



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

Leje Zhvillimi për objektin "Flatiron of Vlorë": (Zhvillim kompleks për ndërtimin e ambjenteve të reja me funksion banim dhe shërbime prej 2, 16, 17, 19, 20 dhe 21 katesh mbi tokë dhe 4 katesh nëntokë, me vendndodhje në Rugën "Dhimitër Konomi", Vlorë.)

MIRATOHET
KRYETARI I KËSHILLIT

Z. EDI RAMA

Ministër i Infrastrukturës dhe Energjitikës

Znj. Belinda Balluku

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 27, Datë 28/01/2025

Vendndodhja: Vlorë, Bashkia Vlorë



Subjekti Zhvillues:
Kumi Konstruktion Sh.p.k., Semajo Sh.p.k dhe Eve Construction Sh.p.k

Projektues:
Marco Casamonti & Partners

Studio lokale:
A+ Architecture Studio



ON BEHALF OF
MARCO CASAMONTI & PARTNERS S.R.L
LUNGARNO B.CELLINI, 13
50125 FIRENZE
PARTIT A IVA 06878790481



Tabela e Përmbajtjes së Relacionit Arkitektonik:

1. Dispozita të Përgjithshme
 - 1.1 Baza Ligjore
2. Përshkrim i Kontekstit Urban
 - 2.1 Situata e Pronësisë
 - 2.2 Përshkrim i Gjendjes Ekzistuese
 - 2.3 Zhvillimet e Planifikuara në Zonë
3. Ndërhyrja e Propozuar
 - 3.1 Rregullat e Zhvillimit të Territorit
4. Analiza Arkitektonike e Objektit të Propozuar
 - 4.1 Funksionet dhe Aktivitetet
 - 4.2 Organizimi i Hapësirave Rezidenciale
5. Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
6. Hapësirat e lira dhe të Gjelbërta / Vendparkimet
7. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: "Flatiron of Vlora". Zhvillim kompleks për ndërtimin e ambjenteve të reja me funksion banim dhe shërbime prej 2, 16, 17, 19, 20 dhe 21 katesh mbi tokë dhe 4 katesh nëntokë, me vendndodhje në Rrugën "Dhimitër Konomi", Vlorë, Bashkia Vlorë, me subjekt zhvillues "Kumi Konstruksion Sh.p.k., Semajo Sh.p.k dhe Eve Construction Sh.p.k". Miratuar me Vendim të K.K.T.U Nr. 27, Datë 28/01/2025 .

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", i ndryshuar, nenit 7 dhe nenit 28;
- Vendimin e KKT Nr.408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar;
- Vendimi i Këshillit Kombëtar të Territorit nr. 1, datë 16.10.2017, "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë (PPV Vlorë)";
- Vendimi i Këshillit Kombëtar të Territorit nr. 4, datë 17.05.2019, "Për miratimin e Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë (PPV Vlorë) – Ndryshimi I";
- Vendimi i Këshillit Kombëtar të Territorit nr. 3, datë 03.12.2020, "Për miratimin e Ndryshimit II të PPV Vlorë" (Dokumenti i rishikimit të PPV) – sipas listës së publikimeve të dokumenteve të AKPT-së.



2. Përshkrim i Kontekstit Urban

Qyteti i Vlorës ndodhet në jug-perëndim të Shqipërisë, 130 km në jug të Tiranës dhe është një nga qytetet më të rëndësishme historikisht dhe ekonomikisht të vendit. Vlora është qyteti i tretë më i madh në Shqipëri dhe një nga portet kryesore të saj, duke pasur një rëndësi të madhe për tregtinë dhe transportin. Ndodhet në bregun e detit Jon dhe është i njohur për plazhet e tij të bukura, si dhe për një klimë mesdhetare që tërheq turistët gjatë gjithë vitit.

Qyteti ka një pozicion gjeografik strategjik, duke qenë i mbrojtur nga malet në lindje dhe duke ofruar një panoramë të mrekullueshme të detit. Vlora ka një histori të pasur që shkon që nga periudha ilire dhe është qyteti ku u shpall Pavarësia e Shqipërisë më 28 Nëntor 1912. Ky element historik është një pjesë e rëndësishme e identitetit të qytetit dhe një pikë atraktive për vizitorët.

Në vitet e fundit, qyteti i Vlorës ka kaluar në një fazë zhvillimi intensiv, me investime të shumta në infrastrukturë dhe projekte urbanistike. Zonat bregdetare dhe shëtitorët janë modernizuar dhe janë shndërruar në atraksione kryesore për turistët. Ky zhvillim është shoqëruar me ndërtimin e hoteleve, restoranteve dhe infrastrukturës shtesë për të mbështetur industrinë e turizmit. Pjesë e këtij zhvillimi është edhe përmirësimi i rrugëve dhe transportit, duke e lidhur Vlorën më mirë me qytetet e tjera të Shqipërisë dhe me rajonin.

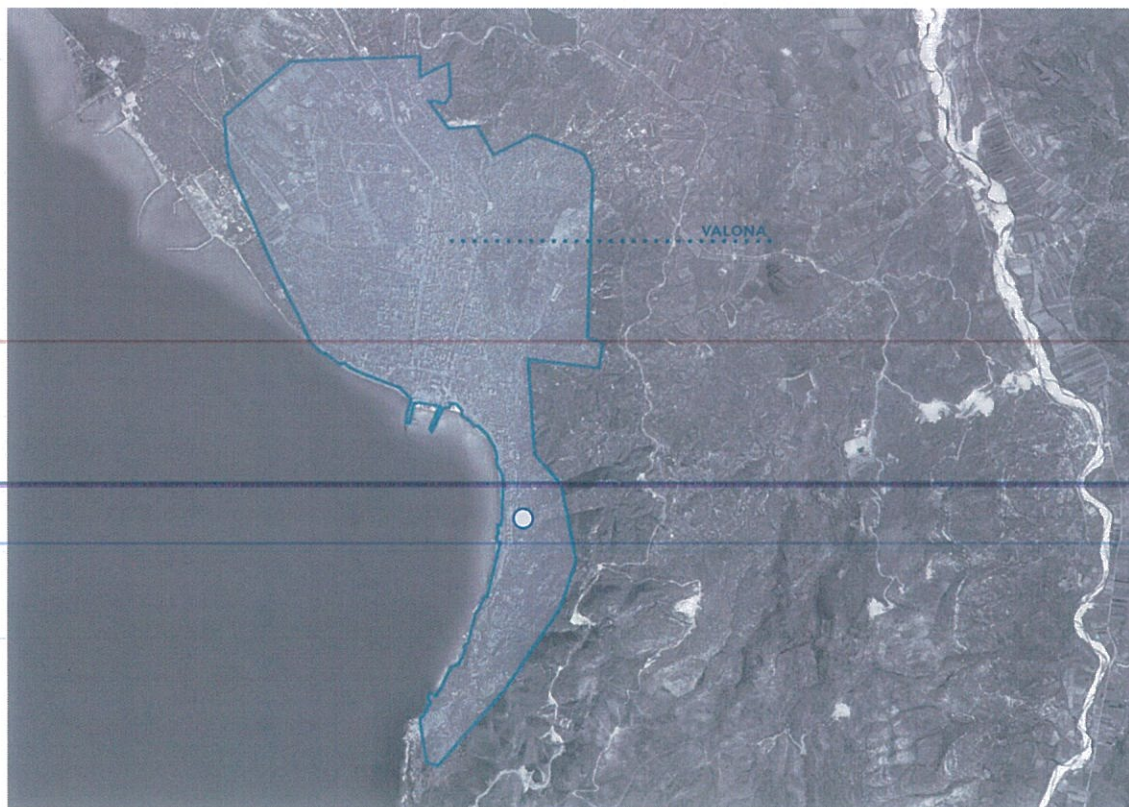


Fig.1. Fotografi ajrore, pozicioni i site-t të ndërtimin relativisht me qendrën e qytetit të Vlorës.





