



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN PËR LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "STRUKTURË TURISTIKE ME
FUNKSION HOTEL DHE APARTAMENTE 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 KATE MBITOKË DHE 1 - 2
KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË BERDENESH – ÇUKË, SARANDË ME
SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "LUNOR" SH.P.K"

MIRATOHET
KRYETARI K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTRIA E TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj.MIRELA KUMBARO FUXHI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.16, Datë 25/09/2024

PROJEKTUES:

"NOA" Architecture & "ATELIER 4" Sh.p.k. Lic 5063/12



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	4
2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së	4
2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim	5
3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese	6
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit	8
4.1. Koncepti urban	9
4.2. Funksonet dhe aktivitetet e propozuara	10
4.3. Pamja e jashtme e godinave/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturave	38
4.4. Imazhe ilustruese	38
4.5. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit	40
4.6. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet	40
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës	41
5.1. Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave	41
5.2. Plan i vendosjes së strukturës	43

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "STRUKTURË TURISTIKE ME FUNKSION HOTEL DHE APARTAMENTE 1, 3-7 KATE MBITOKË DHE 1 DERI 2 KATE NËNTOKË ", me zhvillues "LUNOR" sh.p.k., bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
- Plani i Zhvillimit, Bashkia Sarandë Nr. 31, Datë 24.08.2017

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Prona që do të zhvillohet është e pozicionuar në pjesën jugore të qytetit të Sarandës, në fshatin Berdenesh, pjesë e njësisë strukturore KS.UB.7.462, 3.75km larg qendrës së qytetit në vijë ajrore dhe 15min me makinë.

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Vendim Nr.626, datë 15.07.2015, "Për miratimin e normativave të projektimit të banesave".



Fig. 1. Zona për zhvillim

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Sarandë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim Nr. 6, datë 28.12.2020, "Për miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Sarandë, të miratuar me vendimin Nr. 31, Datë 24.08.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar" për zonën e interesit; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore KS.UB.7.462, në zonën kadastrale me nr.1430 dhe përfshin parcelat me nr. Pronësie 2/42 dhe 2/43 me përdorim S_shërbime.

Objekti që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon "Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Sarandë".

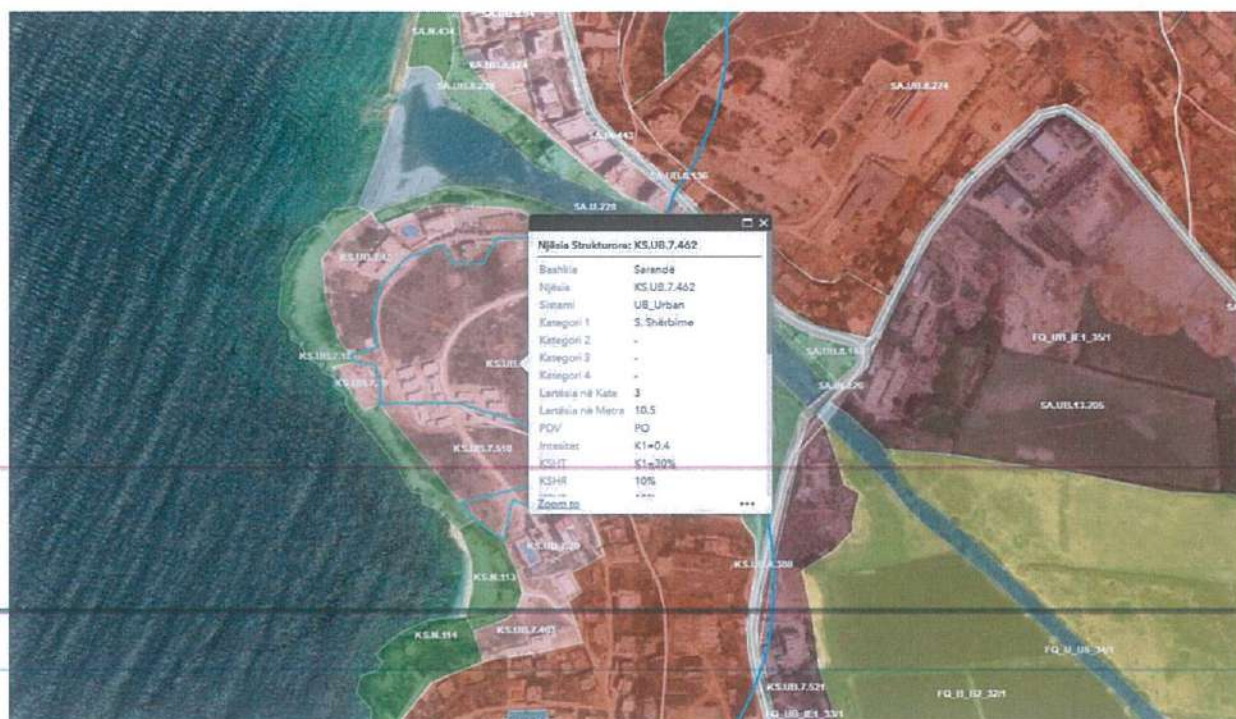


Fig. 2. Harta e njësisë strukturore KS.UB.7.462

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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Sarandë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "STRUKTURË TURISTIKE ME FUNKSION HOTEL DHE APARTAMENTE 1, 3-7 KATE MBITOKË DHE 1 KAT NËNTOKË" prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

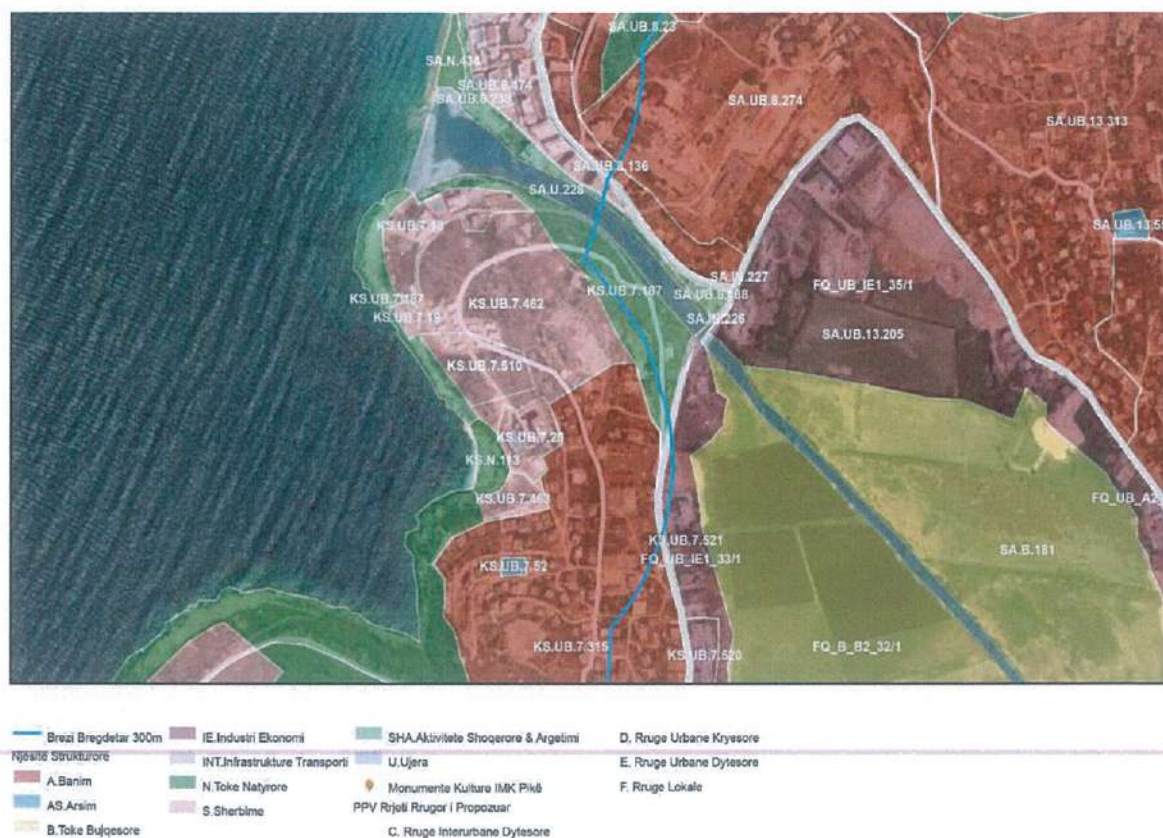


Fig. 3. Mënyrat e ndërhyrjes në territor / Sistemet territoriale

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Terreni në të cilin ndodhet prona është reliev kodrinor dhe bregdetar. Zona ndodhet pranë bregut të Jonit, me nivele të ndryshme të ngritjeve dhe shkëmbinjve. Në anën veri – lindore relievi është kodrinor me pjerrësi më të lartë. Në zonën më pranë bregdetit, pjerrësia tenton të ulet dhe të jetë më e butë.

Më poshtë janë paraqitur foto të gjendjes ekzistuese të pronës.



Fig. 5. Foto e gjendjes ekzistuese



Fig. 6. Foto e gjendjes ekzistuese



Fig.7. Foto e gjendjes ekzistuese

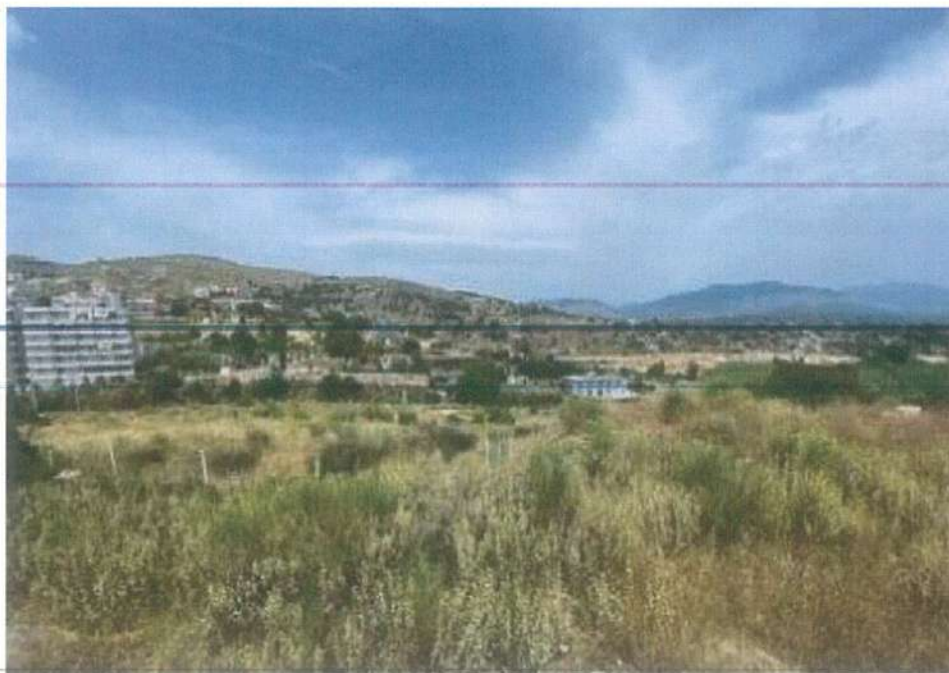
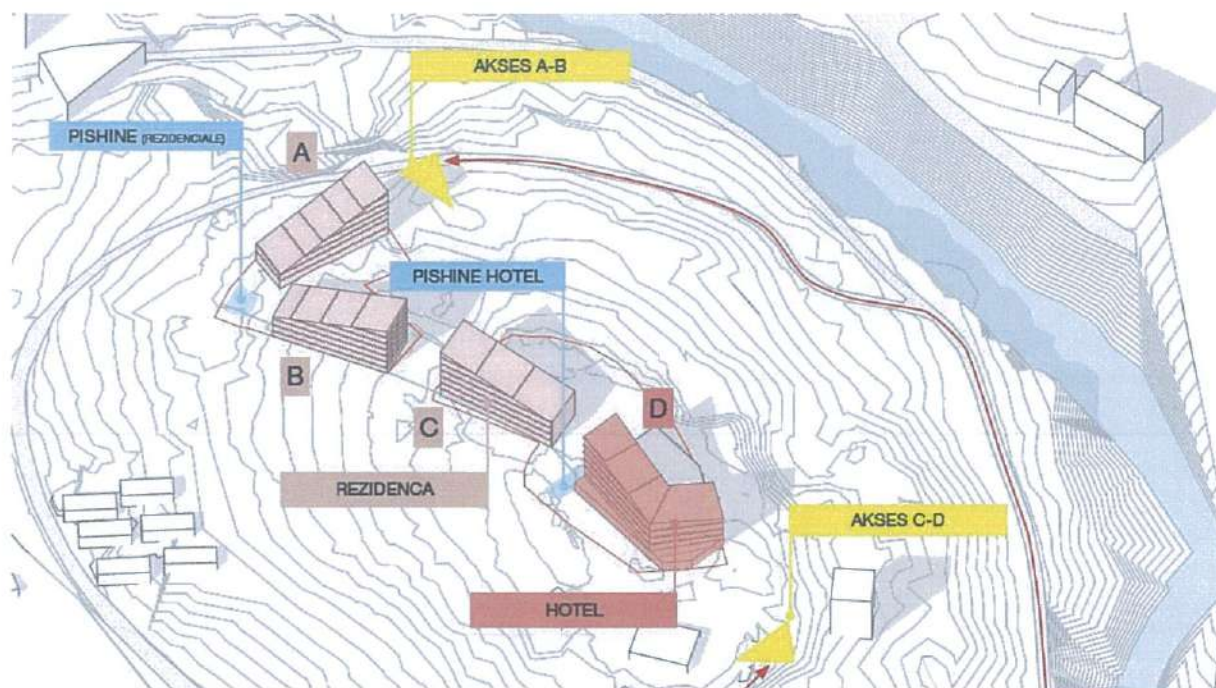


Fig.8. Foto e gjendjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit



Prona në zhvillim ka një sipërfaqe trualli prej 7 113 m² dhe një sipërfaqe ndërtimi mbi tokë 12 990 m². Kjo sipërfaqe ndërtimi është e ndarë në 3 godina me funksion banim dhe 1 godinë me funksion hotel. Projekti sugjeron zhvillimin e një morfologjie të re, me linja të drejta dhe homogjene, të përkthyer në volume arkitektonike që shfaqin një dialog të padiskutueshëm me kontekstin urban.

Qëllimi është krijimi i një përvoje jetese autentike. Ky projekt do të pasqyrojë dhe do të përfshijë bukuritë natyrore që e rrethojnë, siç është gjelbërimi kodrinor dhe bregdeti. Në kompleksin e tyre, godinat do t'u ofrojnë banorëve mundësinë e një jetese elegante dhe unike.

Ky kompleks godinash vjen si një investim cilësor në zonë duke sjellë një zhvillim socio-ekonomik. Projekti synon zhvillimin gjithëpërfshirës, ku jeta mes gjelbërimit, ajrit të pastër ndërthuret me pamjen e detit Jon.

Zgjidhja arkitektonike respekton relievin natyror, ku terreni ekzistues tepër i fragmentuar nuk copëzohet, përkundrazi, respektohet duke implementuar objektet në formën e një amfiteatri në terrenin aktual. Të gjitha objektet i përgjigjen së njëjtës gjuhë arkitektonike, me nuanca mesdhetare, e cila karakterizohet nga thjeshtësia e fasadës, ngjyrave të hapura, shkallëzimi i objekteve: mbivendosje dhe thyerje e volumeve, duke mundësuar shfrytëzim maksimal të peizazhit bregdetar dhe krijuar hapësira të hijëzuara e të gjallëruara gjatë ditës.

Në total janë 98 apartamente të tipologjive (1+1) dhe (2+1), të cilat janë të projektuara me hapësira të bollshme dhe ka: dhomën e ndenjes të shkrirë me atë të ngrënies dhe kuzhinën, tualet, dhomën bashkëshortore dhe dhomë fjetjeje.

Në tipologjinë Hotel, dhomat janë të ndara në: dhomë standard, dhomë superiore dhe suitë. Në katin përdhe ka një sërë aktiviteteve të tjera si bar, restorant, sauna dhe pishina.

4.1. Koncepti urban

Për të përfitur sa më shumë nga sipërfaqet në dispozicion, ndërtesat ndjekin morfologjinë e lotit duke ruajtur një distancë të respektueshme ndërmjet tyre. Volumi është ekstruduar duke mbajtur një lartësi më të ulët krahasuar me ndërtesat në zonë. Krijimi i akseve dhe lidhjeve drejt peizazhit, duke optimizuar orientimin e ndërtesave për të përfitur pamje nga deti.

Një shesh qendror i përbashkët si vendtakim, i cili krijon hapësirë për aktivitete rekreative dhe hapësira të gjelbëruara. Prirjet e ndërtesave lejojnë futjen e terracave dhe kopshte private në to me pamje nga deti. Hapësirat e mëdha të gjelbra dhe publike krijojnë një park të hapur për të gjithë mysafirët, së bashku me kopshte private në çati. Objektet e banimit organizohen brenda dy pronave, hapësirat e përbashkëta dhe hotel.

