



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“STRUKTURË BANIMI DHE HOTELERIE 1-8 KATE, ME 2 KATE PARKIM
NËNTOKË, ME VENDODHJE NË BASHKINË VLORË, ME SUBJEKT ZHVILLUES
SHOQËRINË BRUNES SHPK.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO EURXHI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 6, Datë 04.06.2024

Projektues:

SON Engineering & Construction

Zhvillues :
BRUNES SHPK



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 Leje Ndërtimi për objektin: "Strukturë banimi dhe hotelerie 1-8 kate, me 2 kate parkim nëntokë", me vendodhje në bashkinë Vlorë, me subjekt zhvillues shoqërinë BRUNES 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.
- Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.4, datë 17.5.2019 " Për miratimin e Rishikimit të Planit të përgjithshëm vendor, Bashkia Vlorë "
- Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.3, datë 3.12.2020 " Për miratimin e Rishikimit të Planit të përgjithshëm vendor, Bashkia Vlorë "
- Plani i Përgjithshëm Vendor Vlorë, Bashkia Vlorë.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim ndodhet në Orikum, perkatesisht në zonën Kadastrale Nr.3140.

Zona në studim paraqet një interes të veçantë. Ajo përben një pjesë integrale të pjesës së zhvilluar me objekte të periudhës së ndryshme si pas viteve '90. Paraqitet si një zonë në zhvillim me ndërtime të reja dhe me një potencial të madh për zhvillim të mëtejshëm me objekte shërbimi, hotelerie, tregtare dhe banimi. Pozicioni i objektit do të përballë portit të Orikumit.

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 6000 m²



Fig. 1 Vendndodhja e pronës.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona bën pjesë në dokumentin e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Vlorë. Studimi është komform rregullores dhe kritereve të Planit të Përgjithshëm Vendor, Nr.1 datë 14.04.2017.



Fig. 2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.

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

Duke u bazuar në rregulloren e planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Vlorë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Për Miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Vlorë", për zonën e interesit, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: "Strukturë banimi dhe hotelerie 1-8 kate, me 2 kate parkim nëntokë", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore OR.UB.5.1577.



Fig. 3 Korrigjimet të "Vijës Blu" në hartat e PPV të Bashkisë Vlorë.

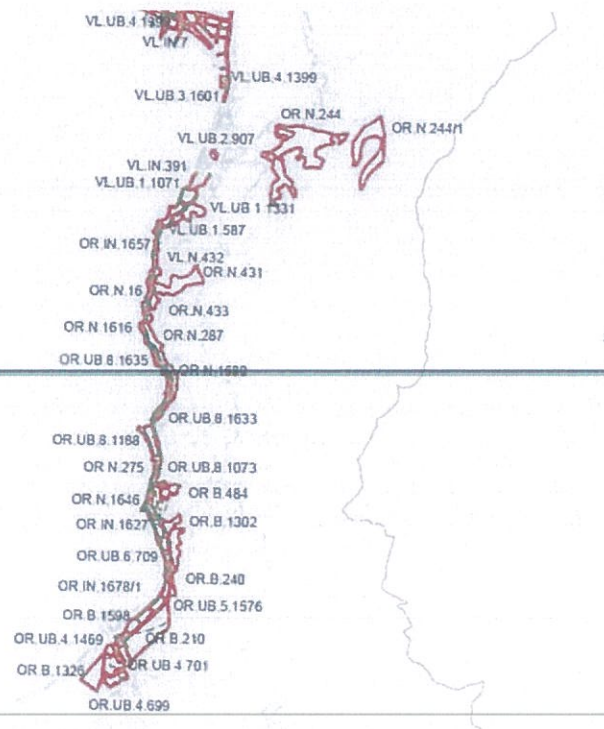


Fig. 4 Harta e njësive strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Vlorë.

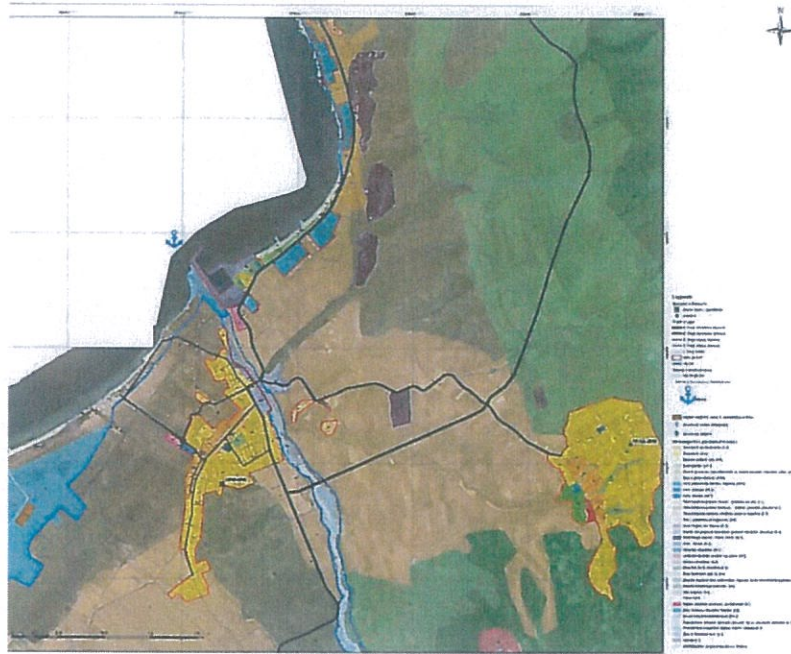


Fig. 5 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, ekstrakt i PPV Bashkia Vlorë

