



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "OLIVES GARDEN"-STRUKTURË HOTELERIE ME
4 KATE MBI TOKË ME TARACË TË SHFRYTËZUESHME DHE 1 KAT NËN TOKË,
ME VENDNDODHJE NË RADHIMË, BASHKIA VLORË, ME ZHVILLUES PF ERNEST
LAGJI DHE PF SKERDI LAGJI

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONAHJA



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, Nr. 27, Datë 25.06.2025

Projektues:
"NUAH" ARCHITECTURE&DESIGN
"J&F ARCHITECTURAL DESIGNER", Nr. Liç. N.6140/10

Zhvillues:
PF ERNEST LAGJI DHE PF SKERDI LAGJI



ERNEST LAGJI
NIPT: M17428202A
VLORË

SKERDI LAGJI
NIPT: M17406202F
VLORË

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

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të lejes së ndërtimit për objektin: "Olives Garden"-Strukturë hotelerie me 4 kate mbi tokë me taracë të shfytëzueshme dhe 1 kat nën tokë, me vendodhje në Radhimë, Bashkia Vlorë, me zhvillues Pf Ernest Lagji dhe Pf Skerdi Lagji bazuar në:

- Ligji nr. 107/2014, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar;
- Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 408, datë 13.05.2015, "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit", i ndryshuar;
- Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vlorë, miratuar me Vendim Nr.03, datë 03.12.2020 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e studiuar përbën një pjesë të Radhimës, një vendbanim bregdetar me potencial turistik dhe zhvillim hotelerie. Territori karakterizohet nga një kombinim i hapësirave të pambuluara, sipërfaqeve ndërtimore të shpërndara dhe infrastrukturës lokale rrugore dhe shërbimeve publike.

Karakteristikat kryesore të zonës:

- **Topografia:** Terreni është lehtësisht i pjerrët drejt detit, gjë që lejon zhvillimin e objekteve me pamje panoramike.
- **Përdorimi aktual i tokës:** Zona përbëhet kryesisht nga parcela të mëdha me përdorim të përzier (banim dhe turizëm), me prezencë minimale të objekteve industriale ose aktiviteteve të dendura ekonomike.
- **Rrjeti i infrastrukturës:** Zona është e lidhur me rrugë lokale dhe rrugë akseshore drejt Radhimës dhe zonave turistike përreth. Janë të pranishme shërbimet bazë (ujësjellës, kanalizim, energji elektrike).
- **Zhvillimi urbanistik:** Në perimetrin e afërt nuk ka ndërtime të larta që pengojnë vizibilitetin apo qasjen në terren. Kjo ofron mundësi për zhvillim të qëndrueshëm të aktiviteteve turistike dhe hotelerie, duke ruajtur distancat mbrojtëse dhe integrimin në peizazhin lokal.
- **Mjedisi natyror:** Zona është e pasur me bimësi tipike bregdetare dhe ofron një klimë të favorshme për turizmin gjatë gjithë vitit. Përveç kësaj, mungesa e ndotjes industriale dhe prania e hapësirave të gjelbra kontribuon në një ambient të shëndetshëm për vizitorët.

Zona e projektit "Olives Garden" ndodhet në Njësinë **OR.UB.6.1186**, Bashkia Vlorë, dhe i përket sistemit **UB_Urban**. Parcela është klasifikuar në kategorinë **S. Shërbime**, nënkategori **S.2 – Zonë hotelesh / Shërbime Turistike**, me përdorime të lejuara për shërbime plazhi (Bar, Kafe, Restorant) dhe zona me shtëpi të dyta. Përdorimet e ndaluara përfshijnë aktivitete industriale dhe ekonomike të cilat nuk janë kompatible me karakterin turistik të zonës.

Sipërfaqja e gjurmës është 620 m² ndërsa sipërfaqja e zonës për zhvillim është 8000 m², me koeficient shfrytëzimi 7.7% dhe intensitet ndërtimi 0.37, në Zonën Kadastrale 3140, Nr pasurje 213/21/3, 213/21/5, 213/21/6.





Figure 1. Ortofoto



Figure 2. Ortofoto



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Parcela ku do të zhvillohet projekti "Olives Garden" ndodhet në Njësinë **OR.UB.6.1186**, Bashkia Vlorë, dhe i përket kategorisë **S. Shërbime**, nënkategori **S.2 – Zonë hotelesh / Shërbime Turistike**, sipas Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV) të Bashkisë Vlorë.

Vlerësimi i përputhshmërisë:

- **Përdorime të lejuara:** Zonës i lejohej ndërtimi i objekteve me funksion hotelerie dhe aktivitete turistike mbështetëse, si bare, restorante dhe shërbime plazhi. Projekti i propozuar është i **përputhshëm plotësisht** me këtë kategori, duke ofruar shërbime akomodimi dhe turizmi.
- **Përdorime të ndaluara:** Aktivitetet industriale dhe ekonomike të cilat nuk lidhen me turizmin dhe shërbimet nuk lejohen në këtë zonë. Projekti nuk përfshin asnjë aktivitet të tillë, duke respektuar kufizimet urbanistike.

2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

Seti i fragmenteve të hartave të Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV) për zonën në zhvillim paraqet informacionin vizual, tekniko-urbanistik dhe analitik mbi territorin e objektit në shqyrtim. Ky set përfshin fragmente specifike që ilustrojnë përdorimin aktual dhe të planifikuar të tokës, llojet e veprimtarive të lejuara, renderin e rrjetit rrugor dhe infrastrukturave, si dhe kufizimet ligjore dhe fizike të territorit.

Më poshtë paraqiten të gjitha fragmentet e hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vlorë, në fuqi, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "Olives Garden"-Strukturë hotelerie me 4 kate mbi tokë me taracë të shfytëzueshme dhe 1 kat nën tokë, me vendodhje në Radhimë, Bashkia Vlorë, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

