



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
" KOMPLEKS, HOTELERI 1, 3, 13, 14 KATE MBI TOKË, REZIDENCË DHE SHËRBIME 1-3
KATE MBI TOKË, ME TARACA TË SHFRYTËZUESHME DHE ME MUR RRETHUES, ME
VENDNDODHJE BASHKIA DËRRËS. "

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.34, Datë 18/04/2025

Projektues:

ESTUDI TONI GIRONES SL

"UDV ARCHITECTS" SH.P.K



Zhvillues:

Shoqëria

'BPI – BLESSED PROPERTY INVEST'

Agim Isoku



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	8
4.	RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT.....	9
4.1.	Funksionet dhe aktivitetet e propozuara.....	9
4.2.	Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave.....	27
4.3.	Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit	31
5.	RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS	32
5.1	Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave	32



1. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të lejes së ndertimit për objektin " KOMPLEKS, HOTELERI 1, 3, 13, 14 KATE MBI TOKË, REZIDENCË DHE SHËRBIME 1-3 KATE MBI TOKË, ME TARACA TË SHFRYTËZUESHME DHE ME MUR RRETHUES, ME VENDNDODHJE BASHKIA DURRËS. ", bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", i ndryshuar;
- Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.686, datë 22.11.2017 "Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të territorit", i ndryshuar;
- Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.519, datë 20.09.2017 "Për përcaktimin e përbërjes së Këshillit Kombëtar të Territorit", i ndryshuar";
- Vendimit të Këshillit Bashkiak Durrës nr.24 datë 05.03.2021 "Mbi miratimin e planit të përgjithshëm vendor, Bashkia Durrës", me propozimin e Bashkisë Durrës, Këshilli Kombëtar të Territorit,";

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën kryhet ky studim ndodhet në fashën bregdetare të gjirit të Lalzit, në zonën kadastrale Nr. 1204, parcela Nr.439/115 nr.hip.indeksi i hartes K-34-88-(113-B) dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 7333 m². Zona paraqet një interes të veçantë për vet faktin se është një zonë në zhvillim, me fokus turizmin. Vitet e fundit ka patur interes në ndërtimin e komplekseve në funksion të banesave individuale dhe atyre elitare pasi zona është në një pozicion të favorshëm dhe në zhvillim e sipër.

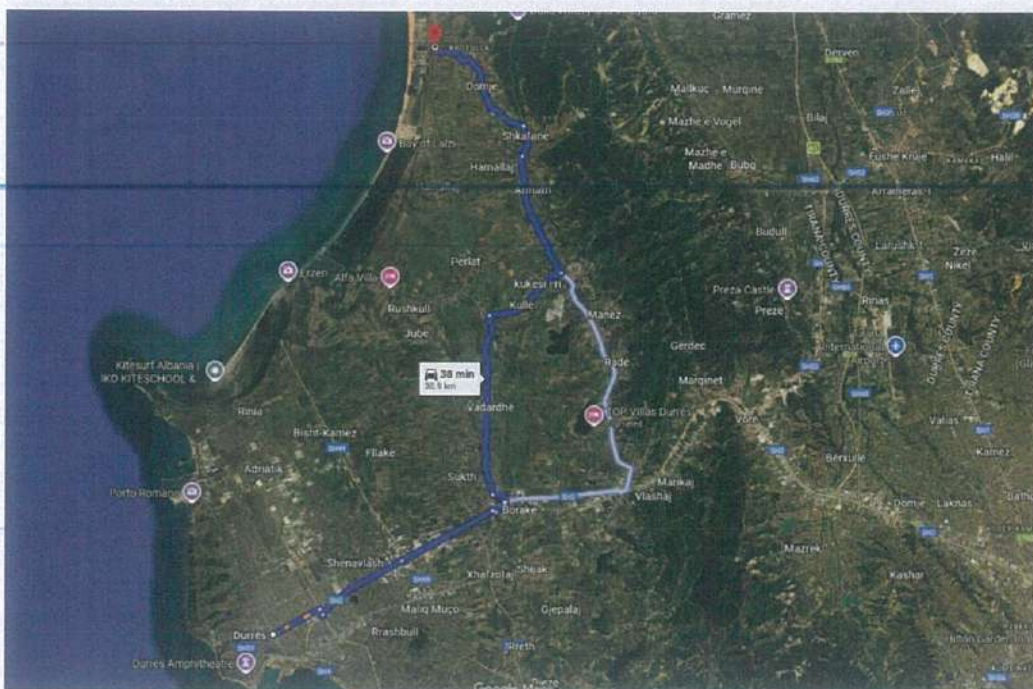


Figure 0 - Vendndodhja në raport me Tiranën

Sheshi i ndërtimit ndodhet 30 km nga qendra e Durrësit, ka një terren relativisht të sheshtë. Struktura e re e propozuar ka për funksion kryesor atë të hotelierisë dhe banimit.



Figura 1- Vendndodhja e pronës

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 Durrës, miratuar me vendim Nr.4 datë 27.07.2022 pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, konstatohet se është respektuar kategoria e përdorimit të tokës që propozon plani sipas kategorisë së përdorimit të tokës S1_Sherbime Akomodimi dhe Argetimi.



Figure 1- Fragment nga e-harta



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

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti i hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës, në të cilat mendohet se pozicionimi i projektit, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit në të ardhmen. Parcela në studim i përket njësisë strukturore **DR_UB_S1_402/5**