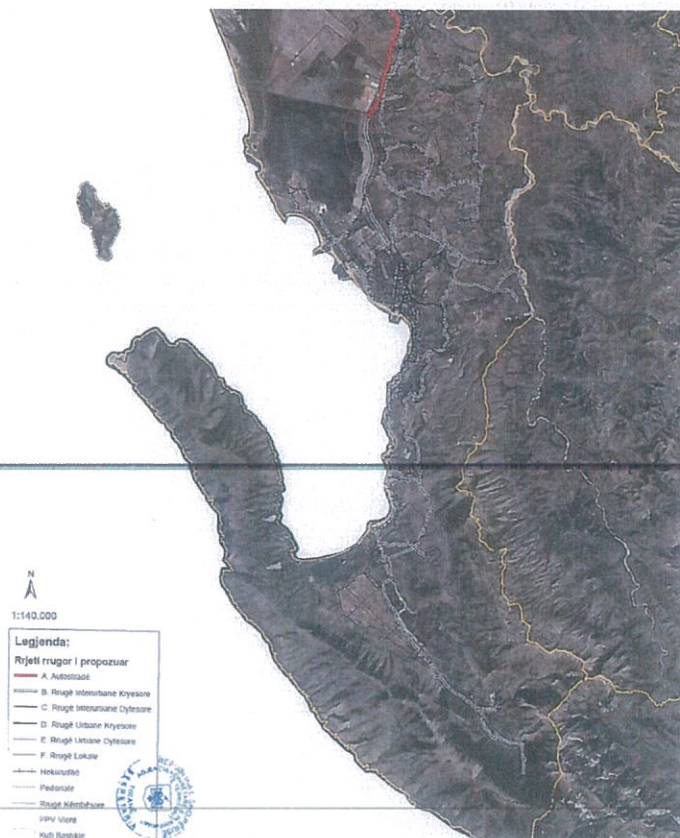


Fig. 6 Harta e rishikuar e infrastrukturës së transportit, ekstraktuar nga PPV Bashkia Vlorë.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë me destinacion rezidencial, tregtar dhe social, ku dominojnë godinat te ulta kryesisht dhe ato rezidenciale me shërbime. Pozicionohet përball portit të Orikumit, në krah të rrugës Orikum-Vlorë. Objekti i propozuar, është një pikë strategjike për konfigurimin dhe konsolidimin e zonës.

Sipërfaqja pronës është 6000 m²

Ndërkohë parcela kufizohet:

Jug: 518/18 - Magazine/mermere_granit

Veri: 518/15 - Pallat 4 katesh

Lindje: 521 - Rruge/kanal

Perëndim: 520 - Rruga Orikum-Vlore.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Godina zhvillohet në 8 kate. Terreni ku zhvillohet objekti është i rrafshët dhe i shtrirë në gjatësi. Për këtë arsye edhe zhvillimi i objektit është bërë në forme të tilla, duke pasur një shtrirë gjatësore dhe duke krijuar një volum të pastër me forme të rregullt, por duke e bërë atë dinamik dhe duke i dhënë identitetin e objektit me ballkonet me harqe që e karakterizojnë. Kjo formë e ballkoneve kaq organike e bën që objekti në një formë të thjeshtë volumetrike të shëndrrohet në një objekt dinamik dhe interesant duke krijuar një "portik" në trajtë të ndryshme në fasade.

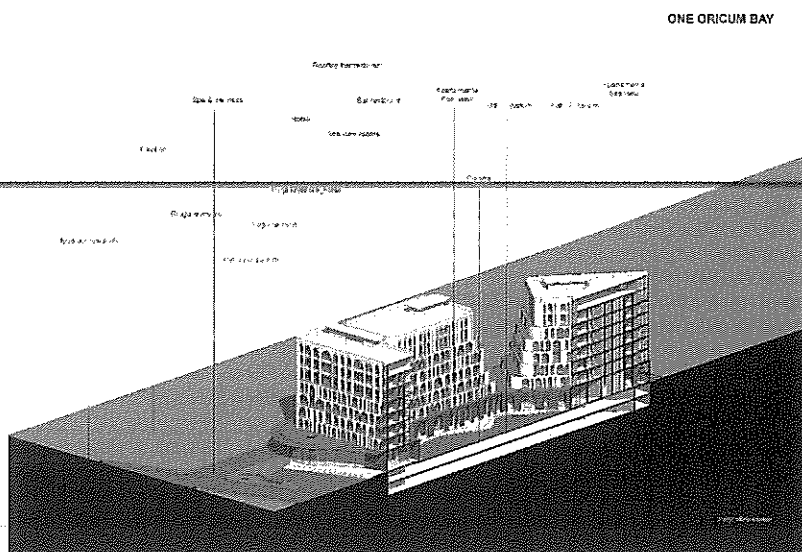


Fig. 7 Aksonometri e objektit.

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

Forma volumetrike dhe trajtimi i sajë krijojnë një objekt që komunikon nga ana vizive me detin por gjithashtu mundeson privatesinë e funksionit. Godina perceptohet në formë taracash duke krijuar dhe hapësira të gjelbërta në ndihmë të ambjeteve të qendrimit.

Zhvillimi i formës volumetrike është e konceptuar në tre volume të ndara njëra nga tjetra por duke u lidhur të gjitha me një pllakë (volum) në katin e poshtme, ku objekti në ballorë ka një funksion tjetër (atë të hotelerisë) kurse dy objektet mbrapa janë në funksion banimi (apartamente). Pllaka e katin të poshtme është ajo që i bashkon këto 3 forma dhe funksione, ku kryesisht këtu tek ky kat kemi hapësira shërbimi si restorante, bare, por edhe njësi banimi (ku ato mund të jenë në funksion të hotelit ose të shiten si apartamente).

Koncepti përveç në ndarje volumetrike, ka edhe qasjen e shkallëzimeve duke u bazuar tek brezaret, kodrat e Orikuimit që janë të mbushura me vreshta dhe ullinj, duke e pasqyruar këtë edhe tek koncepti ynë. Pjesa finale e konceptit, e cila i jep dinamizëm dhe identitet është "skin" i fasadës. Për kjo "pelhure" me harqet që e karakterizon ben njeherit dhe ndarjen e njesive si të apartamenteve ashtu edhe të dhomave të hotelit por njëkohësisht shërben edhe si hijezues përveç lojës arkitektonike që ka në fasadë. Kati i poshtme është me solid si formë dhe njëkohësisht edhe si material, duke përdorur gurin si element të veshjes së mureve.

