



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“STACIONI INFORMATIV VLORE” ME VENDNDODHJE NË BASHKINË VLORE,
ME SUBJEKT 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. 05, Datë 31.07.2024

PROJEKTUES:

CEBRA DHE "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. 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

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: **“Stacioni Informativ Vlorë” me vendndodhje në Vlorë, 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.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vlorë, miratuar me Vendimin Nr. 4, datë 17.05.2019 të Këshillit Kombëtar të Territorit , i ndryshuar.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Vlorë: Pishë Poro-Nartë një peisazh I mbrojtur I njohur per ekologjinë unike dhe domethënien kulturore, me Lagunën e Nartës si një habitat vital veçanërisht per specie të ndryshme zogjsh. Kjo e bën atë një destinacion popullor per vëzhguesit e zogjve, të cilet mund te observojnë specie si Flamingot e mëdha dhe Pelikanët Dalmat. Stacioni Informativ eshte vendosur në mënyrë strategjike mes Lagunës së Nartës, Plazhit të Hidrovorit dhe Dunave te Nartës, duke siguruar qetësi dhe përfshirje ne natyrë. Vizitorët mund të shijojnë pamje panorameske mbi ultësirën e deltës ndërkohë qe angazhohen ne aktivitete si vëzhgimi I zogjve, ecje në natyrë dhe eksplorimi I siteve kulturore si Zvërneci dhe Parku Arkeologjik I Apollonisë. Rajoni gjithashtu ofron mundësira shumë të mira kampingu , kulinari e pasur ku përfshin ushqime të freskëta çalishtet dhe bregdetin e bejnë këtë vendodhje primare per pamje të zogjve të rrallë si flamingot e pelikanët.

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Objekt “Stacion informativ Vlorë”
- Konceptim si është përshkruar në njësinë strukturore NO.N.176 Vlorë
- Përshtatja me natyrën dhe relievin duke respektuar parimet mjedisore të zonës



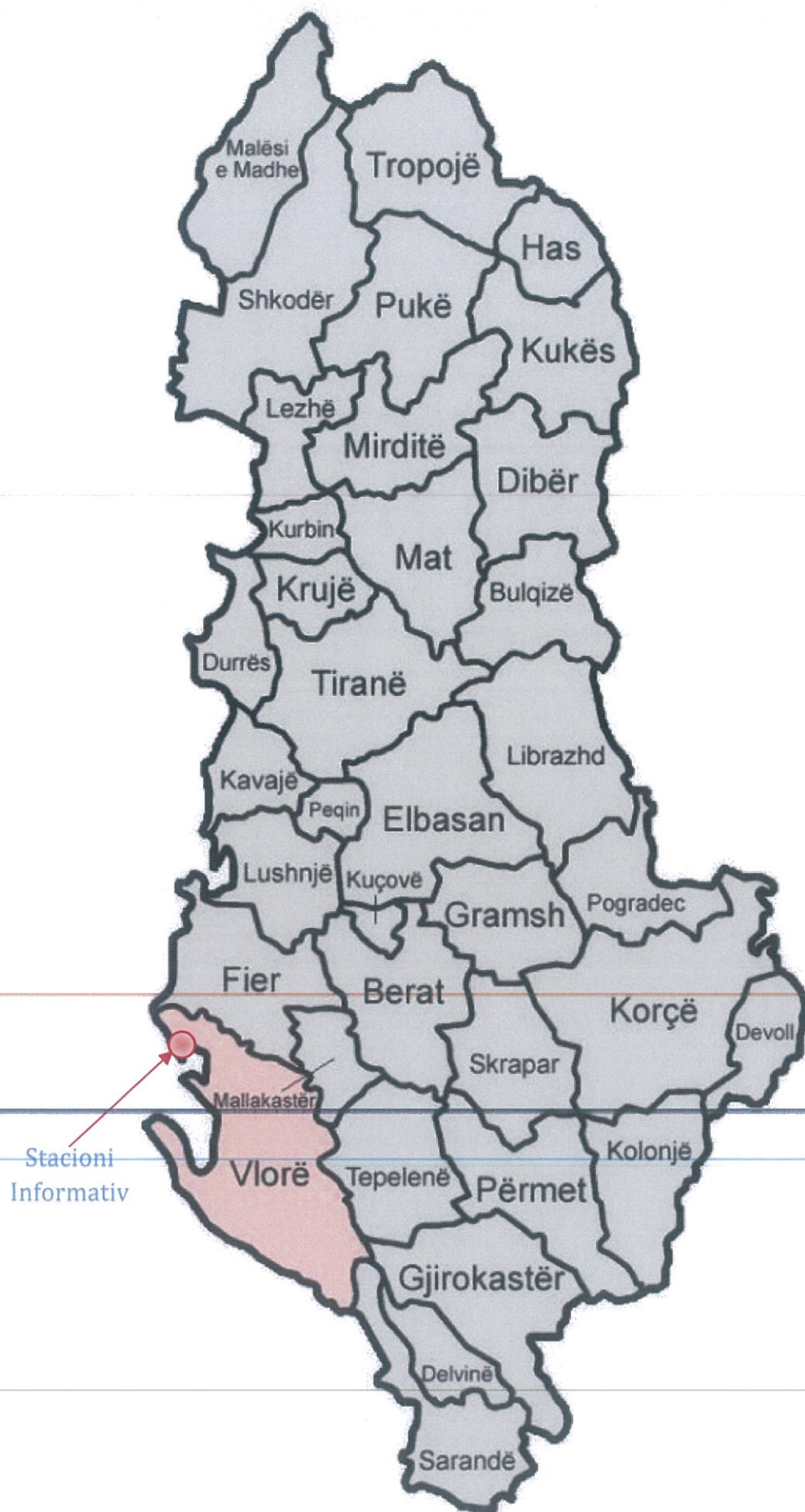


Fig. 1 Vendndodhja (pozicioni gjeografik)

