



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"KOMPLEKS HOTELERIE, BANIMI, SHËRBIMESH DHE VILA, 1-6 KATE, ME PARKIM NËNTOKË,
ME VENDODHJE NË RADHIMË, BASHKIA VLORË,
ME SUBJEKT ZHVILLUES "KING" SH.P.K DHE SUBJEKT NDËRTUES SHOQËRINË "MVM
ARCHITECTURE, CONSTRUCTION & DEVELOPMENT"

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDI RAMA

Ministër i Turizmit, Kulturës dhe Sportit

Z. Blendi Gonxhi

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 24, Datë 23.07.2025

Projektues
HQ ARCHITECTS

"MVM ARCHITECTURE, CONSTRUCTION & DEVELOPMENT" sh.p.k."

Zhvillues
"KING " sh.p.k."



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

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

Ligji 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” miratuar më datë 31.07.2014 (i ndryshuar).

Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 408, datë 13.05.2015 është miratuar “Rregullorja e zhvillimit të territorit”, (e ndryshuar)

“Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vlorë” miratuar me vendim të KKT-së nr.1, datë 16.10.2017 (ndryshuar me Vendim të KKT-së nr.4, datë 17.05.2019 dhe Vendim të KKT-së nr. 3, datë 03.12.2020)

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Prona që do të zhvillohet ndodhet në zonën Radhimë, në jug të qytetit të Vlorës në distancë 14 km dhe në verilindje të qytetit të Orikumit në distancë 4 km. Zona karakterizohet nga një peizazh natyror i pasur, që kombinon vijën bregdetare të Adriatikut me zonën kodrinore që shtrihet në lindje të bregut. Në lindje të vijës bregdetare shtrihet edhe bypassi Vlorë-Orikum.

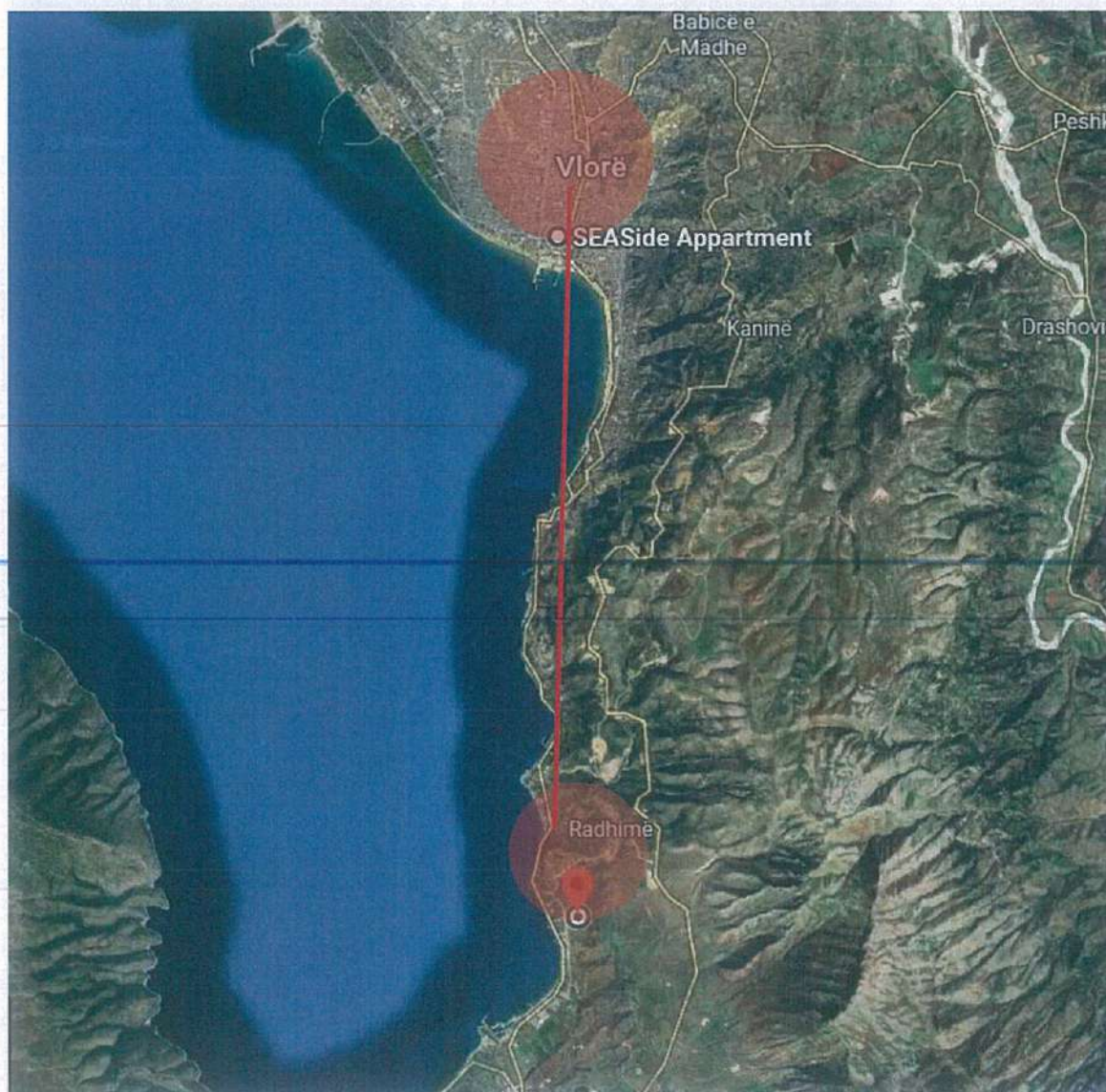


Fig. 1. Pozicionimi në lidhje me qendrën e Vlorës.