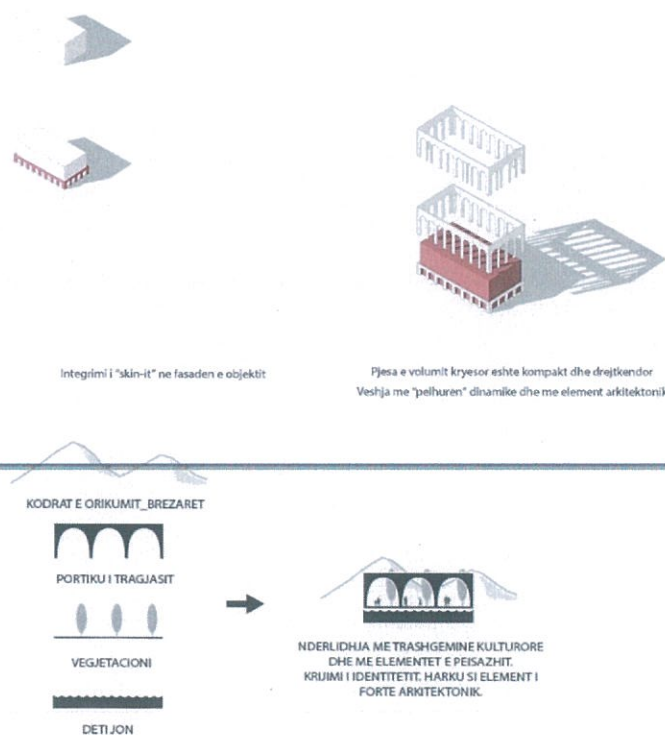


Fig. 8 Zhvillimi i fasadës.



Fig. 9 Imazh i fasadës.

Volumetria

Forma ne vetvete rrjedh nga shperndarja pjesisht organike ne parcele, duke krijuar keshtu disa momente, ku kemi hapësire me publike ku kemi qasjen me pishinen dhe sherbimet e hotelit si dhe pjesen me private ku kemi hapësira rekreative dhe hyrjet per residentet. Ndarja e programit eshte e bere ne tre volume, ku ne pjesen e perparme kemi hotelin dhe sherbimet e tij, ndersa ne dy volumet tjera eshte shperndarja e apartamenteve. Te tre keto volume lidhen me nje pllaken ne katin perdhe,ku behet edhe shperndarja e hapësirave.



Fig. 10 Vizualizim i objektit.

Fasada

Fasada ne vetvete luan nje rol shume te rendesishem ne identitetin e objektit, ku ne katin perdhe kemi ruajtjen e gurit qe eshte perdorur per shekuj me rradhe, duke e stilizuar ate ne me harqe. Kurse ne katet e sipërme kemi nje "double skin" ku membrana e objektit eshte shume racionale me nje trajtim me stuko veneciane, kurse pjesa perimetrale eshte veshje e cila sherben edhe si element arkitektonik, por edhe si funksional ku nje pjese e mire e ketyre sherben si hijezim per ambientet e brendshme, dhe gjithashtu krijon nje lloj privatesie me pjesen e jashtme.

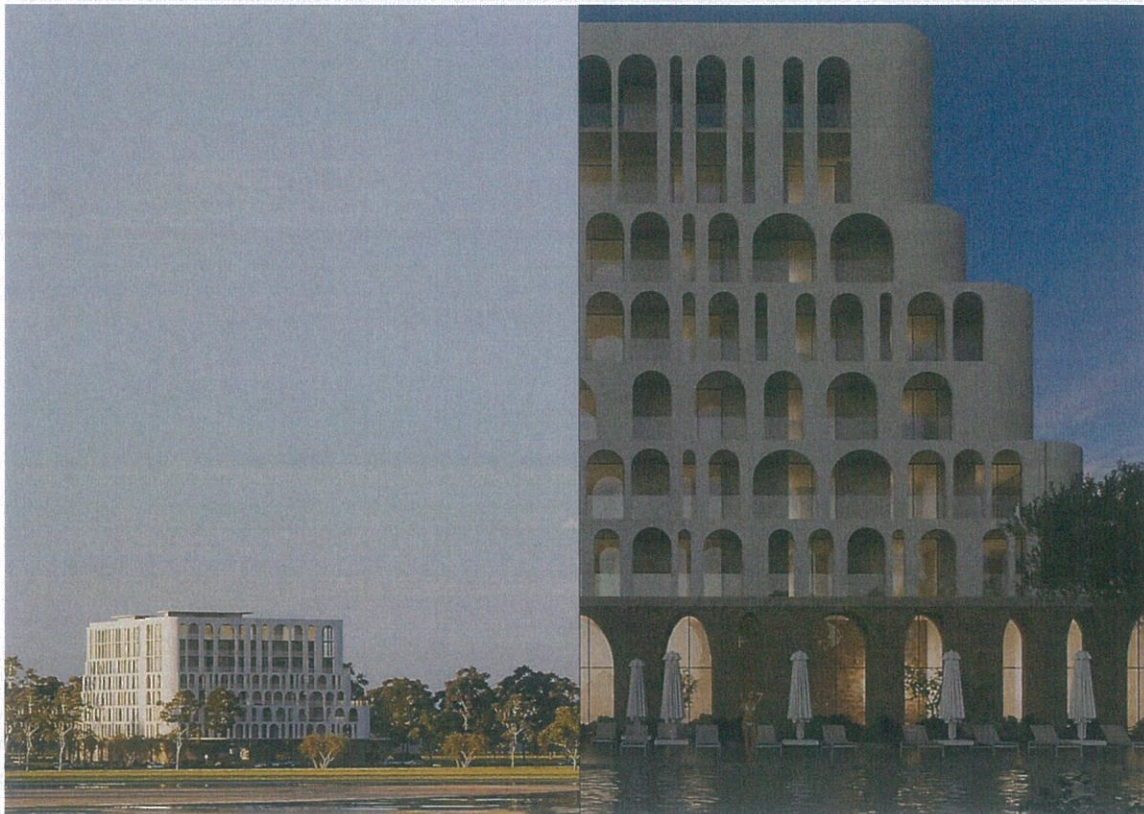


Fig. 11 Vizualizim i ballkoneve dhe lozhave.