Fig.2. Fotografi ajrore, pozicioni i site-t të ndërtimit relativisht me vijën bregdetare.

Një element i spikatur i këtij zhvillimi të shpejtë është ndërtimi i ndërtesave të reja, të cilat janë gjithnjë e më shumë të larta dhe me tipare moderne, duke përfshirë këtu struktura të larta që i japin qytetit një pamje bashkëkohore. Ky fenomen, i lidhur ngushtë me kërkesën e lartë për akomodim dhe mundësi investimi, po ndryshon panoramën urbane të Vlorës, duke i dhënë qytetit një karakter më dinamik dhe ndërkombëtar.

Qyteti gjithashtu ruan një kombinim të arkitekturës tradicionale dhe elementëve modernë. Disa lagje të vjetra të Vlorës, si lagja e Pavarësisë, ende ruajnë strukturat karakteristike të periudhës osmane dhe italiane, ndërsa zona e bregdetit është e mbushur me ndërtesa të reja që ofrojnë pamje nga deti.

Vlora ka gjithashtu një pasuri të madhe natyrore dhe kulturore, si parku natyror i Karaburunit dhe monumentet historike, që ofrojnë mundësi për turizëm ekologjik dhe historik. Ky qytet është i njohur për dinamizmin e tij dhe për zhvillimin e shpejtë që ka ndodhur, duke u bërë një destinacion tërheqës për turistët dhe një qytet në rritje për ata që kërkojnë mundësi ekonomike dhe investime.



2.1 Situata e Pronësisë

Kufijtë e parcelës përcaktohen si më poshtë:

Veri:	Rruga dytësore e plazhit, distancë 3.4 m nga aksi i rrugës.
Lindje:	Ndërtesë dy katëshe me funksion Hotel, distancë 10.8 m nga godina
Perëndim:	Rruga dytësore e plazhit, distancë 3.4 m nga aksi i rrugës.
Jug:	Ndërtesa me funksion rezidencial prej 1 dhe 2 katesh, distancë 7.3 m nga godina më e afërt (2 kat).

Me një sipërfaqe totale prej 854 m², parcelat për zhvillim janë pasuritë e paluajtshme me numër:

1. 39/167/1 lloji i pasurisë truall, me sipërfaqe totale prej 333 m², me sipërfaqe ndërtimi 41m²
2. 39/167/2 lloji i pasurisë truall, me sipërfaqe totale prej 244 m², me sipërfaqe ndërtimi 51m²
3. 39/167/3 lloji i pasurisë truall, me sipërfaqe totale prej 90 m², me sipërfaqe ndërtimi 30m²
4. 39/167/4 lloji i pasurisë truall, me sipërfaqe totale prej 187 m², me sipërfaqe ndërtimi 127m²



2.2 Përshkrim i Gjendjes Ekzistuese

Zona në afërsi të hapësirës territoriale në studim përbën një kontekst formal me karakteristikat e një zone urbane në ndryshim, ku paraqiten ndërtesa me funksion kryesor shërbime, hotelieri dhe banim, të ndërtuara nga iniciativa të sipërmarrësve privat si përgjigje për fluksin e pushuesve apo dhe densitetit të banimit, i cili vazhdon të jetë në rritje.

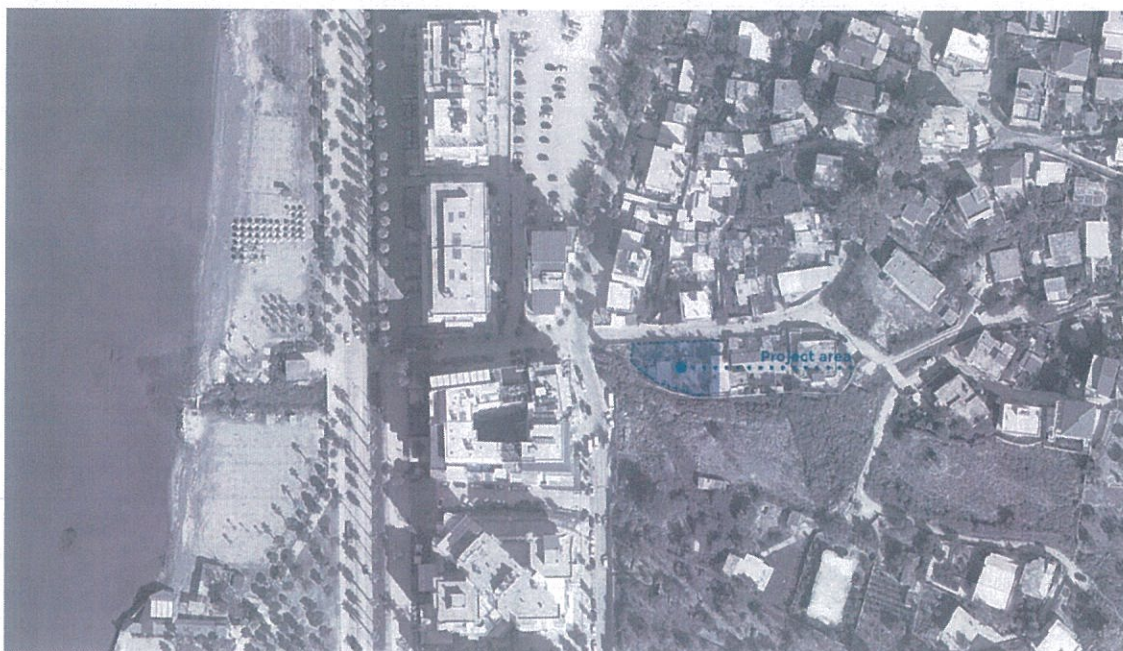


Fig. 3. Fotografi ilustruese të kufinjve të sitet të ndërtimit

Rivitalizimi i hapësirës në studim vjen si pjesë e një projekti në shkallë më të madhe për përmirësimin e infrastrukturës dhe plotësimit të nevojave për zgjerimin e qytetit, i cili synon të përballojë rritjen e vazhdueshme të popullsisë dhe kërkesave të turizmit. Ky zhvillim planifikon të përfshijë ndërtimin e kulla të larta që do të shërbejnë si akomodim për banorët apo turistët dhe do të kontribuojnë në zhvillimin e zonave të reja urbane. Këto kulla do të ofrojnë hapësira moderne dhe shërbime të avancuara, duke i dhënë qytetit një pamje bashkëkohore dhe duke përmirësuar cilësinë e jetesës për banorët dhe vizitorët.

Site i projektit është në afërsi me rrugën kryesore "Aleksandër Moisiu", përgjatë bregdetit, apo shëtitorës së Lungomares, në një distancë prej 50m në vijë ajrore. Sheshi aksesohet nëpërmjet rrugës dytësore "Pavlo Flloko", tërthore me rrugën kryesore dhe nëpërmjet rrugës "Dhimitër Konomi", paralel me të. Sheshi në studim, ndodhet në vijën e dytë të ndërtimit të pallateve, duke ofruar një nivel të lartë privatësie, lehtësi në akses dhe duke ofruar pamje peisazhike, të gjithë vijës bregdetare dhe më tej.