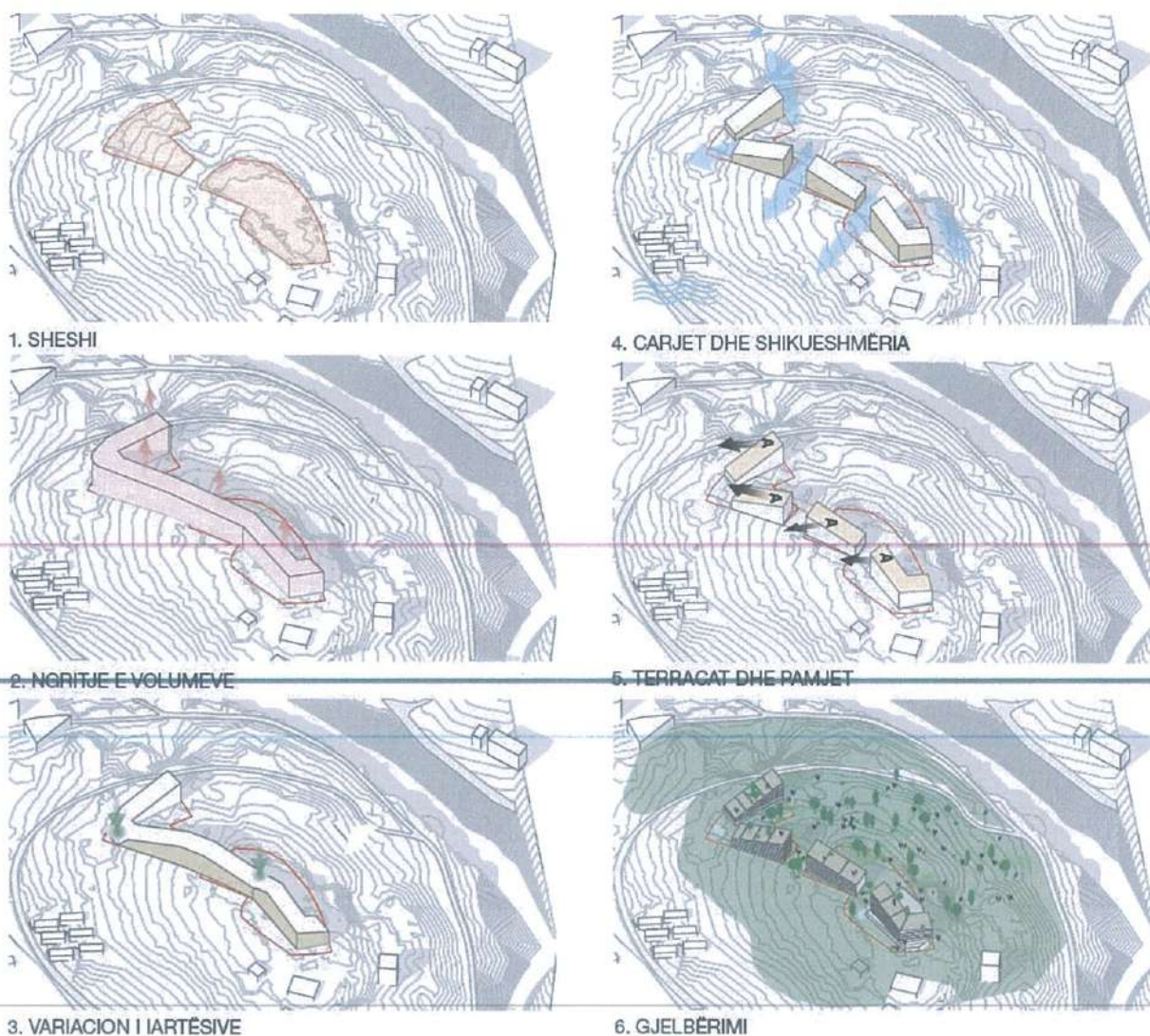


Fig. 9. Koncepti i projektit

4.2. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

1. Godina A

Godina A është një strukturë funksionale dhe e mirëorganizuar që përbëhet nga 6 kate mbitokë dhe 1 kat nëntokë. Kati nëntokësor është i dedikuar për parkimin dhe hapësira ndihmëse, ndërsa katet mbitokë janë të destinuara për apartamente banimi. Këto apartamente janë të dizajnuara me një ndarje efikase dhe një qasje praktike ndaj shfrytëzimit të hapësirës.

Kati (-1)

Pjesa më e madhe e planit përbëhet nga **hapësira parkimi**, të ndara qartë dhe të shënuara me linja për çdo vendparkim individual. Kati (-1) aksesohet nëpërmjet 1 rampe dhe dy nukleve. Ka hapësira të dedikuara ndihmëse dhe teknike.

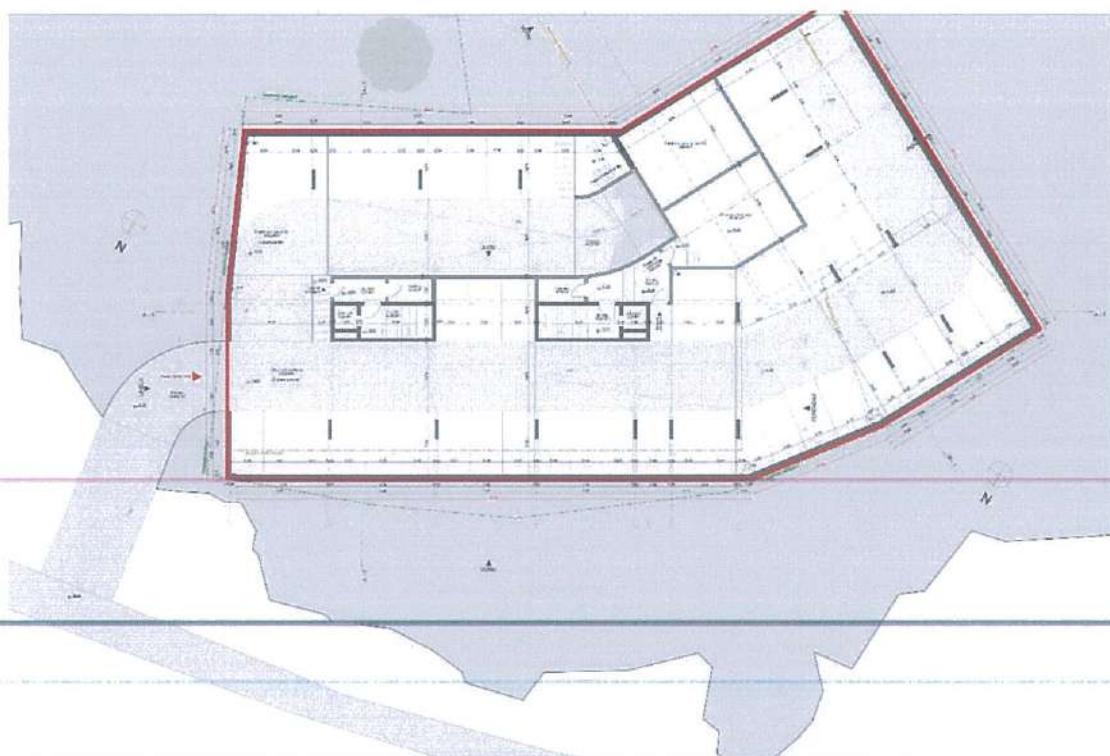


Fig. 10. Planimetria e katit nëntokë – Sip. Kati nëntokë 1690.7m²

Kati përdhe

Në katin përdhe ka 6 apartamente, nga të cilët 2 janë (1+1) dhe 4 janë (2+1). Ka një ndarje të mirë të apartamenteve dhe dy korridore qendrore. Ka një ndarje të qartë mes zonës së ditës dhe zonës së natës. Secili apartament është i organizuar në: dhomën e ndenjes, kuzhinën, dhomat e gjumit dhe tualetin.

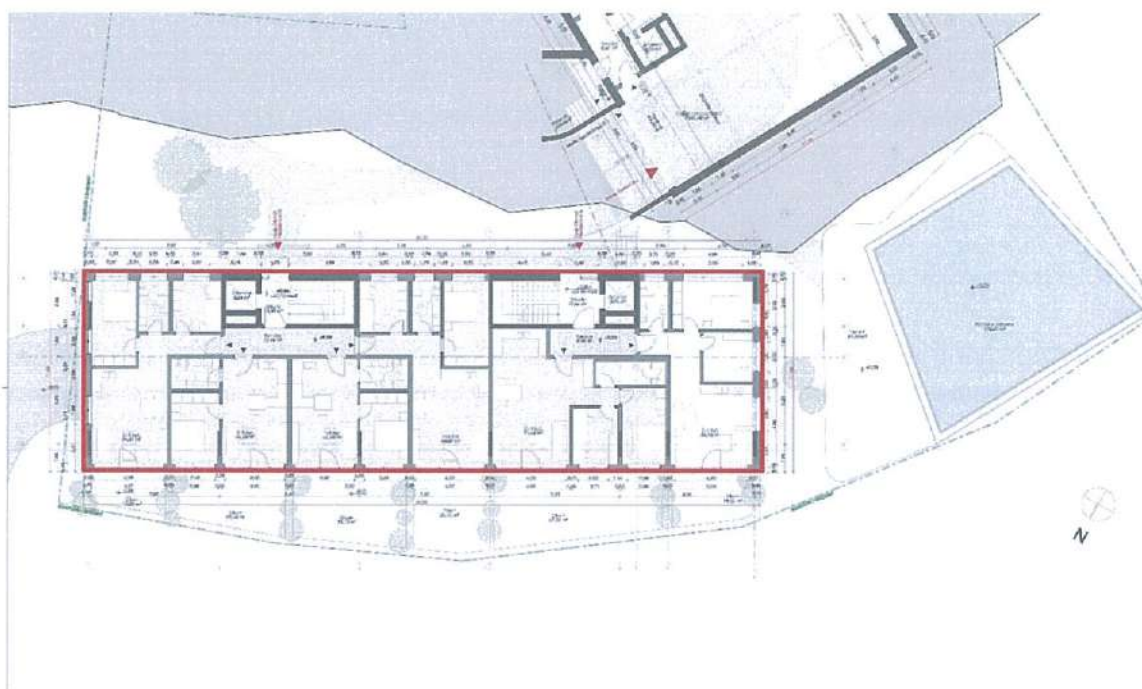


Fig. 11. Planimetria e katit përdhe – Sip. kati përdhe 484.3m²

Kati i parë

Në katin e parë ka 7 apartamente, nga të cilët 5 janë (1+1) dhe 2 janë (2+1). Ka një ndarje të mirë të apartamenteve dhe dy korridore qendrore. Ka një ndarje të qartë mes zonës së ditës dhe zonës së natës. Secili apartament është i organizuar në: dhomën e ndenjes, kuzhinën, dhomat e gjumit dhe tualetin.

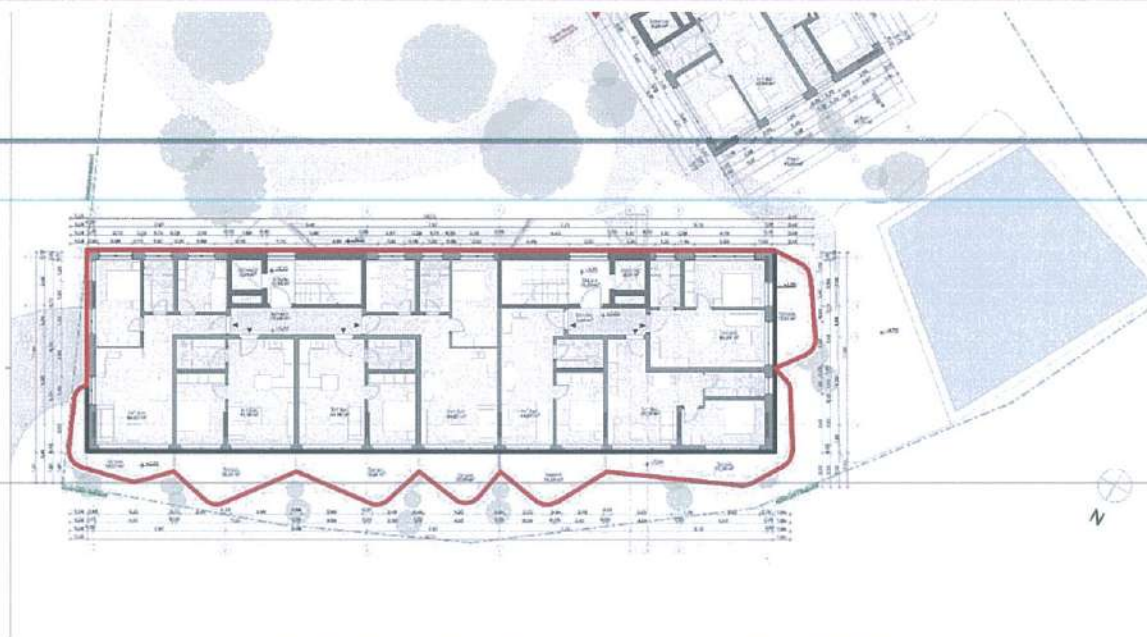


Fig. 12. Planimetria e katit të parë – Sip. kati të parë 588.6m²

Kati i dytë

Në katin e dytë ka 7 apartamente, nga të cilët 5 janë (1+1) dhe 2 janë (2+1). Ka një ndarje të mirë të apartamenteve dhe dy korridore qendrore. Ka një ndarje të qartë mes zonës së ditës dhe zonës së natës. Secili apartament është i organizuar në: dhomën e ndenjes, kuzhinën, dhomat e gjumit dhe tualetin.

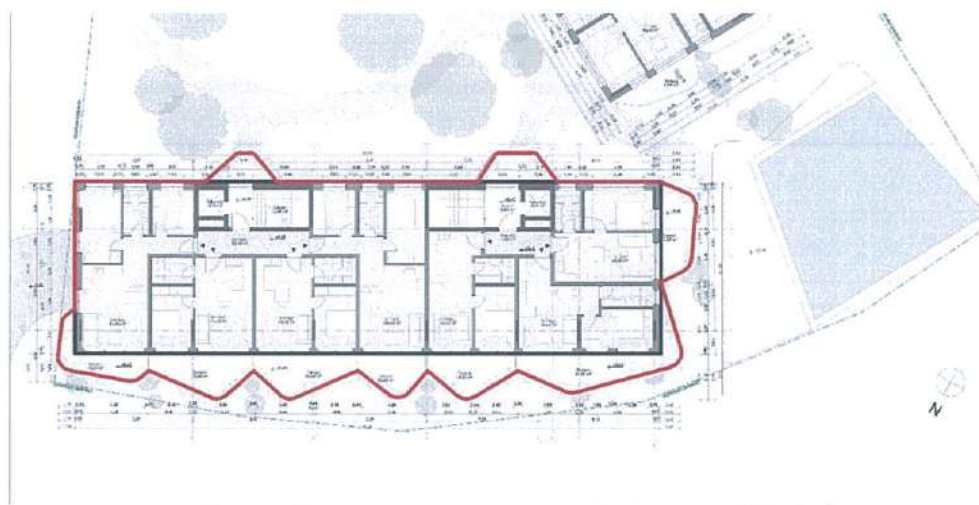


Fig. 13. Planimetria e katit të dytë – Sip. kati të dytë 606.9m²

Kati i tretë

Në katin e tretë ka 5 apartamente, nga të cilët 3 janë (1+1) dhe 2 janë (2+1). Ka një ndarje të mirë të apartamenteve dhe dy korridore qendrore. Ka një ndarje të qartë mes zonës së ditës dhe zonës së natës. Secili apartament është i organizuar në: dhomën e ndenjes, kuzhinën, dhomat e gjumit dhe tualetin.

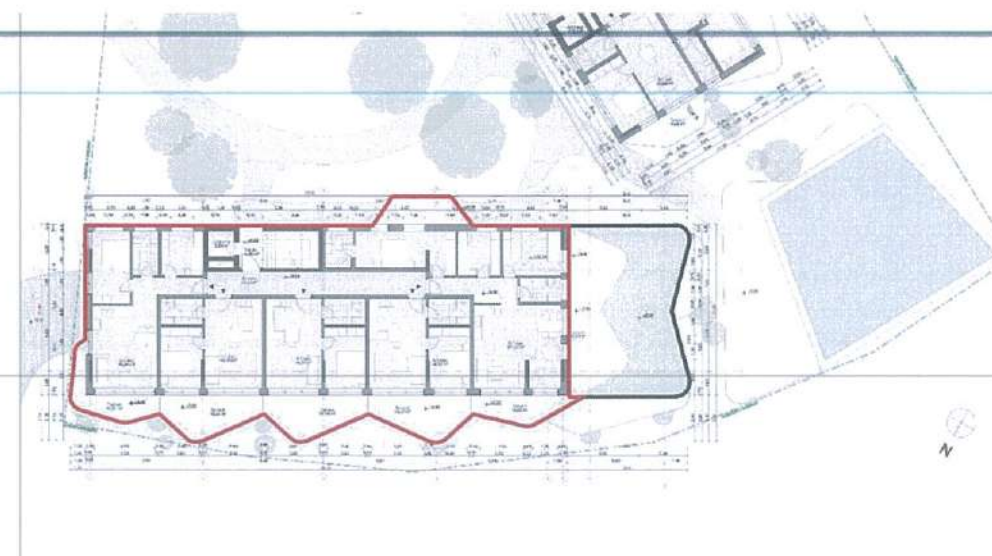


Fig. 14. Planimetria e katit të tretë – Sip. kati të treteë 481.4m²

Kati i katërt

Në katin e katërt ka 5 apartamente, nga të cilët 4 janë (1+1) dhe 1 është (2+1). Ka një ndarje të mirë të apartamenteve dhe dy korridore qendrore. Ka një ndarje të qartë mes zonës së ditës dhe zonës së natës. Secili apartament është i organizuar në: dhomën e ndenjes, kuzhinën, dhomat e gjumit dhe tualetin.

