REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KËSHILLI I MINISTRAVE

KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "KOMPLEKS BANIMI DHE HOTELERI 1, 2, 3, 4, 5, 6 KATE MBITOKË DHE 1, 2 KATE NËNTOKË, NË RADHIMË VLORË" ME ZHVILLUES "MËHILLAJ" SH.P.K.

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z.BLENDI GONXHJA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.28, Datë 16.07.2025

PROJEKTUES:
COBE
"ATELIER 4" Sh.p.k. Lic 5063/11

ZHVILLUES:
"MËHILLAJ" Sh.p.k.

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme 3

1.1. Baza Ligjore 3

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar 3

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor 4

2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së 4

2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim 5

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese 5

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit 7

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara 7

4.2. Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturat 21

4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit 23

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet 23

4.5. Mobilim urban/Hapësira rekreative dhe argëtuese 23

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës 24

5.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave 24

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA TIRANË

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "KOMPLEKS BANIMI DHE HOTELERI 1, 2, 3, 4, 5, 6 KATE MBITOKË DHE 1, 2 KATE NËNTOKË, NË RADHIMË VLORË" me zhvillues "MËHILLAJ" SH.P.K. , bazuar në:

- *Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar neni 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.*
- *Vendimin nr.1, datë 16.10.2017 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Vlorë"*

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 13 550 m², përgjatë rrugës nacionale Radhimë - Vlorë, në zonën kadastrale 3140, Vlorë. Prona kufizohet në jug nga një objekt 4-katësh, në perëndim nga një objekt 3-katësh, në lindje nga një objekt 4-katësh.



Fig. 1. Vendndodhja në lidhje me zonën (pozicioni gjeografik)



Fig. 2. Vendndodhja në lidhje me qytetin e Vlorës (pozicioni gjeografik)

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në Rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë, të miratuar nga Këshilli Kombëtar i Territorit, me Vendimin nr. 1, datë 16.10.2017, të Këshillit të Ministrave, "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë", për zonën e interesit, parcela që do të zhvillohet është e vendosur në 3 njësinë strukturore OR.UB.8.822 dhe OR.UB.8.1642 dhe OR.IN.1643, në sistemin territorial UB dhe IN, ku përdorimi i tokës është S. Shërbime, Aktivitete Shoqerore dhe Argëtim. Kategori të tjera të lejuara për këtë zonë janë: S.2_Zonë hotelesh / Shërbime Turistike.

Objekti që do të ndërtohet është projektuar në përputhje me të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës në "Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë".

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

Më poshtë paraqiten hartat e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë, në të cilat evidentohet se propozimi i projektit:
"KOMPLEKS BANIMI DHE HOTELERI 1, 2, 3, 4, 5, 6 KATE MBITOKË DHE 1, 2 KATE NËNTOKË, NË RADHIMË VLORË", i paraqitur në dosjen e projektit bashkëlidhur, është në përputhje me parashikimet e Planit të Përgjithshëm Vendor dhe me kërkesat për zhvillimin e ardhshëm të zonës.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në studim ndodhet përgjatë rrugës nacionale, në 3 njësi strukturore OR.UB.8.822 dhe OR.UB.8.1642 dhe OR.IN.1643, Vlorë me Nr. Pasurie: 405/23, 405/24, 405/25, 405/26/1
dhe Zona Kadastrale: 3140 me siperfaqe 13 550m².

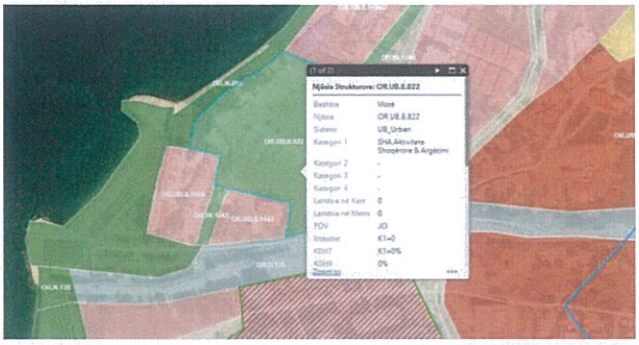


Fig .3. Harta e Njësisë Strukturore OR.UB.8,822, Vlorë



Fig .4. Harta e Njësisë Strukturore OR.B.1643 Vlorë

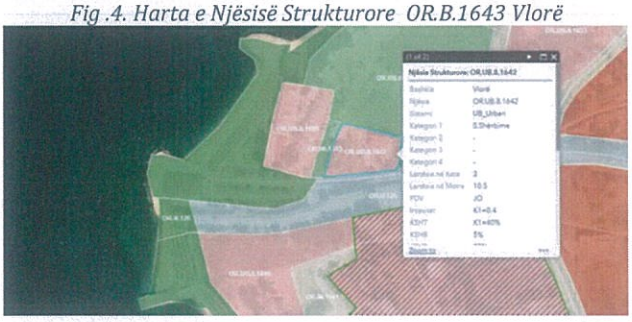


Fig .5. Harta e Njësisë Strukturore OR.B.1642 Vlorë

E pozicionuar në afërsi me vijën bregdetare, prona përfiton nga lidhja e drejtpërdrejtë me detin dhe nga aksesi në një prej akseve kryesore rrugore, duke mundësuar një lidhje të drejtpërdrejtë me zonën Prona kufizohet në jug nga një objekt 4-katësh, në perëndim nga një objekt 3-katësh, në lindje nga një objekt 4-katësh.. Më poshtë janë paraqitur foto të gjendjes ekzistuese të pronës.



Fig 6. Fragmente nga gjendja ekzistuese

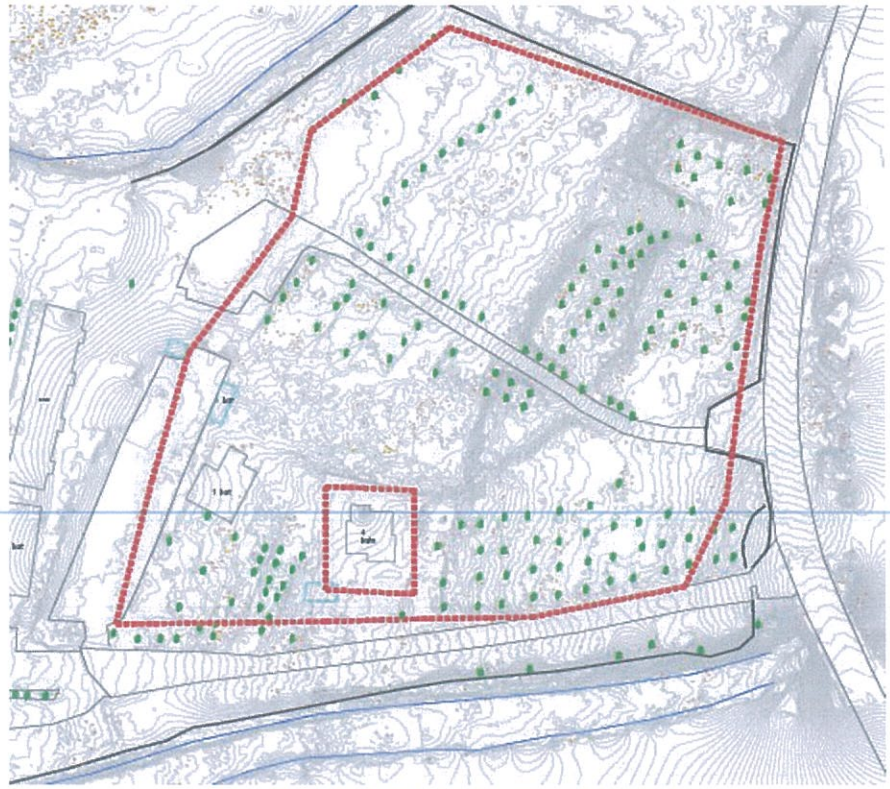


Fig 7. Plani i rilevimit topografik të parcelave

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANË

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

KONCEPTI

Kompleksi është projektuar si një qendër e integruar banimi dhe hotelerie elitare, e cila harmonizon nevojat rezidenciale me funksionet e shërbimit turistik dhe hotelerisë me standarde të larta. Arkitektura karakterizohet nga volume të pastra, të shkallëzuara në mënyrë që të ndjekin konfigurimin natyror të terrenit kodrinor dhe të evitojnë barrierat vizuale. Godinat përbëhen nga funksionet e mëposhtme:

- Hoteleri (OBJ 3, 4, 10),
- Njësi banimi, apartamente(OBJ 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9).
- Hapësira rekreative
- Planimetria e nëntokës përbëhet nga dy kat me sipërfaqe prej 14 024m². Aksesimi realizohet nëpërmjet 3 rampave për automjete te cilat janë të vendosura në sistemim. Qarkullimi i automjeteve organizohet nëpërmjet një rruge me dy sense lëvizjeje, duke respektuar standardet e qarkullimit për hapësirat e parkimit. Nëntokat janë të ndara në: nëntokë hoteli (OBJ 10), nëntokë e objekteve (OBJ 1, 2, 3, 4) dhe nëntokë e objekteve (OBJ 5, 6, 7, 8, 9),

