



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“QËNDËR MULTIFUNKSIONALE TEPELENË”, ME VENDNDODHJE
NË TEPELENË, ME ZHVILLUES MINISTRIA E TURIZMIT DHE MJEDISIT

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT
ZNJ. MIRELA KUMBARO

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 4, Datë 31.07.2024

PROJEKTUES:

“CEBRA” & “UNO ARCHITECTS” sh.p.k

ZHVILLUES:

MINISTRIA E TURIZMIT DHE MJEDISIT

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. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

- 3.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara
- 3.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
- 3.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
- 3.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

- 4.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “Qëndër Multifunkionale Tepelenë”, me vendndodhje në Tepelenë, **me zhvillues Ministria e Turizmit dhe Mjedisit.**

bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Qendra Multifunkionale Tepelenë pozicionohet në një shesh ndërtimi me sipërfaqe prej 15.662 m², e cila ndodhet në qytetin e Tepelenës.

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Qëndera Multifunkionale, dedikuar njohurive, kerkimit dhe komunikimit per lumin Vjosa.
- Përshtatja me natyrën duke respektuar parimet mjedisore të zones.



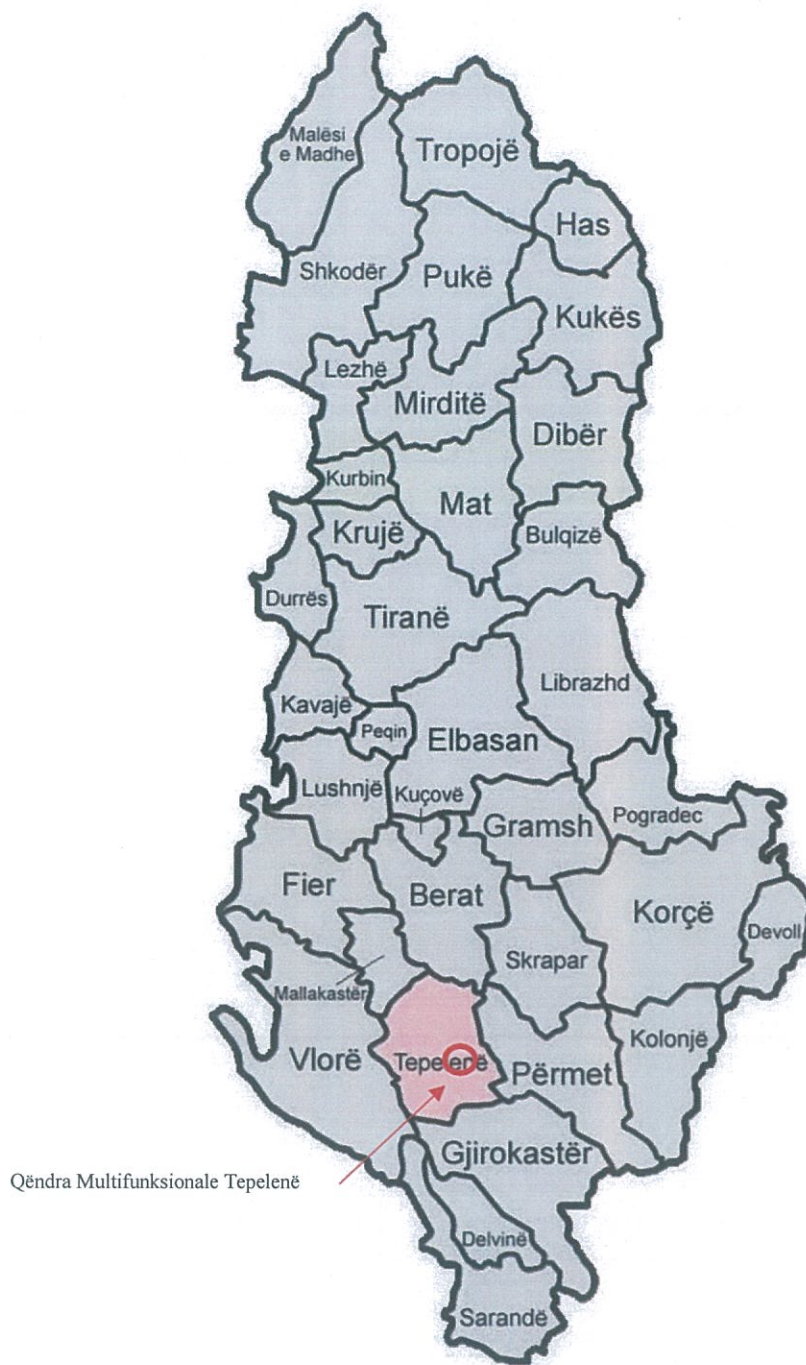


Fig. 1 Vendndodhja (pozicioni gjeografik)





