



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

RISHIKIM I KUSHTEVE TË LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN: STRUKTURË
HOTELIERIE DHE REZIDENCA ME SHËRBIME TURISTIKE, 5-6 KATE, ME
TARRACË TË SHFRYTËZUESHME, 1 KAT NËN TOKË, ME MUR RRETHUES DHE
PISHINË ME VENDNDODHJE NË RADHIMË, BASHKIA VLORË

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA



Miratur me Vendim të KKTU Nr. 52, Datë 17/04/2026

Projektues:
SOFIA ALBRIGO
"LUX PROJECT" sh.p.k N. 7038/3



Zhvillues:
"REGINA GROUP CONSTRUCTION"
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. Përshkrim i përgjithshëm i ndryshimeve**
 - 3.1 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 për: Rishikimi i kushteve të lejes së ndërtimit për objektin: Strukturë hotelerie dhe rezidenca me shërbime turistike, 5-6 kate, me tarracë të shfrytëzueshme, 1 kat nën tokë, me mur rrethues dhe pishinë me vendndodhje në Radhimë, bashkia Vlorë, me zhvillues "Regina Group Construction" shpk dhe porositës "Regina Group Construction" shpk, 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 5500 m², me vendndodhje në Radhimë, bashkia Vlorë me akses nga rruga nacionale Vlorë-Orikum, në zonën kadastrale: Z.K. 3140; Nr. pasurie 205/3, në emër të familjes Bejkotare. Trualli është relativisht i sheshtë dhe pa pjerrësi. Trualli kufizohet në veri me një tjetër truall me nr pasurie 205/1/1 në Jug: 205/4/1, në Lindje: 160/2-Kanal dhe në perëndim me rrugën Vlorë-Orikum. Terreni ku ndodhet trualli është i sheshtë ku në pjesën perëndimore në afërsi të rrugës fillon me kuotën +1.54m dhe në pjesën lindore terreni shkon në kuotën +4.60 m.

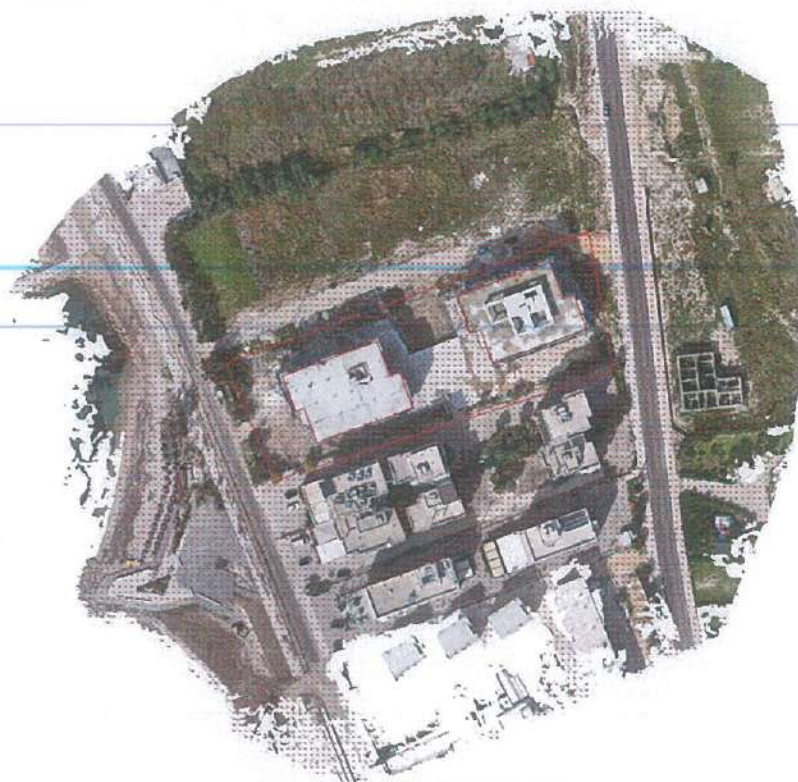


Figura 1. Vendndodhje e truallit m Nr 205/3.



Figure 2. Pozicioni kadastral i truallit

1. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Trualli në zhvillim ndodhet në njësinë strukturore OR.UB.6.1165. Sipas parashikimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë me vendim të KKT Nr.1 datë 16.10.2017 dhe rishikimit 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".

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

Sipas hartave të Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vlorë, mendohet se pozicionimi i projektit, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit në të ardhmen.