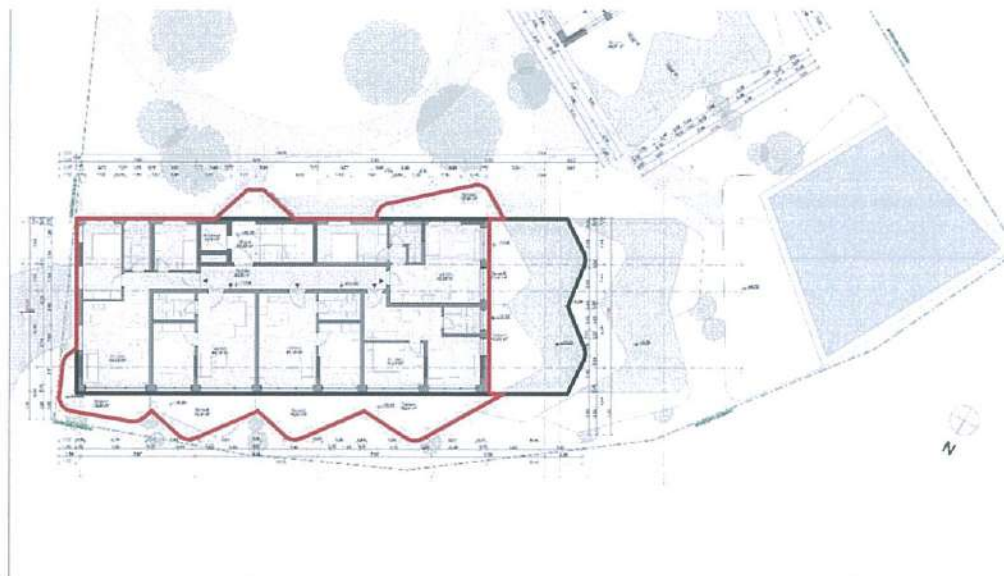


Fig. 15. Planimetria e katit të katërt – Sip. kati të katërt 419.6m²

Kati i pestë

Në katin e pestë ka 3 apartamente, nga të cilët 1 është (1+1) dhe 2 janë (2+1). Ka një ndarje të mirë të apartamenteve dhe dy korridore qendrore. Ka një ndarje të qartë mes zonës së ditës dhe zonës së natës. Secili apartament është i organizuar në: dhomën e ndenjes, kuzhinën, dhomat e gjumit dhe tualetin.

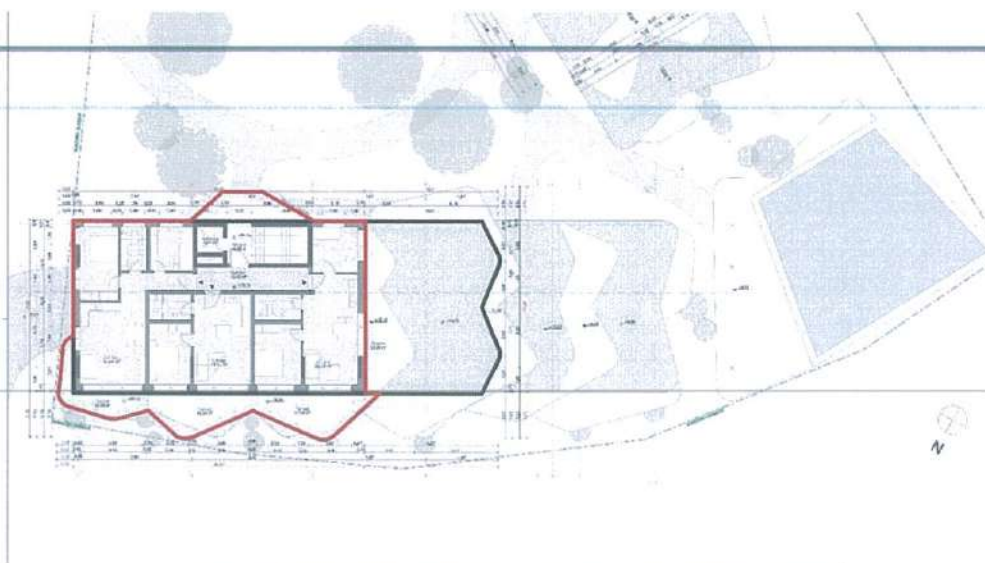


Fig. 16. Planimetria e katit të pestë – Sip. kati të pestë 297.2m²

Plani i Tarracës

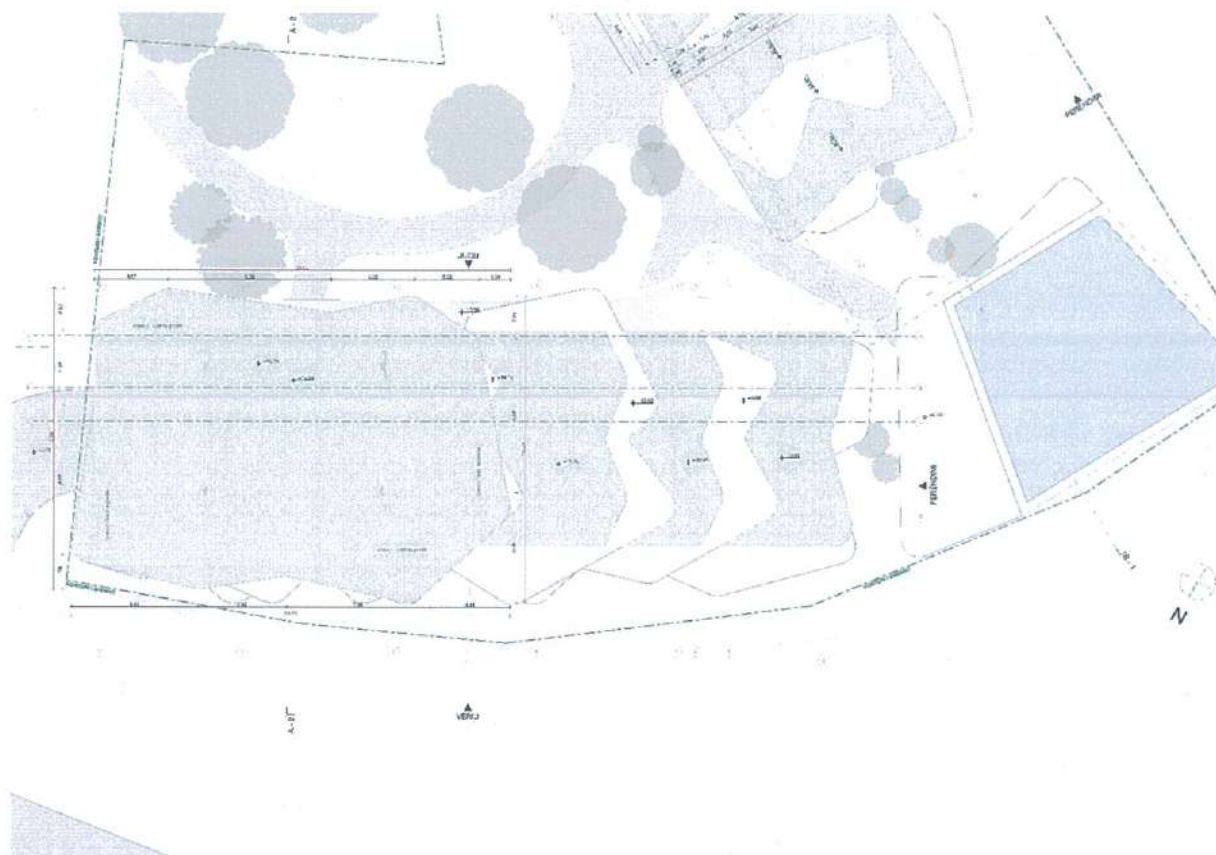


Fig. 17. Plani i tarracës

Prerje

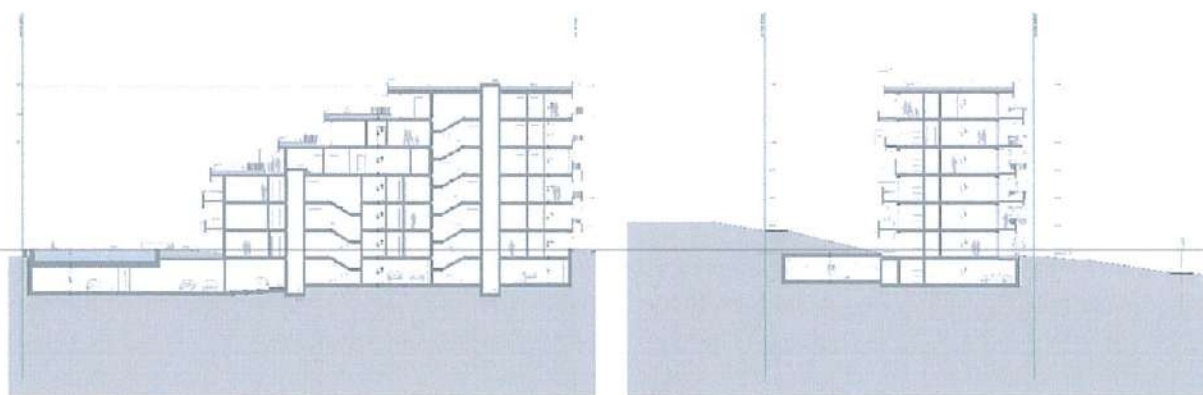


Fig. 18. Prerje

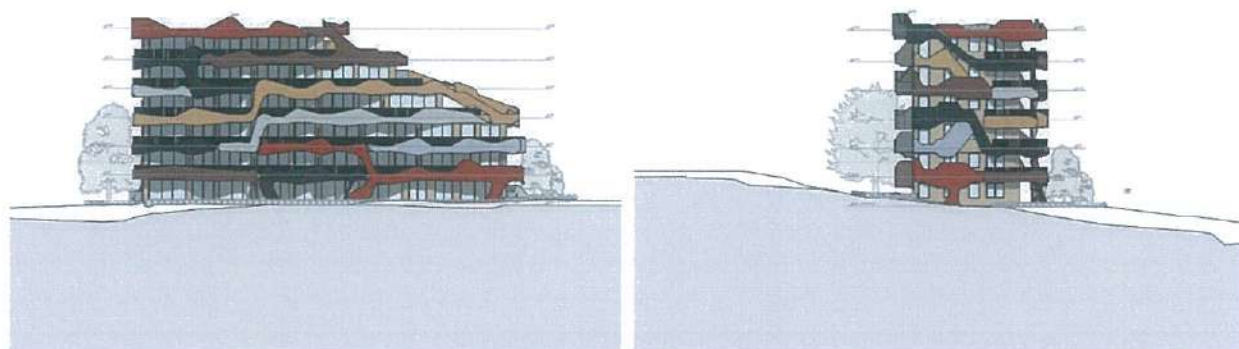


Fig. 19. Pamje Veri-Lindje

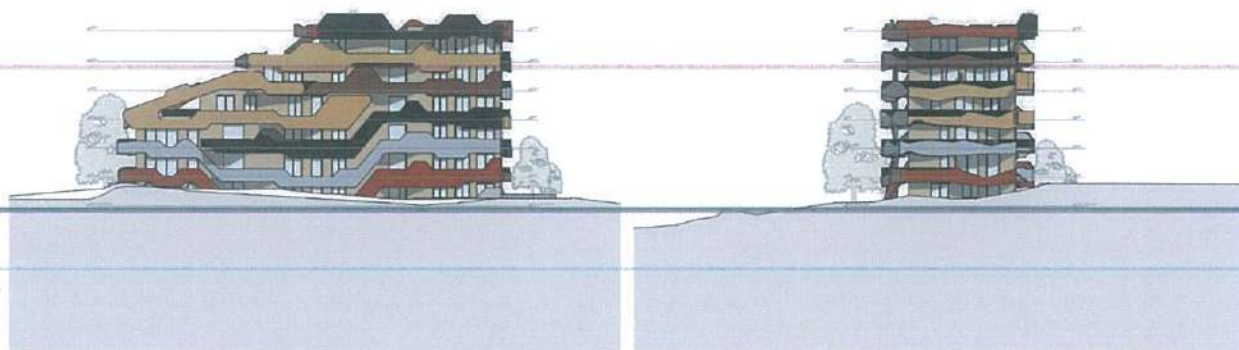


Fig. 20. Pamje Jug-Perëndim



Fig. 21. Imazh ilustrues



Fig. 22. Imazh ilustrues

2. Godina B

Godina B ka në total 7 kate mbitokë dhe 1 kat nëntokë. Sërish katet aksesohen nëpërmjet 2 nukleve. Apartamentet janë të rreshtuara në dy anë, duke ndarë hapësirën në mënyrë efikase. Secili apartament përmban zona për dhomën e ndenjes, kuzhinën, dhomat e gjumit dhe tualetin.

Kati (-1)

Pjesa më e madhe e planit përbëhet nga **hapësira parkimi**, të ndara qartë dhe të shënuara me linja për çdo vendparkim individual. Kati (-1) aksesohet nëpërmjet 1 rampe dhe dy nukleve. Ka hapësira të dedikuara ndihmëse dhe teknike.

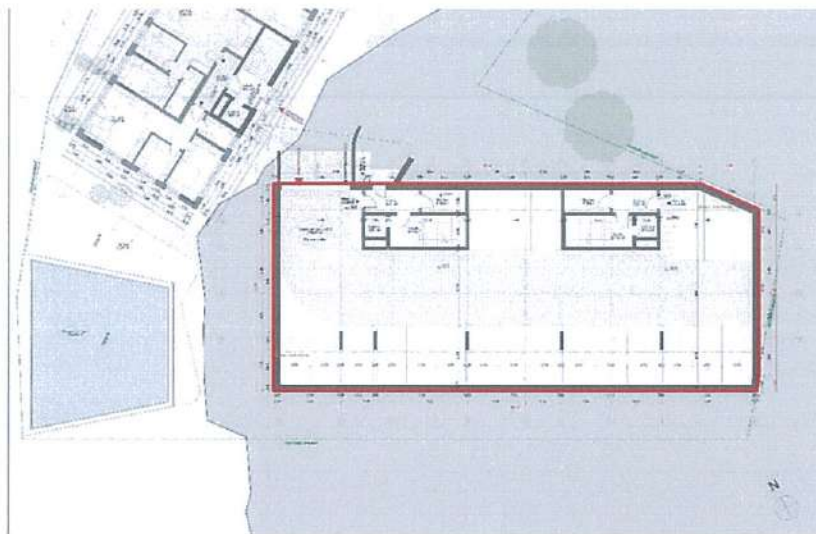


Fig. 23. Planimetria e katit nëntokë – Sip. kati nëntokë 698.6m²

Kati përdhe

Në katin përdhe ka 3 apartamente (1+1). Ka një ndarje të mirë të shpërndarjes së funksioneve. Në të majtë janë të vendosura apartamentet, ndërsa në të djathtë ndodhen një sërë aktiviteteve si bar pishine, lounge bar, bistro bar, depo dhe dhomë ndërrimi.

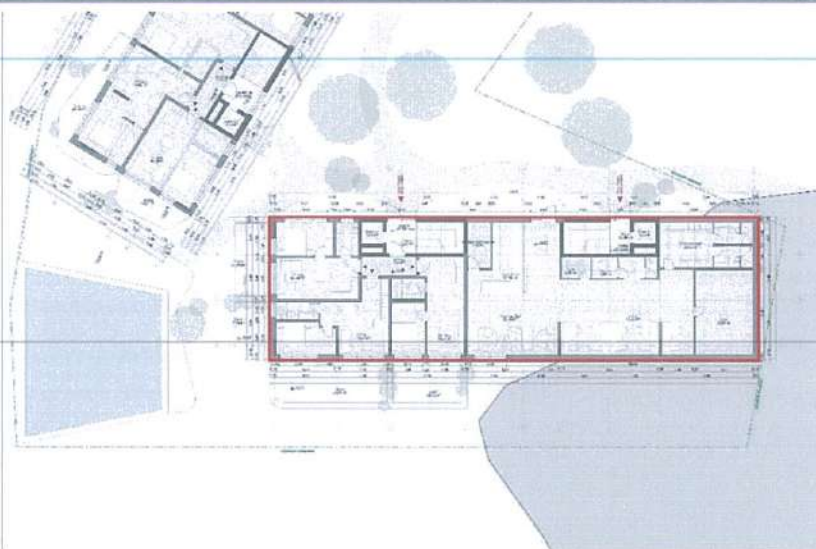


Fig. 24. Planimetria e katit përdhe – Sip. kati përdhe 484.3m²

Kati i parë

Në katin e parë ka 7 apartamente, nga të cilët 5 janë (1+1) dhe 2 janë (2+1). Ka një ndarje të mirë të apartamenteve dhe dy korridore qendrore. Ka një ndarje të qartë mes zonës së dites dhe zonës së natës. Secili apartament është i organizuar në: dhomën e ndenjes, kuzhinën, dhomat e gjumit dhe tualetin.

