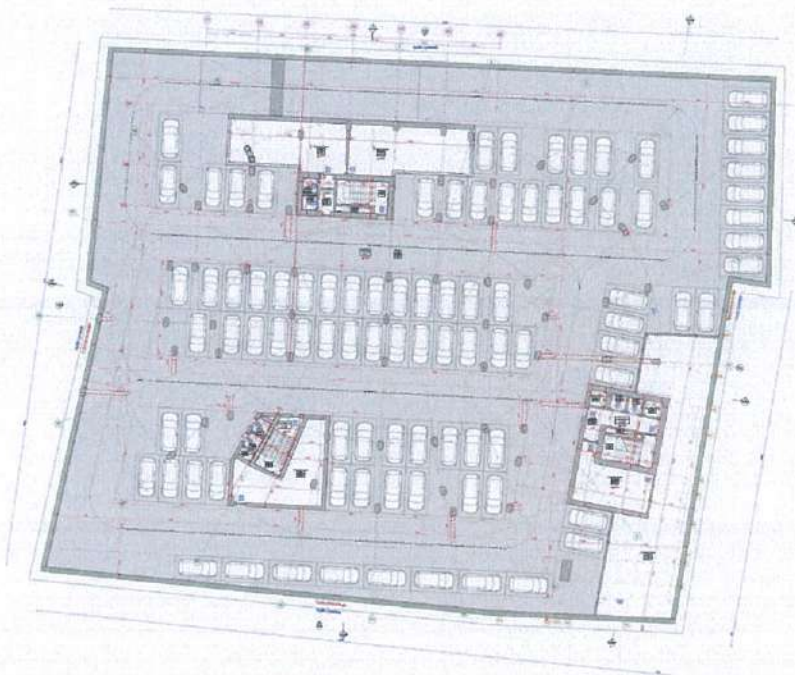


Fig Nr 5. Planimetria e kateve nëntokë (-1)

Objekti përfshin hapësira të organizuara funksionalisht për rehati maksimale. Hapësirat e jashtme janë të integruara me natyrën, duke krijuar ambiente relaksuese dhe të qeta për banorët. Pozicioni pranë detit ofron pamje të bukura dhe ajër të freskët. Rrugët dhe hapësirat e lira janë të dizajnuara për qarkullim të lehtë dhe lidhje të mirë me natyrën. Projekti synon të ofrojë një eksperiencë komode dhe natyrale për pushuesit. Ky koncept lidh natyrën me infrastrukturën moderne në mënyrë harmonike dhe funksionale.

Më sipër është paraqitur kati -2. Funksioni i këtij plani është të sigurojë një hapësirë të organizuar dhe të sigurt për parkimin e automjeteve në nivelin nëntokësor, duke lehtësuar qarkullimin përmes rampave dhe duke përfshirë ambiente mbështetëse teknike dhe depot për mirëmbajtje. Kati -1 nëntokë është hapësirë e dedikuar për hotelin.



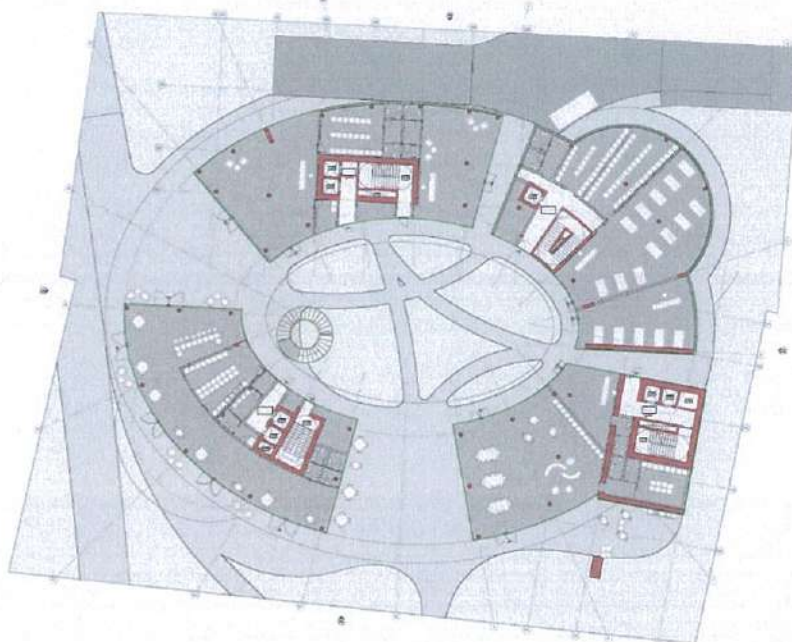


Fig Nr 6. Planimetria e katit përdhe (0)