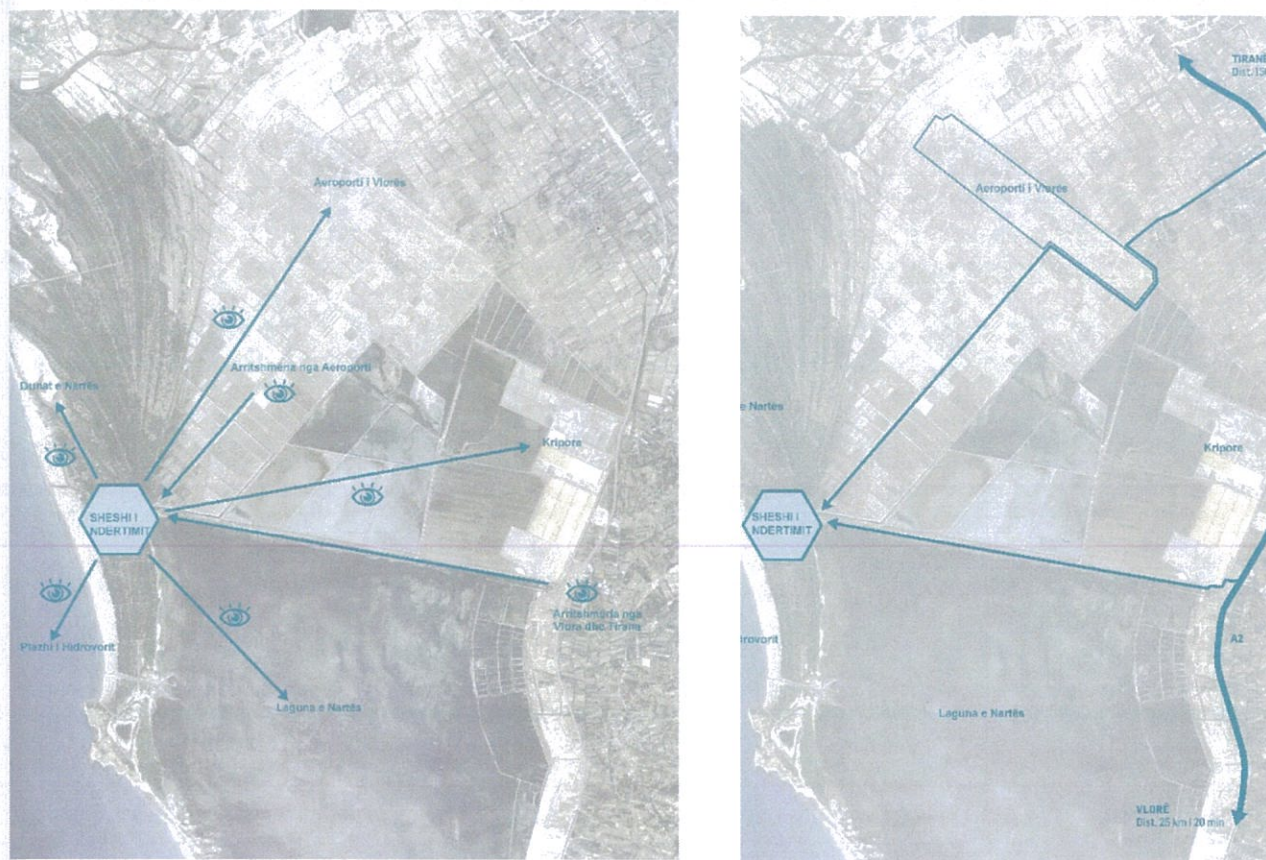


Fig. 2 Pozicionimi në zonën dhe akseset në zonë

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 pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 4, datë 17.05.2019, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Vlorë", i ndryshuar, për zonën e interesit pranë lagunës së Nartës. Prona që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore NO.N.176 në sistemin territorial N_Natyror me kategori bazë të përdorimit të tokës N (Tokë natyrore).



Fig. 3 Harta e Njësive Strukturore 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, ku tregohet pozicionimi i projektit “Stacion informativ Vlorë”.