Fig. 2 Pozicionimi në zonë



2. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Tepelenë, vendi i përzgjedhur për Qendrën Multifunkcionale Tepelenë karakterizohet nga afërsia e tij e menjëhershme me lumin dhe mjediset e tij natyrore. I vendosur në aksin e shëtitorës së re përgjatë lumit, ofron një integrim më të thellë me natyrën. Vendi aktualisht po përdoret si vendgrumbullim.. Ne shohim karakteristikat dhe potencialet kryesore për sitin si:

- Dukshmëri e lartë nga zonat përreth, edhe kur afroheni nëpërmjet rrugës nga Tirana dhe Vlora.
- Afërsi me lumin.
- Mjedis dhe eksperiencë natyrore multisensoriale.
- Pamje nga qyteti dhe gryka nga të dyja anët
- Qasja nga qyteti (për shembull me këmbë) mund të ofrojë një përvojë gjithëpërfshirëse natyrore përgjatë lumit.
- Zonë më e madhe për aktivitete në natyrë, parkim dhe zgjerime në të ardhmen.
- Ofron një mundësi për të transformuar një zonë ekzistuese të degraduar (landfill) në një destinacion kulturor. Vendi ofron një ndjenjë të të qenit në afërsi me lumin dhe si i tillë “në” Parkun Kombëtar të Lumit Vjosa. Kjo do t’i mundësojë Qendrës të integrohet plotësisht me natyrën dhe të krijojë një vlerësim të parkut të mrekullueshëm natyror edhe sapo mbërrin.

