



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
"NIKO COASTAL RETREAT (STRUKTURA BANIMI, HOTELERI, SHËRBIME): ME
1, 2 DHE 3 KATE MBITOKË, 2 KATE NËNTOKE DHE HAPËSIRA SHËRBIMESH TË
PËRBASHKËTA, ME VENDNDODHJE NË SEGMENTIN E RI TË RRUGËS PALASË-
DHËRMI, BASHKIA HIMARË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “NIKO P&I
SHPK”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHIJA



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 16, Datë 09.07.2024

Projektues:
Oppenheim Architecture

Studio lokale: Commonsense Studio

Zhvillues:
“NIKO P&I” Sh.p.k

NIKO P&I sh.p.k
NIPT. M41605012P
TIRANË, ALBANIA

commonsense.studio
KONSULENCE, PROJEKTIM ARKITEKTONIK
TIRANË, SHQIPËRI NUIS L62003029H

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 Gjëndjes Ekzistuese	7
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit	8
4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara	9
4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave	23
4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit	26
4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet	26
4.5 Mobilimi urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese	28
4.6 Aksesit	30
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës	31
5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave	31



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: "Niko Coastal Retreat: (Struktura Banimi, Hoteleri, Shërbime) me 1, 2 dhe 3 kate mbitokë, 2 kate nëntokë dhe hapësira shërbimesh të përbashkëta, me vendndodhje në segmentin e ri të rrugës Palasë-Dhërmi, Bashkia Himarë, me subjekt zhvillues shoqërinë "NIKO P&I 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.
- Vendimi nr.408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë, i ndryshuar, miratuar me Vendimin Nr. 2, datë 25.04.2023 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Njësia strukturore HIL.B.237 ndodhet pranë vijës bregdetare të fshatit Gjilekë. Ajo ndodhet në një distancë prej rreth 600m larg fshatit, 12 km nga Himara dhe 1.4 km nga Dhërmiu në vijë ajrore.



Figura 1 Pozicioni Gjeografik dhe Lidhja me Fshatin e Dhërmiut



Sheshi shtrihet në shpatin përmbri bregut të detit, ofruar me një pamje të drejtpërdrejtë nga jugu dhe i lidhur drejtpërdrejt me autostradën bregdetare të sapo përfunduar.

Figura 2 Harta e Njësie Strukturore sipas Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Himarë

Duke u bazuar në regulloren e Planit të Përgjithshëm vendor të Bashkisë Himarë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, i rishikuar me vendimin Nr. 2, datë 25.04.2023, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Himare", për zonën e interesit në Gjilekë; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore H.I.B.237.

Sheshi është vendosur në nënnjësine strukturore HI.B.237, me kategori bazë të përdorimit të tokës Bujqesi (B). Zona e studiuar është klasifikuar nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë si zonë për konservim dhe rigjenerim.



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 Himarë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