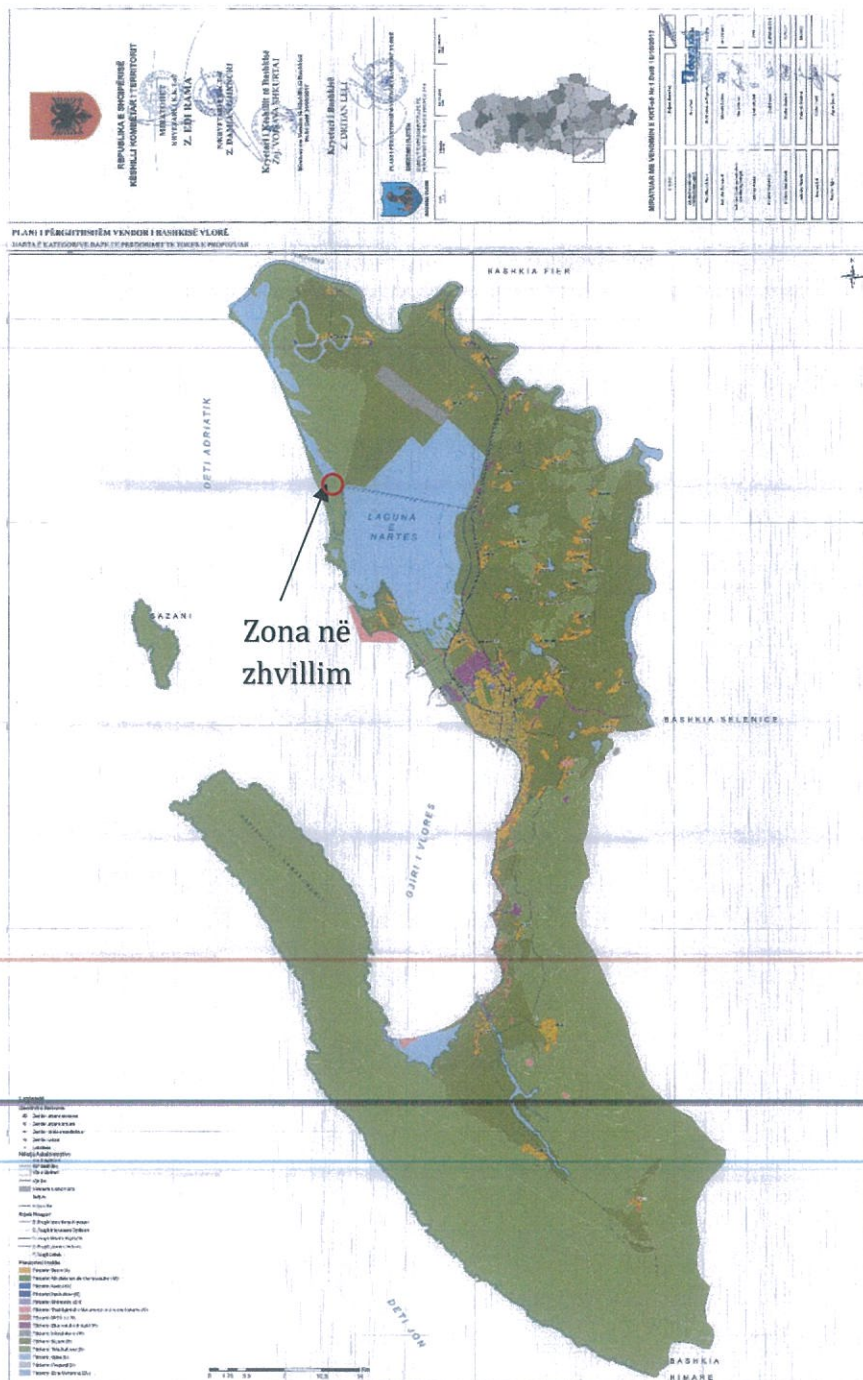


Fig. 4 Kategoritë bazë të përdorimit të tokës





Fig. 5 Kategoria e përdorimit të tokës sipas njësisë strukturore NO.N.176



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Vlorë, peizazhi i mbrojtur i Pishë Poro-Nartës është një zonë e njohur për rëndësinë e saj unike ekologjike dhe kulturore.

Këto zona, veçanërisht Laguna e Nartës, janë habitate jetike për lloje të ndryshme shpendësh, si vendas ashtu edhe shtegtarë – duke i bërë ato një strehë për vëzhguesit e shpendëve.

Për Stacionin e Informacionit, ne kemi zgjedhur një pikë qendrore të vendosur midis Lagunës së Nartës, Plazhit të Hidrovorit dhe Dunave të Nartës.

E lidhur drejtpërdrejt me autostradën A2, ne besojmë se zona mund të ofrojë qetësi, zhytje natyrore dhe mundësinë unike për të vëzhguar zogj si flamingot e mëdhenj dhe pelikanë dalmat. Si i tillë, Stacioni i Informacionit duhet të ofrojë pamje panoramike mbi ultësirat e sheshta të deltës.

Një ndërtesë e dedikuar njohurive dhe komunikimit për lumin Vjosa duhet të jetë më shumë sesa thjesht një strehë. Nëpërmjet arkitekturës dhe hapësirave, ai duhet të transmetojë disi thelbin e vetë lumit. Ndërtesa duhet të bashkohet dhe të respektojë natyrën ose të bëhet pjesë e saj, ndërsa natyra mbetet përvoja kryesore.

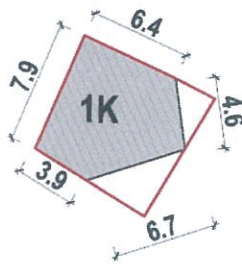


Fig. 8. Pamje nga zona

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

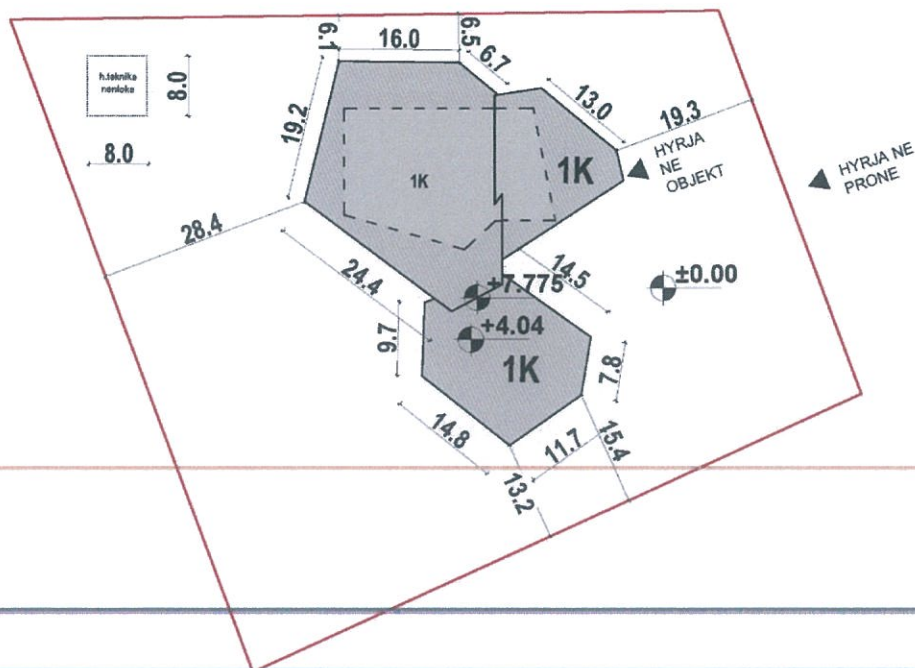
4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara





OBJEKTI 1

STACION VROJTIMI AFËR DETIT – Kjo wshtw njw strehw e cila do tw jetw nw afwrsi tw detit pwr tw mundwsuar njw pamje nga deti.