Fig. 4. Fotografi ilustruese të kufinjve të site-t të ndërtimit

2.3 Zhvillimet e Planifikuara në Zonë

Objekti i propozuar, ndodhet në një zonë banimi, ku ndërtimet në krahun perëndimor (vija e parë dhe e dytë e ndërtimit) janë ndërtime me densitet të mesëm, me funksione shërbimi, banimi dhe hotelerie. Pas kësaj vije, që përbën dhe zonën rrëzë shpatit të kodrës, janë të pozicionuara objekte banimi tip vile, me lartësi 1-3 kate.

Kjo silhuetë pritet të ndryshojë ndjeshëm, pasi në këtë zonë janë të planifikuara ndërtimet e objekteve të reja me lartësi të konsiderueshme, të cilat do të përfaqësojnë një stil arkitektonik modern dhe bashkëkohor, krijuar nga arkitektë të njohur ndërkombëtarisht.





Fig. 5. Pamje 3D ilustruese, e objekteve të propozuara në zonë.

3. Ndërhyrja e Propozuar

Projekti i propozuar “Flatiron of Vlora”, Vlorë zhvillohet në një truall me sipërfaqe totale prej 854 m². Ky projekt ndjek në përputhshmëri të plotë linjat e një projektimi të qëndrueshëm, duke respektuar dhe duke u përshtatur me kontekstin në të cilin ndodhemi.

Me anë të këtij projekti, paraqitet një qasje ndryshe e projektimit të ndërtesave rezidenciale, në dallim me atë që gjendet prezent në zonë. Ndërtesa parashikon përfshirje të funksioneve të shërbimit në katin përdhe, sikurse banimit, i cili do të jetë i shtrirë përgjatë gjithë lartësisë së objektit. Gjithashtu është menduar dedikimi i një hapësire prej katër katesh nëntokë për parkim dhe mbi 57% e sipërfaqes së truallit do t'i dedikohet hapësirave publike.

Ndërtesa ndjek linat e kufirit të pronës, duke u tërhequr drejt qendrës dhe konfiguruar një bërthamë të qëndrueshme që rritet në lartësi, duke krijuar hapësira të përbashkëta dhe sipërfaqe të gjelbëruara në çdo nivel të saj.



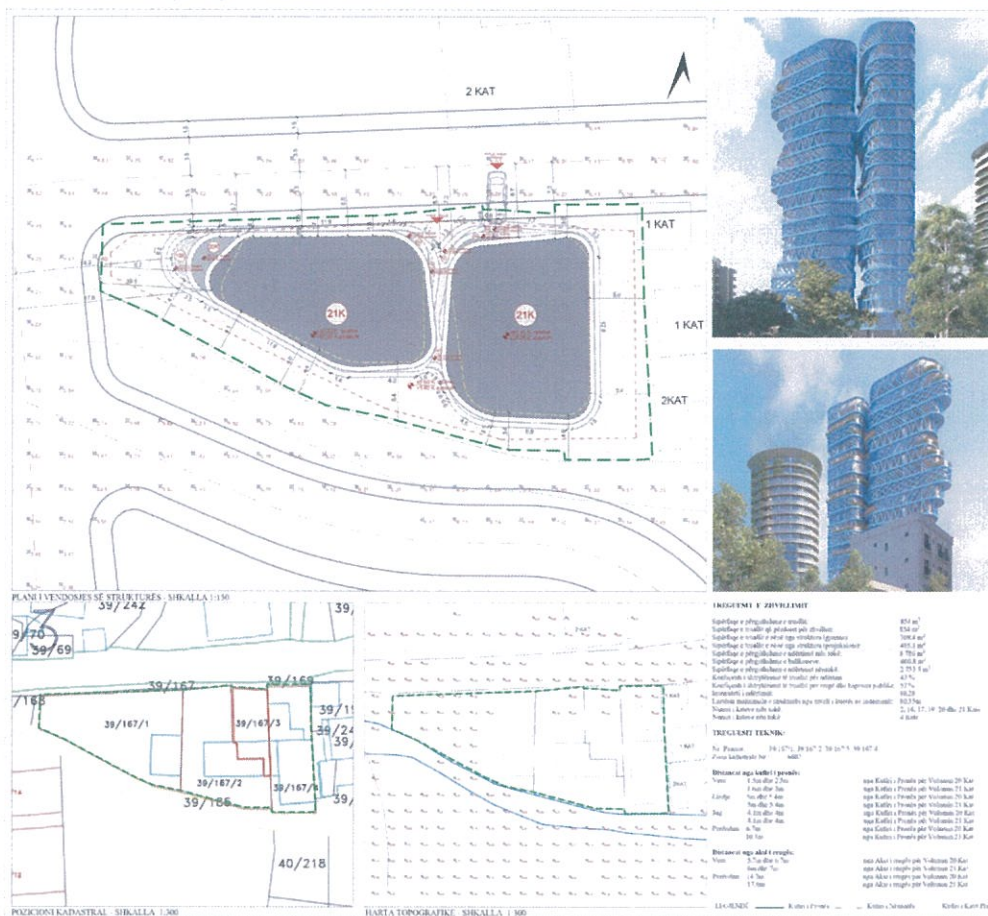


Fig. 6. Pamje tre-dimensionale e objektit të propozuar.



3.1 Rregullat e Zhvillimit të Projekt Propozimit

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: Flatiron of Vlorë (Zhvillim kompleks për ndërtimin e ambjenteve të reja me funksion banim dhe shërbime prej 2, 16, 17, 19, 20 dhe 21 katesh mbi tokë dhe 4 katesh nëntokë, me vendndodhje në Rrugën "Dhimitër Kononi", bashkia Vlorë dhe me zhvillues "KUMI KONSTRUKSION" SH.P.K., "SEMAJO" SH.P.K. dhe "EVE CONSTRUCTION" SH.P.K.)



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT
DHE UJIT

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

Znj. Belinda Balluku

Ministri i Infrastrukturës dhe Energjitikës

Mosuar me Vendim të KKTU No. 37, Datë 28.01.2025

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: Flatiron of Vlorë (Zhvillim kompleks për ndërtimin e ambjenteve të reja me funksion banim dhe shërbime prej 2, 16, 17, 19, 20 dhe 21 katesh mbi tokë dhe 4 katesh nëntokë, me vendndodhje në Rrugën "Dhimitër Kononi", bashkia Vlorë dhe me zhvillues "KUMI KONSTRUKSION" SH.P.K., "SEMAJO" SH.P.K. dhe "EVE CONSTRUCTION" SH.P.K.)

EMERTIMI I LETËS	PLANI I VENDOSJES SË STRUKTURËS
PROJEKTUESI	MARCO C. ASAMONDI & PARTNERES OJGAP
STUDIO LOCALE	"A- Architects Studio" SH.P.K. N. 7307
	ADR. ANTO BELLA (CAPALANI) A. BELLU
ZHVILLUES	"KUMI KONSTRUKSION" SH.P.K.
	"SEMAJO" SH.P.K.
	"EVE CONSTRUCTION" SH.P.K.
FAZA E PROJEKUT	PROJEKT IDE
SHKALLA	NR. I LETËS
1: 500	A-01
	NR. I KOPIJES
	01 06

Fig. 7. Planvendosja e strukturës për Projektin "Flatiron of Vlorë", Vlorë.

