



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENT I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN: "STRUKTURË TURISTIKE
HOTELERI DHE OBJEKT BANIMI ME 1, 2, 3, 4, 5 DHE 6 KATE MBI TOKË, ME 1 KAT
PARKIMI NËNTOKË", VENDNDODHJE NË RRUGËN SH8, ORIKUM, BASHKIA VLOBË,
ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "MEHILLAJ" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI O.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO FURXHI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 38, Datë 25.09.2024

PROJEKTUES:
"ATELIER 4" Sh.p.k. Lic 5063/12

ZHVILLUES
"MËHILLAJ" SH.P.K."



Janosh Mehilla



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 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 Ndërtimit për objektin: “STRUKTURË TURISTIKE HOTELERI DHE OBJEKT BANIM ME 1, 2, 3, 4, 5 DHE 6, KATE MBI TOKË, ME 1 KAT PARKIMI NËNTOKË, NË RRUGËN SH8 ORIKUM, VLORË” bazuar në legjislacionin e mëposhtëm:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 13.05.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, (i ndryshuar)
- VKM nr.408, date 13.05.2015, “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit” (e azhurnuar)
- Vendim nr.1 KKT dt 16.10.2017, “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Vlorë” (e ndryshuar)

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Trualli në të cilin do të zhvillohet projekti është pozicionuar pjesën veriore të qendrës së Orikumit, pranë portit të ri të jahteve në anë të rrugës nacionale Radhimë-Orikum SH8. Zona në zhvillim ndodhet në njësinë strukturore OR.B.1629. Si distance ndodhet rreth 15 km nga qyteti i Vlorës dhe më pak se 2 km nga qendra e Orikumit, pjesë e zgjerimit të Lotit III të lungomares së re, Vlorë-Radhimë-Orikum.



Fig 1. Vendndodhja e zonës në lidhje me Orikumin

Zhvillimi me në fokus sektorin e turizmit që ka përfshirë Shqipërinë gjatë viteve të fundit, sjell si rrjedhojë, plane dhe nevoja të reja strategjike me në fokus zhvillimin e mëtejshëm ekonomik dhe social në këtë sektor. Duke qënë një magnet për të tërhequr turistë vendas por jo vetëm, me një fluks prej 10 milion, turistësh vetëm gjatë vitit kalendarik 2024 në të gjithë vëndin. Një pikë mjaft avantazhuese e zonës është vendndodhja e saj, e cila ka akses në rrugën shtetërore “SH8 Radhimë-Orikum” në perëndim, dhe në veri-jug nga zhvillime të mundshme turistike të ardhshme dhe në lindje nga rruga e re bypass i zhvillimit të shëtitorës, zgjatimit të Lungomares Vlorë-Radhimë-Orikum. Zona është pikë strategjike në fund të zhvillimit të Lungomares duke qënë e aksesueshme nga të dy rrugët me karakter zhvillimorë, tashmë të bëra realitet. Zona, duke qënë një pol zhvillimi i turizmit krijon oferten e duhur për një kërkesë imediate që kjo qëndër ka për struktura të mirëfillta turistike dhe të dizenuara me rekomandime të brand-markave lokale dhe ndërkombëtare.

Në nivel rajonal do të ketë më shumë aksesibilitet infrastrukturor me aeroportin e ri të Vlorës në një distancë prej 40 km në më pak se 1 orë, dhe me Aeroportin Ndërkombëtar të Tiranës me 165 km në një kohë prej 2 ore e 30 min. Oriku i lashtë, është një port antik në bregun jugpërendimorë të gjirit të Vlorës. Themelimi i tij shkon në gjysmën e dytë të shek. VIII p.e.r një qytet i përmëndur për rëndësinë e tij në betejat epike ndërmjet Cezarit dhe Pompeit në vitin 48 p.e.s. Zbulimet dhe pasuritë e shumta arkeologjike të zonës në afërsi, duke qënë dhe një pikë strategjike e kalimit të udhëtarëve nga gjiri i Karaburunit dhe më pas drejt Himarës, Sarandës, bën që zona të ketë interes të veçantë jo vetëm për një sezon turistik por edhe për turizëm me karakter historik, kulturor dhe kulinar të pasur. Të dhënat historike dhe 19 monumente kulture, bëjnë që rajoni të jetë ndër më të zhvilluarit në këtë pjesë të bregdetit të gjirit. E rrethuar me shumë pika turistike si; Parku arkeologjik i Orikut, Kisha e Marmiroit, Fshati Tragjas i vjetër, Shpella e Haxhi Alisë, Gjiri i Inglezit, Teatri i Orikut, Baza ushtarake Pasha Limani, etj, e shënon zonën si një qëndër mjaft atraktive dhe të përshtatshme për destinacione të ndryshme turistike.

Nga pikëpamja peizazhistike terreni që ndodhet është relativisht i sheshtë duke qënë se ndodhemi fare pranë bregut, afërsia me vijën bregdetare do të jetë karakteristike dhe për zhvillimin e konceptit të objektit. Plazhi i Orikut dhe Radhimes kanë një vijë bregdetare relativisht të shkurtër dhe të drejtë, me ujë të qartë, i kombinuar me vënde ranore dhe guralec të vogjël. Ky plazh është lehtësisht i aksesueshëm për përdorues të ndryshëm vizitueshë si, udhëtarë, pushues, kalimtare, aventurierë etj. Në përgjithësi në zonë mbizotëron një klimë tipike mesdhetare karakteristike për bregdetin e vendit tonë dhe përveç banjove të diellit në plazh mund të zhvillohen aktivitete të ndryshme si; lojra, kajak, xhiro me varke, yacht etj..

