



**LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN:
OBJEKT BANIMI, SHERBIMI DHE HOTELERI “VLORA OLD BEACH BUILDING” ME
14 KATE MBITOKE DHE 3 KATE PARKIMI NENTOKE, ME VENDNDODHJE BASHKIA
VLORE, ME SUBJEKT ZHVILLUES “FA ALBANIAN INVESTMENT” SH.P.K**

Z. EDI RAMA

Znj. MIRELA KUMBARO

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.42, Datë 02.04.2024

Projektes:

XDDGA & iRI

Zhvillues:

FA ALBANIAN INVESTMENT SHPK



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 Gjëndjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

4.2 Përshkrimi i strukture dhe sipërfaqet e zhvillimit për çdo godinë

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

4.4 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

4.5 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 LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: OBJEKT BANIMI, SHERBIMI DHE HOTELERI “VLORA OLD BEACH BUILDING”, ME 14 KATE MBITOKË DHE 3 KATE PARKIMI NENTOKË, ME VENDNDODHJE BASHKINË VLORE, ME SUBJEKT ZHVILLUES “FA ALBANIAN INVESTMENT” sh.p.k 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 Vendim Nr. 1, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Projekti do të zhvillohet në pjesën veriore të Portin aktual të qytetit të Vlorës të shtrirë në bregdetin jugor të Shqipërisë, 157 km larg pikës më të madhe kufitare me Greqinë që është Kakavia, rreth 140 km (75 Nm) në vijë detare me Portin e Korfuzit dhe 90 km (50 Nm) nga rajoni i Puglias në Itali. Kufiri tokësor me Malin e Zi është afërsisht 234 km në veri dhe hyrja në Gjirin e Kotorrit (kufiri midis Malit të Zi dhe Kroacisë) është rreth 130 Nm nga Vlora në vijë detare. Qyteti i Vlorës është i favorshëm edhe për shtetasit që vijnë nga Kosova pasi është afërsisht 250 km larg nga pika doganore e Morinës si edhe vetëm 170 km larg nga pika doganore me Republikën e Maqedonisë së Veriut. Zona përreth portit aktual të Vlorës përbëhet nga katër zona parësore të dallueshme që identifikohen si:

- A. Pjesa e Plazhit në pjesën Perëndimore të Portit
- B. Porti aktual i Vlorës;
- C. Shëtitorja “Lungomare” përgjatë bregdetit; dhe
- D. Bulevardi.

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 së Vlorës , të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim Nr. 1, datë 16.10.2017 "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Vlorë", objekti i propozuar bën pjesë në rastet e përcaktuara në pikën 12 të nenit 79 të Rregullores Vendore të Planit, ku citohet se:

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi i strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëhere këto struktura dhe parcelat në funksion të tyre përjashtohen nga llogaritja e treguesve të zhvillimit për njësinë përkatëse si dhe nga kushtet e planifikimit të parashikuara sipas neneve 34 deri 47 të kësaj rregullore të kushteve të distancave sipas nenit 46 të kësaj rregullore në respektim të nenit 35 të "Rregullores së Zhvillimit të Territorit", miratuar me VKM Nr. 408, datë 13.05.2015, e ndryshuar.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Vlorë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit OBJEKT BANIMI, SHERBIMI DHE HOTELERI "VLORA OLD BEACH BUILDING", ME 14 KATE MBITOKE DHE 3 KATE PARKIMI NENTOKË, ME VENDNDODHJE BASHKINE VLORE, ME SUBJEKT ZHVILLUES "FA ALBANIAN INVESTMENT" SH.P.K prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

Parcela që do të zhvillohet ndodhet në zonën veriore të portit të qytetit të përcaktuar në hartën e njësive strukturore të qytetit si Njësia Strukturore: VLUB.4.1403/1.

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Vlorë, për zonën e interesit VLUB.4.1403/1, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani si dhe parametrat e zhvillimit të saj përse i përket kategorive të përdorimit të tokës që propozon plani, tipologjisë së ndërtimit.