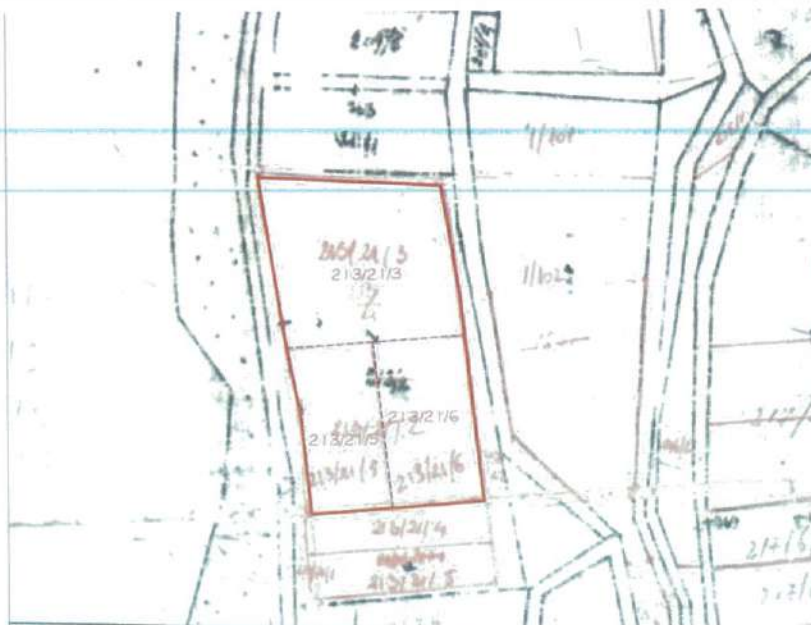


Figure 3. Harta treguese e pronës





Figure 4. Harta e Planit të Përgjithshëm Vendor

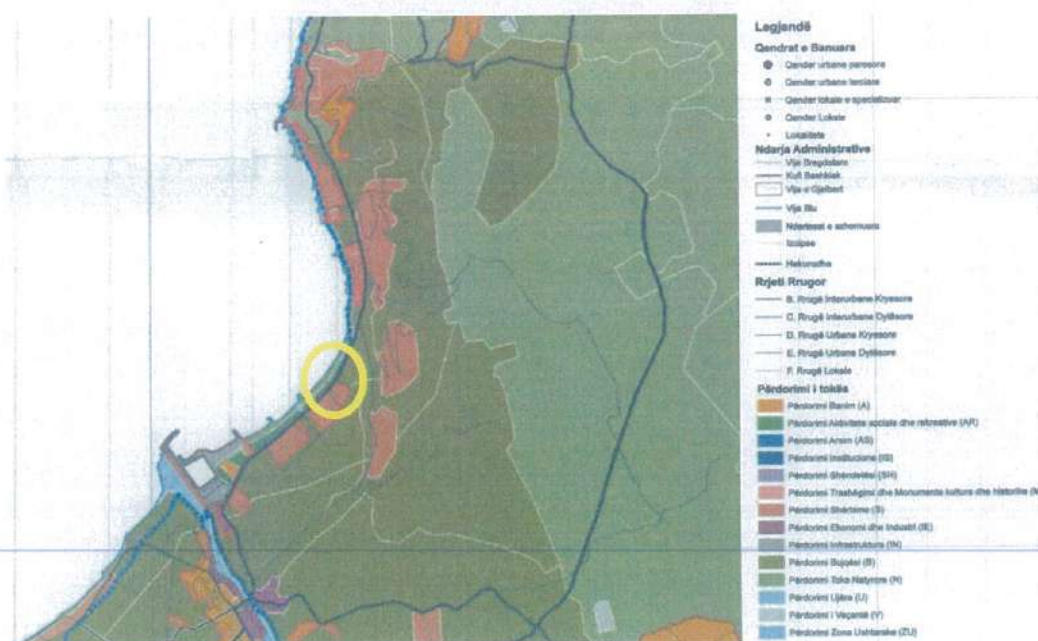


Figura 5. Fragment I Hartës së Përdorimit të Tokës

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Analiza e gjendjes ekzistuese ka për qëllim vlerësimin e parcelës dhe infrastrukturës përreth, për të përcaktuar përshtatshmërinë për ndërtimin e objektit të propozuar. Pasuria objekt studimi përfshin truallin me numra pasurie 213/21/3, 213/21/5 dhe 213/21/6, të regjistruara në zonën kadastrale nr. 3140, dhe ndodhet në territorin e Radhimës, Bashkia Vlorë. Trualli ka një sipërfaqe totale prej rreth 8,000 m² dhe paraqitet aktualisht si truall i lirë, i papërdorur për ndërtim objektesh ekzistuese. Zona ku shtrihet pasuria karakterizohet nga potencial i lartë zhvillimi, veçanërisht për funksione turistike dhe rezidenciale, për shkak të pozicionit gjeografik, aksesit rrugor dhe prirjeve të zhvillimit urban të territorit të Radhimës. Konteksti përreth dominohet nga ndërtime me densitet të ulët, kryesisht vila individuale, struktura turistike sezonale dhe sipërfaqe të konsiderueshme trualli të pashfrytëzuar, çka krijon kushte të favorshme për ndërhyrje të reja arkitektonike dhe urbanistike.



Nga pikëpamja morfologjike, terreni është i rrafshët, duke mundësuar një shfrytëzim racional të parcelës dhe duke lehtësuar ndjeshëm procesin e projektimit dhe realizimit të ndërhyrjes. Mungesa e pjerrësive të theksuara apo e pengesave natyrore redukton nevojën për ndërhyrje të thella në terren dhe krijon fleksibilitet në organizimin planimetrik të strukturave të propozuara.

Brenda parcelës nuk evidentohen ndërtime ekzistuese apo elementë pengues, çka garanton liri të plotë në konceptimin arkitektonik dhe urbanistik të projektit të propozuar. Aksesit në pasuri realizohet përmes rrjetit rrugor ekzistues, i cili siguron lidhje funksionale me zonat përreth dhe me qendrën urbane të Vlorës. Sa i përket infrastrukturës, zona ofron mundësi reale për lidhje me rrjetet utilitare ekzistuese, përfshirë ujësjellësin, kanalizimet, energjinë elektrike dhe rrjetet e telekomunikacionit, duke e bërë parcelën të përshtatshme për zhvillim nga pikëpamja teknike dhe ekonomike. Në tërësi, pasuria me nr. 213/21/3, 213/21/5 dhe 213/21/6, në zonën kadastrale 3140, përfaqëson një territor me kushte të favorshme fizike, infrastrukturore dhe urbanistike, i përshtatshëm për zhvillime të reja që synojnë shfrytëzim funksional, cilësi arkitektonike dhe integrim harmonik në kontekstin territorial të Radhimës.

3.1. Gjendja e zonës përreth

Siti i projektit “Olives Garden” ndodhet përgjatë bregdetit të Detit Jonian, në territorin e Radhimës, Bashkia Vlorë, një zonë e njohur për vlerat e saj natyrore, peizazhin e ruajtur dhe potencialin e lartë turistik. Vendndodhja karakterizohet nga një raport i drejtpërdrejtë me vijën bregdetare dhe nga një ambient i qetë, larg densitetit urban të lartë, duke ofruar kushte të favorshme për zhvillime me karakter turistik dhe rekreativ. Zona përreth paraqitet me një peizazh të pasur natyror, ku ujërat e pastra dhe të kristalta të detit Jonian kombinohen me plazhe kryesisht gurorë, të pacënuar nga ndërhyrje intensive urbane. Ky kontekst krijon një mjedis natyror me cilësi të lartë vizuale dhe ekologjike, i cili përbën një vlerë të shtuar për zhvillime që synojnë integrimin harmonik me natyrën dhe respektimin e karakterit lokal.

Topografia dhe peizazhi

Zona shtrihet përgjatë shpateve perëndimore të Malit të Llogarasë, duke krijuar një ndërthurje të veçantë midis relievit kodrinor dhe vijës bregdetare. Ky konfigurim topografik ofron pamje panoramike drejt detit dhe peizazhit përreth, si dhe krijon një sfond natyror të gjelbëruar që rrit ndjeshëm cilësinë vizuale të sitit. Terreni përreth favorizon zhvillime që shfrytëzojnë orientimin, pamjet dhe marrëdhënien vizuale me natyrën, duke mundësuar gjithashtu aktivitete rekreative në natyrë, si shëtitje, ecje dhe eksplorim i peizazhit.

Klima dhe kushtet mjedisore

Zona karakterizohet nga klimë tipike mesdhetare, me dimra të butë dhe relativisht të thatë, si dhe vera të ngrohta dhe me ekspozim të lartë diellor. Këto kushte klimatike janë veçanërisht të favorshme për zhvillime turistike, pasi mundësojnë përdorim sezonal të zgjatur dhe aktivitete në natyrë gjatë pjesës më të madhe të vitit. Radhima disponon një vijë bregdetare të pasur dhe të larmishme, me plazhe kryesisht gurorë dhe ujëra me transparencë të lartë, të përshtatshme për not, banja dielli dhe aktivitete ujore rekreative. Karakteri natyror i bregdetit kontribuon në ruajtjen e autenticitetit të zonës dhe krijon kushte të favorshme për turizëm të qëndrueshëm dhe me impakt të ulët mjedisor.



Infrastruktura dhe shërbimet ekzistuese

Në zonë dhe në afërsi të saj janë të pranishme struktura dhe shërbime bazë turistike, si ambiente shërbimi, njësi akomodimi dhe facilitete që ofrojnë kuzhinë tradicionale dhe shërbime të lidhura me turizmin bregdetar. Këto elemente kontribuojnë në funksionalitetin e zonës dhe në përmirësimin e eksperiencës së vizitorëve, duke ruajtur njëkohësisht një raport të balancuar me mjedisin natyror. Siti përfiton nga afërsia me qytetin e Vlorës, duke siguruar akses relativisht të shpejtë në shërbime urbane, infrastruktura publike dhe rrjetin kryesor rrugor. Kjo pozitë gjeografike krijon një ekuilibër të favorshëm midis qetësisë së një destinacioni turistik bregdetar dhe funksionalitetit që ofron lidhja me një qendër urbane të rëndësishme.

