



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

RISHIKIMI I KUSHTEVE TË LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
"KOMPLEKS TURISTIK, REZIDENCIAL, HOTELERI DHE SHËRBIME 1, 2 DHE
3 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
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, Nr. 46, Datë 25.09.2025

Projektues:
DAVIDE MACULLO ARCHITECTS,
IBUKU ARCHITECTS &
"ORION" SH.P.K.

Zhvillues:
"ORION" SH.P.K.



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 Rishikimit të Kushteve të Lejes së Zhvillimit për objektin:

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

- Ligjin Nr. 107/2014, date 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 territori", 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 Vlora 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.



Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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 janë: Njësia strukturore HI.UB.3.1188



2. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Zona e përzgjedhur ka një sipërfaqe prej 140'898 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 qartësi 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 ti ofruar klientëve dhe rezidentëve larmishmeri në zgjedhje. Më 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 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 150 Vila dhe Townhouse. Objektet e zonës 1 janë vila të tipologjive të ndryshme të cilat ndahen në 8 tipe. Vilat tip A te cilat janë 18 te tilla. Vilat e tipit B që janë 36 të tilla. Vilat tip T që janë 65 të tilla. Vilat tip D që janë 15 të tilla Vilat tip F që janë 4 të tilla. Kemi 8 vila tip E, E'+L dhe 4 vila te tipit P. Gjithashtu kemi edhe 20 godina me apartamente dhe një godinë multifunktionale.

_Vila tip A _ 1 kat (18 vila)

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

_Vila tip D _ 1 kat (15 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 (65 vila)

_Vila tip L _ 1 kat (2 vila)

_Apartamente _2-3 kate banim dhe një kat parkim nëntokësor

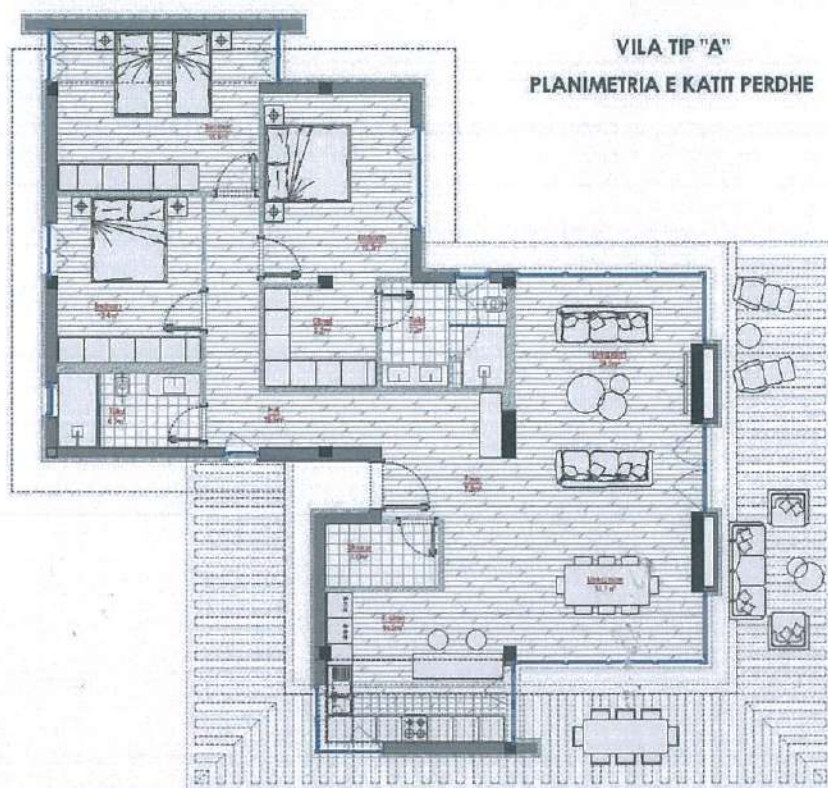
(20 godina të apartamenteve)

_Godina multifunktionale _3 kate mbitokë dhe 2 kate nëntokë



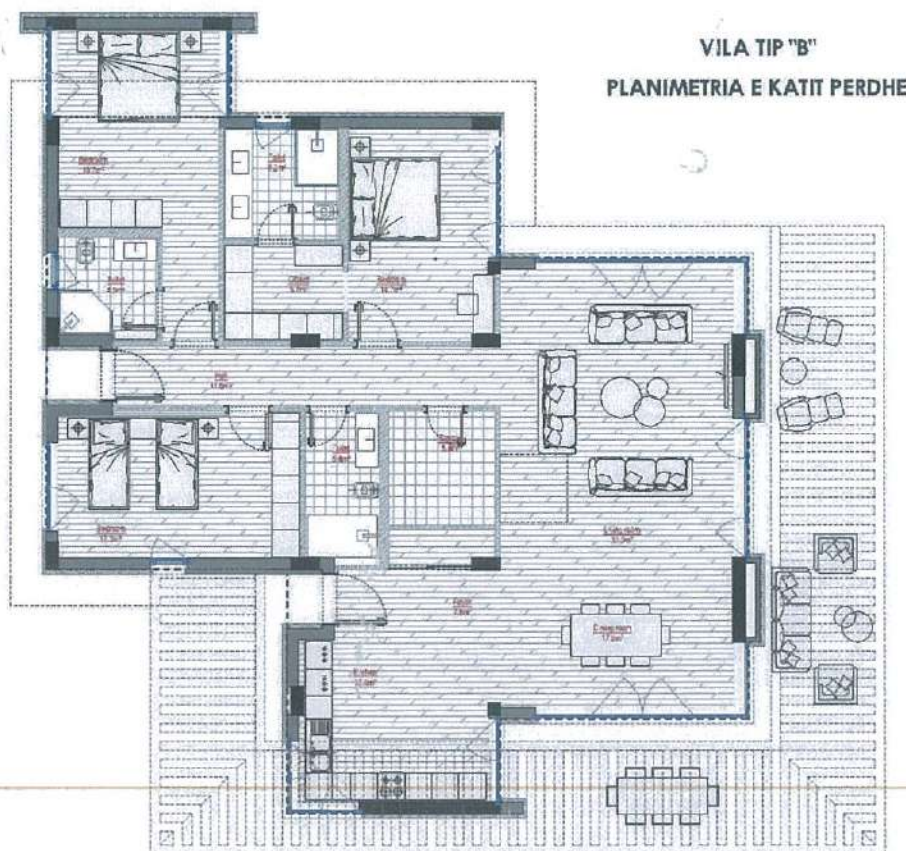
VILA INDIVIDUALE 1 KAT_TIPI A

Vilat e tipit A, të organizuara në 1 kat, që strehojnë ambiente të tilla si 3 dhoma gjumi, 2 tualete, kuzhinën dhe zonën e ndenjes, gardrobë, kuzhinë të jashtme, pishinë dhe parkim për dy makina private.



