REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

Leje Ndërtimi për objektin: "Resort Turistik Blue Borgo me 33 Struktura Akomoduese dhe Shërbimi me 3 dhe 10 kate mbi tokë dhe një kat nëntokë, 1 Strukturë Akomoduese tip Hotel me 1 dhe 3 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë, 3 struktura social kulturore me 1 dhe 3 kate mbi tokë",
Bashkia Shkodër, subjekt zhvillues "Aba Blue Borgo" sh.p.k"

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTRE E INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 39, Datë 17.12.2024

Projektues: Stefano Boeri Architetti & Gener 2 sh.p.k.

Zhvillues: ABA Blue Borgo sh.p.k.

M41317061B

ABA BLUE BORGO

NIPT: K56615301M

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

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

1. Dispozita të Përgjithshme

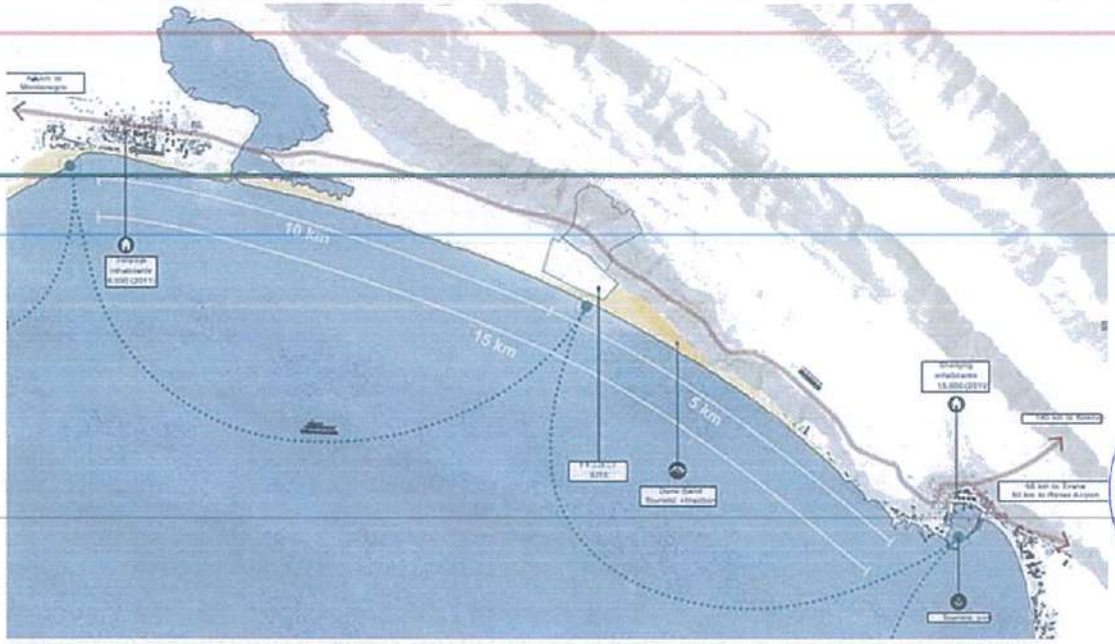
Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "Resort Turistik Blue Borgo me 33 Struktura Akomoduese dhe Shërbimi me 3 dhe 10 kate mbi tokë dhe një kat nëntokë, 1 Strukturë Akomoduese tip Hotel me 1 dhe 3 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë, 3 struktura social kulturore me 1 dhe 3 kate mbi tokë", Bashkia Shkodër, me subjekt zhvillues "Aba Blue Borgo" sh.p.k.

1.1 Baza Ligjore

- Ligji Nr. 107/2014 Vendim i Këshillit te Ministrave nr. 408
- PPV Bashkia Shkodër

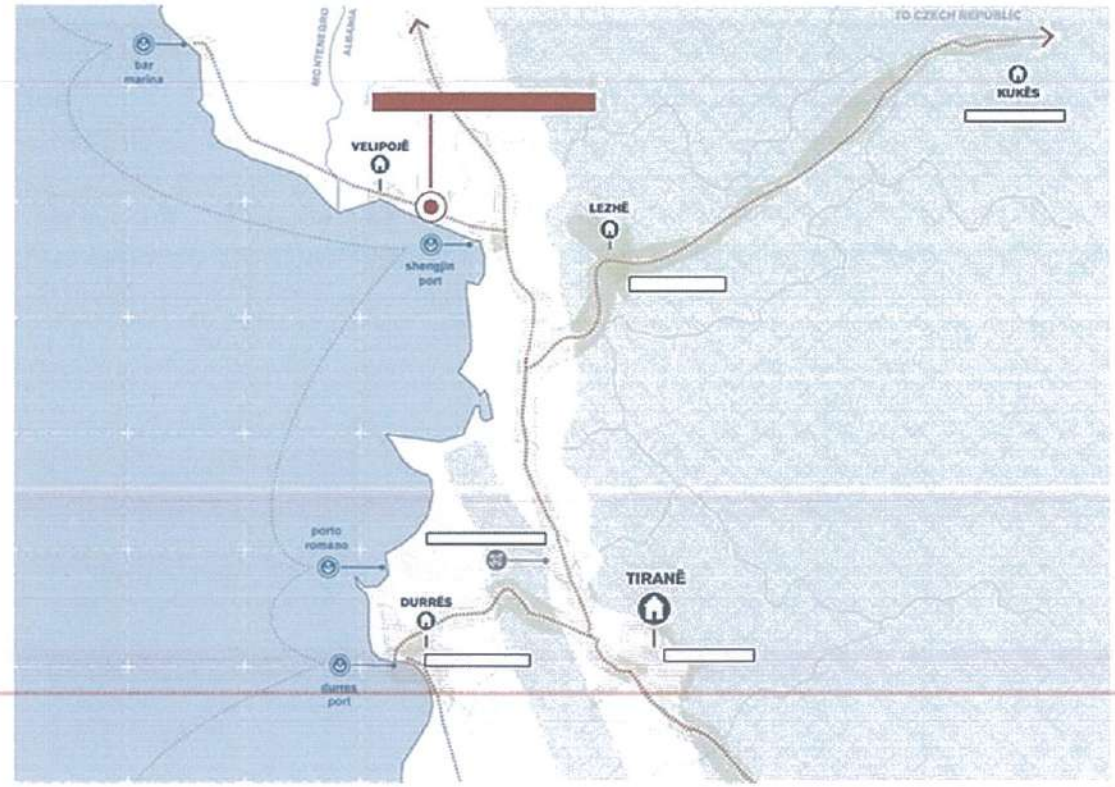
1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Resorti Blue Borgo ndodhet përgjatë bregdetit shqiptar të detit Adriatik. Zona ndodhet 10 km nga Velipoja, 8 km nga Lezha dhe 68 km nga Tirana. Aeroporti më i afërt është Aeroporti i Rinasit, i cili ndodhet 50 km larg vendit, si dhe kufiri me Malin e Zi është vetëm 4.5 km larg.



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

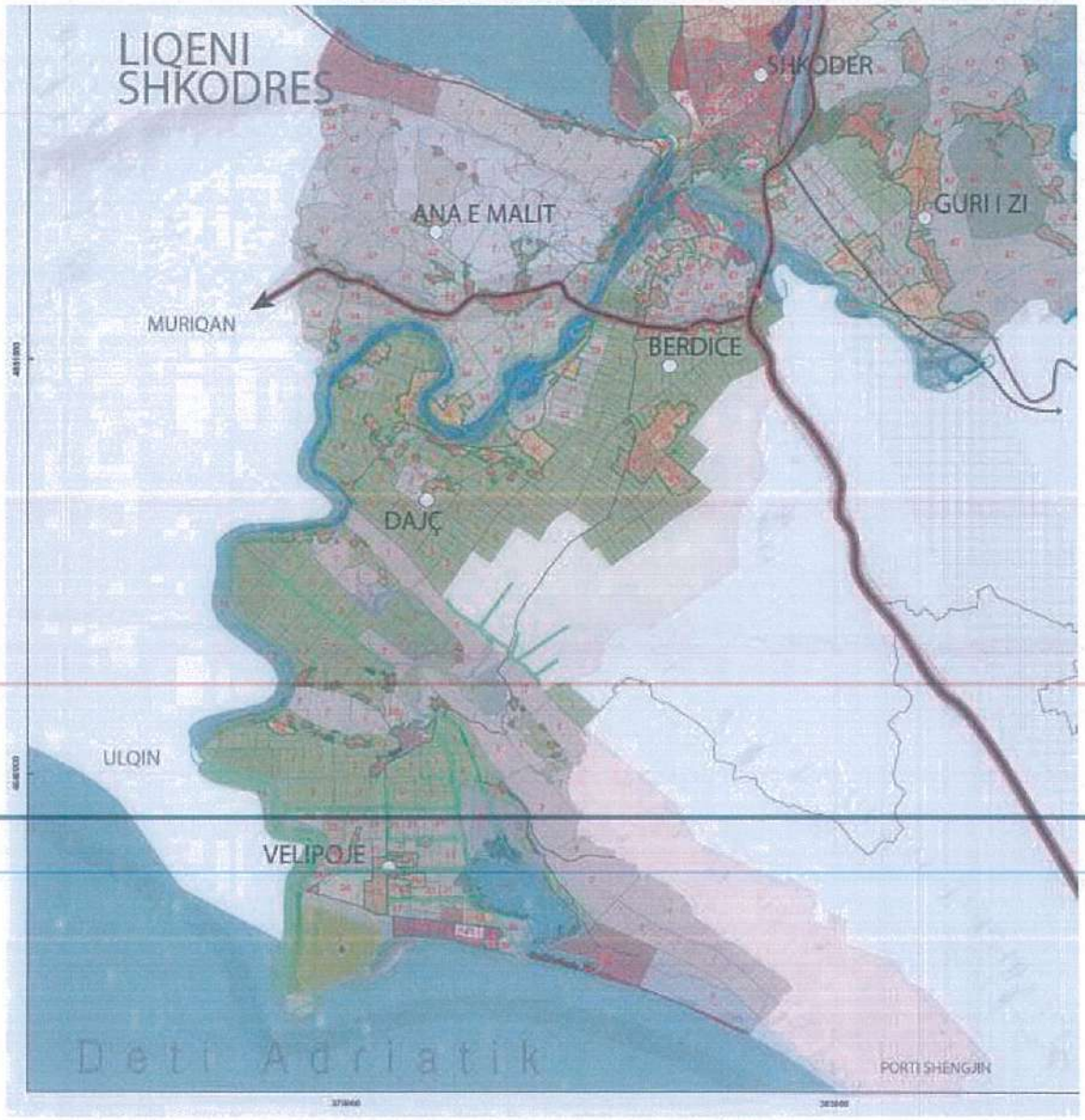
Zona ku zhvillohet masterplani ka një sipërfaqe prej 146 ha. Ekziston një rrugë e re lidhëse që kalon përmes zonës, duke e ndarë atë në një zonë të pjerrët me sipërfaqe 89 ha, dhe një zonë të sheshtë ku do të vendoset struktura akomoduese. Vendi është i aksesueshëm me lidhje ndërkombëtare dhe kombëtare me transport privat.



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

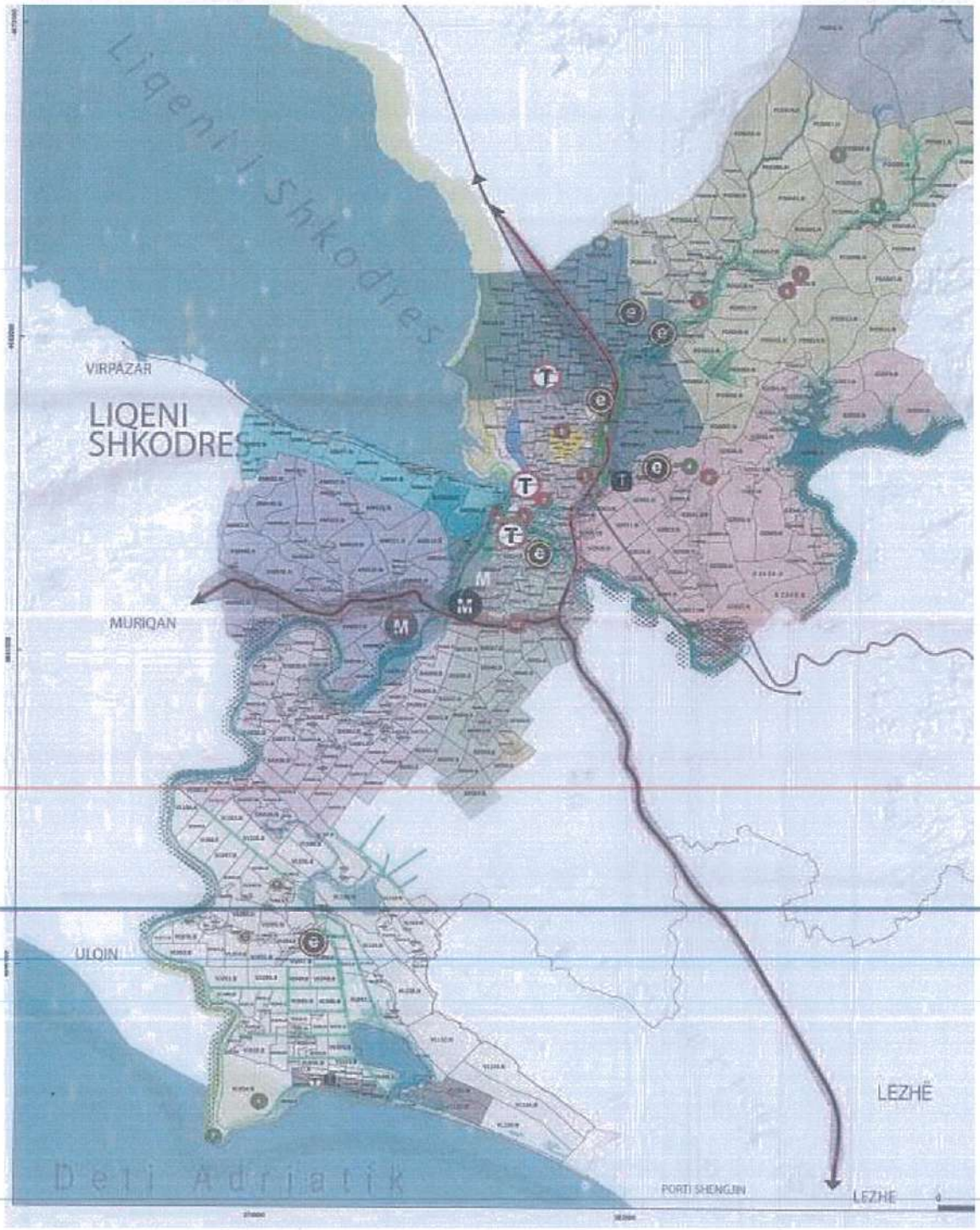
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Harta e perdorimit te tokes



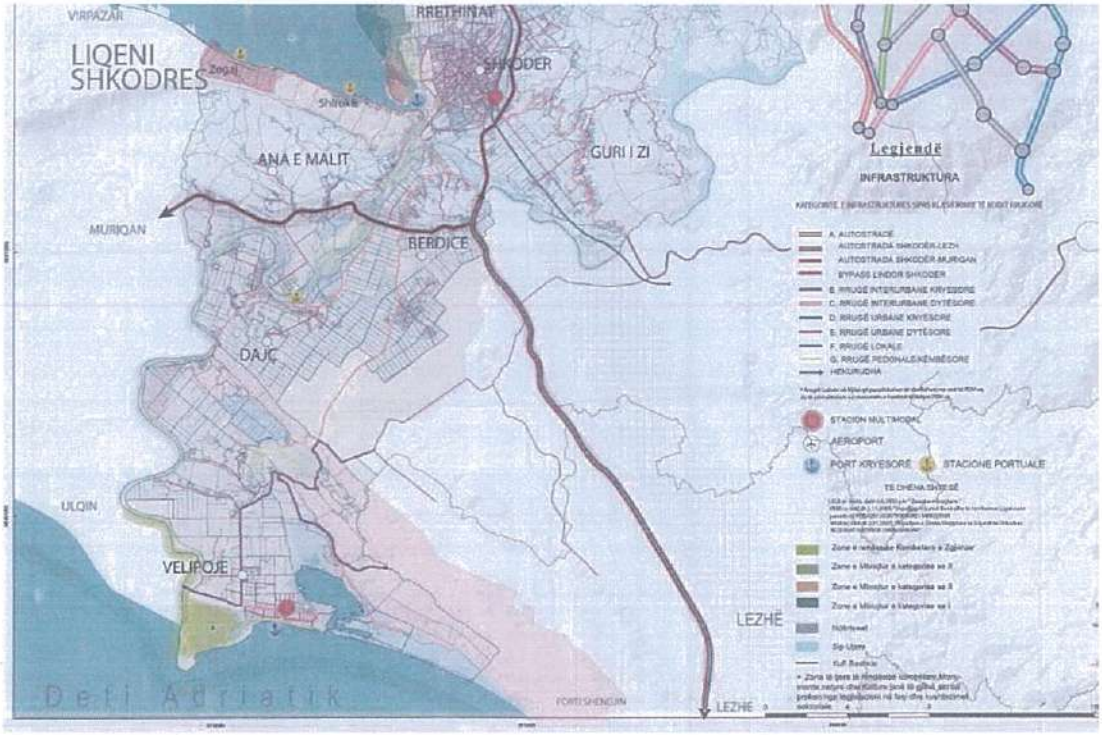
REPUBLIKA E SHQIPERISE
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TE TERRITORIT
SEKRETARIA

2.2 Harta e ndarjes territorial



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TURIZMIT
SEKRETARIA

2.3 Harta e infrastruktures se transportit



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Prona ku do të zhvillohet "Resorti Turistik Blue Borgo" ka një sipërfaqe prej 147.2 ha. Ekziston një rrugë e re, që kalon përmes pronës, duke e ndarë atë në një zonë të pjerrët me sipërfaqe 89 ha, dhe një zonë të sheshtë me sipërfaqe 58.2 ha.