Në tërësi, kombinimi i peizazhit natyror, klimës së favorshme, vijës bregdetare cilësore dhe aksesit të mirë e bën zonën e Radhimës një territor të përshtatshëm për zhvillime turistike. Këto karakteristika krijojnë kushtet e nevojshme për realizimin e projektit “Olives Garden”, duke mundësuar një ndërhyrje që synon integrim harmonik me mjedisin, respektim të kontekstit natyror dhe krijim të një strukture funksionale në përputhje me potencialin e zonës.



Figure 6. Foto e gjendjes ekzistuese



Figure 7. Foto e gjendjes ekzistuese





Figure 8. Foto e gjendjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti “**Olives Garden**” është konceptuar si një strukturë hotelerie me 4 kate mbi tokë me taracë të shfytëzueshme dhe 1 kat nën tokë, duke synuar ofrimin e shërbimeve të akomodimit dhe turizmit në një ambient bregdetar të qetë dhe piktoresk. Funksionet dhe aktivitetet kryesore të propozuara janë të strukturuar në mënyrë që të ofrojnë një eksperiencë të plotë dhe komode për vizitorët:

1. Funksioni i akomodimit:

- Hotele me dhoma standarde dhe suita, të pajisura me të gjitha shërbimet moderne për komoditetin e vizitorëve.
- Ambientet e brendshme të projektuara për rehati dhe privatësi, duke ofruar pamje panoramike të detit Jonian.

2. Funksionet e shërbimeve dhe argëtimit:

- Bare, restorante dhe kafene brenda kompleksit, duke ofruar kuzhinë lokale dhe ndërkombëtare.
- Hapësira relaksi dhe lounge për vizitorët, si dhe aktivitete sociale dhe rekreative të integruara me ambientin natyror.

3. Shërbimet mbështetëse dhe komplementare:

- Recepsion dhe qendra informimi për turistët.
- Ambjente administrative dhe teknike të nevojshme për menaxhimin e hotelit.
- Parkim i organizuar dhe hapësira të gjelbra, duke respektuar koeficientët e përcaktuar urbanë.

4. Funksioni i katit nëntokë:

- Shërbime teknike dhe magazinim për hotelin, si dhe ambient për pajisje mekanike dhe elektrike.
- Mundësi për parkim të katit nëntokë për vizitorët, duke liruar hapësirat mbi tokë për relaks dhe gjelbërim.

Struktura e propozuar synon të sigurojë një përvojë të plotë dhe të balancuar për vizitorët, duke kombinuar akomodimin e rehatshëm, shërbimet turistike, ambientet rekreative dhe integrimin me peizazhin bregdetar. Funksionet dhe aktivitetet e projektit janë në përputhje me instrumentet urbanistike të Bashkisë Vlorë dhe parametrat e lejuar për zonën e zhvillimit.



Objekti “**Olives Garden**” është projektuar si structure hotelerie me **4 kate mbi tokë me taracë të shfytëzueshme dhe 1 kat nën tokë**, duke përfshirë hapësira të ndryshme funksionale për akomodim, shërbime turistike dhe aktivitete rekreative. Sipërfaqet e ndërtimit sipas katit janë si më poshtë:

Përshkrimi i organizimit funksional:

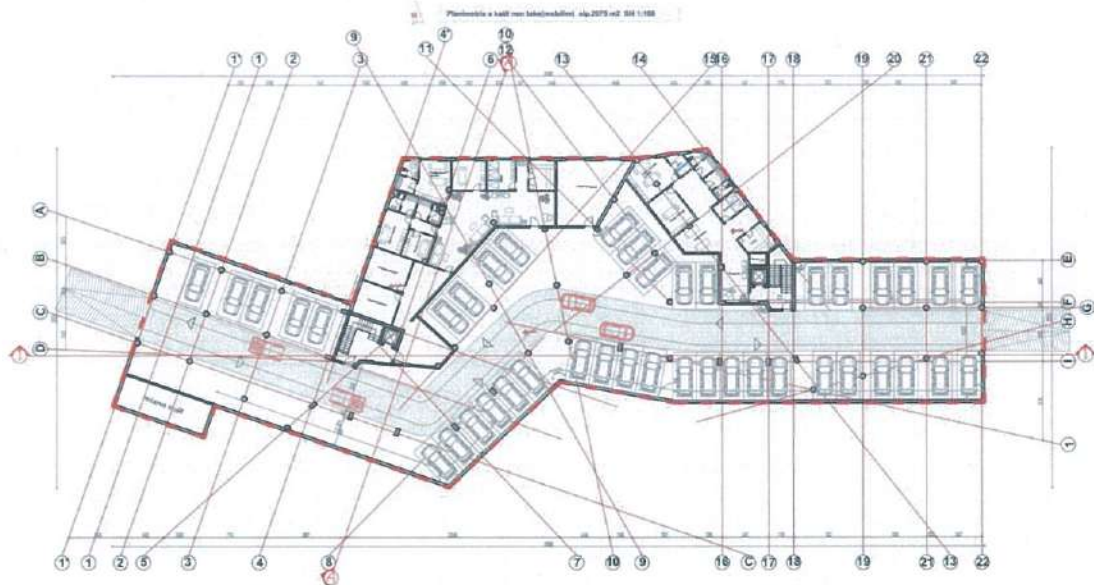


Figure 9. Planimetria e katit nëntokë, kuota -3.50, Sip. 2075 m²

Për të siguruar rehati dhe komoditet maksimal për mysafirët, hoteli boutique “**Olives Garden**” ofron një **zonë parkimi të jashtme** dhe një **hapësirë parkimi nën tokë**. Zona e jashtme e parkimit është projektuar për akses të lehtë dhe integrim harmonik me peizazhin, duke ruajtur estetikën vizuale të hotelit. Parkimi nën tokë ofron një zgjidhje diskrete dhe të sigurt, optimizuar për përdorim efikas të hapësirës, pa ndikuar në integritetin vizual të mjedisit.

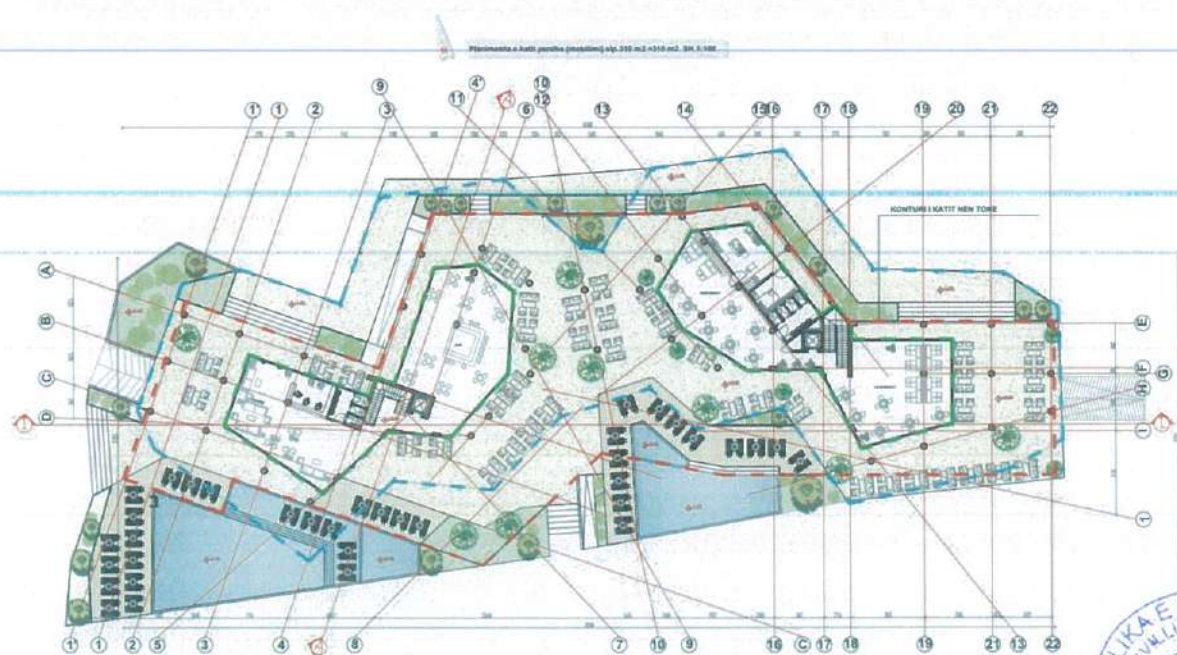


Figure 10. Planimetria e katit përdhe, kuota ± 0.00, Sip. 620 m²



Kati përdhe, me një sipërfaqe prej 620 m², është konceptuar si niveli kryesor i pritjes dhe shërbimeve të objektit. Në këtë nivel janë parashikuar hyrjet kryesore, të organizuara për të siguruar akses të qartë dhe funksional për përdoruesit, si dhe recepsioni, i pozicionuar në mënyrë qendrore për orientimin dhe menaxhimin e flukseve të vizitorëve.