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie 518/17, 518/42

Zona Kadastrale: 3140

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri-Lindje: 5m për objektin 8kat, 6.7m për objektin 8kat,

15.2m për objektin 5kat, 6.3m për objektin 1kat, 34.2m për objektin 8kat.

Jug-Lindje: 3.2m për objektin 8kat, 5.7m për objektin 8kat, 7.7m për objektin 8kat,

Jug-Perëndim: 21.8m për objektin 8kat, 27.4m për objektin 8kat, 4.0m për objektin 8kat,

2.1 për objektin 1kat, 4.4m për objektin 3kat, 8.8m për objektin 5kat, 10.4m për objektin 8kat

Veri-Perendim: 3.8m për objektin 8kat, 2.2m për objektin 1kat, 2.0 m për objektin 1kat, 13.5m për objektin 8kat

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri-Perendim: 21.3m dhe 20.3m për objektin 1kat dhe 22.8m nga objekti 8kat.

Distancat nga objektet ekzistuese

Veri-Lindje: 12.1m objekti 8k nga volumi 4k

Jug-Perëndim: 29m objekti 8k nga volumi 1k, 24.8m objekti 8k nga volumi 1k dhe 8.6m objekti 8k nga volumi 1k

PLANI I SISTEMIMIT

Kati perdhe duke qene se eshte edhe pllaka lidhese e gjithë volumeve siper eshte e ideuar ne nje material tjetër, atë të nje pllake guri, duke e sjell objektit me afër "natyralitetit" dhe kontekstet që e rrethon. Katet e sipërme janë të gjitha të trajtuara me suva me kapot dhe trajtim me stuko dekorative duke i dhënë nje ton dhe ashpërsi të lehtë fasades.

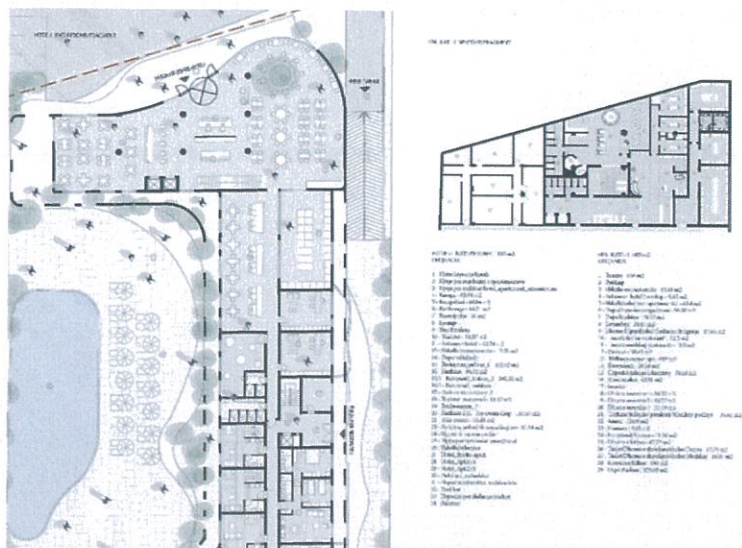


Fig. 12 Zhvillimi i sistemimit.

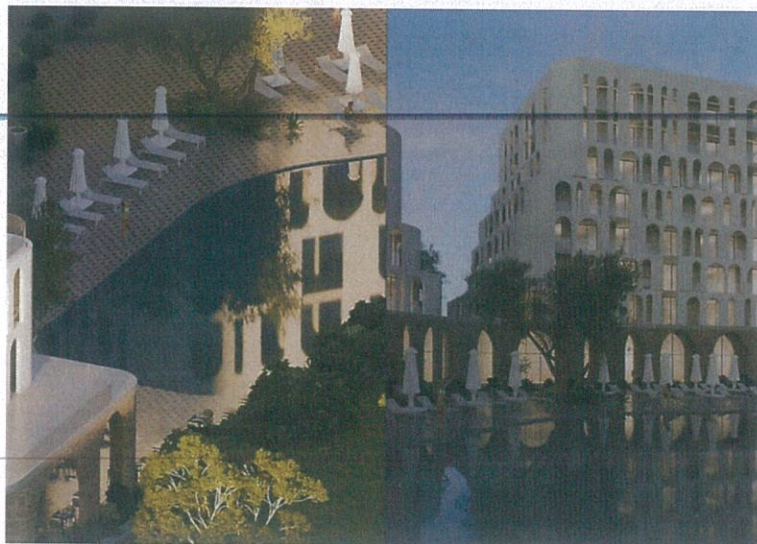
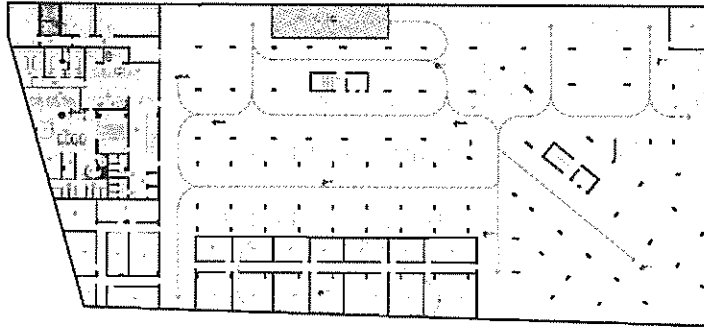


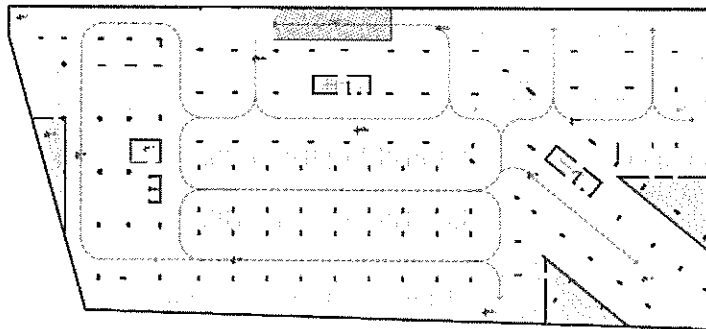
Fig. 13 Imazh i sistemimit.

