



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN: "KOMPLEKS SHARDI APART-HOTEL DHE REZIDENCË ME 1,2 DHE 3 KATE MBI TOKË ME 2 KATE NËNTOKË DHE PISHINË”, ME VENDODHJE NË DHËRMI, BASHKIA HIMARË, ME SUBJEKT ZHVILLUES “DESIONA DHIMA”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T



Z. EDIRAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHIJA



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 17, Datë 27.11.2024

PROJEKTUES:

"UNO ARCHITECTS" sh.p.k



ZHVILLUES:

“DESIONA DHIMA”



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1.	Dispozita të Përgjithshme	3
1.1.	Baza Ligjore.....	3
1.2.	Përshkrim i zonës së studiuar	3
2.	Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor	5
2.1.	Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së	5
2.2.	Seti i fragmenteve të hartave të PDV për zonën në zhvillim	6
3.	Analiza e Gjendjes Ekzistuese	10
4.	Rregullat e Zhvillimit	11
4.1.	Funksionet dhe aktivitetet e propozuara	11
4.2	Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave	27
4.3	Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.....	32
4.4	Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / në situatën urbane	34
5	Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës	35
5.1	Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave	35



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: **"KOMPLEKS SHARDI APART-HOTEL DHE REZIDENCË ME 1,2 DHE 3 KATE MBI TOKË ME 2 KATE NËNTOKË DHE PISHINË", ME VENDODHJE NË DHËRMI, BASHKIA HIMARË, ME SUBJEKT ZHVILLUES "DESIONA DHIMA"**

- 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 Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë, miratuar me Vendimin Nr. 2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.
- Plani i Detajuar Vendor i Bashkisë Himarë, i njësisë strukturore HI.UB.6.227 miratuar me Vendimin Nr. 37, datë 16.04.2020.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e Dhërmiut karakterizohet nga një peizazh tipik mesdhetar, me reliev kodrinor që zbret gradualisht drejt detit. Territori është i gjelbëruar me bimësi natyrore, kryesisht ullishte, pisha dhe shkurre aromatike bregdetare, duke krijuar një ambient të qetë dhe panoramik.

Aksesueshmëria në zonë është shumë e mirë, pasi pozicionohet pranë aksit kryesor **Himarë-Vlorë (SH8)**, një nga rrugët turistike më të rëndësishme të Rivierës Shqiptare. Hapësira përreth ka zhvillim të moderuar turistik, me struktura hotelerie, shtëpi pushimi dhe rezidenca të ulëta, të shpërndara në mënyrë jo agresive ndaj mjedisit natyror. Zona ofron distancë të shkurtër drejt plazheve kryesore të Dhërmiut, të njohura për ujin kristal dhe vijën bregdetare të rërës e guralecit të imët.

Infrastruktura publike është në rritje. rrjeti i energjisë elektrike, furnizimi me ujë dhe rrugët lokale janë përmirësuar ndjeshëm vitet e fundit për shkak të rritjes së turizmit. Nga ana vizuale, pika ku ndodhet Splendor Hotel ofron pamje të hapura drejt detit Jon, ndërkohë që lartësitë e kodrave në sfond krijojnë një mjedis me harmoni natyrë-ndërtesë.

Zona vlerësohet për klimën e butë mesdhetare, qetësinë, dhe potencialin e lartë turistik, duke e bërë një nga destinacionet më të kërkuara të Rivierës Shqiptare për akomodim dhe investime me karakter rekreativ.



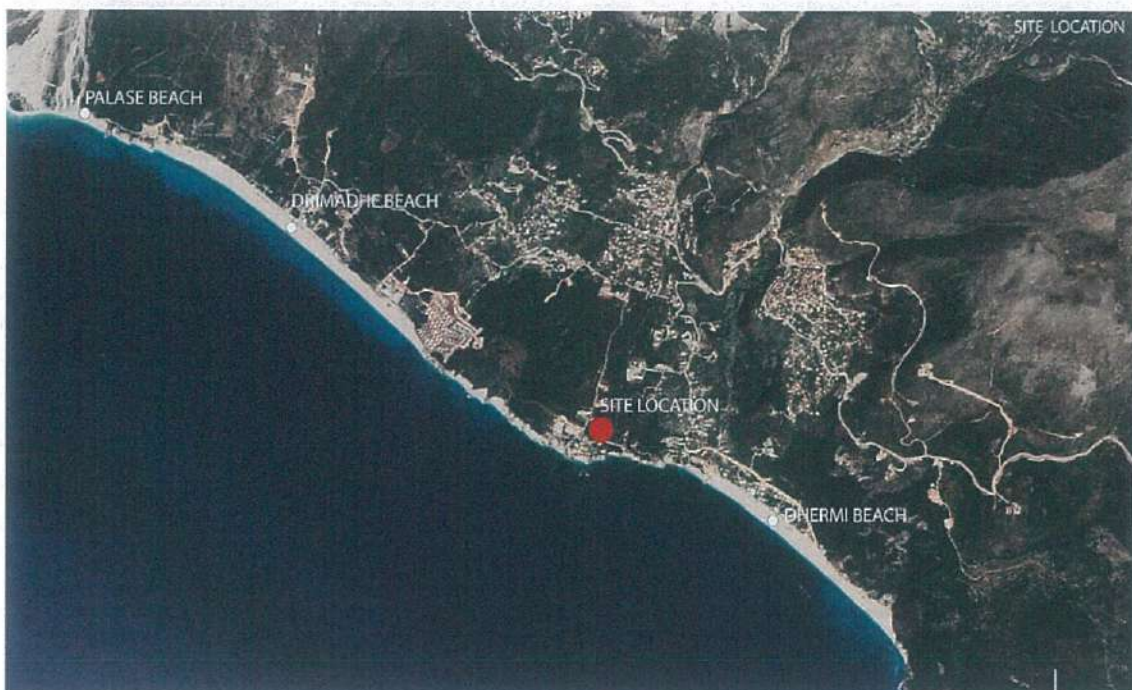


Fig. 1 Vëndndodhja (pozicioni gjeografik)



Fig. 2 Zona e marrë në shqyrtim



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

Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himare, miratuar me Vendimin nr.2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit; nenit 25 dhe 50 të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himare, miratuar me Vendimin nr.122, datë 30.08.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit; mbështetur në "AKTIN PËRPUTHSHMËRISË" nga AKPT, dt. 18.03.2020, për Dokumentet e Planit të Detajuar Vendor (PDV) Njësia Strukturore Hi.UB.6.227 Bashkia Himarë.

Prona bën pjesë në nën-njësinë 4 nga ku ka si funksion të propozuar:

- 1.Zona me shtëpi të dyta
- 2.Dyqane, Shërbime Personale, Qendra Lokale Multifunkionale
- 3.Zonë Hotelesh, Shërbime Turistike; nga ku projekti i propozuar është i përshatur me funksionet e propozuara nga PDV e Njësia Strukturore HI.UB.6.227 Bashkia Himarë.

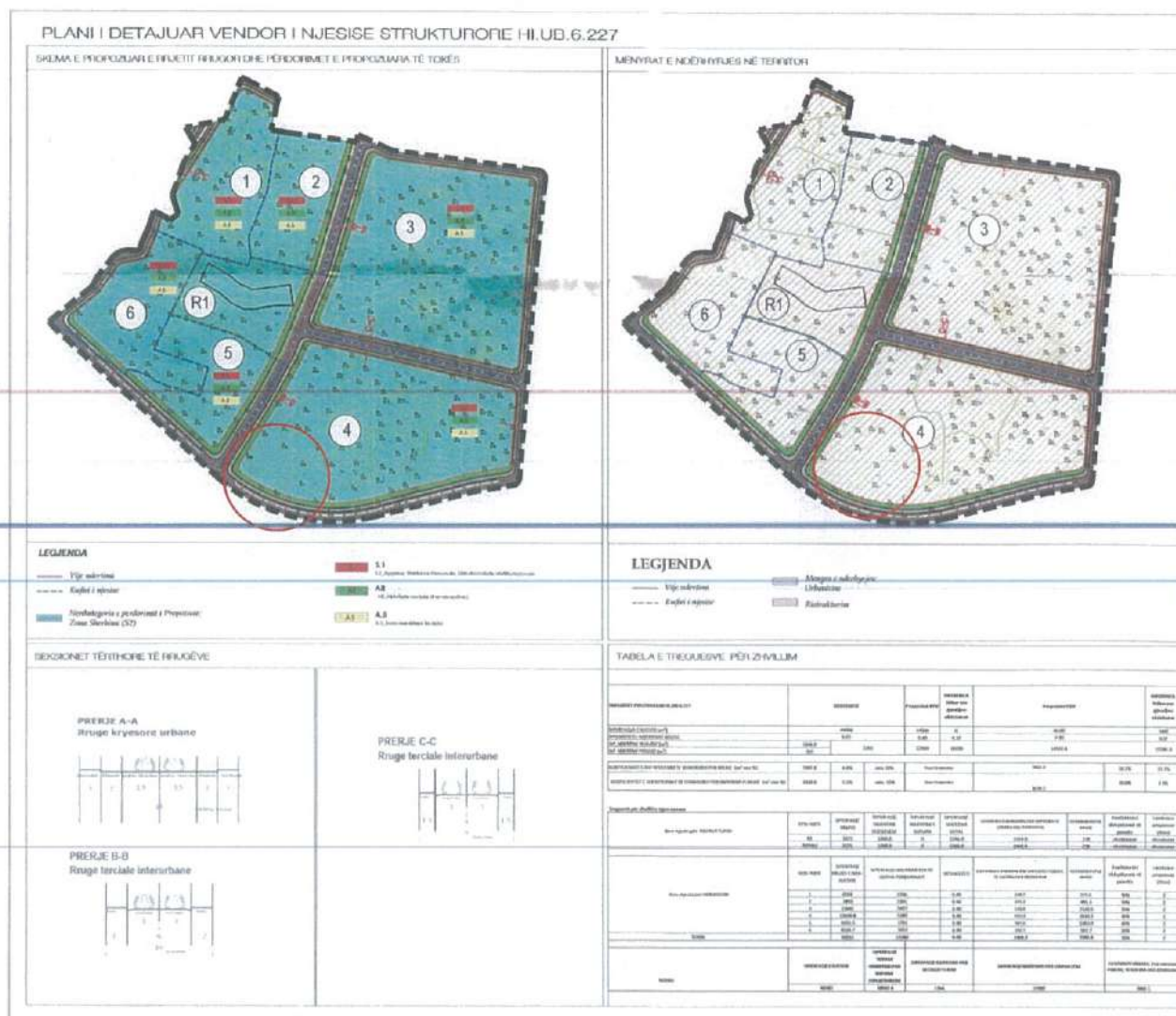


Fig. 3 Plani i Detajuar Vendor i Njesise Strukturore Hi.UB.6.227





Fig. 4 Zona e marrë në shqyrtim Hi.Ub.6.227

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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i bashkisë Himarë, ku propozimi i projektit **"KOMPLEKS SHARDI APART-HOTEL DHE REZIDENCË ME 1,2 DHE 3 KATE MBI TOKË ME 2 KATE NËNTOKË DHE PISHINË", ME VENDODHJE NË DHËRMI, BASHKIA HIMARË, ME SUBJEKT ZHVILLUES "DESIONA DHIMA"** do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



