



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

Leje Zhvillimi për objektin: "RESORT MULTIFUNKSIONAL, BANIM, HOTEL DHE SHËRBIME ME 2, 3, 4, 5 KATE MBITOKË DHE 1-2 KATE NËNTOKË, FAZA 1, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË SARANDË, ME SUBJEKT ZHVILLUES "TDT & PARTNERS" SHPK"

MIRATOHET
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT
Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT
ZNJ. MIRELA KUMBARO

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 5, Datë 09.07.2024



Projektues:
RICARDO BOFILL TALLER DE ARQUITECTURA
DALMAT ARCHITECTURE
Nr. Lic. A1184/2

BOFILLARQUITECTURA, S.L.
Avenida Industria, 14
08960 Sant Just Desvern
(Barcelona)
N.I.F. B-59619734

Zhvillues:
TDT & PARTNERS sh.p.k.

Elgjetir Mjedisit



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 Funkcionet 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 Zhvillimit për objektin: "RESORT MULTIFUNKSIONAL, BANIM, HOTEL DHE SHËRBIME ME 2, 3, 4, 5 KATE MBITOKË DHE 1-2 KATE NËNTOKË , FAZA I, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË SARANDË, ME SUBJEKT ZHVILLUES "TDT & PARTNERS" SHPK" bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar nenit 7 dhe neni 28.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës, miratuar me Vendim Nr. 4, datë 27.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e zhvillimit të masterplanit të propozuar shtrihet në zonën e poshtme të kalasë së Lëkursit, Sarandë. Kjo zonë aktualisht në pjesën më të madhe është lënë bosh dhe e pashfrytëzuar, por, në pjesën më të ulët të saj, në afërsi me zonat më urbane, ndodhen disa objekte të ulëta kryesisht 2-3 kate. Këto objekte janë ndërtime sporadike, informale dhe kryesisht të papërfunduara dhe të lënë në fazë karabina.

Në aspektin turistik, zona ka një pozicionim shumë të favorizuar duke qënë se ndodhet në një kodër të pjerrët e cila gëzon një pamje të papenguar të bregdetit.

Në vitet e fundit, është përmirësuar infrastruktura e qytetit të Sarandës dhe jugut të Shqipërisë. Në pjesën lindore të pronës kemi Rrugën "Butrinti" e cila ndodhet në anën e djathtë të Masterplanit, në një distancë prej rreth 300 m, dhe vazhdon përgjatë gjithë bregdetit të Sarandës deri në Butrint. Pothuajse paralel në një distancë prej rreth 200 m me këtë rrugë ndodhet dhe një rrugë e re e ndëruar së fundmi e cila nis nga Rruga "Skënderbeu" në pjesën veriore të saj dhe bashkohen me Rrugën "Butrinti" në Jug. Të dyja këto rrugë janë me dy korsi kalimi dhe kanë një seksion prej rreth 6.5 m të gjerë.

Në afërsi të pjesës Veri-Lindore të pronës kemi dhe rrugën e cila të çon në Kalanë e Lëkursit.

Këtë vit është hapur dhe tuneli i Llogarasë, i cili e bën më të lehtë dhe të shkurtër udhëtimin nga qytetet në zonën e mesme dhe veriore të Shqipërisë, duke përfshirë këtu dhe rrugën nga aeroporti i Rinasit.

Qeveria ka vendosur gjithashtu për ndërtimin e një aeroporti në jug të Shqipërisë, më saktë në



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Projekti "RESORT MULTIFUNKSIONAL, BANIM, HOTEL DHE SHËRBIME ME 2, 3, 4, 5 KATE MBITOKË DHE 1-2 KATE NËNTOKË, FAZA 1, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË SARANDË, ME SUBJEKT ZHVILLUES "TDT & PARTNERS" SHPK" është i shtrirë në 9 nën-njësi: SA.UB.8.312, SA.UB.8.310, SA.UB.8.204, SA.UB.8.311, SA.UB.8.274, SA.UB.13.313, SA.N.135, SA.N.418, SA.N.201. Faza e parë e këtij Masterplani do të shtrihet në nën-njësitë SA.N.135, SA.N.418 dhe SA.N.201.

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi i strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit apo nga Bashkia e Sarandës, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëhere këto struktura dhe parcelat në funksion të tyre përjashtohen nga llogaritja e treguesve të zhvillimit për njësinë përkatëse si dhe nga kushtet e planifikimit të parashikuara sipas neneve 48 deri 57 të kësaj rregullore të kushteve të distancave sipas nenit 52 të kësaj rregullore në respektim të nenit 35 të "Rregullores së Zhvillimit të Territorit", miratuar me VKM Nr. 408, datë 13.05.2015, e ndryshuar.

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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Sarandë dhe vendndodhjen e projektit "RESORT MULTIFUNKSIONAL, BANIM, HOTEL DHE SHËRBIME ME 2, 3, 4, 5 KATE MBITOKË DHE 1-2 KATE NËNTOKË, FAZA 1, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË SARANDË, ME SUBJEKT ZHVILLUES "TDT & PARTNERS" SHPK" në to.



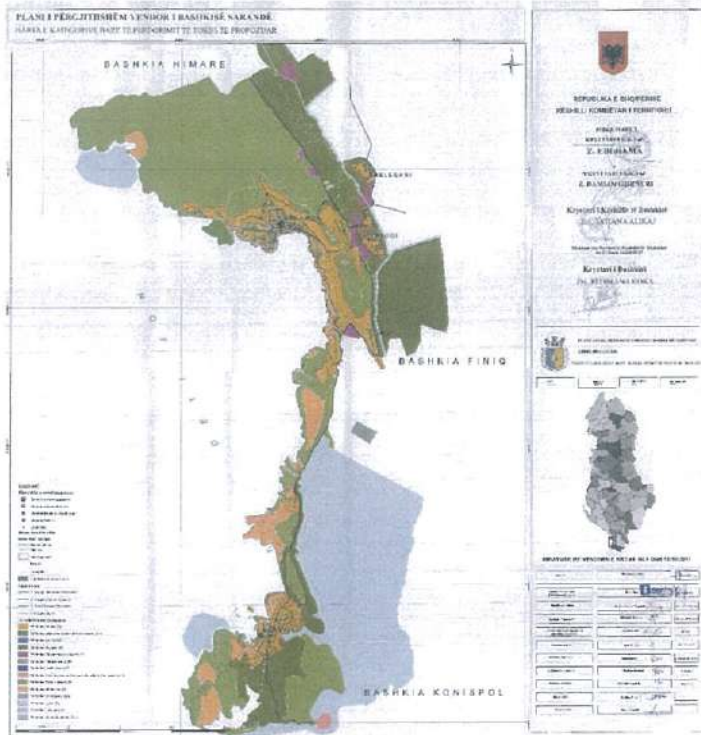


Fig. 2 – Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës

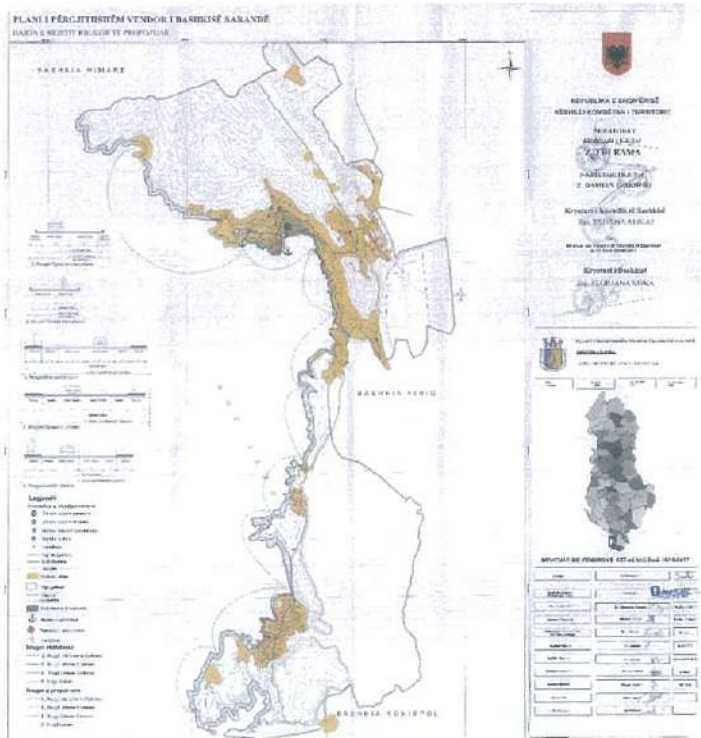


Fig. 3 – Harta rrugore e propozuar



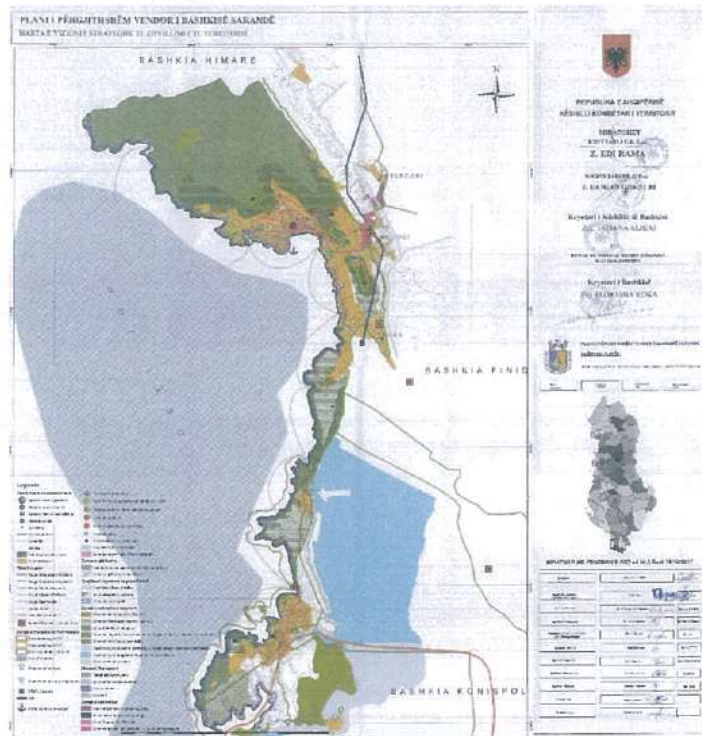


Fig. 4 – Harta e vizionit strategjik

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Prona aktualisht në pjesën më të madhe është lënë bosh dhe e pashfrytëzuar, por, në pjesën më të ulët të saj, në afërsi me zonat më urbane, ndodhen disa objekte të ulëta kryesisht 2-3 kate. Këto objekte janë ndërtime sporadike, informale dhe kryesisht të papërfunduara dhe të lënë në fazë karabina. Pjesa e objekteve të cilat janë përfunduar funksionojnë si vila individuale banimi. Megjithatë, faza e parë e zhvillimit të objektit nuk ka ndërtime brenda kufijve të saj, duke mos qënë nevoja për ndërhyrje në këtë pikë të projektit.

Të gjitha ndërtimet që ndodhen në pronë janë bërë pas vitit 2000. Deri në atë periudhë, jo vetëm prona, por e gjithë zona përfshirë këtu dhe vijën bregdetare ishte e pandërtuar. Por, me rritjen e lëvizjes së njerëzve brenda për brenda vendit, si dhe ardhjen e turistëve nga jashtë, u rrit kërkesa për ambiente turistike duke sjellë ndërtimet që shohim sot.

Duke qënë se ndërtimet lindën nga kërkesat turistike, edhe ndërtimet kryesisht me atë funksion janë. Në pjesën bregdetare në anën e majtë të pronës kemi të fokusuar shërbime të tipit bare dhe restorante, si dhe ndërtime të ndryshme hotelerie si hotele 3-6 kate, vila individuale 2-3 kate dhe resorte të ndryshme.

Pas vijës së parë bregdetare, përgjatë rrugës “Butrinti”, kemi pallate të ndryshme 5-7 kate të cilat funksionojnë në formën e apartamenteve me qera për pushuesit e ndryshëm. Në rripin e krijuar



midis kësaj rruge dhe rrugës së re të ndërtuar gjejmë pallatet e sipër-përmendura, disa hotele 4-5 katëshe dhe restorante të ndryshme në katet përdhe të ndërtimeve.

Nga linja e krijuar nga rruga e re dhe deri në afërsi të pronës, ndërtimet bëhen më sporadike duke mos pasur dhe infrastrukturë të mirëfilltë, por kryesisht rrugë rastësore, të pa shtruara dhe të pa lidhura me njëra-tjetrën. Objektet në këtë linjë janë rreth 3-4 kate, por kanë ngelur në pjesën më të madhe të tyre në fazë karabina.

Pozicioni i pronës është shumë i favorizuar prej vendndodhjes pranë Kalasë së Lëkursit, si dhe vendosjen në një kodër të pjerrët e cila gëzon një pamje të papenguar të bregdetit. Faza I e projektit do të jetë në pjesën më të lartë të kodrës duke pasur kështu dhe pamjen më luksose në projekt.

Duke marrë parasysh afërsinë me Kalanë e Lëkursit dhe pozicionit e afërt me bregdetin, kjo zonë ka një potencial shumë të madh zhvillimi, duke bërë të mundur rivitalizimin e zonës në fjalë. Rivitalizimi shoqërohet dhe me potencialin turistik të saj duke theksuar elementët arkitektonike si vetë kalaja , zonat arkeologjike në afërsi të zonës nën interes, bunkeret e vjetra etj.



