



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:  
“STRUKTURA HOTELERIE 1, 2, 3, 9, 11, 13 KATE DHE REZIDENCIALE 1, 2, 13, 15  
KATE MBI TOKË ME 1 KAT PARKIM NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË  
ORIKUM, BASHKIA VLORË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “MARINA  
ORIKUM” sh.p.k.

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I KULTURËS, TURIZMIT DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 22, Datë 18.04.2025



Projektues: Precht + Ltd  
“Studio ABGA” sh.p.k.

Zhvillues: “Marina Orikum” sh.p.k.



## TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

### 1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

### 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

- 2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së
- 2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

- 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara
- 4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
- 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
- 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

### 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

- 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



## 1. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

### 1.1 Baza Ligjore

- Ligji 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” miratuar më datë 31.07.2014 (i ndryshuar).
- Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 408, datë 13.05.2015 është miratuar “Rregullorja e zhvillimit të territorit”, (e ndryshuar)
- “Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vlorë” miratuar me vendim të KKT-së nr. 1, datë 16.10.2017(i rishikuar).

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Prona ndodhet në qytetin e Orikut, në pjesën jugore të Gjirit të Vlorës, një zonë me rëndësi të veçantë strategjike dhe turistike përgjatë Rivierës Shqiptare. Pozicioni i saj është i privilegjuar, duke qenë vetëm pak metra larg vijës ujore dhe në afërsi të drejtpërdrejtë me Portin e Jahteve të Orikut (Orikum Marina), një infrastrukturë detare moderne që synon të kthehet në një nga qendrat kryesore të lundrimit sportiv dhe turizmit elitare në vend.

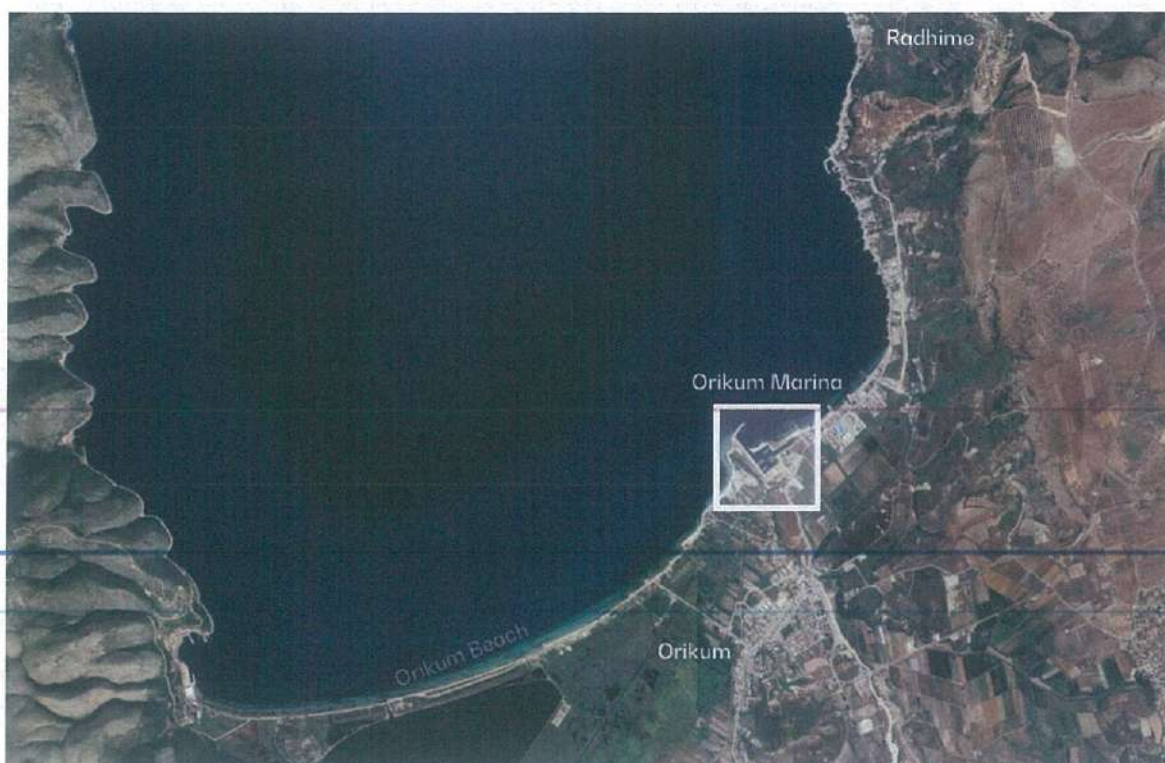


Fig. 1. Vendodhja e pronës në lidhje me qytetin e Orikut

Zona e Orikut karakterizohet nga një peizazh natyror i pasur, me detin Adriatik nga njëra anë dhe vargmalet e Karaburunit në prapavijë, duke krijuar një panoramë të veçantë dhe një mjedis atraktiv për zhvillime turistike dhe rezidenciale. Përveç potencialit peizazhist, Orikumi ka një rëndësi historike dhe kulturore, pasi ndodhet pranë Parkut Arkeologjik të Orikut dhe afër zonave të mbrojtura të Parkut Kombëtar të Llogarasë dhe Parkut Detar Karaburun-Sazan. Ky kontekst e



forcon vlerën e territorit si pjesë e një destinacioni që ndërthur natyrën, kulturën dhe turizmin elitë.

Aksesueshmëria e pronës është një tjetër element thelbësor që ndikon në potencialin e saj zhvillimor. Nga njëra anë, ajo lidhet drejtpërdrejt me rrugën hyrëse të Orikumit, ndërsa nga ana tjetër ka dalje të menjëhershme drejt marinës së jahteve, duke garantuar një qasje të integruar si nga rrjeti rrugor, ashtu edhe nga ai detar. Një faktor strategjik shtesë është edhe afërsia me aeroportin e ri të Vlorës, i cili ndodhet në një distancë të shkurtër dhe që pritet të shërbejë si portë kryesore hyrëse për turizmin ndërkombëtar në jug të Shqipërisë.

Parcela ka një konfigurim të parregullt, por që shfrytëzon avantazhin e dy daljeve të saj, njëra drejt rrugës kryesore dhe tjetra drejt portit të jahteve, duke lejuar konceptime fleksibël të zhvillimit dhe organizimit hapësinor. Ky pozicion krijon mundësinë për ndërthurjen e volumetrisë arkitektonike me hapësira publike dhe rekreative, duke garantuar shfrytëzim maksimal të pamjeve panoramike dhe lidhjes së drejtpërdrejtë me detin.



Fig. 2. Evidentimi i sheshit.



## 2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

### 2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Prona ndodhet në njësitë strukturore OR.UB.5.1625, OR.UB.5.1473 dhe OR.UB.5.809



**Fig 3.** Fragment nga harta e njësive strukturore të propozuara sipas PPV-së së Bashkisë Vlorë

Njësia strukturore: OR.UB.5.809

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Bashkia              | Vlorë                                      |
| Njesia               | OR.UB.5.809                                |
| Sistemi              | UB Urban                                   |
| Kategoria 1          | S.Shërbime                                 |
| Kategoria 2          | -                                          |
| Kategoria 3          | -                                          |
| Kategoria 4          | -                                          |
| Lartësia në kate     | 5                                          |
| Lartësia në metra    | 20                                         |
| PDV                  | JO                                         |
| Intensiteti          | 1.5                                        |
| KSHT                 | 50%                                        |
| Përdorime të lejuara | S.4_Shërbime Plazhi (Bar, Kafe, Restorant) |
|                      | A.5_Zona me shtëpi të dyta                 |
| Siperfaqe (ha)       | 0.35                                       |



Njësia strukturore: OR.UB.5.1473

|                      |                                        |
|----------------------|----------------------------------------|
| Bashkia              | Vlorë                                  |
| Njësia               | OR.UB.5.1473                           |
| Sistemi              | UB_Urban                               |
| Kategoria 1          | SHA.Aktivitetet Shoqërore dhe Argetimi |
| Kategoria 2          | -                                      |
| Kategoria 3          | -                                      |
| Kategoria 4          | -                                      |
| Lartësia në kate     | 2                                      |
| Lartësia në metra    | 0                                      |
| PDV                  | JO                                     |
| Intensiteti          | 0.05                                   |
| KSHT                 | 5%                                     |
| Përdorime të lejuara | AR_Aktivitetet sociale dhe rekreative  |
| Sipërfaqe (ha)       | 0.99                                   |

Njësia strukturore: OR.UB.5.1625

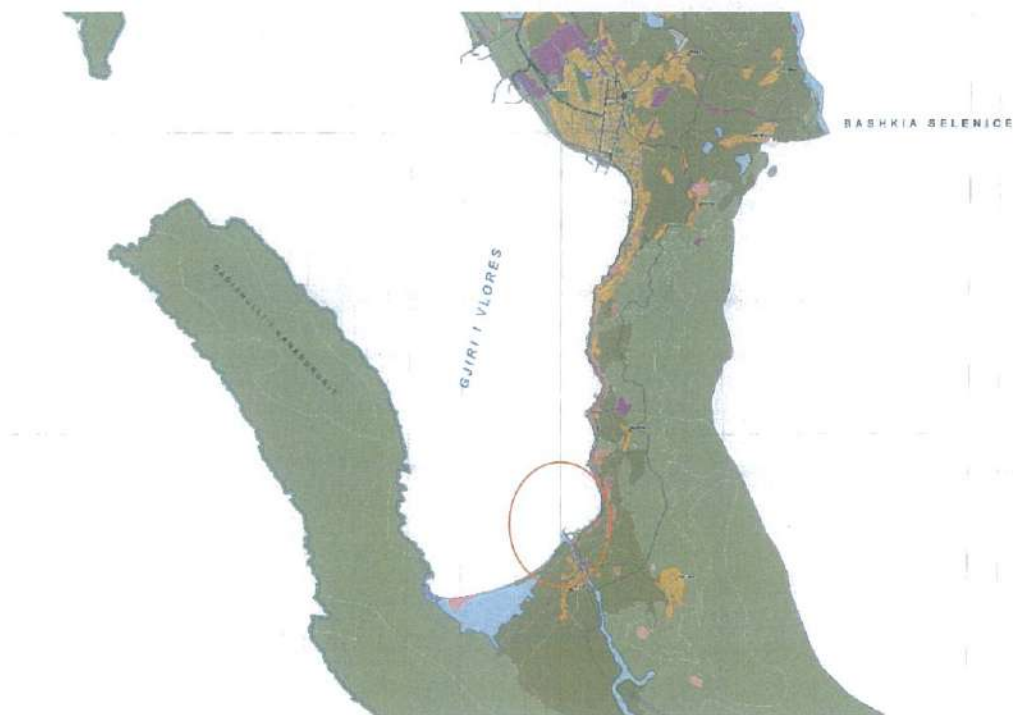
|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Bashkia              | Vlorë                                      |
| Njësia               | OR.UB.5.165                                |
| Sistemi              | UB_Urban                                   |
| Kategoria 1          | SHA.Aktivitetet Shoqërore dhe Argetimi     |
| Kategoria 2          | -                                          |
| Kategoria 3          | -                                          |
| Kategoria 4          | -                                          |
| Lartësia në kate     | 0                                          |
| Lartësia në metra    | 0                                          |
| PDV                  | JO                                         |
| Intensiteti          | 0                                          |
| KSHT                 | 0%                                         |
| Përdorime të lejuara | S.4_Shërbime Plazhi (Bar, Kafe, Restorant) |
| Sipërfaqe (ha)       | 0.46                                       |

Prona shtrihet në tre njësi strukturore me parametra të ndryshëm zhvillimi. Njësia OR.UB.5.809 (0.35 ha) është më dinamike, me intensitet 1.5, koeficient shfrytëzimi 50% dhe lartësi deri në 5 kate, duke lejuar ndërtime shërbimesh si bare, kafene dhe restorante pranë bregdetit. Njësia OR.UB.5.1473 (0.99 ha) ka karakter më të kufizuar, me intensitet 0.05 dhe KSHT 5%, duke u destinuar kryesisht për aktivitete sociale dhe rekreative në ndërhyrje me shkallë të vogël ndërtimi. Ndërsa njësia OR.UB.5.1625 (0.46 ha) nuk parashikon ndërtim të qëndrueshëm (intensitet dhe KSHT 0%), por lejon struktura të lehta shërbimesh plazhi, të integruara me hapësirën natyrore. Ky kombinim i njësive krijon një ekuilibër midis volumetrisë së ndërtueshme dhe hapësirave publike e rekreative, duke i dhënë pronës potencial të qartë për zhvillime turistike dhe multifunkionale në harmoni me peizazhin bregdetar.

Duke u bazuar në nenin 34 të VKM-së 408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit"(e ndryshuar), parametrat e zhvillimit për projektin e propozuar do të përcaktohen në këtë rregullore.



## 2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV-së për zonën në zhvillim



### Legjendë

#### Qendrat e Banuara

- Qendër urbane parrociale
- Qendër urbane terciare
- Qendër lokale e specializuar
- Qendër Lokale
- Lokalitete

#### Ndarja Administrative

- Vije Dregdetare
- Kufi Bashkiak
- Vija e Gjellbert
- Vija Blu
- Ndërtesat e azhurnuata
- Izolime

#### Hekurudha

#### Rrjeti Rrugor

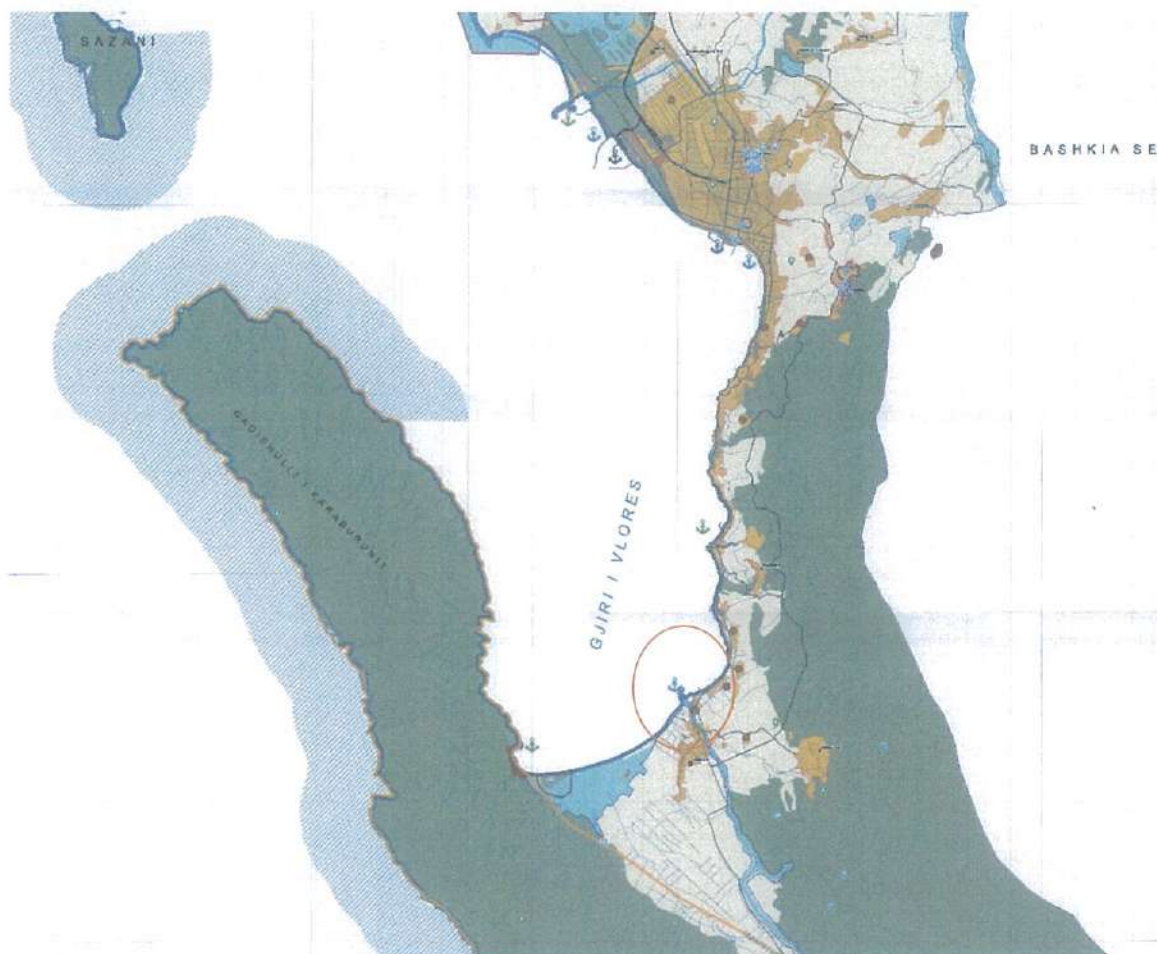
- B. Rrugë Interurbane Kryesore
- C. Rrugë Interurbane Dytësore
- D. Rrugë Urbane Kryesore
- E. Rrugë Urbane Dytësore
- F. Rrugë Lokale

#### Përdorimi i tokës

- Përdorimi Barim (A)
- Përdorimi Aktivitete sociale dhe rekreative (AR)
- Përdorimi Anahm (AS)
- Përdorimi Institucione (IS)
- Përdorimi Shëndetsh (SH)
- Përdorimi Trashëgimi dhe Monumete kulturs dhe historike (M)
- Përdorimi Shërbime (S)
- Përdorimi Ekonomik dhe Industri (IE)
- Përdorimi Infrastrukturë (IN)
- Përdorimi Bujqësi (B)
- Përdorimi Toka Natyrore (N)
- Përdorimi Ujëna (U)
- Përdorimi i Vepantë (V)
- Përdorimi Zona Ushitare (ZU)

Fig.4. Fragment nga harta e kategorive bazë të përdorimit të tokës sipas PPV-së së Bashkisë Vlorë.





#### Legjende

##### Qendrat e Banuara

- Qendër urbane përcësore
- Qendër urbane terciare
- Qendër lokale e specializuar
- Qendër Lokale
- Lokalizime

##### Hekurudha

##### Rrjeti rrugor

- B. Rrugë Interurbane Kryesore
- C. Rrugë Interurbane Dytësore
- D. Rrugë Urbane Kryesore
- E. Rrugë Urbane Dytësore
- F. Rrugë Lokale
- Vija Blu
- Vija e Gjelberti
- Ndertesat
- Lumenjtë
- Izopse

##### Sistemet territoriale

- Sistemi bujqësor (B)
- Sistemi infrastrukturor (IN)
- Sistemi natyror (N)
- Sistemi ujor (U)
- Sistemi urban (UB)
- Evidencimi i pikave te ndryshimit

##### Zonat e Rendesise Kombetare

- ⚓ Porti Energjetik
- ⚓ Porti peshkimesi
- ⚓ Porti Kryesor
- ⚓ Marina
- ✈ Aeroporti
- 🏛 Monumente Kulture (Kategoria I)
- 🌿 Monumente Natyrore
- 🏛 Zona Arkeologjike "A"
- 🏛 Zona Arkeologjike "B"
- 🏛 Zona e mbrojtur e Kanines
- 🏛 Qendra Historike e Kanines
- 🏛 Zona e Mbrojtur e Manastirit te Zvernecit
- 🏛 Kalaja e Triportit
- 🏛 Parku Kombetar Logara
- 🏛 Parku Arkeologjik i Orkunut
- 🏛 Rezervati Natyror i Menashuar Karaburun
- 🏛 Parku Kombetar Logara
- 🏛 Peshasti i mbrojtur "Vjose-Narta"
- 🏛 Zona e mbrojtur Sazan-Karaburun
- 🏛 Drezit Bregdetar
- 🏛 Landfrit Sheriathe
- 🏛 Implant i trajtimt te ujrave te ndotura (Vjose-Orkunut)
- 🏛 Zona Ushtrake Pashaliman/Bestrove

DETI JON

Tabela 1 Ndërja e territorit sipas pesë sistemeve territoriale

| Sistemet Territoriale   | Sip. (ha)           | Novozela | Shashkof | Qendër  | Vloër    | Orkunut  | Total    | Ndëryshimi në % |
|-------------------------|---------------------|----------|----------|---------|----------|----------|----------|-----------------|
| Sistemi Urban           | Ekzistuese 558.69   | 171.25   | 539.57   | 1286.71 | 426.62   | 2768.8   | 2768.8   | 12.43%          |
|                         | E propozuar 572.83  | 184.88   | 682.59   | 1410.34 | 451.72   | 3112.36  | 3112.36  |                 |
| Sistemi Natyror         | Ekzistuese 3120.5   | 856.14   | 1851.5   | 281.24  | 29457.16 | 95866.54 | 95866.54 | 0.27%           |
|                         | E propozuar 3241.65 | 849.02   | 1636.74  | 365.86  | 29473.25 | 95464.52 | 95464.52 | (-0.07%)        |
| Sistemi Bujqësor        | Ekzistuese 2407.39  | 2739.03  | 4609.21  | 1359.05 | 3708.91  | 18823.6  | 18823.6  | -1.87%          |
|                         | E propozuar 2254.10 | 2725.41  | 4449.03  | 1133.54 | 3244.62  | 18816.7  | 18816.7  | (-3.28%)        |
| Sistemi Ujor            | Ekzistuese 5374.91  | 247.65   | 626.68   | 3.83    | 417.39   | 6670.46  | 6670.46  | 2.05%           |
|                         | E propozuar 5374.91 | 247.65   | 696.68   | 3.83    | 417.39   | 6740.46  | 6740.46  |                 |
| Sistemi Infrastrukturor | Ekzistuese 372.61   | 0        | 93.83    | 240.13  | 76.87    | 798.34   | 798.34   | 6.14%           |
|                         | E propozuar 372.61  | 0.07     | 114.56   | 263.39  | 85.97    | 896.6    | 896.6    |                 |

Fig.5. Fragment nga harta e sistemeve territoriale sipas PPV-së së Bashkisë Vlorë.