Kati përdhe i objektit është konceptuar si një nivel me funksion publik, i dedikuar kryesisht përdorimit nga komuniteti dhe integritit të ndërtesës me hapësirën urbane përreth. Organizimi funksional i këtij kati është projektuar në mënyrë të tillë që të garantojë akses të lirë dhe të pandërprerë për këmbësorët, duke krijuar një hapësirë të hapur dhe të përshkueshme, e cila funksionon si një zonë qëndrimi rekreativ dhe social për komunitetin.

Koncepti arkitektonik i katit përdhe synon të krijojë një ambient të aksesueshëm, të qetë dhe tërheqës për përdoruesit, duke mundësuar qëndrimin, ndërveprimin social dhe përdorimin e hapësirës gjatë gjithë ditës. Përmes organizimit të hapësirave të hapura, zonave të qëndrimit dhe lidhjeve të drejtpërdrejta me hapësirat përreth, ky nivel shërben si një pikë grumbullimi dhe relaksimi për komunitetin, duke kontribuar në aktivizimin e jetës urbane në zonë.

Në këtë kat janë parashikuar gjithashtu një sërë funksionesh dhe shërbimesh në mbështetje të komunitetit, të organizuara përgjatë perimetrit të objektit dhe në lidhje të drejtpërdrejta me hapësirat publike. Këto përfshijnë ambiente shërbimi si restorant ose kafeteri, njësi tregtare (dyqane), një pikë informacioni (info point), si dhe funksione të tjera mbështetëse që kontribuojnë në krijimin e një hapësire aktive dhe funksionale për përdoruesit.



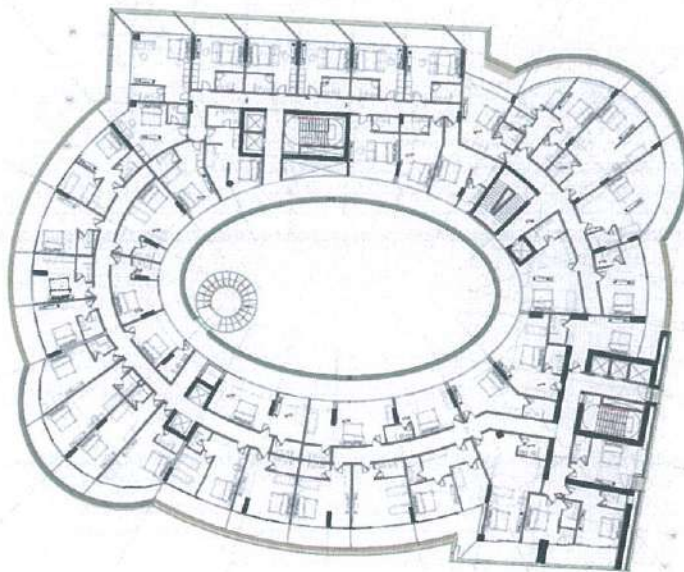


Fig Nr 7. Planimetria e katit +3

Këto planimetri i përketin Katit +3, i cili është dedikuar funksionit për hotelieri. Ky kat është organizuar për të akomoduar pushuesit me dhoma hoteli, duke respektuar kriteret e ndriçimit natyral, ventilimit të rregullt dhe privatësisë së çdo apartamenti. Shpërndarja e njësive është realizuar në mënyrë të balancuar, me qëllim sigurimin e komoditetit maksimal dhe aksesit optimal në hapësirat e përbashkëta dhe komunikimet vertikale. Organizimi funksional i hotelit garanton kushte të përshtatshme dhe përdorim efikas të hapësirës.