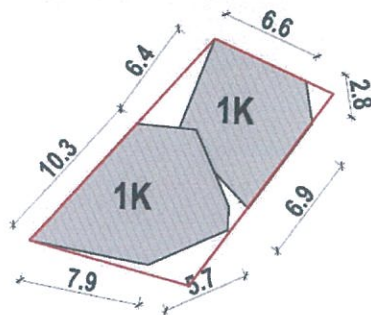


OBJEKTI 2

Fig. 9 Plani i vendosjes së objektit

STACION INFORMATIV- I gjithë objekti është i shtrirë në një kat ku ka ambiente teknike, një lobi, zona edukative si dhe ekspozitë, kafe, një qendër kërkimesh etj. Zonat teknike janë lënë në afërsi të objektit, në një strukturë pak të veçuar nëntokë 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 si dhe afërsinë që ka me lagunën dhe detin. Siperfaqja e ambioentit teknik nën toke wshtw 64 m².





OBJEKTI 3

STACION VROJTIMI PËR ZOGJTË – Kjo wshtw njw strehw e cila do tw jetw nw afwrsi tw lagunws pwr tw mundwsuar vwzhgimin e natyrws dhe zogjwve nw kwtw zonw.

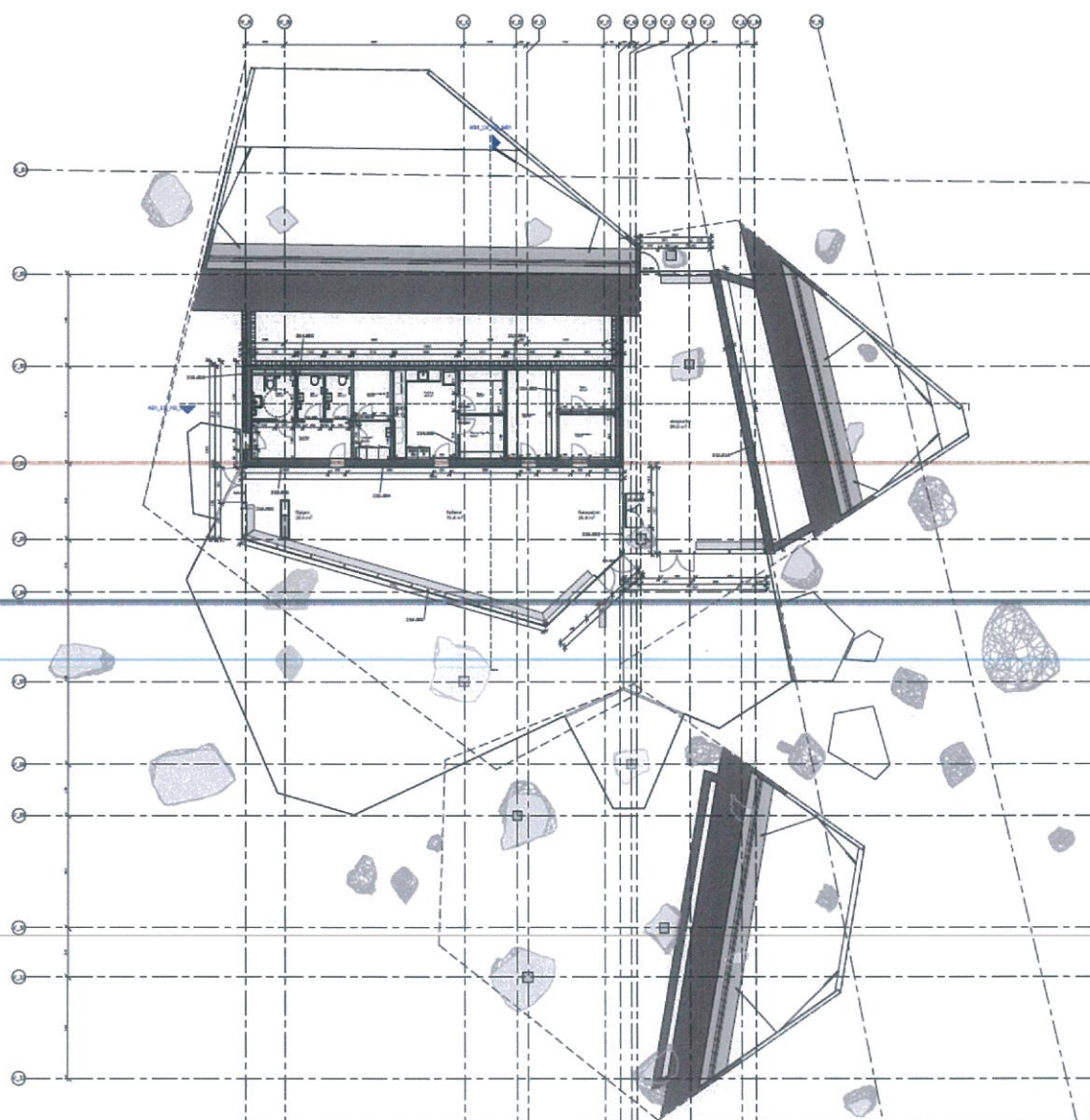


Fig. 10 Gjurma e katit



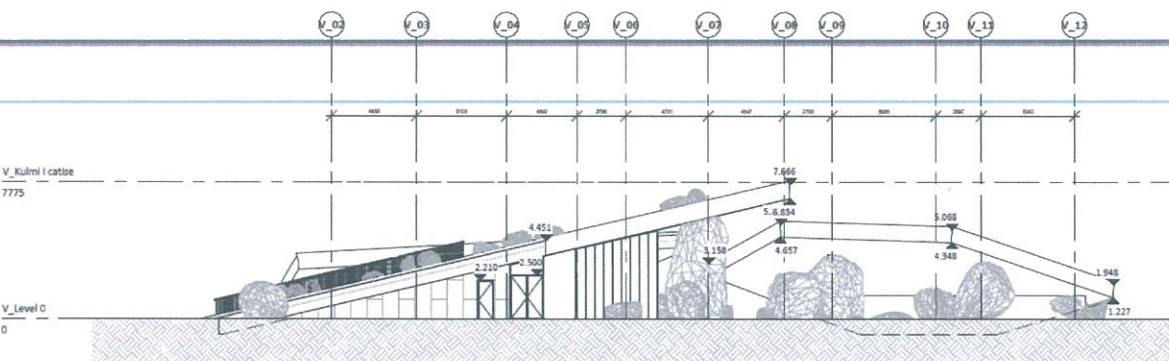
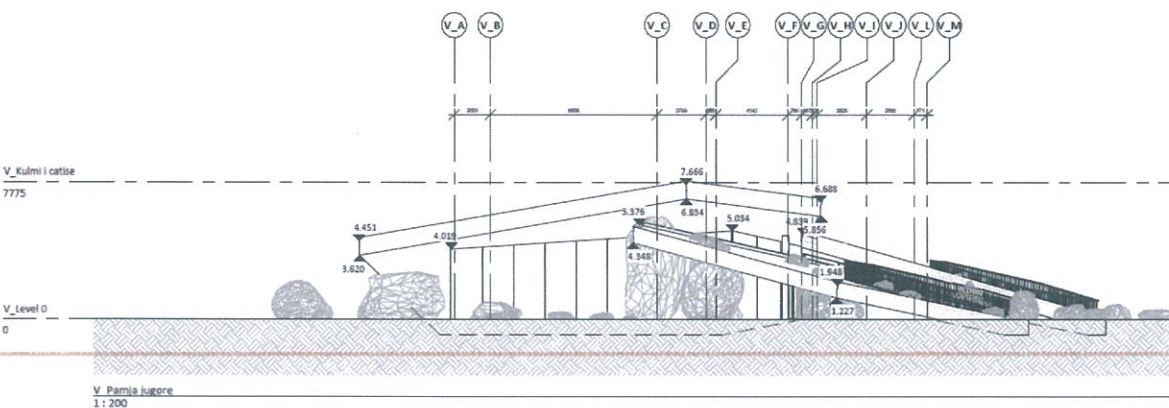
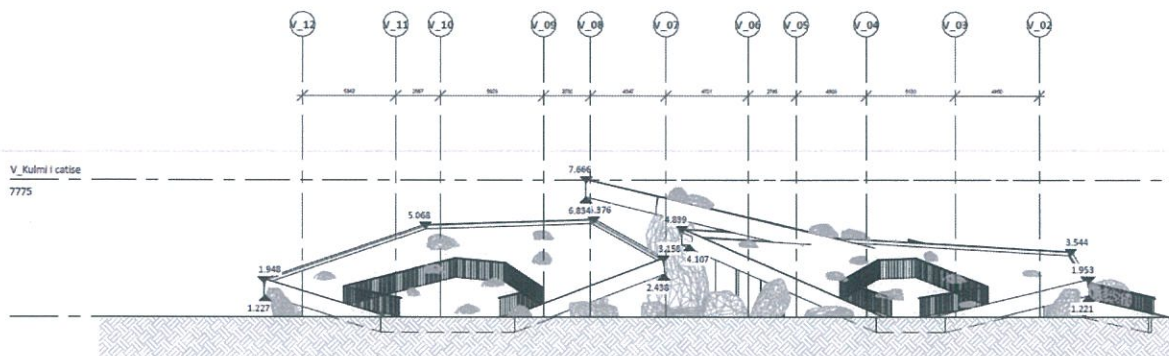
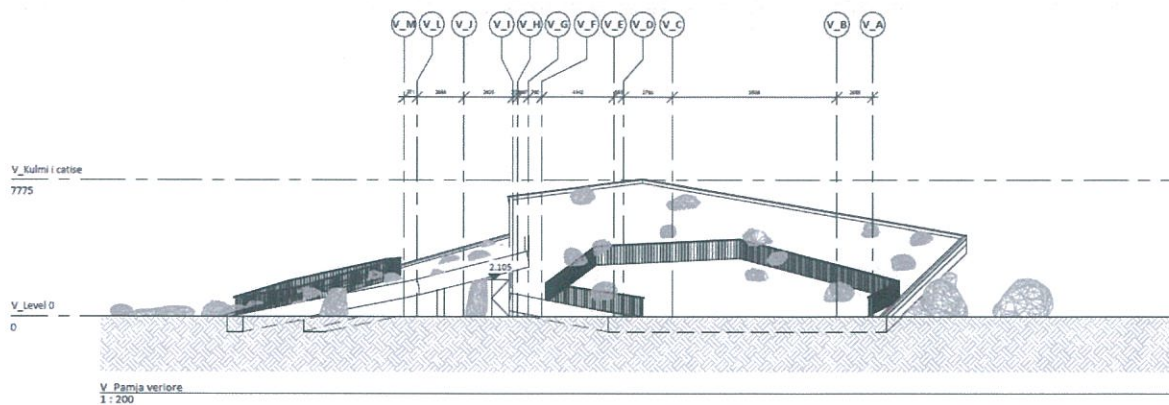