Plani i Përgjithshëm Vendor

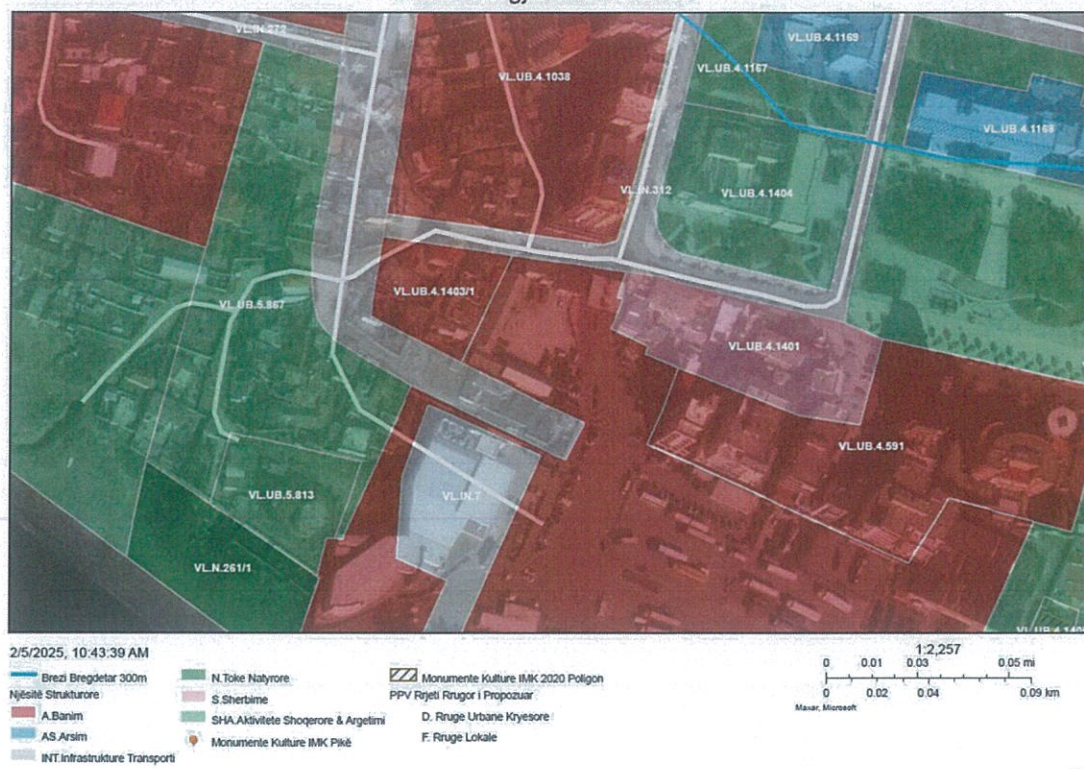


Figure 1 ppt_12_harta e njësive strukturore

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 propozimi i projektit OBJEKT BANIMI, SHERBIMI DHE HOTELERI “VLORA OLD BEACH BUILDING”, ME 14 KATE MBITOKË DHE 3 KATE PARKIMI NENTOKË, ME VENDNDODHJE BASHKINË VLORE, ME SUBJEKT ZHVILLUES “FA ALBANIAN INVESTMENT”, Bashkia Vlorë, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



Figure 2 ppt_07_harta e propozuar e nënkategorive të përdorimit të tokës

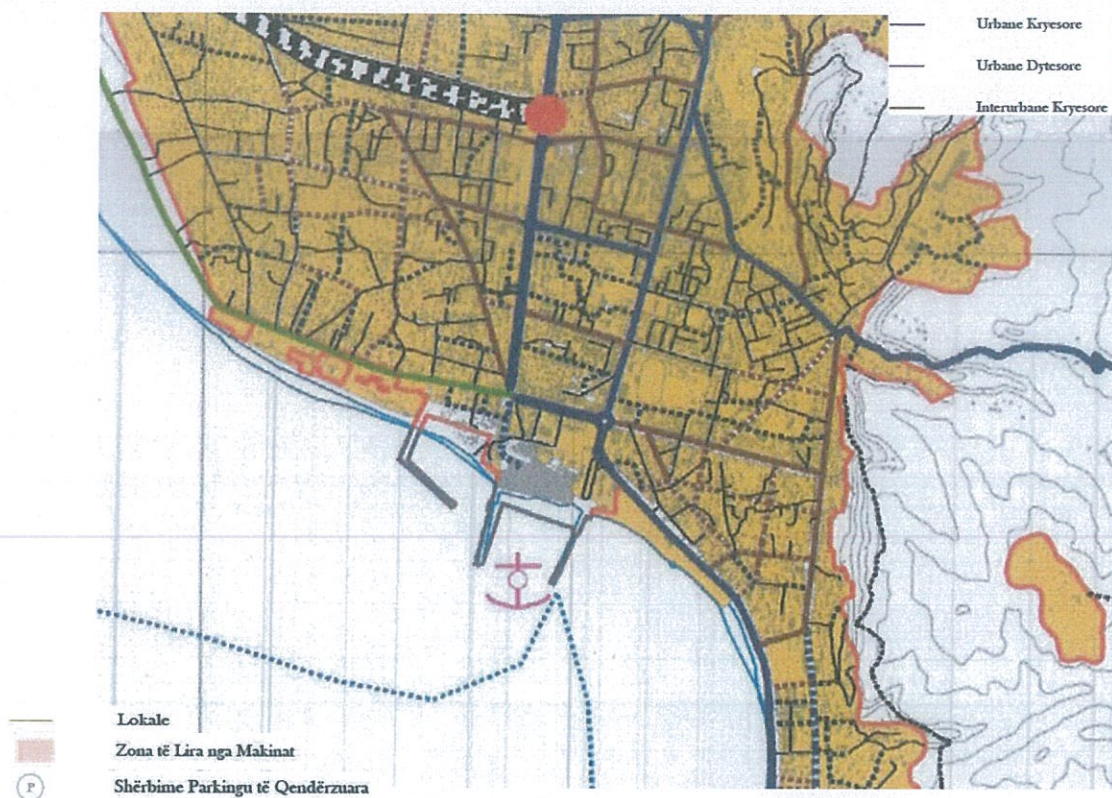


Figure 3 ship_01_harta e propozuar e rrjetit rrugor

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Vendndodhja e projektit është një thesar i fshehur në qendër të bregdetit të qytetit të Vlores. Gjendet në fund të Bulevardit dhe Rrugës Transbalkanike, pranë pikës fillestare të Shetitores së Bregdetit të Vlores. Është një vend ku potenciali i jashtëzakonshëm për zhvillim është i dukshëm. Aktualisht, kjo zonë është një pike e vdekur - porti qendror është i mbyllur dhe i izoluar nga qyteti. Megjithatë, në të vërtetë, ky vend duhet të jetë qendra e vërtetë, fytyra ndërkombëtare e qytetit të Vlores dhe e rajonit me të gjere. Është një pozicion që ofron potencialin për të krijuar një qytet teresor, tërheqës dhe funksional, duke u shndërruar në një pike kryesore të jetës urbane dhe turistike të qytetit. Kjo zonë e përbashkët duhet të përfaqësojë Vlorën si një destinacion modern dhe tërheqës për vizitorët vendas dhe ndërkombëtarë, duke ndihmuar në promovimin e ekonomisë lokale dhe në rritjen e turizmit.

Objektet do të zhvillohen në një truall me sipërfaqe 2164.34m². Zona qendrore e caktuar për zhvillimin e objektit, është hapësirën veriore të portit aktual të qytetit të Vlorës.

Zona e projektit gjendet në një vendndodhje strategjike në qendrën e bregdetit të qytetit të Vlores, në afërsi të bulevardit dhe Transbalkanikës, pranë pikës fillestare të Promenadës së Bregdetit të Vlores. Kjo zonë ka një potencial të jashtëzakonshëm për zhvillim të ardhshëm. Aktualisht, ky vend është një rrugë e mbyllur, një port që është jashtë funksionit. Megjithatë, me zhvillimin e planifikuar, kjo zonë pritet të bëhet qendra kryesore e qytetit të Vlores dhe një fokusi ndërkombëtar për të gjithë rajonin.

Në pjesën qendrore të bregdetit, projekti përpikë të integrohet në mjedisin e tij natyror dhe urban. Kjo përfshin përdorimin e mjedisit natyror të detit, duke ofruar pamje të mrekullueshme të horizontit detar. Gjithashtu, duke qenë në afërsi të Promenadës së Bregdetit, zona e projektit

perfiton nga aksesibiliteti per te qytetaret dhe turistet qe duan te shijojne pamjet e bukura bregdetare.

