



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“ADRIATIK HOTEL & RESIDENCES 1-12 KATE ME 1 KAT NËNTOKË NË RRUGËN
“PAVARËSIA”, BASHKIA Durrës”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, Nr. 11, Datë 19.02.2025

PROJEKTUES:
Tremend (Poloni)
&
MB Studio sh.p.k.

ZHVILLUES:
DUDA Sh.p.k.

Nr. i kopjeve: 6/6



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

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

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

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

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbëruara / vend-parkimet

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 për Leje Zhvillimi për objektin: “Adriatik Hotel & Residences 1 deri 12 kate, me 1 kat nën-tokë, në Rugën Pavarësia, Bashkia Durrës”, me zhvillues “DUDA” sh.p.k., 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, Bashkia Durrës”, miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit, Nr. 4, datë 27.07.2022.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën propozohet ky projekt ndodhet në Durrës, përkatësisht në zonën kadastrale nr. 8518. Pozicioni i kompleksit është midis rrugës “Pavarësia” dhe detit, në zonën e plazhit të qytetit të Durrësit dhe historikisht kanë pasur orientim drejt objekteve turistike. Më konkretisht, Projekti propozon ri-zhvillimin e Hotel Adriatik, për ta transformuar atë në një strukturë me cilësi dhe shërbime bashkëkohore. Me origjinë që nga viti 1957, struktura ekzistuese plazhit iu nënshtrua një rinovimi të plotë në vitin 2000.

Zona në studim paraqet një interes të veçantë. Ajo përbën një pjesë integrale të zonës bregdetare të plazhit në qytetin e Durrësit, me objekte të periudhave të ndryshme si dhe me zhvillime të ndryshme në funksione, kryesisht banim, hoteleri dhe shërbime. Pavarësisht zhvillimit kaotik ndër vite, ajo është një zonë me një potencial për zhvillim me objekte banimi, hoteleri dhe shërbimi, në funksion të turizmit. Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej: Truall 14982.0 m².



Fig. 1 - Vendndodhja e sheshit të ndërtimit dhe zonës së plazhit.



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 Durrës, miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 4, datë 22.07.2022. Sheshi i ndërtimit ndodhet në Njësinë Strukturore: DR_UB_S1_329/7, të sistemit UB_Urban, me kategori të përdorimit të tokës: “S. Shërbime” dhe “A. Banim”; dhe nën-kategori: S1_Shërbime Akomodimi dhe Argëtimi, S2_Shërbime Tregtare dhe Biznesi, dhe A2_Banim dhe Shërbime. PPV përcakton që kriteret e zhvillimit: i) Lartësia në kate, ii) Lartësia në metra, iii) nëse duhet PDV apo jo, iv) Intensiteti, v) KSHT, vi) KSHR, vii) KSHP, viii) Kufizimet Ligjore, dhe ix) sipërfaqja minimale e parcelës; vendosen nga Leja e Zhvillimit dhe/ose Leja e Ndërtimit.

Duke u bazuar në rregulloren dhe dokumentet e tjera të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës, miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 4, datë 22.07.2022, për sheshin në zhvillim vlerësohet dhe konstatohet se zbatohen kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.



Fig. 2 - Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës, PPV - Bashkia Durrës.

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

Më poshtë paraqiten hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: “Adriatik Hotel & Residences 1 deri 12 kate, me 1 kat nën-tokë, në Rrugën Pavarësia, Bashkia Durrës”, me zhvillues “DUDA” sh.p.k., prezantuar në dosjen e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.





Fig. 3 - Harta e njësive strukturore, PPV - Bashkia Durrës.



Fig. 4 - Rrjeti i infrastrukturave të transportit, PPV - Bashkia Durrës.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën propozohet kompleksi është një zonë me përdorim banim, hoteleri dhe shërbime, ku dominojnë ndërtesat e banimit apo komplekset hotelerie me shërbime. Është në qendër të plazhit të Durrësit si dhe kufizohet në Veri-Lindje me rrugën “Pavarësia”. Në këtë kuptim, kompleksi i propozuar, është një moment strategjik për konfigurimin dhe konsolidimin e zonës, si dhe krijimin e një simboli (pike referimi) të strukturave turistike të së ardhmes.



Ndërkohë sheshi kufizohet:

Jug-Lindje: brezi i parë - Objekt banimi 5 kate dhe shërbimesh, brezi i dytë - Objekt banimi dhe shërbimesh 3 kate, brezi i tretë - Objekt banimi 5 kate, brezi i katërt - Hapësire private e pa-zhvilluar;

Veri-Lindje: Objekte banimi dhe shërbimesh 9 kate, Objekt shërbimesh 1 kat;

Veri-Perëndim: brezi i parë - Objekt banimi dhe shërbimesh 6 kate, brezi i dytë - Objekt banimi dhe shërbimesh 6 kate, brezi i tretë - Objekt banimi dhe shërbimesh 7 kate, brezi i katërt - Objekt banimi 4 kate, buzë rrugës "Pavarësia" - Objekt banimi dhe shërbimesh 9 kate;

Jug-Perëndim: Plazhi dhe deti.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

Synimi i zhvilluesit DUDA shpk është ndërtimi i një kompleksi të ri turistik me dy ndërtesa kryesore, një ndërtesë me 3 kate lartësi mbi tokë, dhe një ndërtesë të vogël 1 kat në hyrje. Ndërtesa e pozicionuar në Jug-Perëndim të kompleksit, buzë detit, do të jetë ndërtesa e re e Hotelit me 5 yje "Adriatik", e konceptuar për të ndërthurur elementet historike të ndërtesës ekzistuese në katet e poshtme me një superstrukturë bashkëkohore në katet e sipërme, ndërsa ndërtesa e pozicionuar në brendësi të sheshit, në anën Jug-Lindore të kompleksit do të jetë ndërtesa e Rezidencave të Branduara. Të dy ndërtesat do të lidhen në mënyrë organike nga Kati Përdhe ku do të jenë shërbimet e gastronomisë, hapësirat e biznesit dhe kazinoja. Nën-tokë do të zhvillohen kryesisht hapësirat teknike, parkimi dhe SPA.