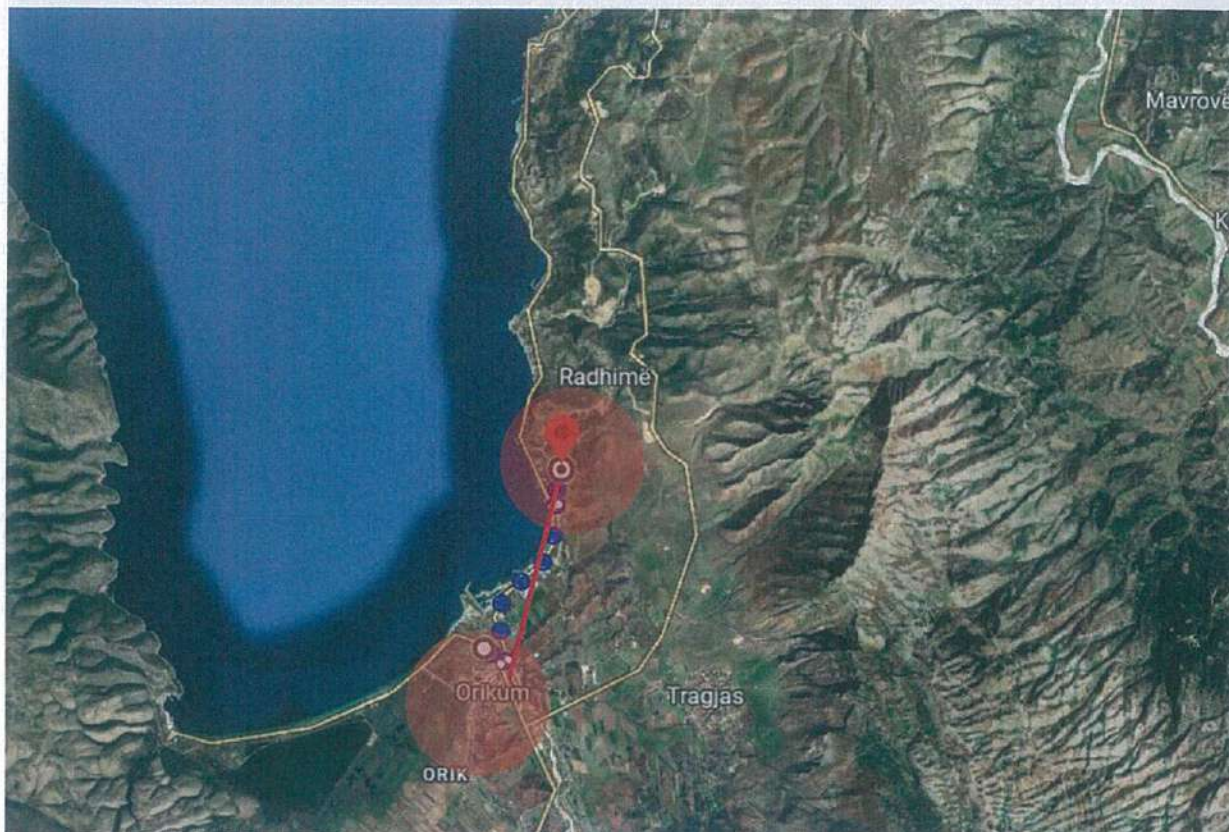


Fig. 2. Pozicionimi në lidhje me qendrën e Orikut.

Zona e plazhit të Radhimës paraqitet si një peizazh natyror i ruajtur përgjithësisht mirë, megjithë ndërtimet e viteve të fundit. Së fundmi përgjatë vijës bregdetare po ndërtohet edhe Lungomare, e cila do të ndikojë në rritjen e vlerës së kësaj zone. Ndërtimet e viteve të fundit kanë filluar të konturojnë dhe të formulojnë këtë zonë si zonë turistike. Kjo zonë ka një potencial të madh për një zhvillim të kontrolluar dhe të harmonizuar me instrumentet e planifikimit.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Projekti "Kompleks hotelerie, banimi, shërbimesh dhe vila, 1-6 kate, me parkim nëntokë", me vendndodhje në Radhimë, Bashkia Vlorë," me subjekt zhvillues "King" sh.p.k., dhe subjekt ndërtues shoqërinë "MVM Architecture, Construction & Development" është i shtrirë në 2 nënjësi zhvillimi të PPV të bashkisë Vlorë, përkatësisht:

OR.UB.6.709 pjesë e sistemit UB_Urban, me Kategori bazë S-Shërbime dhe nënkategori 1, ZPZT. Përdorim i lejuar në këtë njësi është S.3_Zonë turizmi të integruar (Resorte/Vila), S.5_Format turizmi të veçantë (ekoturizmi, agroturizmi, turizmi kulturor), A.5_Zona me shtëpi të dyta.

OR.B.1302, pjesë e sistemit B_Bujqësor, me Kategori bazë B.Tokë Bujqësore dhe nënkategori 1, B.3 Tokë Bujqësore dytësore – kultivime të përziera i copëtuar. Përdorim i lejuar në këtë njësi është edhe A_Banim.

Sipas PPV-së të Bashkisë Vlorë miratuar me Vendim KKT-së nr.1, datë 16.10.2017 dhe ndryshuar me Vendim KKT-së, nr. 4, datë 17.05.2019 dhe Vendim KKT-së nr.3, datë 03.12.2020;



Neni 21/1 “Zhvillimi i Agroturizmit dhe Ekoturizmit” Pika 1. “Në njësitë që i përkasin sistemeve Urban, Bujqësor dhe Natyror lejohet zhvillimi i aktiviteteve agroturistike dhe ekoturistike, me kusht”. Në nenin 21, pika 4 thuhet: Kategoria “S-Shërbime” dhe nënkategoritë e saj, janë gjithmonë përdorime të lejuara në njësitë strukturore të zonës urbane të Vlorës dhe njësitë strukturore bregdetare, nëse janë në përputhje me pikat 3b dhe 3c të këtij neni.

Në nenin 27, pika 3 thuhet: Në të gjithë zonat dhe njësitë strukturore me kategori bazë “B-Banim”, kategoria “S-Shërbime” dhe nënkategoritë e saj, janë gjithmonë përdorime të lejuara.

Në nenin 45, pika 2 thuhet: Në të gjithë njësitë strukturore me kategori bazë “B-Banim”, që nuk janë subjekt i Planeve të Detajuara Vendore, kategoria “S-Shërbime” dhe nënkategoritë e saj, janë gjithmonë përdorime të lejuara.

Në nenin 49, pika 3k thuhet: Procedura për miratimin e intensitetit të ndërtimit me kushte dhe kapaciteti për të rritur intensitetin do të përcaktohen me rregullore të veçantë nga autoritetet vendore të planifikimit, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Në konkluzion, duke qenë se pjesa më e madhe e tokës ndodhet në brez bregdetar, në kategori banimi dhe/ose shërbimi apo të tjera ku shtëpitë e dyta dhe të gjitha funksionet e tjera të lidhura me turizmin janë të lejuara, i gjithë zhvillimi dhe të gjitha funksionet në zhvillim janë në përputhje me kategoritë e lejuara në PPV.



Fig. 3. Hartë e marrë nga akpt.gov.al





Fig. 4. Zona turistike. Hartë e marrë nga akpt.gov.al

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

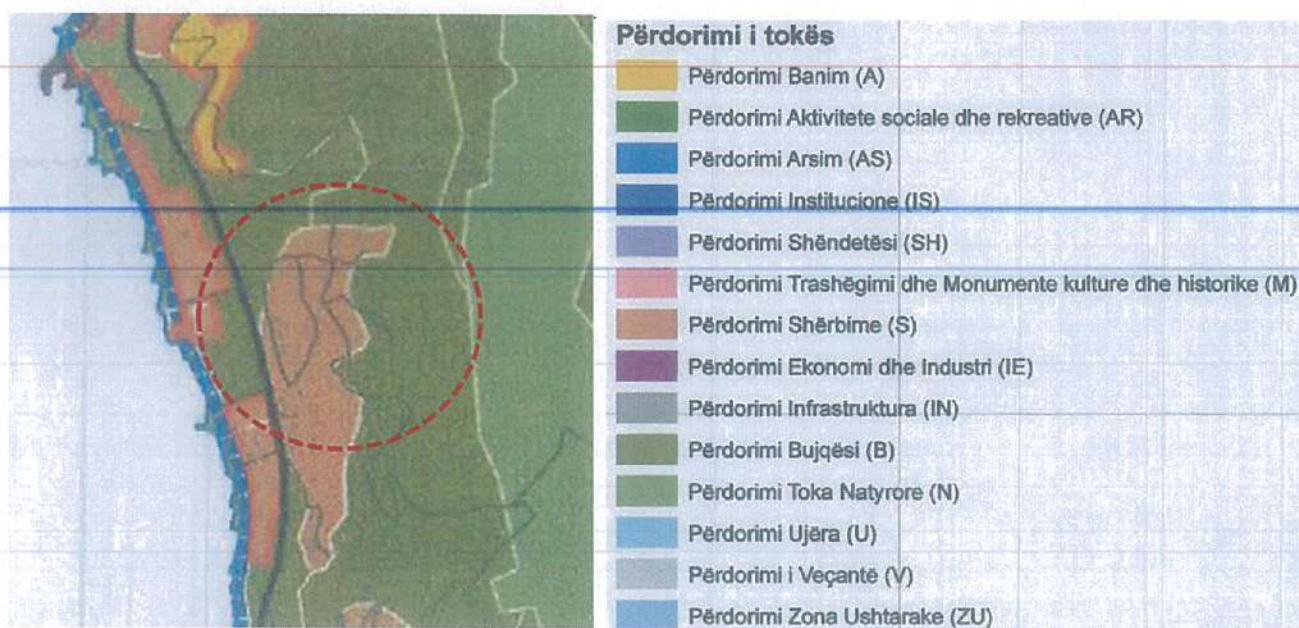


Fig 5. Fragment nga harta e nënkategorive të përdorimit të tokës, të propozuara sipas PPV-së të bashkisë Vlorë