Figure 3. *Njësia strukturore OR.UB.6.1165*

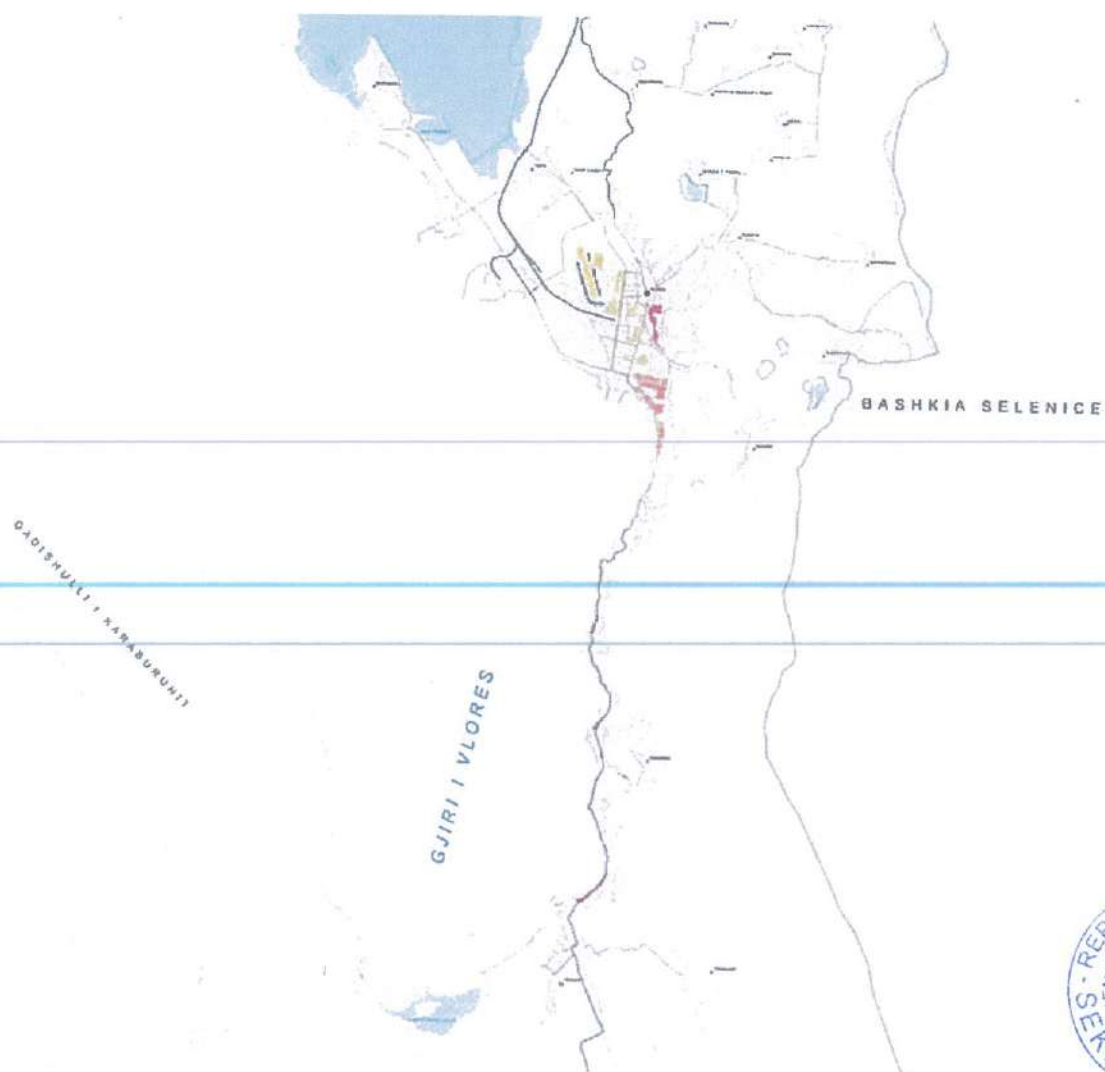


Figure 4. Instrumentet e zhvillimit



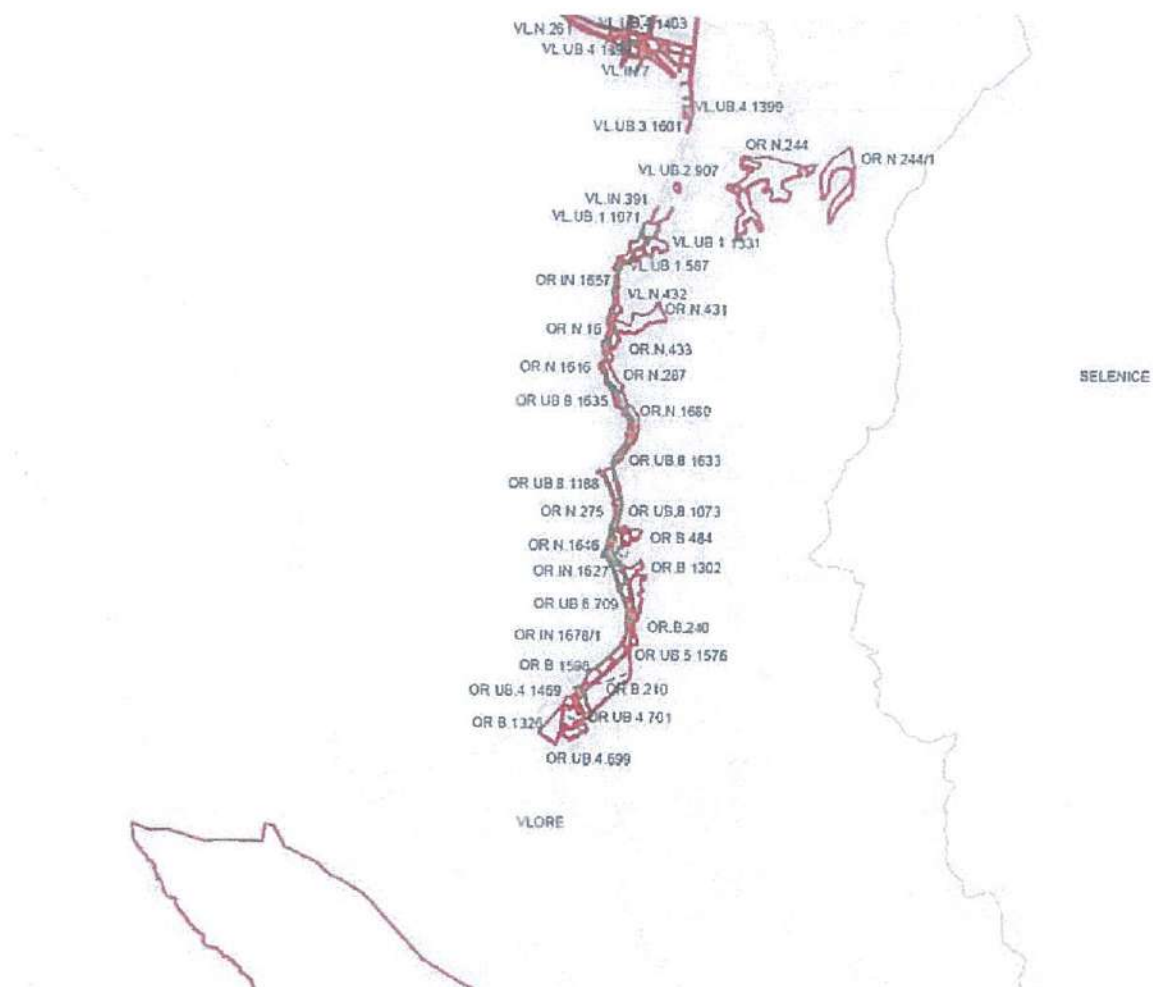


Figure 5. Instrumentet e zhvillimit

2. Përshkrim i përgjithshëm i ndryshimeve

Brenda parcelës janë ngritur dy objektet ndërtimore të miratuara me leje të mëparshme, të cilat aktualisht ndodhen në fazë ndërtimi, me realizim deri në katin +3 dhe me ambientet teknike të parashikuara. Ecuria e punimeve vijon në përputhje me projektin e miratuar më parë, duke ruajtur të gjitha parametrat bazë të zhvillimit sipas dokumentacionit ekzistues. Hapësirat përreth objekteve paraqiten të sistemuara pjesërisht, ndërsa infrastruktura teknike, qarkullimet dhe akseset hyrëse janë të organizuara dhe të parashikuara sipas zgjidhjes urbanistike dhe arkitektonike të projektit fillestar.





Figura 6. Pamje nga gjendja ekzistuese

Në kuadër të këtij ndryshimi projekti, ndërhyrja konsiston në një rikonceptim arkitektonik të objekteve, i fokusuar kryesisht në përmirësimin e trajtimit estetik dhe kompozicional të fasadës. Ky rikonceptim përfshin ndryshimin e ngjyrës dhe teksturës së fasadës, duke synuar një identitet vizual të përditësuar dhe një paraqitje më të rafinuar arkitektonike të volumeve ekzistuese. Gjithashtu, janë shtuar elementë arkitektonikë kompozicionalë në formën e vazove dekorative me bimësi të ulët, të cilat kontribuojnë në pasurimin e kompozimit fasador dhe në përmirësimin e perceptimit estetik të ndërtesës në raport me hapësirën përreth.

Ndërhyrjet e propozuara nuk prekin organizimin bazë të fasadës në aspektin funksional, pasi pozicionimi dhe hapjet e dritareve dhe ballkoneve mbeten të pandryshuara nga projekti i parë, duke ruajtur kështu konfigurimin fillestar të raportit ndërmjet brendësisë dhe pamjes së jashtme të objektit. Po ashtu, gjurma ekzistuese e ndërtimit dhe organizimi funksional i truallit mbeten të njëjta, pa sjellë ndryshime në shtrirjen planimetrike apo në strukturimin e përgjithshëm të parcelës.

Ndryshimet kryesore përqendrohen në parametrat volumorë dhe sipërfaqësorë të zhvillimit. Në projektin e ri është shtuar një kat adicional, ndërhyrje e cila përbën arsyen kryesore të rritjes së lartësisë maksimale dhe të sipërfaqes së përgjithshme mbi tokë. Si rezultat, lartësia maksimale e objektit, e cila sipas lejes ekzistuese ka qenë +14.35 m, me ndryshimin e projektit arrin në kuotën +21.65 m, duke reflektuar zgjerimin vertikal të ndërtesës.