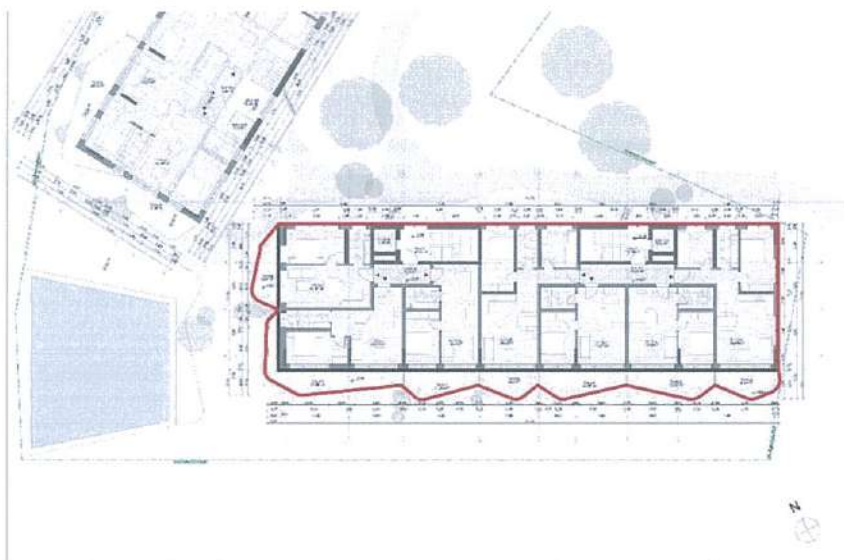


Fig. 25. Planimetria e katit të parë – Sip. kati të parë 571.9m²

Kati i dytë

Në katin e dytë ka 7 apartamente, nga të cilët 5 janë (1+1) dhe 2 janë (2+1). Ka një ndarje të mirë të apartamenteve dhe dy korridore qendrore. Ka një ndarje të qartë mes zonës së ditës dhe zonës së natës. Secili apartament është i organizuar në: dhomën e ndenjes, kuzhinën, dhomat e gjumit dhe tualetin.

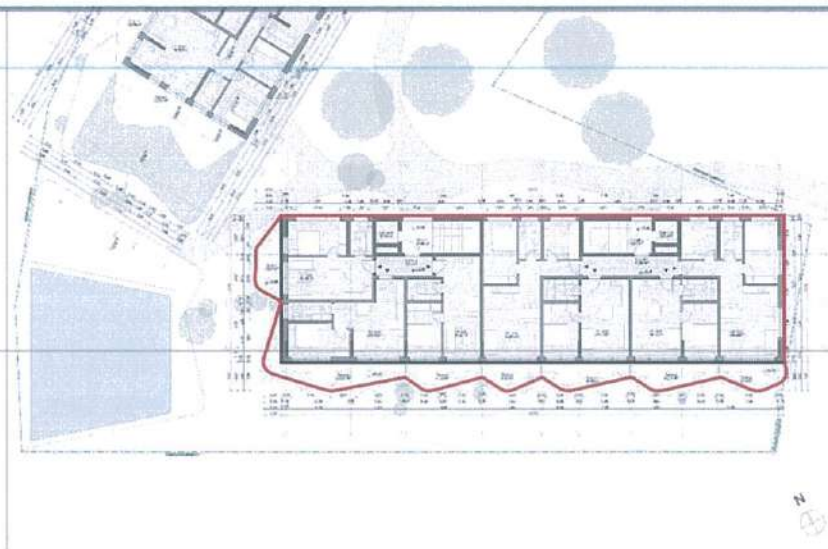


Fig. 26. Planimetria e katit të dytë – Sip. kati të dytë 573.0m²

Kati i tretë

Në katin e tretë ka 5 apartamente, nga të cilët 3 janë (1+1) dhe 2 janë (2+1). Ka një ndarje të mirë të apartamenteve dhe dy korridore qendrore. Ka një ndarje të qartë mes zonës së ditës dhe zonës së natës. Secili apartament është i organizuar në: dhomën e ndenjes, kuzhinën, dhomat e gjumit dhe tualetin.

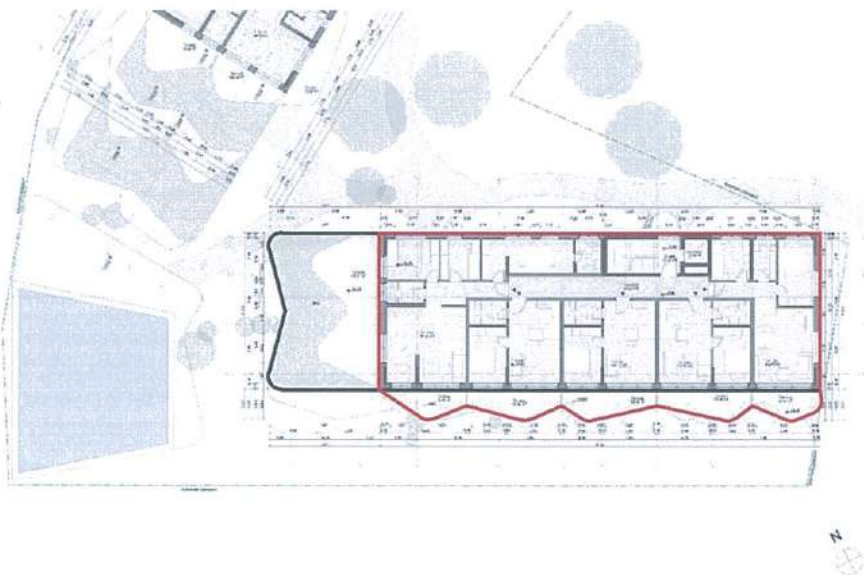


Fig. 27. Planimetria e katit të tretë – Sip. kati të tretë 457.9m²

Kati i katërt

Në katin e katërt ka 5 apartamente, nga të cilët 4 janë (1+1) dhe 1 është (2+1). Ka një ndarje të mirë të apartamenteve dhe dy korridore qendrore. Ka një ndarje të qartë mes zonës së ditës dhe zonës së natës. Secili apartament është i organizuar në: dhomën e ndenjes, kuzhinën, dhomat e gjumit dhe tualetin.

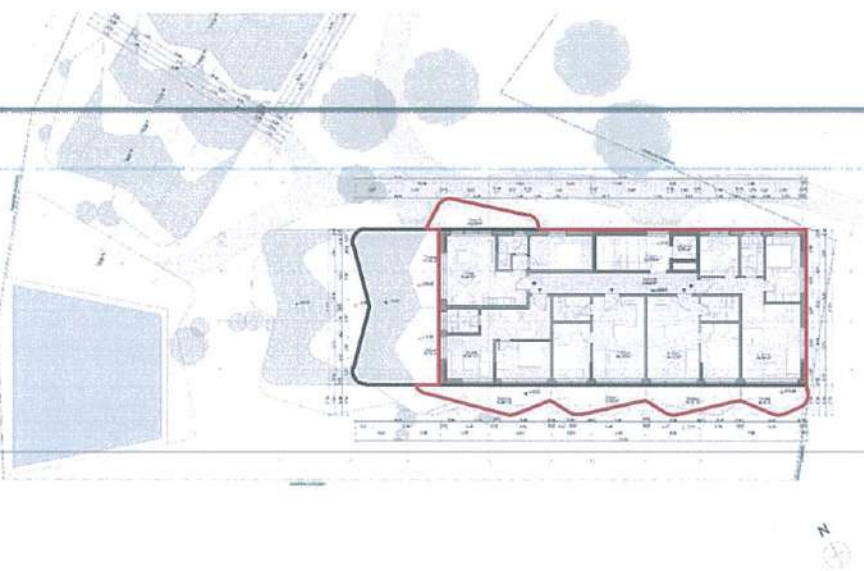


Fig. 28. Planimetria e katit të katërt – Sip. kati të katërt 401.5m²

Kati i pestë

Në katin e pestë ka 3 apartamente, nga të cilët 1 është (1+1) dhe 2 janë (2+1). Ka një ndarje të mirë të apartamenteve dhe dy korridore qendrore. Ka një ndarje të qartë mes zonës së ditës dhe zonës së natës. Secili apartament është i organizuar në: dhomën e ndenjes, kuzhinën, dhomat e gjumit dhe tualetin.

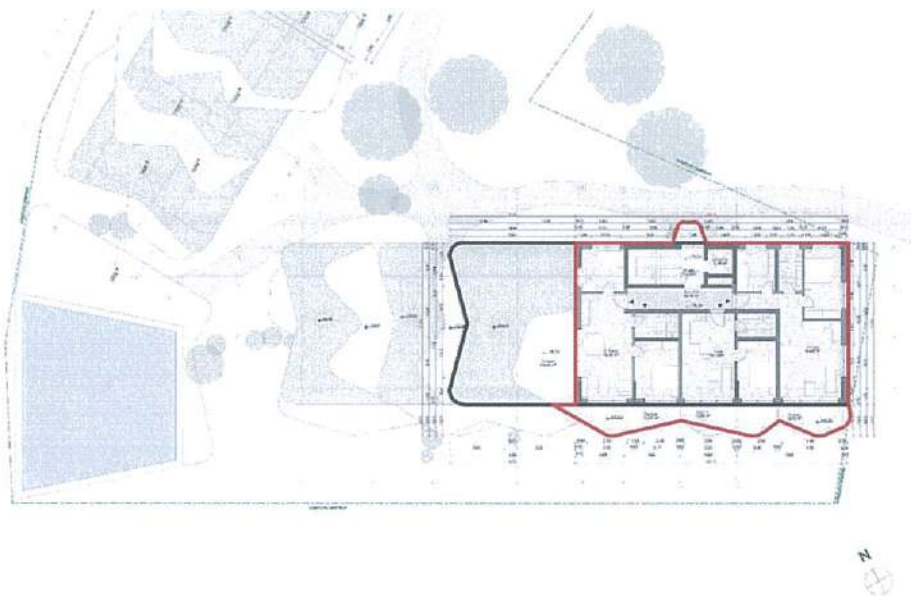


Fig. 29. Planimetria e katit të pestë – Sip. kati të pestë 280.4m²

Kati i gjashtë

Në katin e gjashtë ka 2 apartamente, nga të cilët 1 është (1+1) dhe 1 është (2+1). Ka një ndarje të mirë të apartamenteve dhe dy korridore qendrore. Ka një ndarje të qartë mes zonës së ditës dhe zonës së natës. Secili apartament është i organizuar në: dhomën e ndenjes, kuzhinën, dhomat e gjumit dhe tualetin.

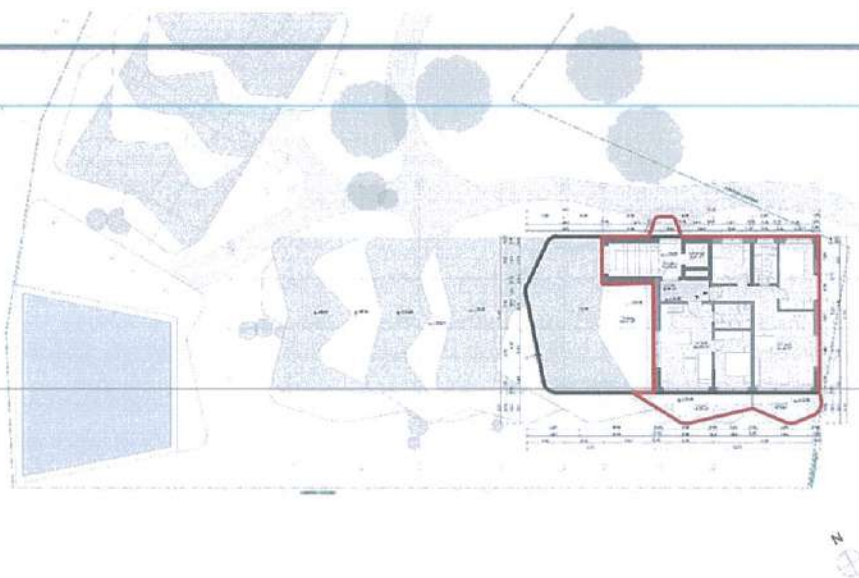


Fig. 30. Planimetria e katit të gjashtë – Sip. kati të gjashtë 192.1m²

Plani i Tarracës

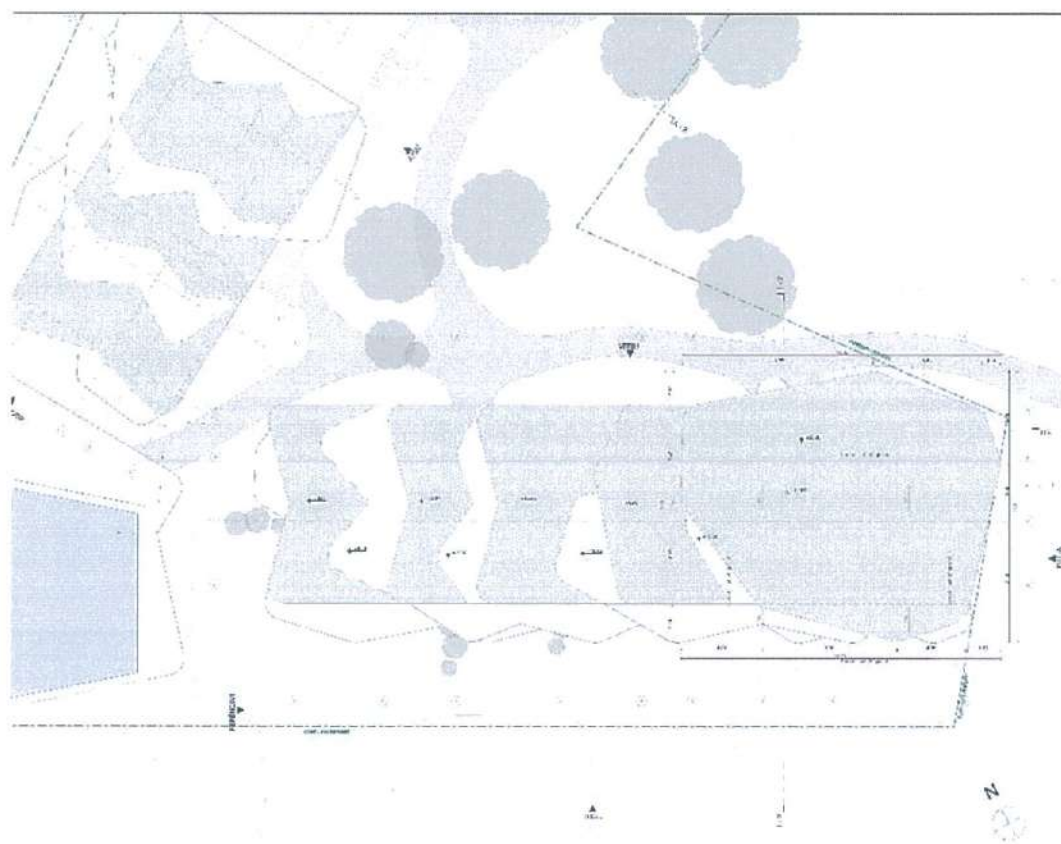


Fig. 31. Plani i tarracës

Prerje

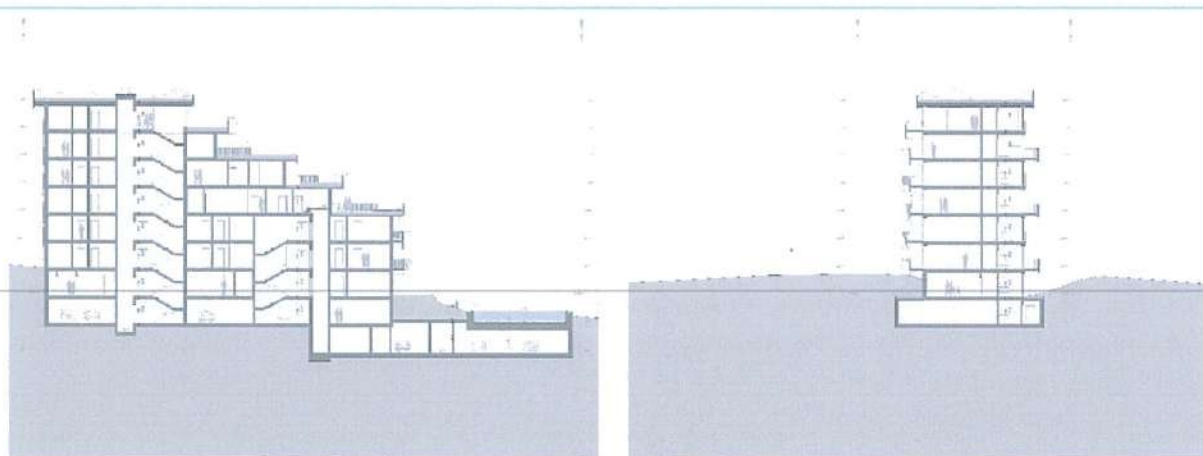


Fig. 32. Prerje

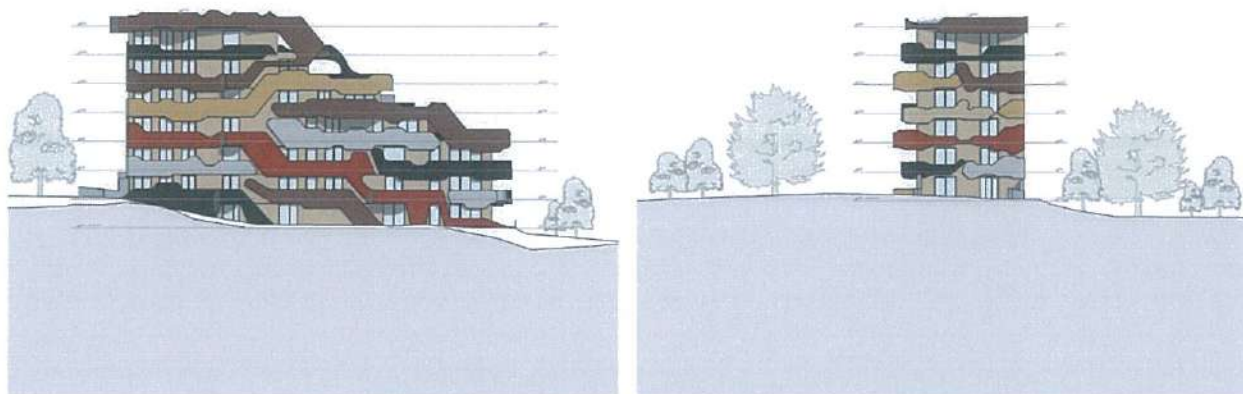


Fig. 33. Pamje Veri-Lindje



Fig. 34. Pamje Jug-Perëndim



Fig. 35. Imazhe ilustruese



Fig. 36. Imazhe ilustruese

3. Godina C

Godina C ka në total 6 kate mbitoke dhe 1 kat nën tokë. Katet aksesohen nëpërmjet 2 nukleve. Apartamentet janë të rreshtuara në dy anë, duke ndarë hapësirën në mënyrë efikase. Secili apartament përmban zona për dhomën e ndenjes, kuzhinën, dhomat e gjumit dhe tualetin.

