



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "ZHVILLIM KOMPLEKS ME FUNKSION REZIDENCIAL, HOTELERI DHE SHËRBIME ME 1-7 KATE MBITOKË DHE 1-3 KATE NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË DURRËS, ME ZHVILLUES "RAJFI GROUP" SHPK.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA



MINISTRIA E TURIZMIT KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONALJA



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 12, Datë 20.11.2024

Projektues: "LUCA DINI ARCHITECTS"

Studio Lokale: ark.Eliona Golemi

Zhvillues: "RAJFI GROUP" 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: **“Zhvillim Kompleks me Funkcion Rezidencial, Hoteleri dhe Shërbime me 1-7 Kate Mbitokë dhe 1-3 Kate Nëntokë”**, me vendndodhje në Bashkinë Durrës, me zhvillues shoqërinë **“RAJFI GROUP”** shpk bazuar në.

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.
- VKM Nr. 408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona ku do të zhvillohet projekti ndodhet në një pozicion strategjik në qytetin e Durrësit, pranë vilës historike të Ahmet Zogut, një residencë e dikurshme mbretërore dhe simbol i Shqipërisë në vitet 1920-1930. Kjo zonë kodrinore përballë detit Adriatik karakterizohet nga një peisazh natyror me pjerrësi të theksuar dhe vegjetacion të pasur mesdhetar duke ofruar një panoramë të gjërë dhe të pakufizuar drejt horizontit detar. Kjo zonë ndodhet rreth 39 kilometra larg Aeroportit Ndërkombëtar të Tiranës “Nënë Tereza” dhe rreth 1.2 km nga qendra e qytetit të Durrësit.



Fig.1 – Vendndodhja e pronës me interes zhvillimi



Falë pozicionit të tij të privilegjuar, që ndodhet në një mjedis natyror të paprekur, vendndodhja e projektit është veçanërisht e përshtatshme për zhvillimin rezidencial dhe hotelier. Afërsia me Vilën e Ahmet Zogut, një trashëgimi e rëndësishme historike dhe arkitektonike, i shton prestigj zonës. Vila, që dominon të gjithë kodrinën, është një pikëpamje vizuale dhe kulturore, duke përfaqësuar një pjesë të rëndësishme të historisë së vendit

Parcela ka një sipërfaqe prej 15977 m² rreth 800 metra larg nga rruga kryesore bregdetare. Në drejtimin jugor parcela ka një pamje të hapur dhe të pakufizuar nga deti, në drejtimin veri-lindor shfaqet pamja nga kodra, ndërkohë që terreni kodrinor është i mbuluar me pisha dhe vegjetacion tipik mesdhetar.



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona e interesit shtrihet në njësinë strukturore: **DR_UB_AR1_480/231**

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm vendor të Bashkisë Durrës të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 24, datë 05.03.2021, "PËR MIRATIMIN E PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR BASHKIA DURRËS", parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore DR_UB_AR1_480/231.

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

Bazuar në shkresën kthim përgjigje me Nr.2300/1 Prot. datë 26.03.2025 nga MINISTRIA E TURIZMIT DHE MJEDISIT, DREJTORIA E PERGJITHSHME PER ZHVILLIMIN E TURIZMIT, DREJTORIA E STANDARTEVE TE TURIZMIT, zhvillimi i parashikuar për projektin: "Pine Residences" përfshihet në zhvillimet prioritare të politikave të Ministrisë së Turizmit dhe Mjedisit.

Në këtë kuadër, zona trajtohet si një njësi zhvillimore me funksione të integruara duke përfshirë akomodimin, duke respektuar kufizimet mjedisore, parametrat e përdorimit të tokës dhe standardet e zhvillimit të qëndrueshëm.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Një seri përmirësimesh të fundit në infrastrukturë dhe zhvillim strategjik bregdetar ka ngritur më tej profilin e qytetit të Durrësit. Sektori i mikpritjes ka njohur një rritje të qëndrueshme, e nxitur nga kërkesa në rritje për akomodime boutique dhe strehim luksoz.

Kombinimi i afërsisë me plazhin, gjelbërimit të pasur dhe lartësive mbresëlënëse, e shndërron këtë zonë në një destinacion ideal për një zhvillim të qëndrueshëm dhe të integruar me natyrën. Peizazhi i hapur dhe i paprekur krijon kushte të përkryera për aktivitete ekoturizmi — nga shëtitjet përgjatë vijës bregdetare dhe noti, te meditimimi i qetë dhe vëzhgimi i peizazhit.

Arkitektura e Durrësit është një mozaik shtresash historike, kulturore dhe urbane, ku ndërthuren ndikimet antike, tradita mesdhetare dhe zhvillimet bashkëkohore të një qyteti bregdetar në zgjerim të vazhdueshëm. Zonat e vjetra të qytetit karakterizohen nga arkitekturë vernakulare me volume të ulëta, në kontrast, zona e bregut dhe pjesët e reja të qytetit kanë përjetuar një transformim të shpejtë, të nxitur kryesisht nga turizmi, ku ndërtesat shumëkatëshe, resortet dhe hapësirat komerciale kanë sjellë një gjuhë arkitekturore më ndërkombëtare dhe funksionale. Kjo ndërthurje krijon një identitet urban të larmishëm: nga njëra anë një trashëgimi e çmuar që i jep qytetit vlerë dhe autenticitet, dhe nga ana tjetër, zhvillimi i vazhdueshëm që kërkon riorganizim të hapësirave, rritje të densitetit dhe adoptim të tipologjive të reja së bashku me zgjidhje bashkëkohore të planifikimit. Në këtë kontekst, Durrësi mbetet një qytet dinamik, ku arkitektura pasqyron harmoninë mes të vjetrës dhe të resë, duke formuar një peizazh urban në vazhdimësi ndryshimi.







4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti "Pine Residences", i pozicionuar në një zonë strategjike të Bashkisë Durrës, është konceptuar si një kompleks modern i cili integrohet plotësisht me objektivat e zhvillimit të turizmit të qëndrueshëm në Shqipëri. Ky projekt nuk përfaqëson thjesht një zhvillim rezidencial, por një destinacion multifunksional turistik që synon të ofrojë:

- Struktura Apart-Hotel të cilat krijojnë mundësi akomodimi për turistë vendas dhe të huaj, duke rritur kapacitetet pritëse dhe ofruar standarde të larta shërbimi.
- Restorante dhe bare tematike, që promovojnë gastronominë shqiptare dhe kuzhinën mesdhetare, duke përmirësuar eksperiencën turistike dhe nxitur ekonominë lokale.
- Hapësira rekreative dhe argëtuese, përfshirë kënde lojrash për fëmijë, palestra moderne, pishina të brendshme dhe të jashtme, si dhe qendra Wellness & SPA, të cilat janë tashmë elementë thelbësorë në ofertën e turizmit elitare.
- Zonat e gjelbra dhe hapësirat e përbashkëta, të dizajnuara për të nxitur rekreacionin dhe jetesën e shëndetshme, në përputhje me trendet moderne të turizmit të qëndrueshëm.

Ky kompleks është menduar jo vetëm si një projekt ndërtimi, por si një qendër atraktive turistike, e cila kontribuon në:

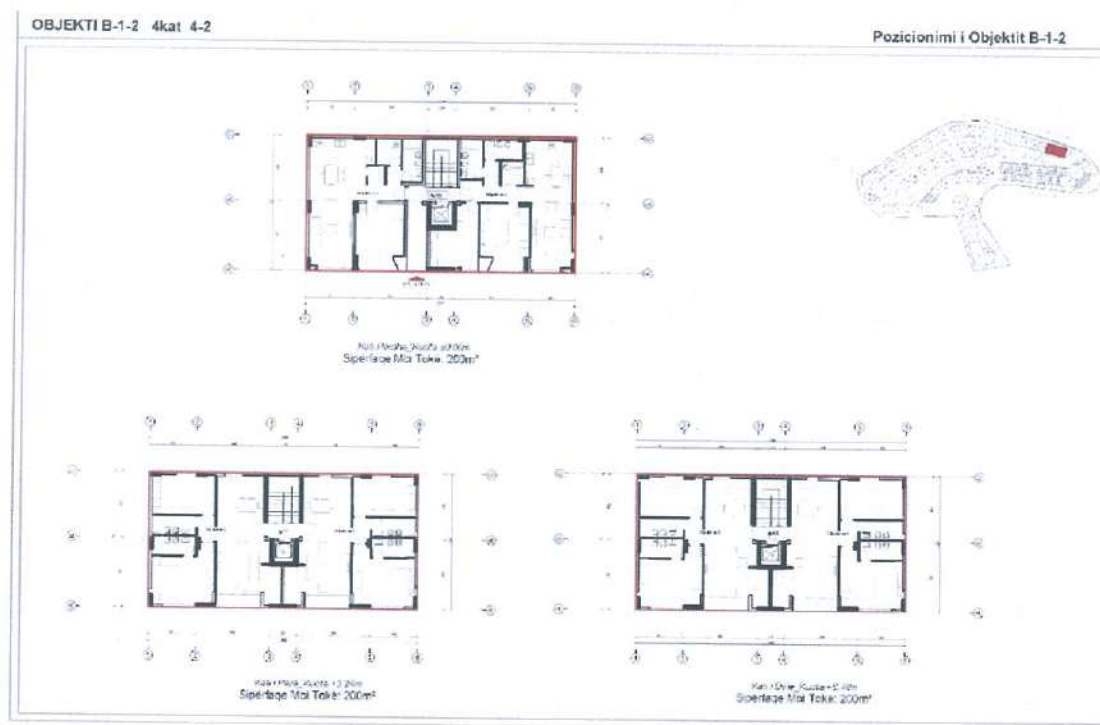
- Diversifikimin e ofertës turistike të qytetit të Durrësit;
- Zgjerimin e sezonit turistik përtej muajve tradicionale të verës, falë shërbimeve të dedikuara gjithëvjetore;
- Krijimin e vendeve të reja të punës për komunitetin lokal, si gjatë fazës së ndërtimit ashtu edhe gjatë operimit të projektit.

Koncepti i dizajnit të projektit frymëzohet nga aspektet historike dhe arkitekturore të qytetit të Durrësit dhe rrethinave të tij, duke ndërthurur elementet e së kaluarës me një vizion bashkëkohor. Kjo qasje synon të krijojë një dialog harmonik midis historisë mijëvjeçare të qytetit dhe nevojave moderne, me një fokus të veçantë në jetën komunitare, kulturën dhe ndërveprimin me peizazhin.

Projekti merr formën e një lloj forte bashkëkohore, duke riinterpretuar strukturat mbrojtëse historike të Durrësit dhe duke u artikuluar në tre pjesë kryesore: një zonë rezidenciale e ngjashme me një fshat, një amfiteatër që strehon një shkollë muzike dhe një hotel me pamje panoramike nga Deti Adriatik

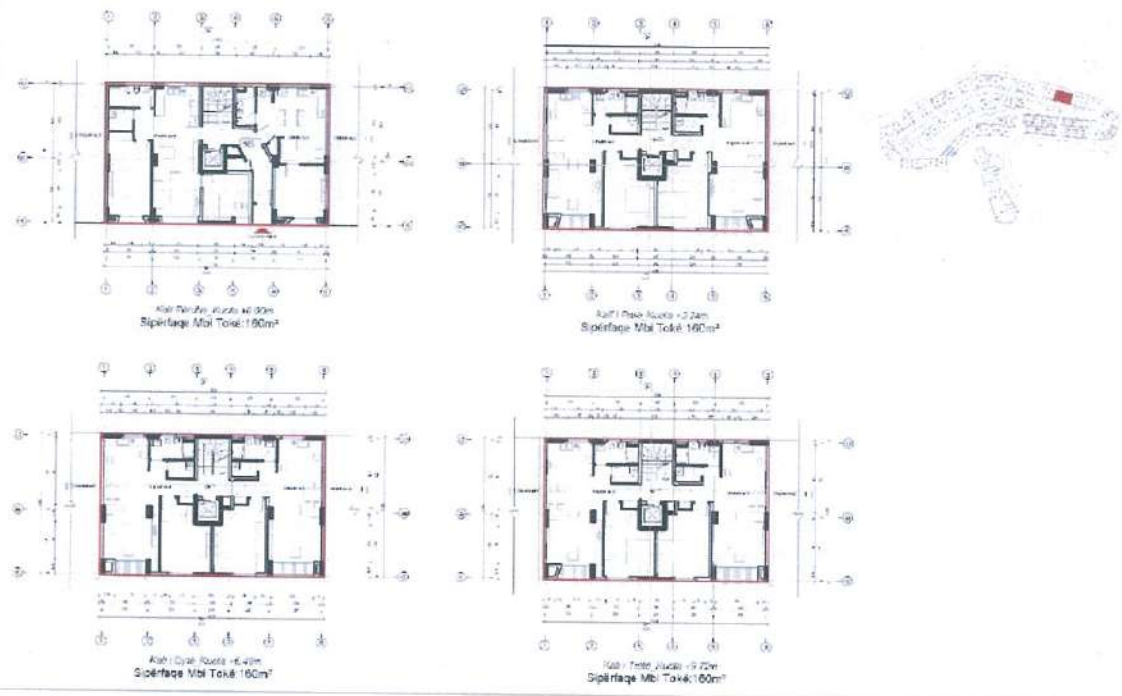


• **PLANIMETRIT E OBJEKTEVE TIP TE KOMPLEKSIT**



OBJEKT B-3-4 7kat 7-8

Pozicionimi i Objektit B-3-4



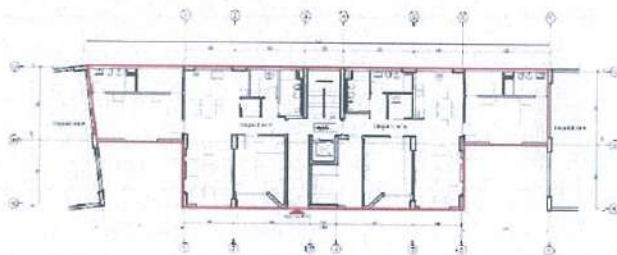
OBJEKT B-3-4 7kat 7-6

Pozicionimi i Objektit B-3-4

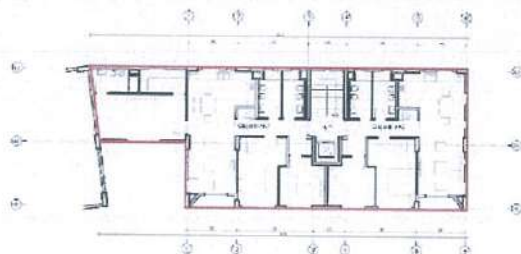


OBJEKTI B-6-7 5kat 5-4

Pozicionimi i Objektit B-6-7



Kat. Parapet. Flaka 10.00m
Sipërfaqja Mbi Tokë 267m²



Kat. Parapet. Flaka 10.00m
Sipërfaqja Mbi Tokë 234.85m²

Kat. Dorr. Flaka 16.46m
Sipërfaqja Mbi Tokë 200m²

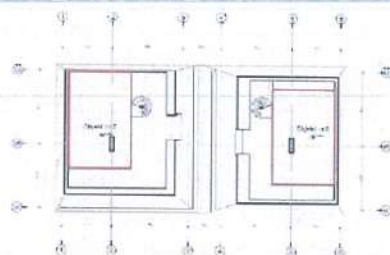
OBJEKTI B-6-7 5kat 5-4

Pozicionimi i Objektit B-6-7



Kat. Tërhe. Flaka 19.70m
Sipërfaqja Mbi Tokë 200m²

Kat. Dorr. Flaka 16.46m
Sipërfaqja Mbi Tokë 200m²



Plan i Kat. Mbrojt. Flaka 15.60m
Sipërfaqja Mbi Tokë 80m²

OBJEKTI B-6-7
Funksioni: Banim
Sipërfaqja Totale Mbitokë: 1161.85m²

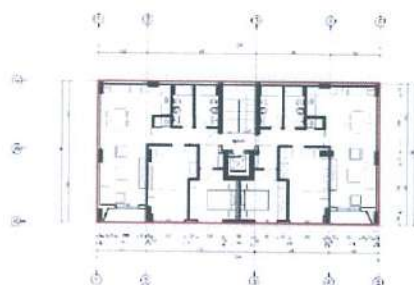


OBJEKT I B-8-9 4kat 4-2

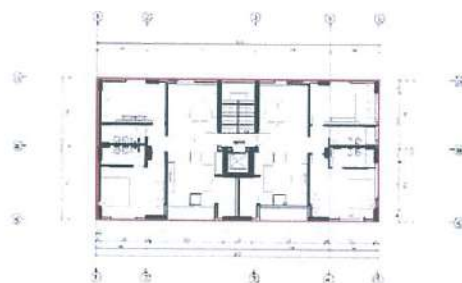
Pozicionimi i Objektit B-8-9



Kat Parash. Kulla +0.000
Sipërfaqe Mbi Tokë 200m²



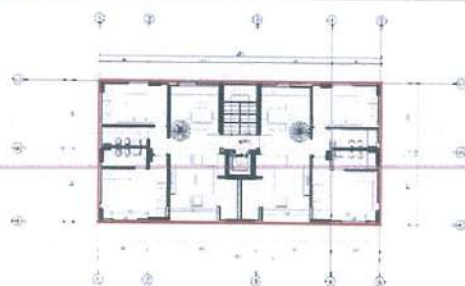
Kat Parash. Kulla +0.000
Sipërfaqe Mbi Tokë 200m²