Ne kete kontekst, eshte e rendesishme te konsiderohet dhe te ruhet integriteti ambiental i zones se bregdetit dhe te sigurohet qe projekti te pershtatet mire me karakteristikat dhe stilin arkitektonik te qytetit te Vlores. Kjo do te mundesonte nje nderthurje harmonike midis zhvillimit te ri dhe mjedisit ekzistues urban, natyror, social dhe ekonomik te zones.

Ne zonen e projektit ne Vlore, ka disa veçori ambientale qe e bejne ate terheqese per zhvillim te projekteve te reja. Disa nga keto veçori perfshijne:

Pamje Detare: Zona e projektit ka pamje te mrekullueshme te detit dhe horizontit, duke ofruar nje ambient terheqes per banoret dhe vizitoret.

Pozicioni Gjeografik: Vendndodhja ne qender te bregdetit te qytetit te Vlores ben qe zona te jete e lehtesisht e qasshme dhe e pelqyeshme per aktivitete bregdetare dhe turistike.

Klima: Klima e zones eshte mjaft e favorshme, me stine te ngrohta dhe te thata qe pershtaten per shumicen e aktiviteteve te jashtme dhe te turizmit.

Mjedi Natyror: Zona ka nje mjedis natyror te pasur, duke perfshire plazhe, bregdet, dhe zonat e gjelberuara, te cilat jane terheqese per banoret dhe turistet.

Qetesia dhe Paqja: Ne pergjithesi, zona eshte me e qete dhe me e paqendrueshme krahasuar me pjesen tjeter te qytetit, duke e bere ate nje zgjedhje te preferuar per banimin dhe relaksim.

- Klima

Klima ne zonen e Vlores eshte nje klime Mesdhetare, e cila karakterizohet nga stina te ngrohta dhe te thata ne vere, ndersa stina te buta dhe te lagura ne dimer. Keto jane disa nga tiparet kryesore te klimes se kesaj zone:

Stina e Ngrohte dhe e Thate ne Vere: Veret ne Vlore jane te nxehta dhe te thata. Temperaturat mund te shkojne nga 25°C deri ne 35°C ose me lart, veçanerisht gjate muajve korrik dhe gusht. Kjo e ben Vloren nje destinacion popullor turistik per pushime ne plazh.

Stina e Bute dhe e Lagur ne Dimer: Dimrat jane relativisht te buta dhe te lagura ne Vlore. Temperaturat zbritin mesatarisht nente grade Celsius, por jane relativisht te buta ne krahasim me zona te tjera te vendit.

Rreshjet e Konsiderueshme: Ne kete zone ka tendence te kete rreshje te konsiderueshme, veçanerisht gjate sezonit te dimrit. Kjo mund te perfshije reshje te konsiderueshme te shiut dhe era te forta, sidomos ne muajt nentor dhe dhjetor.

Mjedi Mesdhetar: Klima e Vlores karakterizohet nga nje mjedis tipik mesdhetar, me nje numer te madh ore dielli dhe pak reshje te shiut gjate vitit. Keto kushte klimatike e bejne ate nje vend te pershtatshem per kultivimin e pemeve dhe perimeve mesdhetare.

Brenda vijes bregdetare te rajonit, hapesira jone ka nje vendndodhje interesante. E mbyllur pikerisht ne qender te nje nga qyteteve kryesore turistik te bregdetit shqiptar, sheshi mund te jape aksesin e permiresuar te gadishullit te Karaburunit, ishullit te Sazanit, lagunes se Nartes dhe Orikumit ne lidhje te drejtperdrejte dhe me tej me portet e Himares, Durresit, etj.

Nga kendveshtrimi i huaj, duket krejtesisht logjike qe bregdeti shqiptar dhe Vlora ne vecanti mund te behen nje ndalese e peshtatshme ne nje intenerar qe shtrihet nga bregdeti kroat deri ne ishujt grek.

- Cilesia e ajrit

Cilesia e ajrit ne zonen e projektit ne Vlore eshte nje aspekt shume i rendesishem per shendetin dhe per jeten e perditshme te banoreve dhe vizitoreve. Per te kuptuar cilaesine e ajrit ne kete zone, eshte e rendesishme te hulumtosh disa faktore:

Ndikimi i Transportit dhe Industri: Ne qytetet bregdetare si Vlora, transporti dhe industrite mund te ndikojne ne cilaesine e ajrit. Automjetet motorike, transporti i ngarkesave dhe aktivitetet industriale mund te shkaktojne ndotje te ajrit.

Kualiteti i Ujit dhe Bregdeti: Zona bregdetare e Vlores gjithashtu mund te kete ndikim ne cilaesine e ajrit. Ajri mund te jete me i paster ne zonat me te largeta nga qendra e qytetit, ndersa perqendrimi i larte i njerezve dhe aktiviteve industriale ne qender mund te ndikojne ne cilaesine e ajrit ne keto zona.

Veçorite Gjeografike: Faktoret gjeografike, si relievet dhe ererat e detit, mund te ndikojne ne cilaesine e ajrit ne zonen e Vlores. Nderkohe qe ererat e detit mund te sjellin ajer te paster nga deti, relievet dhe strukturat urbane mund te ndikojne ne mbajtjen e polutanteve ne ajer.

- Problemet Mjedisore

Zona e projektit ne Vlore eshte nje zone e bukur dhe e rendesishme mjedisore, por ka disa sfida dhe probleme mjedisore qe mund te perballen. Disa prej tyre perfshijne:

Ndotja e Ujit dhe Plazheve: Perqendrimi i larte i njerezve ne plazhet e Vlores mund te çojë ne ndotje te ujit dhe plazheve. Hedhja e mbeturinave te plastikes dhe te tjera ne bregdet, si dhe ndotja e ujrave nga burimet industriale dhe urbane, mund te ndikojne ne cilaesine e ujit dhe te plazheve.