Objekte Banimi (OBJ 1; 2; 5; 6; 7; 8; 9)

Në total janë parashikuar 7 objekte banimi (OBJ 1; 2; 5; 6; 7; 8; 9) me 1, 2, 3, 4, 5, 6 kate mbi tokë. Objektet 1, 2, 6, dhe 7 përbëhen nga kate të ndryshme deri në 5 kate me apartamente 1+1 dhe 2+1, ndërsa objektet 8 dhe 9 përbëhen nga kate të ndryshme deri ne 6 kate me apartamente 1+1 dhe 2+1.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANË

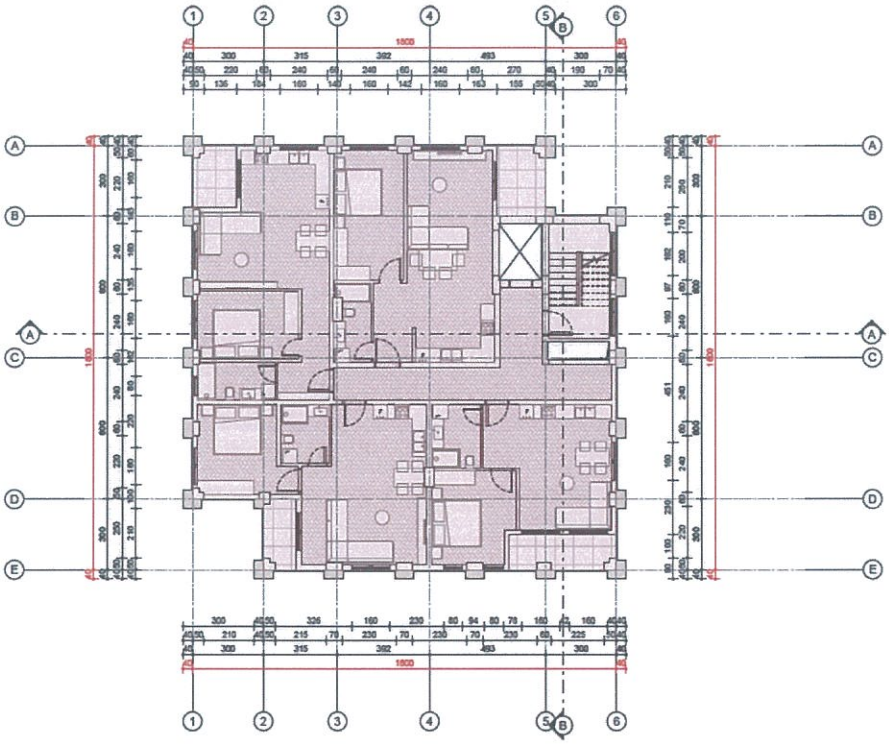


Fig 8. Planimetri e katit përdhe, Objekti 1/ 2



Fig 9. Fasada Jugore, Objekti 1/2

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TIRANËS
