



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

Leje zhvillimi për objektin: "KOMPLEKS TURISTIK, REZIDENCIAL, HOTELERI
DHE SHËRBIME 1, 2, 3 DHE 5 KATE MBITOKË DHE 1, 2 DHE 3 KATE
NËNTOKË
ME VENDNDODHJE NË PERIVOLO, GJILEK, DHËRMI, BASHKIA HIMARË, ME
ZHVILLUES SHOQËRINË "ORION" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETAR I K.K.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT dhe MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 23, Datë 31.07.2024

Projektues:

DAVIDE MACULLO ARCHITECTS

"ORION" SHPK,

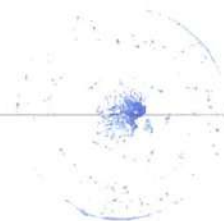
Zhvillues:

"ORION" 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 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:

"KOMPLEKS TURISTIK, REZIDENCIAL, HOTELERI DHE SHËRBIME 1, 2, 3 DHE 5 KATE MBITOKË DHE 1, 2 DHE 3 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË PERIVOLO, GJILEK, DHËRMI, BASHKIA HIMARË, bazuar në:

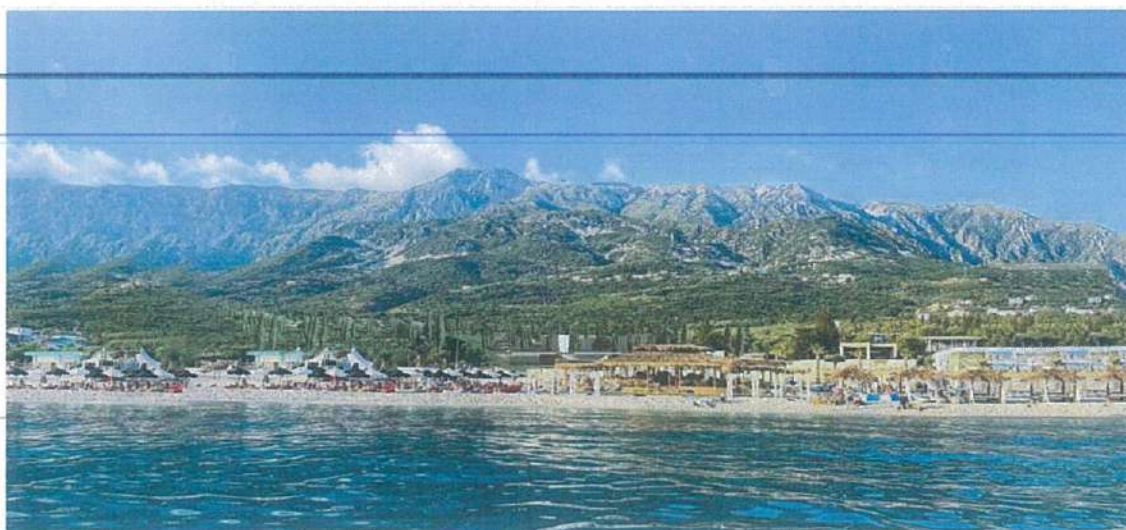
- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", I ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
- Vendimin Nr.408, datë 13.05.2015 të Keshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", I ndryshuar.
- Plani I Përgjithshëm Vendor I Bashkisë Himarë, miratuar me Vendim Nr.2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit i ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Pozita gjeografike mjaft strategjike që ofron mundësi zhvillimi dhe integrimi me pjesën e Rivierës Shqiptare, është ndër atraksionet turistike më të spikatura të Shqipërisë.

E pozicionuar në bregdetin e jugut, në Dhërmi, me një afërsi me rrugën e re nacionale Dhërmi-Palasë. Pjesë e Bashkisë së Himarës, Vlorë, dhe ka një dalje të gjerë në bregdetin e tipit të lartë shkëmbor të detit Jon.

Lehtësisht e aksesueshme, ndodhet shumë pranë qendrës historike të Dhërmiut për vetëm 5 min me makinë. Zona është gjithashtu e aksesueshme dhe me qytetet kryesore si Vloa për vetëm 60 km ose 1 ore e 23 min, me Sarandën me rreth 70 km ose 1 ore e 45 min apo me Tiranën me 3 ore e 30 min apo 220 km. Infrastruktura e re do të mundësojë që të ketë një aksesibilitet për të gjithë vizitorët me anë të pikave hyrëse dhe dalje të vendit sic janë Porti i Vlorës, i Sarandës, Aeroporti Nënë Tereza, Aeroporti i Vlorës, Porti i Durrësit, etj.



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

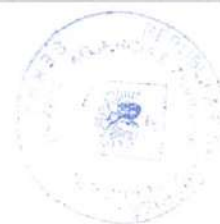
Duke u bazuar në rregulloren e Planin të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 2, datë 16.10.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Himarë", për zonën e interesit **HI.UB.3.1188**, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

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 Himarës me konkurs të hapur ndërkombëtar, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëherë 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 parashikuar sipas neneve 48 dhe 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



Sipas PPV, njësiti ku ndodhet objekti jonë janë: Njësia strukturore HI.UB.3.1188



2. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Zona e përzgjedhur ka një sipërfaqe prej 144'068 m². Në zonë nuk ka ndërtime me karakter historik dhe kulturor të tipologjive tipike të banesës së tipit kullë të jugut apo banesës tipike të Dhërmiut.

Në të ndodhen atraksione të shumta natyrore dhe kulturore, larmishmëri bimore dhe shtazore dhe mundëson kushte të favorshme për zhvillim. Ka një dalje të gjerë në detin Jon, me një bregdet të thyer dhe mjaft të larmishëm. Vlen të përmendet larmishmeria e botës bimore dhe shtazore nënujore dhe tokësore, peisazhi natyror dhe trashëgimia kulturore e historike e zonës.

Në gjëndjen e saj ekzistuese, zona shoqërohet dhe me disa problematika sic janë ndërtimet e pakontrollura në bregdet, kullotja e bagëtive, specie invasive, zjarret etj.

Fotot në vijim pasqyrojnë me qartësisht situatën aktuale të zonës së përzgjedhur të marrë në studim.



Foto të gjëndjes ekzistuese



3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Kompleksi turistik do të përmbajë objekte me tipologji të ndryshme, për të ofruar klienteve dhe rezidentëve larmishmëri në zgjedhje. Me poshtë renditen tipologjitë me specifikimet përkatëse:

Kompleksi përbëhet nga 2 ZONA, të cilat orientojnë dhe fazat e ndërtimit:

ZONA 1 _Zona Rezidenciale me vila dhe apartamente,

- a. Vila tip A; Vila tip B; Vila tip D; Vila tip E; Vila tip E'; Vila F; Vila tip P; Vila tip L; Vila N, Vila tip Town-House,
- b. Godina të Apartamenteve (Tipi 2+1 dhe 1+1)
- c. Godina multifunktionale

ZONA 2 _ Hoteleri dhe shërbime,

1. ZONA 1

Zona 1 e kompleksit është zona e vilave dhe apartamenteve. Kjo zonë pozicionohet më në brendësi të kompleksit duke përfshirë në vetvete 136 Vila dhe Townhouse. Objektet e zonës 1 janë vila të tipologjive të ndryshme të cilat ndahen në 8 tipe. Vilat tip A të cilat janë 18 të tilla. Vilat e tipit B që janë 36 të tilla. Vilat tip T që janë 48 të tilla. Vilat tip D që janë 16 të tilla Vilat tip F që janë 4 të tilla, Vilat tip N që janë 2 të tilla. Kemi 8 vila tip E, E'+L dhe 4 vila të tipit P. Gjithashtu kemi edhe 20 godina me apartamente.

_Vila tip A _ 1 kat (18 vila)

_Vila tip B _ 1 k a t (36 vila)

_Vila tip D _ 1 kat (16 vila)

_Vila tip E dhe E' _ 2 kate (6 vila)

_Vila tip F _ 1-2 kat (4 vila)

_Vila tip P _ 2 kate (4 vila)

_Vila tip T _ 2 kate (48 vila)

_Vila tip L _ 1 kat (2 vila) _Vila tip N _ 1 kat (2 vila)

_Apartamente _2-3 kate banim dhe një kat parkim nentokesor

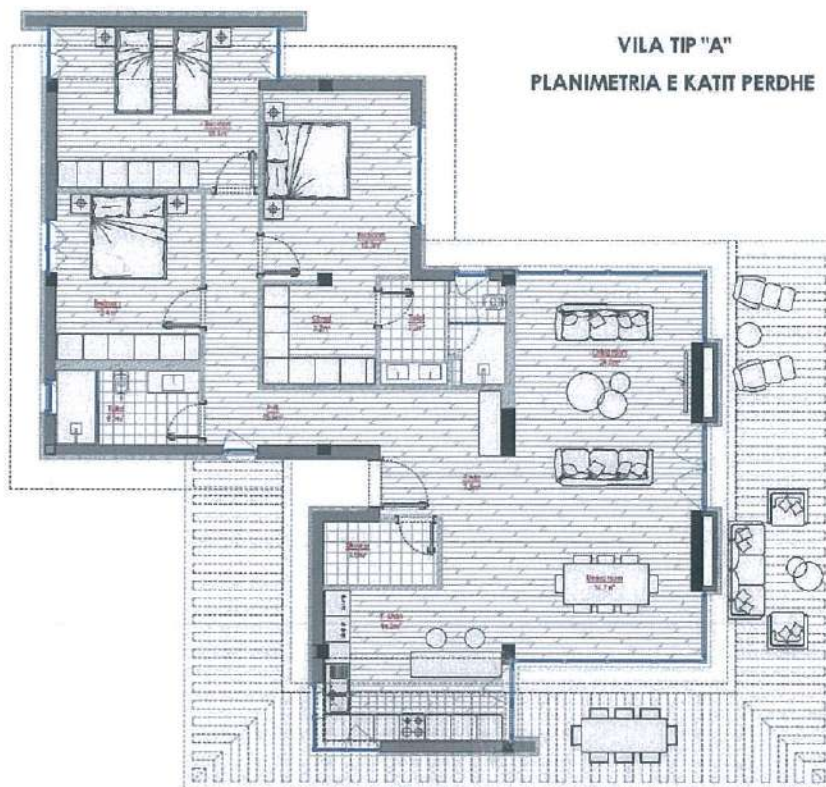
(20 godina të apartamenteve)