Fig. 12 Pamje të objektit





Fig. 13 Pamje e objektit



Fig. 14 Pamje panoramike

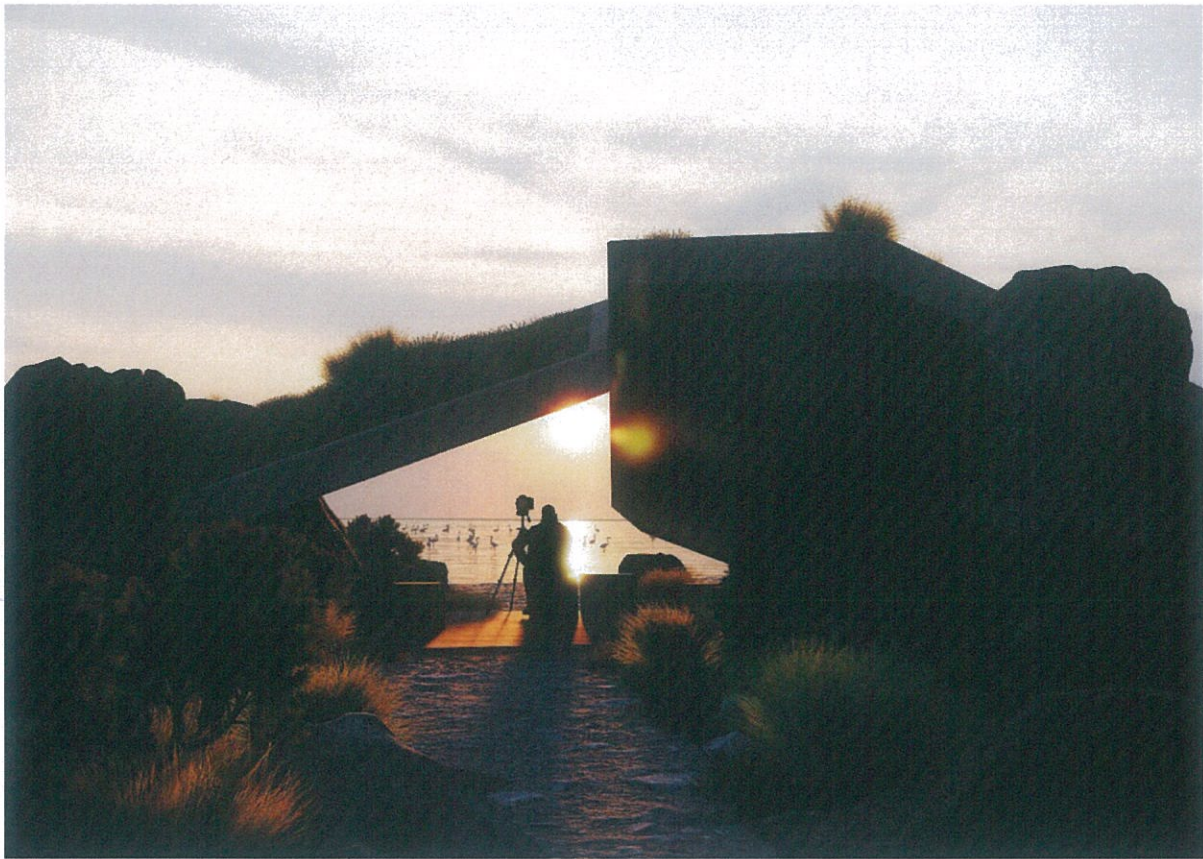


Fig. 15 Pamje e objektit



Fig. 16 Pamje e objektit

Stacioni Informativ do të funksionojnë si rrugëdalje për në Parkun Kombëtar të Lumit të Vjosës, duke ofruar vizitorëve informacione thelbësore, mundësira rekreative dhe pamje të magjishme të natyrës. Kjo qendër do theksojë tiparet natyrore unike duke ofruar ekspozita interaktive dhe edukative.

Projekti ka qëllim integrimin e arkitektuës moderne dhe mjedisit natyror, duke promovuar turizmin ambjentalist dhe të qëndrueshem. Aspektet kyçe përfshijnë:

- Zhvillimi i Cilësive Natyrore: Secili site do të përmirësojë e theksojë mjedisin natyror, duke përdorur materiale lokale dhe dizajn vendas për të krijuar struktura që



shkrihen në thelb me rrethinat, duke përfshirë çatitë e gjelbra, panelet diellore dhe infrastrukturën miqësore me mjedisin për të minimizuar ndikimin mjedisor

- Objektivat edukativ dhe rekreativ: Stacioni Informativ do të paraqes ekspozita edukative, stacione mësimore ndërvepruese dhe pajisje rekreative të krijuara për të nxitur një vlerësim të thellë për trashëgiminë natyrore dhe kulturore të rajonit.
- Promovimi dhe edukimi: Stacioni Informativ Vlorë do të shërbejë si pika qendrore për promovimin e Parkut Kombëtar të Lumit Vjosa. Ato do të lehtësojnë aktivitete edukative për ruajtjen e natyrës, biodiversitetin dhe rëndësinë e mbrojtjes së habitateve natyrore, duke rritur ndërgjegjësimin e vizitorëve për rëndësinë ekologjike të zonës së lumit Vjosa.