SEKRETARIATI

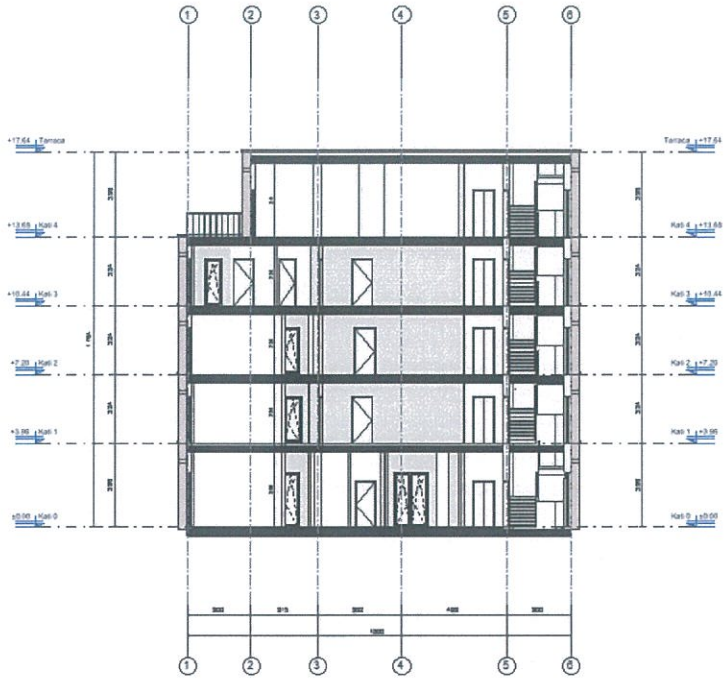


Fig 10. Prerje 1-1, Objekti 1/2

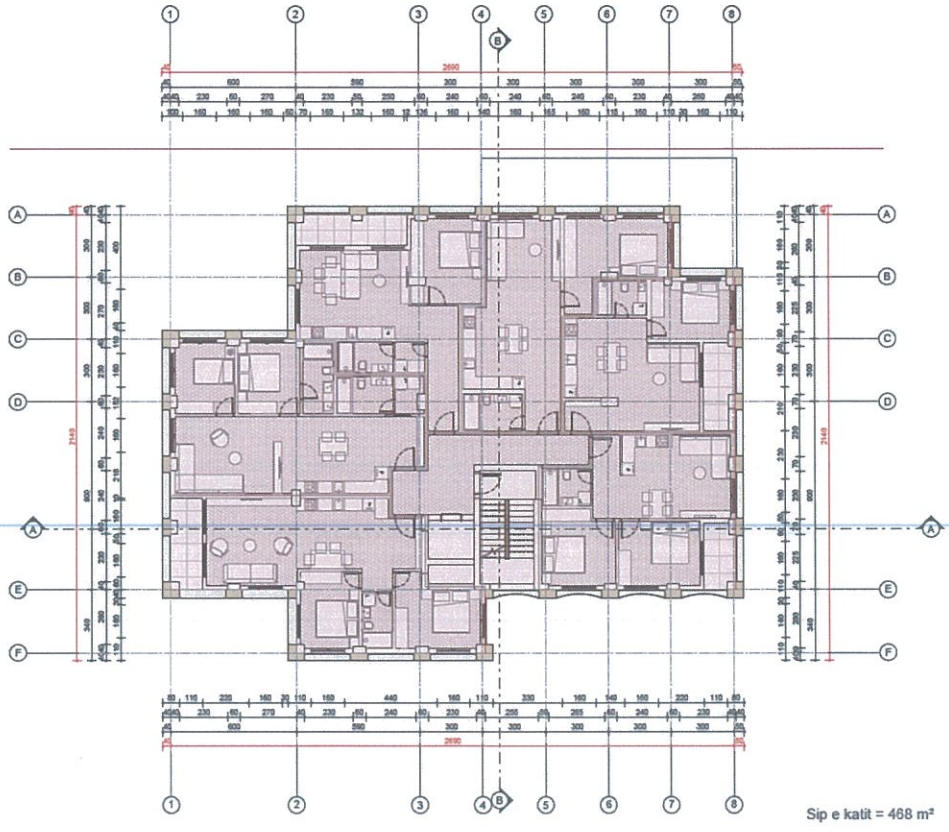


Fig 11. Planimetri e katit 1, Objekti 5

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANË

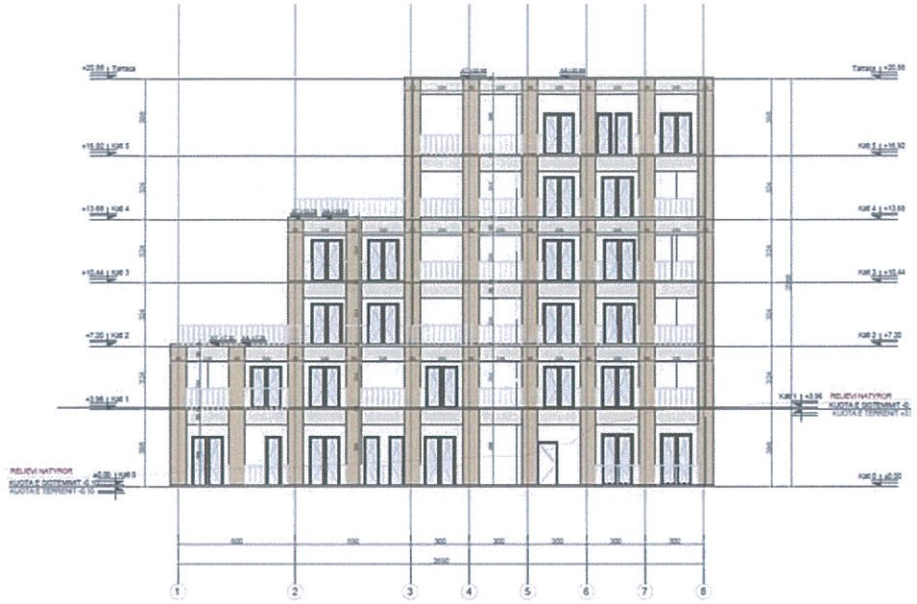


Fig 12 Fasada jugore, Objekti 5

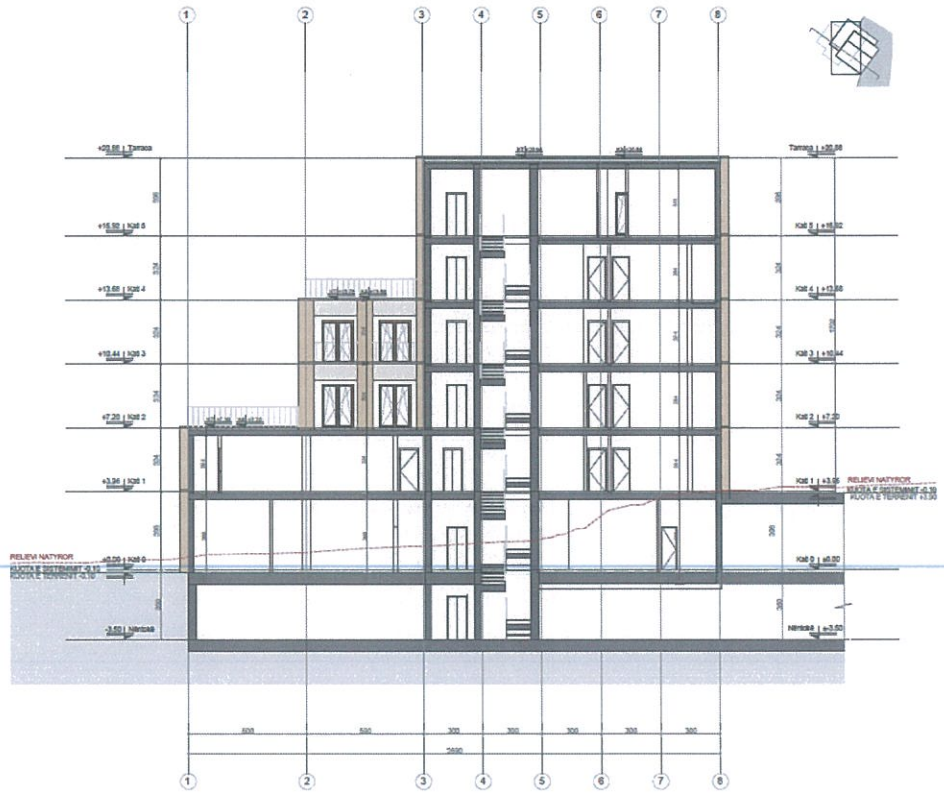


Fig 13. Prerje 1-1,, Objekti 5

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT - SEKRETARIA TIRANË

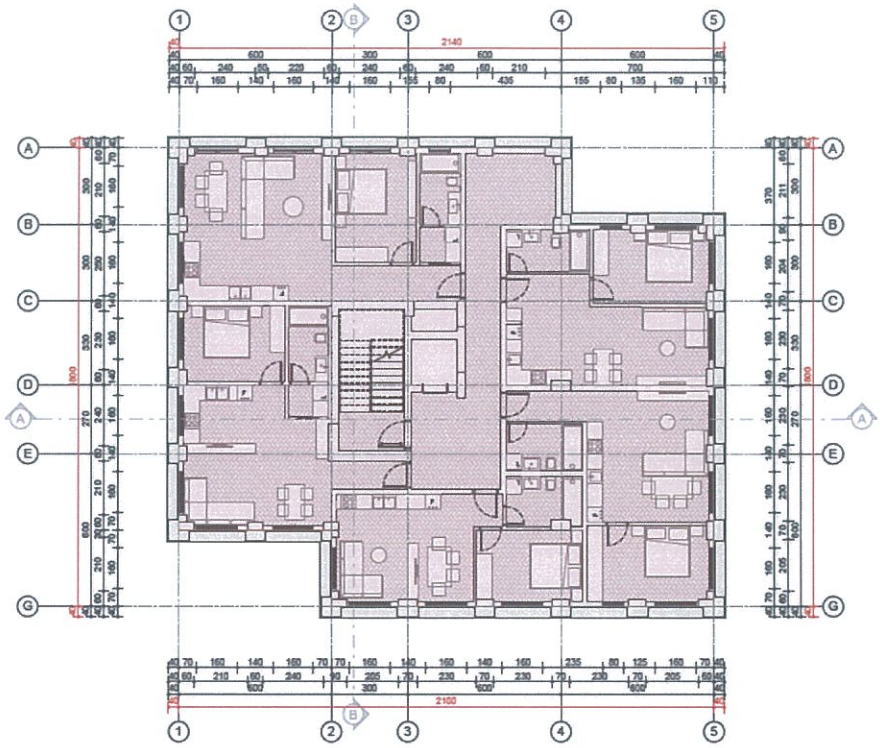


Fig 14. Planimetri e katit përdhe, Objekti 6

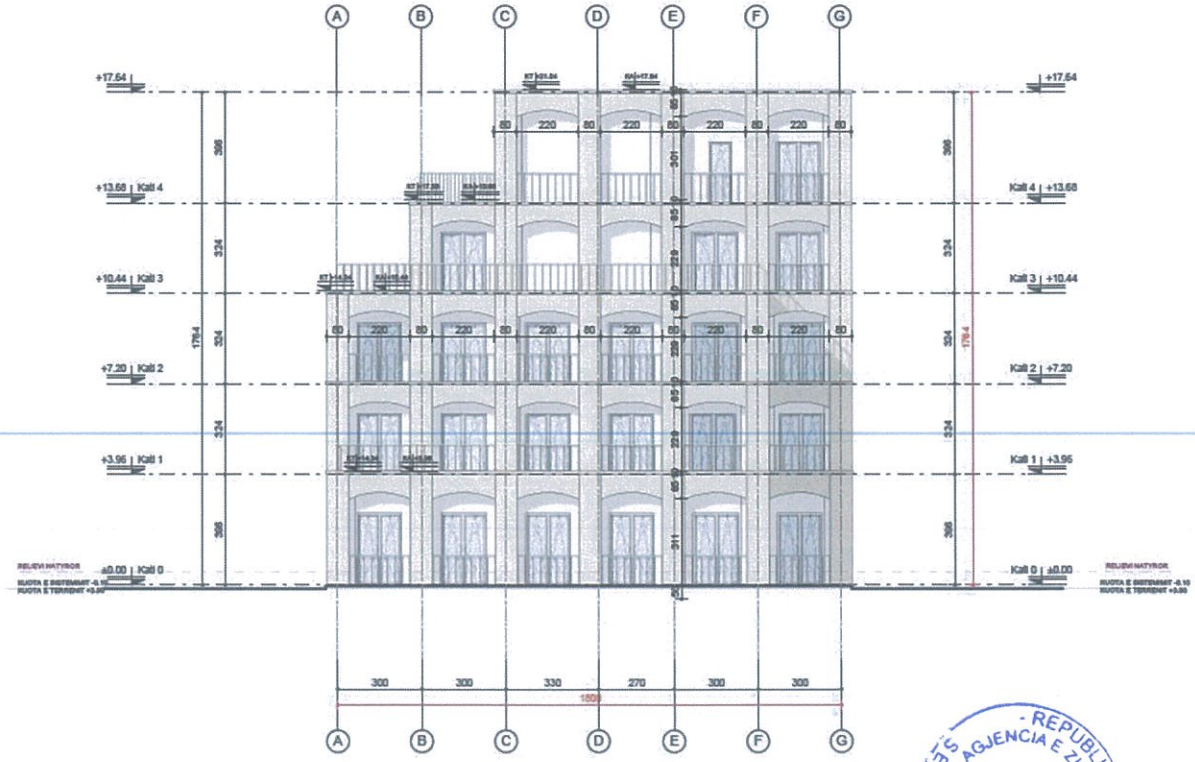


