



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

**KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT**

DOKUMENT I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN: "STRUKTURË TURISTIKE
HOTEL DHE BANIM ME 1, 2, 3 DHE 4 KATE MBI TOKË, ME 2 KATE NËNTOKË DHE
ME PISHINË ME VENDNDODHJE NË RADHIMË, BASHKIA VLORË,

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO FURXHI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 55, Datë 02.04.2024

PROJEKTUES:

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

ZHVILLUES

"HEL-PET" SH.P.K."

HERIADOM XHAFFERI





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 ‘HEL-PET’ ME 1, 2, 3 DHE 4 KATE MBI TOKË, ME 2 KATE NËNTOKË DHE ME PISHINË NË RRUGËN SHETETËRORE SH8, NË RADHIMË, 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, “Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit” (e azhornuar)
- 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 i përcaktuar për zhvillim, në të cilin është hartuar projekti për një strukturë turistike, ndodhet në jug të Bashkisë Vlorë, përgjate bregdetit të Radhimës. Zona i përket njësisë strukturore OR.UB.6,1460, OR.N.1646. Si distance ndodhet rreth 13 km larg nga qyteti i Vlores dhe diku tek 4 km larg qendres se Orikumit.



Fig 1: Vendndodhja e zonës në raport me pikat kryesore të jugut.



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 ml 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 veri, në 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.

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. 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 nje qëndër mjaft atraktive dhe të përshtatshme për destinacione të ndryshme turistike.

Radhima shtrihet përgjatë një bregdeti të kristaltë, të rrethuar nga gjelbërimi mesdhetar dhe kodra të buta që zbresin drejt detit. Plazhet me rërë të artë dhe uji i pastër krijojnë një peizazh të qetë dhe mikpritës. Ky plazh është lehtësisht i aksesueshëm për përdorues të ndryshëm vizitues si, udhetarë, pushues, kalimtare, aventurierë etj. Në përgjithësi në zonë mbizotëron një klimë tipike mesdhetare karkarakteristike 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.,

Kushtet e Projektimit

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. 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 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.UB.6,1460, OR.N.1646, ku përdorimi i tokës që lejohet përkatësisht në njësinë OR.UB.6,1460 është K1: S-Shërbime dhe NK1: S.2 Zonë hotelesh/Shërbime Turistike dhe në njësinë OR.N.1646 K1: N.Tokë Natyrore dhe NK1: N.6 Zona të mbrojtura peisazhistike.

Sipas Dokumentit të Rishikimit të PPV-së, Bashkia Vlorë, Pika 1. Ndryshime në dokumentin e Rregullores, Nenit 21/1 "Zhvillimi i Agroturizmit dhe Ekoturizmit":

1. Në njësitë që i përkasin sistemeve Urban, Bujqësor dhe Natyror lejohet zhvillimi i aktiviteteve turistike me kusht.

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.UB.6.1460, OR.N.1646 dhe orthofoto.

Njësia Strukturore: OR.UB.6.1460

Bashkia	Vlorë
Njësia	OR.UB.6.1460
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	S.Shërbime
Kategori 2	-
Kategori 3	-
Kategori 4	-
Lartësia në Kate	3
Lartësia në Metra	11
PDV	JO
Intesitet	K1=0.8
KSHT	K1=30%
KSHR	10%

Njësia Strukturore: OR.N.1646

Bashkia	Vlorë
Njësia	OR.N.1646
Sistemi	N_Natyror
Kategori 1	N.Tokë Natyrore
Kategori 2	-
Kategori 3	-
Kategori 4	-
Lartësia në Kate	0
Lartësia në Metra	0
PDV	JO
Intesitet	K1=0
KSHT	K1=0%
KSHR	0%



Fig. 5, 6 Kategoritë e përcaktuara të përdorimit sipas PPV Bashkia Vlorë.

NDRYSHIME NË DOKUMENTIN E PLANIT TË ZHVILLIMIT

Në Dokumentin e "Planit të Zhvillimit", bëhen ndryshimet si më poshtë vijon:

1. Në pikën 1.11. "Përcaktimi i zonave / mjësive, ku do të zbatohen instrumentet për drejtimin e zhvillimit dhe zbatimin e PDV-ve" / Intesiteti i Ndërtimit me Kushte në faqen 112, paragrafi i fundit ndryshon si më poshtë:

"Në qytetin e Vlorës, instrumenti i intensitetit të ndërtimit me kushte propozohet të aplikohet në të gjitha trojet përballë Shëtitores Bregdetare, duke nisur nga porti i Vlorës deri tek kompleksi Oslo (zonat A.2, A.3, S.2), në gjithë zonat e projektuara për rrizhvim (ish zona industriale e Vlorës, e projektuar për zhvillim mik (A.3)), si edhe në zonat e propozuara sipas hartës me kodin 20 (Instrumentet e Zhvillimit të Propozuar). Tarifat nga intensiteti me kushte do të përdoren për të siguruar strehim social në të njëjtën ndërtesë ose diku tjetër, zhvilluesi ose Bashkia".

2. Harta nr. 20, Instrumentet e Zhvillimit të Propozuar, në faqen 113 të Dokumentit të Planit të Zhvillimit, ndryshon sipas Shtojcës I.



Fig. 7. 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 'HEL-PET' ME 1,2,3 DHE 4 KATE MBI TOKË, ME 2 KATE NËNTOKË DHE ME PISHINË NË RRUGËN SHETETËRORE SH8, NË RADHIMË, 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 intensiteti i ndërtimit 1.5 dhe koeficienti shfrytëzimit të territorit është 45%, objektet do të jenë me lartësi deri në 4 kate, me përdorim kryesor hoteleri dhe banim. 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 gjërë dhe e mafshët e plazhit krijon një mundësi unike për aktivitete në terren, orientim për turizëm mash, turizëm familjar dhe sporte aktive.
- Degradimi i plazhit për shkak të mungesës së bimësisë krijon ndjenjën e braktisjes dhe denaturalizimit.
- Zona plotësisht e passtrukturuar pa diferencime, asnjë rregull për qarkullimin e automjeteve dhe këmbësorëve krijon disorientim.
- Rruga bregdetare kalon në distancë nga bregu, që do të thotë se shëtitëorja do të përcaktohet në kufirin e zonës së rrë.



Fig. 8, 9 Analizë në zonën në studim, marrë nga Projekt Propozim-Zbatimi "Rikualifikimin e bregdetit Vlorë-Radhimë-Orikum, LOT III" (Faza 4: Projekti I detajuar I zbatimit)



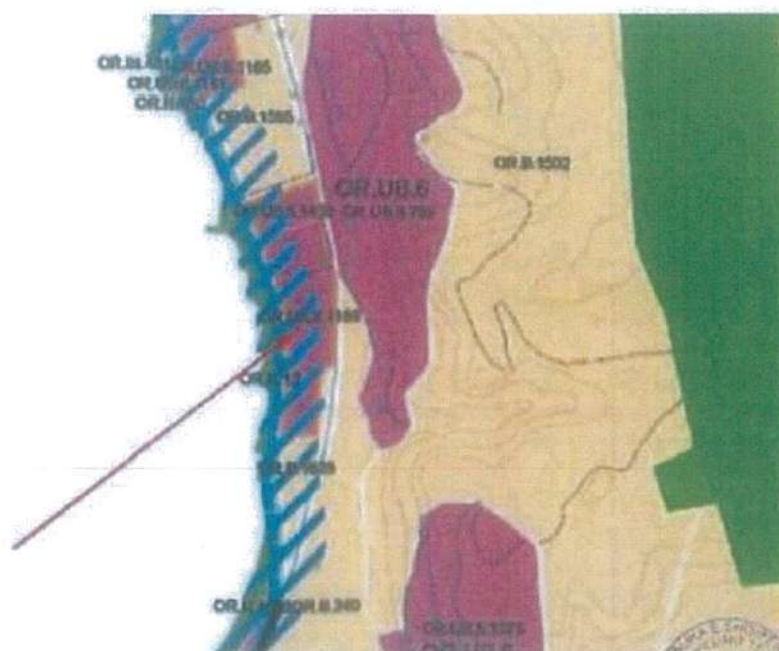


Fig.10 Fragment nga harta e njehsiive strukture dhe fasha blu e zhvillimit te bregut.