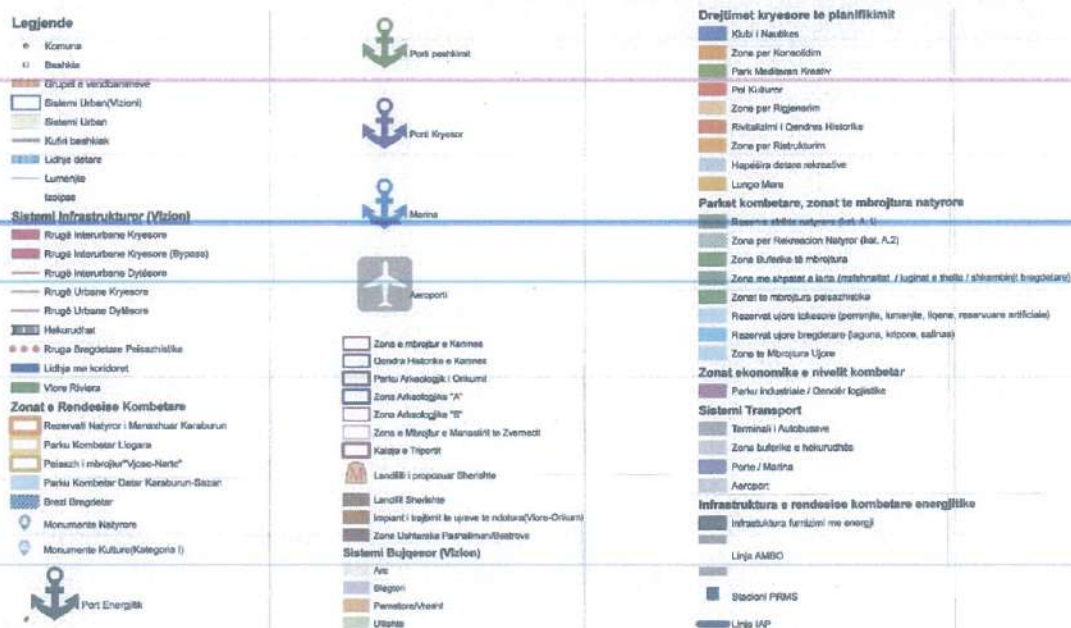
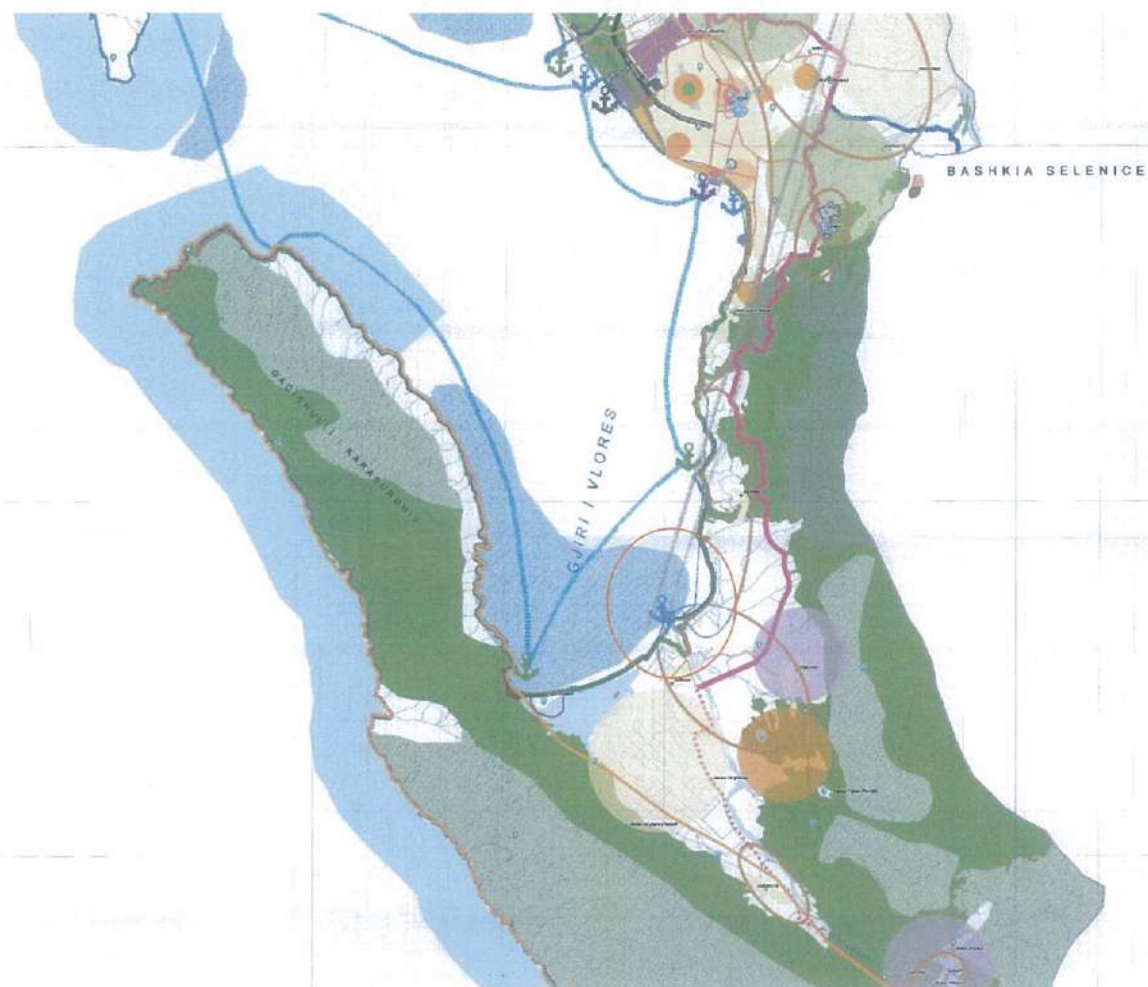
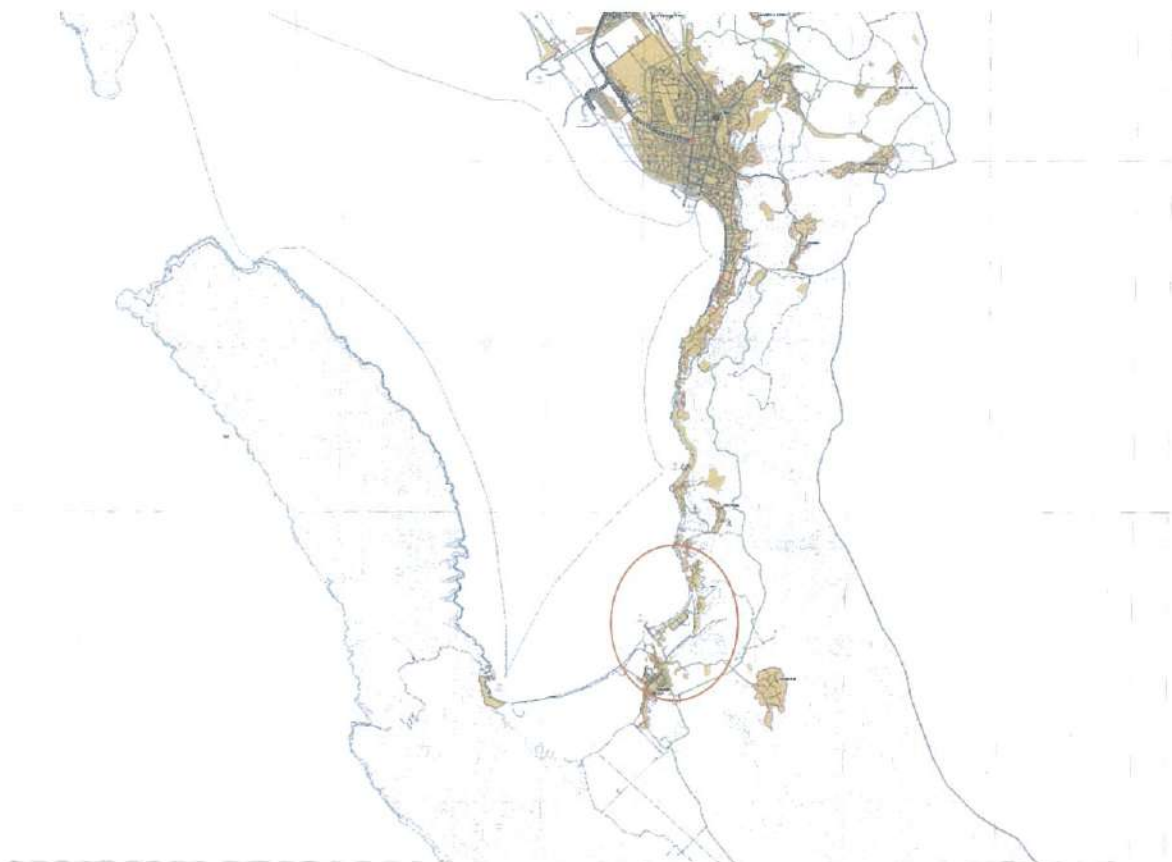


Fig.6. Fragment nga harta e vizionit strategjik sipas PPV-së së Bashkisë Vlorë.





### Legjende

#### Vendbanimet

- Qender urbane përcore
- Qender urbane terciare
- Qender lokale e specializuar
- Qender Lokale
- Lokalitete

#### Ndarja Administrative

- Vje Brugdetare
- Kufi Bashkiak
- Vje e Gjellbert
- Nderesat e azhromuara
- Sistemi Urban
- Izolpse

- ✈️ Aeroporti
- Terminali i autobusave
- ⚓ Port detar
- xxxxx Hekurudha

#### Rruge Ekzistuese

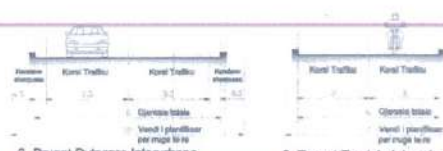
- B. Rrugë Interurbane Kryesore
- C. Rrugë Interurbane Dytësore
- D. Rrugë Urbane Kryesore
- E. Rrugë Urbane Dytësore
- F. Rrugë Lokale

#### Rrugët e propozuara

- C. Rrugë Interurbane Dytësore
- D. Rrugë Urbane Kryesore
- E. Rrugë Urbane Dytësore
- F. Rrugë Lokale



1. Rrugët Kryesore Interurbane



2. Rrugët Dytësore Interurbane

3. Rrugët Terciare Interurbane



4. Rrugët Kryesore Urbane



5. Rrugët Dytësore Urbane



6. Rrugët Lokale Urbane

Fig.7. Fragment nga harta e infrastrukturës së tra sipas PPV-së së Bashkisë Vlorë.



### 3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Prona ka sipërfaqe totale 14 410 m<sup>2</sup>, ndodhet në zonën kadastrale Z.K. 2832 dhe përbëhet nga dy pasuri të regjistruara me nr. 24/23 dhe 24/26.

Ajo kufizohet: në veri me vijën bregdetare të Orikumit, pjesë e zgjatimit të shëtitores “Lungomare Vlorë–Orikum”; në lindje me parcela private me ndërtime 1–2 kate; në perëndim me prona private të zhvilluara me banim rreth 4 kate; dhe në jug me rrugën Vlorë–Orikum, e parashikuar për zgjerim sipas PPV-së së Bashkisë Vlorë.

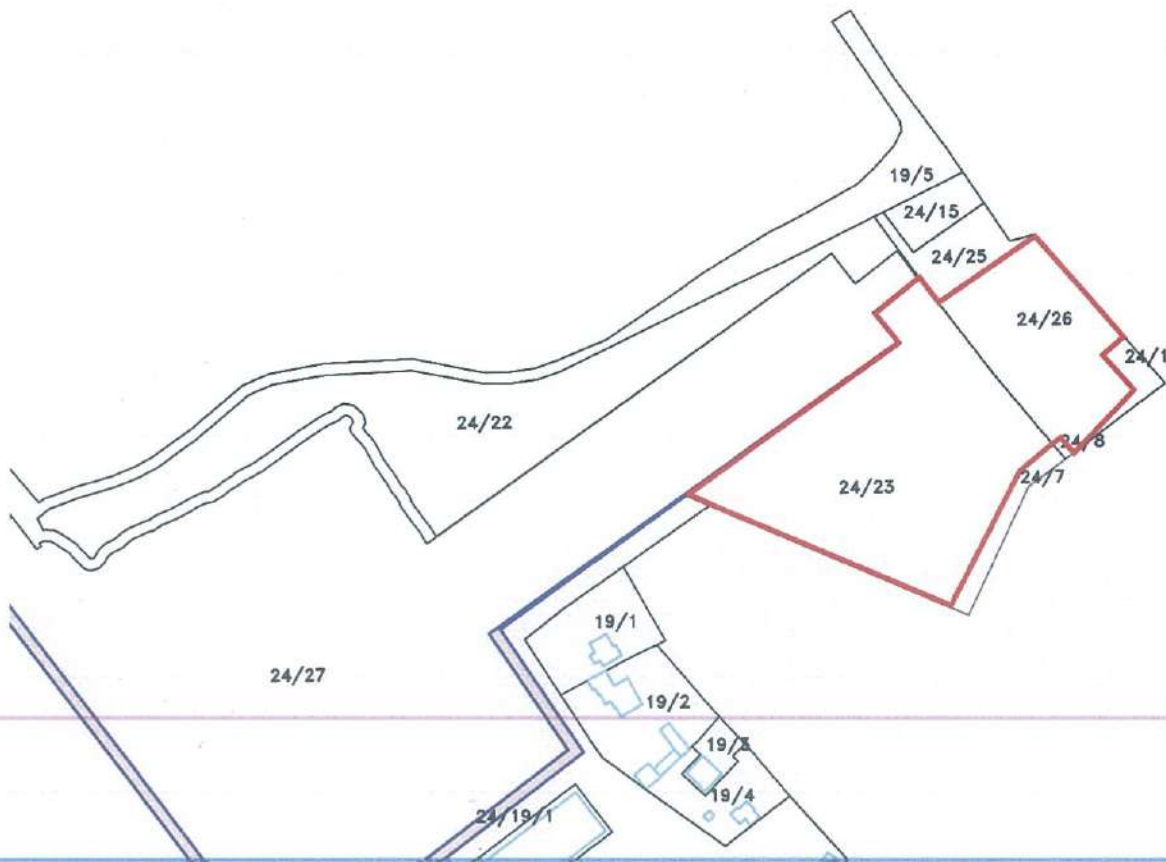


Fig 8. Fragment nga harta e pronësisë.

Territori është i karakterizuar nga një reliev pothuaj i sheshtë, gjë që përbën një avantazh të rëndësishëm për zhvillimin e ardhshëm, pasi lejon ndërhyrje më të lehta ndërtimore dhe minimizon nevojën për punime të theksuara të terrenit. Kjo natyrë e butë e topografisë mundëson gjithashtu një organizim të qartë dhe funksional të hapësirave arkitektonike dhe urbanistike.

Nga pikëpamja e pozicionit, prona gëzon një afërsi të menjëhershme me rrugën hyrëse të Orikumit, duke siguruar lidhje direkte me qytetin dhe me rrjetin rrugor kombëtar. Nga ana tjetër, kufiri lindor i saj lidhet ngushtë me Portin e Jahteve të Orikumit, duke krijuar një marrëdhënie të drejtpërdrejtë mes territorit dhe infrastrukturës detare të zonës. Ky kontakt i dyfishtë – me rrugën dhe me portin – e vendos pronën në një nyje të rëndësishme të mobilitetit dhe i shton vlerën si pjesë integruese e zhvillimeve të ardhshme urbane dhe turistike të Orikumit.



Në territorin e pronës nuk ka ndërtime ekzistuese, çka e bën atë një sipërfaqe të pastër dhe të paprekur, të gatshme për t'u konceptuar arkitektonikisht pa kufizime nga struktura të mëparshme. Ky fakt ofron një liri të plotë krijimi dhe lejon zhvillimin e një vizioni të ri urbanistik në përputhje me potencialin e zonës.

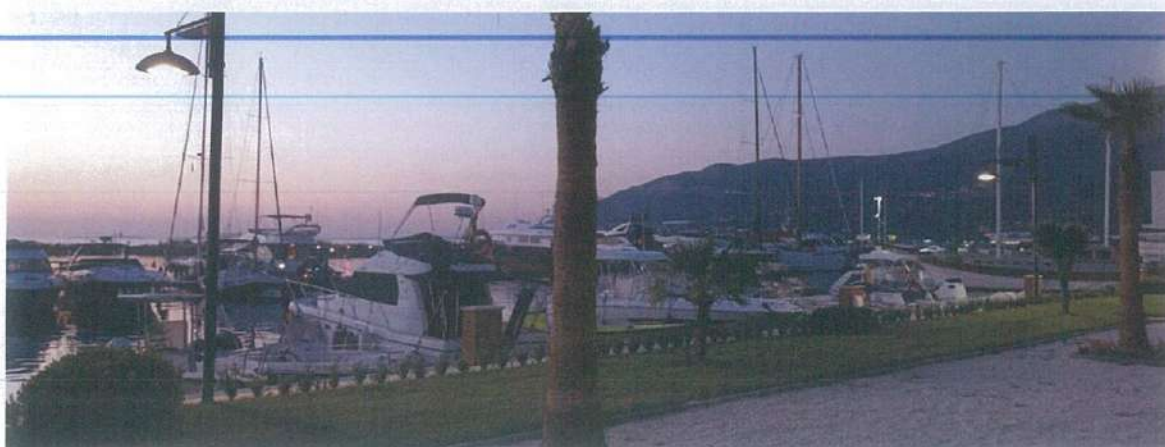
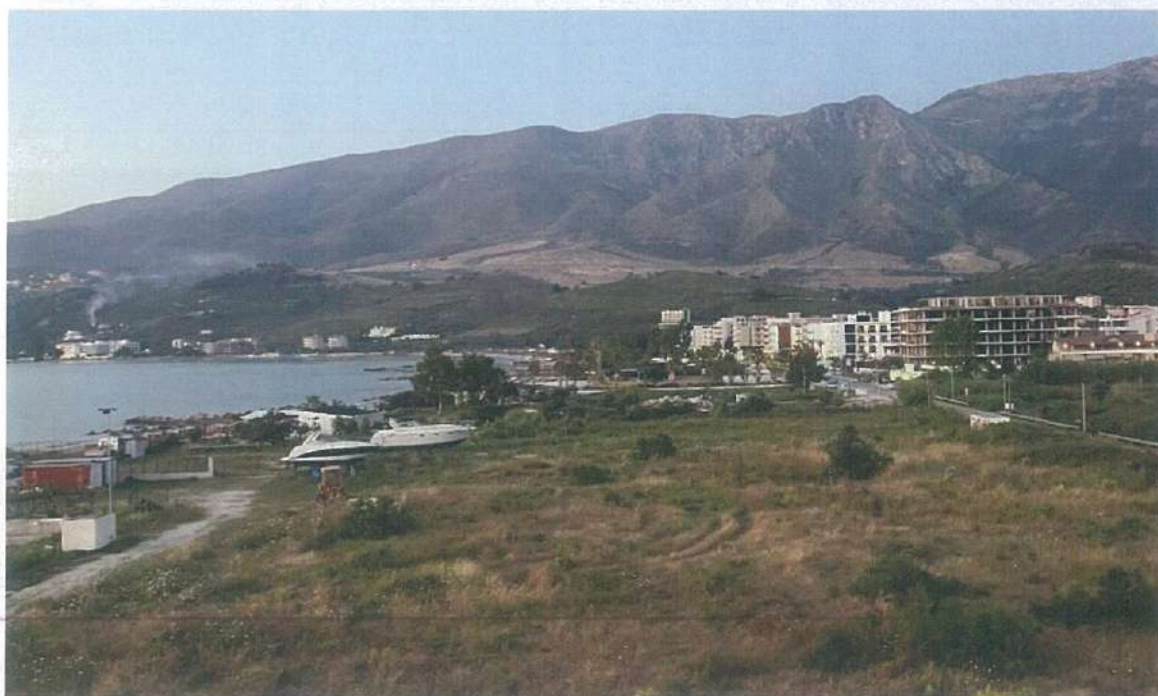
Kushtet klimatike të Orikumit janë tipike mesdhetare, me verë të nxehtë dhe të thatë dhe dimër të butë, gjë që krijon një mjedis të favorshëm për funksione turistike dhe rekreative gjatë pjesës më të madhe të vitit. Pozicioni bregdetar dhe orientimi i hapur drejt gjirit sigurojnë gjithashtu ndriçim të bollshëm natyror dhe ventilim natyral, elementë të rëndësishëm për cilësinë e jetesës dhe për konceptet e arkitekturës së qëndrueshme.