PARKIMI NËNTOKËSOR

Objekti ka 2 kate nentoke per parkim dhe hapësira shërbimi si wellness center. Ne katin -1 me sip. 5443 m² kemi 103 poste parkimi, dhe kati -2 me sip. 5443 m² kemi 140 poste, pra 243 poste parkimi total per 60 dhoma hoteli si dhe 85 njesi apartamentesh ne katet e sipërme, dhe 13 duplekse dhe 5 apartamente ne katin përdhe. Aksesi i tij realizohet nepermjet rampes per makinat dhe me grupin e shkalle ashensore.



PLANIMETRIA E KATIT -1 NENTOKË SPA & PARKIM (HOTELI) (110 POSTE PARKIMI)



PLANIMETRIA E KATIT -2 NENTOKË PARKIM (REZIDENTET) (141 POSTE PARKIM)

Fig. 14 Katet nentokë - parking.

KATET E BANIMIT

Kati 0 prej 2467 m² perfshin bar/restorantin, kuzhinen, tualete, ambiente sherbimi dhe ndihmese si dhe 5 apartamente dhe 13 duplexe.

Kati +1 prej 1999 m² perfshin 7 dhoma standart dhe 2 suita si dhe 13 apartamente dhe shkalle/ashensor.

Kati +2 prej 1953 m² perfshin 7 dhoma standart dhe 2 suita si dhe 14 apartamente dhe shkalle/ashensor.

Kati +3 prej 1809 m² perfshin 9 dhoma standart dhe 1 suita si dhe 12 apartamente dhe shkalle/ashensor.

Kati +4 prej 1805 m² perfshin 8 dhoma standart dhe 1 suita si dhe 12 apartamente dhe shkalle/ashensor.

Kati +5 prej 1708 m² perfshin 5 dhoma standart dhe 2 suita si dhe 12 apartamente dhe shkalle/ashensor.

Kati +6 prej 1654 m² perfshin 5 dhoma standart dhe 2 suita si dhe 11 apartamente dhe shkalle/ashensor.

Kati +7 prej 1654 m² perfshin 5 dhoma standart dhe 2 suita si dhe 11 apartamente dhe shkalle/ashensor.

Gjithsej hoteli ka 60 dhoma dhe 95 apartamente te shpermdara ne te gjitha katet. Siperfaqe ndertimi mbi toke 12 957 m² dhe siperfaqe nentoke 10 884 m²

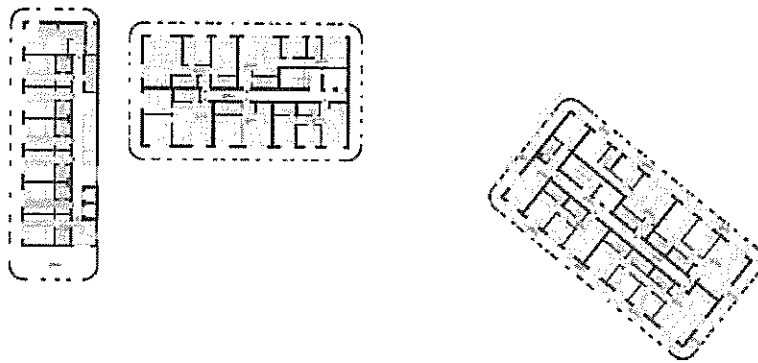


Fig. 15 Planimetri kati B.

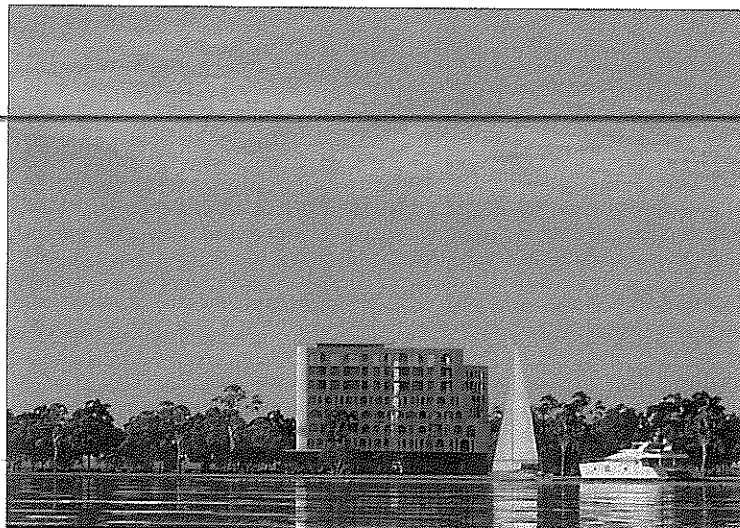


Fig. 16 Vizualizim.