3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Projekti potencial i njohur zyrtarisht dhe teknikisht si Leje Ndërtimi për Objektin: **"Kompleks hotelerie, banimi, shërbimesh dhe vila, 1-6 kate, me parkim nëntokë, me vendndodhje në Radhimë, bashkia Vlorë, me subjekt zhvillues "King" sh.p.k dhe subjekt ndërtues shoqërinë "MVM Architecture, Construction & Development".**

Parcelat momentalisht janë në gjendje të pa trajtuar në sistemim. Zona në pjesën veriore, lindore, perëndimore dhe jugore kufizohet si me pronë shtet, ashtu edhe me pronë privat. Zona përreth është e ndërtuar kryesisht me ndërtesa të ulta 2-3 kate.

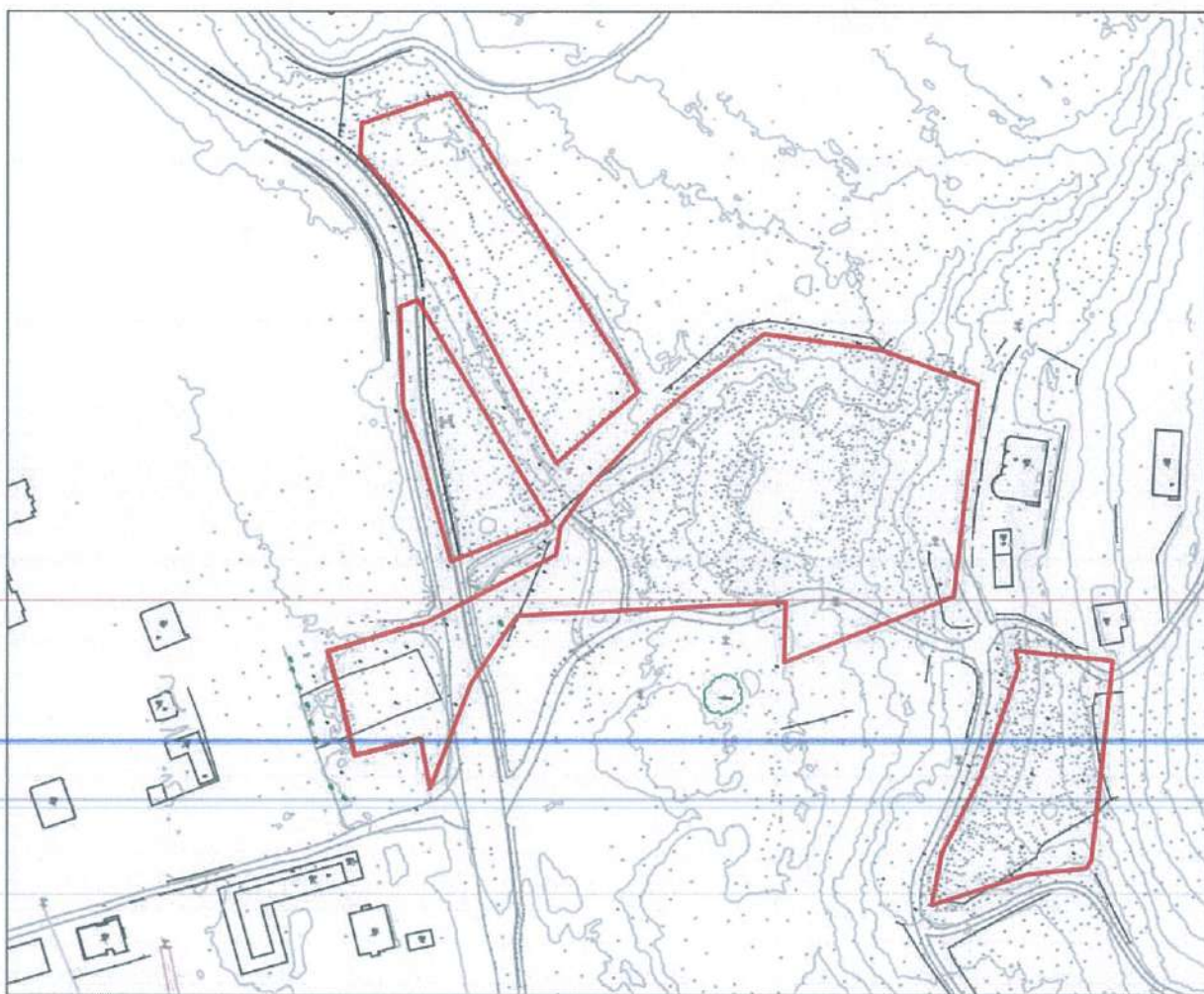


Fig. 6. Hartë e rilevimit topografik



A large, stylized handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.



Fig 7. Foto të gjendjes ekzistuese



Fig 8. Foto të gjendjes ekzistuese



[Handwritten signature]

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 FunkSIONET dhe aktivitetet e propozuara

Projekti është ideuar duke patur si koncept krijimin e një kompleksi në të cilin do të integrohen edhe aktivitete të ndryshme si shërbime, hoteleri, rezidenca banimi, etj., Projekti përfshin hapsira sportive e rekreative dhe një kompleks vilash.

Objektet janë konceptuar duke zbatuar distancat por njëkohësisht edhe duke krijuar hapësira të gjelbërta që mund të shërbejnë për t'i dhënë një frymëmarrje kompleksit ku njerëzit mblidhen në këto hapësira duke krijuar edhe mundësi socializimi.

Parkimi është konceptuar nëntokë dhe kjo është bërë për të patur sa më pak qarkullim makinash mbi tokë. Lidhja me rrjetin rrugor është organike dhe duke u përshtatur me terrenin.