Në këtë kuadër, kombinimi i terrenit të sheshtë, afërsisë me rrugën dhe portin dhe kushteve të favorshme klimatike, e bën pronën një territor me potencial të lartë zhvillimor. Ajo përfaqëson një hapësirë të pastër mbi të cilën mund të ngrihen struktura dhe funksione të reja, në harmoni me natyrën dhe me vizionin turistik të Orikumit si një destinacion elitare në Rivierën Shqiptare.



**Fig. 9.** Hartë e rilevimit topografik & ortofoto



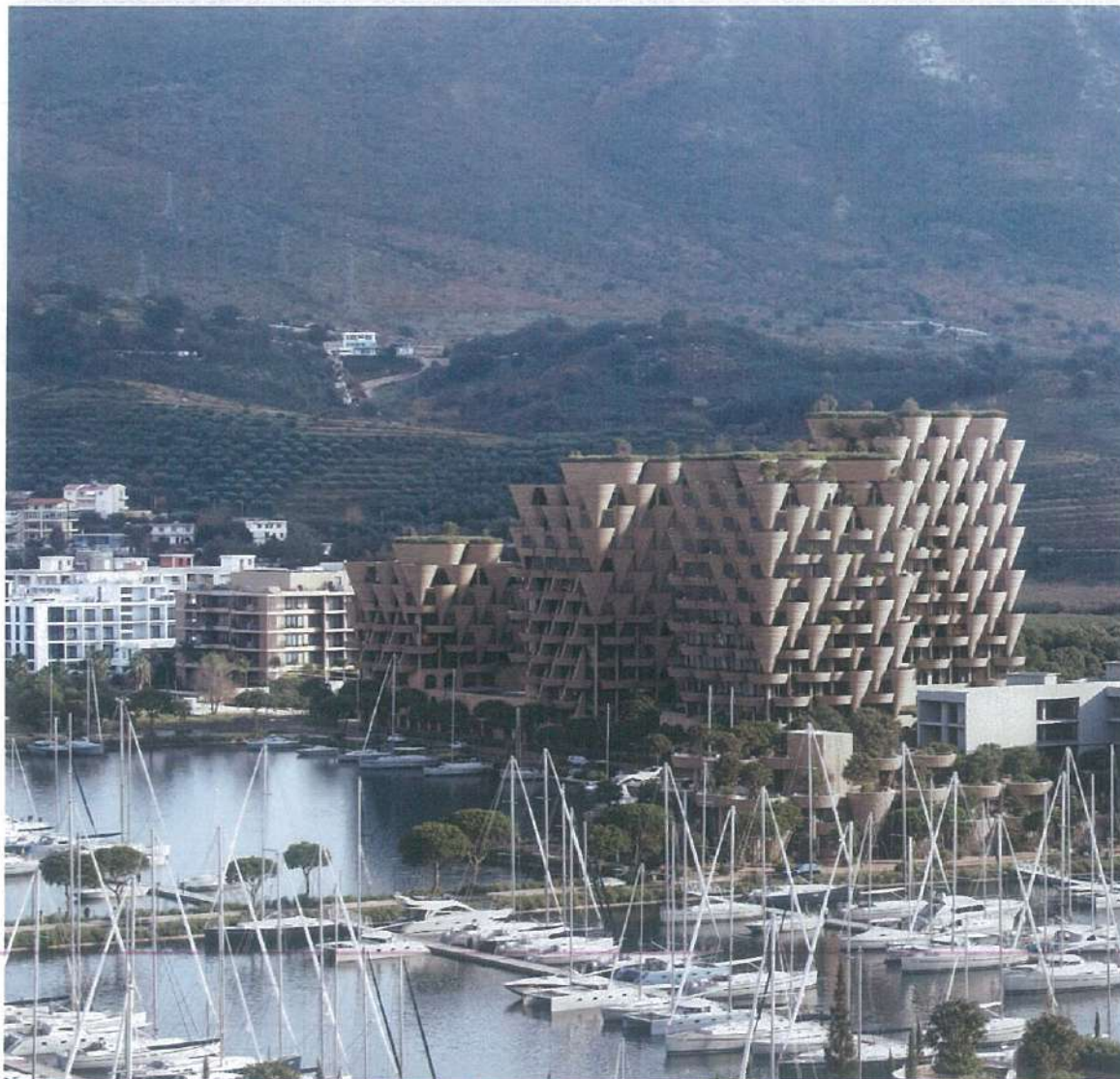


*Fig 10, 11, 12. Foto të gjendjes ekzistuese.*



## 4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

### 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara



**Fig. 13.** *Pamje volumore e strukture*

Kompozimi arkitektonik i ndërtesave të reja të projektit, synon të krijojë një ekuilibër të qëndrueshëm midis kontekstit natyror, kreshtave monumentale të relievit malor, dhe formimit të një destinacioni ikonik përgjatë vijës bregdetare. Ky kompleks projektohet si një pikë referimi vizuale, një siluetë e identifikueshme që lundërtarët e kërkojnë në horizont pas një dite në det të hapur.

Inspirimi kryesor i projektit buron nga vetë thelbi i jetës detare: varkat lundruese dhe jahtet me velat e tyre elegante, të shpalosura. Ky motiv është përkthyer arkitektonikisht në formën e konëve të lehtë dhe ritmikë që veshin ballkonet e objekteve, duke i dhënë fasadave një karakter të dallueshëm dhe një ndjesi lëvizjeje që evokon estetikën e lundrimit. Këto elemente jo vetëm që funksionojnë si mbrojtje nga dielli dhe si element estetik, por krijojnë gjithashtu një dialog të përhershëm midis ndërtesës dhe detit.



Treguesit e zhvillimit të zonës sipas propozimit janë si më poshtë:

|                                                        |                         |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|
| Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:                   | 14 410 m <sup>2</sup>   |
| Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):    | 6 741.9 m <sup>2</sup>  |
| Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:         | 45 555.4 m <sup>2</sup> |
| Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë: | 55 494 m <sup>2</sup>   |
| Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:    | 46 %                    |
| Intensiteti i ndërtimit:                               | 3.16                    |



Vendosja e objekteve në pronë është menduar për të krijuar një marrëdhënie harmonike mes ndërtesave, hapësirave të gjelbra dhe kontekstit natyror bregdetar. Godinat janë shpërndarë në mënyrë të atillë që të lejojnë pamje të lirë drejt detit dhe një qarkullim natyral të ajrit dhe dritës. Midis tyre krijohen hapësira të gjera që funksionojnë si korridore natyrore, duke përmirësuar cilësinë mikroklimatike dhe ndjesinë e hapësirës.

Forma organike e ndërtesave reflekton konceptin arkitektonik të frymëzuar nga lundrimi dhe deti, ndërsa pozicionimi i tyre mbi një rrjet të rregullt lejon orientim optimal dhe kontroll të dendësisë. Në qendër të projektit janë parashikuar hapësira rekreative, si pishina dhe zona të përbashkëta të gjelbra, të aksesueshme nga të gjitha njësitë banimi.

Akseset janë të organizuara në mënyrë të qartë dhe funksionale, me hyrjen kryesore të pozicionuar në jug të pronës, përgjatë aksit rrugor Vlorë–Orikum. Hyrjet për këmbësorët, pushuesit, automjetet dhe parkimin nëntokësor janë të ndara dhe të lehtësisht të identifikueshme, duke mundësuar qarkullim të qetë dhe efikas brenda kompleksit. Ky organizim siguron jo vetëm funksionalitet të lartë, por edhe një përvojë të mirëorientuar për përdoruesit. Ndërhyrja synon të krijojë një ambient banimi me standarde të avancuara, duke ruajtur një ekuilibër mes privatësisë dhe jetës komunitare, në një kontekst të veçantë bregdetar që ndërthur arkitekturën me natyrën përreth.



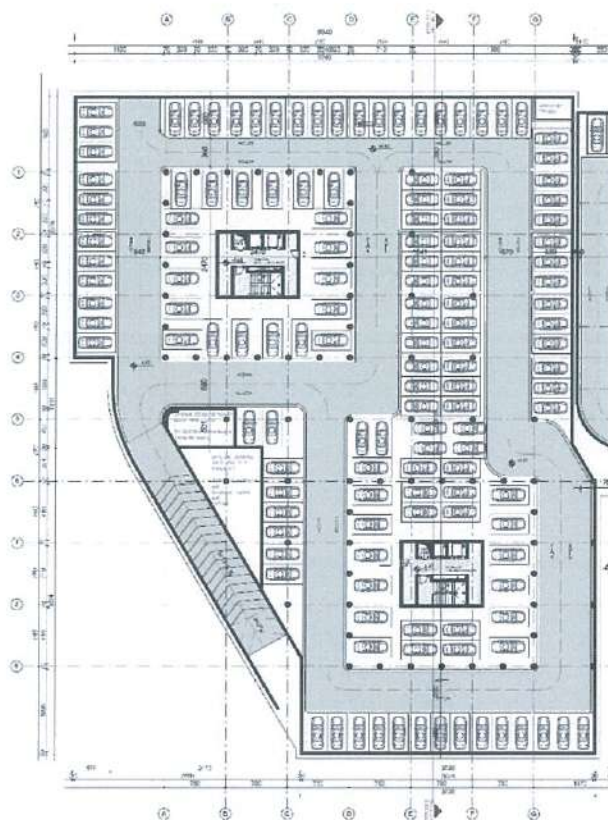
**Fig. 15.** *Perspektivë e objekteve*

### **Zhvillimi i planeve të kompleksit:**

Dy objektet në krahun e majtë (A dhe B) janë projektuar si rezidenca banimi, në të cilat janë organizuar kryesisht njësi të tipologjisë 2+1 dhe 1+1. Këto objekte orientohen drejt detit në pjesën më të madhe të perimetrit, duke përfutur ndriçim natyral dhe pamje panoramike. Të gjitha apartamentet janë të pajisura me të paktën një ballkon, ndërsa, në varësi të konfigurimit të volumit, disa prej njësive ofrojnë veranda të gjata me pamje të plotë drejt detit.

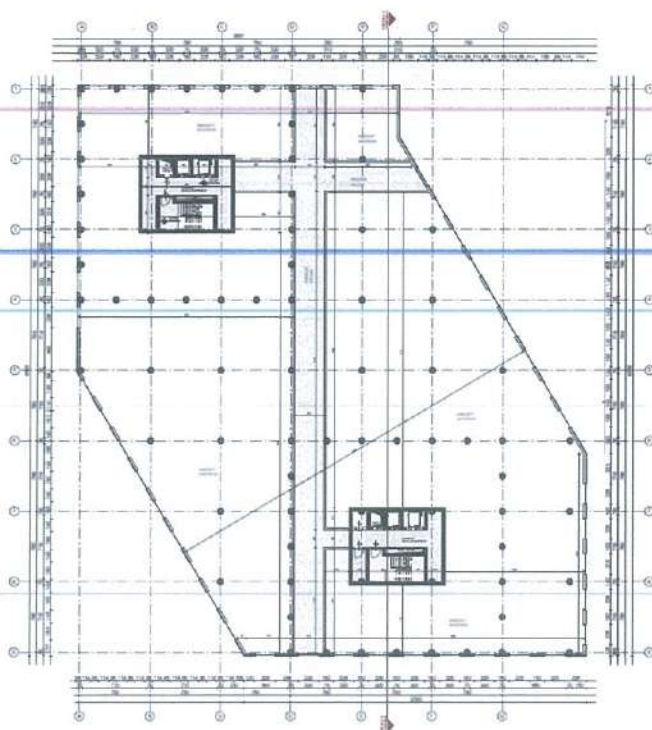


### Planimetritë – Objektet A dhe B - Rezidenca



Kati nentokë i bashkon dy volumet duke krijuar një hapësirë të përbashkët me dy grupe shkallesh dhe 141 poste parkimi. Parkimi ka sipërfaqe 4388.6m<sup>2</sup>

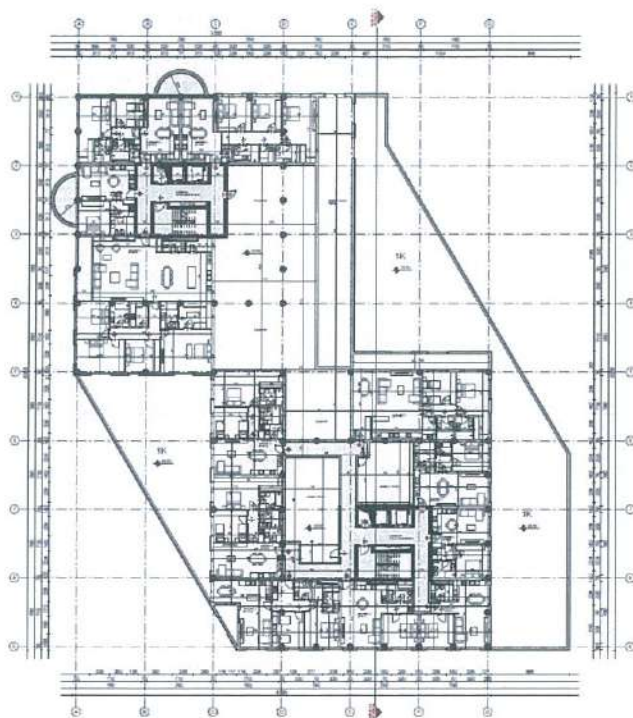
Fig. 16. Plani i katit nëntokë



Plani i katit përdhe për objektet A dhe B paraqet një platformë të përbashkët që lidh të dy kullat që zhvillohen në nivelet mbi të. Ky kat është konceptuar me funksion shërbimi, në mbështetje të funksionit të banimit dhe vizitorëve, duke përfshirë ambiente dyqanesh, bare dhe restorantesh. Sipërfaqja e përgjithshme e katit përdhe është 2782.39 m<sup>2</sup>.

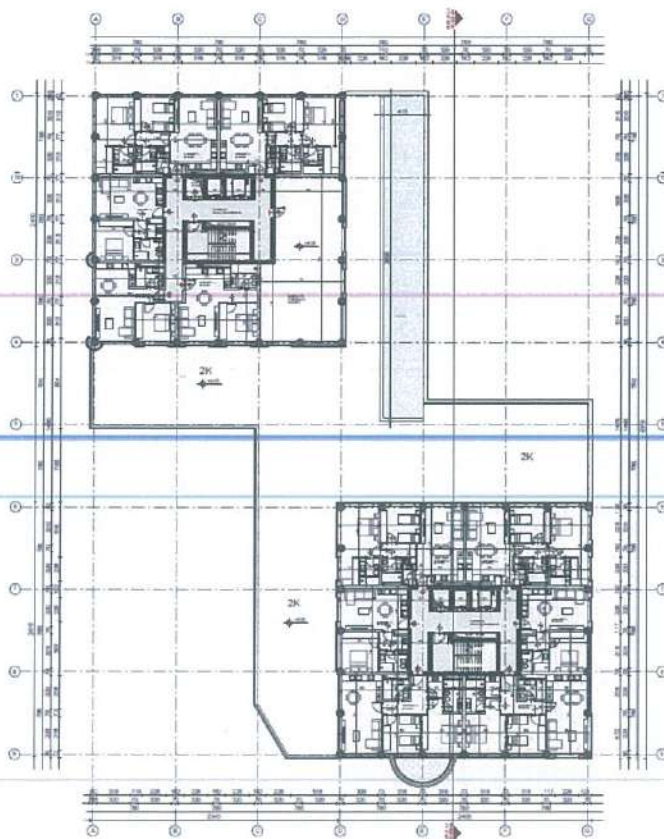
Fig. 17. Plani i katit përdhe





Plani i katit të parë është dedikuar funksionit të banimit. Në këtë nivel janë organizuar gjithashtu ambientet mbështetëse për funksionimin e pishinës, duke përfshirë dhomat e zhveshjes, hapësirat teknike dhe ambiente të tjera ndihmëse. Sipërfaqja totale e këtij kati është 2031.34 m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 2011.42 m<sup>2</sup>.

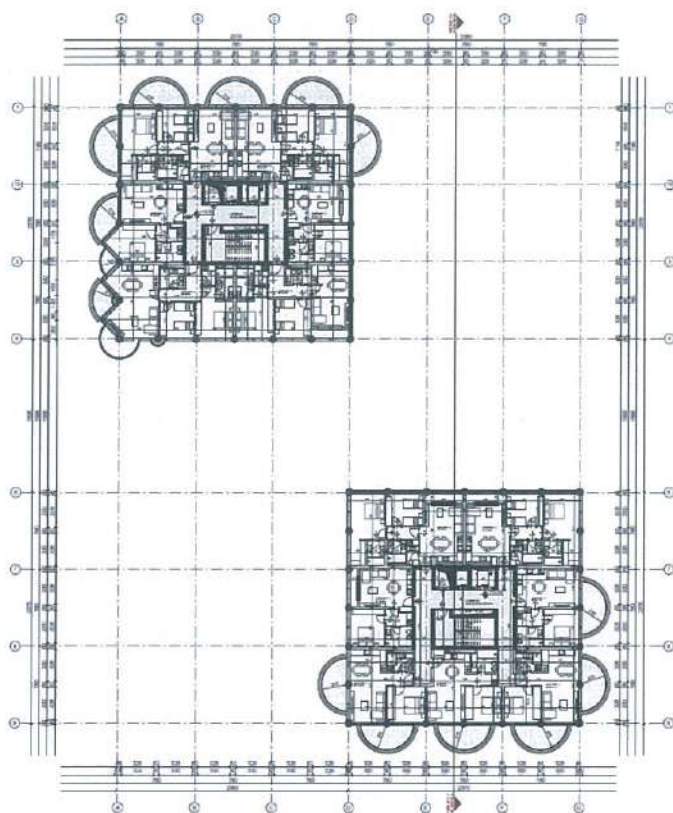
**Fig. 18. Plani I katit të parë**



Plani i katit të dytë është dedikuar funksionit të banimit. Në këtë nivel është parashikuar gjithashtu një pishinë gjatësore, e cila do të jetë në shërbim ekskluziv të banorëve të rezidencave A dhe B. Krahas pishinës, në këtë kat janë organizuar edhe ambientet mbështetëse për funksionimin e saj, përfshirë dhomat e zhveshjes, hapësirat teknike si dhe një bar i vogël. Sipërfaqja totale e këtij kati është 1216.29 m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 1156.8 m<sup>2</sup>.

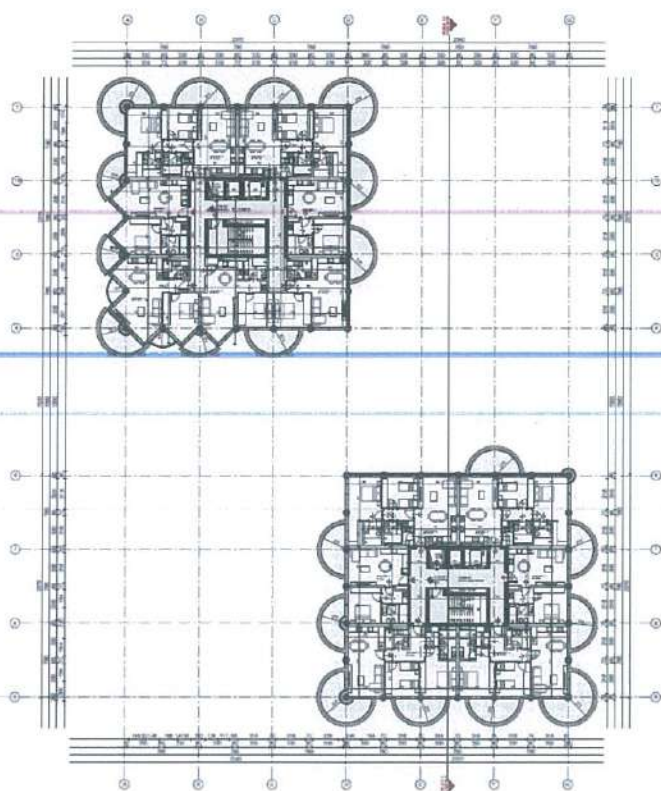
**Fig. 19. Plani I katit të dytë**





Plani i katit të tretë është dedikuar funksionit të banimit, me një organizim të njësive të banimit në përputhje me tipologjinë e projektit. Sipërfaqja totale e këtij kati është 1269.07 m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 1133.04 m<sup>2</sup>.