OHJE DRIKUM BAY	sip. apartamenti ne m2	Sip. Ballkoni M2	sip. neto ne m2	Sip. Verande M2	sip. perbashket shkallet ne m2	%Apartamenti	sip. Bruto m2	sip. apartamenti dhe perbashket m2	Tipologjia e Apartamente
Ambiente Teknike									
K-2					324.73				
K-1					277.75				
K00					220.5				
K01	997	372	1369		127.8		1496.8		
K02	932.75	354.71	1287.47		117.35		1404.82		
K03	891.94	346.5	1238.44		120.37		1358.81		
K04	869.74	368.23	1237.97		116.9		1354.47		
K05	835.01	332.07	1167.08		116.49		1283.57		
K06	781.42	321.93	1103.31		117.82		1221.13		
K07	781.42	321.93	1103.41		117.72		1221.13		
TOTAL			3405.69	0	1657.03		9340.73		
K_01									
AP11	86.17	35.79	121.96		23.76	1.43%	145.72	109.93	2+1
AP12	74.88	31.78	106.66		20.78	1.25%	127.44	95.66	2+1
AP13	54.15	14.67	68.82		13.41	0.81%	82.23	67.56	1+1
AP14	60.9	16.56	77.46		15.09	0.91%	92.55	75.99	1+1
AP15	71.39	31.64	103.03		20.07	1.21%	123.10	91.48	2+1
AP16	92.01	39.59	131.6		25.63	1.55%	157.23	117.64	2+1
AP17	65.69	16.2	81.89		15.95	0.96%	97.84	81.64	1+1
AP18	92.48	39.36	131.84		25.68	1.55%	157.52	118.16	2+1
AP19	88.47	37.48	125.95		24.53	1.48%	150.48	113.00	2+1
AP10	73.04	19.87	92.91		18.10	1.09%	111.01	91.14	2+1
AP21	86.67	36.99	123.66		24.09	1.45%	147.75	110.76	2+1
AP22	86.74	36.06	122.8		23.92	1.44%	146.72	110.66	2+1
AP23	65.68	16.22	81.9		15.95	0.96%	97.85	81.63	1+1
K_02									
AP24	93.12	36.07	129.19		25.17	1.52%	154.36	118.29	2+1
AP25	74.88	32.05	106.93		20.83	1.26%	127.76	95.71	2+1
AP26	41.58	11.31	52.89		10.30	0.62%	63.19	51.88	1+1
AP27	50.53	13.75	64.28		12.52	0.76%	76.80	63.05	1+1
AP28	73.98	33.25	107.23	24.29	20.89	1.26%	128.12	94.87	2+1
AP29	67	32.29	99.29	22.3	19.34	1.17%	118.63	86.34	1+1
AP30	66	19.03	85.03		16.56	1.00%	101.59	82.56	1+1
AP31	67	32.43	99.43	22.11	19.37	1.17%	118.80	86.37	1+1
AP32	73.98	33.02	107	24.52	20.84	1.26%	127.84	94.82	2+1
AP33	50.53	13.75	64.28		12.52	0.76%	76.80	63.05	1+1
AP34	41.58	11.31	52.89		10.30	0.62%	63.19	51.88	1+1
AP35	74.88	32.05	106.93		20.83	1.26%	127.76	95.71	2+1
AP36	93.12	36.07	129.19		25.17	1.52%	154.36	118.29	2+1
AP37	66	18.94	84.94		16.55	1.00%	101.49	82.55	1+1
K_03									
AP38	93.14	36.23	129.37		25.20	1.52%	154.57	118.34	2+1
AP39	92.62	37.17	129.79		25.28	1.53%	155.07	117.90	2+1
AP40	73.06	19.88	92.94		18.10	1.09%	111.04	91.16	2+1
AP41	58.1	29.66	87.76	19.32	17.09	1.03%	104.85	75.19	1+1
AP42	60.07	31.51	91.58	17.79	17.84	1.08%	109.42	77.91	1+1
AP43	58.74	16.21	74.95		14.60	0.88%	89.55	73.34	1+1
AP44	97.37	51.47	148.84	9.19	28.99	1.75%	177.83	126.36	2+1
AP45	65.87	18.05	83.92		16.35	0.99%	100.27	82.22	2+1
AP46	51.93	14.24	66.17		12.89	0.78%	79.06	64.82	1+1
AP47	64.4	30.92	95.32		18.57	1.12%	113.89	82.97	1+1
AP48	93.57	35.73	129.3		25.19	1.52%	154.49	118.76	2+1
AP49	65.05	25.39	108.62		21.12	1.27%	129.58	104.15	2+1

K_04									
AP50	93.12	36.04	129.16		25.16	1.52%	154.32	118.26	2+1
AP51	74.88	32.02	106.9		20.82	1.26%	127.72	95.70	2+1
AP52	61.56	16.74	78.3		15.25	0.92%	93.55	76.81	2+1
AP53	44.93	12.22	57.15		11.13	0.67%	68.28	56.06	1+1
AP54	91.03	81.04	172.07		33.52	2.02%	205.59	124.55	2+1
AP55	58.74	16.21	74.95		14.60	0.88%	89.55	73.34	1+1
AP56	89.87	49.87	139.74	8.62	27.22	1.64%	166.96	117.09	2+1
AP57	65.87	18.05	83.92		16.35	0.99%	100.27	82.22	2+1
AP58	51.93	14.15	66.08		12.87	0.78%	78.95	64.80	1+1
AP59	64.42	30.92	95.34		18.57	1.12%	113.91	82.99	1+1
AP60	93.57	35.73	129.3		25.19	1.52%	154.49	118.76	2+1
AP61	83.03	25.59	108.42		21.12	1.27%	129.54	104.15	2+1
K_05									
AP62	93.1	36.05	129.15		25.16	1.52%	154.31	118.26	2+1
AP63	74.9	31.98	106.88		20.82	1.26%	127.70	95.72	2+1
AP64	45.56	11.3	52.86		10.30	0.62%	63.16	51.86	1+1
AP65	45.34	12.33	57.67		11.23	0.68%	68.90	56.57	1+1
AP66	48.51	26.56	75.07	29.01	14.62	0.88%	89.69	63.13	1+1
AP67	98.76	43.21	141.97	26.75	27.65	1.67%	169.62	126.41	3+1
AP68	77.9	46.36	124.26	24.5	24.20	1.46%	148.46	102.10	2+1
AP69	65.87	17.91	83.78		16.32	0.98%	100.10	82.19	2+1
AP70	51.93	14.15	66.08		12.87	0.78%	78.95	64.80	1+1
AP71	64.42	30.92	95.34		18.57	1.12%	113.91	82.99	1+1
AP72	93.62	36.04	129.66		25.26	1.52%	154.92	118.88	2+1
AP73	83.01	25.56	108.57		21.15	1.28%	129.72	104.16	2+1
K_06									
AP74	93.12	36.24	129.36		25.20	1.52%	154.56	118.32	2+1
AP75	74.88	32.27	107.15		20.87	1.26%	128.02	95.75	2+1
AP76	49.53	13.5	63.03		12.28	0.74%	75.31	61.81	1+1
AP77	64.83	33.8	98.63	20.53	19.21	1.16%	117.84	84.04	2+1
AP78	83.6	38.78	122.38	17.08	23.84	1.44%	146.22	107.44	2+1
AP79	56.31	42.3	98.61	25.45	19.21	1.16%	117.82	75.52	1+1
AP80	65.84	17.81	83.65		16.29	0.98%	99.94	82.13	2+1
AP81	51.93	14.15	66.08		12.87	0.78%	78.95	64.80	1+1
AP82	64.42	30.92	95.34		18.57	1.12%	113.91	82.99	1+1
AP83	93.6	37.06	130.66		25.45	1.54%	156.11	119.05	2+1
AP84	83.01	25.87	108.88		21.21	1.28%	130.09	104.22	2+1
K_07									
AP85	93.12	36.24	129.36		25.20	1.52%	154.56	118.32	2+1
AP86	74.88	32.27	107.15		20.87	1.26%	128.02	95.75	2+1
AP87	49.53	13.5	63.03		12.28	0.74%	75.31	61.81	1+1
AP88	64.83	33.8	98.63		19.21	1.16%	117.84	84.04	2+1
AP89	83.6	38.78	122.38		23.84	1.44%	146.22	107.44	2+1
AP90	56.31	42.3	98.61		19.21	1.16%	117.82	75.52	1+1
AP91	65.84	17.81	83.65		16.29	0.98%	99.94	82.13	2+1
AP92	51.93	14.15	66.08		12.87	0.78%	78.95	64.80	1+1
AP93	64.42	30.92	95.34		18.57	1.12%	113.91	82.99	1+1
AP94	93.6	37.06	130.66		25.45	1.54%	156.11	119.05	2+1
AP95	83.01	25.87	108.88		21.21	1.28%	130.09	104.22	2+1