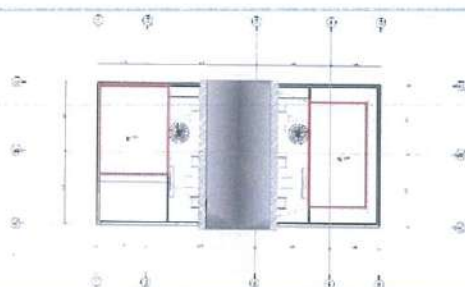
Kat Parash. Kulla +0.000
Sipërfaqe Mbi Tokë 200m²

OBJEKT I B-8-9 4kat 4-2

Pozicionimi i Objektit B-8-9



Kat Parash. Kulla +0.000
Sipërfaqe Mbi Tokë 200m²

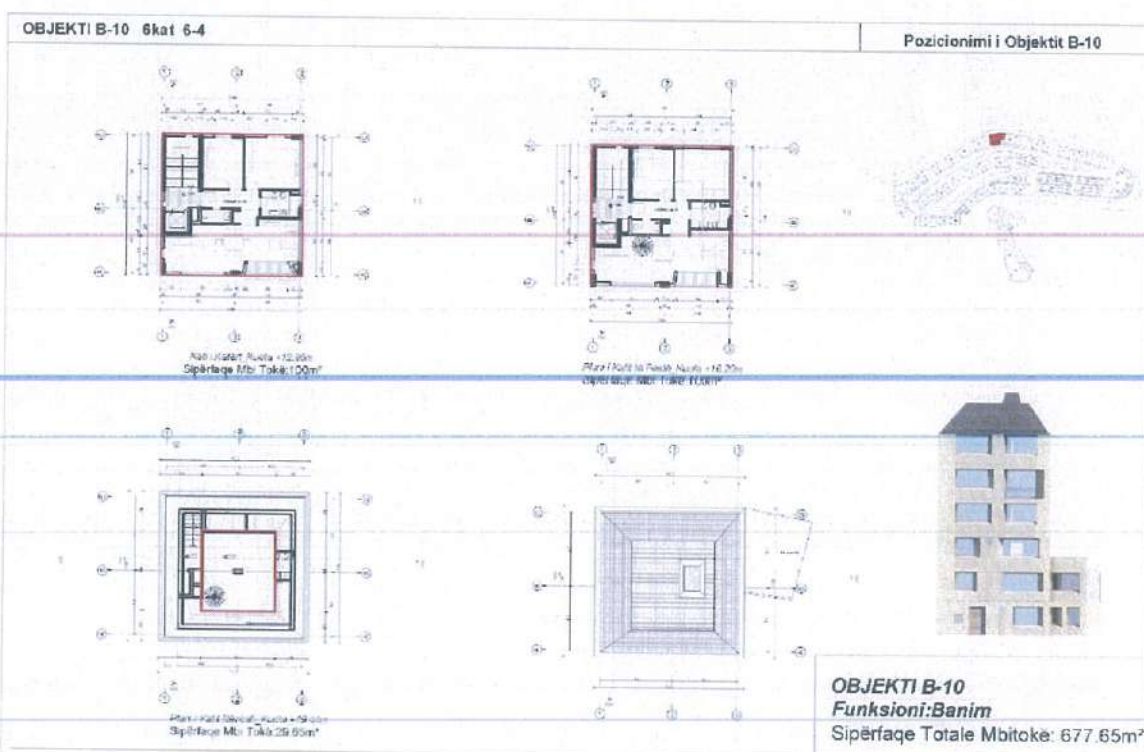
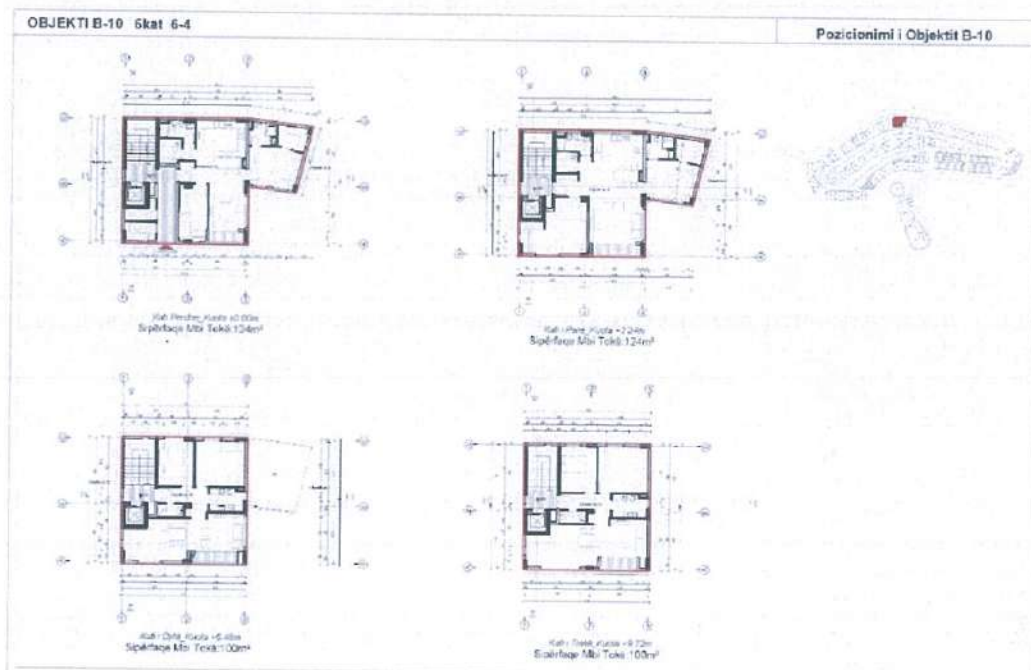


Kat Parash. Kulla +0.000
Sipërfaqe Mbi Tokë 200m²

OBJEKT I B-8-9
Funksioni: Banim
Sipërfaqe Totale Mbitokë: 860m²



Planimetrite tip te objekteve B10-B-15



OBJEKTI B-16 5 dhe 6 kat

Pozicionimi i Objektit B-16



Kati / Floor: Kulla +0.00m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 117.1m²



Kati / Floor: Kulla +0.20m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 117.1m²



Kati / Floor: Kulla +0.00m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 117.1m²



Kati / Floor: Kulla +0.20m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 117.1m²

OBJEKTI B-16 5 dhe 6 kat

Pozicionimi i Objektit B-16



Kati / Floor: Kulla +0.00m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 117.1m²



Kati / Floor: Kulla +0.20m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 117.1m²



OBJEKTI B-16
Funksioni: Banim
Sipërfaqe Totale Mbitoke: 657.7m²

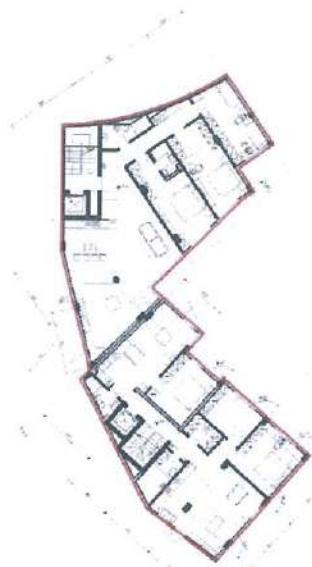


OBJEKTI B-17-18-19 4,5 dhe 7kat

Pozicionimi i Objektit B-17-18-19



Kat i Parë, Kulla +0.00m
Sipërfaqe Mbi Tokë 318 qm²



Kat i Parë, Kulla +0.00m
Sipërfaqe Mbi Tokë 321 qm²



OBJEKTI B-17-18-19 4,5 dhe 7kat

Pozicionimi i Objektit B-17-18-19



Kat i Parë, Kulla +0.00m
Sipërfaqe Mbi Tokë 321 qm²



Kat i Parë, Kulla +0.00m
Sipërfaqe Mbi Tokë 321 qm²

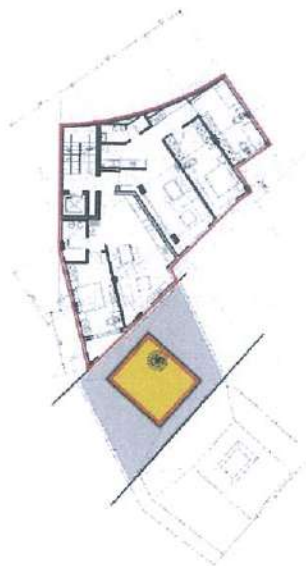


OBJEKTI B-17-18-19 4,5 dhe 7kat

Pozicionimi i Objektit B-17-18-19



Kat: 4.5 kat, Koda: +12.90m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 264m²