Fig 15. Fasada Perëndimore, Objekti 6

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA TIRANË

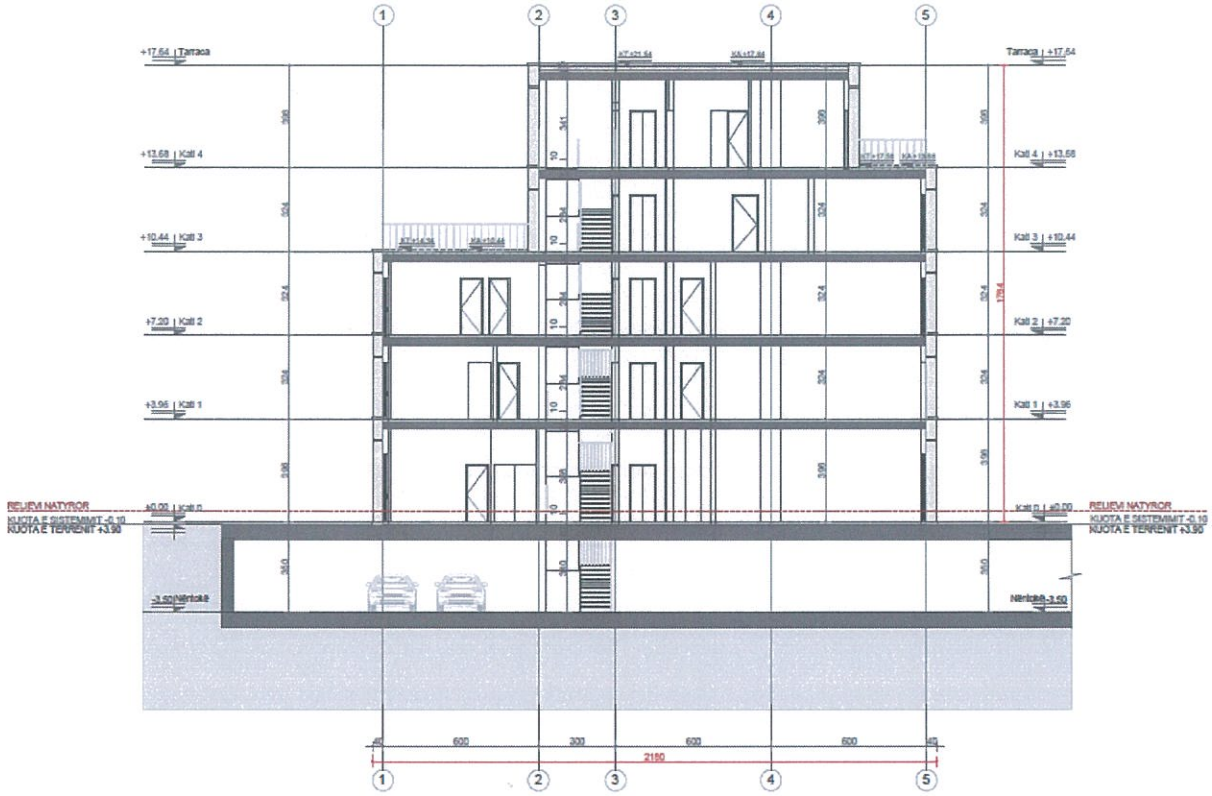


Fig 16. Prerje 1-1, Objekti 6

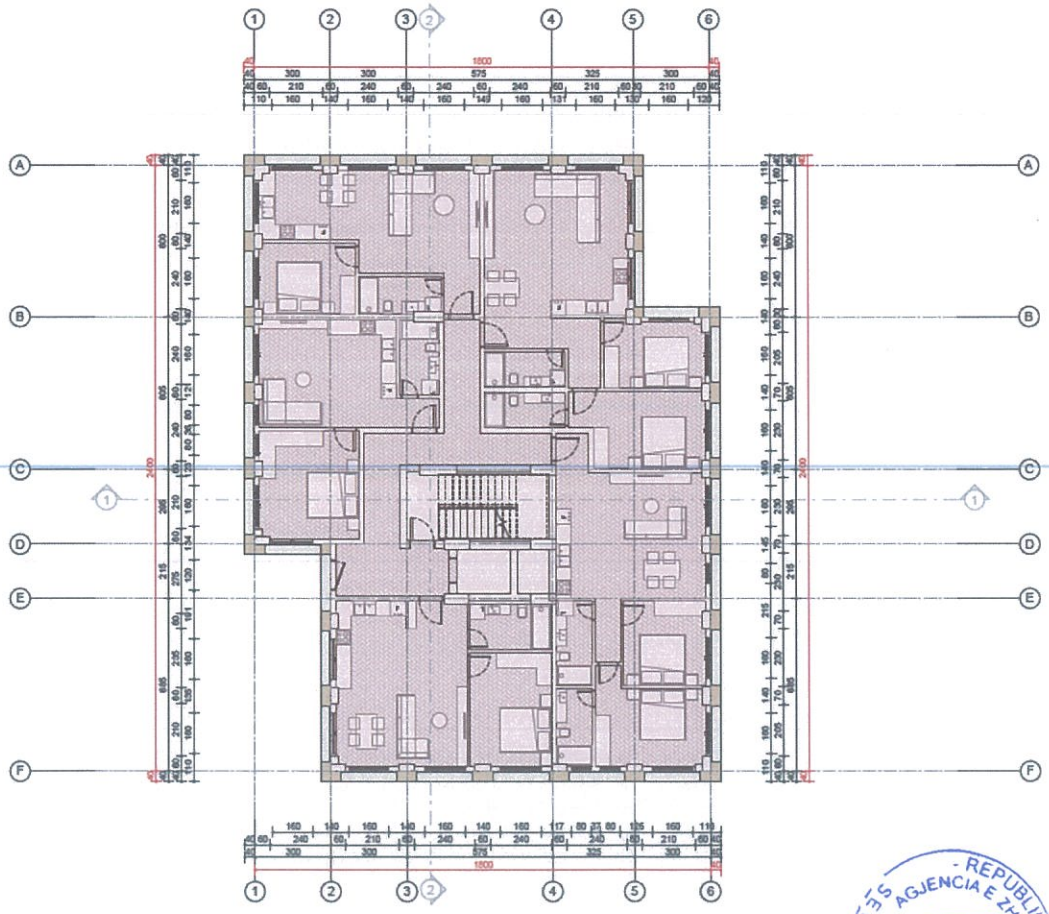


Fig 17. Planimetri e katit përdhe, Objekti 7

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA TIRANË



Fig 18. Fasada Lindore, Objekti 7

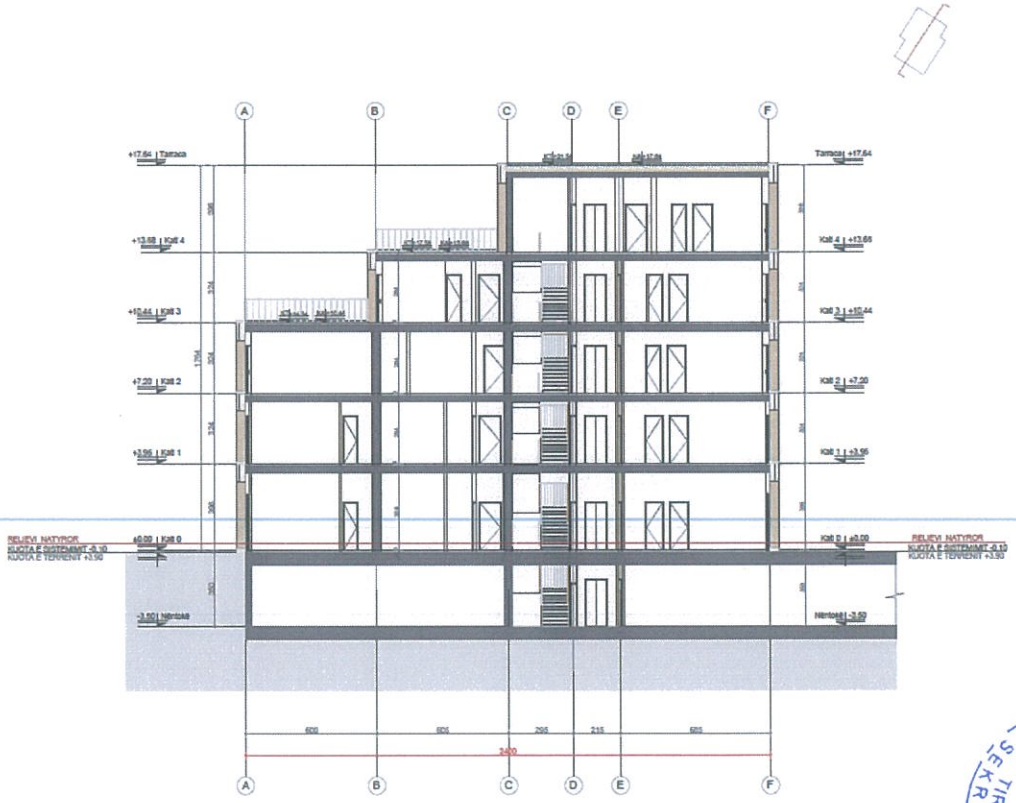


Fig 19. Prerje 2-2, Objekti 7

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANË

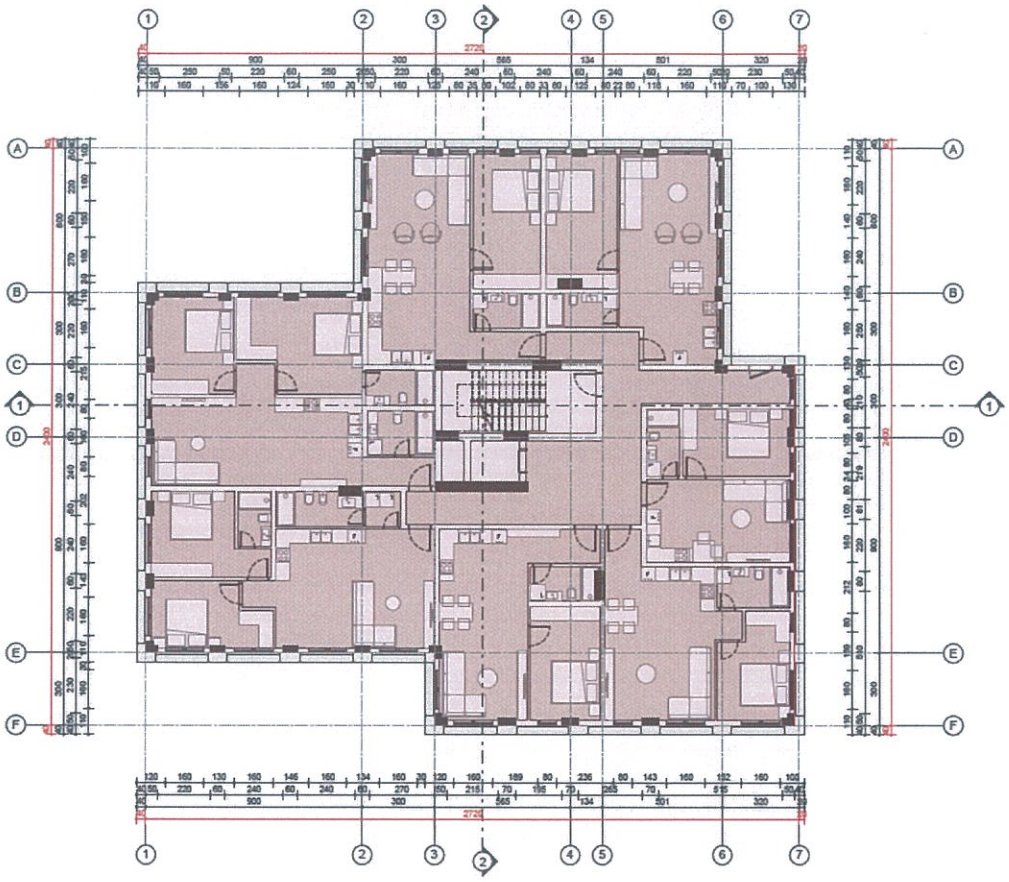


Fig 20. Planimetri e katit përdhe, Objekti 8