Zona përreth karakterizohet nga brezalet e ullishteve (të mbetura) dhe terreni fillon të marrë kuptim kodrinorë gati mbi 200 m në lindje përtej rrugës së re. Në përgjithësi konteksti rrethues përbehet nga objekte ose zhvillime në funksion të hotelerisë dhe turizmit me karaktere të ndryshme. Kryesisht zhvillimet nuk i kalojnë 6 kate. Prania e banesave familjare është e ulët por mbizotërojnë shtëpitë e pushimit, ose apartamentet të cilat janë të kthyera në këtë funksion. Objekti do të ndërtohet në zonën njësinë strukturore OR.B.1629, dhe prona ka një sipërfaqe totale 8294 m².



Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Vendim Nr. 711, datë 12.10.2016, Për miratimin e rregullores “Për kushtet dhe kriteret për projektimin dhe ndërtimin e strukturave akomoduese”.
- Vendim Nr.626, datë 15.07.2015, “Për miratimin e normativave të projektimit të banesave”.
- Vendimi Nr.1503, date 19.11.2008, Rregullorja “Për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuar”



Fig 2. Vetë pozicionimi i mikrozonës me kontekstin rrethues.

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 Vendim Nr. 4, datë 17.05.2019, "Për miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Vlorë, të miratuar me vendimin nr.1, datë 31.08.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar" për zonën e interesit; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore OR.B.1629, ku përdorimi i tokës që lejohet është B - Tokë bujqësore dytësore – kultivime të përziera i copëtuar.



Sipas Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV) Vlorë, për këtë njësi në bazë të ndryshimeve në dokumentin e rishikimit të PPV-së, të Bashkisë Vlorë, vetë zona bën pjesë në vijën e parë të bregut pas rrugës nacionale dhe në një pozicion me rëndësi strategjike nga ku lind e drejta e kërkesës për ndryshim kategorie/zhvillim/dakortësim të intensitetit me kusht dhe propozim të ri zhvillimi në bazë të kushteve të reja të kësaj kategorie. Nga ku hapet alternativa e propozimit sipas PPV-së si **“Zonë me përparësi zhvillimin e turizmit – ZPZT.”**

Objekti që do të ndërtohet në dakortësim me Institucionet e Planifikimit Vendor dhe KKT-së ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon “Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Vlorë” dhe planet e tjera ndërsektoriale.



Fig 3.4. Harta e njësive strukturore OR.B.1629 dhe orthofoto.

Njësia Strukturore: OR.B.1629

Bashkia	Vlorë
Njësia	OR.B.1629
Sistemi	B. Bujqësor
Kategori 1	B.Tokë Bujqësore
Kategori 2	-
Kategori 3	-
Kategori 4	-
Lartësia në Kate	0
Lartësia në Metra	0
Rrugu	JO
Intensitet	K1=0
KSHT	K1=0%
KSHT	0%
KSHP	0%
Kufizime Ligjore	Zona D1, VKM 147, dt 14.10.2005
Sipërfaqe (ha)	4.60
Nenikategori 1	B.3_Tokës bujqësore dytësore - kultivime përziera i copëtuar
Nenikategori 2	-
Nenikategori 3	-
Nenikategori 4	-
Parcela_Minimale	K1=2000
Përdorime të Lejuara	A_Banim
Përdorime të Ndaluara	S_Shërbime
Kushte të Tjera	
Rregullime	More info

Fig. 5 Kushtet e zhvillimit të parashikuara në PPV-në e Bashkisë Vlorë.





Fig. 6 Fragment nga ndryshimet në PPV-në e Bashkisë 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 propozimi i projektit “STRUKTURË TURISTIKE HOTELERI DHE OBJEKT BANIM ME 1, 2, 3, 4, 5 DHE 6, KATE MBI TOKË, ME 1 KAT PARKIMI NËNTOKË, NË RRUGËN SH8 ORIKUM, VLORË”, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

Si propozim për projektin është përcaktuar intesiteti i ndërtimit 1.5 dhe koeficienti shfrytëzimit të territorit është 40%, objektet do të jenë me lartësi deri në 6 kate, me përdorim kryesor hoteleri dhe struktura akomoduese shtëpi të dyta. Kjo duke marrë shkas dhe nga zhvillimet e ngjashme në parcelat ngjitur me truallin për zhvillim, gjithashtu duke qënë në proporcion dhe me zhvillimin që është parashikuar me anë të infrastrukturës së rrë të shëtitores Radhimë-Orikum.

Vëzhgimet përkatëse për parametrat mjedisorë



Segment 7: Pedonalja Park e Plazhit të gjerë (pjesët a&b)

Karakteristikat kryesore:

- Zona shumë e gjerë dhe e rrafshët e plazhit krijon një mundësi unike për aktivitete në terren, orientim për turizëm masiv, turizëm familjar dhe sporte aktive.
- Degradimi i pëlbashkë për shkak të mungesës së limeshës krijon ndjenjën e braktisjes dhe denaturatimit.
- Zona plotësisht e pastruar pa diferencime, asnjë rregull për qarkullimin e automjeteve dhe lëmbësorëve krijon disorientim.
- Rruga bregdetare kalon në distancë nga bregu, që do të thotë se shëtitorja do të pozicionohet në kufirin e zonës së rrës.