Fig. 5 Lidhja me qendrën e Dhërmit



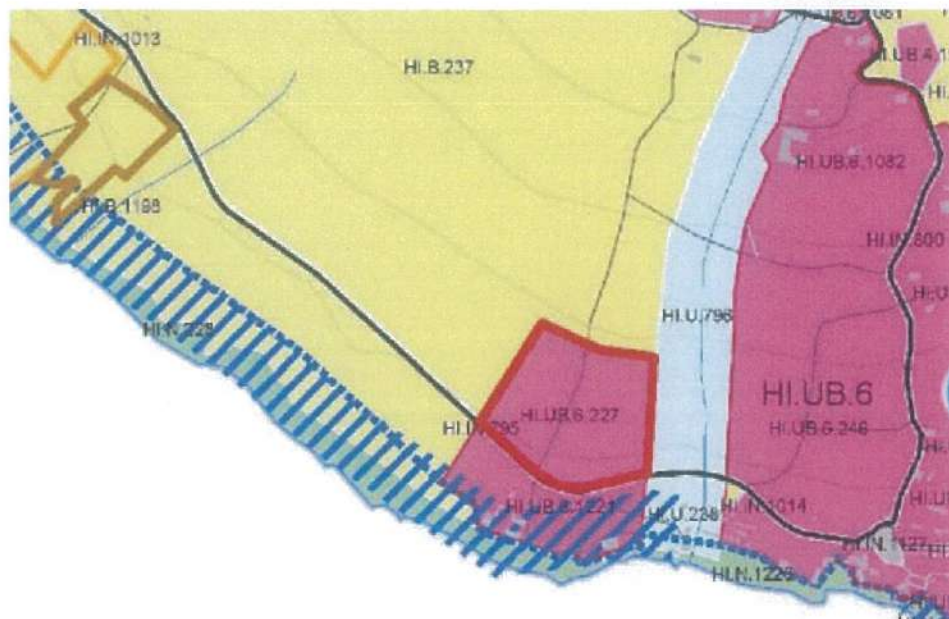


Fig. 6 Fragment nga harta e njesive strukturore, Dhermi

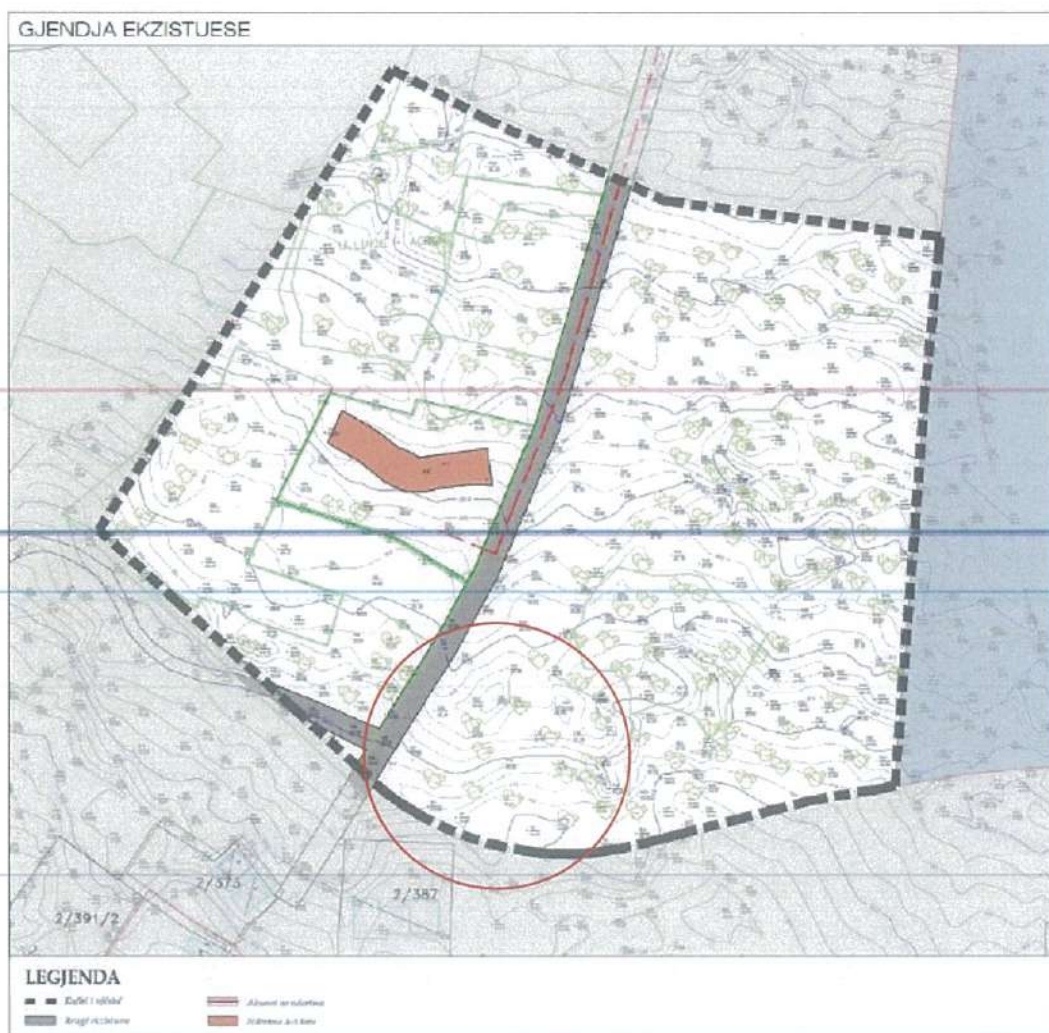


Fig. 7 Harta e përditësuar e gjendjes ekzistuese për njësinë HI.U.B.6.227



PËRDORIMI EKZISTUES I TRUALLIT DHE STRUKTURAVE

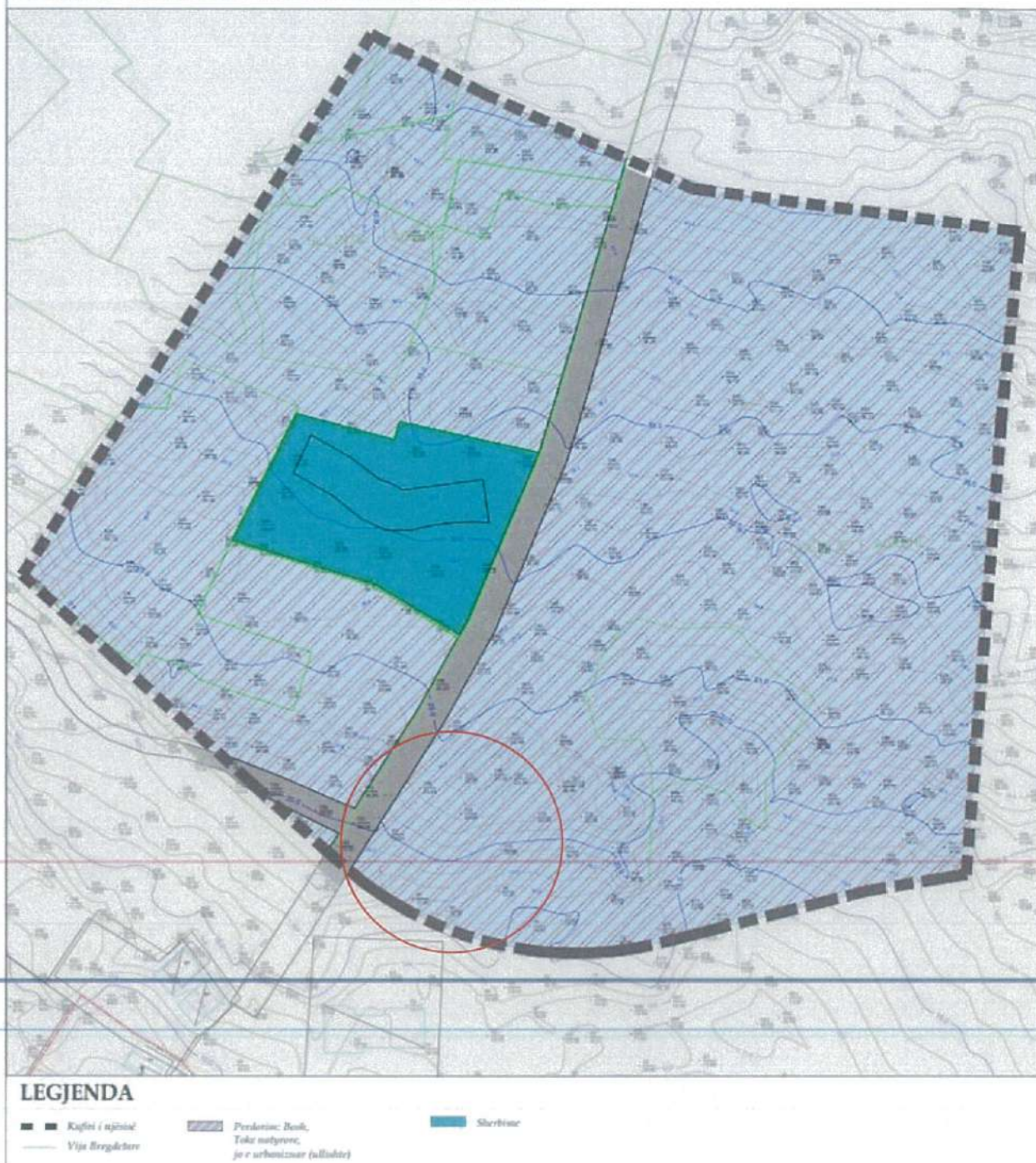
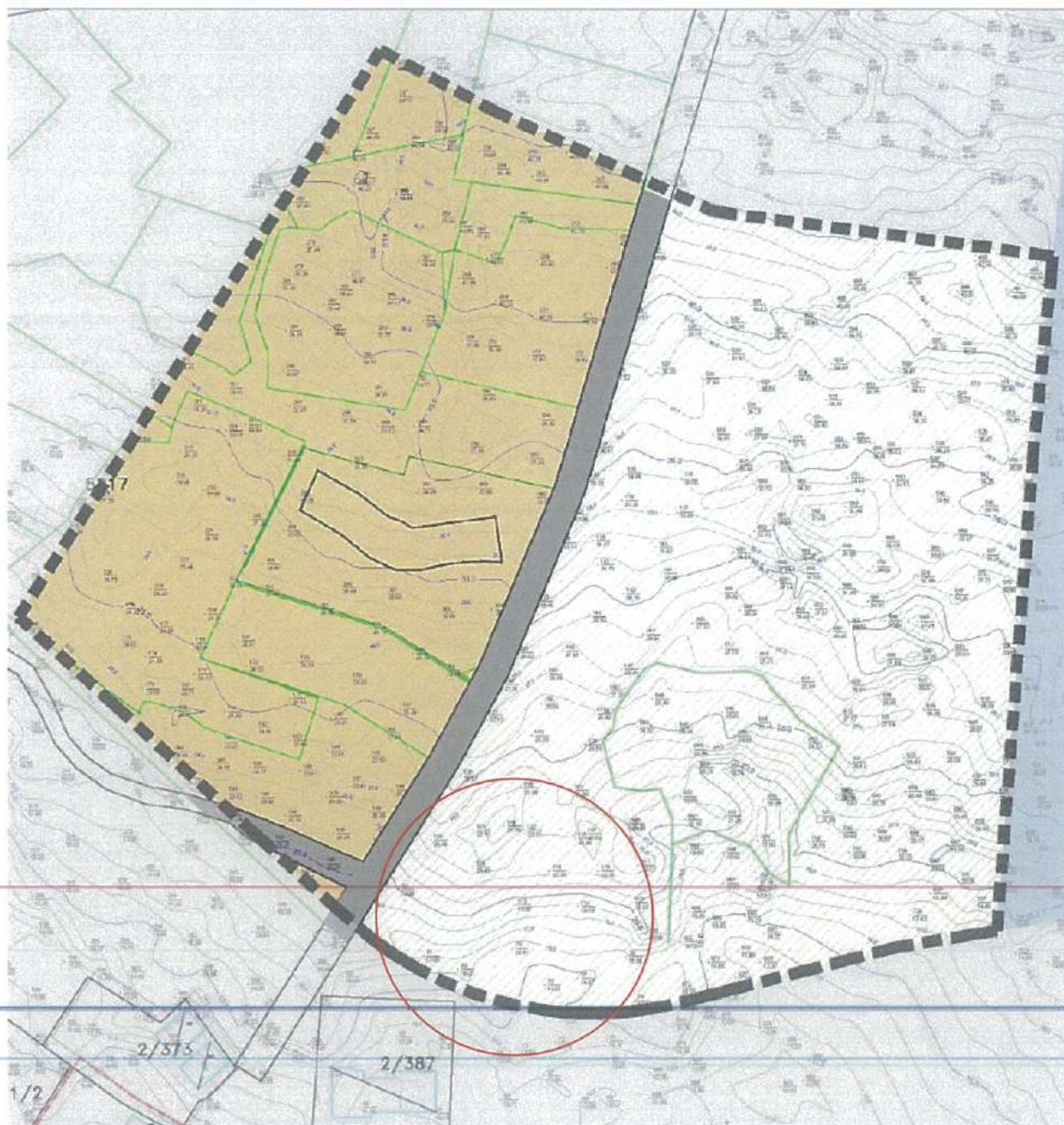


Fig.8 Harta e përdorimit ekzistues të truallit dhe strukturave



GJENDJA EKZISTUESE E PRONËSISË MBI TRUALLIN



LEGJENDA

■ ■ ■ Kufiri i njësisë
□ □ □ Pa informacion

■ ■ ■ Pronë private
■ ■ ■ Pronë shtetërore
■ ■ ■ Pronë pa informacion

==== Konstruksion i ndërtuar
==== Konstruksion i parashikuar

Fig. 9 Harta e gjendjes ekzistuese të pronësisë mbi truallin



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Himara është një zonë me peizazh të konsiderueshëm dhe vlera natyraliste, e aftë të tërheqë një fluks në rritje të turistëve vendas dhe të huaj. Deri më sot, zona ende nuk ka përfunduar ofertën e shërbimeve cilësore turistike.

Njësia HI.UB.6.227 është pjesë e plazhit të Dhërmiut. Me qëllim krijimin e një baze të azhurnuar hartografike ku të bazoheshin analizat dhe propozimet për Planin e Detajuar Vendor të njësisë HI.UB.6.227 është kryer azhurnimi në terren i të dhënave ekzistuese mbi të gjithë territorin e përfshirë brenda vijës kufizuese të zonës në fjalë. Prona ndodhet në afërsi të bregdetit dhe kufizohet nga dy anë në veri dhe lindje me parcela private. Nga ana perëndimore dhe jugore ajo kufizohet me rrugë të ngushta, të cila aktualisht shërbejnë si të vetmet aksesë hyrës për të arritur në sheshin e pronës. Terreni në këtë zonë paraqitet relativisht i pjerrët me një diferencë prej 23 m nga skaji më i ulët tek ai më i larti, gjë që ndikon në mënyrën e aksesimit dhe zhvillimit të saj, si edhe kërkon një trajtim të kujdesshëm të volumetrisë dhe infrastrukturës së projektit.



Fig.10 Fotografi të zonës në studim.



4. Rregullat e Zhvillimit

4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Prona me sipërfaqe prej 6856 m² ka një pjerrësi prej rreth 23 m nga fillimi i pronës në anën jugore. Prona ka një gjatësi maksimale nga veriu në jug prej 113 m dhe një gjerësi maksimale nga lindja në perëndim prej 84 m e cila korrespondon me pamje nga deti.

Projekti ka si synim ndërtimin e një kompleksi me funksion rezidencial dhe apart-hotel.

Në këtë pronë planifikohet realizimi i disa strukturave të orientuara drejt pamjeve magjepsëse të bregdetit jugor, duke hapur kështu një dimension të ri pushimesh në Shqipëri. Në këtë parcelë planifikohen të ndërtohen 8 objekte rezidenciale dhe apart-hotel. Në total ndodhen njësi hotelerie dhe apartamente të cilat varjojnë në 1+1, 2+1 ku një pjesë prej tyre janë dubleke.

Godinat e propozuara do të jenë të gjitha 2 dhe 3 katëshe ku secila prej tyre ka një planimetri unike në cdo kat kjo për ti dhënë mundësinë e fushëpamjes secilës godinë. Njësitë kanë sipërfaqe të ndryshme por secila prej tyre ka veranda apo tarraca në përdorim kjo për ti ofruar një qasje sa më afër natyrës dhe plazhit.

Falë pjerrësisë së terrenit pozicionimi i objekteve është bërë në mënyrë të tillë që secila të ketë një pamje të mirë të bregdetit. Duke ndjekur dhe izoipset e terrenit objektet janë vendosur në nivele të ndryshme dhe duke qenë se në anën perëndimore dhe po ashtu në atë jugore ka rrugë ekzistuese si dhe një rrugë që kalon përtej pronës pjesa tjetër e sheshit aksesohet në këmbë nëpërmjet shkallëve të sistemit që ato në vetvete krijojnë një atmosferë magjepsëse. Sheshi ka 2 kate nëntokë të cilat do të përdoren për parkim dhe ambiente teknike apo depo si dhe 2 shkallë që lidhen me sheshin e madh lart tyre.

