



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN:

“GODINË SHËRBIMI HOTELIER ME 1, 2 DHE 4 KATE MBI TOKË DHE 1 KAT
NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË BORSH, BASHKIA HIMARË, ME SUBJEKT
ZHVILLUES Z. LEONARD PRIFTI DHE Z. XHEVAHIR KALEMANI

MIRATOHET
KRJETARILIKU

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 31, Datë 02.04.2024

Projektues:

“FOCUS ARCHITECTURE” Sh.p.k.

Zhvillues:

Z. Leonard Prifti dhe Z. Xhevahir Kalemani



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 Gjëndjes 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 Zhvillimit për objektin: “Godinë shërbimi hotelier me 4 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë”, me vendndodhje në Borsh, Bashkia Himarë, me subjekt zhvillues z. Leonard Prifti dhe z. Xhevahir Kalemani bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.
- VKM 408 date 13.05.2015 “Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit” e ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Projekti i ndërtimit të hotelit lokalizohet në një pozicion strategjik në Rrugën e Plazhit të Borshit, brenda brezit bregdetar, në njësinë administrative Lukovë, Bashkia Himarë. Zona e ndërtimit zë një sipërfaqe totale prej 5,180.0 m² dhe ndodhet në një distancë të afërt prej rreth 63 metrash nga vijëzimi i bregdetit, duke i dhënë objektit akses të drejtpërdrejtë dhe pamje panoramike nga deti Jon. Vendndodhja është mjaft e favorshme edhe në aspektin e qasjes, pasi distanca nga rruga kryesore deri te plazhi është vetëm 2 kilometra, duke siguruar lidhje të mirë infrastrukturore për vizitorët dhe banorët.

Prona kufizohet në lindje me një objekt ekzistues katërkatësh, që integron ansamblin urban ekzistues dhe krijon një vazhdimësi funksionale dhe estetike të zonës. Në anët veriore dhe perëndimore pronës i janë afruar hapësira me terren natyror, duke ruajtur elementët karakteristikë të peizazhit lokal dhe duke siguruar një ndarje natyrale dhe ekologjike me zonat e tjera përreth. Në jug, prona shtrihet deri në rrugën bregdetare, që shërben si aks kryesor hyrës dhe dalës nga zona bregdetare, ndërsa rreth 20 metra në perëndim kalon rruga ekzistuese e plazhit të Borshit, një element kyç për lëvizjen dhe qarkullimin në zonë.

Topografia e sheshit është kryesisht e sheshtë, me një pjerrësi të butë drejt jug-perëndimit, që shpie natyrshëm drejt detit. Kjo veçori lehtëson organizimin dhe zhvillimin e ndërtimit, duke mundësuar një trajtim harmonik të hapësirave të jashtme dhe orientimin optimal të ndërtesës për të përfituar nga pamjet natyrore dhe ndikimi maksimal i dritës natyrore.

Në vitet e fundit, zona e Borshit dhe e përgjithshme e bregdetit të Himarës është përjetuar një zhvillim të ndjeshëm të turizmit, i nxitur nga rritja e numrit të turistëve vendas dhe të huaj që kërkojnë destinacione me bukuri natyrore të paprekura dhe një atmosferë autentike mesdhetare. Ky zhvillim ka nxitur investime të reja në infrastrukturën turistike dhe sidomos në ndërtimin e objekteve hotelier moderne, duke transformuar rajonin në një qendër të rëndësishme turistike në jug të Shqipërisë.

Në këtë kontekst, ndërtimet e reja hoteliere në zonën përreth Borshit kanë pasur një impakt pozitiv në zhvillimin ekonomik lokal, duke krijuar mundësi punësimi dhe duke përmirësuar ofertën e shërbimeve turistike. Projekti i këtij hoteli synon të jetë pjesë e këtij rritjeje, duke

sjellë një standard të lartë arkitektonik dhe funksional, i cili respekton identitetin lokal dhe natyrën e zonës, duke integruar elemente tradicionale me konceptet bashkëkohore.

Ky investim synon të plotësojë kërkesat në rritje për akomodim cilësor, duke ofruar shërbime moderne dhe ambient të këndshëm për vizitorët, duke kontribuar në zhvillimin e qëndrueshëm të turizmit në Borsh dhe më gjerë në rajonin e Himarës.



Fig.1 Vendndodhja e sheshit të ndërtimit

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Sheshi i ndërtimit ndodhet brenda njësisë strukturore LU.UB.3.344, e cila bën pjesë në territorin administrativ të Bashkisë Himarë.



Fig.2 Fragment nga PPV.

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

Legjenda

- Qendër urbane përqendrore
- Qendër urbane tërësore
- Qendër lokale e specializuar
- Qendër lokale
- Lokallitete

Kufijt Administrativë

- Kufijt bashkiak
- Vijë kufitare
- Vijë shu
- Vijë e gadërt
- Ujëvarë
- Kufijt bashkiak
- Kufijt bashkiak

Rrugët

- Rruga Interurbane Dytësore
- Rruga Urbane Kryesore
- Rruga Urbane Dytësore
- Rruga Lokale

Përqendrimi (Zona)

- Përqendrimi Bazë (A)
- Përqendrimi Aktiviteti social dhe rekreativë (AR)
- Përqendrimi Anëtar (AS)
- Përqendrimi Bujqësor (B)
- Përqendrimi Ekonomik dhe Industrial (E)
- Përqendrimi Infrastrukturë (I)
- Përqendrimi Institucionale (IS)
- Përqendrimi Institucional Përqendrimi Trashëgimori dhe Monumente Kulture dhe Historike (IPM)
- Përqendrimi Trashëgimori dhe Monumente Kulture dhe Historike (M)
- Përqendrimi Toka Njësore (N)
- Përqendrimi Shkollor (S)
- Përqendrimi Shëndetësor (SH)
- Përqendrimi Ujëvarë (U)
- Përqendrimi Ujëvarë (V)
- Përqendrimi Zona Ujëvarë (Z)