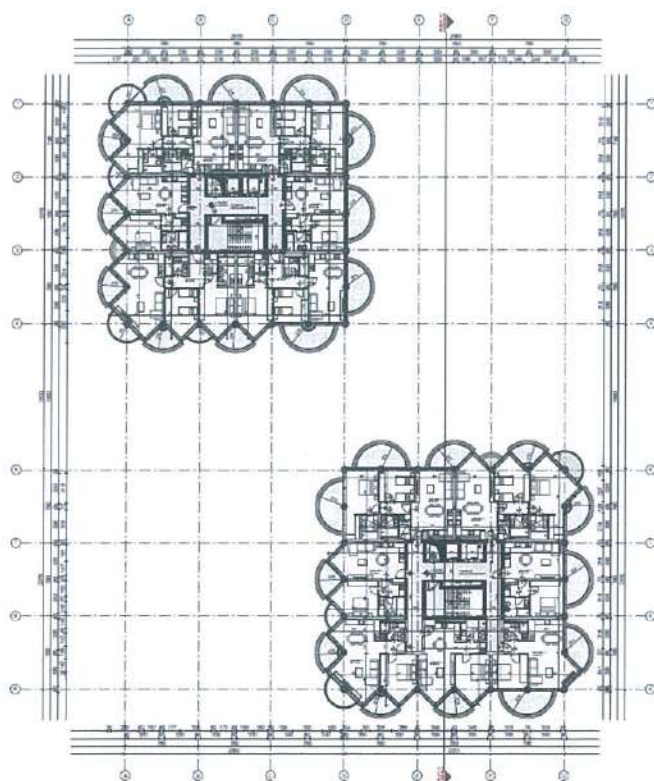
**Fig. 20.** Plani I katit të tretë



Plani i katit të katërt është dedikuar funksionit të banimit, me një organizim të njësive të banimit në përputhje me tipologjinë e projektit. Sipërfaqja totale e këtij kati është 1378.68 m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 1145.91 m<sup>2</sup>.

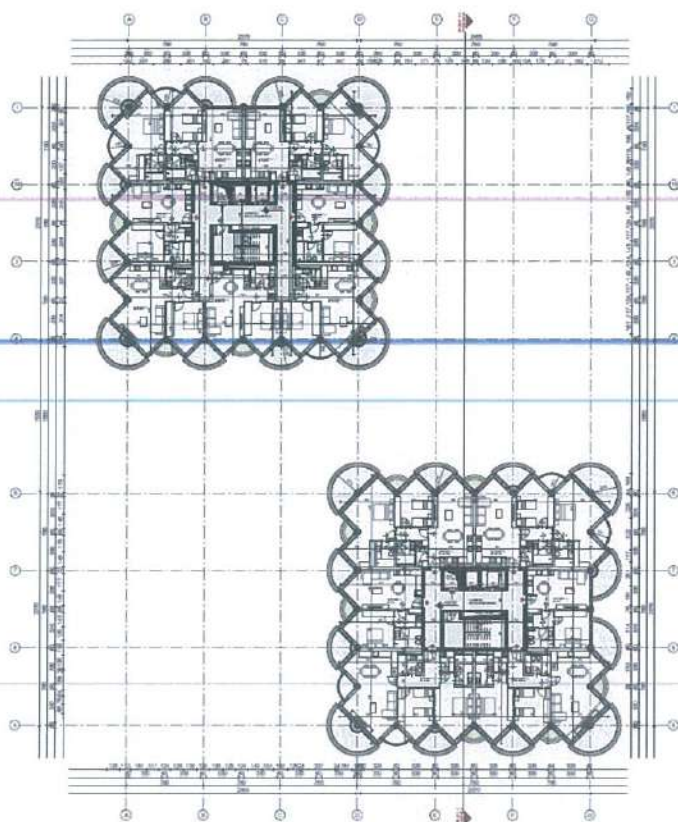
**Fig. 21.** Plani I katit të katërt





Plani i katit të peste është dedikuar funksionit të banimit, me një organizim të njësive të banimit në përputhje me tipologjinë e projektit. Sipërfaqja totale e këtij kati është 1407.09 m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 1197.43 m<sup>2</sup>.

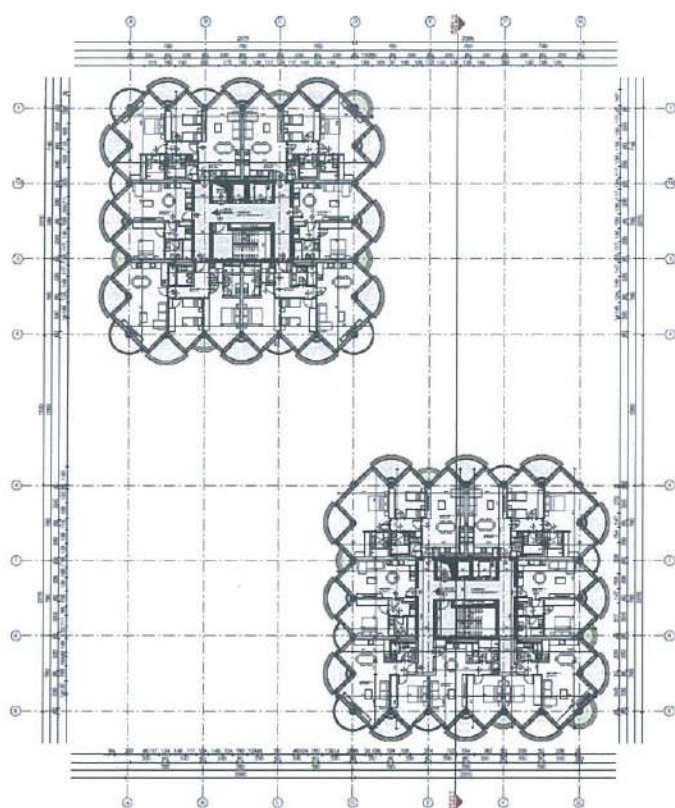
**Fig. 22.** *Plani I katit të peste*



Plani i katit të gjashte është dedikuar funksionit të banimit, me një organizim të njësive të banimit në përputhje me tipologjinë e projektit. Sipërfaqja totale e këtij kati është 1465.09 m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 1265.5 m<sup>2</sup>.

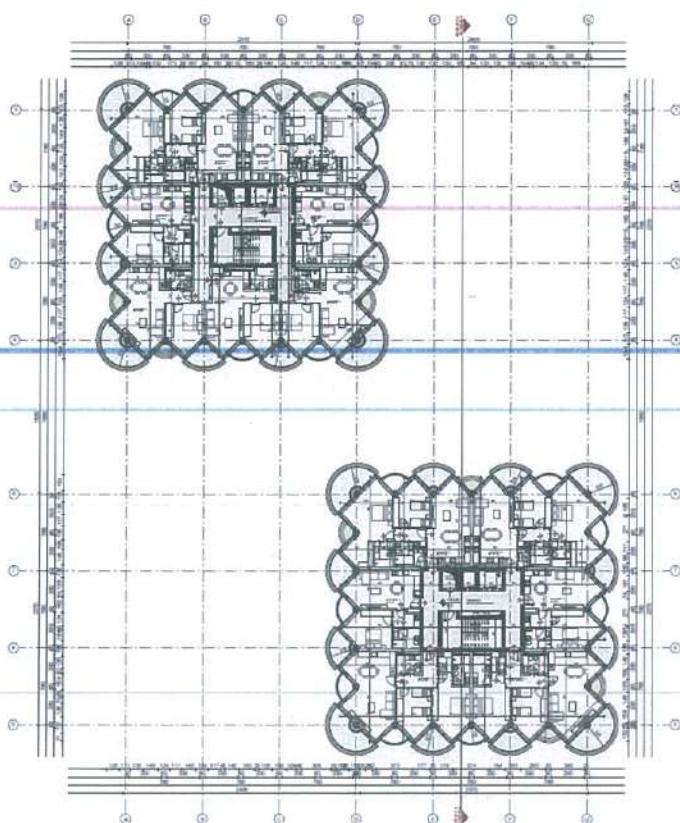
**Fig. 23.** *Plani i katit të gjashtë*





Plani i katit të shtatë është dedikuar funksionit të banimit, me një organizim të njësive të banimit në përputhje me tipologjinë e projektit. Sipërfaqja totale e këtij kati është 1420.04 m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 1277.89 m<sup>2</sup>.

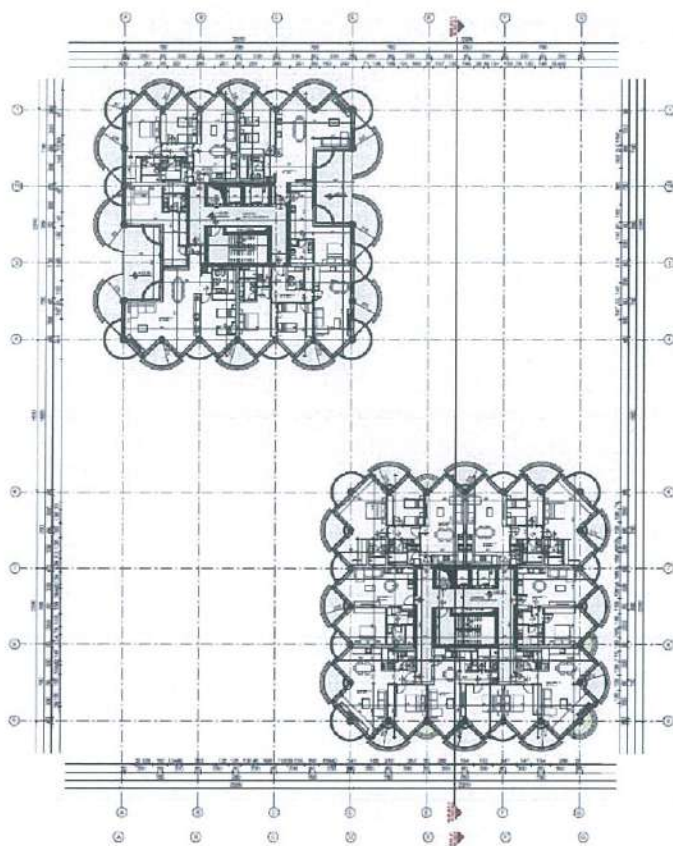
Fig. 24. Plani i katit të shtatë



Plani i katit të tete është dedikuar funksionit të banimit, me një organizim të njësive të banimit në përputhje me tipologjinë e projektit. Sipërfaqja totale e këtij kati është 1467.74 m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 1277.89 m<sup>2</sup>.

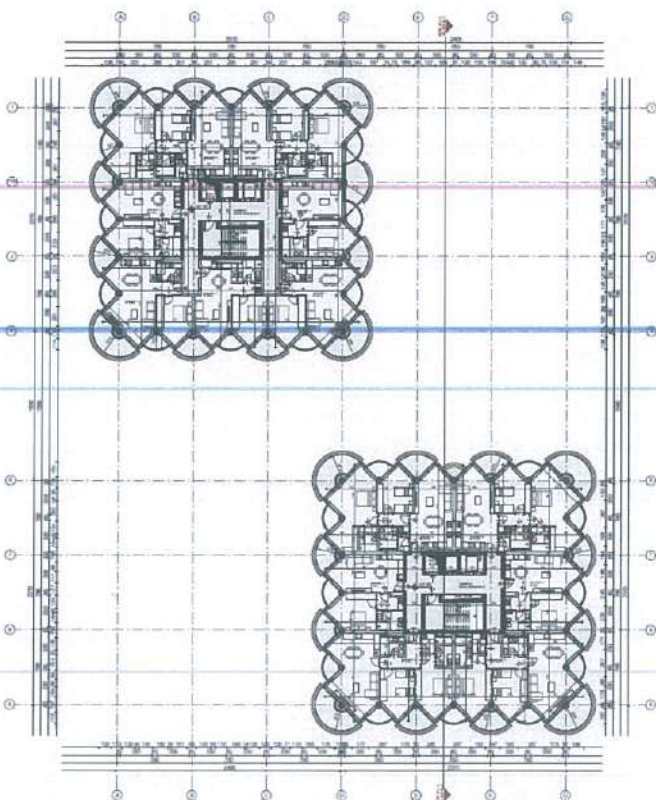
Fig. 25. Plani i katit të tete





Plani i katit të nente është dedikuar funksionit të banimit, me një organizim të njësive të banimit në përputhje me tipologjinë e projektit. Sipërfaqja totale e këtij kati është 1420.40m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 1277.89 m<sup>2</sup>.

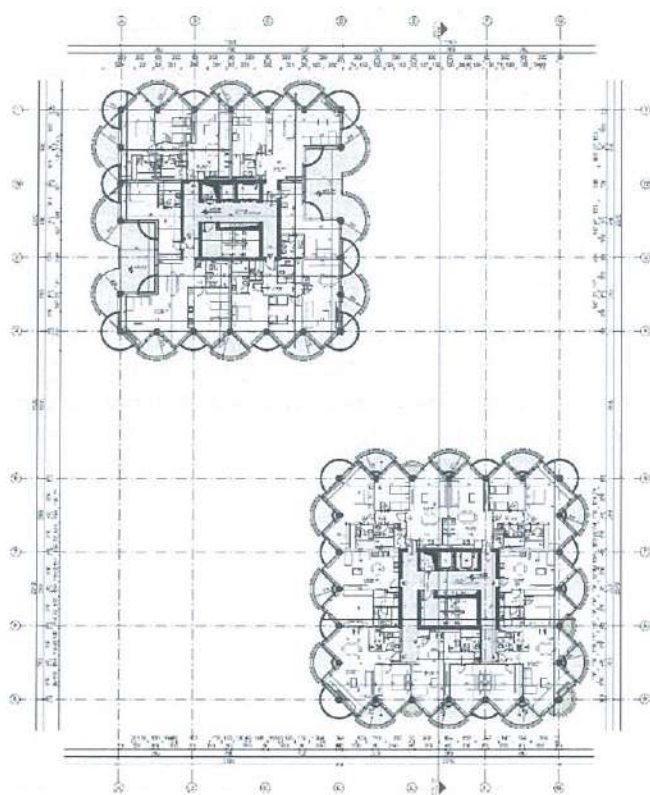
**Fig. 26.** Plani i katit të nente



Plani i katit të dhjetë është dedikuar funksionit të banimit, me një organizim të njësive të banimit në përputhje me tipologjinë e projektit. Sipërfaqja totale e këtij kati është 1467.74 m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 1277.89 m<sup>2</sup>.

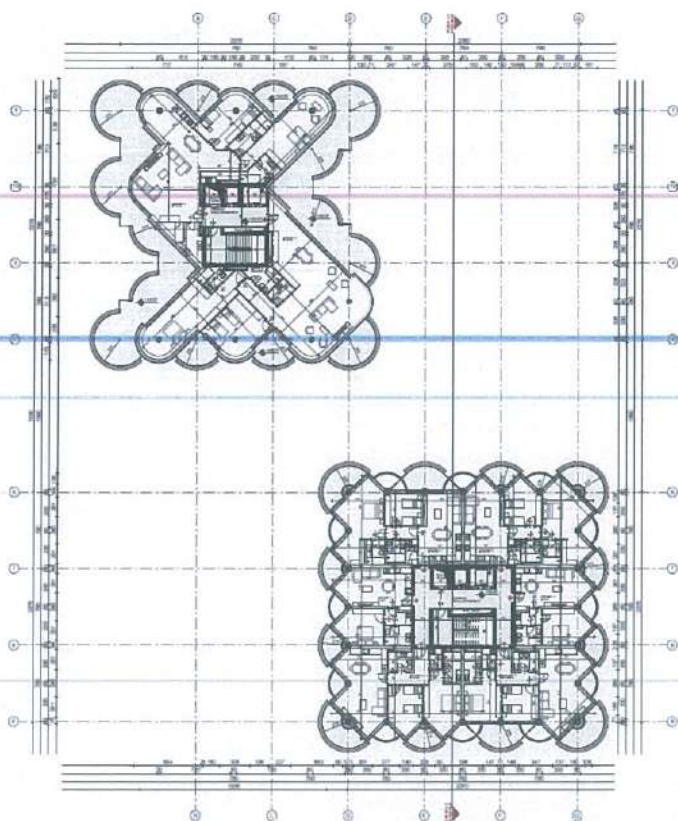
**Fig. 27.** Plani i katit të dhjetë





Plani i katit të njembëdhjete është dedikuar funksionit të banimit, me një organizim të njësive të banimit në përputhje me tipologjinë e projektit. Sipërfaqja totale e këtij kati është 1314.65 m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 1183.01 m<sup>2</sup>.

**Fig. 28.** Plani i katit të njembëdhjetë



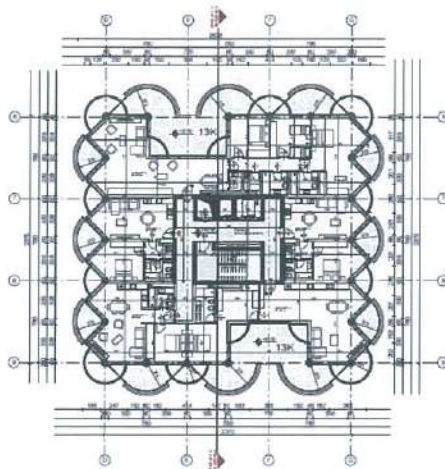
Plani i katit të dymbëdhjete është dedikuar funksionit të banimit, me një organizim të njësive të banimit në përputhje me tipologjinë e projektit. Sipërfaqja totale e këtij kati është 1212.78 m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 1044.21 m<sup>2</sup>.

**Fig. 29.** Plani i katit të dymbëdhjetë





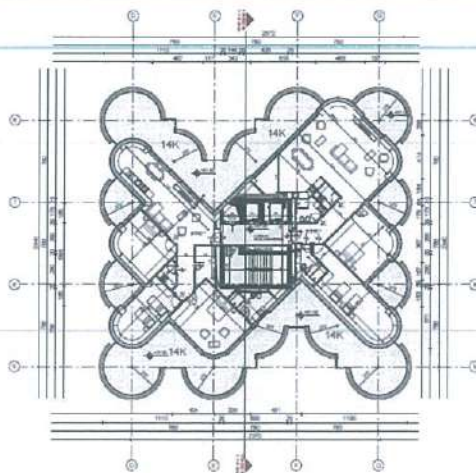
Plani i katit të trembedhjetë është dedikuar funksionit të banimit, me një organizim të njësive të banimit në përputhje me tipologjinë e projektit. Sipërfaqja totale e këtij kati është 604.94 m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 544.07 m<sup>2</sup>.



**Fig. 30.** Plani i katit të trembëdhjetë



Plani i katit të katërmbedhjetë është dedikuar funksionit të banimit, me një organizim të njësive të banimit në përputhje me tipologjinë e projektit. Sipërfaqja totale e këtij kati është 478.40 m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 418.15 m<sup>2</sup>.

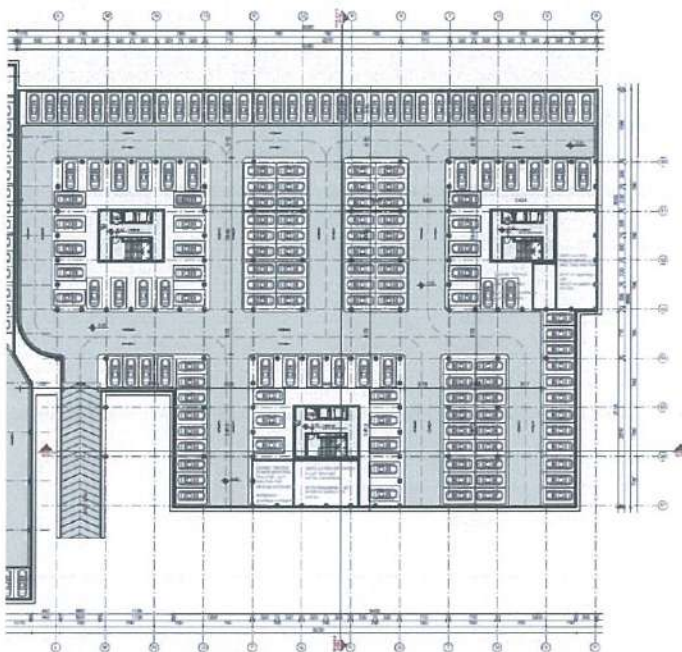


**Fig. 31.** Plani i katit të katërmbëdhjetë



### Planimetritë – Objektet C, D dhe E - Hoteleri

Tre objektet e tjera (C, D dhe E) janë konceptuar me funksion hotel. Në secilën kullë të hotelit, njësitë janë organizuar në dhoma standarde dhe junior suite, ndërsa katet e sipërme janë rezervuar për suita ekskluzive.