Kati (-1)

Pjesa më e madhe e planit përbëhet nga hapësira parkimi, të ndara qartë dhe të shënuara me linja për çdo vendparkim individual. Kati (-1) aksesohet nëpërmjet 1 rampe dhe dy nukleve. Ka hapësira të dedikuara ndihmëse dhe teknike.

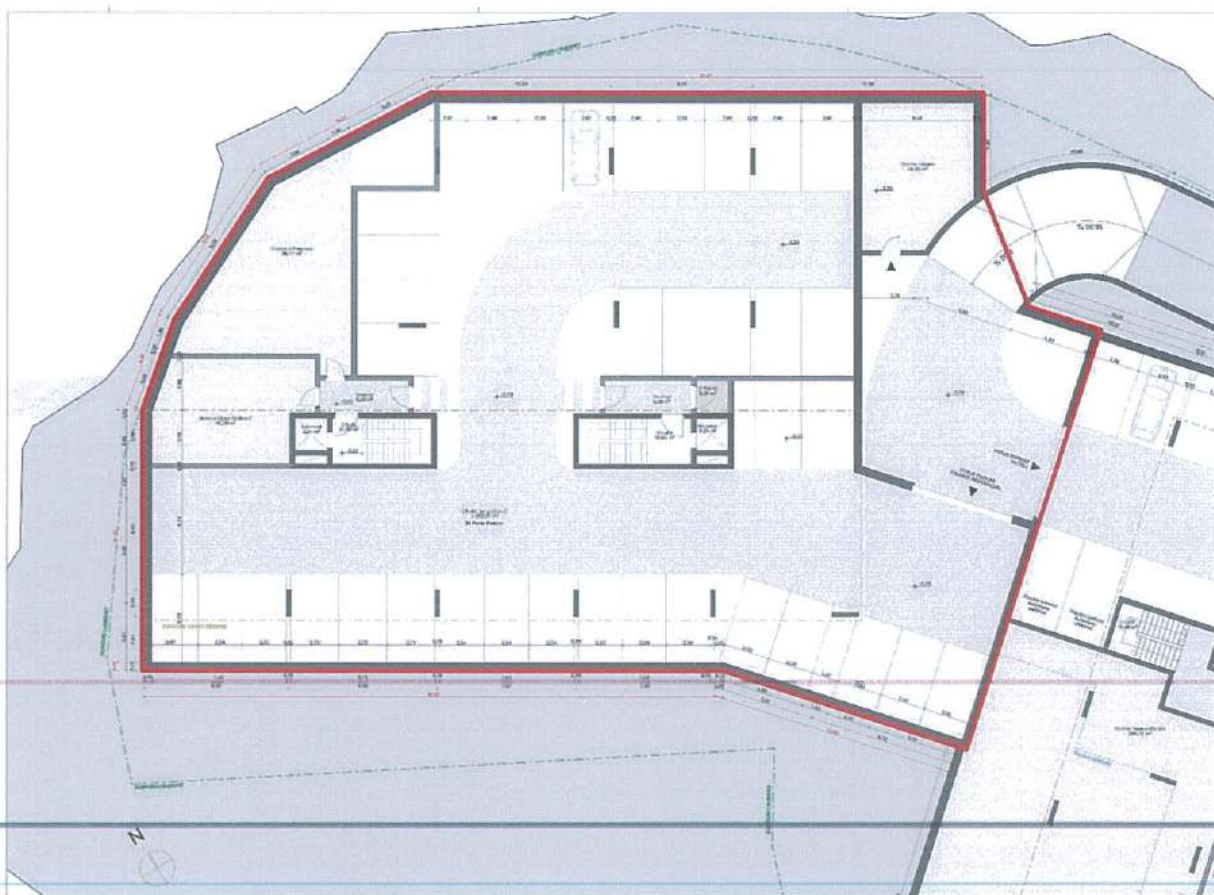


Fig. 36. Planimetria e katit nëntokë – Sip. kati të nëntokë 1571.4m²

Kati përdhe

Në katin përdhe ka 6 apartamente, nga të cilët 2 janë (1+1) dhe 4 janë (2+1). Ka një ndarje të mirë të apartamenteve dhe dy korridore qendrore. Ka një ndarje të qartë mes zonës së ditës dhe zonës së natës. Secili apartament është i organizuar në: dhomën e ndenjes, kuzhinën, dhomat e gjumit dhe tualetin.

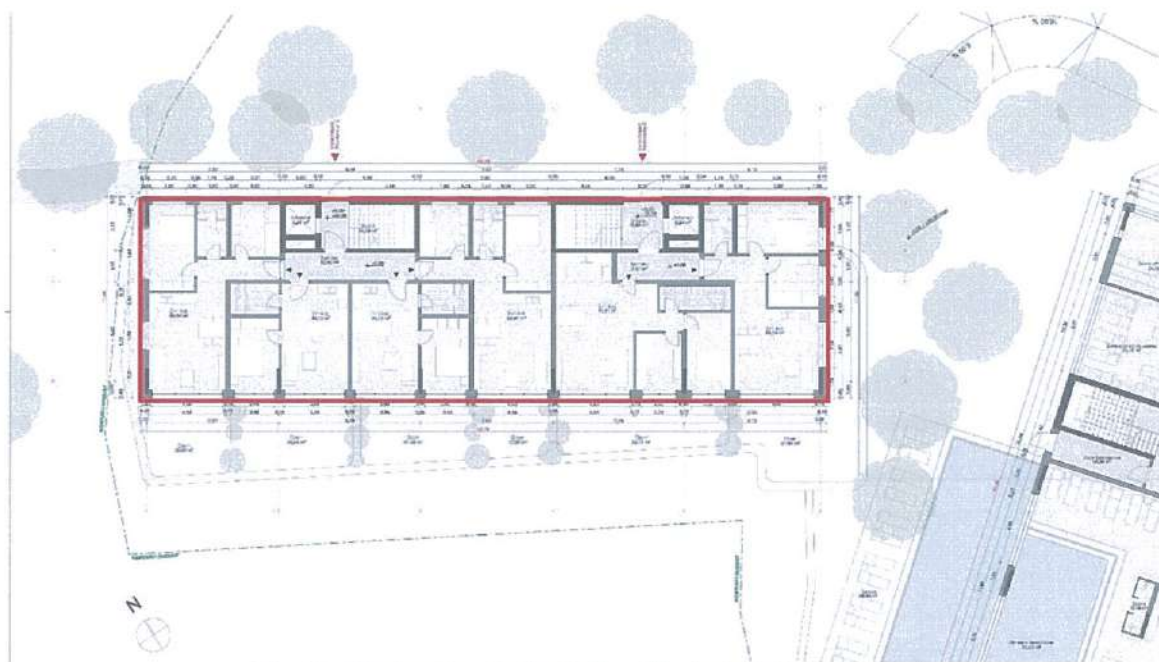


Fig. 37. Planimetria e katit përdhe – Sip. kati të përdhe 484.3m²

Kati i parë

Në katin e parë ka 6 apartamente, nga të cilët 2 janë (1+1) dhe 4 janë (2+1). Ka një ndarje të mirë të apartamenteve dhe dy korridore qendrore. Ka një ndarje të qartë mes zonës së ditës dhe zonës së natës. Secili apartament është i organizuar në: dhomën e ndenjes, kuzhinën, dhomat e gjumit dhe tualetin.



Fig. 38. Planimetria e katit të parë – Sip. kati të parë 575.7m²

Kati i dytë

Në katin e dytë ka 6 apartamente, nga të cilët 2 janë (1+1) dhe 4 janë (2+1). Ka një ndarje të mirë të apartamenteve dhe dy korridore qendrore. Ka një ndarje të qartë mes zonës së ditës dhe zonës së natës. Secili apartament është i organizuar në: dhomën e ndenjes, kuzhinën, dhomat e gjumit dhe tualetin.

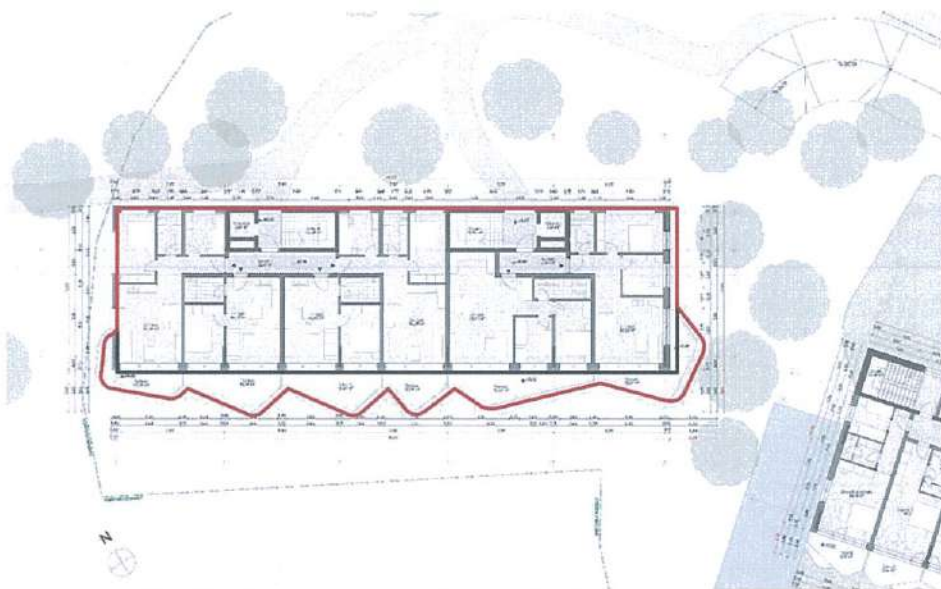


Fig. 39. Planimetria e katit të dytë – Sip. kati të dytë 576.1m²

Kati i tretë

Në katin e tretë ka 6 apartamente, nga të cilët 4 janë (1+1) dhe 2 janë (2+1). Ka një ndarje të mirë të apartamenteve dhe dy korridore qendrore. Ka një ndarje të qartë mes zonës së ditës dhe zonës së natës. Secili apartament është i organizuar në: dhomën e ndenjes, kuzhinën, dhomat e gjumit dhe tualetin.

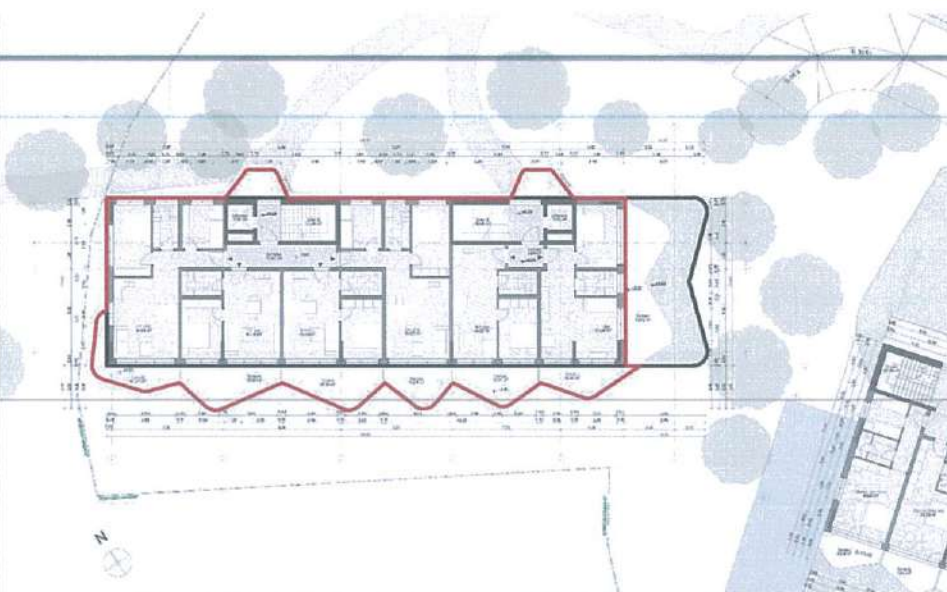


Fig. 40. Planimetria e katit të tretë – Sip. kati të tretë 529.2m²

Kati i katërt

Në katin e katërt ka 5 apartamente, nga të cilët 2 janë (1+1) dhe 3 janë (2+1). Ka një ndarje të mirë të apartamenteve dhe dy korridore qendrore. Ka një ndarje të qartë mes zonës së ditës dhe zonës së natës. Secili apartament është i organizuar në: dhomën e ndenjes, kuzhinën, dhomat e gjumit dhe tualetin.

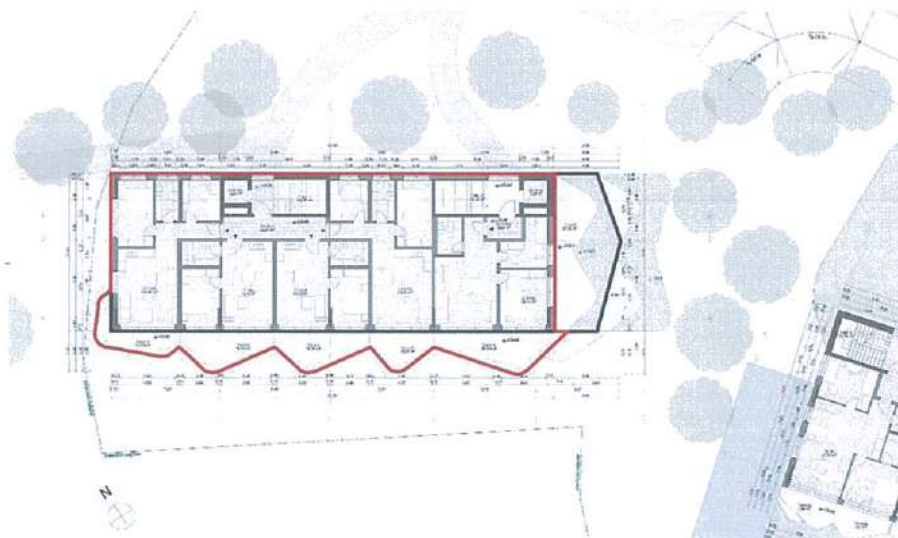


Fig. 41. Planimetria e katit të katërt – Sip. kati të katërt 476.1m²

Kati i pestë

Në katin e pestë ka 3 apartamente, nga të cilët 1 është (1+1) dhe 2 janë (2+1). Ka një ndarje të mirë të apartamenteve dhe dy korridore qendrore. Ka një ndarje të qartë mes zonës së ditës dhe zonës së natës. Secili apartament është i organizuar në: dhomën e ndenjes, kuzhinën, dhomat e gjumit dhe tualetin.