Fig 21. Fasada Jugore, Objekti 8

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA TIRANË

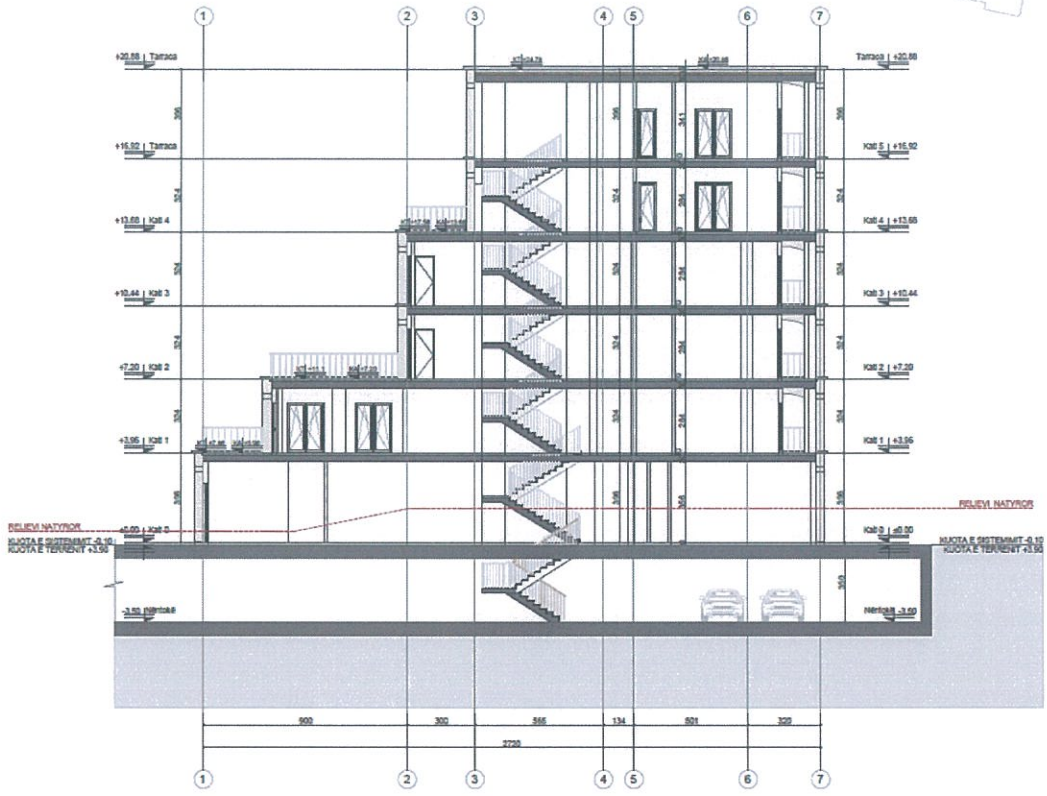


Fig 22. Prerje 1-1, Objekti 8

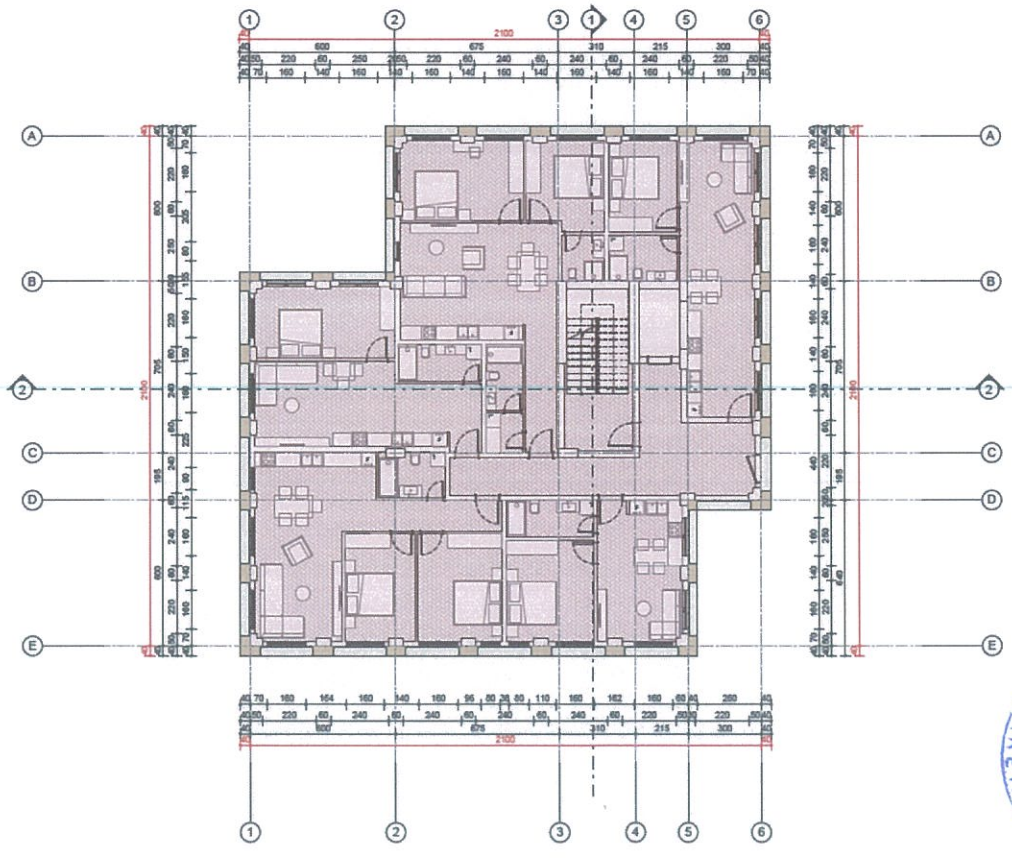


Fig 23. Planimetri e katit përdhe, Objekti 9



Fig 24. Fasada Perëndimore, Objekti 9

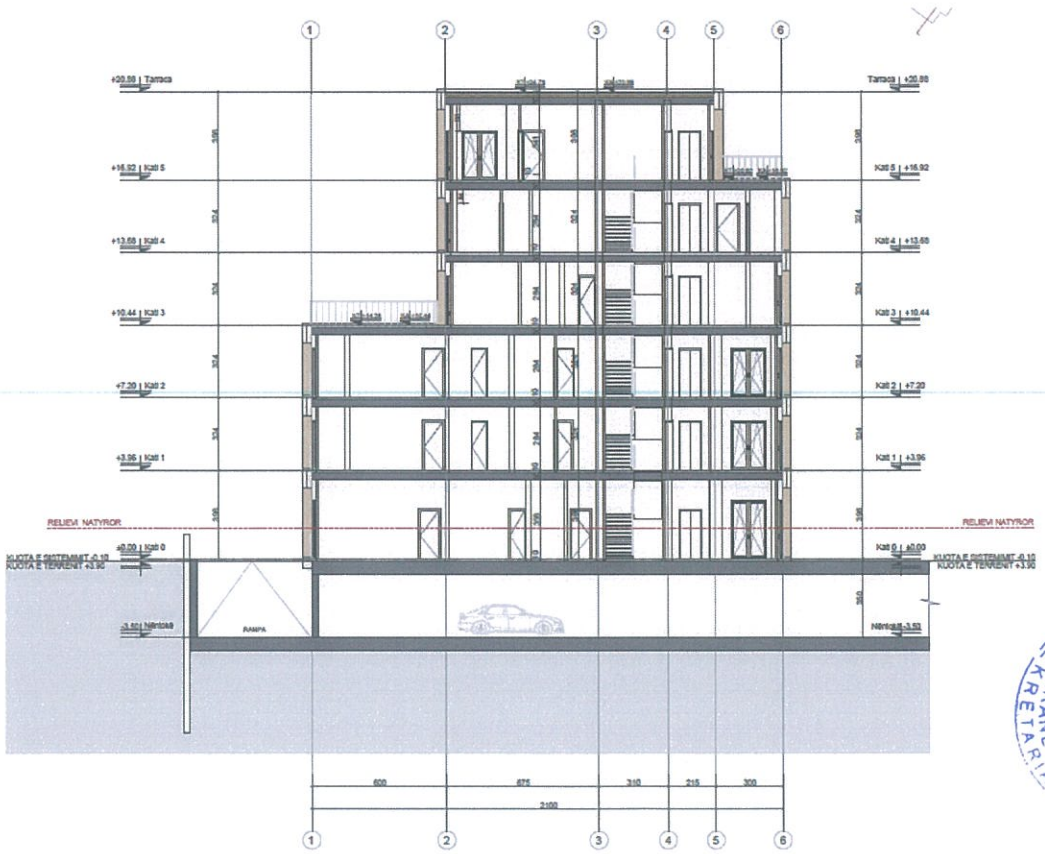


Fig 25. Prerje 1-1, Objekti 9

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANË

Objekte hotelerie (Obj 3;4)

Objektet 3 dhe 4 janë objekte me funksion hoteleire, ku do te jene vetem dhoma hoteli në të 5 katet e këtyre objekteve.