Fig. 7, 8 Anjalizë në zonën në studim, marrë nga Projekt Propozim-Zbatimi “Rikualifikimin e bregdetit Vlorë” Radhimë-Orikum, LOT III” (Faza 4: Projekti i detajuar i zbatimit)



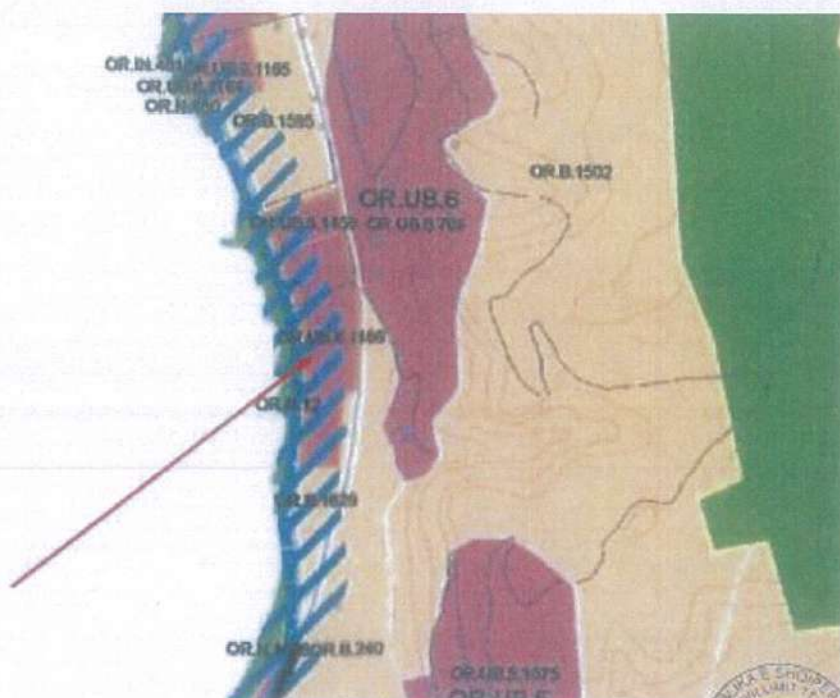


Fig.9. Fragment nga harta e njësive strukturore dhe fasha blu e zhvillimit të bregut.

3. Analiza e gjëndjes ektistuese.

Terreni në zonën në zhvillim kryesisht është i sheshtë duke qënë dhe pranë bregdetit të Orikumit dhe plazhit përkatës. Njëkohësisht zona është e patrajtuar ne kuptimin e tokës bujqësore dhe e shkretë nga ana e pyllëzimit apo gjelberimit karakteristik të kodrave të Tragjasit apo Radhimës.

Aksesimi i objekteve është konceptuar të jetë i mundur nga pjesa perëndimore te sheshit, ku prona ka dhe lidhje te drejtperdrejte me rrugën Sh8 Radhimë-Orikum. Në këtë rrugë është parashikuar dhe akses i makinave lidhur me një rampë me nëntokën të ndarë sipas funksioneve të ndryshme të objekteve hoteleri dhe banim.





Fig. 10. Foto të gjëndjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

Prona në shqyrtim ndodhet në njësinë strukturore OR.B.1629, Bashkia Vlorë. me numër pasurie 213/28 (1887 m²), 213/6 (500 m²), 213/23 (2230 m²), 213/9 (371 m²), 213/10 (1419 m²), dhe 213/29 (1887 m²). Parcela në të ciën zhvillohet objekti në total ka një sipërfaqe **8294 m²**. Objekti do të jetë me 1 kat nëntokë dhe me 6 kate mbi tokë, 12 437 m² sipërfaqe ndërtimi mbi tokë dhe 5 848.8 m² sipërfaqe ndërtimi nëntokë.

Ky objekt vjen si një investim cilësor në një zonë që sjell një zhvillim me karakter turistik – ekonomik. Ndërthurja e banimit me hotelerinë dhe funksionin e shërbimeve do të sjellë gjallëri në zonë duke zëvendësuar një nevojë në objektet ekzistuese të cilat kanë mungesë në ofrimin e shërbimeve për banorët si dhe për turistët. Kontributi për hapësira publike brënda zonës do të realizohet nëpërmjet hapsirave të gjelbërta dhe rekreative.

Prona shtrihet përgjatë “Radhime-Orikum Sh8”, dhe rrugës së re bypass Radhimë-Orikum.

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar përbëhet nga 1, 2, 3, 4, 5 dhe 6 kate mbi tokë, me 1 kat nëntokë. Ky objekt është i ndarë në dy objekte me funksione banim (shtëpi të dyta) dhe hoteleri/air b&b. Në katin përdhë të hotelit është ideuar hyrja/ recepsioni dhe një bar/restorant.

Hyrja kryesore pritëse e hotelit apo “pritja e parë” e klienteve është konceptuar nga ajo anë me një hapësirë dinamike dhe objektin që më tej hapet tek sheshi i oborrit të brëndshëm konceptuar si një oborr peristil, stilizuar nga e shkuara historike e kësaj krahine në lidhje me antikitetin.

Programi i projektit është konceptuar që të zhvillohen dy objekte të ndara në funksionalitet ku do të përfshihen funksionet apartamente, shtëpi të dyta dhe hoteleri, shtuar këto me programet përkatëse. Nga kushtet teknike dhe koncepti, dy objektet zhvillohen përreth një oborri të brëndshëm të ndarë në qendër për të krijuar një dualitet por dhe një dinamizem në hyrjen e kompleksit. Ato tentojnë të japin imazhin e një teatri antik që rrethon të gjithë skenën në oborrin



brënda tyre, fshehur nga sytë e jashtëm dhe shton kuriozitetin e përdoruesve të tij për të përdorur pjesët “skenike” brënda tij. Hoteli zhvillohet në anën veriore të sheshit ndërsa objekti i banimit përballë tij. Të dy objektet pëmbajnë 2-3 kafazë shkallë antizjarr dhe 6 ashensore të cilet bëjnë të mundur lidhjen në të gjitha nivelet nga kati nëntokë deri në tarracë