Projekti arkitektonik "Flatiron of Vlorë" për Miratimin e Lejes së Zhvillimit në Këshillin Kombëtar të Territorit dhe Ujit si një "Zhvillim kompleks për ndërtimin e ambjenteve të reja me funksion banim dhe shërbime prej 2, 16, 17, 19, 20 dhe 21 katesh mbi tokë dhe 4 katesh nëntokë, me vendndodhje në rrugën "Dhimitër Kononi", bashkia Vlorë dhe me zhvillues Kumi Konstruksion SH.P.K., Semajo SH.P.K dhe Eve Construction SH.P.K" paraqet treguesit teknik të mëposhtëm:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	854 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	854 m ²
Sipërfaqe e truallit të zënë nga ndërtimi (gjurma):	369.4 m ²
Sipërfaqe e truallit të zënë nga struktura (projeksion):	485.1 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi mbi tokë:	8 780 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi nëntokë:	660.8 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	43 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	57 %
Intensiteti i ndërtimit:	10.28
Lartësia maksimale e objektit nga niveli i kuotës së sistemimit:	+80.35 m
Numri i kateve mbi tokë:	2, 16, 17, 19, 20, dhe 21 Kate
Numri i kateve nën tokë:	4 Kate



Tregues Teknik:

Zona Kadastrale Nr.

Pasuritë Nr.

8602

39/167/1, 39/167/2, 39/167/3, 39/167/4

Distancat nga kufiri i Pronës:

Veri: 1.5 m dhe 2.5 m

1.6 m dhe 3 m

Lindje: 5 m dhe 5.4 m

5 m dhe 5.4 m

Jug: 4.1 m dhe 4 m

4.1 m dhe 4 m

Perëndim: 6.7 m

10.1 m

nga Kufiri i Pronës për Volumn 20 Kat.

nga Kufiri i Pronës për Volumn 21 Kat.

nga Kufiri i Pronës për Volumn 20 Kat.

nga Kufiri i Pronës për Volumn 21 Kat.

nga Kufiri i Pronës për Volumn 20 Kat.

nga Kufiri i Pronës për Volumn 21 Kat.

nga Kufiri i Pronës për Volumn 20 Kat.

nga Kufiri i Pronës për Volumn 21 Kat.

Distanca nga Aksi i Rrugës:

Veri: 5.7 m dhe 6.7 m

6 m dhe 7 m

Perëndim: 14.2 m

17.6 m

nga Aksi i rrugës për Volumn 20 Kat.

nga Aksi i rrugës për Volumn 21 Kat.

nga Aksi i rrugës për Volumn 20 Kat.

nga Aksi i rrugës për Volumn 21 Kat.

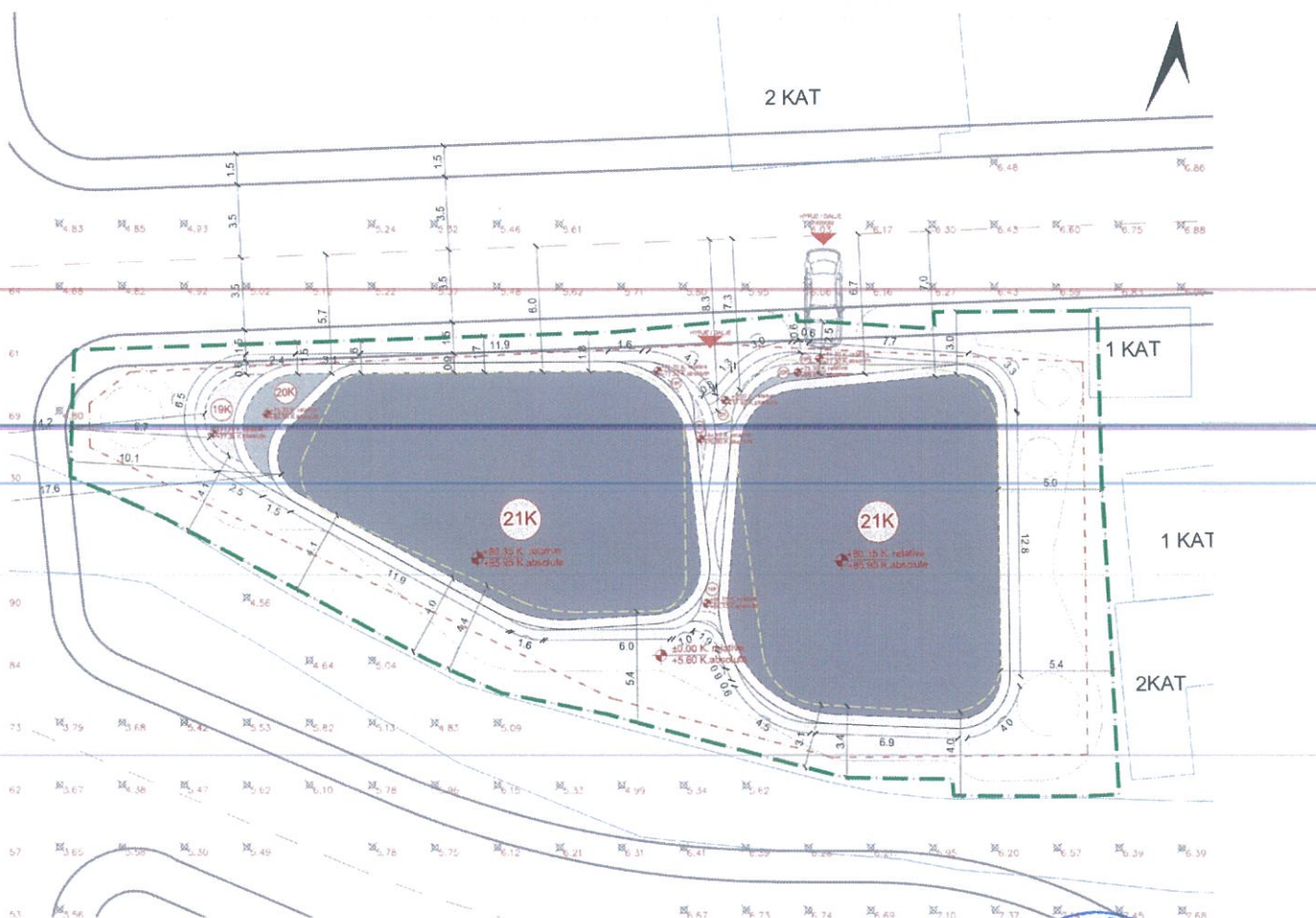
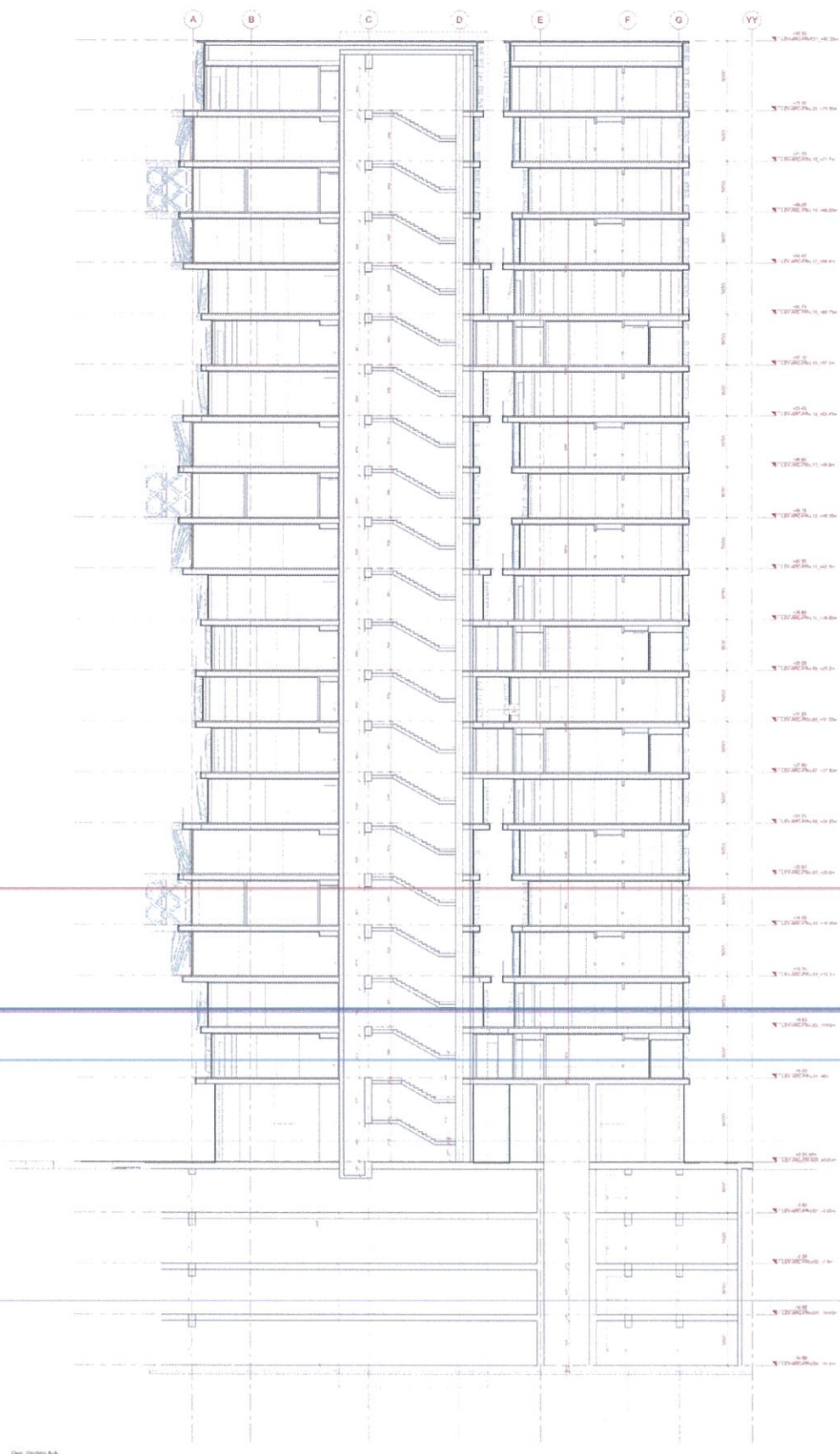