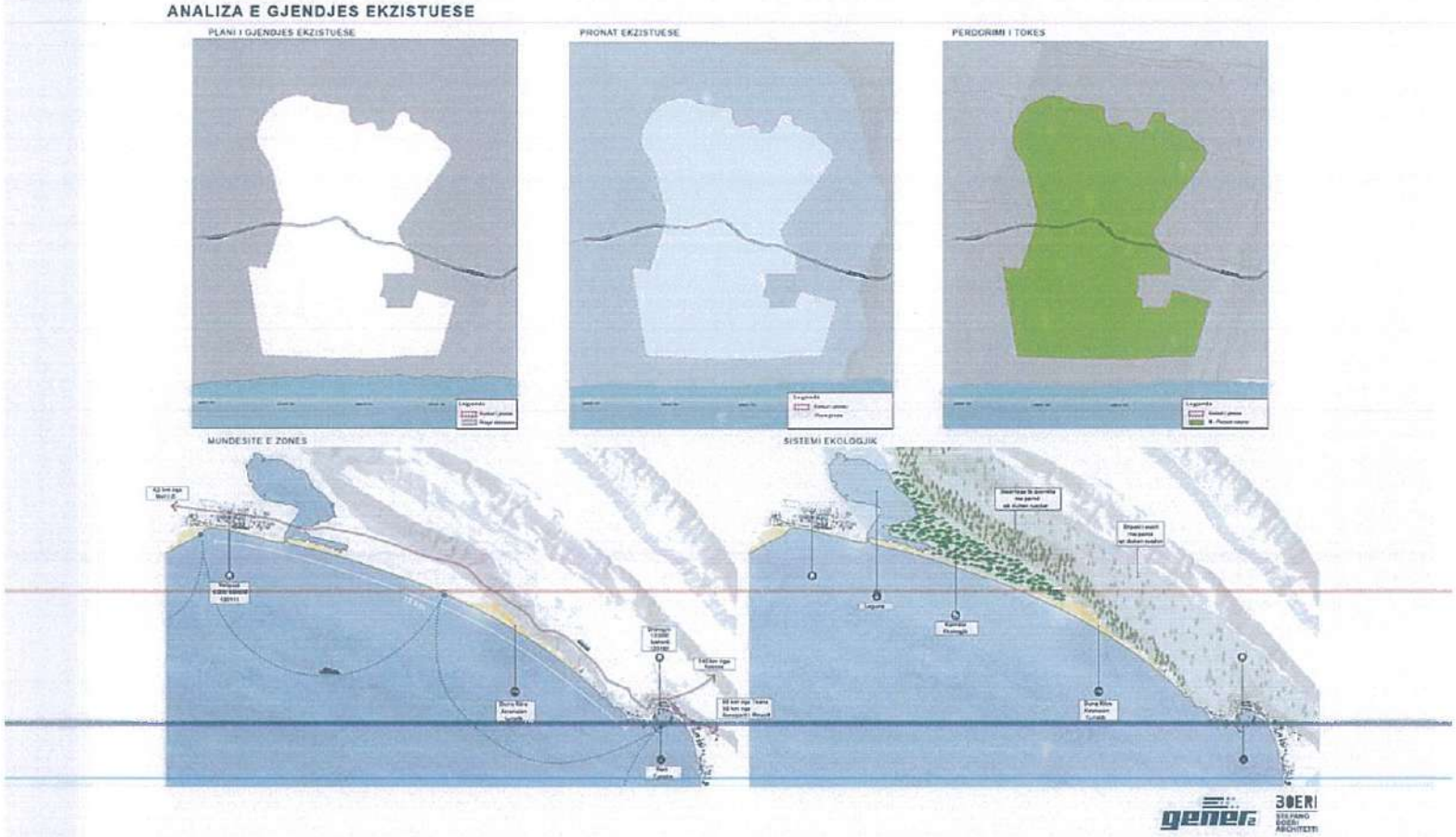
Ekonomia kryesore e zonave bazohet në bujqësi (tokë arë dhe blegtori, dele dhe bagëti), disa peshkim dhe ktyesisht turizëm. Peizazhi është ktyesisht i paprekur: një përzierje e bregut të detit, grykëderdhjes së lumit, maleve, pyjeve të dendura të pishave, tokës bujqësore dhe maleve të latra. Një plazh i gjatë kurativ me rërë me nje shëtitore bregdetare është një atraksion i njohur gjatë verës. Vitet e fundit janë ndërmarrë disa projekte përgjatë vijës bregdetare, me qellim ruajtjen e mjedisit dhe nxitjen e turizmit ekologjik.

Ndërtimi është përqëndruar në masterplanin e propozuar në zonën e sheshtë të pronës. Është vendosur të ketë një spostim ndërtimi prej 300 metrash nga vija bregdetare, duke lejuar që korridori ekologjik të mbrohet dhe të ruhet. Brenda kësaj zone të larguar nga vija bregdetare, një sistem dunash mbron zhvillimin e propozuar nga kërcënimet mjedisore si rritja e nivelit të detit në të ardhmen.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Aktualisht porti më i afërt me Resortin Turistik Blue Borgo është Porti i Shëngjinit dhe "Bar Marina", duke e bërë këtë zonë të aksesueshme për zonat përreth tij. Një port i ri mundëson lidhje të reja nëpërmjet detit, duke lidhur zonën me Velipojën dhe Portin e Shëngjinit.

Ekstrakt nga masterplani



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti tip: 1 A
Kjo ndërtesë përsëritet **2** herë, në pozicionin 17 & 18 në planvendosjen e përgjithshme.

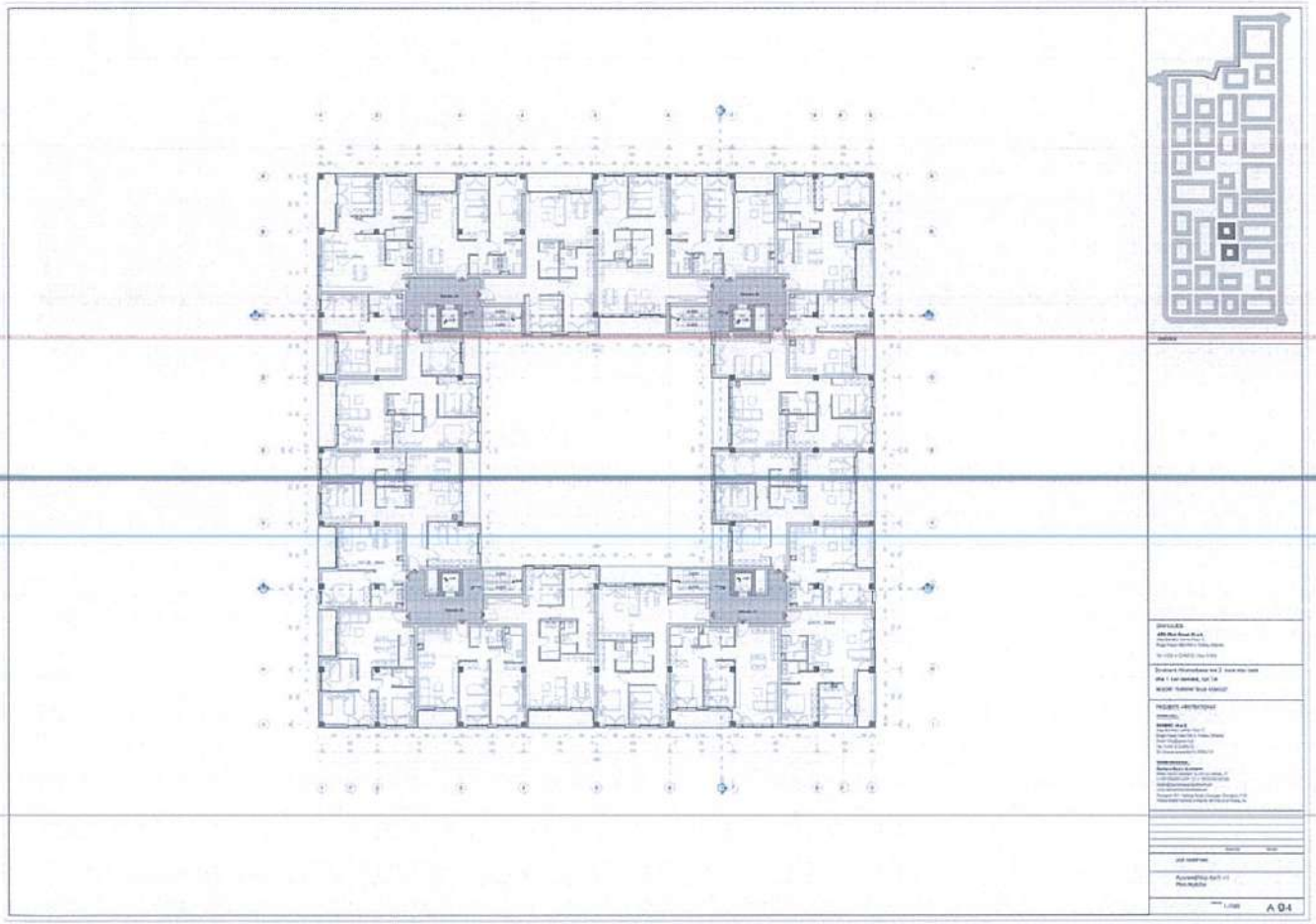
Parametrat e ndërtesës

Objekti zhvillohet në 3 kate. Ka një sipërfaqe ndërtimi totale prej 8247.2m2, nga të cilat sipërfaqe ndërtimi mbi tokë janë 6064 m2 dhe një sipërfaqe ndërtimin nëntokë janë 2183.2 m2.

Në total objekti ka **60** njësi akomodimi.

Tipologjia e njësive akomoduese

i. 20 Apartamente 1+1
ii. 32 Apartamente 2+1
iii. 8 Apartamente 3+1



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Objekti tip: 1 B

Objekti në studim bën pjesë në tipologjinë **1 B.** Kjo ndërtesë përsëritet **1** herë, në pozicionin 20 në planvendosjen e përgjithshme.

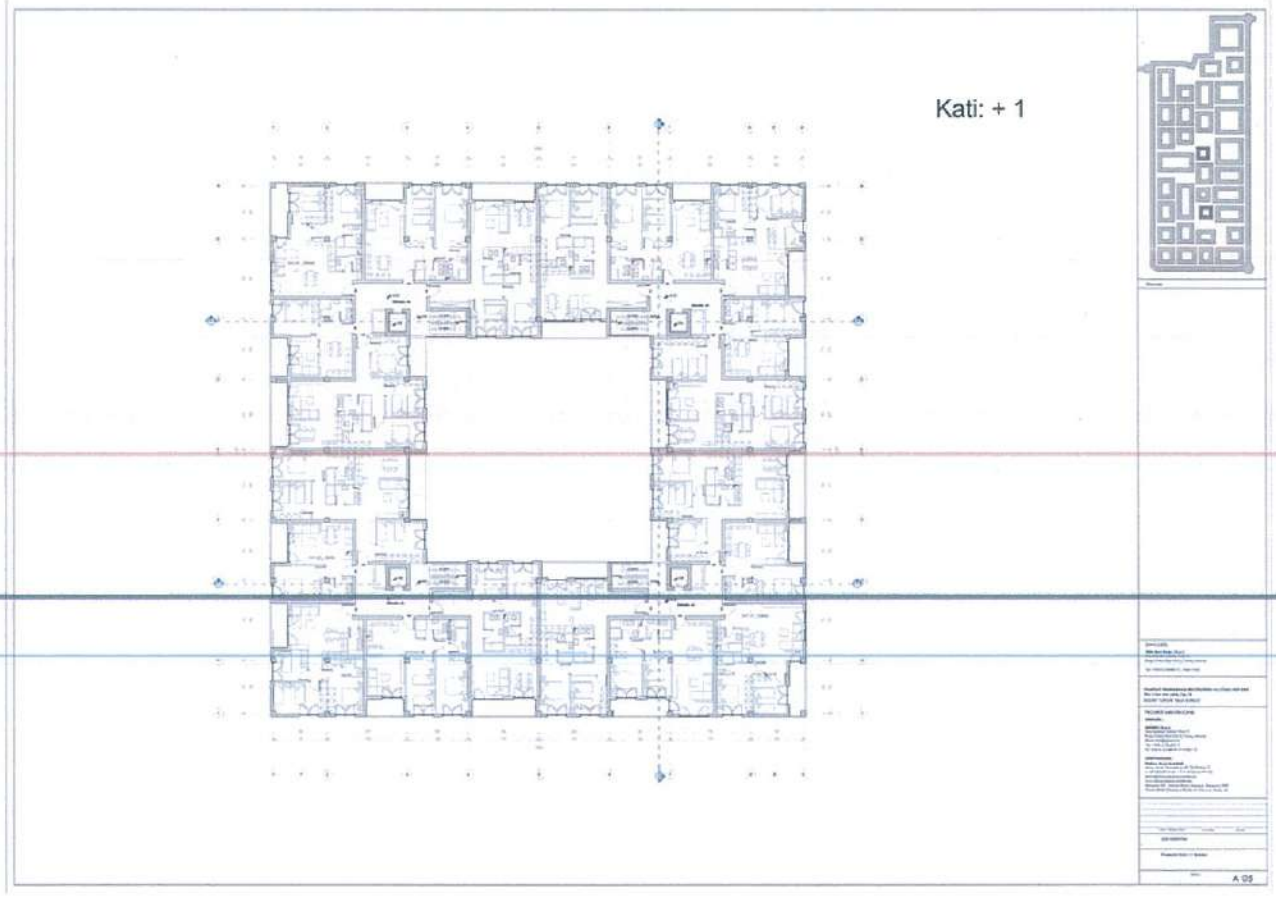
Në total objekti ka **40** njësi akomodimi.

Tipologjia e njësive akomoduese

iv. 8 Apartamente 1+1

v. 24 Apartamente 2+1

vi. 8 Apartamente 3+1



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Objekti tip: 2 A

Objekti në studim bën pjesë në tipologjinë **2 A.** Kjo ndërtesë përsëritet **1** herë, në pozicionin 15 në planvendosjen e përgjithshme.

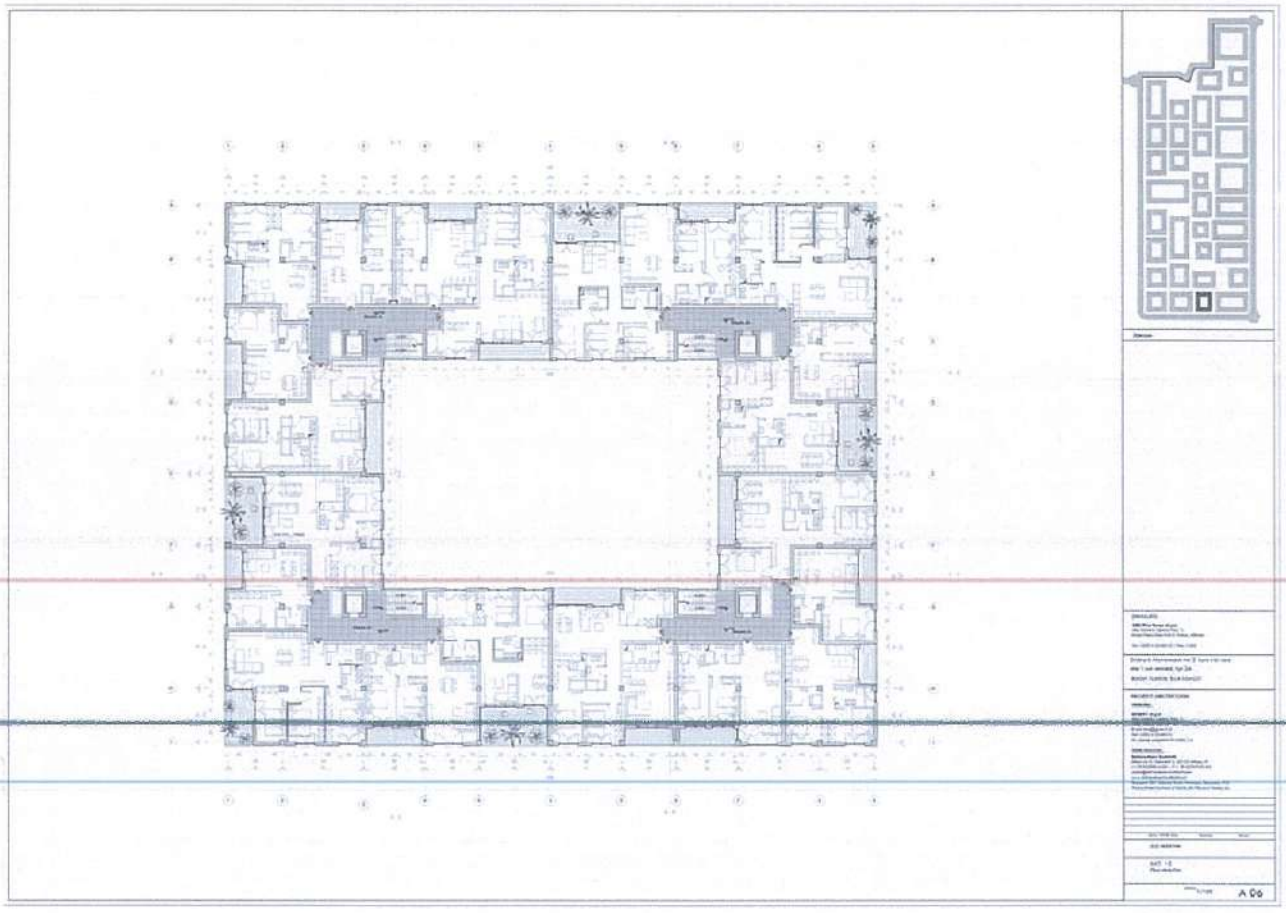
Në total objekti ka **48** njësi akomodimi.

Tipologjia e njësive akomoduese

vii. 24 Apartamente 1+1

viii. 8 Apartamente 2+1

ix. 16 Apartamente 3+1



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Objekti tip: 3 B

Objekti në studim bën pjesë në tipologjinë **3 B**. Kjo ndërtesë përsëritet **1** herë, në pozicionin 16 në planvendosjen e përgjithshme.

Në total objekti ka **56** njësi akomodimi.