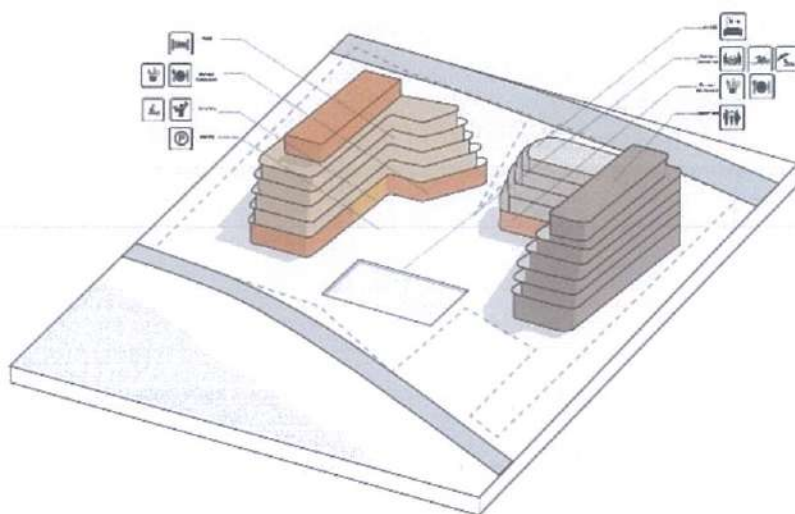


Fig.11. Aksonometri skematike për zonimin funksional në vertikalisht

Aksesimi i hyrjes për banimin ndodhet në katin përdhe në pjesën e brëndshme të objektit dhe bëhet me anë të një pasazhi që lidhet edhe me rrugën bypass Radhimë-Orikum dhe sistemin e objektit me hapësirat e gjelbërta në pjesën e pasme. Shpërndarja e apartamenteve dhe dhomave të hotelit lidhet me një korridor qendror në çdo kat. Objekti i banimi dhe hotelit air b&b ka dy shkallë dhe dy ashensorë të dedikuara për banimin nga të cilat bëhet e mundur aksesimi i apartamenteve nga kati -1 deri në katin 6. Një shkallë ashensori i dedikuar vetëm për pjesën e hotelit b&b.

Projekti përmban sipërfaqet të ndara si më poshtë :

Për objektin banim - apartamente shtëpi të dyta. (59 apartamente)

<i>Sipërfaqe kati përdhe</i>	944 m ²
<i>Sipërfaqe kati parë</i>	1058 m ²
<i>Sipërfaqe kati dytë</i>	1020 m ²
<i>Sipërfaqe kati tretë</i>	927 m ²
<i>Sipërfaqe kati katërt</i>	835.9 m ²
<i>Sipërfaqe kati pestë</i>	495 m ²
TOTAL	5 279.9 m²

Për objektin AIR B&B (pritëse akomoduese - 18 njësi)

Objekti AirB&B është pjesë e objektit të banimit i ndarë në funksionalitet.

Sipërfaqe kati përdhe 335 m²



Sipërfaqe kati parë 281 m²
Sipërfaqe kati dytë 234 m²
Sipërfaqe kati tretë 191 m²
Sipërfaqe kati katërt 152.1 m²

TOTAL 1 193.1 m²

TOTAL OBJEKTI 6 473 m² (Objekti 1)

Për Hotelin "ACROS" (pritëse akomoduese recreative Hoteleri) (85 dhoma)

Sipërfaqe kati përdhe 1211 m²
Sipërfaqe kati parë 1211 m²
Sipërfaqe kati dytë 1085 m²
Sipërfaqe kati tretë 1022 m²
Sipërfaqe kati katërt 907 m²
Sipërfaqe kati pestë 528 m²

Hoteli Total 5 964 m² (Objekti 2)