Fig. 6 – Foto e gjendjes ekzistuese të truallit, pjesa Jugore





Fig. 7 – Foto e gjendjes ekzistuese të truallit, pjesa Jug-Perëndimore



Fig. 8 – Foto e gjendjes ekzistuese të truallit, Faza 1





Fig. 9 – Foto e gjendjes ekzistuese të truallit, këndi i shikimit drejt bregdetit nga faza 1

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Duke pasur parasysh përmasat e Masterplanit të propozuar, projekti parashikon tipologji të ndryshme objektesh, si: vila individuale 1-2 kate me përmasa nga 150 – 500 m², palazzina 4-5 kate me funksion apartament ose apart-hotel, hotele 3*-5* dhe ambiente komerciale të ndryshme. Ndërtesat më të larta, të cilat janë objektet e apartamenteve dhe apart-hoteleve, janë fokusuar në pjesën Jugore të pronës e cila është dhe zona pranë së cilës ndodhen më shumë ndërtime jashtë kufinjve të Masterplanit aktualisht. Në pjesën më në brendësi dhe në Veri të projektit do fokusohen më shumë vilat e tipeve të ndryshme ku sensi i qetësisë dhe privatësisë do jëtë më i madh.



- **Hotel me 5***

Agoraja do të jetë një pol i rëndësishëm jo vetëm për fazën e I, por për gjithë projektin. Ajo vendoset në pjesën më të lartë të pronës ku mundësohet shikueshmëria më e mirë drejt pamjes së detit në pika të ndryshme. Funkzioni primar i Agorasë dhe objekteve përreth do të funksionojë si një Hotel 5*, por në këtë hapësirë mund të organizohen evente të ndryshme në shkallë të madhe të hapura vetëm për kompleksin ose të hapura ndaj të gjithë qytetit të Sarandës. Sip. totale e Hoteleve me 5* në fazën I do të jetë 12780 m² me një kapacitet prej 106 dhomash hoteli.

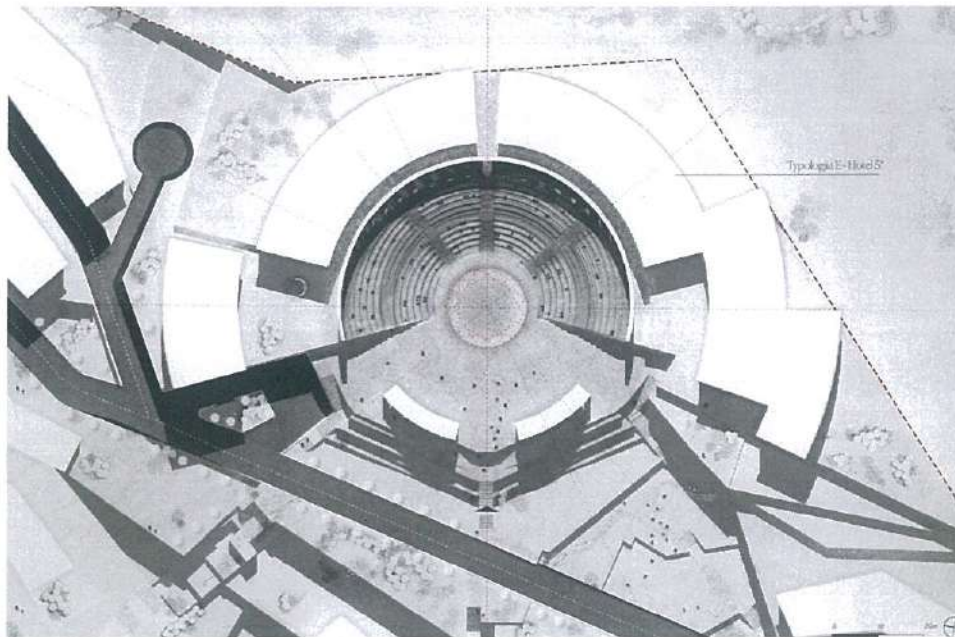


Fig. 12 – Plansistemimi i Agorasë

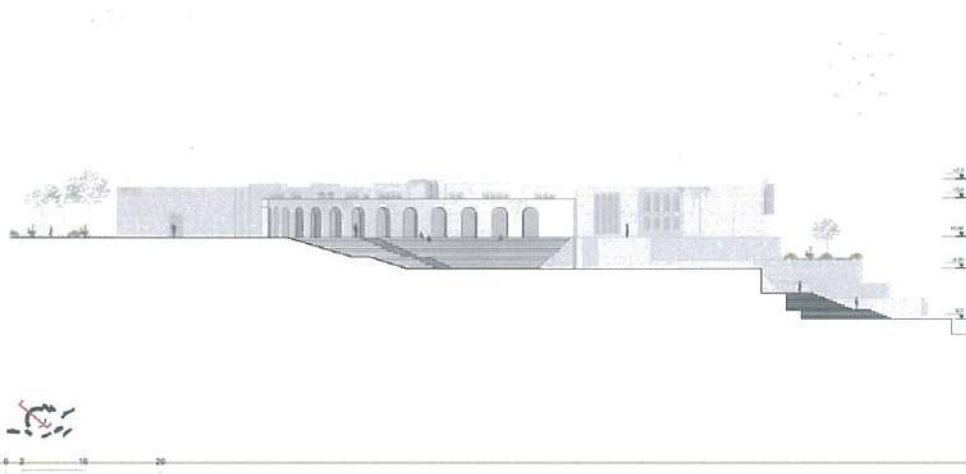


Fig. 13 – Pamje e Agorasë



SIP.TOTALE: 12780 m2 -106 Dhoma

- 1.Parkim
- 2.Dhoma Mbledhje
- 3.Shkallë-Ashensor
- 4.Qarkullim
- 5.Hyrje
- 6.Hyrje për makinat
- 7.Tuaslete
- 8.Dhoma ndërimi
- 9.Spa
- 10.Restorant
- 11.Kuzhina
- 12.Reception
- 13.Zyra
- 14.Sallë eventesh

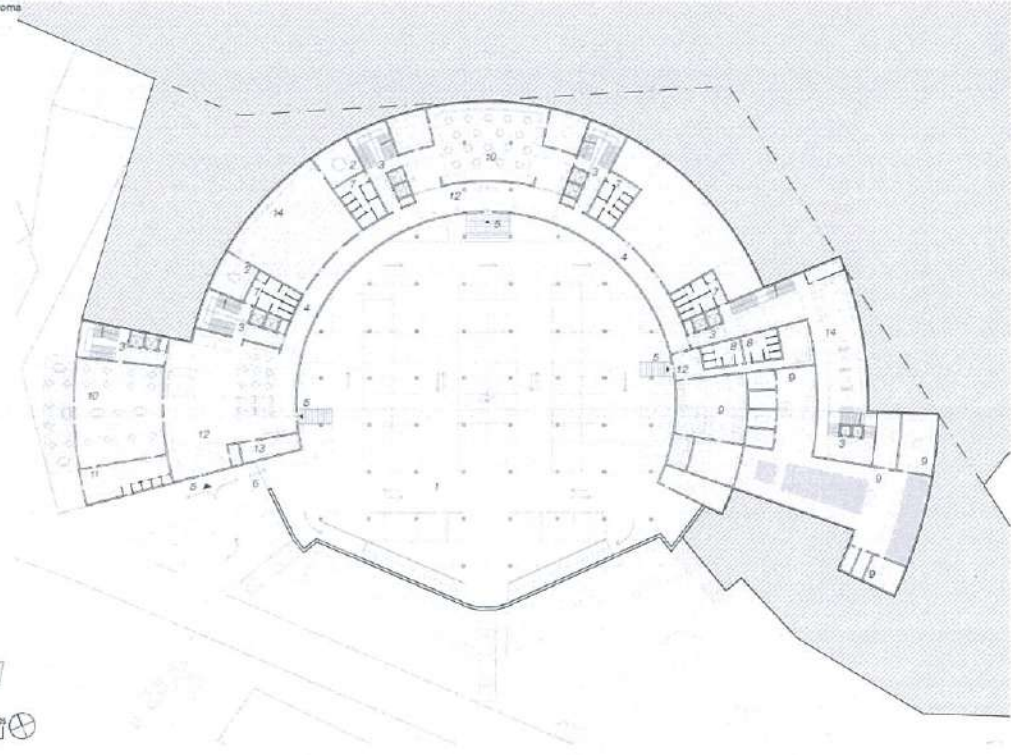


Fig. 14 – Kati nëntokë i Agorasë

SIP.TOTALE: 12780 m2 -106 Dhoma

1. Agora
- 2.Dhoma Hoteli
- 3.Shkallë-Ashensor
- 4.Kalim
5. Hyrje
- 6.Hyrje për Makina
7. Kalim këmbësor

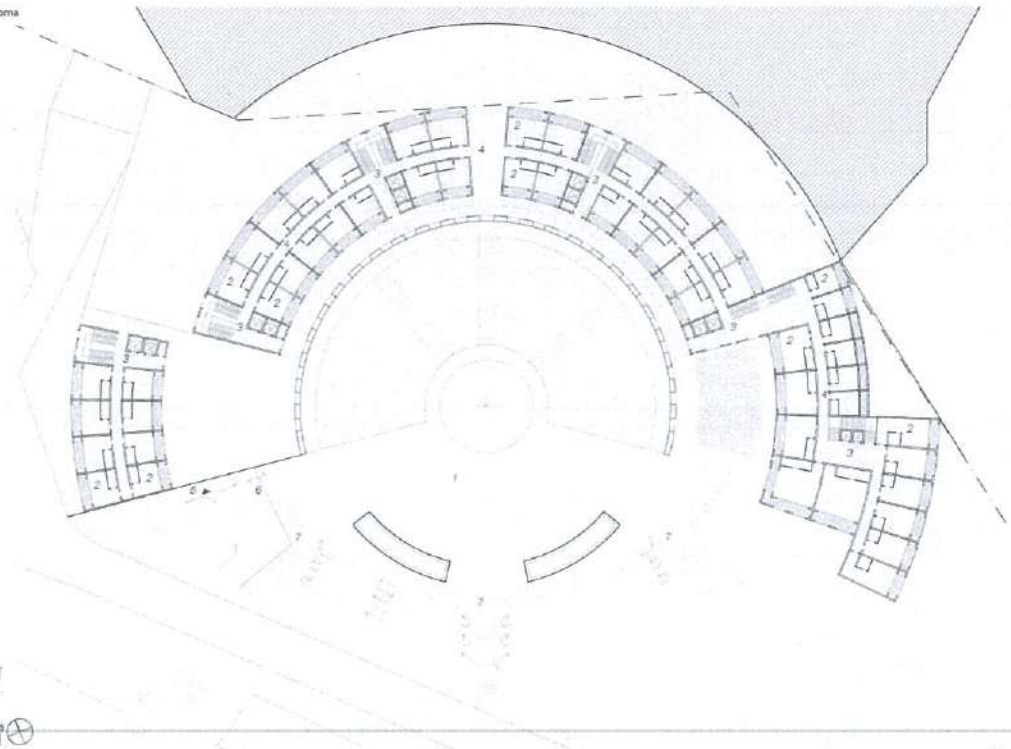


Fig. 15 – Kati tip i Agorasë



- Hotel me 3*

Në fazën e i të projektit do të jenë vetëm 3 objekte me funksion hoteli me 3* për një sipërfaqe totale prej 2850 m². Këto hotele do të kenë një kapacitet prej 34 dhomash. Këto hotele janë të ndara mbi tokë por do të lidhen në nëntokë duke pasur një plan parkimi të përbashkët. Nga ana funksionale këto hotele do të menaxhohen së bashku si një hotel i vetëm.

SIP. TOTALE: 2850 m²- 34 Dhoma

- 1.Recepioni
- 2.Dhoma Hoteli
- 3.Shkallët-Ashensor
- 4.Çarkullimi
- 5.Hyrja
- 6.Atrium
- 7.Hyrja për makina
- 8.Kalim këmbësor
- 9.Bar
- 10.Depo