Plan: 7 kat, Koda: +16.20m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 182m²

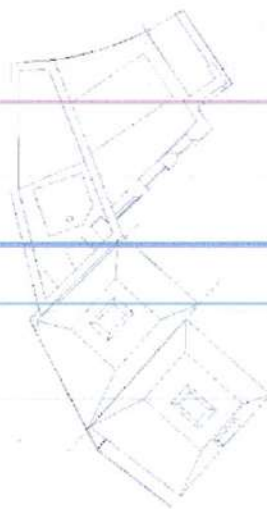


OBJEKTI B-17-18-19 4,5 dhe 7kat

Pozicionimi i Objektit B-17-18-19



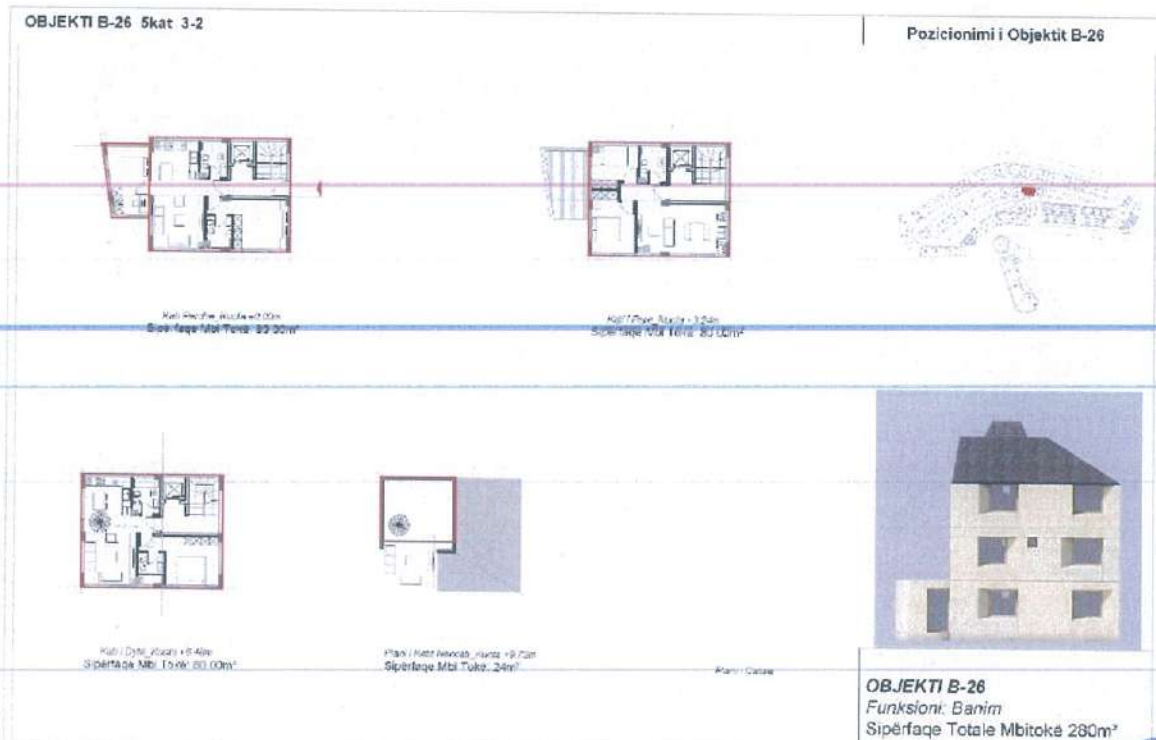
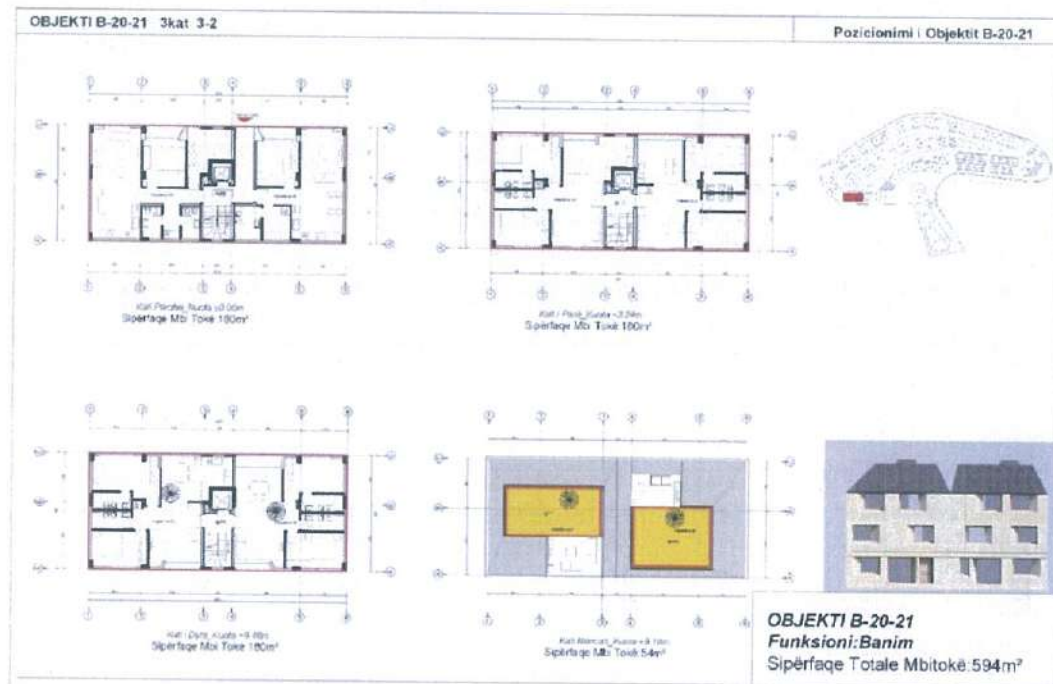
Plan: 4.5 kat, Koda: +12.90m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 264m²



OBJEKTI B-17-18-19
Funksioni: Banim
Sipërfaqe Totale Mbitoke: 1904.7m²



Planimetrite tip te objekteve B20 21-B-23 23-B25



OBJEKTI B-27 4kat 4-3

Pozicionimi i Objektit B-27



Kat 4 Hënde, Niveli +0.00m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 80.00m²



Kat 4 Tërre, Niveli +0.00m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 80.00m²



Kat 4 Dytë, Niveli +0.40m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 80.00m²

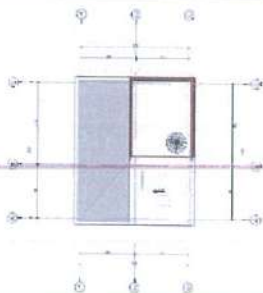


Kat 4 Tërre, Niveli +0.00m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 80.00m²

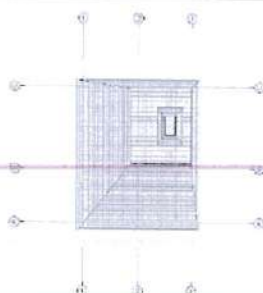


OBJEKTI B-27 5kat 5-3

Pozicionimi i Objektit B-28



Plani i Katit 5 Hënde, Niveli +12.00m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 24m²



Plani i Katit



OBJEKTI B-27

Funksioni: Banim

Sipërfaqe Totale Mbitokë 344m²



OBJEKTI B-32-33 5kat: 5-3

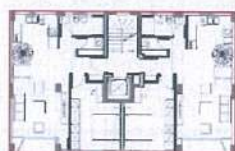
Pozicionimi i Objektit B-32-33



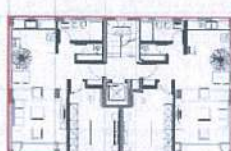
Kat i Parë: 5.00m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 177.29m²