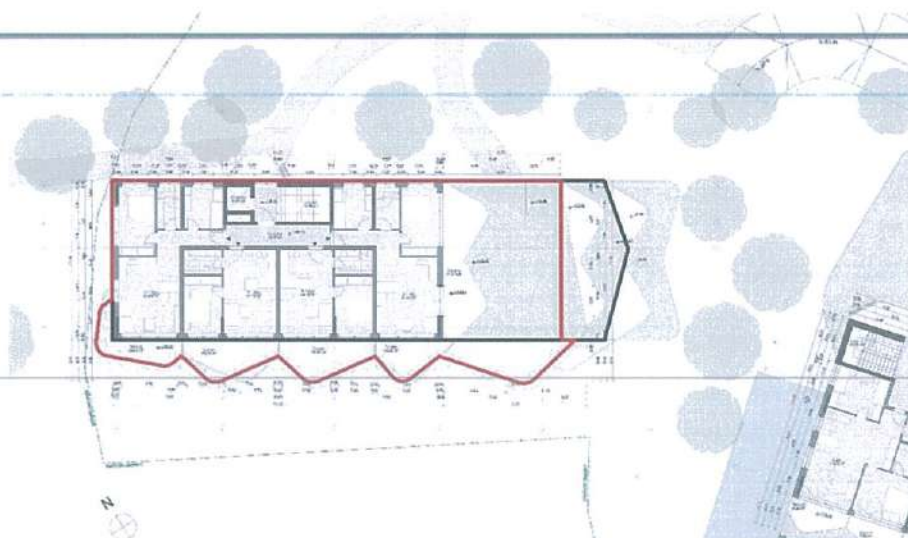


Fig. 42. Planimetria e katit të pestë – Sip. kati të pestë 358.8m²

Plani i Tarracës

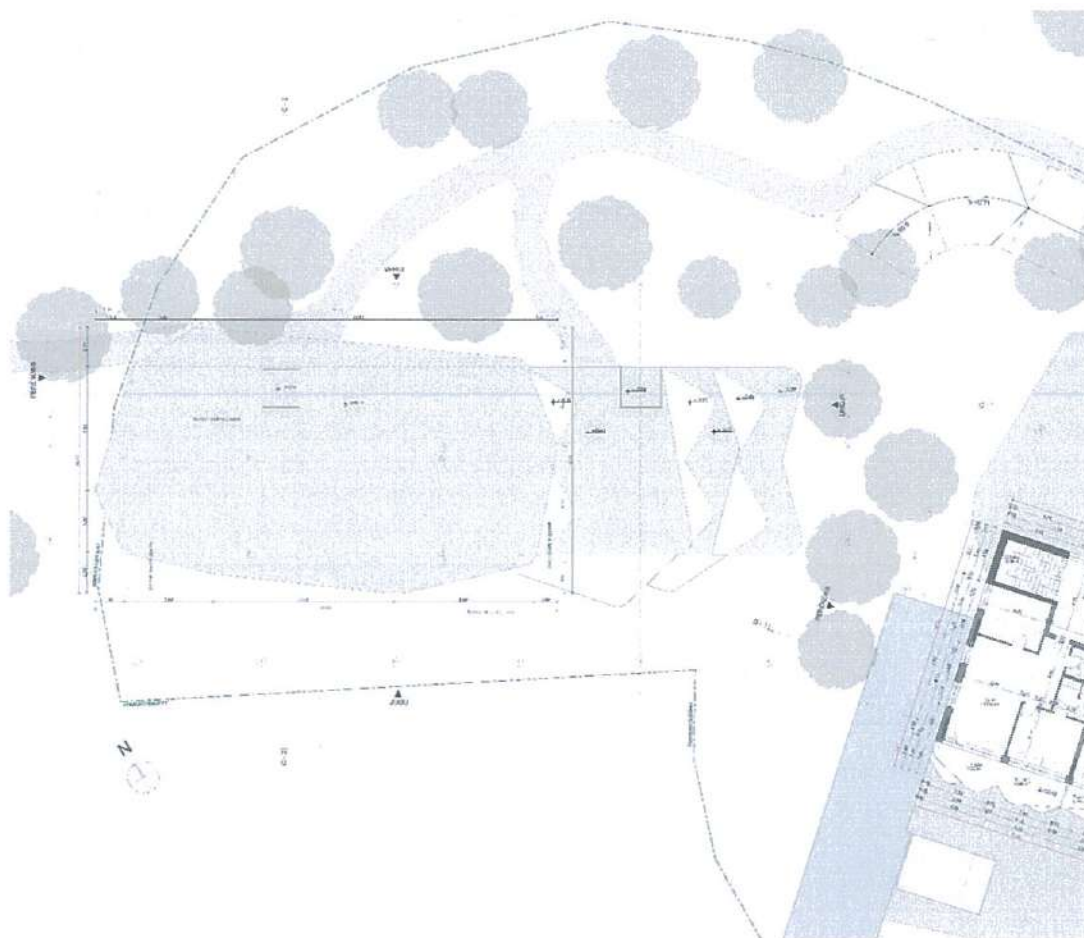


Fig. 43. Plani i tarracës

Prerje

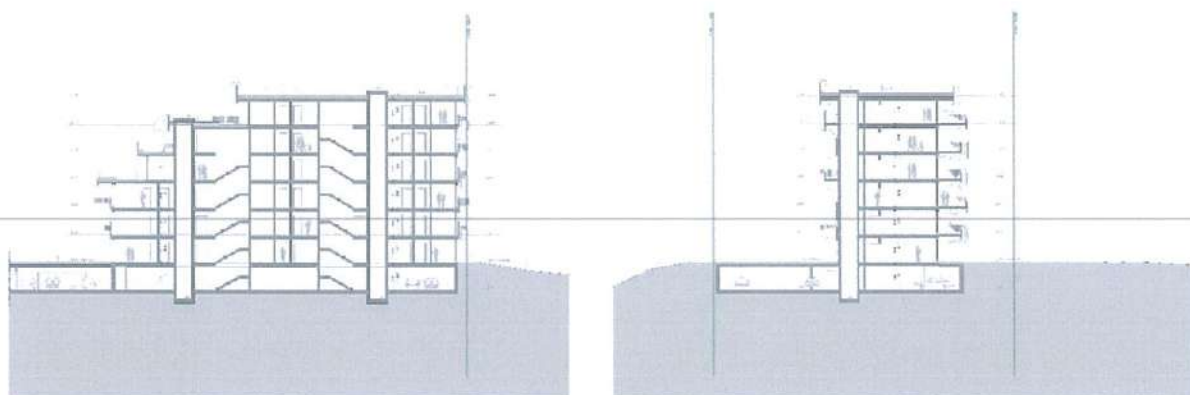


Fig. 44. Prerje

Fasadat

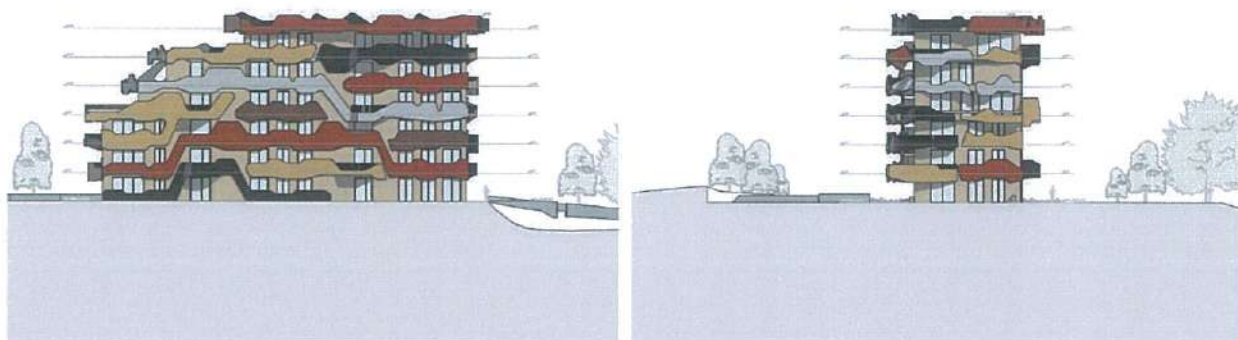


Fig. 45. Pamje Veri-Lindje

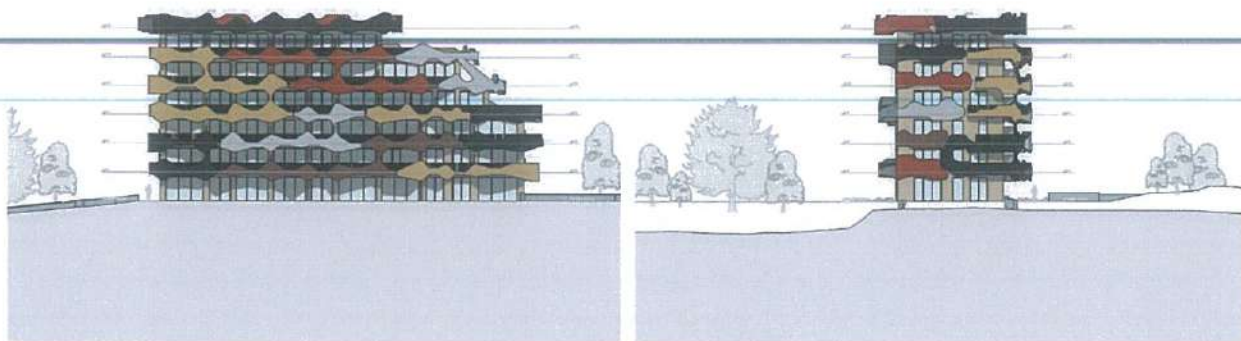


Fig. 46. Pamje Jug-Perëndim



Fig. 47. Imazh ilustrues



Fig. 48. Plani i tarracës

4. Godina D- Hotel

Godina e hotelit ka në total 7 kate mbitoke dhe 1 kat nën tokë. Katet aksesohen nëpërmjet 2 nukleve. Dhomat e hotelit janë të rreshtuara në perimenter, duke ndarë hapësirën në mënyrë funksionale. Dhomat ndahen në dhoma standarte, superiore dhe suite.

Kati (-1)

Pjesa më e madhe e planit përbëhet nga **hapësira parkimi**, të ndara qartë dhe të shënuara me linja për çdo vendparkim individual. Kati (-1) aksesohet nëpërmjet 1 rampe dhe dy nukleve. Ka hapësira të dedikuara ndihmëse dhe teknike.

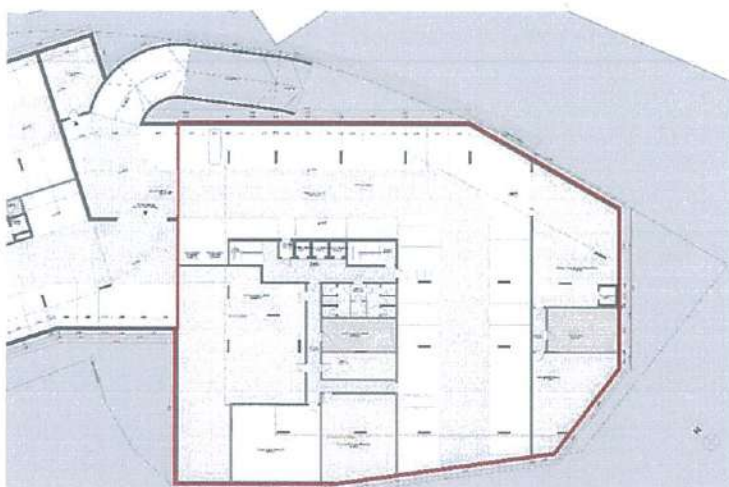


Fig. 49. Planimetria e katit nëntokë – Sip. kati nëntokë 2103.6m²

Kati përdhe

Në katin përdhe ka një sërë aktiviteteve si bar, restorant, sauna dhe pishina. Në qendër janë pozicionuar Lobby kryesor dhe nuklet për të pasur një aksesueshmëri më të lehtë për katet e mësipërme.

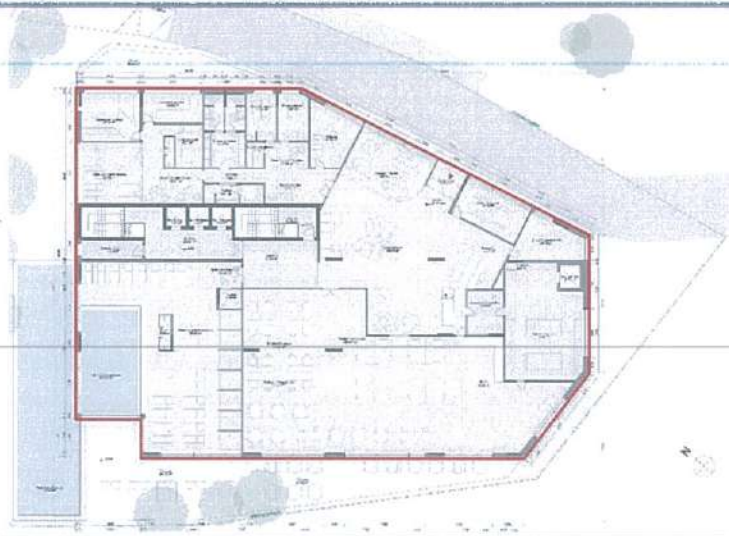


Fig. 50. Planimetria e katit përdhe – Sip. kati përdhe 1395.5m²

Kati i parë

Në katin e parë ka 11 dhoma, nga të cilat 9 janë dhoma standarte dhe 2 dhoma superiore. Ka një ndarje të mirë të dhomave dhe një korridor qendror.

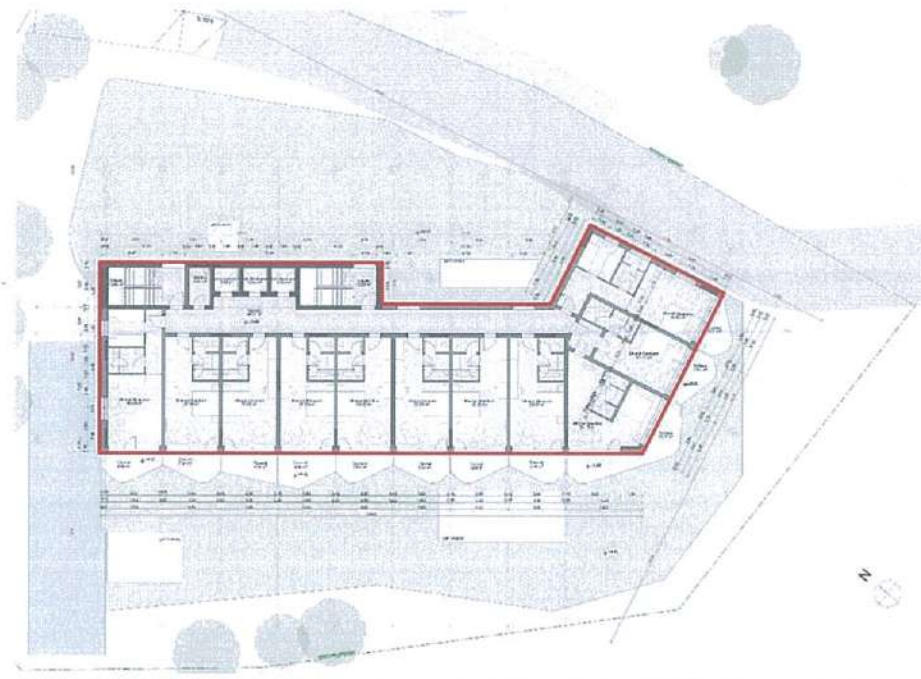


Fig. 51. Planimetria e katit të parë – Sip. kati të parë 572.1m²

Kati i dytë

Në katin e dytë ka 11 dhoma, nga të cilat 9 janë dhoma standarte dhe 2 janë dhoma superiore. Ka një ndarje të mirë të dhomave dhe një korridor qendror.

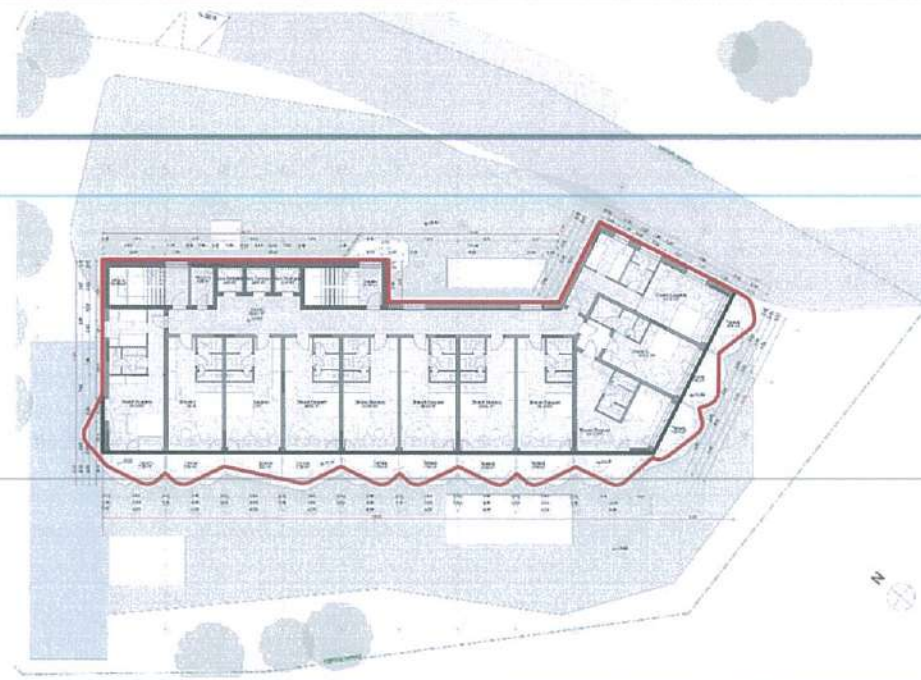


Fig. 52. Planimetria e katit të dytë – Sip. kati të dytë 668.1m²

Kati i tretë

Në katin e tretë ka 9 dhoma, nga të cilat 7 janë dhoma standarte dhe 2 janë dhoma superiore. Ka një ndarje të mirë të dhomave dhe një korridor qendror.