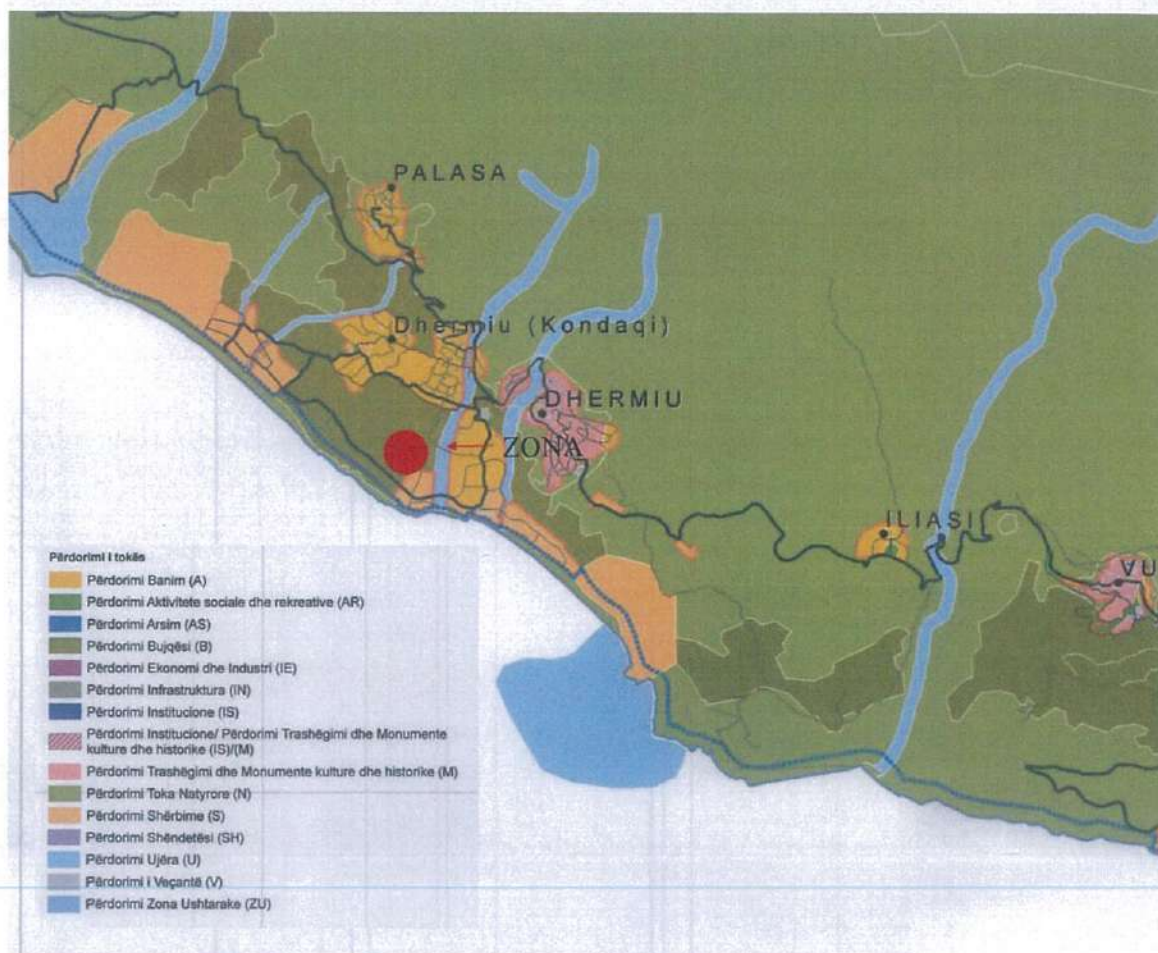


Figura 3: Harta e përdorimit të tokës sipas 14 kategorive



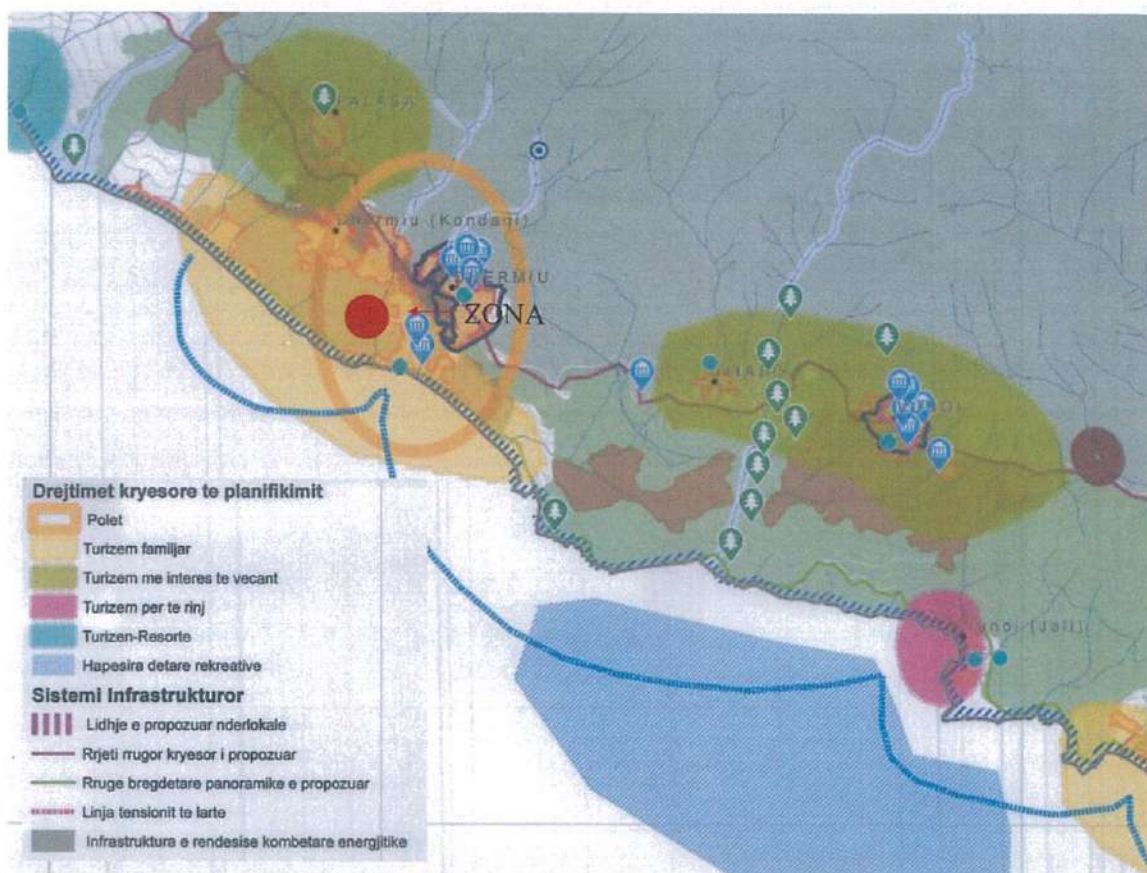


Figura 4: Harta e Vizionit Strategjik në nivel Bashkie

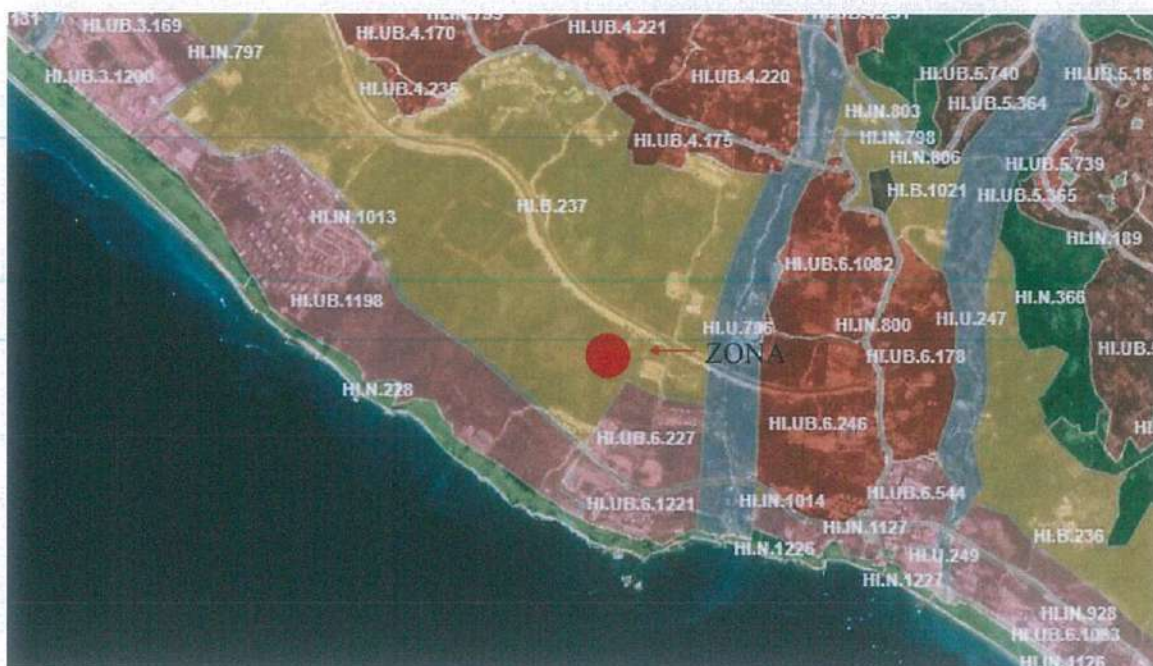