Ndotja e Ajrit: Transporti i larte dhe aktivitetet industriale mund te sjellin ndotje te ajrit ne qytetin e Vlores. Automjetet motorike dhe fabrikat mund te shkaktojne ndotje te ajrit me grimca te feçqeve dhe materiale te tjera poluante, duke krijuar shqetesime per shendetin e banoreve.

Degradimi i Habitatit dhe Mbingarkesa Turistike: Rritja e turizmit ne zonen e Vlores mund te sjelle mbingarkese ne habitatet natyrore dhe te shkaktojne degradim te tyre. Urbanizimi i tepert dhe ndertimi i paligjshem mund te demtoje habitatet e shumta te kafsheve dhe bimeve te ogra, duke sjelle pasoja te renda per biodiversitetin dhe ekuilibrin ekologjik.

Shkaterrimi i Habitatit Detar: Ndertimi i infrastruktures bregdetare, si portet dhe hotelet, mund te shkaktojne shkaterrim te habitatit detar dhe te ndikojne ne jeten e kafsheve dhe bimeve te detit.

Ndotja dhe Shkarkimi i Ujerave : Shkarkimi i ujerave nga industria dhe ndertesat urbane ne det mund te shkaktojne ndotje te ujerave dhe te demtojne ekosistemet detare dhe bregdetare.

Keto jane disa nga problemet mjedisore te cilat mund te ballafaqohet ne zonen e Vlores. Per t'u adresuar keto sfida dhe per te mbrojtur mjedisin ne menyre te qendrueshme, eshte e rendesishme te zhvillohen strategji dhe masa per mbrojtjen e mjedisit dhe ruajtjen e pasurive natyrore te zones.

- Faktoret ekonomik

Turizmi është një sektor kyç në ekonomine e qytetit të Vlores. Qyteti është një destinacion i njohur turistik për plazhet e bukura dhe atraksionet natyrore, si dhe për trashëgimie historike dhe kulturore të tij. Me një rrjet të pasur të infrastruktures turistike, Vlora tërheq një numër të madh të vizitorëve çdo vit, duke kontribuar në zhvillimin e ekonomisë lokale.

Porti detar i Vlores është një element kyç në ekonomine e qytetit. Ky port shërben si një pike hyrëse dhe dalje për importin dhe eksportin e mallrave, duke ofruar një lidhje të rëndësishme detare për tregjet e brendshme dhe ato ndërkombëtare. Gjithashtu, porti i Vlores është një pike tranzit e rëndësishme për transportin detar në rajonin e Adriatikut.

Industria është një sektor tjetër që ka një rol të rëndësishëm në ekonomine e Vlores. Në qytet ekzistojnë disa industritë të ndryshme, përfshirë industrinë e prerës, prodhimin e ushqimeve, industrinë e paketimit dhe të tjera. Këto sektore ofrojnë vende të punës për banorët vendas dhe kontribuojnë në rritjen e të ardhurave të qytetarëve dhe në rritjen e kontributit të qytetit në ekonomine vendase dhe rajonale.

Në fund, shërbimet, si tregtia, shërbimet bankare, restorantet dhe hoteleria, luajnë një rol të rëndësishëm në ekonomine e Vlores. Këto shërbime ofrojnë infrastrukturen dhe mundësitë që nevojiten për një jetesë të përditshme dhe për të zhvilluar biznese në qytet, duke kontribuar në zhvillimin dhe prosperitetin e qytetit të Vlores.

- Faktoret social
 - Kultura dhe Historia:

Vlora është një qytet me një trashëgimi të pasur kulturore dhe historike, e cila formon një pjesë të rëndësishme të identitetit të qytetit. Trashëgimia e kultures dhe historisë së Vlores përfshin ngjarje të rëndësishme të kohës së pavarësisë së Shqipërisë, si dhe periudhat e ndryshme të dominimit të huaj historik. Sitet kulturore të rëndësishme përfshijnë Kalajën e Vlores, një fortifikim që ka luajtur një rol të rëndësishëm në historinë e qytetit, si dhe Muzeun Kombëtar të Pavarësisë, një vend ku mund të zbulohen detajet dhe ngjarjet e periudhës së shpalljes së pavarësisë së Shqipërisë.

- Arsimi

Arsimi është një aspekt kyç i zhvillimit të qytetit të Vlores. Qyteti ofron një gamë të gjërë të institucioneve arsimore, duke përfshirë Universitetin "Ismail Qemali" dhe shkollat e ndryshme të nivelit të lartë dhe të mesëm. Këto institucione ofrojnë mundësi të shkëlqyera për të mesuar dhe zhvilluar aftësitë e nevojshme për tregun e punës dhe për avancimin personal.

- Komuniteti dhe jetesa qytetare

Komuniteti dhe jetesa qytetare në Vlorë karakterizohen nga një atmosferë e ngrohtë dhe një ndjenjë e fortë e bashkëpunimit. Traditat dhe ngjarjet lokale ndryshohen nga festivali i verës deri në evente kulturore të ndryshme që organizohen gjatë gjithë vitit. Aktivitetet sociale dhe kulturore ofrojnë një mënyrë për banorët për të lidhur dhe për të përjetuar një ndjenjë të përbashkët të identitetit komunitar.

- Faktoret Social

Jetesa Qytetare: Zona e portit, shetitorja bregdetare dhe Marina Vlore jane qendra te jeteses se qytetareve te Vlores dhe te vizitoreve. Aty njerezit shkojne per te shijuar kohen e lire, per te shetitur, per te bere blerje, dhe per te socializuar me njeri-tjetrin.

Ndikimi Kulturor dhe Social: Keto zona kane nje rol te rendesishem ne promovimin dhe mbajtjen e trashegimise kulturore dhe sociale te qytetit. Ato shpesh organizojne aktivitete kulturore, festivale, dhe ngjarje te tjera qe ndikojne ne identitetin dhe jeten komunitare.

Nderveprimi Nderkombetar: Porti i Vlores, shetitorja bregdetare dhe Marina Vlore jane pikat ku nderveprojne qytetaret vendas me vizitore nga vende te ndryshme. Kjo krijon nje mjedis multikultural dhe mundeson shkembimin e pervojave dhe kulturave te ndryshme.

