REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KËSHILLI I MINISTRAVE

KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR OBJEKTIN: "STRUKTURË HOTELIERE DHE REZIDENCA TURISTIKE, 1-6 KATE MBITOKË DHE 1-3 KATE NËNTOKË, ME TARRACA TË SHFRYTËZUESHME, ME MUR RRETHUES DHE PISHINA, ME VENDNDODHJE "UJI FTOHTË", BASHKIA VLORË", ME POROSITËS "ADRIAN RESULAJ" 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. 37, Datë 17.10.2025

Projektues:
COLD WET & DARK
"LUX PROJECT" sh.p.k N. 7038/3

Zhvillues:
ADRIAN RESULAJ
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. 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

4.5 Mobilimi urban, hapësirat rekreative dhe argëtuese

4.6 Të tjera

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

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

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin "Strukturë hoteliere dhe rezidenca turistike, 1-6 kate mbitokë dhe 1-3 kate nëntokë, me tarraca të shfrytëzueshme, me mur rrethues dhe pishina, me vendndodhje "Uji Ftohtë", Bashkia Vlorë", me porositës "Adrian Resulaj", bazuar në:

- Ligji Nr.107, dt.13.05.2014 – Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit (i ndryshuar)
- VKM Nr.408, datë 13.05.2015 – Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit (e azhurnuar) .
- Plani i Përgjithshëm Vendor Bashkia Vlorë - Nr.1. datë 16.10.2017 të KKT-së

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Konkretisht, trualli ndodhet përgjatë rrugës dytësore Radhimë, paraqet pjerrësi relativisht të lartë dhe objekti është vendosur në mënyrë të tillë që t'i përshtatet izoipseve të terrenit. Aktualisht trualli është i lirë, i pazënë nga ndonjë objekt dhe me bimësi të ulët të tipit shkurre. Në anën juglindore objekti kufizohet me një tjetër objekt 6 kate, rreth 60 m në perëndim të truallit ndodhet deti ndërsa në anët e tjera nuk ka kufizime. Qyteti i Vlorës ndodhet rreth 8 km larg në vijë ajrore.
Projekti propozon ndërtimin e një strukture 1-6 kate mbi tokë dhe 1-3 kate nën tokë, me funksion hotel dhe residenca turistike. Propozimi respekton treguesit e përcaktuar në rregullore.

Struktura e re e propozuar është e përbërë nga një volum kryesor me lartësi maksimale +36.35m. Volumi zhvillohet në disa nivele me tarraca të ndërmjetme, të cilat shërbejnë si hapësira rekreative dhe lidhin funksionalisht objektin me peizazhin përreth. Përdorimi i sipërfaqeve të mëdha të xhamit mundëson ndriçim natyral optimal dhe pamje të hapura drejt detit, ndërsa trajtimi i jashtëm me materiale në tonalitete natyrore siguron integrim harmonik me kontekstin. 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. Me ndërtimin e bypassit të Vlorës dhe rrugëve të tjera lidhëse nga Vlora përfshirë tunelin e Llogarasë kjo zonë ka potencialin për tu kthyer nje 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.

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.8.1635**

Në truallin prej 4275 m^2, në zonën kadastrale Z.K 8620, me Nr.pasurie 46/280, zhvilluesi "Adrian Resulaj sh.p.k" ka si synim të zhvillojë dhe ndërtojë një "Strukturë hoteliere dhe rezidenca turistike, 1-6 kate mbitokë dhe 1-3 kate nëntokë, me tarraca të shfrytëzueshme, me mur rrethues dhe pishina, me vendndodhje "Uji Ftohtë", Bashkia Vlorë".

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.

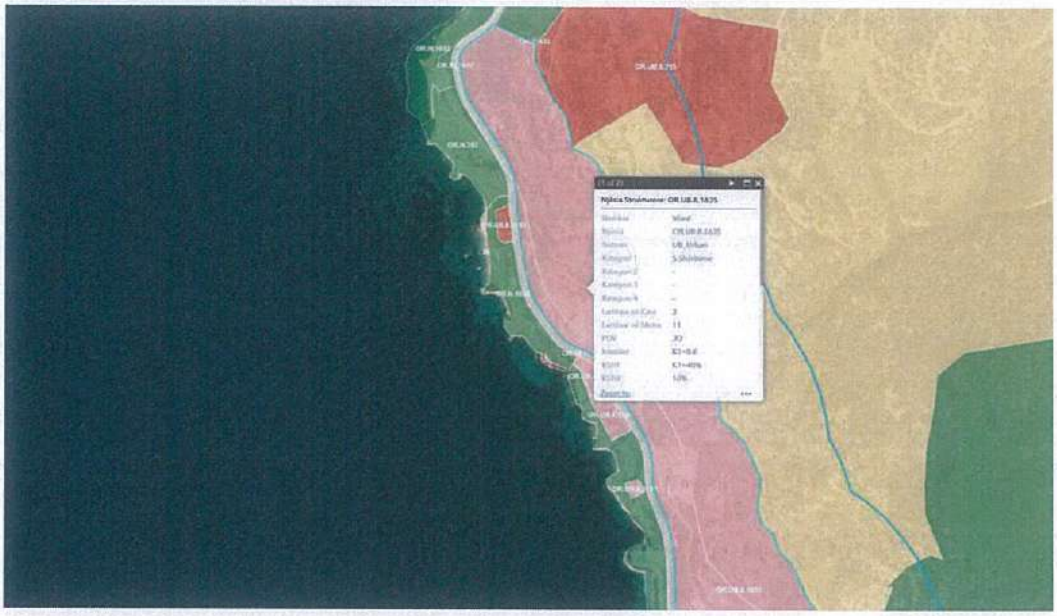
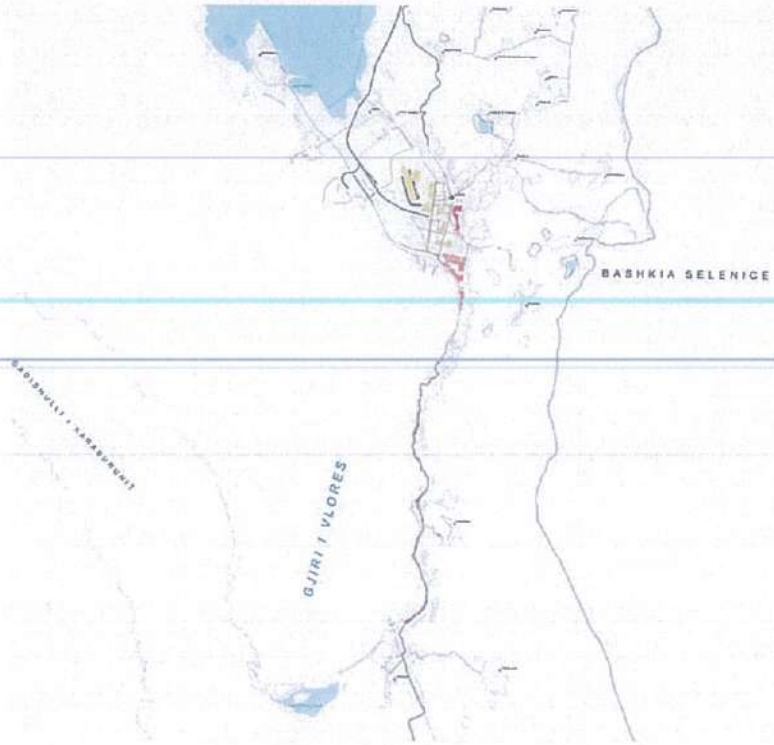


Figure 1. Harta e njësisë strukturore OR.UB.8.1635 në të cilën ndodhet trualli që do të zhvillohet



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANË

Figure 2. Instrumentet e zhvillimit të zones

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Trualli është i pandërtuar dhe i pazënë me objekte. Terreni ku ndodhet trualli është reltivisht i pjerrët, ku në në pjesën perëndimore në afërsi të rrugës fillon me kuotat +14.55 m dhe në pjesën lindore terreni shkon në kuotën +38.32 m. Aktualisht trualli ka bimësi të ulët (shkurre).