_Godina multifunktionale _ 3 kate



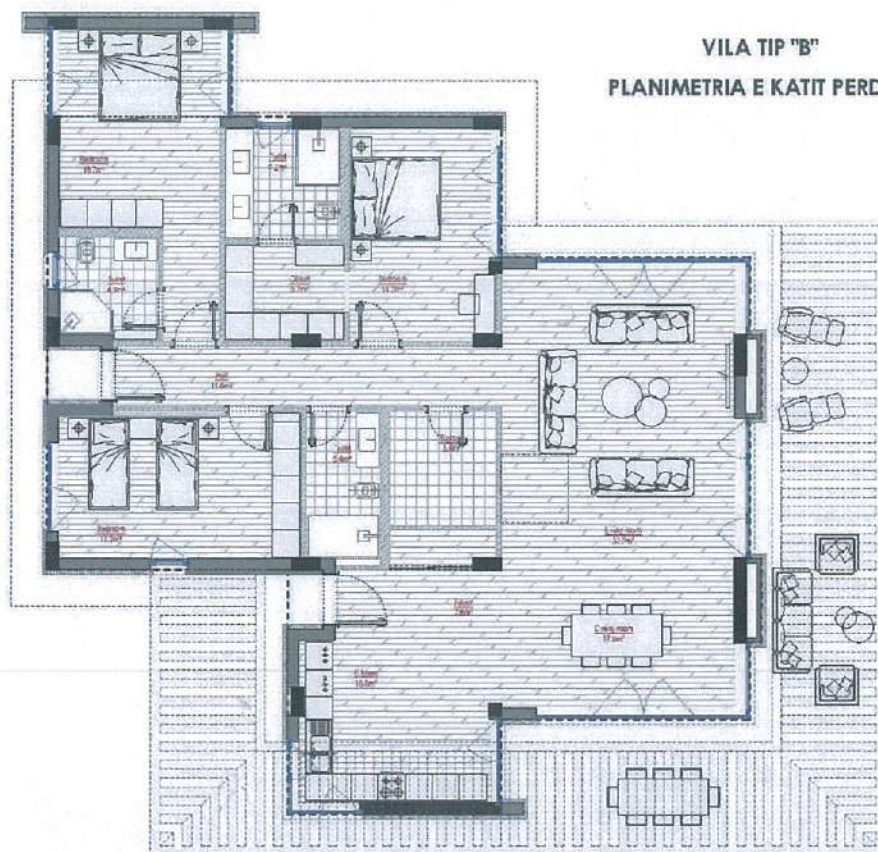
VILA INDIVIDUALE 1 KAT_TIP I A

Vilat e tipit A, te organizuara ne 1 kat, kane nje siperfaqe qe varion ne 186 m², qe strehojne ambjente te tilla si 3 dhoma gjumi, 2 tualete, kuzhinen dhe zonen e ndenjes, garderober, kuzhine te jashtme, pishine dhe parkim per dy makina private.



VILA INDIVIDUALE 1 KAT_TIP B

Vilat e tipit B, te organizuara ne 1 kat, kane nje siperfaqe qe varion ne 196 m², qe strehojne ambjente te tilla si 3 dhoma gjumi, 3 tualete, kuzhinen dhe zonen e ndenjes, garderober, kuzhine te jashtme, pishine dhe parkim per dy makina private.



VILA INDIVIDUALE I KAT_TIP I D

Vilat e tipit D, te organizuara ne 1 kat, kane nje siperfaqe qe varion ne 260 m², qe strehojne ambjente te tilla si 4 dhoma gjumi, 3 tualete, kuzhinen dhe zonen e ndenjes, garderober, kuzhine te jashtme, pishine dhe parkim per dy makina private.

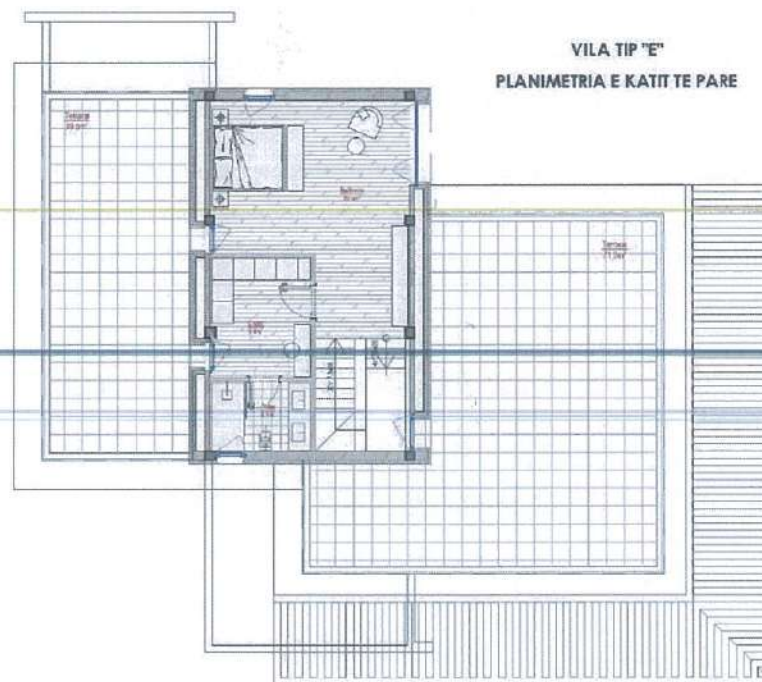


VILA TIP "D"
PLANIMETRIA E KATIT PERDHE



VILA INDIVIDUALE 2 KATE_TIP I E

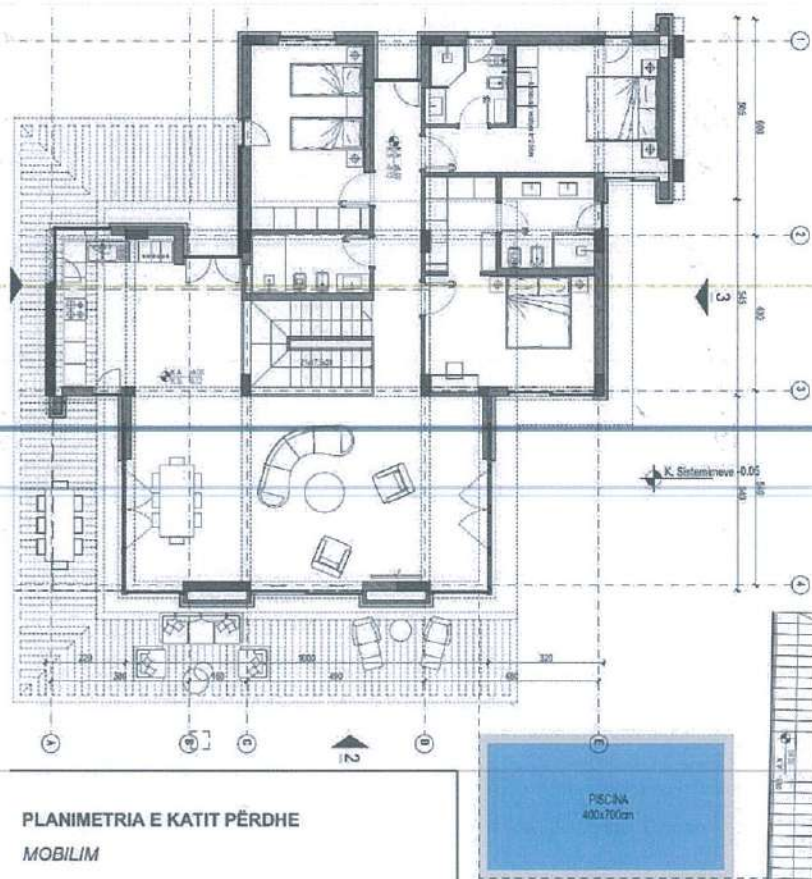
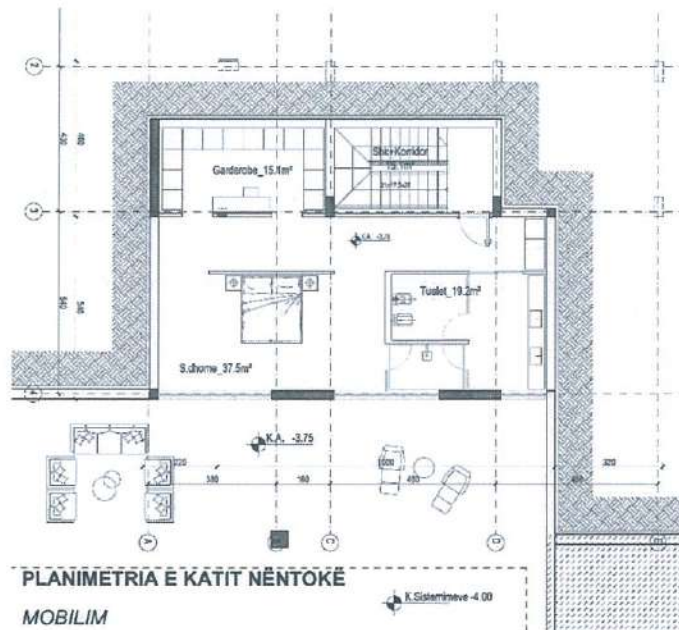
Vilat e tipit E, te organizuara ne 2 kate, kane nje siperfaqe qe varion ne 259m^2 - 345m^2 . Ne katin perdhe ambjente te tilla si 3 -4 dhoma gjumi, 3 tualete, kuzhinen dhe zonen e ndenjes, shkalle aksesit per ne katin e pare, garderobe, kuzhine te jashtme, pishine dhe parkim per dy makina private. Ne katin e pare gjendet nje tjeter dhome gjumi ekskluzive, me tarraca te shfrytezueshme dhe pamje 360° drejt vargmaleve dhe bregdetit, ne intimitet dhe qetesi maksimale.



VILA INDIVIDUALE 2 KATE_TIPI F

Vilat e tipit F, te organizuara ne 2 kate, kane nje siperfaqe qe varion ne 260-270m².

Ne katin perdhe ambjente te tilla si 2-3 dhoma gjumi, 3 tualete, kuzhinen dhe zonen e ndenjes, shkalle aksesit per ne katin nentoke gjendet nje tjetër dhomë gjumi ekskluzive, me tarraca te shfrytezueshme dhe pamje 360° drejt vargmaleve dhe bregdetit, ne intimitet dhe qetesi maksimale.