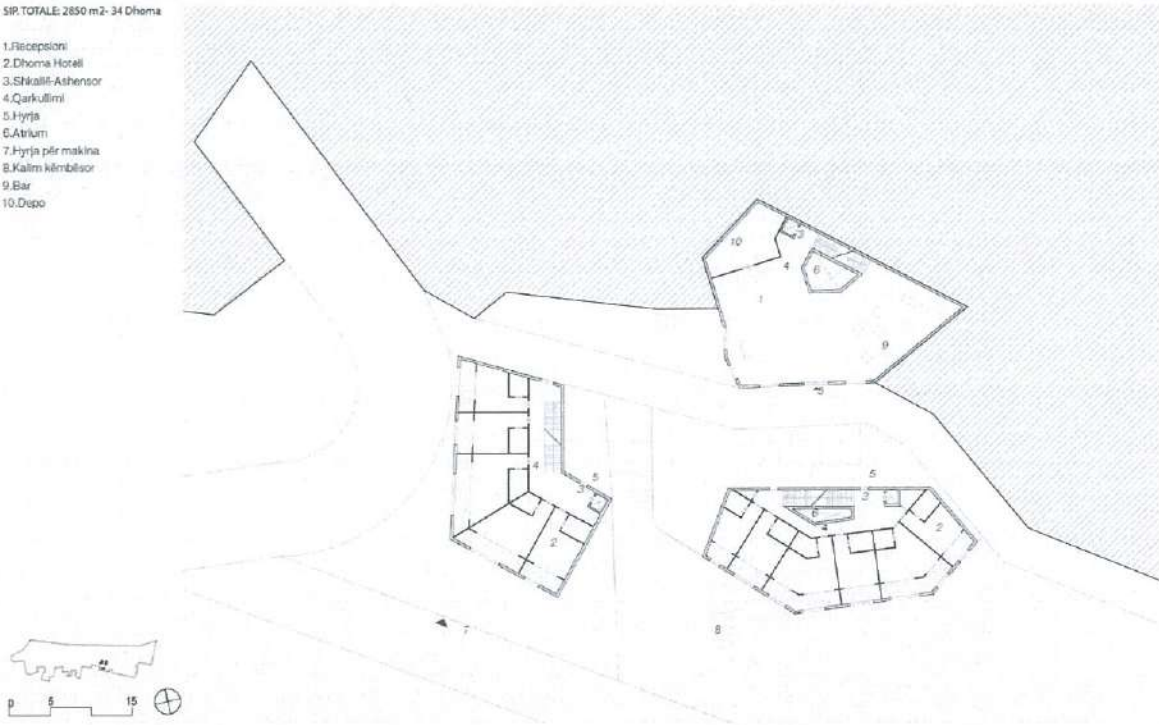


Fig. 17 – Plani i Katit Përdhe të Hotelit me 3*



SIP: TOTALE: 2850 m²- 34 Dhoma

- 1.Hyrja
- 2.Parkime
- 3.Shkallë-Ashensor
- 4.Qarkullimi
- 7.Hyrje për makina

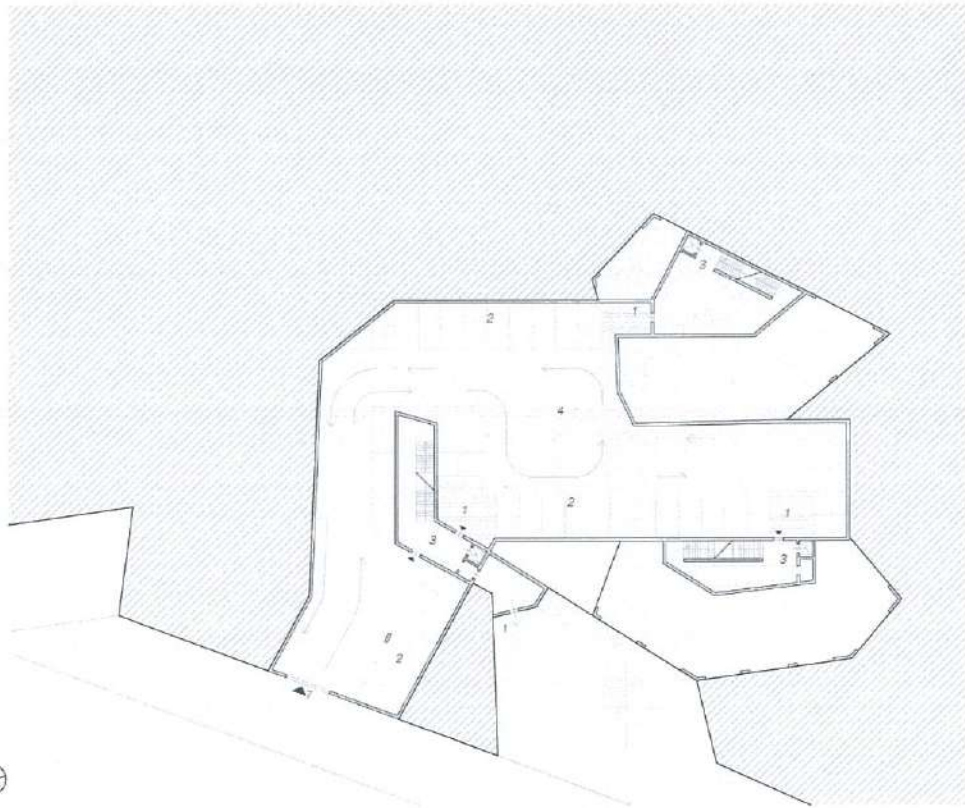
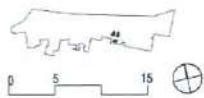


Fig. 18 – Plani i nëntokës të Hotelit me 3*

Hapsira përmes volveve të ndryshme të Hotelit me 3* përdoret si një piazzë e aksesueshme nga të gjithë.



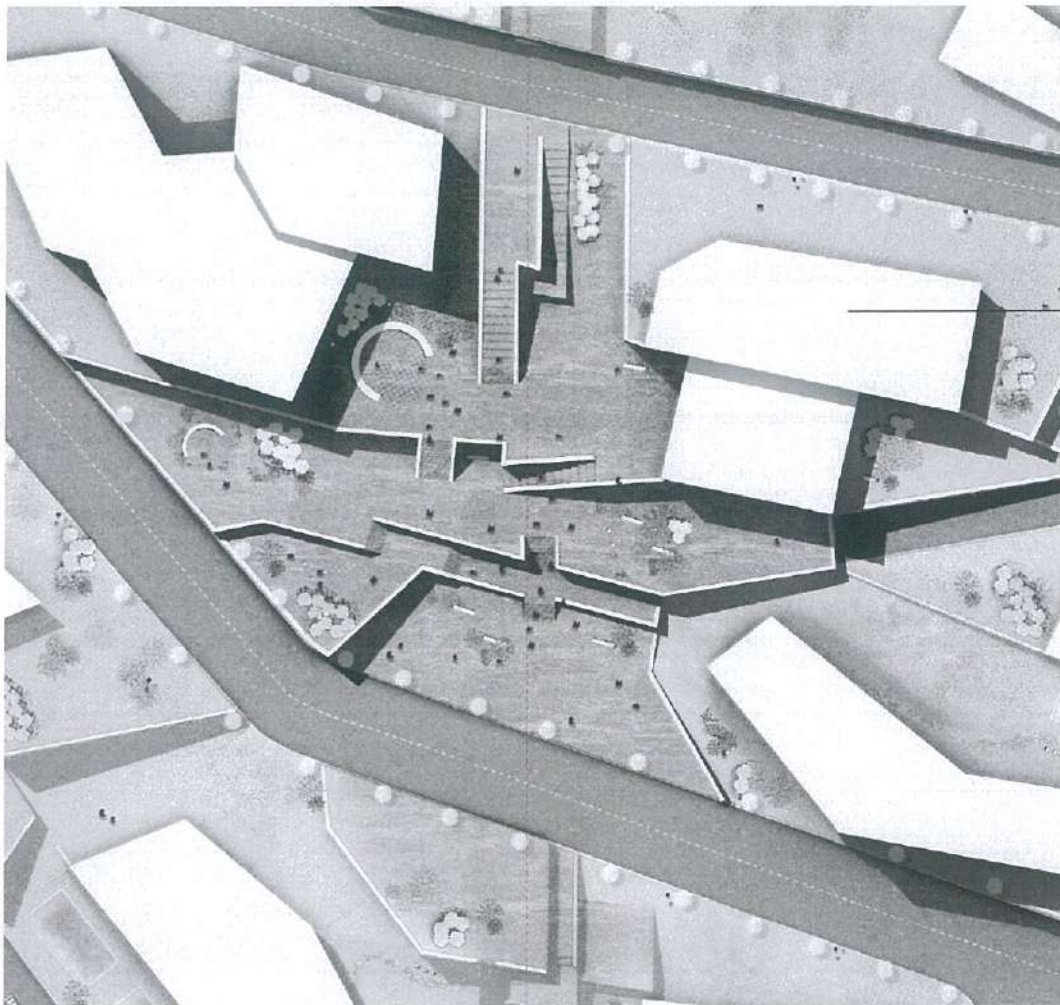


Fig. 20 – Plani i Piazza-s

- Vila e tipit A

Tipologjia e vilave të përdorura në fazën e I të projektit do të jenë Vila e tipit A me sip. 150 m², tipi B me sip. 220 m² dhe vila e tipit C me sip. 320 m². Vilat janë të organizuara në dy kate lartësi dhe një kat nëntokë. Hyrja për në nëntokën e vilave bëhet në mënyrë direkte në të njëjtën kuotë nga rruga. Vilat bashkëngjiten me njëra-tjetrën dhe mbulohen me nga një tarracë të përbashkët. Ky unifikim nëpërmjet tarracës krijon një element arkitektonik që ‘kamufilon’ dhe unifikon objektet. Aty ku nevojitet kjo tarracë e përbashkët, sipas pjerrësisë së terrenit, shfrytëzohet si tarracë e gjelbëruar.

Në pjesën ballore të vilave, krijohen “oborre” personale, të krijuara nga shkallëzimi i nëntokës, ku secila vilë ka pishinën e saj individuale. Këto oborre, në pjesën që ballafaqohet me rrugën, mbillen me gjelbërime të ndryshme për të krijuar privatësi.



Vila A do të ketë dy kate mbi tokë me sip. 75 m² secili për një sip. totale të ndërtimit mbi tokë prej 150 m². Kjo është tipologjia më e vogël në sipërfaqe në projekt si dhe vilat më të përdorura në projekt duke pasur 60 vila të tilla në fazën I. Vilat janë të bashkangjitura duke bashkuar rreth 6-8 vila dhe duke krijuar një rresht vilash të mbuluara me një taracë të përbashkët.

Duke marrë parasysh dhe sipërfaqen e vogël të kësaj tipologjie vilash, edhe pishinat private të secilës vilë janë të përmasave të vogla.

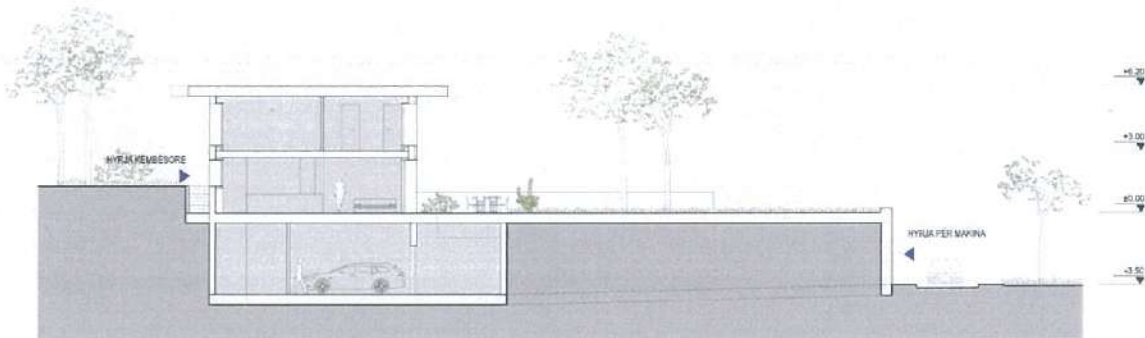


Fig. 21 – Prerje tërthore e Vilës A

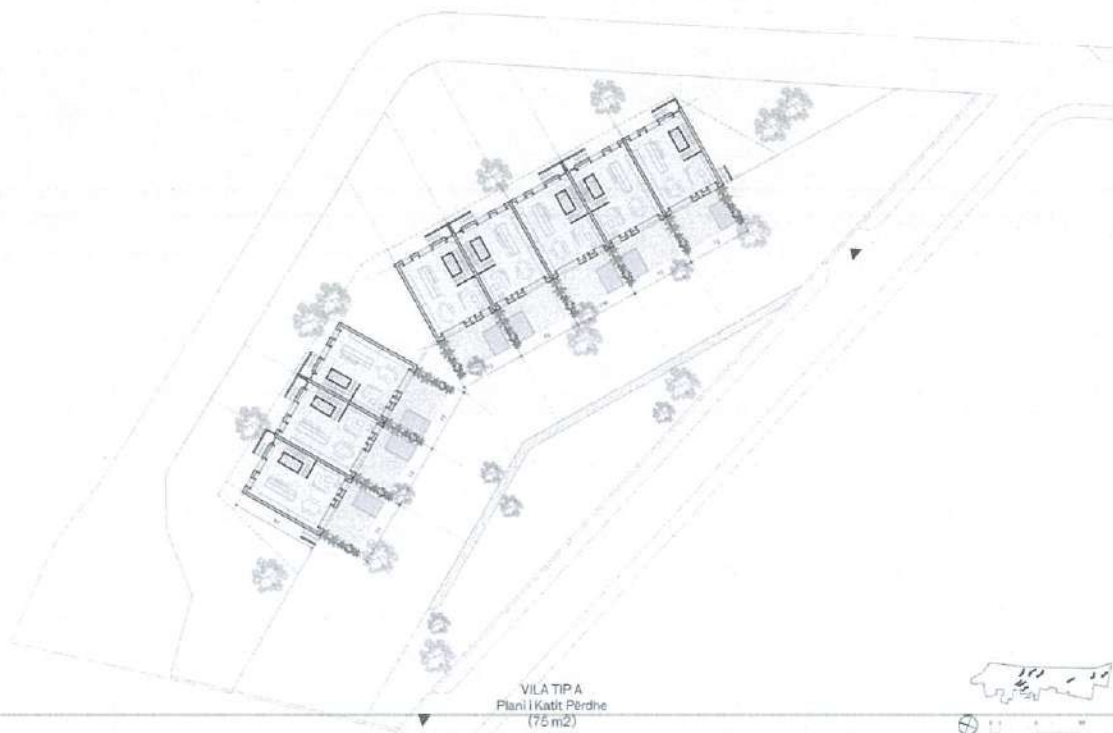


Fig. 22 – Plansistemimi i një volumi me vila të tipit A



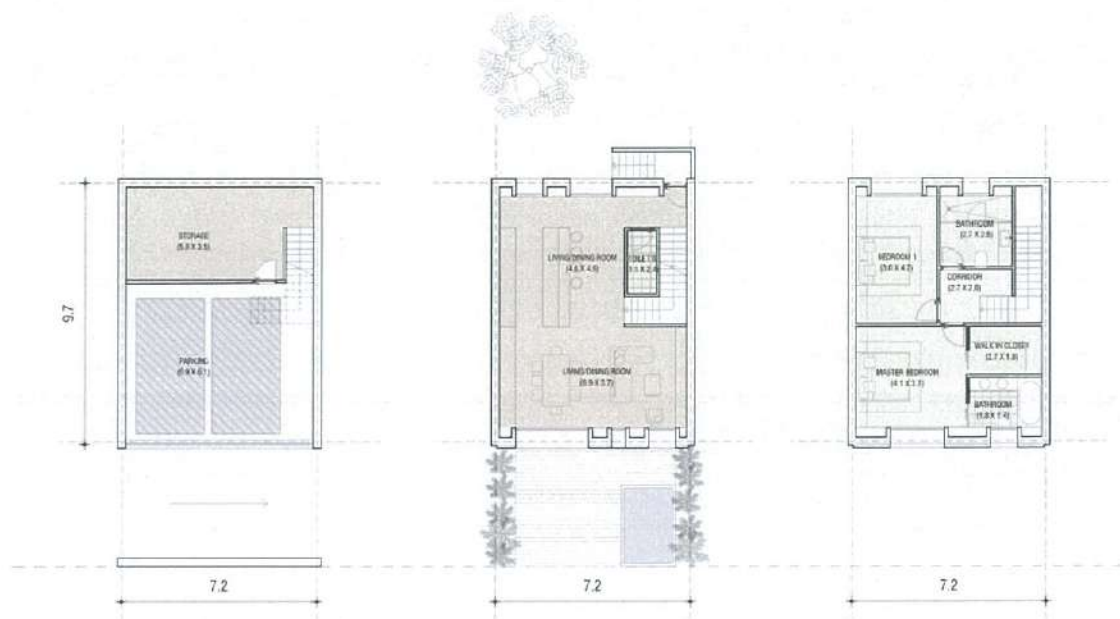


Fig. 23 – Plani i parkimit, katit përdhe dhe katit të parë të Vilës A

- Vila e tipit B

Vilat e tipit B kanë një sip. totale prej 220 m² të ndarë në dy kate me sip. 110 m² secili kat. Në fazën I ndodhen 44 vila të tilla të bashkuara rreth 2-3 njësi me njëra-tjetrën. Vilat e tipit B kanë nga 4 dhoma gjumi dhe një pishinë private me një sip. prej rreth 30 m².