Fig. 8. Planvendosja e strukturës për Projektin "Flatiron of Vlorë", Vlorë.



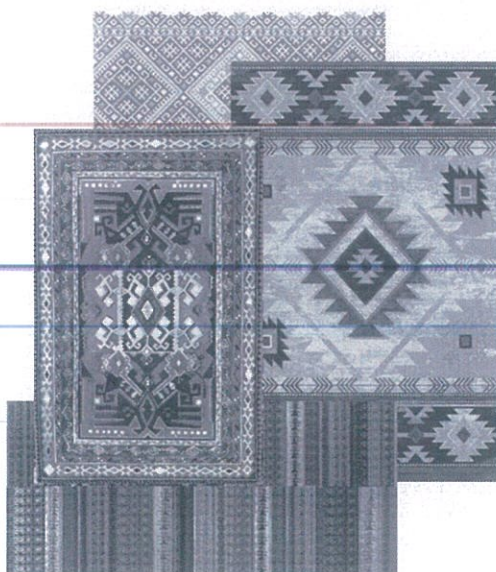


4. Analiza arkitektonike e objektit të propozuar

Projekti “Flatiron of Vlora” konsiston në një ndërtesë moderne dhe funksionale, e cila synon të shënojë një pikë reference në peisazhin urban të qytetit. Një miksim funksionesh të mirëmenduar dhe organizuara, të lidhura me një dezanj të qëndrueshëm dhe modern, e bëjnë këtë projekt, një atraksion me standarte të larta duke ofruar benefite arkitektonike dhe ekonomike për gjithë zonën. Kompozimi volumetrik i projektit zhvillohet kryesisht në ndjekje të perimetrit të site-t të ndërtimit, duke krijuar një formë organike, e cila ndjek dhe respekton distancat e duhura nga kufinjte dhe godinat ekzistuese.

Objekti i propozuar, me një lartësi prej 2, 16, 17, 19, 20 dhe 21 katesh, është një projekt që ndërthur modernitetin dhe trashëgiminë kulturore në një mënyrë unike. Një nga karakteristikat dalluese të fasadës është përfshirja e motiveve tradicionale shqiptare, të cilat janë përdorur për të pasuruar estetikën e objektit. Motivet e qilimit, me linjat e tij të forta zig-zag, janë të integruara në fasadë dhe mbështjellin të gjithë ndërtesën, duke krijuar një element dinamik dhe tërheqës në lartësi. Këto linja, të cilat ndjekin një ritëm vizual të veçantë, japin një ndjesi vazhdimësie dhe harmonie, duke ruajtur lidhjen me traditën, por edhe duke i dhënë një pamje moderne ndërtesës. Ky element dekorativ jo vetëm që pasuron fasadën, por gjithashtu kontribuon në identitetin kulturor të qytetit, duke krijuar një ndërthurje mes arkitekturës bashkëkohore dhe vlerave tradicionale shqiptare.

VALONA WATERFRONT RESIDENCES
REFERENCE MATERIAL



ALBANIAN FABRICS

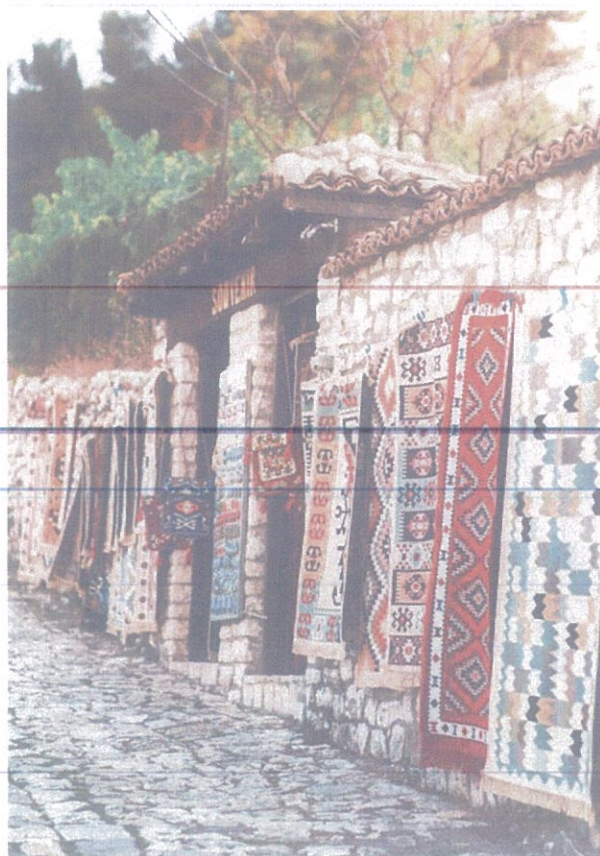


Fig.11. Foto ilustruese të motiveve popullore shqiptare





Fig.12. Ilustrim 3-Dimensional i Projektit “Flatiron of Vlorë” në Vlorë

Qëllimi kryesor në aspekt zhvillimi është krijimi i një marrëdhënie në simbiozë mes kërkesës për rritjen e kapacitetit akomodues në qytetin e Vlorës dhe një zhvillimi të qëndrueshëm e të mirëmenduar, duke rritur cilësinë në zonë.