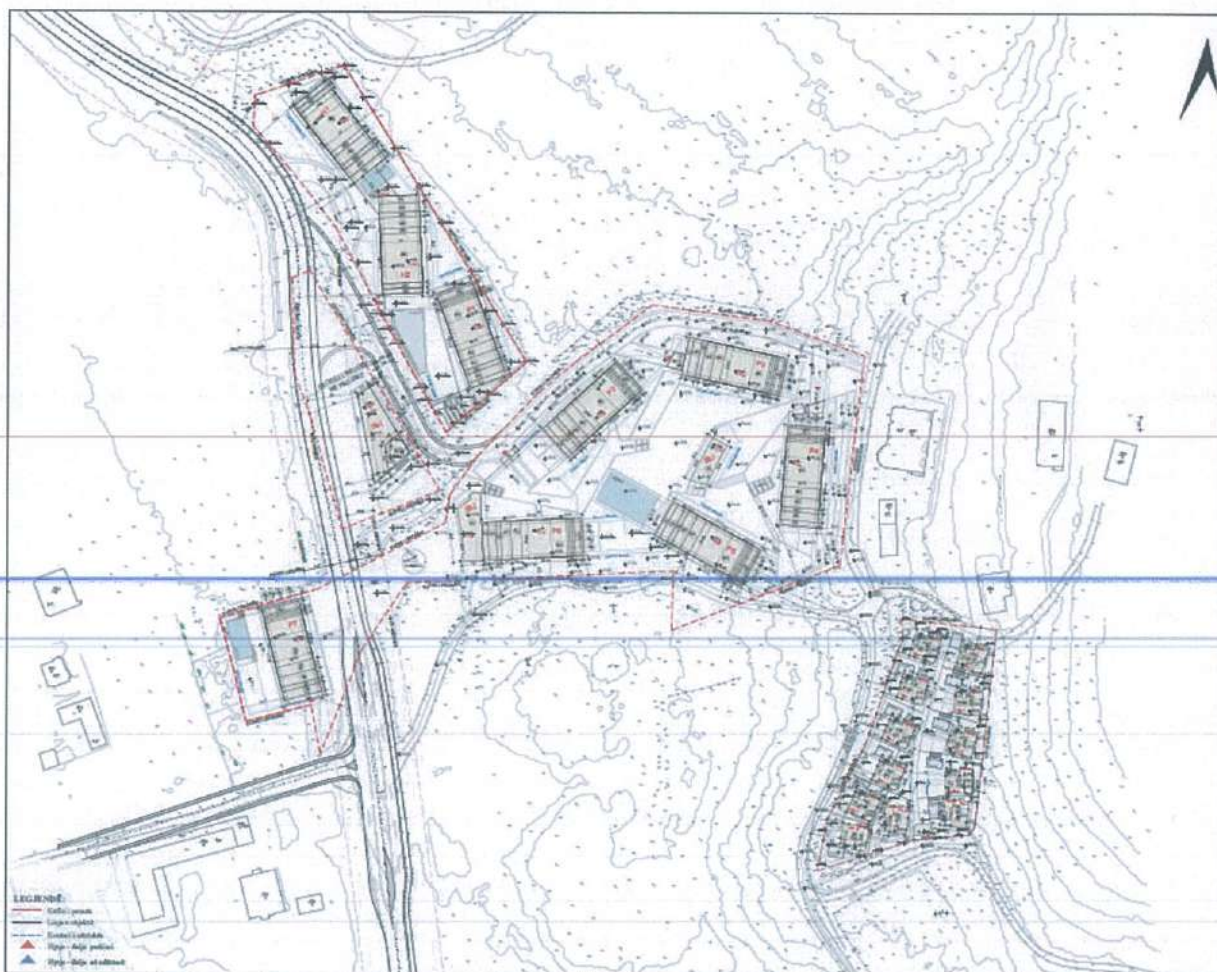


Fig 9. Planvendosja e projektit



Ambientet rezidenciale

Planet e Rezidencave i përgjigjen tipologjive të kërkuara nga tregu. Tipologjitë variojnë nga 12 vila të vogla me 1-2 kate të grupuara në një zonë të veçantë. Një pjesë e tyre kanë parkim nëntokësor të përbashkët ose edhe individual. Kjo skemë e zhvillimit të parkimeve nëntokësore krijon mundësi shumë më të mirë të shfrytëzimit të mbitokës me ambiente rekreacioni, kopshte, pishina.