Legende

- Qendër urbanë përmirëso
- Qendër urbanë tërësisht
- Qendër lokale e specializuar
- Qendër lokale
- Lokalieta

Type

- Vila banesore
- Kufiri bashkisë
- Vila e gjatë
- Lumërrje
- Vila tjetër
- Zona bujqëske e shërbimit ujor
- Isogre
- Kishat dhe monumente

Rrjetit rrugor

- C. Rrugë Interurbane Qytetare
- D. Rrugë Urbane Këmbëse
- E. Rrugë Urbane Qytetare
- F. Rrugë Lokale

Zonat e Rendësia Kombëtare

- Qendër historike Himarë
- Qendër Historike Vlorë
- Qendër Historike Durrës
- Qendër Historike Gjirokastrë
- Zona e Mbrojtur Qendër
- Zona e Mbrojtur e Kullës në Porta Palamë
- Zona e Mbrojtur Durrës
- Zona e Mbrojtur Vlorë
- Zona e Mbrojtur Himarë
- Zona e Mbrojtur e propozuar Porta Palamë

Sistemi teritorial

- Sistemi jugor (S)
- Sistemi infrastrukturë (SI)
- Sistemi natyror (N)
- Sistemi ujë (U)
- Sistemi urban (U)
- Plat e ndërtimit

Tabela 1. Udhëzimi e rendësia sipas gradës së rendësia

Tipi i bashkisë	Shifra	SHKALLA	VRANDESI	SHKALLA	Total	Indeksi
Urban	Shifra	400.00	100.00	100.00	700.00	1.00
	E. propozim	140.00	100.00	100.00	110.00	0.15
Urban	Shifra	100.00	100.00	100.00	100.00	0.15
	E. propozim	100.00	100.00	100.00	100.00	0.15
Urban	Shifra	100.00	100.00	100.00	100.00	0.15
	E. propozim	100.00	100.00	100.00	100.00	0.15
Urban	Shifra	100.00	100.00	100.00	100.00	0.15
	E. propozim	100.00	100.00	100.00	100.00	0.15
Urban	Shifra	100.00	100.00	100.00	100.00	0.15
	E. propozim	100.00	100.00	100.00	100.00	0.15

Fig.4 Harta me sistemet teritoriale.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit, me një sipërfaqe prej 5,180.0 m², ndodhet në fshatin Borsh, njësi administrative Lukovë, Bashkia Himarë. Prona është e pozicionuar në brezin bregdetar, afërsisht në pjesën qendrore të vijës së plazhit të Borshit, dhe ndodhet pranë rrugës hyrëse që lidh zonën me rrjetin rrugor lokal. Kjo pozicionim strategjik ofron avantazhe të shumta për zhvillim, si për sa i përket aksesit, ashtu edhe për përfitimin vizual dhe ambientin e favorshëm të krijuar nga afërsia me detin.

3.1 Kufijtë dhe Rrethina

- **Në lindje:** Kufizohet me një objekt ekzistues me 4 kate
- **Në veri dhe perëndim:** Kufizohet me terren natyror
- **Në jug:** Kufizohet me rrugën e plazhit
- **Rreth 20 metra në perëndim:** Kalon rruga ekzistuese e plazhit të Borshit, e cila siguron qasje të drejtpërdrejtë në pronë dhe shërben si aks lidhës funksional në zonë.

3.2 Topografia dhe Bimësia

Topografia e sheshit karakterizohet nga një terren kryesisht i sheshtë, me një pjerrësi të lehtë në drejtim të jug-perëndimit, në kahun e detit. Kjo konfigurim natyror është i përshtatshëm për zhvillime ndërtimore dhe favorizon integrimin me mjedisin përreth. Bimësia ekzistuese është e ulët dhe spontane, e përbërë kryesisht nga barishte dhe shkurre, pa prezencë të ndonjë objekti ekzistues ndërtimor brenda kufijve të parcelës.

3.3 Statusi Urbanistik

Prona ndodhet brenda njësisë strukturore **LU.UB.3.344**, siç përcaktohet në Planin e Përgjithshëm Vendor (PPV) të Bashkisë Himarë, miratuar nga Këshilli Kombëtar i Territorit me **Vendimin Nr. 1, datë 16.10.2017**. Përdorimet e propozuara janë në përputhje me orientimet funksionale të PPV-së, i cili përcakton në këtë zonë zhvillime me karakter turistik, shërbime dhe ndërtim të integruar me peizazhin bregdetar.