4.1 Funksionet dhe aktivitetet

Projekti "Flatiron of Vlora" është konceptuar si një volum i vetëm, i cili nisët nga një gjurmë në katin përdhe dhe ruan konfigurimin e tij në të gjithë lartësinë e ndërtesës. Si element kryesor në konfigurimin e tij, është përdorur ndërthurja e formave katërkëndëshe të çrregullta, të organzuara përreth një aksi qendror. Volumet tërhiqen dhe shkëputen duke krijuar veranda të bollshme, të cilat alternohen me njëra-tjetrën në çdo kat. Këto hapësira do të ofrojnë pamje peisazhike kunddrejt detit dhe vet qytetit. Ato janë menduar gjithashtu për të mundësuar rritjen e vegetacionit, duke u integruar si pjesë e natyrshme e arkitekturës së ndërtesës. Kështu, materialet kompozicionale të godinës janë të lidhura me njëra-tjetrën, duke krijuar një pamje harmonike dhe të balancuar, ku elementet natyrore dhe arkitektura bashkëjetojnë në harmoni.

Projekti i propozuar konsiston në një ndërtesë moderne dhe funksionale, e cila do të integrohet në mënyrë harmonike me peizazhin urban të qytetit, i cili është në ndryshim të vazhdueshëm. Objekti do të ketë katin e parë me funksion shërbimi, përfshirë hapësira komerciale dhe shërbime publike, duke kontribuar në zhvillimin e infrastrukturës dhe mbështetje për aktivitetet ekonomike në zonë. Katet mbi tokë do të shërbejnë si ambiente banimi, duke ofruar apartamente moderne dhe komode për banorët, të cilët do të përfitojnë nga një cilësi e lartë jetese dhe pamje panoramike të detit dhe qytetit. Përveç kësaj, projektimi i objektit parashikon 4 kate nëntokë, që do të përdoren për parkim dhe shërbime shtesë, duke garantuar funksionalitet dhe akses të lehtë për banorët dhe vizitorët. Ky projekt i dizajnuar me standarde të larta arkitektonike, do të krijojë një ndërthurje të përsosur mes modernitetit, kulturës dhe natyrës, duke ofruar një imazh të ri për qytetin e Vlorës dhe duke rritur vlerën e zonës për banim dhe zhvillim ekonomik.

Konkretisht objekti është i organizuar si më poshtë:

Kati 0:

Sipërfaqe totale: 369.4 m²

Funksioni: Shërbime bar, restorant dhe ambient i dedikuar për aktivitet tregtar

Kati 1-20:

Sipërfaqe totale: 8 410.6 m²

Funksioni: Banim

Kati -1 deri në -4:

Sipërfaqe totale: 2 733.5 m²

Funksioni: Parkim



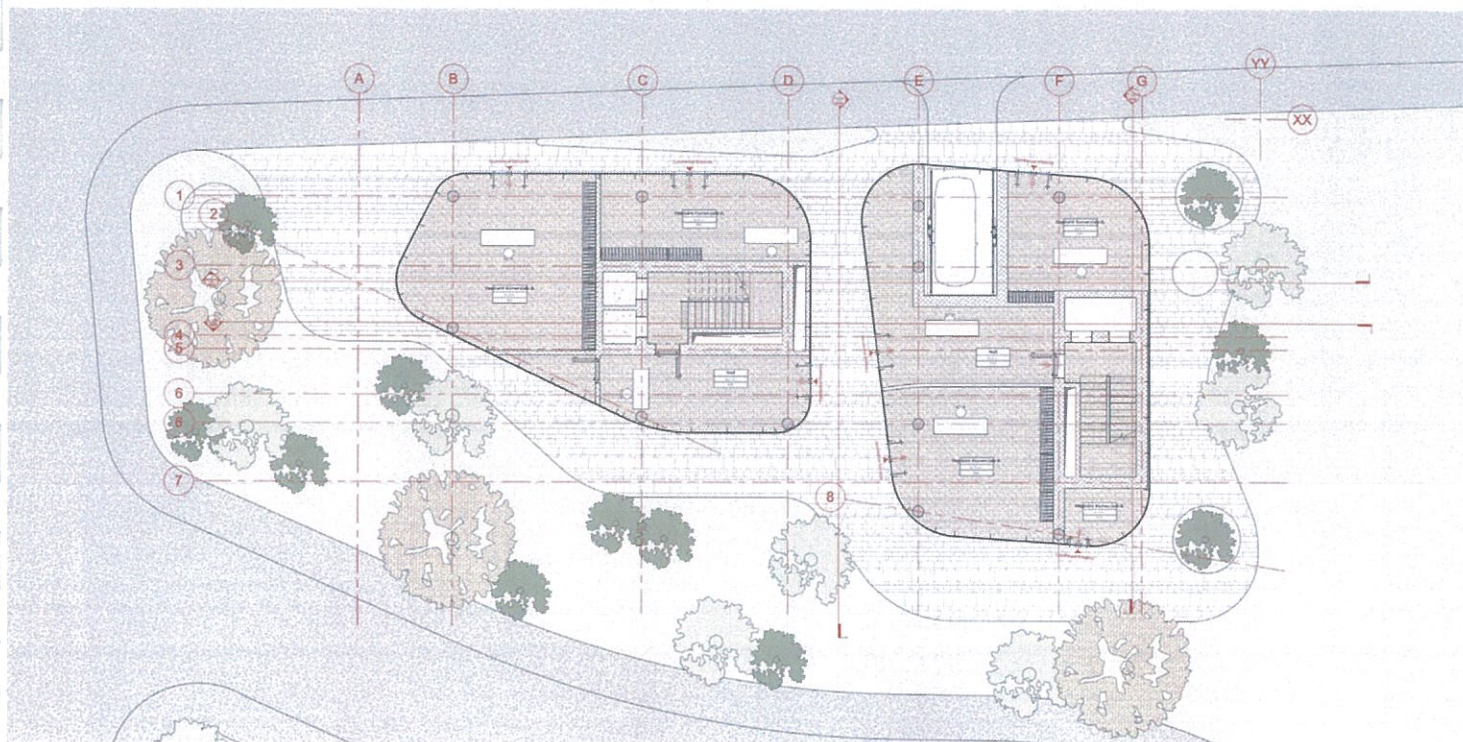


Fig. 13. Skemë shpjeguese organizimi në Katin Përdhe.

Në katin përdhe rreth 47% e sheshit i dedikohet hapësirave publike, të cilat shërbejnë si vazhdimësi e trotuareve dhe rrugëve përreth objektit. Këto hapësira janë të dizajnuara për të krijuar një lidhje të natyrshme me infrastrukturën egzistuese, duke mundësuar akses të lehtë dhe të sigurt për këmbësorët dhe banorët. Hapësirat publike janë të mbushura me elementë të vegjetacionit dhe janë organizuar në mënyrë që të ofrojnë mundësi për pushim dhe ndërveprim social, duke krijuar një mjedis të hapur dhe të këndshëm për qytetarët. Kjo përqendrim në hapësirat publike nënvizon angazhimin për zhvillim urban të qëndrueshëm dhe përmirësim të cilësisë së jetesës në zonë, duke ofruar një hapësirë të sigurt dhe të aksesueshme për komunitetin.