VILA INDIVIDUALE 1 KAT_TIP B

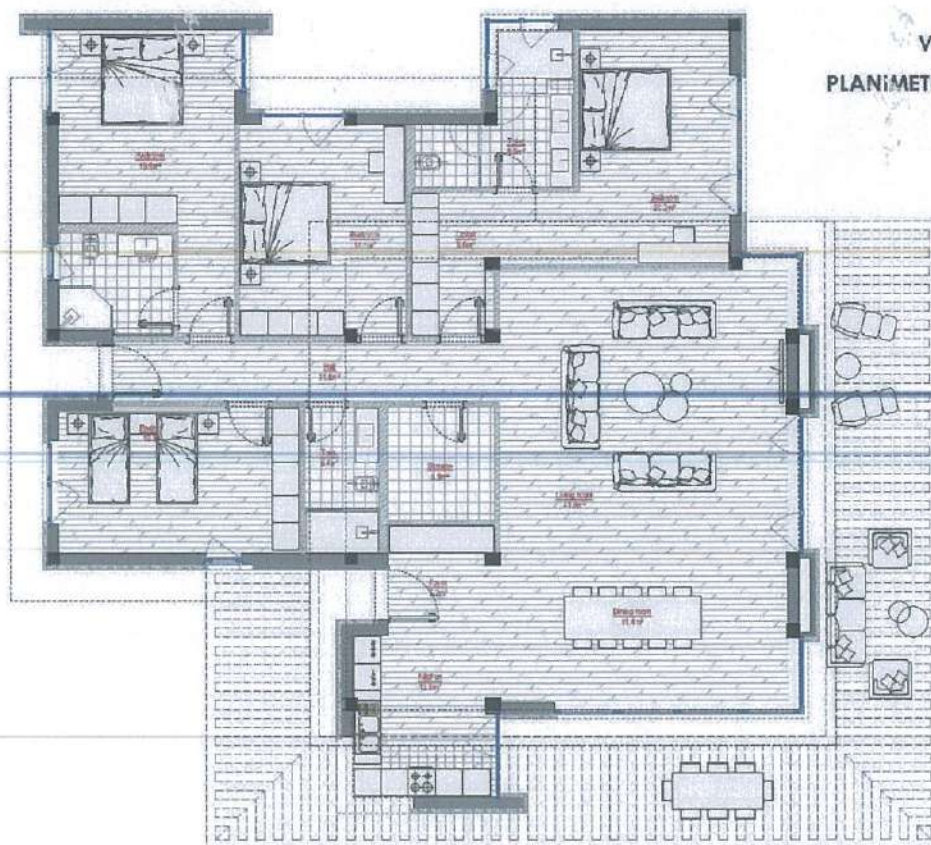
Vilat e tipit B, të organizuara në 1 kat, që strehojnë ambiente të tilla si 3 dhoma gjumi, 3 tualete, kuzhinën dhe zonën e ndenjes, garderobë, kuzhinë të jashtme, pishinë dhe parkim për dy makina private.





VILA INDIVIDUALE 1 KAT_TIP D

Vilat e tipit D, të organizuara në 1 kat, që strehojnë ambiente të tilla si 4 dhoma gjumi, 3 tualete, kuzhinën dhe zonën e ndenjes, gardrobë, kuzhinë të jashtme, pishinë dhe parkim për dy makina private.



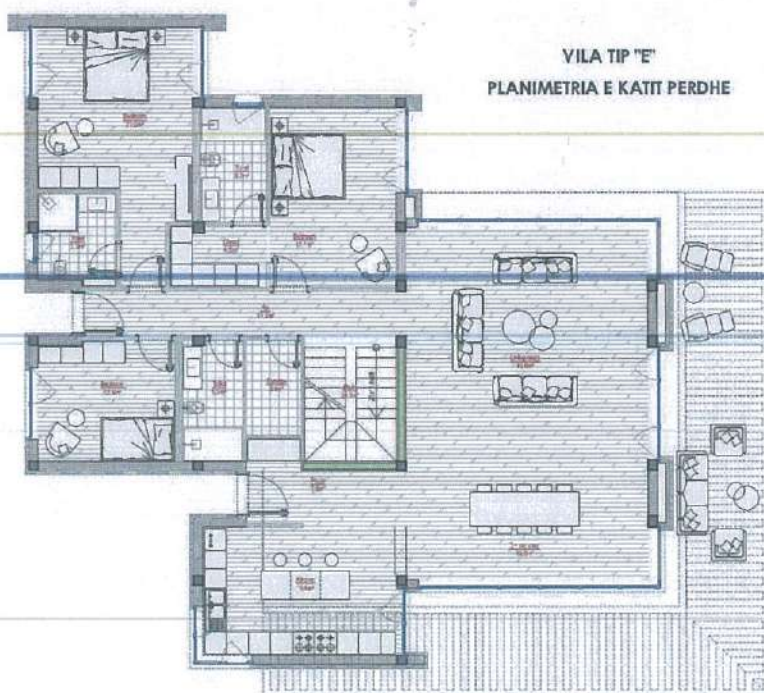
VILA TIP "D"
PLANIMETRIA E KATIT PERDHE

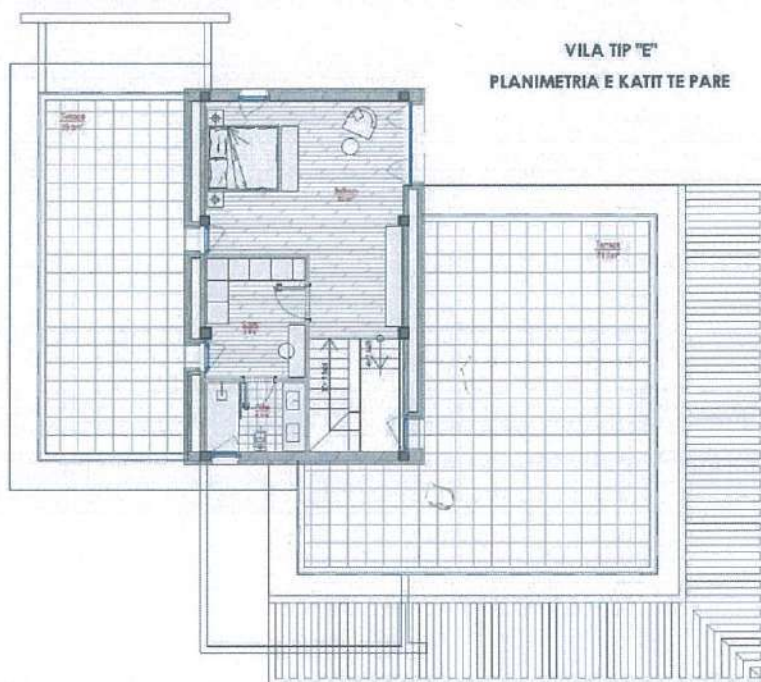




VILA INDIVIDUALE 2 KATE _TIPI E

Vilat e tipit E të organizuara në 2 kate. Në katin përdhe ambjente të tilla si 3 - 4 dhoma gjumi, 3 tualete, kuzhinën dhe zonen e ndenjes, shkallë aksesit për në katin e parë, garderojë, kuzhinë të jashtme, pishinë dhe parkim për dy makina private. Në katin e parë gjendet një tjetër dhomë gjumi ekskluzive, me tarracë të shfrytëzueshme dhe pamje 360° drejt vargmaleve dhe bregdetit, në intimitet dhe qetësi maksimale.