Kati përdhe përfshin gjithashtu ambiente shërbimi turistik, si bar, restorant dhe hapësira lounge, të konceptuara për përdorim fleksibël dhe me lidhje funksionale me ambientet e jashtme. Këto ambiente i shërbejnë si vizitorëve të akomoduar, ashtu edhe përdoruesve të jashtëm. Në këtë nivel janë të integruara edhe hapësira ndihmëse dhe teknike, të organizuara në mënyrë të tillë që të sigurojnë funksionim të rregullt të strukturës, pa ndërhyrë në zonat publike. Organizimi planimetrik garanton qarkullim të qartë dhe ndarje funksionale ndërmjet zonave publike dhe atyre të shërbimit. Restoranti mishëron një atmosferë elegance të rafinuar, ku materialet natyrore dhe ndriçimi i butë krijojnë një pervojë të ngrohtë dhe tërheqëse të ngjënies.



Figure 11. Planimetria e katit të parë, kuota +4.55, Sip. 930 m² & 549 m² veranda

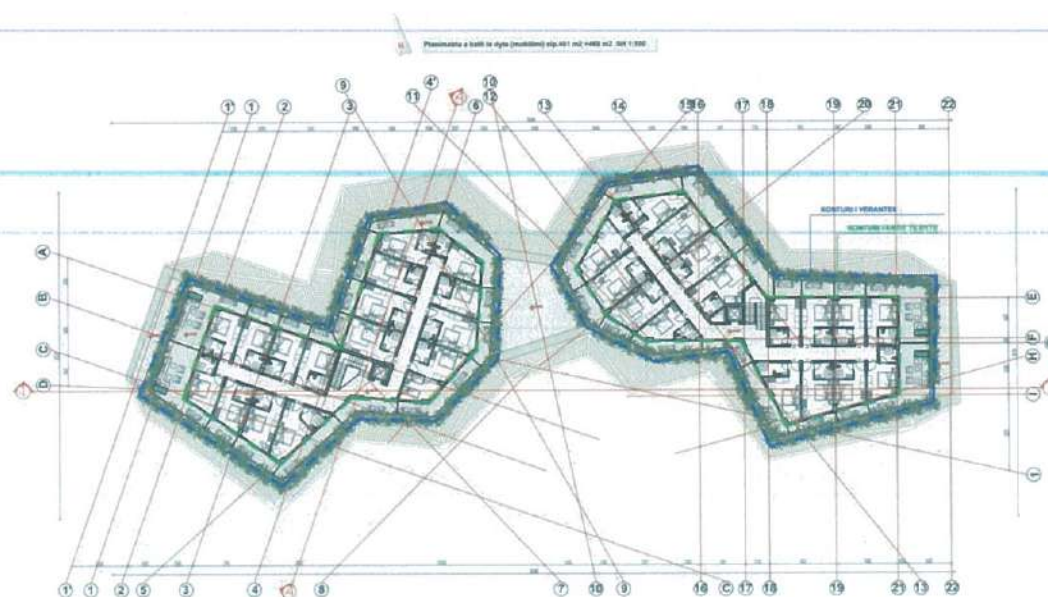


Figure 12. Planimetria e katit të dytë, kuota +8.05, Sip. 930 m² & 404 m² veranda



Kati i parë dhe kati i dytë, secili me një sipërfaqe prej 930 m², janë të dedikuar kryesisht për akomodimin e vizitorëve. Në këto nivele janë organizuar dhoma hoteliere dhe suita, të projektuara për të përmbushur kërkesat funksionale të qëndrimit dhe komoditetit, në përputhje me standardet e strukturave turistike. Qarkullimi vertikal dhe horizontal është projektuar për të siguruar aksesueshmëri dhe funksionim të rregullt të objektit. Verandat janë të integruara në kompozimin arkitektonik të kateve, duke ofruar hapësira të jashtme për përdorim individual ose të përbashkët, si dhe pamje panoramike drejt peizazhit përreth dhe vijës bregdetare, duke kontribuar në cilësinë e qëndrimit dhe marrëdhënien e objektit me mjedisin natyror.

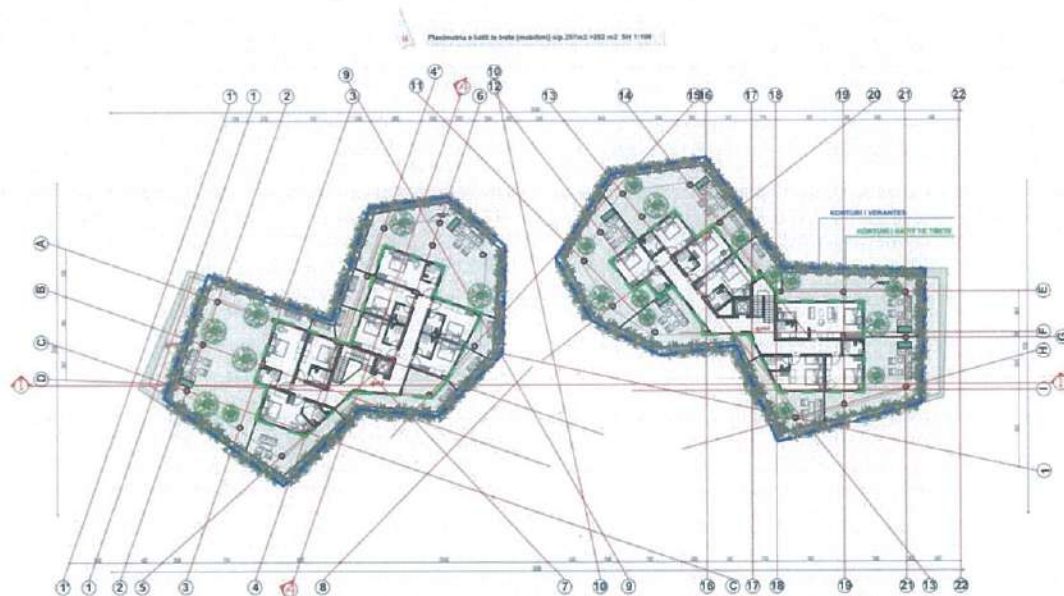


Figure 13. Planimetria e katit të tretë, kuota +11.55, Sip. 509 m² & 751 m² veranda

Kati i tretë, me një sipërfaqe ndërtimore prej 509 m², është i dedikuar ekskluzivisht për akomodim, duke përfshirë dhoma premium, të projektuara për të ofruar standard të lartë komoditeti, privatesie dhe cilësie qëndrimi. Në përbërje të katit është integruar një verandë e madhe me sipërfaqe 751 m², e cila shërben si hapësirë e jashtme për relaks dhe përdorim rekreativ, duke ofruar pamje panoramike drejt peizazhit përreth dhe vijës bregdetare.