Paralelisht, sipërfaqja totale e ndërtuar mbi tokë pëson një rritje, e cila lidhet drejtpërdrejt me shtimin e katit të ri dhe zgjerimin e kapacitetit funksional të objektit, ndërkohë që gjurma ekzistuese e ndërtimit dhe organizimi funksional i truallit mbeten të pandryshuara sipas konceptit bazë të zhvillimit. Ky transformim përfaqëson zgjerimin e kapacitetit të përgjithshëm ndërtimor, duke ruajtur njëkohësisht gjurmën ekzistuese të ndërtimit dhe organizimin funksional të truallit sipas konceptit bazë të miratuar.





Figura 7. Pamje nga gjendja ekzistuese



Figura 8. Rilevimi topografik i gjendjes ekzistuese



3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

3.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti zhvillohet si një kompleks me 2 volume, ku seksioni i parë, A ka karakter residencial ndërsa seksioni B ka pjesërisht funksion hotelier dhe pjesërisht funksion residencial.

Objekti A:

Objekti A është në funksion të residencave dhe shërbimeve turistike. Kati përdhe strehon hapësirë për shërbimet dhe apartamente të tipologjisë loft. Në 5 katet e tjera objekti akomodon apartamente të tipologjive 1+1, 2+1, 3+1 dhe garsoniere. Grupi shkallë ashensor është i vazhduar nga kati përdhe deri në katin e fundit. Shpërndarja në apartamente bëhet me anë të korridorit në dy anë. Apartamentet kanë ndarje hapësinore funksionale dhe secili ka ballkon, llozhë apo ballkone franceze.

Objekti B:

Objekti B funksionon në 3 katet e para në gjysmën si hotel dhe në pjesën tjetër si residencë. Në katin përdhe objekti përfshin restorantin për hotelin dhe apartamente të tipologjisë loft. Lëvizja vertikale bëhet me anë të dy grupeve shkallë ashensor ku hoteli ka grupin e tij, i cili vazhdon deri në katin e fundit të hotelit. Një shkallë dhe një ashensor vazhdon deri në tarracë ku bën shpërndarjen në katet residenciale. Objekti B strehon dhoma dhe suita hoteli gjithashtu apartamente të tipologjive 1+1, 2+1, 3+1 dhe garsoniere. Çdo dhomë, suitë dhe apartament ka dalje në ballkon llozhë apo në ballkonet franceze me orientim nga deti apo nga kodra.

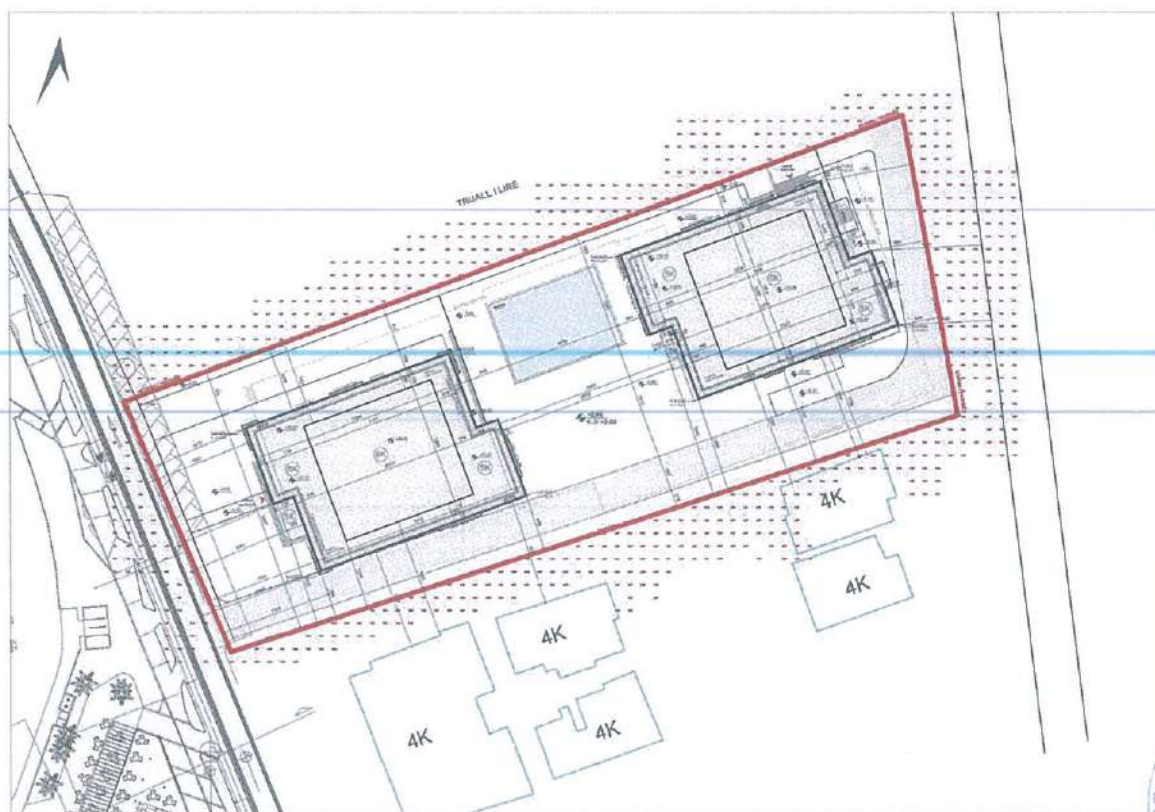


Figure 9. Planvendosja e objektit



Në nivelin e sistemit, zonimi funksional realizohet nga vetë objekti dhe gjeometria e pronës. Aksesit 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.

Në katin përdhe pozicionohen të gjitha nyjet e nevojshme për realizimin e aksesit në objekt (recespsion, 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 sistemin.