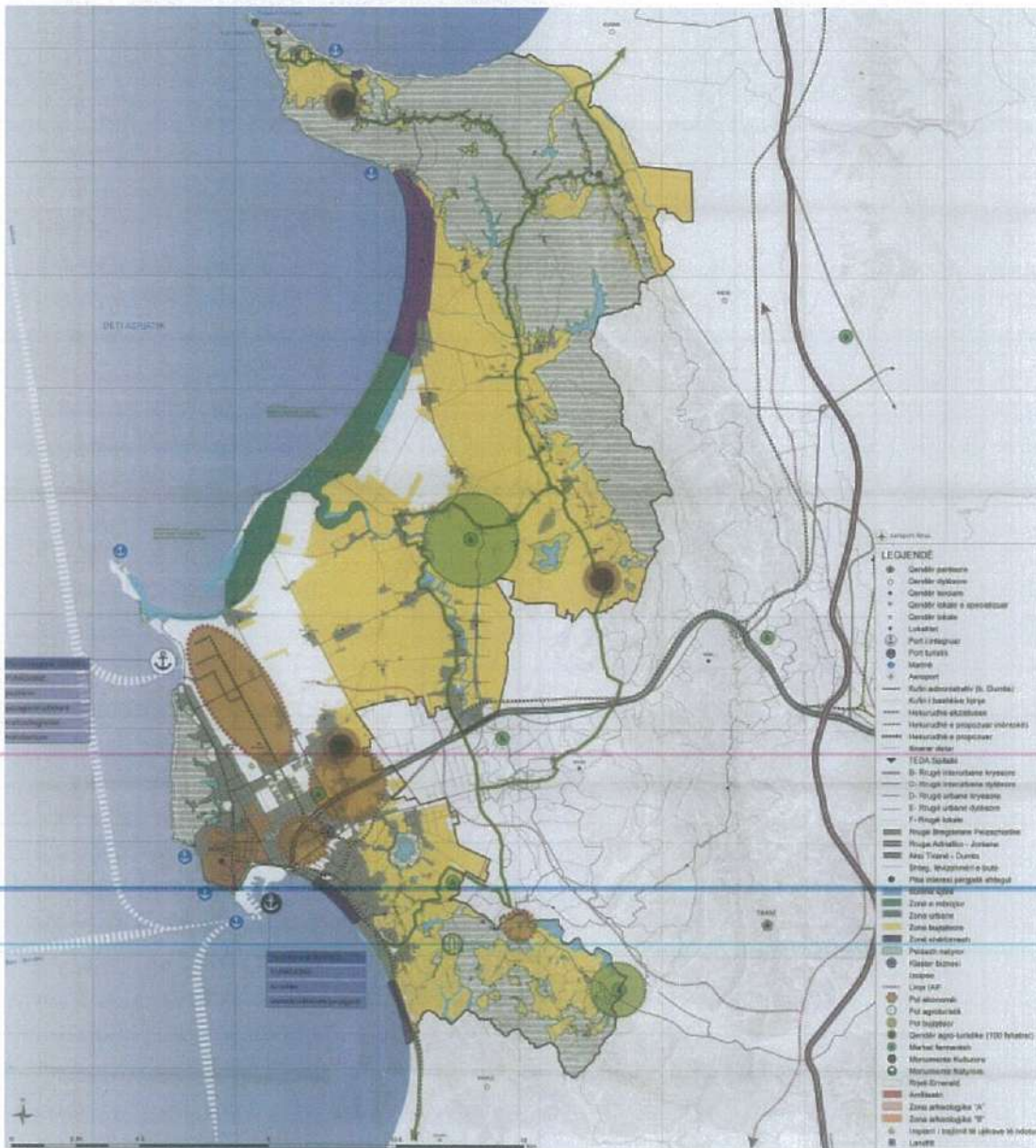


Figure 2-Fragment nga harta e vizionit strategjik



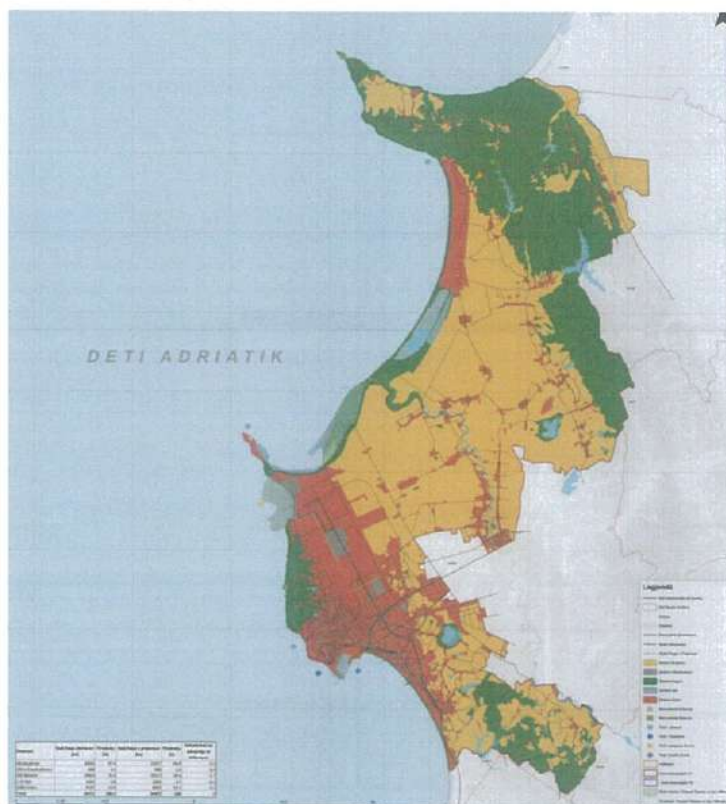


Figure 3-Fragment nga harta e sistemeve territoriale

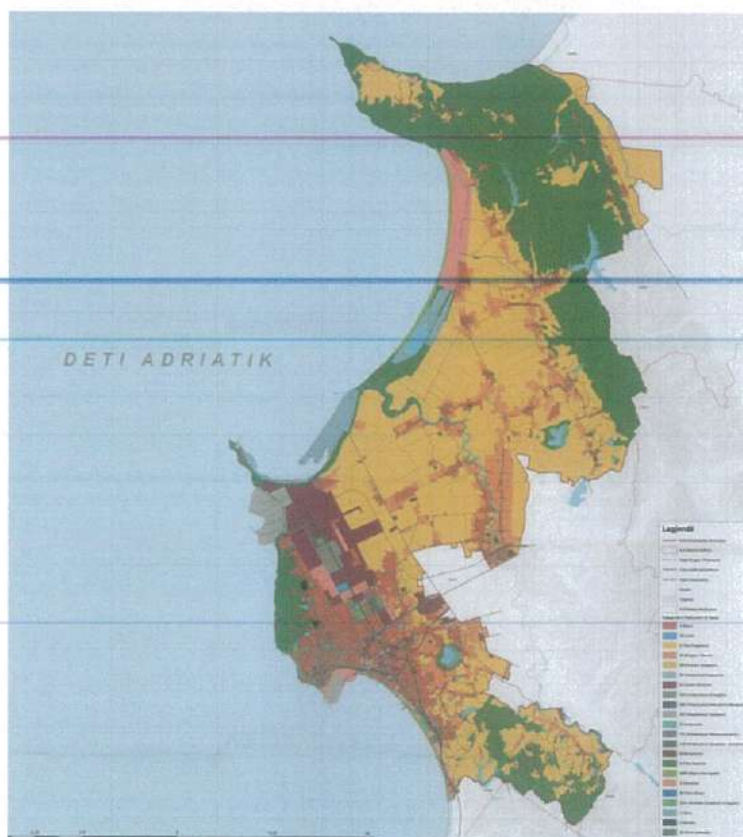


Figure 4-Fragment nga harta e përdorimit të tokës





Figure 5-Fragment nga harta e infrastrukturës



Figure 6-Fragment nga harta e njësive



3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Parcela ndodhet në një zonë me karakter agrikulturor, are, me një sipërfaqe totale prej **7333 m²**. Brenda kësaj parcele nuk kemi asnjë strukturë ekzistuese. Parcela është e pozicionuar rreth 1 km larg vijës bregdetare dhe ndodhet në një zonë të paurbanizuar, por me akses të lehtë dhe kushte të favorshme për investim. Në këtë truall parashikohet realizimi i një resorti me funksione hotelerie, apartamente dhe shërbime turistike, duke u bazuar në të dhënat dhe parametrat teknikë përkatës.



Figure 8- Foto të gjendjes ekzistuese



4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Kompleksi dhe objektet brenda tij respektojnë plotësisht të gjitha kushtet urbane të përcaktuara, duke përfshirë distancat e nevojshme nga objektet përreth, largësitë nga kufiri i pronës si dhe raportin e duhur me trupin dhe aksin e rrugës. Të gjitha këto parametra janë marrë në konsideratë për të siguruar një zhvillim të rregullt, funksional dhe në përputhje të plotë me normat urbanistike.

PLANVENDOSJA



Figure 9- Plani i vendosje

Tipologjitë kryesore të parashikuara në kompleks janë:

- Zona 1 – Hoteli
- Zona 2 – Banimi kolektiv

Organizimi i objekteve dhe lidhja e tyre funksionale realizohet nëpërmjet infrastrukturës rrugore të pozicionuar në perëndim të pronës. Përmes kësaj rruge sigurohet gjithashtu edhe qasja në parkimet nëntokësore, të cilat janë konceptuar si hapësira të përbashkëta dhe të aksesueshme për të gjitha njësitë brenda kompleksit.



PLANSISTEMIMI



Figure 10 -Plani i sistemimit

Në analizë të karakteristikave të pronës, vendndodhjes, topografisë dhe funksionit të saj, shpërndarja e objekteve është konceptuar të ndjekë gjeometrinë dhe orientimin natyror të terrenit. Ky organizim mundëson një strukturë të rregullt dhe funksionale, duke respektuar lëvizjen e përdoruesve drejt zonës rezidenciale nëpërmjet një kati të dedikuar për kalimin e kontrolluar dhe të organizuar nga rruga kryesore në hapësirat e brendshme të kompleksit.

Tipologjia e banimit është menduar të integrojë hapësira të gjelbra, si kopshte publike dhe private, të cilat i ofrojnë përdoruesve privatësi në nivel individual, duke kontribuar njëkohësisht në estetikën dhe karakterin natyror të kompleksit në tërësi. Ndërkohë, hoteli është pozicionuar në veriperëndim të truallit ndërtimor për të përfituar maksimalisht pamjet dhe përjetimin e vijës bregdetare, sidomos në katet e sipërme ku panorama ndaj detit është më e theksuar dhe më e favorshme për vizitorët.

Hoteli

Zona 1

Koncepti i hotelit bazohet në idenë e rrjedhjes së natyrshme të flukseve dhe krijimin e zonave të specializuara për funksione të ndryshme. Në qendër, aksi kryesor i kalimit lindje-perëndim mundëson depërtimin maksimal të dritës natyrore gjatë gjithë ditës, duke krijuar një ambient të ndriçuar. Ndërkohë, dhomat janë të pozicionuara në skajet e strukturës, duke garantuar privatësi dhe komoditet për vizitorët, si dhe duke optimizuar përvojën e tyre brenda hapësirës së hotelerisë. Facilitetet e hotelit janë projektuar për të garantuar efikasitet maksimal, duke iu përshtatur standardeve më të larta të industrisë së mikpritjes. Çdo hapësirë është konceptuar për të optimizuar funksionalitetin, komoditetin dhe përvojën e vizitorëve, duke siguruar shërbime cilësore dhe një ambient luksoz që plotëson pritshmëritë më të larta.