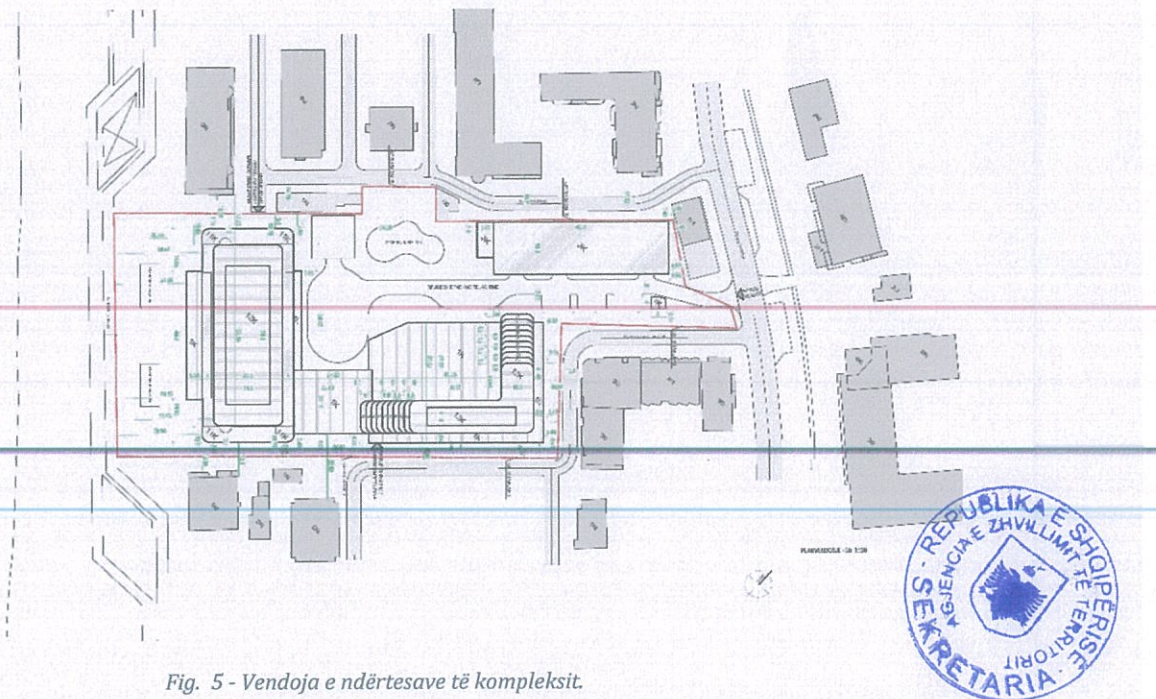


Fig. 5 - Vendoja e ndërtesave të kompleksit.

"Adriatik Hotel & Residences" nuk do të jetë një ndërhyrje që zhduk historinë, por një ringjallje e saj. Edhe pse godina ekzistuese e hotel "Adriatik" do të priset për shkak të amortizimit strukturor dhe mos-përputhjes me standardet bashkëkohore të projektimit të strukturave akomoduese, shpirti i saj arkitektonik do të rikthehet përmes kompleksit të ri që do të realizohet me teknologjitë bashkëkohore të ndërtimit.

Koncepti arkitektonik parashikon që katet e poshtme të ndërtesës 1-12 kate, të pozicionuar në brendësi të sheshit, buzë detit, në anën Jug-Perëndimore të kompleksit, të rikrijojnë stilin dhe

elementet e identitetit të ndërtesës së vjetër – si, silueta, lartësia dhe numri i kateve, proporcioni i hapjeve dhe detajet arkitektonike karakteristike – duke ruajtur lidhjen me peizazhin historik lokal. Ndërkohë, katet e sipërme do të projektohen në një stil modern, duke u konceptuar si një strukturë bashkëkohore, që harmonizohet vizualisht me bazamentin historik përmes përdorimit të ngjyrave neutrale, materialeve natyrore, gjelbërimit dhe një fasade të thjeshtë e jo konkurruese. Ky kombinim siguron ruajtjen e identitetit arkitektonik të ndërtesës origjinale, ndërkohë që garanton funksionalitet, siguri dhe imazh bashkëkohor për hotelin.

Ideja e përgjithshme po i nënshtrohet procesit të projektimit sipas standardeve evropiane nga Tremend (Poloni), ndërsa Projekti Teknik dhe Projekti i Detajuar për Zbatim do të realizohet nga MB Studio (Shqipëri).

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Përmbledhje e funksioneve kryesore

Kompleksi turistik “Adriatik” është konceptuar si një destinacion modern dhe i integruar, që ndërthur mikpritjen luksoze të një hoteli me 5 yje me përvojën ekskluzive të rezidencave të branduara. Projekti synon të ofrojë një gamë të gjerë funksionesh dhe aktivitetsh – nga akomodimi cilësor, gastronomia e larmishme dhe hapësirat e biznesit, deri te kazinoja, pishinat dhe zonat e gjelbëruara – duke krijuar një qendër të plotë turizmi, argëtimi dhe relaksi në bregdetin e Durrësit.

Kompleksi turistik i propozuar do të përmbajë:

- Dhomat e Hotelit me 5 yje (150 dhoma)
- Rezidencat e Branduara (total 110 residenca, 42 njësi ndërtesa A e 68 njësi ndërtesa B)
- Shërbime të Pijeve dhe Ushqimit (F&B) – restorante, bare, skybar
- Hapësira për Konferenca dhe Evente – salla shumëfunksionale, sallat e biznesit
- Kazino me hyrje të dedikuar
- Hapësira Wellness & Rekreacioni – SPA, palestër, pishina të brendshme dhe të jashtme
- Hapësira të gjelbëruara dhe sportive – shëtitore, fusha tenisi, tarraca me gjelbërim
- Shërbime mbështetëse dhe teknike – parkime nëntokësore dhe mbi tokë, zona teknike, administrim, ruajtje dhe shërbime të stafit

Funksionet sipas ndërtesave:

- Ndërtesa A, 1-12 kate, e pozicionuar në Jug-Perëndim të kompleksit, buzë detit
 - Nëntokë:
 - Ambiente teknike
 - Ambientet e shërbimit dhe stafit
 - Magazinimi i kuzhinës
 - SPA me pishinë të brendshme
 - Palestër
 - Parkim
 - Kati Përdhe:
 - Holli kryesor i hotelit
 - Restorant & Bare
 - Salla shumëfunksionale
 - Hapësira konferencash dhe biznesi
 - Kuzhina qendrore dhe furnizimi
 - Hyrja e stafit
 - Zyrat e administrimit të kompleksit



- Katet 1–7:
 - Në këto kate do të zhvillohen 150 Dhomat e hotelit dhe ambientet e shërbimit të katit. Projekti ofron dhoma me organizim dhe sipërfaqe të ndryshme (*shembull Fig. 6 dhe Fig. 7*), kjo dhe për shkak të formës të kësaj ndërtese. Sipërfaqet e tyre bruto (*përfshirë ballkonet dhe/ose verandat*) variojnë nga 39.5 m² deri në 157 m². Megjithatë tipologjia dhe sipërfaqet e tyre mund të ndryshojnë gjatë hartimit të Projektit Teknik sipas kërkesave të Brandit me të cilin do të lidhet marrëveshje.