Në project propozohen funksione si:

1. Apartamente
2. Apart hotel



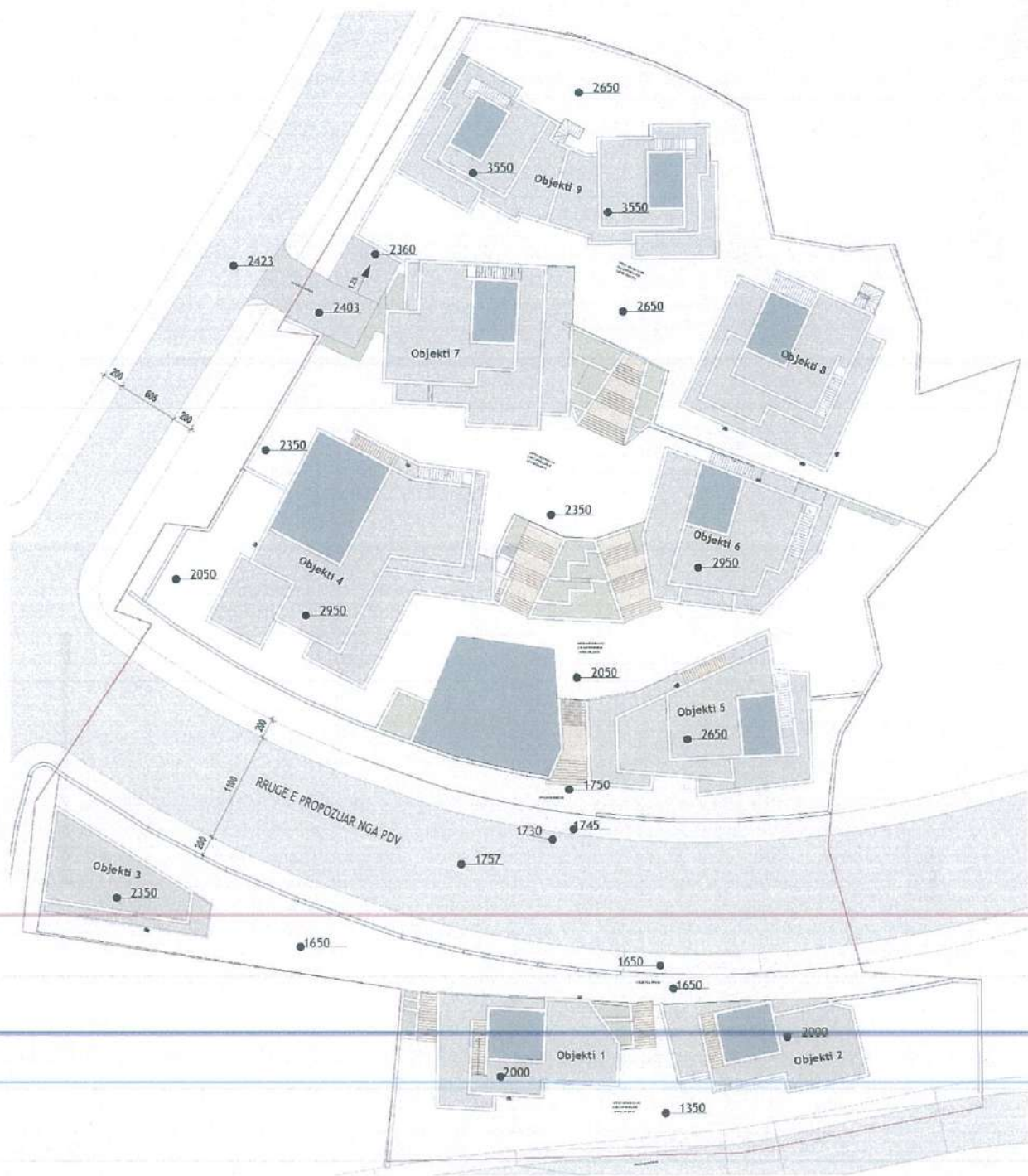


Fig. II Emertimi i objekteve



Kompleksi ka 2 kate nëntokë niveli 3 dhe 4 i terrenit. Hyrja në parkim është në anën perëndimore të pronës, ku është një hyrje direkte në nivelin 4. Të dyja nivelet janë të dedikuara për hapësirë parkimi dhe disa hapësira të vogla teknike. Nëntoka në Katin -1 (niveli 4) ka një sipërfaqe prej 1148 m² dhe Kati -2 (niveli 3) ka një sipërfaqe prej 2023 m² ku në total sipërfaqe e rezervuar për parkim është 3171 m².

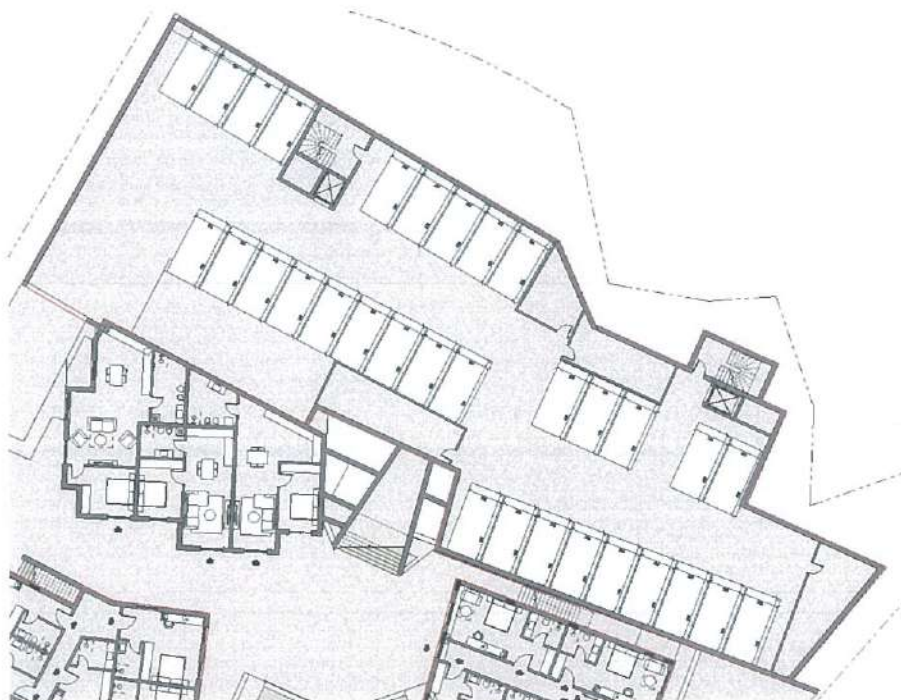


Fig. 12 Nëntoka -1

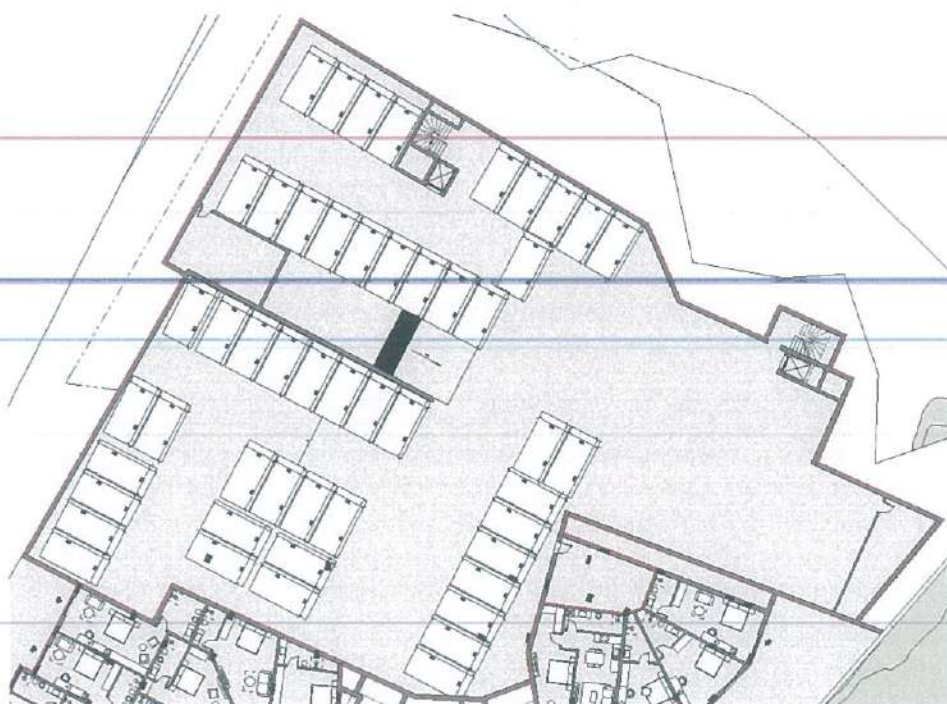


Fig. 13 Nëntoka -2



Objekti 1 është 2 kat në total, ku të dy katet janë me dhoma apart-hoteli. Kati përdhe ka një sipërfaqe prej 170 m² dhe ka 4 dhoma dhe kati i parë ka një sipërfaqe prej 111 m² dhe ka 3 dhoma.

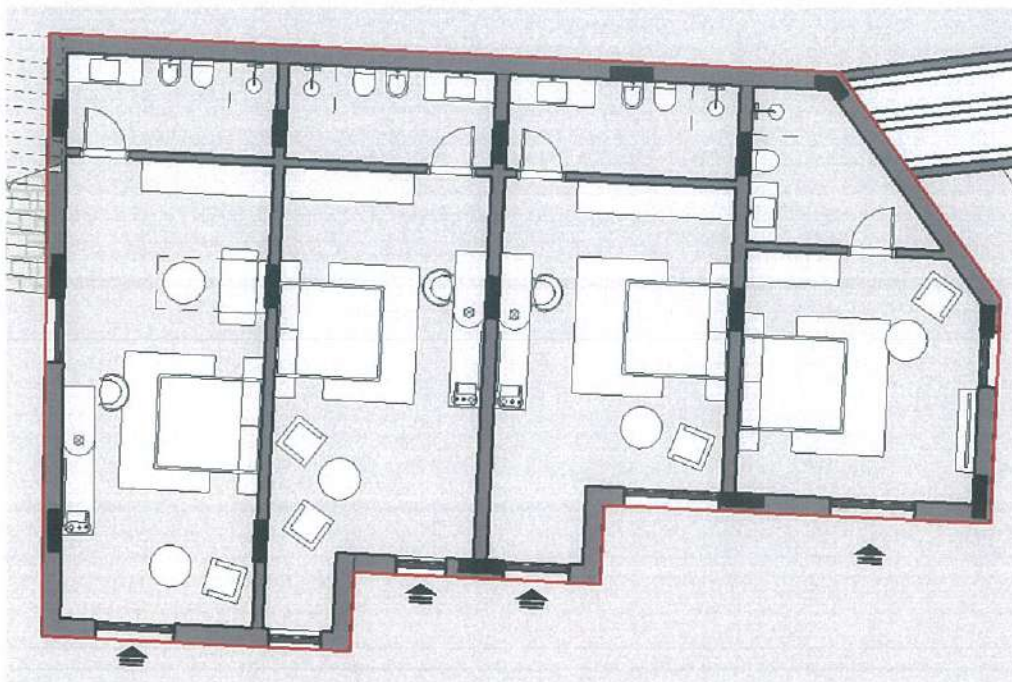


Fig.14. Objekti 1_Kati 0

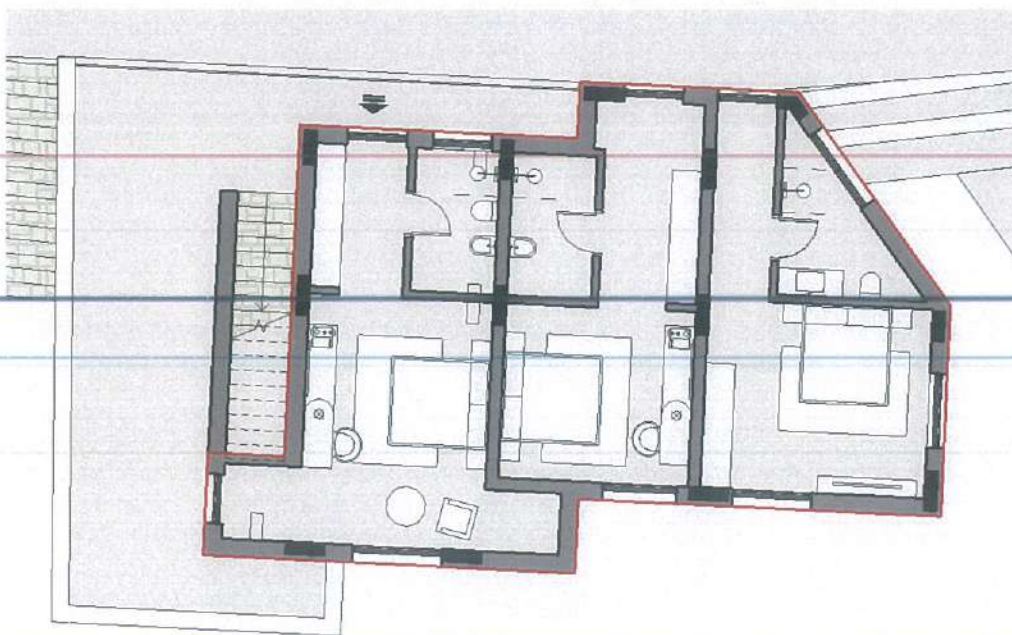


Fig.15. Objekti 1_Kati 1



Objekti 2 është 2 kat në total, ku të dy katet janë me dhoma apart- hoteli. Kati përdhe ka një sipërfaqe prej 161 m² dhe ka 4 dhoma dhe kati i parë ka një sipërfaqe prej 104 m² dhe ka 1 dhomë apart- hotel dhe 1 suitë (apartament) në shërbim të hotelerisë.