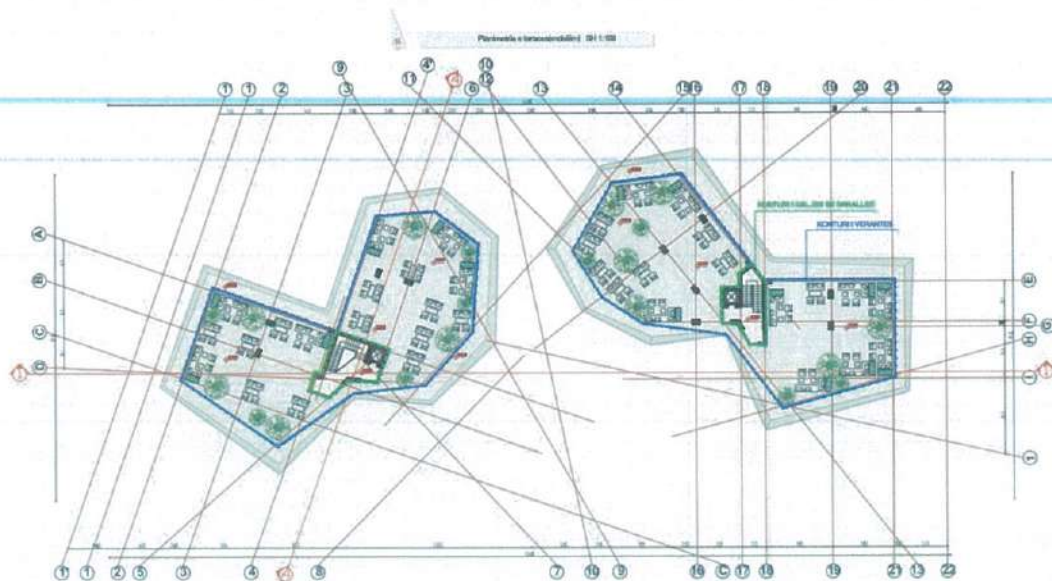


Figure 14. Planimetria e tarracës së shfrytëzueshme, kuota +15.05



Tarraca e shfrytëzueshme është e dedikuar ambjenteve rekreative dhe të relaksit, të konceptuara për përdorim nga vizitorët e strukturës. Këto hapësira synojnë të plotësojnë funksionet e akomodimit, duke ofruar kushte për pushim, aktivitete rekreative dhe mirëqenie.

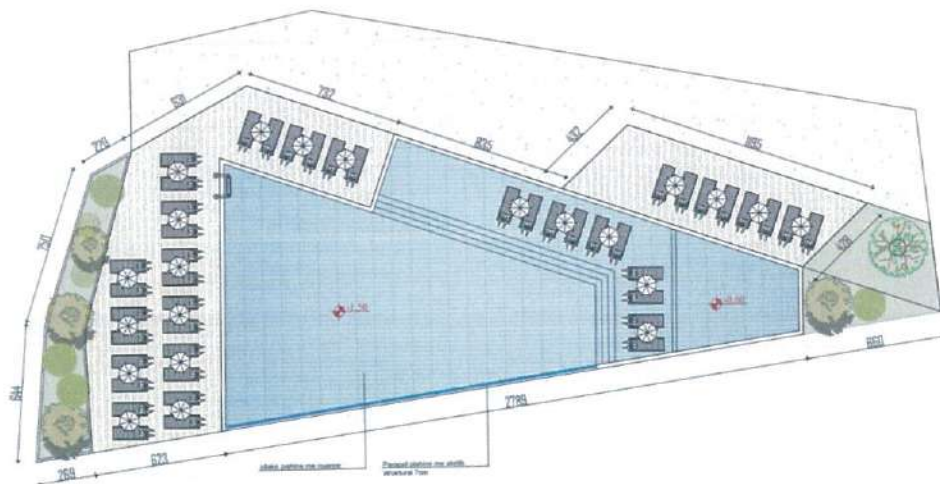


Figure 15. Planimetria e pishinës

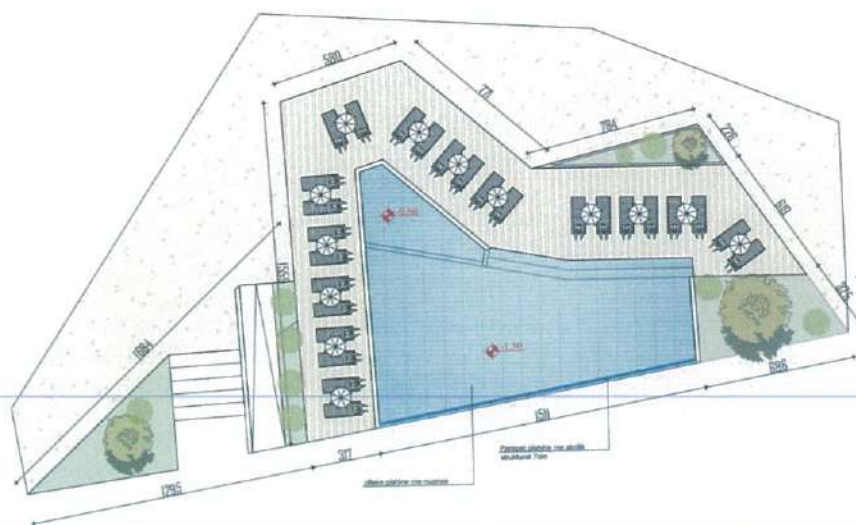


Figure 16. Planimetria e pishinës

Pishina është e pozicionuar në hapësirën e jashtme të kompleksit dhe përbën një nga elementët kryesorë rekreativë të projektit, duke u konceptuar si një hapësirë funksionale për relaks dhe përdorim sezonal nga vizitorët. Forma e saj është gjeometrike dhe e zgjatur, e përshtatur me konfigurimin poligonal të parcelës, çka mundëson shfrytëzim optimal të territorit dhe integrim harmonik në planimetrinë e përgjithshme.

Në skajet dhe anët e pishinës janë integruar zona gjelbërimi dhe elementë peizazhi, të cilat shërbejnë si ndarje vizuale dhe funksionale, duke përmirësuar mikroklimën dhe cilësinë estetike të hapësirës. Gjelbërimi kontribuon gjithashtu në krijimin e një ambienti më privat dhe të mbrojtur për përdoruesit. Në tërësi, pishina dhe ambientet shoqëruese janë konceptuar si një hapësirë rekreative e integruar, që plotëson funksionet e akomodimit dhe shërbimeve të kompleksit, duke ofruar kushte të përshtatshme për relaks, qëndrim dhe aktivitete në natyrë, në harmoni me karakterin arkitektonik dhe peizazhin përreth.



4.2. Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave/ Rifiniturave

Objekti “Olives Garden” është konceptuar me një dizajn modern dhe funksional, duke kombinuar estetikën bashkëkohore me elemente të integruara në peizazhin bregdetar. Trajtimi i jashtëm dhe rifiniturat janë të zgjedhura në mënyrë që të krijojnë një identitet unik për hotelin dhe të harmonizohen me ambientin natyror dhe klimën mesdhetare të Rradhimës.

Karakteristikat kryesore të pamjes së jashtme:

- **Fasadat kryesore:**

- Përdorimi i xhamit dhe paneleve të lehtë për të maksimizuar dritën natyrale dhe pamjet panoramike drejt detit Jonian.
- Kombinimi i sipërfaqeve të lyera me ngjyra të buta dhe elementëve prej druri ose kompozitë natyrorë për të krijuar ngrohtësi dhe harmoni me peizazhin.

- **Rifiniturat dhe materialet:**

Në projekt është parashikuar përdorimi i materialeve rezistente dhe të përshtatshme për klimën bregdetare, duke marrë në konsideratë ndikimin e kripës së ajrit, ekspozimin e lartë diellor dhe lagështinë.

Elementët dekorativë të jashtëm janë realizuar me çelik Corten, i cili karakterizohet nga rezistencë e lartë ndaj kushteve atmosferike dhe mirëmbajtje e ulët, si dhe kontribuon në identitetin estetik të objektit. Vazot e vendosura në ballkone janë po ashtu të realizuara nga Corten, duke krijuar unifikim material dhe vizual. Sipërfaqet e shtrimit rreth pishinës janë parashikuar materiale WPC (Wood Plastic Composite), të cilat ofrojnë rezistencë të lartë ndaj lagështisë, rrezatimit diellor dhe konsumit, si dhe veti antiklizë të përshtatshme për zona rekreative të jashtme.