VILA INDIVIDUALE 2 KATE_TIP I P

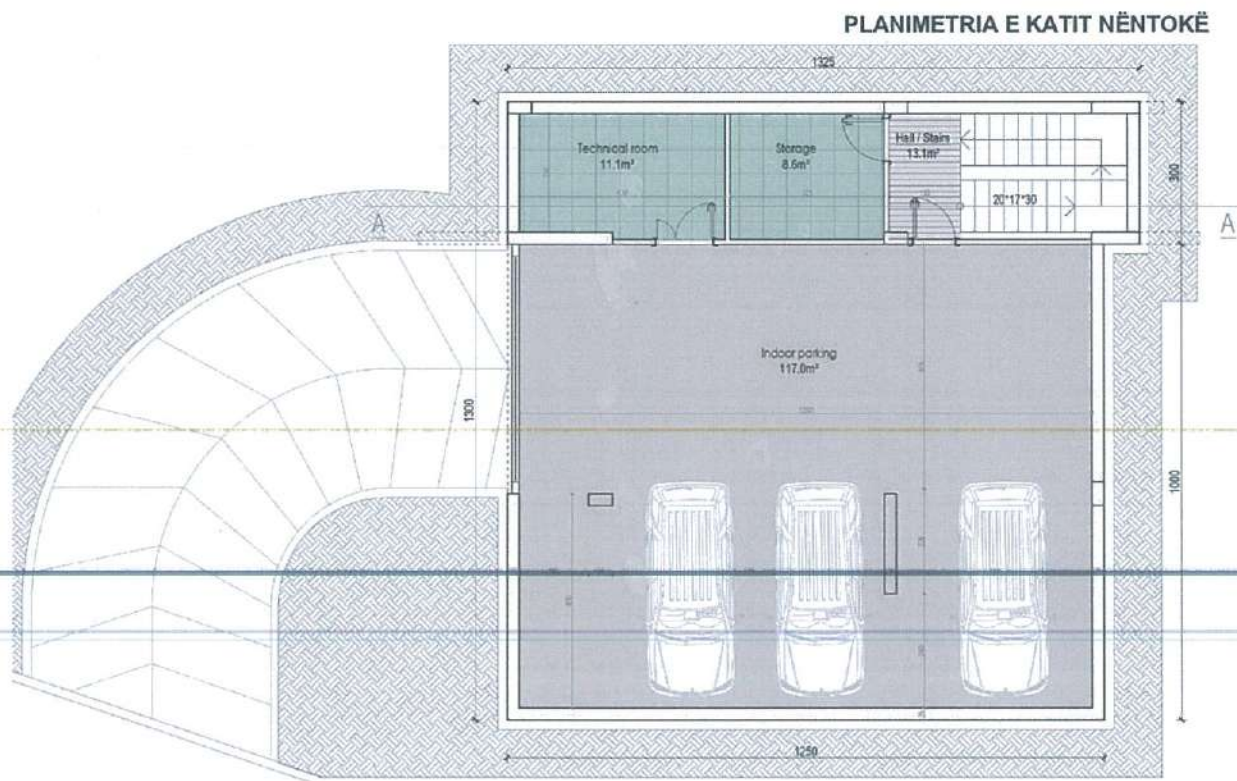
Vilat e tipit P, janë vila të tipit luksoz të quajtura Premium, ato janë të organizuara në 2 kate mbi tokë dhe një kat gjysëm nëntokë kanë një sipërfaqe 341m² mbi tokë dhe 165m² nëntokë.

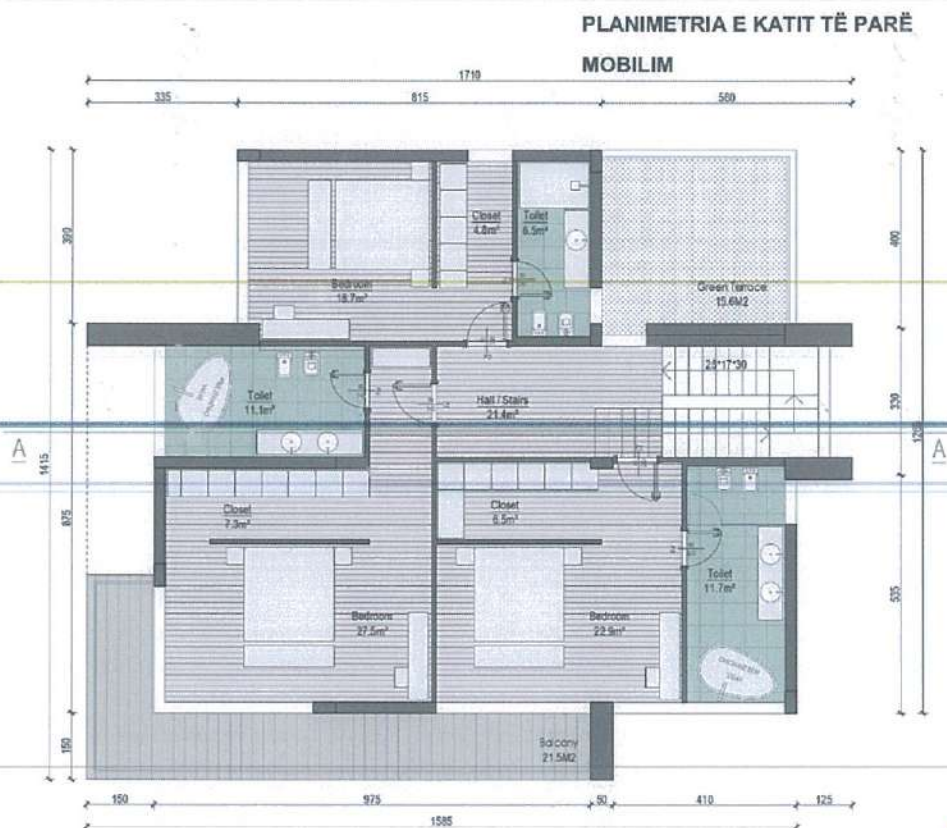
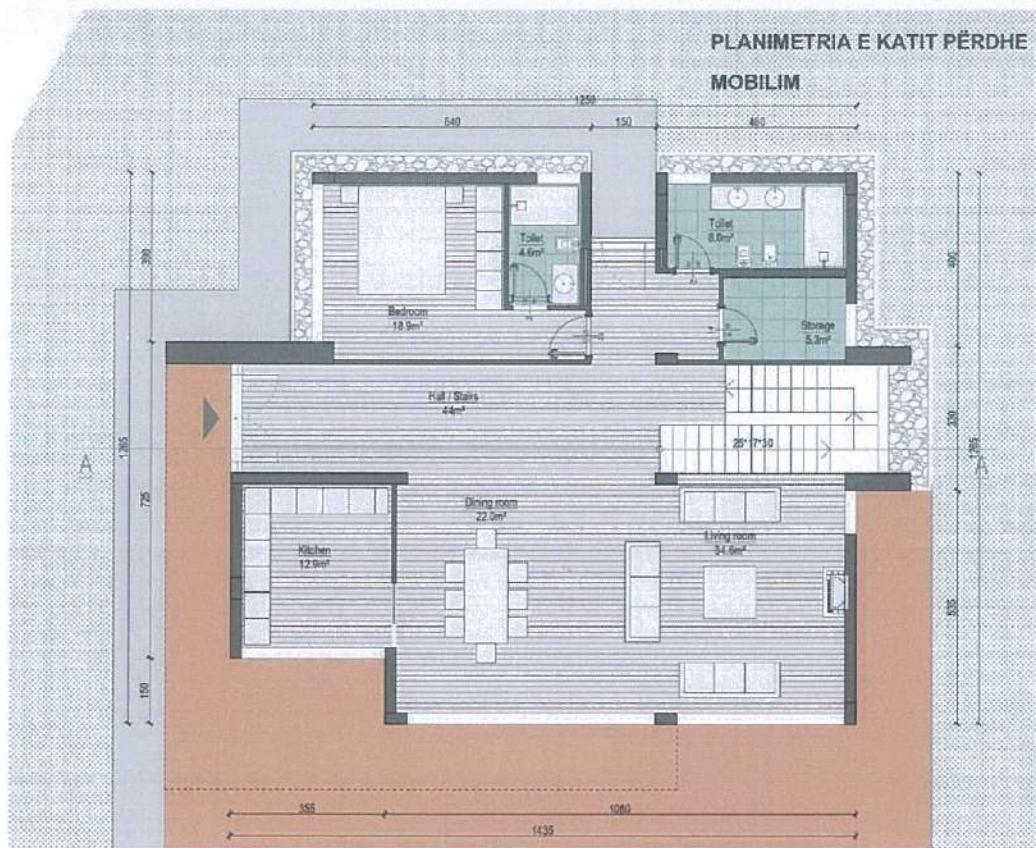
Vecantia dhe koncepti luxury i kësaj tipologjie realizohet:

- nëpërmjet zgjedhjes së vendodhjes së kësaj tipologjie në zonën më të vecuar dhe një lartësi të konsiderueshme mbi të gjitha tipet e apartamenteve,
- sipërfaqes së konsiderueshme dhe ambjentëve të larmishëm dhe integritit të natyrës në interior të ambjentëve të vilave, sipas konceptit të të jetuarit në një kopesht,
- numrit të kufizuar të tyre me vetëm 4 të tilla në kompleks,

Në katin për dhe ambjente të tilla si një dhomë gjumi, 2 tualete, kuzhinën dhe ngrenien e bollshme të dedikuar dhe me komunikim me dhe me zonën e ndenjes, ambjentin shumë të bollshëm të ndjetjes dhe ambjentit të zjarrit, dhomes extra me një tematike, shkallë aksesit për në katin e parë, garderobe, kuzhinë të jashtme, pishinë dhe parkim për dy makina private.

Në katin e parë gjenden dy dhoma gjumi ekskluzive, me tarracë të shfrytëzueshme dhe pamje 360° drejt vargmaleve dhe bregdetit, në intimitet dhe qetësi maksimale, dhe një dhomë gjumi komode gjithashtu me tualet brenda.