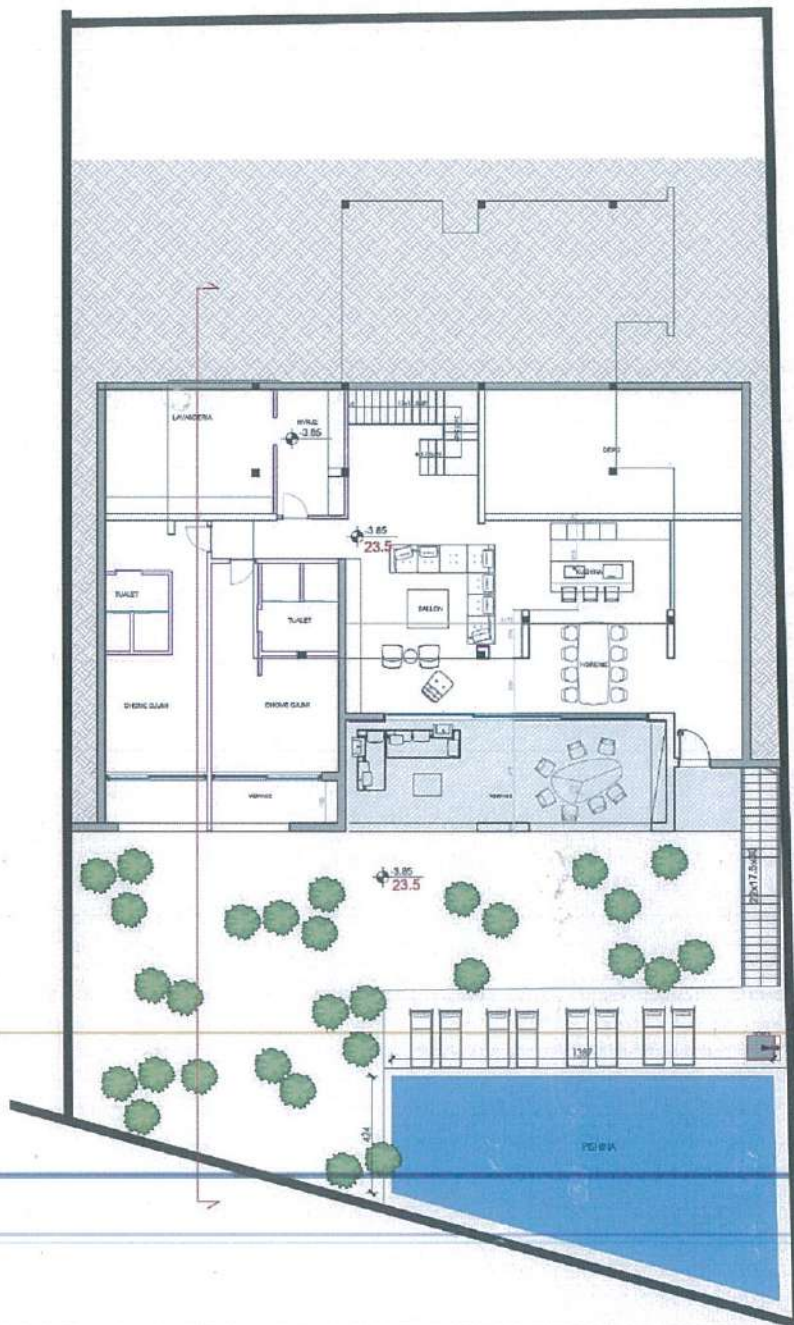
VILA INDIVIDUALE 2 KATE _TIPI F

Vilat e tipit F të organizuara ne 1- 2 kate.

Në katin përdhe ambiente të tilla si 2-3 dhoma gjumi, 3 tualete, kuzhinën dhe zonën e ndenjes, shkallë aksesit për në katin nëntokë gjendet një tjetër dhomë gjumi ekskluzive, me tarraca të shfrytëzueshme dhe pamje 360° drejt vargmaleve dhe bregdetit, në intimitet dhe qetësi maksimale.



PLANIMETRIA E KATIT PERDHE_VILA F





VILA INDIVIDUALE 2 KATE TIPI P

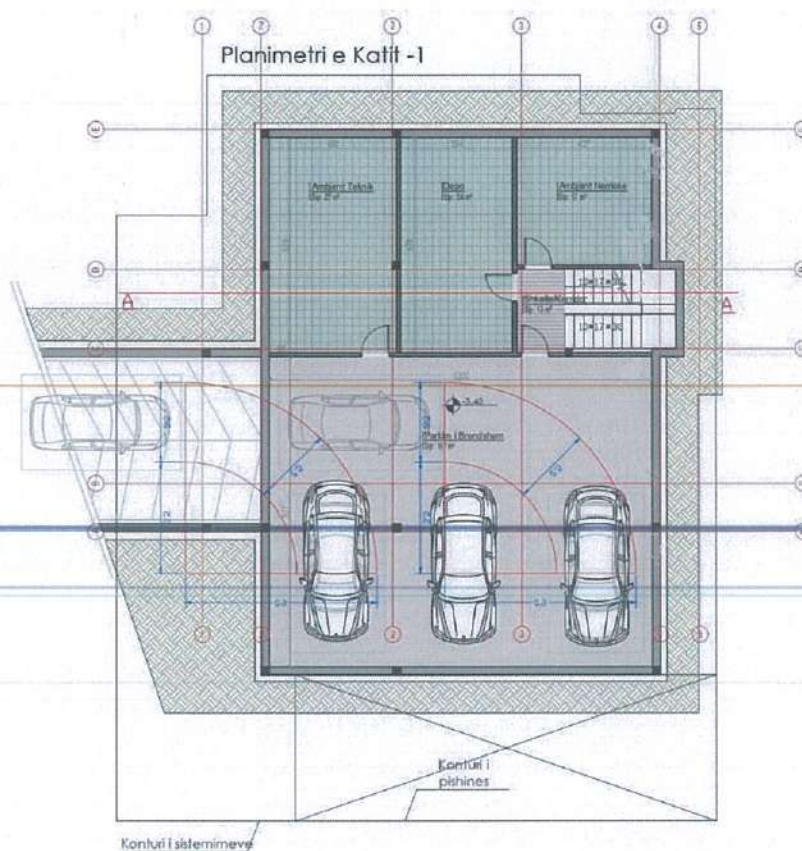
Vilat e tipit P, janë vila të tipit luksoz të quajtura Premium, ato janë të organizuara në 2 kate mbi tokë dhe një kat gjysem nëntokë.

Vecantia dhe koncepti luxury i kesaj tipologjie realizohet:

- nëpërmjet zgjedhjes së vendodhjes së kësaj tipologjie në zonën me të vecuar dhe një lartësi të konsiderueshme mbi të gjitha tipet e apartamenteve,
- sipërfaqes së konsiderueshme dhe ambjentëve të larmishëm dhe integritetit 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 perdhe ambjente te tilla si një dhomë gjumi, 2 tualete, kuzhinen dhe ngrenien e bollshme te dedikuar dhe me komunikim me dhe me zonen e ndenjes, ambjentin shume te bollshem te ndjetjes dhe ambjentit te zjarrit, dhomes extra me nje tematike, shkalle aksesit per ne katin e pare, garderobe, kuzhine te jashtme, pishine dhe parkim per dy makina private.

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



TOWNHOUSE_2 kate:

KONCEPTI ARKITEKTONIK i Townhouse vjen si një risi në projektet e bregdetit, duke kombinuar bukur:

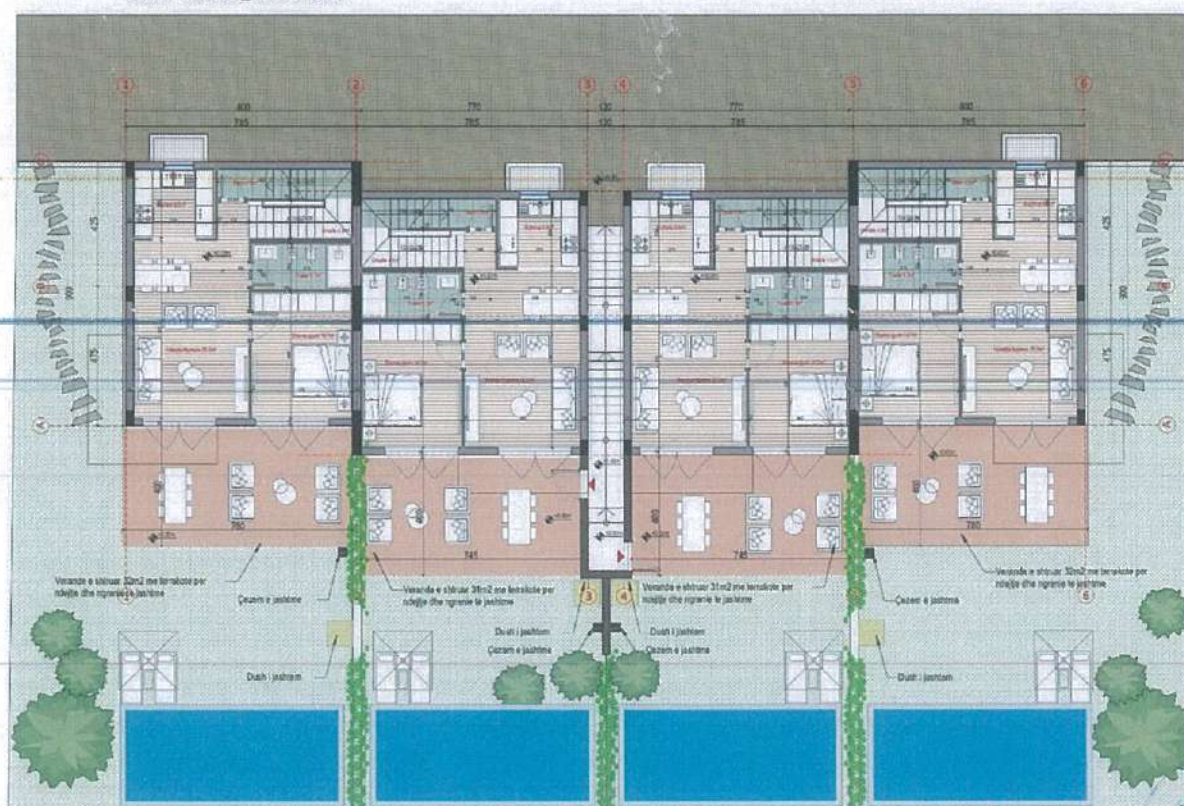
- idenë e privatësisë së banesës njëfamiljare me
- konceptin e të jetuarit në komunitet brenda një zonë joubane sic është resorti,
- ofertën e një banese tip vile-dy kate me kosto optimale,

Pozicioni i njësive të bashkëlidhura zhvillohet në pjesën më të sipërme të bllokut të vilave njëkateshe duke i favorizuar keto njësi në pikëpamje të aksesit nga rruga kryesore, orientimit dhe pamjes së lirë drejt jugut-detit. cdo Townhouse ka orientim të njëjtë dhe të favorshëm drejt bregdetit, pamje të lire në të dy katet dhe oborr të dedikuar me privatësi maksimale. Akseset e tyre janë të menjëhershme nga aksi i rrugës kryesore horizontale në veri-lindje, duke siguruar gjithashtu: hapësirë të lirë në hyrje për cdo njësi T, vendparkim të hapur shumë të afërt me hyrjen dhe mundësinë e vendosjes së një patio të dedikuar për cdo njësi T. I zhvilluar sipas parimit të ndarjes së zonës së natës me zonën e ditës në dy katet të ndryshme, ku zona e ditës ndejtjes dhe kuzhinës kanë akses të drejtpërdrejtë në oborr me një hapësirë të lirë gjysem transparente të konsiderueshme në interior dhe eksterier, Ndërsa zona e ditës krijon një ambjent të bollshëm të lidhur direkt me privatësinë e oborrit, zona e natës nderkohë ne qetësinë e saj në katin e sipërm, me pamje të lirë dhe të qetë drejt bregdetit, nepërmjet transparencës së dritareve dhe ballkoneve në dhomat e gjumit,

-Njësia T përmban te gjitha ambjentet e nevojshme: -3 dhoma gjumi; -3 tualete; -ambjent i konsiderueshme ndjetje-gatim-ngrenie ceremoniale me drite natyrale; -oborr privat dhe ballkone ne zonen e nates; -shkalle private brenda banesës.

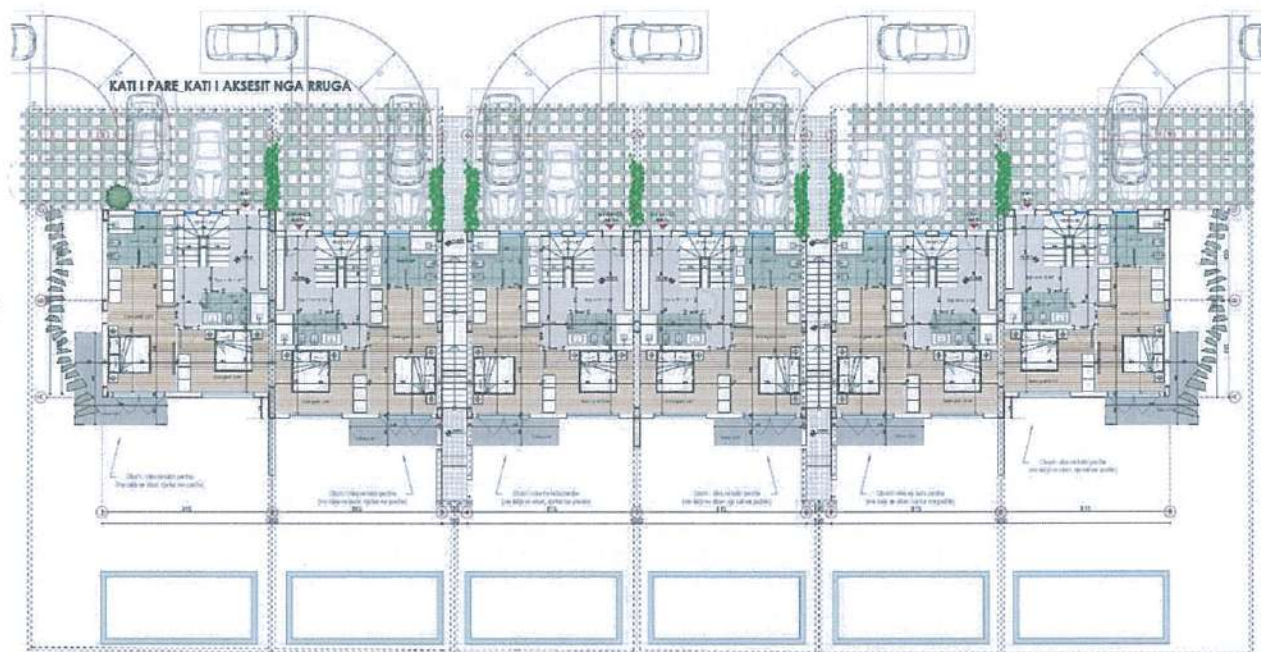
Diellezimi sigurohet nga orientimi jug, ne cdo ores te dites dhe hijezimi nepermjet elementeve ndertimore ne arkitekture te cilet, pervecse te shfrytezueshme jane funksionale dhe ne aspektin e hijezimit. Ventilimi nepermjet korridorit te ajrit ne forme oxhaku qe krijon shkalla ne interior duke ventiluar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





TOWNHOUSE TIPI STANDART





KATI PERDHE_KATI I DITES



TOWNHOUSE TIPI PRIM



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

KONCEPTI ARKITEKTONIK_REVOKIM NDJESOR I FSHATIT NË RIVIERE

Njësitë e apartamenteve zhvillohen në pjesën më të lartë të terrenit, volumet e tyre të uleta dhe dinamike janë një kombinim i tradites arkitekture dhe urbanistike të zonës që zgjojnë emocionet e të jetuarit në natyrë, plotësuar me cdo element urban bashkëkohor të komoditetit. Fragmentarizimi i volumeve 2 kate dhe lëvizja e kuotave ne blloqet e apartamenteve duke ndjekur terrenin lehte të pjerrët përbëjnë avantazh me ndikim të drejtëpërdrejtë në:

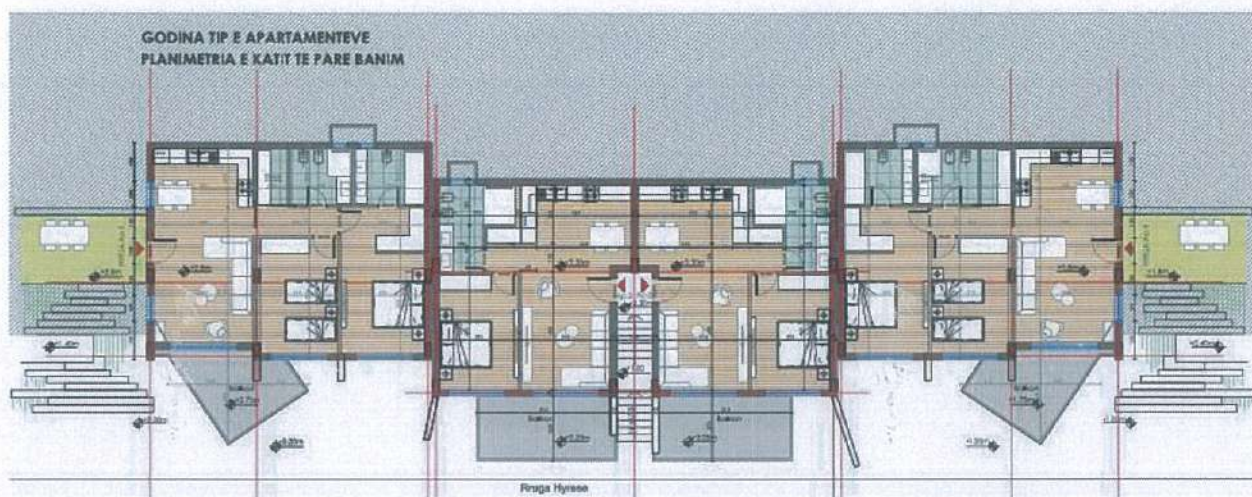
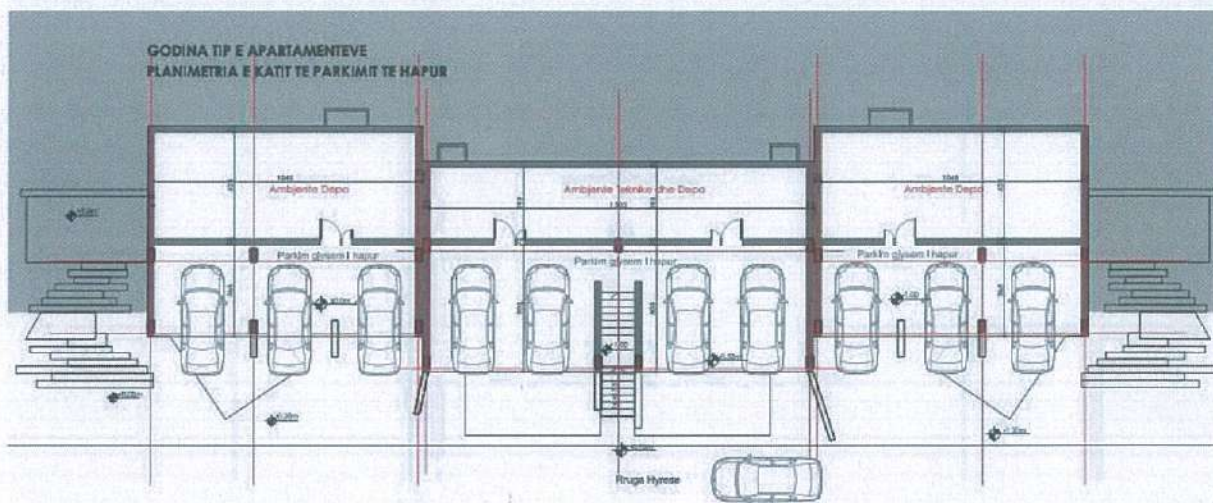
- Tarracime që ndjekin pjerrësinë e terrenit ndërlidhur me skarpata të gjelbëruara ndërmjet tarracave, replikim i terrenit ekzistues dhe rivitalizim i gjelbërimit tipik mesdhetar,
- Reduktim vizual të shkallës së ndertimit duke u harmonizuar me vilat, Townhouset dhe terrenin,
- *përdorimi i lamave/kollonave jep efektin e 'shkrirjes' së volumeve të ndërtuara duke krijuar vazhdimësinë e hapësirës së brendshme drejt gjelbërimit rrethues,*
- *përsëritja e elementëve të njëjtë, lama mure kollona, jep ndjesinë që oborri yt zgjatet edhe në parcelën fqinje duke zgjeruar madhësinë e oborrit privat,*
- *privatesi mes apartamenteve fqinje*
- *kushte optimale diellzimi dhe hijezimi, pamje brenda të njëjtit ambient*
- *ndriçim dhe ventilim maksimal në dy drejtime për cdo apartament,*

ORGANIZIMI FUNKSIONAL_

Qasja natyraliste në koncept i organizimit funksional të godinave përcillet dhe finalizohet përmes organizimit të cdo apartamenti si njësi e pavarur banimi një familjare me oborr, por të integruar njëkohësisht në një bllok minimal apartamentesh. Funksionaliteti i përkryer në sipërfaqe të mirëmenaxhuara realizohet nëpërmjet:

- *Sipërfaqeve racionale të apartamenteve 1+1 dhe 2+1, dhe hapësirave racionale plotësuese me ballkone, shkallë, parkime dhe oborre private,*
- aksesit të dedikuar me shkallë-rampa private (vetëm për një kat disnivel) për cdo apartament 2+1,
- aksesit me një shkallë të përbashkët për 2 apartamente 1+1 (vetëm për një kat disnivel),
- parkime të mbrojtura, gjysëm të hapura në kuotën e rrugës, afërsi e madhe me shkallën /hyrjen në banesë
- oborret private dhe patio të konturuara me gjelberim për ngrënie në hapësirën e jashtme, mundësojnë 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