Kati nentoke i bashkon tre volumet duke krijuar një hapësirë të përbashkët me tre grupe shkallësh dhe 162 poste parkimi. Parkimi ka sipërfaqe 5550 m<sup>2</sup>

Fig. 32. Plani i katit nentokë

Plani i katit përdhe përfaqëson një volum të përbashkët që lidh tre kullat (C, D dhe E) që zhvillohen në nivelet e sipërme. Funksioni i këtij kati është në shërbim të hotelit dhe përfshin të gjitha hapësirat e nevojshme për funksionimin e tij, si recepsioni, holli i hyrjes, ambientet e pritjes, bari, dyqane dhe njësi të tjera shërbimi. Sipërfaqja totale e këtij kati është 3959.5 m<sup>2</sup>

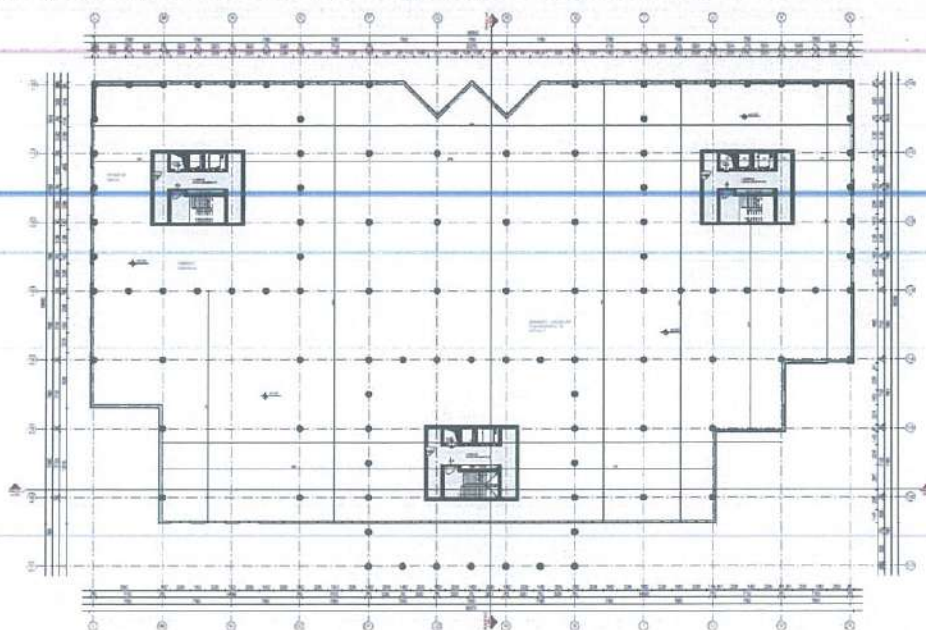


Fig. 33. Plani i katit përdhe



Plani i katit të parë është gjithashtu një strukturë e përbashkët që shërben për të tre kullat. Funksionet në këtë nivel janë të përziera: në zonën që i korrespondon kullës C dhoma të hotelit, ndërsa pjesa tjetër e sipërfaqes është dedikuar ambienteve në funksion të hotelit. Sipërfaqja totale e këtij kati është 3515.21 m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 3465.41 m<sup>2</sup>.

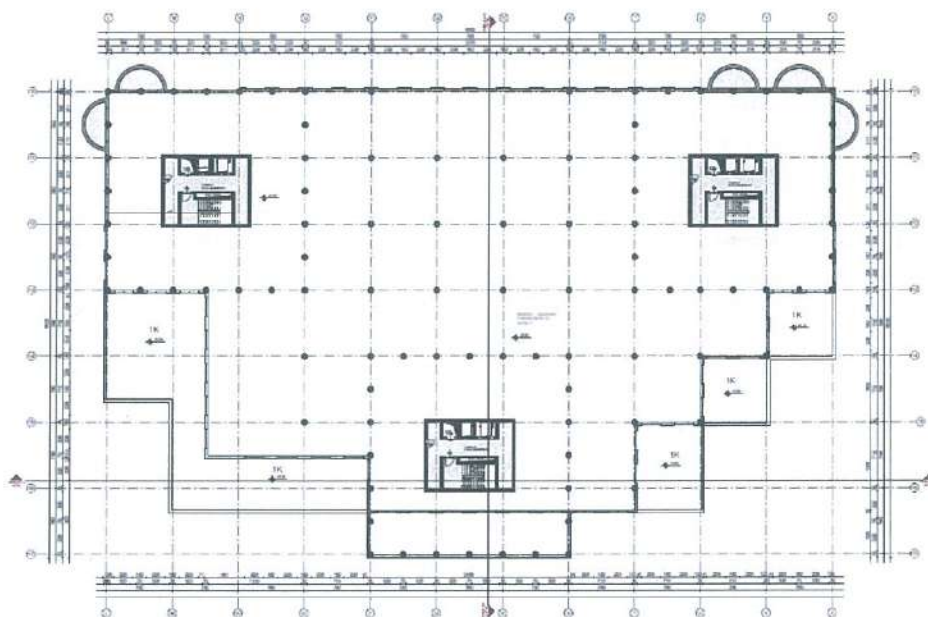


Fig. 34. Plani I katit të parë

Plani i katit të dytë është konceptuar me funksion hotelieri dhe ambiente shërbimi në funksion të hotelit. Në këtë nivel është pozicionuar gjithashtu një pishinë e përbashkët, e dedikuar për përdorim nga hoteli, së bashku me ambientet ndihmëse të nevojshme për funksionimin e saj, si dhomat e zhveshjes, tualetet, bari dhe hapësira të tjera mbështetëse. Sipërfaqja totale e këtij kati është 2289.94m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 2213.32 m<sup>2</sup>.

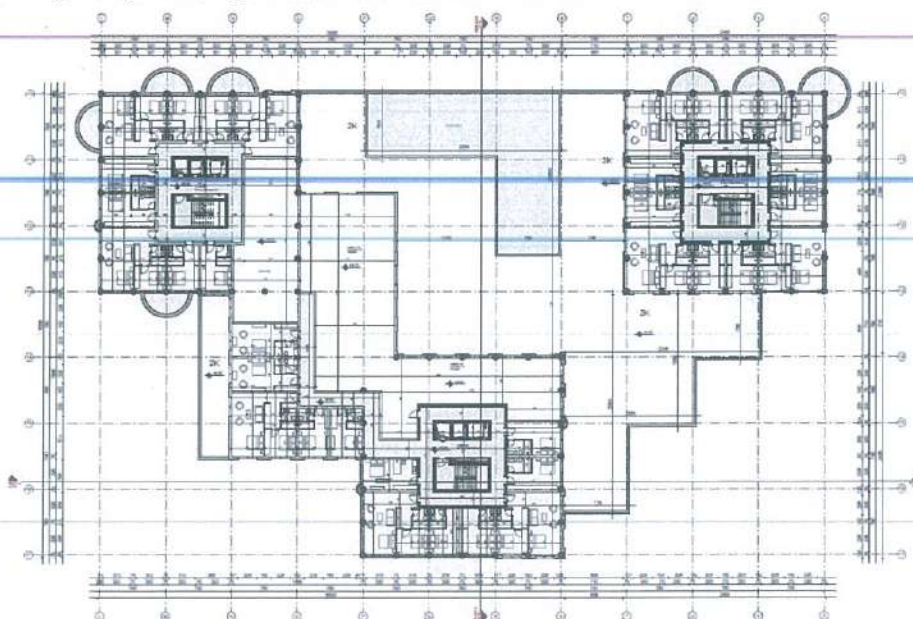


Fig. 35. Plani I katit të dytë



Plani i katit të tretë shënon momentin kur tre kullat ndahen plotësisht nga njëra-tjetra në aspektin volumetrik, ndërsa funksioni mbetet i unifikuar. Të treja kullat ruajnë funksionin hotelier, duke u organizuar në mënyrë të pavarur me qarkullime vertikale dhe hyrje të dedikuara, si dhe me shpërndarje të dhomave standarde dhe junior suite në çdo kullë. Pjesa më e madhe e dhomave gëzojnë pamje direkte ose anësore nga deti dhe marina, ndërsa një numër më i kufizuar dhomash janë orientuar nga lindja, duke ofruar pamje drejt vargmaleve. Sipërfaqja totale e këtij kati është 1898.41 m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 1701.18 m<sup>2</sup>.

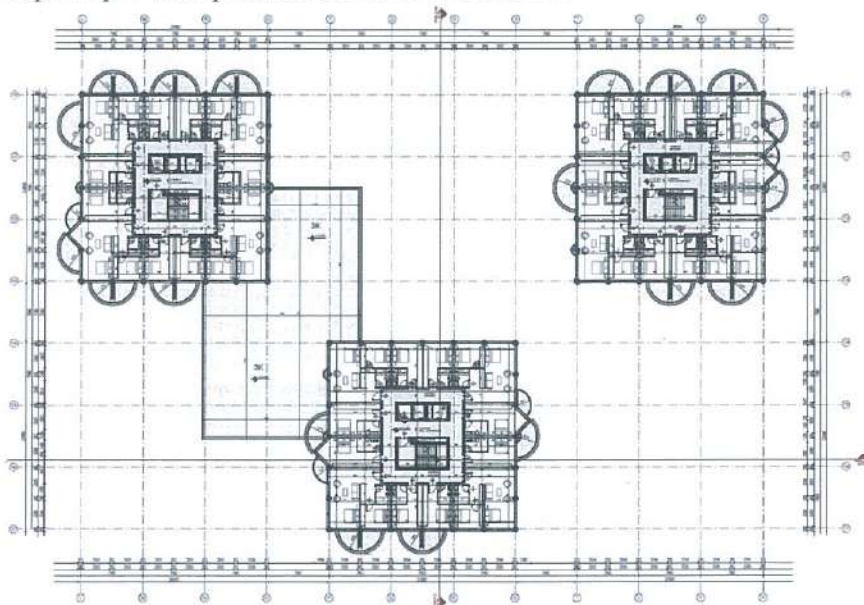


Fig. 36. Plani I katit të tretë

Kati i katërt vijon me ndarje të plotë ndërmjet tre kullave të cilat ruajnë funksionin hotelier me dhoma standarde dhe junior suite. Çdo kullë ka akses vertikal të dedikuar dhe organizim të pavarur funksional. Sipërfaqja totale e këtij kati është 2016.52 m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 1736.63 m<sup>2</sup>.

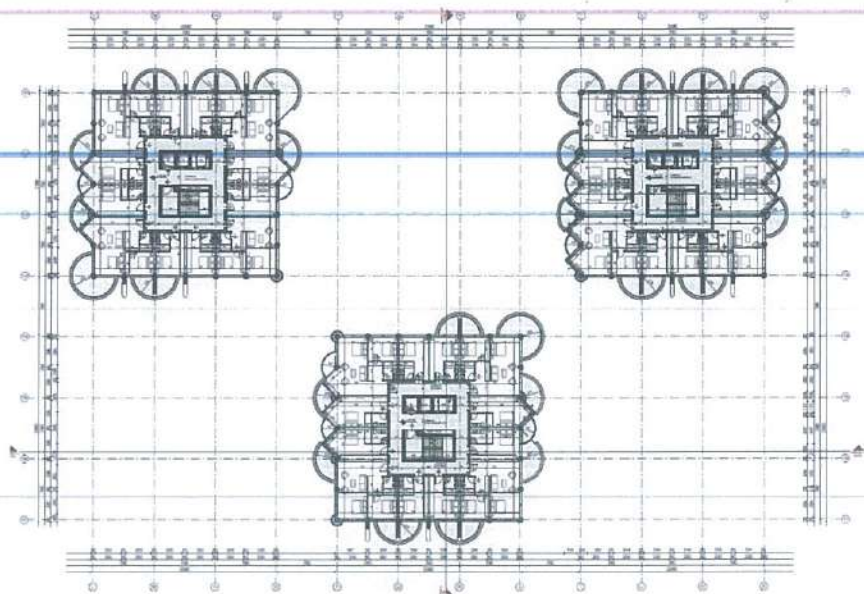


Fig. 37. Plani I katit të katërt



Kati i pestë vijon me ndarje të plotë ndërmjet tre kullave të cilat ruajnë funksionin hotelier me dhoma standarde dhe junior suite. Çdo kullë ka akses vertikal të dedikuar dhe organizim të pavarur funksional. Sipërfaqja totale e këtij kati është 2104.17 m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 1772.58 m<sup>2</sup>.

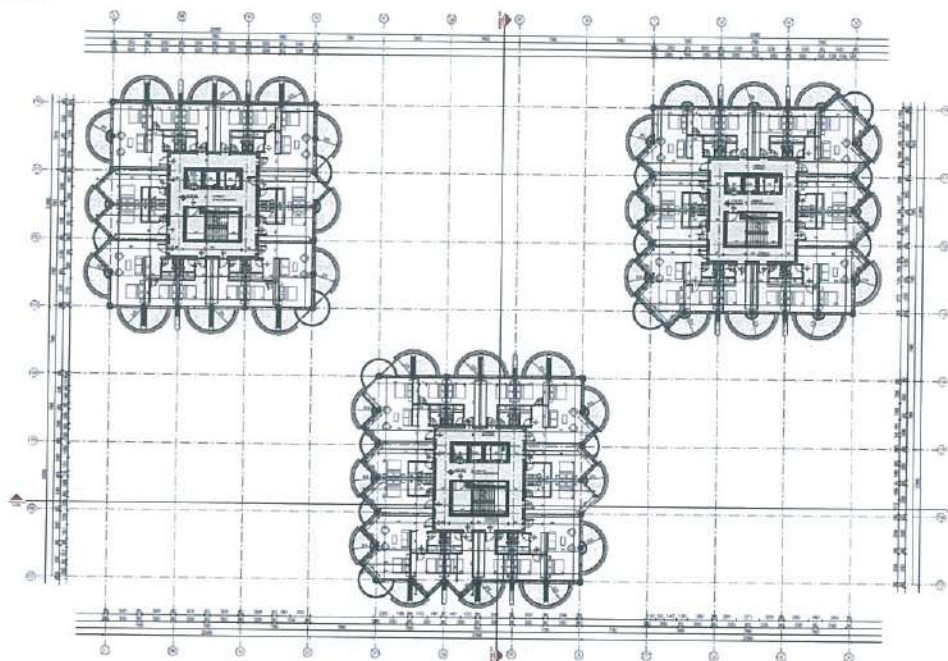


Fig. 38. Plani I katit të pestë

Kati i gjashtë vijon me ndarje të plotë ndërmjet tre kullave të cilat ruajnë funksionin hotelier me dhoma standarde dhe junior suite. Çdo kullë ka akses vertikal të dedikuar dhe organizim të pavarur funksional. Sipërfaqja totale e këtij kati është 2189.71 m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 1820.39 m<sup>2</sup>.

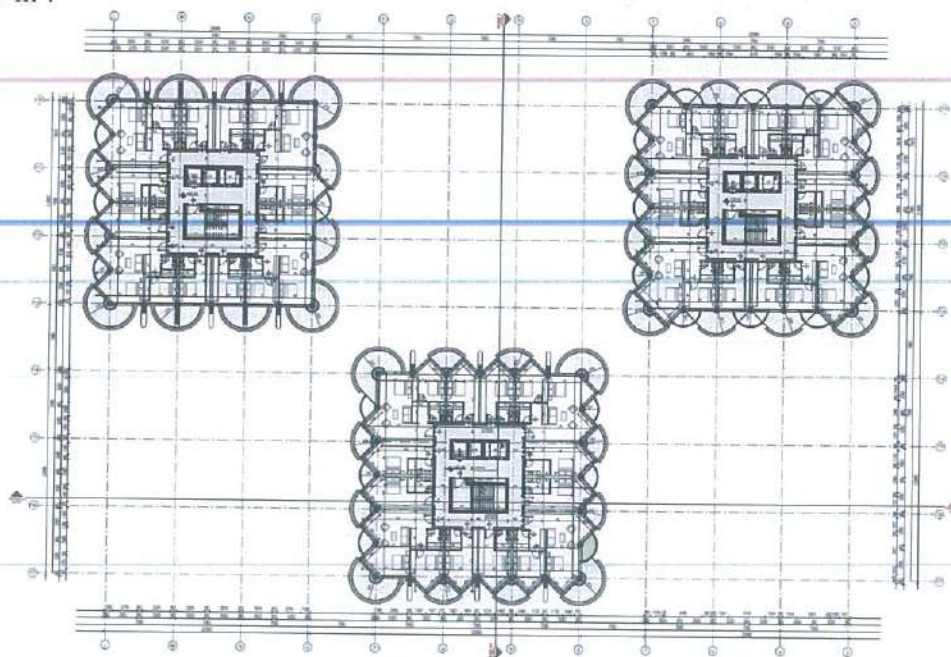


Fig. 39. Plani I katit të gjashtë



Kati i shtate vijon me ndarje të plotë ndërmjet tre kullave të cilat ruajnë funksionin hotelier me dhoma standarde dhe junior suite. Çdo kullë ka akses vertikal të dedikuar dhe organizim të pavarur funksional. Sipërfaqja totale e këtij kati është 1935.74 m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 1686.52 m<sup>2</sup>.

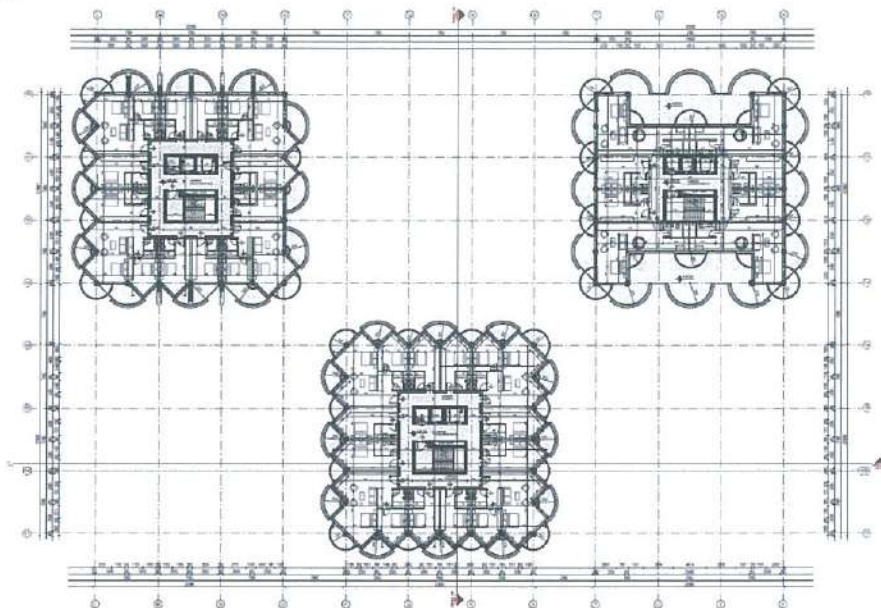


Fig. 40. Plani I katit të shtatë

Kati i tete vijon me ndarje të plotë ndërmjet tre kullave të cilat ruajnë funksionin hotelier me dhoma standarde dhe junior suite. Çdo kullë ka akses vertikal të dedikuar dhe organizim të pavarur funksional. Kulla E ka vetëm dy njësi të tipologjisë “master suite” me sipërfaqe të zgjeruara, orientime të privilegjuara dhe pamje panoramike, duke ofruar standardin më të lartë të akomodimit brenda kompleksit hotelier. Sipërfaqja totale e këtij kati është 1717.78 m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 1498.58 m<sup>2</sup>.