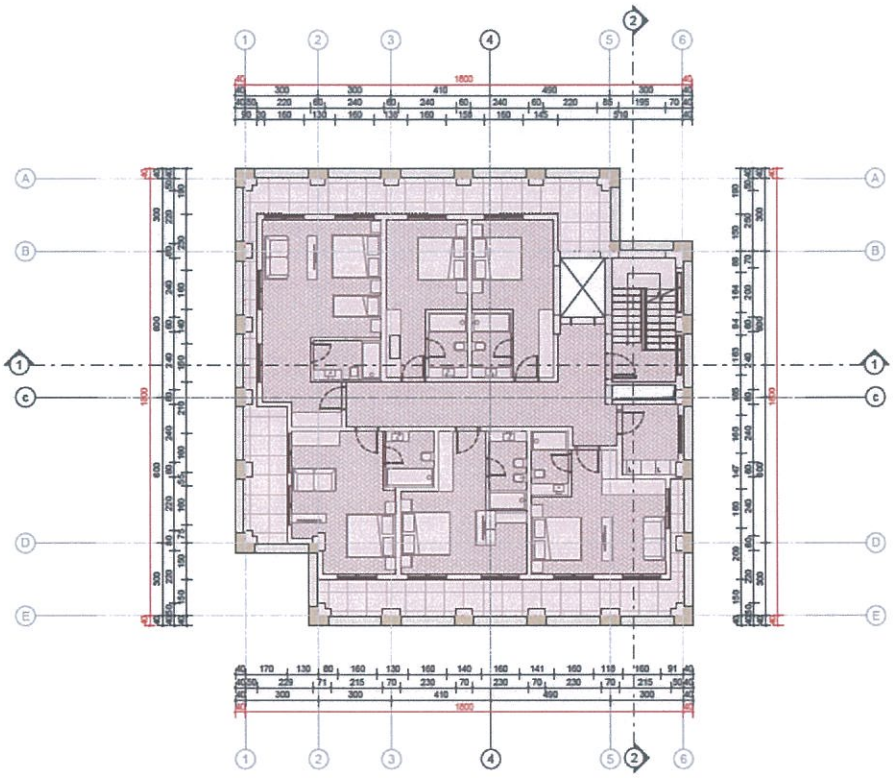


Fig 26. Planimetri e katit përdhe, Objekti 3/4



Fig 27. Fasada Pëndimore, Objekti 3/4

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANË

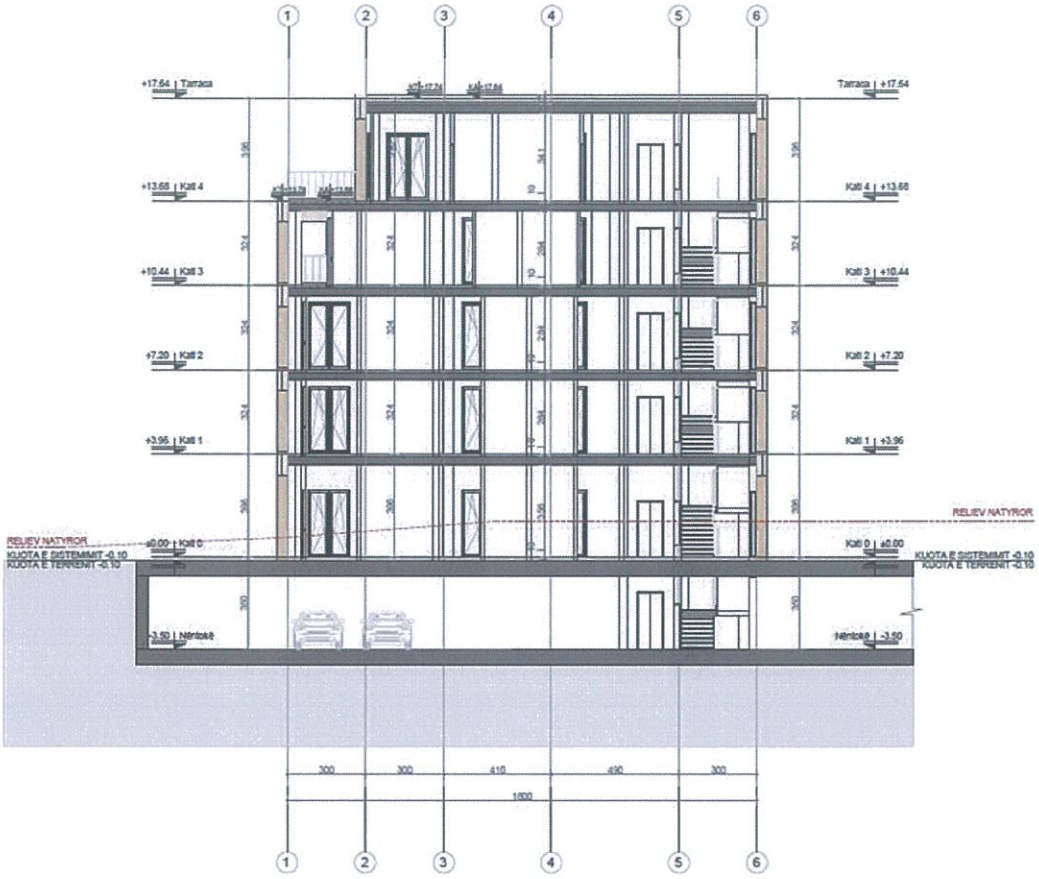


Fig 28. Prerje 1-1, Objekti 3

HOTELI (OBJ 10)

Hoteli ka në katin përdhe ambiente në funksion të hotelit (back of house) akualisht e shëenojme kati -1. Ky kat është pjesërsht nëntokë. Në katin -1 ka shërbime dhe në katet, 2, 3, 4, 5, 6 kemi dhoma standarte hoteli, suita dhe lavanderi.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TERRITORIT
SEKRETARIA TIRANË