Figure 3. Pamje nga gjendja ekzituese e truallit



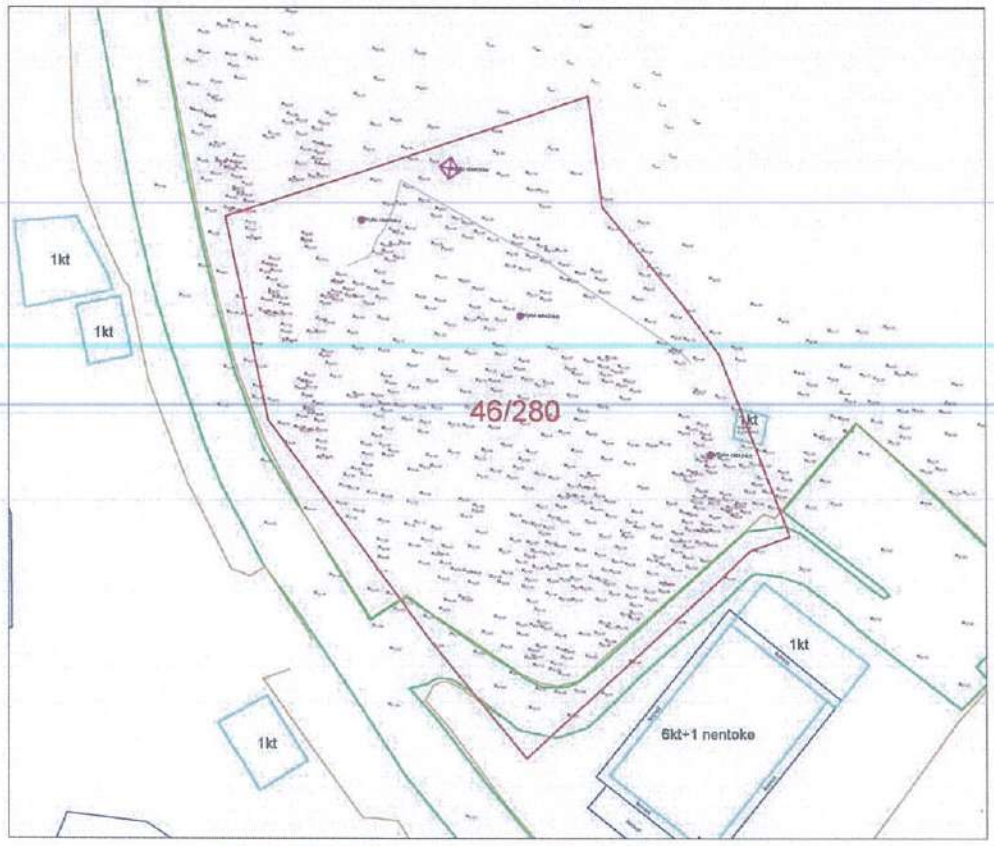
Figure 4. Pamje nga gjendja ekzistuese e truallit

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TE TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA



Figure 5. Pamje nga gjendja ekzistuese e truallit

Në pjesën juglindore trualli kufizohet me një objekt 6 kat. Në pjesën perëndimore trualli është i kufizuar me rrugën dytësore të Radhimës. Objekti që do të ndërtohet është menduar të pozicionohet midis kuotës +17.90 m dhe +35.50 m.



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

Figure 6. 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 8616 m^2. Struktura e re e propozuar konceptohet si një volum me zhvillim vertikal prej 1-6 kate mbi tokë dhe 1-3 kate nën tokë, i integruar në terrenin ekzistues. Organizimi funksional i objektit bazohet në akseset e diferencuara sipas niveleve dhe përdorimeve.

Parkimi është i organizuar me akses përmes një rampe të dedikuar. Qarkullimi vertikal sigurohet nga bërthama funksionale të ndara. Parashikohen gjithashtu shkallë shërbimi, duke garantuar ndarje të qartë të flukseve. Platformat e tarracuara funksionojnë si hapësira gjysmë-publike rekreative, duke integruar zona qëndrimi, gjelbërim dhe pishinë panoramike, në lidhje të drejtpërdrejtë me peizazhin dhe detin. Trajtimi i peizazhit është minimal dhe i integruar me terrenin ekzistues, duke përdorur elemente natyrore dhe gjelbërim mesdhetar, në funksion të një marrëdhënieje të vazhdueshme ndërmjet arkitekturës dhe natyrës.

Platformat e ndërmjetme të tarracuara shërbejnë si hapësira gjysmë-publike dhe rekreative. Këto platforma integrojnë funksione si zona qëndrimi, gjelbërim dekorativ dhe pishinë panoramike, duke krijuar një lidhje të drejtpërdrejtë vizuale dhe funksionale me peizazhin përreth dhe detin. Trajtimi i peizazhit është një element kyç i projektit, ku ndërhyrjet janë minimale dhe të integruara me terrenin ekzistues, duke përdorur gjelbërim mesdhetar dhe elemente natyrore. Marrëdhënia ndërmjet arkitekturës dhe natyrës është thelbësore, duke krijuar një eksperiencë të vazhdueshme hapësinore.



Figure 7. Planvendosja e objektit

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

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

Aksesi në pronë realizohet në pjesën lindore, nga rruga dytësore Radhimë. 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 (sherbime) dhe për qarkullimin në të (nyje vertikale- shkallë, ashensorë).