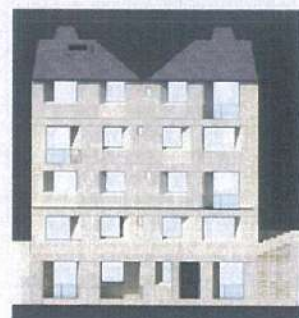
Kat i Parë: 5.00m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 160.00m²



Kat i Dytë: 5.00m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 190.00m²



Kat i Dytë: 5.00m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 190.00m²



OBJEKTI B-32-33 5kat: 5-3

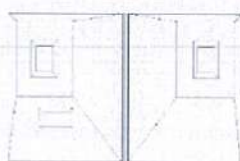
Pozicionimi i Objektit B-32-33



Kat i Tretë: 5.00m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 190.00m²



Kat i Tretë: 5.00m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 190.00m²



Kat i Dytë

OBJEKTI B-32-33

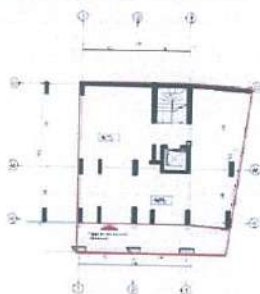
Funksion: Banim

Sipërfaqe Totale Mbitokë 865.29m²

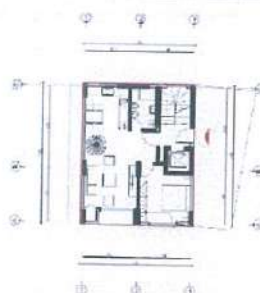


OBJEKTI B-36 7 kat 7-6

Pozicionimi i Objektit B-36



Kat 7-6, Kulla - 6 Mtr
Sipërfaqe Mbi Tokë: 138.80m²



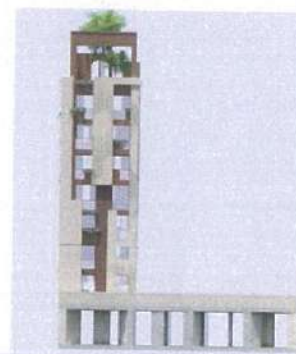
Kat 7-6, Kulla - 6 Mtr
Sipërfaqe Mbi Tokë: 90.00m²



Kat 7-6, Kulla - 7.00m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 80.00m²



Kat 7-6, Kulla - 7.16m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 90.00m²



OBJEKTI B-36 7 kat 7-6

Pozicionimi i Objektit B-36



Kat 7-6, Kulla - 7.16m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 80.00m²



Kat 7-6, Kulla - 7.16m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 80.00m²



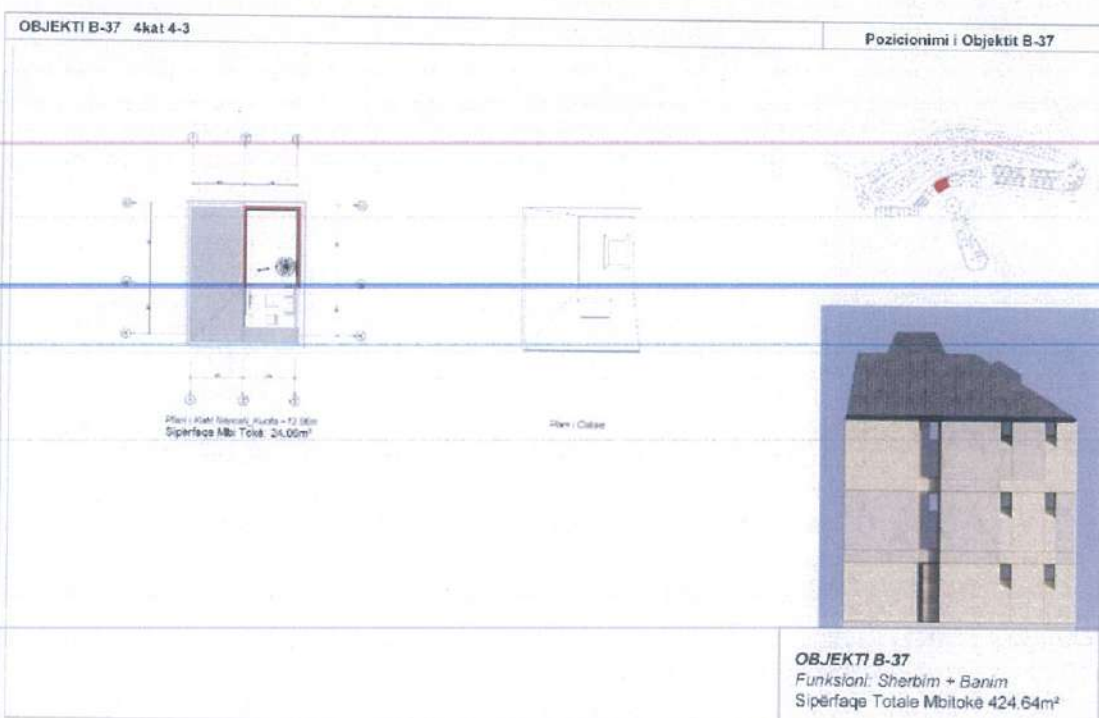
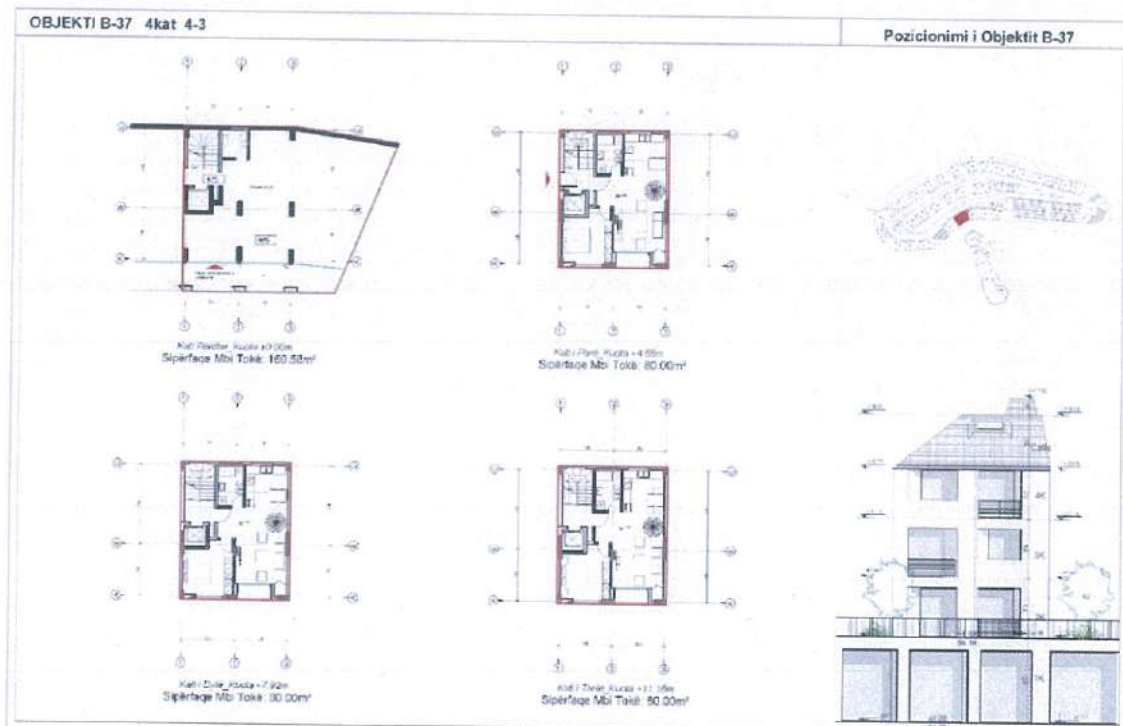
Kat 7-6, Kulla - 7.16m
Sipërfaqe Mbi Tokë: 80.00m²

OBJEKTI B-36

Funksioni: Banim dhe Sherbim
Sipërfaqe Totale Mbitokë 618.80m²

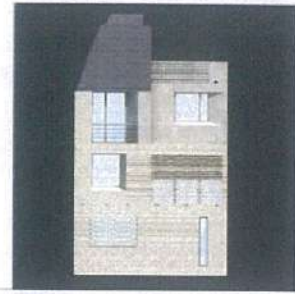


Planimetrite tip te objekteve B37-B38-B39



OBJEKTET TIP B-42, B-44, B-45, B-46, B-47, B-48 3kat 3-2

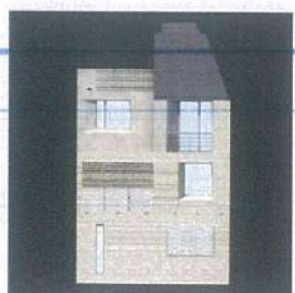
Pozicionimi i Objekteve Tip:
B-42, B-44, B-45, B-46, B-47, B-48