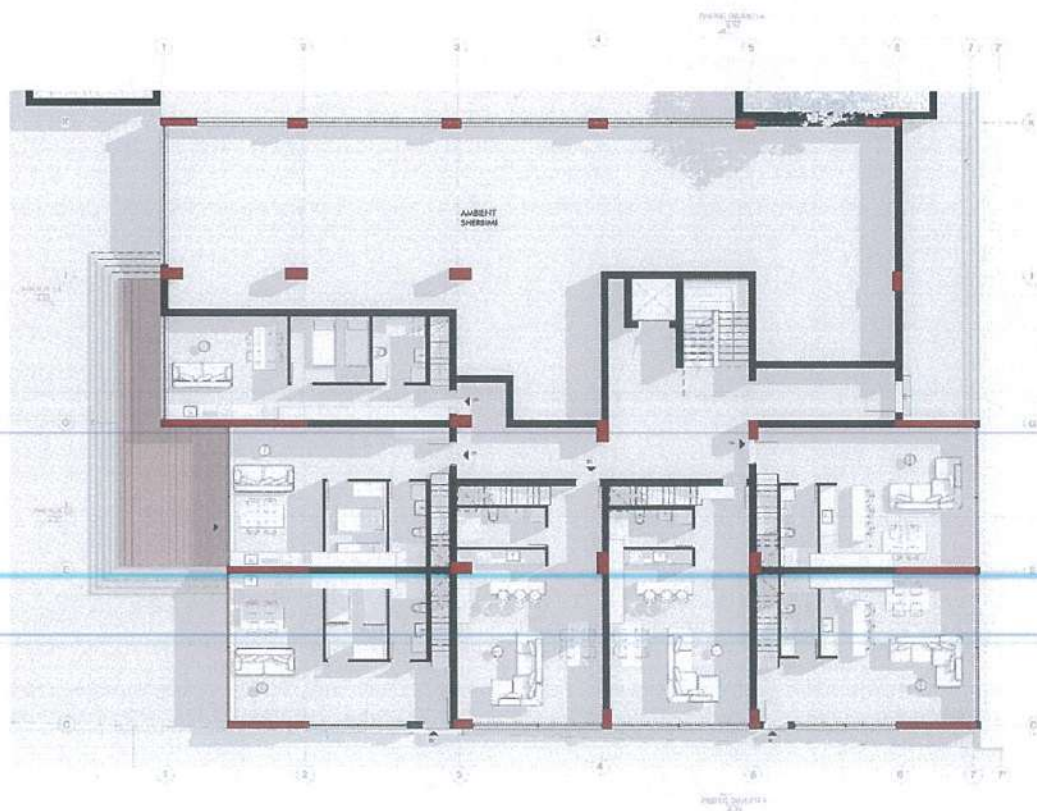


Figure 10. Planimetria e katit përdhe Objekti A



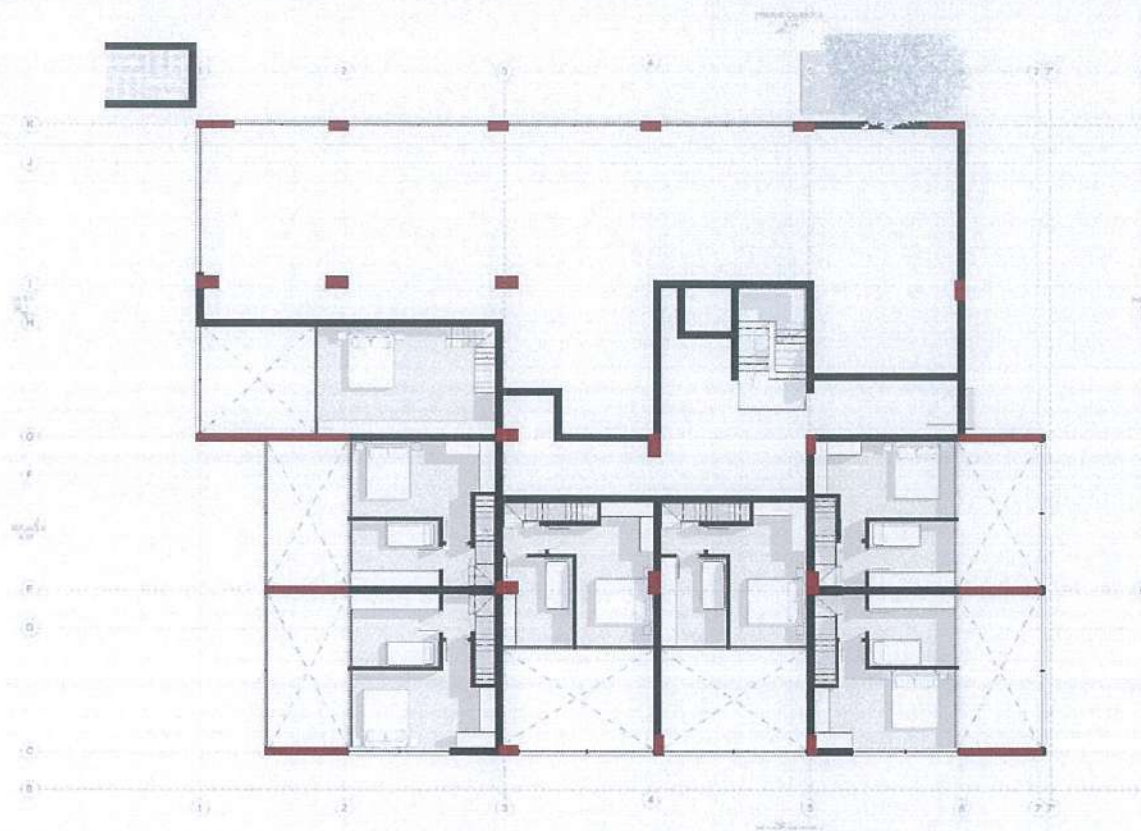


Figure 11. Planimetria e katit të ndërmjetëm Objekti A

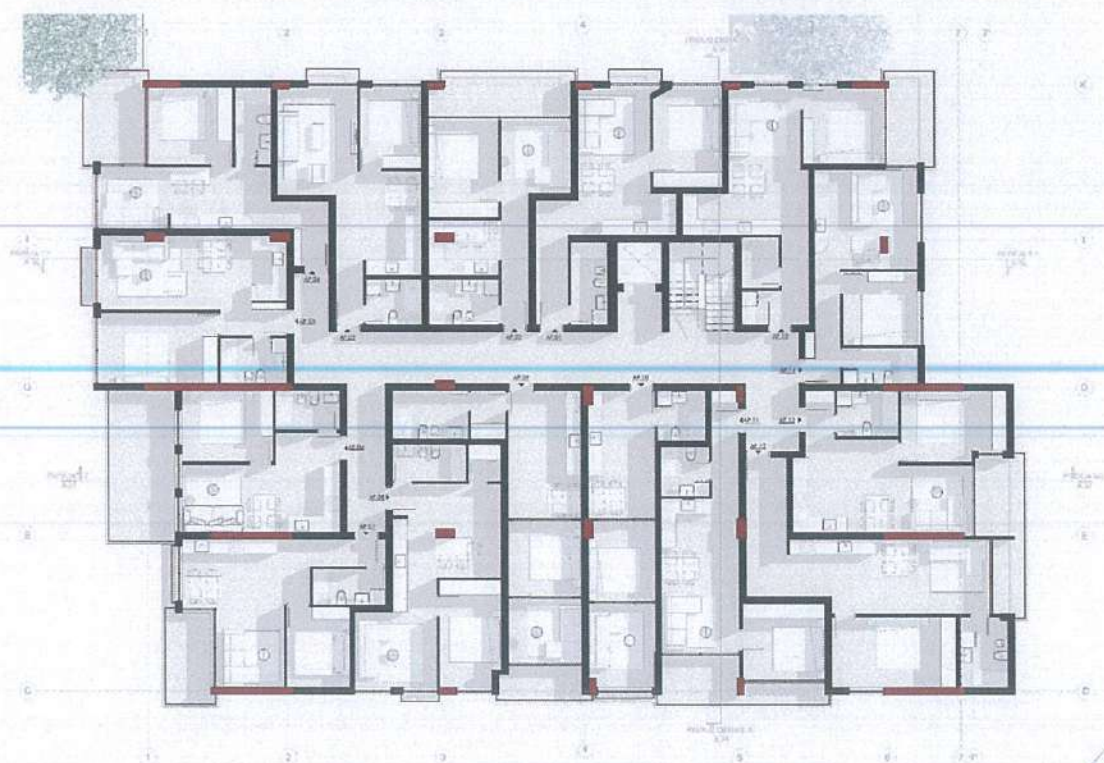


Figure 12. Planimetria e katit +1 Objekti A



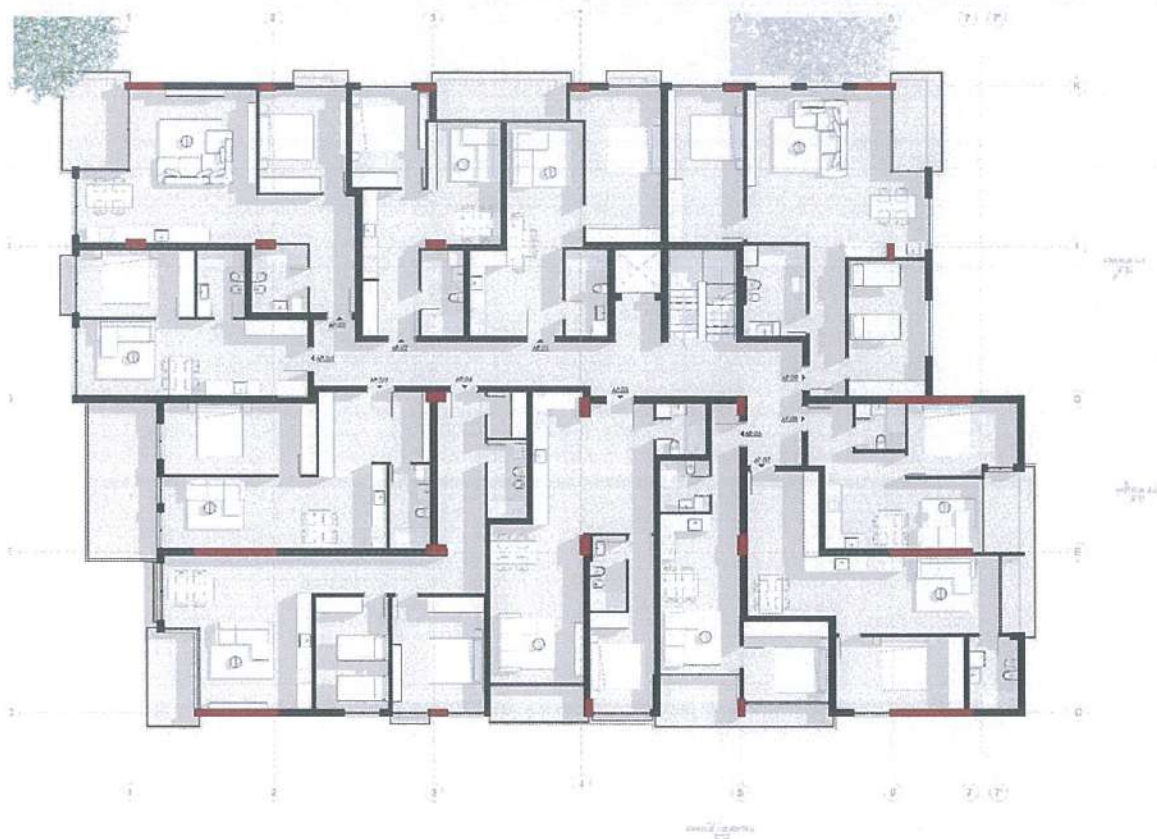


Figure 13. Planimetria e katit +2 Objekti A

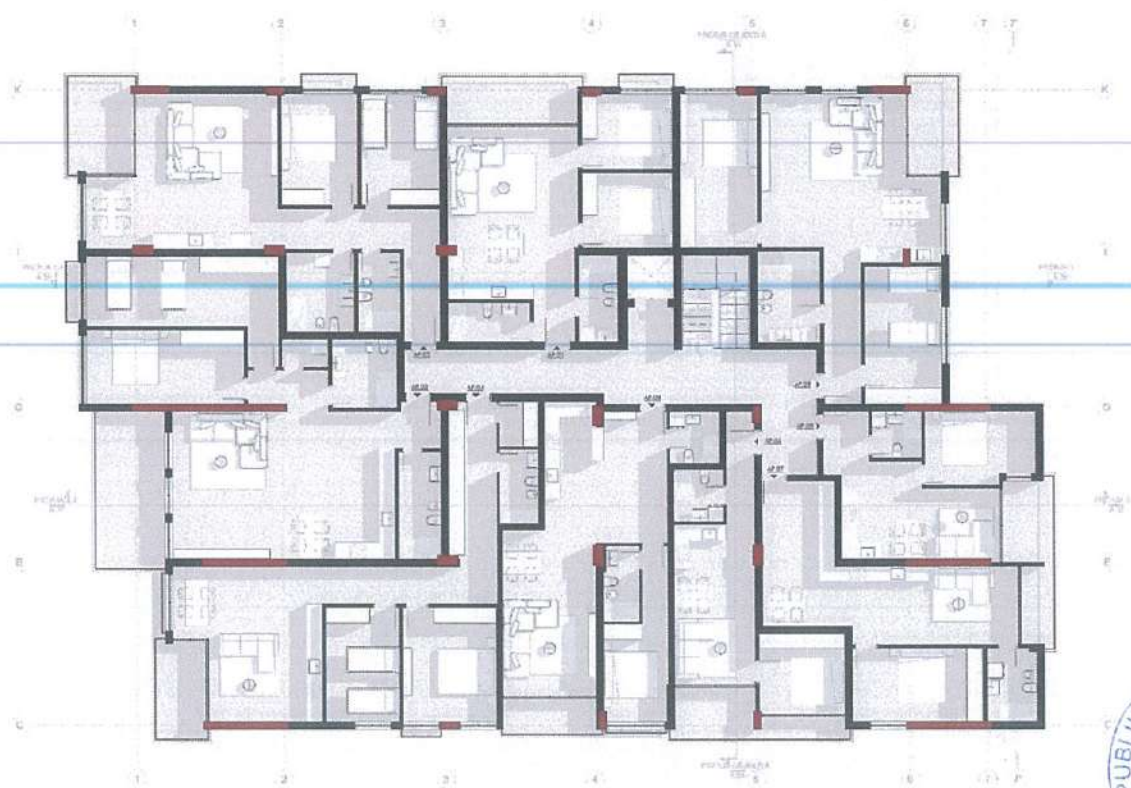