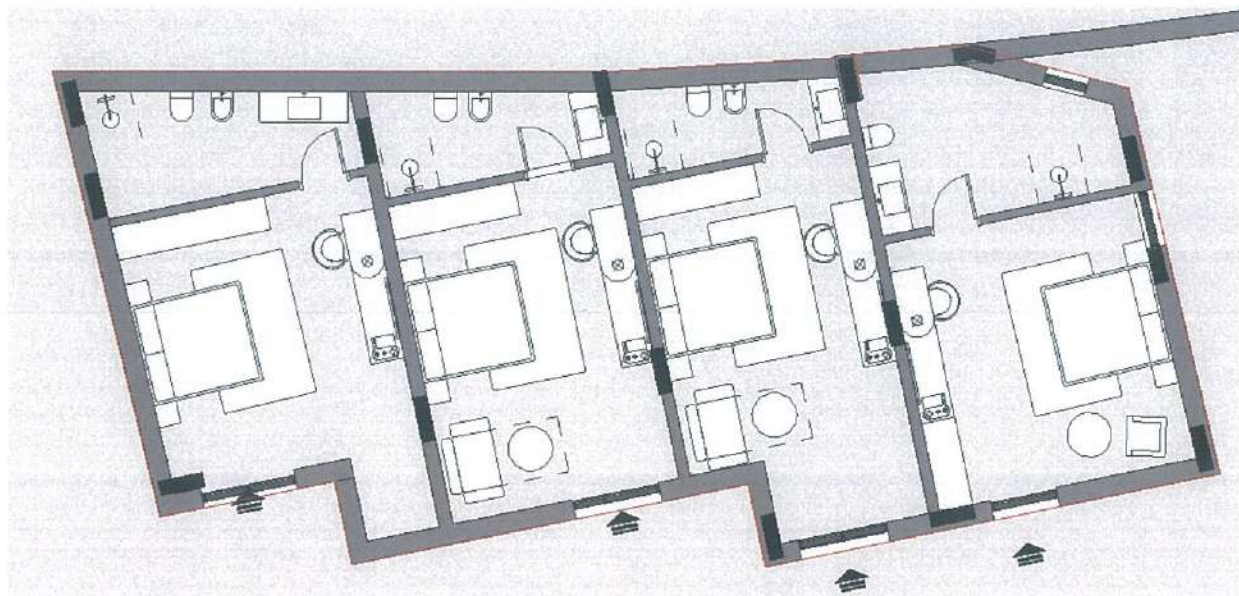


Fig. 16. Objekti 2_Kati 0

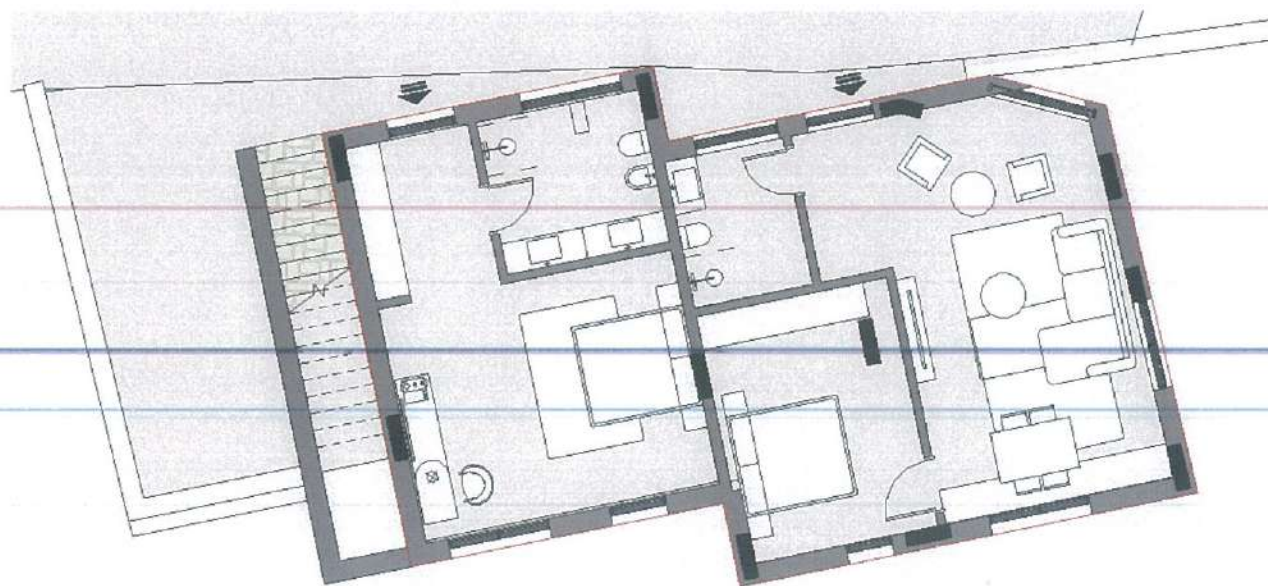


Fig. 17. Objekti 2_Kati 1



Objekti 3 është 2 kat në total mbi toke dhe 1 kat nëntokë. Dy kate janë njësi banimi dhe një kat nëntokë që shërben si depo, palester etj me akses të vetëm brenda objektit nëpërmjet shkallëve. Kati përdhe ka një sipërfaqe prej 117 m² ku propozohen 2 dhoma gjumi, 1 tualet dhe një dhomë ndenje. Kati i parë ka një sipërfaqe prej 95 m² dhe ka 3 dhoma gjumi e 2 tualete. Kati nëntokë ka një sipërfaqe prej 117 m².

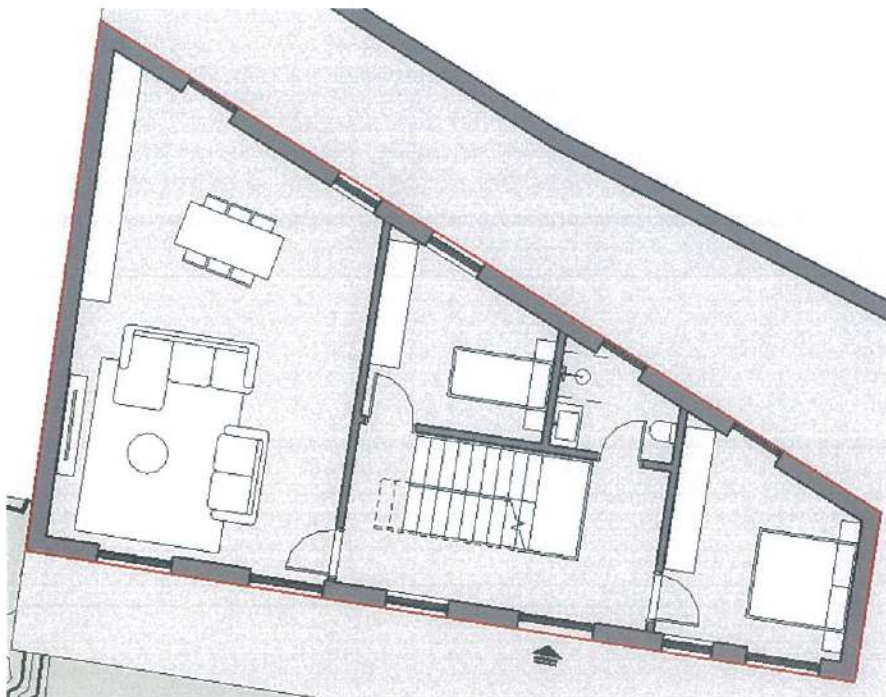


Fig.18. Objekti 3_Kati 0

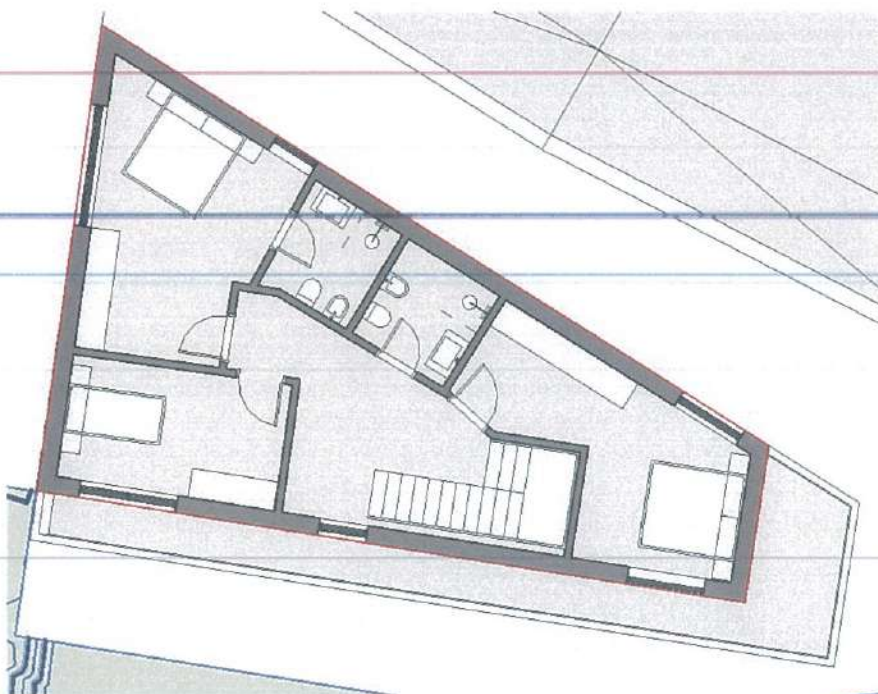


Fig. 19. Objekti 3_Kati I



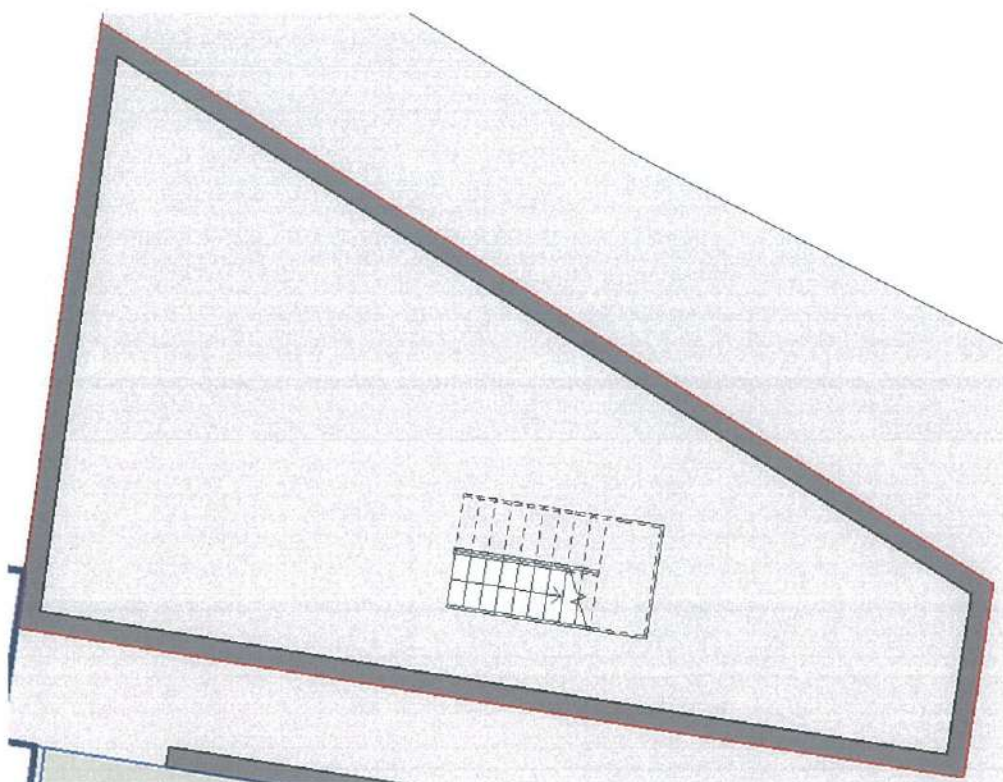


Fig. 20. Objekt 3_Kati -I

Objekti 4 është 3 kat në total, ku të tre katet janë apart-hotel. Kati përdhe ka një sipërfaqe prej 303 m² me 9 dhoma, kati i parë ka një sipërfaqe prej 338 m² me 9 dhoma dhe kati i dytë ka një sipërfaqe prej 259m² me 7 dhoma.

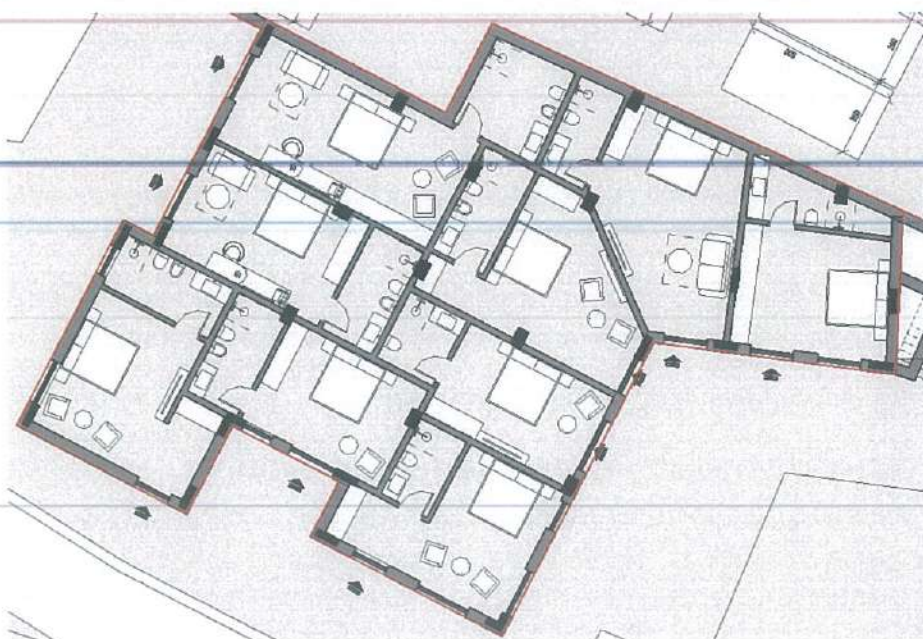


Fig. 21. Objekt 4_Kati 0



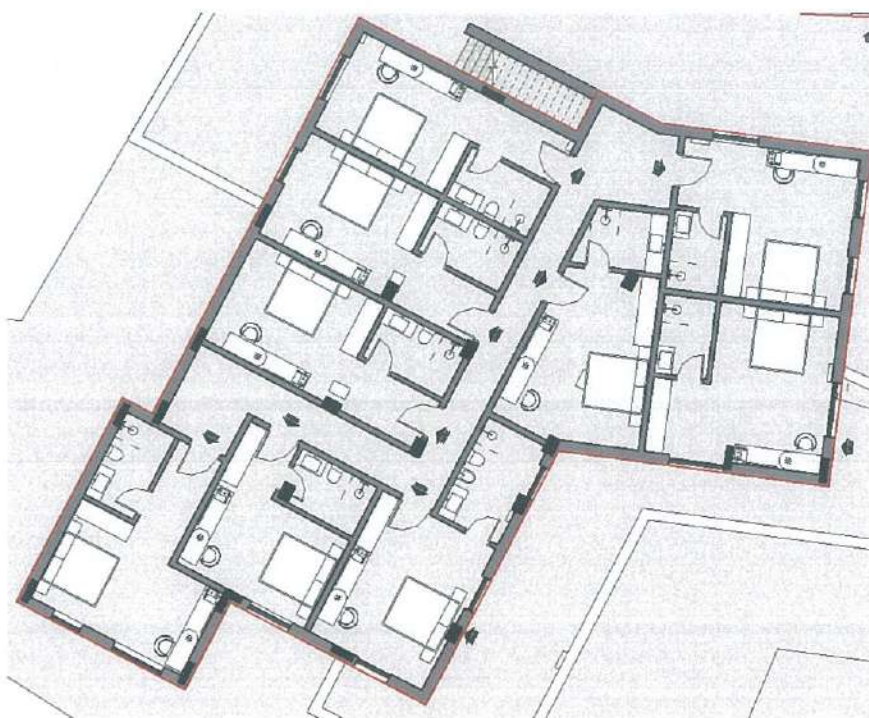


Fig. 22. Objekti 4_Kati 1

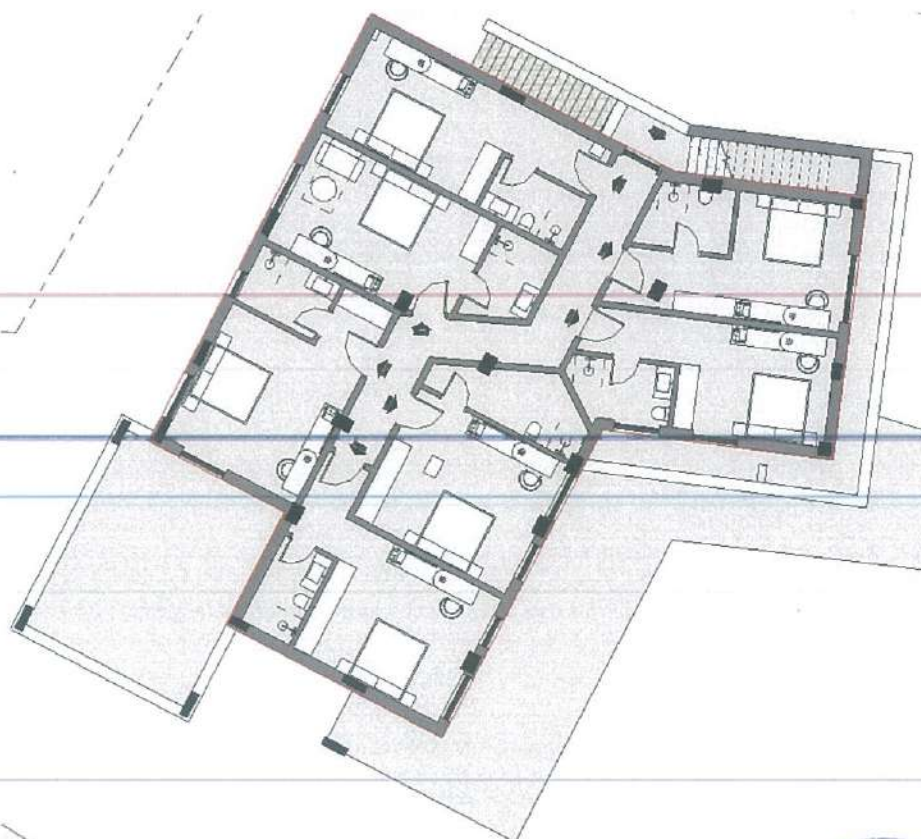


Fig. 23. Objekti 4_Kati 2



Objekti 5 është 3 kat në total, ku të tre katet janë apart-hotel. Kati përdhe ka një sipërfaqe prej 220 m² me 6 dhoma, kati i parë ka një sipërfaqe prej 165 m² me 4 dhoma dhe kati i dytë ka një sipërfaqe prej 99 m² me 3 dhoma.