Elementët e fasadës, verandat dhe strukturat ndihmëse janë të realizuara me alumin dhe dru të trajtuar, të zgjedhura për qëndrueshmërinë ndaj kushteve klimatike dhe jetëgjatësinë në mjedis bregdetar. Alumini siguron lehtësi, rezistencë ndaj korrozionit dhe mirëmbajtje minimale, ndërsa druri i trajtuar kontribuon në integrimin estetik të objektit me peizazhin natyror përreth. Në tërësi, përzgjedhja e materialeve synon të garantojë qëndrueshmëri teknike, siguri në përdorim dhe koherencë estetike, në përputhje me karakterin turistik të projektit dhe kushtet mjedisore të zonës.

- **Hapësirat e jashtme dhe verandet:**

- Verandat e mëdha në katet e sipërme ofrojnë hapësira të shfrytëzueshme për pushim, aktivitet rekreativ dhe pamje panoramike.
- Hapësirat e jashtme pranë hyrjeve kryesore janë të dizajnuara me peizazhim, bimësi vendore dhe ndriçim dekorativ, duke siguruar estetikë dhe qasje të sigurt për vizitorët.

- **Identiteti arkitektonik:**

- Objektet janë të orientuara për të maksimizuar dritën natyrore dhe pamjen e detit, duke krijuar një harmoni vizuale me mjedisin bregdetar.
- Dizajni është modern, por i përshtatur për klimën dhe topografinë e Rradhimës, duke integruar elementë natyrorë dhe të qëndrueshëm.

Trajtimi i fasadave dhe rifiniturat e objektit “Olives Garden” sigurojnë një pamje elegante, harmonizuar me mjedisin, duke krijuar një identitet të veçantë për hotelin dhe një përvojë estetike dhe funksionale për vizitorët.





Figure 17. Pamja nga Perëndimi



Figure 18. Pamja nga Veriu



Figure 19. Pamja nga Lindja





Figure 20. Pamja nga Jugu

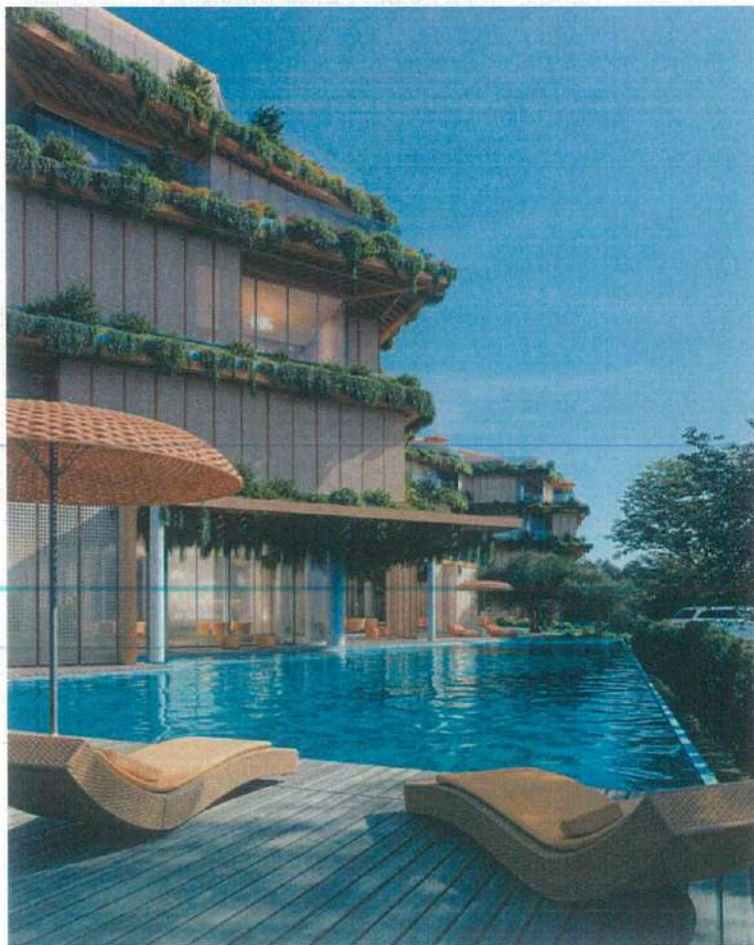


Figure 21. Pamje render



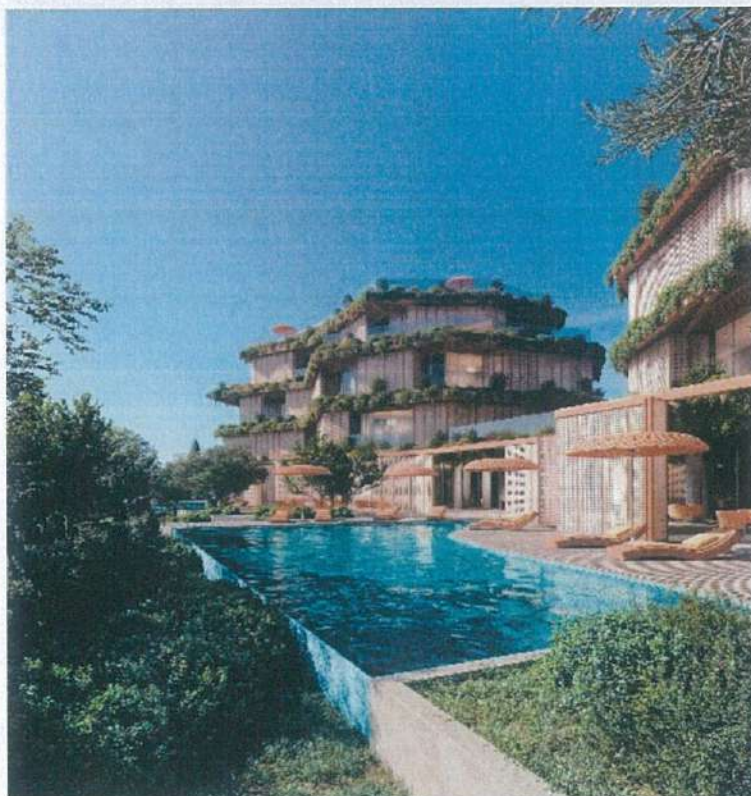


Figure 22. Pamje render



Figure 23. Pamje render



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt – propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	8000 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	8000 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	620 m ²
Sipërfaqe e ndertimit mbi toke	2989 m ²
Sipërfaqe e ndertimit nen toke	2075 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	5064 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	7.7 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.37
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	15.05 m
Numri i kateve mbi tokë:	4K
Numri i kateve nën tokë:	1K

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 3140; Nr. pasurie. 213/21/3,213/21/5,213/21/6

DISTANCAT E OBJEKTIT:

Veriu	13.00 m, 14.60 m, 17.50 m & 19.60 m.
Lindja	23.90 m, 26.50 m & 25.10 m, 28.00 m.
Jugu	14.70 m, 16.70 m, 19.10 m & 21.20 m.
Perëndimi	7.30 m, 9.30 m & 11.60 m, 14.70 m.

Distancat nga aksi i rrugës: 14.20 m & 14.80 m.

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta/ vendparkimet

Projekti “Olives Garden” ka marrë parasysh rëndësinë e hapësirave të lira dhe të gjelbërta si pjesë integrale e zhvillimit urban dhe të përvojës së vizitorëve. Organizimi i këtyre hapësirave është planifikuar në mënyrë që të krijojë një ambient të qetë, funksional dhe estetikisht të këndshëm.

Hapësirat e gjelbërta

Një pjesë e konsiderueshme e truallit është parashikuar të përdoret për hapësira të gjelbërta, të konceptuara si element integruar i projektit dhe si komponent i rëndësishëm për cilësinë mjedisore dhe vizuale të kompleksit. Këto hapësira përfshijnë kopshte të sistemuara, pemë dekorative dhe bimësi vendore, të përzgjedhura në funksion të kushteve klimatike bregdetare dhe nevojës për mirëmbajtje të ulët.