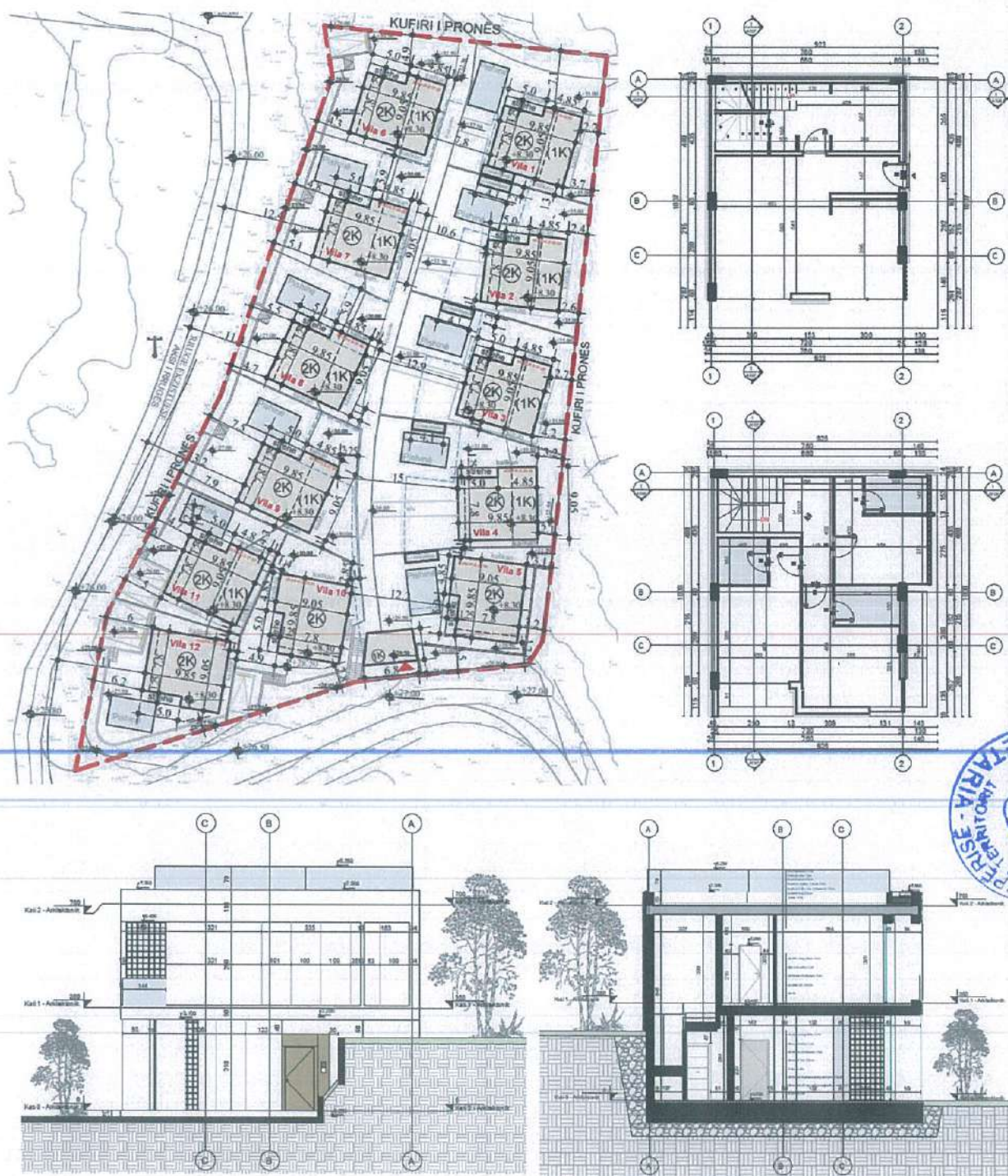


Fig 10. Planvendosja e vilave, planimetri, pamje dhe prerje

Palacina tip

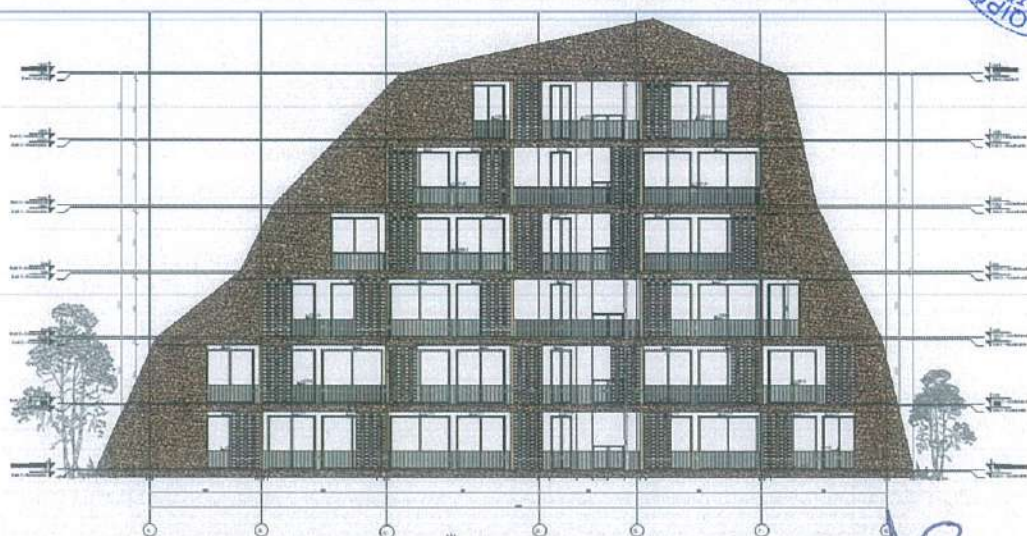
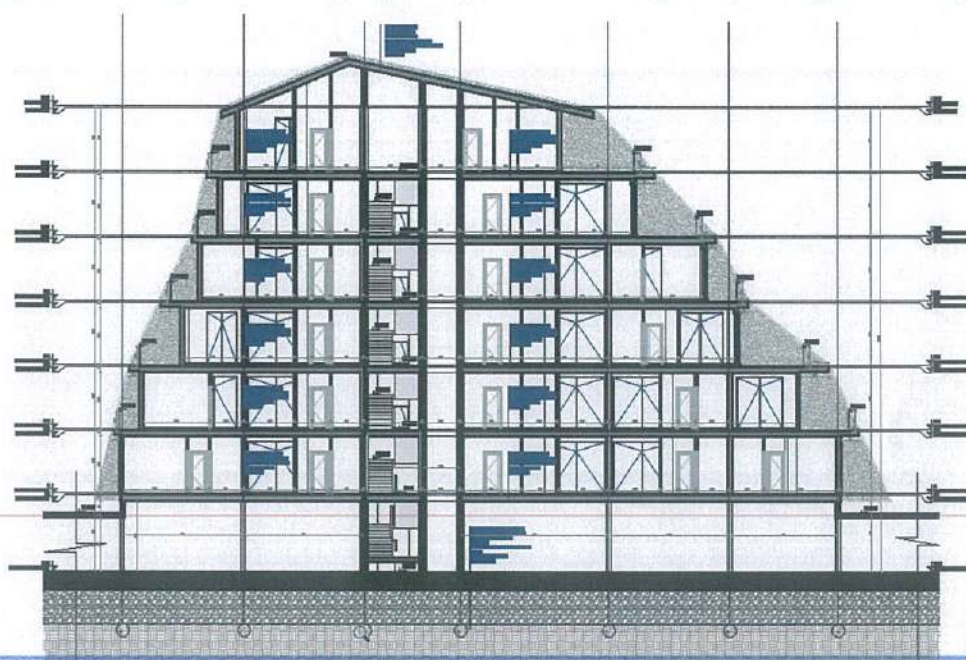
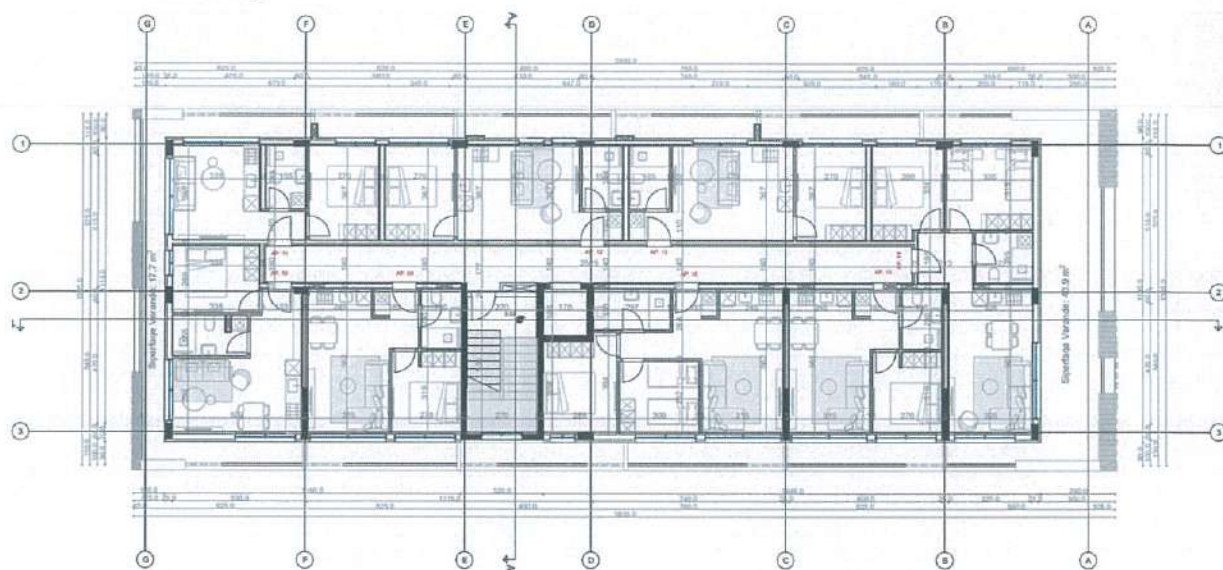
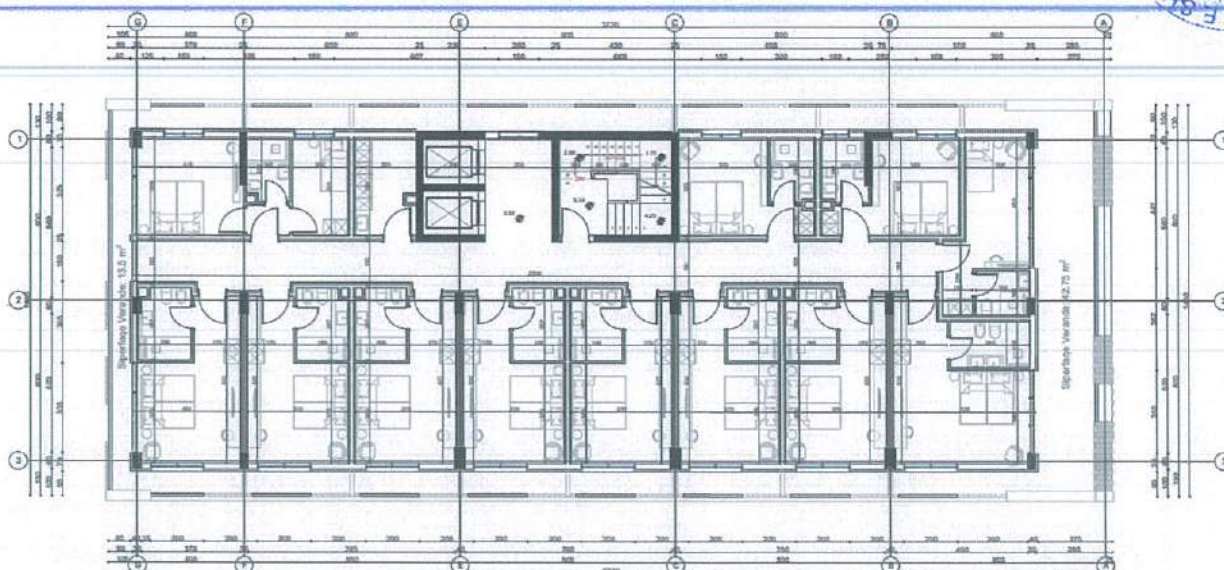
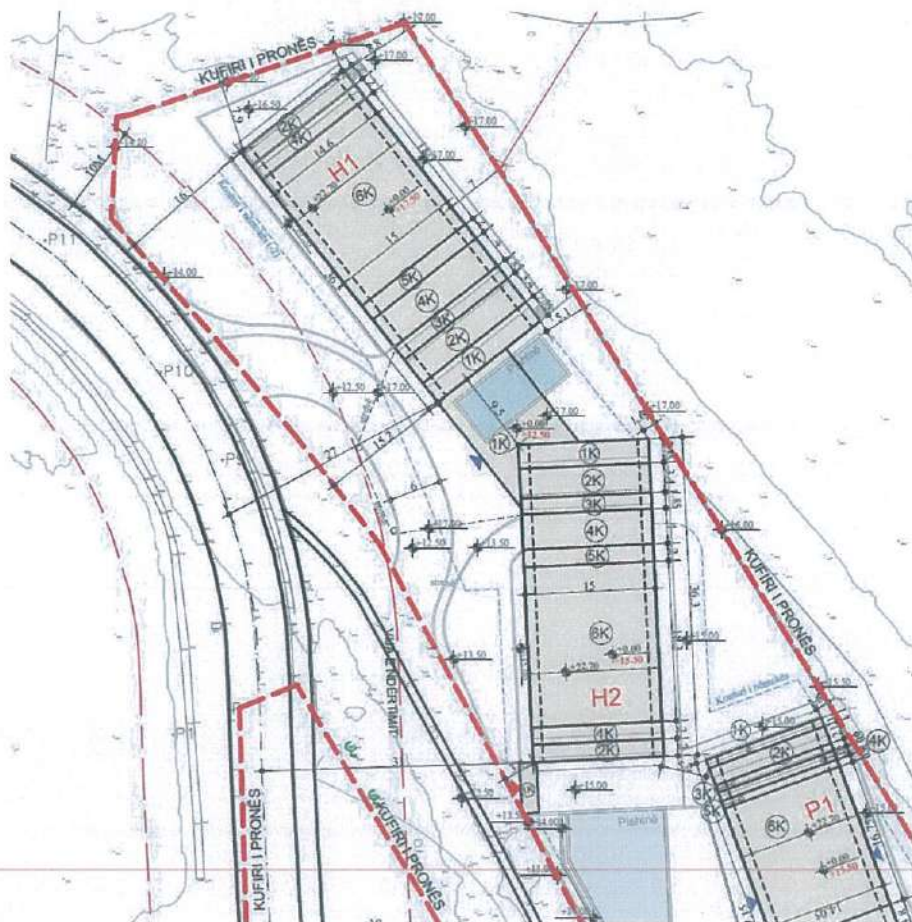