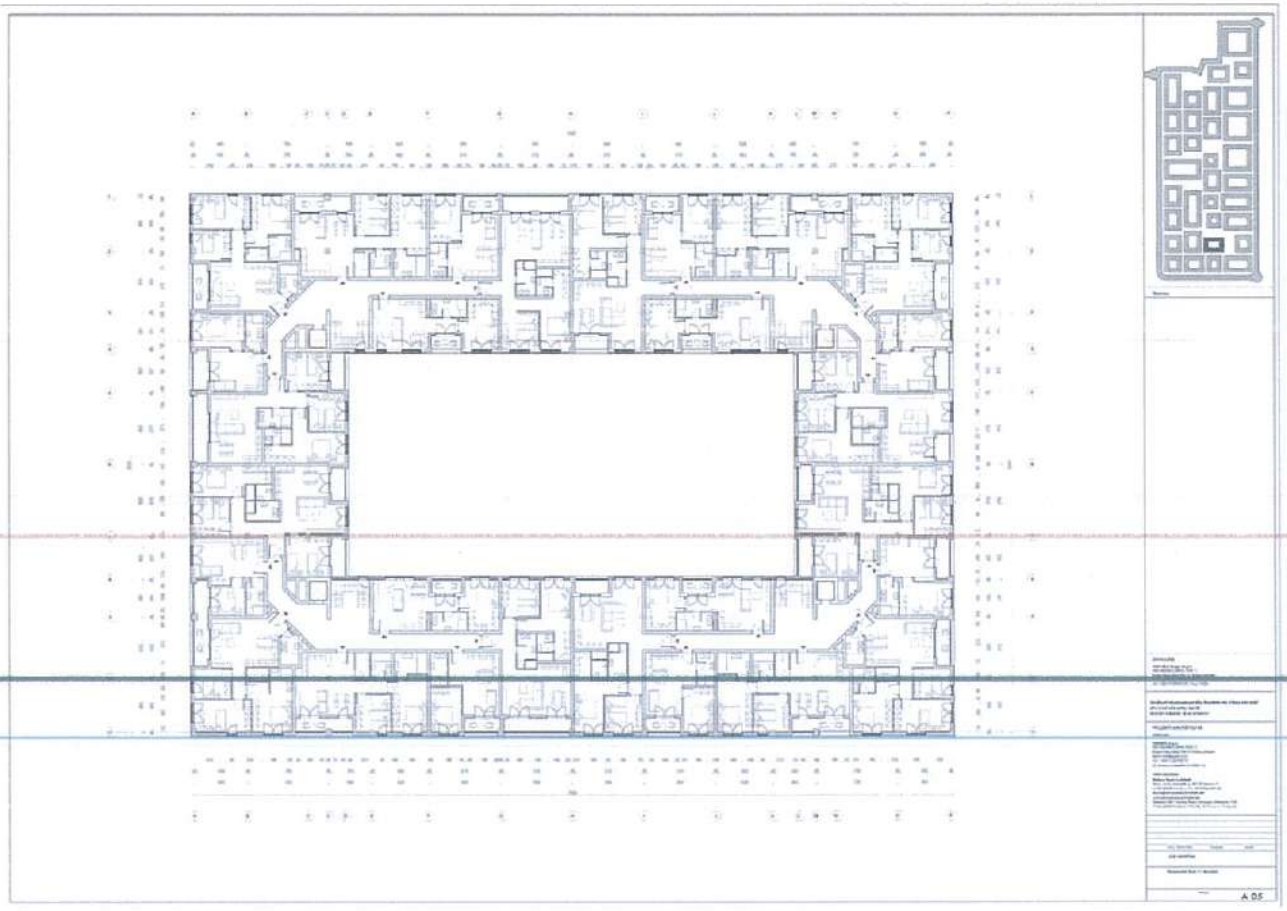
Tipologjia e njësive akomoduese

x. 4 Apartamente Studio

xi. 20 Apartamente 1+1

xii. 24 Apartamente 2+1

xiii. 8 Apartamente 3+1



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Objekti tip: 4 A

Objekti në studim bën pjesë në tipologjinë **4 A.** Kjo ndërtesë përsëritet **3** herë, në pozicionin 1,2 & 32 në planvendosjen e përgjithshme.

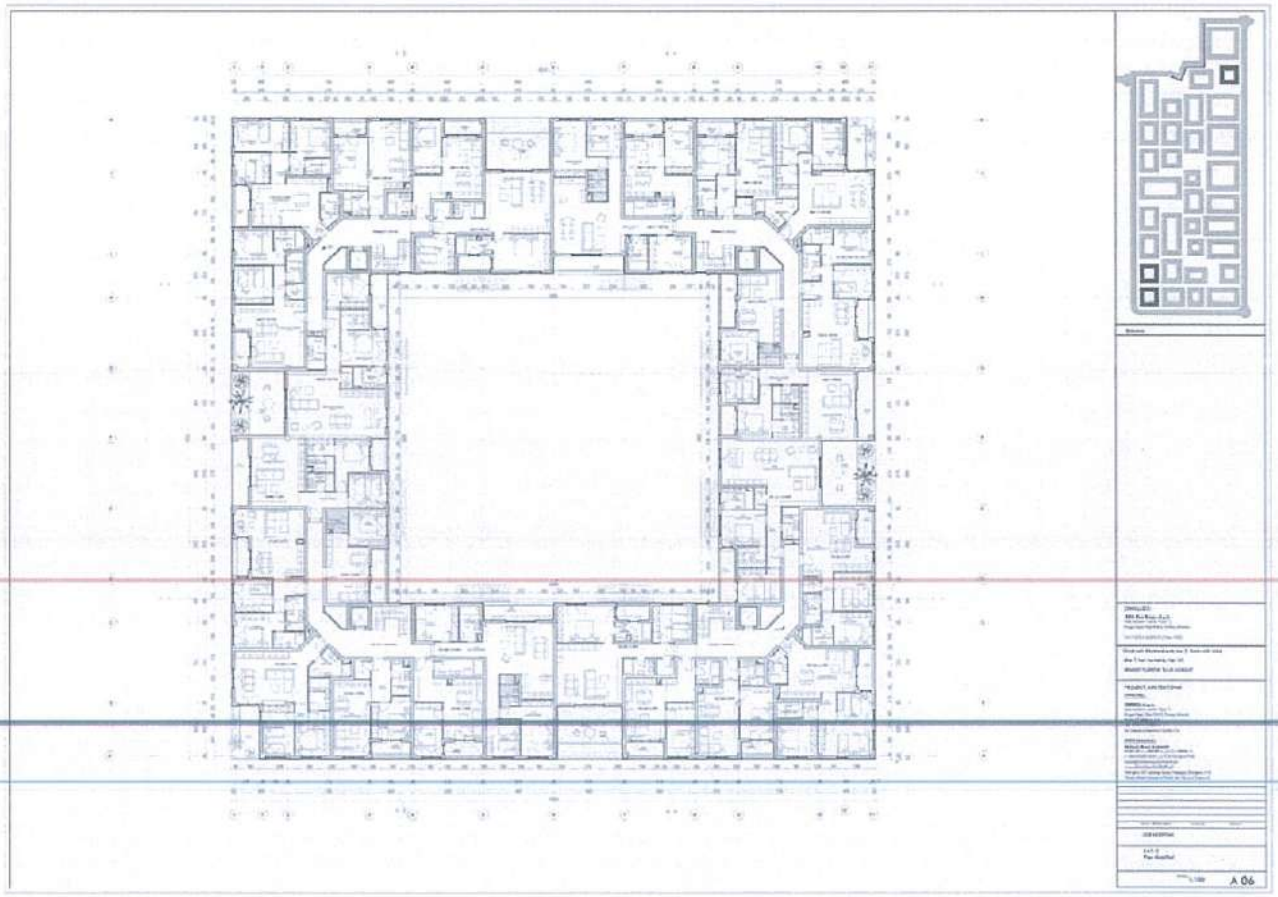
Në total objekti ka **84** njësi akomodimi.

Tipologjia e njësive akomoduese

xiv. 36 Apartamente 1+1

xv. 36 Apartamente 2+1

xvi. 12 Apartamente 3+1



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Objekti tip: 4 B

Objekti në studim bën pjesë në tipologjinë **4 B.** Kjo ndërtesë përsëritet **3** herë, në pozicionin 12 & 14 në planvendosjen e përgjithshme.

Në total objekti ka **55** njësi akomodimi.

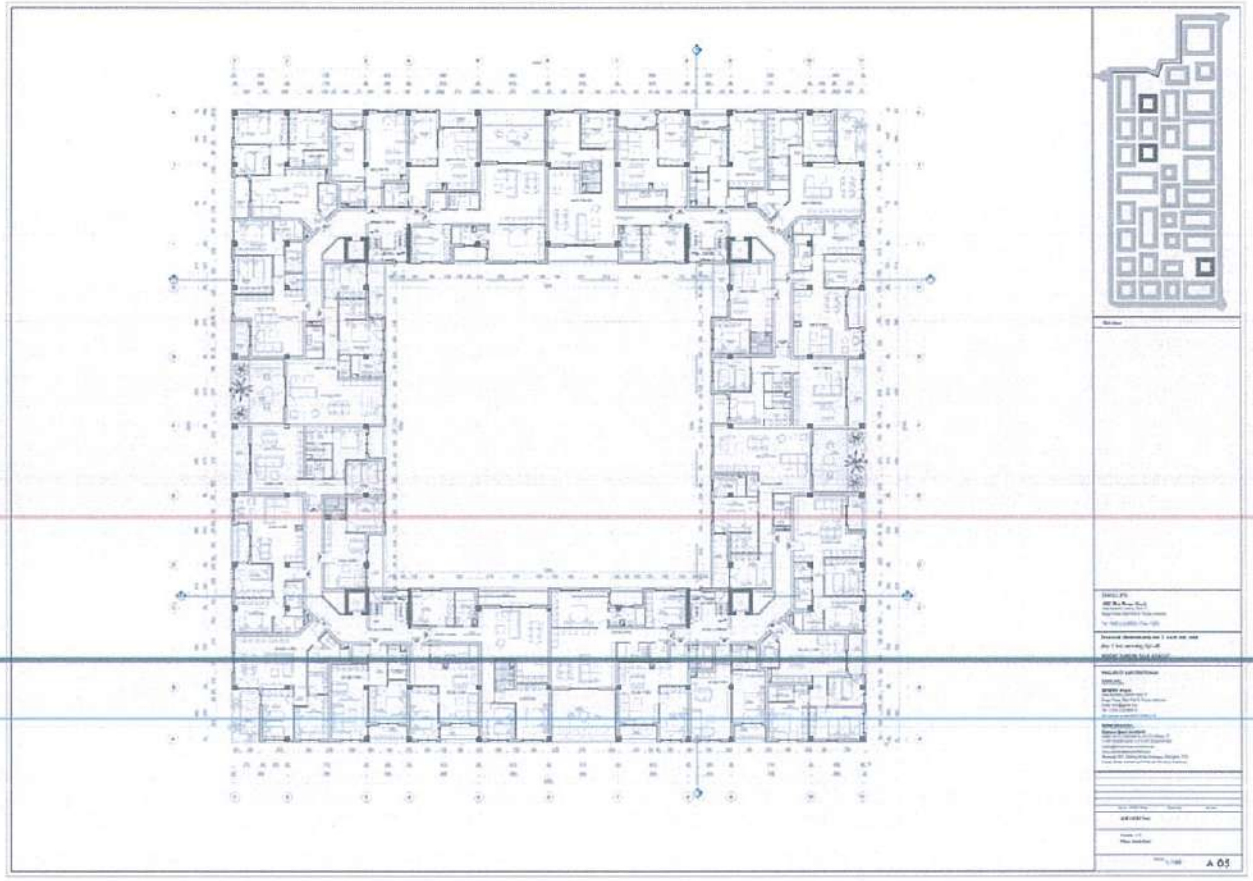
Tipologjia e njësive akomoduese

xvii. 16 Apartamente Studio

xviii. 2 Apartamente 1+1

xix. 29 Apartamente 2+1

xx. 8 Apartamente 3+1



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Objekti tip: 5 A

Objekti në studim bën pjesë në tipologjinë **5 A.** Kjo ndërtesë përsëritet **1** herë, në pozicionin 9 në planvendosjen e përgjithshme.

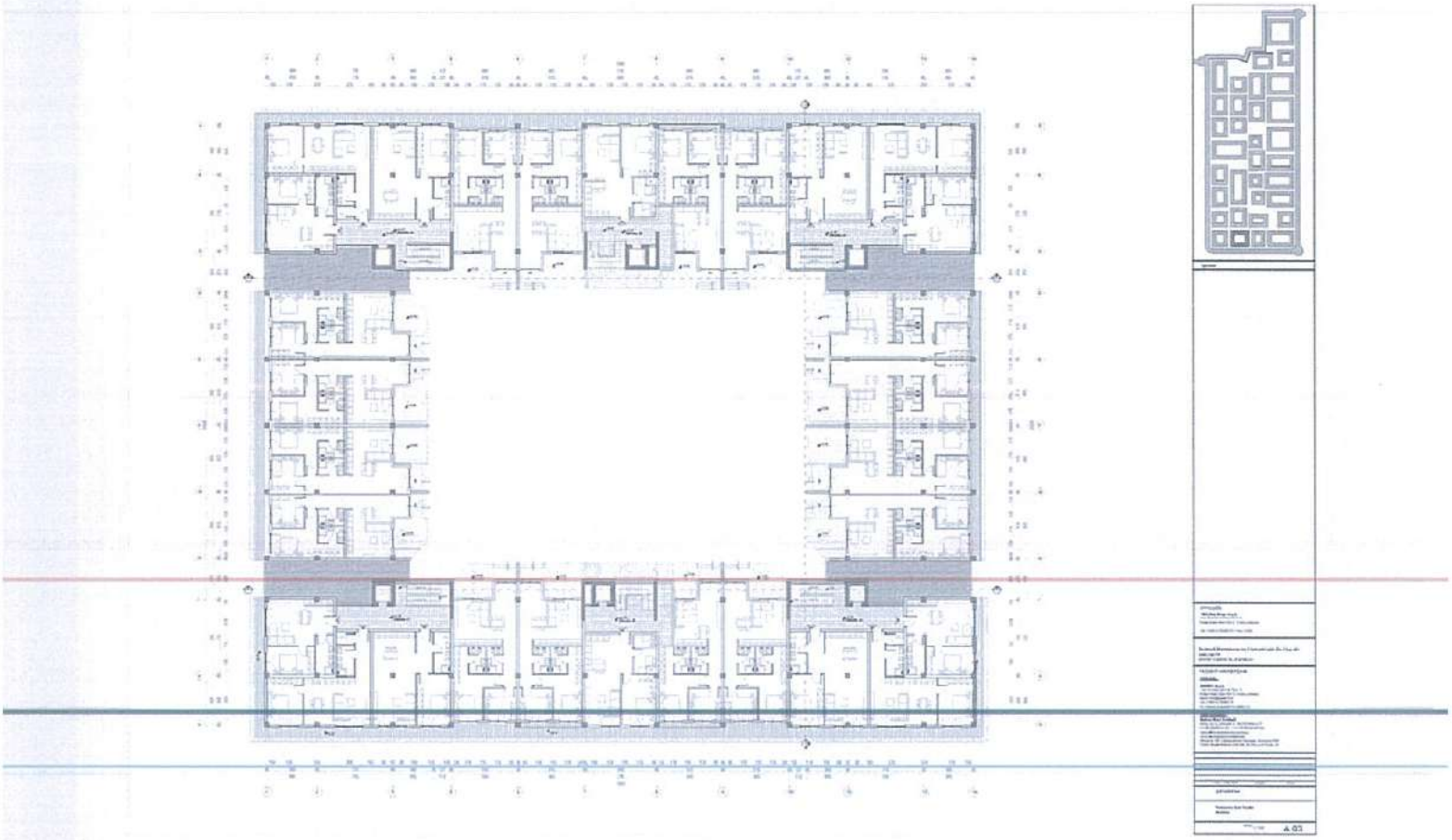
Në total objekti ka **94** njësi akomodimi.

Tipologjia e njësive akomoduese

xxi. 8 Apartamente Studio

xxii. 22 Apartamente 1+1

xxiii. 64 Apartamente 2+1



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Objekti tip: 6 A

Objekti në studim bën pjesë në tipologjinë **6 A.** Kjo ndërtesë përsëritet **6** herë, në pozicionin 4,6,7,10,13 & 19 në planvendosjen e përgjithshme.

Në total objekti ka **98** njësi akomodimi.

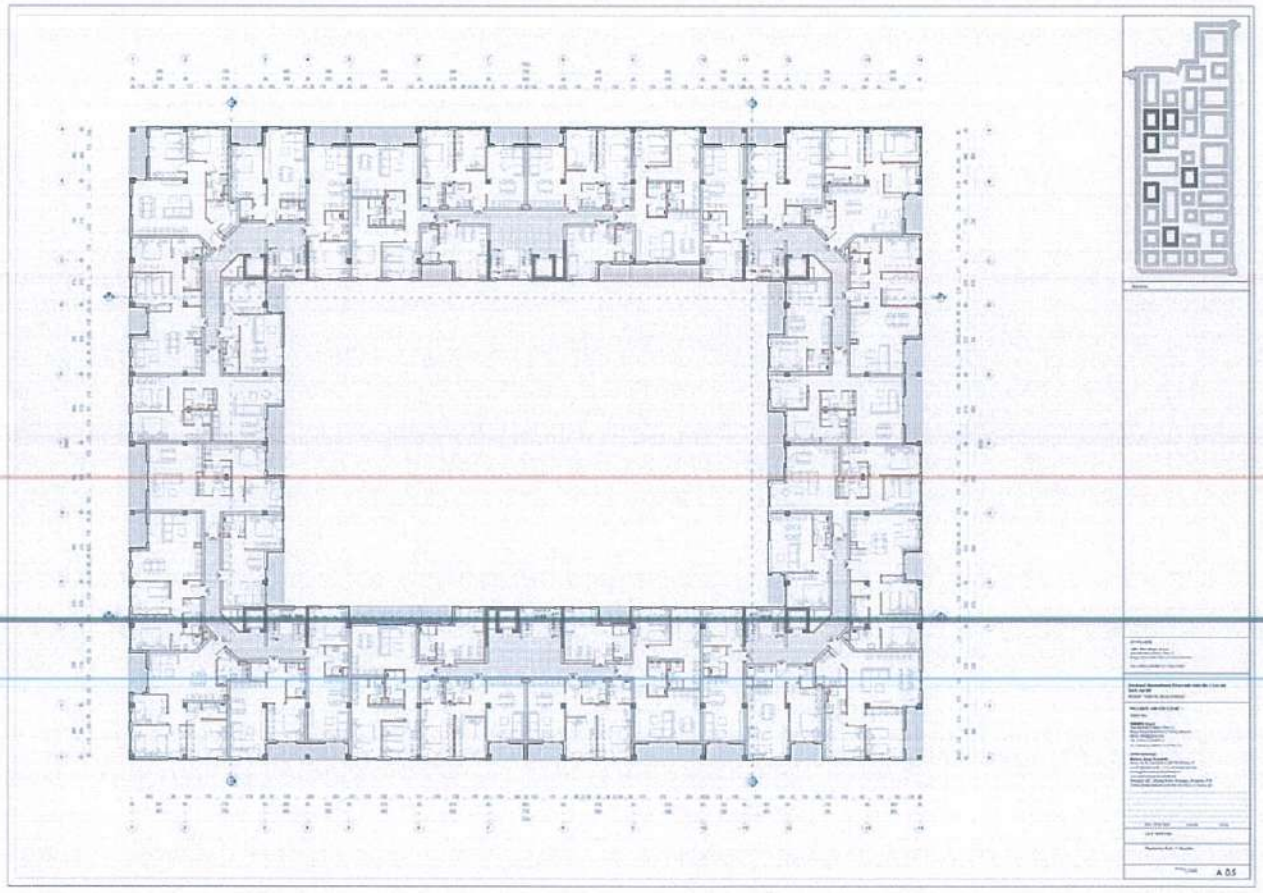
Tipologjia e njësive akomoduese

xxiv. 8 Apartamente Studio

Objekti ka **8** apartamente studio. Apartamentet studio zhvillohen sipas një tipologjie me një sipërfaqe neto që varion nga 35 deri 40 m2. Apartamentet studio përbëhen nga ambienti i ditës (ndejtje-gatim-ngrënie); nyje sanitare; ballkon dhe me raste sipërfaqe tambur.

xxv. 34 Apartamente 1+1

xxvi. 60 Apartamente 2+1



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Objekti tip: 6 B

Objekti në studim bën pjesë në tipologjinë **6 B.** Kjo ndërtesë përsëritet **2** herë, në pozicionin 21 & 23 në planvendosjen e përgjithshme.