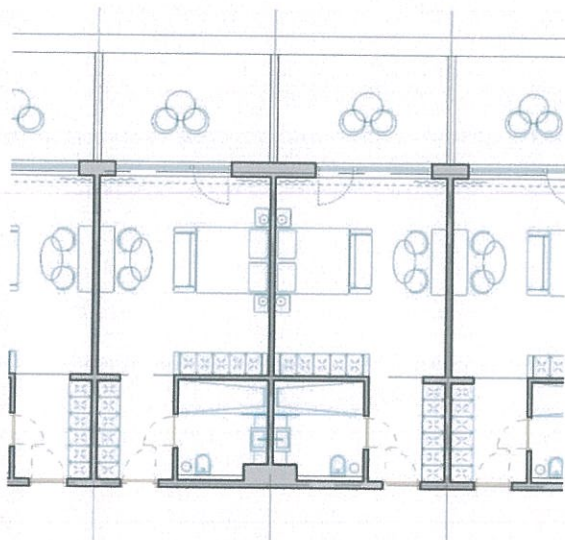


Fig. 6 – Dhomë hoteli tip 1.

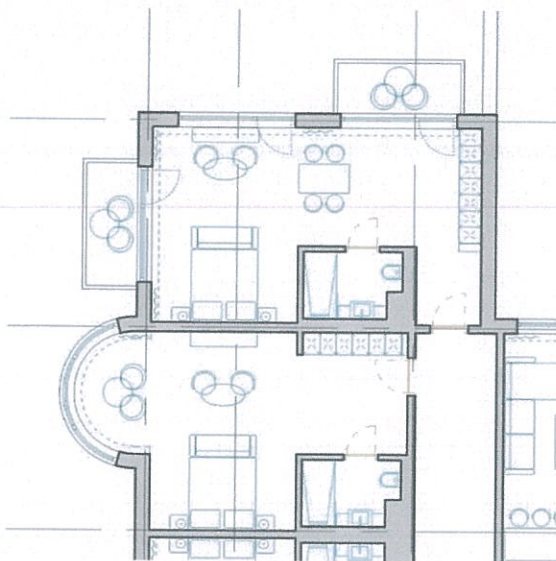


Fig. 7 – Dhomë hoteli tip 2.

- Katet 8–10:
 - Në këto kate do të zhvillohen 42 Rezidenca të Branduara dhe ambientet e shërbimit të katit. Projekti ofron Rezidenca me organizim dhe sipërfaqe të ndryshme (*shembull Fig. 8 dhe Fig. 9*), kjo dhe për shkak të formës të kësaj ndërtese. Sipërfaqet e tyre bruto (*përfshirë ballkonet dhe/ose verandat*) variojnë nga 59.5 m² deri në 162.7 m², të tipit studio ose me një dhomë gjumi.

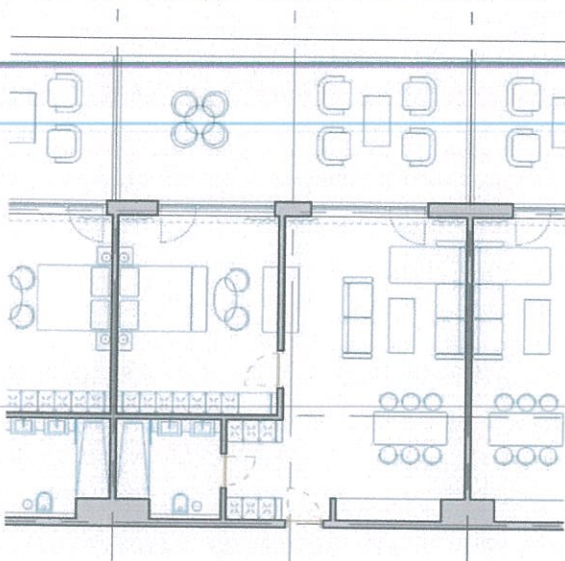


Fig. 8 – Rezidencë tip 1.

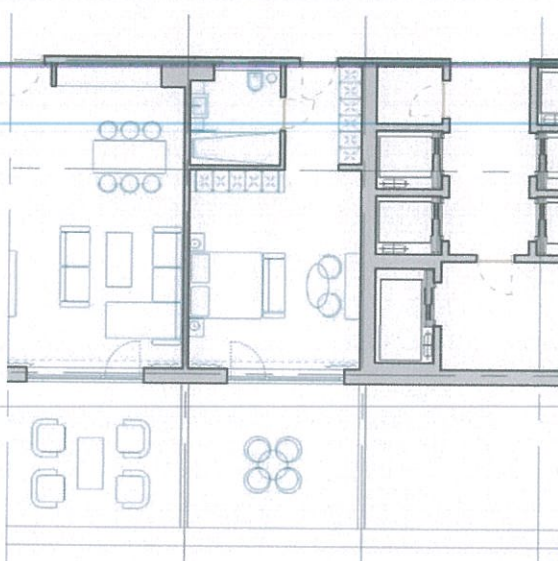


Fig. 9 – Rezidencë tip 2.



- Kati 11:
 - Skybar
 - Restorant panoramik
 - Kuzhina e dedikuar
 - Tarracë panoramike
- Ndërtesa B, 1-12 kate, e pozicionuar në Jug-Lindje të kompleksit, në brendësi të sheshit
 - Nëntokë:
 - Kazino
 - Zona teknike
 - Ambientet e shërbimit dhe stafit
 - Magazinimi i kuzhinës
 - Parkim
 - Kati përdhe:
 - Holli i ndërtesës
 - Kazino (me hyrje të dedikuar)
 - Restorant
 - Kuzhina dhe furnizimi
 - Hyrja e stafit
 - Largimi i mbeturinave
 - Katet 1-11:
 - Në këto kate do të zhvillohen 68 Rezidenca të Branduara dhe ambientet e shërbimit të katit. Projekti ofron Rezidenca me organizim dhe sipërfaqe të ndryshme (*shembull Fig. 10 dhe Fig. 11*), kjo dhe për shkak të formës të kësaj ndërtese. Sipërfaqet e tyre bruto (*përfshirë ballkonet dhe/ose verandat*) variojnë nga 66.3 m² deri në 201.9 m², të tipit me një dhomë gjumi ose dy dhoma gjumi.