OBJEKTI TIP: B-42, B-44, B-45, B-46, B-47 dhe B-48
Funksioni: Banim
Sip. Objekti Tip: 172.1m²
Sip. Totale Mbitokë e Objekteve :1032.6m²

OBJEKTET TIP B-50, B-51, B-52, B-53, B-54, B-55, B-56 3kat 3-2

Pozicionimi i Objekteve Tip:
B-50, B-51, B-52, B-53, B-54, B-55, B-56

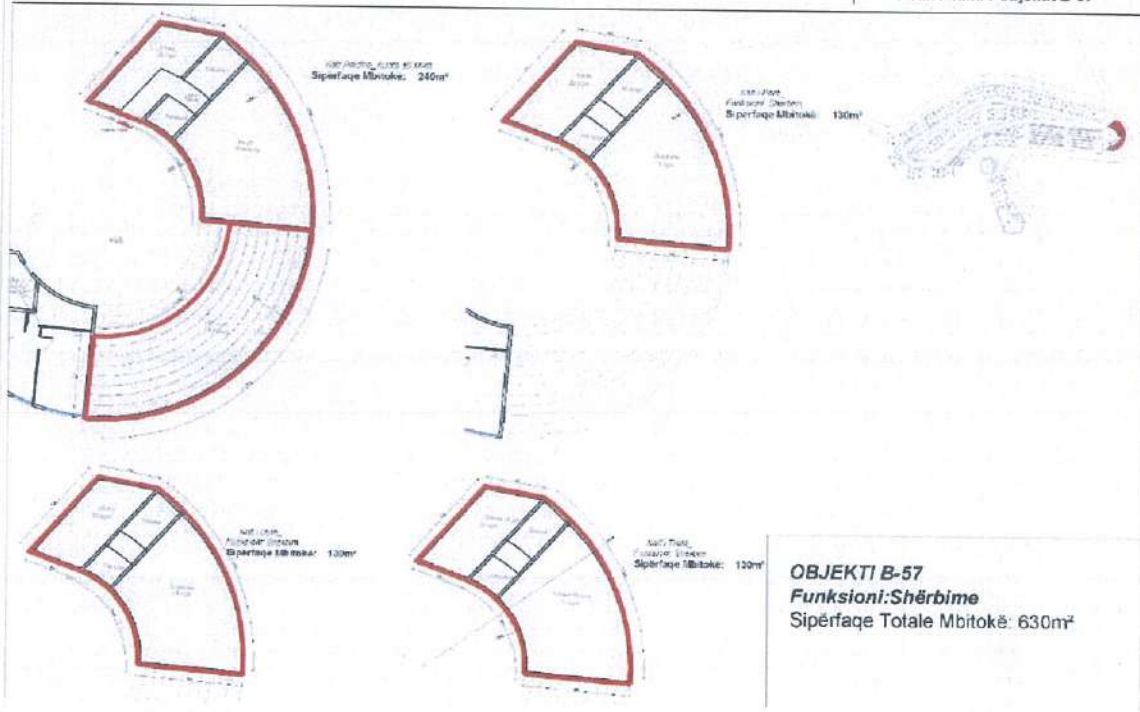


OBJEKTI B50-B56
Funksioni: Banim
Sip. Objekti Tip: 172.1m²
Sip. Totale Mbitokë e Objekteve B50-B56:1204.7m²



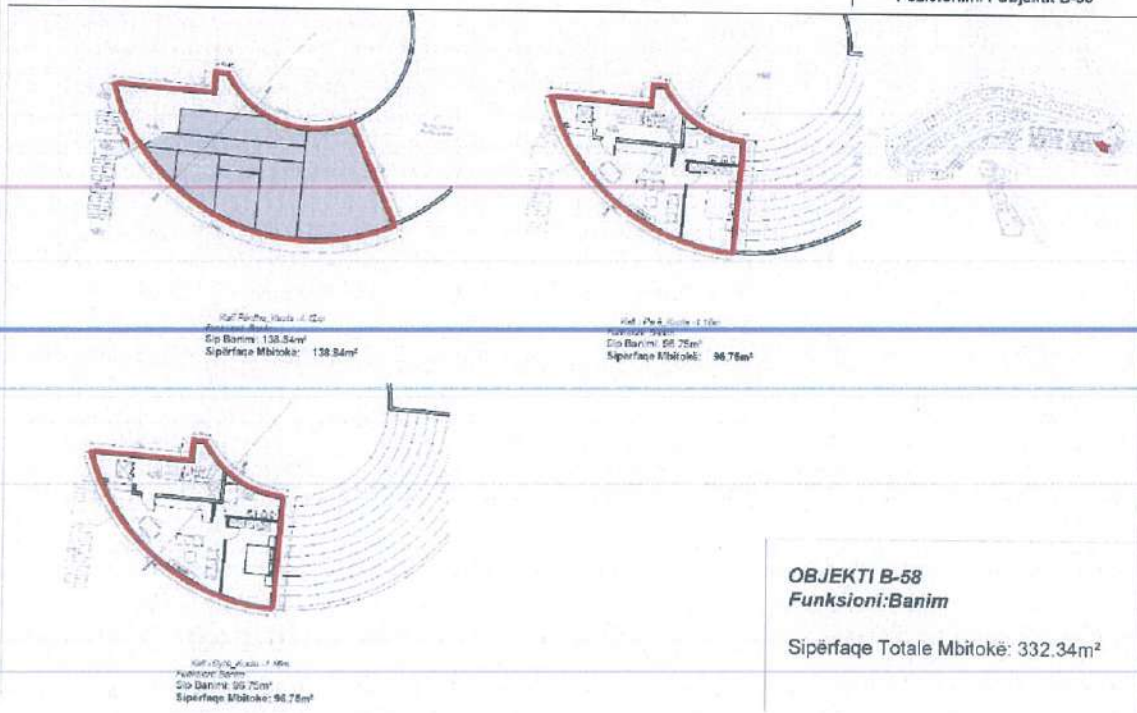
OBJEKTI B-57 4 kat

Pozicionimi i Objektit B-57



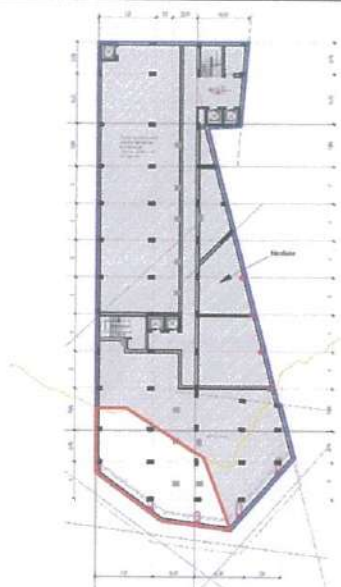
OBJEKTI B-58 4 kat

Pozicionimi i Objektit B-58



OBJEKTI B-59 3,4 dhe 5kat

Pozicionimi i Objektit B-59



Kat: 3, Katë 14.3m
Përfaqshë Dhele dhe Rrethete Tënde
Sipërfaqe Kështjës (Shkallë dhe Rrethete Tënde) 736.30m²
Sipërfaqe Mëdhe (Shkallë) 112.70m²



Kat: 4, Katë 14.3m
Përfaqshë Dhele dhe Rrethete Tënde
Sipërfaqe Kështjës (Shkallë dhe Rrethete Tënde) 736.30m²
Sipërfaqe Mëdhe (Shkallë) 112.70m²



OBJEKTI B-59 3,4 dhe 5kat

Pozicionimi i Objektit B-59

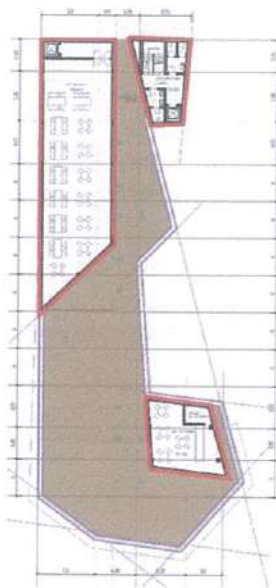


Kat: 3, Katë 14.3m
Përfaqshë Dhele dhe Rrethete Tënde
Sipërfaqe Kështjës (Shkallë dhe Rrethete Tënde) 736.30m²
Sipërfaqe Mëdhe (Shkallë) 112.70m²