3. Analiza e gjendjes ekzistuese.

Zona paraqet një relief kodrinor me pjerrësi të theksuar, veçanërisht në pjesët e pasme të parcelës ku shtrihet pylli. Në disa pjesë, pjerrësia është e tillë që është ndërhyrë me sheshe apo tarraca për të stabilizuar tokën dhe për të lehtësuar ndërtimin ose kultivimin.

Zona është pjesërisht e urbanizuar në pjesën më të ulët, ku shihen struktura banimi dhe turistike me arkitekturë të thjeshtë, të përshtatura për një terren me pjerrësi. Në pjesën e pasme të parcelës, shtrihet një pyll i dendur me bimësi mesdhetare, ku dominojnë pemët e larta, duke krijuar një kufi natyror mes zonës së ndërtuar dhe natyrës. Në pjesën e ulët të terrenit, bimësia është më e përhapur dhe e shpërndarë, përfshirë shkurre, palma dhe barishte spontane që shtojnë një karakter natyror dhe mesdhetar në mjedis.

Në përgjithësi, zona përfaqëson një kombinim të natyrës dhe ndërhyrjeve njerëzore, ku relievi kodrinor i pjerrët është shfrytëzuar në mënyrë të kujdesshme për banim, pa u ndërprerë plotësisht karakteri natyror dhe pyjor i saj. Kjo e bën territorin potencialisht të përshtatshëm për arkitekturë panoramike, por kërkon gjithashtu kujdes të veçantë në ndërtim dhe menaxhimin e erozionit për shkak të pjerrësisë së lartë në pjesë të caktuara.

Aksesimi i objekteve është konceptuar të jetë i mundur nga pjesa lindore e rrugës Sh8 Radhimë-Orikum. Në pjesën veriore të sheshit është parashikuar aksesimi i makinave lidhur me një rampë me nëntokën në katin -2 ku nga ky nivel mund të ngjitemi në katin 1 përmes një rampe në hapësirat e brendshme të nëntokës.





Fig 11, 12, 13, 14: Foto të gjendjes ekzistuese.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

Prona në shqyrtim ndodhet në njësinë strukturore OR.UB.6,1460, OR.N.1646, Bashkia Vlorë, përgjatë bregdetit të Radhimës. me numër pasurie 102/24; 02/25; 103/2/1; 103/2/2; 103/2/3; 139/30; 139/31; 139/32; 139/33/1. Parcela në të cilën zhvillohet objekti në total ka një sipërfaqe **4470 m²**. Objekti do të jetë me 2 kate nëntokë dhe me 4 kate mbi tokë, 6698 m² sipërfaqe ndërtimi mbi tokë dhe 6376 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 brenda zonës do të realizohet nëpërmjet hapësirave të gjelbërta dhe rekreative.

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar përbëhet nga 1, 2, 3, dhe 4 kate mbi tokë, me 2 kate nëntokë. Ky objekt është i ndarë në tre objekte si pasojë e përshtatjes me relievin e pjerrët, ku objekti i parë i është dedikuar funksionit të hotelerisë dhe dy objektet e tjera i dedikohen funksionit të banimit. Në katin përdhë të hotelit është ideuar hyrja/ recepsioni dhe një bar/restorant.



Në pjesët më të larta të kompleksit ndodhen funksionet e banimit që shkojnë deri në 4 kate, në varësi të pozitës së tyre në terren. Ndërtesat janë projektuar në mënyrë që të ndjekin topografinë natyrore dhe të ofrojnë hapësira jetese cilësore.

Në qendër të kompleksit ndodhet një hapësirë publike me një pishinë, e menduar si zemra sociale e projektit. Kjo zonë është lehtësisht e arritshme nga të gjitha njësitë e banimit dhe hoteli, dhe shërben si një pikë grumbullimi për banorët dhe vizitorët, duke ofruar ambiente relaksi dhe argëtimi në natyrë.

Në pjesën më të ulët të sheshit ndodhet hoteli i dallueshëm për formën e tij me harqe të përsëritura. Ky hotel ofron një përvojë unike për vizitorët dhe është i pozicionuar në mënyrë që të ketë lidhje të drejtpërdrejtë me natyrën dhe shërbimet publike të kompleksit. Hoteli shërben si pikë hyrëse për të ftuarit dhe kontribuon në dinamikën ekonomike dhe sociale të gjithë kompleksit.

Gjithashtu, hoteli ka të integruar elementin e tarracës së gjelbër, e cila mund të funksionojë si hapësirë rekreative ose zonë për aktivitete të ndryshme të jashtme. Kjo strukturë mbështet integrimin harmonik të ndërtesave me natyrën përreth, duke ndjekur pjerrësinë dhe duke ruajtur hapësirat e gjelbra.



Fig.15. Ndarja sipas funksioneve te kompleksit: Hotel dhe Banim

Projekti përmban sipërfaqet të ndara si më poshtë:

NR.	KATI	HOTEL (M2)		BANIM (M2)					
		MBI TOKE	NEN TOKE	OBJEKTI 1		OBJEKTI 2		OBJEKTI 3	
				MBI TOKE	NEN TOKE	MBI TOKE	NEN TOKE	MBI TOKE	NEN TOKE
1	KATI -1 (KOMPLEKSI)								
2	KATI -2 (KOMPLEKSI)								
3	KATI 0	591	196	601	0	251	574	655	0
4	KATI 1	470	725	601	0	251	574	655	0
5	KATI 2	456	0	601	0	251	575	540	0
6	KATI 3	338	0					437	0
7	SIP.TOTALE SIPAS OBJEKTEVE	2776		1803		2476		2287	
8	SIP.TOTALE MBI TOKE SIPAS OBJEKTEVE	1855		1803		753		2287	
9	SIP.TOTALE NEN TOKE SIPAS OBJEKTEVE	921		0		1723		0	
10	SIP.TOTALE KOMPLEKSI					13146.0			
11	SIP.TOTALE MBI TOKE KOMPLEKSI					6698.0			
12	SIP.TOTALE NEN TOKE KOMPLEKSI					6448.0			

Fig. 16. Siperfaqet e zonimit funksional mbi toke dhe nentoke

4.2. Projekti arkitektonik

Parkimet

Katet nëntokë përfshijnë përveç posteve të parkimit edhe hapësira të ambienteve teknike. Në total 2 katet nëntokë përfshijnë 94 Poste Parkimi, përkatësisht 36 poste parkimi kati -1 dhe 58 kati -2. Aksesit me nëntokën realizohet nëpërmjet një rampe hyrëse që lidhet me katin -2, duke përfutur nga pjerrësia natyrore e terrenit. Flukset e trafikut shpërndahen më pas përmes një rampe të brendshme që lidh katin -2 me katin -1. Kalimet janë bërë të tilla që të mundësojnë qarkullimin në 2 sense të makinave.



Fig 17. Plani i katit të parë të nentokës.