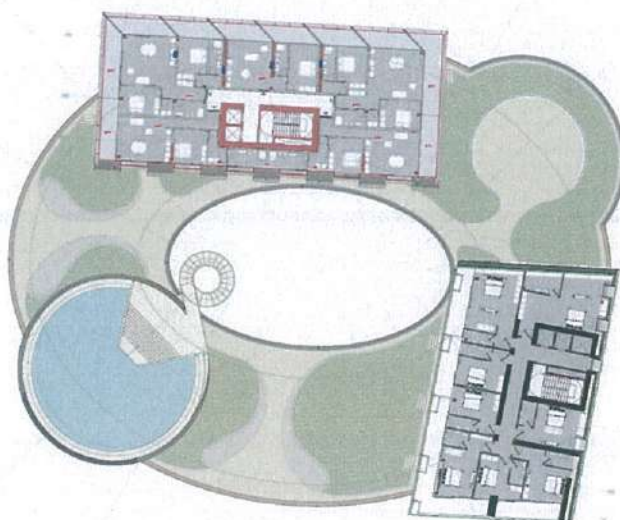


Fig Nr 8. Planimetria e katit +5

Më sipër është paraqitur plani i katit +5 i cili është e ndarë në 2 volume, ndërtesa veriore me funksion banim. Ndërtesa lindore ka funksion hoteleri. Organizimi ofron qasje funksionale, ndriçim natyral dhe ventilim për çdo njësi. Qarkullimi në këtë katë është projektuar për të ofruar lëvizje të qeta, fluide dhe lehtë të aksesueshme.





Fig Nr 9. Planimetria e katit +8

Më sipër është paraqitur plani i katit +8 i cili është e ndarë ne 2 volume, ndërtesa veriore dhe ndërtesa lindore ,sipërfaqja totale është. Organizimi ofron qasje funksionale, ndriçim natyral dhe ventilim për çdo njësi. Qarkullimi në këtë katë është projektuar për të ofruar lëvizje të qeta, fluide dhe lehtë të aksesueshme.



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

Ky objekt përfaqëson një ndërtesë me arkitekturë bashkëkohore, e përbërë nga dy volume të ndërthurura që ndryshojnë në lartësi dhe formë, duke krijuar një kompozim harmonik dhe dinamik në hapësirën urbane. Ndërtesa ka një strukturë me përdorim të përzier – katet e para janë të dedikuara për shërbime, ndërsa katet e sipërme për banim. Fasada kryesore karakterizohet nga linja të pastra horizontale, ballkone të theksuara dhe trajtime të ndryshme të materialeve si xhami, metali dhe betoni, duke krijuar ritëm dhe identitet vizual. Volumet kryesore përkulen lehtësisht, duke i dhënë objektit një pamje moderne dhe skulpturore. Ngjyrat neutrale dhe përdorimi i dritareve të mëdha sigurojnë ndriçim natyral të bollshëm dhe një lidhje të fortë vizuale me ambientin përreth. Ky projekt synon të ofrojë cilësi të lartë banimi, funksionalitet dhe integrim estetik me zonën urbane përreth.