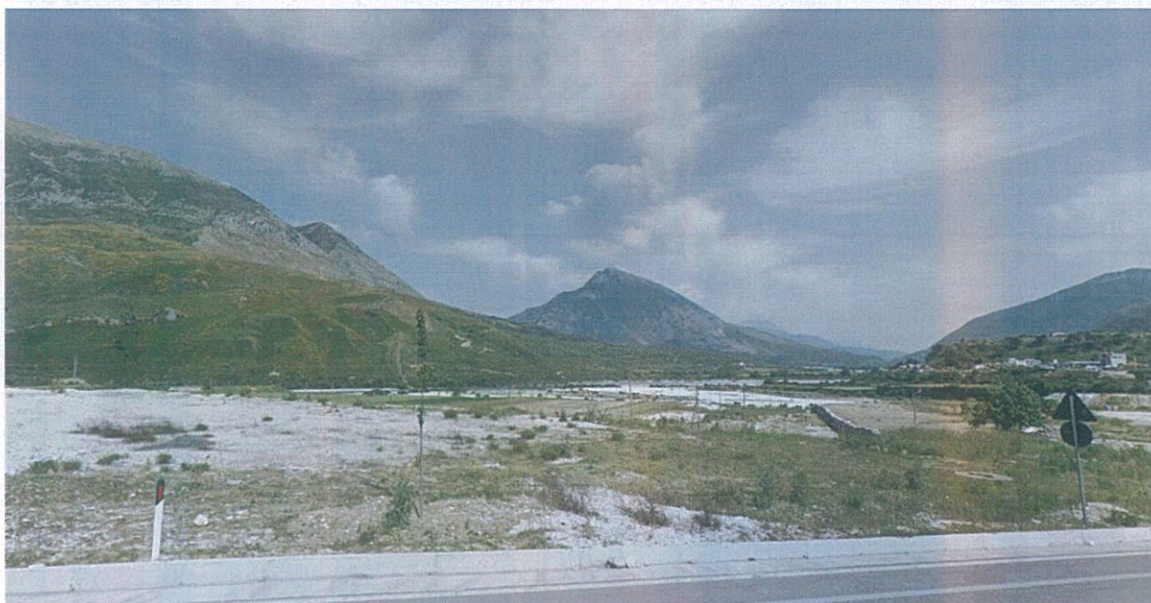


Fig. 3 Pamje nga zona



3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

3.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara



Fig. 4 Plani i vendosjes së Qendres Multifunkionale

Qendra multifunkionale do të shërbejë si zemra e projektit, duke ofruar komoditet për vizitorët, ekspozita educative dhe hapësira për përfshirjen e komunitetit. Dizajni I tij do të ketë prioritet aksesibilitetin dhe qëndrueshmërinë, duke transformuar një hapësirë të degraduar në një komunitet kulturor që merret. Qendra do të përfaqësojë një masterplan interpretues që tregon historinë e lumit Vjosa, domethënjen gjeologjike dhe ekologjike dhe trashëgiminë kulturore. Një ndërtesë e dedikuar njohurive dhe komunikimit për lumit Vjosa duhet të jetë më shumë sesa thjesht një strehë. Nëpërmjet arkitekturës dhe hapësirave, ai duhet të transmetojë disa thelbin e vetë lumit. Ndërtesa duhet të bashkohet dhe të respektojë natyrën ose të bëhet pjesë e saj, ndërsa natyra mbetet përvoja kryesore.





Fig. 5 Pamje 3D

I gjithë objekti është I shtrirë në një kat ku ka ambiente teknike, një lobi, zona educative dhe ekspozite, kafe një qendër kërkimesh etj. Zonat teknike janë lënë në afërsi të objektit në një strukturë pak të veçuar që të mos kenë shqetësim për cfarë ndodh në qendër. Ambienti I brendshëm është konceptuar si një krijim I copëzave për të dhënë ndjesinë e lumit, zhurmën e lumit dhe bukurinë e rrallë që ai ka.



Fig. 6 Pamje 3D



Qendra Multifunkionale Tepelenë 1547 m²

Qendra Multifunkionale e Tepelenës është projektuar në mënyrë strategjike për të ofruar një përzierje mjedisesh edukative dhe rekreative. Ajo përmban një holl të hapur i cili do të shërbejë si elspozitë (239.8 m²), 3 salla multifunkionale (154 m²) ku secila nga ato ka depo (28.4 m²) dhe hapësirë teknike (19.3 m²). Kemi në afërsi të hyrjes zonën e receptionit prej (46 m²) me garderobë (9.9 m²), pas kësaj është projektuar një hapësirë e hapur e cila është si dhomë pritje (27.3 m²), dyqan (51 m²) dhe hapësirë bari (85.5 m²). Gjithashtu objekti ka 2 tualete për njerëzi me aftësi të kufizuara (9.8 m²) dhe 6 tualete për femra dhe meshkuj (13.7 m²) dhe një dhomë pastrami (5.8 m²). Objekti disponon dhe kuzhinë (30.7 m²) me 2 depo magazinimi (9.4 m²), një garderomë (15.7 m²) dhe 2 hapësira teknike (13 m²).

Një tjetër hapësirë është dhe hapësira e zyrave apo sallave të mbledhjeve. Kjo hapësirë përmban 2 zyra (42.7 m²), 2 salla mbledhje të mëdha (19.2 m²) dhe 2 të vogla (6 m²), dhomë printimi (8.8 m²) dhe një hapësirë depo (19.2 m²) si dhe një holl të madh ku ka garderobë, hyrje punonjesh etj (76.9 m²). Objekti ka dhe 3 tualete (12.9 m²) shtesë në pjesën e jashtme të qendrës multifunkionale. Duke qenë se mbulimi është më I madh se sa gjurma e ndërtesës hapësira e jashtme që krijohet nga soleta shfrytëzohet për ekspozitë apo në raste të veçanta organizimi.