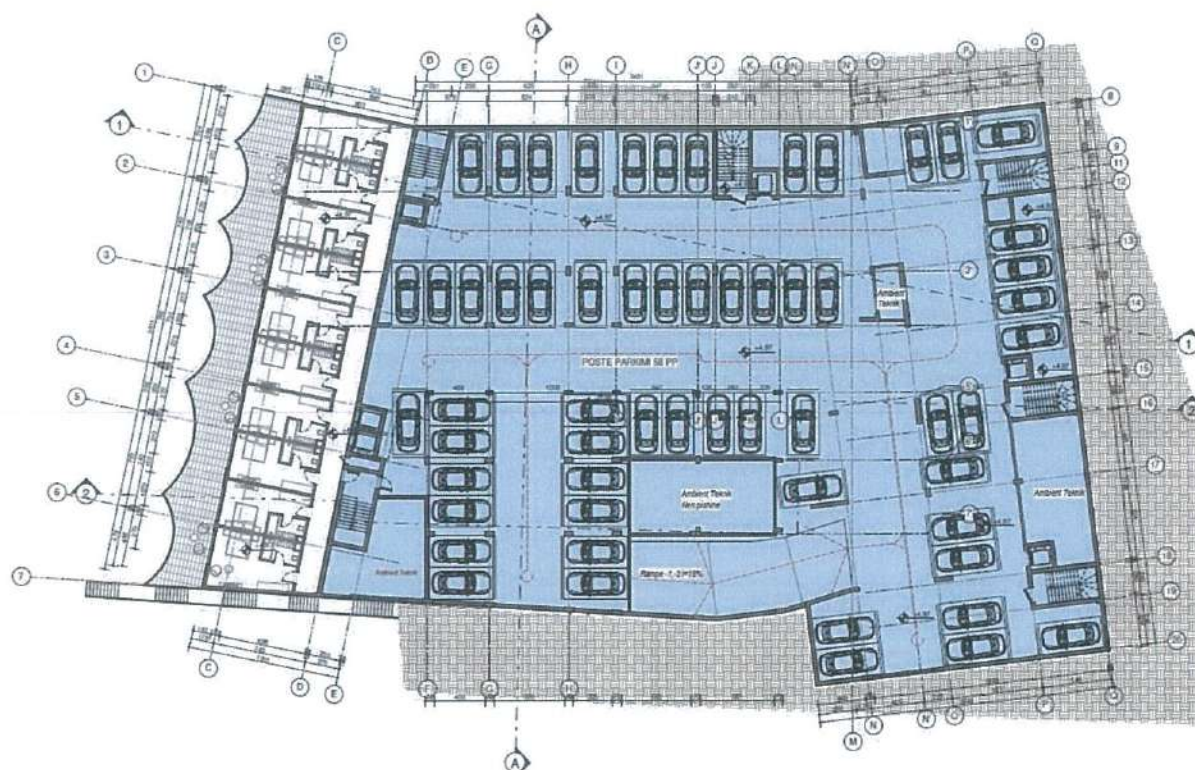


Fig. 18. Plani i katit te dyte te nentokes.

Elementët e emergjencave.

Shkallët antizjarr të hotelit (4 kate Hotel 1 shkalle 3 ashensor) shkojnë nga kati përdhe deri në tarracë. Gjithashtu shkallët antizjarr të objektit rezidencial 1 (3 kate Ob. Rezidencial 1-1 kafaz shkalle ashensor) shkojnë nga kati përdhe deri në tarracë ndërsa objektet rezidenciale 2 dhe 3 janë projektuar për të shfrytëzuar të njëjtat grupe shkallë ashensor (4 kate Ob.Rezidencial 3-3 kafaze shkallë ashensorë). Në katet nëntokë janë pozicionuar dhe ambientet ndihmëse në shërbim të hotelit, banimit dhe ambienteve teknike të mekanikës, pompave të ujit dhe funksione të tjera. Kabina elektrike është përcaktuar në katin përdhe të objektit të banimit.



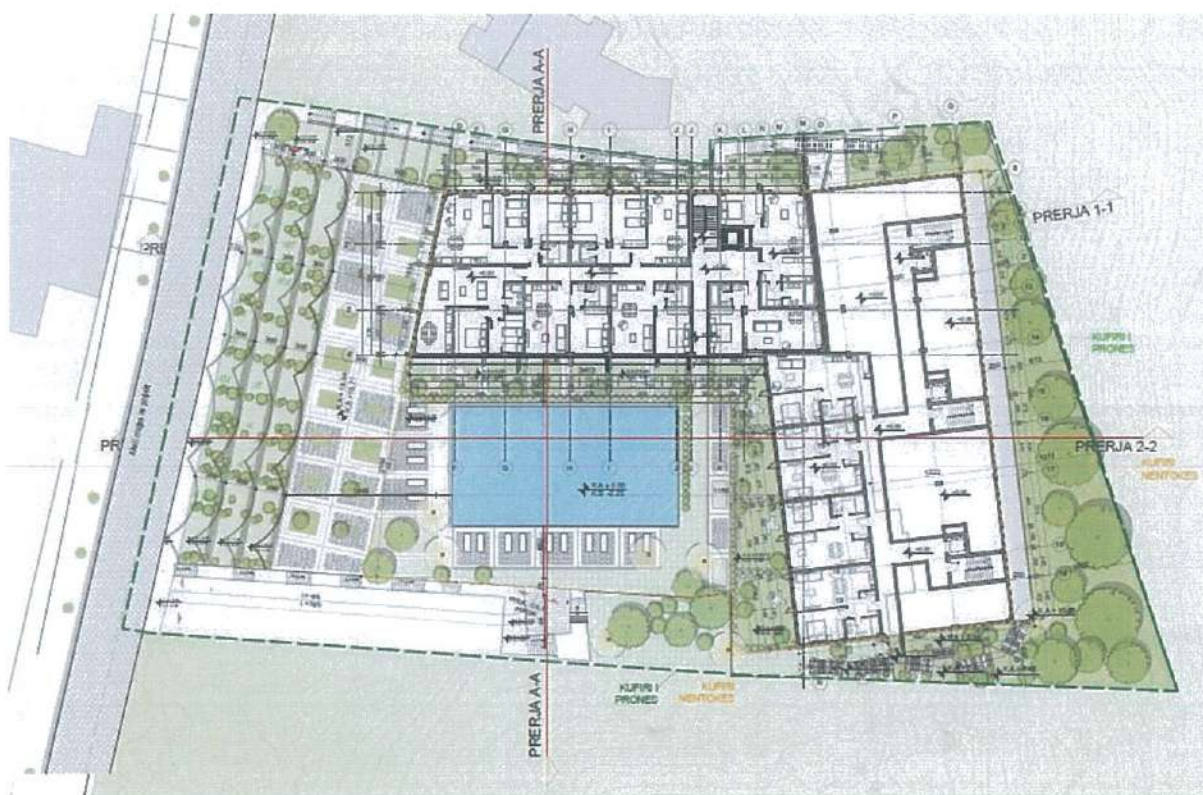


Fig. 19. Plansistemi i objektit.

Projekti arkitektonik konsiston në krijimin e një hoteli në nivelin zero (0) të rrugës kryesore Vlorë-Rradhime SH8, struktura akomoduese pritëse 3k dhe 4k. Sistemi organizohet rreth një hapësire kolektive të përbashkët në qendër të kompleksit, e cila shoqërohet me praninë e një pishine (250 m²) që shton cilësinë e jetesës dhe karakterin social të mjedisit nëpërmjet këtyre hapësirave rekreative çlodhëse. Objekti është i orientuar që të ketë të mundur pamje nga deti në çdo hapësirë në të cilën është e mundur.

Projekti i kushton një rendësi të veçantë hapësirës publike, gjysëm-private dhe private. Me anë të niveleve të ndryshme të tarracave dhe lidhjes së tyre me shkallare dhe elemente arkitektonik të gjelbëruar, kërkon të afroje vizitorët e mundshëm dhe turistët që do të bëhen pjesë e eksperiencës në hotel. Me një pishinë panoramike me pamje nga bregdeti, me tarraca në çdo nivel të inkorporuar me terrenin e zonës, projekti merr një vlerë të vecantë në profilin e territorit.

Në kuotën arkitektonike 15.23 m dhe kuotën e sistemit 18.33 m zhvillohen funksionet kryesore publike të projektit. Dy hyrjet e objektit të banimit janë pozicionuar në pjesën e brendshme të sheshit në oborrin e brendshëm me pishinë, të ndara vizualisht dhe funksionalisht me hotelin. Hyrja e hotelit aksesohet direkt nga rruga kryesore në katin përdhe dhe aty gjenden funksionet e para pritëse.