Vendosja e hapësirave të gjelbërta realizohet rreth ndërtesës dhe në afërsi të verandave, duke krijuar zona relaksi, shëtitore dhe kënde rekreative për vizitorët. Organizimi i tyre synon të sigurojë një raport të drejtpërdrejtë ndërmjet hapësirave të brendshme dhe atyre të jashtme, si dhe të përmirësojë përvojën e qëndrimit në ambientet e jashtme. Përveç funksionit estetik dhe rekreativ, hapësirat e gjelbërta kontribuojnë në përmirësimin e mikroklimës, përmes reduktimit të temperaturave gjatë muajve të verës, filtrimit të pluhurit dhe përmirësimit të cilësisë së ajrit. Ato shërbejnë gjithashtu si element mbrojtës vizual, duke krijuar distancim dhe filtrim natyror nga zonat përreth me intensitet më të lartë ndërtimi apo qarkullimi.



Vendparkimet

Projekti parashikon zona të dedikuara për parkimin e vizitorëve dhe stafit, të dimensionuara në përputhje me koeficientët urbanistikë dhe kërkesat funksionale të objektit. Organizimi i vendparkimeve është menduar për të garantuar qarkullim të sigurt dhe të kontrolluar, si për automjetet ashtu edhe për këmbësorët. Vendparkimet janë të shpërndara dhe të pozicionuara në mënyrë të tillë që të minimizojnë ndikimin vizual mbi ambientin natyror dhe hapësirat e gjelbërta, duke ruajtur karakterin e qetë dhe rekreativ të kompleksit. Qasja në zonat e parkimit është e lidhur drejtpërdrejt me hyrjet kryesore të objektit, duke siguruar funksionalitet dhe lehtësi përdorimi. Një pjesë e vendparkimeve parashikohet të realizohet pjesërisht nën tokë, me qëllim lirim të sipërfaqeve mbi truall për gjelbërim, shëtitore dhe aktivitete rekreative. Kjo zgjidhje kontribuon në optimizimin e shfrytëzimit të parcelës dhe në rritjen e cilësisë mjedisore dhe vizuale të zhvillimit.

4.5. Aksesimi në pronë

Aksesimi në pronë është projektuar duke marrë parasysh sigurinë, funksionalitetin dhe rrjedhshmërinë e lëvizjes për automjete dhe këmbësorë, si dhe lehtësimin e qasjes në të gjitha pjesët e kompleksit. Organizimi i akseseve është bërë sipas parimeve të zonimit të trafikut, duke minimizuar konfliktet dhe duke siguruar lëvizje të qetë dhe të orientuar.

4.5.1. Hyrja dhe dalja kryesore

- Hyrja dhe dalja kryesore realizohet nga **Rruga Orikum-Vlorë**, e vendosur në anën perëndimore të pronës.
- Kjo hyrje është projektuar me dy korsi hyrëse dhe dalëse, duke lejuar fluks të qëndrueshëm automjeteve në orët e pikut.
- Aksesimi i automjeteve të emergjencës, shërbimeve logjistike dhe vizitorëve është i ndarë sipas sinjalistikës horizontale dhe vertikale.
- Zona e hyrjes është e pajisur me sinjalistikë vertikale dhe horizontale dhe trotuare të dallueshme për këmbësorët.

4.5.2. Qarkullimi i brendshëm i automjeteve

- Lëvizja e automjeteve brenda pronës zhvillohet në formë unazore përgjatë perimetrit, duke mundësuar shpërndarje të qëndrueshme drejt të gjitha zonave funksionale: parkimet, hyrjet në objekt dhe zonat shërbimit.
- Unaza e brendshme është projektuar me gjerësi normale të lëvizjes.
- Pika kryesore e shpërndarjes është e shënuar në plan me shigjeta të kuqe, duke treguar drejtimet e lëvizjes dhe prioritetet.

4.5.3. Organizimi i parkimeve

- Parkimet janë të pozicionuara kryesisht në anën lindore dhe përgjatë aksit të brendshëm rrugor.
- Tipologjia e parkimeve:
 - Parkime të rregullta në rreshta paralele me aksin kryesor.
 - Parkime për personat me aftësi të kufizuara të pozicionuara pranë hyrjeve në objekt.
 - Parkime të dedikuara për automjete shërbimi dhe emergjencash.
- Hyrjet dhe daljet e parkimeve janë të orientuara sipas drejtimit të qarkullimit unazor për të shmangur kthimet e panevojshme dhe konfliktet midis automjeteve.



4.5.4. Lëvizja këmbësore

- Lëvizja këmbësore është e ndarë nga lëvizja automobilistike dhe e integruar për të lidhur hyrjen kryesore me:
 - Objekti kryesor dhe të gjitha hyrjet e tij.
 - Zonat rekreative dhe hapësirat e gjelbra.
 - Parkimet dhe zonat shërbimore.
- Shtigjet këmbësore janë të shtruar me materiale të sigurta, jo rrëshqitëse, dhe janë të shënuara me sinjalistikë horizontale dhe vertikale.

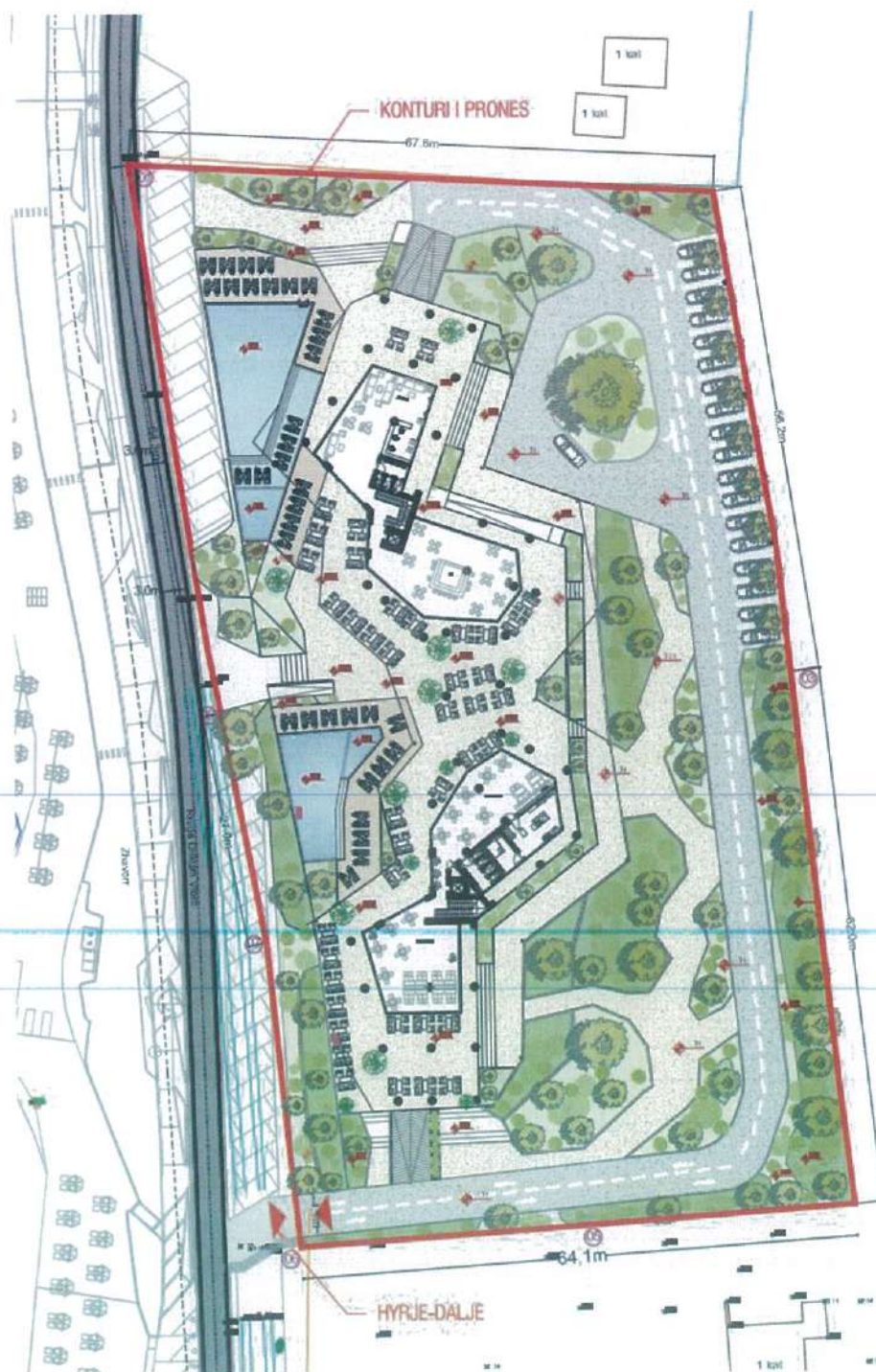


Figure 24. Plansistemimi



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Infrastrukturat teknike dhe lidhja me rrjetet ekzistuese