Figura 5 Fragment i Hartës së planifikimit, Njësia Strukturore HI.B.237



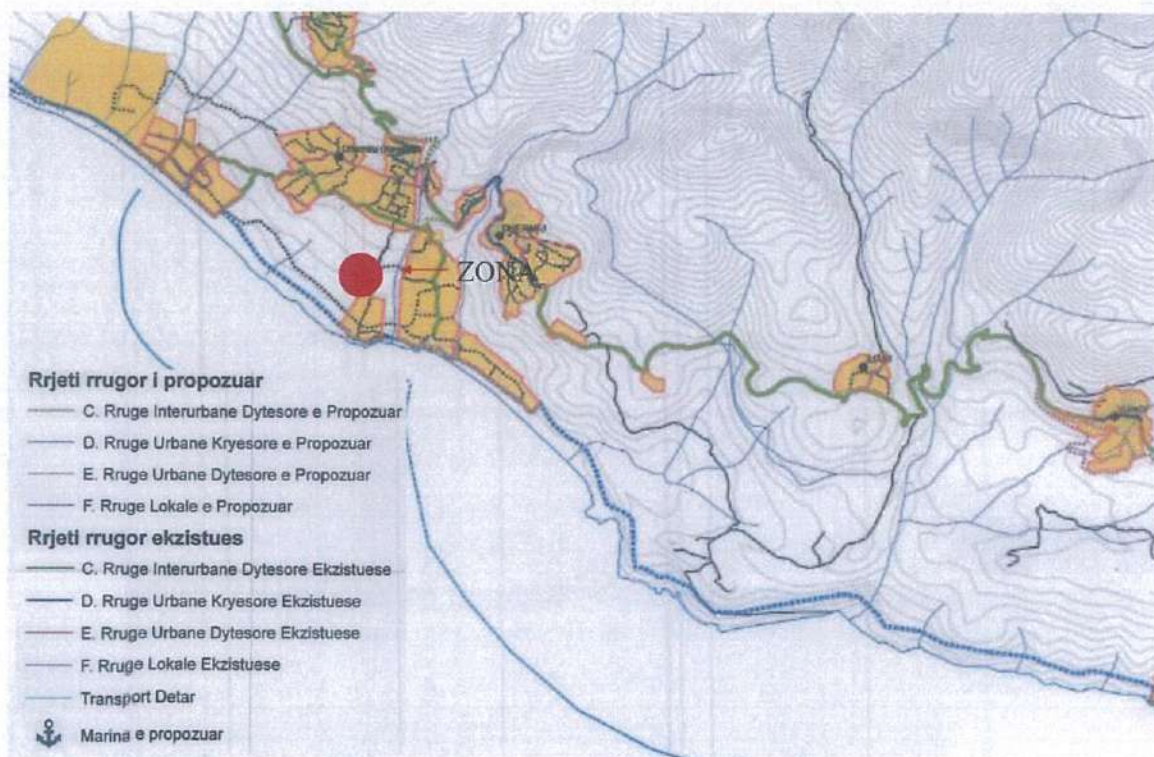


Figure 6; Harta e infrastrukturave të transportit në nivel Bashkie

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Zona e parashikuar për zhvillimin e projektit karakterizohet nga një reliev kodrinor me pjerrësi të moderuar, tipik i zonave bregdetare mesdhetare. Terreni paraqet orientim të favorshëm dhe ekspozim të hapur vizual, duke ofruar lidhje të drejtpërdrejtë perceptuese me peizazhin natyror përreth dhe vijën bregdetare.