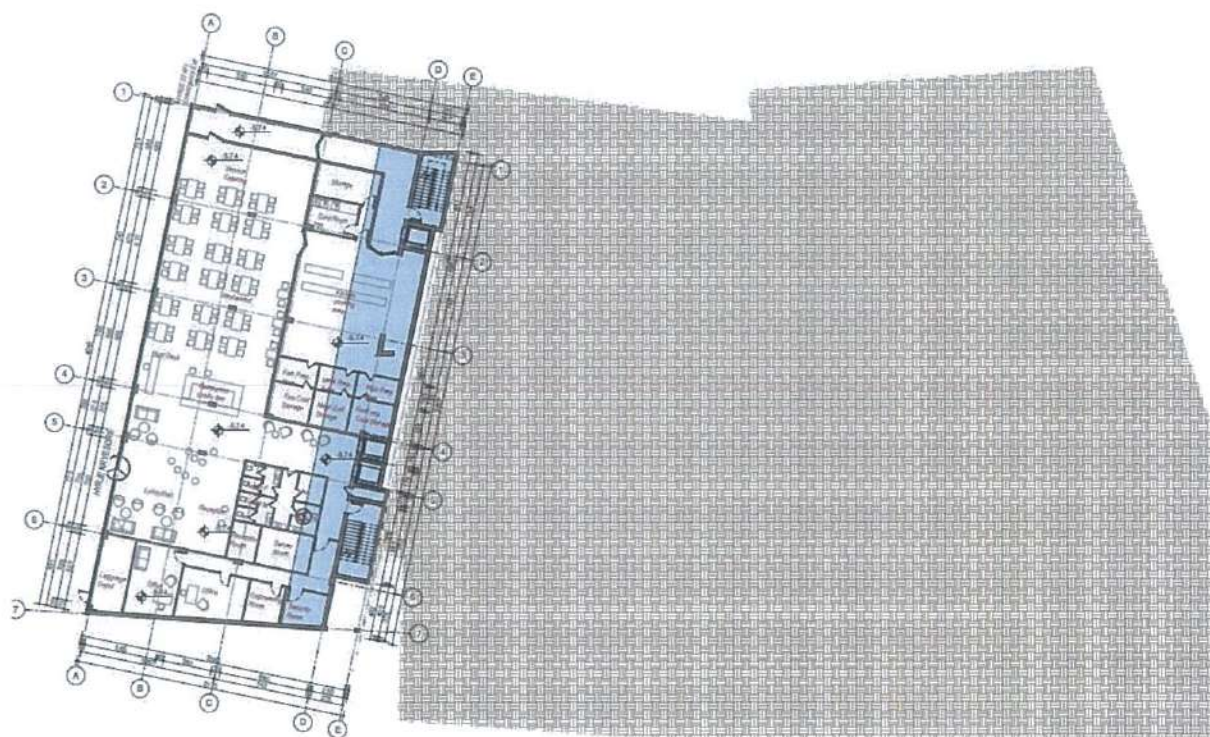


Fig.20. Planimetri kati perdhe, Hoteli. (Zonimi funksional nentoke I paraqitur me hatch bojqiell)



Në objektin e hotelit kemi receptionin, 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 aksesojnë vetëm nivelin e nëntokës, 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.

Hoteli ka në total 30 dhoma, ku përfshihen dhe shërbime si bar/restorant në katin përdhe. Të gjitha dhomat janë projektuar me veranda, ku të gjitha kanë pamje nga deti.

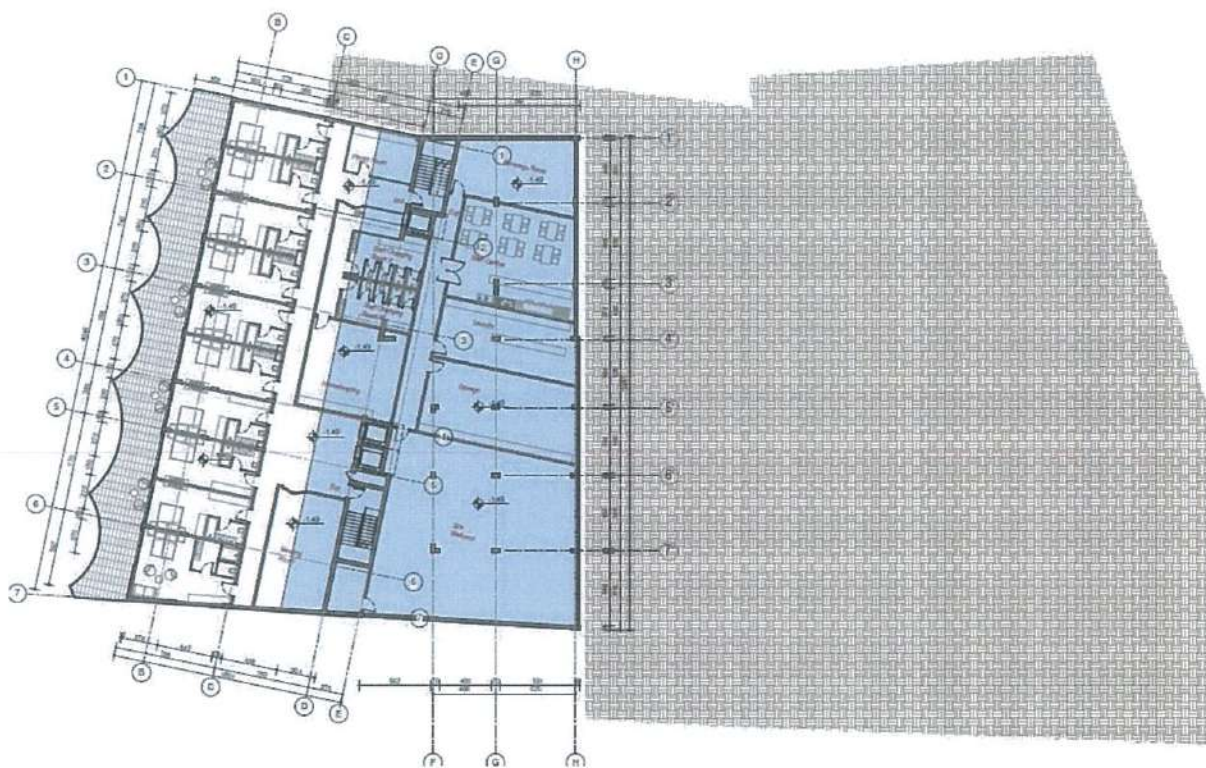


Fig.21. Plani i katit te pare, Hoteli. (Zonimi funksional nentoke i paraqitur me hatch bojqiell)