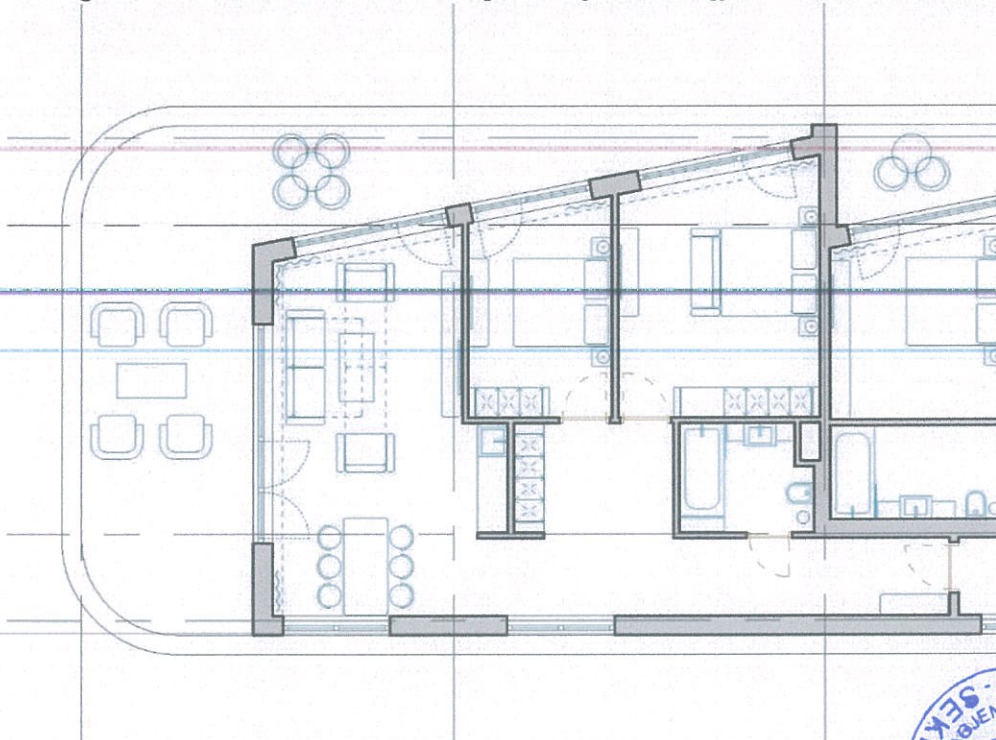


Fig. 10 – Rezidencë tip 3.



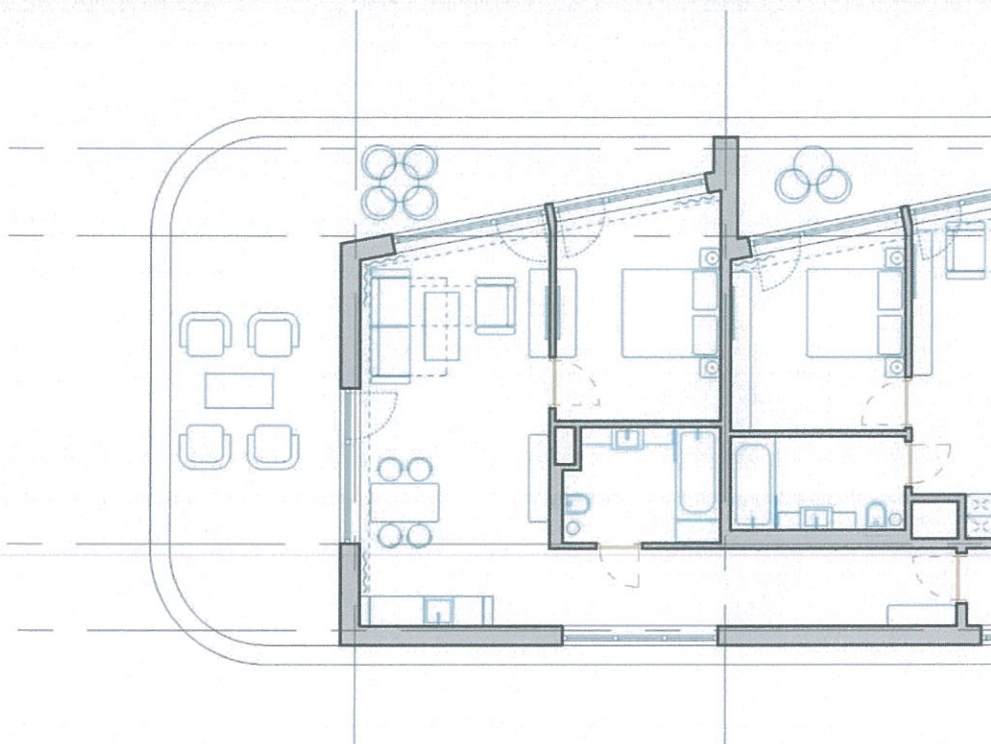


Fig. 11 – Rezidencë tip 4.

- Ndërtesa C, 3 kate, e pozicionuar në Veri-Lindje të kompleksit
- Funkzioni: Parkim + hyrja për në parkimin në katin nën tokë
- Ndërtesa, 1 kat, e pozicionuar në hyrje të sheshit nga Rruga “Pavarësia”
- Funkzioni: Kontrolli dhe ruajtja e kompleksit

Funksionet e hapësirave të jashtme:

Kryesisht hapësirat e jashtme kanë funksione argëtuese, sportive dhe çlodhëse. Në zonën midis ndërtesës së hotelit dhe detit janë të pozicionuara funksionet e plazhit me hapësirën e vendosjes së çadrave të diellit dhe 2 pishina të hapura.

Në brendësi të sheshit, propozohet 1 pishinë e hapur, në funksion të plazhit me hapësirën e vendosjes së çadrave të diellit. Në vijim, në këtë zonë, projekti propozon hapësira të gjelbëruara çlodhëse të pozicionuara në tarracën e pjesës 1 kat, mbi kazino dhe në tarracën e ndërtesës 3 kat të parkimit, në të cilën vendoset dhe një fushë tenisi. Gjithashtu, në këtë zonë, janë të vendosura dhe disa vend parkimi të jashtëm, në shërbim të klientëve të kompleksit.