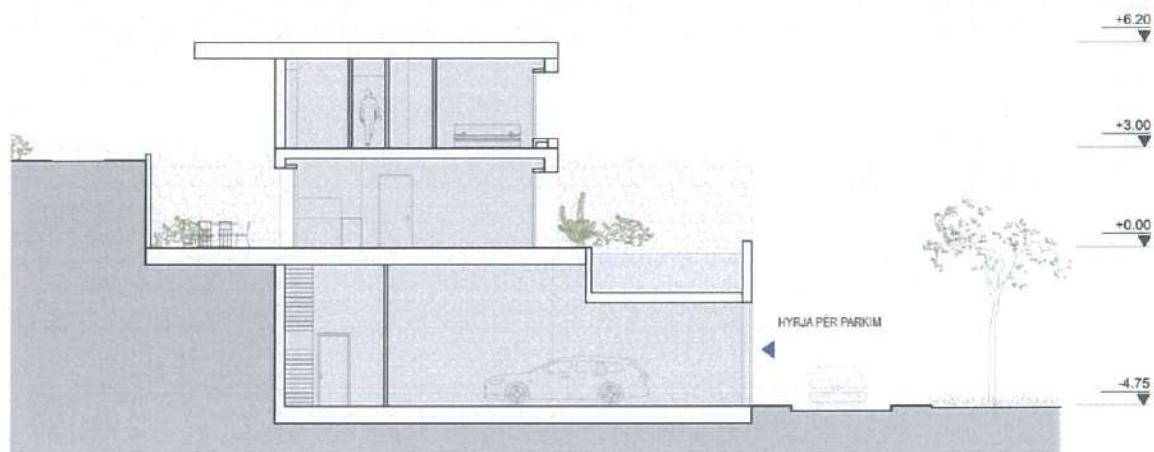
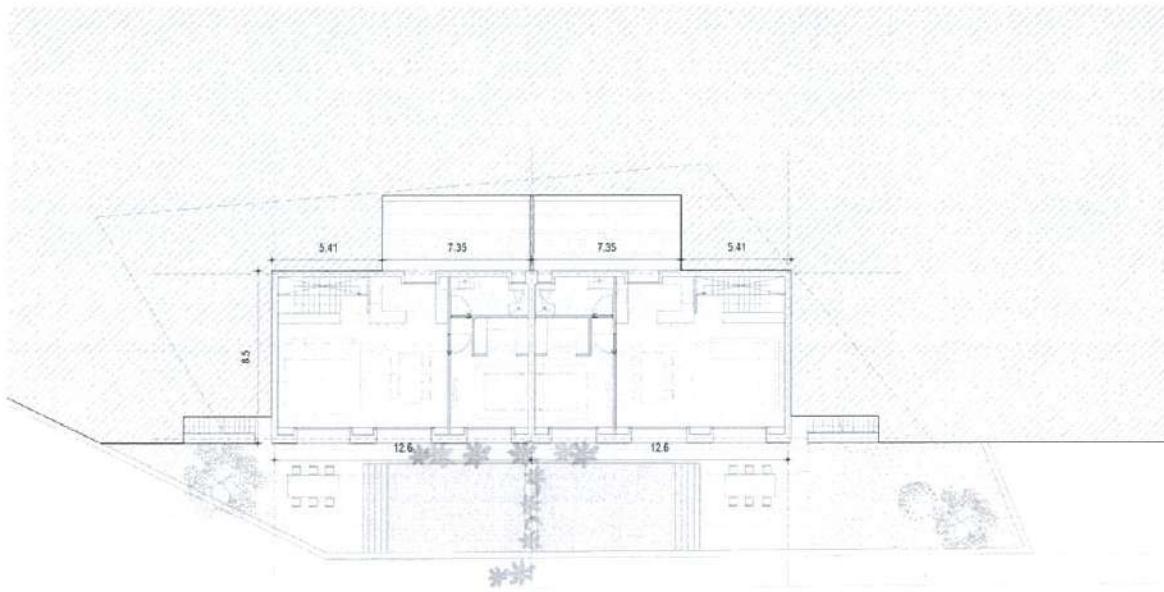


Fig. 24 – Plani i parkimit, katit përdhe dhe katit të parë të Vilës B





VILA TIP B
 Plani i Katit Përdhe
 (110 m²)



Fig. 25 – Plansistemimi i një volumi me vila të tipit B

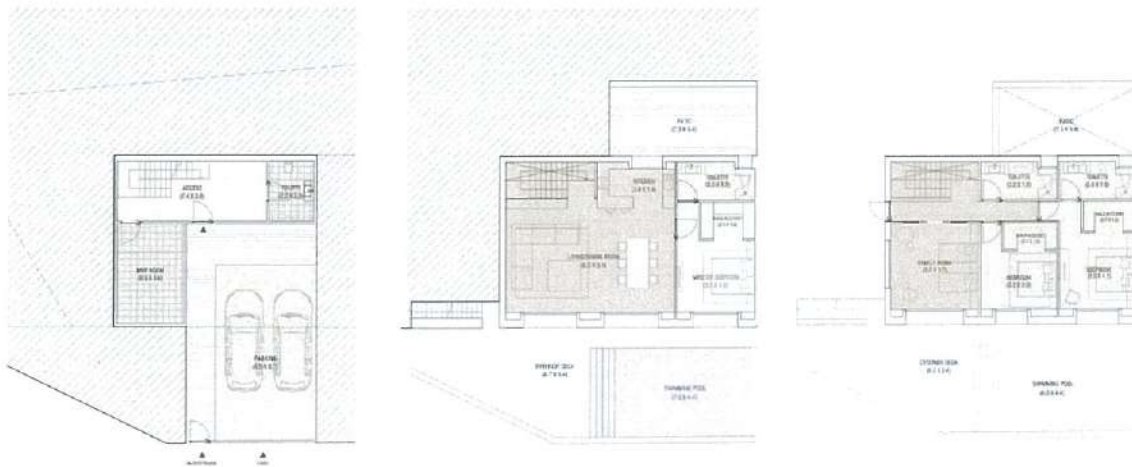


Fig. 26 – Plani i parkimit, katit përdhe dhe katit të parë të Vilës B



- Vila e tipit C

Vilat e tipit C janë vilat më të mëdha në sip. por dhe vilat me numrin më të vogël duke pasur 17 vila të tilla në fazën I të projektit. Vilat kanë 2 kate me sip. 160 m² secila për një sip. totale mbi tokë prej 320 m². Edhe këto vila bashkohen rreth 2-3 me njëra-tjetrën për të krijuar një volum me një taracë të përbashkët. Duke pasur parasysh sip. e madhe të tyre, në këto vila krijohen hapsira të mëdha ndenje dhe 4 dhoma gjumi të mëdha. Pishinat ndryshojnë në përmasa nga njëra vilë në tjetrën pasi ndjekin formën e terrenit.