Figure 14. Planimetria e katit +3 Objekti A



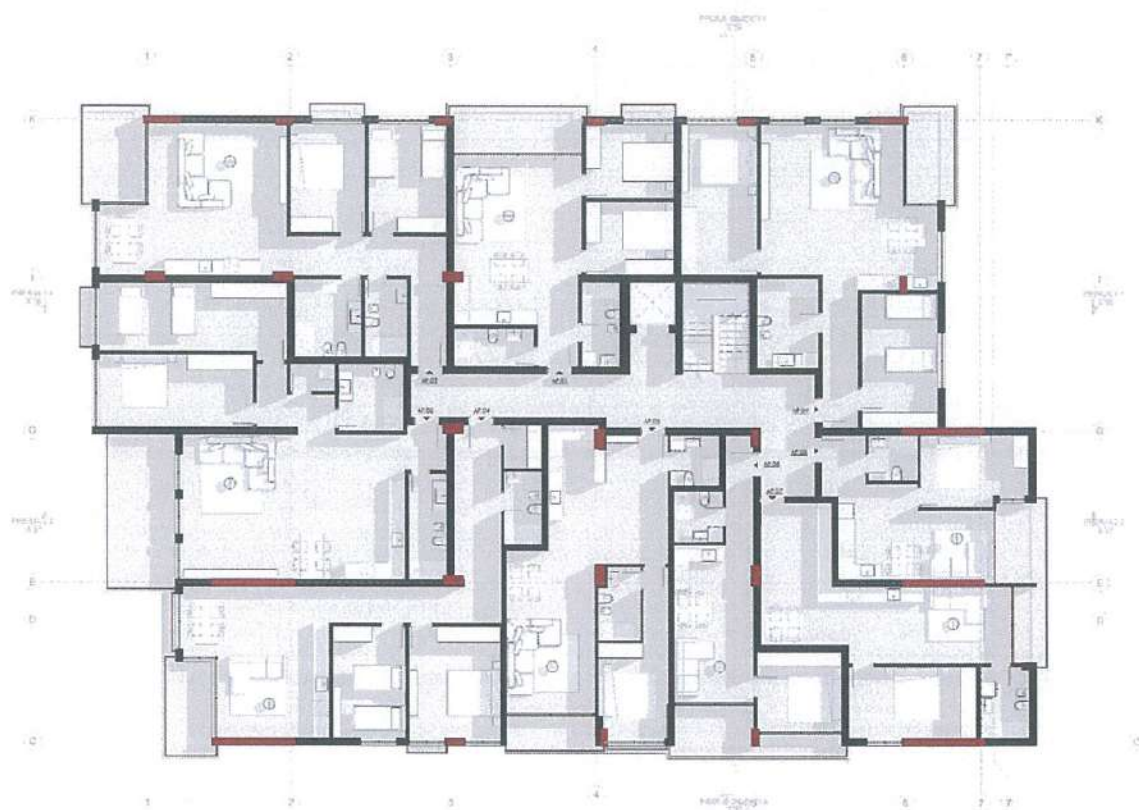


Figure 15. Planimetria e katit +4 Objekti A

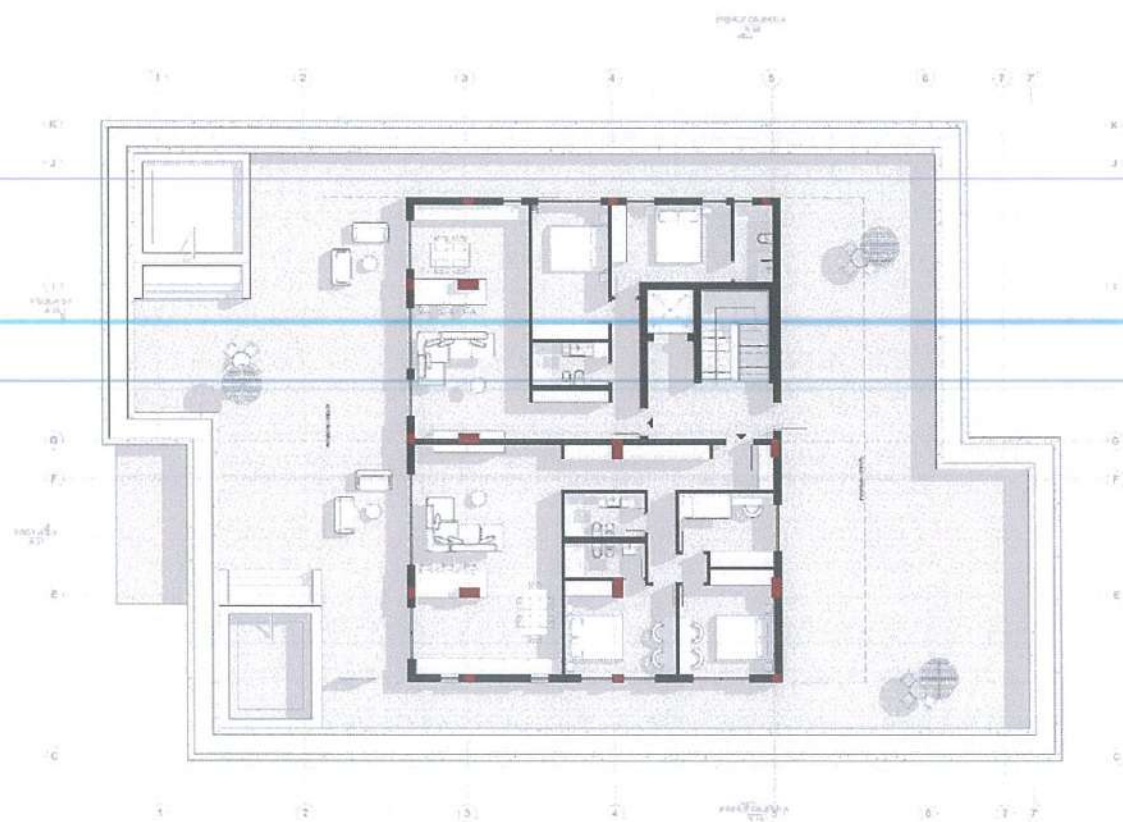


Figure 16. Planimetria e katit +5 Objekti A



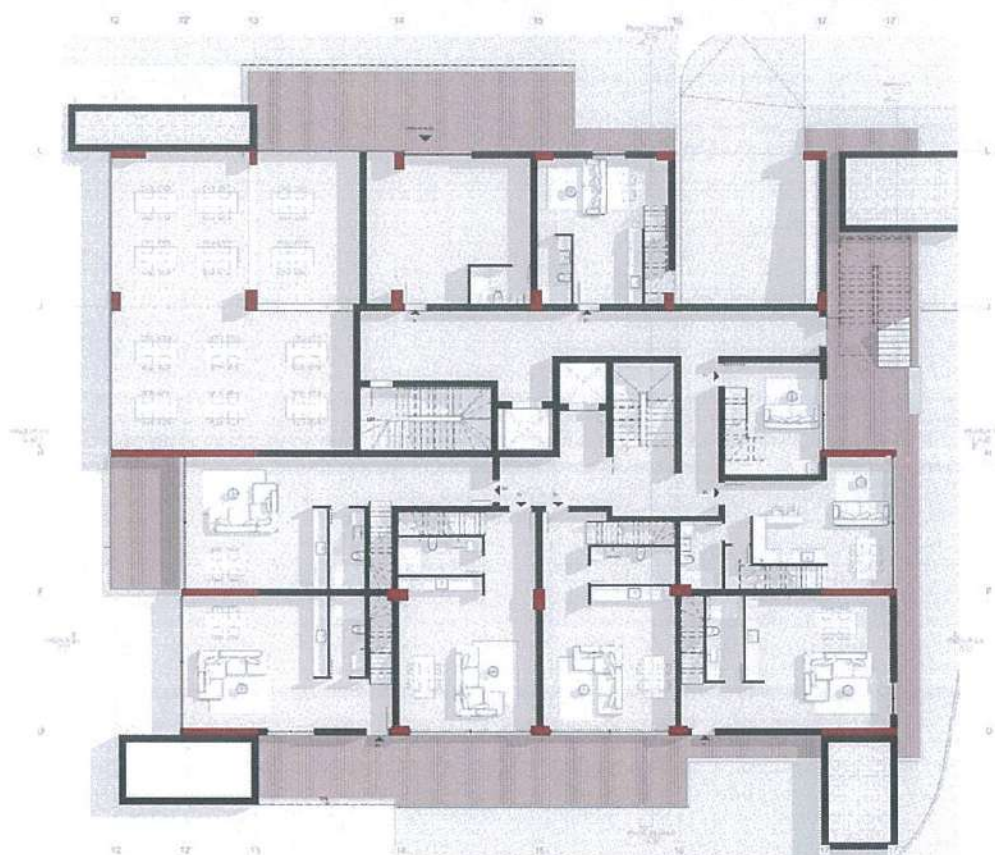


Figure 17. Planimetria e katit përdhe Objekti B



Figure 18. Planimetria e katit të ndërmjetëm Objekti B



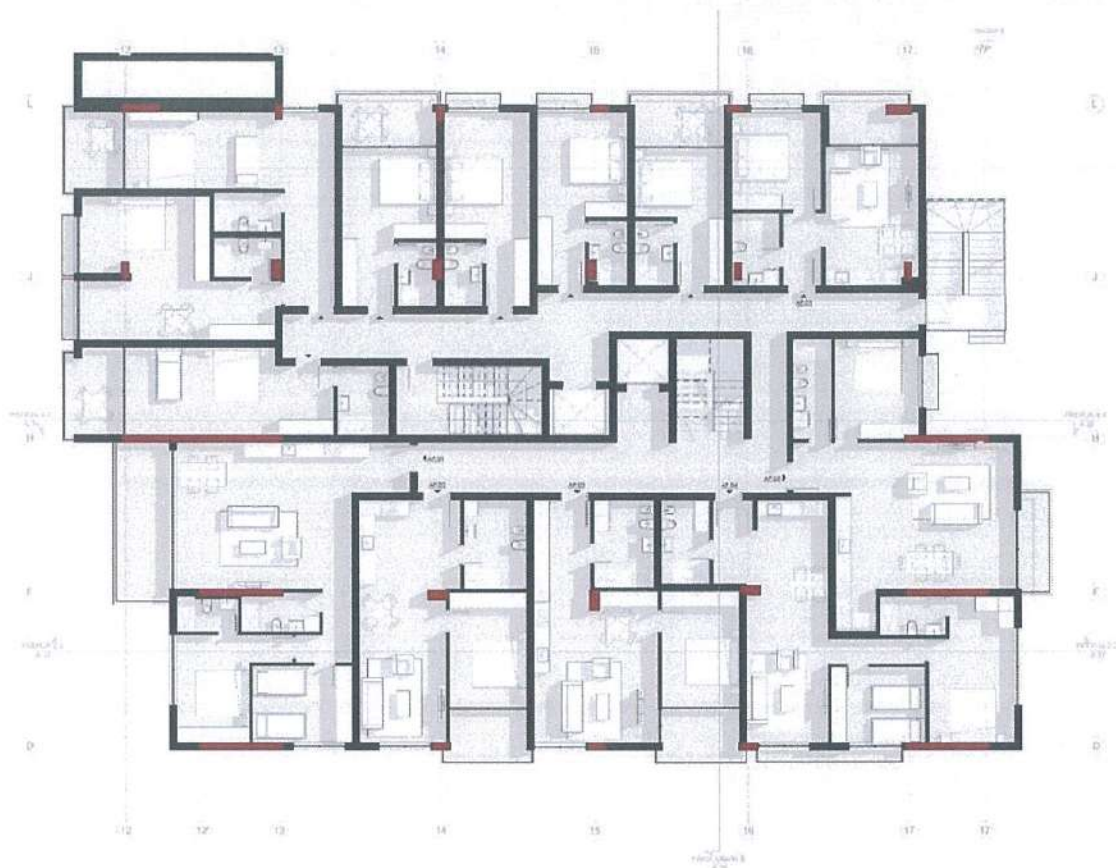