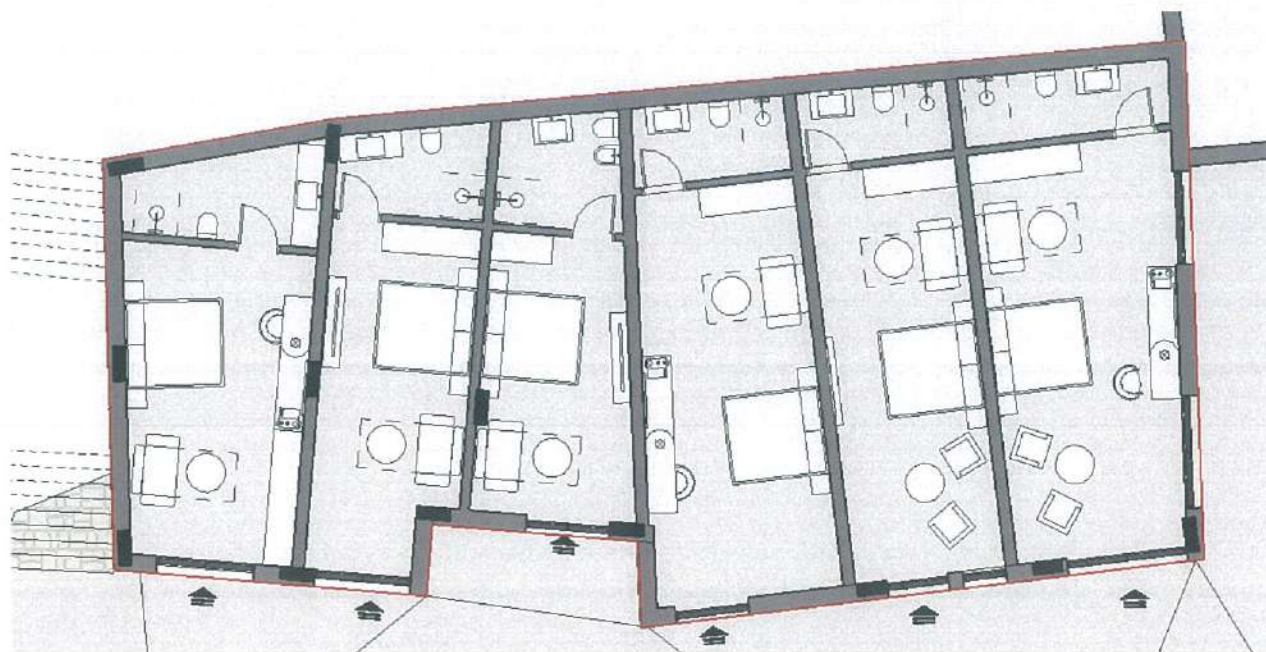


Fig. 24. Objekti 5_Kati 0

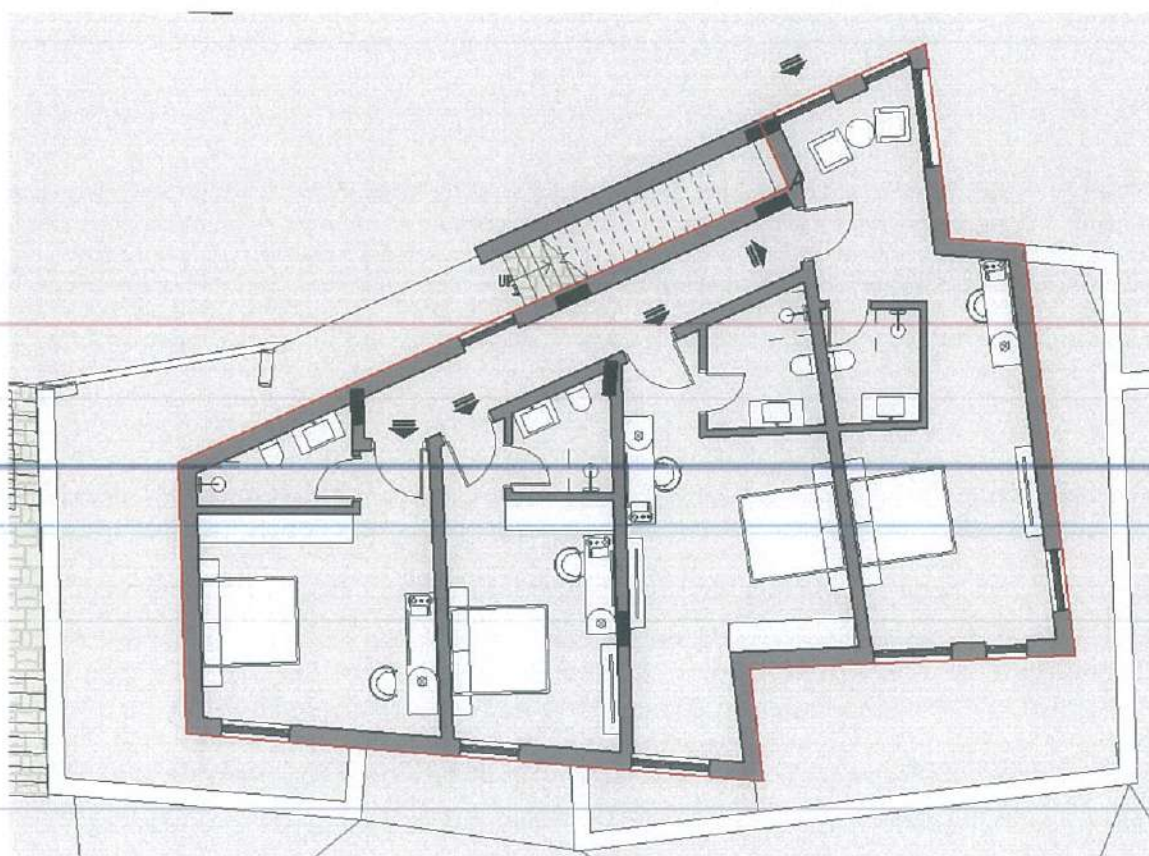


Fig. 25. Objekti 5_Kati 1



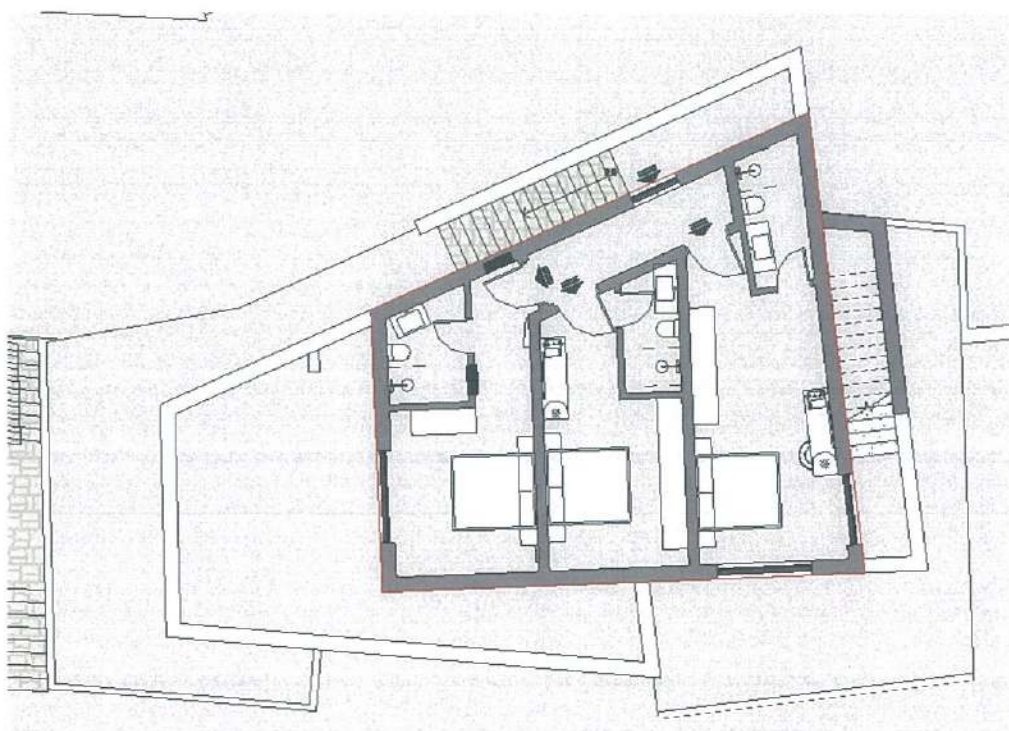


Fig. 26. Objekt 5_Kati 2

Objekti 6 është 3 kat në total, ku të tre katet janë apart-hotel. Kati përdhe ka një sipërfaqe prej 171 m² me 5 dhoma, kati i parë ka një sipërfaqe prej 195 m² me 5 dhoma dhe kati i dytë ka një sipërfaqe prej 121m² me 3 dhoma.

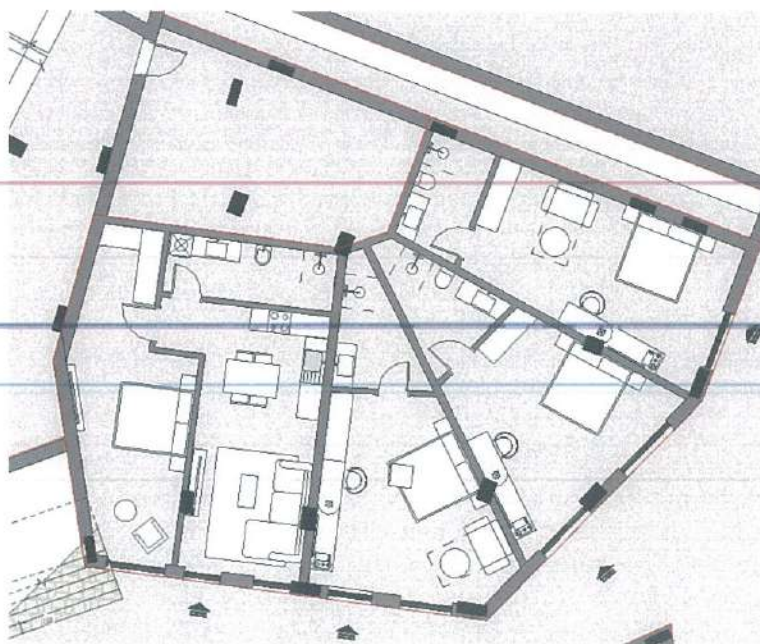


Fig. 27. Objekt 6_Kati 0



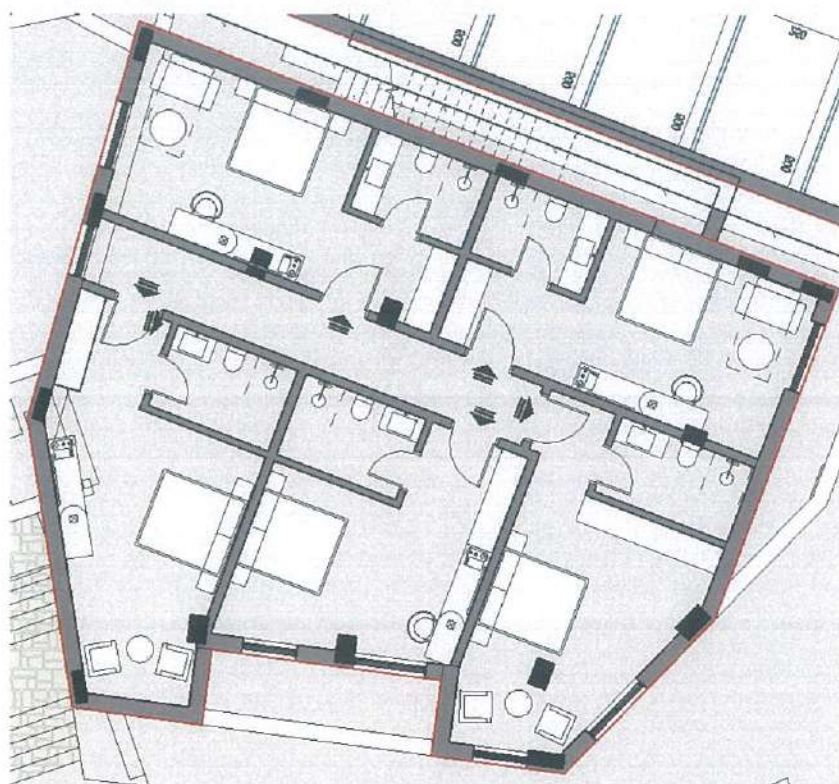


Fig. 28. Objekti 6_Kati 1

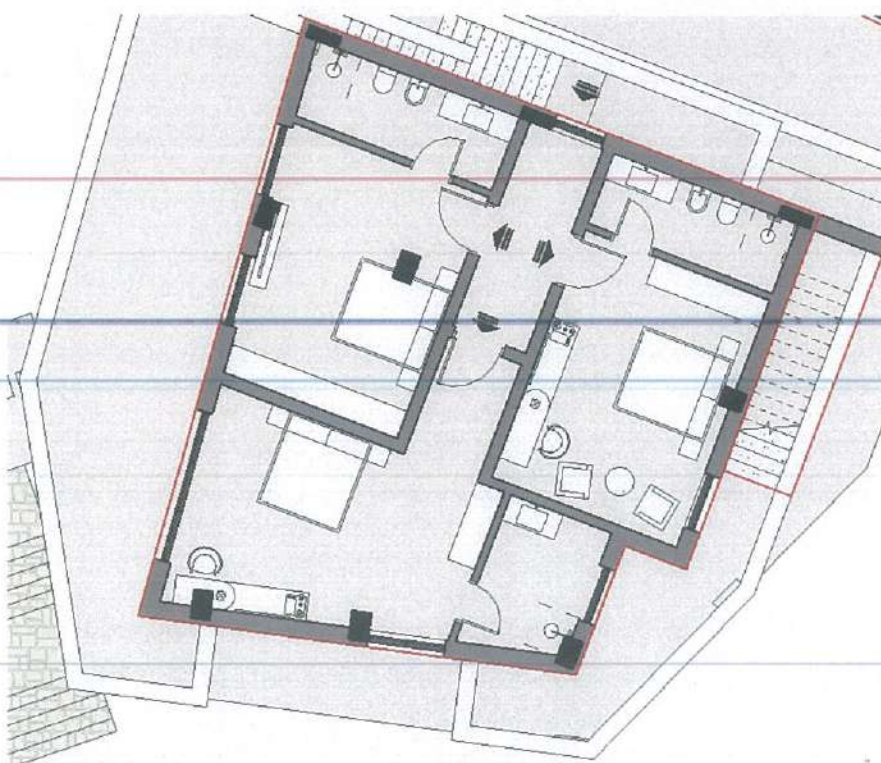


Fig. 29. Objekti 6_Kati 2



Objekti 7 është 3 kat në total, ku të tre katet janë me përdorim rezidencial me apartamente 1+1, 2+1 ose dubleke. Kati përdhe ka një sipërfaqe prej 206 m² me 3 njësi akomodimi, kati i parë ka një sipërfaqe prej 228 m² me 2 njësi akomodimi dhe kati i dytë ka një sipërfaqe prej 131 m² me 1 njësi akomodimi.