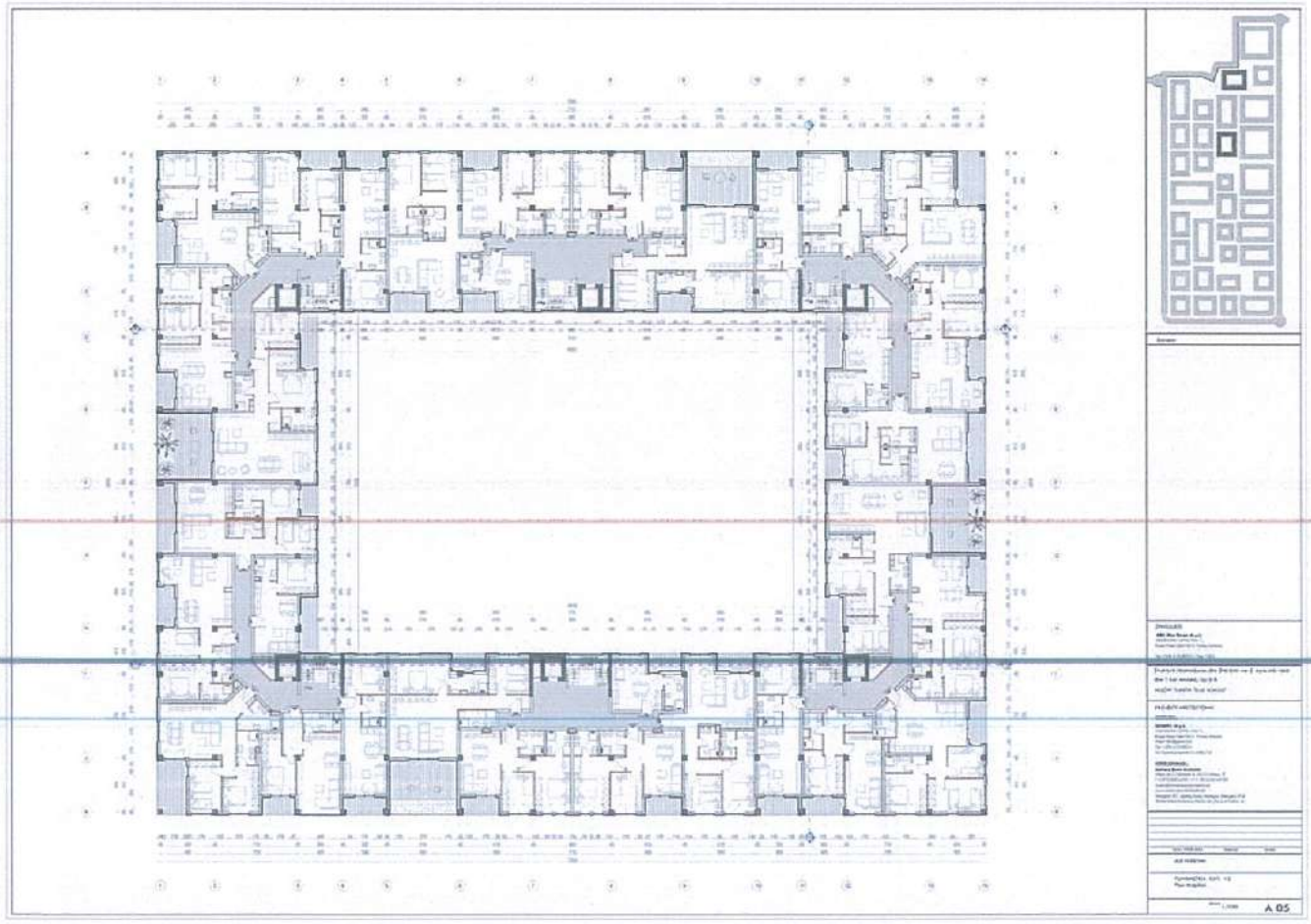
Në total objekti ka **69** njësi akomodimi.

Tipologjia e njësive akomoduese

xxvii. 8 Apartamente Studio

xxviii. 24 Apartamente 1+1

xxix. 40 Apartamente 2+1



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Objekti tip: 6 AT

Objekti në studim bën pjesë në tipologjinë **6 AT.** Kjo ndërtesë përsëritet 1 herë, në pozicionin 3 në planvendosjen e përgjithshme.

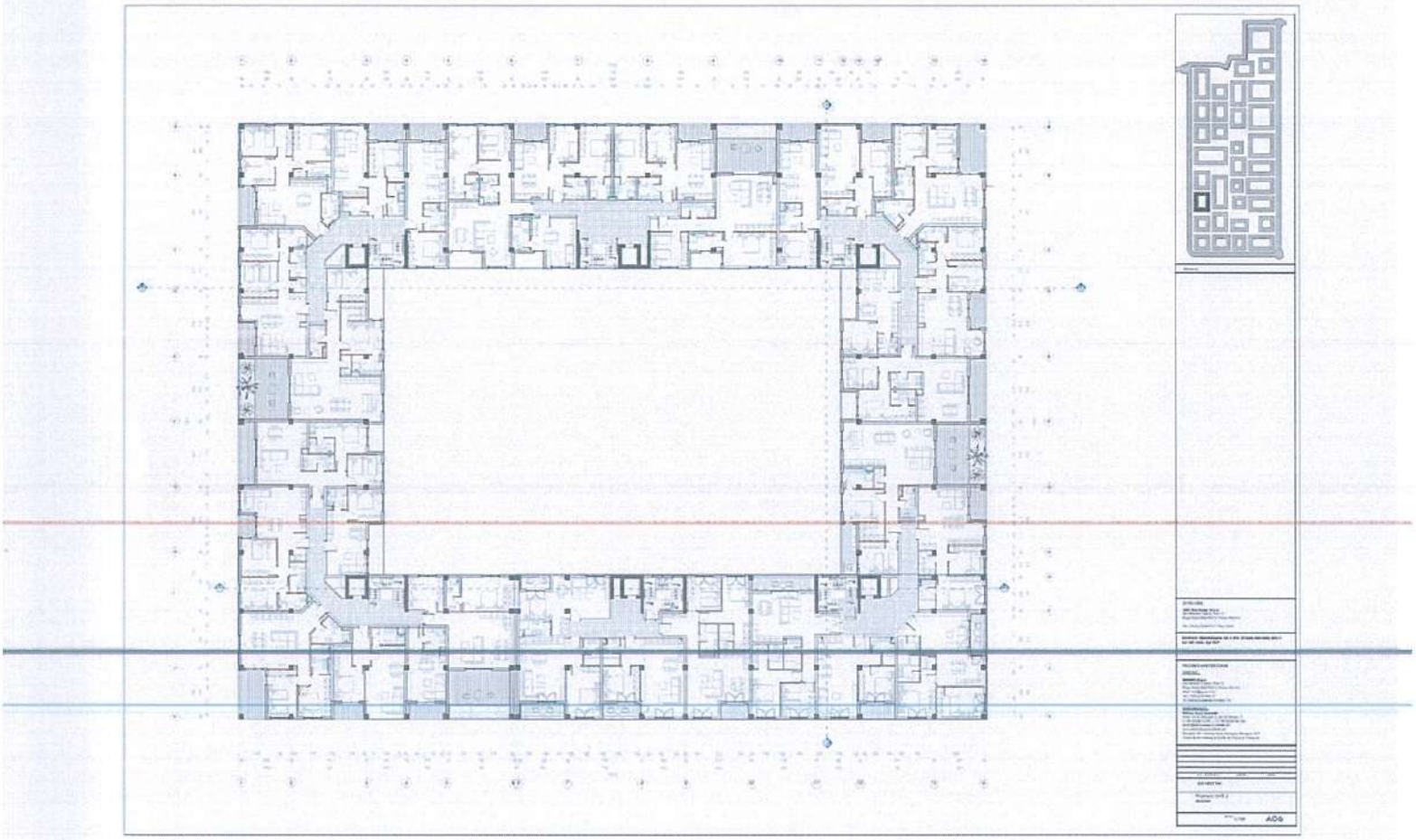
Në total objekti ka **218** njësi akomodimi.

Tipologjia e njësive akomoduese

xxx. 8 Apartamente Studio

xxxi. 90 Apartamente 1+1

xxxii. 120 Apartamente 2+1



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Objekti tip: 7 A

Objekti në studim bën pjesë në tipologjinë **7 A.** Kjo ndërtesë përsëritet **3** herë, në pozicionin 22,24 & 28 në planvendosjen e përgjithshme.

Në total objekti ka **122** njësi akomodimi.

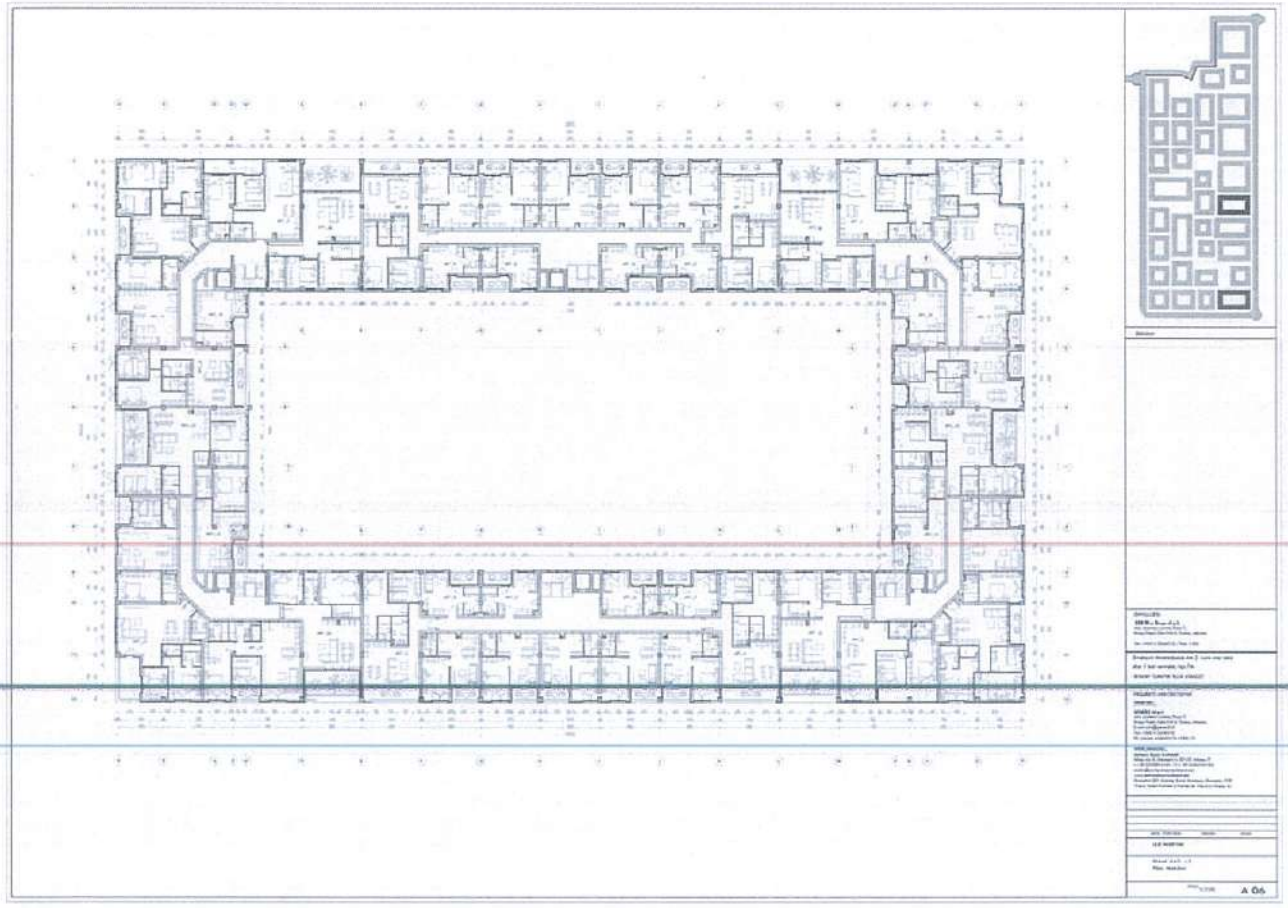
Tipologjia e njësive akomoduese

xxxiii. 8 Apartamente Studio

xxxiv. 36 Apartamente 1+1

xxxv. 24 Apartamente 2+1

xxxvi. 20 Apartamente 3+1



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Objekti tip: 7 T

Objekti në studim bën pjesë në tipologjinë **7 T.** Kjo ndërtesë përsëritet **1** herë, në pozicionin 26 në planvendosjen e përgjithshme.

Në total objekti ka **140** njësi akomodimi.

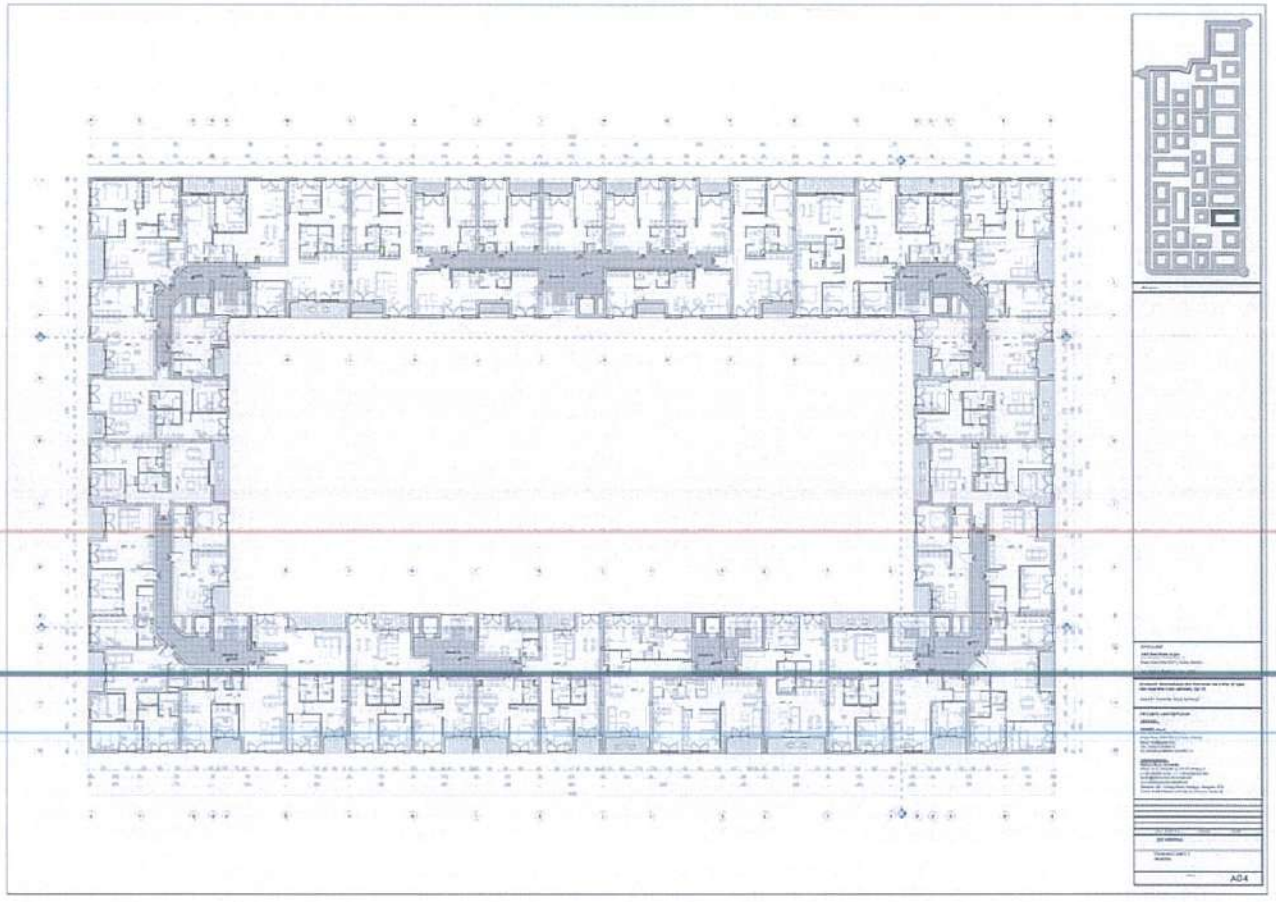
Tipologjia e njësive akomoduese

xxxvii. 8 Apartamente Studio

xxxviii. 57 Apartamente 1+1

xxxix. 59 Apartamente 2+1

xl. 16 Apartamente 3+1



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Objekti tip: 8 B

Objekti në studim bën pjesë në tipologjinë **8 B.** Kjo ndërtesë përsëritet **1** herë, në pozicionin 27 në planvendosjen e përgjithshme.