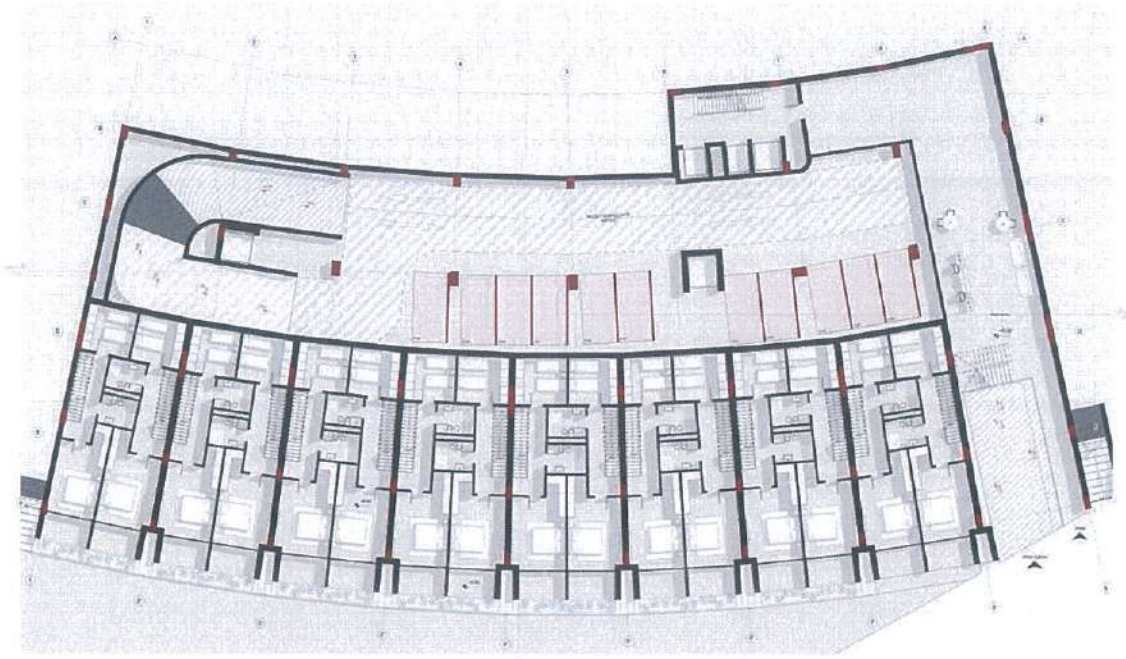


Figure 8. Planimetria e mobiluar e katit përdhe

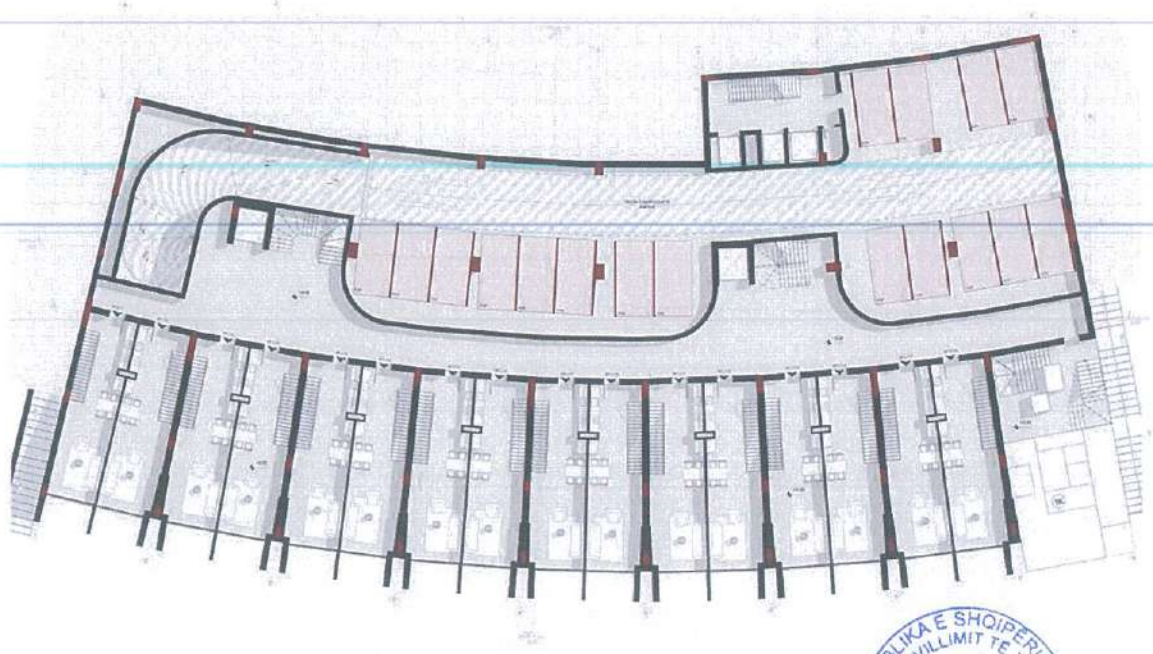


Figure 9. Planimetria e mobiluar e katit +1

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

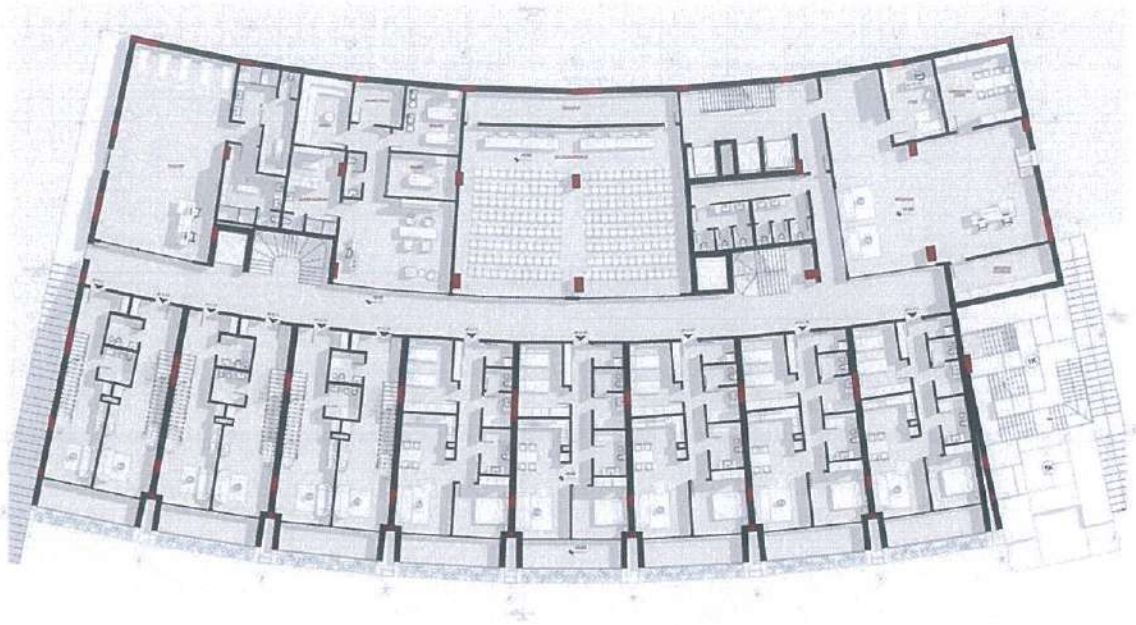