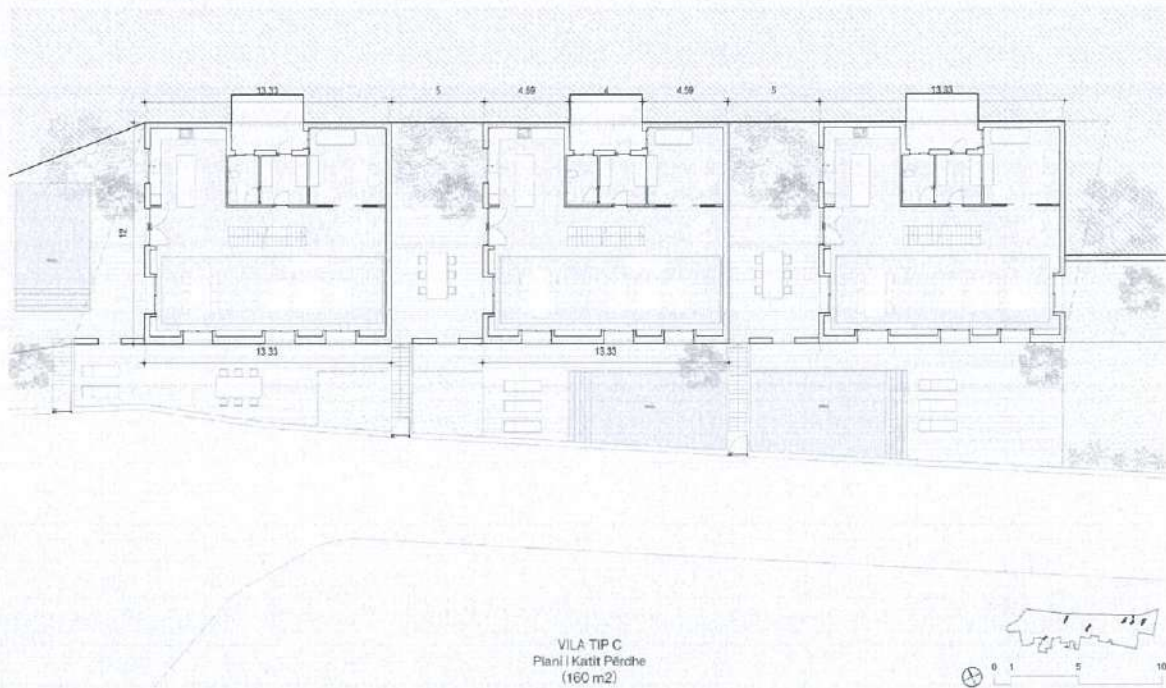


Fig. 27 – Plansistemimi i një volumi me vila të tipit C

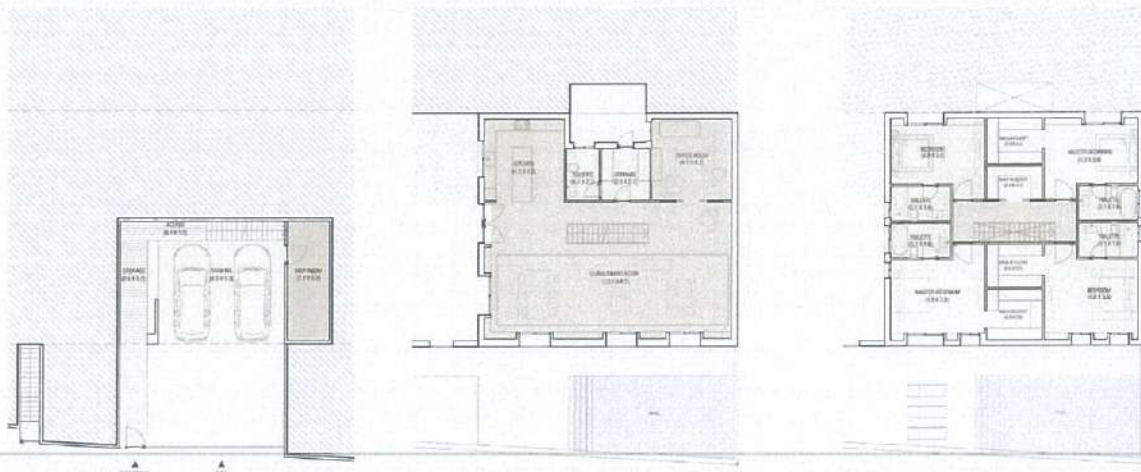


Fig. 28 – Plani i parkimit, katit përdhe dhe katit të parë të Vilës C



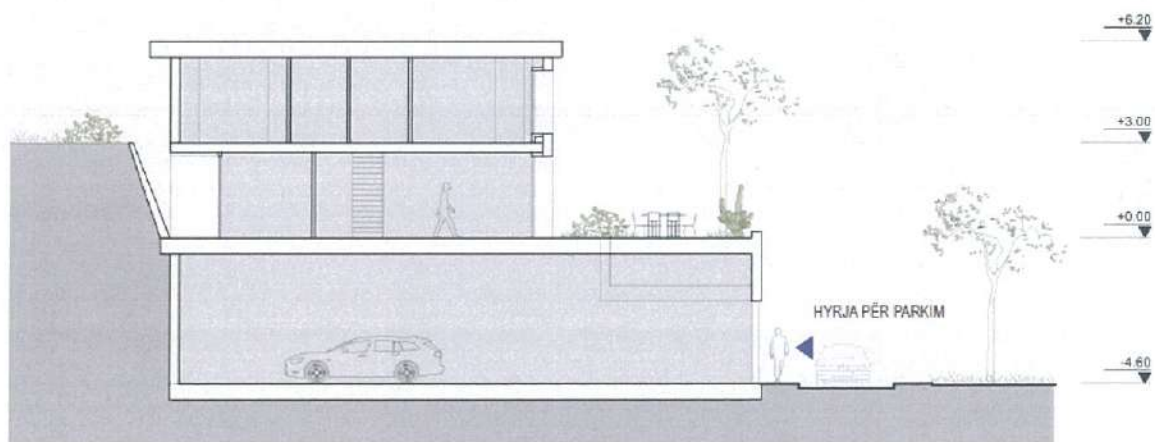


Fig. 29 – Prerje tërthore e Vilës C

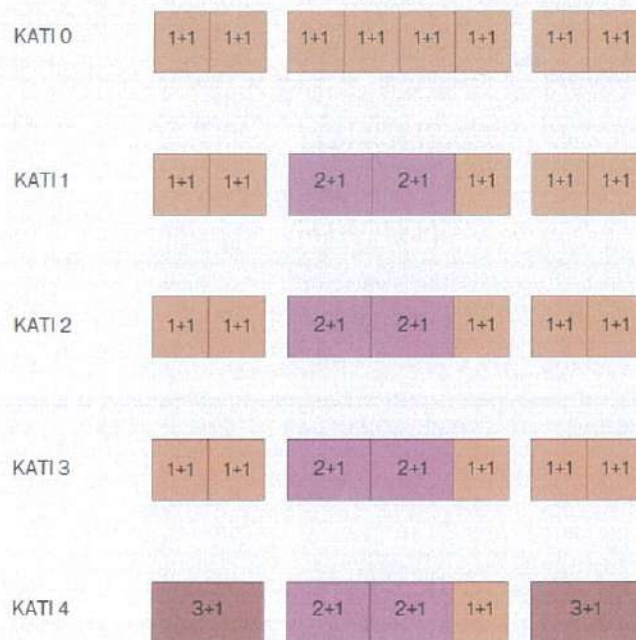
- Apartamentet

Objektet me apartamente do të jenë në formën e palazzinave 4-5 kate mbitokë, me një ose 2 kate nëntokë. Aksesimi për në nëntokë do të bëhet në mënyrë të ngjashme me vilat, duke e bërë hyrjen e tyre në të njëjtën kuotë me atë të rrugës. Këto objekte do të organizohen me apartamente të shpërndara vetëm në një anë të objektit, duke lejuar që të gjitha njësitë të kenë pamjen më të mirë, pra nga deti. Hyrja për në objekt do behët nga ana ballore e tij, ku hyrjet janë të theksuara me tërheqje volumi. Në këto pika do të vendosen dhe ashensorët e ndërtesave. Shkalla do të jetë në qendër të korridorit të pasëm. Në këtë pikë mund të aksesohen ndërtesat dhe nga pjesa e mbrapme e tyre, në kate të ndryshme në varësi të pjerrësive të terrenit dhe shkallëzimeve të krijuara.

Në fazën e I, objektet e kësaj tipologjie do të kenë një sip. prej rreth 7000 m².

Apartamentet do të jenë të tipologjive të ndryshme 1+1, 2+1 dhe 3+1. Ndarja planimetrike është bërë modulare, duke u bazuar dhe në hapsirat e nevojshme për rrjetin struktural. Kjo gjë e bën ndarjen ose bashkimin e apartamenteve për të krijuar ap. më të mëdha ose më të vogla më të lehtë duke marrë parasysh dhe kërkesat nga klientët.

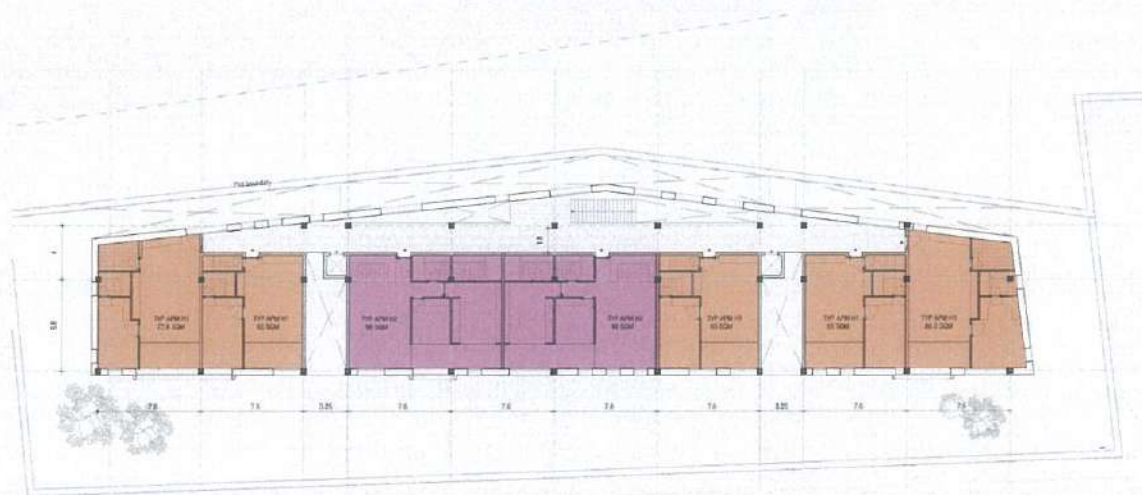




Ndarja funksionale:

- Ap. 1+1 (65 m²): 24 Ap. 69,91%
 - Ap. 2+1 (98 m²): 8 Ap. 30,11%
 - Ap. 3+1 (130 m²): 2 Ap. 9,98%
- Totali: 34 Ap. me sip. 2.600 m²**

Fig. 30 – Ndarja funksionale e apartamenteve në kate



TIPOLOGJIA E APARTAMENTEVE
Plani i Katit Tip (K2-K3)-3 ap. për ashensor
7 apartamente x kat

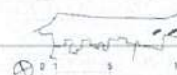


Fig. 31 – Plani i Katit Tip i Apartamenteve



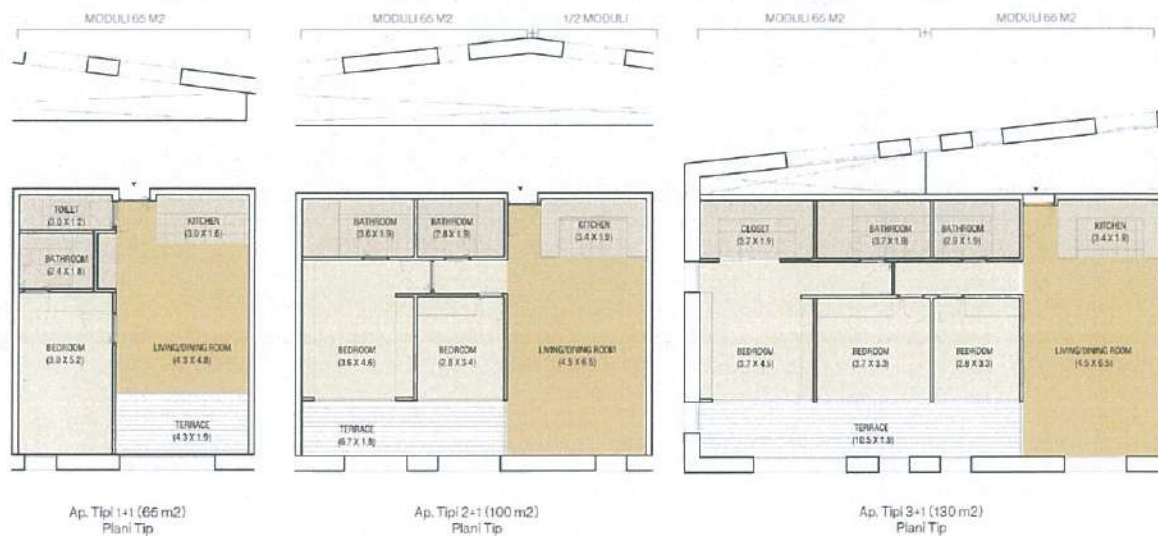
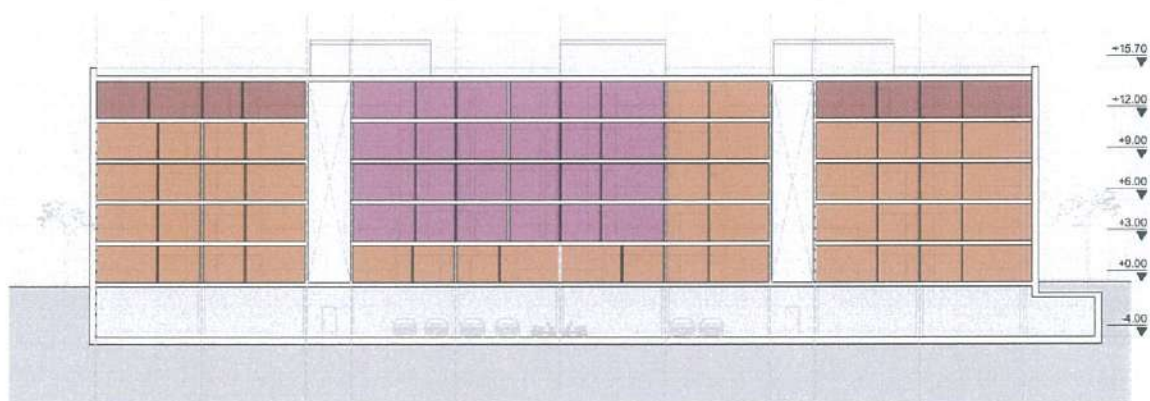


Fig. 32 – Tipologjitë e Apartamenteve 1+1, 2+1, 3+1



Ndarja funksionale:

- Ap. 1+1 (66 m2): 24 Ap. 59,91%
- Ap. 2+1 (98 m2): 8 Ap. 30,11%
- Ap. 3+1 (130 m2): 2 Ap. 9,98%
- Totali: 34 Ap. me sip. 2.600 m2



Fig. 33 – Prerje gjatësore e Apartamenteve, Ndarja funksionale në kate



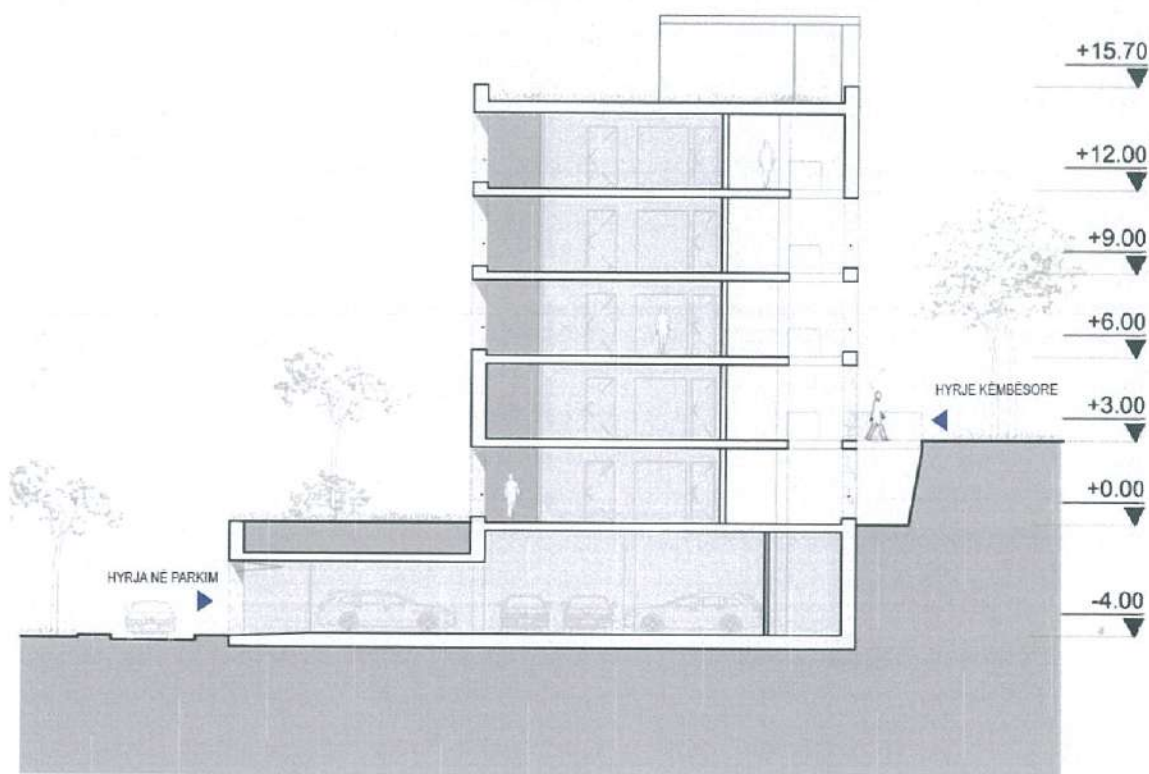


Fig. 34 – Prerje tërthore e Apartamenteve

- Apart-Hotele

Apart-Hotelet trajtohen në mënyrë të ngjashme me apartamentet në aspektin e trajtimit modular të ndarjeve të apartamenteve dhe shoërndarjes së tyre me një korridor gjatësor në njërën anë të objektit. Një objekt do të ketë dy ashensorë dhe dy shkallë, të vendosura në mes të apartamenteve, duke e lënë korridorin shpërndarës përgjatë fasadës gjatësore të objektit të lirë.