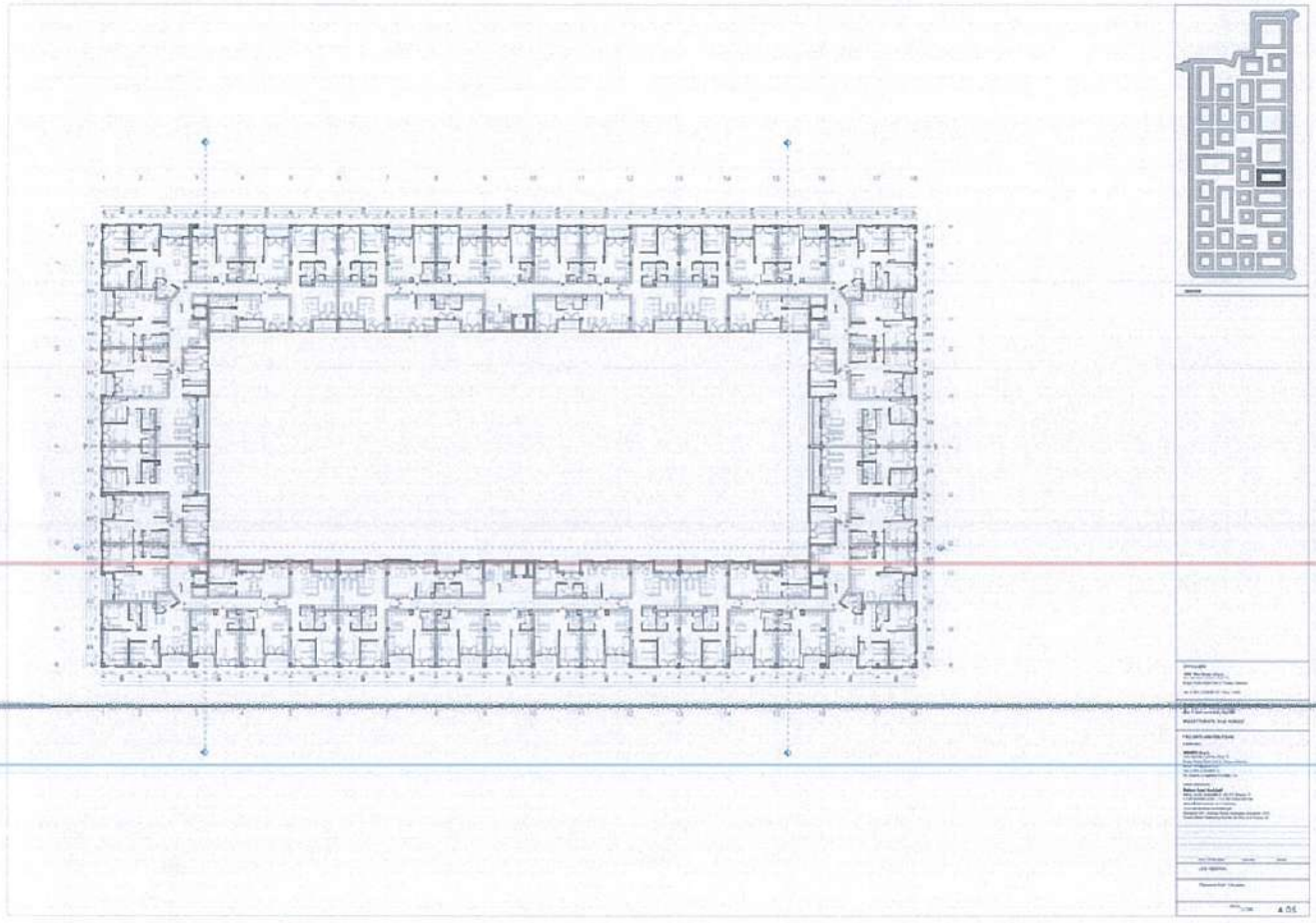
Në total objekti ka **100** njësi akomodimi.

Tipologjia e njësive akomoduese

xli. 68 Apartamente 1+1

xlii. 16 Apartamente 2+1

xliii. 16 Apartamente 3+1



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Objekti tip: 9 T

Objekti në studim bën pjesë në tipologjinë **9 T**. Kjo ndërtesë përsëritet 1 herë, në pozicionin 8 në planvendosjen e përgjithshme.

Në total objekti ka **160** njësi akomodimi.

Tipologjia e njësive akomoduese

xliv. 16 Apartamente Studio

xlv. 65 Apartamente 1+1

xlvi. 63 Apartamente 2+1

xlvii. 16 Apartamente 3+1

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Objekti tip: 10 B

Objekti në studim bën pjesë në tipologjinë **10 B.** Kjo ndërtesë përsëritet 1 herë, në pozicionin 11 në planvendosjen e përgjithshme.

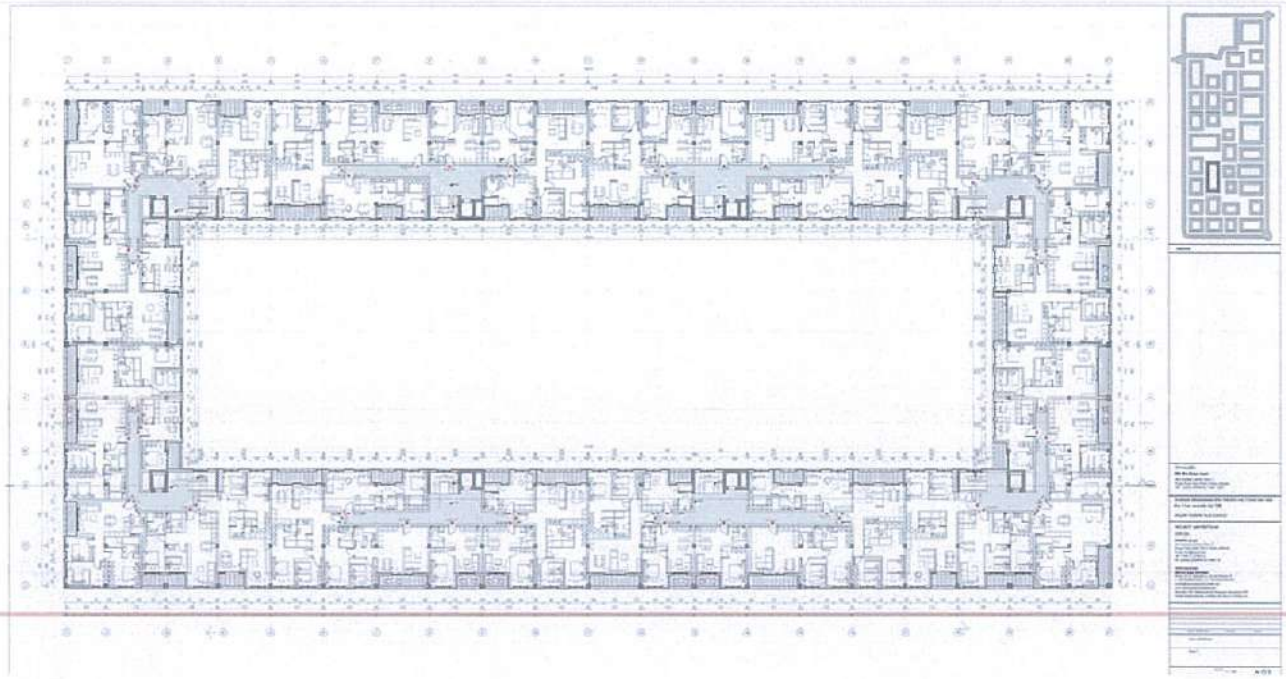
Në total objekti ka **104** njësi akomodimi.

Tipologjia e njësive akomoduese

xlviii. 8 Apartamente Studio

xlix. 32 Apartamente 1+1

l. 64 Apartamente 2+1



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Objekti tip: 11 T

Objekti në studim bën pjesë në tipologjinë **11 T.** Kjo ndërtesë përsëritet **1** herë, në pozicionin 5 në planvendosjen e përgjithshme.

Në total objekti ka **174** njësi akomodimi.

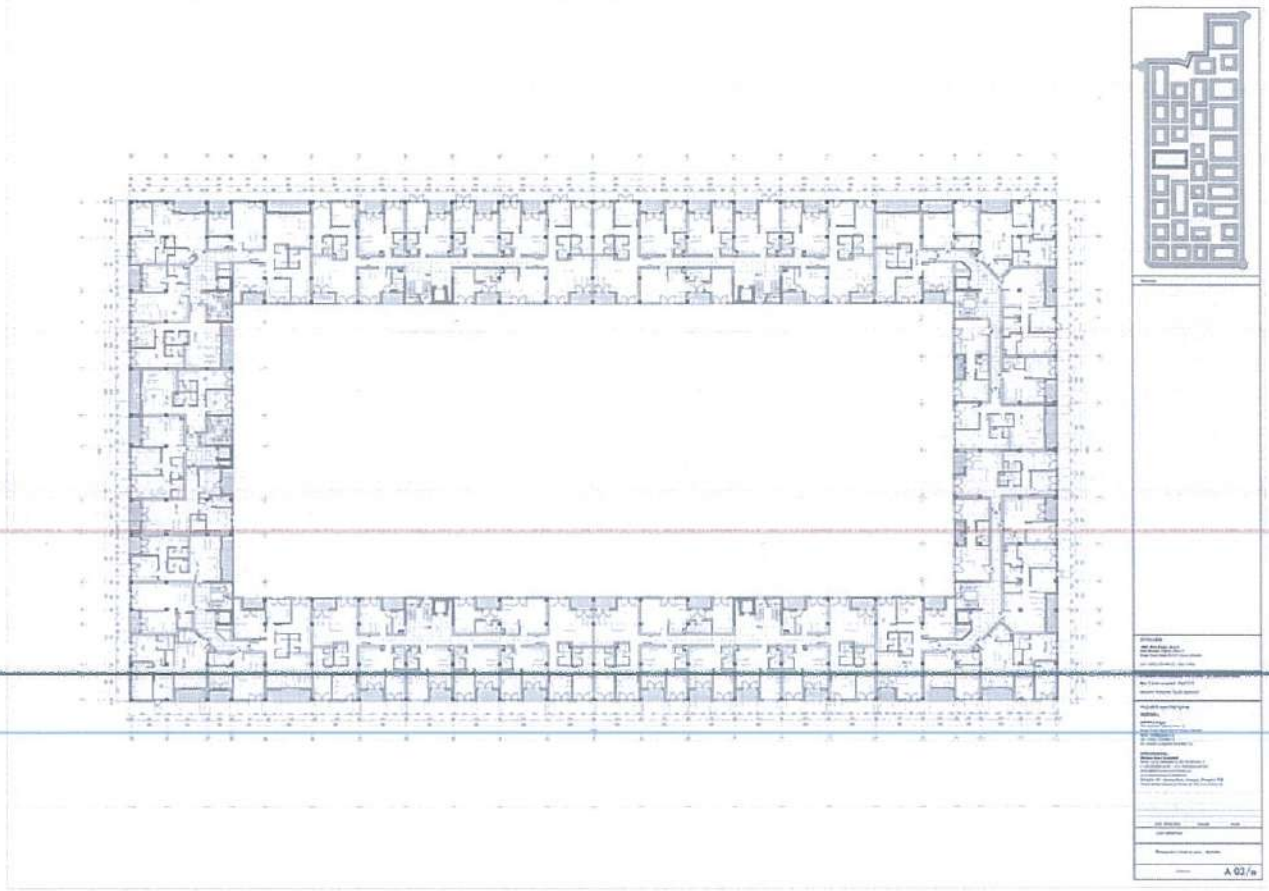
Tipologjia e njësive akomoduese

i. 8 Apartamente Studio

ii. 79 Apartamente 1+1

iii. 77 Apartamente 2+1

iv. 10 Apartamente 3+1



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Objekti tip: 12 A

Objekti në studim bën pjesë në tipologjinë **12 A**. Kjo ndërtesë përsëritet **1** herë, në pozicionin 31 në planvendosjen e përgjithshme.

Në total objekti ka **156** njësi akomodimi.

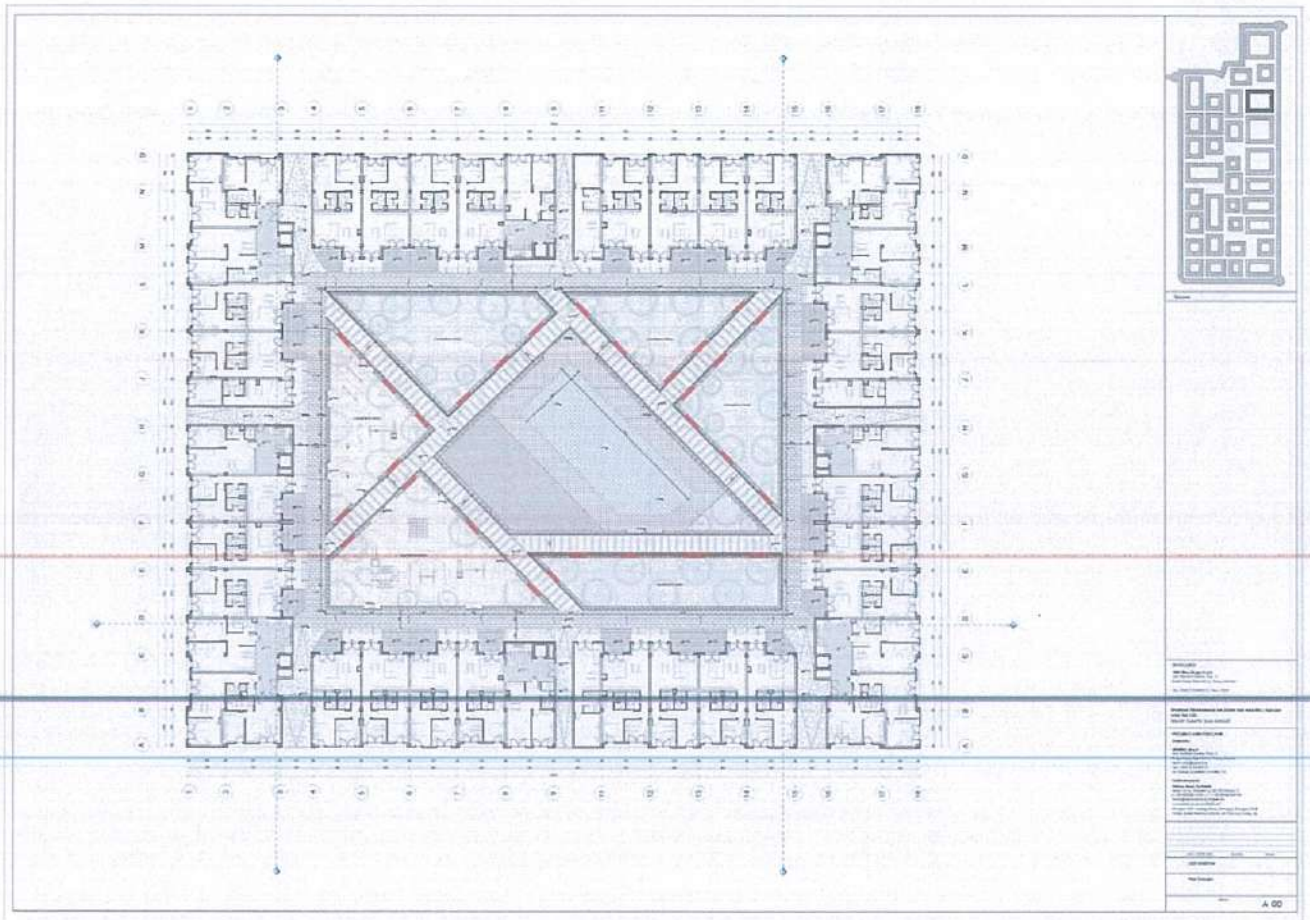
Tipologjia e njësive akomoduese

lv. 4 Apartamente Studio

lvi. 76 Apartamente 1+1

lvii. 68 Apartamente 2+1

lviii. 8 Apartamente 3+1



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Objekti tip: 14 A

Objekti në studim bën pjesë në tipologjinë **14 A**. Kjo ndërtesë përsëritet **1** herë, në pozicionin 30 në planvendosjen e përgjithshme.

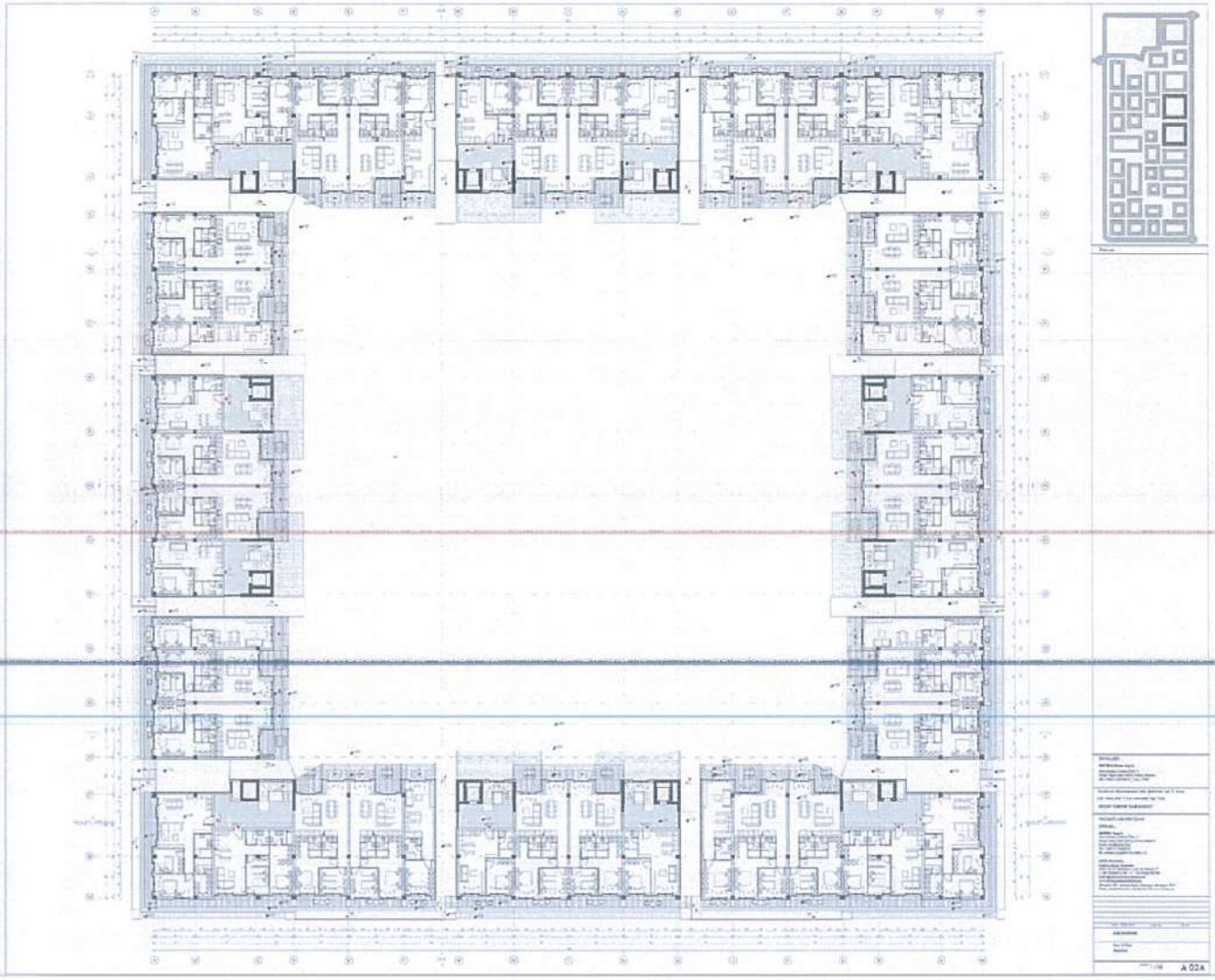
Në total objekti ka **152** njësi akomodimi.