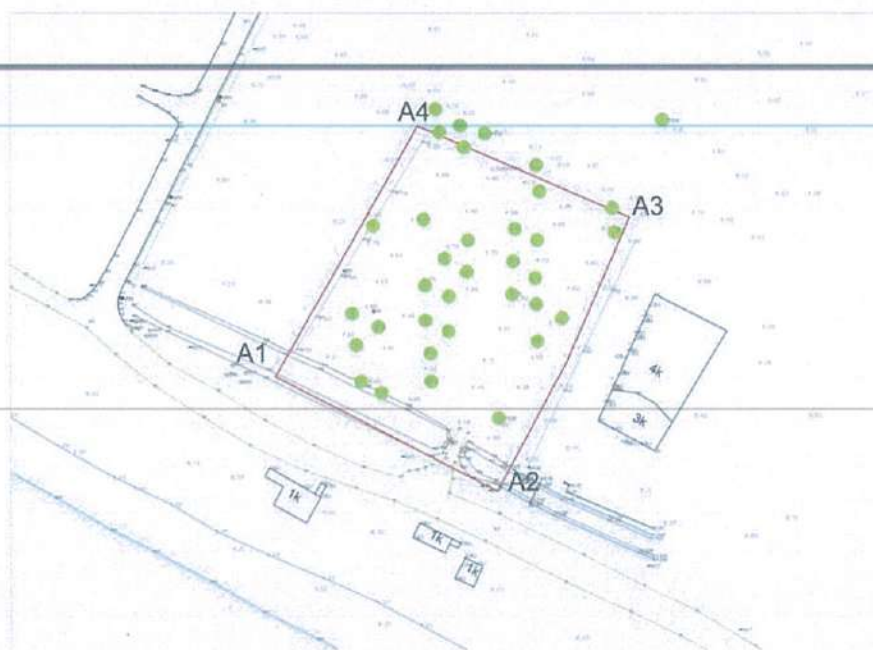


Fig.7 Pozicioni topografik i sheshit të ndërtimit.



Fig.8 Foto e sheshit të ndërtimit.

3.4 Identifikimi i Pasurisë

- **Zona Kadastrale:** 1253
- **Numri i Pasurisë:** 89/7
- **Indeksi i Hartës:** K-04-136-(220-C)
- **Adresa:** Borsh
- **Pronarë:** Leonard Prifti dhe Xhevahir Kalemani



Fig.9 Fragmente nga Harta Kadastrale

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i ri zhvillohet në **4 kate mbi tokë**, me një lartësi totale prej **16.4 metra nga kuota e katit përdhe**. Forma arkitektonike në planifikim është në formë **'U'-je**, duke krijuar një **oborr gjysmë të mbyllur**, i cili hapet drejt detit, duke ofruar një peizazh të mrekullueshëm dhe ndjesinë e hapësirës dhe ajrit të lirë. Kjo formë jo vetëm që maksimizon pamjen nga deti për shumicën e dhomave, por edhe krijon një ambient të brendshëm të qetë dhe të mbrojtur.

Akseset dhe Qarkullimi:

- **Hyrja kryesore për këmbësorët dhe hyrja për automjetet** në parkim janë pozicionuar në faqen **veriore** të objektit.
- **Holli kryesor i hotelit**, si zemra funksionale e ndërtesës, mund të aksesohet nga dy drejtime:
 - Përmes hyrjes kryesore, e cila mirëpret vizitorët që vijnë nga rruga.
 - Nga **oborri i brendshëm**, duke krijuar një lidhje organike mes hapësirave të jashtme dhe atyre të brendshme.

Koncepti Hapësinor dhe Estetika: Forma 'U'-je është e menduar për të krijuar një ndërtesë që ndërlihd hapësirat e brendshme dhe ato të jashtme në mënyrë harmonike, duke përmirësuar përvojën e përdoruesve. **Oborri i hapur drejt detit** jo vetëm që ndihmon në ventilimin natyral dhe ndriçimin, por gjithashtu përmirëson estetikën dhe funksionalitetin, duke ofruar një vend ideal për pushim dhe relaksim.

Funksionaliteti:

- Katet mbi tokë përfshijnë **dhomat e hotelit**, të organizuara në mënyrë të tillë që shumica prej tyre të përfitojnë nga **pamja e detit**.
- Holli kryesor përmbush funksionin e tij si një hapësirë qendrore për mirëpritjen e vizitorëve dhe shpërndarjen drejt zonave të ndryshme të objektit.

Ky objekt modern përfaqëson një harmoni të përkryer mes formës arkitektonike, funksionalitetit dhe lidhjes me kontekstin natyror dhe urban përreth. Organizimi i qartë dhe aksesit i lehtë e bëjnë atë një ndërtesë të dizajnuar për komoditet, estetike dhe efikasitet.

Aksesi në pronë për automjetet realizohet aktualisht nga rruga ekzistuese e plazhit, në anën jugore të sheshit të ndërtimit. Nga ky pikë, qarkullimi vijon në mënyrë perimetrale përgjatë kufirit lindor të parcelës, duke siguruar lidhje me hyrjen e propozuar në anën veriore të saj. Kjo hyrje, e pozicionuar në krahun verior të sheshit, parashikohet të shërbejë në të ardhmen si pikë aksesit nga rrjeti i rrugëve të reja që do të ndërtohen në përputhje me zhvillimet e planifikuara urbane të zonës.