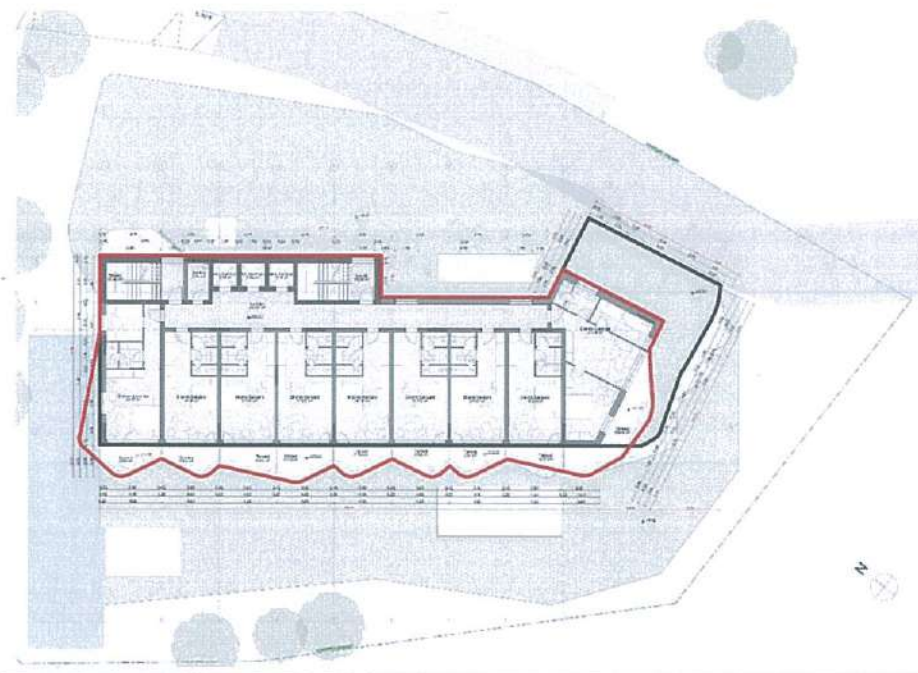


Fig. 53. Planimetria e katit të tretë – Sip. kati të tretë 623.2m²

Kati i katërt

Në katin e katërt ka 5 dhoma, nga të cilat 3 janë dhoma standarte, 1 dhoma superiore dhe 1 suite. Ka një ndarje të mirë të dhomave dhe një korridor qendror.

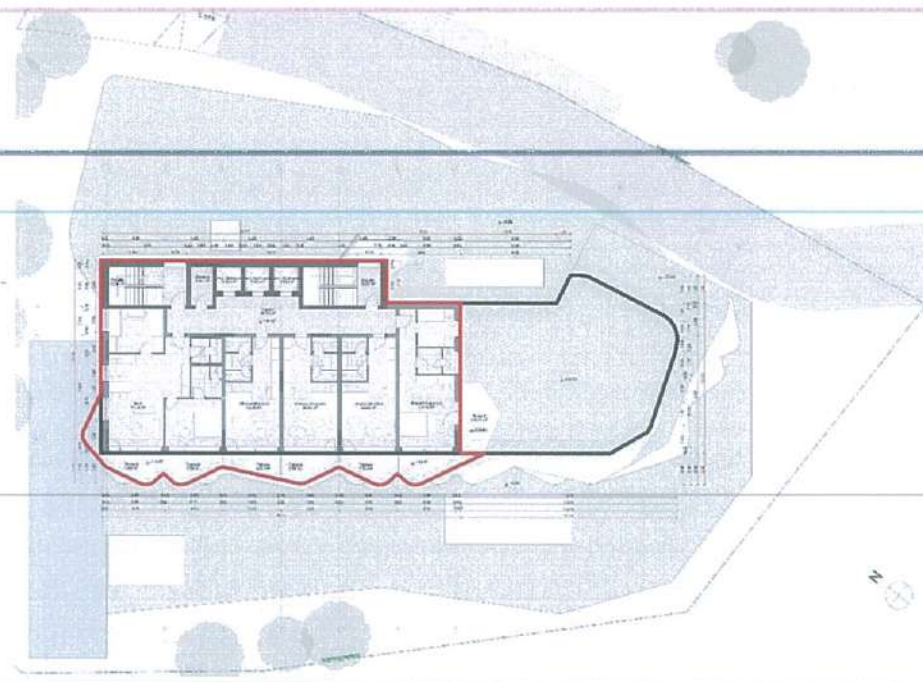


Fig. 54. Planimetria e katit të katërt – Sip. kati të katërt 398.9m²

Kati i pestë

Në katin e pestë ka 3 dhoma, nga të cilat 1 është dhomë standarte, 1 është dhomë superiore dhe 1 është suite. Ka një ndarje të mirë të dhomave dhe një korridor qendror.

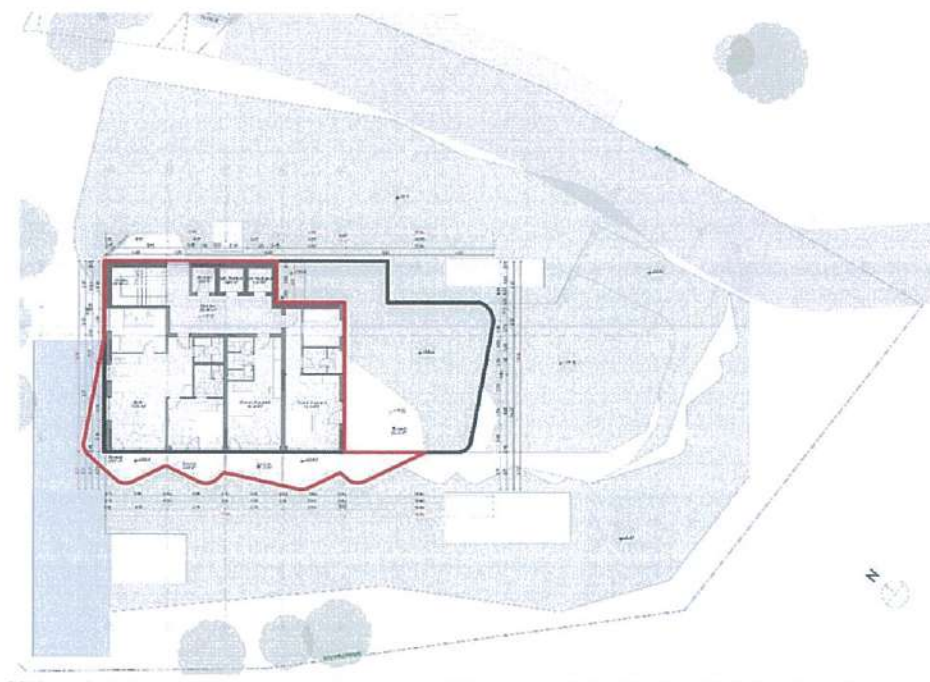


Fig. 55. Planimetria e katit të pestë – Sip. kati të pestë 281.6m²

Kati i gjashtë

Në katin e gjashtë ka 2 dhoma, nga të cilat 1 është dhomë standarte dhe 1 është suite. Ka një ndarje të mirë të dhomave dhe një korridor qendror.

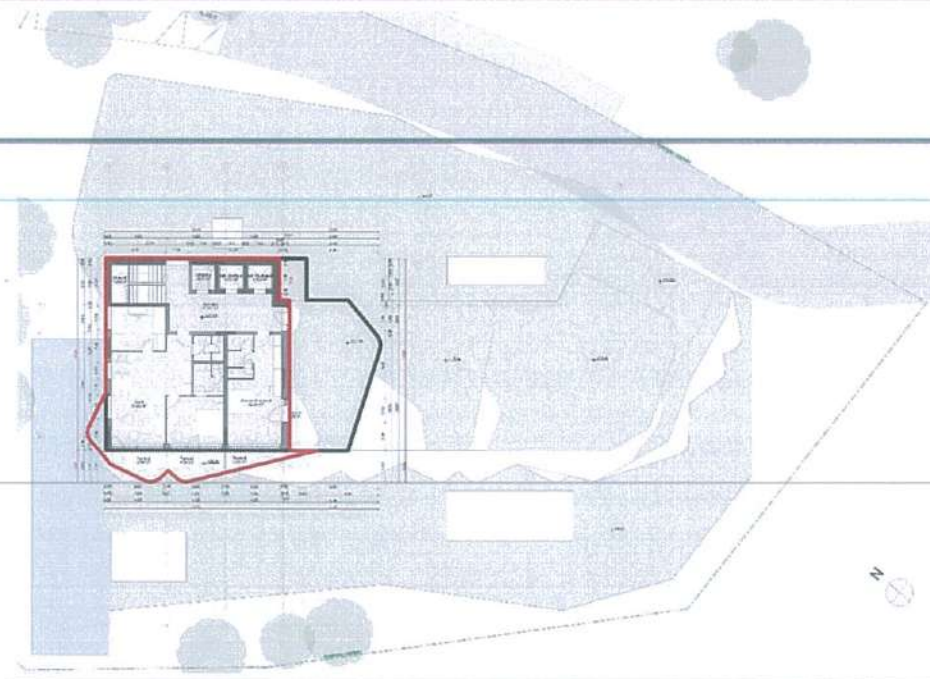


Fig. 56. Planimetria e katit të gjashtë – Sip. kati të gjashtë 210.4m²

Plani i Tarracës

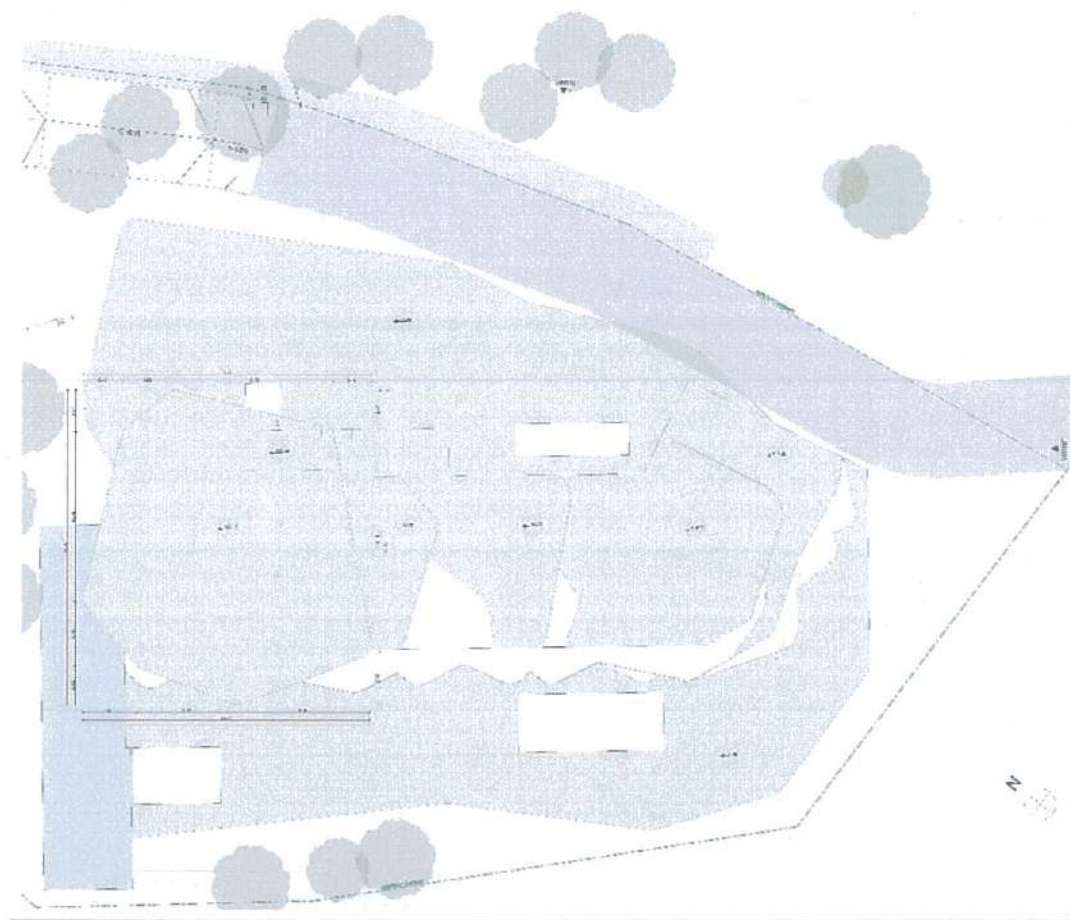


Fig. 57. Plani i tarracës

Prerje

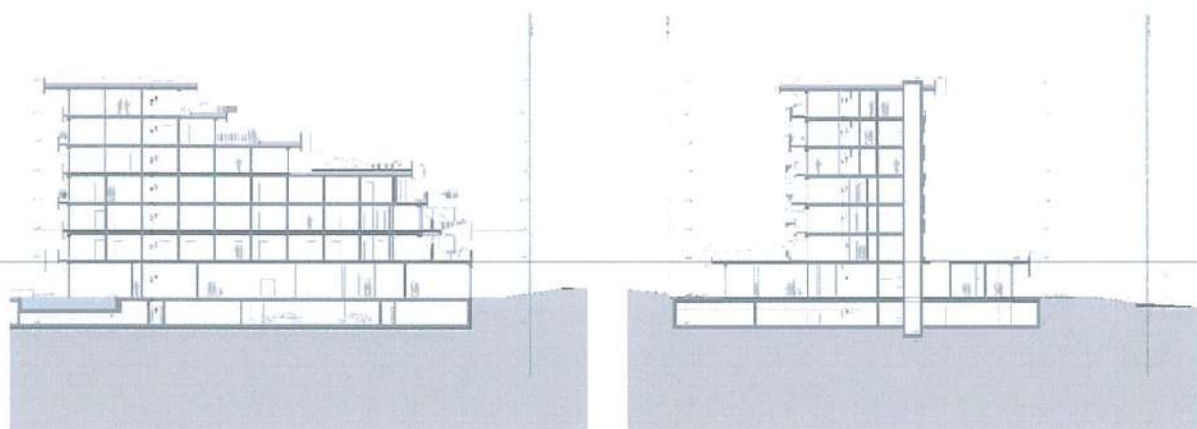


Fig. 58. Prerje

Fasadat

Fasada e hotelit përfaqëson një dizajn bashkëkohor që kombinon estetikën e sofistikuar, funksionalitetin praktik dhe respektin për natyrën. Ngjyrat neutrale dhe teksturat organike e bëjnë ndërtesën të duket si një zgjerim natyror i mjedisit, ndërsa format e thjeshta dhe linjat e pastra i japin një pamje elegante. Kjo fasadë pasqyron filozofinë e hotelit për të ofruar një ambient të qetë dhe të integruar plotësisht me mjedisin, duke e bërë qëndrimin e mysafirëve sa më relaksues dhe të paharrueshëm.