Ndikimi i Rruges Transballkanike: Rruga Transballkanike eshte nje rruge e rendesishme qe lidh Ballkanin me Evropën. Prania e saj ne zonen e portit dhe shetitorjes bregdetare e ben kete zone nje pike hyrese te rendesishme per turistet dhe vizitorët qe vijne me makine nga vende te tjera. Kjo sjell nje numer me te madh te vizitoreve dhe kontribuon ne aktivitetin ekonomik dhe social te zones.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti synon te krijojë nje ndertese te perdorimit te perzier, duke perfshire nje game te gjere funksionesh ne nje hapësire te kufizuar. Qellimi kryesor eshte te krijojë nje strukture qe te permbushë nevojat per banim, akomodim hotelier, dhe sherbime shtese, duke perdorur efektivisht hapësiren e plote te nje parcele relativisht te vogel. Gjithashtu, kemi konsideruar thellesine maksimale te ndertesës per te siguruar nje pervoje banimi cilesore per banoret. Kjo ka kerkuar nje sere teste te volumit te ndertesës, te cilat jane vleresuar ne kontekstin e projektit, duke perfshire edhe planifikimin urban perreth dhe projektin e parashikuar te Marines se Vlores.

Ne rrugen drejt zbulimit te struktures se pershtatshme, nje nga kriteret kryesore ishte optimizimi i pamjes drejt detit ne drejtim jug-perendim. Pas nje serieve te studimeve te volumit te ndertesës, u arrit ne konkluzionin se nje forme e forte dhe me ose pak simetrike "L" ishte me e pershtatshme per te arritur kete qellim.

Projekti i nje ndertese me perdorim te perzier ne qytetin e Vlores ka nje ndikim te rendesishem mbi zhvillimin urban dhe nevojat e komunitetit. Veshtrimi i pergjithshem mbi projektin perfshin disa aspekte:

- Rritja e Infrastruktures dhe Sherbimeve: Ndertimi i nje kompleksi te perdorimit te perzier do te sjelle nje rritje ne infrastrukturen lokale dhe sherbimet publike ne qytetin e Vlores. Kjo mund te perfshije zgjerimin e rrugeve, permiresimin e sistemeve te furnizimit me uje dhe energji, si dhe ndertimin e reja te shkollave, spitaleve, dhe dyqaneve.
- Krijimi i Mundesive te Punesimit: Projekti do te krijojë mundesi te reja te punesimit per banoret e qytetit te Vlores. Punetoret do te nevojiten per ndertimin e kompleksit, si

dhe per operimin dhe menaxhimin e tij pas perfundimit te ndertimit. Kjo do te kontribuoje ne rritjen e nivelit te punesimit dhe ne zhvillimin e ekonomise lokale.

- Rritja e Turizmit dhe Zhvillimi Ekonomik: Ne perputhje me planifikimin e projektit per te perfshire nje hotel, nje kazino, dhe zona tregtare, pritet qe ky kompleks te kontribuoje ne rritjen e turizmit ne qytetin e Vlores. Kjo do te sjelle nje rritje te shkembimeve ekonomike dhe te ardhurave per komunitetin lokal, duke ndikuar ne rritjen e biznesit te restoranteve, dyqaneve dhe sherbimeve turistike te tjera ne zonen perreth.
- Ndikimi ne Peizazhin Urban: Projekti do te kete nje ndikim ne peizazhin urban te qytetit te Vlores. Duke u ndertuar ne nje vendnytyje te rendesishme dhe duke perfshire elemente arkitektonike moderne, kompleksi do te sjelle nje ndryshim ne pamjen dhe identitetin e qytetit.

Nevoja per nje kompleks te perdorimit te perzier ne qytetin e Vlores eshte e motivuar nga rritja e kerkeses per akomodim turistik, nevoja per hapesira banimi dhe komerciale shtese, si dhe nga synimi per te rritur standardet e infrastruktures dhe ekonomise lokale. Kjo iniciative eshte e rendesishme per te permiresuar cilesine e jetes se banoreve dhe per te kontribuar ne zhvillimin e qytetit te Vlores ne pergjithesi.

Ne procesin e detajimit te projektit, u be e qarte se "stivosja" horizontale e programeve rezidenciale dhe te hotelit ishte e pakendshme funksionalisht dhe programatikisht. Si rrjedhoje, dy nga konceptet e pare u hoqen nga trajektoria e hulumtimit drejt konceptit arkitektonik me te mire. Keto u zevendesuan nga nje koncept arkitektonik i fundit qe u hulumtua dhe u vleresua me kujdes. Ky koncept perpiqet te shmange krijimin e nje pjese te pasme te projektit, ndersa krijon nje volum arkitektonik me dramatik dhe shprehes, qe arrin te ofroje sasi te mjaftueshme siperfaqe per klientin dhe te mbaje me shume distance nga ndertesat fqinje.

Objektivat kryesore te ketij koncepti jane te perfshijne funksionet e nevojshme te nje kompleksi te perdorimit te perzier, duke i dhene nje pamje dhe strukture qe perputhet me kerkesat e klientit dhe ambientin urban. Duke shmangur "stivosjen" horizontale, synohet te krijohet nje pershtatje me e mire e funksioneve rezidenciale dhe te hotelit ne volumen arkitektonik te projektit. Gjithashtu, nje objektiv kryesor eshte te sigurohet qe kompleksi te jete i integruar mire me mjedisin perreth dhe te ofroje nje kontribut pozitiv ne peizazhin urban te qytetit te Vlores.

Permes ketij koncepti, synohet te krijohet nje ndertese qe te jete e pershtatshme funksionalisht, estetikisht dhe ne anene mjedisore, duke permbushur nevojat e klientit dhe te komunitetit ne teresi. Nje fokus i vecante eshte ne krijimin e nje pamjeje te shprehshme dhe terheqese qe te reflektojte potencialin dhe identitetin e qytetit te Vlores, duke perefille nje mesazh te qarte per zhvillimin e qytetit ne te ardhmen.