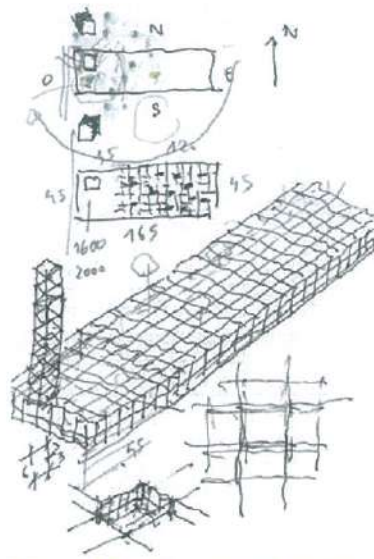


Figure 11 – Koncepti i hotelit



Figure 12 – Imazh i Hotelit



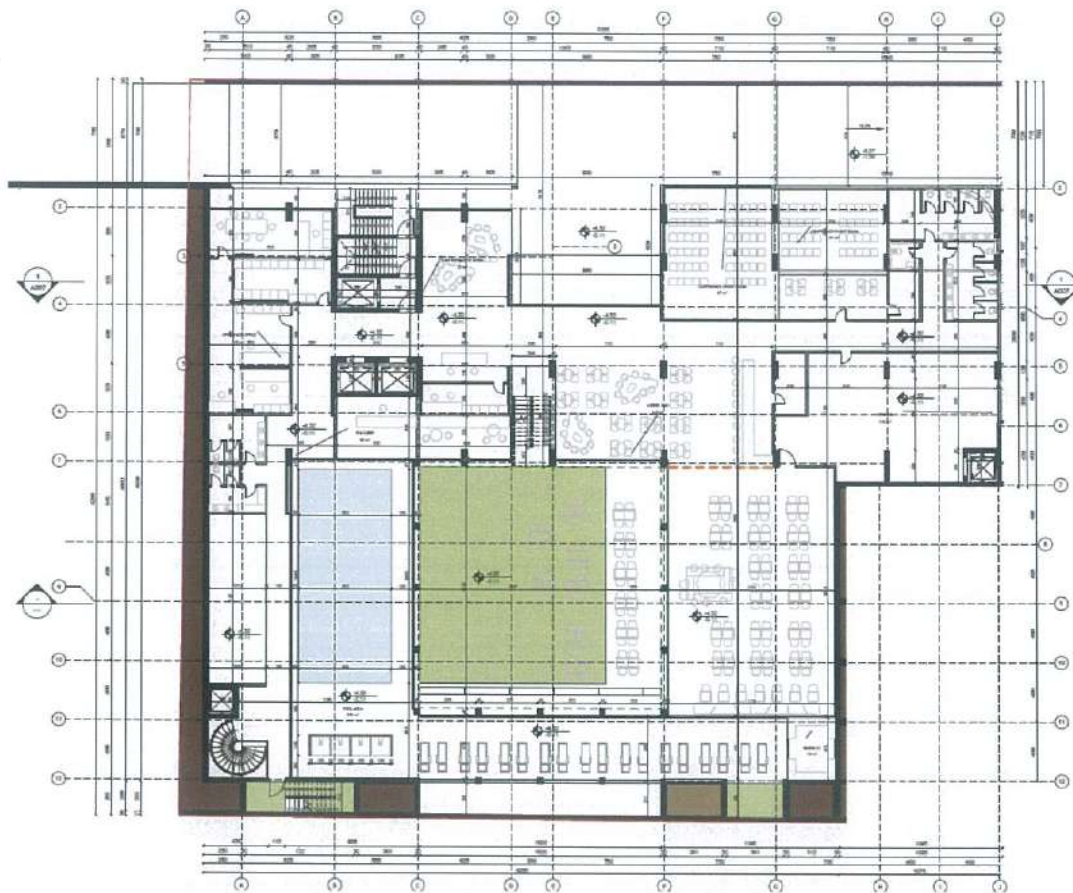


Figure 13 - Planimetria e katit përdhe

Kati përdhe i hotelit funksionon si niveli kryesor operacional, ku zhvillohen aktivitetet e mirëpritjes dhe shërbimet kryesore publike për mysafirët. Në këtë nivel janë të organizuara hapësirat kryesore funksionale, si spa-ja e vendosur në anën jugore-perëndimore, restoranti dhe zonat polifunkionale që shtrihen kryesisht në lindje dhe veri, duke krijuar një shpërndarje të qartë dhe praktike të funksioneve. Gjithashtu, në pjesën veri-perëndimore janë pozicionuar ambientet administrative, të cilat sigurojnë koordinimin e operacioneve të përditshme të hotelit.

Repsioni përbën bllokun qendror të këtij kati, duke shërbyer si pika kryesore e orientimit dhe shpërndarjes së flukseve të mysafirëve drejt gjithë hapësirave të hotelit. Nga ky nivel, vizitorët mund të aksesojnë lehtësisht të gjitha funksionet përreth, falë një organizimi të qartë dhe të menduar.

Volumi i katit 0 është projektuar me lidhje të drejtpërdrejtë vizuale me terrenin përreth, duke orientuar pamjet drejt atriumit qendror. Në këtë hapësirë është konceptuar një kopsht mesdhetar, i pasuruar me elemente të gjelbërimit, i cili krijon një atmosferë freskuese dhe ofron një mjedis ideal për relaksim dhe rekreacion për mysafirët. Në pjesën nën tokë janë parashikuar funksione si kuzhina dhe zona spa, duke përfshirë palestrën dhe dhomën e ndërrimit, të cilat shërbejnë për shërbimet e mysafirëve dhe mirëmbajtjen e aktiviteteve recreative.



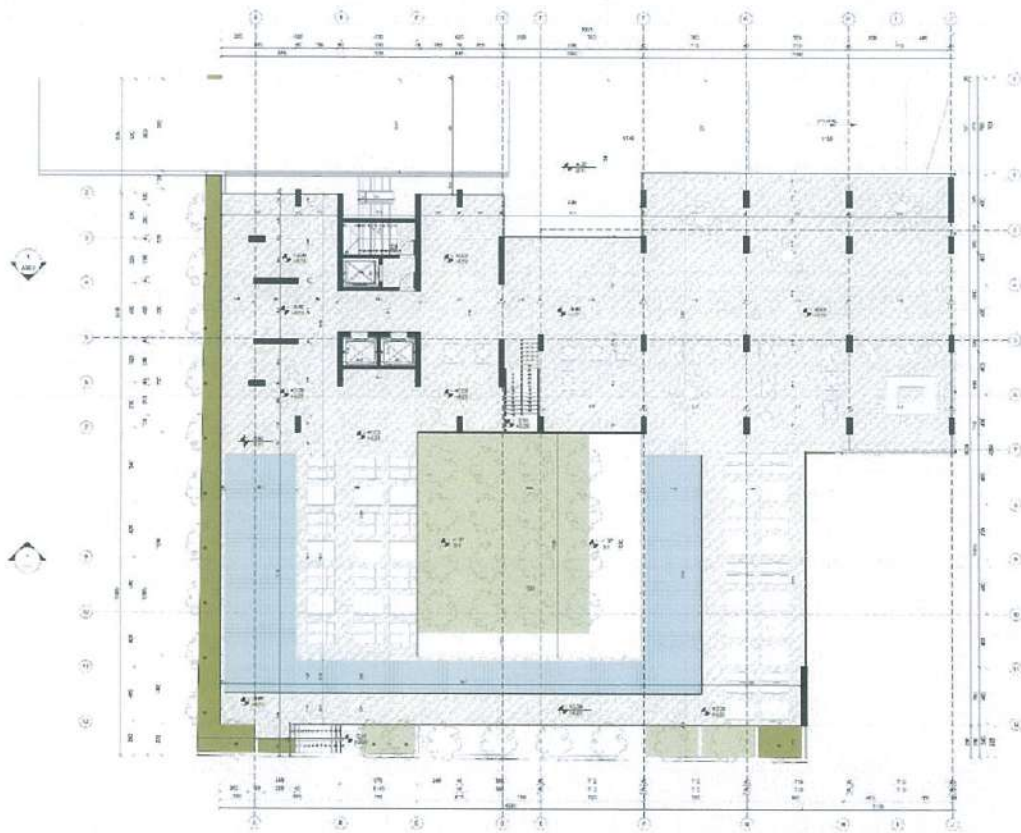


Figure 14 - Planimetria e katit të parë

Ky kat siguron kalimin e banorëve nga rruga në zonën rezidenciale, duke mundësuar qarkullim të kontrolluar dhe të organizuar.

Në këtë kat gjenden gjithashtu shërbimet e jashtme të hotelit, përfshirë barin dhe bishinën, të orientuara drejt atriumit qendror, duke krijuar një hapësirë të hapur, funksionale dhe të përdorshme nga mysafirët. Për shkak të largësisë nga vijëbregdetare, pamja nga deti nuk është e garantuar; orientimi arkitektonik është ruajtur drejt oborreve të brendshme, duke siguruar privatësi dhe lidhje vizuale me hapësirat rekreative të brendshme.

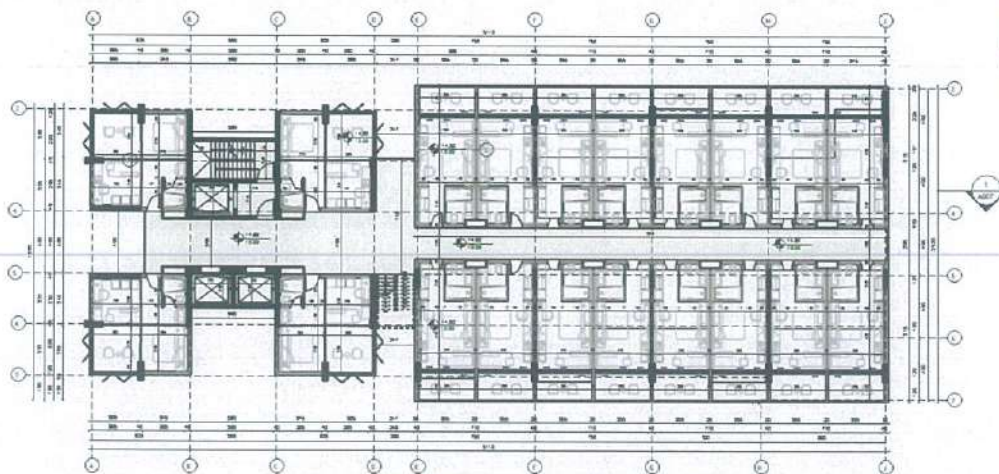


Figure 15 - Planimetria e katit të dytë

Kati i dytë prezantohet me planimetrinë e kullës, ku organizimi i dhomave është i qartë dhe funksional. Ky nivel përfshin 4 dhoma, si dhe një zonë me dhoma standarde, të orientuara në dy anët e një korridori kryesor, i cili ndodhet në aksin e objektit, duke lehtësuar qarkullimin dhe lidhjen ndërmjet hapësirave. Ky organizim siguron qasje të lehtë dhe funksionale për mysafirët dhe një përdorim optimal të hapësirës brenda kullës

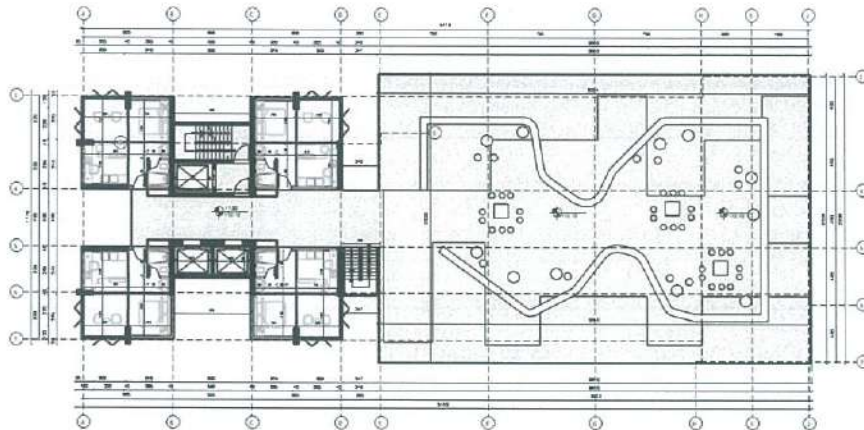


Figure 16 - Planimetria e katit të tretë

Kati i tretë prezantohet me planimetrinë e kullës, duke përfshirë 4 dhoma dhe 3 ambiente të brendshme, si dhe 1 ambient llozhe, i cili funksionon si ambient polifunksional. Ky kat shërben gjithashtu për qarkullimin e mysafirëve përmes 2 ashensorëve për klientët dhe 1 ashensor shërbimi, të shoqëruar me shkallën e emergjencës, duke garantuar lidhje të sigurt dhe funksionale me nivelet e tjera të hotelit. Tarraca e volumnit të një kati është përdorur si ambient rekreativ për qetësi dhe relaks për mysafirët e hotelit, e aksesueshme dhe e integruar me sistemin e shkallëve që ndodhet në atriumin e objektit.