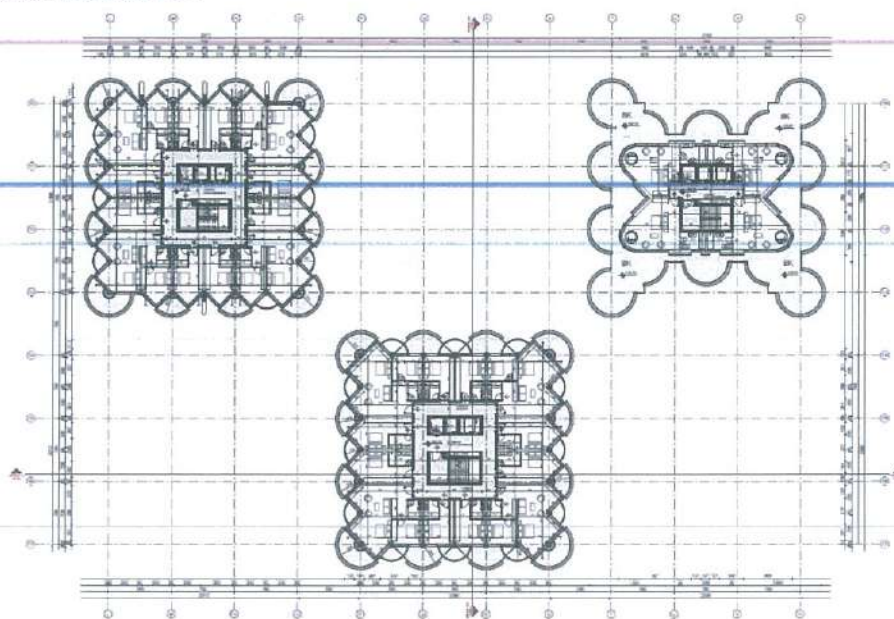
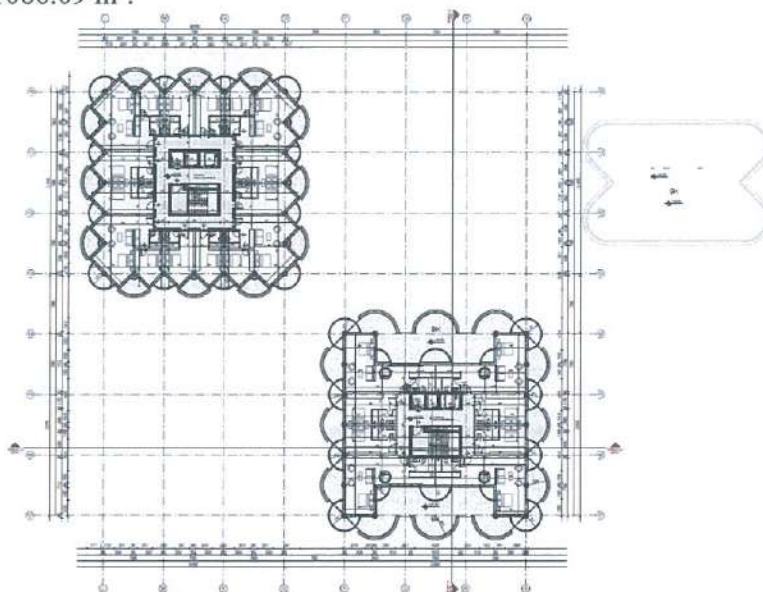


Fig. 40. Plani I katit të tetë

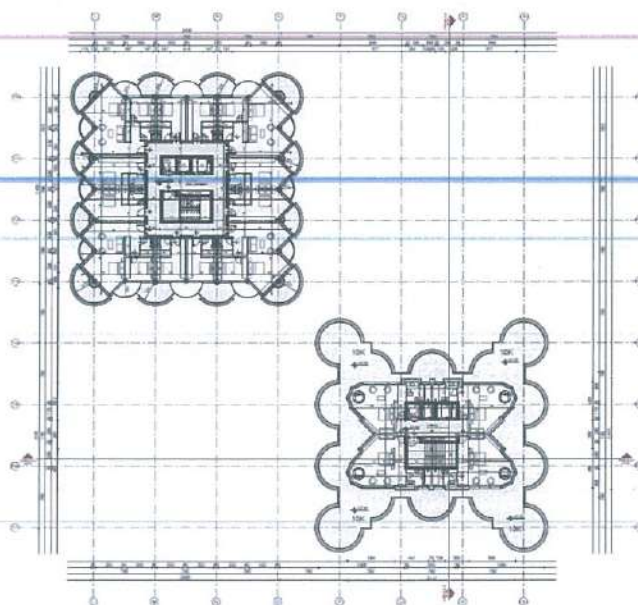


Në katin e nëntë zhvillimi arkitektonik vijon vetëm për kullat C dhe D, pasi kulla E e përfundon ngritjen në nivelet më të ulëta. Të dyja kullat funksionojnë si njësi hoteliere të pavarura. Kulla C është organizuar kryesisht me njësi akomodimi të tipologjisë standarde, ndërsa kulla D akomodon njësi me karakter më të theksuar luksoz, duke përfshirë tipologji të zgjeruara dhe pozicione privilegjuara në planimetri. Sipërfaqja totale e këtij kati është 1231.38 m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 1086.09 m<sup>2</sup>.



**Fig. 41. Plani I katit të nëntë**

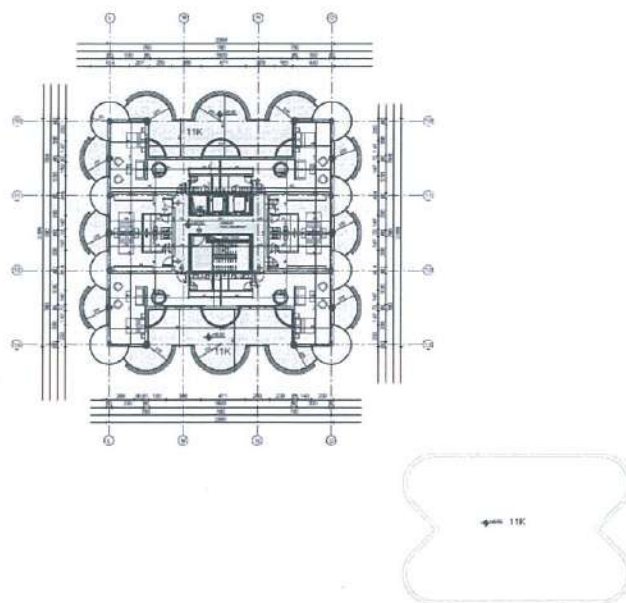
Në katin e dhjetë zhvillimi vijon vetëm për kullat C dhe D. Të dyja kullat funksionojnë si njësi hoteliere të pavarura. Kulla C është organizuar me njësi akomodimi të tipologjisë standarde, ndërsa kulla D ka vetëm dy njësi të tipologjisë “master suite” me sipërfaqe të zgjeruara, orientime të privilegjuara dhe pamje panoramike, duke ofruar standardin më të lartë të akomodimit brenda kompleksit hotelier. Sipërfaqja totale e këtij kati është 986.54m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 865.36 m<sup>2</sup>.



**Fig. 42. Plani I katit të dhjetë**

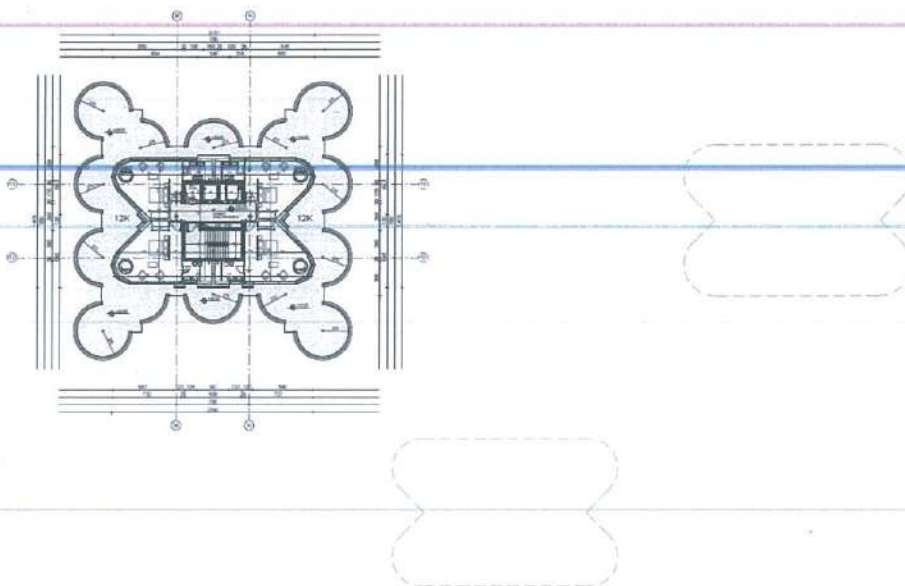


Në katin e njëmbëdhjetë zhvillimi arkitektonik vijon vetëm për kullën C, ndërsa kullat D përfundon në nivelet e mëparshme. Në këtë nivel, kulla C akomodon njësi hoteliere me standard më të lartë, të pozicionuara në mënyrë të tillë që të përfitojnë nga pamjet më të favorshme dhe orientimet optimale, duke siguruar një përvojë akomodimi të diferencuar brenda kompleksit. Sipërfaqja totale e këtij kati është 521.19m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 446.94 m<sup>2</sup>.



**Fig. 43. Plani I katit të njëmbëdhjetë**

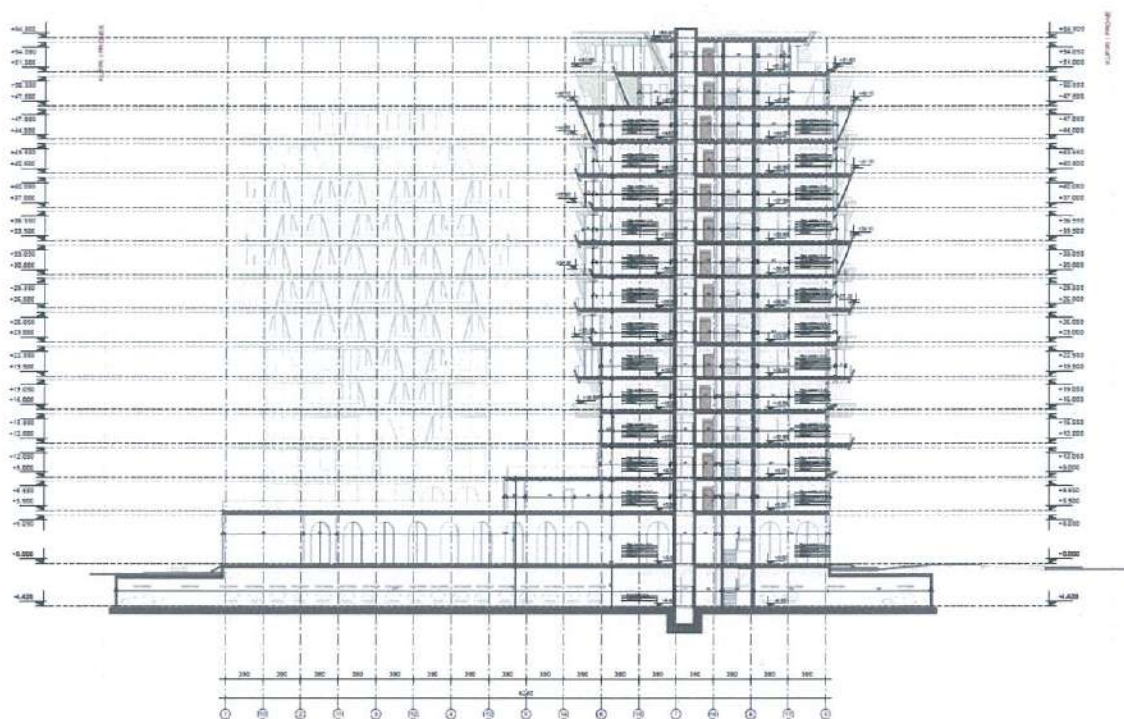
Në katin e dymbëdhjetë zhvillimi vijon ekskluzivisht për kullën C. Ky nivel është konceptuar për akomodime të kategorisë më të lartë, duke përfshirë vetëm dy njësi të tipologjisë “master suite”. Këto njësi karakterizohen nga sipërfaqe të zgjeruara, orientime të privileguara dhe pamje panoramike, duke ofruar standardin më të lartë të akomodimit brenda kompleksit hotelier. Sipërfaqja totale e këtij kati është 253.67 m<sup>2</sup>. Sipërfaqe e katit pa ballkone është 252.17 m<sup>2</sup>.



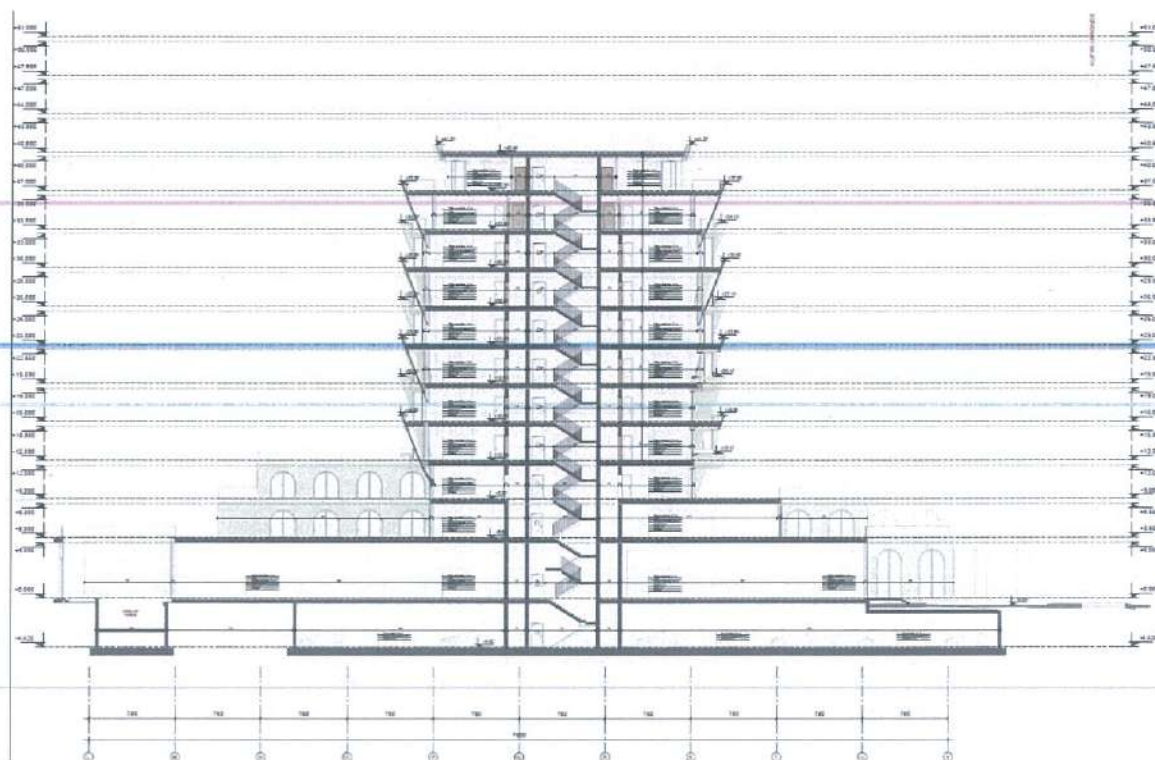
**Fig. 44. Plani I katit të dymbëdhjetë**



**Prerje teknike të kompleksit:**

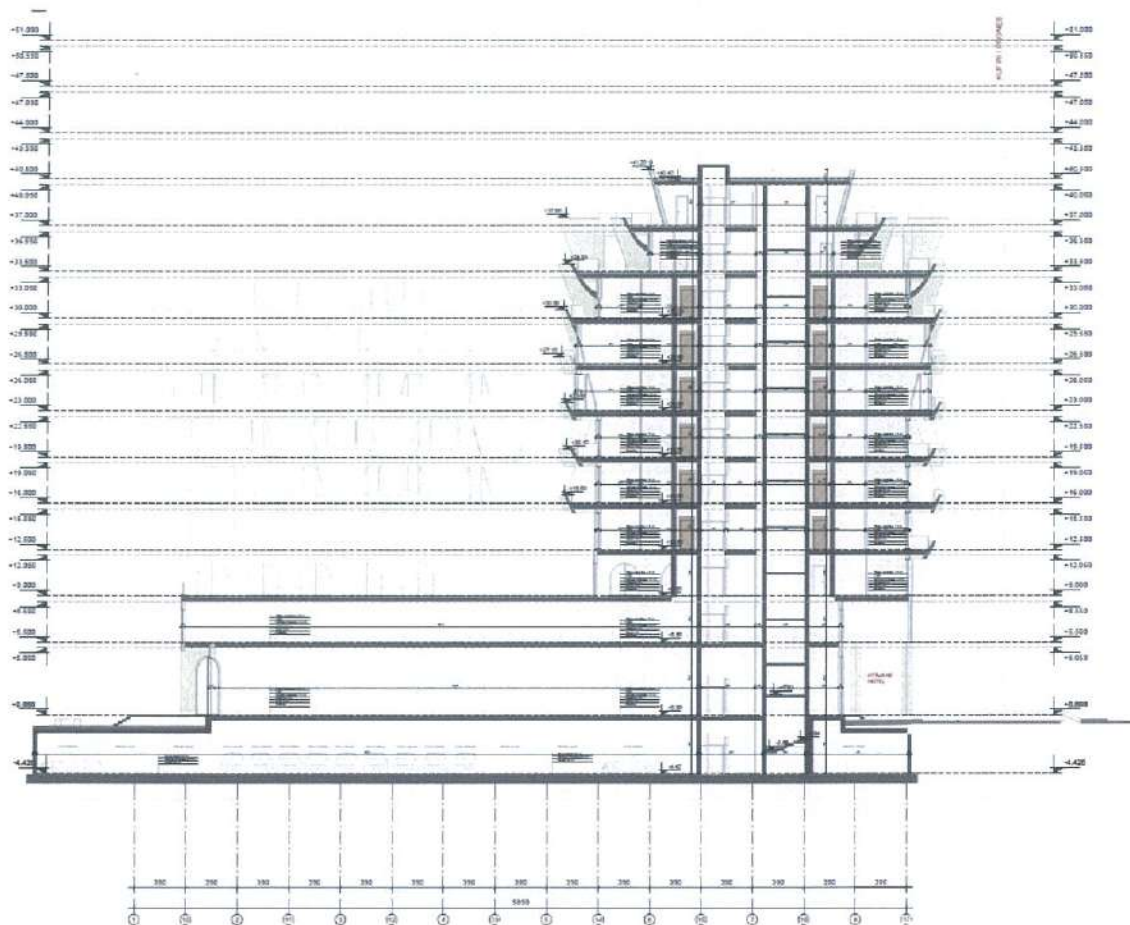


**Fig. 45. Prerje tërthore e objekteve A dhe B**



**Fig. 46. Prerje tërthore e objekteve C, D dhe E**





**Fig. 47. Prerje gjatësore e objekteve C, D dhe E**

Prerjet përshkruajnë zhvillimin vertikal të ndërtesave me funksione të përziera banimi dhe hotelerie, të artikuluar mbi një strukturë mbajtëse prej betoni të armuar, të organizuar mbi një rrjet modular të rregullt kolonash. Ky sistem konstruktiv garanton rregull në shpërndarjen e ngarkesave, fleksibilitet në organizimin e brendshëm funksional dhe efikasitet në fazën e zbatimit.

Duke marrë parasysh afërsinë me bregdetin dhe praninë e lartë të ujërave nëntokësore, struktura nën tokë është kufizuar në vetëm një kat parkimi nëntokësor, i integruar në mënyrë optimale me shtrirjen e truallit dhe kushtet hidro-gjeologjike. Mbi nivelin përdhe zhvillohen volume me lartësi të ndryshme, ku organizimi i kateve ndjek një ritëm të rregullt konstruktiv dhe një skemë të qartë funksionale, që garanton komoditet dhe optimizim të sipërfaqeve për përdorim rezidencial dhe akomodues.

Një element arkitektonik me rëndësi të veçantë janë ballkonet konike, të cilat projektohen si zgjatime plastike të fasadës dhe krijojnë veranda të bollshme për çdo njësi banimi. Forma e tyre e veçantë lejon hapje më të gjera drejt detit, duke ofruar vizura panoramike të pandërprera. Nga pikëpamja e inxhinierisë së fasadës, këto ballkone shërbejnë njëkohësisht si elemente funksionale të hijëzimit: struktura e tyre krijon mbrojtje natyrore ndaj rrezatimit të drejtpërdrejtë në muajt e verës, ndërkohë që lejon depërtimin e dritës së diellit në periudhën dimërore.



Përveç ndriçimit natyror, ballkonet konike favorizojnë edhe ventilimin natyror transversal në apartamente, duke përmirësuar komoditetin e brendshëm dhe duke reduktuar nevojën për klimë artificiale. Fasada, në këtë mënyrë, nuk është vetëm një element estetik, por funksionon si një sistem pasiv i qëndrueshmërisë, që rrit efikasitetin energjetik të ndërtesave dhe siguron cilësi më të lartë të jetesës.