SIPERFAQE MBI TOKË 12 437 m²
 SIPERFAQE NEN TOKË 5 848.8 m²
 TOTAL NDËRTIM 18 285.8 m²

4.2. Projekti arkitektonik

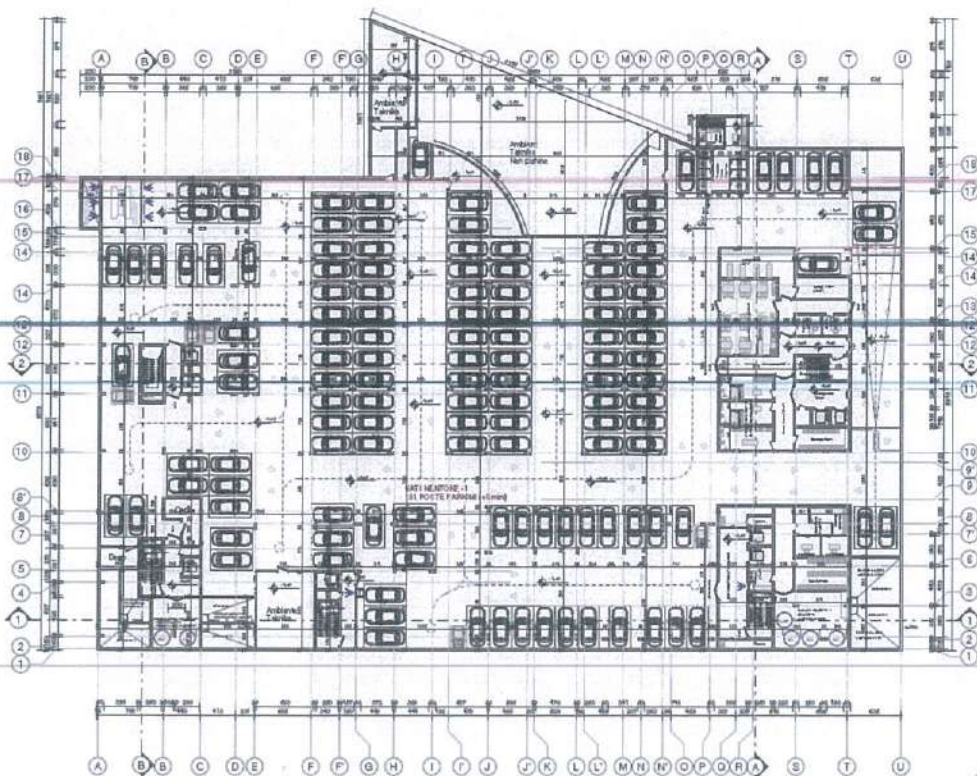


Fig.12. Plani i kati të parkimit

Parkimet

Kati nëntokë përfshin përveç posteve të parkimit edhe hapësira plotësuese të stafit të hotelit. Në total kati nëntokë përfshin **120 Poste Parkimi (+5 poste makina, mini ose buggy).**

Nëntoka lidhet me një rampë duke bërë të mundur një shpërndarje më të mirë të flukseve dhe gjithashtu një ndarje të vizitorëve të përdoruesve të hotelit me banimin. Kalimet janë bërë të tilla që të mundesojnë qarkullimin në 2 sense të makinave. Rampa në pjesën anësore të hotelit është konceptuar me 3 pjerrësi, 7%-14%-7% për të përfshirë lloje të ndryshme të makinave në bazë të manualit teknik të projektimit.

Elementët e emergjencave.

Shkallët antizjarr të objektit shkojnë nga kati -1 deri në katin 5 tarracë dhe 6 tarracë. Në katin -1 janë pozicionuar dhe ambientet ndihmëse në shërbim të hotelit dhe ambienteve teknike të mekanikës, pompave të ujit dhe funksione të tjera. Në katin nëntokë janë pozicionuar gjithashtu ambjentet teknike të nevojshme për funksionimin e godinës. Kabina elektrike është përcaktuar në katin përdhe të objektit të banimit.



Fig.13. Plansistemimi i objektit.

Në katin përdhe të objektit zhvillohen funksionet kryesore publike të projektit. Dy hyrjet e objektit të banimit janë pozicionuar në pjesën e brëndshme të objektit të ndara vizualisht dhe funksionalisht me hotelin dhe me objektin Air B&B. Hyrja e hotelit stilizohet me një pasazh që të krijojë një strehë pritëse në anën lindore dhe perëndimore të sheshit dhe aty gjenden funksionet e para pritëse.

Në objektin e hotelit kemi recepsionin, administratën, lobin e hotelit pak më tej, restoranti i brëndshëm, funksionet e jashme të pishinës, elementëve plotësues me bar të jashtëm dhe ambiente rekreative në sistemim. Duke qënë se makinat kryesisht mbahen të akueshme në pjesën Perëndimore të zonës, kjo e bën një hapësirë me miqësore për këmbësorët dhe përdoruesit e zonës dhe turistët. Kjo gje i jep një rëndësi më të madhe shëtitorës dhe elementëve të parashikuar në planin e propozuar për aktivitetet të ndryshme.