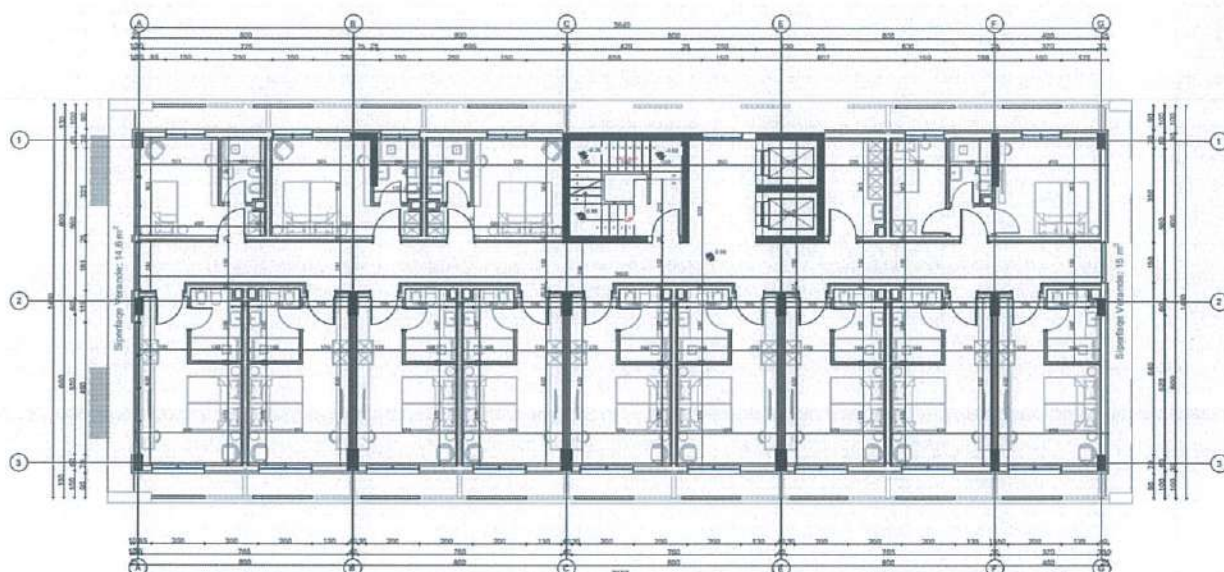
Fig 11. Palacina tip, planimetri, pamje dhe prerje

Hoteleri

Në vijim të zhvillimit të gjithë kësaj zone, paraqitet nevoja e integritimit në të e infrastrukturës së hotelierisë së një niveli bashkëkohor duke konsideruar kërkesat në rritje në raport me këtë destinacion funksional për bregdetin. I konceptuar për nga tipologjia si një boutique hotel i vendosur në 2 ndërtesa, 6 kate, ai synon të të plotësojë kërkesat jo vetëm të hotelierisë por edhe rezidencave pranë me shërbime komplementare si bare, restorante, SPA, etj.