TOWNHOUSE_2 kate:

KONCEPTI ARKITEKTONIK i Townhouse vjen si nje risi ne projektet e bregdetit, duke kombinuar bukur:

- idene e privatesise se baneses njefamiljare me
- konceptin e te jetuarit ne komunitet brenda nje zone jourbane sic eshte resorti,
- oferten e nje banese tip vile-dy kate me kosto optimale,

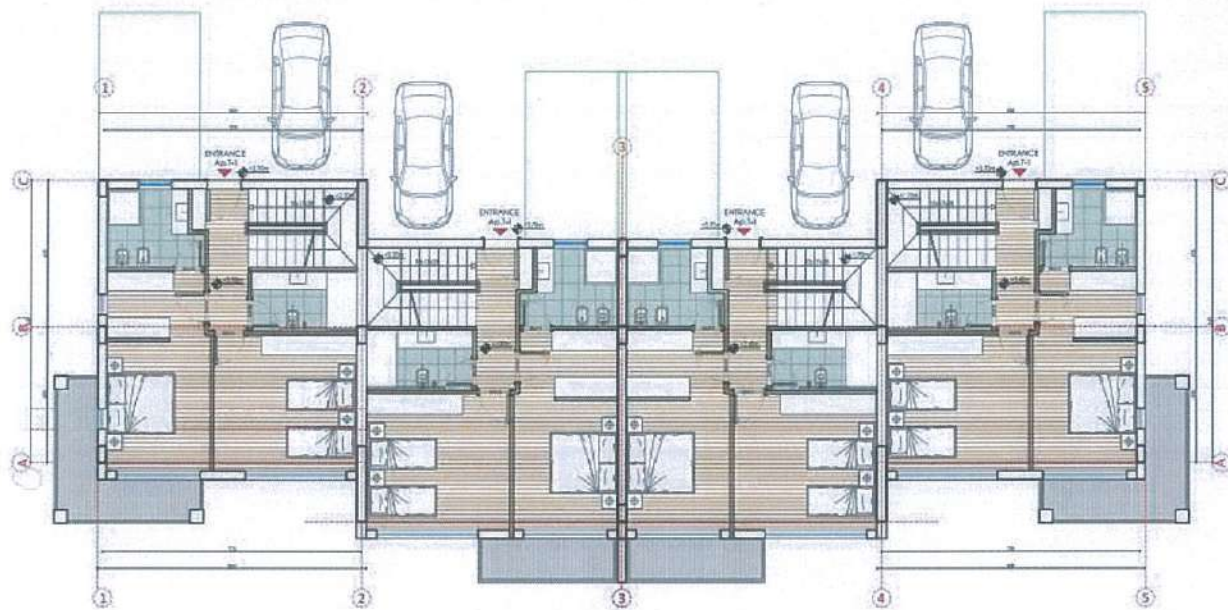
Pozicioni i njesive te bashkelidhura zhvillohet ne pjesen me te siperme te bllokut te vilave njekateshe duke i favorizuar keto njesi ne pikepamje te aksesit nga rruga kryesore, orientimit dhe pamjes se lire drejt jugut-detit. cdo Townhouse ka orientim te njejte dhe te favorshem drejt bregdetit, pamje te lire ne te dy katet dhe oborr te dedikuar me privatesi maksimale. Akseset e tyre jane te menjehershme nga aksi i rruges kryesore horizontale ne veri-lindje, duke siguruar gjithashtu: hapesire te lire ne hyrje per cdo njesi T, vendparkim te hapur shume te afert me hyrjen dhe mundesine e vendosjes se nje patio te dedikuar per cdo njesi T. I zhvilluar sipas parimit te ndarjes se zones se nates me zonen e dites ne dy katet te ndryshme, ku zona e dites ndejtjes dhe kuzhines kane akses te drejtperdrejte ne oborr me nje hapesire te lire gjysem transparente te konsiderueshme ne interior dhe eksterier, Ndersa zona e dites krijon nje ambient te bollshem te lidhur direkt me privatesine e oborrit, zona e nates nderkohe ne qetesine e saj ne katin e siperme, me pamje te lire dhe te qete drejt bregdetit, nepermjet transparences se dritareve dhe ballkoneve ne dhomat e gjumit,

-Siperfaqja e nje njesie T, eshte perlllogaritur ne rreth 147-152m², me te gjitha ambientet e nevojshme: -3 dhoma gjumi; -3 tualete; -ambient i konsiderueshme ndjetje-gatim-ngrenie ceremoniale me drite natyrale; -oborr privat dhe ballkone ne zonen e nates; -shkalle private brenda baneses.

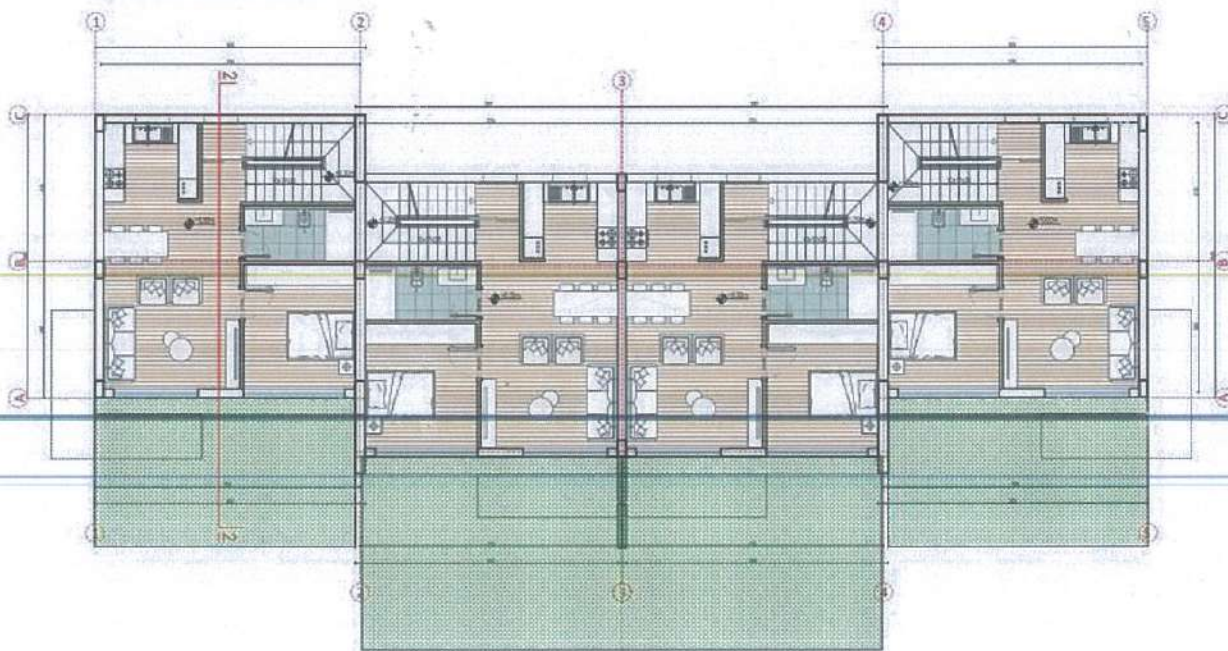
Diellezimi sigurohet nga orientimi jug, ne cdo ores te dites dhe hijezimi nepermjet elementeve ndertimore ne arkitekture te cilet, pervecse te shfrytezueshme jane funksionale dhe ne aspektin e hijezimit. Ventilimi nepermjet korridorit te ajrit ne forme oxhaku qe krijon shkalla ne interior duke ventiluar njekohesisht te dy katet.



VILA TIP "T"
PLANIMETRIA E KATIT TE PARE

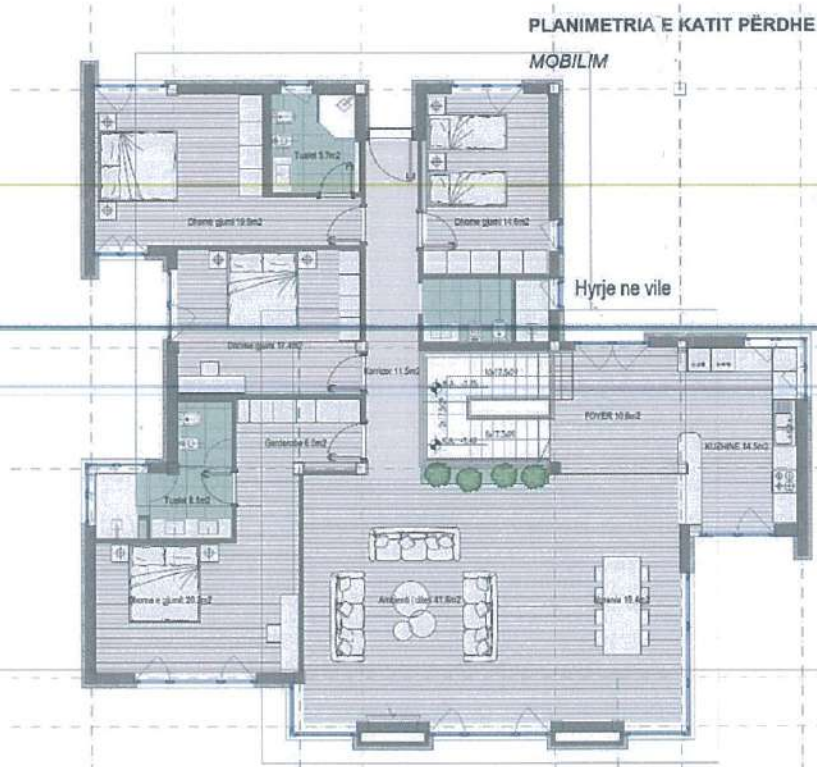
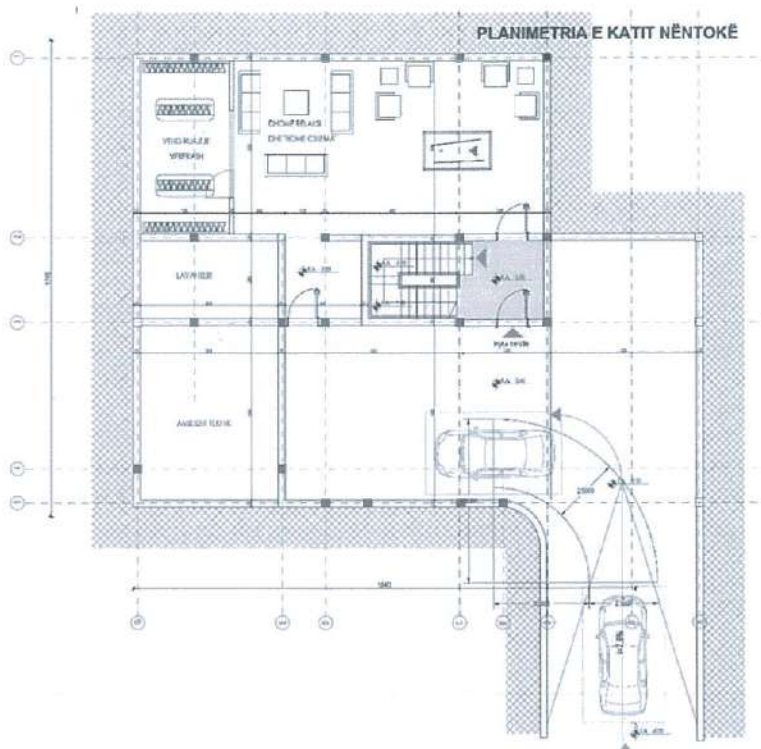