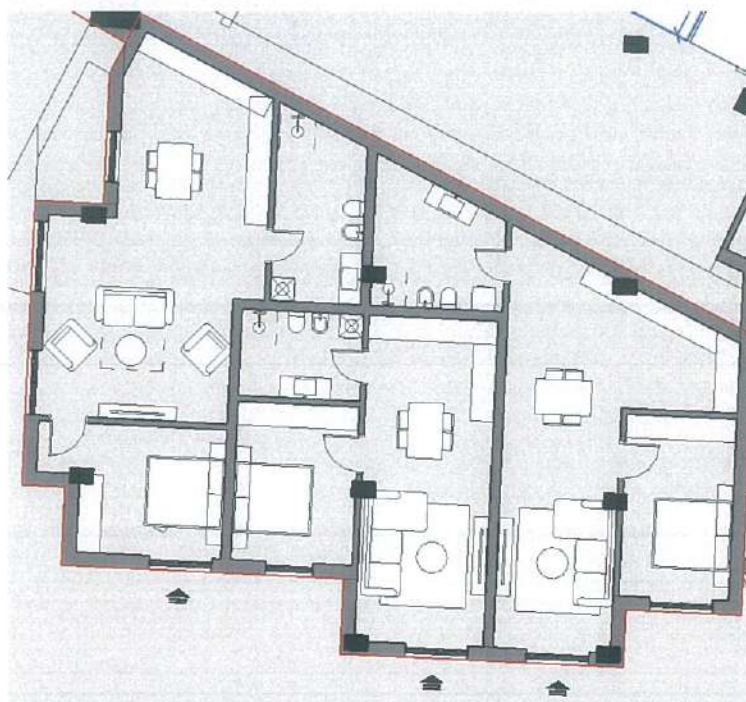


Fig. 30. Objekti 7_Kati 0

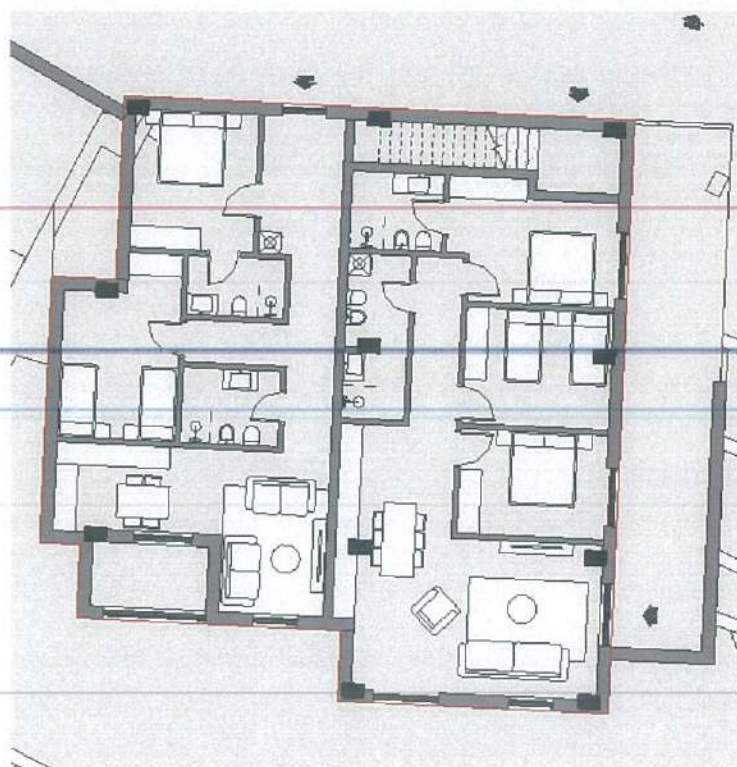


Fig. 31. Objekti 7_Kati 1



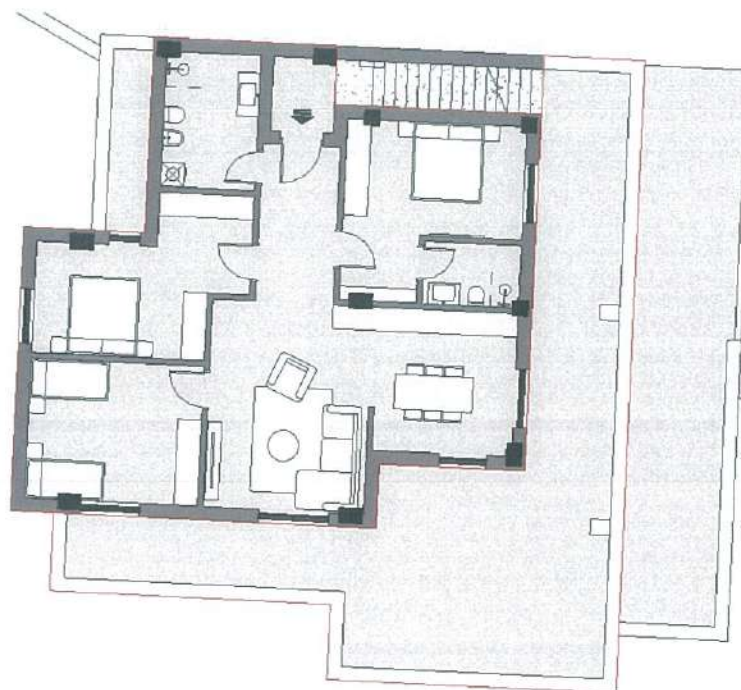


Fig. 32. Objekt 7_Kati 2

Objekti 8 është 3 kat në total, ku të tre katet janë me përdorim rezidencial me apartamente 1+1, 2+1 ose dubleke. Kati përdhe ka një sipërfaqe prej 231 m² me 4 njësi akomodimi, kati i parë ka një sipërfaqe prej 145 m² me 2 njësi akomodimi dhe kati i dytë ka një sipërfaqe prej 107 m² me 1 njësi akomodimi.

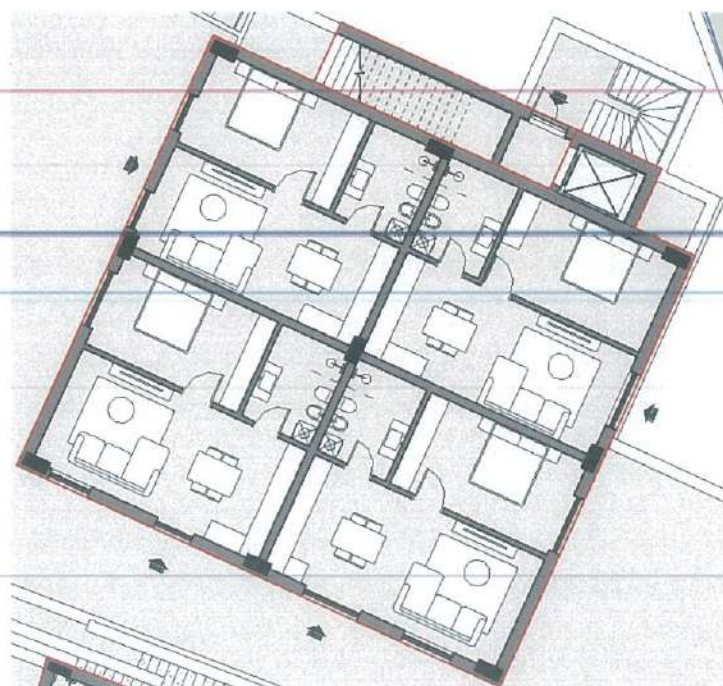


Fig. 33. Objekt 8_Kati 0



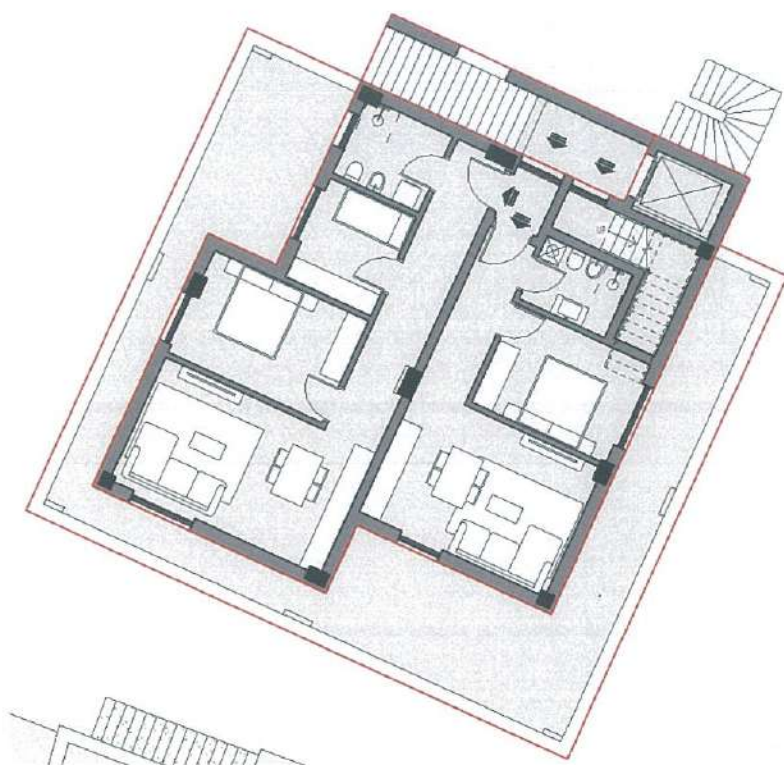


Fig. 34. Objekti 8_Kati 1

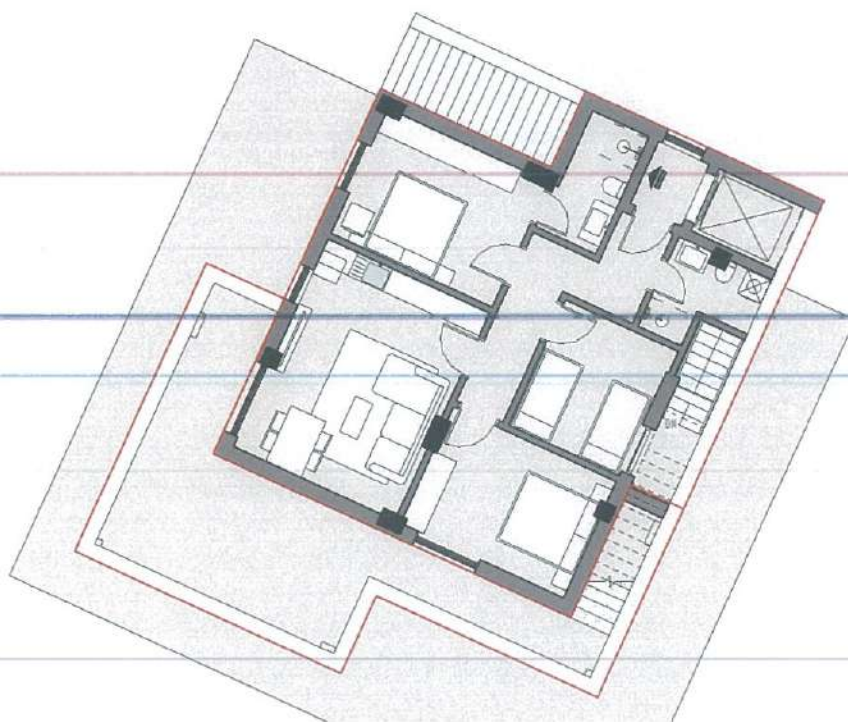


Fig. 35. Objekti 8_Kati 2



Objekti 9 është 3 kat në total, ku të tre katet janë me përdorim rezidencial me apartamente 1+1, 2+1 apo dubleke. Kati përdhe ka një sipërfaqe prej 345 m² me 4 njësi akomodimi, kati i parë ka një sipërfaqe prej 284 m² me 4 njësi akomodimi të cilat 2 prej tyre janë dubleke dhe ngjiten në katin e dytë me një sipërfaqe totale kati prej 142 m².