Figure 10. Planimetria e mobiluar e katit +2

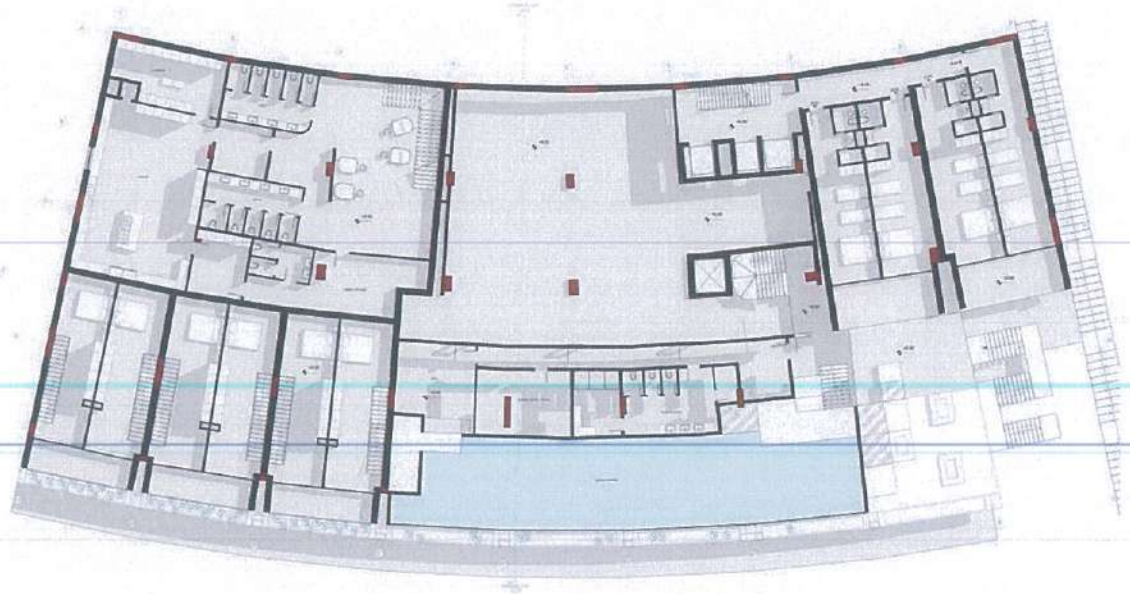


Figure 11. Planimetria e mobiluar e katit +3

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

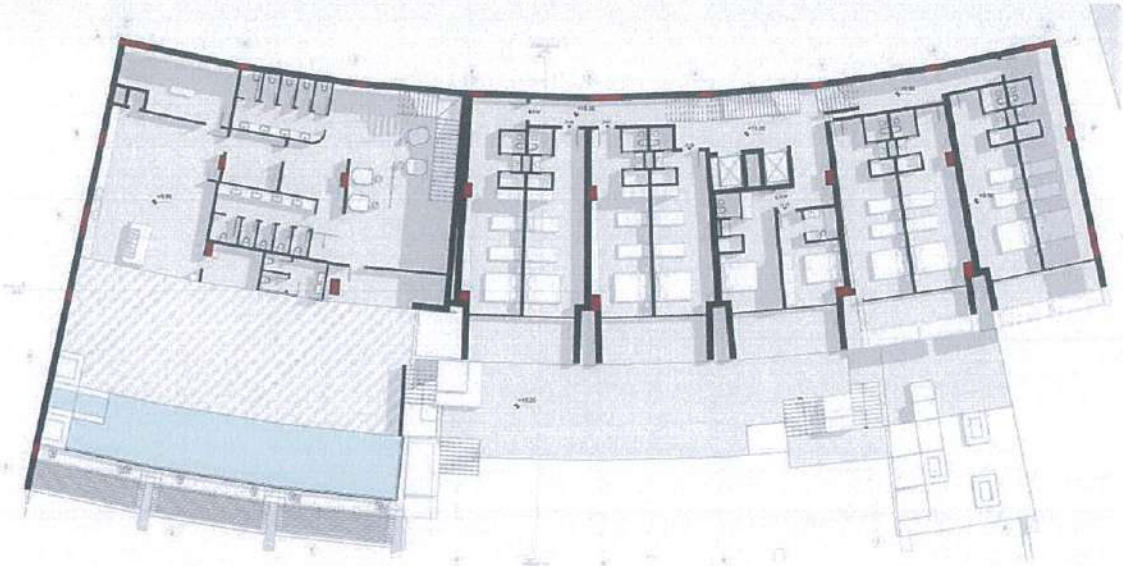


Figure 12. Planimetria e mobiluar e katit +3'