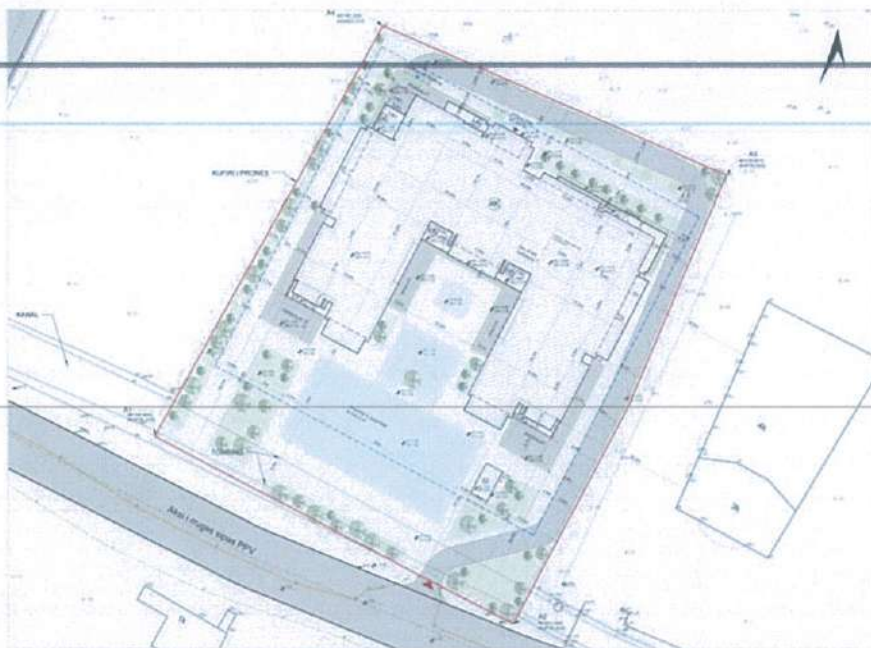


Fig.10 Planvendosja e objektit

Funksionet e objektit.

Në katin nëntokë, me një sipërfaqe prej 3,480.4 m², janë parashikuar rreth **55 poste parkimi për automjete**, të organizuara në mënyrë funksionale për të siguruar qarkullim dhe manovrim të lehtësuar. Përveç hapësirave të parkimit, në këtë nivel janë planifikuar gjithashtu **depoja e ujit** dhe **zonat teknike**, të cilat do të shërbejnë për funksionimin e sistemeve ndihmëse të ndërtesës, si ujësjellësi, pompimi, ventilimi dhe instalimet elektrike.

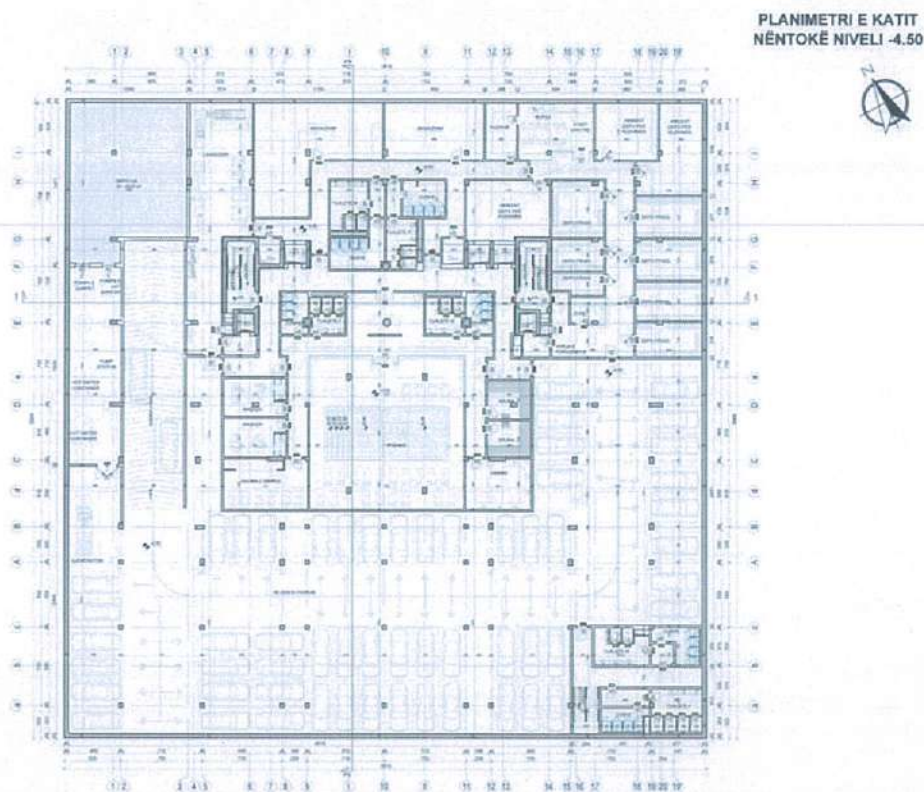


Fig.11 Planimetria e katit nëntokë.

Kati Përdhe: Në qendër të katit përdhe është pozicionuar holli kryesor i hotelit, i cili përbën pikën qendrore të pritjes dhe shpërndarjes së vizitorëve. Brenda këtij hapsiri ndodhen funksionet kryesore të mirëpritjes, përfshirë: Recepsioni, Zyrat administrative, Dhoma për bagazhet, Shërbimi i sigurisë së hotelit

Në krahët anësorë të planimetrisë zhvillohen hapësirat shërbyese dhe rekreative, ku janë të pozicionuara: Restoranti, Kuzhina, Bari, Palestra.

Kuzhina është projektuar të lidhet në mënyrë të drejtpërdrejtë me restorantin përmes një akses të brendshëm funksional dhe me katin nëntokë përmes një ashensori të dedikuar ekskluzivisht për transportin e produkteve ushqimore dhe furnizimeve të nevojshme për funksionimin e saj.

Ky organizim funksional siguron qarkullim efikas të stafit, ndarje të qartë të flukseve të shërbimit dhe një përvojë të strukturuar për klientët e hotelit.