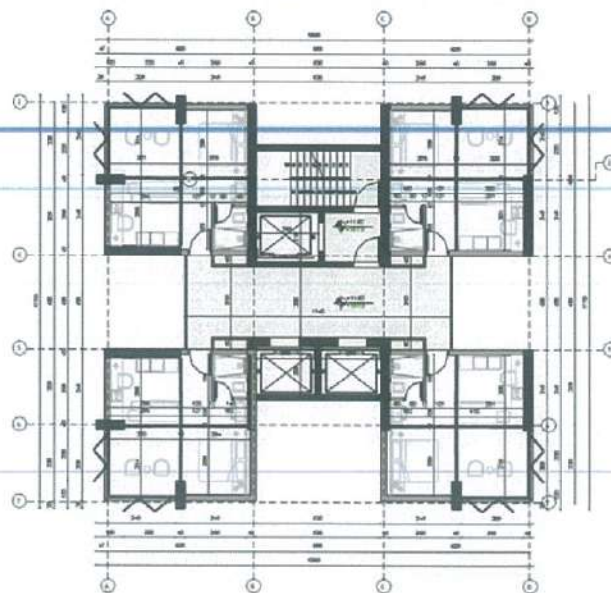


Figure 17 - Planimetria e katit tip



Përveç dhomave, çdo kat ka korridoret e mbuluara, të cilat mundësojnë qasje të lehtë dhe lidhje me grupin e ashensorëve dhe shkallëve të emergjencës, duke garantuar siguri dhe evakuim të shpejtë në rast nevoje. Ky konfigurim i përsëritur optimizon përdorimin e hapësirës dhe lehtëson menaxhimin operativ të hotelit, duke ruajtur standarde të njëjta të komoditetit, qarkullimit dhe aksesit në të gjitha katet e mysafirëve

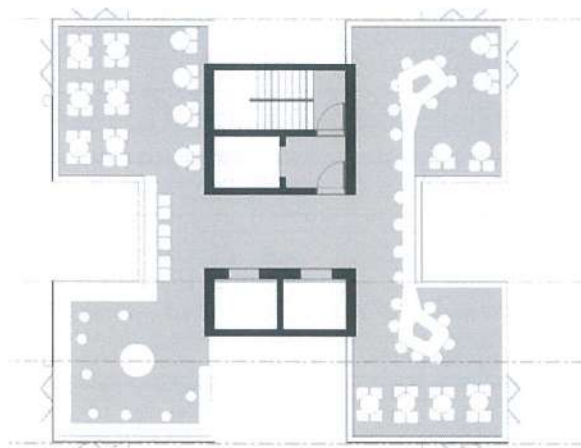


Figure 18 - Planimetria e katit të fundit

Tarraca e hotelit shtrihet mbi volumin teknik të ashensorëve dhe shkallës, duke përfshirë të gjitha strukturat e nevojshme për funksionimin e sistemit të qarkullimit vertical. Funkzioni i këtij niveli është rooftop bar, i cili është i orientuar në katër pamjet e volumit, duke ofruar një përvojë vizuale të hapur dhe panoramike për mysafirët.

Kjo tarracë shërben si hapësirë rekreative dhe sociale, duke kombinuar aksesin nga shkallët dhe ashensorët me mundësinë e shfrytëzimit maksimal të pamjeve nga të gjitha drejtimet.

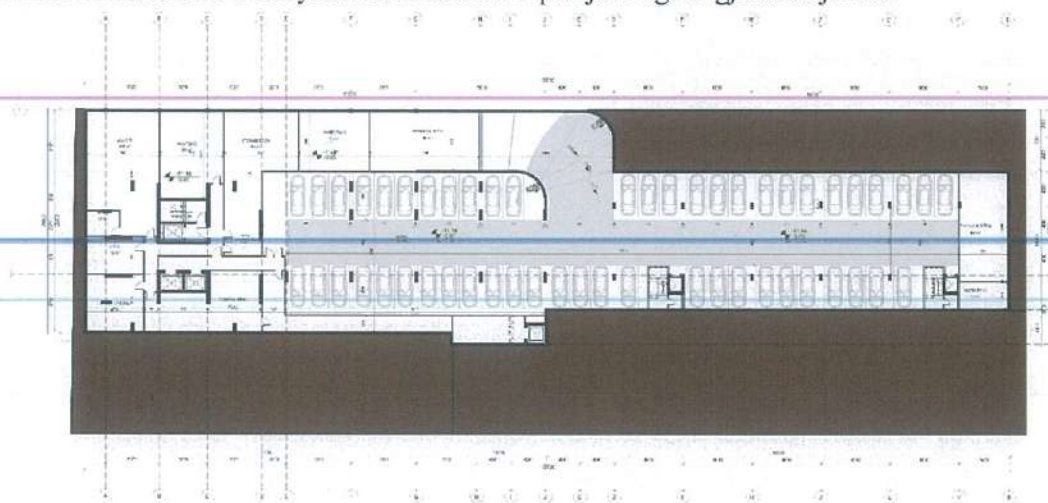


Figure 19 - Planimetria e katit -2, hotel

Kati nëntokë -2 i hotelit është i dedikuar për funksione të shërbimit dhe parkimit të klientëve. Ai ofron 26 vendparkime për mysafirët e hotelit, si dhe hapësira të ndryshme shërbimi, përfshirë lavanderinë, ambientet për stafin dhe ambientet teknike. Qarkullimi i mysafirëve realizohet përmes bllokut qendror, i përbërë nga dy ashensorë për klientët dhe një ashensor shërbimi, të shoqëruar me shkallët e emergjencës dhe një ashensor antizjarr, duke garantuar një qarkullim të sigurt dhe të organizuar.

Kati nëntokë -2 kombinon funksionet operative të hotelit dhe parkimin, duke optimizuar hapësirat për një shërbim efikas dhe komod për mysafirët.

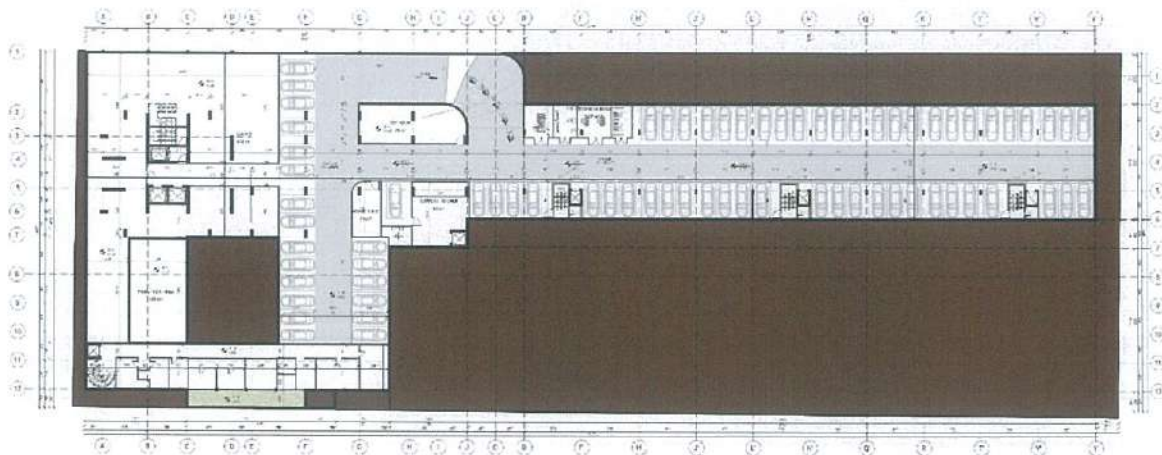


Figure 20 - Planimetria e katit -1, hotel

Kati nëntokë -1 shërben si nivel funksional për shërbimet kryesore të hotelit dhe për parkimin e automjeteve. Funkzioni kryesor i këtij kati është spa-ja e hotelit, e cila përfiton ndriçim natyral nga ana jugore përmes hapësirave të tipit “gojë ujku” dhe pjesës së kazinosë.

Një pjesë e konsiderueshme e sipërfaqes i është dedikuar parkimit, me 24 vende parkimi për mysafirët dhe stafin. Bazuar në ndryshimet e kërkuara nga brand-i i hotelit për të arritur standardin e përcaktuar me pesë yje, si dhe për të përmbushur numrin e saktë të vendeve të parkimit dhe hapësirave operative të nevojshme, projekti i nëntokës ka pësuar një rishikim të plotë të organizimit planimetrik. Qëllimi i këtyre adaptimeve është arritja e një konfigurimi funksional, të sigurt dhe në përputhje të plotë me kërkesat e brendit dhe standardet ndërkombëtare të hotelerisë.

ZGJIDHJA ALTIMETRIKE

Objekti i hotelit mbahet konstruktivisht nga kori i betonit që përfshin shkallët, ashensorët dhe volumet e kullës. Objekti njëkatësh në lindje të kullës është ngritur me kolona betoni armuar, duke lënë katin e lirë për shërbim dhe akses, si dhe për krijimin e një hapësire të mbrojtur nga shirat.