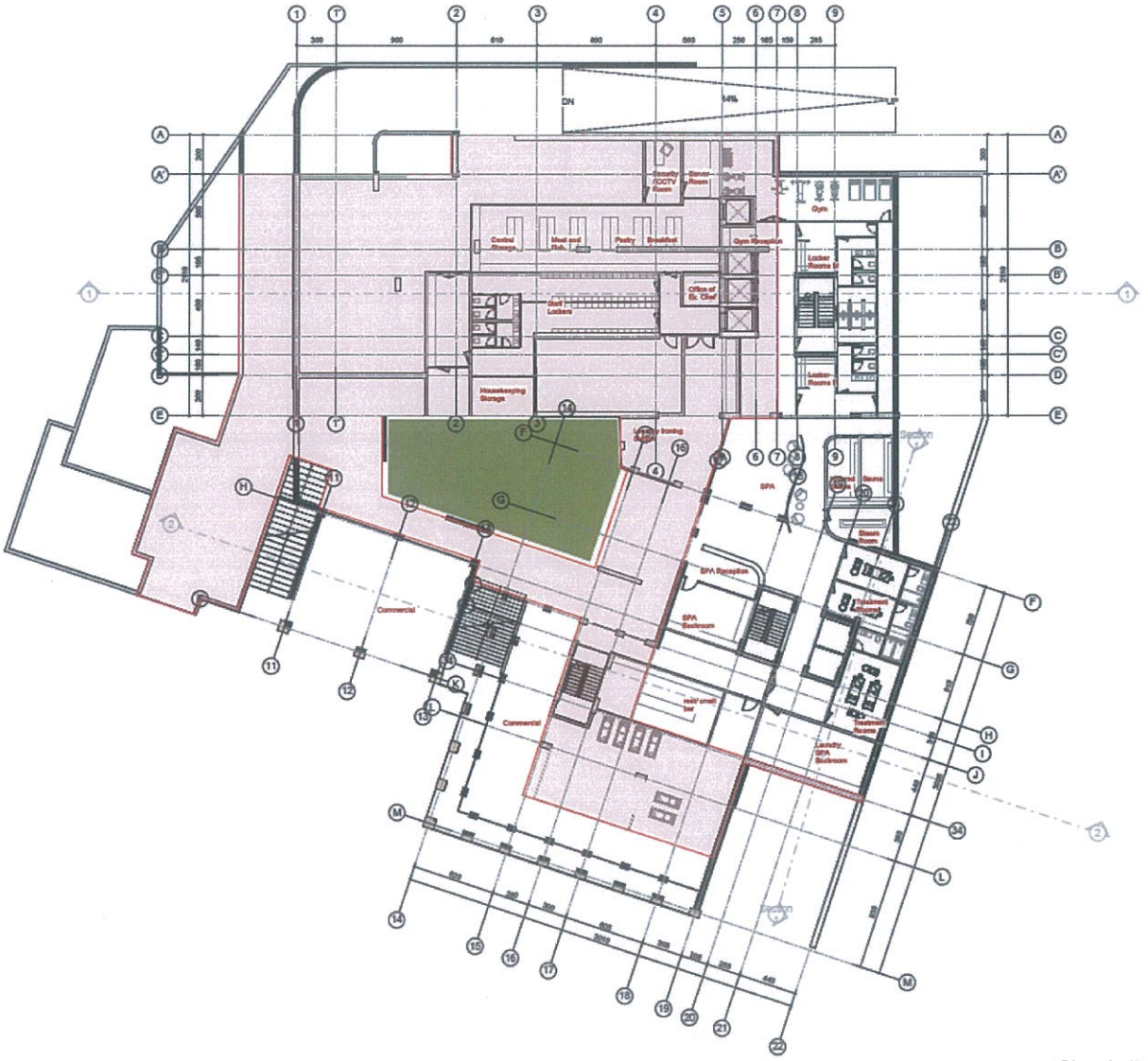


Fig 29. Planimetri e katit -1, Objekti 10

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TERRITORIT
SEKRETARIA TIRANË