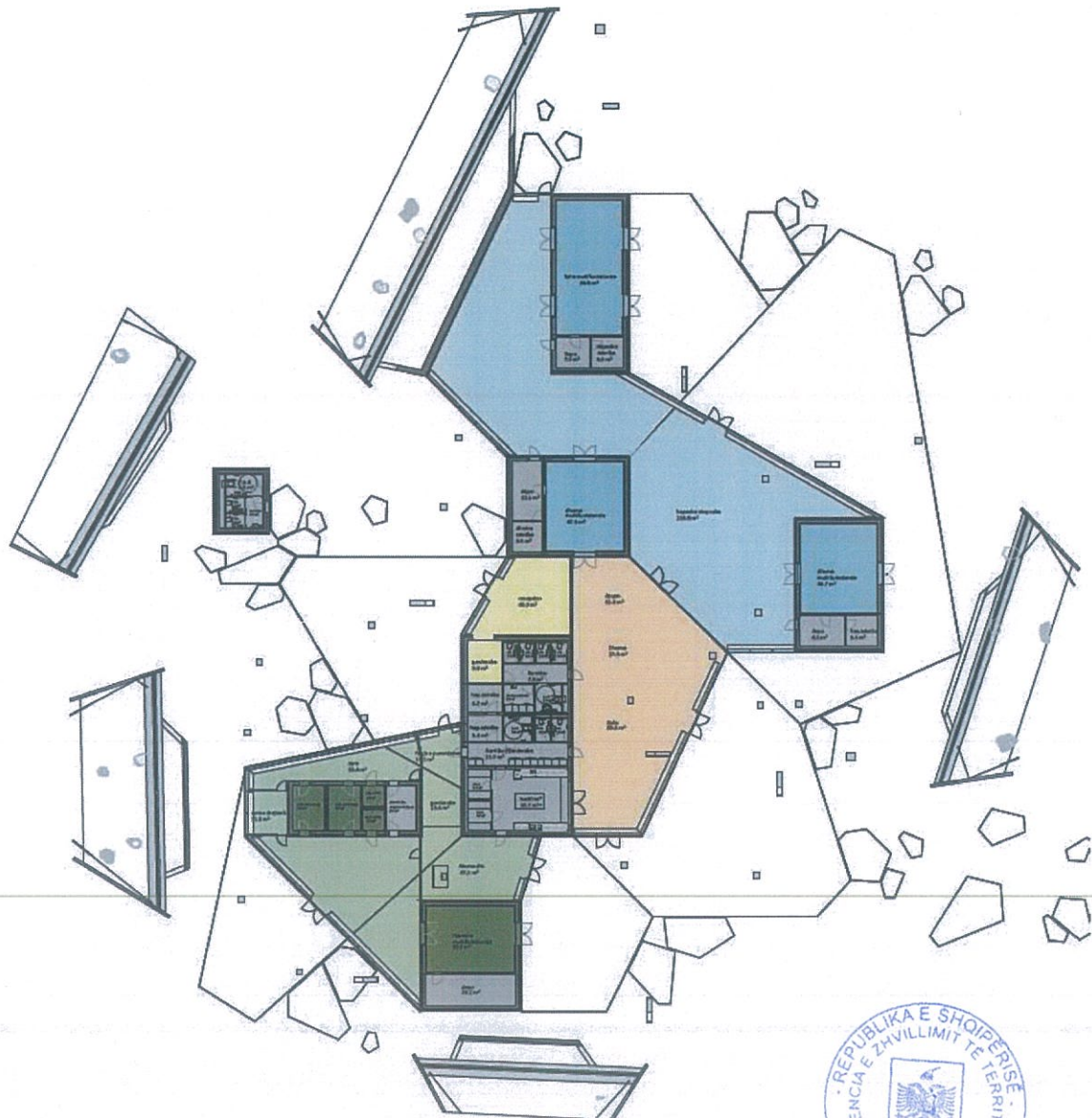


Fig. 15 Ndarja funksionale



3.2. Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Dizajnimi i një ndërtese që duket dhe ndihet si një peizazh e ndërtuar vetëm nga dy pjesë: soleta betoni që ngjasojnë me pllaka tektonike dhe shkëmbinj natyrorë. Këta elementë përbëjnë komponentët kryesorë të arkitekturës: strehën aktuale dhe strukturën mbajtëse. Midis tyre, sipër dhe rreth tyre, ne do të vendosim bimësi dhe pemë për të arritur një përvojë në zhvillim të arkitekturës që përzihet në natyrë.