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	6000 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	2467 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbitokë:	15 049 m ²
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	32.8 %
Intensiteti i ndërtimit:	2.50
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	30.5 m
Numri i kateve mbi tokë:	8 kate
Numri i kateve nën tokë:	2 kate

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përfaqshme objekteve, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.



Fig. 17 Aksonometri.



Fig. 18 Plansistemim.

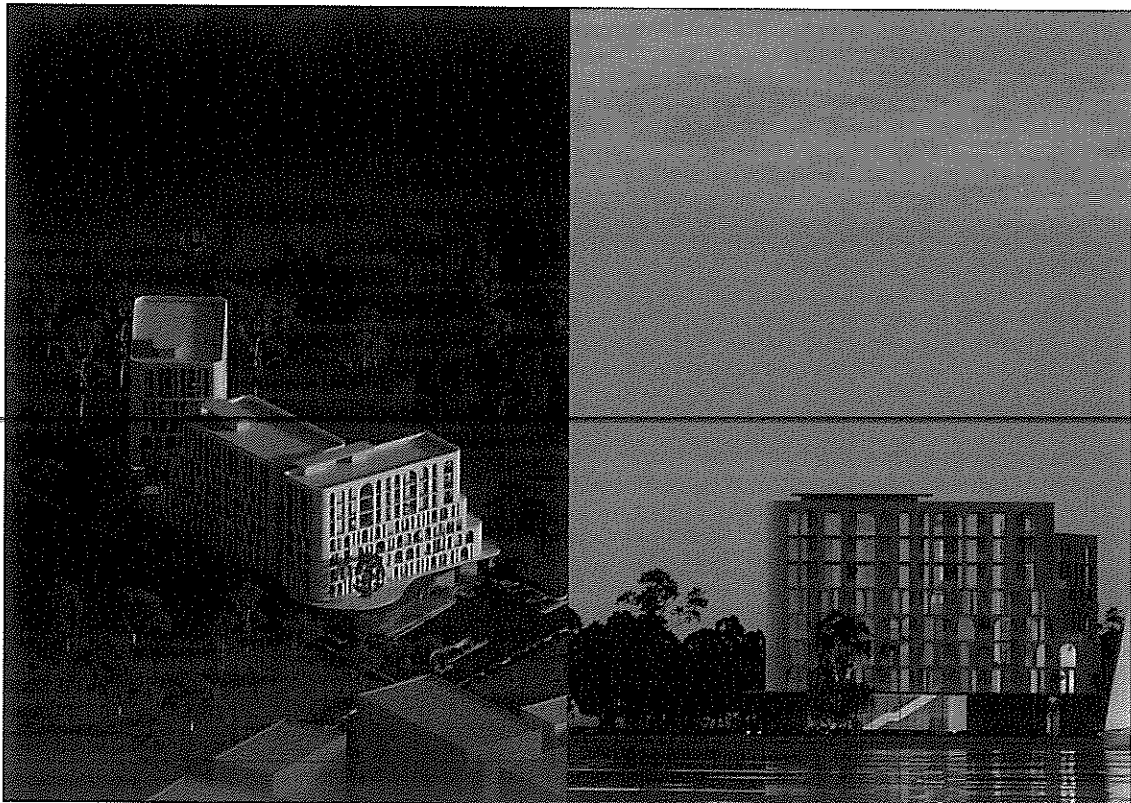


Fig. 19 Vizualizim.



Fig. 20 Vizualizim.

Kati 0 shtet 2467 m² përfshin bar/restorantin, kuzhinën, banjën, sallonin dhe dhomën e ulës 5 apartamente dhe 10 diploje.
 Kati +1 prej 1999 m² përfshin 2 shtesa shpeshkri dhe 2 salla si dhe 12 apartamente dhe shtesë/mbesës.
 Kati +2 prej 1953 m² përfshin 2 shtesa shpeshkri dhe 2 salla si dhe 12 apartamente dhe shtesë/mbesës.
 Kati +3 prej 1809 m² përfshin 9 shtesa shpeshkri dhe 1 salla si dhe 11 apartamente dhe shtesë/mbesës.
 Kati +4 prej 1853 m² përfshin 8 shtesa shpeshkri dhe 1 salla si dhe 10 apartamente dhe shtesë/mbesës.
 Kati +5 prej 1708 m² përfshin 5 shtesa shpeshkri dhe 2 salla si dhe 10 apartamente dhe shtesë/mbesës.
 Kati +6 prej 1634 m² përfshin 5 shtesa shpeshkri dhe 2 salla si dhe 10 apartamente dhe shtesë/mbesës.
 Kati +7 prej 1634 m² përfshin 5 shtesa shpeshkri dhe 2 salla si dhe 10 apartamente dhe shtesë/mbesës.