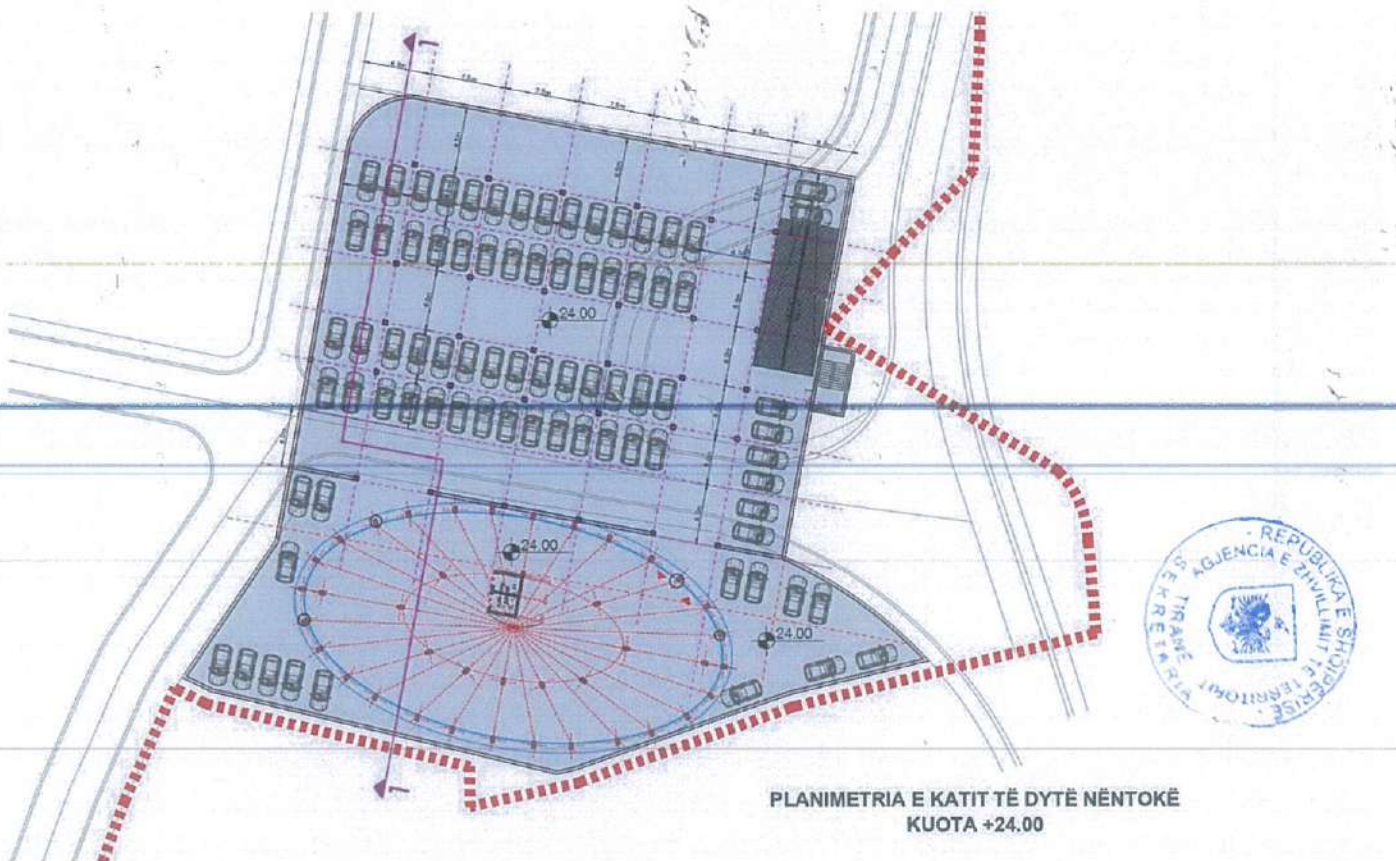
GODINA MULTIFUNKSIONALE

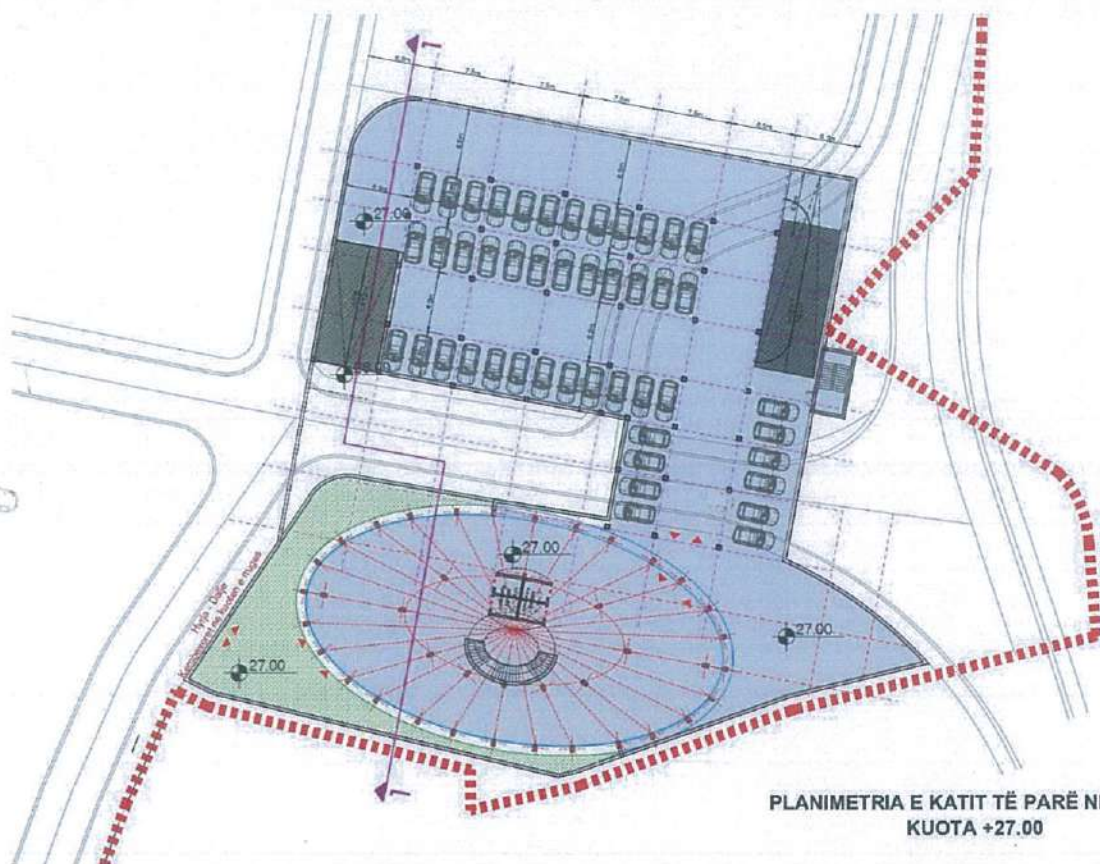
Një godine me funksione të larmishme do të përqëndrohet në një nga dy hyrjet për në kompleks. Ajo do të jetë një pikë reference për të orietuar klientet dhe banorët e resortit për një sërë aktivitete dhe informacionesh në lidhje me shërbimet që do të ofrojnë resorti. Për më tepër një sërë shërbimesh dhe funksionesh rekreative do të ofrohen në të. Të gjitha moshat do të kenë ambientet e tyre të dedikuara ku do të argëtohen dhe do të kalojnë një kohë të caktuar.

Qëllimi është që kjo pikë e rëndësishme si një hapësirë e mbyllur shërbimesh dhe argëtimi, të qëndroje e hapur gjatë gjithë vitit dhe të ofrojë shërbimet e duhura. Ajo është e konceptuar si një godine 3 katëshe dhe një kat nëntoke. Lartësia e saj do të jetë e tillë që të mos jetë pengesë nga na vizuale për pamjen e lirë drejt detit. Arkitektura e saj po ashtu është e spikatur duke synuar që të jetë në një trajtë organike të fasadave, me forma të lëmuara që janë të parashikuara për të mos qenë një objekt që penalizon estetikën e resortit dhe mundësinë e pamje së lire.

Organizimi funksional:

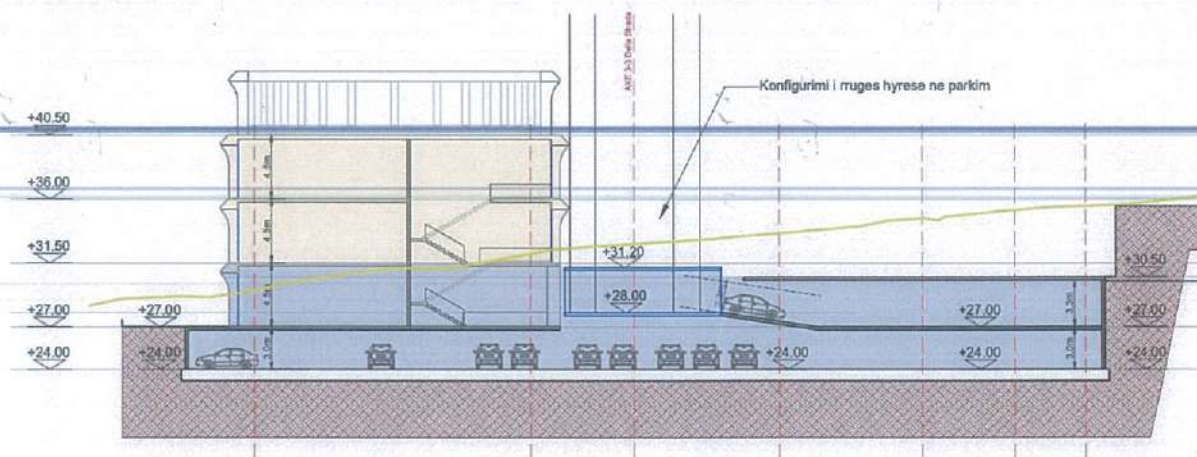
- Kati nëntokë i saj të jetë në funksion të hapësirës së parkimit për automjetet dhe buggy.
- Kati përdhe do të jetë në funksion të informacionit, kafeterise dhe boutique-ve.
- Kati i parë do të jetë më së shumti në funksion të moshës së rinisë dhe fëmijëve, aty do të ketë hapësira multi funksionale për festa të ndryshme, hapësira për lexim dhe një klubi për të rinj.
- Kati i dytë do të ketë pamjen më të favorshme dhe një ambient ekskluziv për një lounge-bar për moshe të rritur dhe do të jetë një ambient i kombinuar gjysëm i mbuluar me një tarrace të shfrytëzueshme në funksion të bar-lounge-it.