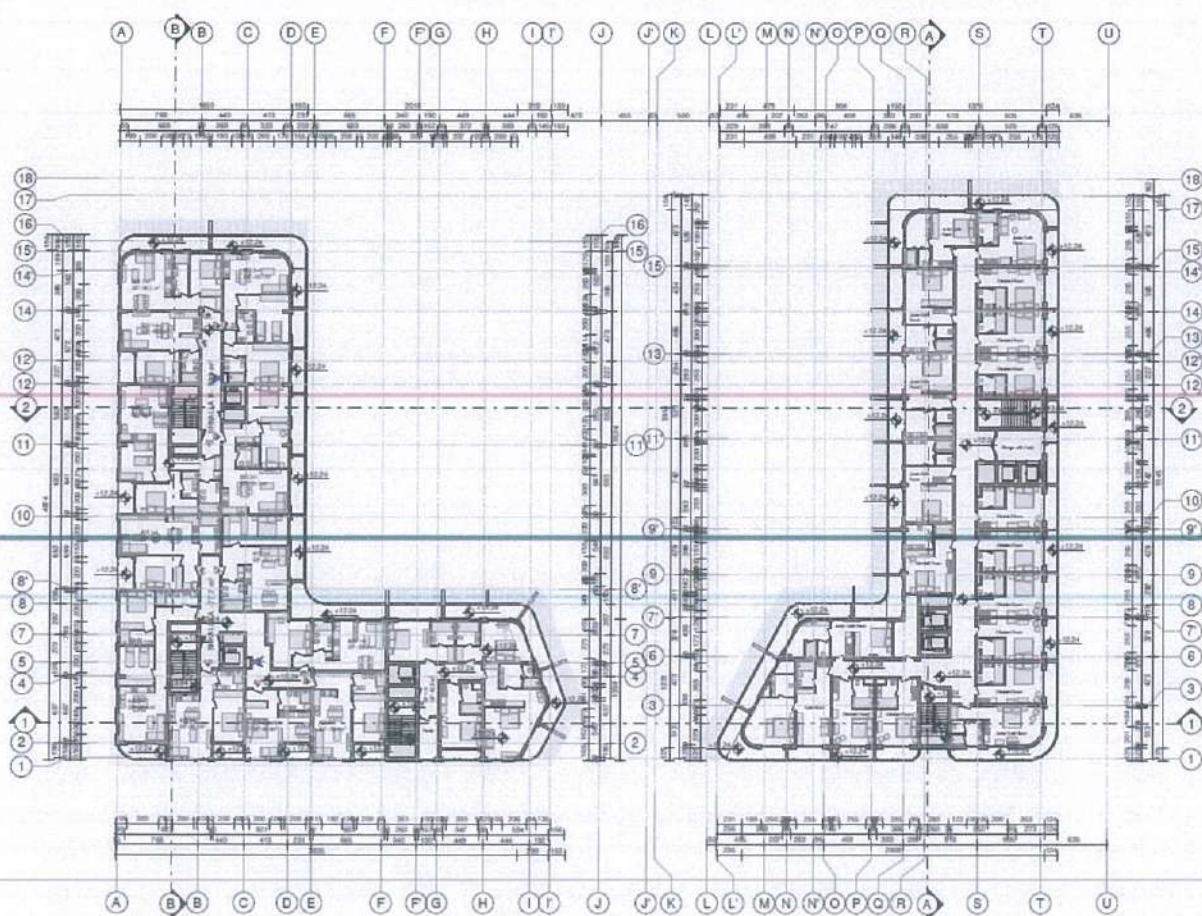


Fig.14. Plani i katit tip 2-3.



Në zhvillimin në altimetri sipas dhe ndarjeve funksionale objektet zhvillojnë funksionet e tyre të apartamenteve shtëpive të dyta, objekti hotel b&b ofron struktura akomoduese dhe hoteli zhvillohet me dhomat standard dhe premium sipas kërkesave dhe standardeve.

Në katin e fundit Hoteli zhvillon dhe një restorant panoramik duke shfrytëzuar zonën e taracës për aktivitete të shkëputura nga pjesa më publike e katit përdhe.

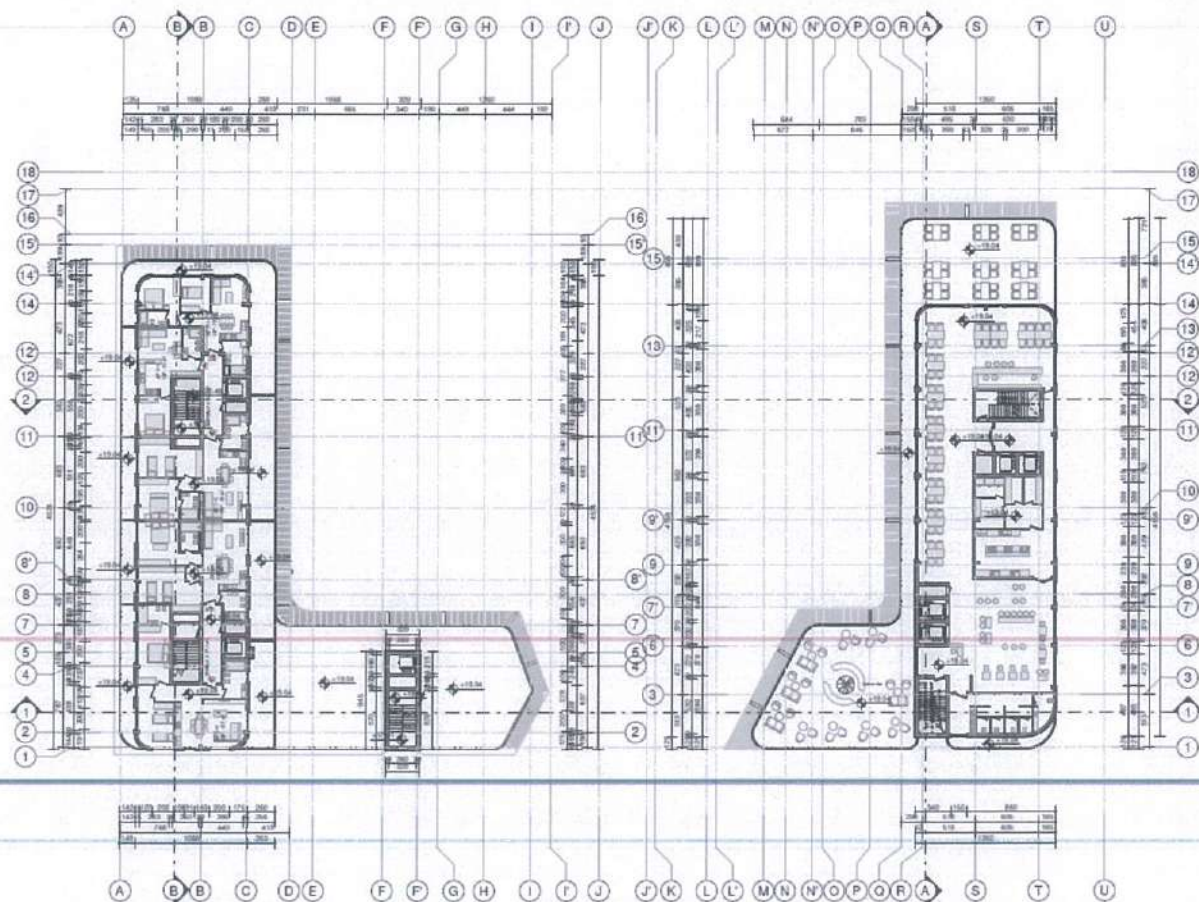


Fig.15. Plani i katit pestë.

4.3. Pamja e jashtme e godinave/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturave

Fasada e objektit, është trajtuar në stil modern, minimalist, por që frymëzohet nga historia antike e kolonadave përsëritese dhe shesheve publike apo teatrove. Vendet më të preferuara në antikitet sillen me elementë të shkallëzimit të objekteve duke krijuar tarracime me veranda gjysëm të



strehuara me pergola druri që të krijojne një strehë hijëzuese nga vapa dhe kontakti direkt me diellin.