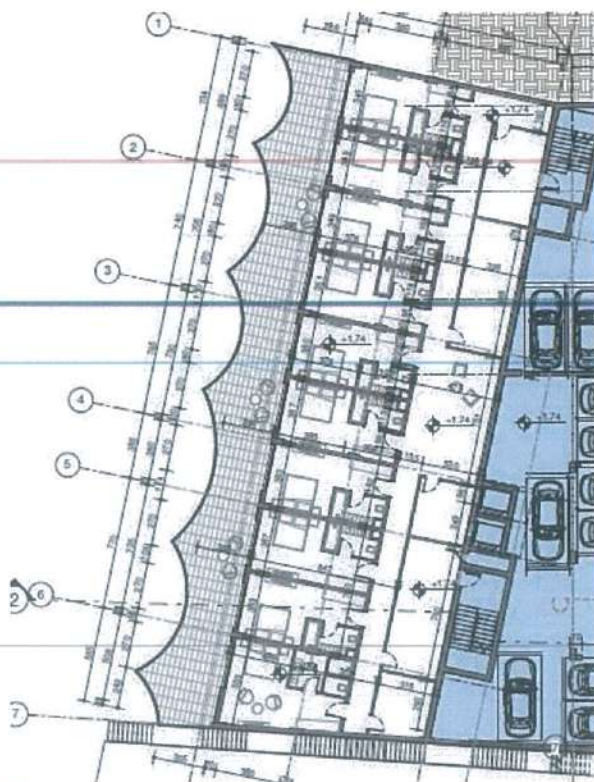


Fig.22 Plani i katit te dyte, Hoteli



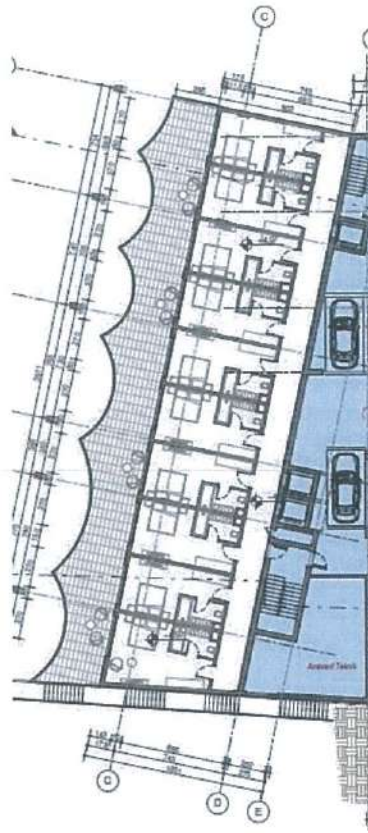


Fig.23. Plani i katit te trete, Hoteli



Fig.24. Plani i kati perdhe, objekti 1 dhe 2, Hoteli (Zonimi funksional n entoke i paraqitur me hatch bojqielli)



Përsa i përket pjesës tjetër të funksioneve turistike akomoduese janë në total janë 55 apartamente nga të cilat 27 apartamente janë të tipologjisë 1+1 dhe 28 apartamente janë tipologji 2+1. Në shumicën e orientimit është pasur kujdes që çdo apartament të ketë të mundur pamjen nga deti. Dy objektet e para zhvillohen në të njëjtin nivel sistemimi në të cilën ndodhet dhe pishina, oborri i sipërm ka një pamje panoramike nga deti. Ndërsa objekti 3 zhvillohet në vazhdimin e terrenit ngjitur pas objektit 2. Të tre objektet e kanë mundësinë e aksesit me shkallë të brëndshme me parkimin dhe ashensorë të dedikuar për secilin. Janë përdorur gjithashtu edhe shkallë të jashtme në sistemim për të bërë të mundur aksesimin në të gjitha nivelet ku duhet të kenë të mundur të aksesojnë pushuesit, objektin.

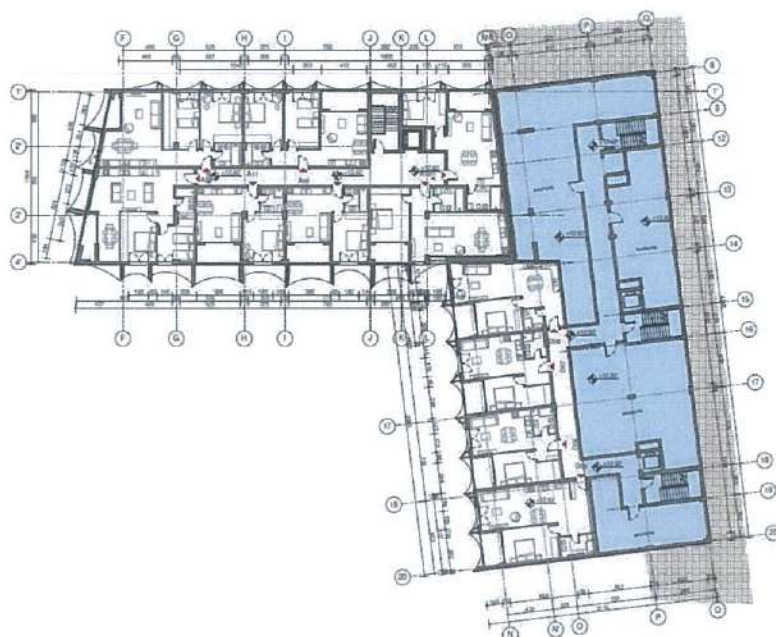


Fig 25. Plani i katit te pare,objekti 1 & 2(Zonimi funksional nentoke i paraqitur me hatch bojqiell)

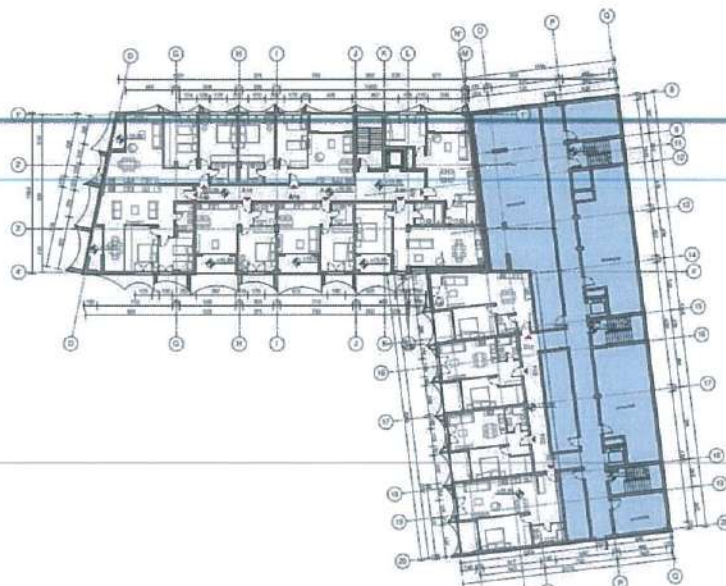


Fig 26. Plani i kati te dyte objekti 1 & 2 (zonimi funksional nentoke i paraqitur me hatch bojqiell)



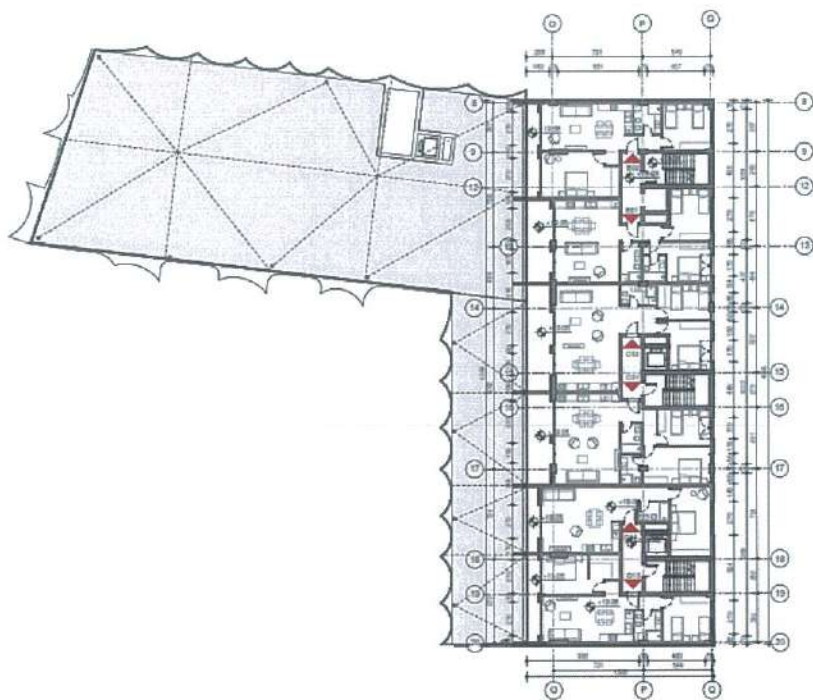


Fig 27. Plani i katit perdhe objekti 3.