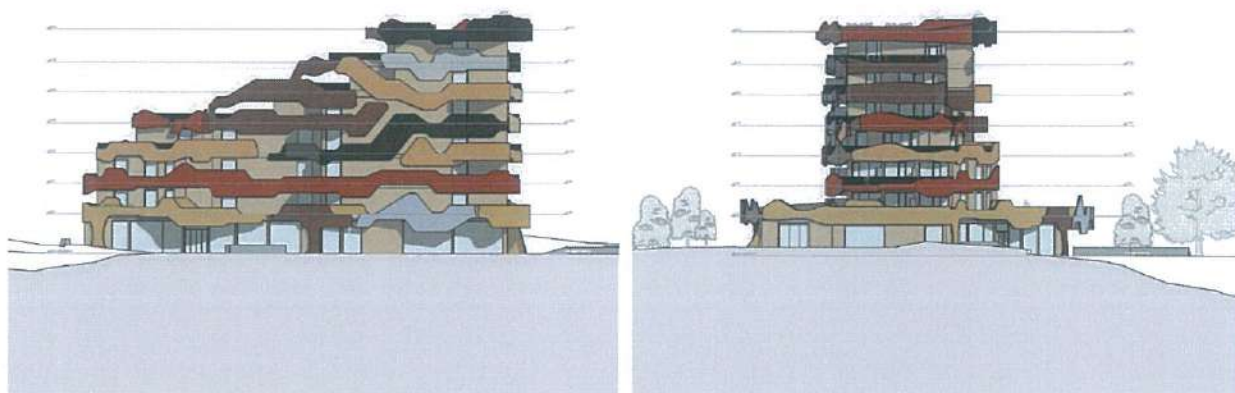


Fig. 59. Pamje Veri-Lindje



Fig. 60. Pamje Jug-Perëndim

Imazhe Ilustruese

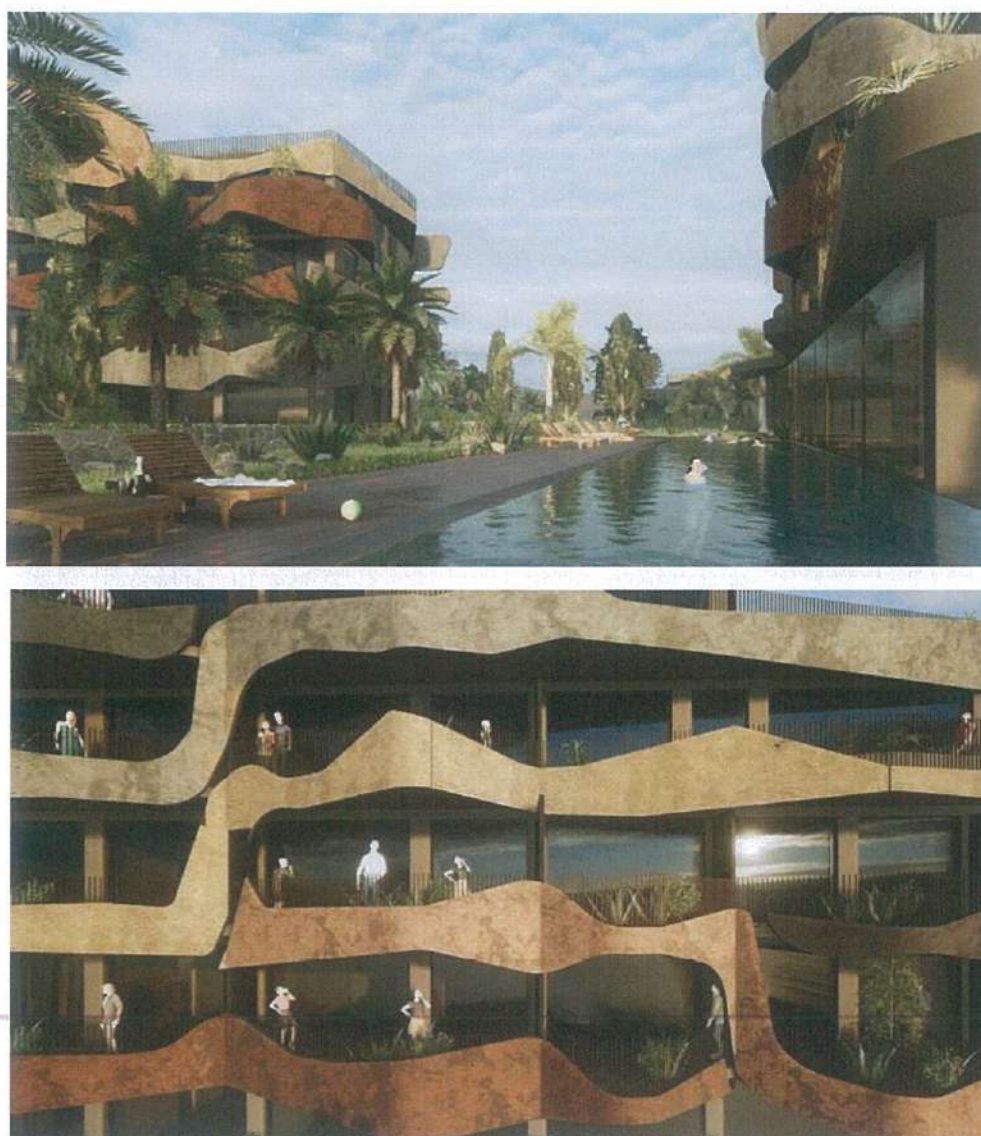


Fig. 61. Imazhe ilustruese

KATET	GODINA A	GODINA B	GODINA C	GODINA D - HOTEL	TOTAL
	SIP (m ²)	SIP (m ²)	SIP (m ²)	SIP (m ²)	SIP (m ²)
-1	1690.7	698.6	1571.4	2251.6	
0	484.3	484.3	484.3	1395.5	2848.43
1	588.6	571.9	575.7	572.1	2308.32
2	606.9	573.0	576.1	668.1	2424.18
3	481.4	457.9	529.2	623.2	2091.76
4	419.6	401.5	476.1	398.9	1696.13
5	297.2	280.4	358.8	281.6	1218.15
6		192.1		210.4	402.53
TOT. MBITOKË					12989.5
TOT. NËNTOKË					6212.3

Fig. 62. Tabela e sipërfaqeve

4.3. Pamja e jashtme e godinave/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturave

Fasadat me materiale lokale dhe forma unike pasqyrojnë një identitet dallueshëm, duke e bërë ndërtesën një pikë referimi në zonë.



Fig.62. Detaje arkitektonike dhe sistemimi

4.4. Imazhe ilustruese



Fig.63. Pamje 3 dimensionale



Fig.64. Pamje 3 dimensionale

4.5. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e truallit që zhvillohet:	7 113 m ²
2. Sipërfaqe e gjurmës:	2848.43 m ²
3. Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	12 990 m ²
4. Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	6 212 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi:	19 202 m ²
6. Sipërfaqe e gjelbër dhe rekreative:	1 355 m ²
7. Koeficienti i shfrytëzimit:	40%
8. Intensiteti i ndërtimit (I):	1.83
9. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	26.22 m
10. Numri maksimal i kateve mbi tokë:	7 K
11. Numri i kateve nën tokë:	1-2 K

4.6. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Sistemimi i jashtëm

Terreni ekzistues, megjithëse tepër i fragmentuar, nuk trajtohet si pengesë, por si mundësi për të krijuar një dizajn që respekton dhe përqafton peizazhin natyror. Në vend që të ndryshojë apo të copëzojë këtë terren, projekti i jep përparësi ruajtjes dhe integritetit të tij përmes qasjes arkitektonike dhe sistemimit të jashtëm. Rugët dhe shtigjet që lidhin ndërtesat dhe hapësirat rekreative janë të ndërthurura me gjelbërim të pasur. Këto pasazhe jo vetëm që shërbejnë si shtigje funksionale, por krijojnë edhe një ndjesi të ndërthurjes mes arkitekturës dhe natyrës.

Parkimet

Strategjia e parkimit për kompleksin është planifikuar me kujdes për të siguruar funksionalitet, qasje të lehtë dhe shfrytëzim optimal të hapësirës. Kjo përfshin një kombinim të zgjidhjeve të parkimit nëntokësor dhe mbi tokë, në harmoni me terrenin ekzistues dhe nevojat e banorëve.

Gjatë përpilimit të projektit janë zbatuar të gjitha masat e nevojshme për të zbutur ndikimin e strukturave të ndërtimit në ambientin rrethues, në mënyrë që të lejohet integrimi me zonën përreth, duke pasur parasysh dhe mbjelljen e pemëve, krijimin e një hapësire të jashtme të sistemuar e mobiluar.

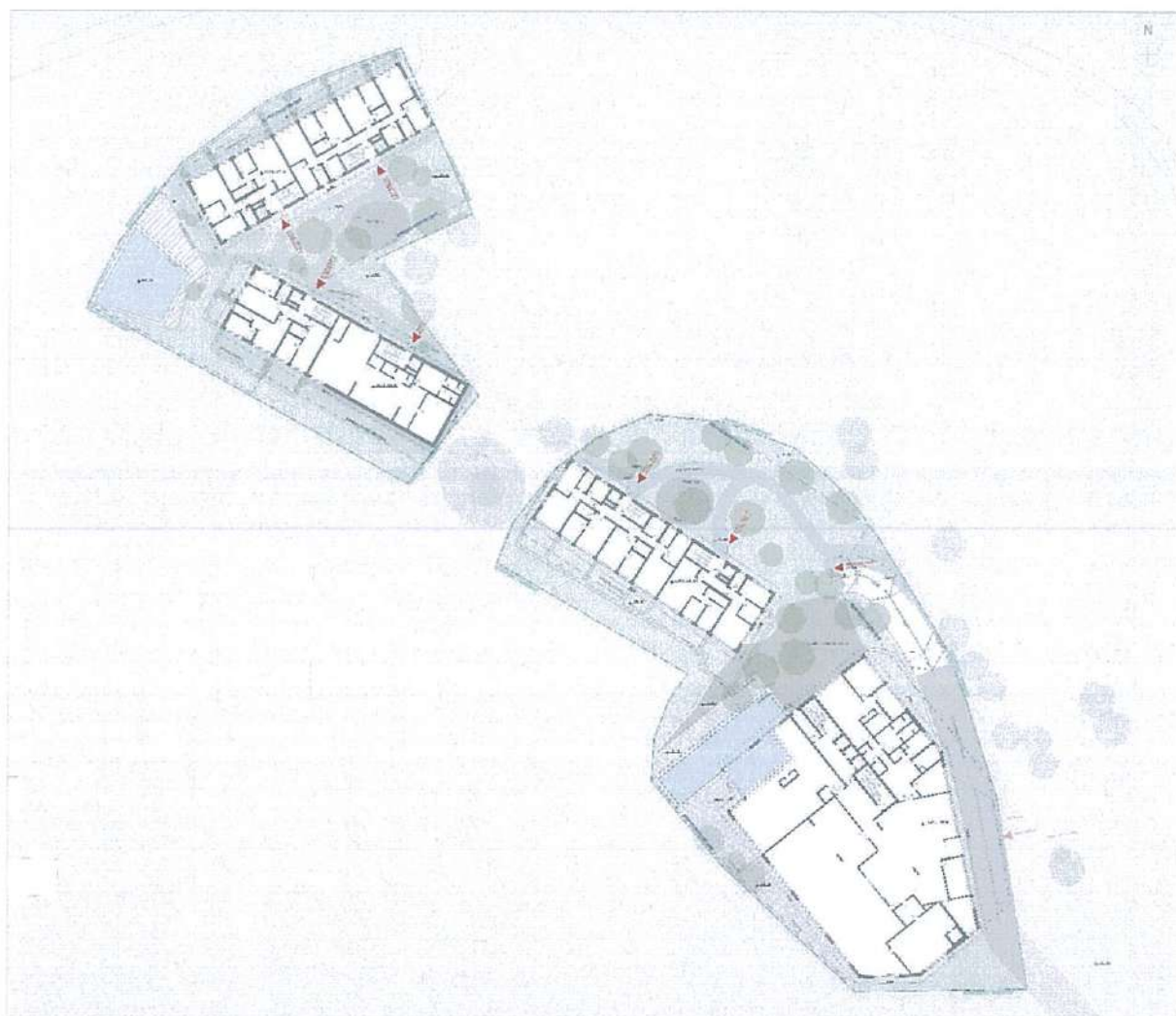


Fig.65. Plansistemimi

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Planvendosja e kompleksit është projektuar duke marrë parasysh parimet e zhvillimit të integruar të parcelës në terësi ku forma e ndërtuar vjen si rrjedhojë e një studimi tipologjik të ndërtimit të zonës si dhe parametrave urbane të përshtatshëm për karakterin e zonës. Godinat respektojnë distancimin nga çdo element urban, gjithashtu dhe organizimi i hapësirave publike dhe të gjelbra vendoset në bazë të përqindjeve të nevojshme për gjelbërim në parcelë.

Strategjia e pozicionimit të shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave është ndërtuar mbi bazën e integritetit të tyre në mënyrë funksionale dhe të harmonizuar me projektin arkitektonik dhe terrenin ekzistues. Kjo qasje siguron që të gjitha shërbimet infrastrukturale të jenë efektive, të padukshme në sipërfaqe dhe të kenë ndikim minimal në peizazhin e përgjithshëm. Masa ndërtimore do të shpërndahet në mënyrë të tillë që secila parcelë të ketë gjelbërim dhe hapësirë rekreative në trajtë oborresh rrethues dhe ndërtesa të futet mes gjelbërimit. Infrastruktura do të jetë minimale, por do të ofrojë komoditet, duke siguruar kështu një akses shumë të mirë. Aksesit kryesor do të jetë nga

pjesa jugore e kompleksit. Aksesit për godinat A dhe B do të bëhet nga pjesa veriore e kompleksit dhe për godinat C dhe D do të bëhet nga pjesa lindore dhe jugore.

Në realizimin e projektit janë marrë parasysh të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës në përputhje me standartet kombëtare dhe ato Europiane të përshtatjes dhe shfrytëzimit të hapësirave. Për këtë qëllim, gjatë hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv, elektrik dhe hidro-mekanik janë respektuar këto standarte

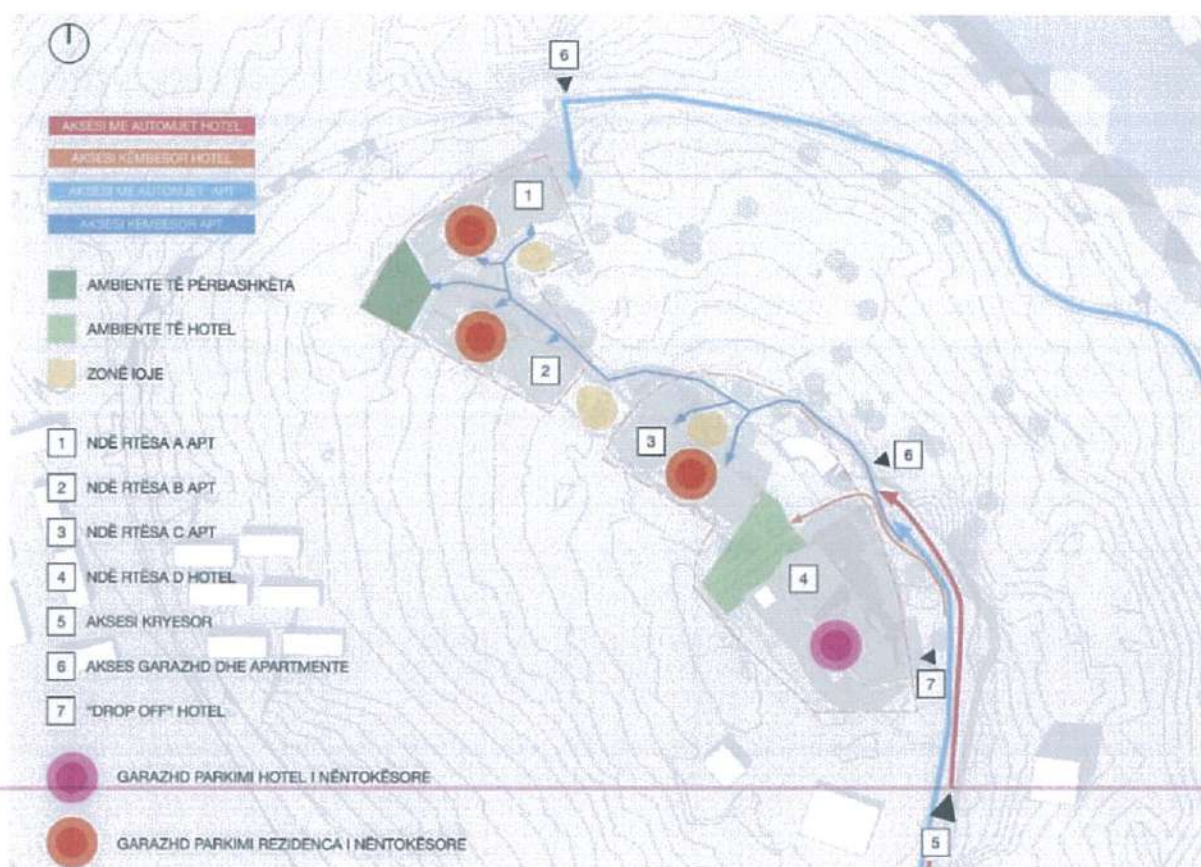


Fig.66. Aksesit

Aksesi në kompleks realizohet përmes rrugëve ekzistuese nga veriu për godinat A dhe B, jugu dhe lindja për godinat C dhe D duke krijuar zgjidhje optimale për aksesibilitetin në objekte.

Në realizimin e projektit janë marrë parasysh të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës në përputhje me standartet kombëtare dhe ato Europiane të përshtatjes dhe shfrytëzimit të hapësirave. Për këtë qëllim, gjatë hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv, elektrik dhe hidro-mekanik janë respektuar këto standarte

5.2. Plani i vendosjes së strukturës



Fig.67. Plani i vendosjes së strukturës

Kompleksi shtrihet në mënyrë lineare dhe ndahet në dy prona kryesore. Në pronën veriore ndodhen Godina A dhe Godina B, të cilat përfshijnë edhe një pishinë. Të dy objektet kanë lartësi maksimale përkatësisht 6 dhe 7 kate, të organizuara në formë shkallëzimesh, duke ruajtur një raport miqësor me shkallën njerëzore. Koncepti i terracave është përshtatur me izohipset e terrenit, duke krijuar një bashkëveprim harmonik me peizazhin përreth.

Në pronën jugore ndodhen Godina C dhe Godina D, ku kjo e fundit ka funksion hotelerie dhe një lartësi maksimale prej 7 katesh. Edhe këto dy godina janë të shkallëzuara, duke ndjekur të njëjtin koncept arkitektonik të aplikuar në të gjithë kompleksin.