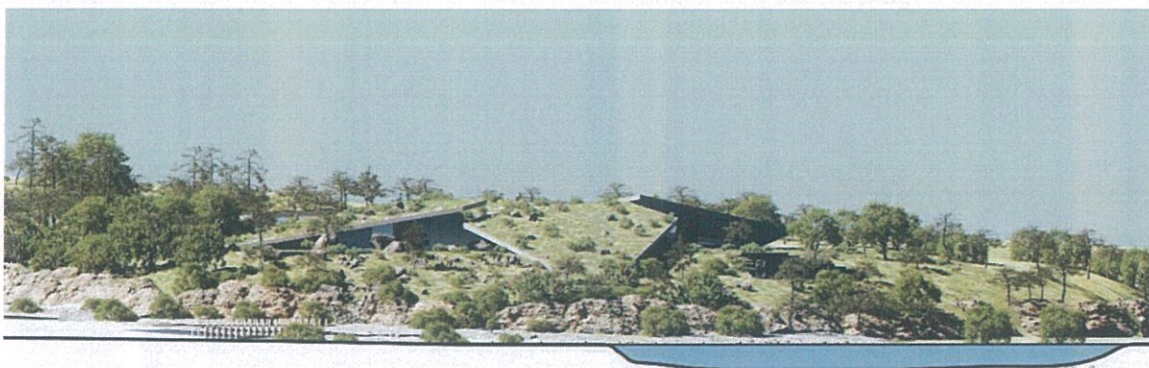


Fig. 7 Pamje e Qendres Multifunkionale

Pamjet dhe këndvështrimet e shumta, përveç lidhjes me zonën përreth, maksimizojnë sasinë e dritës natyrore, energjine diellore, për të arritur komoditetin maksimal përsa i përket kushteve ambientale.

Përzgjedhja e materialeve për Qendrën Multifunkionale është frymëzuar nga materialet prekëse, të qëndrueshme dhe të gërryera të lumit Vjosa. Pllakat e çatisë prej betoni që i referohen thellësisë dhe gravitetit të dolmenit të Vranishtit. Dyshemeja prej druri dhe shkëmbinjtë natyrorë bëjnë kontrast me materialet e “kutive”. Këta do të jenë pjesë e ekspozitës vetë, secili me trajtimin e tij individual dhe të gjithë të frymëzuar nga parku kombëtar. Njëra do të ishte efekt pasqyrë, duke imituar brigjet delikate të ujit. Një tjetër mund të jetë toka e shtypur, duke ofruar një përvojë prekëse ose xham bruz, duke i bërë jehonë vetë lumit Vjosa.