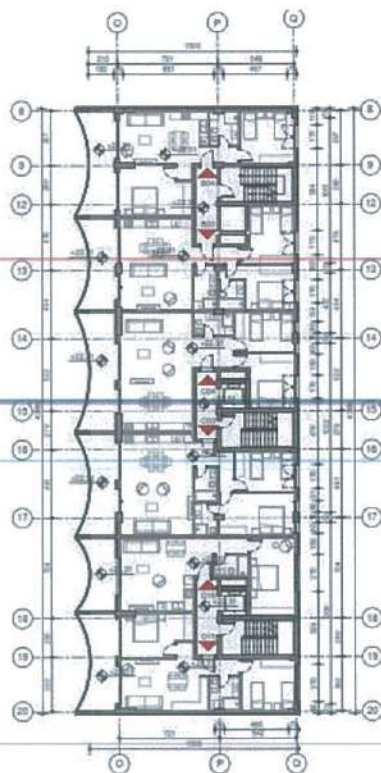


Fig 28. Plani i katit te pare objekti 3.



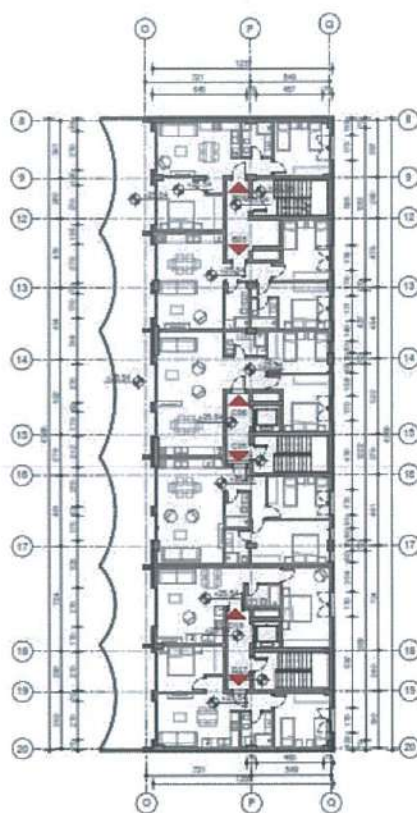


Fig 29. Plani i katit te dyte objekti 3.

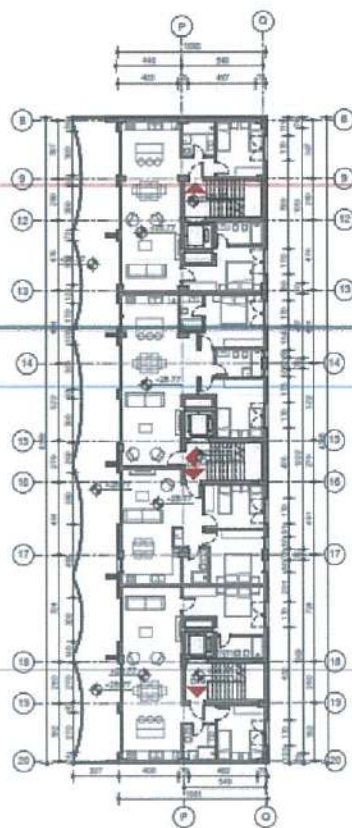


Fig 30. Plani i katit te trete ,objekti 3



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

Fasada e këtij objekti përfaqëson një stil bashkëkohor që kombinon arkitekturën moderne me elementë natyrorë, duke krijuar një lidhje të fortë midis ndërtesës dhe mjedisit përreth. Ndërtesa ka një formë të tarracuar, ku çdo kat ngrihet në mënyrë graduale mbi tjetrin, duke formuar tarraca të mëdha që shfrytëzohen për gjelbërim dhe hapësira rekreative. Tërheqja volumetrike, shkallezimi dhe levizja vizuale e volumeve bëjnë që fasada të jete e gjallë dhe të inkorporohet në një kënd të tillë si një port pritës për çdo vizitor apo kalimtar të rastësishëm në zonë.

Një nga elementët më karakteristikë të fasadës është integrimi i gjelbërimit në çdo nivel. Bimët dhe pemët janë të mbjella në mënyrë të kujdesshme në ballkone dhe tarraca për të ofruar hije, freski dhe një atmosferë të qetë. Ky element i gjelbër kontribuon edhe në përmirësimin e mikroklimës lokale dhe zvogëlon ndikimin vizual të ndërtesës në natyrë.

Materialet e përdorura në fasadë janë të thjeshta, por elegante. Ngjyra bezhë e mureve harmonizohet natyrshëm me ambientin, ndërsa elementet prej xhami sigurojnë dritë natyrale në të gjitha hapësirat e brendshme. Përdorimi i xhamit gjithashtu rrit ndjenjën e hapësirës dhe lidhjes me natyrën, duke mundësuar pamje panoramike dhe të qarta nga çdo dhomë apo ambient.

Në tërësi, kjo fasadë pasqyron një filozofi të arkitekturës së qëndrueshme, ku natyra nuk është vetëm sfond, por pjesë e pandarë e dizajnit arkitektonik.