Materialet konstruktive të përdorura janë lënë në pah, duke evidentuar soletat dhe kolonat e betonit, të cilat mbajnë strukturën dhe krijojnë një identitet të fortë arkitektonik. Veshja e hotelit është realizuar me travertinë në tone të çelëta, duke krijuar elegancë dhe homogjenitet estetik.

Lozhat në cep të vullmit të kullës janë të veshura me materiale hijezues dhe të mbulueshme në ngjyrë të bardhë, duke siguruar privatësi dhe estetikë të qëndrueshme. Elementet xhami mbizotërojnë, duke mundësuar diellezim natyral në atrium dhe dhomat e hotelit, për të përmirësuar ndriçimin dhe përvojën vizuale të mysafirëve.

Kjo kombinim betoni i ekspozuar, travertina, xhami dhe elementet hijezues krijon një balancë mes funksionalitetit, qëndrueshmërisë dhe estetikës, duke reflektuar qartë strukturën dhe konceptin arkitektonik të hotelit.



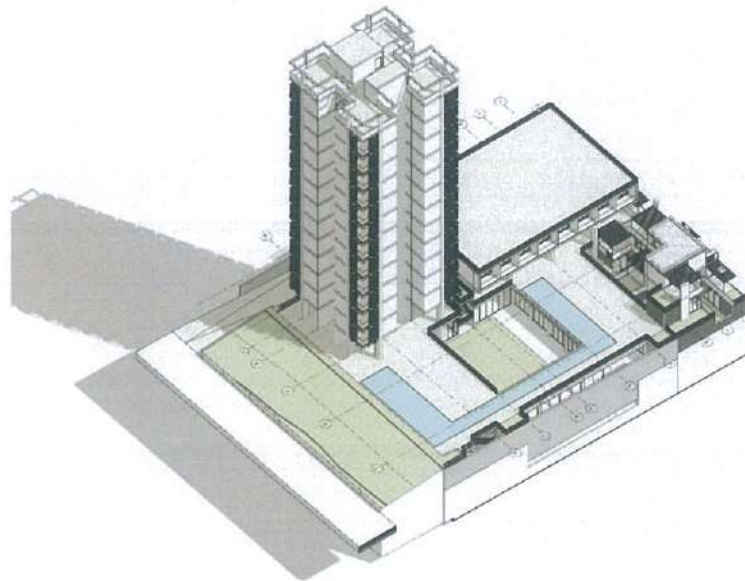


Figure 22 – Prerje 3d e volumit

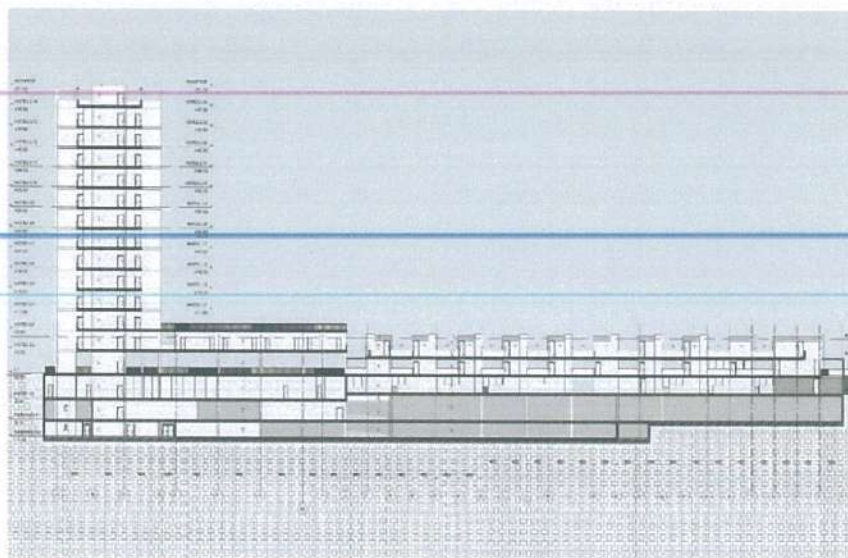


Figure 23 – Prerje gjatesore e volumit

Prerja e objektit ofron një pamje të qartë të organizimit vertical dhe funksional të hotelit, duke treguar ndarjen e katëve dhe lidhjet mes tyre. Në prerje dallohet:

- Katet nëntokë , ku janë vendosur parkimet, ambientet teknike dhe shërbimet e hotelit si lavanderia, spa-ja dhe kuzhina.
- Kati përdhe dhe lobit, ku janë funksionet kryesore publike, përfshirë receptionin, spa-n, restorantin,



ambientet polifunkionale dhe kopshtin mesdhetar në atrium.

- Katet tip të kullës, ku organizimi i dhomave standarde është i përsëritur dhe i qartë, me korridoret në aksin e objektit dhe lidhjen me ashensorët dhe shkallët e emergjencës.

- Kati i tarracës, ku ndodhet rooftop bar-i, dhe volumet teknike të ashensorëve dhe shkallës, të orientuara për qarkullim të sigurt dhe pamje panoramike nga katër drejtimet.

Prerja gjithashtu tregon lartësitë e secilit kat, sipërfaqet e ndërtimit neto, korridoret e mbuluara, dhe qarkullimin e mysafirëve dhe stafi, duke siguruar një pamje të qartë funksionale dhe strukturore të hotelit nga themeli deri në tarracë.



Figure 24 – Drop off, hotel

Banimi
Zona 2





Figure 25 – Imazh i Banimit

Duke analizuar karakteristikat e pronës, vendndodhjes, topografisë si edhe funksionit, shpërndarja e tipologjive është menduar të jetë gjatësorë sipas gjeometrisë dhe shtrirjes së pronës. Aksesit në brendësi të pronës arrihet nga rruga tërthore në kufi me pronën në perendim. Tipologjitë e banimit janë shpërndarë duke lejuar diellëzim dhe hapësira të gjelbërta, dhe hoteli me vendndodhje në perendim të pronës në hapësirë balllore me pamje të pandërprere me vijën bregdetare në katet e sipërme.

Për më tepër, projekti fokusohet në krijimin e një strehe klimatike të veçantë, duke siguruar një mjedis jetëse harmonik dhe realisht të qëndrueshëm, që respekton dhe përmirëson rrethinën klimatike. Këto njësi banimi mbështeten në konceptin e oborreve personale me bimësi natyrore dhe mure termorregulluese, duke u ofruar banorëve një materializim unik që siguron vazhdimësinë e mënyrës mesdhetare të jetesës.





Figure 26 – Imazh i Kompleksit

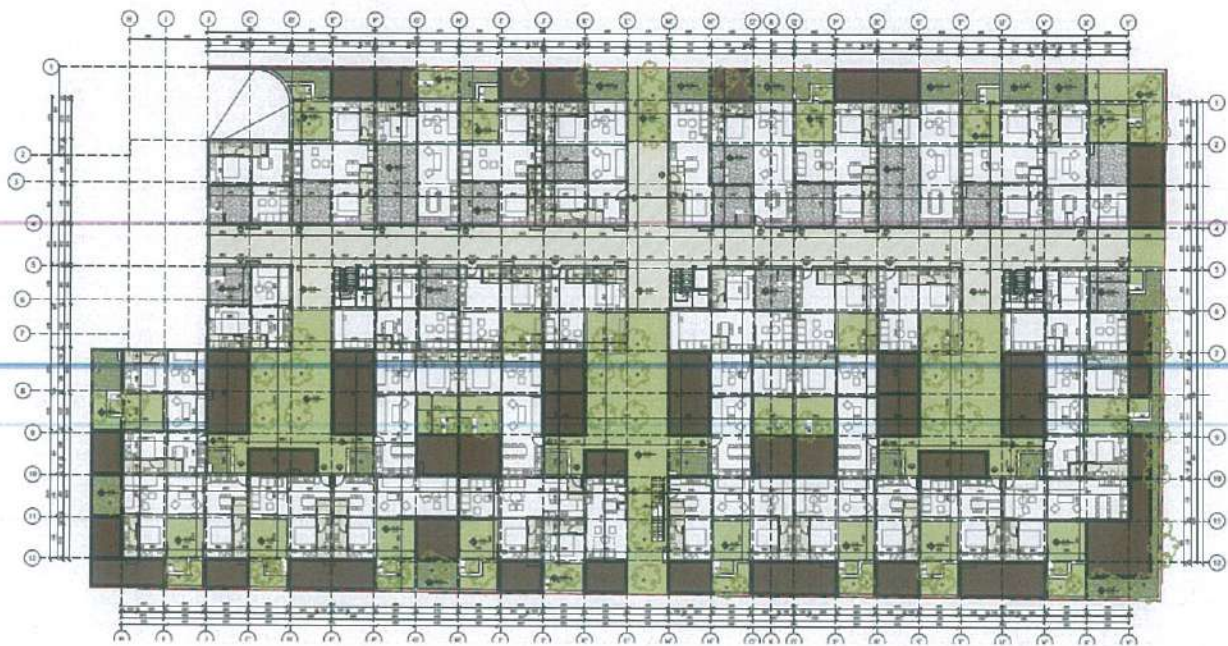


Figure 27 – Kati Perdhe, Banim



Kati 0 i bllokut rezidencial përbën nivelin e parë mbi tokë, ku organizimi i njësive të banimit ndërthuret me sistemimin e jashtëm dhe hapësirat private të çdo njësie. Çdo njësi e banimit ka akses të drejtpërdrejtë nga sistemi i jashtëm dhe oborrin e vet privat, i cili është i gjelbëruar dhe ofron hapësirë të dedikuar për banorët. Në skajin verior, ku ndodhet parkimi nëntokësor, nuk janë aplikuar oborre të gjelbëruara, por patio të shtruara, të dizajnuara për funksion rekreativ dhe përmirësim të ndriçimit natyral.

Njësitë e banimit variojnë sipas konfigurimit modular:

- Njësi me 2 module 4×4 m
- Njësi me 5 module 4×4 m,

duke ofruar tipologji të ndryshme që i përshtaten nevojave të banorëve.