Ndryshe nga palazzinat me apartamente, këto objekte do të jenë më të ultëta duke pasur 3 kate në vend të 4 ose 5 katesh. Gjithashtu Apart-Hotelet do të kenë një hapsirë të dedikuar në katin përdhe të tyre për receptionin dhe lounge-in që do i vijë në ndihmë vizitorëve të ndryshëm. Vetë apartamentet do të jenë kryesisht të tipologjive 2+1 dhe 3+1.

Sip. totale e apart-hoteleve në fazën e I do të jetë rreth 9000 m².



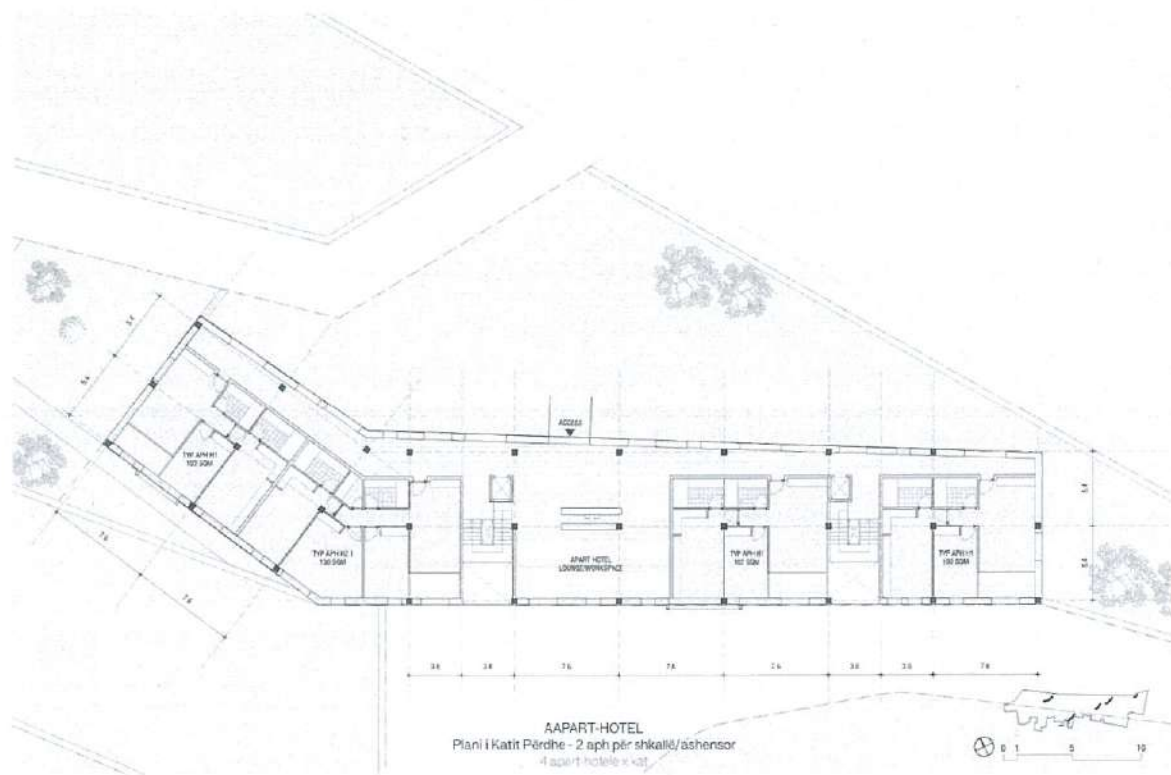


Fig. 35 – Plani i Katit Përdhe, Apart-Hotel

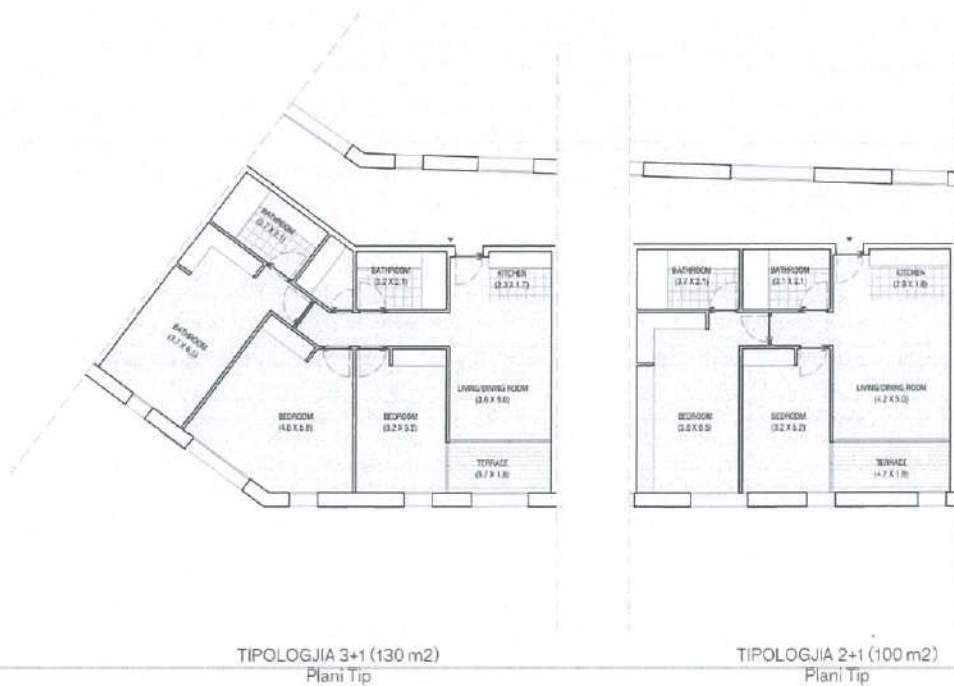


Fig. 36 – Plani i apartamenteve 3+1, 2+1



Për Apart-Hotelet dhe Apartamentet është menduar që të kenë nga një pishinë për 4-5 objekte. Kjo pishinë do marri përmasa më të mëdha dhe do të ketë pranë shërbime të ndryshme në funksion të saj.



Fig. 37 – Plansistemim Faza I

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

Koncepti i zhvillimit të këtij masterplani kishte për qëllim një shkrirje sa më natyrale me terrenin. Për këtë arsye objektet janë menduar të ndjekin sa më shumë shtrirjen dhe këndët e izoipseve duke krijuar pamjen e një kodre të shkallëzuar. Ky qëllim arrihet më lehtë në rastin e ndërtesave të apartamenteve dhe apart-hoteleve prej gjatësisë që këto objekte do kenë. Në rastin e vilave, për të vazhduar të njëjtën ide volumetrike është menduar që vilat të bashkohen më njëra-tjetrën dhe të gjitha të mbulohen me të njëjtën taracë e cila i unifikon këto vila individuale në një objekt të vetëm. Koncepti i shkrirjes me terrenin ndihmohet dhe nga vetë topografia e zonës dhe diferenca në kuota që do kenë objektet në faqen balllore dhe pjesën e mbrapme të tyre.



Shkallëzimet që krijohen nga diferenca e kuotave në terren përdoren për hyrjen direkte nga rruga në garazhet private të vilave.

Në mënyrë që objektet të kenë një formë më natyrale, volumetria e tyre nuk bëhet lineare por krijon thyerje dhe cepa të ndryshme. njëjta formë trajtimi përdoret dhe në shkallëzimet e terrenit, duke e shkallëzuar kështu të gjithë masterplanin. Këto volume me forma dhe kënde të ndryshme krijojnë një peisazh arkitektonik të larmishëm.

Për të ndjekur vijën e konceptit, i'u kushtua rëndësi e veçantë materialeve të përdorura. Për të minimizuar mbetjet gjatë procesit të ndërtimit, është menduar që guri i gërrmuar nga terreni të përpunohet dhe të ripërdoret në veshjen e objekteve, duke ulur dhe impaktin ambiental gjatë ndërtimit. Veshja e gurit gjithashtu ndihmon dhe me kamuflimin e ndërtesave me kontekstin. Vilat të cilat kanë pak kate, vishen në gjithë lartësinë e tyre me gur, ndersa plazinat do të vishen me gur vetëm në dy katet e para të tyre, ndërsa në pjesën e sipërme do të jenë me beton të lyer.

Tek palazzinat kemi gjithashtu bashkime të dritareve në disa momente duke i bërë çarjet 2 kate të larta. Këto çarje më pas theksohen dhe më shumë me anën e një kornize të dalë me ngjyrë që ndryshon nga çarja në çarje.



Fig. 38 – Fasadë, Vila Tip C

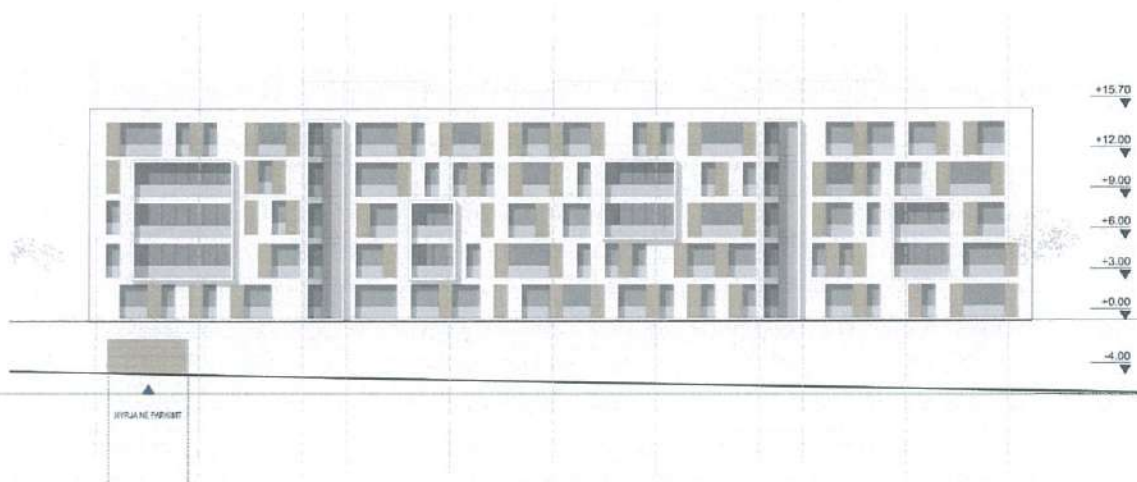


Fig. 39 – Fasadë, Apartamet



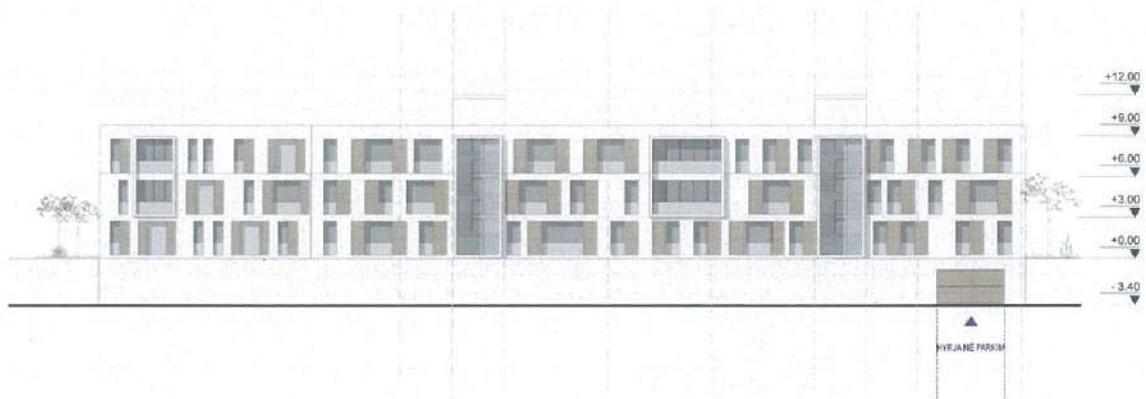


Fig. 40 – Fasadë, Apart-Hotel

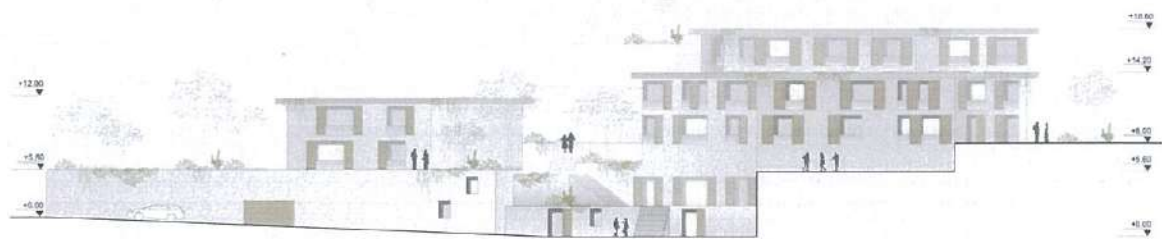


Fig. 41 – Fasadë, Hoteli me 3*

Gjelbërimi luan një rol të rëndësishëm vizual në këtë projekt, pasi me anë të oborreve dhe tarracave të gjelbëruara, ndërtesat e ndryshme kamuflohen edhe më shumë duke u shkrirë me faqen e kodrës.

Nëse qëllimi i vilave dhe palazzinave është të shkrihen sa më shumë me terrenin, Agoraja si pika kryesore e projektit duhet të ketë sa më shumë impakt. Për këtë arsye volumetria dhe materiali i përdorur për të ndryshojnë nga pjesa tjetër e projektit. Materiali i zgjedhur për ndërtimin e saj është betoni i cili më pas do të lyhet me ngjyrë të kuqe.