Sipërfaqet Bruto të ndërtimit sipas ndërtesave e kateve:

	Ndërtesa në formë "L"	Ndërtesa e Hotelit	Ndërtesa e Parkimit
Kati Përdhe	2,496.19 m ²	2,980.85 m ²	1,184.52 m ²
Kati +1	974.29 m ²	2,292.02 m ²	1,184.52 m ²
Kati +2	1,018.15 m ²	1,818.12 m ²	1,184.52 m ²
Kati +3	1,018.15 m ²	1,753.32 m ²	
Kati +4	975.21 m ²	1,275.11 m ²	
Kati +5	932.27 m ²	1,607.13 m ²	
Kati +6	889.33 m ²	1,723.23 m ²	
Kati +7	846.39 m ²	1,843.33 m ²	



Kati +8	803.45 m ²	1,967.43 m ²	
Kati +9	760.51 m ²	2,095.53 m ²	
Kati +10	717.57 m ²	2,227.63 m ²	
Kati +11	674.63 m ²	2,363.73 m ²	
Sipërfaqja e Ndërtimit mbi tokë / ndërtesë	12,106.13 m²	23,947.46 m²	3,553.55 m²
Sipërfaqja Totale e Ndërtimit mbi tokë		39,607.14 m²	
Sipërfaqja Totale e Ndërtimit nën tokë		10,174.36 m²	
Sipërfaqja Totale e Ndërtimit		49,781.50 m²	

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

Strategjia e projektimit rrjedh nga njohja paraprake e llojit të sfidës që paraqite sheshi i ndërtimit. Arkitektët e panë të nevojshme krijimin e konceptit të ri të hotelit me respekt të plotë për ndërtesën historike, pasi ajo paraqet detaje origjinale elegante dhe përbën një dëshmi të së shkuarës.



Fig. 12 - Vizualizim i kompleksit.

Zgjidhja arkitektonike

Për t'iu përshtatur kësaj sfide specifike, zgjedhja e projektuesve është kombinimi dhe ripozicionimi i ndërtesës e vjetër me një superstrukturë të stilit modern që harmonizohet vizualisht përmes ngjyrës, materialeve, gjelbërimit dhe një fasade të re të thjeshtë, jo konkurruese të kateve të sipërme.

Fasada

Ndërtesa ekzistuese e hotel 'Adriatik', për shkak të amortizimit strukturor dhe mos-përputhjes me standardet bashkëkohore të projektimit të strukturave akomoduese, do të prishet. Në vend të saj do të ndërtohet një objekt i ri me teknologjitë më moderne të ndërtimit. Koncepti arkitektonik parashikon që katet e poshtme të rikrijojnë stilin dhe elementet e identitetit të ndërtesës së vjetër – si, silueta, lartësia dhe numri i kateve, proporcioni i hapjeve dhe detajet arkitektonike karakteristike – duke ruajtur lidhjen me peizazhin historik lokal. Ndërkohë, katet e sipërme do të projektohen në një stil modern, duke u konceptuar si një strukturë bashkëkohore, e cila harmonizohet vizualisht me bazamentin historik përmes përdorimit të

ngjyrave neutrale, materialeve natyrore, gjelbërimit dhe një fasade të thjeshtë e jo konkurruese. Ky kombinim siguron ruajtjen e identitetit arkitektonik të ndërtesës origjinale, ndërkohë që garanton funksionalitet, siguri dhe imazh bashkëkohor për hotelin.

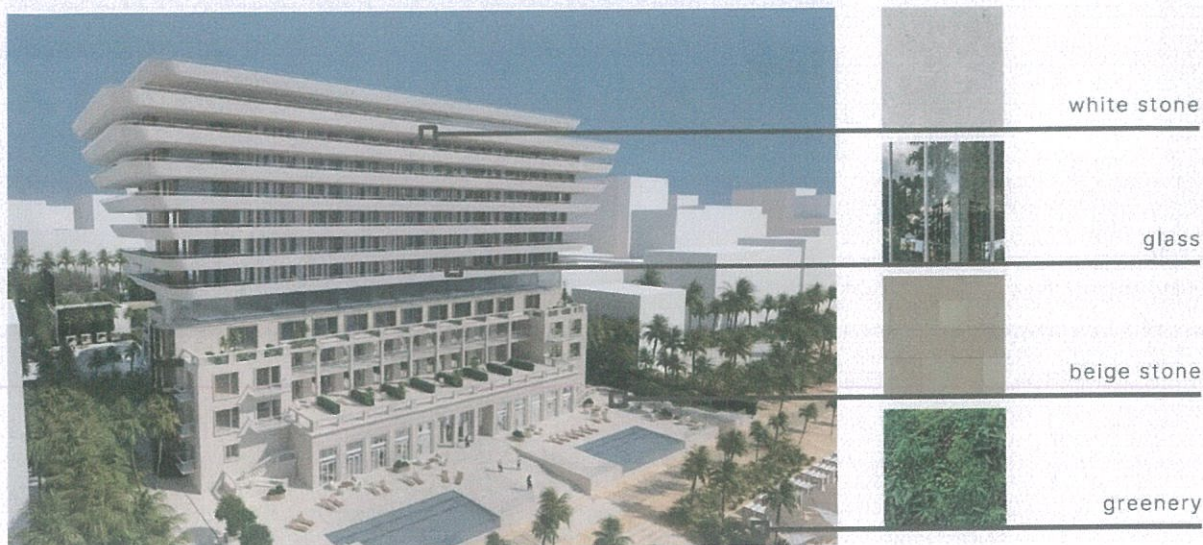


Fig. 13 - Vizualizim i kompleksit

Koncepti i paraqitur (pavarësisht nga opsionet e tij të shumta) ka disa karakteristika thelbësore për atë qëllim specifik, d.m.th.: një ndarje hapësinore midis formës bashkëkohore dhe asaj të vjetër:

- një kat i ndërmjetëm;
- një formë e thjeshtë e fasadës bashkëkohore të ballkonit si një sfond neutral për elementët e detajuar historikë;
- ngjyra e bardhë si mjet për unifikimin e pamjeve duke iu referuar arkitekturës së njohur në bulevardet mesdhetare dhe zhvillimet në breg të detit;
- materiale të fasadës, të tilla si prej guri natyror vendas, kangjella prej çeliku dhe xhami, strehët hijezuese dhe gjelbërimi masiv që plotësojnë imazhin e përgjithshëm me hijeshi dhe frymëzim.

Si rezultat, nga largësia në det apo nga marinës, hoteli duhet të shfaqet si një lloj “varke e bardhë”, ndërkohë që mbetet një hapësirë miqësore dhe frymëzuese për të ftuarit për t'u çlodhur apo për t'u shoqëruar. Mjetet e formës dhe materialit të përdorura në projekt realizojnë më së miri këtë komunikim duke mundur leximin së jashtmi të funksionit të objektit si dhe duke krijuar një siluetë mbresëlënëse në ambientin rrethues.