Sistemimi i patiove është me lartësi të ndryshme, duke filluar nga 1.50 m në perimetër, 3 m në zona të ndërmjetme, deri në 6 m në brendësi të kompleksit, për të mundësuar ndriçim të mjaftueshëm dhe qasje vizuale me katet e sipërme.

Ky organizim siguron një tranzicion harmonik mes ndërtesës dhe hapësirave të jashtme, duke garantuar privatësi, ndriçim natyral dhe funksionalitet optimal për çdo njësi banimi.



Figure 28 – Kati 1, Banim

Në katin e parë, struktura e njësive është e reduktuar krahasuar me katin përdhe, por vendosja e tyre krijon diversitet funksional dhe një organizim më fleksibël të hapësirave.

Çdo njësi ka verandë dhe hapësirën e vet private të patios, duke siguruar hapësira të dedikuara për përdorim personal dhe kontakt me ambientin e jashtëm. Përtej njësive private, kati ofron hapësira komunitare, të dizajnuara për përdorim të përbashkët nga banorët e kompleksit, duke stimuluar ndërveprim social dhe qasje të organizuar.

Ky organizim garanton qarkullim të sigurt dhe lidhje funksionale ndërmjet njësive, hapësirave private dhe komunitare, duke integruar akses horizontale dhe lidhje me katet e sipërme dhe të poshtme të bllokut.



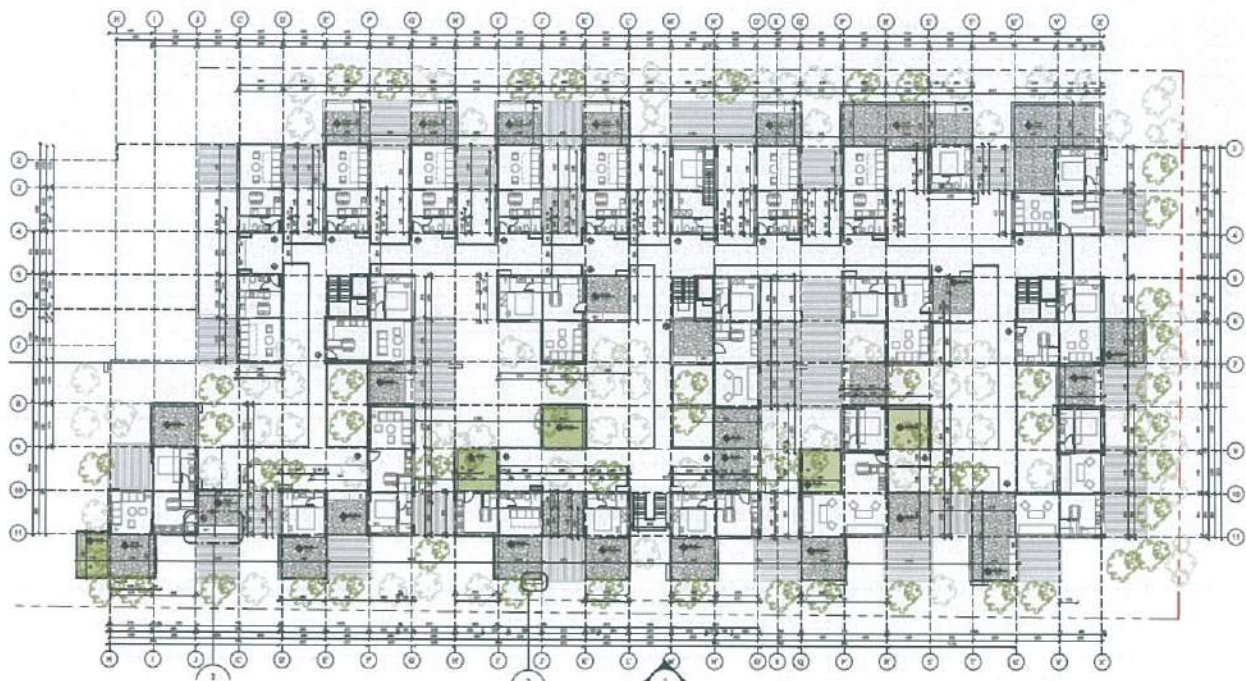


Figure 29 – Kati 2, Banim

Kati i fundit i bllokut rezidencial ofron pamje panoramike në të gjitha drejtimet, një lidhje vizuale të plotë me peizazhin përreth. Ky kat përfaqëson një nivel të veçantë, ku konfigurimi i njësive dhe hapësirave të jashtme krijon eksperiencë të hapur dhe relaksuese për banorët.

Një element karakteristik i këtij kati është volumi i hapur i terracës, i cili mund të përdoret për të vendosur pemë dhe elemente gjelbërimi, duke sjellë natyrën më pranë njësive të banimit dhe duke krijuar hapësira rekreative të gjelbërta.

Ky kat kombinon funksionin e banimit me hapësira të hapura dhe gjelbërim, duke siguruar një mjedis të rehatshëm, panoramik dhe të integruar me natyrën, dhe është i lidhur funksionalisht me katet e mëposhtme përmes sistemit vertikal të ashensorëve dhe shkallëve.





Figure 30 – Imazh i Banimit, Kuotat e gjelberimit

Çdo njësi banimi ka akses të drejtpërdrejtë në oborrin ose verandën e vet, duke siguruar hapësira private me gjelbërim të projektuar sipas nevojave dhe konfigurimit modular të njësive. Kuotat e ndryshme të gjelbërimit janë të shpërndara në mënyrë strategjike:

- Kati 0: Hapësirat private të njësive dhe oborret e gjelbëruara, duke krijuar një rrip gjelbërimi pranë skajeve të perimetrit verior dhe hapësirave publike.
- Kati 1: Veranda dhe patio private të njësive, si dhe hapësira komunitare me gjelbërim, për të krijuar lidhje mes banorëve dhe hapësirës së jashtme.
- Katet e sipërme: Patio të ndryshme me lartësi që variojnë nga 1.50 m në perimetër, 3 m në zona të ndërmjetme, deri në 6 m në brendësi të kompleksit, duke siguruar ndriçim natyral dhe hapësira gjelbëruese në nivele të ndryshme.

Sistemi i gjelbërimit është i lidhur me aksin vertikal të qarkullimit, duke mundësuar akses vizual dhe funksional nga të gjitha katet, dhe integron peizazhin me planimetrinë e banimit. Kjo qasje krijon një ekosistem të brendshëm dhe të jashtëm, që sjell ndriçim natyral, ventilim dhe hapësira relaksuese në çdo nivel të kompleksit.



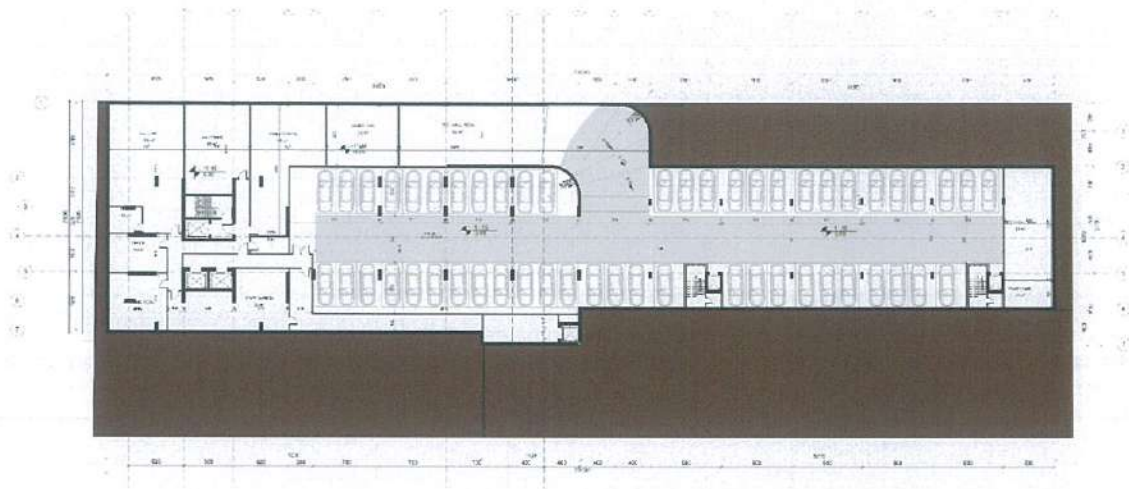


Figure 31 – Planimetria e katit -2, banimi

Kati -2 i bllokut rezidencial shërben si një nivel funksional mbështetës, i dedikuar kryesisht për parkim dhe ambiente teknike të banimit. Sipërfaqja totale e zënë nga funksionet e banimit në këtë nivel është 746.6 m², e organizuar në mënyrë racionale për të siguruar qarkullim të qetë dhe funksionim efikas. Në këtë kat janë parashikuar 26 vende parkimi të dedikuara për banorët, të shpërndara në mënyrë optimale për manovrim të sigurt dhe akses të drejtpërdrejtë drejt bërthamës së komunikimit vertikal. Përveç vendparkimeve, kati -2 përfshin:

- Ambiente teknike të domosdoshme për funksionimin e sistemeve elektrike, hidraulike dhe të ventilimit të bllokut të banimit dhe të kompleksit.
- Hapësira ndihmëse dhe depozita, të cilat plotësojnë nevojat funksionale të banorëve.
- Korridore dhe zona lidhëse, që garantojnë komunikim të drejtpërdrejtë me dy ashensorët e banimit dhe shkallët, duke siguruar lidhje të sigurt dhe të pandërprerë me të gjitha katet mbi nivelin e tokës.