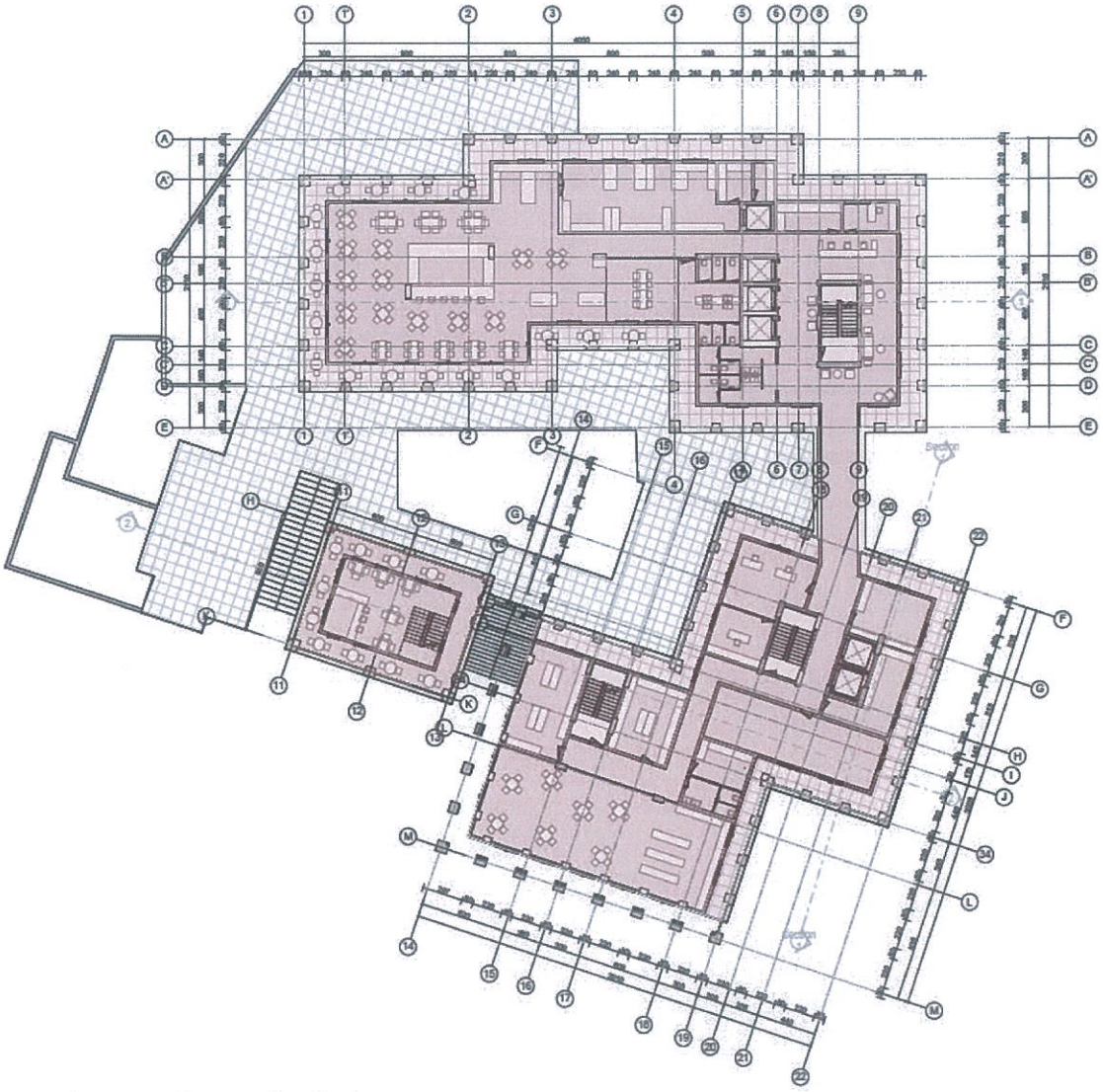


Fig 30. Planimetri e katit përdhe, Objekti 10

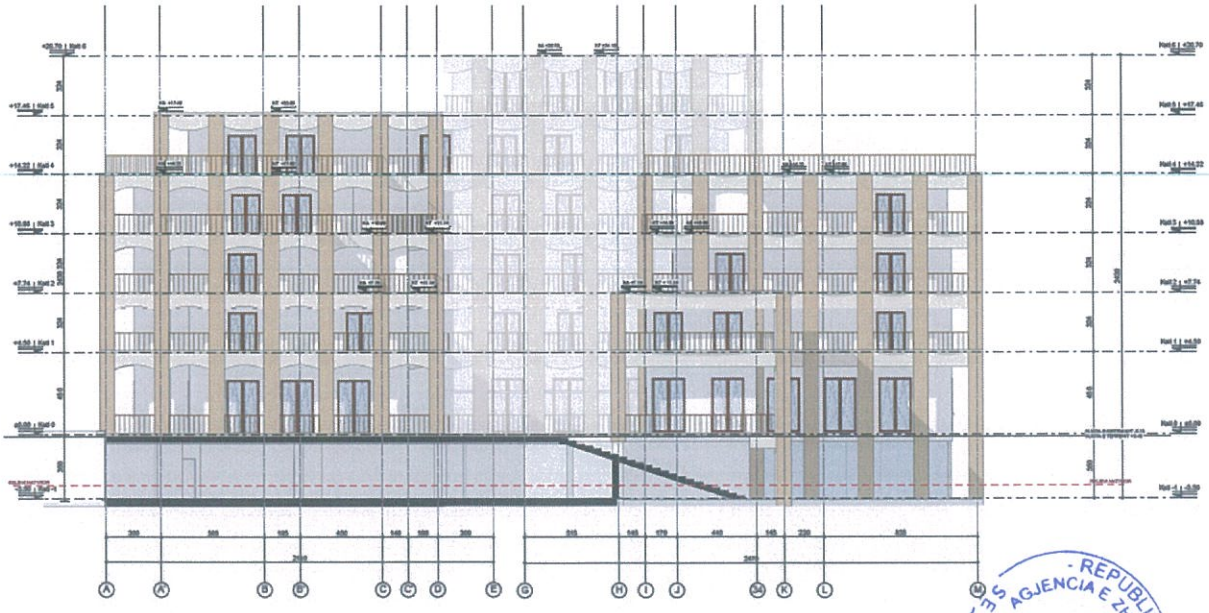


Fig 31. Fasada Perëndimore, Objekti 10

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA TIRANË

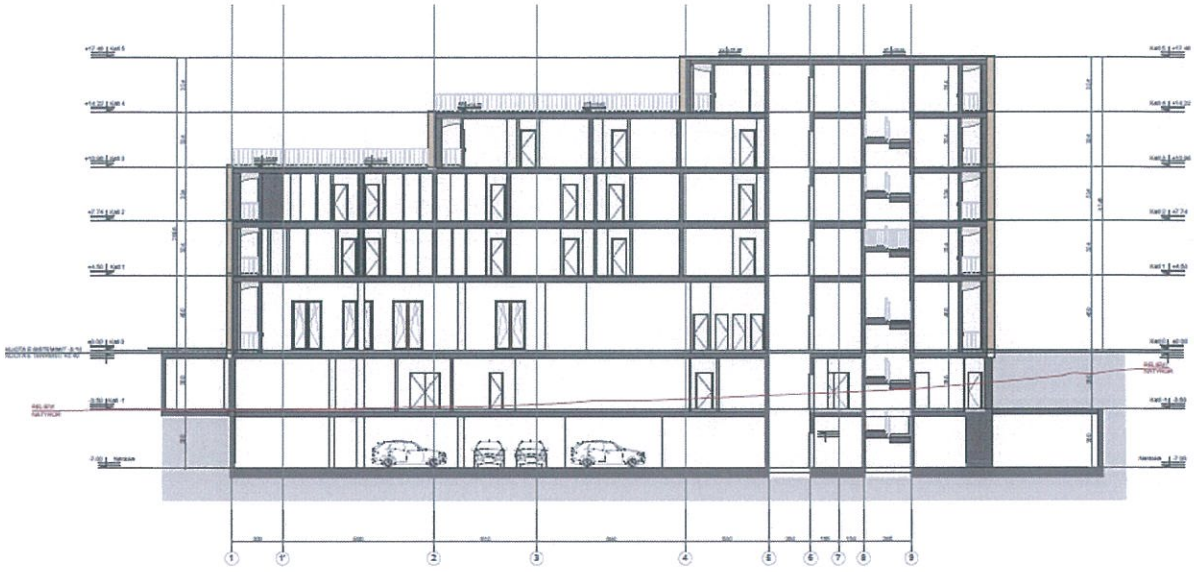


Fig 32. Prerje 1-1, Objekti 10

4.2. Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturat

Fasadat janë konceptuar me një gjuhë arkitektonike bashkëkohore dhe minimaliste, të harmonizuar me karakterin mesdhetar dhe peizazhin bregdetar të zonës. Volumet e pastra dhe të shkallëzuara ndjekin konfigurimin e terrenit, duke krijuar tarraca dhe hapësira të gjelbëruara, si dhe duke maksimizuar diellëzimin dhe pamjet panoramike drejt detit.
Hapjet e mëdha sigurojnë ndriçim dhe ventilim natyral, ndërsa elementet e harkuara i japin fasadave një karakter të veçantë mesdhetar. Rifiniturat parashikojnë përdorimin e sistemit termoizolues, suvasë dekorative dhe veshjeve në tonalitete të ngrohta. Materialet do të jenë rezistente ndaj lagështisë, rrezatimit diellor dhe kushteve të mjedisit bregdetar, duke garantuar qëndrueshmëri dhe mirëmbajtje të lehtë.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA TIRANË



Fig 33. Rendera

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA TIRANË

4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	13 550 m2/
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	4 685 m2/
Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	22 048 m2/;
Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	14 030 m2/;
Intensiteti i ndërtimit:	1.6
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	34.6 %;
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	24.5 m;
Numri max i kateve mbi tokë:	1, 2, 3, 4, 5, 6 kate
Numri i kateve nën tokë:	1, 2 kate

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Ndërthurja në situatën urbane

Hapësirat e lira dhe të gjelbëruara janë konceptuar si pjesë integrale e organizimit të kompleksit, duke krijuar një lidhje të harmonizuar ndërmjet objekteve, natyrës dhe peizazhit bregdetar. Ato organizohen përmes rrugicave pedonale, shesheve të përbashkëta, zonave të pushimit dhe ambienteve rekreative, të cilat nxisin ndërveprimin social dhe përmirësojnë cilësinë e qëndrimit. Gjelbërimi dekorativ, sipërfaqet e mbjella dhe pemët e larta sigurojnë hijëzim natyral, privatësi dhe një mikroklimë të këndshme gjatë gjithë vitit.

Objektet janë pozicionuar në mënyrë që hapësirat ndërmjet tyre të përfitojnë sa më shumë nga ndriçimi natyral, ventilimi dhe pamjet panoramike drejt detit. Vendparkimet janë organizuar kryesisht në katet nëntokësore dhe aksesohen nëpërmjet rampave të integruara në sistemimin e jashtëm. Kjo zgjidhje kufizon lëvizjen e automjeteve në sipërfaqe, duke krijuar ambiente më të sigurta, të qeta dhe të përshtatshme për lëvizjen e këmbësorëve.

4.5. Mobilim urban/ Hapësira rekreative dhe argetuese

Mobilimi urban dhe hapësirat rekreative janë konceptuar si pjesë integrale e arkitekturës dhe peizazhit të kompleksit. Ato përfshijnë sheshe të përbashkëta, rrugica pedonale, kënde pushimi dhe zona të gjelbëruara, të cilat krijojnë ambiente të përshtatshme për relaks, argëtim dhe ndërveprim social për të gjitha grupmoshat.

Elementet e mobilimit urban, si stolat, pergolat, ndriçimi i jashtëm, koshat dhe mbajtëset e biçikletave, do të harmonizohen me gjuhën arkitektonike dhe karakterin mesdhetar të kompleksit.

Përdorimi i pemëve, gjelbërimit dekorativ dhe materialeve natyrore siguron hijëzim, privatësi dhe një mikroklimë të këndshme. Këto ndërhyrje krijojnë një mjedis funksional, të sigurt dhe estetikisht të integruar me objektet dhe natyrën përreth.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Kompleksi ka një pozicion strategjik me akses të drejtpërdrejtë në rrugën kryesore kombëtare Radhimë-Vlorë. Aksesi dhe rrjetet e infrastrukturës rregullohen sipas kritereve të mëposhtme: Aksesi Automobilistik: Hyrjet dhe daljet e automjeteve janë projektuar në përputhje me normat e sigurisë rrugore, duke garantuar rreze të plota shikueshmërie. Lëvizja e brendshme organizohet përmes një unaze rrugore rrethuese që lidh rampat e dy kateve të parkimit nëntokësor me pikat kryesore të godinave, pa ndërprerë zonat pedonale rekreative. Aksesi Këmbësor: Lëvizja e këmbësorëve është e pavarur dhe e mbrojtur. Troftuaret dhe rrugicat pedonale lidhin hyrjet e godinave rezidenciale, hotelin, pishinën dhe fushat sportive, duke krijuar një rrjet lëvizjeje pa bariera arkitektonike, i përshtatshëm edhe për personat me aftësi të kufizuara. Rrjetet Inxhinierike: Furnizimi me ujë, rrjeti i kanalizimeve të ujërave të ndotura dhe pluviale, rrjeti i furnizimit me energji elektrike dhe ndriçimi publik i jashtëm janë integruar në kanale teknike nëntokësore përgjatë unazës rrugore të kompleksit, duke u lidhur me rrjetet kryesore magjistrale të zonës sipas kushteve teknike të përcaktuara nga ndërmarrjet e shërbimeve publike të Bashkisë Vlorë.



i Fig. 34. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave në planvendosjen e objekteve