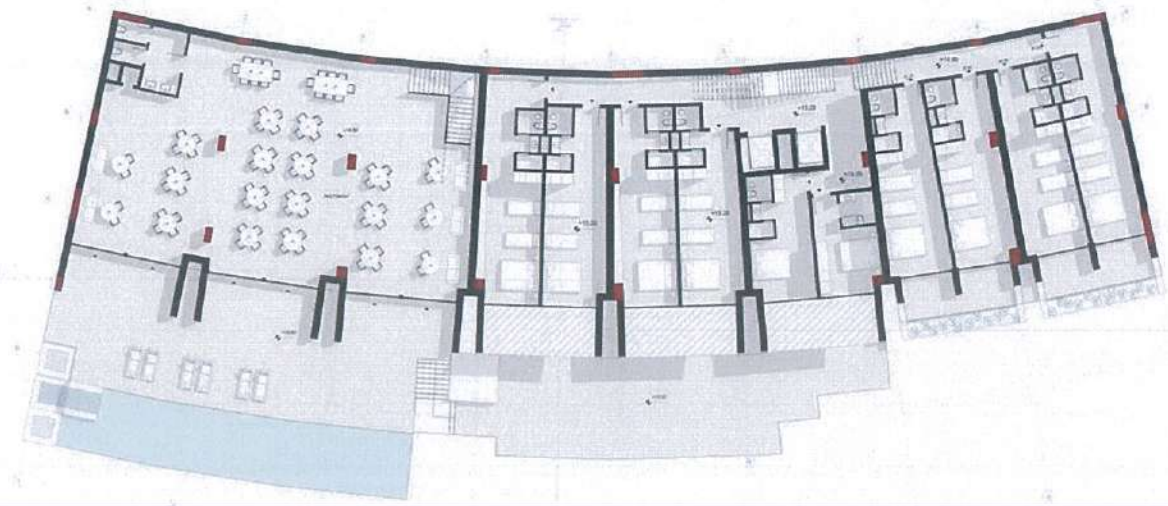


Figure 13. Planimetria e katit në kuotën +13.20m dhe +14.90m

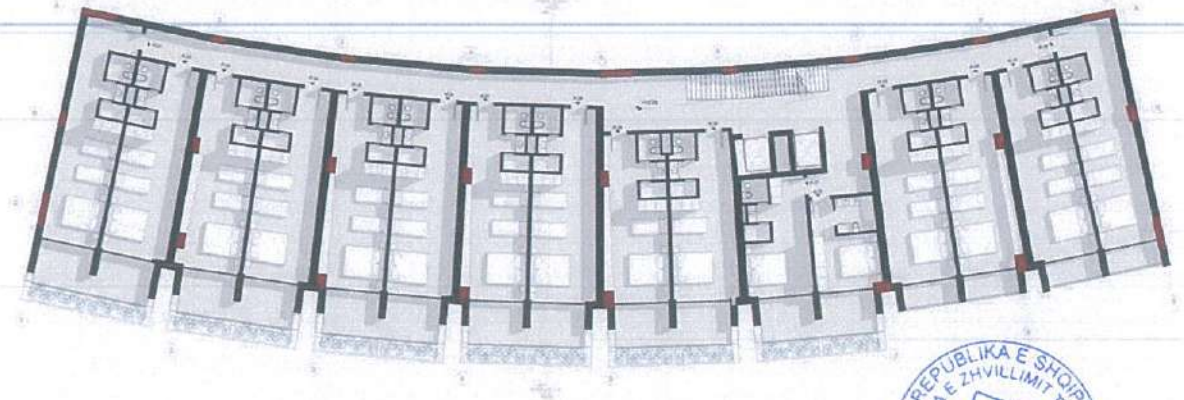


Figure 14. Planimetria e katit në kuotën +18.20m

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANE
SEKRETARIA



Figure 15. Planimetria e katit në kuotën +21.50m

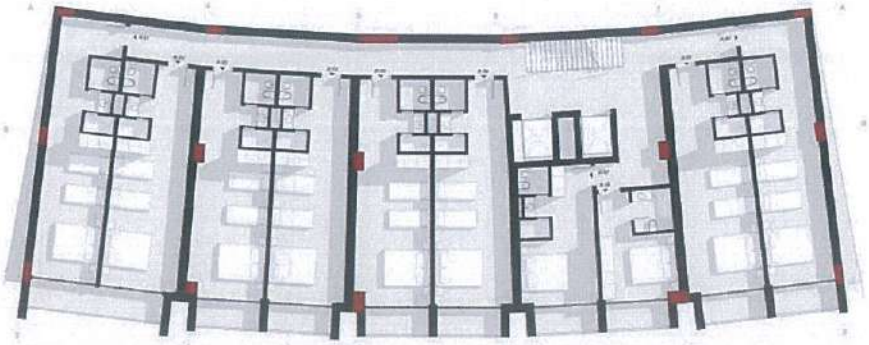


Figure 16. Planimetria e katit në kuotën +24.80m

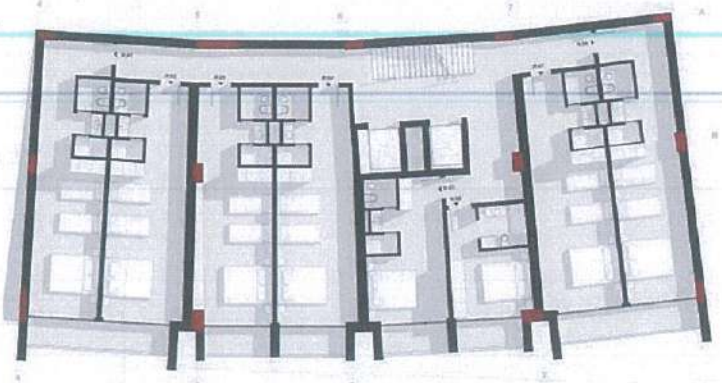


Figure 17. Planimetria e katit në kuotën +28.10m

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANË

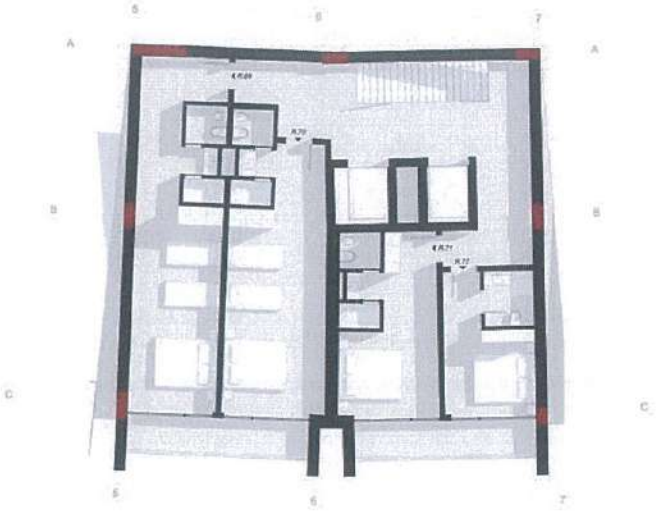


Figure 18. Planimetria e katit në kuotën +31.40m

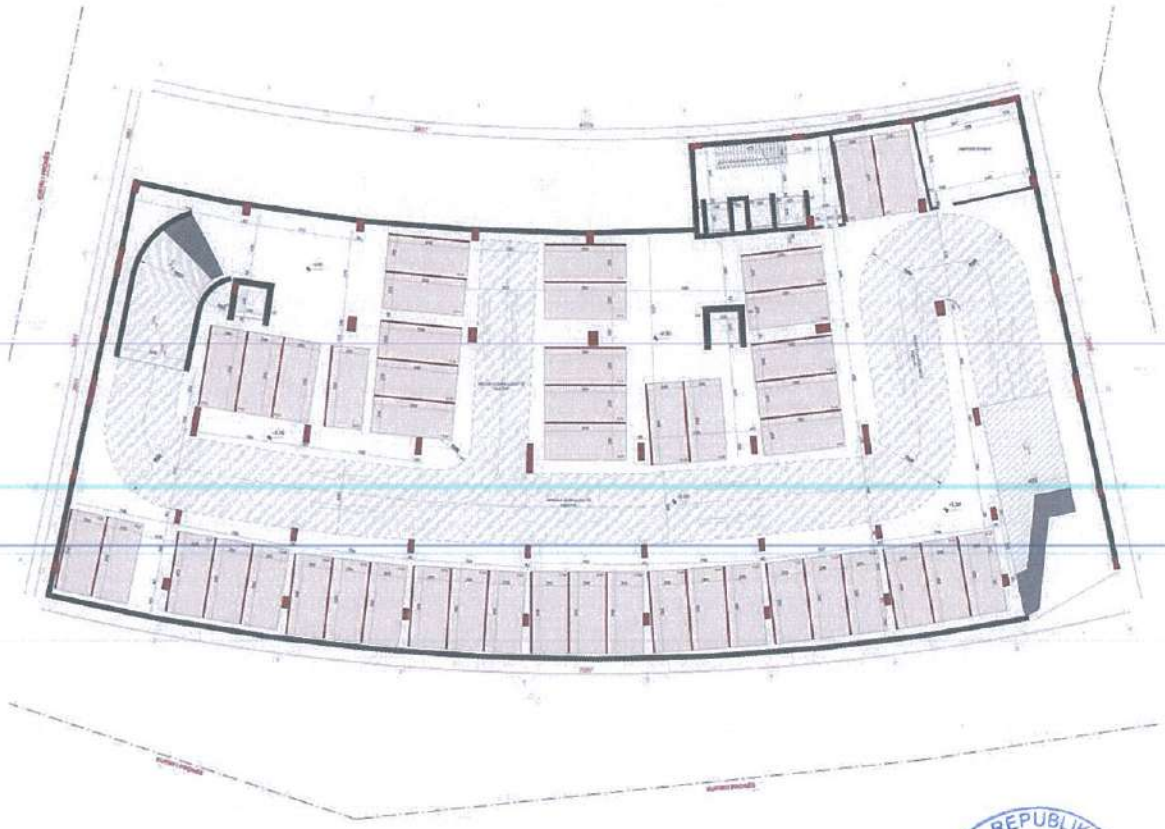


Figure 19. Planimetria e katit -1

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANË

Më poshtë paraqiten prerjet e strukturave.