Nga ana konstruktive, ky nivel realizohet me strukturë betoni armaturë, të dimensionuar për të përballuar ngarkesat vertikale të ndërtesës dhe presionet laterale të tokës. Ventilimi dhe lartësia e hapësirës janë projektuar në përputhje me kërkesat teknike për hapësira parkimi në nivele nëntokësore

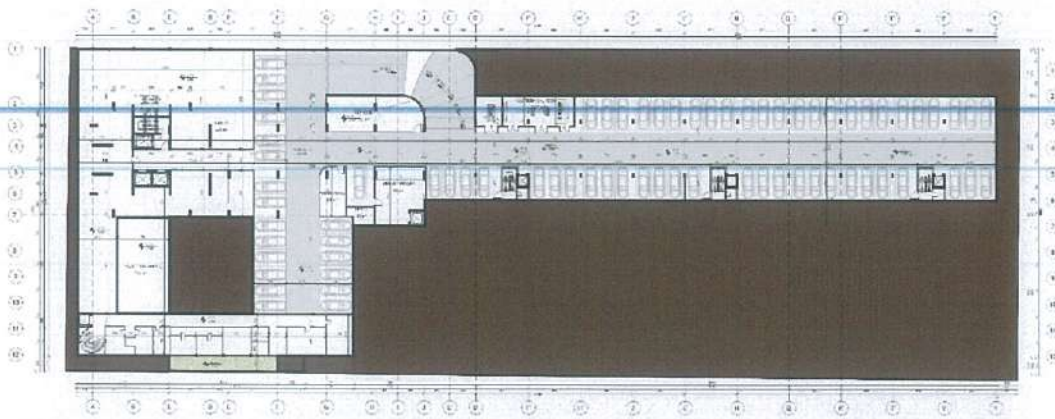


Figure 32 – Planimetria e katit -1, banimi

Kati -1 i bllokut rezidencial përfaqëson nivelin e dytë nëntokësor të organizimit të parkimit dhe funksioneve mbështetëse të banimit. Ky kat zë një sipërfaqe totale prej 1304 m², e dedikuar kryesisht për parkim, qarkullim dhe aksesim vertikal. Në këtë nivel janë parashikuar 51 vende parkimi të dedikuara për banorët, të organizuara në mënyrë efikase për të siguruar manovrim të lehtë dhe hyrje-dalje të pandërprerë të mjeteve. Aksesin kryesor të automjeteve në këtë kat realizohet përmes rampës së pozicionuar në zonën veriore, e cila lidh nivelet nëntokësore me rrugën e jashtme.



Kati -1 shërben gjithashtu si një nyje e rëndësishme e komunikimit vertikal të rezidencës. Ai përfshin:

- 3 grupe shkallësh dhe ashensorësh, që sigurojnë lidhje të drejtpërdrejta me të gjitha nivelet e banimit mbi tokë.
- Lidhje funksionale me katin -1 të hotelit, duke krijuar një nivel të përbashkët në kuotë, sipas kërkesave teknike dhe operacionale të kompleksit.
- Korridore dhe hapsira qarkullimi, që lehtësojnë gjendjen e mjeteve dhe qasjen drejt bërthamave vertikale.

ZGJIDHJA ALTIMETRIKE



Figure 33 – Prerje, banim

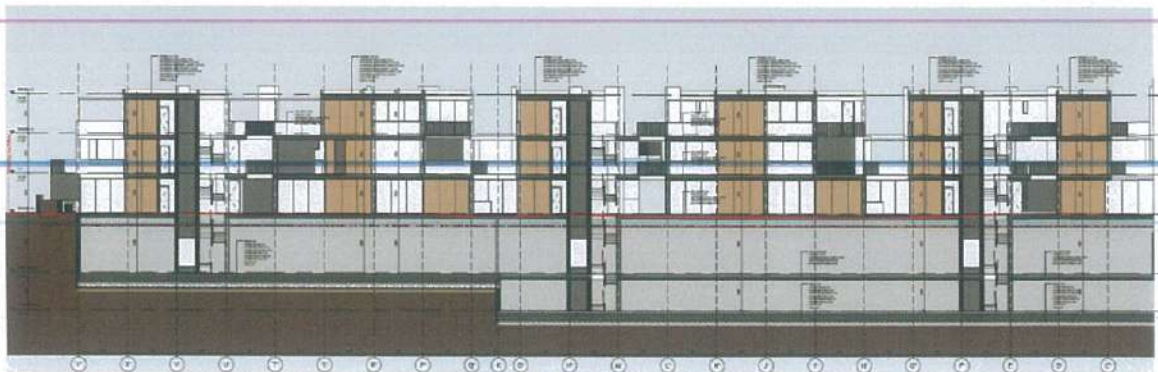


Figure 34 – Prerje, banim

Në zonën e banimit dallohen qartë lartësitë e kateve të ndërtesave, si dhe raporti midis hapësirave të parkimit dhe tokës natyrale, i cili është i dukshëm në prerjen tërthore të projektit. Ky raport mes ndërtesave dhe terrenit natyral mundëson krijimin e niveleve të ndryshme të gjelbërimit, duke lejuar integrimin harmonik të hapësirave të gjelbra në mjedisin urban dhe duke kontribuar në krijimin e një peizazhi funksional dhe estetik. Në këtë mënyrë, ndryshimi i kuotave të gjelbërimit jo vetëm që nxit karakterin natyror të zonës, por gjithashtu krijon mundësi për hapësira rekreative dhe vizuale për banorët, duke përmirësuar cilësinë e jetesës dhe duke siguruar një ndjesi hapësire më të gjerë dhe të hapur brenda kompleksit.



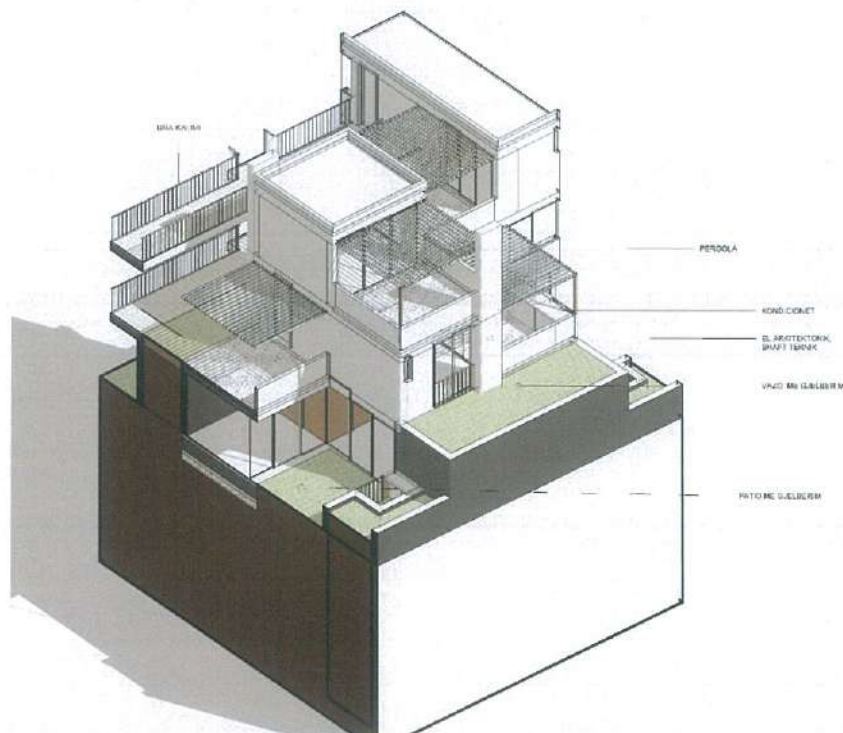


Figure 35 – Banimi, Zgjidhje teknologjike

Njësitë e banimit përdorin materiale konstruktive standarde, të cilat mbeten të dukshme në struktura si kolonat dhe soloetat, por theksohet përdorimi i ngjyrës së bardhë si veshje mbi materialet e ndërtimit. Kjo zgjedhje e ngjyrës ka për qëllim maksimizimin e ndriçimit natyral brenda ambienteve të mbyllura, duke krijuar hapësira të ndritshme dhe të rehatshme.

Kondicionerët janë integruar në mobiljet e patiove të banimit, për të mos penguar estetikën e fasadës dhe për të ruajtur pamjen e pastër të volumit.

Shaftet teknike vertikale, të domosdoshme për instalimet e brendshme, janë projektuar si oxhakë të jashtëm, duke funksionuar jo vetëm për shërbim teknik, por edhe si element arkitektonik që mbështet pergola në patio dhe krijon mundësinë për gjelbërim vertikal, duke integruar natyrën në strukturën e banimit dhe duke përmirësuar estetikën e fasadës.



