

# KOMPLEKSI TURISTIK “GJIRI LALZIT”

## RELACION

### **PËRMBAJTJA:**

#### **HYRJE**

#### **01. PËRSHKRIMI I MASTERPLANIT TË MËPARSHËM**

#### **02. OBJEKTIVA TË PËRGJITHSHME TË NDËRHJRJES**

#### **03. KONCEPTI I MASTERPLANIT**

#### **04. KONCEPTI I PROJEKTIT ARKITEKTONIK**

---

#### **HYRJE**

Paraqitja e këtij projekti bëhet njëkohësisht në dy shkallë, në atë të *masterplanit* dhe në atë të *lejes së sheshit* për çdo ndërtesë të parashikuar në projekt.

Gjatë fazës së projektimit të ndërtesave me qëllim realizimin e *lejes së sheshit*, janë kryer disa ndryshime të vogla në krahasim me masterplanin e mëparshëm, duke mbajtur parasysh kryesisht objektivat që kanë të bëjnë me qëndrueshmërinë, uljen e ndotjes mjedisore dhe përmirësimin e cilësisë dhe të shpërndarjes së impaktit arkitektonik. Projekti i ri i *masterplanit* nuk parashikon rritje të kubaturës së ndërtimit dhe nuk zhvendos masat e saj, nuk ndryshon lartësinë e ndërtesave dhe nuk tjetërson planifikimin e mëparshëm funksional e dhe atë të shpërndarjes së ndërtesave.

#### **01. PËRSHKRIMI I MASTERPLANIT TË MËPARSHËM**

\_Truall prej 59.090 m<sup>2</sup>

\_Koefiçenti i mbulimit të truallit me ndërtim prej 16.4%, vlerë shumë më e ulët se koefiçenti i lejuar prej 30%

\_Numri i kateve: 2 - 3

\_Qarkullim rrugor dhe parkim perimetral pa prekur rrugët e brendshme, përveçse në rastet e ngarkim-shkarkimit apo ato të ndërhyrjeve të ndihmës së shpejtë, gjë që do të thotë se sigurohet lejim kalimi.

\_Aks pedonal me përmasa të mjaftueshme, i cili ndërpret parcelën dhe shërben si rrugëlidhje me detin.

\_Programi funksional:

1. Hotel me 100 dhoma e shërbime si pishinë e dedikuar, veprimtari sportive, restorant e bar të hapura edhe për klientelën e jashtme
2. Ndërtesë rezidenciale me apartamente dhe pishinë për përdoruesit e apartamenteve dhe të vilave.
3. Vila (për një familje, për dy familje+1, për katër familje+2)

\_Mundësi për dhënie në konçesion të 40.000 m<sup>2</sup> të pandërtueshëm me qëllim shfrytëzimin e tyre për akses të lirë e veprimtari sportive të ndryshme.

## **02. OBJEKTIVAT E PËRGJITHSHME TË NDËRHJRJES**

I gjithë projekti u realizua pas një studimi të kujdesshëm fizibiliteti nga këndvështrimi i biznesit, nga ai tekniko-ekonomik dhe i menaxhimit, me qëllim që të arrihej një rezultat përfundimtar i cili nuk do të ishte një ëndërr, por një realitet.

Gjatë ndërhyrjes janë ndjekur kryesisht tre objektiva themelorë:

### **A. TARGETI TURISTIK – ZHVILLIMI**

Zhvillimi i turizmit është pjesë e strategjive parësore të Shqipërisë, një vend shumë i pasur me burime natyrore ende të ruajtura nga spekulimet e që tashmë është në gjendje të planifikojë ndërhyrje jashtëzakonisht cilësore që nuk do të shkatërrojnë pasurinë e tij. Për këtë qëllim është e rëndësishme të sillen shembujt negativë të disa vendeve të tjera evropiane, si për shembull në disa qarqe të Italisë, sidomos në jug, apo në Spanjë, në brigjet jugore të saj. Edhe në Shqipëri mund të vihen re qoftë shembuj të pasuksesshëm në këtë drejtim, për shembull në zonën e Golemit, e cila u zhvillua në truall shtetëror, lëshuar me konçesion dhe u planifikua pa skrupuj duke sjellë kështu si pasojë dështimin e imazhit dhe të objektivave strategjike të investimit, qoftë shembuj shumë pozitivë, si Hotel Adriatiku, në pronësi e administrim të të njëjtëve investitorë që paraqesin sot këtë projekt të ri, një strukturë kjo e ngritur mbi truall privat e cila ka një sukses të padiskutueshëm, jo vetëm gjatë muajve të verës, por gjatë gjithë vitit. Ky shembull tregon se si zhvillimi i turizmit ka nevojë të mbështetet në intuitën dhe vetëdijen për biznes me qëllim që të arrihen objektivat e caktuara.