VILA TIP "T"
PLANIMETRIA E KATIT PERDHE



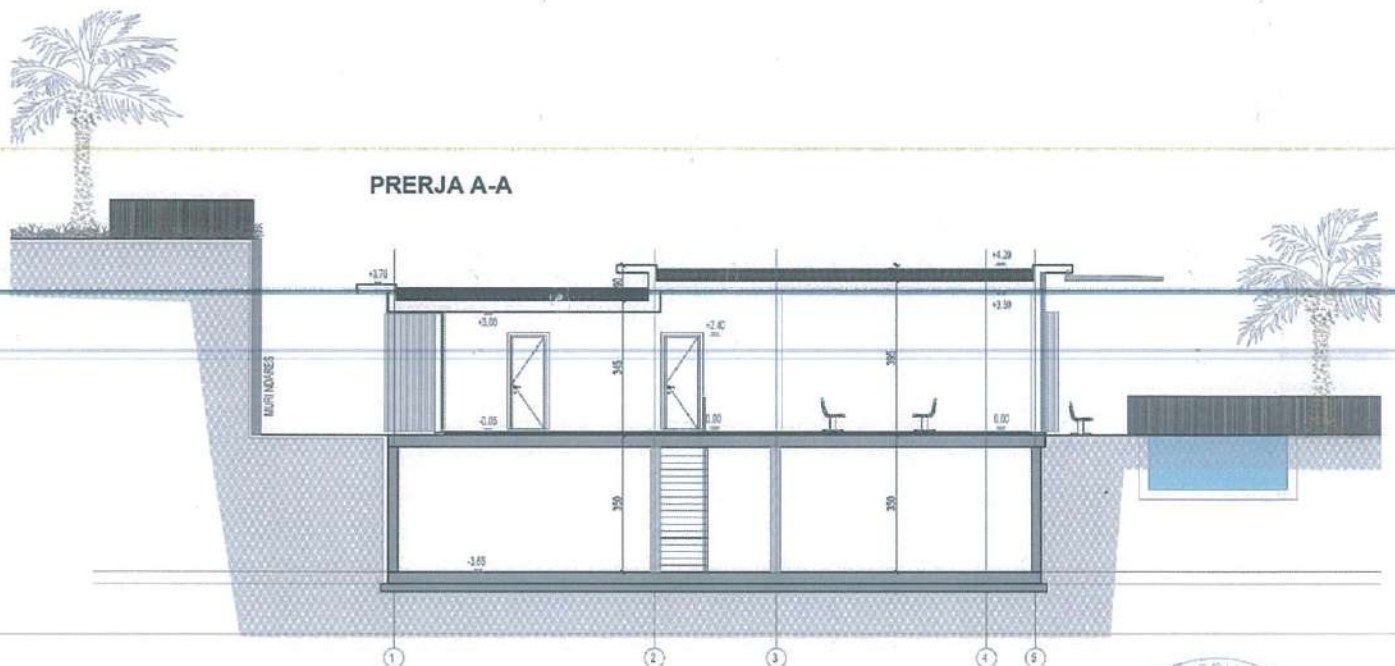
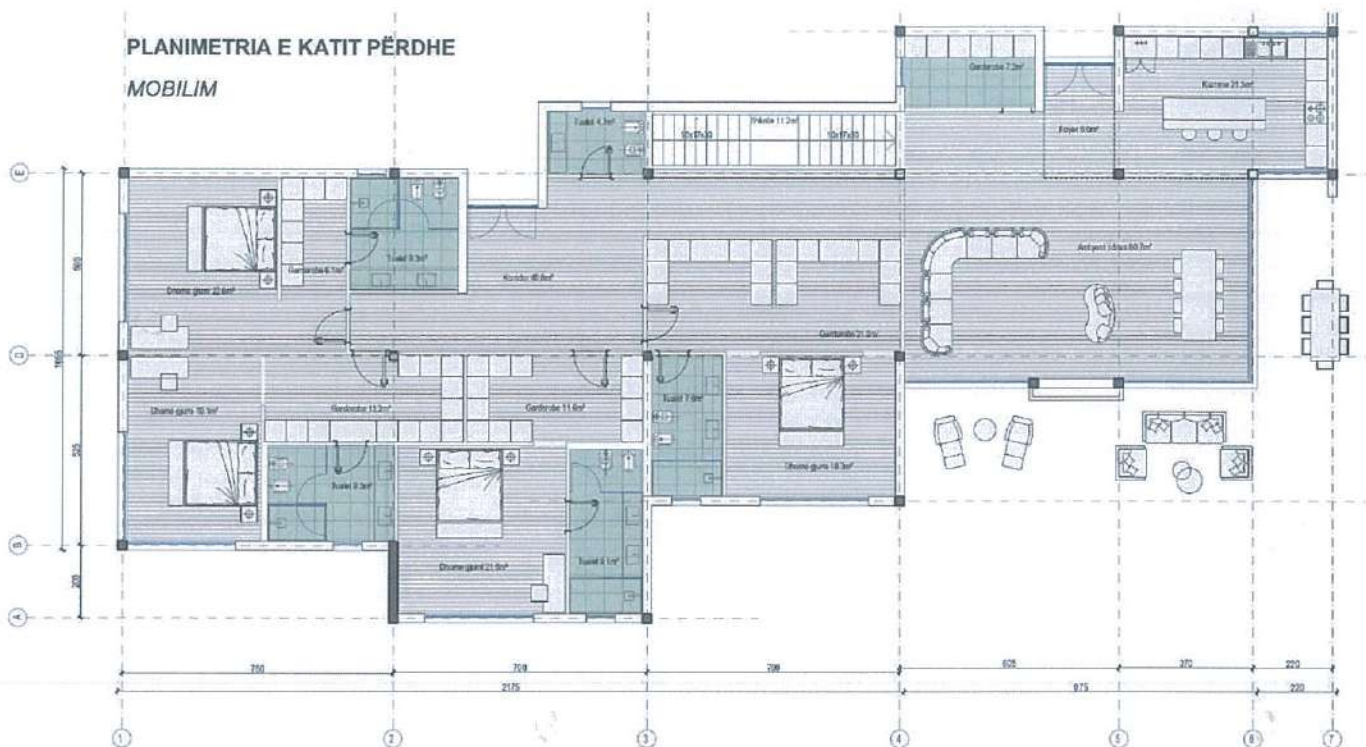
VILA INDIVIDUALE 1 Kat mbitoke dhe 1 Kat nentoke _ TIPI L

Vilat e tipit L, te organizuara ne 1 kat mbitoke dhe 1 kat nentoke, kane nje siperfaqe qe varion ne 250 m², qe strehojne ambjente te tilla si 4 dhoma gjumi, 3 tualete, kuzhinen dhe zonen e ndenjes, garderobe, kuzhine te jashtme, pishine dhe parkim per dy makina private, zona te ambjenteve te lira dhe fleksibel.



VILA INDIVIDUALE 1 Kat mbitoke dhe 1 Kat nentoke _ TIPI N

Vilat e tipit N, te organizuara ne 1 kat mbitoke dhe 1 kat nentoke, kane nje siperfaqe qe varion ne 500m², qe strehojne ambjente te tilla si 4 dhoma gjumi, 3 tualete, kuzhinen dhe zonen e ndenjes, garderober, kuzhine te jashtme, pishine dhe parkim per dy makina private, zona te ambjenteve te lira dhe fleksibel.



GODINAT E APARTAMENTEVE_2 kate banim + 1 kat parkim gjysem te hapur:

KONCEPTI ARKITEKTONIK_REVOKIM NDJESOR I FSHATIT NE RIVIERE

Njesite e apartamenteve zhvillohen ne pjesen me te larte te terrenit, volumet e tyre te uleta dhe dinamike jane nje kombinim i tradites arkitekturore dhe urbanistike te zones qe zgjojne emocionet e te jetuarit ne natyre, plotesuar me cdo element urban bashkekohor te komoditetit. Fragmentarizimi i volumeve 2 kate dhe lëvizja e kuotave ne blloqet e apartamenteve duke ndjekur terrenin lehte te pjerret perbejne avantazh me ndikim te drejteperdrejte ne:

- Terracime qe ndjekin pjerresine e terrenit nderlidhur me skarpata te gjelberuara ndermjet terracave, replikim i terrenit ekzistues dhe rivitalizim i gjelberimit tipik mesdhetar,
- Reduktim vizual të shkallës se ndertimit duke u harmonizuar me vilat, Townhouset dhe terrenin,
- *përdorimi i lamave/kollonave jep efektin e 'shkrirjes' së volumeve të ndërtuara duke krijuar vazhdimësinë e hapësirës së brendshme drejt gjelberimit rrethues,*
- *përsëritja e elementëve të njëjtë, lama mure kollona, jep ndjesinë që oborri yt zgjatet edhe në parcelën fqinjë duke zgjeruar madhësinë e oborrit privat,*
- *privatesi mes apartamenteve fqinje*
- *kushte optimale diellëzimi dhe hijezimi, pamje brenda të njëjtit ambient*
- *ndriçim dhe ventilim maksimal ne dy drejtime per cdo apartament,*