Figure 19. Planimetria e katit +1 Objekti B

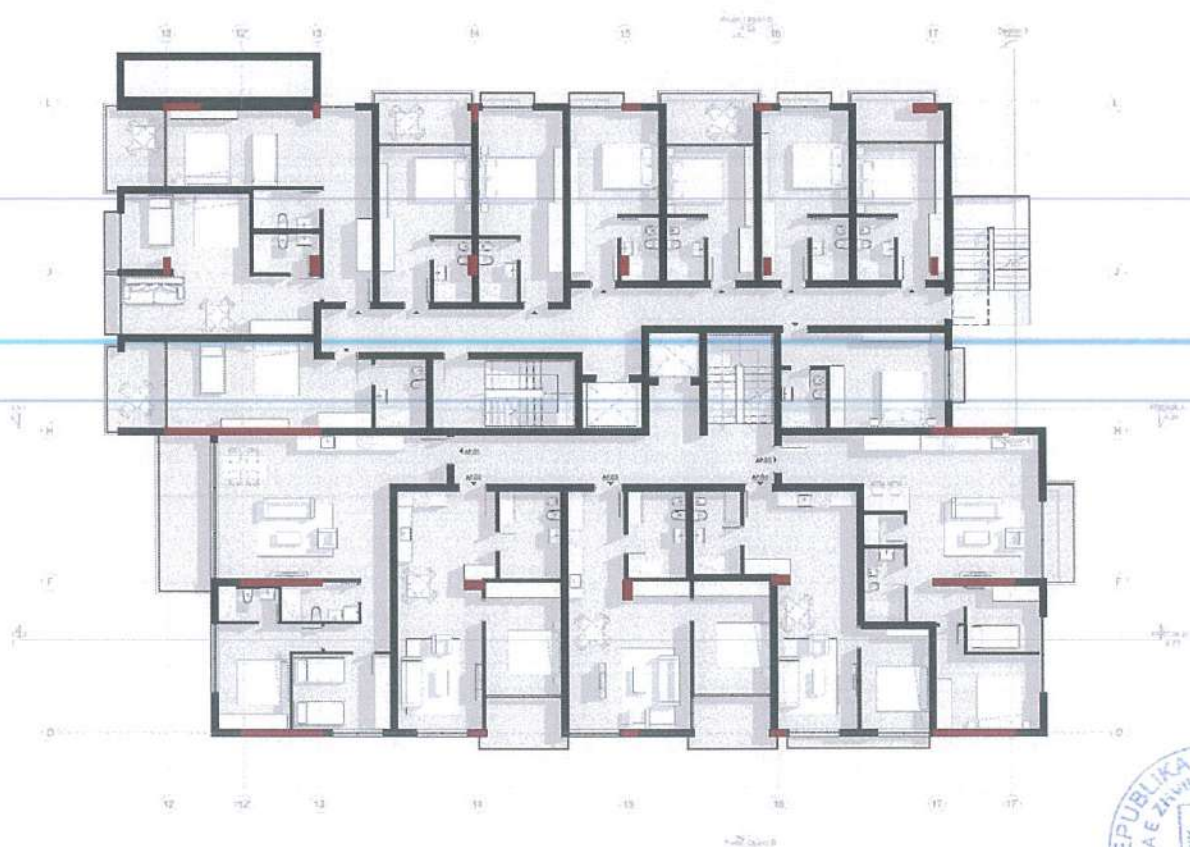


Figure 20. Planimetria e katit +2 Objekti B





Figure 21. Planimetria e katit +3 Objekti B

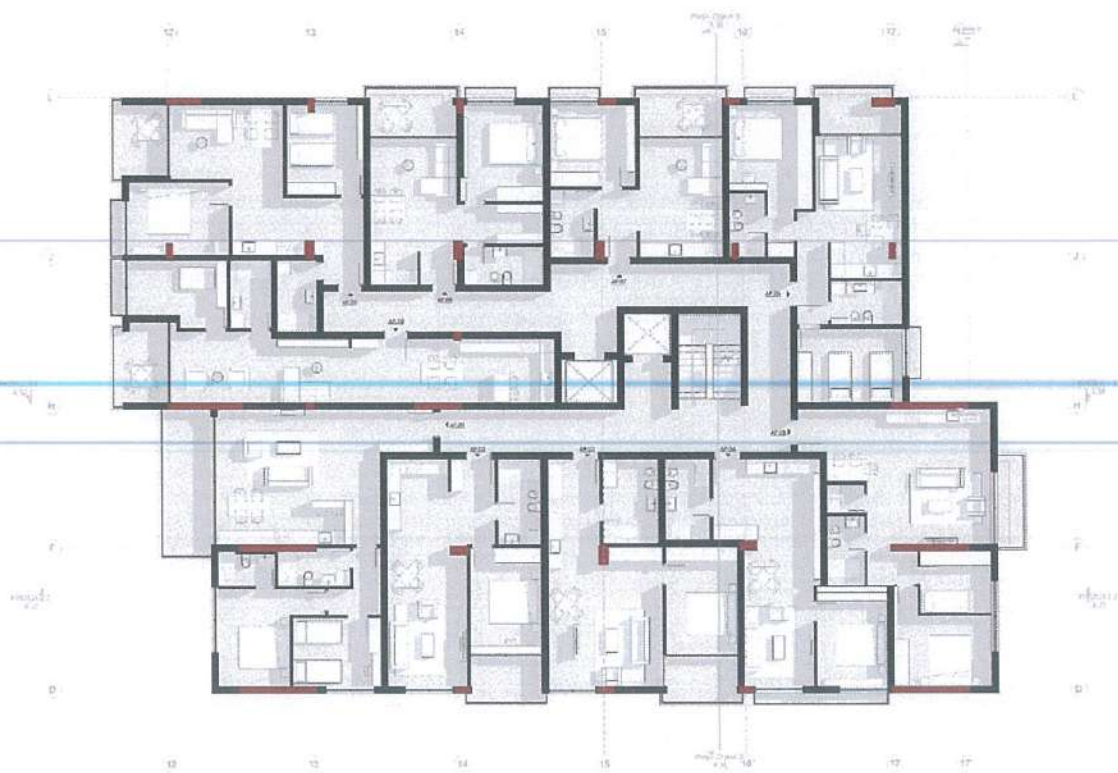


Figure 22. Planimetria e katit +4 Objekti B



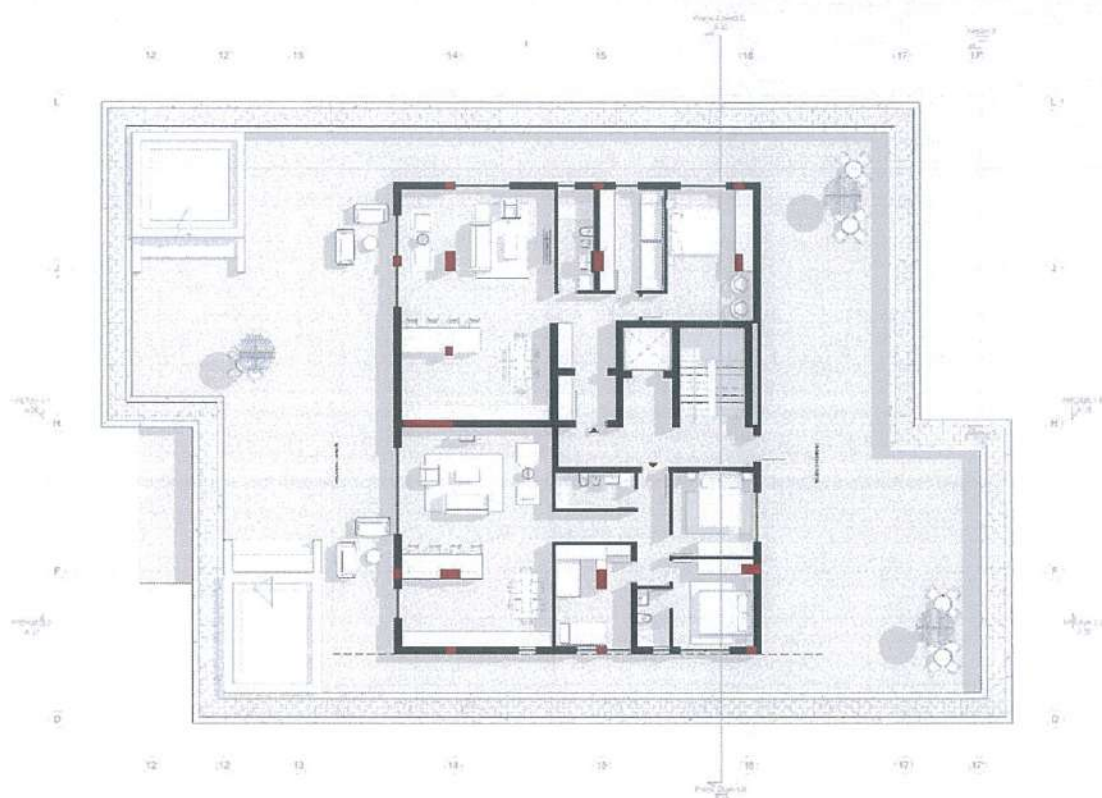


Figure 23. Planimetria e katit +5 Objekti B

Më poshtë paraqiten prerjet e strukturave.