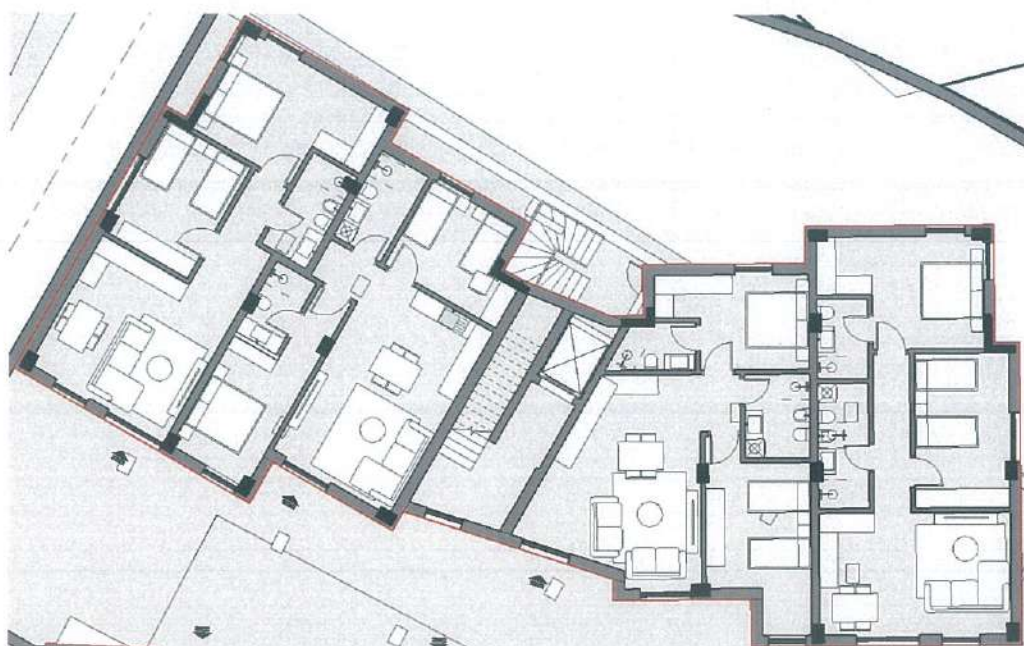


Fig. 36. Objekti 9_Kati 0

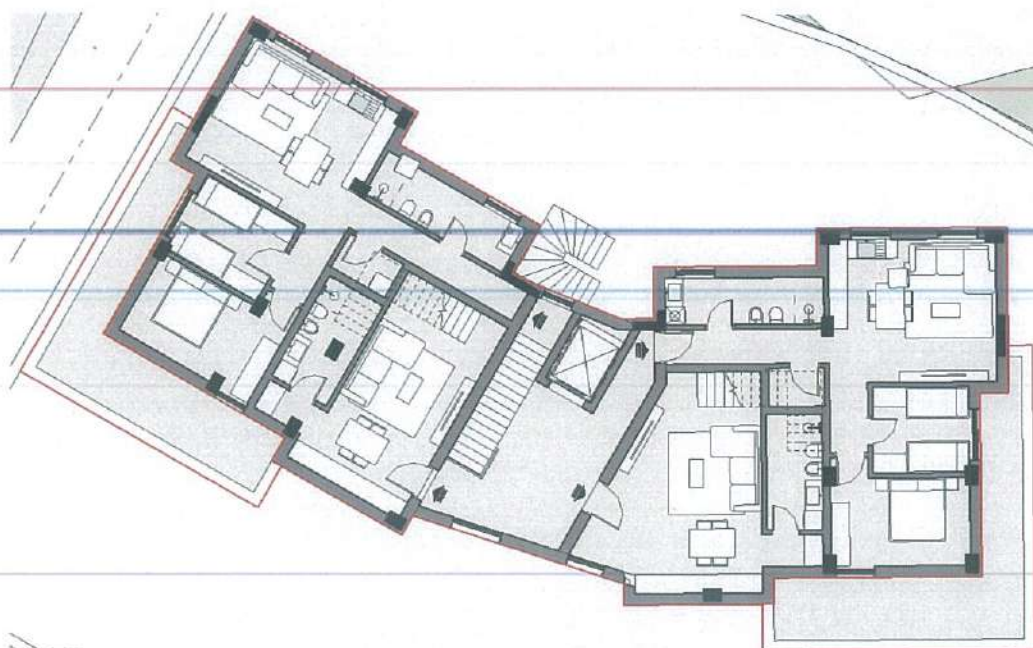


Fig. 37. Objekti 9_Kati 1



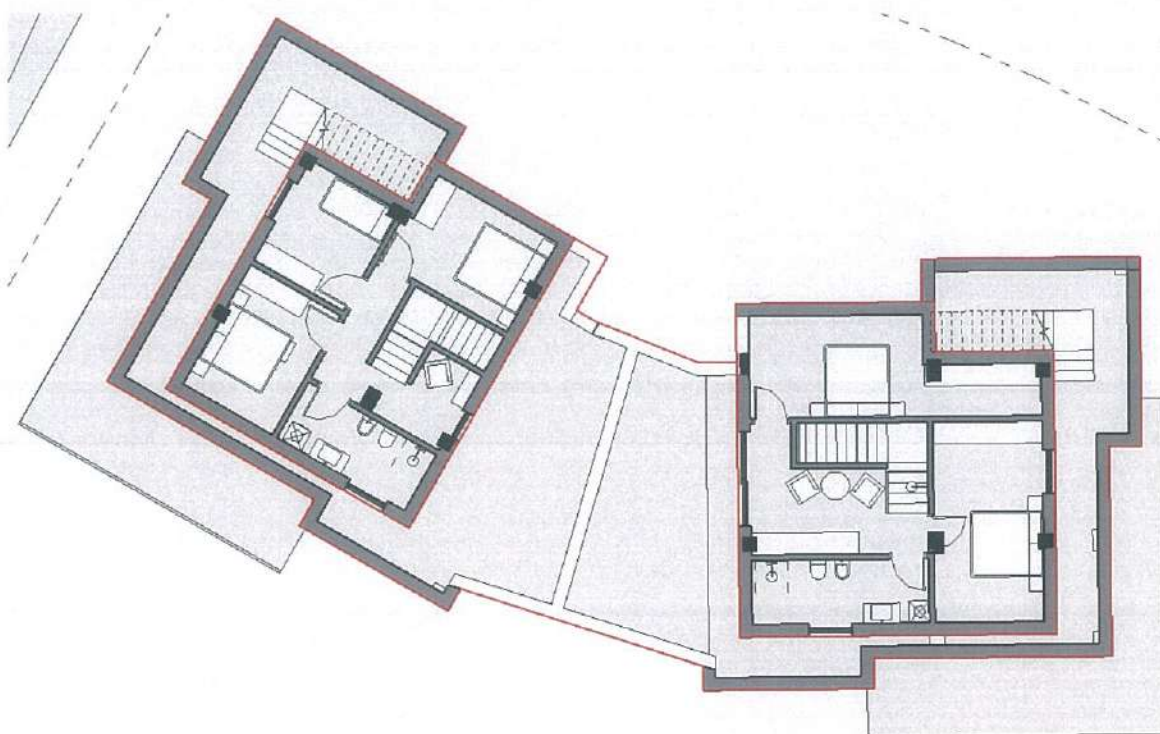


Fig. 38. Objekti 9_Kati 2

Kompleksi shtrihet në një terren të pjerrët ku janë ndarë me 6 nivele. Disa nga ndërtesat në katin përdhe janë gjysëm nëntokë dhe gjysëm mbi tokë. Pavarësisht kësaj kompleksi është funksional në cdo nivel dhe me dritë të mjaftueshme si dhe me pamje nga deti.

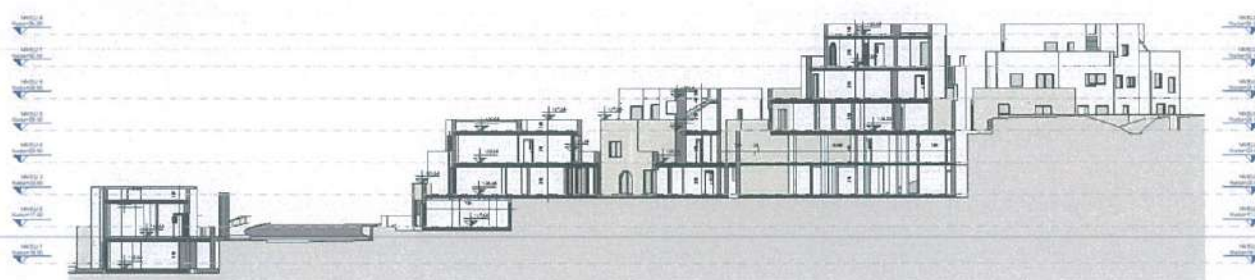


Fig. 39. Prerje e kompleksit



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

Përsa i përket fasadave kryesisht në katin përdhe është fasadë e veshur me gur bezhë për të krijuar arkitekturë moderne por edhe në respekt të asaj tradicionale, por kjo jo domosdoshmërisht pasi volumet janë konsideruar që nga ana vizuale të duket si forma të rregullta katrore. Kombinimi i gurit dhe suvasë së bardhë mbizotëron në të gjithë kompleksin. Për ti dhënë më shumë jetë dhe modernitet kompleksit është përdorur dhe ngjyra e kuqe e errët për disa pjesë të fasadës sic edhe duket në pamjet 3-dimensionale të mëposhtme.

Të gjithë objektet janë konceptuar me materiale vendase në menyrë që të kenë një impakt sa më të vogël në mjedis. Kështu katet përdhe janë të veshura me gurë ndërsa katet e para janë me ngjyrë të bardhë. Objektet kanë vetrata të mëdha për të mundësuar një pamje sa më të mirë. Një element tjetër që bëhet pjesë e arkitekturës është dhe hijezuesit e drurit, që lidhet më së miri me të gjithë elementet e tjerë. Për ti dhënë një pamje të vecantë, unike dhe me sa më shumë jetë janë shtuar element në ngjyrë të kuqe si shkallët, ulëse dhe element të tjerë.