Hapësirat e përbashkëta të hapura e rekreative, por edhe ato të dedikuara për shërbimet komerciale janë të pozicionuara në katin përdhe të objektit (Niveli 0) ku aksesit nga vizitorët dhe rezidentët bëhet më i lehtë.



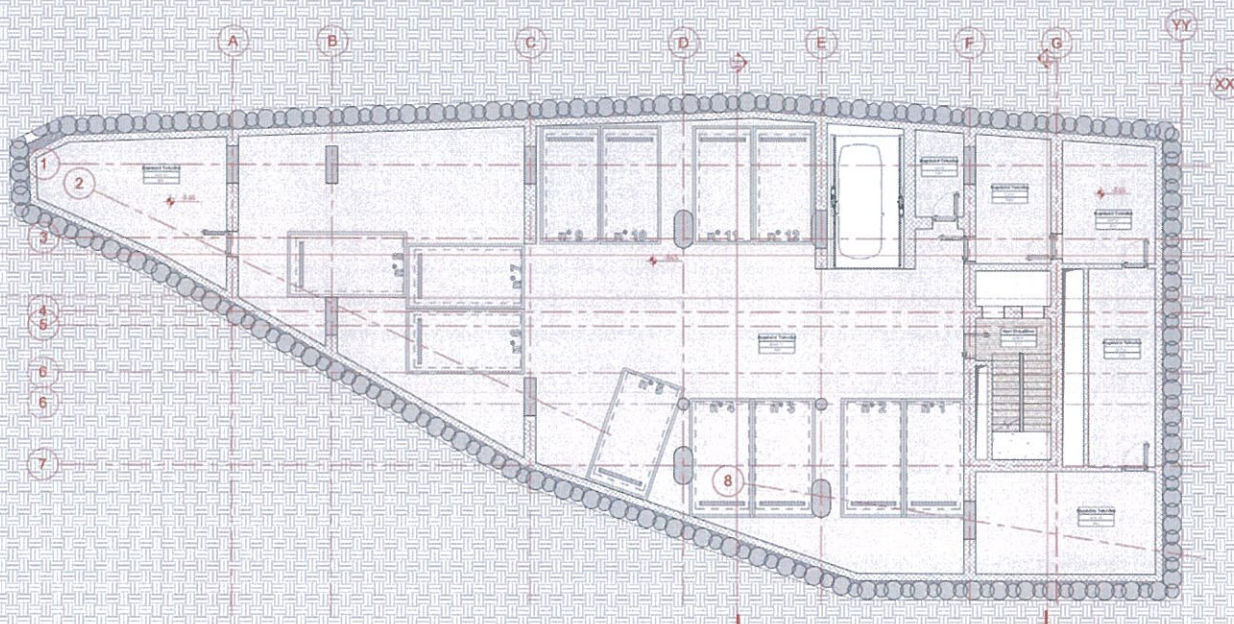


Fig. 14. Skemë shpjeguese e organizimit të kateve nëntokësore.

Niveli -1: Hapësira parkimi me sipërfaqe totale 683.3 m²

Niveli -2: Hapësira parkimi me sipërfaqe totale 683.3 m²

Niveli -3: Hapësira parkimi me sipërfaqe totale 683.3 m²

Niveli -4: Hapësira parkimi me sipërfaqe totale 683.3 m²

Total 48 poste parkimi



4.2 Organizimi i Hapësirave Residenciale

Njësitë rezidenciale janë organizuar nga kati i parë e deri në katin e fundit të objektit. Apartamentet e banimit, të përmasave dhe formacioneve të ndryshme dhe të pajisur me llozha ose veranda të përbashkëta të gjelbëruara, që zhvillohen në të gjithë sipërfaqen e ndërtimit të secilit kat. Është synuar drejt një optimizimi të sipërfaqeve dhe racionalizimi të llojeve të njësive të banimit, por gjithashtu duke ofruar hapësira të bollshme, me standarte bashkëkohore dhe me mundësinë e individualitetit e fleksibilitetit sipas dëshirës së rezidentëve, gjë që përkon dhe me cilësinë e lartë të përgjithshme të të gjithë objektit rezidencial “Flatiron of Vlora”.

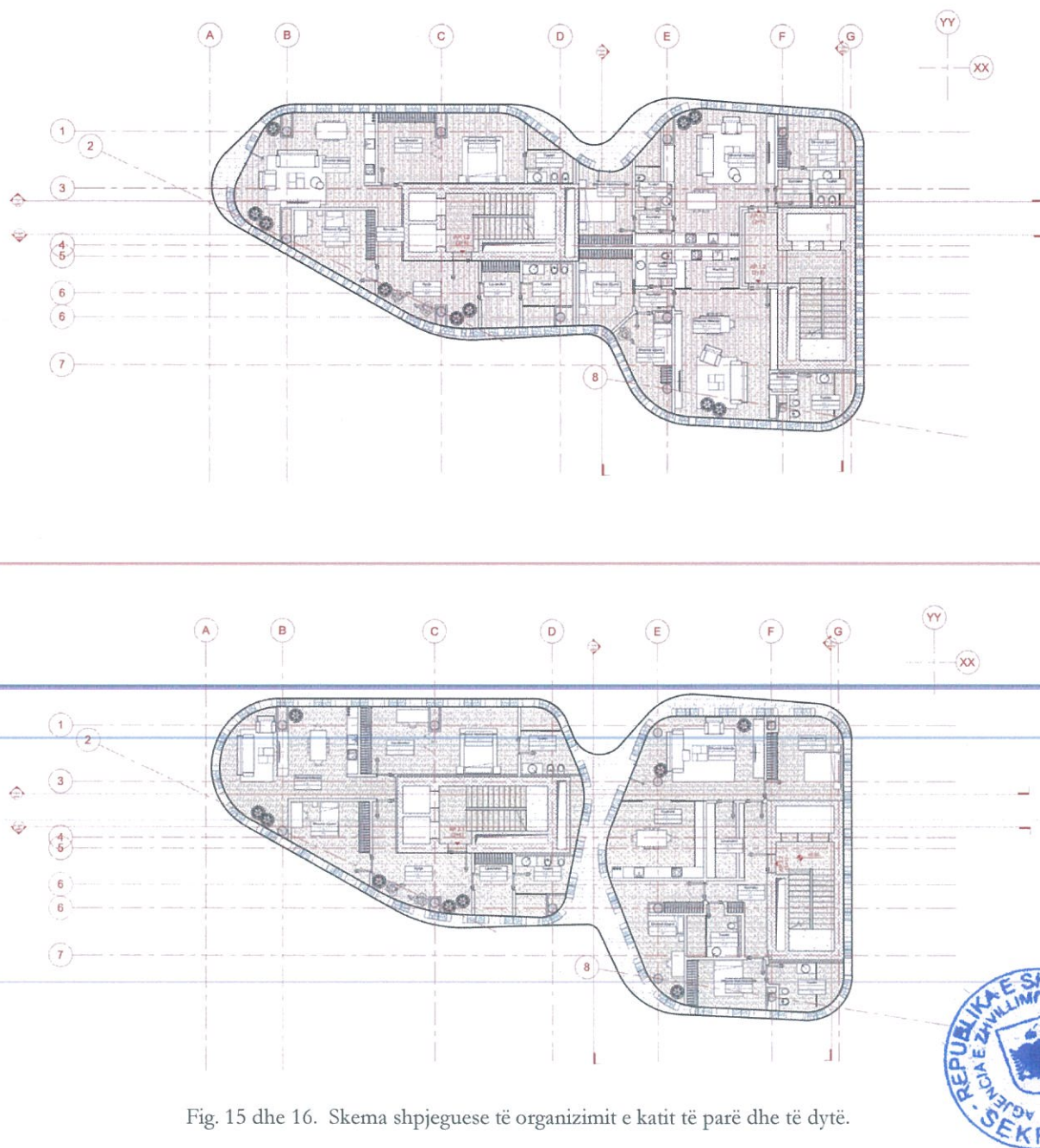


Fig. 15 dhe 16. Skema shpjeguese të organizimit e katit të parë dhe të dytë.