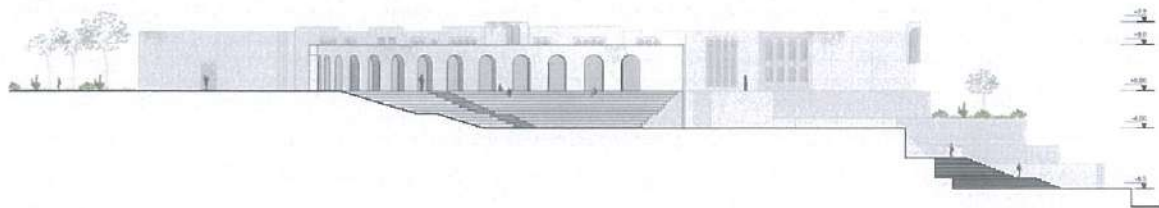


Fig. 42 – Pamje, Agoraja



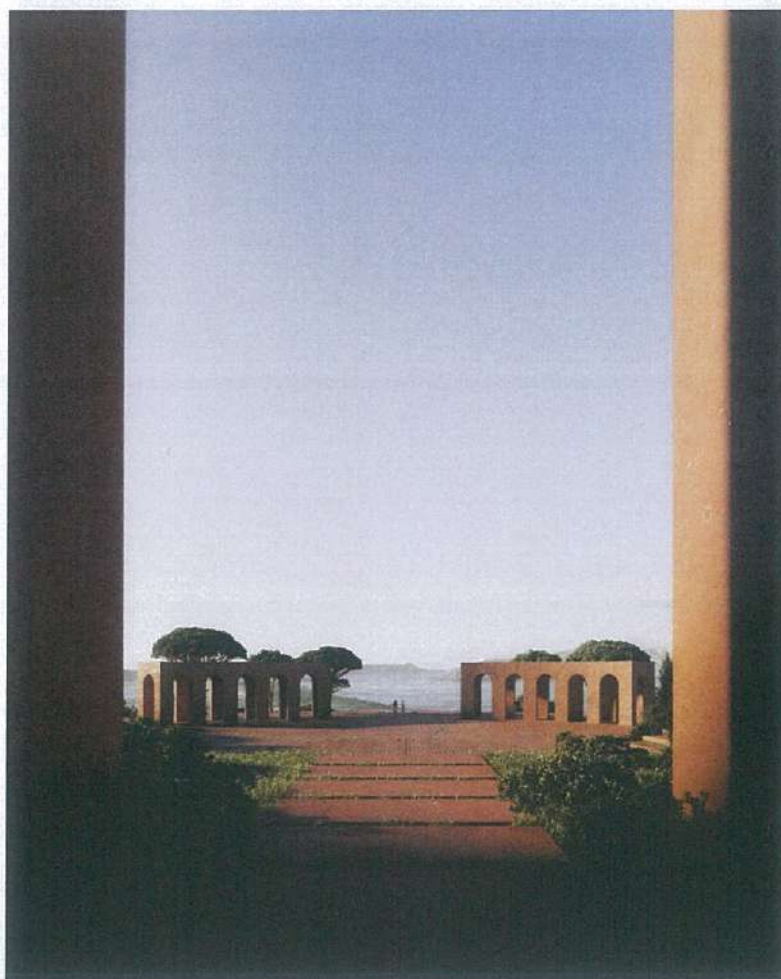


Fig. 43 – Render i Agorasë

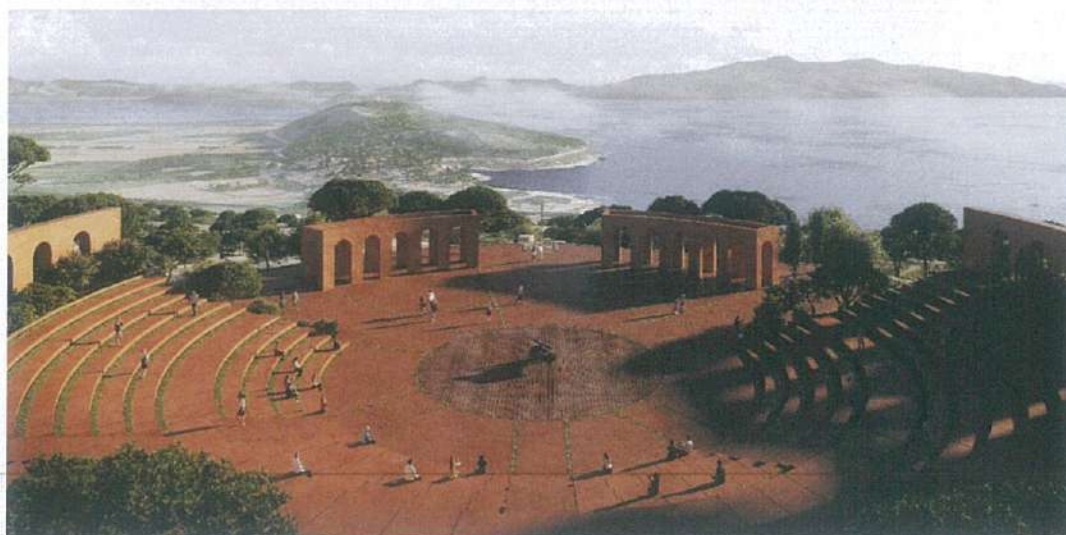


Fig. 44 – Render i Agorasë





Fig. 45 – Render Faza I

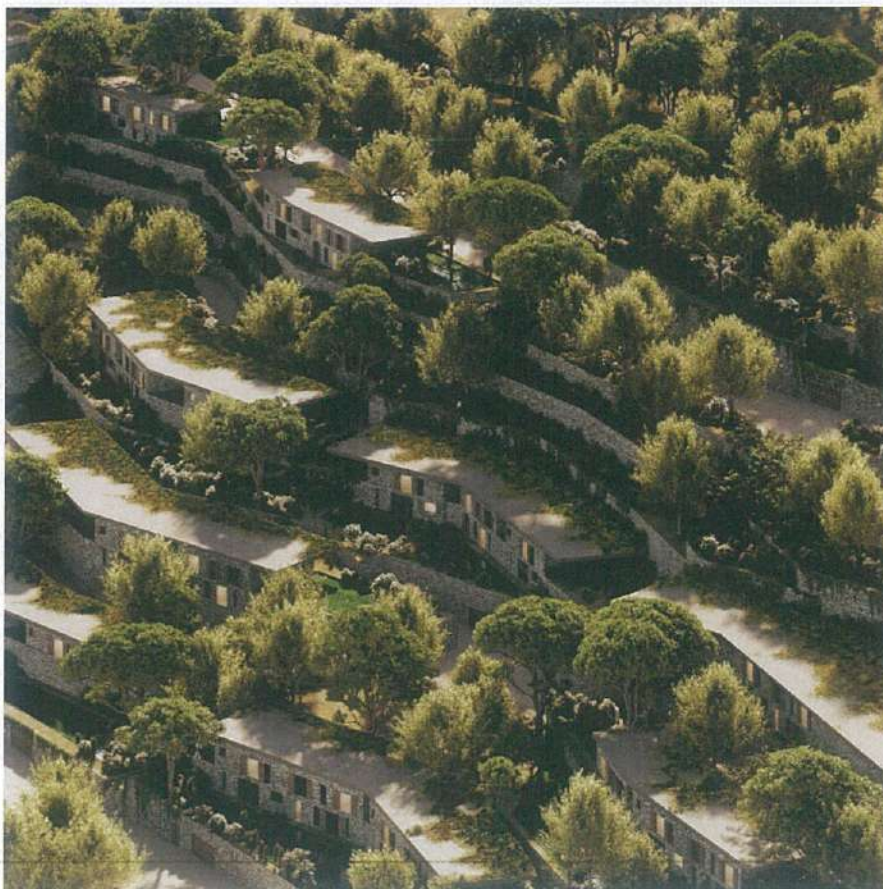


Fig. 46 – Render Vilat



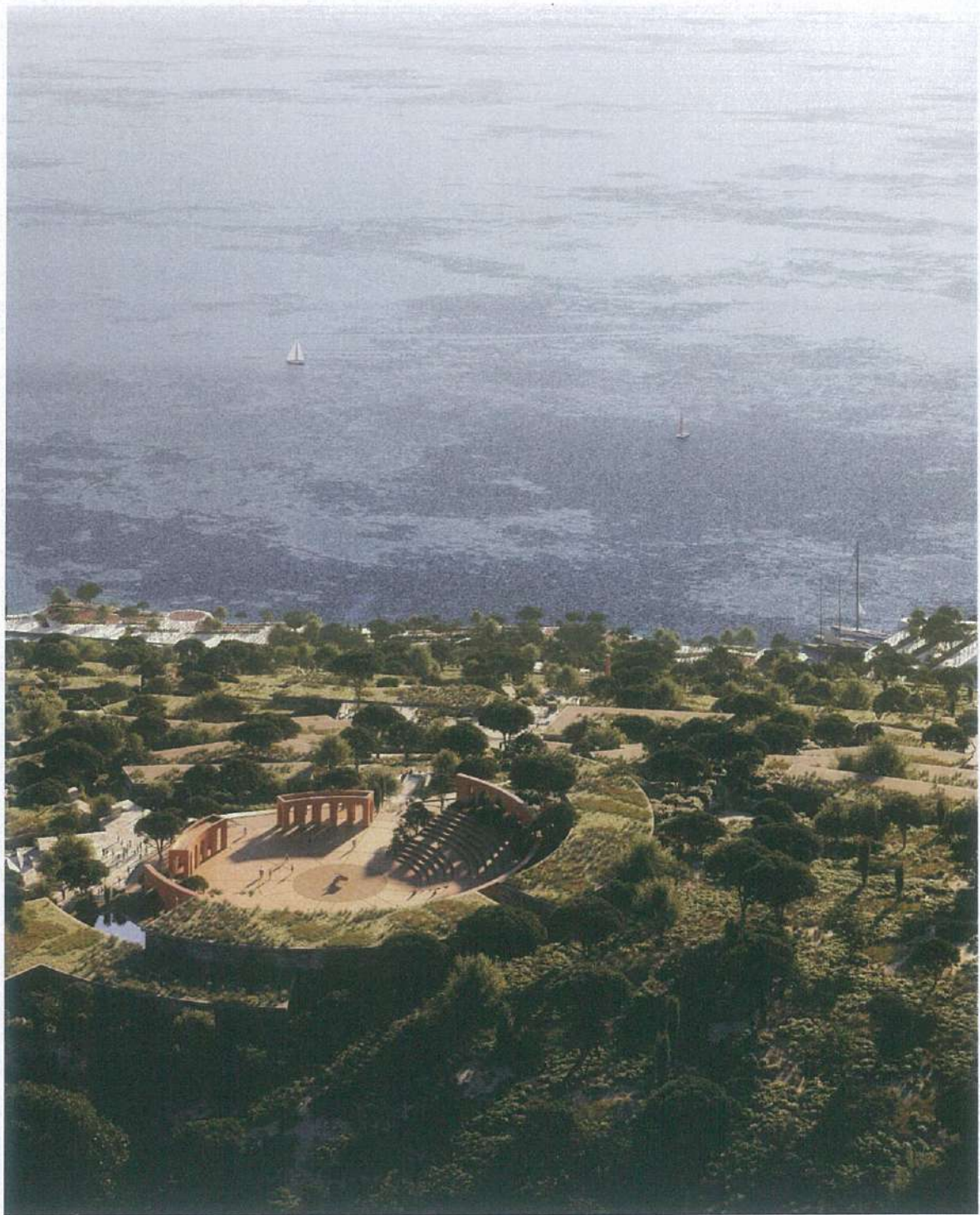


Fig. 47 – Render i projektit



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Më poshtë janë paraqitur treguesit e zhvillimit të projektit për Fazën I:

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	155009.83 m ²
2. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kat përdhe):	25200 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni):	29900 m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	63500 m ²
5. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	16.26 %
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	83.74 %
7. Intensiteti i ndërtimit:	0.41
8. Numri i kateve mbi tokë:	2,3,4,5 kat
9. Numri i kateve nën tokë:	1, 2 kate

TREGUES TEKNIK:

- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/290, në emër të: Fatmir Allmuça
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/291, në emër të: Enso Holding
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/292, në emër të: Marsida Kazazi
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/296, në emër të: Enso Holding
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/297, në emër të: Rrahman Selmanllari
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/301, në emër të: Enso Holding
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/340, në emër të: Plarent Shehu
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/350, në emër të: Plarent Shehu
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/353, në emër të: KD Service, Endi Murthi, Arjan Çukaj
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/354, në emër të: Enso Holding
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/375, në emër të: Enso Holding
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/389, në emër të: Lirije Allmuça
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/390, në emër të: Enso Holding
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/397, në emër të: Larisa Agovi, TDT & Partners
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/398, në emër të: Enso Holding
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/407, në emër të: TDT & Partners
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/408, në emër të: Enso Holding
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/413, në emër të: Vanto Home
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/422 në emër të: Enso Holding
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/425, në emër të: Enso Holding
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/426, në emër të: TDT & Partners
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/441, në emër të: Enso Holding
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/442, në emër të: Enso Holding
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/443, në emër të: Julian Abdul
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/445, në emër të: Enso Holding
- Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 25/446, në emër të: Plarent Shehu



Shënim: Pasuritë me Nr.25/296, 25/422, ZK 8642 do të ndahen për pjesët që preken nga zhvillimi. Numrat e rinj të këtyre pronave, pas ndarjes dhe lidhjes së kontratave përkatëse, do të reflektohen në Dokumentin e Lejes së Ndërtimit

- 15649.63 m2 nga prona me Nr. pasurie 25/296, Z.K. 8642
- 4855.40 m2 nga prona me Nr. pasurie 25/422, Z.K. 8642

KUFIZIMET:

Veri: Pronë private
Jug: Pronë private
Lindje: Pronë Shtet
Perëndim: Pronë private

Zhvillues: "TDT & Partners" Shpk
Subjekt Ndërtues: "TDT & Partners" Shpk

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Projekti ka intensitet dhe koeficient shfrytëzimi të ulët, që do të thotë hapsirat e lira do të jenë të bollshme. Hapsirat e gjelbërta, duke u nisur nga terreni, do të jenë në formën e shkallëzimeve të integruara me natyrën. Duke bërë shkallëzimet sipas drejtimeve të izoipsve dhe më pas duke i mbushur ato me gjelbërime të ndryshme arrihet një shkrimje natyrale me terrenin përreth.