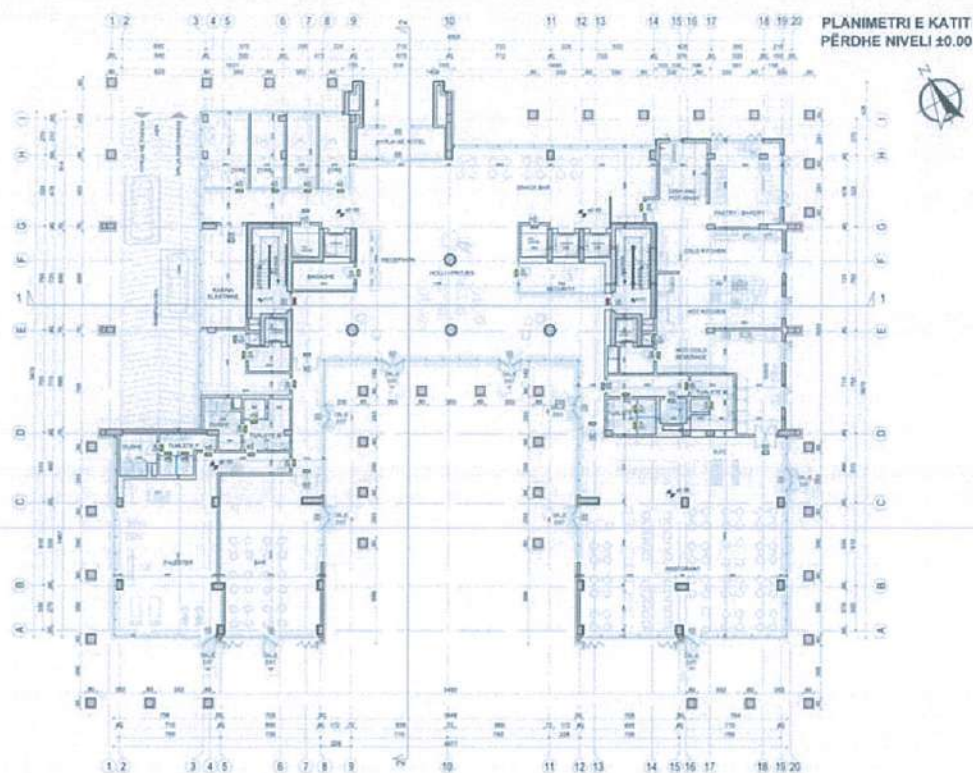


Fig.12 Planimetria e katit përdhe.

Nga kati i parë deri në katin e tretë teknik janë të parashikuara njësitë akomoduese të hotelit, të strukturuar në **tipologji të ndryshme dhomash** për të përmbushur një gamë të gjerë nevojash dhe preferencash të klientëve. Organizimi funksional i katit përfshin një **korridor të përbashkët qendror**, i cili shërben si **nyja kryesore e qarkullimit horizontal**, duke garantuar akses të lehtë, të qartë dhe të drejtëpërdrejtë në të gjitha njësitë akomoduese.

Ky sistem shpërndarjeje është projektuar për të siguruar efikasitet funksional dhe komoditet maksimal për vizitorët, si dhe për të optimizuar flukset e lëvizjes së stafit hotelier. Arkitektura e brendshme e kateve është konceptuar në harmoni me standardet e shërbimit dhe mikpritjes bashkëkohore.

Struktura dhe Qarkullimi

Struktura funksionale e qarkullimit brenda objektit është projektuar për të garantuar siguri, efikasitet operacional dhe aksesueshmëri për të gjithë përdoruesit, duke përfshirë edhe personat me aftësi të kufizuara. Elementët kryesorë të qarkullimit përfshijnë:

- **Dy shkallë emergjence**, të pozicionuara strategjikisht për të garantuar evakuim të sigurt në rast situatash emergjente, në përputhje me standardet kombëtare dhe ndërkombëtare të sigurisë.
- **Ashensorë për vizitorët**, të dimensionuar dhe vendosur për të siguruar një lëvizje vertikale të qetë dhe të rehatshme ndërmjet kateve të objektit, duke përmirësuar përvojën e përdoruesit.
- **Ashensorë shërbimi**, të dedikuar për funksionet operative si lavanderia dhe kuzhina, të cilët mundësojnë transportin e furnizimeve dhe materialeve ndihmëse pa ndikuar në flukset publike apo estetikën e hapësirave të përbashkëta.

Të gjitha elementet e lëvizjes dhe qasjes brenda ndërtesës janë projektuar në përputhje me kriteret e aksesueshmërisë universale, duke siguruar akses të barabartë dhe kushte optimale përdorimi për personat me aftësi të kufizuara, në përputhje me legjislacionin në fuqi dhe standardet përkatëse të dizajnit gjithëpërfshirës.

Organizimi i Hapësirave

Struktura funksionale e kateve tip është projektuar për të maksimizuar komoditetin e vizitorëve dhe për të garantuar efikasitet në menaxhimin e operacioneve të hotelit. Organizimi përfshin:

- Kapaciteti akomodues: Në çdo kat parashikohen rreth 33 dhoma, të shpërndara në mënyrë të balancuar përgjatë korridorit qendror. Shumica e dhomave janë të orientuara drejt jugut dhe jugperëndimit, duke përfutur pamje të drejtpërdrejtë nga deti, çka kontribuon në krijimin e një përvojë të veçantë për vizitorët.
- Dhomat me ballkone individuale: Pjesa më e madhe e njësive akomoduese përfshijnë ballkone private, të cilat funksionojnë si hapësira shtesë për relaks dhe shijim të peizazhit bregdetar, duke shtuar vlerë në përvojën e qëndrimit dhe në cilësinë e arkitekturës së hotelit.
- Zonat ndihmëse: Hapësirat me ekspozim më të ulët natyral janë shfrytëzuar për funksione teknike dhe ndihmëse, siç janë dhomat e pastrimit, magazinat e katit, dhe hapësirat për mirëmbajtjen e infrastrukturës teknike. Këto zona janë të integruara në mënyrë funksionale për të mos ndikuar në përvojën e vizitorëve dhe për të garantuar operim efikas të hotelit.