Stacioni Informativ Vlorë 430 m² (Objekti 2), Stacioni I vrojtimit të zogjve 128 m² (Objekti 3), Stacioni I vrojtimit të zogjve, 57 m² struktura në afërsi të detit (Objekti 1).

Stacioni Informativ Vlorë është projektuar në mënyrë strategjike për të ofruar një përzierje mjediesh edukative dhe rekreative. Ajo përmban një holl të hapur ku përmban zonën e recepsionit prej (25.8 m²), bar-kafe (71.4 m²) dhe dyqan (23.5 m²). Në pjesën e brëndshme të objektit ka hapësira të tjera në shërbim të Stacionit Informativ, si ekspozitë (89 m²), zyrë (7.3 m²), dhomë teknike elektrike (5.6 m²), kuzhinë (15.7 m²) me një magazinë për depozitim (5.4 m²) dhe dhomë frigoriferike (5.4 m²), garderbë (12.5 m²), korridor (10.2 m²) nga ku aksesohen dhomë pastrimi (4.1 m²), tualetet 2 tualete për meshkuj dhe femra (6.2 m²) dhe një tualet për njerëzit me aftësi të kufizuara (5.3 m²) si dhe depo (6.7 m²) dhe sipërfaqe e pashfrytëzuar krijuar nga pjerrësia (135.9 m²). 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. Gjithashtu duhet të theksohet që kjo qendër ka dy mini stacione të cilat janë vetëm struktura të pambyllura, stacioni i vrojtimit të zogjve dhe struktura në afërsi të detit.

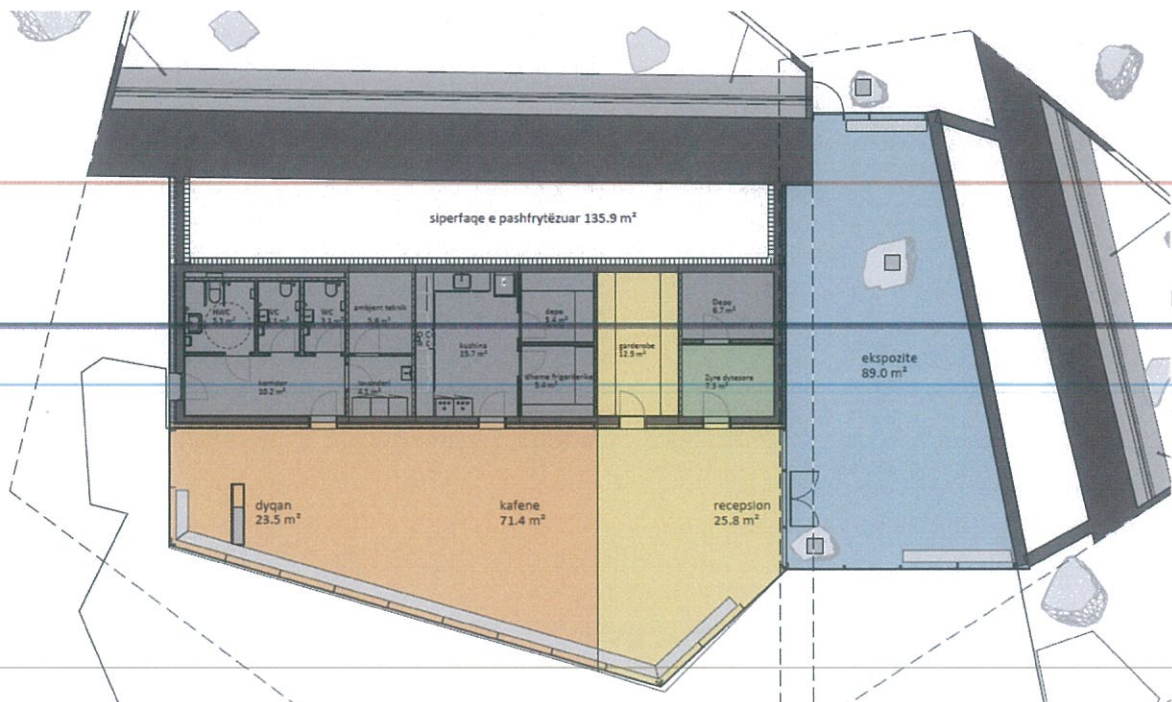


Fig. 17 Ndarja funksionale



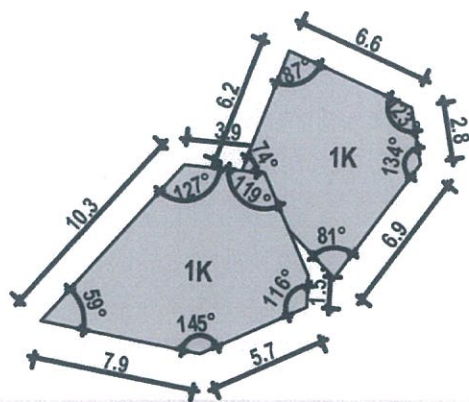


Fig. 18 Stacioni i vrojtimt të zogjve

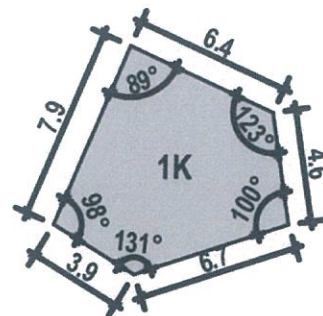


Fig. 19 Struktura në afërsi të detit.

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

Materialet kryesore të jashtme, beton i derdhur në vend NB: Finiturë me cilësi të lartë, beton i ekspozuar, Pllakë metalike, e lëmuar në pasqyrë dhe efekt valëzim, gurë natyral dhe artificial apo shkëmbinj, xham strukturor pa korniza.