ORGANIZIMI FUNKSIONAL_

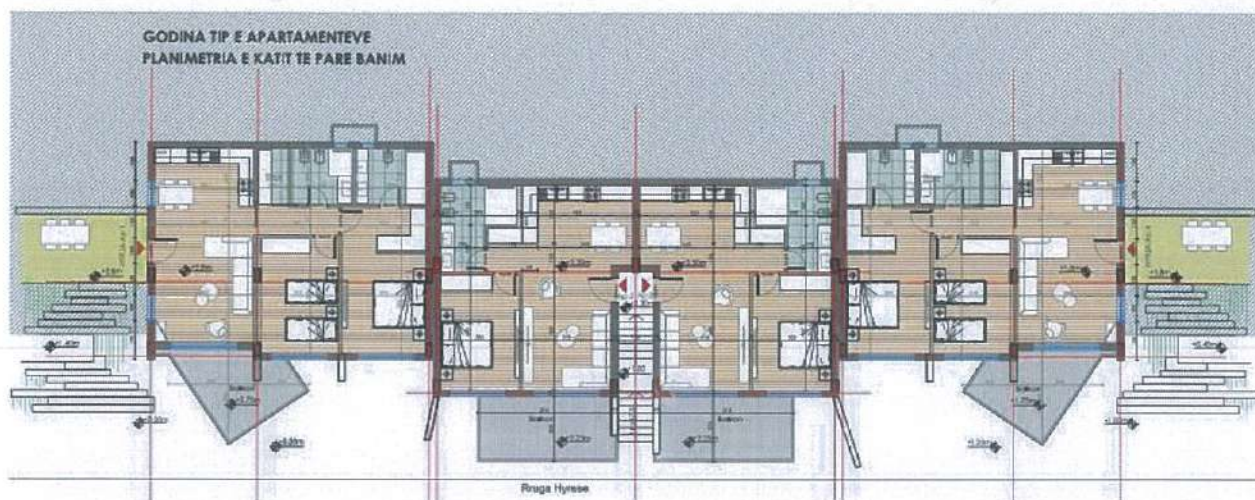
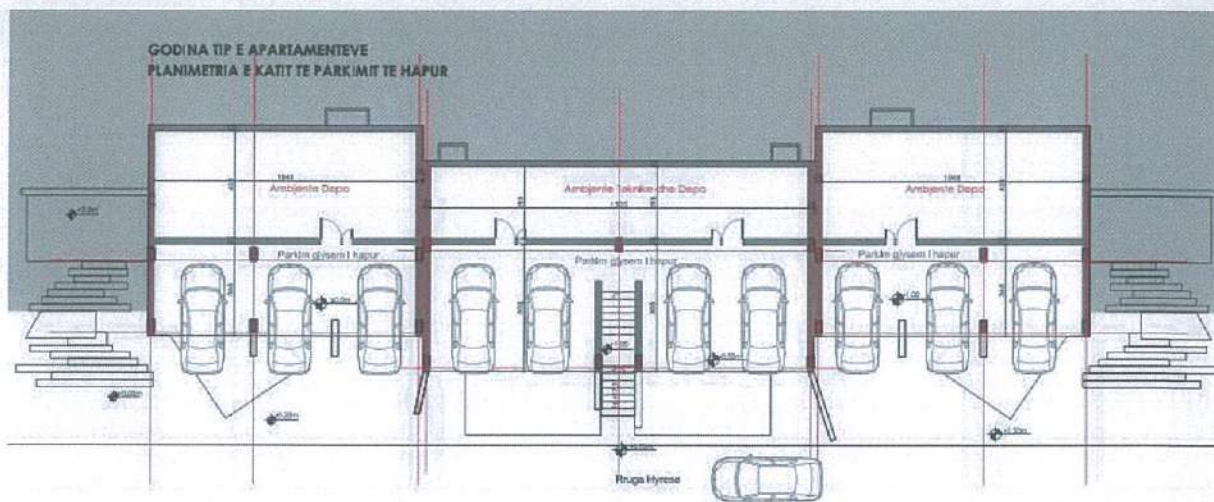
Qasja natyraliste ne koncept i organizimit funksional te godinave percillet dhe finalizohet permes organizmit te cdo apartamenti si njesi e pavarur banimi njefamiljare me oborr, por te integruar njekohesisht ne nje bllok minimal apartamentesh. Funksionaliteti i përkryer në sipërfaqe të miremenaxhuara realizohet nepermjet:

Siperfaqet e kateve te nje njesie tip te godines me 4 apartamente jane:

- Siperfaqe e katit te parkimit te hapur dhe ambjenteve te depove eshte 334m²
- Siperfaqe e katit te pare banim me 4 apartamente eshte 367m²
- Siperfaqe e katit te dyte banim me 4 apartamente eshte 378m²

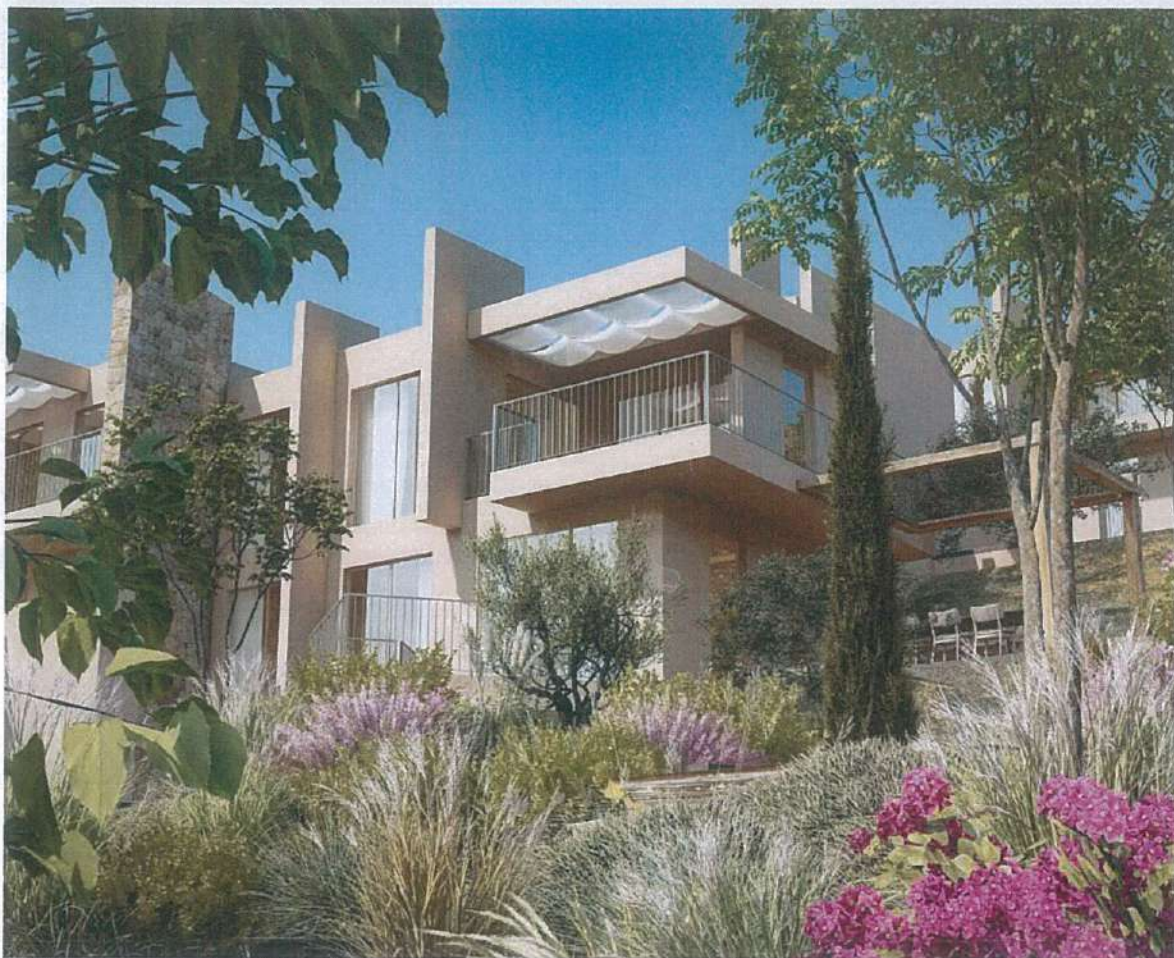
- *Siperfaqeve racionale te apartamenteve 1+1 rreth 60m² neto (pa ballkone) dhe 2+1 rreth 90m neto (pa ballkone), dhe hapësirave racionale plotesuese me ballkone, shkalle, parkime dhe oborre private.*
- aksesit te dedikuar me shkalle-rampa private (vetem per nje kat disnivel) per cdo apartament 2+1,
- aksesit me nje shkalle te perbashket per 2 apartamente 1+1 (vetem per nje kat disnivel),
- parkime te mbrojtura, gjysem te hapura ne kuoten e rruges, afersi e madhe me shkallen /hyrjen ne banese
- oborret private dhe patio te konturuara me gjelberim për ngrënie ne hapësiren e jashtme, mundësojne konsumin e vakteve në natyrë në një pjesë të mirë të vitit, një hapësirë ekstra për grumbullime me miqtë e të afërmit
- organizimi i funksioneve të ndara në një hapësirë fluide krijon ambiente të mëdha
- sipërfaqe nëntokë e ndriçuar dhe ajrosur me mundësi për organizimin e funksioneve të ndryshme: Depo personale, homecinema, kantinë vere, lavanteri, depozitim, palestër etj





GODINA TIP E APARTAMENTEVE
PLANIMETRIA E KATIT TE DYTE BANIM





GODINA MULTIFUNKSIONALE

Nje godine me funksione te larmishme do te perqendrohet ne nje nga dy hyrjet per ne kompleks. Ajo do te jete nje pike reference per te orietuar klientet dhe banoret e resortit per nje sere aktivitetesh dhe informacionesh ne lidhje me sherbimet qe do te ofroje resorti. Per me teper nje sere sherbimesh dhe funksionesh rekreative do te ofrohen ne te. Te gjitha moshat do te kene ambjentet e tyre te dedikuara ku do te argetohen dhe do te kalojne nje kohe te caktuar.

Qellimi eshte qe kjo pike e rendesishme si nje hapësire e mbyllur sherbimesh dhe argetimi, te qendroje e hapur gjate gjithë vitit dhe te ofroje sherbimet e duhura. Ajo eshte e konceptuar si nje godine 3 kateshe dhe nje kat nentoke. Lartesia e saj do te jete e tille qe te mos jete pengese nga na vizuale per pamjen e lire drejt detit. Arkitektura e saj po ashtu eshte e spikatur duke synuar qe te jete ne nje trajte organike te fasadave, me forma te lemuara qe jane te parashikuara per te mos qene nje objekt qe penalizon estetiken e resortit dhe mundesine e pamje se lire.

Organizimi funksional:

-Kati nentoke i saj te jete ne funksion te hapësires se parkimit per automjetet dhe buggy si dhe nje

ambjent te mundsherm per Spa, rreth 1440m².