Në këtë projekt, programi i menaxhimit turistik parashikon një hotel me 100 dhoma, apartamente rezidenciale, pjesërisht në pronësi të klientëve dhe pjesërisht nën menaxhimin e drejtpërdrejtë të hotelit nëpërmjet lënies me qira javore e/o mujore si dhe vila private, menaxhimi i të cilave gjatë vitit, me pëlqimin e pronarëve të tyre, mund t'i besohet hotelit për lënien e tyre me qira, me paketa javore të parashikuara prej tij; veç kësaj, pishina dhe gjithë veprimtaritë sportive menaxhohen drejtpërdrejt nga hoteli. Të gjitha hapësirat publike të zonës, qoftë në afërsi të hotelit, ashtu edhe në afërsi të ndërtesës rezidenciale e vilave, do të administrohen si *territor privat* ku parashikohet kujdesi për lulishtet, infrastrukturën dhe organizimin urban të tyre.

#### B. RUAJTJA E MJEDISIT – QËNDRUESHMËRIA

Sipas një përkufizimi tashmë të njohur e të pranuar ndërkombëtar, zhvillimi i qëndrueshëm merr përsipër të *kënaqë nevojat e tanishme pa prekur ato të brezave të brezave të ardhshme*; duke ndjekur këtë objektiv janë parashikuar disa masa specifike:

1. shfrytëzimi i truallit sipas një koeficienti shumë më të vogël se ai i lejuar, duke respektuar kështu të gjitha parashikimet e masterplanit të mëparshëm;
2. ruajtja e plotë e sistemit të dunave në zonën e plazhit, me thellësi 150m duke përfshirë edhe florën përkatëse, me qëllim që të mos kërcënohet brezi i rërës e të mos preken ujërat e nëndheshme;
3. ruajtja maksimale e pemëve ekzistuese dhe parashikimi i mbjelljes së pemëve të reja, në numër më të madh se 3 për çdo pemë të shkulur të parashikuar nga ligji; në ndryshim nga masterplani i mëparshëm, i cili parashikonte shkuljen e 37% të pemëve ekzistuese, masterplani i ri parashikon shkuljen e vetëm 15.5% të tyre;
4. përqëndrimi i ndërhyrjeve të ndërtimit në zonat më të ulta me më pak pemë, gjë e cila çon në rritjen e kostos së ndërtimit, por edhe në ruajtjen e mikrorelieveve dunore të brezit të dytë;
5. realizim ndërtimesh 3-katëshe, të cilat në sajë të largësisë nga deti, mbeten të fshehura nga makia mesdhetare e pishave;

6. parashikimi i lënies në konçesion nga shteti të një trualli prej 40.000 m2 me qëllim kryerjen e veprimtarive sportive me impakt të vogël mjedisor;
7. projektimi i një impianti të mbledhjes së ujrave të zeza për gjithë kompleksin dhe realizimi i një depuratori për trajtimin e tyre me qëllim shfrytëzimin e këtyre ujrave për qëllime ujtitjeje;
8. parashikimi i kolektorëve diellorë për nevojat hidrosanitare e atyre të ngrohjes së hotelit;

Qëllimi kryesor i projektit është që të jetë një shembull i shkëlqyer planifikimi urbanistik me karakter turistik, me qëllim përfshirjen e zhvillimit të ardhshëm të gjithë gjirit në të njëjtën logjikë të eko-marketingut.

### C. TARGETI SPORTIV - MUNDËSITË

Domosdoshmëria e një biznesi për të tërhequr klientë gjatë gjithë vitit nuk mund të realizohet në rastin konkret me anë të shfrytëzimit të tij si hotel për qëllime biznesi, për shkak të karakteristikave natyrore të zonës dhe largësisë së tij nga infrastruktura dhe nga qendrat urbane të Durrësit e Tiranës. Për këtë arsye është vendosur t'i jepet këtij kompleksi një karakter më sportiv e qetësimi psiko-fizik.

Dy strukturat funksionale kyç të përcaktuara janë: për sportin, golfi, i cili do të ushtrohet në 40.000 m2 truall që parashikohet të lihen në konçesion nga shteti, dhe për mirëqënien fizike një *Wellness Center*. Të dyja këto veprimtari garantojnë një prurje të mirë klientësh edhe gjatë muajve të dimrit.