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Pronësia:

ADRIATIK HOTEL & RESIDENCES						
Adresa e sheshit Rruga "Pavarësia", Plazh, Durrës, Shqipëri						
	Zona Kadastrale	Numëri i Pronës	Numri unik	Sipërfaqja (m²)	Pronari	Shënime
S1	8518	39/66	8518010225	13,000.00	DUDA (sh.p.k.)	
S2	8518	39/114	8518011038	1,210.00	DUDA (sh.p.k.)	
S3	8518	39/37	NA	772.00	Ministria e Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregëtisë dhe Sipërmarrjes	Aktualisht është në përdorim nga viti 2017 mbështetur në kontratën e qirasë. Do të blihet sipas legjislacionit shqiptar në fuqi.





Fig. 14 – Parcelat në zhvillim.



Treguesit Teknik:

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Ndërtesa e Hotelit

Jug-Perëndim - 24.36m-24.96m volumi 1kat, 29.56m-30.49m volumi 11kat (verandat konsol), 33.63m-34.42m volumi 12kat (verandat konsol);

Jug-Lindje - 10.41m-10.49m volumi 5kat, 5.02m-5.08m volumi 11kat (verandat konsol), 10.70m-10.75m volumi 12kat (verandat konsol);

Veri-Perëndim - 10.49m-10.66m volumi 5kat, 5.10m-5.24m volumi 11kat (verandat konsol), 10.79m-10.90m volumi 12kat (verandat konsol).

Ndërtesa e Rezidencave

Jug-Lindje - 4.78-5.43m volumi 1kat, 8.36-8.77m volumi 12kat (verandat konsol).

Veri-Lindje - 5.04-6.32m volumi 1kat, 8.71-9.31m volumi 3-12kat (verandat konsol).

Ndërtesa 3kat e Parkimit

Veri-Lindje - 4.03-7.24m;

Veri-Perëndim - 0.40-0.41m.

Distancat nga objektet ekzistuese:

Ndërtesa e Hotelit	
Jug-Lindje -	nga ndërtesa ekzistuese 5kat – 12.10m-12.34m volumi 11kat (verandat konsol);
Veri-Perëndim -	nga ndërtesa ekzistuese 6kat – 11.95m volumi 11kat (verandat konsol);
Ndërtesa e Rezidencave	
Jug-Lindje -	nuk ka ndërtesa ekzistuese;
Veri-Lindje -	nga ndërtesat ekzistuese 9kat - 13.10m volumi 1kat, 16.57m volumi 12kat (verandat konsol);
Ndërtesa 3kat e Parkimit	
Jug-Lindje -	nga ndërtesat ekzistuese 1kat – 4.81-8.99m;
Veri-Lindje -	nga ndërtesat ekzistuese 9kat - 17.12, nga ndërtesat ekzistuese 4kat - 16.20m.

Treguesit e Zhvillimit të Projektit

- Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: **14,982.00 m²**
- Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura: **7,029.15 m²**
- Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: **46.92 %**
- Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: **46.98m**
- Numri i kateve mbi tokë: **1 - 12 kate**
- Numri i kateve nën tokë: **1 kat**
- Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi-tokë: **39,607.14 m²**
- Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën-tokë: **10,174.36 m²**
- Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit: **49,781.50 m²**
- Intensiteti i ndërtimit: **2.644**



4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbëruara / vend-parkimet

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

Nëpërmjet sistemimeve, për të realizuar mbrojtje ndaj përmytjeve dhe lehtësuar zgjidhjen e strukturës dhe mbrojtjes nga ujërat nën-tokësor, niveli i sistemimeve të kompleksit do të realizohet rreth 1.5m nga terreni ekzistues.

Hapësirat e lira dhe të gjelbëruara

Projekti propozon krijimin e hapësirave të jashtme me funksione argëtuese, sportive dhe çlodhëse. Në zonën midis ndërtesës së hotelit dhe detit është pozicionuar e plazhit me rërë me hapësirën e vendosjes së çadrave të diellit dhe 2 pishina të hapura. Gjithashtu, në këtë zonë, projekti propozon 2 pista në det në shërbim të plazhit, si bar, hapësira plazhi dhe bazë për sportet e ujit.

Në brendësi të sheshit, propozohet një pishinë e hapur, në funksion të plazhit me hapësirën e vendosjes së çadrave të diellit. Në vijim, në këtë zonë, projekti propozon hapësira të gjelbëruara çlodhëse të pozicionuara përreth pishinës që trajtohet si liqen natyral, në tarracën e pjesës 1 kat, mbi kazino dhe në tarracën e ndërtesës 3 kat të parkimit, në të cilën vendoset dhe një fushë tenisi.

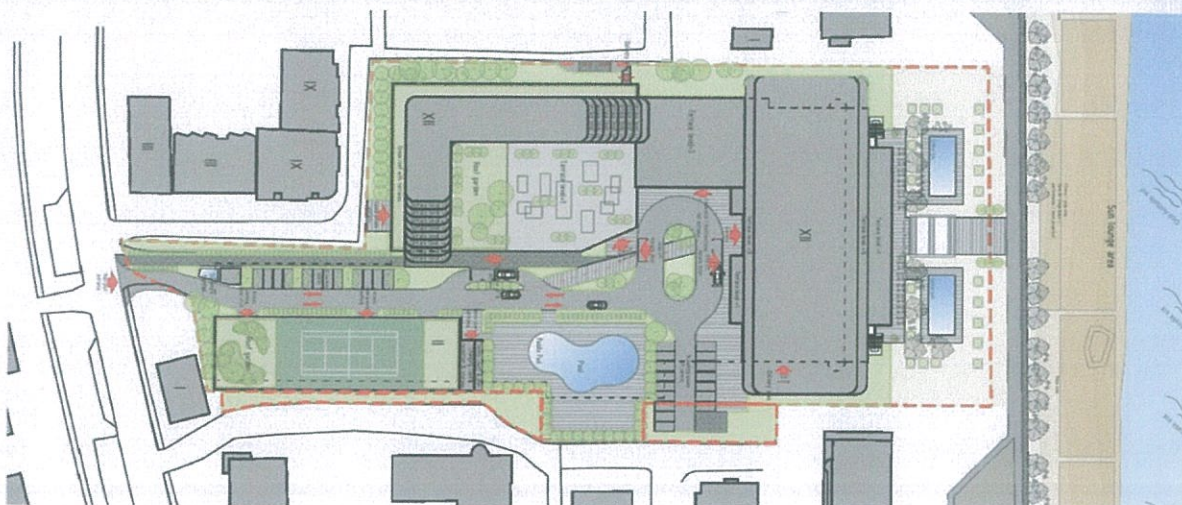


Fig. 16 - Plani i sistemeve.