Vlora eshte kthyer, ne mos qendra kryesore, nje nga qendrat kryesore per te eksploruar bregdetin shqiptar. Me nje potencial te jashtezakonshem turistik, ky bregdet mund te perfitoje nga natyra e tij e "pazbuluar", afersia me tregun e BE-se per t'u bere me njesoj si fqinjet e saj "te afert" Greqine dhe Kroacine. Zhvillimi i pershkruar ne kete masterplan paraprak do te vinte gjithashtu ne nje kohe te pershtatshme. Aktualisht gjiri i Vlores ka nje gjysem marine te paorganizuar, ne Orikum dhe ne Radhime. I gjithë bregdeti shqiptar nuk ka me shume marina ne total, por kjo eshte dicka qe mund te ndryshoje me shpejtesi. Fillimi i nje programi te tille paraqet edhe nje rrezik si nje mundesi te madhe. Duke marre ne konsiderate ndryshimet e paralajmeruara te portit te Vlores, si dhe peizazhin rregullator ne zhvillim te shpejte dhe fokusin politik ne kete fushe, hapet nje dritare mundesie per te (ri)krijuar gjera te medha. I pershtatur ne permiresimin e vazhdueshem te bregdetit ujqor te Vlores dhe duke perfutuar nga rritja e aksesueshmerise se pergjithshme (rruga Transballkanike, bypassi i Fierit, etj) veshtire

se mund te imagjinohet nje vend me i mire dhe nje kohe me e mire per zhvillimin e nje marine dhe rigjenerimi te bregdetit ujqor ngjitur.

Objektivat kryesore te projektit jane krijimi i nje zhvillimi real dhe te realizueshem, si buze tokesore ashtu edhe bregdetare qe perputhet me parimet e Masterplanit te Shetitores Ujqore te Vlores dhe qe integrohet pa probleme me qytetin e Vlores. Prandaj eshte thelbesore qe projektet te lejojne vazhdimin e shetitores, qe ajo te krijojte nje sekuence te qarte dhe unike hapesine (urbane) pergjate kesaj shetitoreje dhe qe te lidhet me lidhjet kryesore te kembesoreve ne te ardhmen me qytetin.

4.2 Përshkrimi i strukturës dhe sipërfaqet e zhvillimit te godinës

Objekti i ri OBJEKT BANIMI, SHERBIMI DHE HOTELERI "VLORA OLD BEACH BUILDING", ME 14 KATE MBITOKE DHE 3 KATE PARKIMI NENTOKË, ME VENDNDODHJE BASHKINE VLORE, ME SUBJEKT ZHVILLUES "FA ALBANIAN INVESTMENT" SH.P.K pozicionohet ne nje zone me potencial te me nje distance te afert me linjen e bregdetit ne ate qe njihet si plazhi i Vjeter i qytetit te Vlores.

Kjo afersi me detin ka ndikuar ne perzgjedhjen e formes "L" te objektit, per te bere te mundur qe nje sipërfaqe e madhe e fasades te kete pamjen maksimale dhe ne vetvete te jete nje vlere e shtuar per objektin.

Sipërfaqja totale e prones qe futet ne zhvillim eshte 2067m². Sipërfaqja qe ze gjurma e objektit eshte 1226.1m². Kati perdhe i objektit eshte destinuar per sherbime te ndryshme si lokale restorante dhe dyqane. Ne katin perdhe do te behet edhe ndarja e flukseve te qarkullimit ku nje bllok shkallësh do te perdoret per apartamentet dhe nje bllok tjetër do te perdoret per hotelin. Te dy keto blloqe qarkullimi vertikale nuk nderlidhen me njeri tjetrin ne menyre qe te mos kete mbingarkes fluksesh.

Nga kati +1 deri ne katin +14 funksionet do te jene banim dhe hoteleri. Ne secilin kat do te kete 11 apartamente te cilat ndahen ne dy tipologji 1+1 dhe 2+1, ku 7 apartamente ne kate do te jene 1+1 dhe 4 do te jene 2+1, si dhe 5 dhoma hoteli.

Projekti do te kete 3 kate nen toke, ne te cilat eshte menduar te behet parkimi, sherbimet ndihmese te hotelit si dhe ambjentet teknike. Hyrja ne parkim do te behet ne anen lindore me nje ramp me gjeresi 4m. Dy krahet e formes "L" do te kene nje gjatesi 43.7m dhe nje gjeresi 19m.