Gjelbërimi që do të përdoret është përzgjedhur pas studimit të klimës dhe bimësisë lokale. Pemët që do të mbillen do të jenë pemë ulliri, limoni, lisi, pisha, fiku, rrushi, etj. Janë zgjedhur dhe bimë dhe lule të ndryshme si bouganvilla, livando dhe shkurre të ndryshme.

Në pjesën më të madhe të projektit dhe Fazës 1, objektet do të jenë me funksion të vilave individuale, që do të thotë hapsirat e lira do jenë në pjesën më të madhe të tyre në formën e oborreve private. Privatësia nuk do të arrihet me anë të gardheve apo rrethimeve të ngjashme, por duke përdorur gjelbërime të ndryshme me lartësi më të madhe për të krijuar ndarje nga vilat e tjera dhe rruga. Vilat do të kenë gjithashtu nga një pishinë të vogël individuale në këto oborre.

Në pjesën e Fazës 1 ku kemi apartamente dhe apart-hotele, hapsirat e lira do të jenë të përbashkëta dhe në funksion të gjithë banorëve. Është menduar që për çdo 4-5 palazzina të krijohet nga një pishinë të përbashkët me funksionet e ndryshme që do të ketë nevojë përreth saj.

Hapsirat e lira nuk do të jenë vetëm të privatëzuara. Nga Agoraja dalin 6 rrugë këmbësore në formën e rrezeve me gjatësi deri në fund të përfundimit të pronës për secilën prej tyre. Përgjatë këtyre kalimeve do të krijohet piazza të ndryshme publike ku mund të ndodhen hapsira për uljen e njerëzve, lojra për fëmijë, si dhe hapsira komerciale në shkallëzimet e krijuara nga terrenet. Pas Agorasë, këto do të jenë pikat ku do kemi mbledhjen më të mëdha të njerëzve. Rrugët këmbësore



që kalojnë përmes plazza-ve përfundojnë në fund të pronës me nga një shesh tjetër të përmasave më të vogla. Këto sheshe do të quhen Belvedere dhe do të funksionojnë si pika vrojtimi ndaj qytetit dhe pikave të tjera me interes.



Fig. 48 – Masterplan, Hapsirat e gjelbërta

Vilat, hotelet, apartamentet dhe apart-hotelet do të kenë parkime private nëntokësore. Në pjesën më të madhe të rasteve, aksesimi në këto kate do të bëhet në të njëjtën kuotë me rrugën, si pasojë dhe e shkallëzimeve të terrenit. Normalisht për vilat këto kate nëntokë do të jenë në formën e bordrumeve apo garazheve private për secilën vilë.

Në rastin e palazzinave (apartamentet dhe apart-hotelet), parkimi do jetë i organizuar në 1 ose 2 kate nëntokë përgjatë gjurmës së objektit për të gjithë banorët e secilit objekt.

Hotelet 3* dhe 4* janë të organizuara në grupe me nga 3-4 objekte. Në mes të këtyre objekteve ndodhet plazza publike. Në këto hotele parkimet mendohet nëntokë përgjatë gjithë sipërfaqes së hoteleve dhe plazzave dhe do të kenë një kapacitet prej 40-60 vendesh parkimi. Një plazha e tillë ndodhet dhe në Fazën I të projektit.

Parkimet kryesore ndodhen në dy skajet veriore dhe jugore, pra në pikat e hyrjes për në masterplan me nga një kapacitet të parashikuar prej 125 vendesh parkime. Këto dy parkime janë jashtë kufinjve të Fazës 1.



Parkimi kryesor për këtë fazë do të ndodhet në Agora, ose më saktë poshtë saj, me një kapacitet prej rreth 100 vend-parkimesh. Ky parkim do të funksionojë për përdorues të hotelit me 5*, por dhe për vizitorë të ndryshëm.

Në total është parashikuar se i gjithë projekti do të ketë 3312 vende parkimi private, ku apartamentet dhe vilat do të zënë rreth 37% të totalit secila, apart-hoteli 19% dhe hoteli 6%.

Parkimet publike mendohen të kenë një kapacitet prej 455 vendesh ku 86% do të jetë për vizitorët e ndryshëm në resort dhe 14% për hapsirat komerciale.

Këto shifra janë parashikime paraprake dhe do të saktësohen më tej pas detajimit të secilës fazë të projektit.

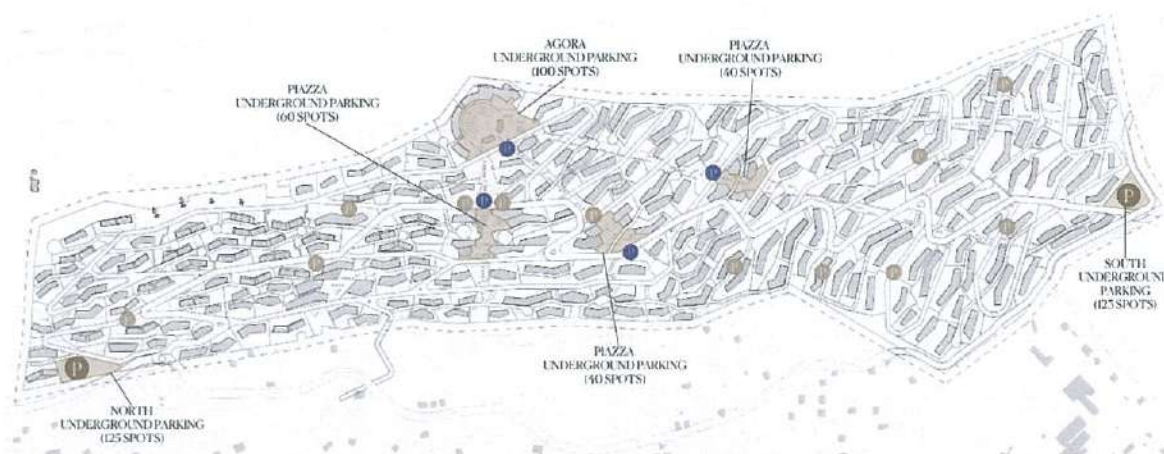


Fig. 49 – Hartë paraprake e Parkimeve



Fig. 50 – Llogaritje paraprake e vendparkimeve



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Në pjesën lindore të pronës kemi Rrugën “Butrinti” e cila ndodhet në anën e djathtë të Masterplanit, në një distancë prej rreth 300 m, dhe vazhdon përgjatë gjithë bregdetit të Sarandës deri në Butrint.

Pothuajse paralel në një distancë prej rreth 200 m me këtë rrugë ndodhet dhe një rrugë e re e ndërtuar së fundmi e cila nis nga Rruga “Skënderbeu” në pjesën veriore të saj dhe bashkohet me Rrugën “Butrinti” në Jug. Të dyja këto rrugë janë me dy korsi kalimi dhe kanë një seksion prej rreth 6.5 m të gjerë.

Në afërsi të pjesës Veri-Lindore të pronës kemi dhe rrugën e cila të çon në Kalanë e Lëkursit.

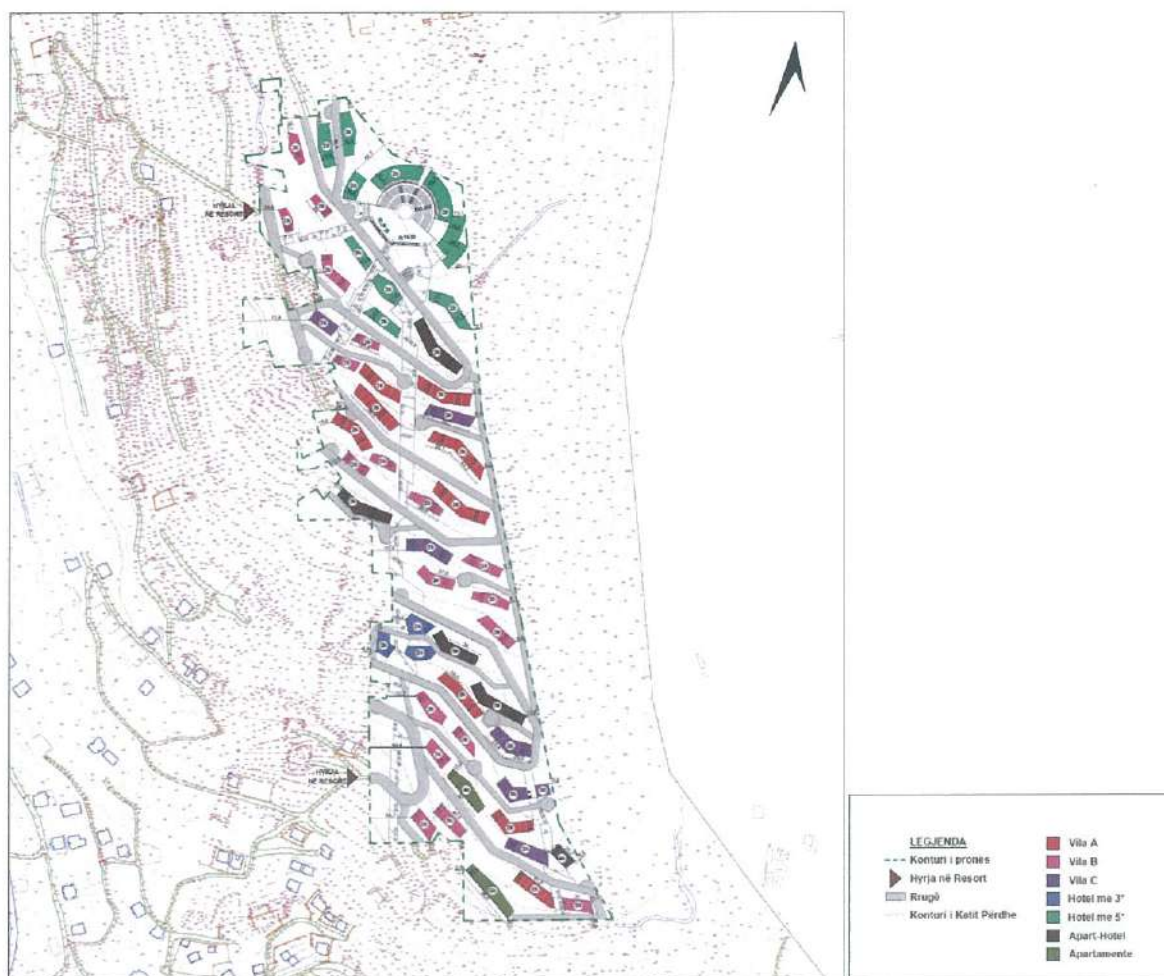


Fig. 51 – Planvendosje



Projekti në total ka një shtrirje të gjerë dhe duhet të krijohet një rrjet i brendshëm rrugësh për të mundësuar lëvizjen brenda në resort. Ky rrjet është menduar të përbëhet nga rrugë primare, sekondare dhe terciare.

Rruga primare do të përshkojë dhe do lidhi gjithë Masterplanin nga Lindja në Perëndim dhe do të ketë një seksion prej 11 m ku 7 m do të jetë trupi i rrugës për lëvizjen e makinave në të dyja drejtimet dhe trotuari do të jetë nga 2 m në secilën anë. Nga 3 tipologjitë e rrugëve, rruga primare do të jetë e vetmja ku prioritet do kanë makinat dhe jo njerëzit.

Rrugët sekondare do të aksesohen nga rruga primare dhe do i drejtojnë makinat drejt objekteve të ndryshme të projektit. Rrugët sekondare janë menduar me një seksion prej 8 m, ku 5 m është trupi i rrugës për makina dhe trotuari do të jetë 1.25 m -1.75 m në secilën anë. Makinat do të lëvizin vetëm në një drejtim në këto rrugë. Pavarësisht se rruga është e ndarë për makina dhe këmbësorë, trotuari do të ndodhet në të njëjtën kuotë si rruga duke e bërë këtë ndarje më informale.

Rrugët terciare do të aksesohen dhe nga rruga primare dhe nga rrugët sekondare në varësi të rastit. Janë të menduara si në formën e “shared street” me një gjerësi prej 5 m. Pra, nuk kemi ndarje makina/këmbësorë. Rrugët terciare do të përfundojnë në rrethrotullime informale ku makinat mund të rrotullohen dhe të dalin në po të njëjtën pikë nga e cila u futën.



Fig. 52 – Prerje skematike e rrugëve

Rrjeti rrugor i projektit i sipërpërmendur është krijuar duke pasur të gjithë Masterplanin në mendje. Kështu në Fazën I rrjeti rrugor ka shkëputje në pika të ndryshme. Për të siguruar lëvizjen në resort për këtë fazë, do të shtohen segmente të vogla rrugore për të mundësuar lidhjen e të gjithë rrjetit rrugor në projekt.

Hyrja në resort në këtë fazë do të bëhet në dy pika në anën Perëndimore të pronës nëpërmjet dy rrugëve ekzistuese në pronat me nr. 25/338 dhe 25/423.