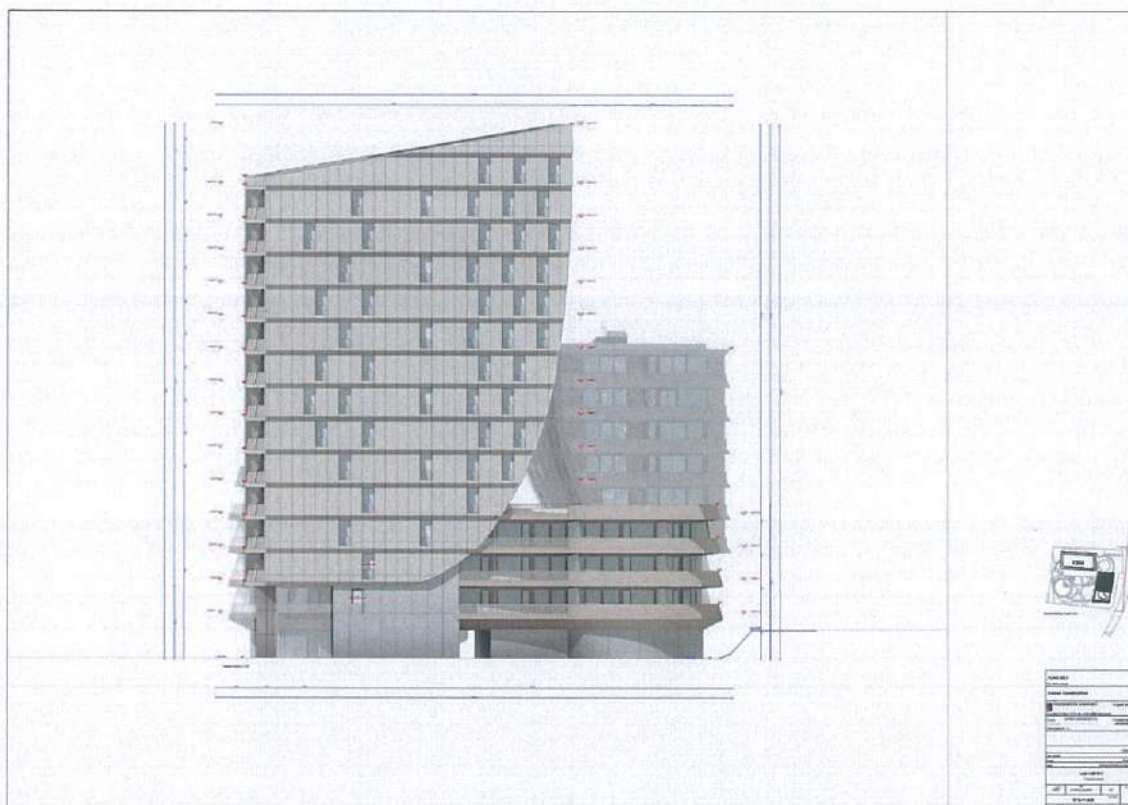
Fig Nr 10. Fasada Jugore





Fig Nr 12. Fasada Perendimore

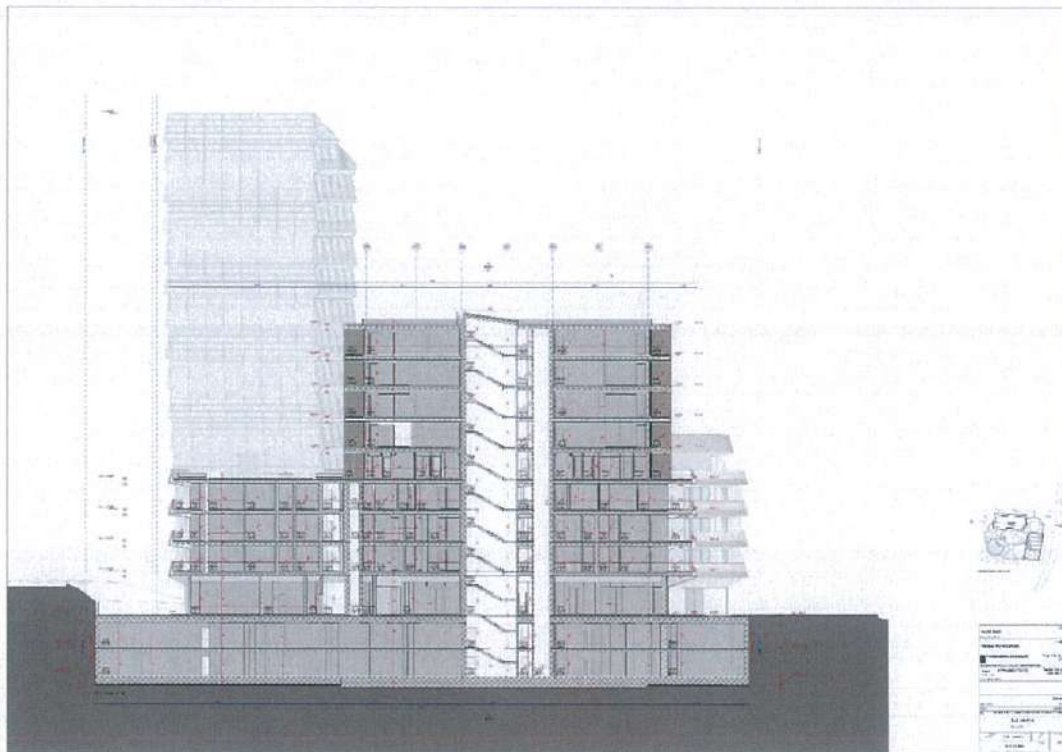




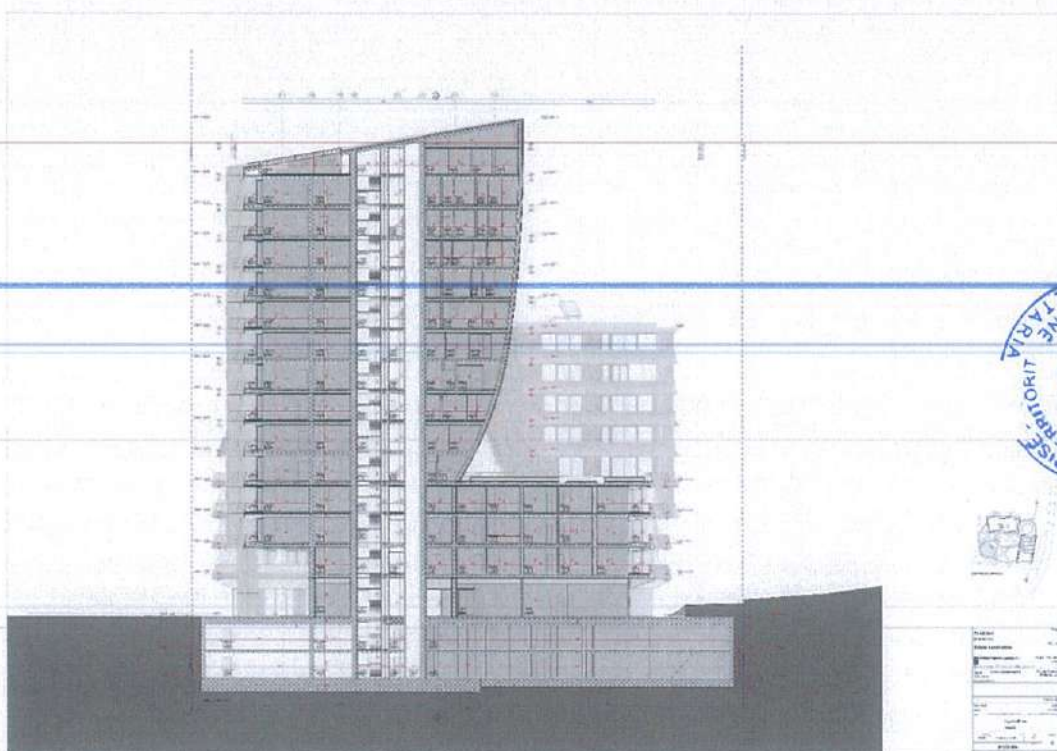
. Fig Nr 13. Fasada Lindore

Përtej karakteristikave individuale të fasadave, projekti “Flag Bay” synon të krijojë një ndërfaqe aktive me territorin përreth, duke ofruar një arkitekturë që jo vetëm shikon nga brenda, por reagon ndaj kontekstit urban. Linjat e përdhes ndërveprojnë me hapësirat publike përmes vetratave transparente, hyrjeve të qarta dhe një ritmi më njerëzor në nivelin e kontaktit me rrugën. Kjo qasje siguron që ndërtesat të mos funksionojnë si objekte të izoluara volumore, por si pjesë integrale e një ekosistemi urban më të gjerë, duke kontribuar në aktivizimin social, vizual dhe funksional të zonës. Përzgjedhja e materialeve të qëndrueshme dhe integrimi i terracave të gjelbëruara nënvizojnë qasjen ekologjike të projektit, duke promovuar mirëqenie, mikroklimë më të mirë dhe një ndërveprim më harmonik mes arkitekturës dhe natyrës.





Nr. 14 Prerja A-A'



Nr. 15 Prerja B-B'