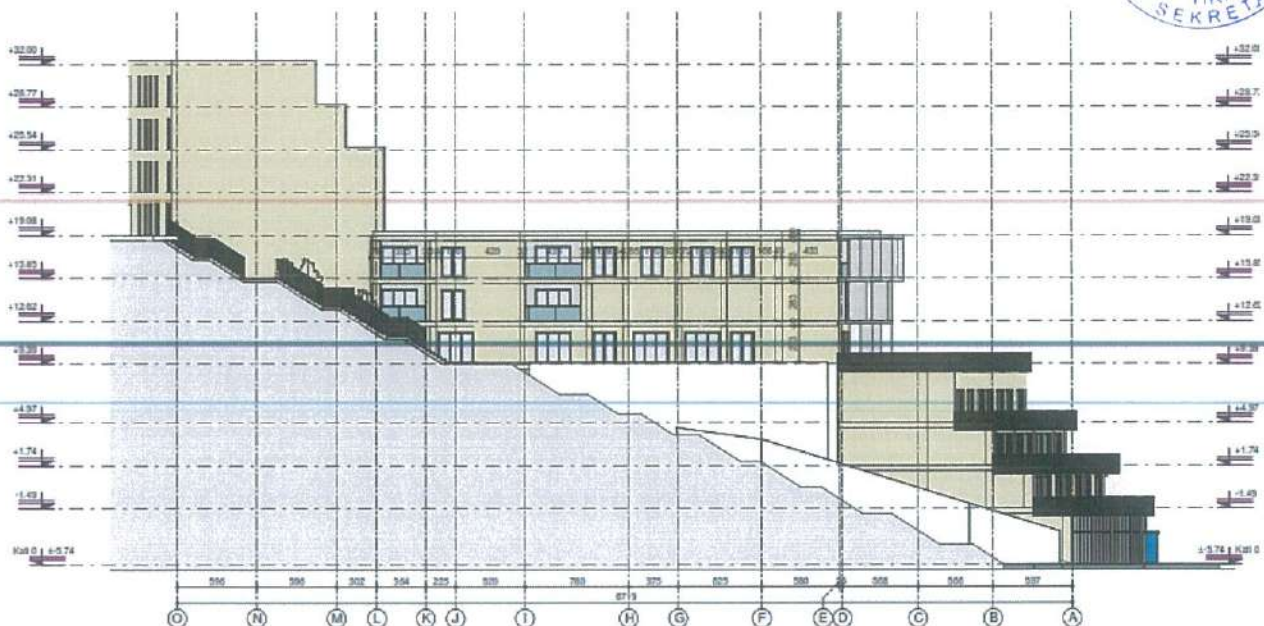


Fig.31. Pamje Veriore



Fig.32. Pamje Jugore

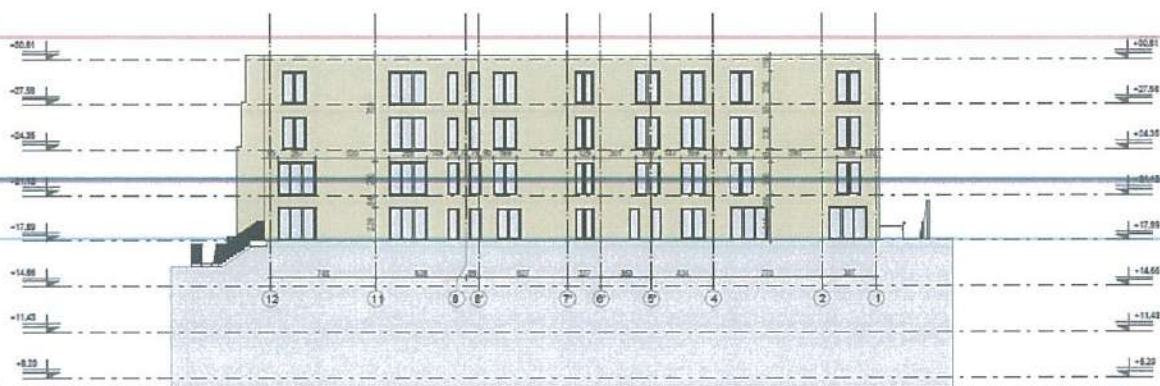


Fig.33. Pamje Perëndimore





Fig.34. Pamje 3-dimensionale e objektit

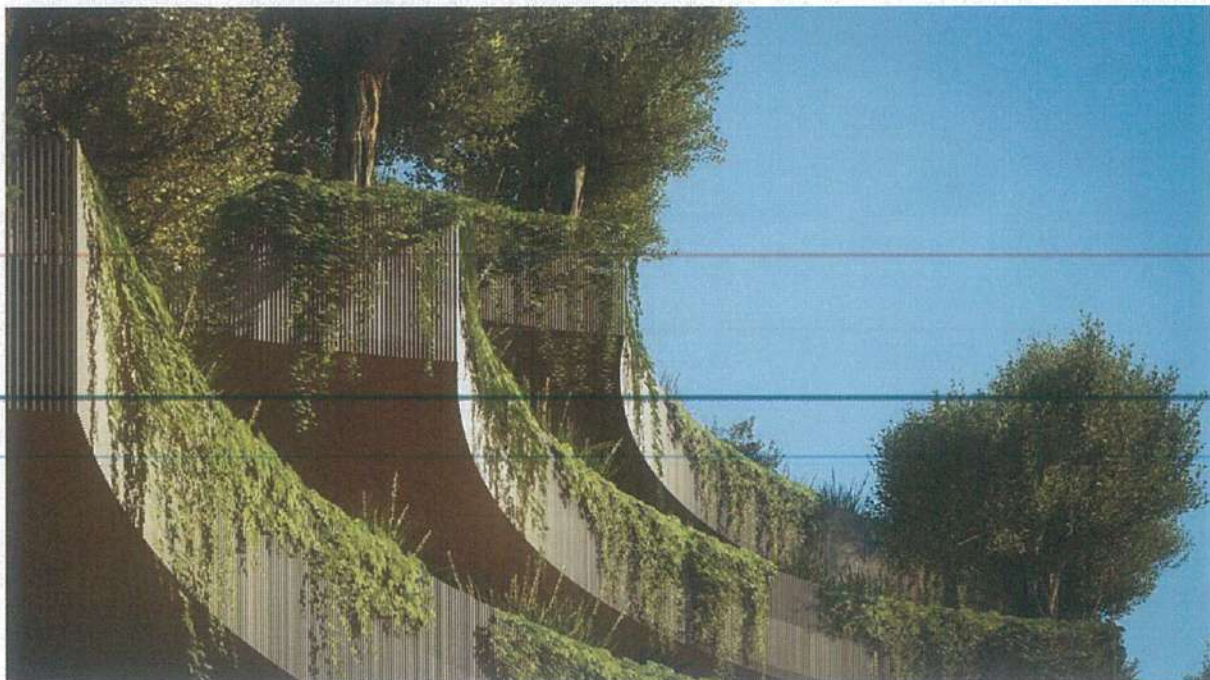


Fig.35. Pamje 3-dimensionale e objektit

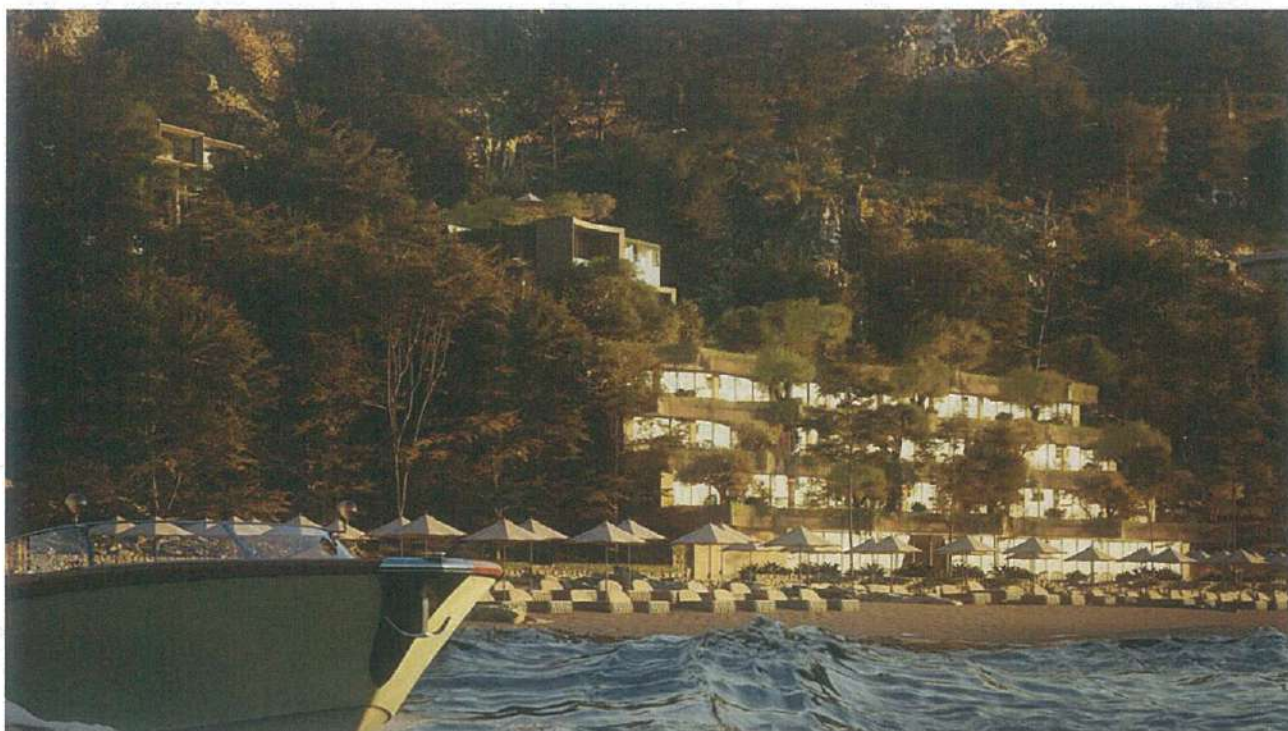


Fig.36. Pamje 3-dimensionale e objektit



Fig.37. Pamje 3-dimensionale e objektit



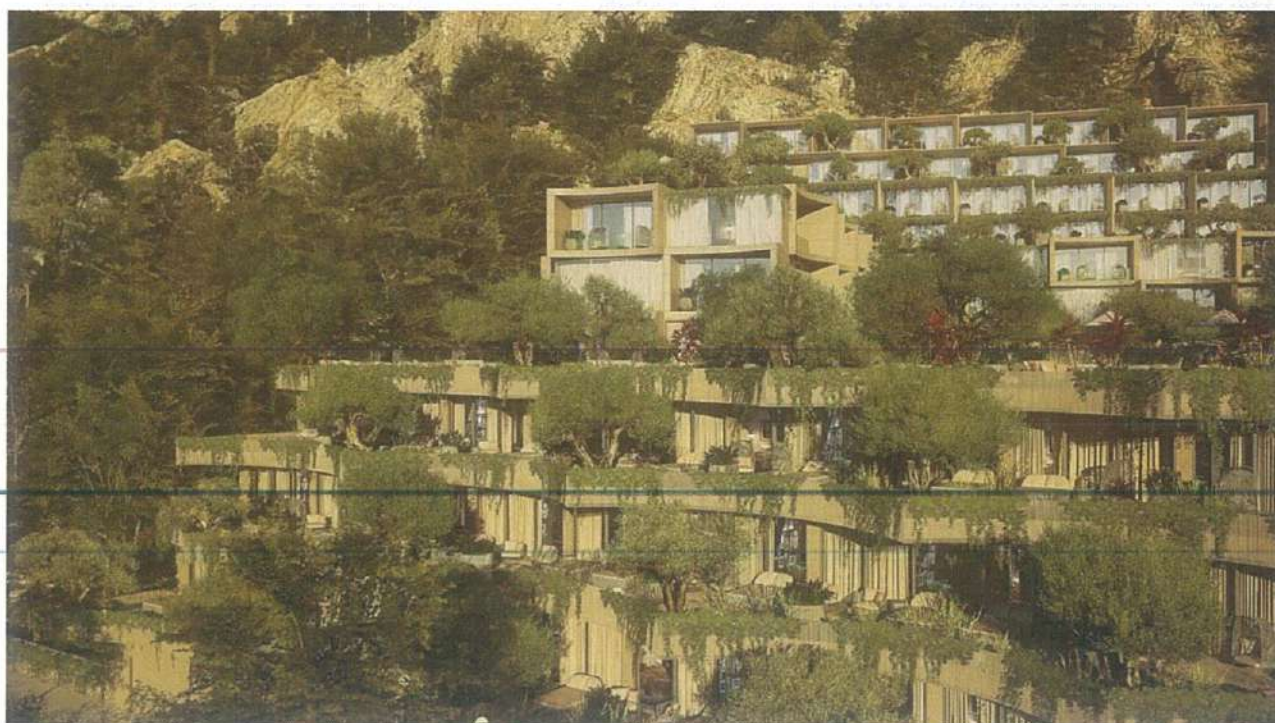


Fig.38,39. Pamje 3-dimensionale e objektit



4.4. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	4470 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim, e zënë nga struktura (gjurma):	2014 m ²
3. Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	6698 m ²
4. Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	6448 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi:	13146 m ²
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHT):	45%
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	52%
8. Intensiteti i ndërtimit (I):	1.5
9. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	14 m
10. Numri maksimal i kateve mbi tokë:	4 kat