Kat: 4, Katë 14.3m
Përfaqshë Dhele dhe Rrethete Tënde
Sipërfaqe Kështjës (Shkallë dhe Rrethete Tënde) 736.30m²
Sipërfaqe Mëdhe (Shkallë) 112.70m²





Autortetë, Kuvendi i Shqipërisë
Ministria e Kulturës
Rruga Shkollorëve 317 7400
Sipërfaqja Më: 2454.64m²

**OBJEKTI B-59****Funksioni: Hotel**Sipërfaqe Totale Hoteli: 1917.18m²Sipërfaqe Totale Shërbimi: 537.46m²Sipërfaqe Totale Mbitokë: 2454.64m²Sipërfaqe Totale Nëntokë: 1084.4m²

Funksionet Nentoke: Shërbim dhe amb.teknik

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

Dizajni shfrytëzon vendndodhjen dhe strukturën urbane për të krijuar një përvojë arkitektonike dinamike dhe të ndërlidhur. Projekti integron materialet lokale, duke respektuar estetikën historike të vendit, por në të njëjtën kohë duke prezantuar zgjidhje arkitekturore që garantojnë rehati dhe qëndrueshmëri. Çdo ndërtesë është projektuar për të pasur kontakt vizual me peizazhin përreth, duke theksuar lidhjen midis fshatit dhe mjedisit natyror.

Elementët arkitektonikë kryesorë:

-Arkitekturë e topografisë: Godinat ndërtohen duke u përshtatur me relievin topografik të kodrës, duke respektuar pjerrësinë e terrenit dhe për të minimizuar ndërhyrjet në terrenin ekzistues. Kjo qasje mundëson një integrim harmonik të objekteve me peizazhin përreth, duke krijuar tre sheshe me kuota të ndryshme.

-Volumetria: Godinat janë kompozuar me forma të pastra, të drejta dhe gjeometrike, duke theksuar linja të qarta dhe volumetrinë e thjeshtë të ndërtesës. Mbyllja e ndërtesës realizohet me çati në formë moderne, duke i dhënë siluetë bashkëkohore dhe duke harmonizuar linjat e çatisë me volumet e ndërtesës, ndërkohë që siguron drejtimin efikas të ujërave të shiut dhe një identitet vizual të qartë. shoqëruar me mbulimin me çati në forme moderne. Kjo qasje arkitektonike krijon një gjuhë moderne vizuale, lehtësisht të perceptueshme, ku çdo element i fasadës dhe planimetrisë harmonizohet në mënyrë të rregullt dhe simetrike. Format e drejta kontribuojnë gjithashtu në një efekt të qartë estetik, duke theksuar rendin, proporcionalitetin dhe elegancën e kompozimit arkitektonik.



-Materialet: Fasada e ventiliuar realizohet me një kombinim midis suvasë dhe paneleve GRC, ku suvaja siguron një përfundim të lëmuar dhe uniform, ndërsa panelet GRC ofrojnë ofrojnë stabilitet struktural dhe liri krijuese për kompozimin arkitektonik duke krijuar një pamje moderne dhe qëndrueshmëri ndaj motit dhe ndikimeve mekanike."

Projekti ofron në mënyrë të balancuar luks harmonik, efikasitet ndërtimi dhe përdorim të materialeve të qëndrueshme, të përshtatshme për kontekstin lokal.

Materialet dhe rifiniturat:

-Tonet e ngjyres se tokes në materialin GRC për fasadën reflektohet tonaliti natyral, i ngrohtë dhe harmonik, që reflekton ngjyrat organike të mjedisit natyror. Këto ngjyra i japin ndërtesës një ndjesi autentike, tokësore, dhe të lidhur me peizazhin përreth.

-Vetratat e xhamit janë projektuar si element kyç i dialogut midis ndërtesës dhe mjedisit natyror përreth, duke shfrytëzuar maksimalisht dritën natyrale dhe pamjet panoramike drejt detit. Ato pozicionohen strategjikisht në fasfasadat e objektit, duke garantuar ndriçim natyror të bollshëm përgjatë ditës dhe lidhje vizuale të pandërprerë me peizazhin bregdetar.

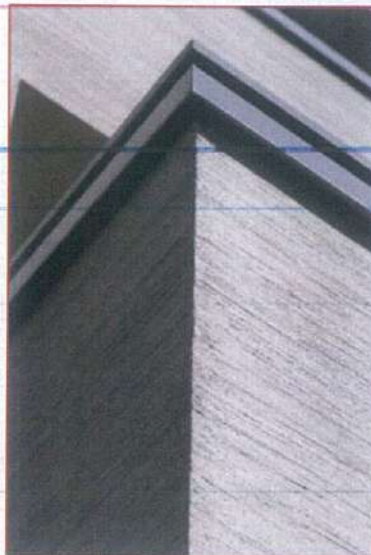
Në aspektin formal, vetratat ndërtojnë një raport të qartë dhe harmonik midis masës së ndërtuar dhe boshllëkut, duke lehtësuar vizualisht volumin e objektit dhe duke përforcuar karakterin e tij transparent, të lehtë dhe bashkëkohor.

Forma:

Këndet janë të drejta, duke krijuar linja të pastra arkitektonike, harmoni vizuale dhe një ritëm simetrik midis hapësirave të brendshme dhe volumit të jashtëm.

Ky kombinim i formave të drejta të objekteve me çatitë pjerrëta siguron një gjuhë vizuale të qartë, proporcione të harmonizuara dhe një ekuilibër mes funksionalitetit dhe estetikës arkitektonike.

Forma dhe ngjyra nuk janë vetëm zgjedhje estetike, por pjesë e një koncepti më të gjerë të ndërthurjes me natyrën, të "shkrirjes" në terren dhe të respektit për karakterin unik të terrenit.





Render i Objektit

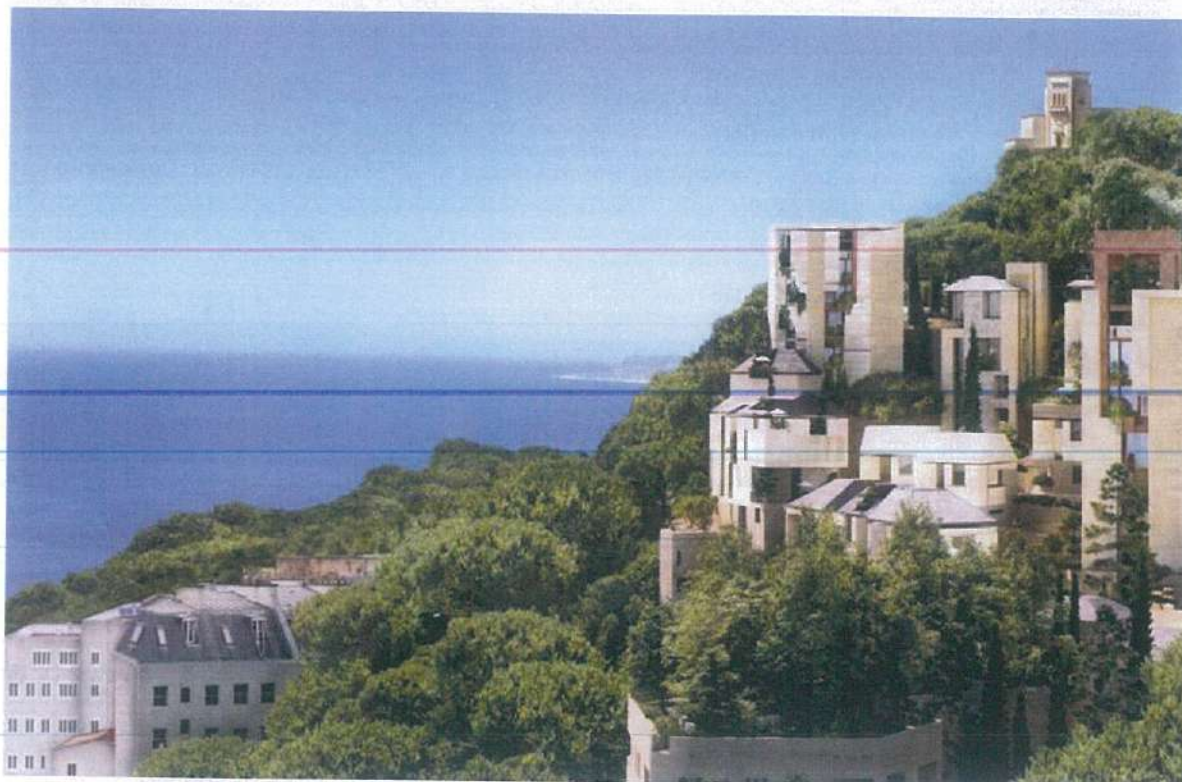


Render i Objektit





Render i Objektiv



4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 15977 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 6500.96 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 25565 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë: 7500 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 40.68 %