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

Objekti zhvillohet sipas një tërësie kompozicionale që integron elementët tradicionale, siç janë motivet popullore, të risjella si një gjuhë arkitektonike unifikuese dhe gjelbërimit nëpër sipërfaqet e verandave, duke krijuar një imazh vizual të përgjithshëm të një arkitekture bashkëkohore me prezencë të ndjeshme në kontekst. Elementet e tamponimit dhe alternimi në formë dhe në material i tyre luan rol të rëndësishëm në imazhin e përgjithshëm dinamik të fasadës dhe në të njëjtën kohë i jep një karakter të fortë pamjes së jashtme të godinës.

Materialet e përdorura janë kryesisht: panele alumini dhe xham, të cilat përsëriten si element vertikal të tamponimit të fasadës.

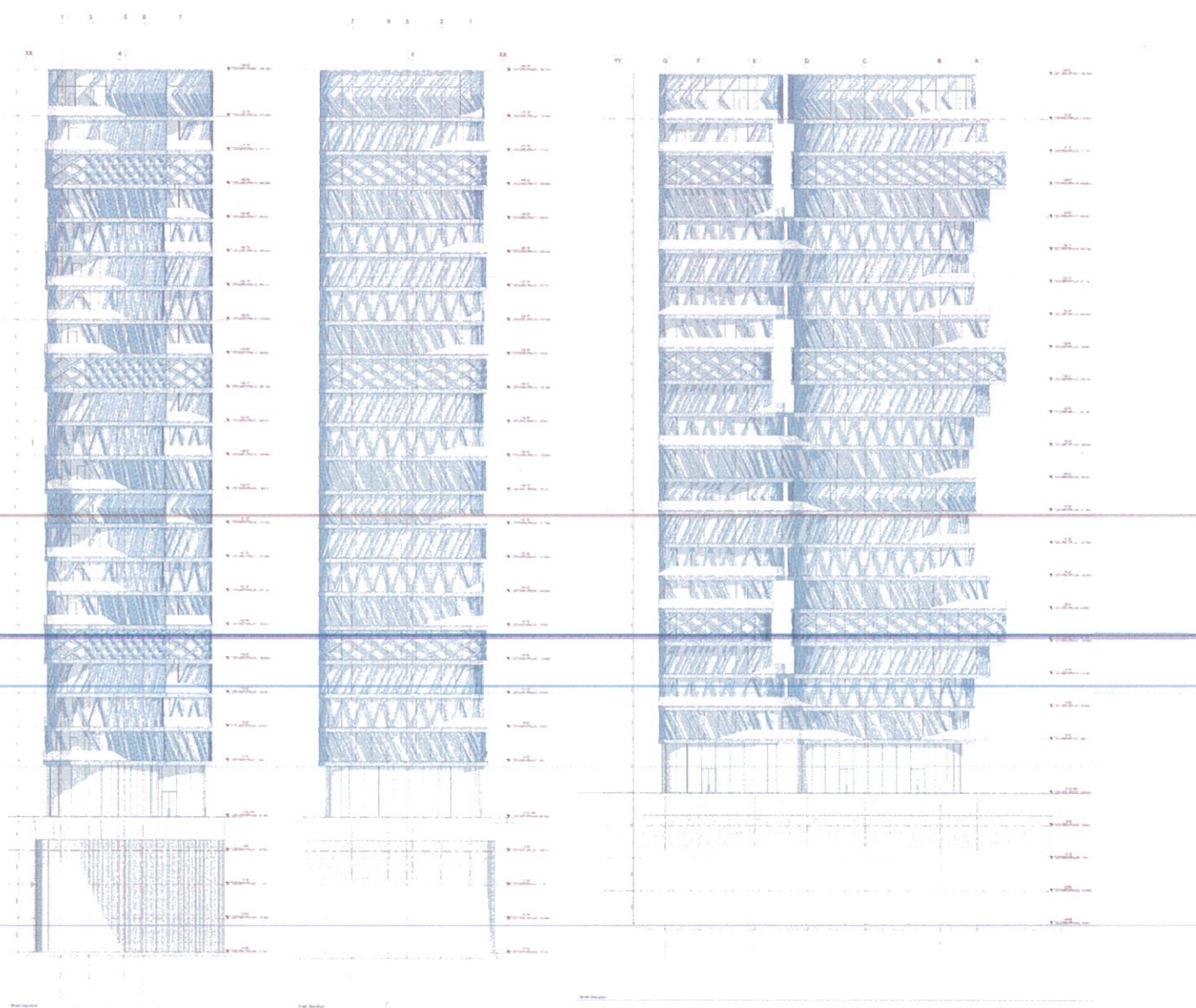


Fig. 17 dhe 18. Ilustrim 3-Dimensional i Projektit, evidentim i fasades veriore dhe perëndimore





Fig. 19 dhe 20. Ilustrim 3-Dimensional i Projektit, evidentim i fasades veriore dhe perëndimore.

6. Hapësirat e lira dhe të Gjelbërta / Vendparkimet

Aksesi nëpërmjet rrugëve dytësore të objektit me funksion primar banimin, përbën një vlerë të shtuar përsa i përket lëvizjes automobilistike dhe aksesit në pronë. Gjithsesi në projektimin e zonës është marrë parasysh që godina të mbajë distancën e nevojshme nga rruga duke i paraprirë një plani të mundshëm për zgjerimin e rrugës. Distanca e mbajtur është trajtuar në mënyrë të tillë ku të krijohet një lloj distance mes godinës dhe rrugës me qëllim krijimin e privatësisë për banorët. Projekti, gjithashtu parashikon hapësira të gjelbërta dhe sheshe grumbullimi sociale në të gjitha kahet rrethuese të objektit. Këto do të shërbejnë si hapësira rekreative dhe relaksuese me akses të drejtpërdrejt me ambientet e dedikuara për shërbime të ndryshme tregtare të katit përdhe duke ofruar një hapësirë unike në gjithë zonën përreth.

Gjithashtu, projekti ofron mundësi parkimi në 4 kate nëntokësore të tij, aksesit i të cilit bëhet nëpërmjet një rampe që lidhet drejtpërdrejt me rrugën në veri të truallit.

7. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Rrugët dytësore që ndodhen në kufirin verior dhe perëndimor të truallit të projektit janë pjesë e rrjetit rrugor shpërndarës, që sigurojnë lidhjen e drejtpërdrejtë mes rrugës kryesore bregdetare dhe zonës së banimit, e cila është organizuar në krahun lindor të saj. Zona ende kërkon një rikualifikim urban dhe rishikim të infrastrukturës për të lehtësuar trafikun, sidomos gjatë muajve të verës, si dhe për të përshtatur rritjen e densitetit të ndërtimit në zonë.

Megjithatë, pozita strategjike e zonës e bën aksesin në hapësirën e projektit mjaft të lehtë dhe të përshtatshëm për qarkullimin e automjeteve, bicikletave dhe këmbësorëve, duke ofruar mundësi për lëvizshmëri të shpejtë dhe të sigurt.