Projekti "Olives Garden" është konceptuar në mënyrë që të sigurojë lidhje funksionale, të sigurt dhe të qëndrueshme me rrjetet kryesore të infrastrukturës teknike, duke garantuar operim të vazhdueshëm dhe efikas të strukturës hoteliere, si dhe ofrimin e shërbimeve për vizitorët në përputhje me standardet teknike dhe mjedisore në fuqi.

Lidhja me rrjetet infrastrukturore:

Ujësjellësi

Objekti parashikohet të lidhet me rrjetin publik të ujësjellësit të Bashkisë Vlorë, përmes pikës së furnizimit ekzistuese në afërsi të parcelës. Sistemi i furnizimit me ujë është dimensionuar për të përballuar kërkesat e plota të objektit, duke përfshirë ambientet e akomodimit, shërbimet hoteliere, hapësirat e përbashkëta dhe zonat e jashtme funksionale. Janë parashikuar pajisje kontrolli dhe depozitimi ndihmës, për të garantuar furnizim të qëndrueshëm dhe presion të përshtatshëm në të gjitha nivelet e objektit.

Kanalizimet

Të gjitha ambientet e brendshme dhe hapësirat funksionale të jashtme lidhen me rrjetin ekzistues të kanalizimeve, duke siguruar grumbullimin dhe largimin e ujërave të zeza dhe ujërave teknologjike në mënyrë të kontrolluar. Sistemi i kanalizimeve është projektuar për të parandaluar ndotjen e mjedisit përreth dhe për të respektuar normat higjieno-sanitare dhe mjedisore, me ndarje të qartë të ujërave të zeza nga ujërat e shiut, aty ku është e aplikueshme.

Energjia elektrike

Hoteli do të furnizohet me energji elektrike nga rrjeti elektrik publik ekzistues, në përputhje me kërkesat e kapacitetit dhe sigurisë teknike. Për të garantuar funksionim të pandërprerë të shërbimeve bazë, janë parashikuar sisteme rezervë furnizimi, si gjeneratorë emergjence, të pozicionuar në ambiente teknike të dedikuara. Instalimet elektrike janë projektuar sipas standardeve të sigurisë, me përdorim të pajisjeve dhe ndriçimit me eficiencë të lartë energjetike, si në ambientet e brendshme ashtu edhe në ato të jashtme.

Telekomunikacioni dhe interneti

Struktura parashikohet të pajiset me rrjete të integruara telekomunikacioni, duke përfshirë linja telefonike, sisteme interneti me shpejtësi të lartë dhe infrastrukturë të përshtatshme për menaxhimin dixhital të shërbimeve hoteliere. Këto sisteme janë të integruara në strukturë në mënyrë të fshehur dhe funksionale.

Siguria dhe shërbimet e emergjencës

Pozicionimi i objektit dhe organizimi i aksesit rrugor mundëson qasjen e drejtpërdrejtë dhe të shpejtë të shërbimeve të emergjencës, përfshirë ambulancën, zjarrfikësen dhe policinë. Projektimi i rrugëve të brendshme dhe hyrjeve është realizuar duke respektuar kërkesat për siguri dhe ndërhyrje emergjente.



Organizimi i shërbimeve teknike

Zonat teknike dhe pajisjet infrastrukturore janë të përqendruara kryesisht në katin nëntokë dhe në ambiente të dedikuara të katit përdhe, me qëllim optimizimin e shfrytëzimit të sipërfaqeve mbi tokë dhe reduktimin e ndikimit vizual. Këto ambiente janë të aksesueshme për mirëmbajtje dhe ndërhyrje teknike, pa ndërprerë funksionimin e hapësirave publike. Rrjetet teknike, përfshirë kabllot elektrike, tubacionet e ujësjellësit, kanalizimeve dhe instalimet e telekomunikacionit, janë të vendosura në mënyrë të integruar dhe të fshehur brenda strukturës, duke garantuar siguri, estetikë dhe funksionim afatgjatë të objektit.

Vlerësim: Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës është projektuar për të siguruar funksionim të qëndrueshëm dhe efikas të hotelit, duke garantuar shërbime cilësore për vizitorët dhe respektim të parametrave urbanistikë dhe ligjorë të Bashkisë Vlorë.

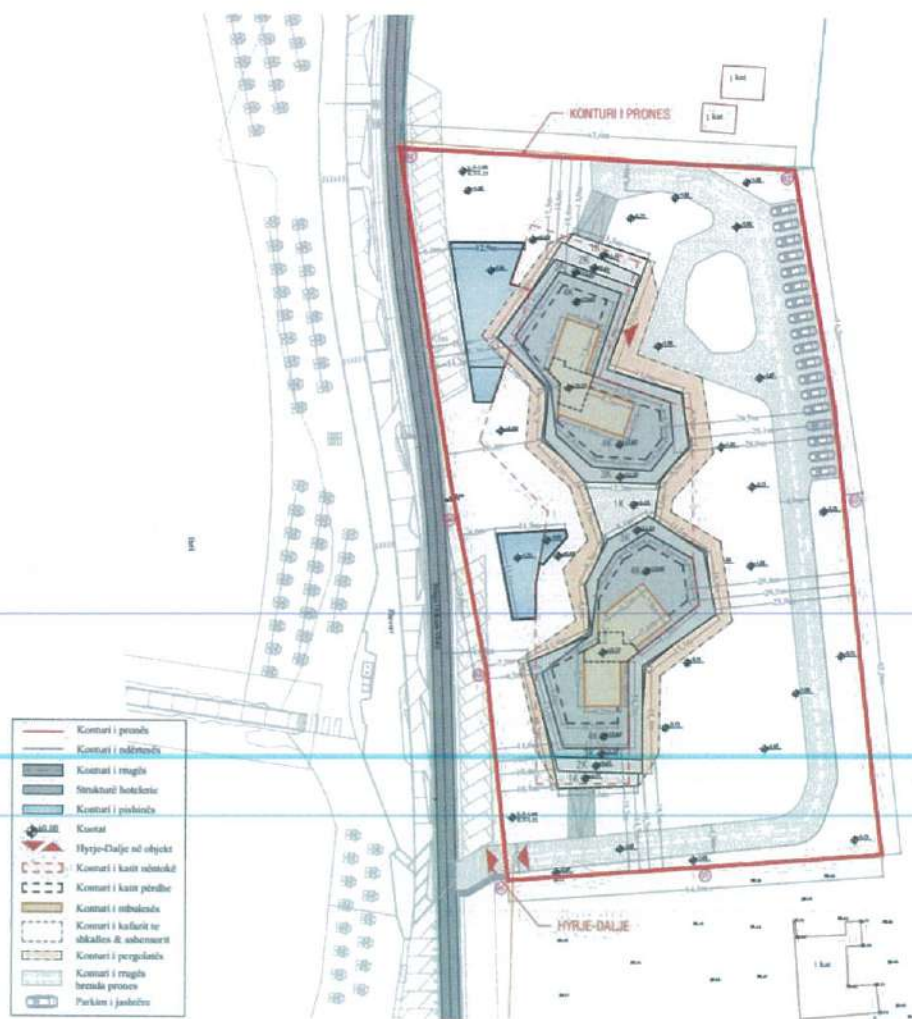


Figure 25. Planvendosja e propozuar