Estetika dhe Funksionaliteti

Projektimi i ambienteve të brendshme të hotelit është konceptuar në funksion të krijimit të një eksperience mikpritjeje cilësore, duke harmonizuar estetikën bashkëkohore me funksionalitetin praktik.

- Dhomat akomoduese janë të pajisura me mobilim modern dhe ergonomik, të përzgjedhur për të siguruar rehati maksimale dhe praktikitet në përdorim. Materialet dhe ngjyrat e përzgjedhura krijojnë një atmosferë të ngrohtë dhe mikpritëse.
- Ballkonet individuale, të integruara në shumicën e dhomave, ofrojnë hapësira private relaksi, ndërsa pamja panoramike nga deti shton ndjesinë e qetësisë, ekskluzivitetit dhe luksit për vizitorët.
- Ambientet ndihmëse dhe korridoret janë të ndriçuara në mënyrë të kontrolluar dhe të përshtatur me funksionin e tyre, duke ruajtur një atmosferë të këndshme dhe të sigurt, si për qarkullimin e vizitorëve, ashtu edhe për personelin e shërbimit.

Dizajni i përgjithshëm synon të krijojë një ambient të rafinuar, të orientuar drejt mirëqenies, duke respektuar në të njëjtën kohë kërkesat teknike të funksionimit dhe mirëmbajtjes së përditshme të strukturës hotelierë.

Sipërfaqet bruto të kateve janë si më poshtë:

Sipërfaqja e katit përdhe	1,489.0 m ²
Sipërfaqja e katit të parë	1,646.5 m ²
Sipërfaqja e katit të dytë	1,593.9 m ²
Sipërfaqja e katit të tretë	1,565.0 m ²

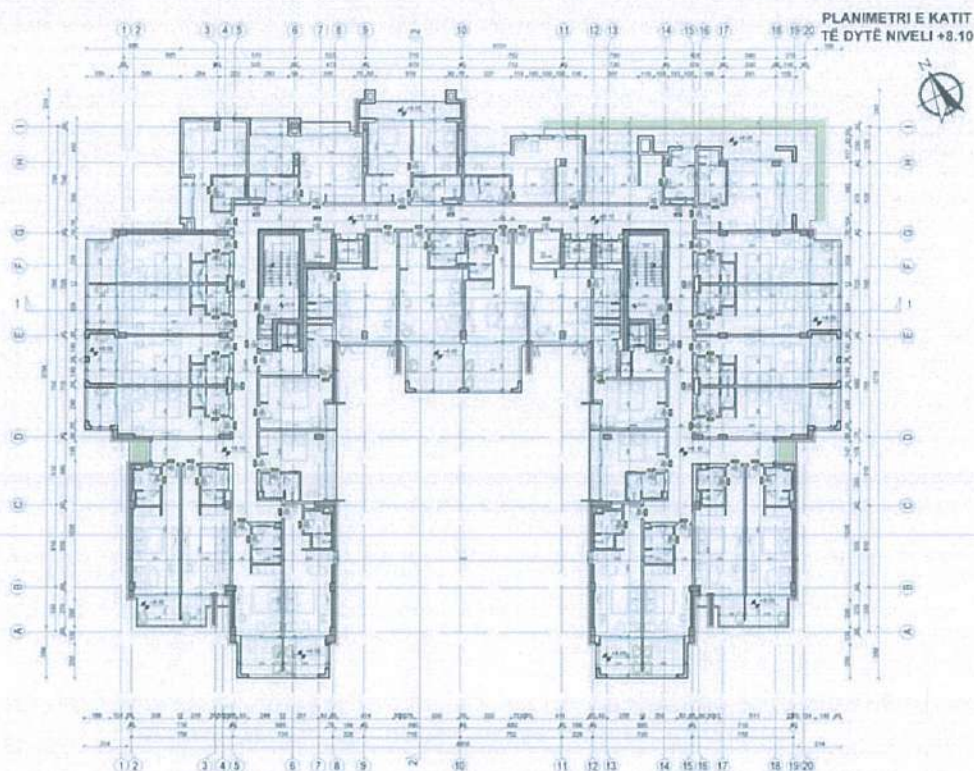


Fig.13 Planimetria e katit tip,

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

Gjuha kompozicionale e vëllimit të objektit buron nga një harmoni e ndërthurjes së elementeve tradicionale me frymën bashkëkohore. Ky dualizëm manifestohet në modelimin volumetrik, ku format klasike ndërthuren me linja dhe detaje moderne, si dhe në zgjedhjen e materialeve, të cilat përcaktojnë identitetin vizual dhe funksional të ndërtesës.

Lartësia e objektit është përcaktuar në përputhje me ansamblin urban ekzistues, duke shmangur tejkalimin e tij. Kjo qasje krijon një dialog natyral dhe koherent me ndërtesat përreth, duke ruajtur unitetin vizual dhe strukturor të mjedisit urban, si dhe duke plotësuar në mënyrë harmonike pazëllin e ansamblit arkitektonik ekzistues.

Materialet dhe estetika:

- Guri përfaqëson qëndrueshmërinë dhe lidhjen me traditën lokale, duke përcjellë një ndjesi të fortë përkatësie historike dhe stabiliteti në hapësirën urbane.
- Xhami simbolizon frymën bashkëkohore, duke ofruar transparencë, dritë natyrale dhe një ndjesi lehtësie dhe hapësire në trajtimin e fasadave.

Kombinimi i këtyre materialeve rezulton në një ndërtesë që shquhet për qëndrueshmëri, estetikë bashkëkohore dhe funksionalitet të lartë.