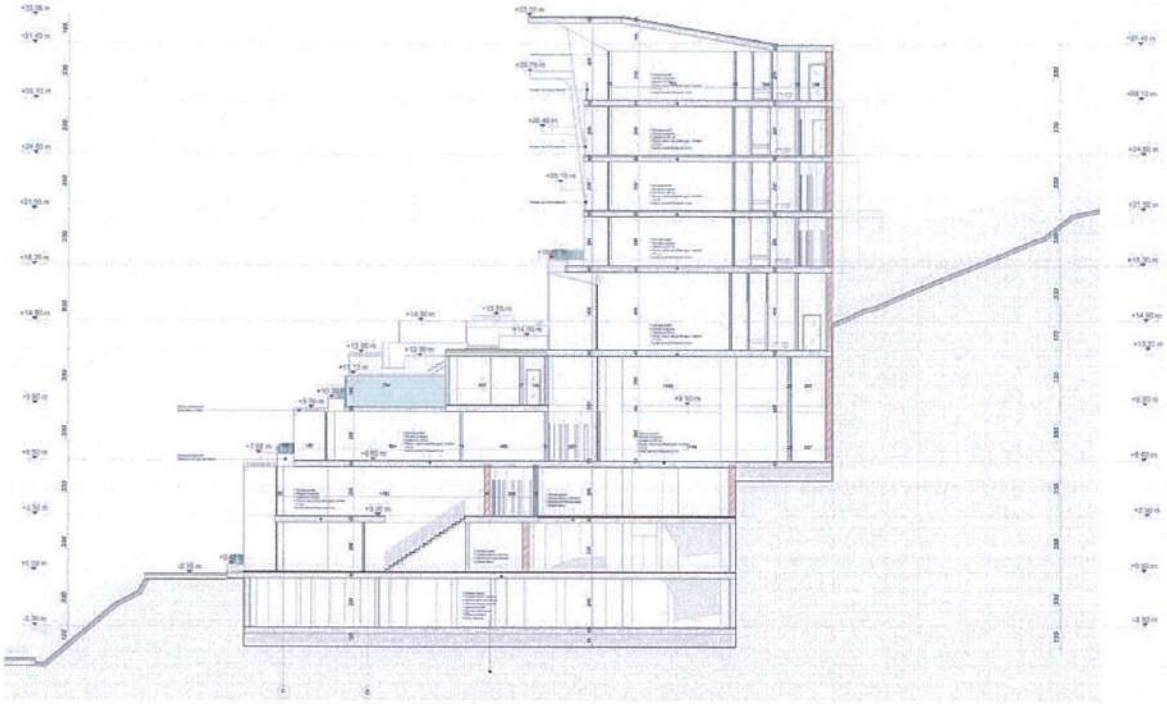


Figure 20. Prerje A-A

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.

Fasada karakterizohet nga një sistem i theksuar kornizash që artikulojnë hapjet dhe ballkonet, duke ofruar një lojë të thellësisë dhe hijëzimit natyral. Materialiteti i fasadës është i unifikuar, me veshje me çimentato të pigmentuar në tonalitete të ngrohta, duke u harmonizuar me kontekstin natyror dhe klimatik.

Ballkonet janë të integruara brenda modulit strukturor dhe pajisen me parapete të lehta metalike, duke garantuar transparencë vizuale dhe pamje të pandërprerë drejt detit. Hapjet janë të dimensionuara gjerësisht, me fasada të xhamit që sigurojnë ndriçim natyral optimal dhe ventilim të kryqëzuar për hapësirat e brendshme.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA TIRANË