Duke nisur nga kati përdhe dhe në lartësinë e dy kateve veshur me pllakë guri (travertinë) duke i dhënë me peshë lidhjes së objektit me terrenin dhe në pjesën e sipërme harqet e ngritura me veshje me kromatike stilizohen me brisole ose pergola të dala prej druri duke ruajtur pjesën brënda për të krijuar komfort termik. Gjithashtu i jep arkitekturës së jashtme të objektit në një frymë gjithëpërfshirëse. Materialet dhe propozimet janë bërë komform tipologjisë së ndërtimit karakteristik në zonë dhe me materiale lokale, karakteristike të natyrës së vendit.

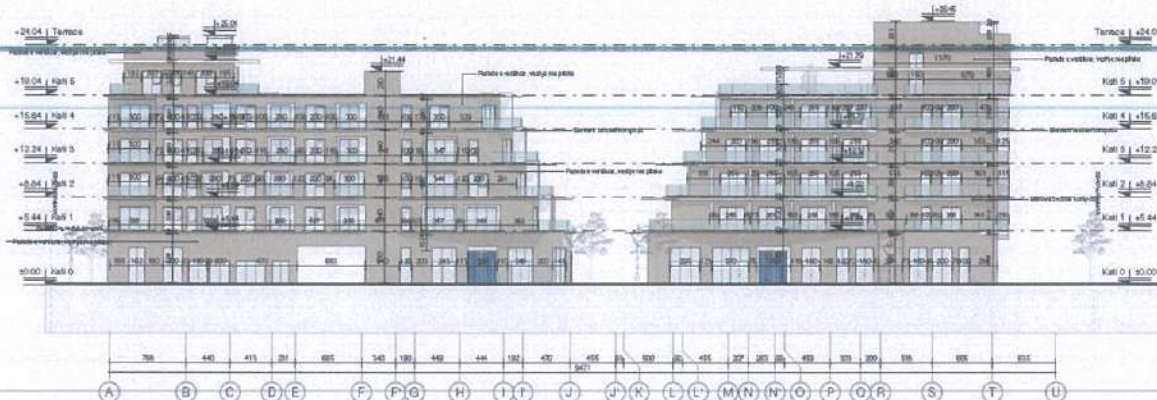
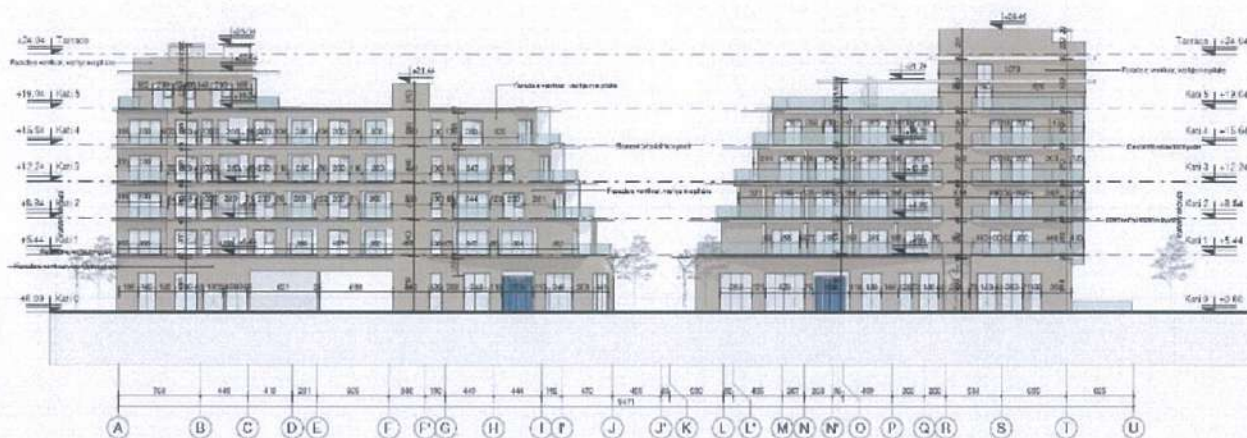


Fig.16,17. Pamje Perëndimore dhe Lindore





Fig.18,19. Pamje 3-dimensionale e objektit





Fig.20,21. Pamje 3-dimensionale e objektit



Fig.22,23. Pamje 3-dimensionale e objektit



4.4. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	8,294 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim, e zënë nga struktura (gjurma):	2,490 m ²
3. Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	12,437 m ²
4. Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	5,848.8 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi:	18,285.8 m ²
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHT):	30%
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	70%
8. Intensiteti i ndërtimit (I):	1.5
9. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	24 m
10. Numri maksimal i kateve mbi tokë:	1, 2, 3, 4, 5 dhe 6 kat
11. Numri i kateve nën tokë:	1 kat

4.5. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Sistemimi i jashtëm

Duke parë në sistemim, dy objektet krijojnë një oborr të brendshëm, duke e quajtur të tillë hapësirën e sheshit që konceptohet si një agora ose forum antik të peridhës Romake.

Elemente të ndryshëm, hijëzues brisole, tërheqja e volumit në oborrin e brendshëm krijon efektin e shkallares së teatrit antik Romak (nga ku lind dhe frymezimi i projektit, një i tille i ndodhur fare pranë në qytetin antik të Orikut) i cili duke u tërhequr krijon një skenografi të pëlqyeshme. E gjithë kjo skenë ka në përbërje elemente si pishinën, pasazhe, pergola druri, hijëzues, kanopi, shërbime të ndryshme, galeri dhe elemente të tjerë tërheqës për këdo përdorues apo vizitorë të rastësishëm që do të ketë mundësinë të pushojë në hotelin apo strukturat akomoduese pritëse të banimit.