Në tërësi, prerjet e kompleksit evidentojnë kontrastin e menduar midis vertikalitetit të kullave dhe horizontit të hapur bregdetar, ndërkohë që ballkonet konike krijojnë një gjuhë arkitektonike të dallueshme dhe e pozicionojnë kompleksin si një zhvillim bashkëkohor, në harmoni me klimën mesdhetare dhe me peizazhin natyror të Orikumit.



**Fig. 48.** *Fragmente të elementit konik*



**Fig. 49. Render**

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

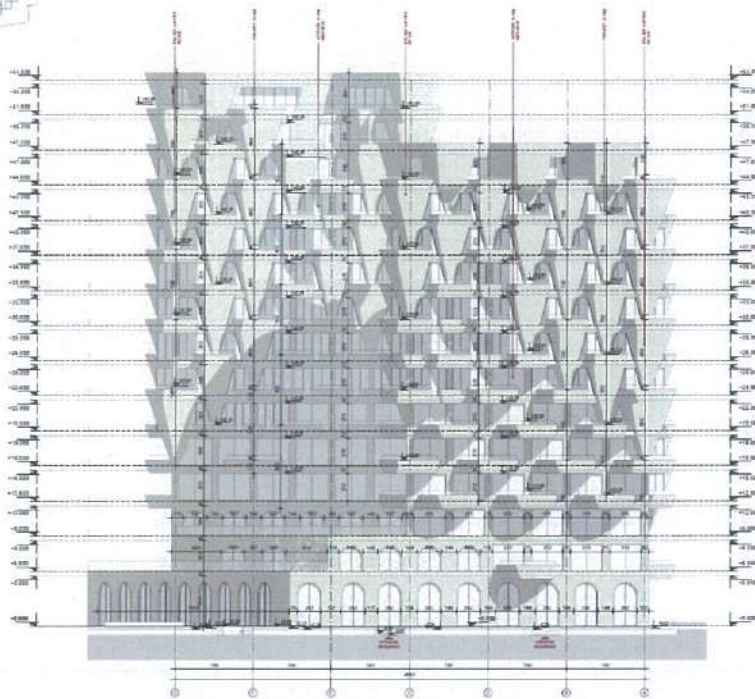
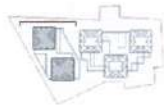


Fig. 50. Fasada veriore e objekteve A dhe B

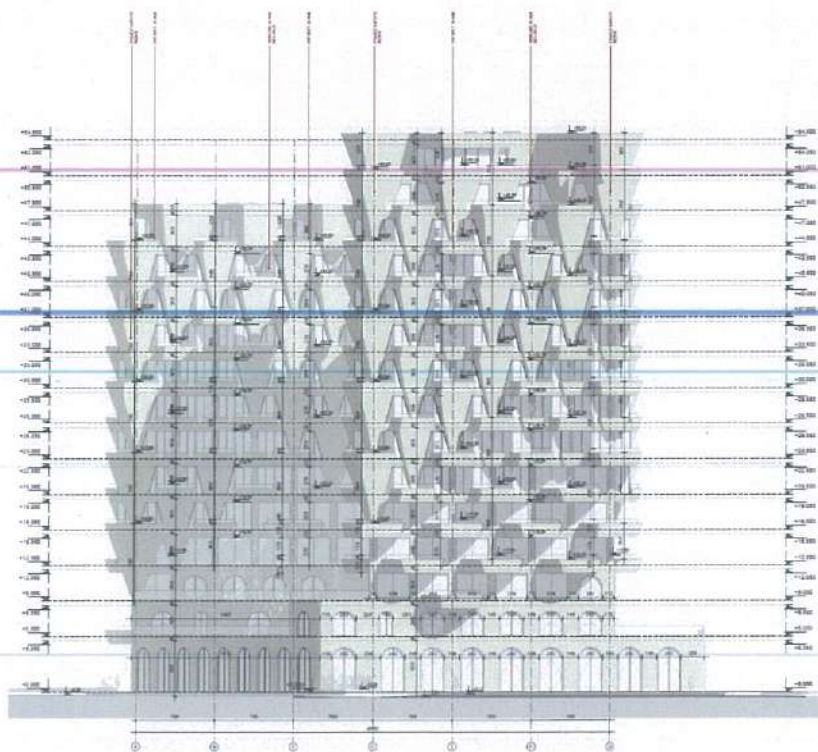
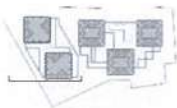


Fig. 51. Fasada jugore e objekteve A dhe B



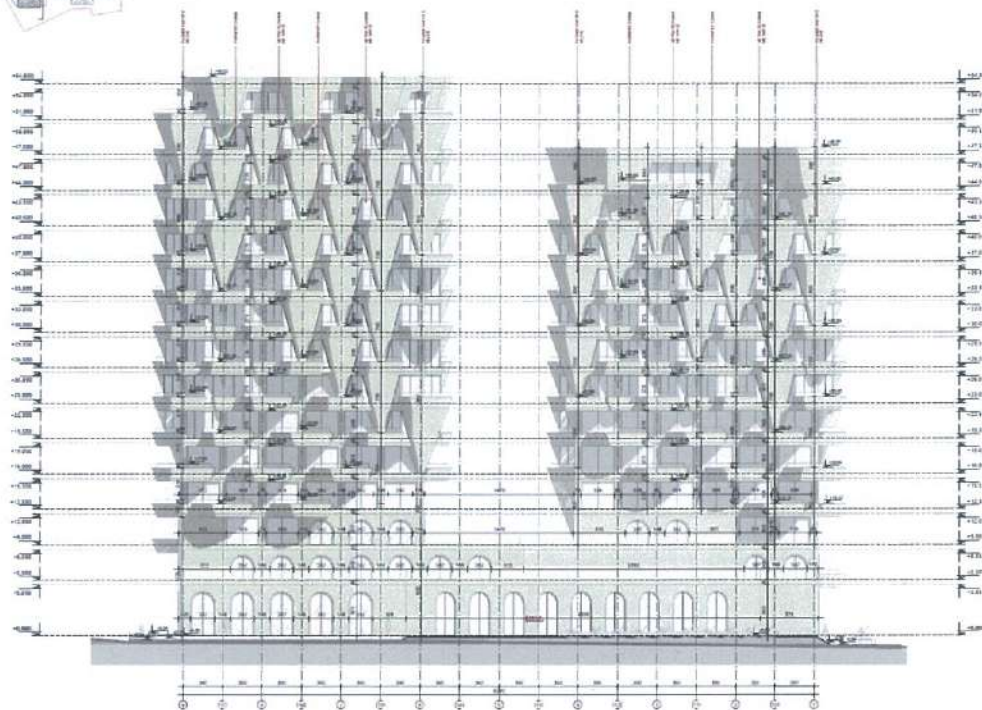
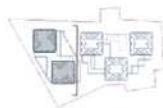


Fig. 52. Fasada lindore e objekteve A dhe B

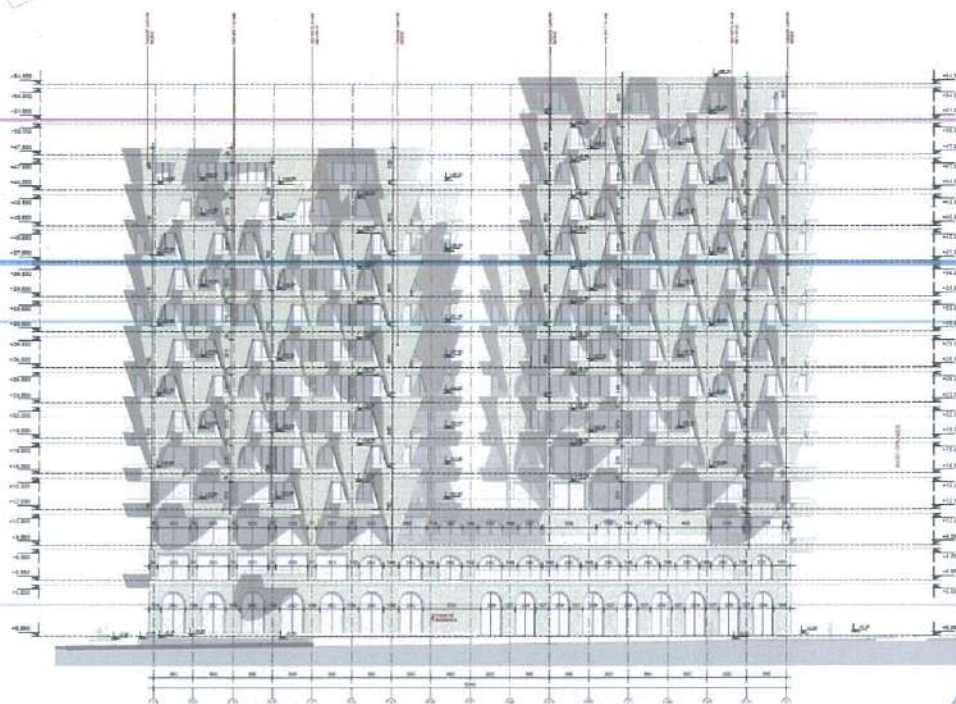
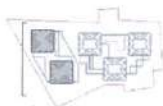


Fig. 53. Fasada perëndimore e objekteve A dhe B



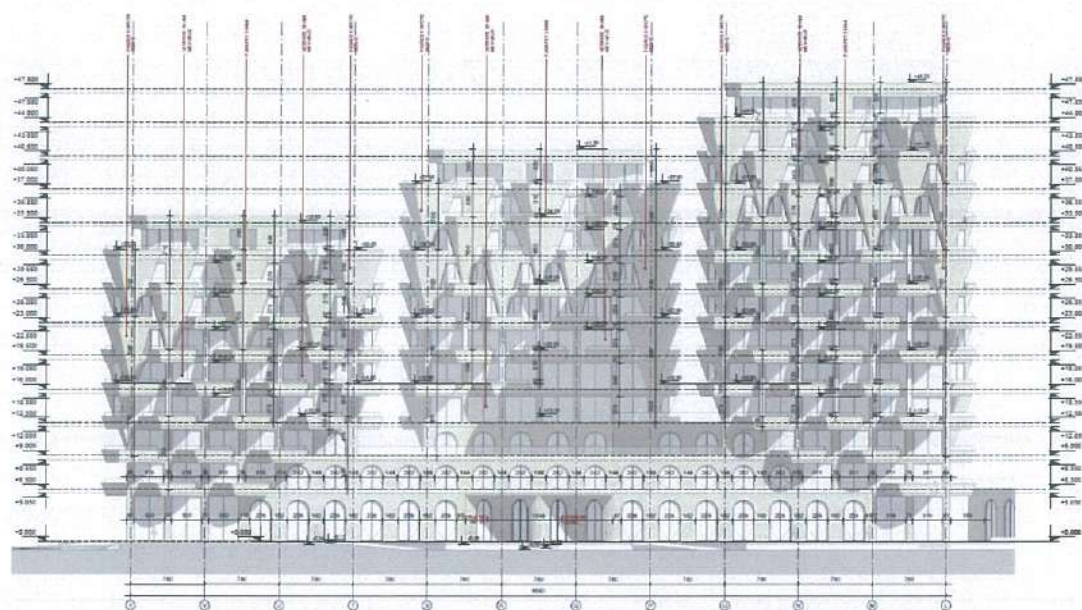
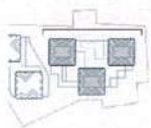


Fig. 54. Fasada veriore e objekteve C, D dhe E

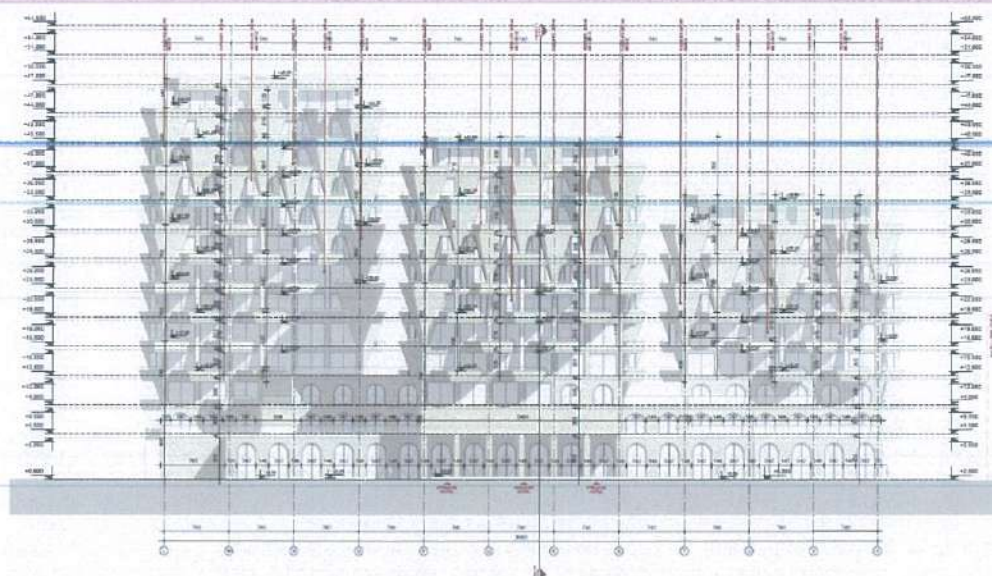
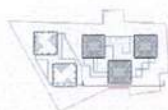
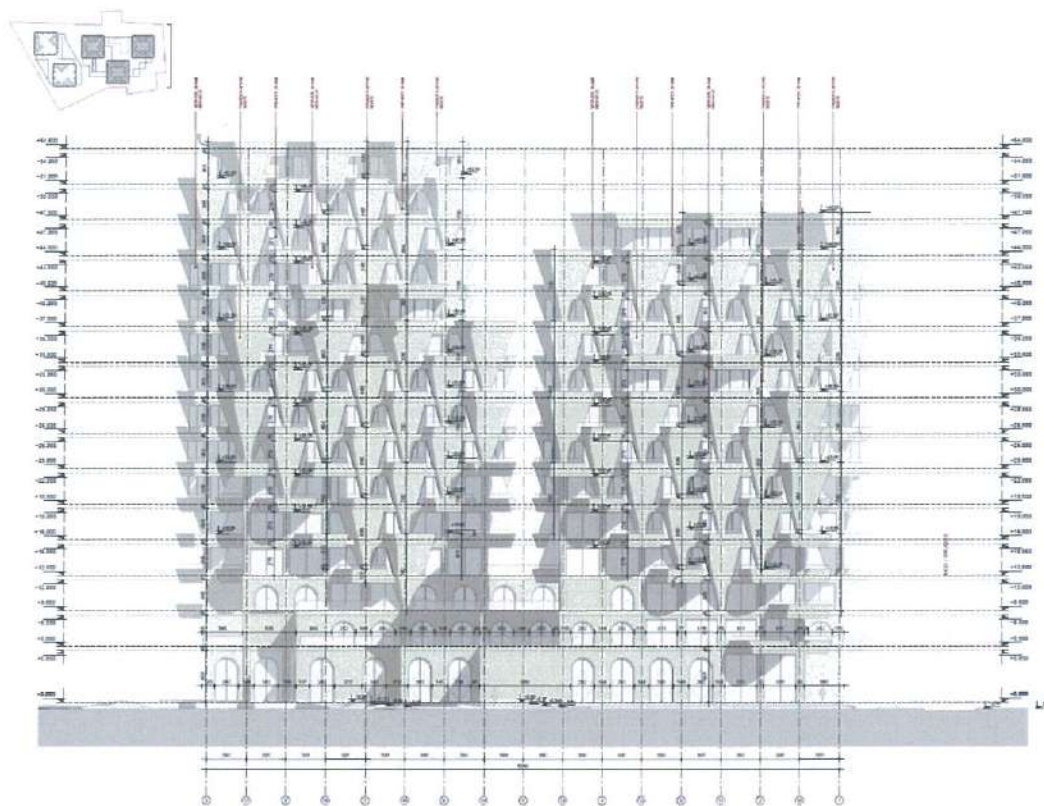
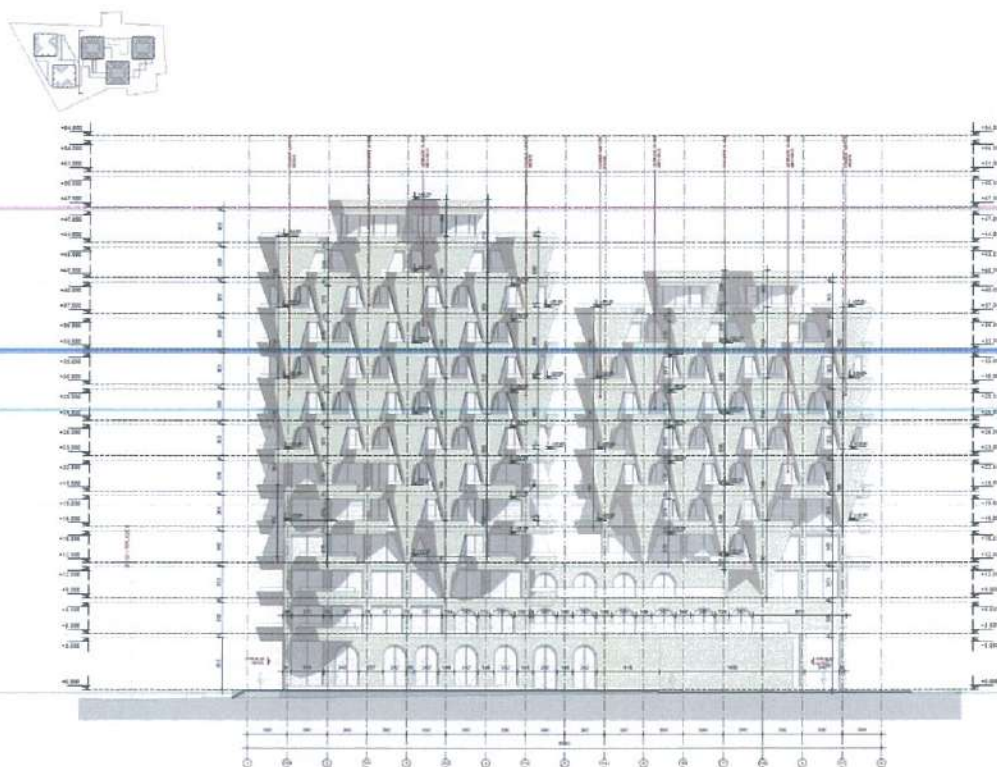


Fig. 55. Fasada jugore e objekteve C, D dhe E





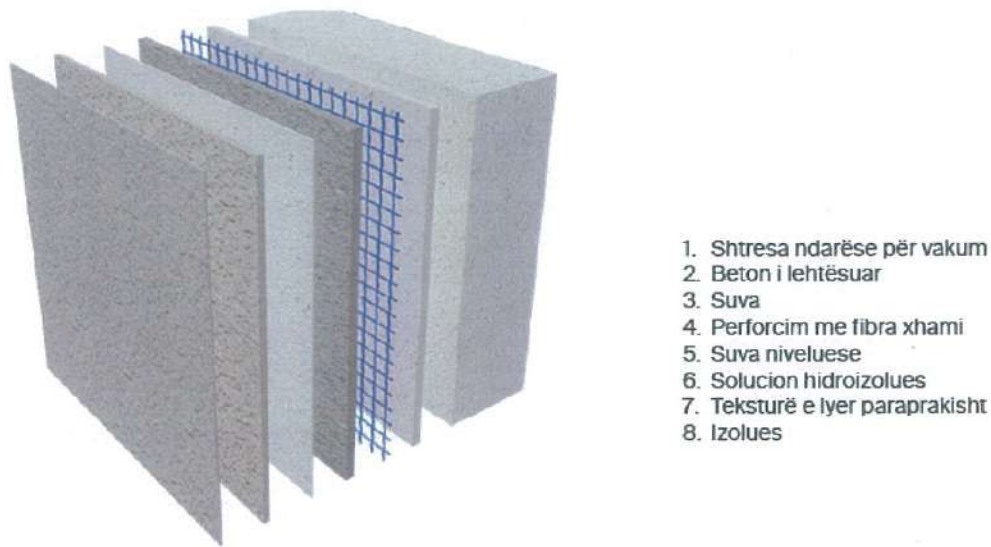
**Fig. 56.** Fasada lindore e objekteve C, D dhe E



**Fig. 57.** Fasada perëndimore e objekteve C, D dhe E



Fasada e objekteve në kompleksin “Marina Orikum” trajtohet me një sistem teknik të tipit kapotë, i cili kombinon izolimin termik me një përfundim estetik cilësor dhe të qëndrueshëm. Sistemi është i përbërë nga disa shtresa funksionale, duke përfshirë beton të lehtë, suva bazë, rrjetë përforcuese nga fibra xhami dhe disa shtresa finiture që përfundojnë një teksturë horizontale e gdhendur, që i jep ndërtesave një identitet të veçantë dhe një ndjesi të fortë në prekje.