Parkimi

Kompleksi përmban 1 kat parkim nën-tokë dhe parkimet e mbyllura në ndërtesën 3 kat, me postet e parkimeve të nevojshme për funksionimin e hotelit dhe Rezidencave të Branduara, për Kazinonë dhe pushuesit ditorë. Gjithashtu, në këtë zonë, janë të vendosura dhe disa vend parkimi të jashtëm, në shërbim të klientëve të kompleksit.

Planimetritë

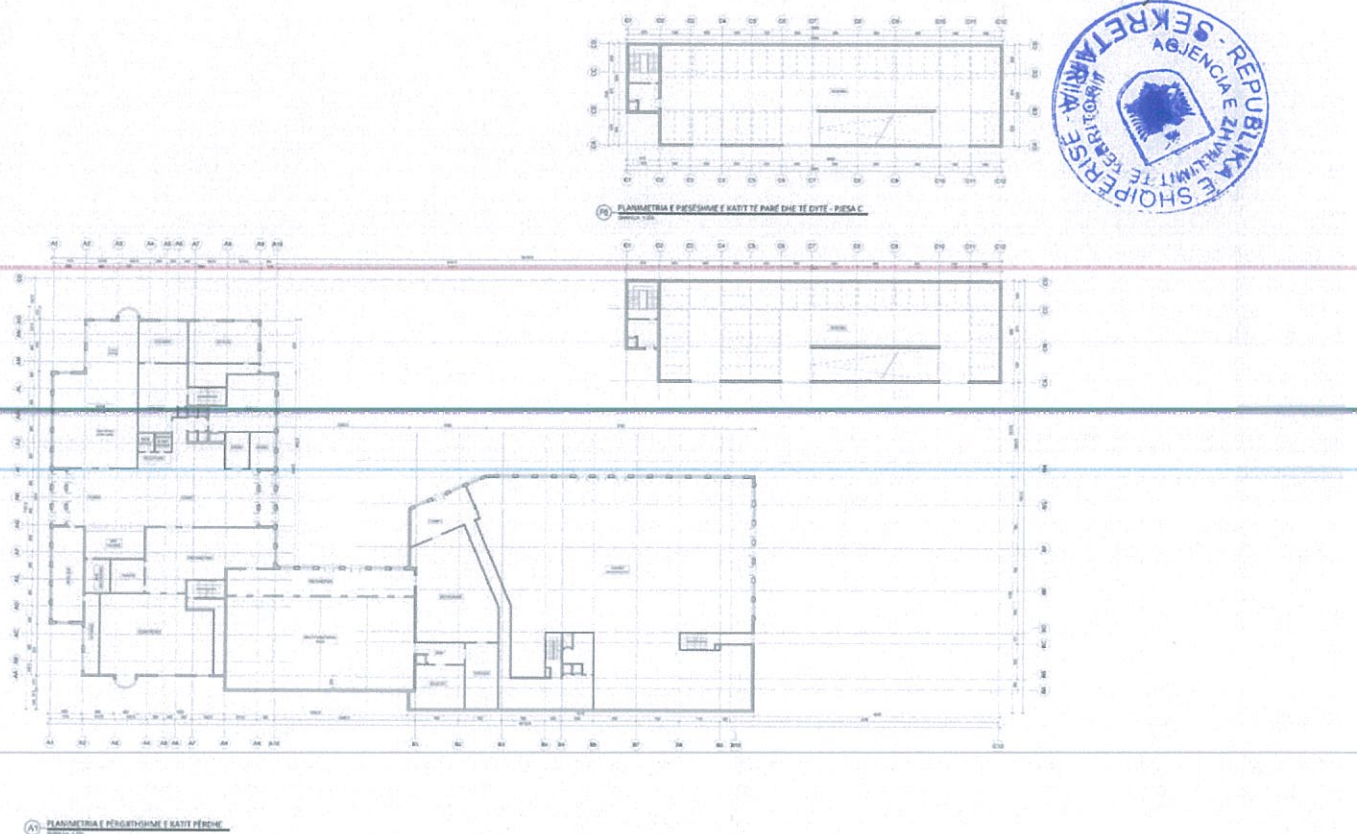


Fig. 17 - Planimetria e Katit Përdhe.

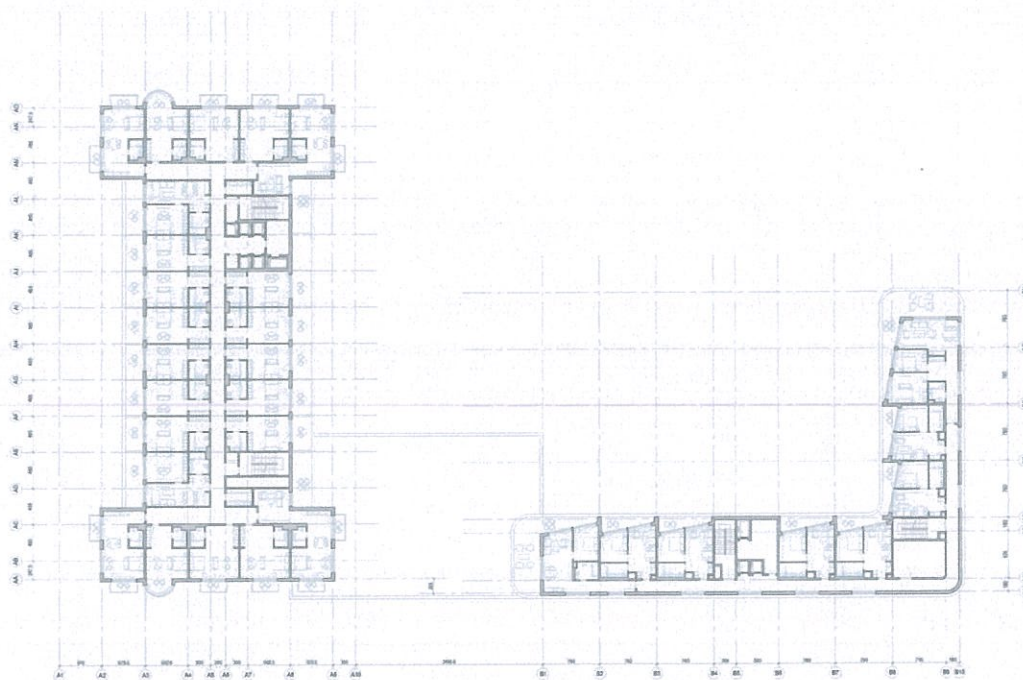


Fig. 18 - Planimetria e Katit të Dytë.