-Kati perdhe do te jete ne funksion te informacionit, kafeterise dhe boutique-ve, rreth 1000m²

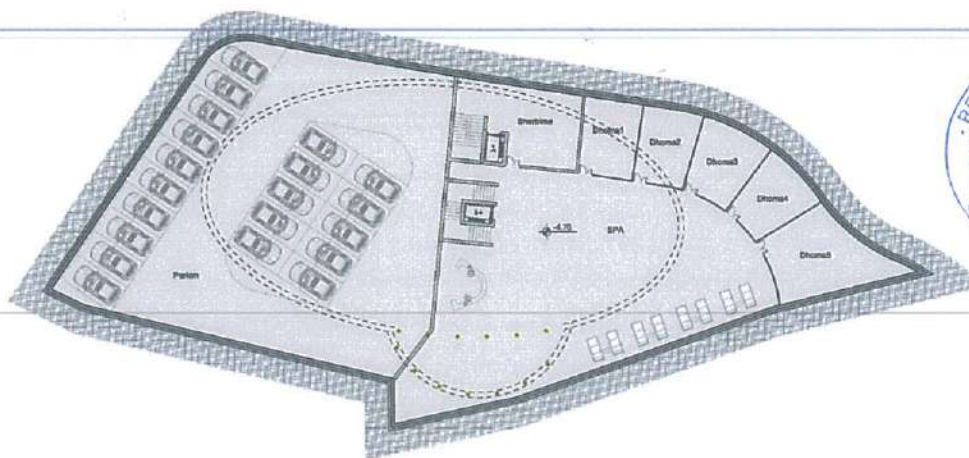
-Kati i pare do te jete me se shumti ne funksion te moshes se rinise dhe femijeve, aty do te kete hapësira multi funksionale per festa te ndryshme, hapësira per lexim dhe nje klubi per te rinj, 1000m²

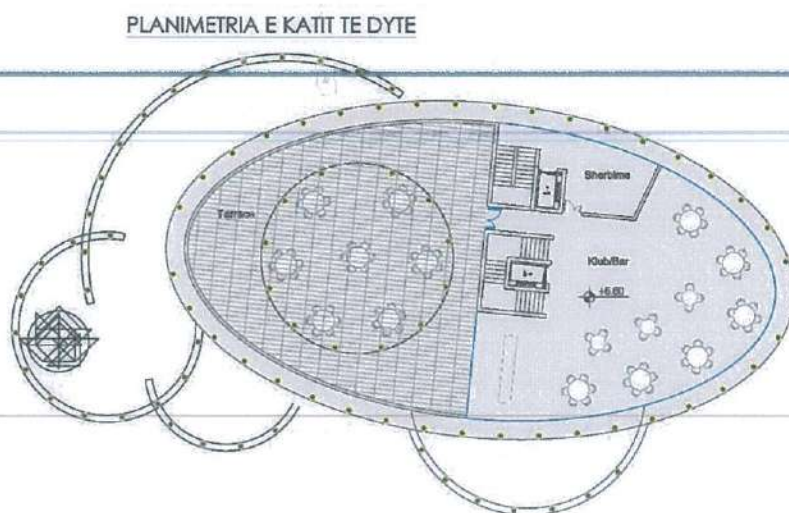
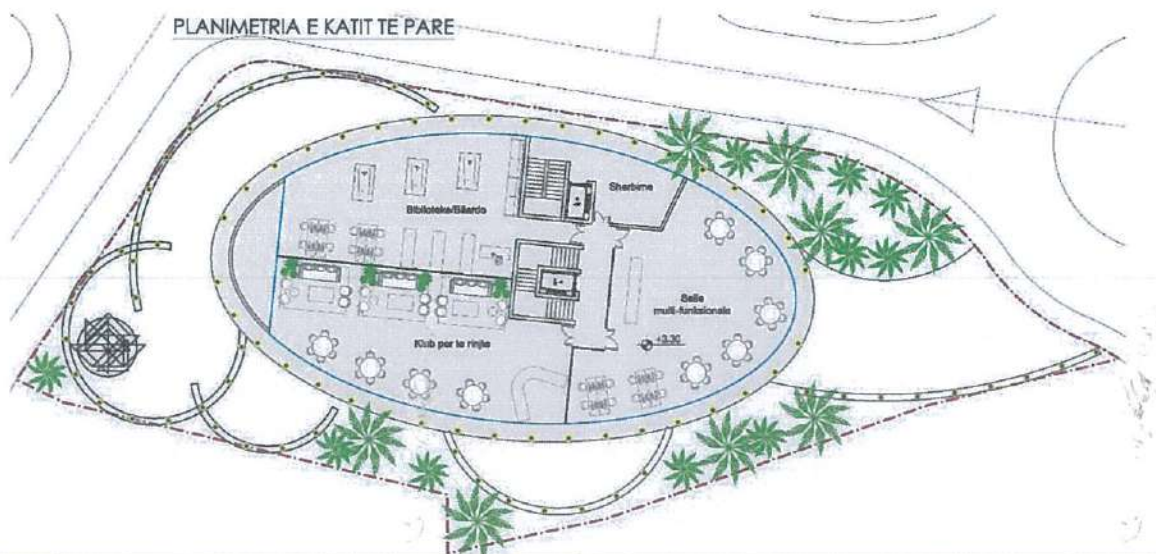
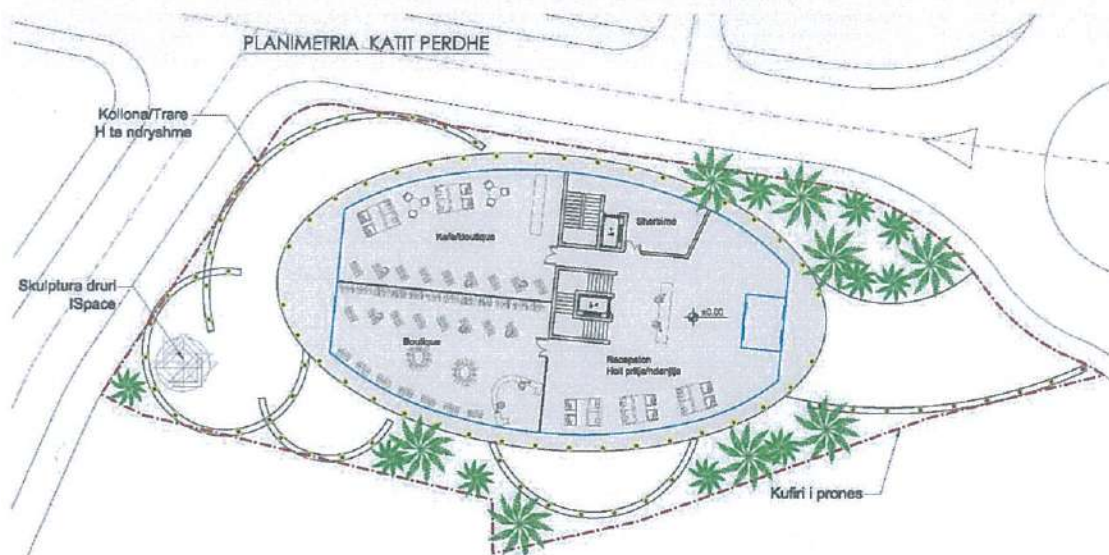
-Kati i dyte i do te kete pamjen me te favorshme dhe nje ambjent ekskluziv per nje lounge-bar per

moshe te rritur dhe do te jete nje ambjent i kombinuar gjysem i mbuluar me nje tarrace te

shfrytezueshme ne funksion te bar-lounge-it, rreth 1000m²,

PLANIMETRIA E KATIT NENTOKE







Sfida e këtij projekti ka qënë respektimi i zonës së zhvillimit, por ndërkohë duke e pasuruar me eksperiencën e vizitorëve dhe rezidentëve.

Qëllimi i projektit është krijimi i hapësirave akomoduese për banim dhe hoteleri, duke krijuar ndjesinë e një lokaliteti ftues. Për këtë qëllim përgjatë rrugëve të projektit janë ideuar shtigje për këmbësorët pasuruar me vlera historike të zonës. Disa zona të tjera do të ofrojnë shërbime të ndryshme dhe do të funksionojnë për bashkimin e komunitetit, socializim, shpenzimin e një kohe cilësore. arkitektonike e pozicionimit të objekteve siguron një lidhje të qëndrueshme midis mjedit natyror dhe atij të ndërtuar, duke krijuar tarracime, të cilat sigurojnë pamje, akses dhe sipërfaqe të gjelbëruara.

ZONA 2

Krijimi i një parku mesdhetar në formën me organike të mundshme, është pikënisja kryesore me të cilën vendosen volumet e ndërtesave. Ideja dhe koncepti në gjenezë i projektit mbetet krijimi i një frymë të re duke u gërshtuar me background-in historik dhe kulturor të zonës dhe duke ringjallur vlera dhe emocione të lena në harresë.

Me këtë frymëzim janë studiuar me kujdes të shtuar tarracimet e dhomave që ndjekin pjerrësinë natyrale të relievit dhe oborret që i shoqërojnë për të krijuar hapësira funksionale për secilin moment të ditës dhe me pamjen ekskluzive drejt detit. Projekti i hotelit sinkronizohet me projektin e peisazhit në mënyrë të përkryer. Jane krijuar mundësi për të diversifikuar trajtimin e volumeve duke integruar tipologji të ndryshme të njesive të fjetjeve për të përmbushur pritshmerite të klienteve.

Kështu shmanget barrierat arkitektonike dhe diferencohen tarracimet nëpërmjet lëvizjeve në kuota dhe gjelbërimit. Respektimi i kulturës tradicionale të të ndërtuarit duke integruar materiale lokale në fasada dhe sistemime është një tjetër element shumë i rëndësishëm që e diferencon estetikisht dhe kulturalisht projektin për hotelin. Respektimi i vlerave të komunitetit duke ruajtur privatësinë por duke krijuar njëkohësisht hapësira rekreative publike.

Krijimi i filtrave të vendosur në gjelbërimin e dendur të propozuar në projekt, synon të sjellë krijimin e një mikroklime me bimësinë karakteristike të zonës në mënyrë që e gjithë hapësira e hotelit të perceptohet me të 5 -ta shqisat.



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

Filozofia kryesore e projektit është të sigurojë që ndërtesat dhe natyra të bashkëkeqetojnë në mënyrë harmonike. Dizajni propozon një hotel luksoz, apartamente dhe vila që qëndrojnë brenda peizazhit pa e prishur atë. Qëllimi është të krijohet një përvojë turistike e rënjosur në natyrë dhe mirëqenie, duke përdorur arkitekturën për të përshtatur dhe përmirësuar mjedisin natyror.

Paleta materiale përfshin gur gëlqeror lokal, beton të Iyer, mure të punuar me gur dhe suva dhe dysHEME terakotë, të gjitha të frymëzuara nga konteksti lokal mesdhetar.

Theksi vihet në përdorimin e materialeve lokale dhe teknikave tradicionale të ndërtimit, duke nxitur një lidhje midis zhvillimit dhe kulturës lokale.