PRERJA 1-1





ZONAT PUBLIKE TË ARGETIMIT DHE TË SHËRBIMIT

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. Propozimi arkitektonik i 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 _HOTELERI DHE SHERBIME

Zhvillimi i Hotelit Luksoz në Dhërmi, Shqipëri, është parashikuar të jetë një resort premier me 5 yje +, që harmonizohet me peizazhin natyror mahnitës të bregdetit Jon dhe maleve përreth. Ky destinacion i nivelit të lartë do të ofrojë përvoja ekskluzive dhe gjithëpërfshirëse, që shfaqin trashëgiminë e pasur kulturore të Shqipërisë, mikpritjen e saj të ngrohtë dhe mjedisin mbresëlënës. Dizajni do të ketë në fokus qëndrueshmërinë, mirëqenien dhe funksionalitetin gjatë gjithë vitit, duke e vendosur hotelin si një pikë referimi globale për luksin dhe inovacionin.

Atmosfera e hotelit do të ngjallë një ndjesi ekskluziviteti, qetësie dhe zbulimi.

E frymëzuar nga bukuria natyrore e Dhërmiut, dizajni do të ndërthurë gurin lokal, drurin dhe materiale të qëndrueshme për të krijuar një ambient të rafinuar, por të ngrohtë. Hapësirat e mëdha do të lejojnë dritën natyrore të përshkojë ambientet, duke theksuar lidhjen e pandërprerë mes brendësisë dhe natyrës përreth. Dizajni do të përfshijë elementë që nxisin relaksin dhe mirëqenien, siç janë oxhakët për qëndrime të këndshme dimërore, tarracat për darka në ambient të hapur dhe ambientet e spa-së që ofrojnë rigjenerim gjatë gjithë vitit.

E gjithë atmosfera do të karakterizohet nga një luks i përmbajtur, ku eleganca takon autenticitetin dhe mysafirët ndjejnë një ndjesi të thellë përkatësie dhe shkëputjeje nga përditshmëria.

Hoteli synon të integrohet në mënyrë të përsosur me mjedisin përreth, duke ofruar një përvojë të pashembullt për mysafirët. Dizajni do të festojë ndërveprimin mes arkitekturës dhe natyrës, duke siguruar që struktura të ndjehet organike dhe e natyrshme në vendndodhjen e saj.

Mysafirët do të ftohen të zbulojnë një strehë qetësie dhe aventure, duke nxitur një lidhje të thellë me detin, malet dhe kulturën lokale. Përmes kësaj vizioni, hoteli do të shërbejë si një simbol i besueshmërisë krijuese dhe optimizmit të Shqipërisë në skenën ndërkombëtare.

Projekti i hotelit sinkronizohet me projektin e peisazhit në mënyrë të përkryer.

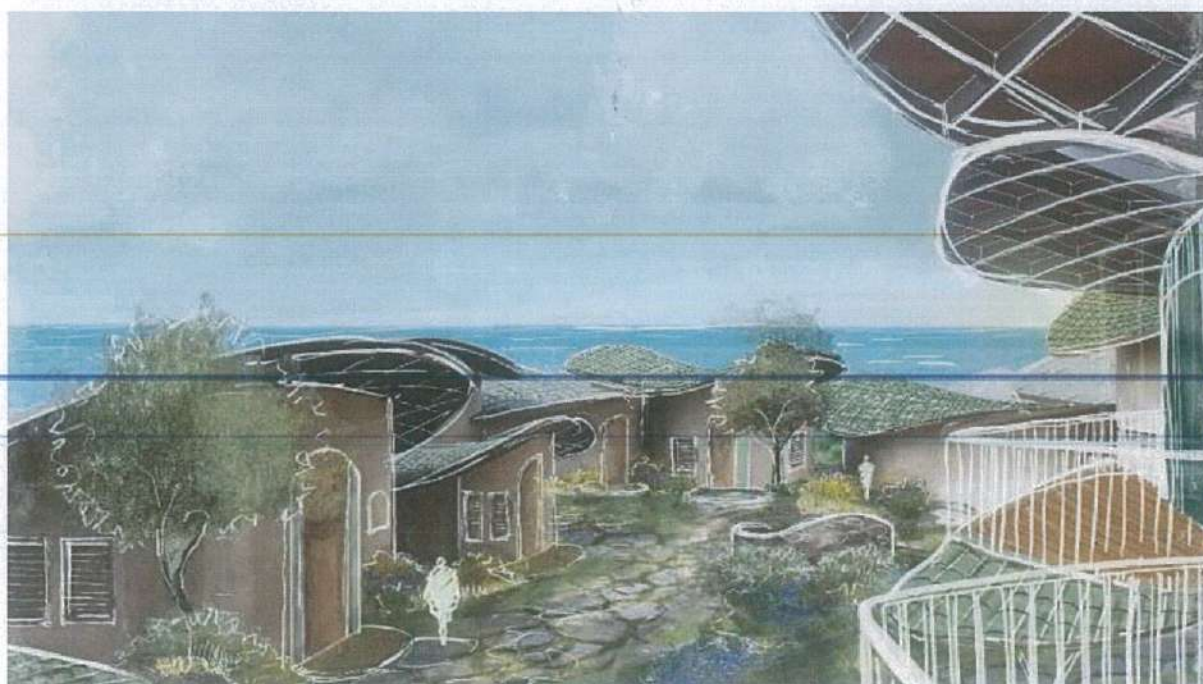
Me këtë frymëzim janë studiuar me kujdes të shtuar tarracimet e dhomave që ndjekin pjerrësinë natyrale të relievit dhe oborret që i shoqërojnë për të krijuar hapësira funksionale për secilin moment të ditës dhe me pamjen ekskluzive drejt detit. Janë krijuar mundësi për të diversifikuar trajtimin e volumeve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