Fig.24. Pamje 3-dimensionale e sistemit të objektit.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Planvendosja e objektit është projektuar duke marrë në konsideratë parimet e zhvillimit të integruar të parcelës në tërësi ku forma e ndërtuar vjen si rrjedhojë e një studimi tipologjik të ndërtimit të zonës si dhe parametrave të përshtatshëm për karakterin e zonës. I gjithë projekti respekton distancimin nga çdo element urban apo tjetër. Të gjithë elementet e zhvillimit janë në bazë të rregullores së zhvillimit të zonës dhe në përputhje me direktivat vendore dhe lokale.

Prona shtrihet përgjatë “Rrugës Radhimë-Orikum Sh8”, gjithashtu aksesohet po nga kjo rrugë nëpërmjet dhe shëtitores Radhimë-Orikum në pjesën Perëndimore të pronës me një rrugë akses



për nëntokën. Objektet mbajnë distancën e duhur të nevojshme për aksesin e të gjitha mjeteve të emergjencës civile dhe për raste emergjencash natyrore.

Në realizimin e projektit janë marrë parasysh të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës në përputhje me standard kombëtare dhe ato Evropiane të përshtatjes dhe shfrytëzimit të hapësirave. Për këtë qëllim, gjatë hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv, elektrik dhe hidro-mekanik janë respektuar këto standarte. Se fundmi janë respektuar të gjithë elementët infrastrukturorë sipas pozicionimit të shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës në zonë.

Ky projekt :

- Nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri përsa i përket infrastrukturës rrugore.
- Respekton plotësisht gjëndjen ekzistuese dhe propozimin e PPV të Bashkisë Vlorë gjithasthu dhe propozimin për Lungomaren, Vlorë-Radhimë-Orikum, përsa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.

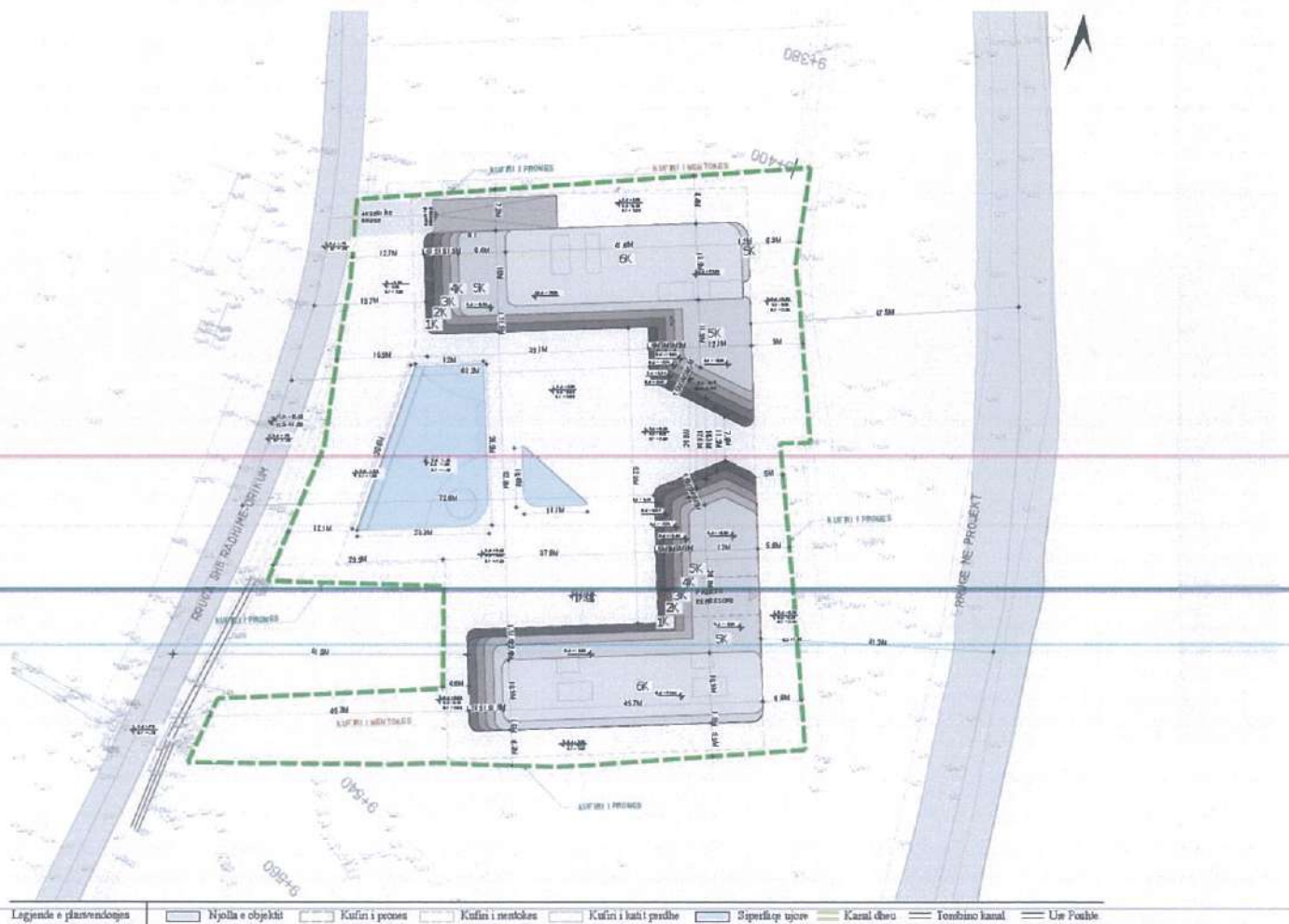


Fig.25. Plani i vendosjes së strukturës