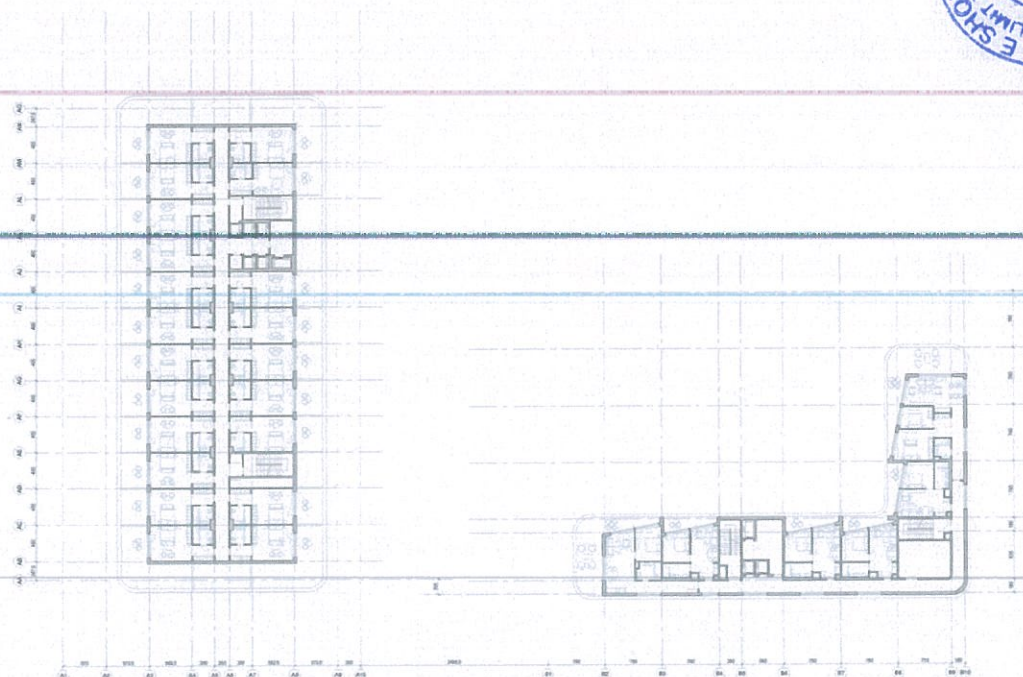


Fig. 19 - Planimetria e Katit të Shtatë.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Lidhja e Kompleksit me infrastrukturën rrugore publike do të bëhet nga rruga ekzistuese “Pavarësia, në krahun Veri-Lindor të sheshit për klientët. Në rrugën e brendshme në vijim të kësaj hyrje do të realizohet dhe lidhja me parkimin nën dhe mbi-tokësor.

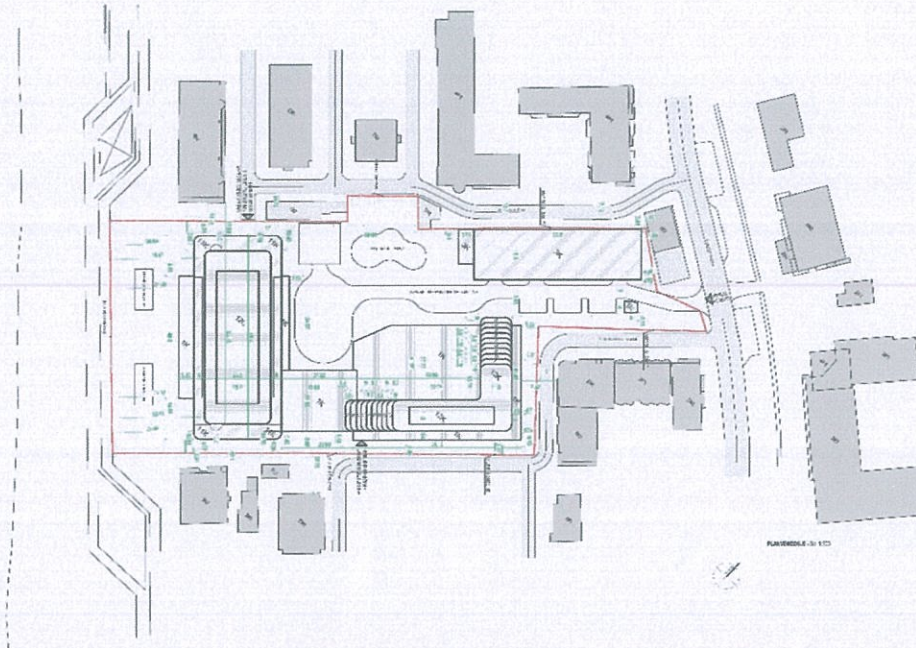


Fig. 18 - Plan-vendosje.

Hyrja e stafit, furnizimet dhe largimi i mbeturinave do të realizohet në dy pozicione, për afërsisht në mesin e kufirit Jug-Lindor të sheshit nga një rrugë publike e brendshme ekzistuese, dhe në krahun Veri-Perëndimor të sheshit pranë ndërtesës së hotelit. Qasja për këmbësorët është e mundur nga shëtitorja e plazhit ose vendkalimi i brendshëm që lidh hyrjen e zonës me hollin kryesor.

Lidhja e Kompleksit me rrjetet e infrastrukturës publike inxhinierike do të bëhet në rrugën ekzistuese “Pavarësia, dhe në rrugët publike e ekzistuese në Jug-Lindje dhe Veri-Perëndim.

Hyrja e stafit, furnizimet dhe largimi i mbeturinave do të realizohet në dy pozicione, për afërsisht në mesin e kufirit Jug-Lindor të sheshit nga një rrugë publike e brendshme ekzistuese, dhe në krahun Veri-Perëndimor të sheshit pranë ndërtesës së hotelit. Qasja për këmbësorët është e mundur nga shëtitorja e plazhit ose vendkalimi i brendshëm që lidh hyrjen e zonës me hollin kryesor.

Lidhja e Kompleksit me rrjetet e infrastrukturës publike inxhinierike do të bëhet në rrugën ekzistuese “Pavarësia, dhe në rrugët publike e ekzistuese në Jug-Lindje dhe Veri-Perëndim.

Arkitekt

Marin BICOKU

MBStudio