Objekti përbën jo vetëm një ndërtim të ri, por edhe një element përforcues dhe pasurues të peizazhit urban, duke përmbushur kërkesat moderne të arkitekturës ndërkohore, ndërkohë që respekton historinë dhe traditën e zonës. Ky bashkim mes së kaluarës dhe së tashmes krijon një urë që i hap rrugën zhvillimit të ardhshëm dhe përmirësimit të mjedisit urbane.

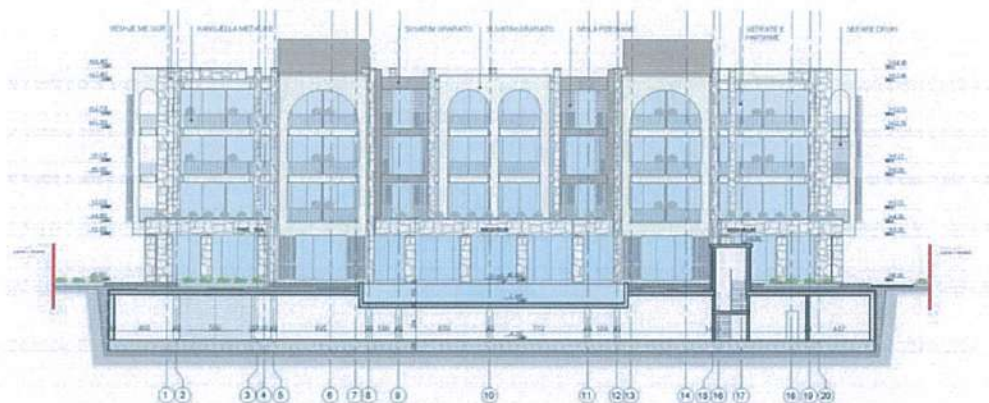


Fig.14 Fasada jug-lindore.



Fig.15 Pamje 3 dimensionale

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit

Nr.	Emertimi	Njesia	Sasia
1	Sipërfaqja e pronës	m ²	5,180.0
2	Sipërfaqja e zenë me ndërtim	m ²	1,489.0
3	Sipërfaqja totale e ndërtimit mbi tokë	m ²	6,294.4
4	Sipërfaqja totale e ndërtimit nën tokë	m ²	3,480.4
5	Sipërfaqja totale e ndërtimit mbi dhe nën tokë	m ²	9,774.8
6	Lartësia maksimale e strukturës	m	16.4
7	Koeficienti i shfrytëzimit	%	28.7
8	Intensiteti i ndërtimit		1.22
9	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	1, 2 dhe 4
10	Nr. i kateve nën tokë	Kate	1
11	Sipërfaqja e pishinës së jashtme	m ²	543.3

TREGUESIT TEKNIK:

Nr. pasurie: 89/7 dhe Zona Kadastrale: 1253

Kufizimet:

Veri: P.Nr. 85/6

Lindje: P.Nr. 86/7

Jug: P.Nr. 93

Perëndim: P.Nr. 89/1

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri - lindje	4.4 m dhe 12.1 m nga Arkada
	5.3 m dhe 12.9 m për Volumn 2K
	5.0 m, 7.8 m dhe 12.7 m për Volumn 4K
Jug - lindje	8.9 m dhe 30.0 m për Volumn 1K
	6.1 m, 8.7 m dhe 27.3 m për Volumn 4K
Jug - perëndim	7.7 m dhe 30.3 m për Volumn 1K
	5.3 m, 7.2 m dhe 27.5 m për Volumn 4K
Veri - perëndim	6.6 m dhe 7.5 m për Volumn 1K
	5.0 m, 8.2 m dhe 9.1 m për Volumn 4K

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri-lindje 10.6 m nga aksi i rrugës në projekt për Volumn 4K

Distancat nga objektet ekzistuese:

Jug-lindje 19.5 m dhe 23.2 m për Volumn 4K

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Projekti parashikon sistemimin e jashtëm të sheshit, i cili përfshin, përveç mobilimit urban, edhe evidentimin e hyrjeve të ndryshme drejt objektit, duke siguruar një qasje të organizuar dhe funksionale. Në këtë kuadër, janë parashikuar disa zona të gjelbërta perimetrale si dhe hapësira të gjelbërta brenda oborrit, pranë pishinës, për të krijuar një ambient të këndshëm dhe praktik për përdoruesit dhe vizitorët.

Vendparkimet janë planifikuar të vendosen nëntokë, duke liruar sipërfaqen e sheshit nga automjetet dhe duke kontribuar kështu në ruajtjen e hapësirave të gjelbra dhe cilësinë e ambientit