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

TRAJTIMI ARKITEKTONIK



Figure 37 – Fasada Jugore

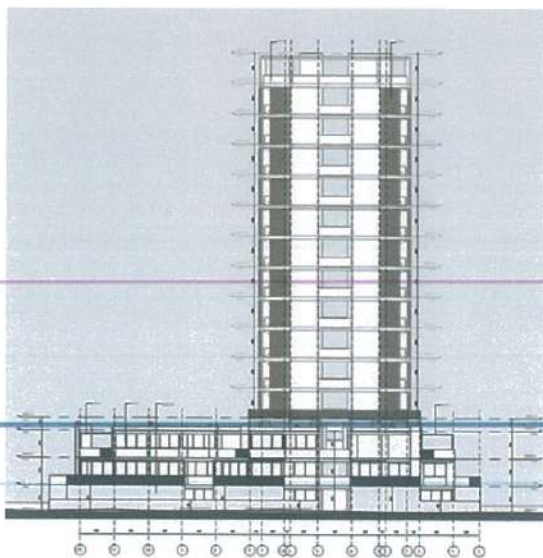


Figure 37 – Fasada Lindore

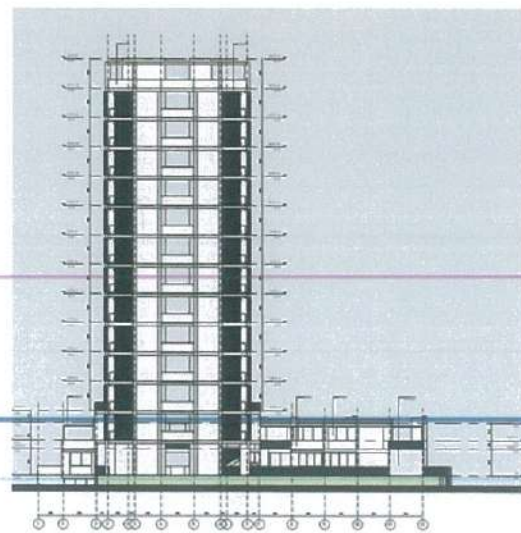


Figure 38 – Fasada Perendimore



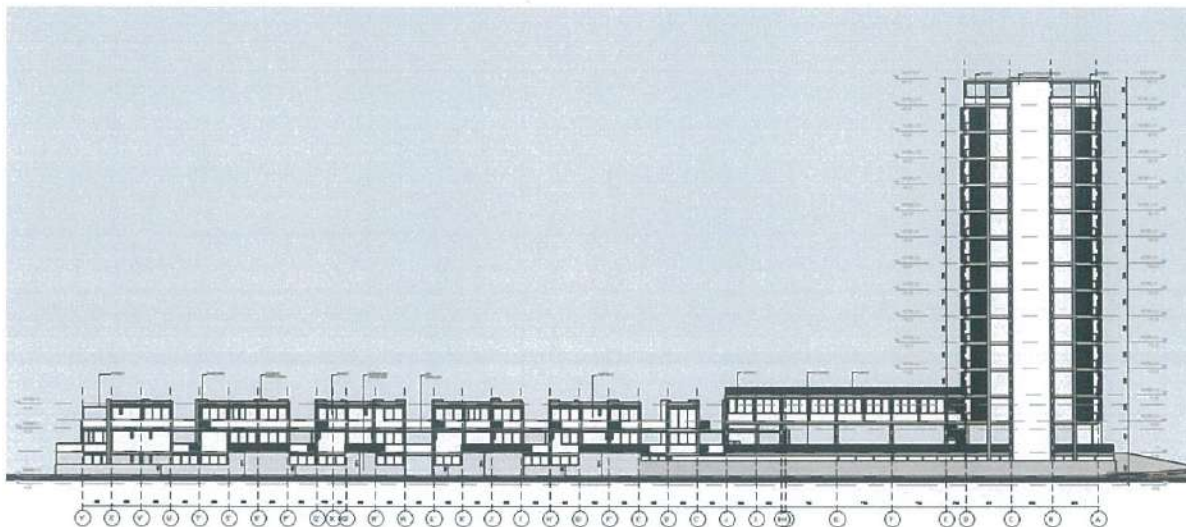


Figure 39 – Fasada Veriore

Fasada e hotelit artikullohet përmes një ritmi të qartë materialiteti dhe strukture, ku travertina bëhet elementi kryesor i gjuhës arkitektonike. Ky material shtrihet nga veshja e jashtme drejt interiorit dhe peizazhit, duke krijuar një vazhdimësi homogjene midis mjedisit të ndërtuar dhe natyrës. Elementet konstruktive mbeten të dukshme, në zonën e hotelit dhe banimit, duke theksuar logjikën tektonike të ndërtesës dhe duke i dhënë volumit një karakter ekspresiv. Tarracat e gjelberuara në banim zhvillohen në mënyrë të shkallëzuar, duke krijuar një sistem hyrjesh në kuota të ndryshme dhe duke mundësuar një lëvizje organike përmes niveleve të hotelit. Forma e ndërtesës artikullohet për të përfshirë kopshtet në brendësi të volumit, duke i kthyer ato në elemente integrale të planit, ku arkitektura dhe peizazhi ndërthuren në një kompozim të pandërprerë hapësinor.

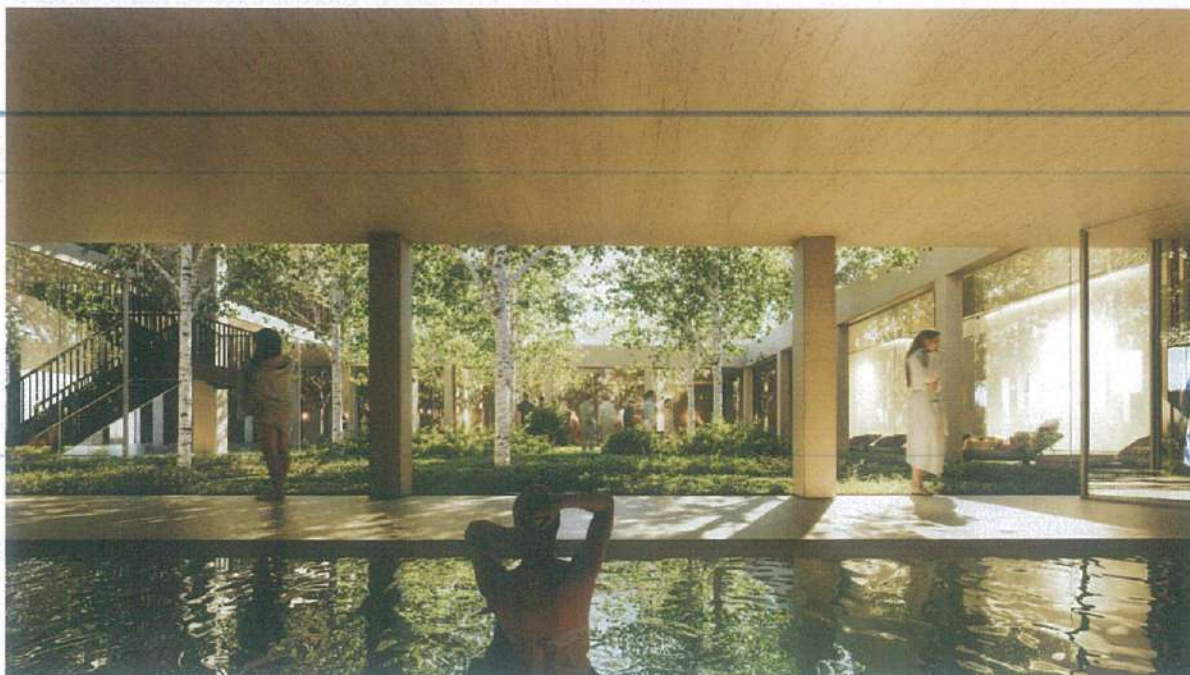


Figure 39 - IMAZH TREDIMENSIONAL



Figure 40 - IMAZH TREDIMENSIONAL

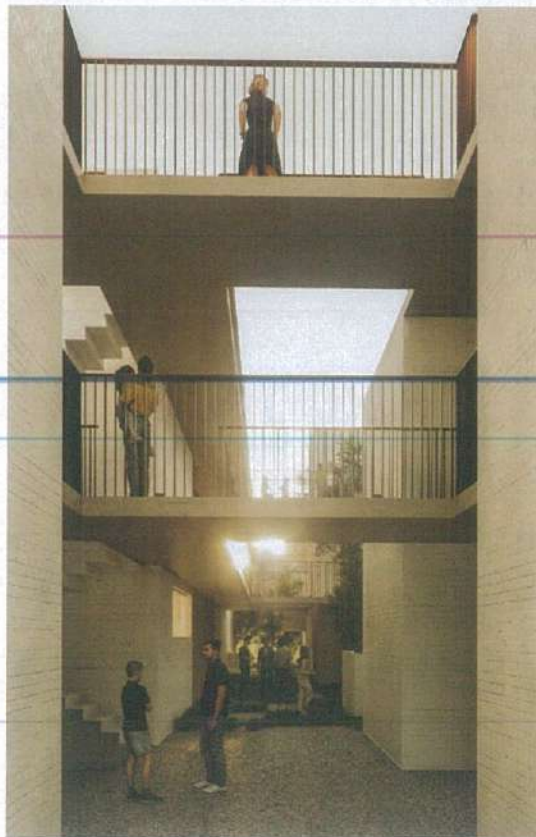


Figure 41 - IMAZHE TREDIMENSIONAL



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	7333 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	3422 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar totale mbitoke	10301.3 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e urave	559.7 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar totale nentoke	6412.3 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	47 %
Intensiteti i ndërtimit	1.4
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	+47.52 m
Numri i kateve mbi tokë	1-3,13,14 KATE
Numri i kateve nën tokë	1-3 KATE

A-BANIMI

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	2327.3 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar për banim	5481.1 m ²
Sipërfaqe e jashtme e urave	559.7 m ²
Sipërfaqe e katit nëntokë	2050.6 m ²

B-HOTELI

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	1094.7 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar për hotelin	4820.2 m ²
Sipërfaqe e katit nëntokë	4361.7 m ²

Tregues teknik:

Nr. Pasurie: 439/ 115

Zona Kadastrale: Nr. 1204

Kufizimet sipas pasurive:

Veri: 439/34,

Jug: 439/39

Distancaat nga kufiri i pronës :

VERIU:	3m, 8.7 m	NGA KUFIRI I PRONËS
JUGU:	2.6 m, 7.4 m	NGA KUFIRI I PRONËS
LINDJA:	3.4 m, 6.8 m	NGA KUFIRI I PRONËS
PERËNDIMI:	3.5m, 7m	NGA KUFIRI I PRONËS

Distancat nga aksi i rrugës:

Perendim: 16.5 m; 18.4 m



5 RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS



Figure 42 - Infrastruktura

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt:

- Prezanton propozim të aksesit në pronë me anë të një ure hyrëse, miratuar nga Ndërmarrja Rruga Durrës, Bashkia Durrës.
- Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë, përsa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.