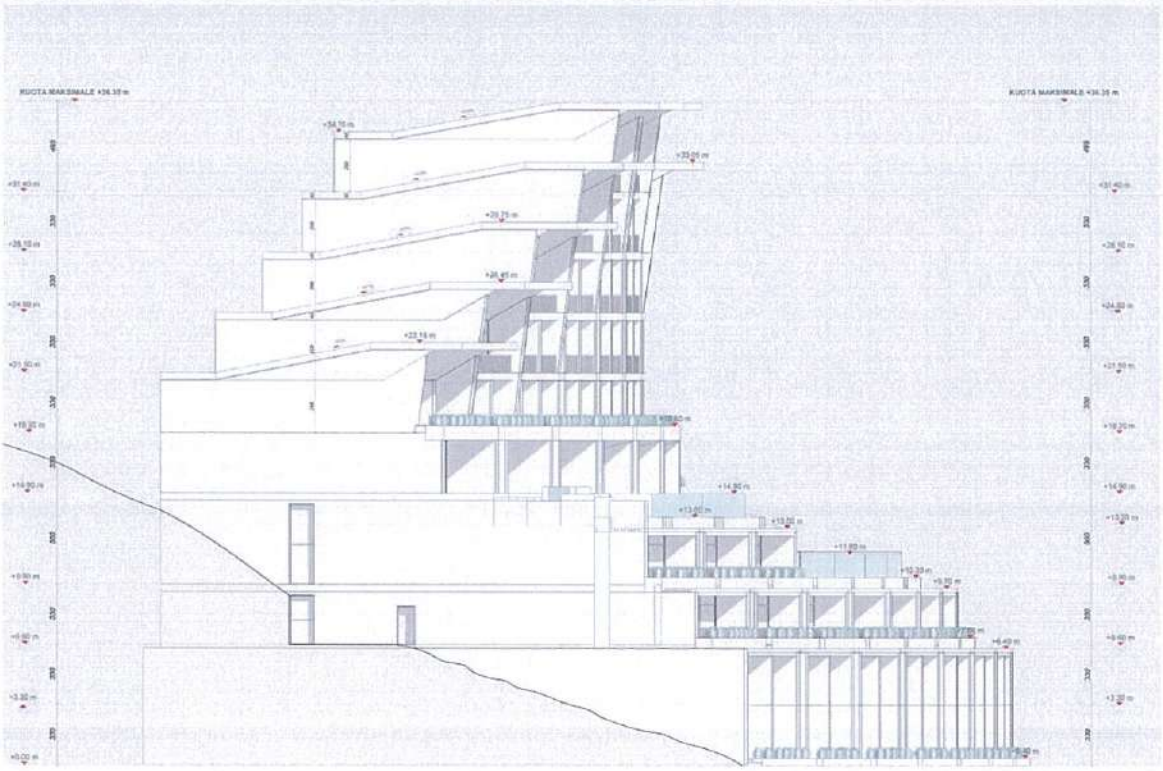


Figure 21. Pamje veriore

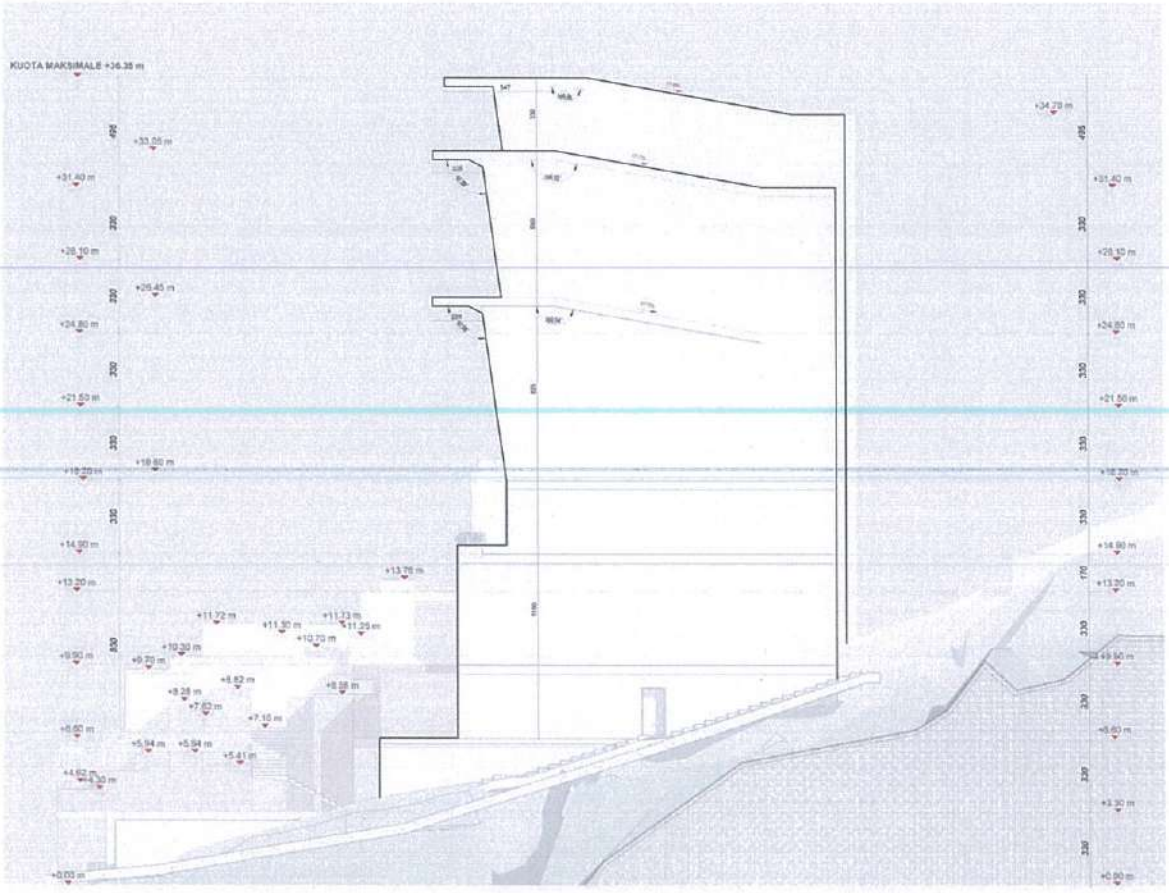


Figure 22. Pamje jugore

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TERRITORIT
SEKRETARIA TIRANË



Figure 23. Pamja nga jugperëndimi

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TERRITORIT
SEKRETARIA TIRANË

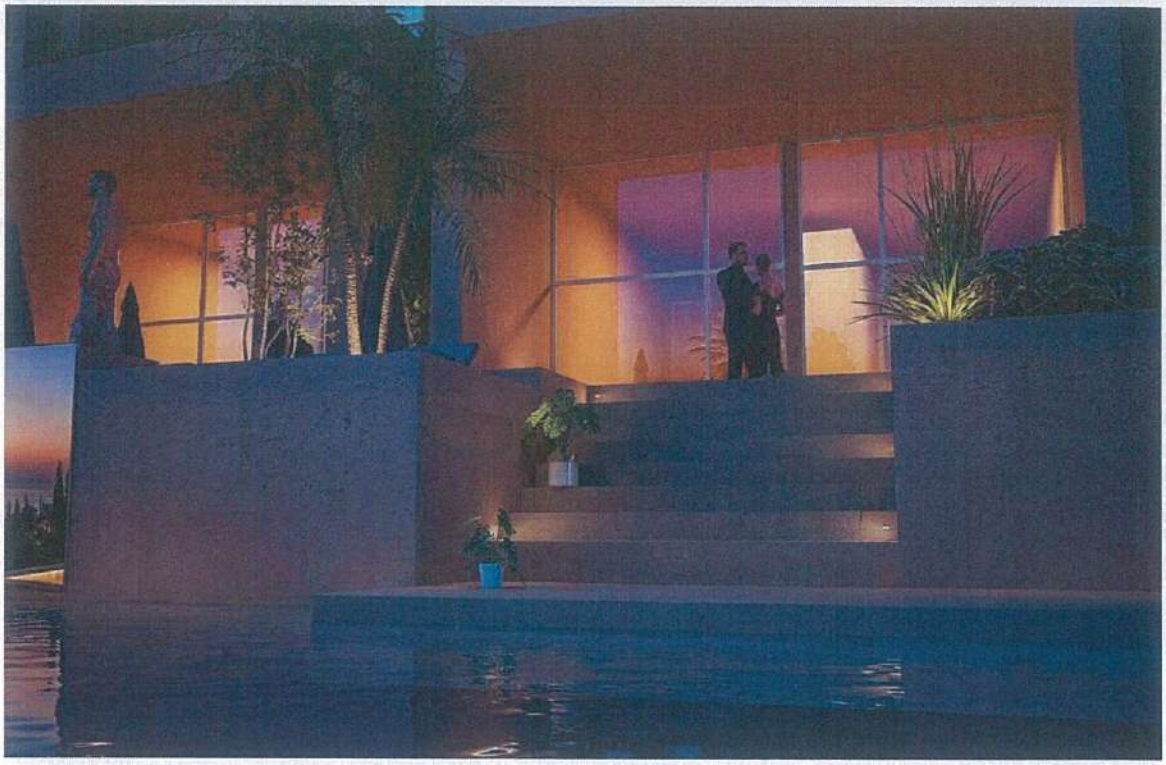


Figure 24. Vizualizim



Figure 25. Vizualizim

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT



Figure 26. Vizualizim



Figure 27. Vizualizim

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA TIRANË



Figure 28. Pamje 2



Figure 29. Pamje 3

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA TRANË

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Objekti do te ruajë këta tregues zhvillimi, të cilë janë:

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	**4275 m²**
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	2104.7 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	8615.7 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	5076.5 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	13692.2 m²
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	49.2%
Intensiteti i ndërtimit:	2
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	+36.35 m
Numri i kateve mbi tokë:	1-6 kate
Numri i kateve nën tokë:	1-3 kate