Hoteli 1



Hoteli 2

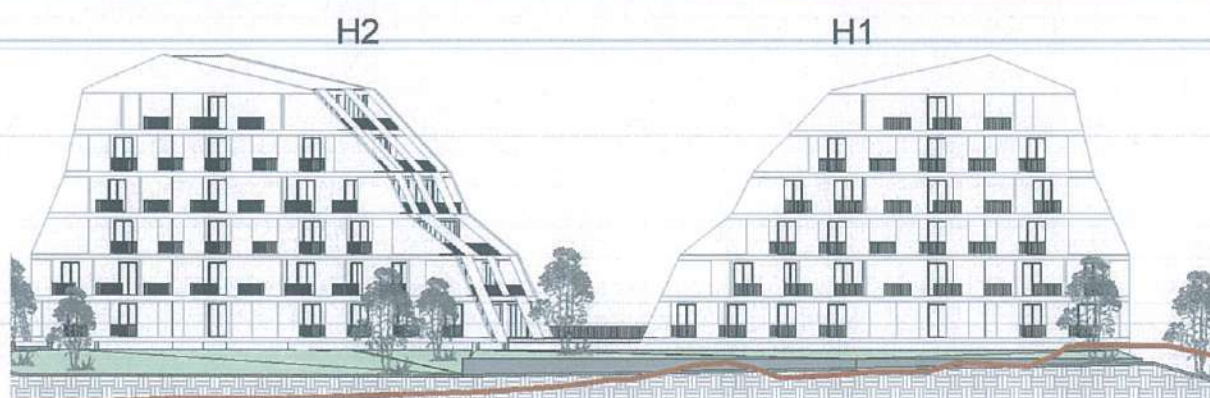
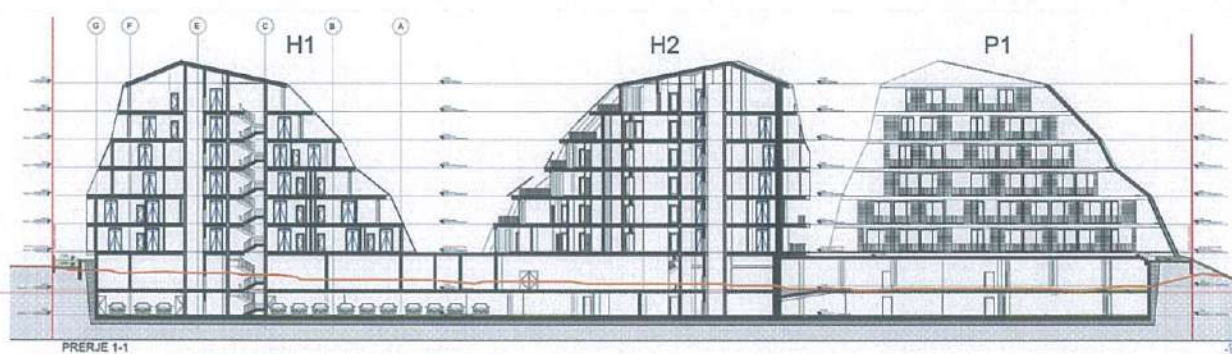


Fig 12. Hoteli, planvendosje, planimetri, pamje dhe prerje

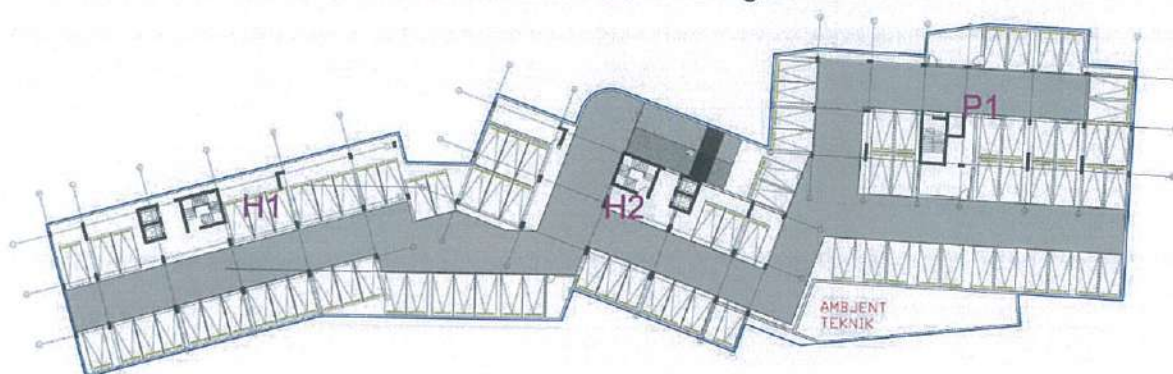


Shërbime në funksion të turizmit dhe banimit

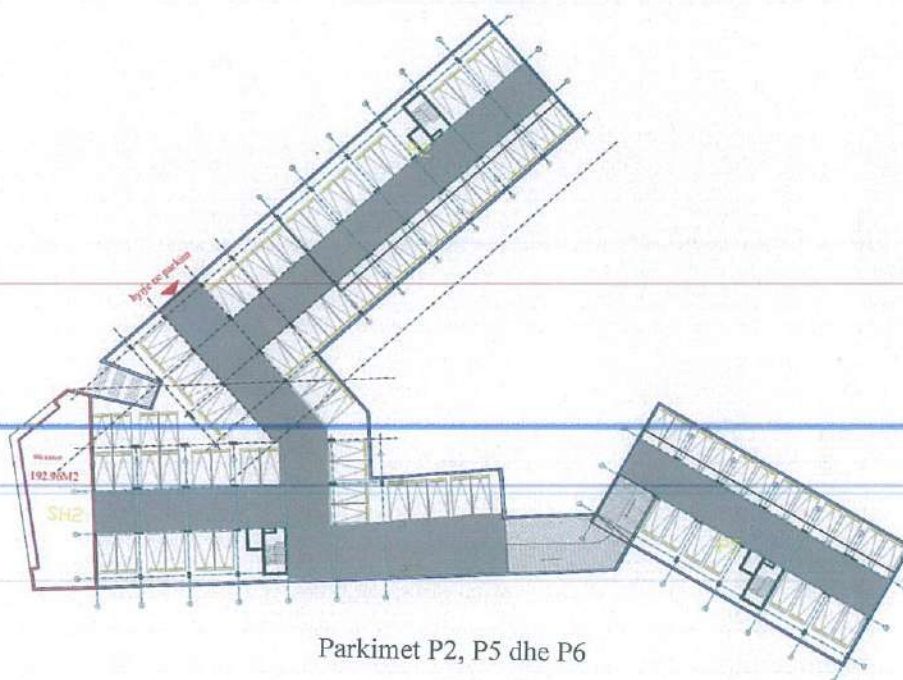
Ofrimi i shërbimeve në funksion të përmirësimit dhe krijimit të kushteve më të mira të jetesës së banorëve është objektivi kryesor duke mbajtur në konsideratë kriteret europiane në projektim. Përveç destinacionit të banimit, apartamente, kompleksi gjithashtu ofron edhe shërbime.

Parkimet nëntokësorë, të shumtë në numër, jo vetëm përmbushin kërkesat e rezidencave dhe shërbimeve, por janë një ndihmë e shtuar në të gjithë zonën.

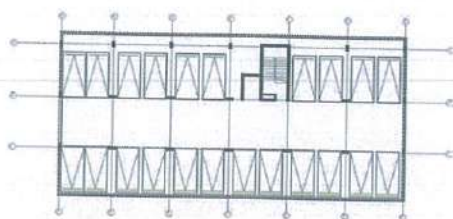
Në këto njësi banimi dhe më gjerë do të ofrohet kualitet i lartë, ku jetesa cilësore dhe komoditeti do të jenë në qendër të vëmendjes. Rezidencat janë konceptuar të kenë privatësi dhe ekskluzivitet duke synuar standartet më të larta në raport me kërkesën në rritje për ndërtime cilësore në bregdet.