Tipologjia e njësive akomoduese

lix. 64 Apartamente 1+1

lx. 64 Apartamente 2+1

lxi. 24 Apartamente 3+1



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Objekti tip: 13 T

Objekti në studim bën pjesë në tipologjinë **13 T**. Kjo ndërtesë përsëritet **1** herë, në pozicionin 29 në planvendosjen e përgjithshme.

Në total objekti ka **176** njësi akomodimi.

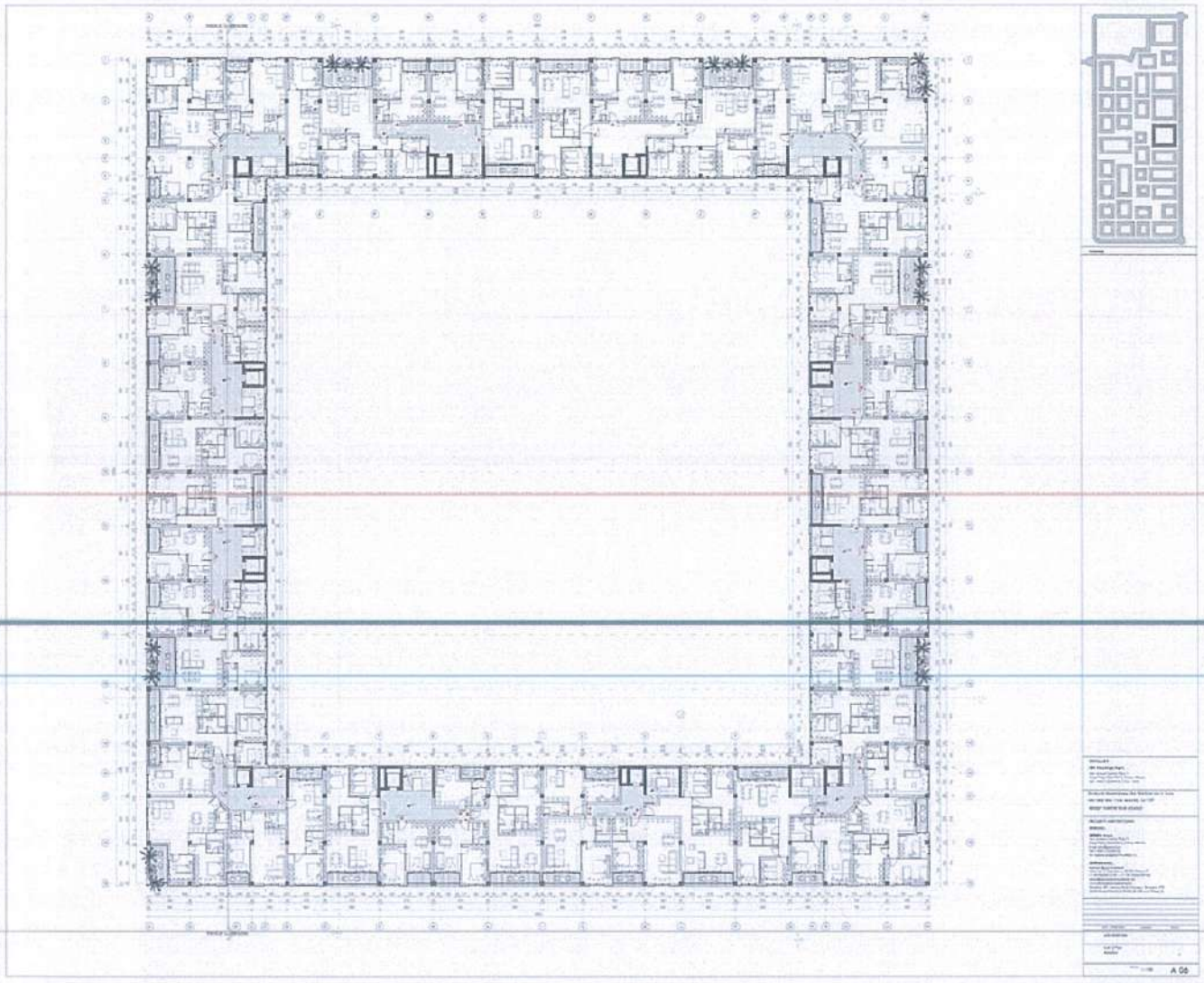
Tipologjia e njësive akomoduese

lxii. 16 Apartamente Studio

lxiii. 77 Apartamente 1+1

lxiv. 67 Apartamente 2+1

lxv. 16 Apartamente 3+1



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Objekti tip: 14 AT

Objekti në studim bën pjesë në tipologjinë **14 AT.** Kjo ndërtesë përsëritet **1** herë, në pozicionin 33 në planvendosjen e përgjithshme

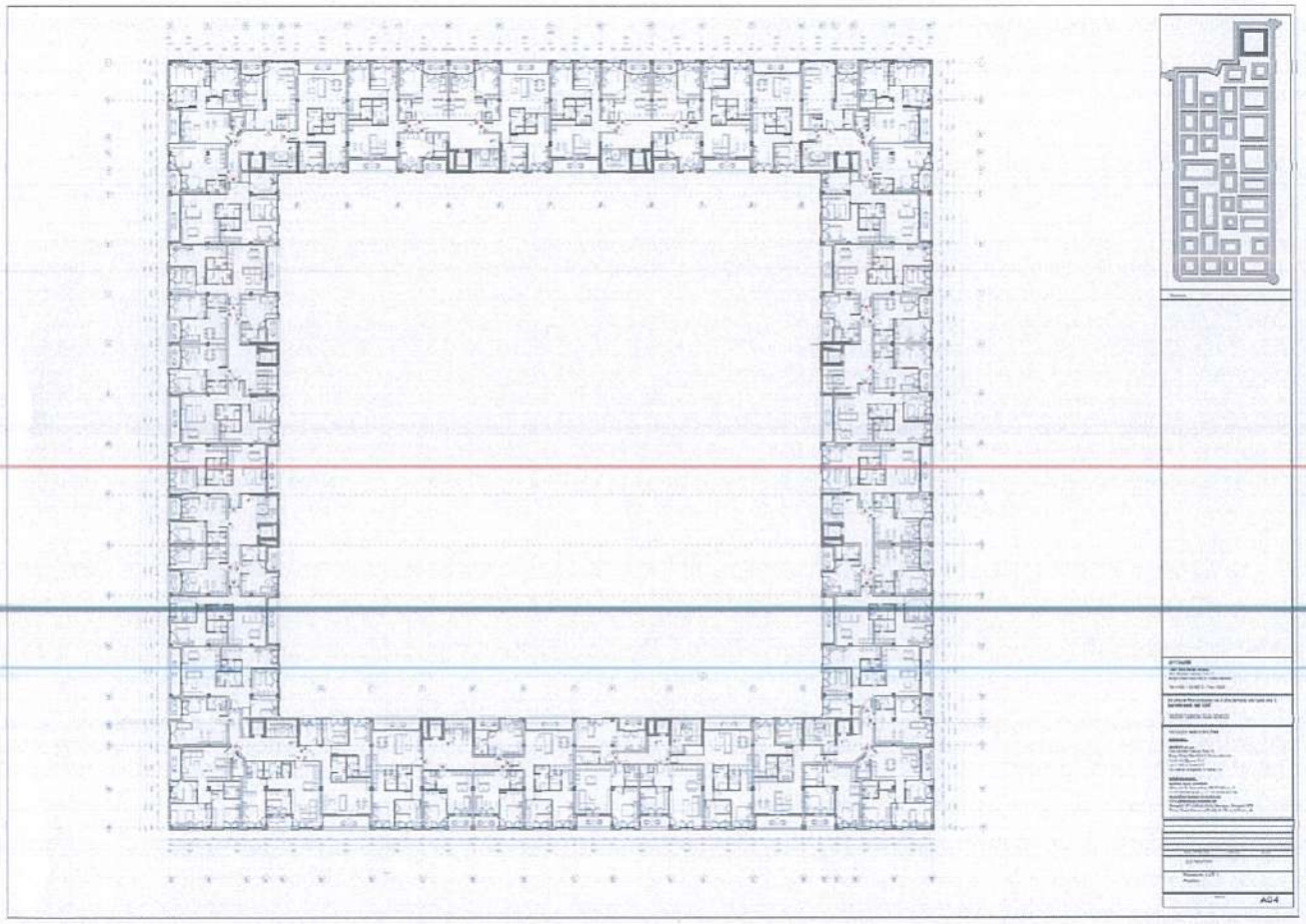
Në total objekti ka **210** njësi akomodimi.

Tipologjia e njësive akomoduese

lxvi. 89 Apartamente 1+1

lxvii. 87 Apartamente 2+1

lxviii. 34 Apartamente 3+1

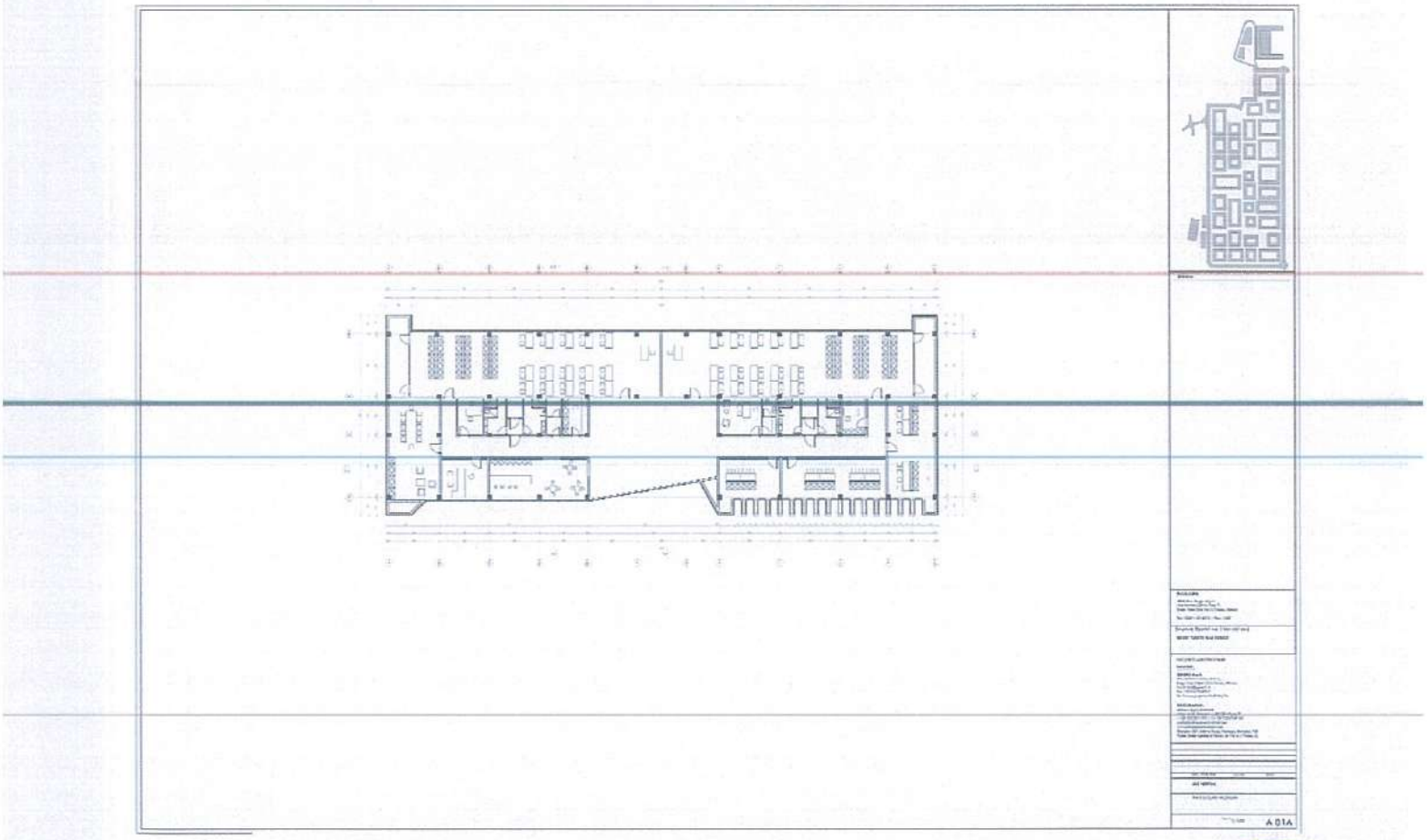


REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË QYTETIT
SEKRETARIA

STRUKTURA E EDUKIMIT PROFESIONAL

Struktura e edukimit profesional është projektuar si një ndërtesë 1-katëshe me një sipërfaqe ndërtimore prej 1,100 m², e dedikuar për zhvillimin e aftësive profesionale në fushën e turizmit, hotelerisë dhe shërbimeve mbështetëse. Ndërtesa përbëhet nga hapësira të organizuara në mënyrë funksionale për të mundësuar zhvillimin e mësimdhënies teorike dhe praktike:

- Holl hyrës dhe recepsion informativ
- 3 salla trajnimi teorike (kapaciteti 20–30 persona secila)
- 1 laborator praktik për shërbime ushqimi dhe mikpritje
- 1 kuzhinë didaktike me pajisje profesionale
- 1 hapësirë pune për instruktore/drejtues
- 1 dhomë IT me stacione kompjuterike
- Ambiente ndihmëse: magazinë, tualete të ndara për burra/gra dhe persona me aftësi të kufizuara, dhomë teknike



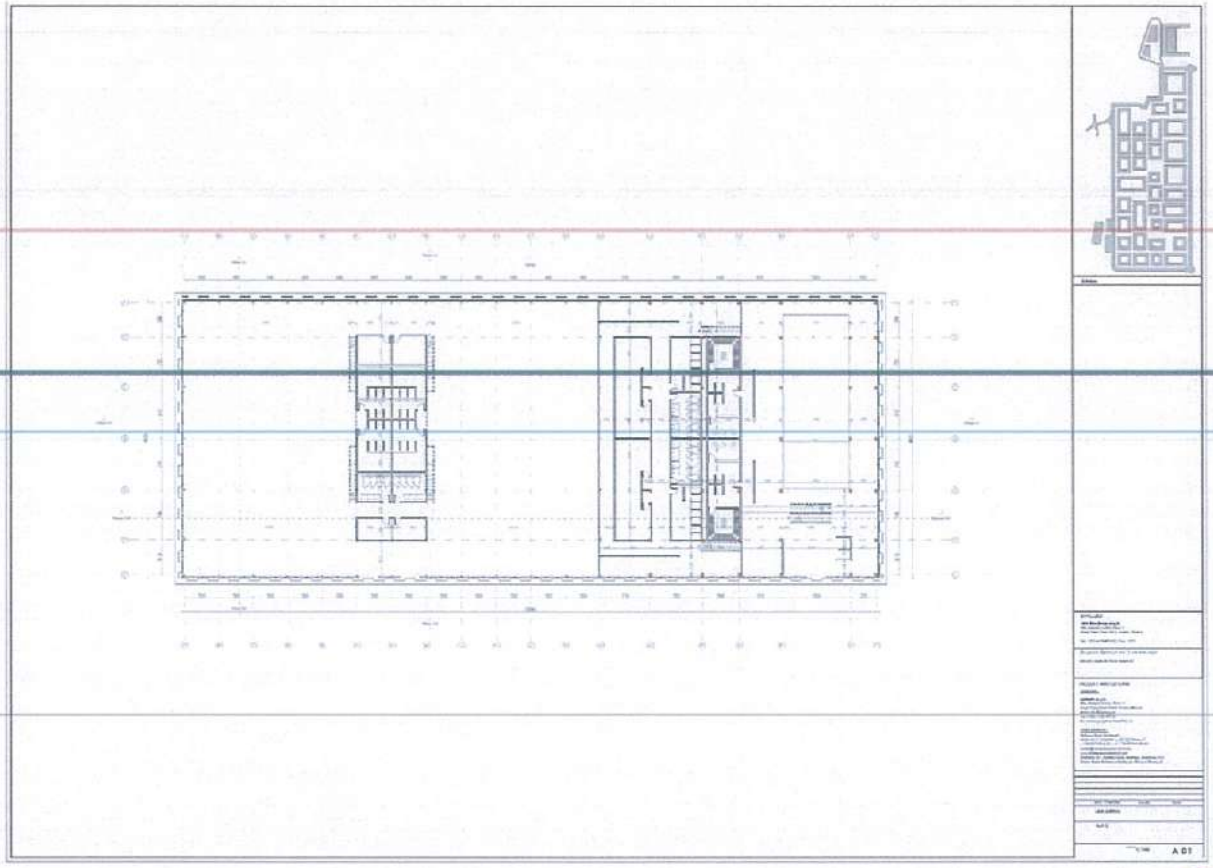
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

STRUKTURA SPORTIVE

Struktura sportive është projektuar si një objekt shumëfunksional, me një sipërfaqe totale ndërtimore prej 12,000 m², e dedikuar për zhvillimin e aktiviteteve sportive, garave dhe ngjarjeve komunitare. Qëllimi i saj është të ofrojë kushte moderne për stërvitje, rekreacion dhe ndeshje zyrtare në shërbim të kompleksit hotelier, strukturës së edukimit profesional dhe komunitetit përreth.