Fig.Nr 16. Pamje 3D e objektit Flag Bay

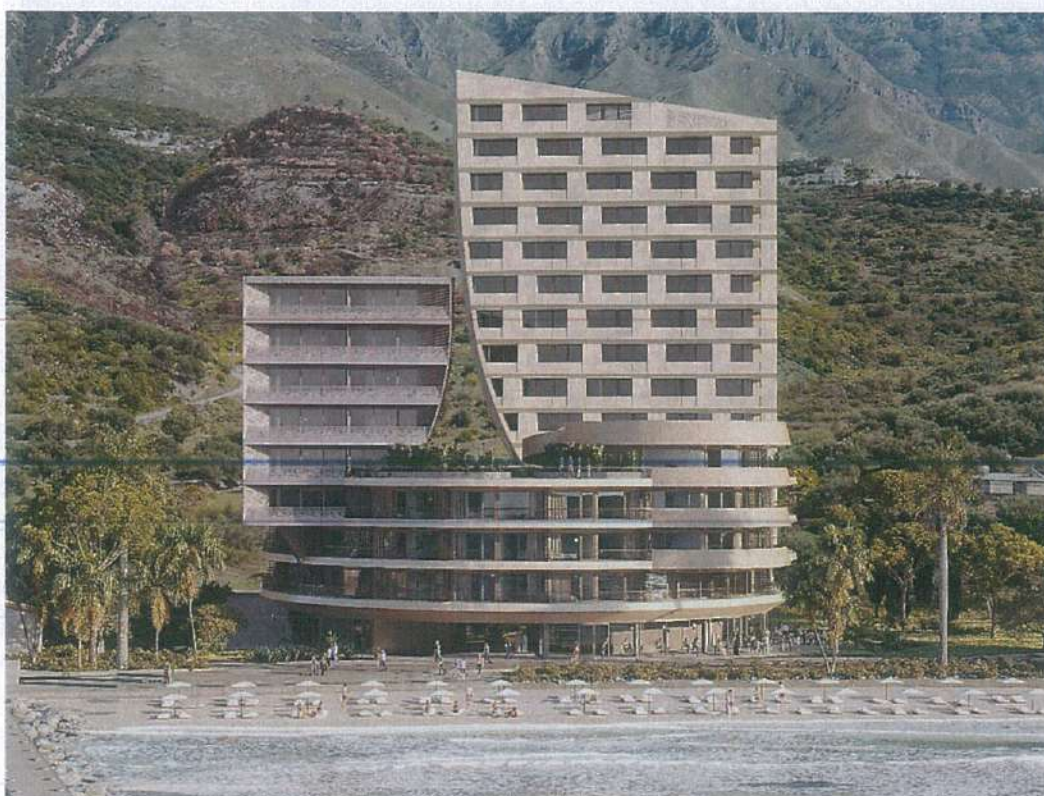


Fig Nr 17. Pamje 3D e objektit Flag Bay





Fig Nr 18. Pamje 3D e objektit Flag Bay.



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	4210 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1326.47m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	16581 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	7886.6 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	24467.6 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e pishinës:	275.2 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	31.5 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	68.5 %
Intensiteti i ndërtimit:	3.93
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	55.0 m
Numri i kateve mbi tokë:	4 kat, 5 kat, 9 kat; 15 kat
Numri i kateve nën tokë:	2 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 3140; Nr. pasurie 27/7 ; 66/3

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

Veriu 5.2 m, 5 m, 7.3 m

Lindja 9.4 m, 4.4 m, 4.8 m

Jugu 7.5 m, 5.1 m, 5 m, 5.9 m

Perëndimi 9 m, 0.4 m, 4.5 m

DISTANCAT NGA TRUPI I RRUGËS: 11.2 m, 10.0 m



4.4 Hapësira te lira dhe të gjelbërta/ vendparkimet

Hapësirat e jashtme janë konceptuar si zona të gjelbra të integruara natyrshëm me volumet e ndërtesës, duke krijuar një ambient të qetë dhe mikpritës. Peizazhi përfshin pemë të larta, shkurre dekorative dhe sipërfaqe të gjelbra të hapura, të cilat kontribuojnë në përmirësimin e mikroklimës dhe cilësisë së jetesës. Hapësirat shërbejnë si zona rekreative për përdoruesit, me shtigje këmbësorësh dhe ambiente që nxisin qëndrimin dhe ndërveprimin social. Të gjitha këto hapësira janë menduar që të jenë të aksesueshme nga i gjithë komuniteti.

Parkimi është organizuar në dy nivele nëntokësore (-1 dhe -2), duke siguruar kapacitet të mjaftueshëm për banorët dhe përdoruesit e objektit. Aksesimi realizohet përmes rampave të dedikuara, të ndara qartë nga lëvizja këmbësore. Organizimi funksional i parkimit garanton qarkullim të lehtë, siguri dhe efikasitet, duke liruar hapësirën mbi tokë për përdorim publik dhe gjelbërim.

5. Rregulla te Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi ne shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave.

Projekti **Flag Bay** ndodhet një pozicion strategjik përgjatë aksit **Orikum – Rruga Nacionale Vlorë**, duke ofruar akses të drejtpërdrejtë dhe të lehtë nga rrjeti kryesor rrugor. Objekti ndodhet në afërsi të qytetit të **Vlorës**, rreth **10 km** larg, ndërsa distanca nga **Orikumi** është vetëm pak minuta, duke e bërë zonën lehtësisht të arritshme si për banorët ashtu edhe për vizitorët. Vendndodhja pranë vijës bregdetare dhe lidhja e drejtpërdrejtë me rrugën nacionale Vlorë–Orikum e kthejnë objektin në një pikë të favorshme për zhvillimin e shërbimeve dhe turizmit. Ky pozicion garanton akses të shpejtë drejt plazhit, si dhe lidhje funksionale me zonat urbane dhe turistike përreth, duke e bërë projektin një nyje të rëndësishme në zhvillimin e zonës së Flag Bay.