Intensiteti i ndërtimit: 1.6

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 26.22m

Sipërfaqe Pishine: 84 m²

Numri i kateve mbi tokë: 1-7

Numri i kateve nën tokë: 1-3



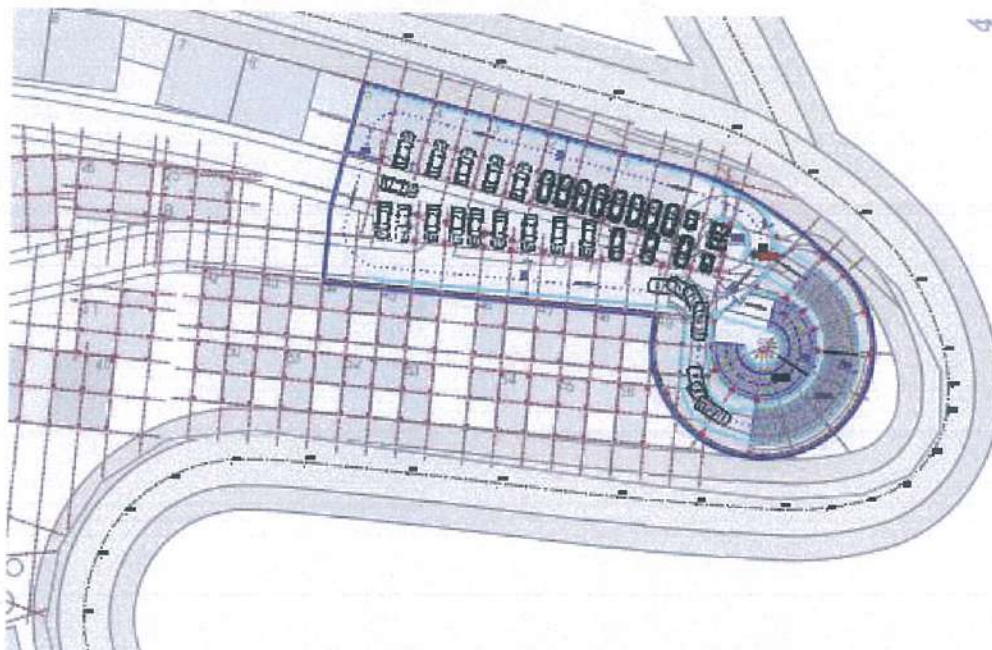
Fig.19-Planvendosje e Objektivit

"KM-K0" (Kuota e Mbaruar e Katit Zero/Përdhe) paraqet kuotën relative ± 0.00 m të shprehur si kuotë absolute për ndërtesën përkatëse; në krah të vlerës së kuotës tregohet lartësia e katit përdhe në cm.

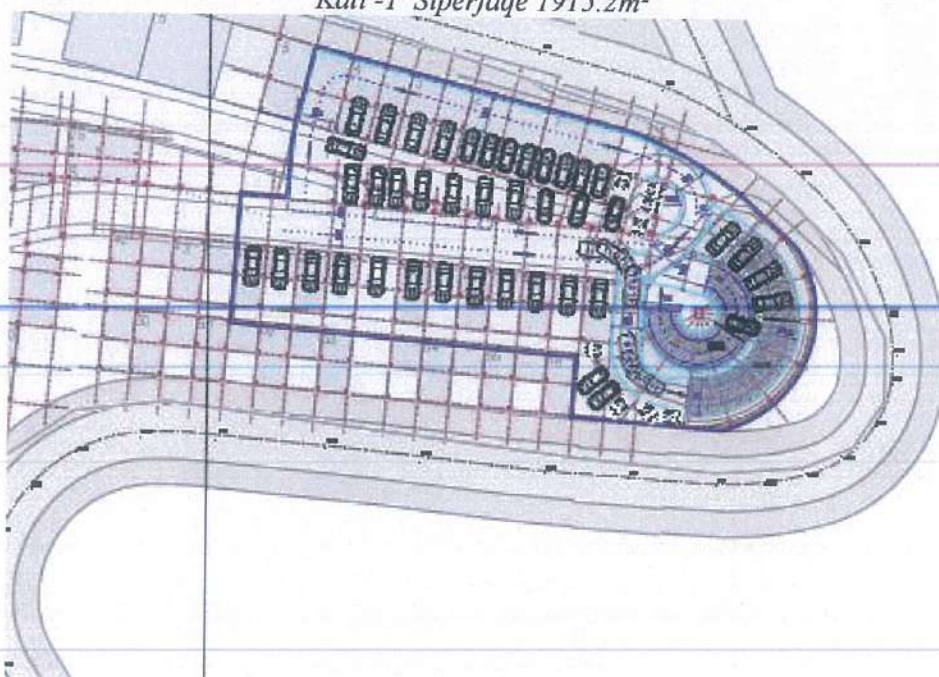


4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Në funksion të kompleksit janë organizuar 1-3 kate parkimi nëntokësor (në nivelet -1; -2 dhe -3).

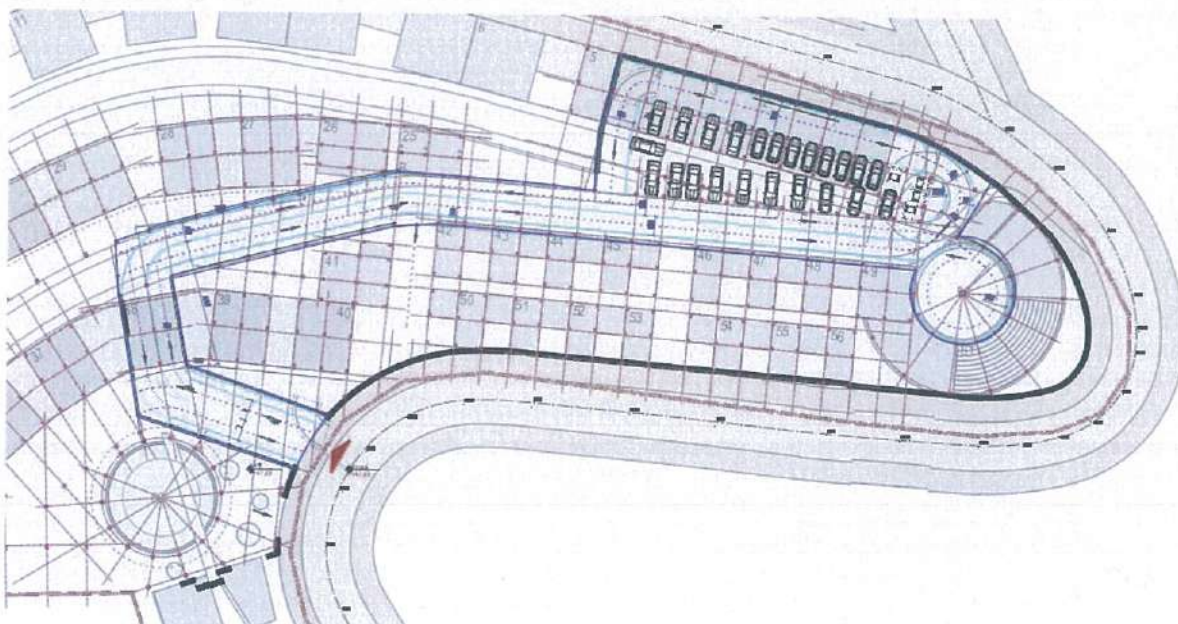


Kati -1 Sipërfaqe 1915.2m²



Kati -2 Sipërfaqe 2300.8 m²





Kati -3 Sipërfaqe 2199.6 m²

Në Sistemit e jashtme do të ketë:

- a- Sheshe
- b- Trotuare
- c- Gjelbërim
- d- Ndricim i jashtëm

Projekti parashikon krijimin e hapësirave të gjelbra funksionale dhe dekorative në sistemin e jashtëm përgjatë 3 niveleve të sheshit përreth objektit. Gjithashtu, zona ofron mundësi për krijimin e itinerareve natyrore, pikave panoramike dhe rrjeteve të integruara për ecje, biçikleta dhe sporte të lehta natyrore.