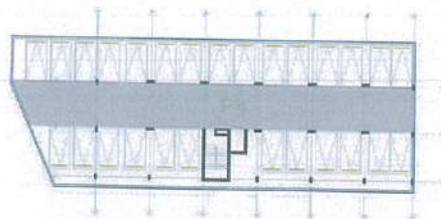
Parkimet H1, H2 dhe P1



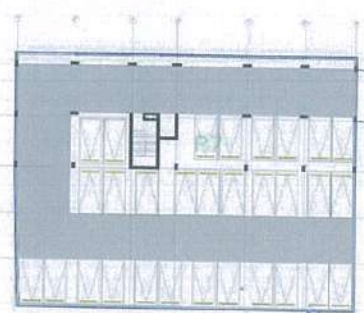
Parkimet P2, P5 dhe P6



Parkimet P3



Parkimet P4



Parkimet P7

Fig. 13. Plan i parkimit

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

Përshkrimi arkitektonik.

Fasadat janë menduar të vishet me materiale natyrale. Diferencimi i volveve ne lartësi dhe materiale, duke përdorur veshje fasade termike sipas konceptit. Në objekt do të përdoren nuancat dhe elemente e tokës si për tu bashkuar sa me afër natyrës.

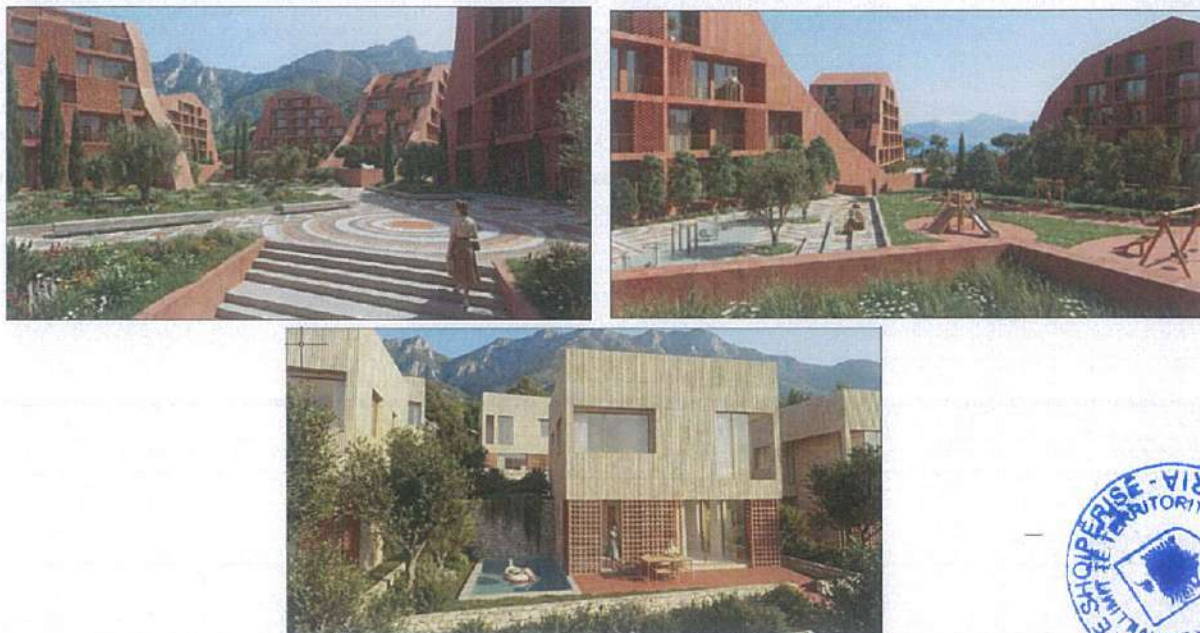


Fig. 14. Vizualizim 3D i materializuar

Në aspektin urban objekti që propozohet nëpërmjet trajtimit volumetrik dinamik të tij konkretizon formulimin e konteoksit urban ku ndodhet parcela. Ky volum perceptohet i lehtë dhe dinamik nga akset rrugore që e kufizojnë, duke realizuar një linjë interesante silueti urban. Projekti përpikët të shfaqë në arkitekturë natyrën e një objekti rezidencial-turistik, human, me volve të dallueshme qartë.



Fig. 15. Vizualizim 3D i materializuar dhe elemente te dizajnit

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	24 600 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	24 600 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	6 420 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë pa ballkone:	20 117 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë me ballkone:	23 640 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	12 797 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	26.10 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	73.9 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.82
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemit:	23.7 m
Numri i kateve mbi tokë:	1, 2, 3, 4, 5 dhe 6 kate
Numri i kateve nën tokë:	1 dhe 2 kat

TREGUESI TEKNIK:

Zona kadastrale: 3140

Parcelat: 149/17/2, 150/11, 157/12, 157/14/1, 157/14/2, 160/13, 160/14, 162/18, 162/6, 162/6/1, 162/19.

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

VERILINDJA:	1.6÷8.8 m	Nga kufiri i pronës për volumin 1k dhe 2k (H2 dhe H1)
	1.6 m	Nga kufiri i pronës për volumin 1k (P1)
	2.9m, 2.4m	Nga kufiri i pronës për volumin 1k dhe 2k (Sh1)
VERIU:	10m ÷10.8m	Nga kufiri i pronës për volumin 1k (P3)
	7.1m, 4.9m	Nga kufiri i pronës për volumin 2k (Vila 1 dhe Vila 6)
	1m÷ 1.5m	Nga kufiri i pronës për volumin 1k (P7)
PERËNDIMI:	15.2m ÷16.1m	Nga kufiri i pronës për volumin 1k (H1)
	3.7m	Nga kufiri i pronës për volumin 2k (H2)
	15.8 m	Nga kufiri i pronës për volumin 1k (P1)
	15.7 ÷ 15.8m	Nga kufiri i pronës për volumin 1k (P7)
	15.9, 19m	Nga kufiri i pronës për volumin 1k (Sh1)
	2.2 m	Nga kufiri i pronës për volumin 1k (Sh2)
	4.3÷7.9 m	Nga kufiri i pronës për volumin 2k (Vilat 6÷12)
VERIPERËNDIMI:	8.9÷10.2 m	Nga kufiri i pronës për volumin 1k (P2)
	3m, 7.9 m	Nga kufiri i pronës për volumin 2k (H1)
JUG:	1.4m, 2.8m	Nga kufiri i pronës për volumin 2k (Vilat V5, V10, V12)
	1.2m, 6.1m	Nga kufiri i pronës për volumin 1k (P1)
	15.8m÷21.8m	Nga kufiri i pronës për volumin 1k (P4)
	6.6m, 15.4m	Nga kufiri i pronës për volumin 1k (P5)
	7m	Nga kufiri i pronës për volumin 1÷6k (P6)
	2m	Nga kufiri i pronës për volumin 1k (P7)
LINDJE:	9.9 ÷11.3m	Nga kufiri i pronës për volumin 1÷6k (P4)
	2.2m ÷ 4.2m	Nga kufiri i pronës për volumin 1k dhe 2k (Vilat V1÷V5)

DISTANCAT NGA AKSI I RRUGËS:

LINDJE:	12.6m, 13.7m	Nga aksi i rrugës ekzistuese për volumin 1÷6k (P4)
PERËNDIM:	9.6m, 13.2m	Nga aksi i rrugës për volumin 2k (Vilat V6÷V12)
	27.0m	Nga aksi i rrugës për volumin 1k (H1)
	31.0m	Nga aksi i rrugës për volumin 2k (H2)
JUG:	7.0m, 15.2m	Nga aksi i rrugës ekzistuese për volumin 1÷6k (P5, P6)