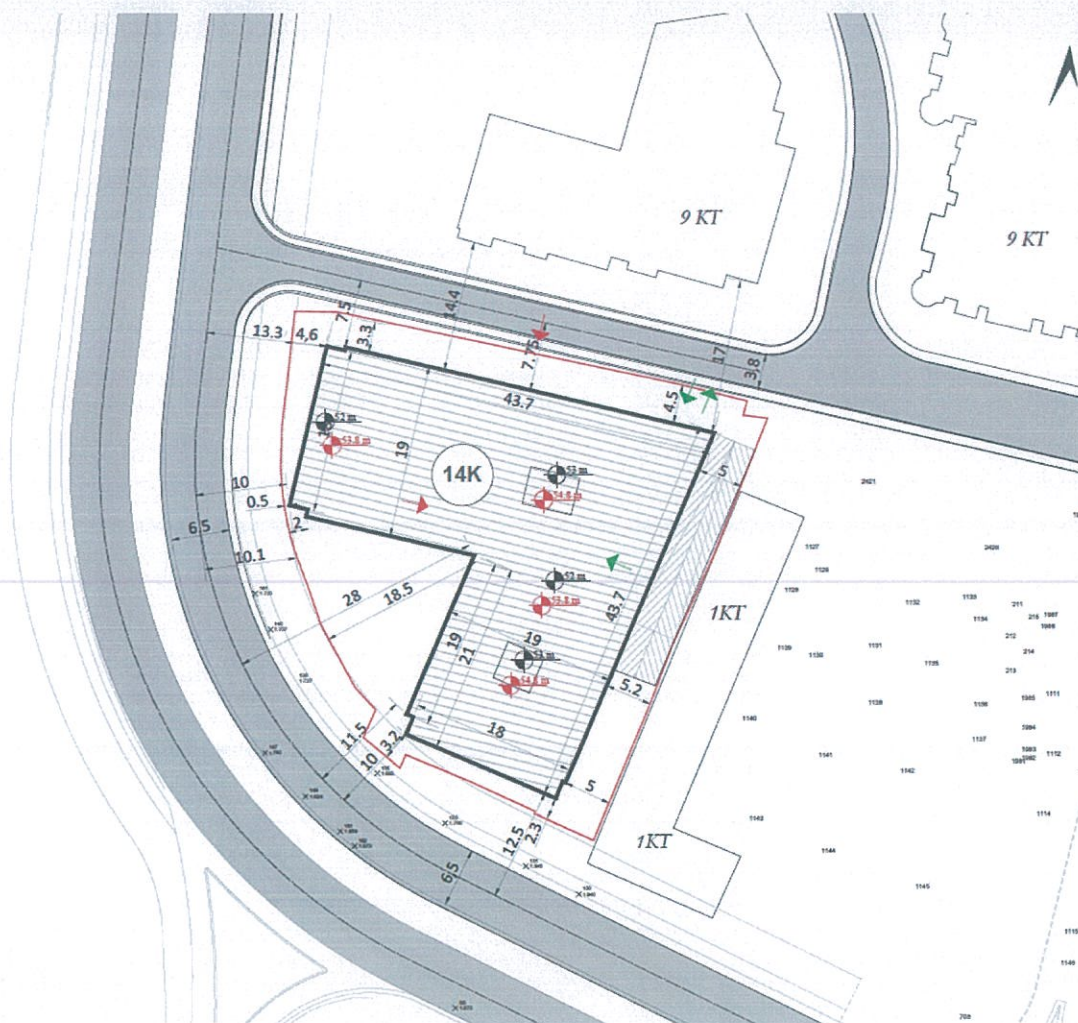


Figure 4 Planvendsija

4.3 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Objekti i ri OBJEKT BANIMI, SHERBIMI DHE HOTELERI “VLORA OLD BEACH BUILDING”, ME 14 KATE MBITOKE DHE 3 KATE PARKIMI NENTOKE, ME VENDNDODHJE BASHKINE VLORE, ME SUBJEKT ZHVILLUES “FA ALBANIAN INVESTMENT” SH.P.K eshte konceptuar si nje objekti i vetem ne formen e shkronjes L per te krijuar mundesine qe pamja nga deti te jete sa me e madhe, gje qe do ti risi vleren si objekt ne zonen bregdetare te qytetit te Vlores.



Figure 5 Vizualizim

Objekti ne vetvete eshte nje ndertese moderne me nje dizajn arkitektonik qe kombinon materiale te ndryshme per te krijuar nje pamje elegante dhe dinamike. Fasada e objektit eshte nje perzierje harmonike midis elementeve si betoni, guri natyror, elemente metalike si alumin dhe fasada xhami qe i japin projektit nje karakter unik dhe kontemporan.



Figure 6 Vizualizim

Betoni do te jete nje element i rendesishem ne fasaden, qe do ti japi objektit nje ndjesi te forte dhe te qendrueshme. Tekstura dhe struktura e betonik krijon nje sfond neutral qe thekson thjeshtesie dhe modernitetin e dizajnit. Betoni gjithashtu sjell nje ndjesi industriale duke e bere objektin te duket robust dhe i qendrueshem.



Figure 7 Reference Betoni

Elementet e gurit ne fasade sjellin nje prekje natyrore dhe organike. Guret mund te perdoren me tekstura te ndryshme duke krijuar nje kontrst interesant me betonin. Ky kombinim i materialeve te ngurta dhe te forta e ben fasaden te duket me e gjalle dhe me e ndryshme, duke reflektuar nje lidhje te thelle me natyren.

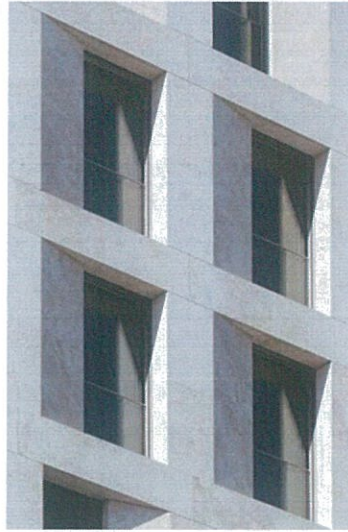


Figure 8 Reference Guri

Xhami është përdorur për të krijuar hapësira të mëdha dhe transparente në fasade, duke lejuar që drita natyrore të depertojë në hapësirat e brendshme dhe të bëjë të mundur që pamja nga deti e objektit të jetë maksimale. Dritaret e mëdha ose vetratat e xhamit shtojnë një ndjesi të lehtë hapësire, duke krijuar një lidhje të qartë midis brendshmerisë dhe peisazhit të jashtëm. Reflektimi i xhamit gjithashtu shton një dimension modern dhe të sofistikuar, duke e bërë objektin të shkelqej në dritë natyrore.



Figure 9 Reference Xhami dhe Alumini

Alumini është përdorur jo vetëm për korniza, panele por edhe si element dekorativ në fasade, duke shtuar një ndjesi të lehtësisë dhe precizionit në dizajn. Materialet metalike sjellin një shkelqim të butë dhe një pamje të pastër, duke e bërë fasaden të duket edhe më e sofistikuar.

Pergjithesisht, kombinimi i ketyre materialeve si edhe materialeve te tjere krijojne nje fasade qe eshte njekohesisht e forte dhe elegante, duke reflektuar nje qasje moderne ndaj arkitektures. Objekti ndihet si nje perzierje e natyres dhe teknologjise, ku betoni dhe guri sjellin nje ndjesi tokesore dhe te qendrueshme, xhami shton transparencen dhe driten, ndersa elementet metalike sjellin nje precizion dhe modernitet. Kombinimi i ketyre materialeve si edhe materiale te tjerea e bejne objektin te dallohet, duke e bere nje pike referimi per zonen me potencial te larte qe do te ndertohet.

4.4 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

I gjithë zhvillimi është i rrethuar me objekte ekzistuese dhe objekte te cilat do te ndertohen ne nje te ardhme te afert sic jane objektet e Marines Vlore.

Ne veri objekti kufizohet nga nje objekt ne ndertim 14 kate dhe mban nje distance prej tij 14.4 m. Ne jug te objektit eshte rruga e propozuar per vazhdimin e rruges transballkanike ne drejtim te portit te Vlores. Ne perendim gjithashtu eshte vazhdimi i rruges transballkanike kurse ne lindje ndidhet nje objekt ekzistuese me funksion magazine ku objekti i propozuar do te rruaj nje distance prej 5m.