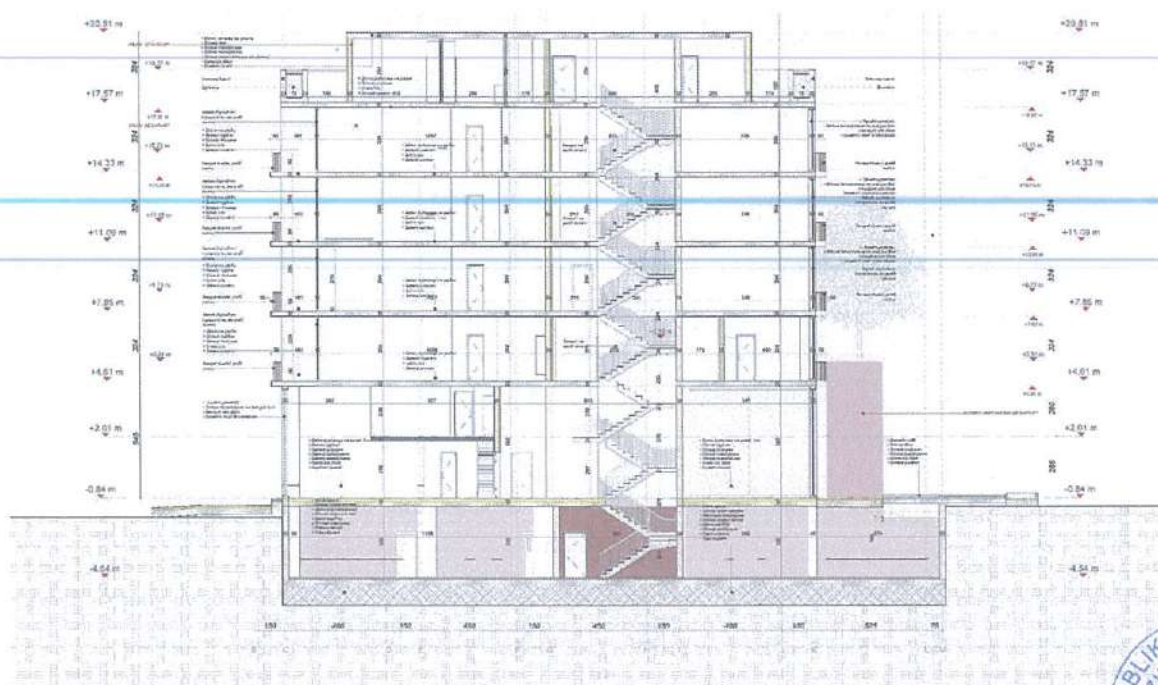


Figure 24. Prerje e objektit A

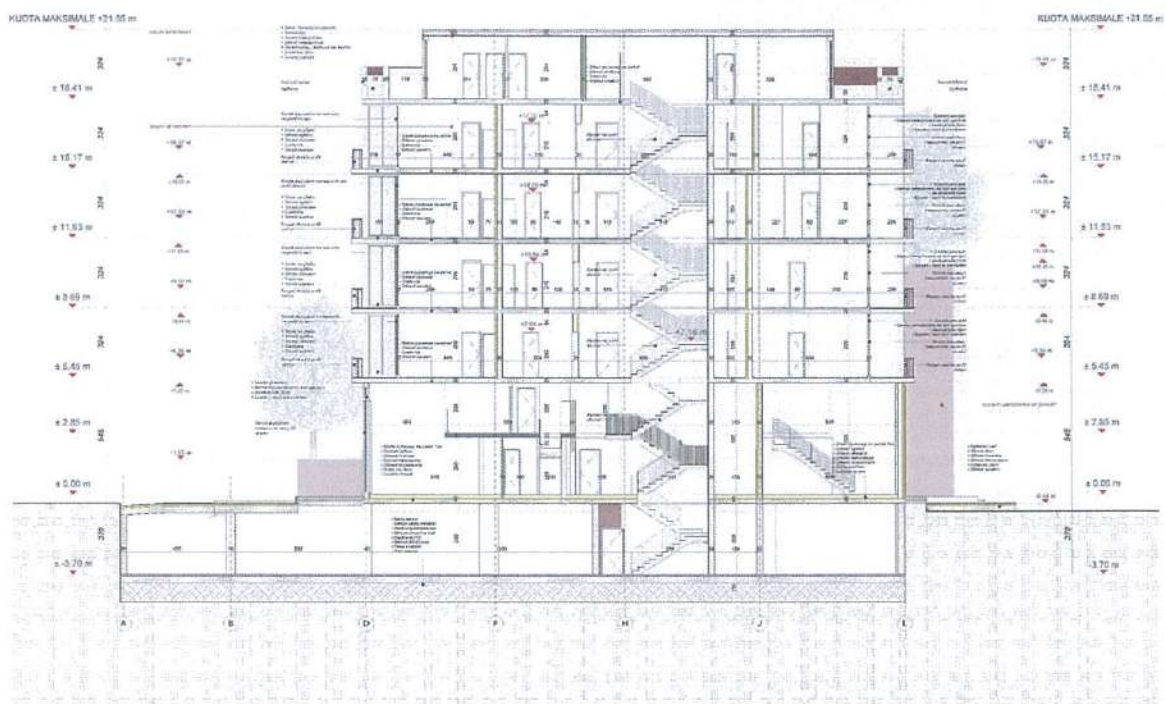


Figure 25. Prerje e objektit B

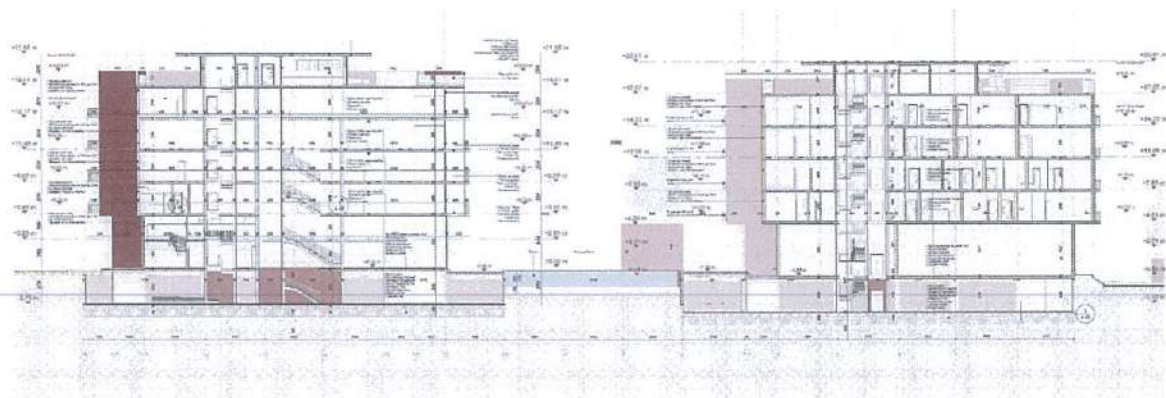


Figure 26. Prerje gjatësore e objekteve

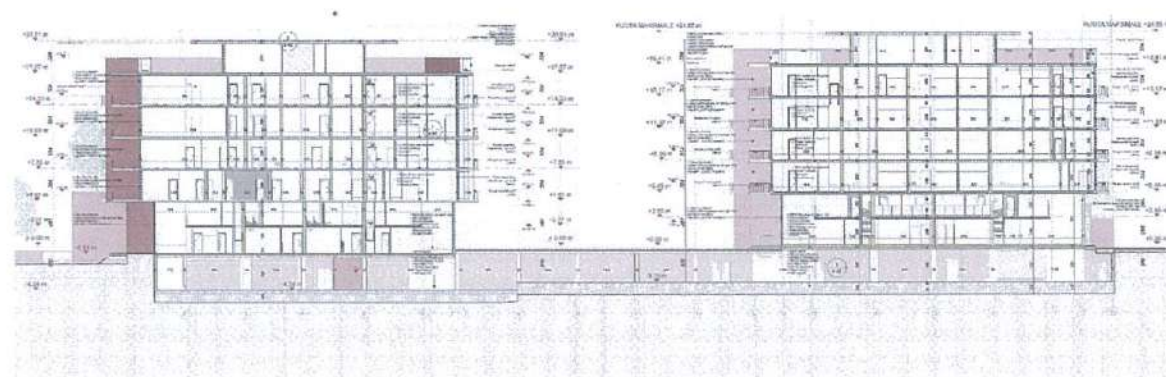


Figure 27. Prerje gjatësore e objekteve

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

Fasadat e objektit janë konceptuar me trajtim minimalist dhe ritëm të rregullt kompozicional, duke krijuar një identitet arkitektonik bashkëkohor dhe të unifikuar. Organizimi i hapjeve vertikale dhe ballkoneve krijon një raport të balancuar ndërmjet masivitetit të volumit dhe transparencës së sipërfaqeve të xhamuara, duke garantuar ndriçim natyral dhe komunikim vizual me ambientin e jashtëm.

Trajtimi përfundimtar i fasadës realizohet me suvatim cimentato me ngjyrim në tonalitete të kuqe/tokësore, i përshtatshëm për përdorim të jashtëm dhe rezistent ndaj kushteve atmosferike. Fasada kombinohet me elementë metalikë në ballkone dhe sipërfaqe të gjelbra dekorative në tarraca dhe pjesë të zgjedhura të objektit, duke kontribuar në integrimin vizual të ndërtesës me peizazhin dhe në përmirësimin e karakterit estetik të kompleksit.