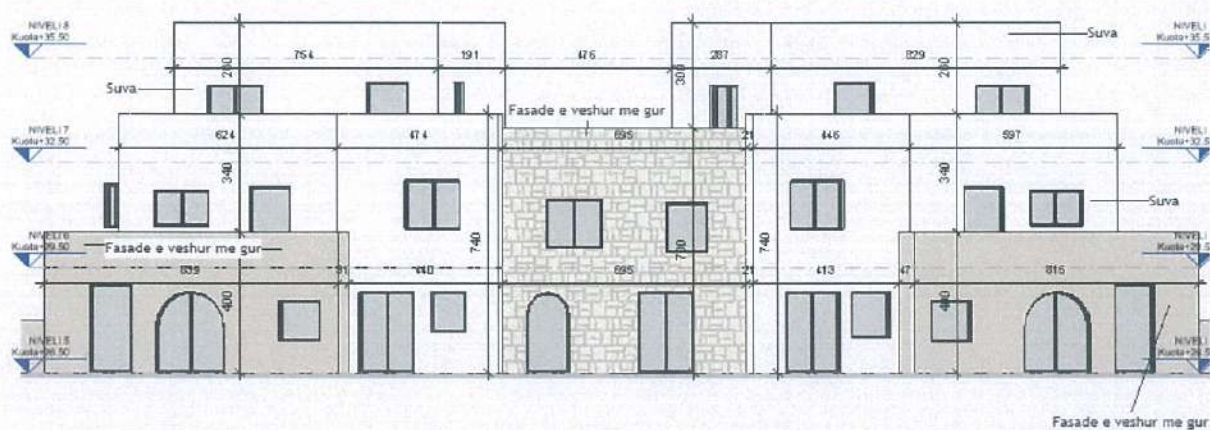


Fig. 40. Referencë e materialeve të përdorur

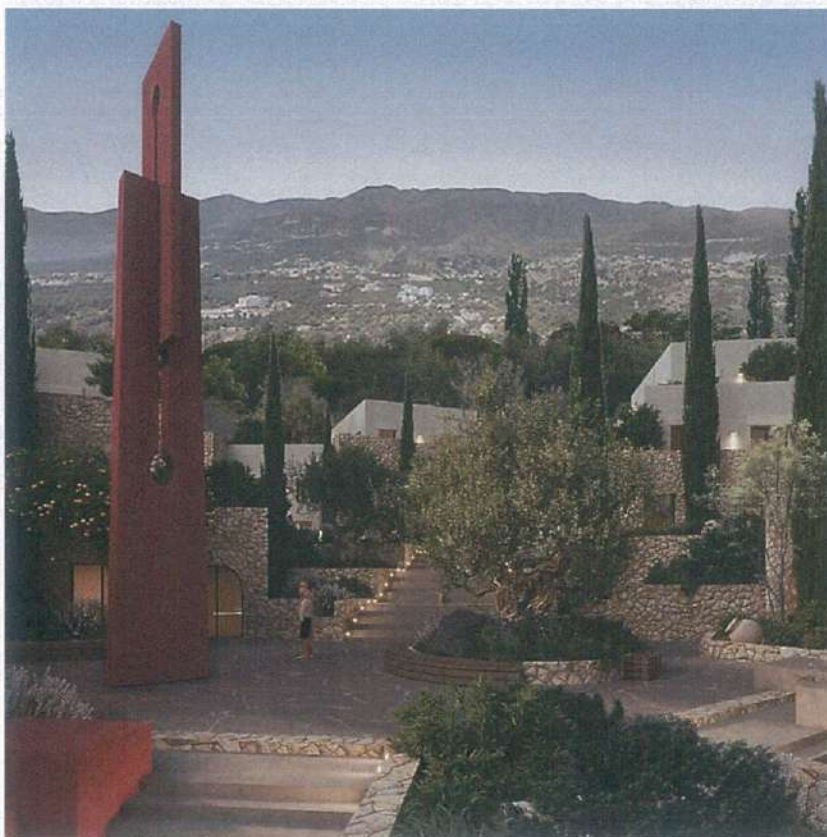


Fig. 41. Pamje tre-dimensionale e projektit të propozuar

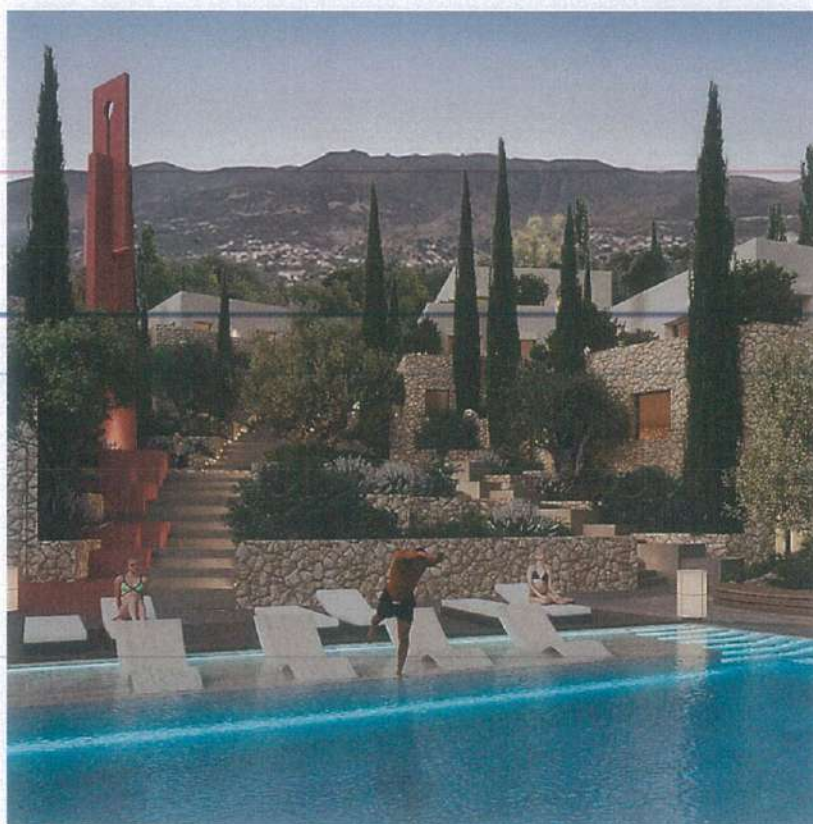


Fig. 42. Pamje tre-dimensionale e projektit të propozuar



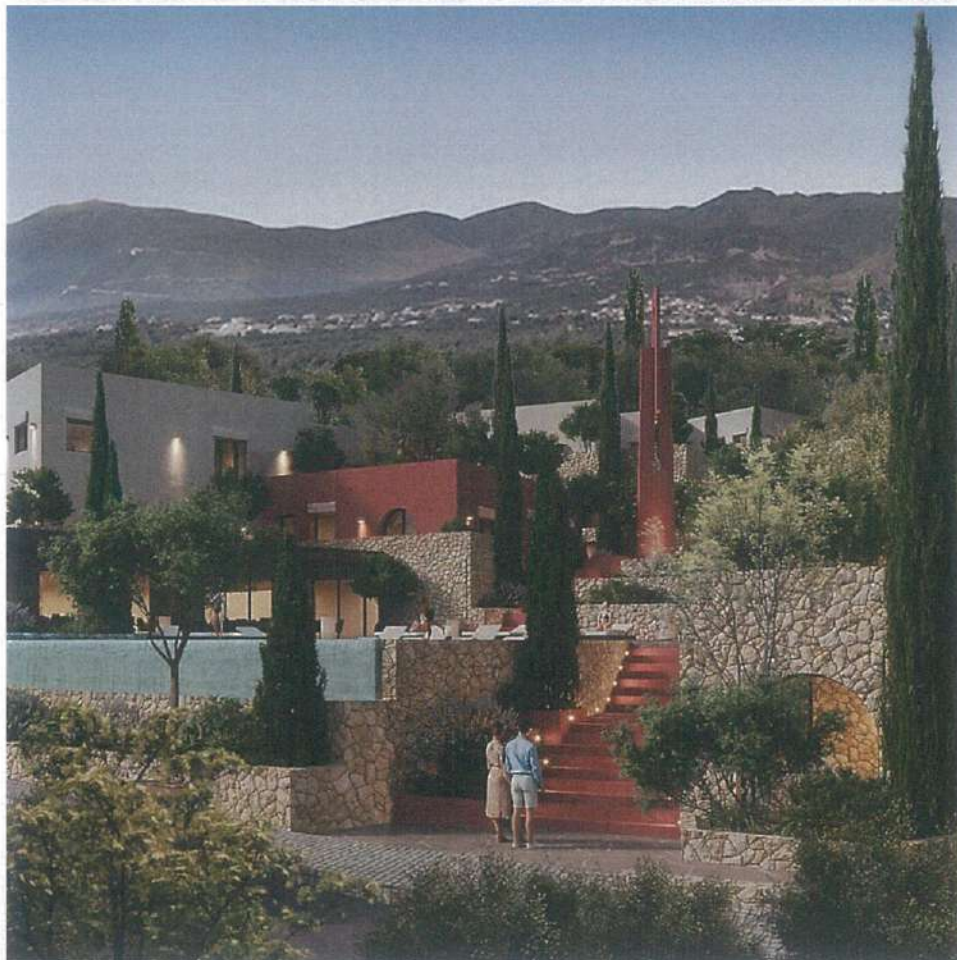


Fig.43. Pamje tre-dimensionale e projektit të propozuar



Fig. 44. Pamje tre-dimensionale e projektit të propozuar

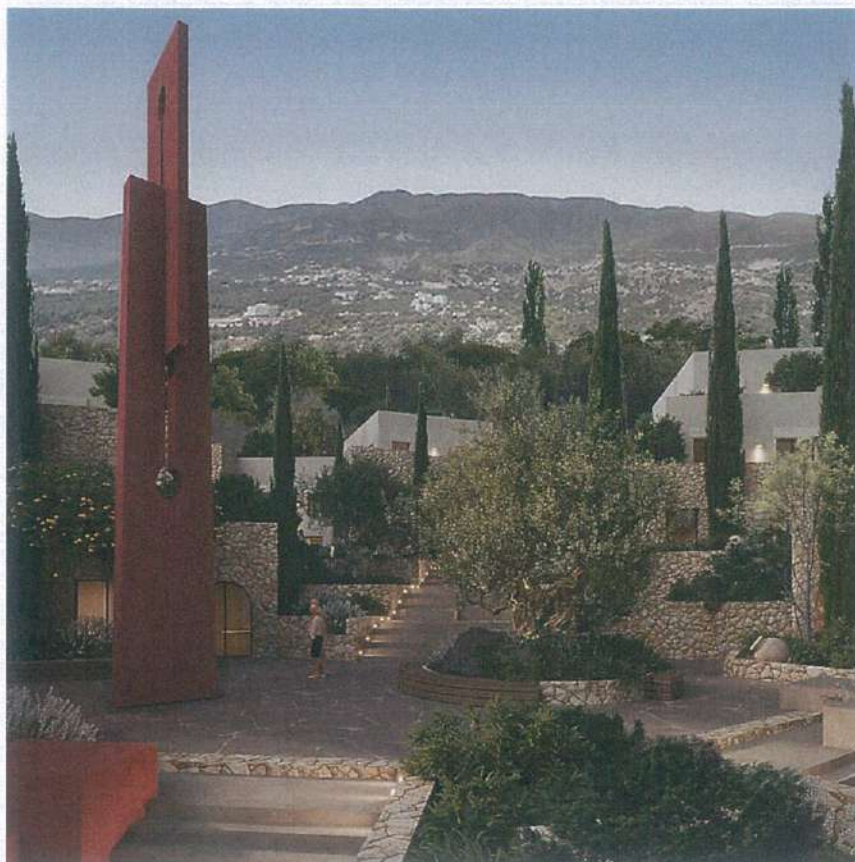


Fig. 45. Pamje tre-dimensionale e projektit të propozuar



Fig. 46. Pamje tre-dimensionale e projektit të propozuar



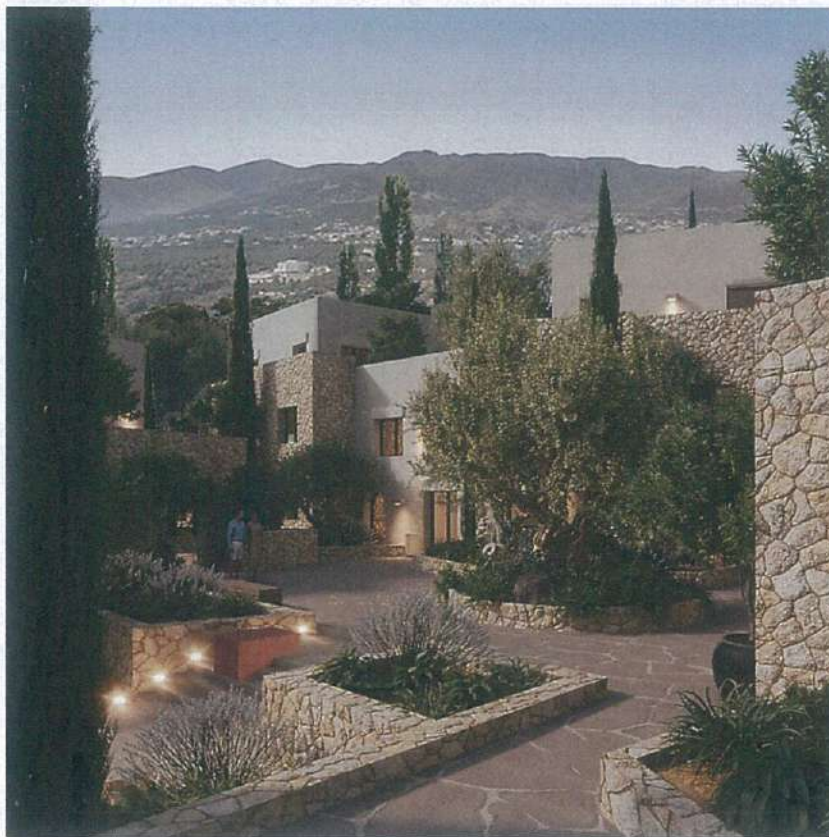


Fig. 47. Pamje tre-dimensionale e projektit të propozuar

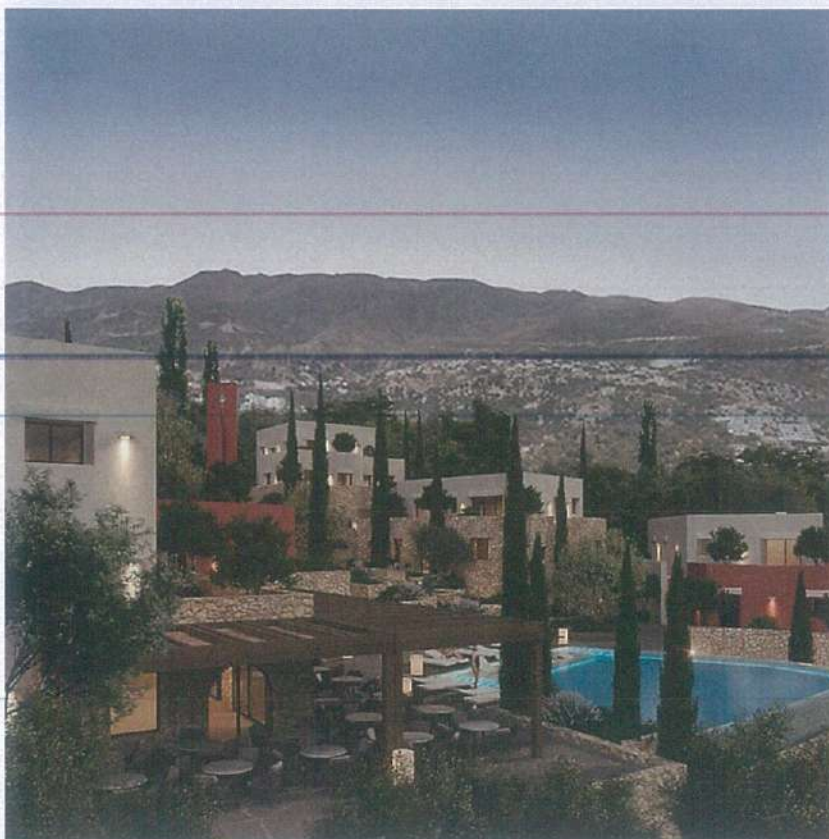


Fig. 48. Pamje tre-dimensionale e projektit të propozuar

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

SIPËRFAQET SHARD		
EMERTIMI	NIVELI	SIPËRFAQE M ²
OBJEKTI 1_ K0	NIVELI 1	170
OBJEKTI 1_ K1	NIVELI 2	111
OBJEKTI 1 TOTAL		281
OBJEKTI 2_ K0	NIVELI 1	161
OBJEKTI 2_ K1	NIVELI 2	104
OBJEKTI 2 TOTAL		265
OBJEKTI 3_ K0	NIVELI 2	117
OBJEKTI 3_ K1	NIVELI 3	95
OBJEKTI 3 TOTAL		212
OBJEKTI 4_ K0	NIVELI 3	303
OBJEKTI 4_ K1	NIVELI 4	338
OBJEKTI 4_ K2	NIVELI 5	259
OBJEKTI 4 TOTAL		900
OBJEKTI 5_ K0	NIVELI 2	220
OBJEKTI 5_ K1	NIVELI 3	165
OBJEKTI 5_ K2	NIVELI 4	99
OBJEKTI 5 TOTAL		564
OBJEKTI 6_ K0	NIVELI 3	171
OBJEKTI 6_ K1	NIVELI 4	195
OBJEKTI 6_ K2	NIVELI 5	121
OBJEKTI 6 TOTAL		487
OBJEKTI 7_ K0	NIVELI 4	206
OBJEKTI 7_ K1	NIVELI 5	228
OBJEKTI 7_ K2	NIVELI 6	131
OBJEKTI 7_ TOTAL		565
OBJEKTI 8_ K0	NIVELI 5	231
OBJEKTI 8_ K1	NIVELI 6	145
OBJEKTI 8_ K2	NIVELI 7	107
OBJEKTI 8 TOTAL		483
OBJEKTI 9_ K0	NIVELI 5	345
OBJEKTI 9_ K1	NIVELI 6	284
OBJEKTI 9_ K2	NIVELI 7	142
OBJEKTI 9 TOTAL		771
SIPËRFAQE TOTALE MBI TOKË		4448
NËNTOKA NIVELI -1	NIVELI 4	1148
NËNTOKA NIVELI -2	NIVELI 3	2023
NËNTOKA Objekti 3	NIVELI 1	117
SIPËRFAQE TOTALE NËN TOKË		3288
SIPËRFAQE TOTALE NDËRTIMI		7736





Fig. 19. Planvendosja e propozuar

TTREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	6 856 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1 924 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	4 448 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	7 736 m ²
Sipërfaqe pishine:	144.3 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	28 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.65
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	10.10 m
Numri i kateve mbi tokë:	3
Numri i kateve nën tokë:	2



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / në situatën urbane

Ndërrhyrja e propozuar synon zhvillimin e një kompleksi bashkëkohor banimi dhe hotelerie, i cili ndërthuret në mënyrë harmonike me skemën urbanistike ekzistuese dhe atë të propozuar. Qasja e këtij projekti fokusohet në respektimin e karakterit të territorit duke garantuar një zhvillim të qëndrueshëm dhe estetikisht të integruar.

Kompleksi parashikon pajisjen e zonës me elementë të domosdoshëm urbanë që rrisin tërheqshmërinë dhe komoditetin e jetesës. Hapësirat e gjelbërta në këtë kompleks janë projektuar për të krijuar një lidhje të natyrshme mes ndërtesave dhe mjedisit përreth. Terreni i pjerrët shfrytëzohet për të krijuar nivele dhe terrazza të gjelbërta, të cilat jo vetëm zbukurojnë ambientin, por edhe lehtësojnë qarkullimin dhe vizualizimin e hapësirës. Përzgjedhja e bimëve lokale, përfshirë ullinj, pisha dhe lule aromatike, krijon një peizazh tipik mesdhetar që përputhet me klimën dhe karakterin e zonës.

Hapësirat e gjelbërta ofrojnë vende relaksi për banorët dhe vizitorët, duke përfshirë zona të qëndrueshme uljeje, ndriçim, si dhe hapësira për aktivitetet e jashtme dhe socializimin. Në funksion të rritjes së cilësisë së jetesës dhe atraksionit turistik, kompleksi përfshin edhe një pishinë të pozicionuar në mënyrë strategjike, e cila shërben si hapësirë relaksi për përdoruesit.

Një tjetër komponent i rëndësishëm i kompleksit janë dy nivelet e parkimit, të cilat do të shërbejnë ekskluzivisht për përdoruesit e kompleksit, pa shkaktuar ngarkesë shtesë në rrjetin rrugor gjatë periudhës verore, që është sezoni më intensiv. Sipërfaqja totale e parkimit është 3171 m², e ndarë në dy nivele, duke përmblusur plotësisht kërkesat për vendparkim në zonë.

Në tërësi, projekti synon të krijojë një mjedis të balancuar mes banimit dhe hotelerisë, duke ofruar komoditet, funksionalitet dhe estetikë të lartë, ndërkohë që respekton dhe pasuron strukturën urbane të zonës.



Fig.50. Pamje tre-dimensionale e projektit të propozuar



5 Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Kompleksi është konceptuar me hyrje të organizuara dhe funksionale, duke përfshirë qasje direkte për në parkim nga rruga ekzistuese në perëndim. Brenda pronës kalojnë tre akseset rrugore dy ekzistuese (perëndim dhe jug) dhe një e propozuar Brenda pronës e propozuar nga PDV ja e zonës e cila lidh kompleksin me rrugët përreth. Hyrjet kryesore janë të vendosura në rrugën e propozuar dhe në anën jugore të pronës, duke siguruar qasje të lehtë për vizitorët.

Lëvizja brenda kompleksit është për këmbësorë, duke krijuar një mjedis të hapur dhe të përshatshëm për komunitetin. Hapësirat janë të dizenuara me sheshe dhe zona qëndrimi, të përshtatshme për aktivitete sociale, rekreative dhe komunitare, duke integruar harmonikisht funksionalitetin urban me elementët e gjelbërimit.



Fig. 51. Skemë e qarkullimit të projektit të propozuar

"UNO ARCHITECTS" sh.p.k