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8620; Nr. pasurie 46/280

Kufizimet:

Veri:	46/199; 46/112
Jug:	46/114; 46/259
Lindje:	46/115
Perëndim:	46/197; 46/200

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu:	5.70 m – 5.77 m
Lindja:	7.35 m – 10.96 m – 13.88 m
Jugu:	5.44 m – 5.92 m
Perëndimi:	6.60 m – 8.66 m – 10.47 m

Distancat nga trupi i rrugës ekzistuese: 10.59 m – 15.13 m

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Niveli nëntokë do të shërbejë për parkim. Niveli i parkimit aksesohet përmes rampës qarkulluese në këto nivele. Parkimet organizohen gjithashtu dhe në katin përdhe.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIATI TEKNIK

4.5 Mobilimi urban, hapësirat rekreative dhe argëtuese

Mobilimi urban, hapësirat rekreative dhe argëtuese janë konceptuar në funksion të krijimit të një mjedisi të integruar, funksional dhe të përshtatshëm për përdoruesit. Organizimi i hapësirave të jashtme synon të sigurojë një lidhje të natyrshme ndërmjet ndërtesës, terrenit dhe peizazhit, duke krijuar zona të përshtatshme për qëndrim, çlodhje dhe aktivitete të ndryshme. Trajtimi i gjelbërimit dhe elementeve të peizazhit respekton karakterin natyror të zonës dhe kontribuon në krijimin e një atmosfere të harmonizuar me kontekstin bregdetar dhe vlerat peizazhistike të territorit.

4.6 Të tjera

Hapësirat e tjera funksionale përfshijnë ambiente polifunksionale dhe hapësira të jashtme të konceptuara në mënyrë të integruar me organizimin e përgjithshëm të kompleksit. Trajtimi i tyre synon të krijojë një marrëdhënie të harmonizuar ndërmjet arkitekturës dhe peizazhit, duke përdorur materiale dhe elemente të përshtatshme për karakterin e zonës. Gjelbërimi, materialet e përzgjedhura dhe trajtimi i sipërfaqeve të jashtme kontribuojnë në krijimin e një mjedisi funksional, estetik dhe në përputhje me karakterin natyror të territorit. Në tërësi, këto hapësira plotësojnë funksionet e kompleksit dhe përforcojnë cilësinë e ambienteve të përbashkëta dhe të jashtme.

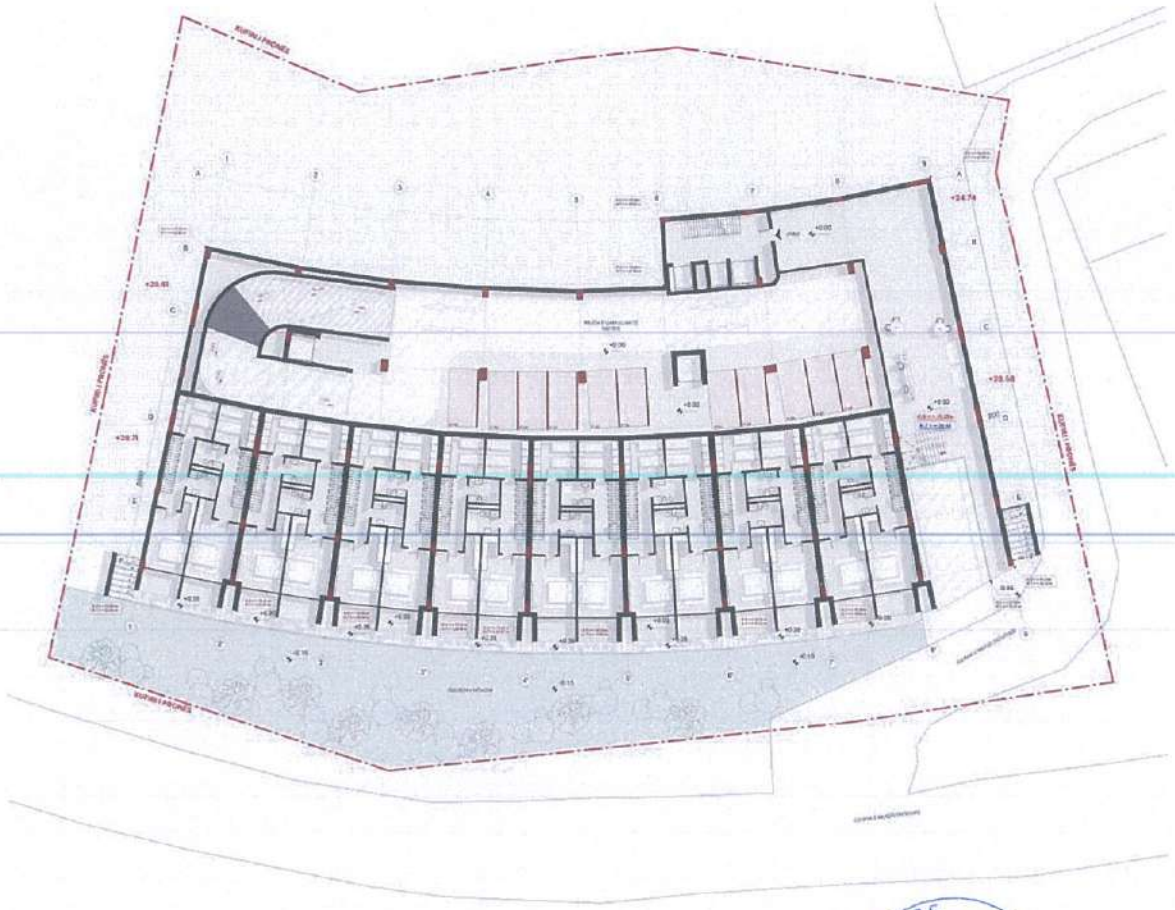


Figure 30. Plansistemim

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA TARRÉ

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 bën pjesë në sistemin IN – Infrastrukturor, në territorin administrativ të Bashkisë Vlorë. Traseja e saj shtrihet përgjatë vijës bregdetare, me orientim veri–jug, duke ndjekur konfigurimin natyror të terrenit dhe duke u integruar me rrjetin ekzistues të qarkullimit. Ky segment përmbush funksione lidhëse për zonat turistike dhe ato urbane, duke siguruar akses në parcelat përreth dhe në hapësirat publike. Nga pikëpamja urbanistike, rruga përbën një element strukturor të domosdoshëm, i cili garanton kohezionin hapësinor dhe mbështet zhvillimin e kontrolluar të zonës bregdetare, duke u lidhur në mënyrë funksionale me infrastrukturën rrugore dhe teknike ekzistuese.

Objekti ka akses të drejtpërdrejtë në rrugë dhe lidhet me të përmes një rampe hyrëse që çon në parkimin nëntokësor të objektit. Ky integrim siguron funksionalitet të plotë me infrastrukturën rrugore dhe teknike ekzistuese, duke lehtësuar qarkullimin dhe shërbimet urbane.



Figure 31. Planvendosje

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT TIRANË SEKRETARIA