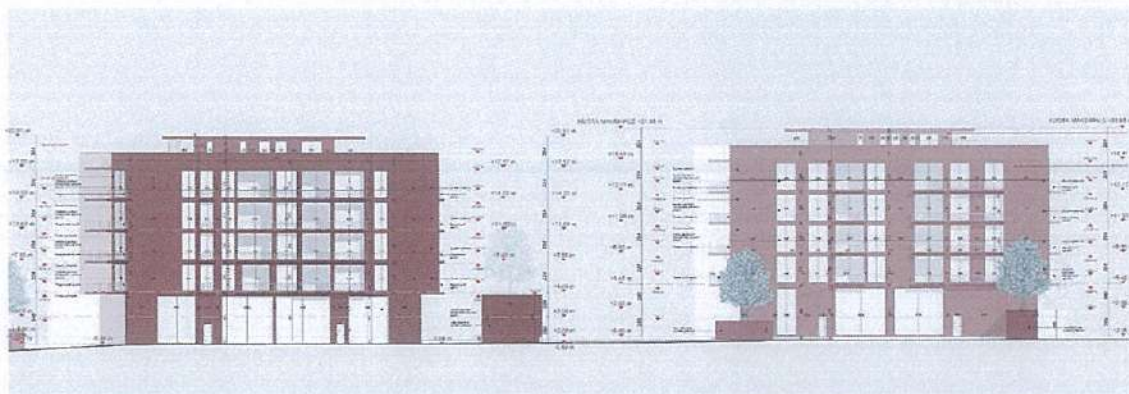


Figure 28. Pamje jugore



Figure 29. Pamje perëndimore

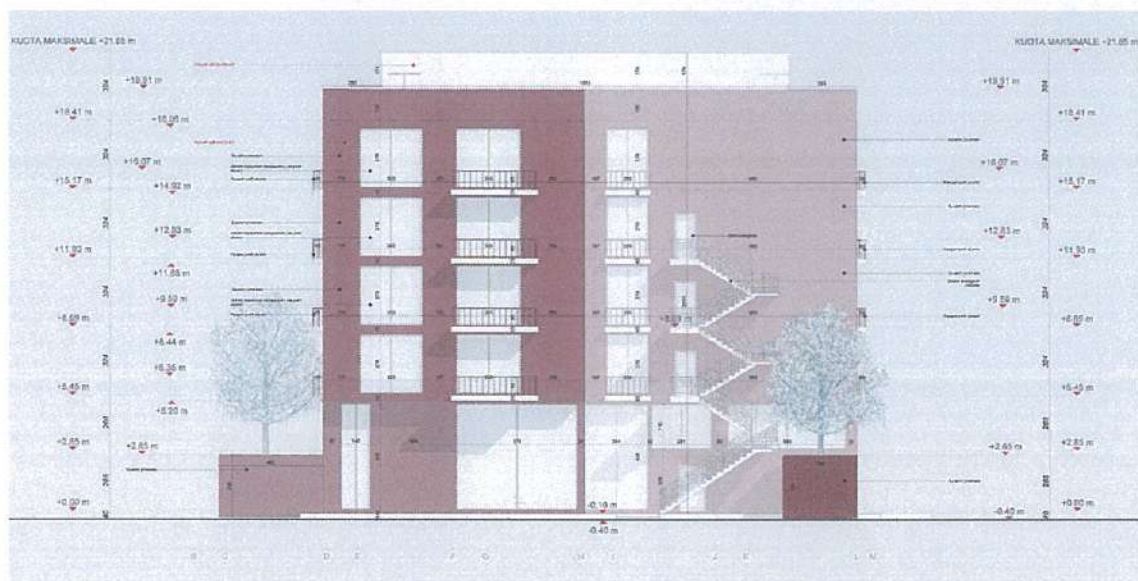


Figure 30. Pamje lindore

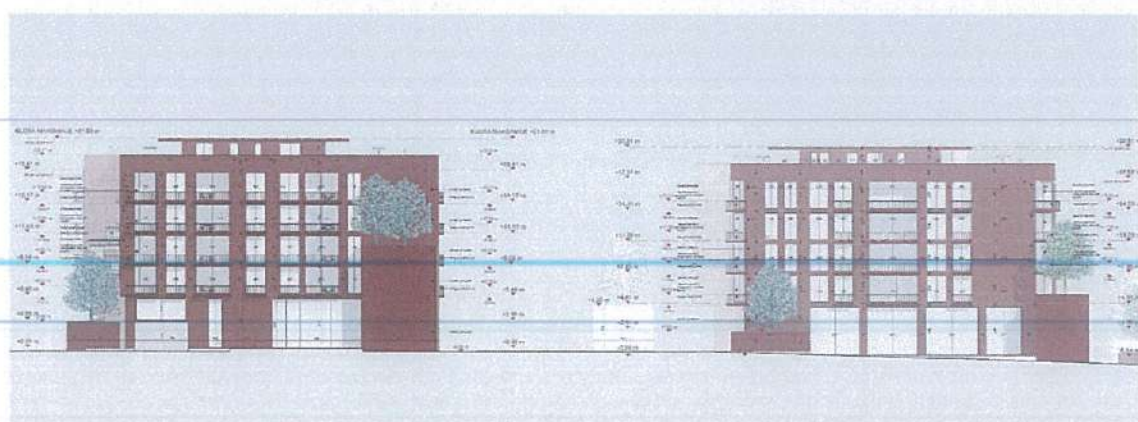


Figure 31. Pamje vertiore





Figure 32. Pamje 1



Figure 33. Pamje 2





Figure 34. Pamje 3

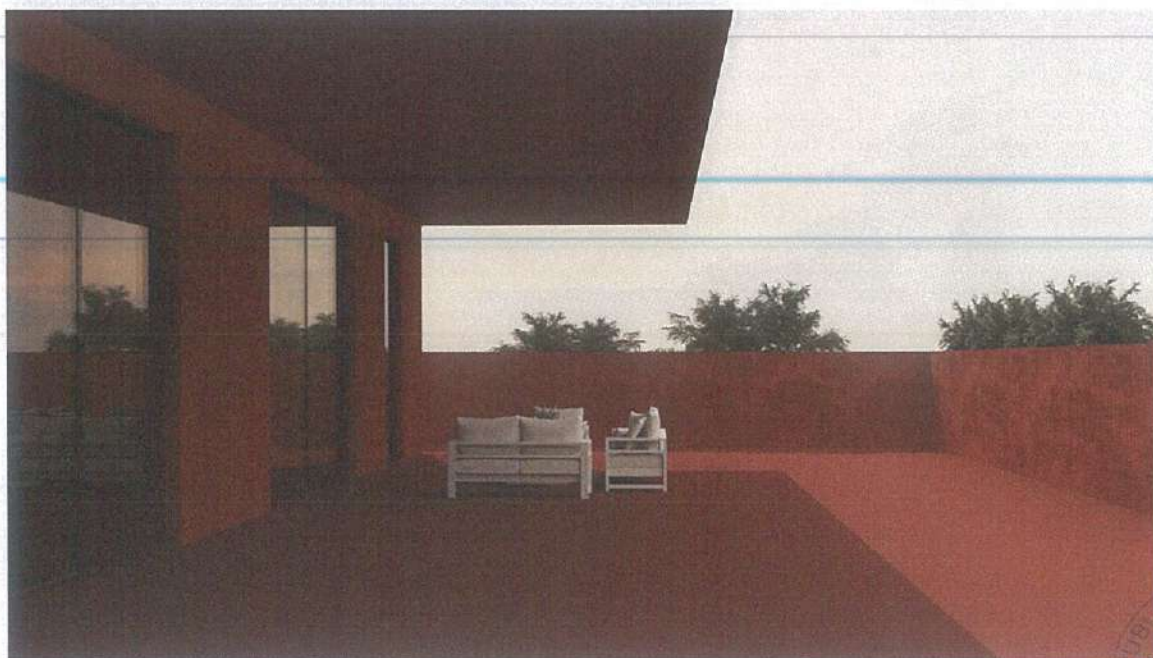


Figure 35. Pamje 4



3.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	5500 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura:	1567.802 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë (me ballkone):	9956.83 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit nëntokë:	3172 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	13128.83 m ²
Sipërfaqe e tarracave të shfrytëzueshme:	826.24 m ²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	28 %
Intensiteti i ndërtimit :	1.81
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	+21.65 m
Numri i kateve mbi tokë:	6 KATE
Numri i kateve nën tokë:	1 KAT

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 3140 ; Nr. pasurie 205/3

Distanca nga kufiri i pronës:

Veriu:	9.80 m - 4.70 m
Lindja:	6.49m - 14.51 m
Jugu:	7.16 m - 15.37 m
Perëndimi:	15.18m - 17.93m

3.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Kati nëntokë (bodrumi) do të jetë i shtrirë në dy kuota: në kuotën -4.54 m dhe -3.70 m nga niveli i kuotës së sistemuar të trotuarit. Niveli nëntokë është zonuar në dy zona funksionale kryesore: Pjesa e parkimit, dhe pjesa e shërbimeve të nevojshme nëntokë. 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, mbizotëron gjelbërimi, sheshi i lirë për lëvizje, etj.

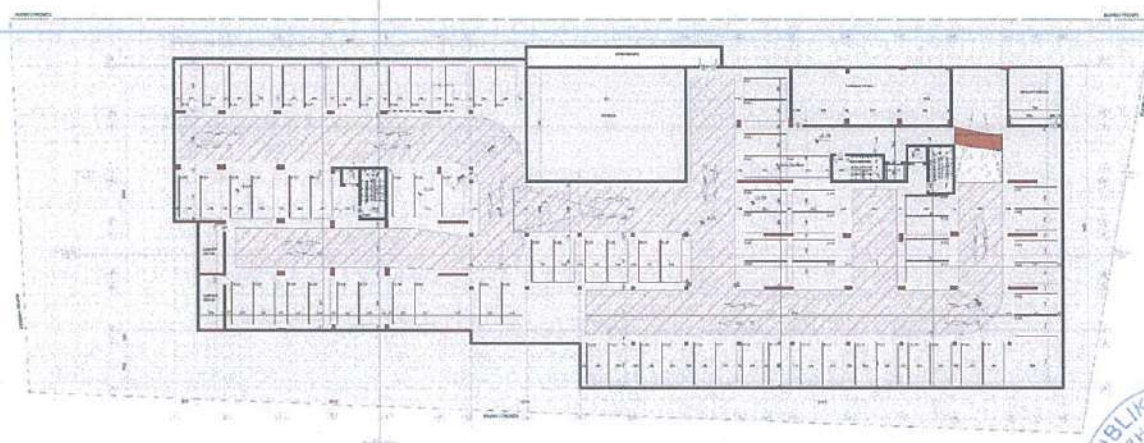


Figure 36. Plani i parkimit të kompleksit

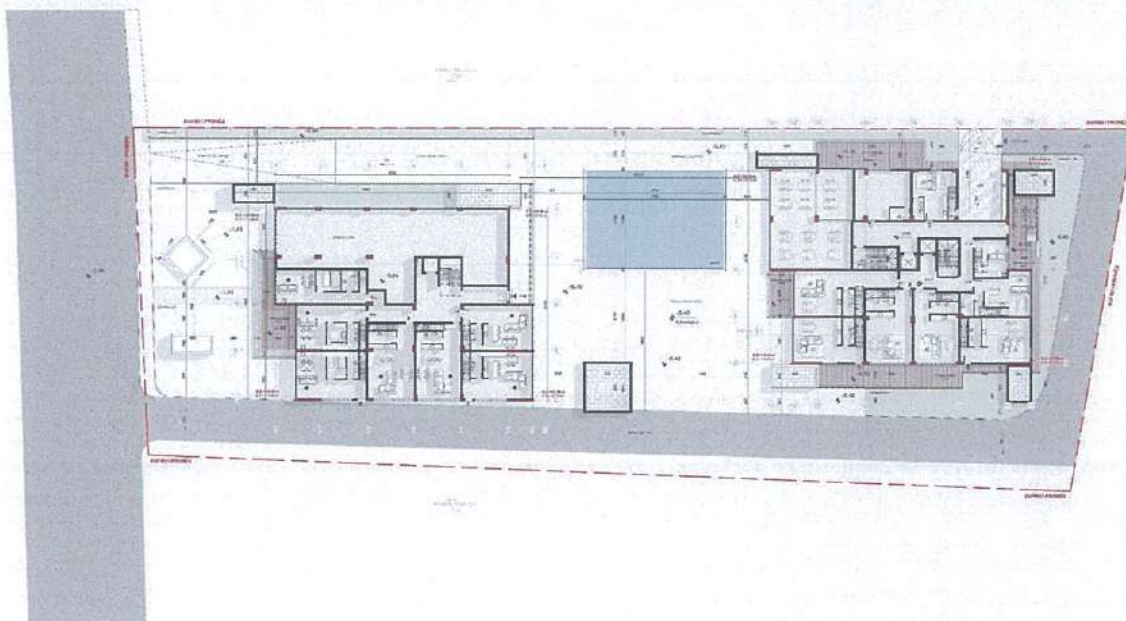


Figure 37. Plansistemimi i kompleksit

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

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 tjetra do të jetë unazë për të krijuar akses në strukturat turistike që do të zhvillohen në zonë. 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.

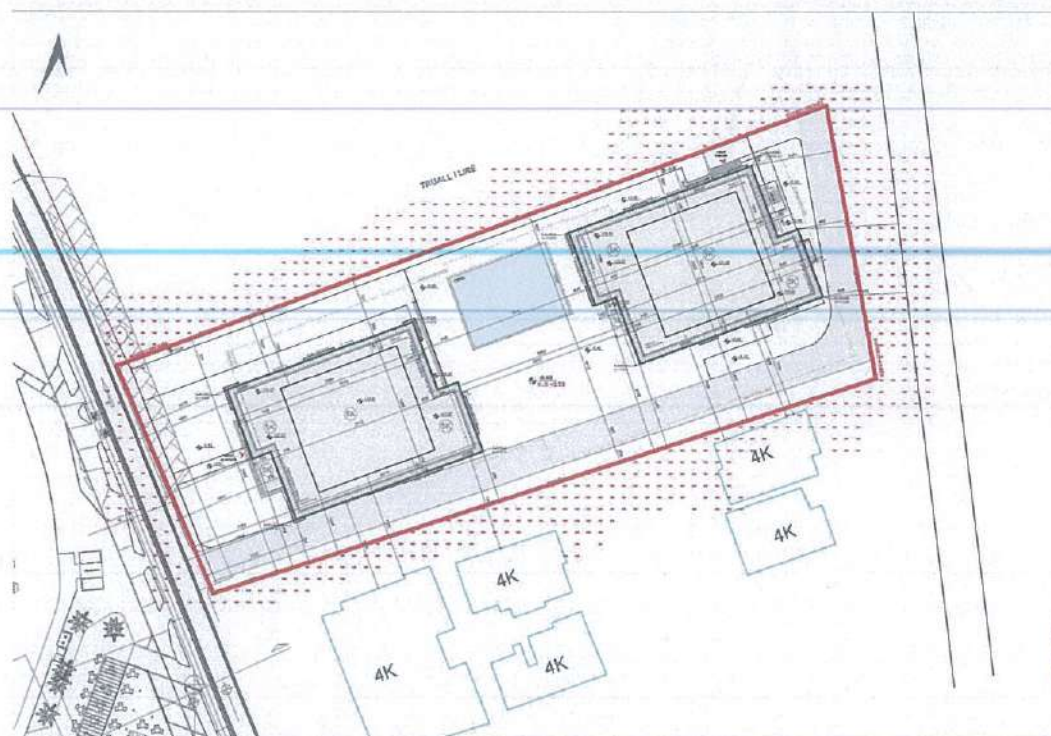


Figure 38. Planvendosje e objektit