Siperfaqja totale qe do te futet ne zhvillim eshte 2067 m² dhe perfshine ne te pronat me numer 32/638/5, 32/617, 32/588, 32/236/4, 32/642/1, 32/615/1, 32/615/2, 32/299, 32/254, 32/599, 32/601 ne Zona Kadastrale (ZK) 8604. Distancat e objektit nga prona jane: ne veri 3.3 dhe 4.5m m, ne jug 0.5m, 3.2m, 11 dhe 2.3m, ne lindje 5m dhe ne perendim 0.5m.

Volumi i objektit te propozuar eshte 14 kate mbi toke me nje siperfaqe ndertimi prej 17165.4m² me gjurmen qe eshte 1226.1m², si dhe 3 kate nentoke me nje siperfaqe totale prej 5700m².

Lartesia maksimale e objektit do te jete 53m te cilat do te ndahen ne katin perdhe 5.2m dhe ne katet e tjera do te jete 3.4m.

Mbi keto te dhena numerike dalim ne perfundimin qe intensiteti i objektit do te jete 8.6, hapesiar qe ze gjurma do te jete 60% te prones (KSHT) dhe hapesira tjeter prej 40% do te jete e shfrytezuar per tarraca te shfrytezueshme.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

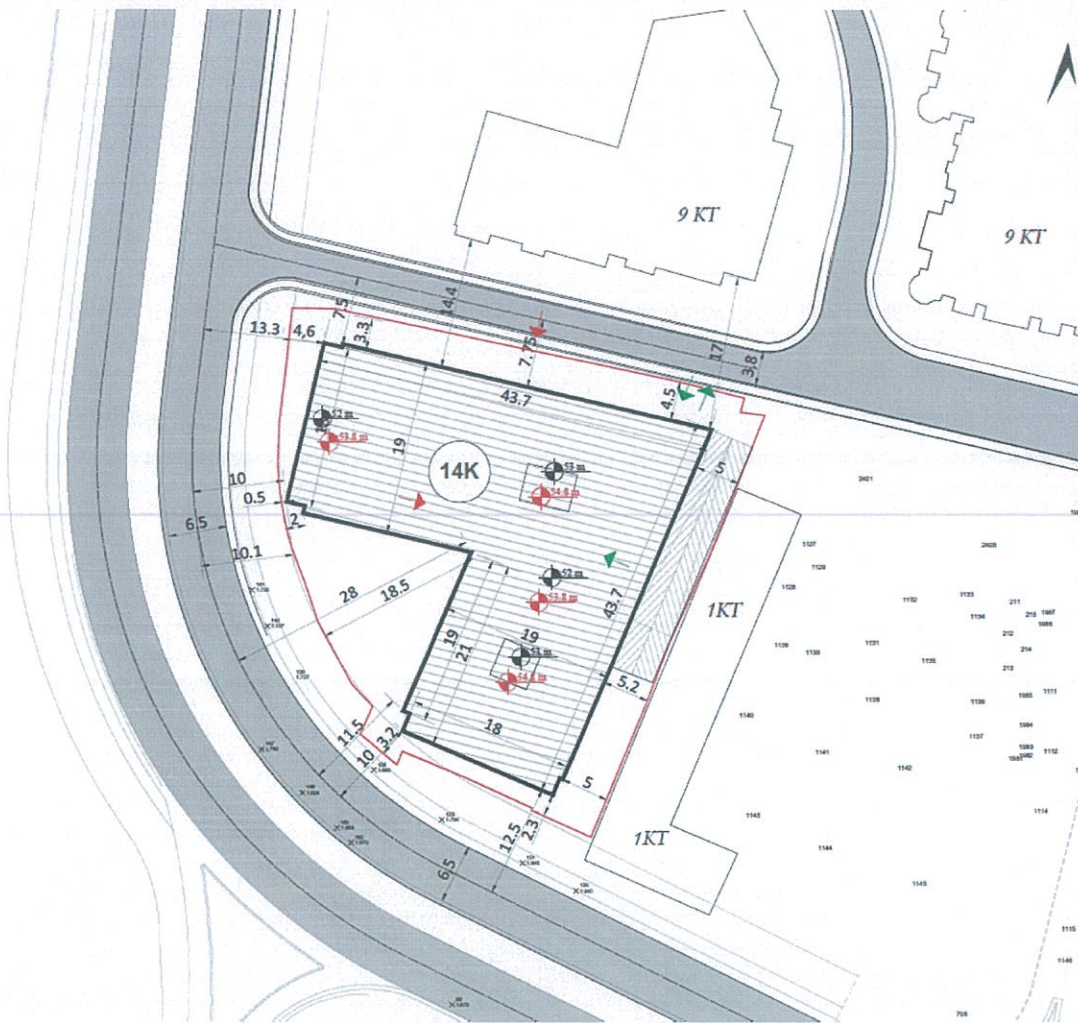


Figure 10 Planvendasja

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2027 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1226.1 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	17165.4m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	4717.5 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	60%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	40%
Intensiteti i ndërtimit:	8.46 m
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	53m
Numri i kateve mbi tokë:	14 kate
Numri i kateve nën tokë:	3

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: 32/638/5, 32/617, 32/604, 32/236/4, 32/642/1, 32/615/1, 32/615/2, 32/299, 32/254, 32/599, 32/601. ZK 8604, VLORE

Kufizimet:	Veri : 3.3m 4.5m
Distancat nga kufiri i pronës:	Jug : 0.5m 3.2m 11m 2m 2.3m Lindje : 5m Perendim : 0m 4.6m
Distancat nga aksi i rrugës:	Veri: 7.8m, Jug: 10.1m , Lindje: s'ka ,Perendim: 13.3m

LEGJENDA:

..... Kufiri i pronës	→ Hyrje Parkimi	 Konturi i Nentokes
→ Hyrje Hoteli	▨ Njolla e objekteve	⊙ Kuota Relative
→ Hyrje Banimi	■ Trupi i rruges	⊙ Kuota Absolute

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës**5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave**

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore kryesore. Por respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të Bashkisë Vlorë, për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona, ku është parashikuar rehabilitim i rrugëve dhe rrugicave përreth parcelës ku do të vendoset objekti i propozuar.

Shenim: te gjitha emertimet e kateve i referohen gjuhes teknike.