Ambientet ndihmëse dhe mbështetëse:

- Dhoma zhveshjeje për sportistët (burra/gra)
- Tualete dhe dushe për sportistët dhe për publikun
- Zyrë për trajnerë/instruktorë dhe staf teknik
- Magazinë për pajisje sportive
- Dhomë ndihme e shpejtë (mjekësore)
- Ambient relaksi dhe kafeteri e vogël
- Hol hyrës dhe info-desk
- Koridore me ekspozim të brendshëm dhe dritë natyrale



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

STRUKTURË AKOMODIMI PËR TË MOSHUAR DHE POLIKLINIKË

Struktura është konceptuar si një ndërtesë 1-katëshe, me një sipërfaqe ndërtimore totale prej 1,600 m², që përfshin akomodim për të moshuarit dhe një njësi shëndetësore (poliklinikë) të integruar. Qëllimi është të ofrohet një mjedis i qetë, i sigurt dhe me kujdes të vazhdueshëm për të moshuarit, duke i kombinuar shërbimet rezidenciale me ato shëndetësore në një ambient funksional dhe dinjitoz.

Struktura ndahet në dy zona kryesore funksionale:

Zona e akomodimit për të moshuarit

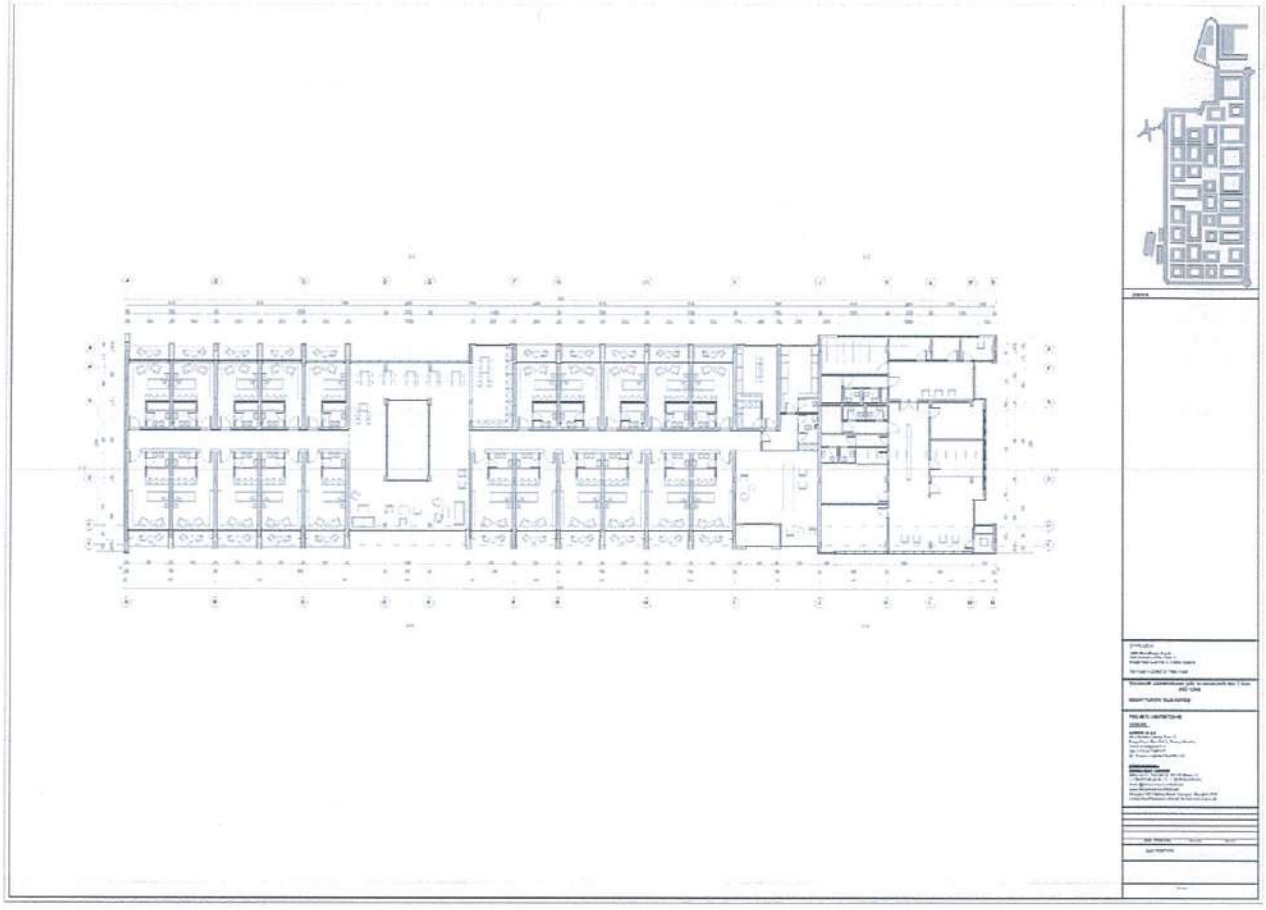
- Dhoma individuale dhe dyshe (kapacitet total 20–24 banorë), secila me tualet të integruar dhe akses të përshtatur.
- Sallë ndenjeje dhe aktivitetesh sociale
- Ambient ngrënieje dhe kuzhinë e vogël ndihmëse
- Hapësira për rekreacion të brendshëm dhe relaksim
- Zyrë për personelin kujdestar dhe infermieror
- Depo, lavanderi, magazinë, dhomë teknike

Zona e poliklinikës

- Recepsion dhe pritje për pacientët
- dhoma vizitash mjekësore (praktikë e përgjithshme dhe geriatri)
- dhomë infermierie dhe vaksinimesh/injektimesh
- laborator analizash të thjeshta
- dhomë fizioterapie
- Zyrë administrate dhe dokumentacioni
- Tualete për pacientë dhe staf
- Magazinë mjekësore dhe dhomë pastrimi

Kjo strukturë përbën një komponent me rëndësi sociale dhe funksionale brenda kompleksit të përgjithshëm, duke ofruar shërbime të integruara për grupmoshën e tretë dhe kujdes bazik shëndetësor për komunitetin.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT SEKRETARIA



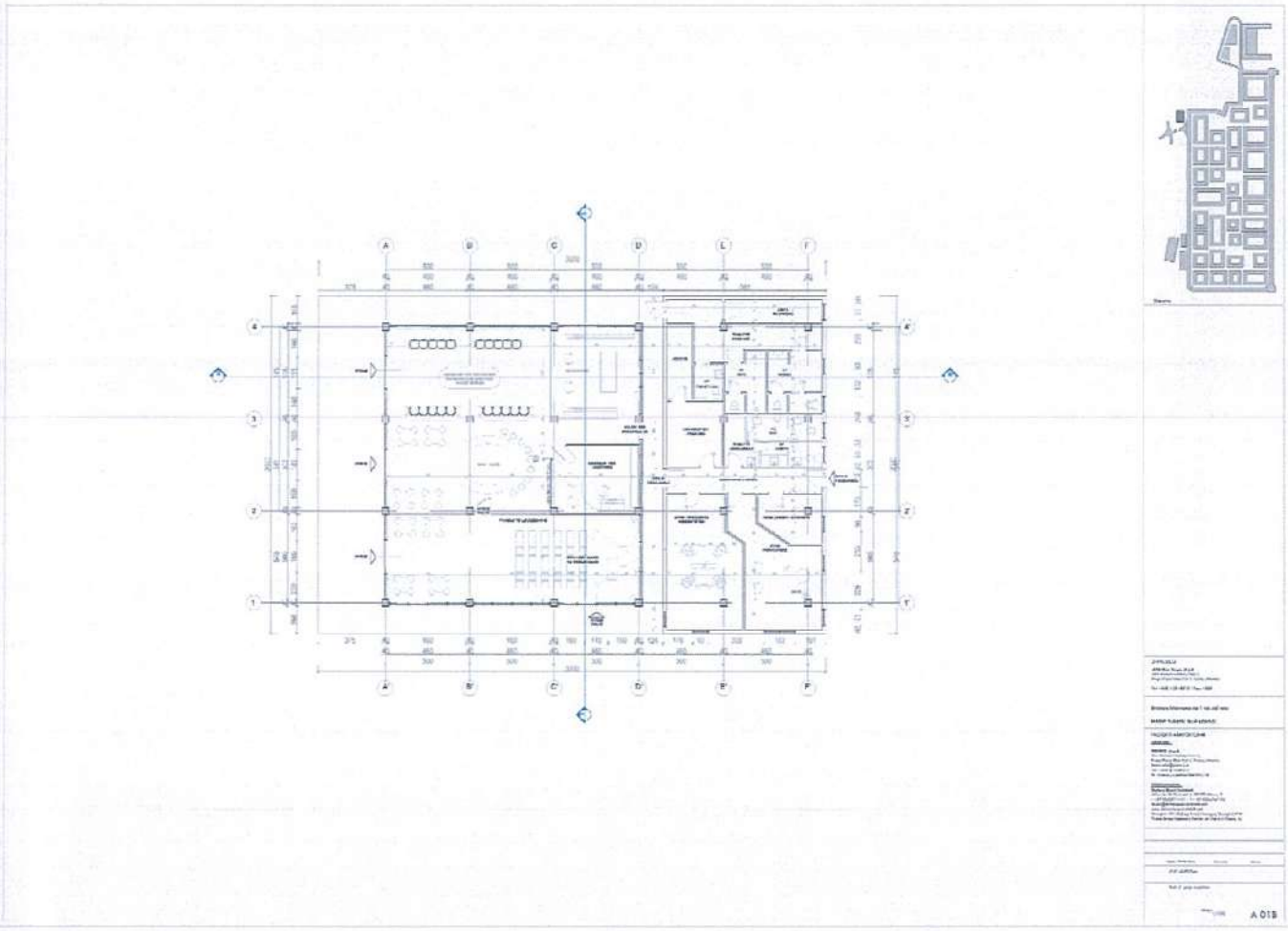
STRUKTURA "INFOPOINT"

Struktura Infopoint është projektuar si një objekt 1-katësh, me sipërfaqe ndërtimore prej 600 m², e vendosur në një pikë hyrëse apo strategjike të kompleksit. Qëllimi i saj është të ofrojë informacion, orientim dhe shërbime të shpejta për vizitorët, turistët, pjesëmarrësit në evente apo përdoruesit e strukturave të tjera të kompleksit (hotel, qendra konferencash, qendra shëndetësore, strukturë edukimi etj.).

Hol hyrës dhe sportele informacioni (me staf të specializuar për orientimin e vizitorëve)

- Zonë ekspozimi dhe materialesh promovuese (harta, broshura, ekrane informuese digjitale)
- Ambient i brendshëm pushimi/pritjeje për vizitorët
- Zyrë e brendshme për menaxhim dhe arkiv informativ
- Hapësirë për shitje suveniresh dhe produkte lokale
- Tualete publike (burra/gra/persona me aftësi të kufizuara)
- Depo, dhomë teknike dhe pastrimi

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA



STRUKTURA HOTEL

Kompleks hotelier që përfshin një hotel me 1 deri në 3 kate mbi tokë dhe një kat nëntokë. Sipërfaqja totale ndërtimore mbi tokë është 26,555 m², ndërsa objekti përmban gjithsej 300 dhoma, një restorant, dhe objekte shtesë në afërsi, si një qendër kazinoje dhe një qendër konferencash të vendosura në dy ndërtesa të afërta me hotelin.

Kati Nëntokë

Sipërfaqja nëntokësore do të përfshijë hapësira teknike, depo, lavanteri, ambiente ndihmëse për restorantin dhe stafin, si dhe një pjesë të parkimit për vizitorët dhe stafin. Mundësohet akses direkt me ashensorë dhe shkallë në çdo zonë të hotelit.

REPUBLIKA E SHQIPËRISE
AGENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Kati përdhe

Organizimi përfshin recepsionin dhe holin kryesor, dhomat e ftuarve me dalje direkte në ambientin e pishinës, restorantin me tarracë të hapur, një bar/lounge, dhe një ambient

shumëfunksional për evente të vogla. Rrugëtimi i përdoruesit është projektuar për të ofruar qartësi, komoditet dhe një përvojë mikpritjeje të nivelit të lartë.

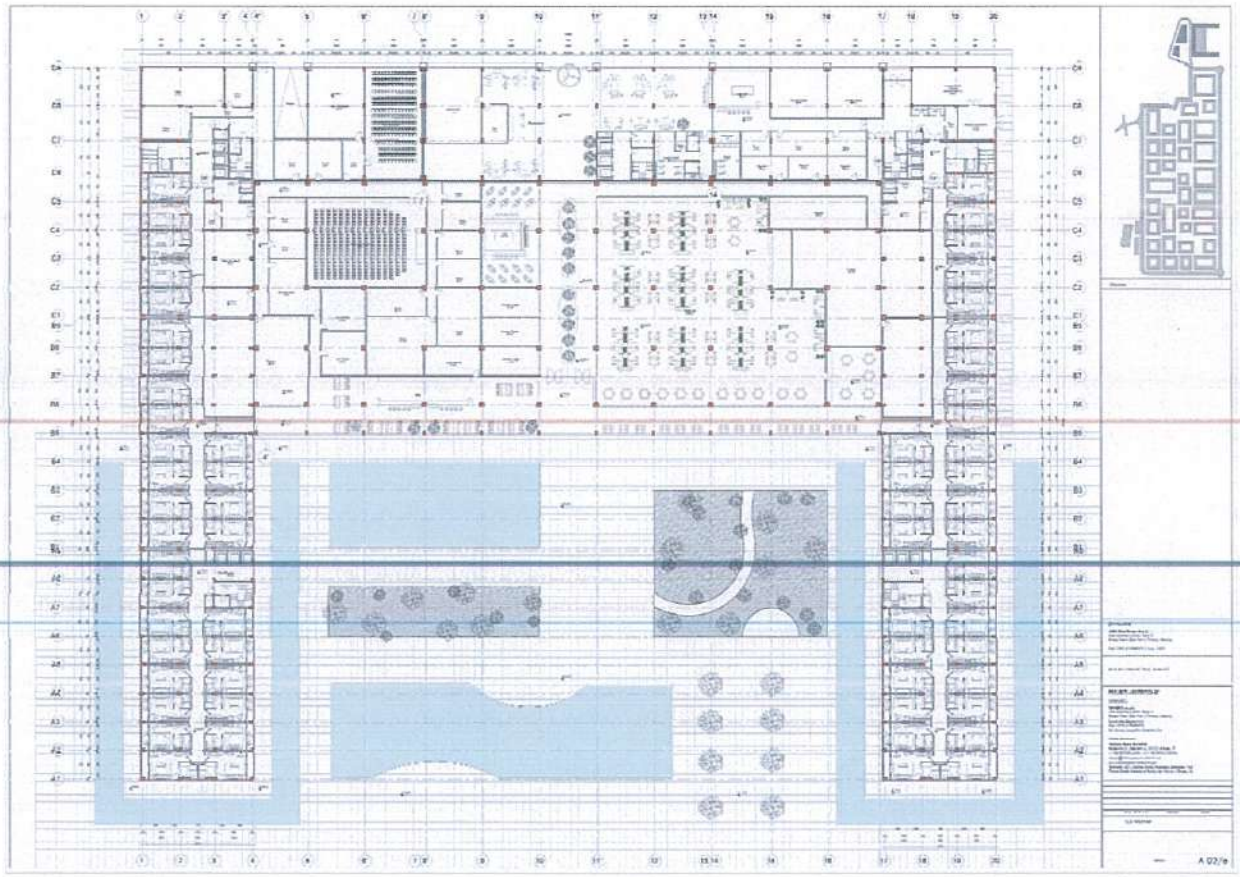
Katet e sipërme (1–2 kate)

Këto kate përmbajnë dhoma standarde, dhoma luksoze dhe suita. Të gjitha dhomat janë të pajisura me banjo të kompletuara dhe ballkone me pamje nga deti ose ambientet e brendshme. Organizimi planimetrik siguron ndriçim dhe ventilim natyral optimal.

Struktura Mbështetëse të Hotelit: Kazino dhe Qendër Konferencash

Kazinoja është menduar si një objekt me imazh të veçantë, me hyrje të veçuar por të integruar estetikisht me arkitekturën e përgjithshme të kompleksit.

Qendra e konferencave përfshin salla të mëdha me kapacitete të ndryshme, hapësira pritjeje, dhe zona për shërbime mbështetëse



REPUBLIKA E SHQIPËRISE
AGENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Tabela më poshtë tregon në menyrë te detajuar funksionin dhe zhvillimin e sipërfaqeve në kate për cdo objekt.