**Fig. 58.** *Shresat e fasadës me sistem kapotë*

Pjesa e jashtme e fasadës paraqet një teksturë horizontale të gdhendur, e cila i jep ndërtesave një karakter unik dhe të dallueshëm. Zgjedhja e toneve natyrore të dheut ndihmon në krijimin e një pamjeje të ngrohtë dhe të integruar me peizazhin bregdetar dhe natyrën përreth. Ky trajtim jo vetëm që rrit vlerën vizuale të kompleksit, por edhe forcon lidhjen me materialitetin e vendit dhe frymëzimin organik të projektit.



**Fig. 59.** *Shembull i aplikimit të teksturës së fasadës*



Sistemi kapotë siguron performancë të lartë termike dhe ndihmon në ruajtjen e komoditetit të brendshëm gjatë gjithë vitit, duke ulur konsumin e energjisë dhe përmirësuar ndjeshëm qëndrueshmërinë e ndërtesave ndaj kushteve atmosferike.

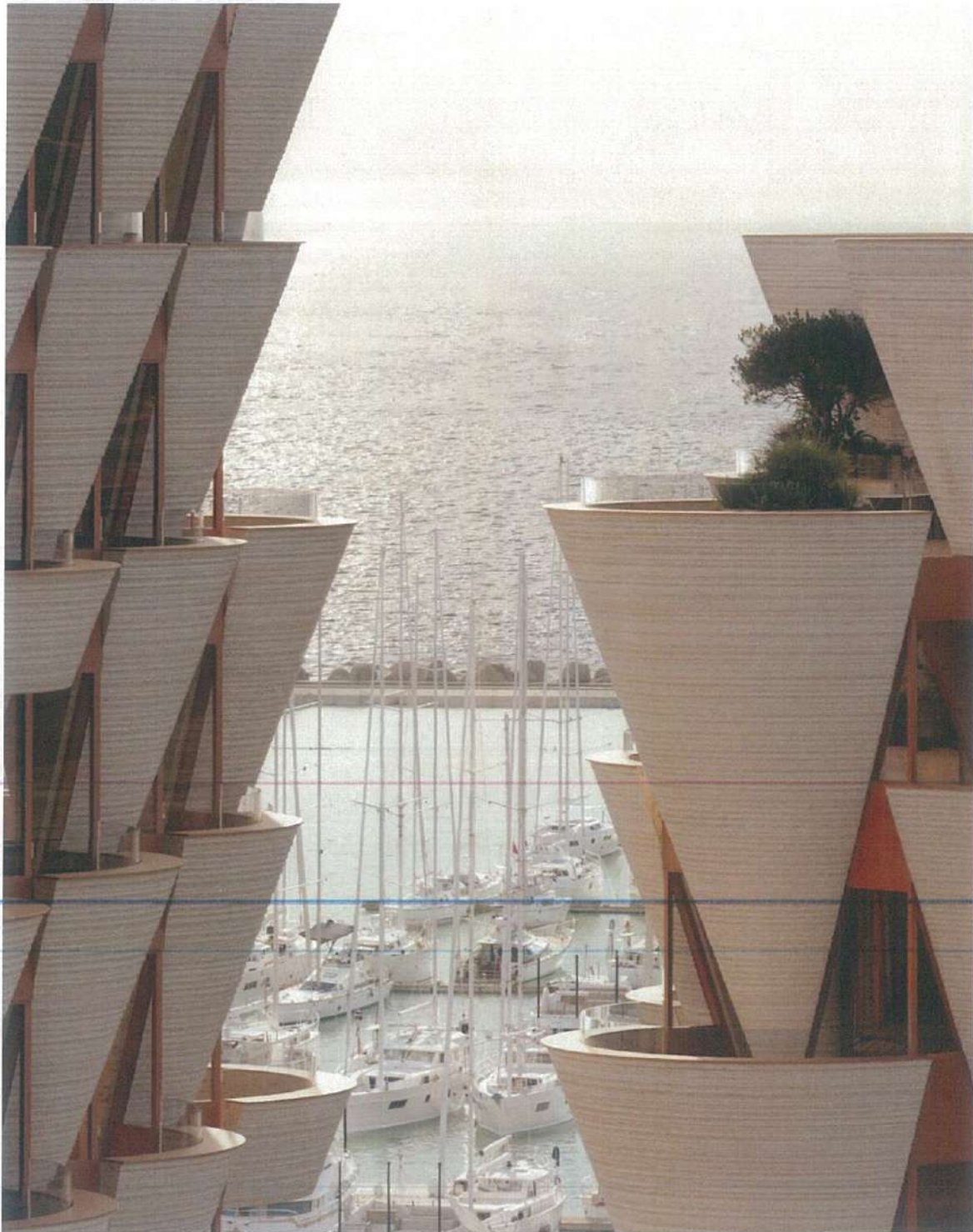


Fig. 60. Render



#### 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

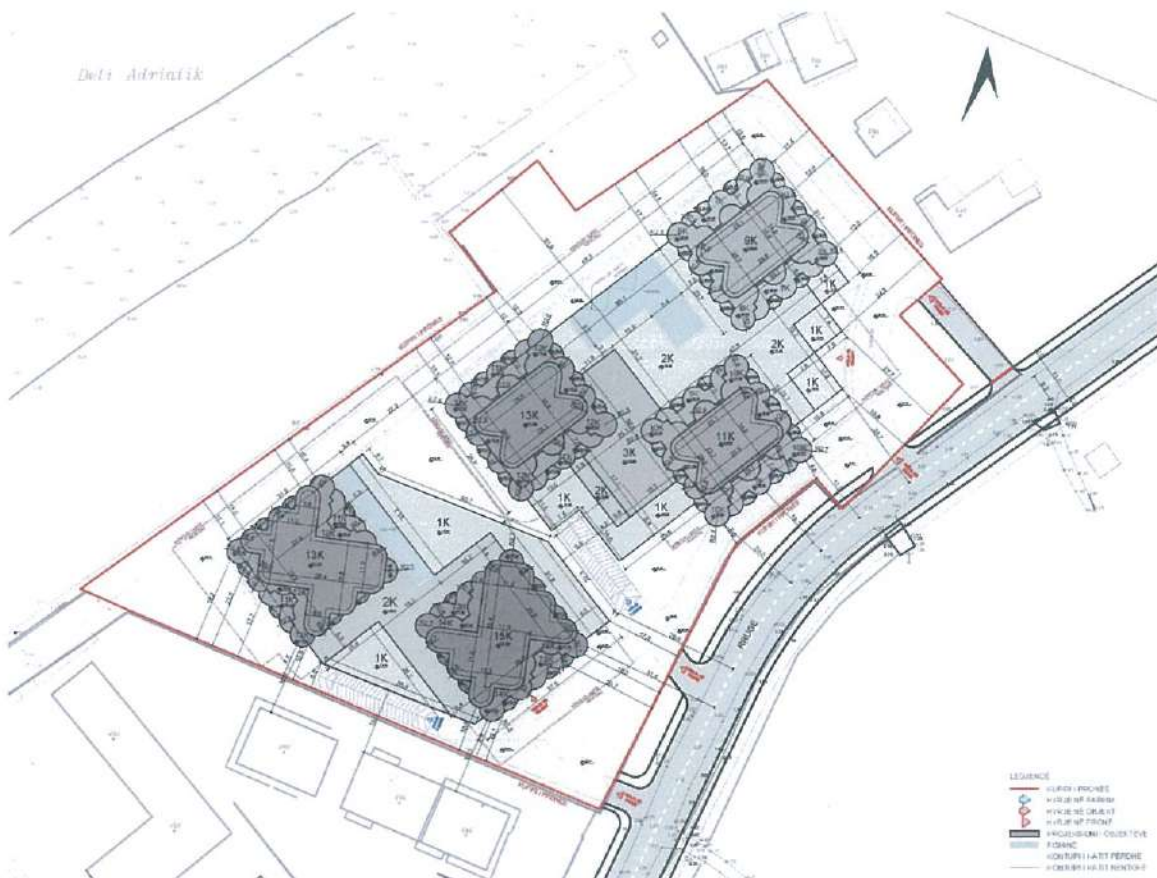


Fig. 61. Plani i vendosjes së objekteve

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

|                                                                       |                         |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:                                  | 14 410 m <sup>2</sup>   |
| Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):                   | 6 741.9 m <sup>2</sup>  |
| Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:                        | 45 555.4 m <sup>2</sup> |
| Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë pa ballkone:            | 41 491.7 m <sup>2</sup> |
| Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:                | 55 494 m <sup>2</sup>   |
| Sipërfaqe e pishinave:                                                | 430 m <sup>2</sup>      |
| Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:                   | 46 %                    |
| Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike: | 54 %                    |
| Intensiteti i ndërtimit:                                              | 3.16                    |
| Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:    | 55.54 m                 |
| Numri i kateve mbi tokë:                                              | 1,2,3,9,11,13,15 kat    |
| Numri i kateve nën tokë:                                              | 1 kat                   |

#### TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 2832;

Nr. pasurie 24/23, 24/26, në emër të: "Marina Orikum" sh.p.k.

Kufizimet:

Veri: Deti Adriatik



Jug: Rruga nacionale Vlorë - Orikum  
Lindje: Pronë private  
Perëndim: Pronë private  
Distancat nga kufiri i pronës:  
Veriu 10.4m - 14.8m,  
Lindja 11.4 - 24.3m,  
Jugu 4.6m - 27.7m,  
Perëndimi 6.0m - 19.2m  
Distancat nga aksi i rrugës: 15.5m - 29.6m

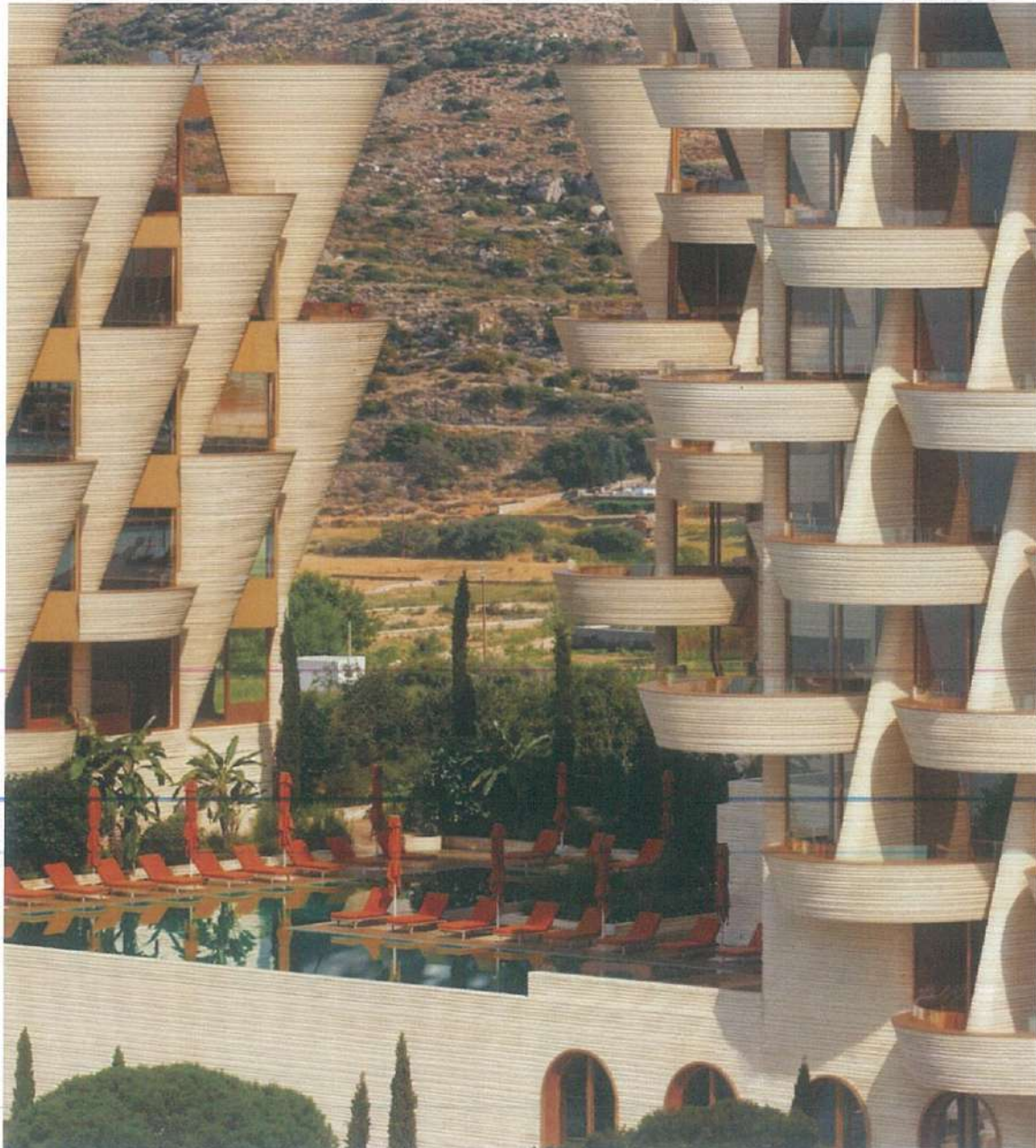


Fig. 62. Render



#### 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Territori i kompleksit karakterizohet nga një reliev pothuaj i sheshtë, me diferenca të lehta niveli që variojnë nga 2 deri në 5 këmbë shkallë në pika të caktuara. Kjo e bën të mundur një sistemim të qartë dhe racional të hapësirave, me ndërhyrje minimale në terren.

Aksesi kryesor në kompleks sigurohet nga Rruga Vlorë–Orikum, përgjatë kufirit jugor të pronës. Prej këtij aksi realizohen edhe hyrjet në parkimet nëntokësore, të ndara në dy hyrje të veçanta: një e dedikuar për bllokun e banimit dhe një tjetër për hotelin, duke garantuar qarkullim të pavarur dhe funksionalitet të qartë për secilin përdorim. Përveç parkimeve nëntokësore, përgjatë kufirit jugor janë planifikuar edhe parkime të përkohshme mbi nivelin e tokës, të aksesueshme drejtpërdrejt nga rruga, që shërbejnë për përdorues afatshkurtër dhe vizitorë.

Për hotelin është projektuar një rrugë drop-off e dedikuar, e cila siguron qarkullim të kontrolluar dhe shërbim komod për hyrjen dhe dalje e mjeteve, duke funksionuar si pikë ndërlidhëse mes hapësirave publike dhe strukturës.



Fig 63. Plani i sistemimeve

Rreth kompleksit është parashikuar një brez gjelbërimi i përbërë nga gjelbërim i ulët dhe i lartë. Në pjesën veriperëndimore, gjelbërimi është menduar kryesisht i ulët (lulishte, shkurre dekorative dhe tapet barishtor), për të mos penguar pamjen nga niveli përdhes drejt detit dhe portit të jahteve. Ndërkohë, në pjesën jugperëndimore, ku kompleksi kufizohet me rrugën Vlorë–Orikum, gjelbërimi është më i lartë (pemë dekorative dhe gjelbërim dendësues), duke krijuar një barrierë natyrore privatësie nga rruga publike.



Në total, sipërfaqja e dedikuar për rrugë dhe hapësira publike përfaqëson 46% të sipërfaqes së lirë mbi terren, duke siguruar një ekuilibër mes sipërfaqeve të sheshuara për qarkullim, parkime dhe hapësira të gjelbëruara. Gjerësia e rrugëve të brendshme të aksesit varion nga 5.5m deri në 7.0m, duke garantuar manovrim të lirë për mjetet dhe siguri për qarkullimin e këmbësorëve.

Ky plan sistemimi synon një integrim funksional dhe estetik të gjithë komponentëve – qarkullimit, parkimeve dhe gjelbërimit – duke respektuar topografinë ekzistuese të terrenit dhe duke rritur ndjeshëm cilësinë hapësinore dhe arkitektonike të kompleksit.

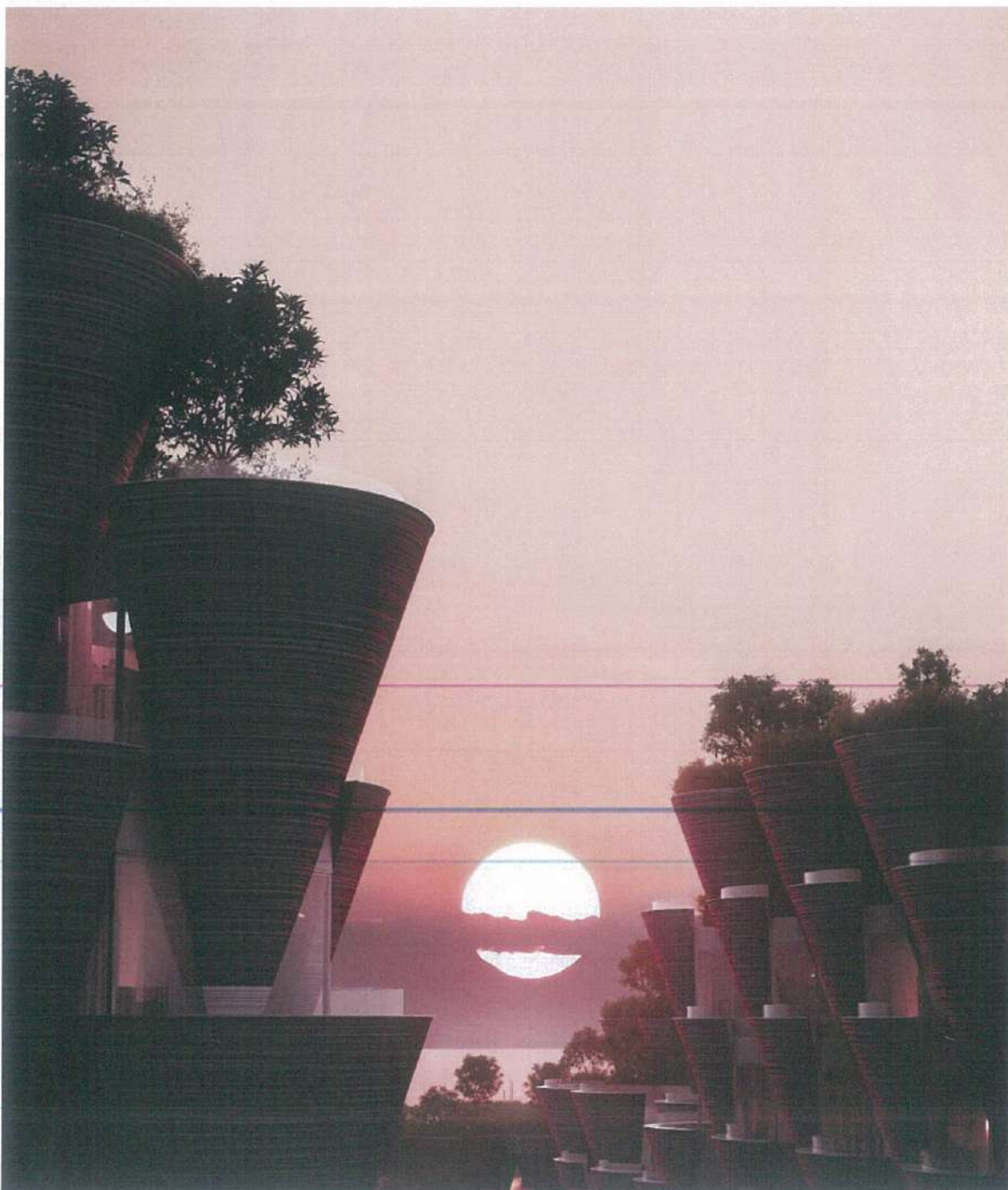


Fig. 64. *Render*



### 5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



Projekti respekton në tërësi këto rrjete ekzistuese dhe nuk parashikon ndërhyrje apo devijime në infrastrukturën e vendosur. Organizimi i volumetrive dhe i hapësirave funksionale është menduar në harmoni me gjendjen aktuale të shërbimeve, duke siguruar që zhvillimi i propozuar të jetë i integruar dhe i përputhshëm me sistemet teknike të pranishme në territor.

- o Nuk parashikon asnjë ndërhyrje apo modifikim të infrastrukturës rrugore ekzistuese dhe nuk propozon shtesa apo ndryshime të reja në këtë drejtim.



- Respekton në mënyrë të plotë rrjetin rrugor ekzistues, si dhe propozimet e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë për infrastrukturën rrugore të zonës, duke siguruar që zhvillimi i projektit të jetë në përputhje me vizionin dhe kufizimet urbanistike të përcaktuara.