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





Hyrja në Hotel_Koncepti



Imazhe të kalimeve mes njësisë/dhoma e hotelërisë



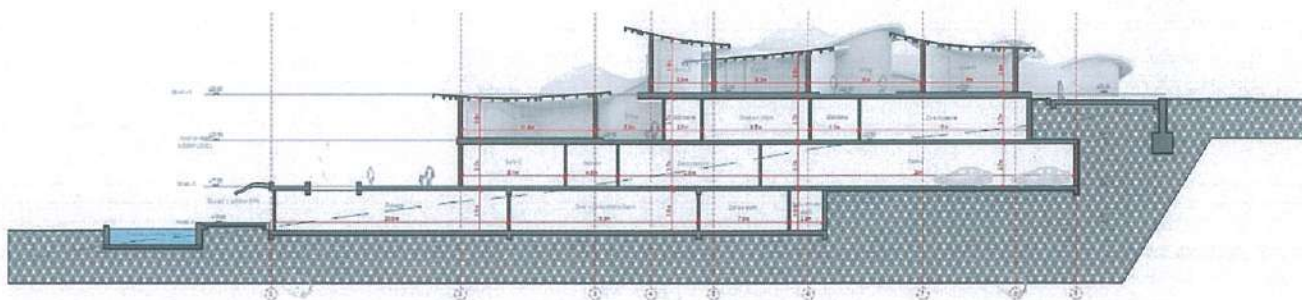


Planimetria e katit perdhe/Hyrja ne Hotel



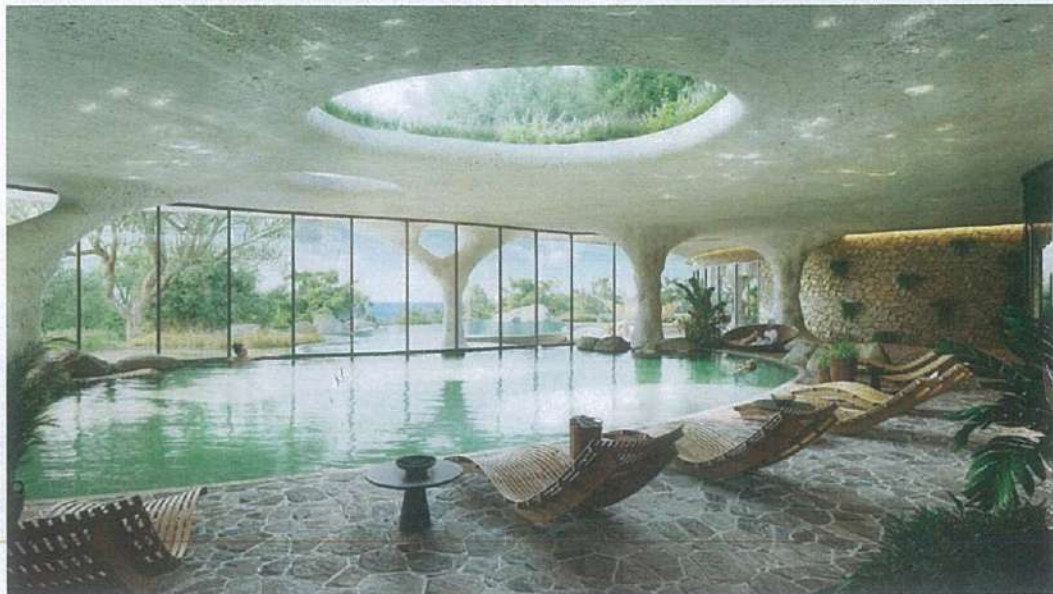
Planvendosje e Hotelit





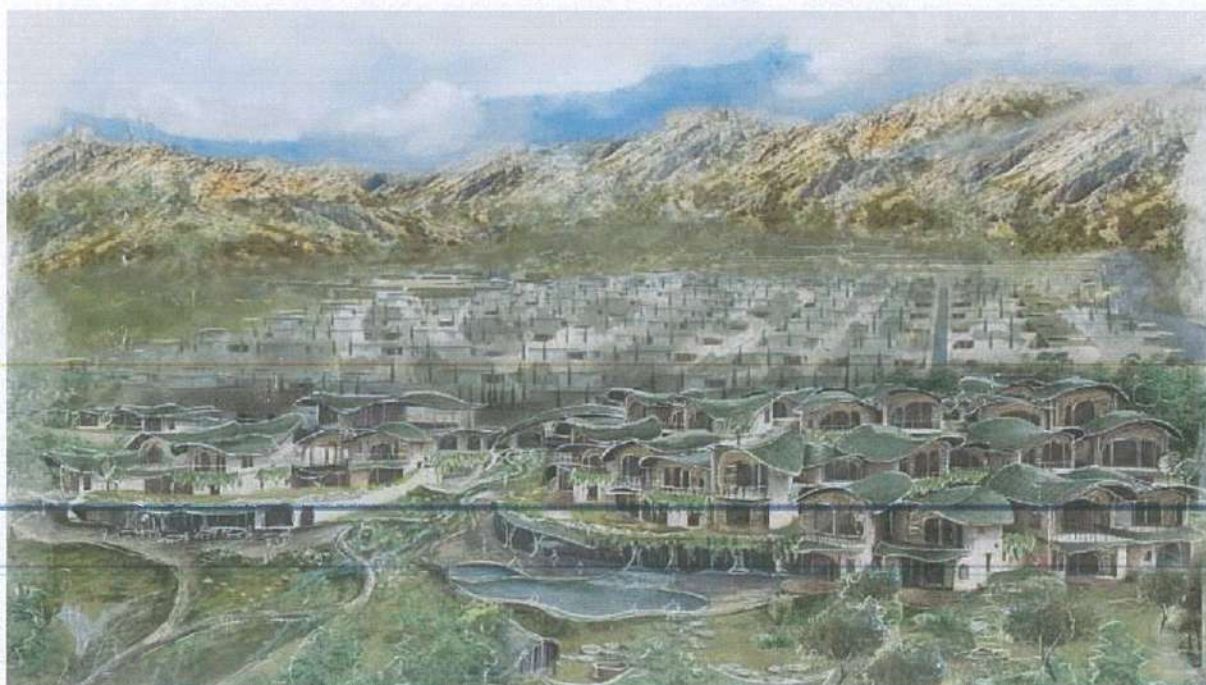
Prerja tërthore e kompleksit të hotelit





PAMJE 3 DIMENSIONALE TË HOTELIT





RENDERA TË KOMPLEKSIT HOTELERI, SHËRBIME



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

Filozofia kryesore e projektit është të sigurojë që ndërtesat dhe natyra të bashkëkejetojnë 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 rrënjësuar 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*): **140'898m²**

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni): **34'374m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: **56'754m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (*me ballkone*): **60'035m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit nën tokë: **26'016m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit: **82'770m²**

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: **24.4%**

Intensiteti i ndërtimit: **0.403**

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

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

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

TREGUESIT E ZHVILLIMIT: ZONA 1

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit (*sipas dokumentave*): **126'904m²**

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni): **30'174m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: **46'054m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (*me ballkone*): **49'335m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit nën tokë: **15'736m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit: **61'790m²**

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: **23.8%**

Intensiteti i ndërtimit: **0.36**

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

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

Numri i kateve nën tokë: **2 kat**

TREGUESIT E ZHVILLIMIT: ZONA 2

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

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni): **4'200m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: **10'700m²**

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

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit: **20'980m²**

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: **30.0%**

Intensiteti i ndërtimit: **0.76**

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

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

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



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

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

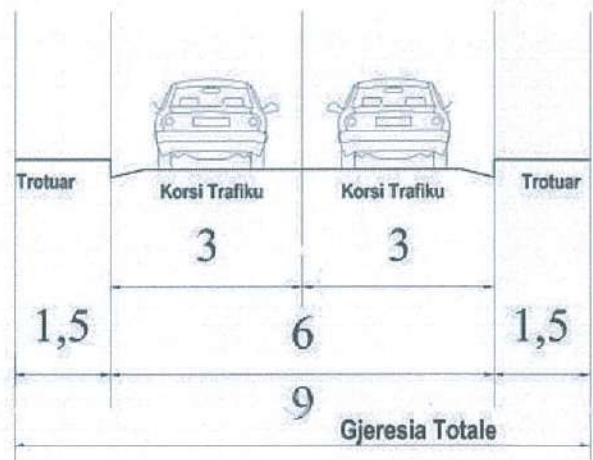
Rrjeti rrugor është menduar të jetë sa më pak intruziv në natyrë. Trafiku i makinave do të jetë shumë i limituar dhe me shpejtësi minimale, për pjesët e vilave dhe të apart-hotelit, kjo përveç; pjesës së hotelit, ku makinat mund të rrotullohen dhe të dalin në po të njëjtën pikë nga e cila u futën dhe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