Fig. 20 Materialert e përdorura

Rrëshqitja, përhapja dhe zhytja e pllakave tektonike formësojnë shtegun e lumit, ndërsa lumi punon pa lëvizur mbi shkëmbinjtë duke i lëvizur ato përreth dhe duke i copëtuar në guralecë dhe rrëzë të depozituar përgjatë brigjeve të lumit. Ndonjëherë, uji që rrjedh vazhdimisht gërren skajet e lumit, duke rezultuar në rrëshqitje të vërteta të dheut. Një lumë i egër si Vjosa është në ndryshim të vazhdueshëm. Toka i jep formë lumit, dhe lumi i jep formë tokës. Është si një martesë e stuhishme midis tokës dhe ujit. Materialet do të jenë shumë pranë natyrës si jashtë ashtu dhe brenda. Gjelbërimi do të jetë masiv si dhe gurët natyral do e bëjnë objektin të duket si i dalë nga vetë toka jasht.



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Treguesit e zhvillimit të projektit

Sipërfaqe e përgjithshme e pronës për zhvillim:	6763 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga stacioni :	430 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (stacion vrojtimi për zogjte/vetem strehe):	128 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (stacion vrojtimi afer detit /vetem strehe):	57 m ²
Sipërfaqe e projekcionit:	1403.4 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	615 m ²
Sipërfaqe ambjenti teknik nëntokë, a:	64 m ²
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i Kuotës së sistemimit në hyrje të objektit:	7.775 m
Numri i kateve mbi tokë:	1
Numri i kateve nën tokë:	0

4.4. 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 në qendër
- Instalimi me material të përshtatshëm sipas kritereve teknike
- Vendkalimet për këmbësorë dhe P.A.K.
- Hapësira të gjelbërta
- Mobilim urban

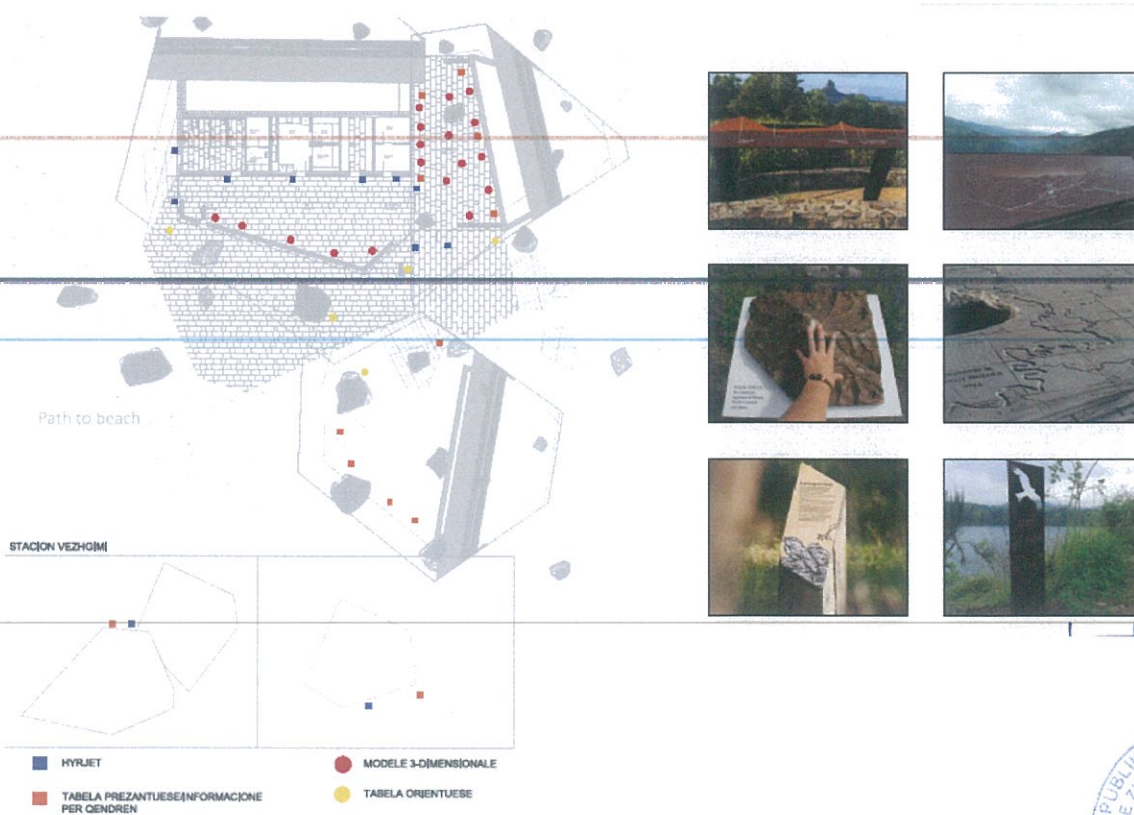


Fig. 21 Plani i përgjithshëm i vendosjes së sinjalistikës



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Objekti parashikohet të ketë akses nga kalimi ekzistues për këmbësorë.

Përmes këtij kalimi, mundësohet hyrja direkte në sistemin e brendshëm të objektit, nga ku bëhet shpërndarja drejt hapësirave të ekspozitës, zyrave apo funksioneve të tjera.

Akresi realizohet nga rruga ekzistuese për këmbësorë, e cila nuk do të pësojë asnjë ndërhyrje dhe nuk do të cënohet asgjë përtej kufijve të përcaktuar të zhvillimit.



Fig. 22 Planvendosja e 3 strukturave

CEBRA & "UNO ARCHITECTS" sh.p.k