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E PERGJITHSHEM TE ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit (*sipas dokumentave*): **144'068m²**

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni): **35'392m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: **59'072m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (*me ballkone*): **62'353m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit nën tokë: **23'101m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit : **82'173m²**

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: **24.6%**

Intensiteti i ndërtimit: **0.41**

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: **20.0 m**

Numri i kateve mbi tokë: **1, 2, 3 dhe 5 kat**

Numri i kateve nën tokë: **1, 2, 3 kat**

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale **1739**

Nr pasurie 18 (36/173) ; 463 (36/160); 395 (161/1); 36/154; 401/290 (36/162); 257 (36/65); 274 (156/411); N.459 (156/409); 156/407; 264 (36/158); 276 (156/410); 64 (156/408); 271 (156/406); 286 (36/93); 258/398 (156/15); 423/261 (156/401/2); 486/269 (156/401/1); 13 (156/405); 980 (36/140); 62 (36/133); N.464 (36/165); 391 (36/167/1); 19 (156/403); 80 (156/402); 260 (156/414); 799 (156/400); 285 (161/1/1); 156/1; 422/352 (37/5); 92 (36/166); 270 (156/401); 61 (36/175); 287 (87/62); 1 (156/3); N.453 (156/413); 63 (36/167); 365 /57 (36/172); 46 (36/164); 265 (74/22); 63 (36/168); 283 (156/7); 275 (35/4); 104/273 (36/62); 103/272 (36/183); 255 (36/45); 281 (36/7); 338 (36/204); 339 (36/136); 734 (36/76); 282 (36/122); 182 (36/67); 254 (36/132).

Zona Kadastrale **1481**

N.190

Shënim:

Nëse do të ketë ndryshime të numrave të pasurive që preken nga gjurma e projekt propozimit, numrat e rinj do të pasqyrohen në dokumentin e lejes.

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

Veri: **3m**

Jug: **11.5m**

Lindje: **8m**

Perendim: **2m**

Shënim.

Aksesueshmëria për në kompleks do të saktësohet në fazën e lejes së ndërtimit.



TREGUESIT E ZHVILLIMIT: ZONA 1

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit (*sipas dokumentave*): **130'074m²**

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni): **31'174m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: **47'054m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (*me ballkone*): **50'335m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit nën tokë: **12'821m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit: **59'875m²**

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: **24%**

Intensiteti i ndërtimit: **0.36**

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: **15m**

Numri i kateve mbi tokë: **1, 2, 3 kat**

Numri i kateve nën tokë: **2 kate**

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale **1739**

Nr.pasurie 18 (36/173); 463 (36/160); 395 (161/1); 36/154; 401/290 (36/162); 257 (36/65); 274 (156/411); N.459 (156/409); 156/407; 264 (36/158); 276 (156/410); 64 (156/408); 271 (156/406); 286 (36/93); 258/398 (156/15); 423/261 (156/401/2); 486/269 (156/401/1); 13 (156/405); 980 (36/140); 62 (36/133); N.464 (36/165); 391 (36/167/1); 19 (156/403); 80 (156/402); 260 (156/414); 799 (156/400); 285 (161/1/1); 156/1; 422/352 (37/5); 92 (36/166); 270 (156/401); 61 (36/175); 287 (87/62); 1 (156/3); N.453 (156/413); 63 (36/167); 365 /57 (36/172); 46 (36/164); 265 (74/22); 63 (36/168); 283 (156/7);

Zona Kadastrale **1481**

N.190

TREGUESIT E ZHVILLIMIT: ZONA 2

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit (*sipas dokumentave*): **13'994m²**

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni): **4'218m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: **12'018m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit nën tokë: **10'280m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit: **22'298m²**

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: **30%**

Intensiteti i ndërtimit: **0.86**

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: **20.0 m**

Numri i kateve mbi tokë: **1, 2, 3 dhe 5 kat**

Numri i kateve nën tokë: **1, 2, 3 kat**

TREGUES TEKNIK:

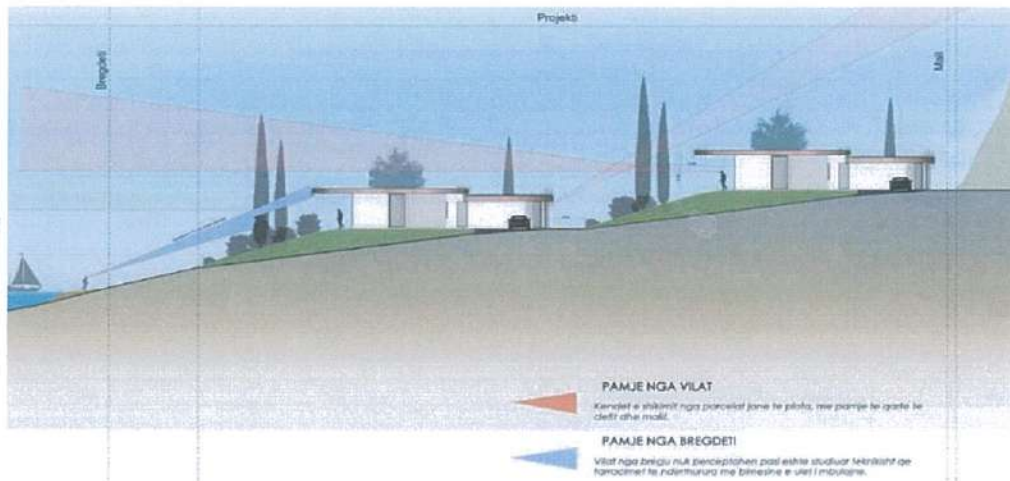
Zona Kadastrale **1739**

Nr pasurie. 275 (35/4); 104/273 (36/62); 103/272 (36/183); 255 (36/45); 281 (36/7); 338 (36/204); 339 (36/136); 734 (36/76); 282 (36/122); 182 (36/67); 254 (36/132).



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Koncepti arkitektonik mbështetet në projektimin e strukturave të pastra të cilat do të kamuflohen në pëlhurën e peisazhit natyror. Kjo gjë do të bëhet e mundur me anë të terracimeve që në mënyrë harmonike do të shkrihen me terrenin duke bërë të mundur që ndërhyrja të jetë minimale dhe të mos çënojë arkitipin apo kontekstin e zonës. Parkimet janë pjesërisht nëntokësore, vilat dhe një pjesë e apartamenteve do ti kenë të hapura në vende të mirë-përcaktuara pa ndikuar në cilësinë e jetesës së rezidentëve dhe pushuesve.



Koncepti i projektit të propozuar

4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

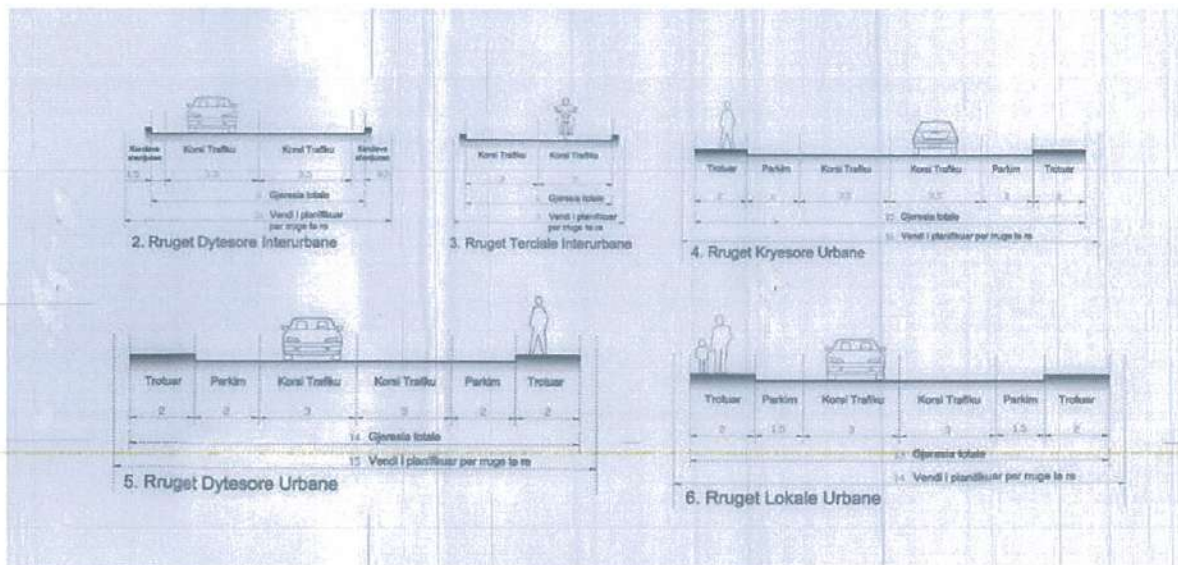
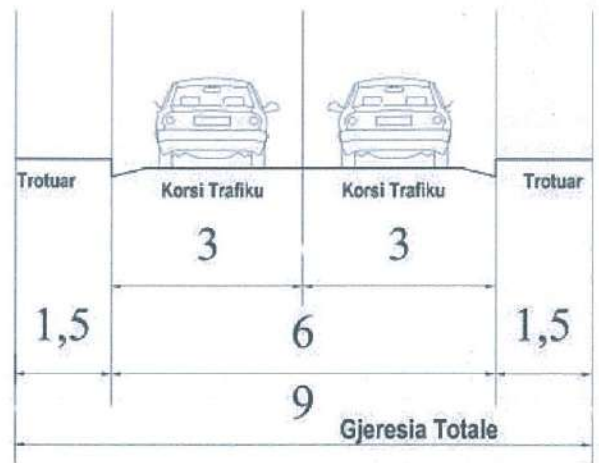
Rrjeti rrugor është menduar të jetë sa më pak intruziv në natyrë. Trafiku i makinave do të jetë shumë i limituar dhe me shpejtësi minimale, për pjesët e vilave dhe të apart-hotelit, kjo përveç; pjesës së hotelit, ku makinat mund të rrotullohen dhe të dalin në po të njëjtën pikë nga e cila u futën dhe do të duhet të respektoj standartet e hoteleve me 5 yje.

Rrjeti rrugor i projektit i sipërpërmendur është krijuar duke pasur të gjithë Masterplanin në mendje. Kështu në Fazën I & II rrjeti rrugor nuk ka shpëputje në pika të ndryshme.

Rrjeti rrugor i propozuar nga Plani i Përgjithshëm Vendor parashikon rrugë Lokale në lindje të parcelës. Zhvillimi ekzistues dhe i pritshëm ndërtimor, i reflektuar edhe në popullimin e zonës dhe sipas kërkesave të banorëve të saj, ka qenë faktori bazë në projektimin e sistemit rrugor të propozuar



Rrugë lokale_ Kategoria F



Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar_Seksionet e rrugëve