11. Numri i kateve nën tokë:	2 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 frymëzimi 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.40. Pamje e sistemit të objektit.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Planvendosja e objektit është në përputhje me treguesit e zhvillimit dhe legjislacionin përkatës, duke ruajtur këto parametra në lidhje me distancat :

Objekti ndodhet 6 m nga struktura ekzistuese 1K për volumin 3K dhe 12.6m nga struktura ekzistuese 2K për volumin 1K.

Distancat dhe kufizimet për objektin :

Veri: 4.6 m nga kufiri i pronës për volumin 4K dhe 5.2m për volumin 1K

Lindje: 4.5m dhe 12.6 m nga kufiri i pronës për volumin 4K

Perëndim: 1.5 m nga kufiri i pronës për volumin 1 K

Jug: 3m nga kufiri i pronës për volumin 3K, 6.1m për volumin 4K dhe 6.9m për volumin

Planvendosja e objektit është projektuar duke marrë në konsideratë parimet e zhvillimit të integruar të parcelës në terësi 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 pjesës Perëndimore të pronës me një rrugë aksesimi 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.

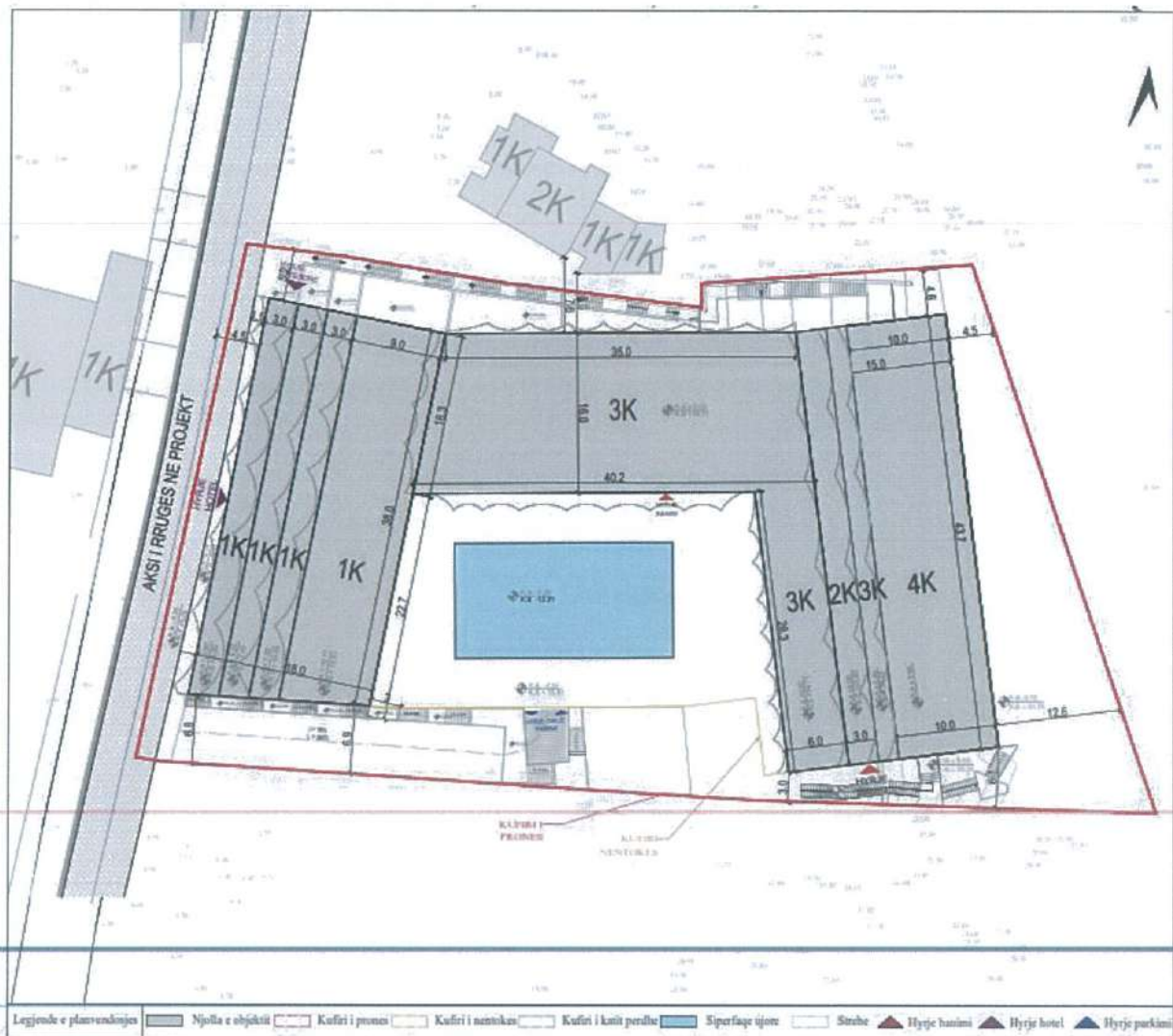


Fig. 41. Plani i vendosjes së struktures.