Gjithësuari ka 58 shtesa dhe 91 apartamente dhe 10 diploje të shpeshkri me të gjithë katin. Sipërfaqe shpeshkri ndërkohë 10.423/ dhe sipërfaqe mbesës 10.884 m².

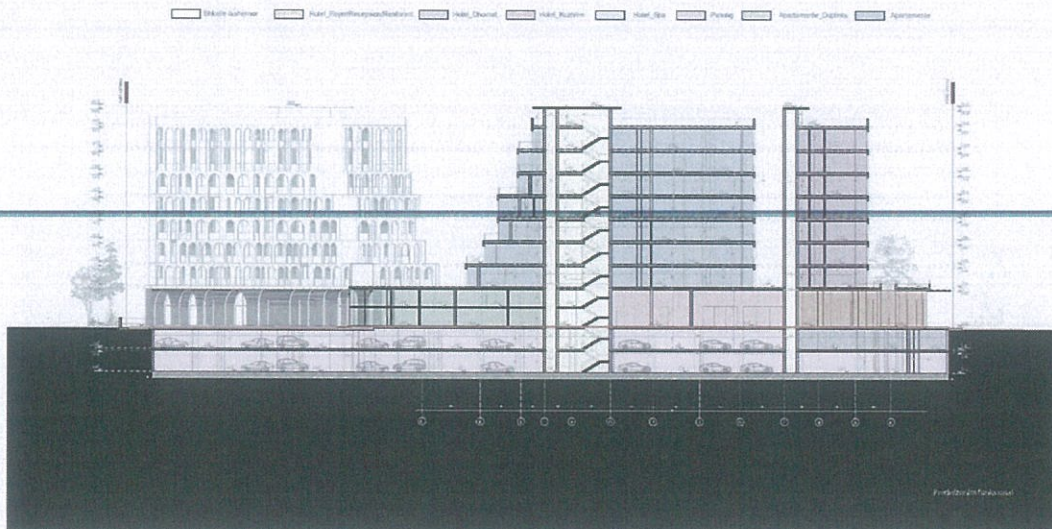


Fig. 21 Prerje-Zonim Funkcional.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Aksesueshmëria në prone me infrastrukturën rrugore do të arrihet nga rruga ekzistuese në krahun verior të parcelës.

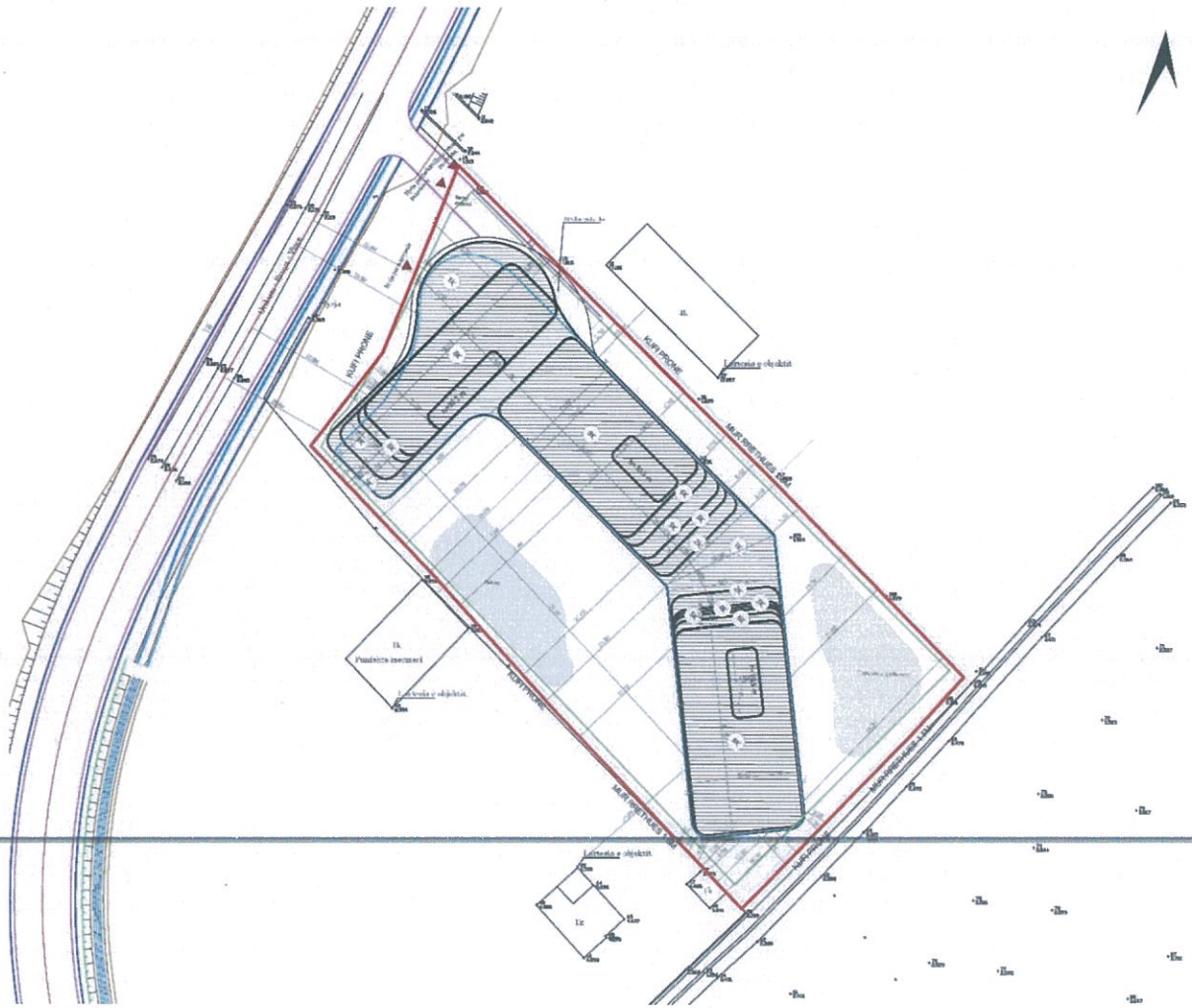


Fig. 22 Planvendosje.