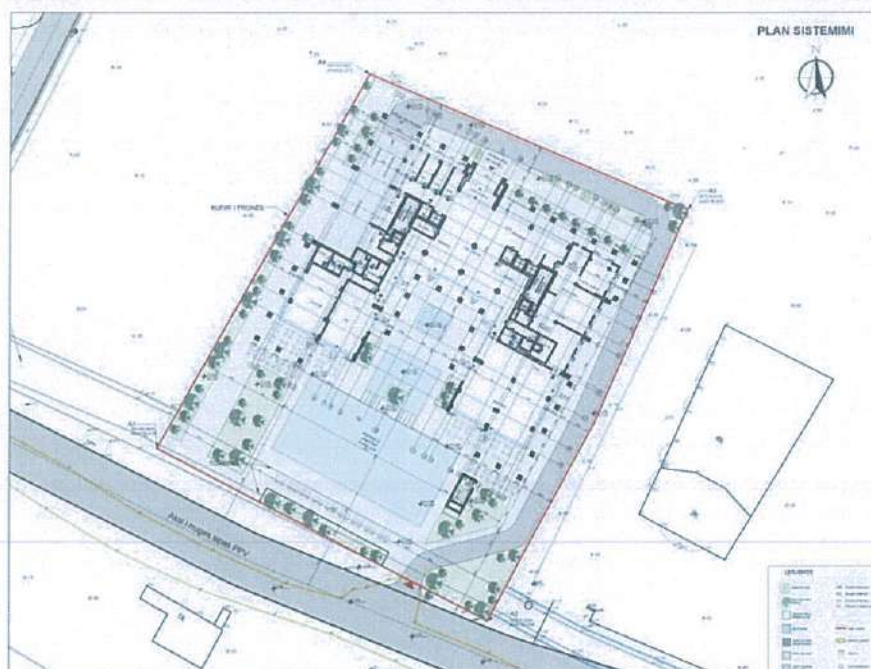


Fig.16 Plani i sistemeve të jashtme

5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturë

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

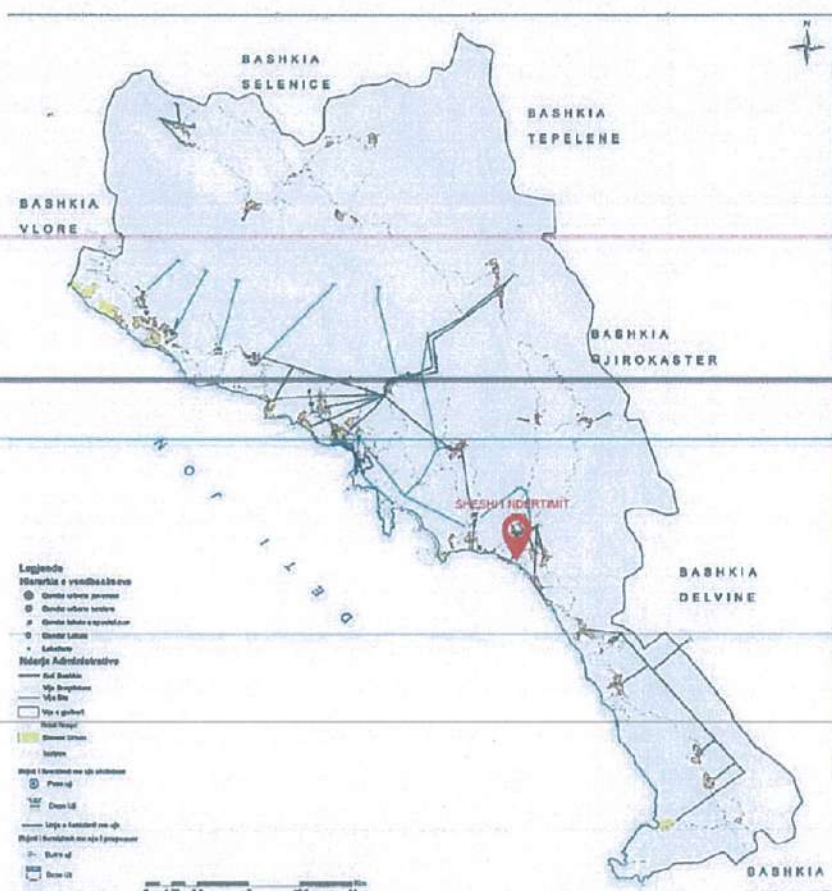


Fig.17 Plani i ujësjellësit ekzistues dhe të propozuar



Fig.18 Plani i rrjetit të kanalizime të ujërave te zeza

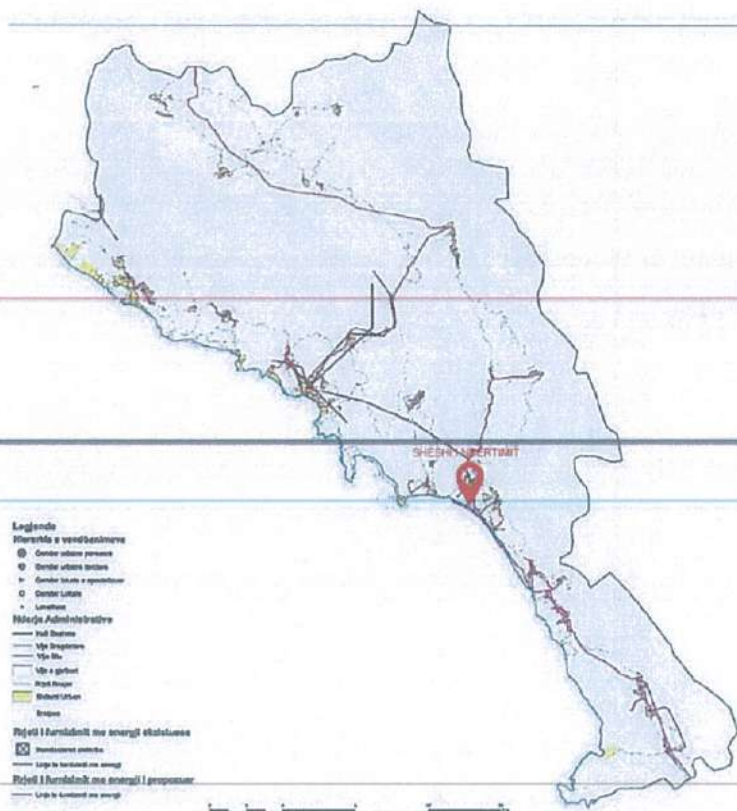


Fig.19 Plani i furnizimit me energji elektrike

“FOCUS ARCHITECTURE” sh.p.k.

Lic. N.6999/3