Veçanërisht loja e golfit është një risi absolutisht e panjohur në Shqipëri dhe mendohet të jetë një zgjedhje e suksesshme në të ardhmen. Kryerja e kësaj veprimtarie sportive doli si pasojë e një studimi të kujdesshëm fizibiliteti tekniko-ekonomike dhe jo vetëm marketingu. Duke marrë parasysh përmasat e truallit në dispozicion, nuk është i mundur realizimi i një fushe drejtkëndore me 18 gropa, e cila do të mund të njëhej e ratifikohet në plan ndërkombëtar; aty do të mund të realizohet një fushë praktikimi profesional, shtrirja e së cilës lejon një lojë me 9 gropa, me 2 pista rrethore të ndryshme; është parashikuar gjithashtu edhe realizimi i një shkolle për këtë qëllim, administruar nga hoteli. Vështirësitë e realizimit dhe kostot e larta të administrimit e mirëmbajtjes, që vijnë si pasojë e terrenit ranor dhe

e domosdoshmërisë për sasira të mëdha uji për vaditje, janë kapërcyer tashmë duke parashikuar zëvendësimin e livadhit prej bari natyror me sipërfaqe sintetike, një shembull shumë i mirë ky që është praktikuar me sukses në SH.B.A. dhe në Marok e që konsiderohet një zgjidhje me impakt të ulët mjedisor.

### **03. KONCEPTIMI I MASTERPLANIT - MASA**

Projekti i masterplanit parashikon futjen e të gjitha ndërtesave brenda një rrjeti rregullues, i cili ka mundësinë t'i fusë ato brenda një sistemi dhe nuk i lejon të mbeten brenda një kuadri sporadik.

Përdorimi i "masës" si element rregullues dhe planifikues krijon edhe një element bazë për projektimin arkitektonik, një modul 7.2 x 3.6 metra, me të cilin janë projektuar vilat, hoteli dhe ndërtesa rezidenciale.

Koncepti i masterplanit konsiston në interpretimin e zonës si një parcelë e rregullt, fillimisht e qetë që më pas merr gjallëri nga futja e aksit qendror të këmbësorve, thelb i gjithë projektit, e që krijon një sërë valësh në formë rrethore, si një fushë magnetike, të cilat përcaktojnë nga ana e tyre ndarjen e parcelave, të rrugëve dytësore për këmbësorë, të lulishteve, të hapësirave publike si dhe shtrirjen e ndërtesave të veçanta. Po ashtu ato përcaktojnë edhe formën e gjuhën arkitektonike.

Nga e gjithë kjo krijohet një ide e re masterplani, e cila nuk imponohet si diçka pa lidhje me vetë zonën, por përkundrazi vendos me të një marrëdhënie të ngushtë, në plotësim të njëra-tjetrës, për të formuar një peisazh të ri.

Procesi që përshkruhet këtu përcakton një zonim të ri, duke kërkuar ndërfutjen në hapësirat publike e ato private, përmes zvogëlimit në shkallë të elementëve të veçantë, si për shembull aksi qendror i këmbësorëve, duke ruajtur megjithatë sasinë e përgjithshme e duke përfutur një fragmentarizim të hapësirave që do të kenë kështu një pavarësi formale dhe funksionale.

### **04. KONCEPTI I PROJEKTIT ARKITEKTONIK - IDENTITET / DALLIM**

Projekti arkitektonik ka për qëllim të krijojë një ekuilibër mes dy vlerave që në dukje kundërshtojnë njëra-tjetrën: identiteti dhe dallimi.

Është kërkuar në fakt, krijimi i një karakteristike identifikuese formale në shkallë makro të të gjithë ndërhyrjes, duke sjellë kështu krijimin e ndjenjës së përkatësisë,

me pak fjalë duke krijuar një komunitet; në të njëjtën kohë ruhet në çdo rast dallimi, duke e sjellë ndërhyrjen në të njëjtën shkallë me individin dhe dëshirës së tij për t'u dalluar nga të tjerët; në rrafshin arkitektonik, kjo përkthehet në gjetjen e zgjidhjeve volumetrike, të blloqeve, të gjuhës, të rifiniturave e të materialeve, si dhe të toneve kromatike, të cilat do të kenë mundësinë, në përkëmbimin mes tyre e pas një procesi të gjatë analize e kontrolli, të japin rezultate të ndryshme në shkallë makroskopike, edhe pse përdoren të njëjtët përbërës në të njëjtin sistem ndërtimi.

Procesi i përshkruar më sipas është shumë më i prekshëm kur bëhet fjalë për vilat, të cilat paraqesin domosdoshmërinë maksimale për individualitet; në të kundërt, Hoteli ka një pamje të përgjithshme unike, konceptuar me një gjuhë më të përmbledhur e duke respektuar një përzierje funksionale mes publikes e privates; në ekuilibër mes këtyre strukturave qëndron ndërtesa rezidenciale e cila parashikon një tërësi zgjidhjesh tipologjike, të banimit dhe konceptime të apartamenteve të cilat i japin ndërtesës një tërësi formale.