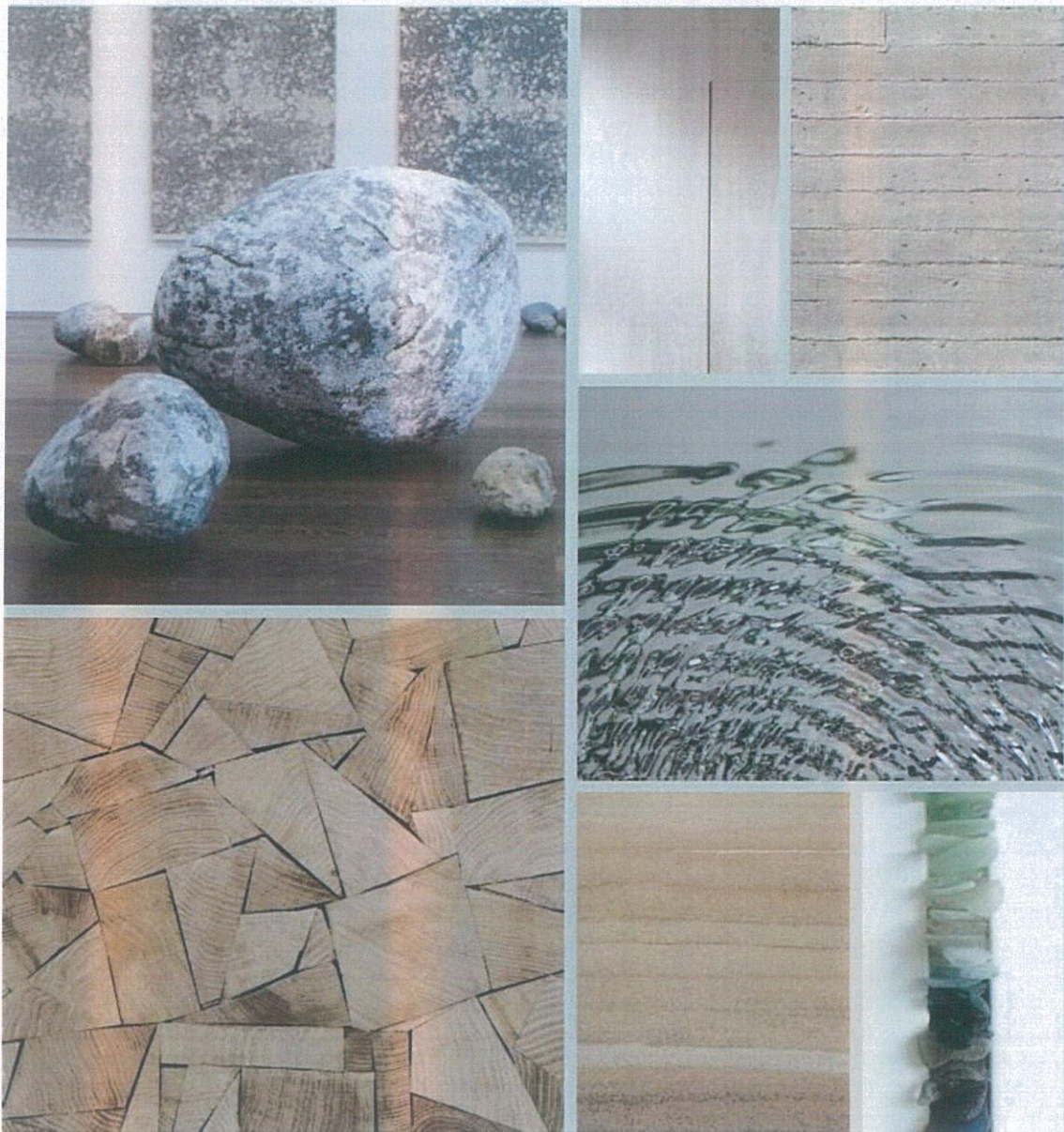


Fig. 8 Materialet e përdorura

3.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TE PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e prones: 15662 m²

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: 15662 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 1547 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi toke: 1547 m²

Sipërfaqe e projeksonit: 4081 m²



3.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / në situatën urbane

Ndërhyrja e propozuar integron më së miri me skemën ekzistuese pa pasur nevojë për ndërhyrje masive në të. Studimi do të pajiset me elementë shtesë thelbësore urbane si:

- Sinjalistikë për orientimin e trafikut
- Instalimi me material të përshtatshëm sipas kriterëve teknike
- Vendkalimet për këmbësorë dhe P.A.K.
- Hapësira të gjelbërta
- Mobilim urban

Panvarsisht se propozimi ndodhet në afërsi të lumit të Vjosë, ai nuk çënon hapësirën ujore dhe nuk ka rrezik për rrëshqitje të mundshme si rrjedhojë e kësaj afërsie.



Fig. 9 Plani i përgjithshëm i vendosjes dhe sistemeve

4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

4.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Infrastruktura dhe aksesit: Rruge të rëndësishme si SH4 lidhin rajonin e Lumit Vjosa me qytete të rëndësishme të vendit si Tirana dhe Saranda. Aeroporti më i afërt është në Tiranë dhe krijon mundësi për vizitorë ndërkombëtarë. Me tej aksesibiliteti do zhvillohet nga hapja e një aeroporti të ri në Vlorë, i parashikuar në 2024, duke përmirësuar lidhjen dhe turizmin si potencial.

Aksesi në pronë bëhet nga rruga ekzistuese. Nuk ndërhyet në rrjetin rrugor dhe respektohet ai ekzistues.



Fig. 10 Rrjedha dhe levizshmëria

“CEBRA” & “UNO ARCHITECTS” sh.p.k