Nr. Strukture	Tipologjia	Nr. Kate	Sipërfaqe Shërbimi	Sip. Ndërtimi Kati 0 (m2)	Sip. Ndërtimi Kati 1 (m2)	Sip. Ndërtimi Kati 2 (m2)	Sip. Ndërtimi Kati 3 deri 8 (m2)	Sip. Ndërtimi Kati 9 (m2)	Sip.Totale Ndërtimi mbi Tokë (m2)	Sip. Ndërtimi nën Tokë (m2)	Sip. Ndërtimi e Përgjithshme (m2)
Residential (Serviced Apartments)											
1	4A	3	-	2,639.00	2,639.00	2,471.50	-	-	7,749.50	2827.29	10,576.79
2	4A	3	-	2,639.00	2,639.00	2,471.50	-	-	7,749.50	2827.29	10,576.79
3	6AT	3&10	-	3,074.00	3,074.00	2,879.00	4,110.00	652.00	13,789.00	3310.20	17,099.20
4	6A	3	-	3,074.00	3,074.00	2,900.00	-	-	9,048.00	3310.20	12,358.20
5	11T	3&10	4,988.00	4,988.00	4,988.00	4,756.00	4,110.00	652.00	19,494.00	5435.30	24,929.30
6	6A	3	-	3,074.00	3,074.00	2,900.00	-	-	9,048.00	3310.20	12,358.20
7	6A	3	-	3,074.00	3,074.00	2,900.00	-	-	9,048.00	3310.20	12,358.20
8	9T	3&10	4,393.50	4,393.50	4,393.50	4,162.00	4,110.00	652.00	17,711.00	4775.30	22,486.30
9	5A	3	-	2,929.00	2,929.00	2,791.50	-	-	8,649.50	3149.20	11,798.70
10	6A	3	-	3,074.00	3,074.00	2,900.00	-	-	9,048.00	3310.20	12,358.20
11	10B	3	4,683.50	4,683.50	4,683.50	4,428.50	-	-	13,795.50	5097.30	18,892.80
12	4B	3	2,639.00	2,639.00	2,639.00	2,471.50	-	-	7,749.50	2827.29	10,576.79
13	6A	3	-	3,074.00	3,074.00	2,900.00	-	-	9,048.00	3310.20	12,358.20
14	4B	3	2,639.00	2,639.00	2,639.00	2,471.50	-	-	7,749.50	2827.29	10,576.79
15	2A	3	-	2,349.00	2,349.00	2217	-	-	6,915.00	2505.20	9,420.20
16	3B	3	2,639.00	2,639.00	2,639.00	2511	-	-	7,789.00	2827.20	10,616.20
17	1A	3	-	2,059.00	2,059.00	1946	-	-	6,064.00	2183.20	8,247.20
18	1A	3	-	2,059.00	2,059.00	1,946.00	-	-	6,064.00	2183.20	8,247.20
19	6A	3	-	3,074.00	3,074.00	2,900.00	-	-	9,048.00	3310.20	12,358.20
20	1B	3	2,059.00	2,059.00	2,059.00	1,946.00	-	-	6,064.00	2183.20	8,247.20
21	6B	3	3,074.00	3,074.00	3,074.00	2,900.00	-	-	9,048.00	3310.20	12,358.20
22	7A	3	-	3,813.50	3,813.50	3,653.50	-	-	11,280.50	4131.20	15,411.70
23	6B	3	3,074.00	3,074.00	3,074.00	2,900.00	-	-	9,048.00	3310.20	12,358.20
24	7A	3	-	3,813.50	3,813.50	3,653.50	-	-	11,280.50	4131.20	15,411.70
25	4B	3	2,639.00	2,639.00	2,639.00	2,471.50	-	-	7,749.50	2827.29	10,576.79
26	7T	3&10	3,813.50	3,813.50	3,813.50	3,632.50	4,110.00	652.00	16,021.50	4131.20	20,152.70
27	8B	3	4,103.50	4,103.50	4,103.50	3,928.00		-	12,135.00	4453.30	16,588.30
28	7A	3	-	3,813.50	3,813.50	3,653.50		-	11,280.50	4131.20	15,411.70
29	13T	3&10	4,973.50	4,828.50	4,828.50	4,649.00	4,110.00	652.00	19068	5419.30	24,487.30
30	14A	3	-	4,973.50	4,973.50	4751.5		-	14,698.50	5258.30	19,956.80
31	12A	3	-	4,451.50	4,451.50	4266.5		-	13,169.50	4839.70	18,009.20
32	4A	3	-	2,639.00	2,639.00	2471.5		-	7,749.50	2827.29	10,576.79
33	14AT	3&10	-	4,973.50	4,973.50	4,730.50	4,110.00	652.00	19,439.50	5419.30	24,858.80
Kullme nëntokë			-	-					-	16684.73	16,684.73
			45,718.50						353,589.50	135,694.05	489,283.55
Strukturë Edukimi		1	-						1,100.00	-	1,100.00
Str. Akomoduese Moshua		1	-						1,600.00	-	1,600.00
Strukturë Sportive		3	-						12,000.00	-	12,000.00
Infopoint		1	-						600.00	-	600.00
Shërbime		1	4,638.00						4,638.00	-	4,638.00
			-						19,938.00	-	19,938.00
Strukturë akomoduese Ho		1 & 3							26,555.00	9,757.00	36,312.00
Strutura mbështetëse Hot		1							4,530.00	4,692.00	9,222.00
			-						31,085.00	14,449.00	45,534.00
TOTAL									404,612.50	150,143.05	554,755.55

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

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

Ndërtesat e kompleksit Blue Borgo janë konceptuar me një estetikë moderne, harmonike dhe të integruar me natyrën bregdetare. Fasadat përdorin një paletë natyrore materialesh përfshirë gurin lokal, suvaje në tonet e rërës, panele dekorative druri dhe elementë të ventiluar që kontribuojnë në komoditetin termik dhe akustik. Ritmet fasadore ndjekin një rend linear por të ndërprerë me llozha dhe ballkone.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt- propozimit

I gjithë totali i ndërtimit është përqëndruar në masterplanin e propozuar në zonën e sheshtë të pronës. Masterplani i propozuar ka një total ndërtimi mbi tokë prej 404,612.50 m2, dhe një intesitet ndërtimi 0.28. Projekti parashikon zhvillimin e një kompleksi multifunksional në një zonë bregdetare, i cili përfshin një gamë të gjerë strukturash dhe shërbimesh të larmishme për të plotësuar nevojat e vizitorëve dhe banorëve.

Parametrat e zhvillimit:

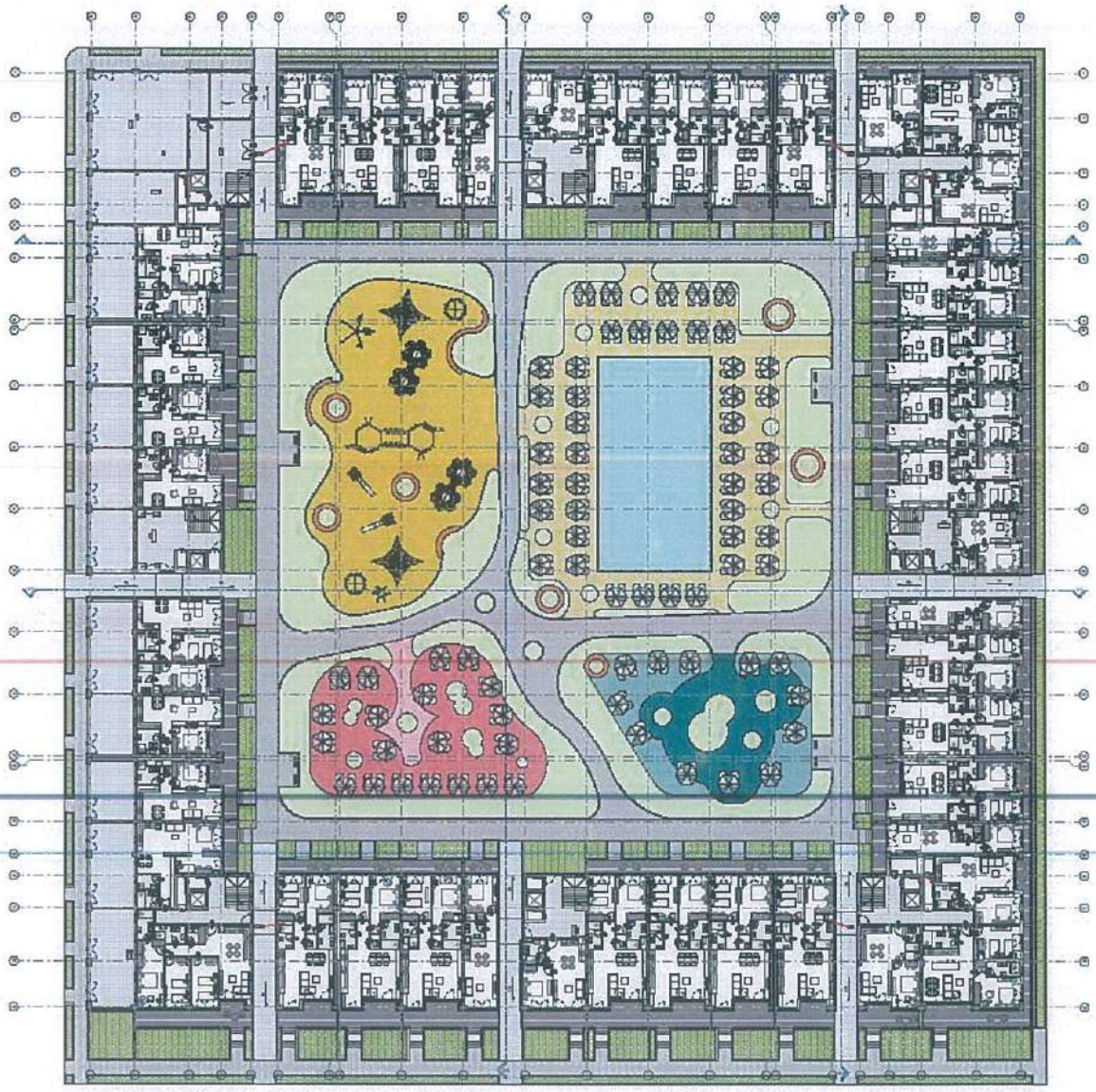
Sipërfaqe trualli për zhvillim:	1,460,549.8 m2
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	138,678.1 m2
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	404,612.50 m2
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	150,143.05 m2
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	9.49 %
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	16.00 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.28
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	+ 36.5 m
Numri i kateve mbi tokë:	1,3 dhe10 Kate

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

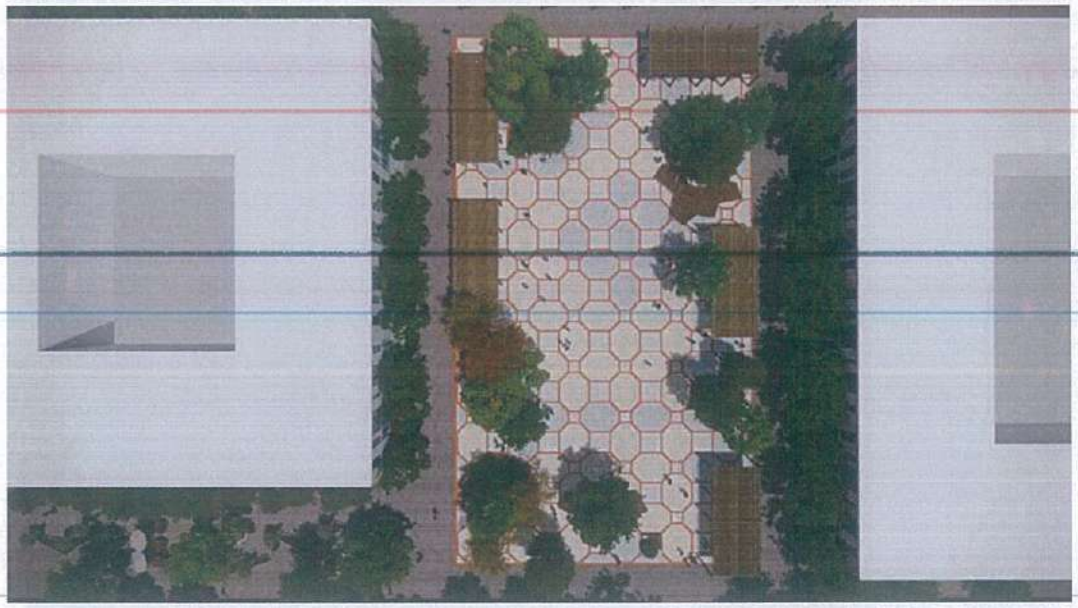
Hapësirat e gjelbërta janë një komponent themelor i projektit Blue Borgo, duke përfshirë oborre të brendshme të hapura, sheshe publike dhe koridore ekologjike.

Hapësirat rekreative janë përcaktuar si gjurmë që në vizatimet e masterplanit. Hapësirat rekreative do të zhvillohen në oborret e brendshme të formuar nga forma e ndërtesave.



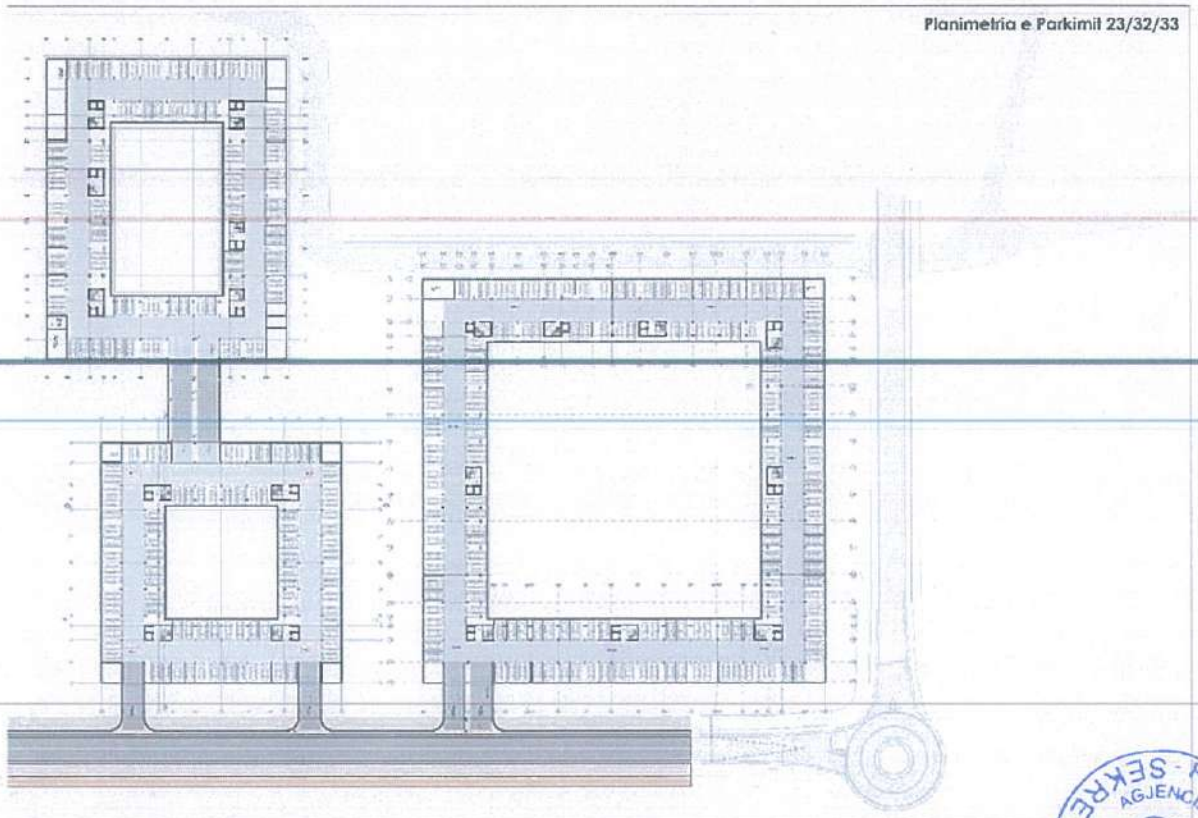
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Sheshet janë të mobiluara me elementë urbanë bashkëkohorë dhe të gjelbëruar me specie vendase të përshtatshme për klimën mesdhetare.



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Secila ndërtesë ka një kat nëntokë për parkime. Katet nëntokë aksesohen nga rrugët perimetrale me rampa ose nga rruga nëntokësore në pjesën jugore. Katet nëntokë janë të grupuara dhe të lidhura me kalime që mundësojnë qarkullim më të mirë. Për çdo ndërtesë është siguruar së paku një vend parkimi për njësi akomoduese, të gjitha të vendosura në struktura nëntokësore për të liruar sipërfaqen mbi tokë për funksione publike.



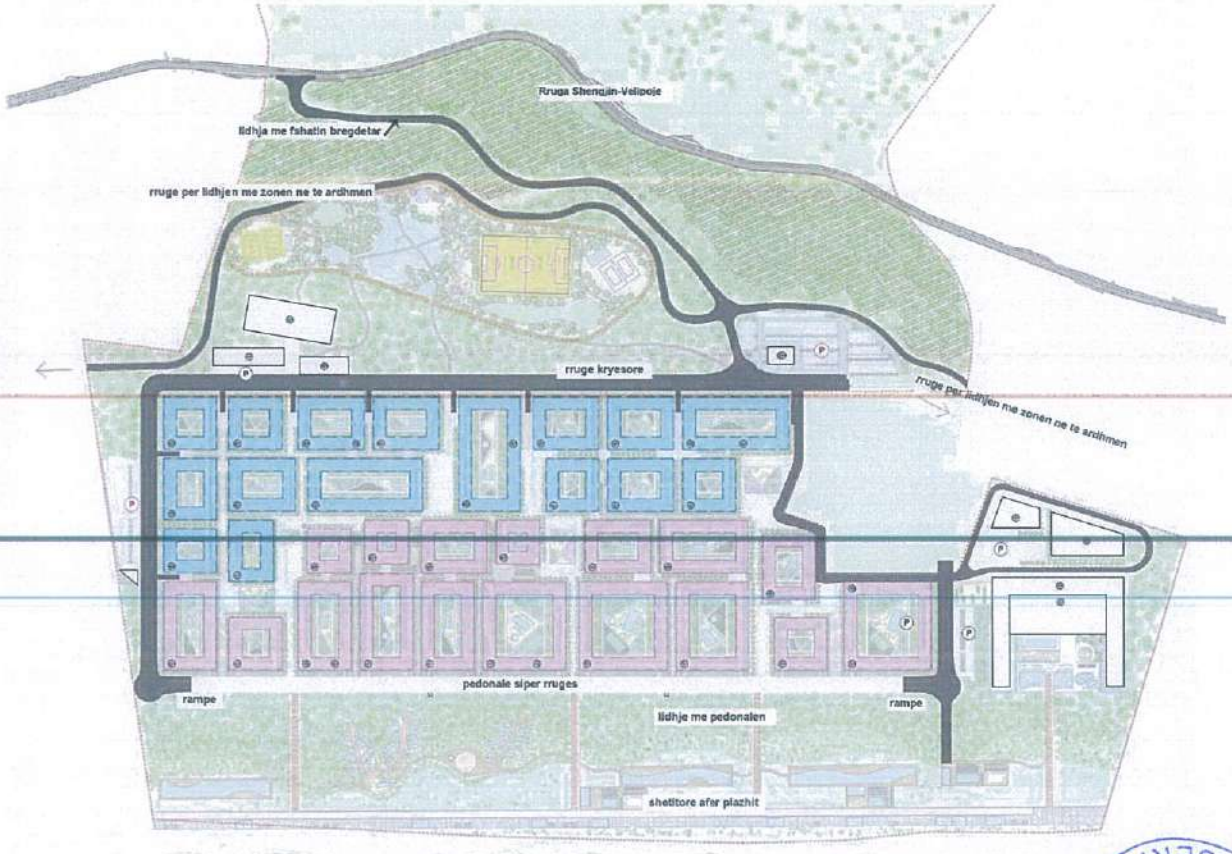
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Korsitë e biçikletave, kalimet për këmbësorë dhe rrjetet e ndriçimit urban janë pjesë e integruar e strategjisë së peizazhit.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Të gjitha rrjetet e infrastrukturës do të ndërtohen nga e para me standarde të avancuara për siguri dhe qëndrueshmëri. Sistemet për ujësjellës, kanalizime, energji elektrike dhe internet do të jenë të gjitha të fshehura nëntokësisht dhe të mirëkoordinuara me zhvillimin fasador dhe të hapësirave publike. Projektimi parashikon përdorimin e teknologjive smart për matje dhe monitorim të konsumit dhe cilësisë së shërbimeve.

Rrjetet teknike dhe shërbimet publike janë të shpërndara sipas një logjike qendrore për të mbështetur funksionimin eficient të gjithë resortit. Pikat e furnizimit me energji, ujin dhe komunikimet janë të pozicionuara në zona teknike strategjike ndërmjet ndërtesave.

Lidhja e rruges Shengjin Velipoje me resortin