Gjendja ekzistuese e territorit dominohet nga mbulim natyror bimor, i përbërë kryesisht nga vegetacion spontan, drurë me gjelbërim të përherëshëm dhe shkurre karakteristike të klimës mesdhetare. Struktura bimore ekzistuese krijon një peizazh të gjelbëruar dhe kontribuon në integrimin natyror të territorit me kontekstin përreth.

Ndërhyrjet njerëzore në zonë janë të kufizuara dhe lidhen kryesisht me aksesin rrugor dhe elementë minimalë infrastrukture në afërsi të territorit. Gjithashtu, nuk ka objekte të ndërtuara, si dhe nuk evidentohen elemente natyrore me karakter të veçantë mbrojtjeje brenda sipërfaqes së ndërhyrjes.

Zona e përreth ka karakter të përzier pasi përbëhet nga objekte me funksion hoteleri, banim, dhe shërbime. Objektet janë ndërtime të reja, të ndërtuara kryesisht 5-10 vitet e fundit. Ndërtesat me funksion banim janë objekte individuale nga 2-3 kate, ndërsa objektet hoteleri janë nga 6 kate në total.



Rajoni karakterizohet nga një dominim i bimësisë Maquis, një lloj jete bimore shumë domethënëse që gjendet kryesisht në të gjithë pellgun e Mesdheut. Aspekti i dukshëm i këtij lloji të vegjetacionit është variacioni i tij sezonal, duke ofruar përvoja/ndjesi të ndryshme gjatë gjithë vitit. Në verë, ajo qëndron në gjumë, duke shfaqur nuanca të ndryshme të jeshiles së errët, ndërsa në stinët e tjera, shfaq një sërë ngjyrash të lulëzuara me lule të vogla dhe aromat e kombinuara të bimëve.

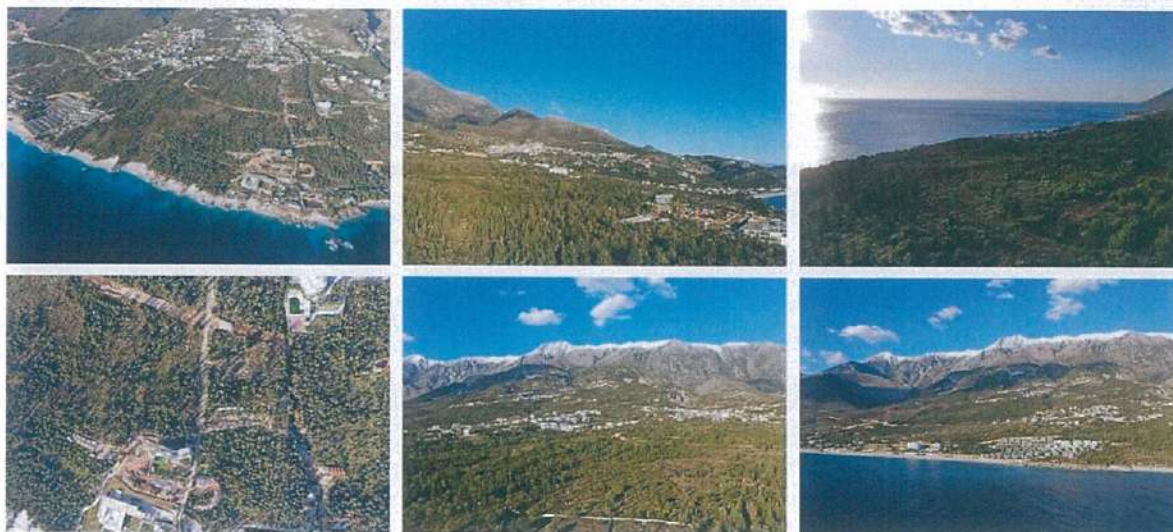


Figura 7 Foto Konteksti

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

Objektet e propozuara, janë pjesë e një vizioni, që shtrihet mes rrugës së re Dhërmi-Palasë, dhe ndërtimeve ekzistuese përgjatë vijës bregdetare.

Objektet synojnë të kenë ndikim minimal në terrenin ekzistues duke u shkrire në topografi dhe me pasazhe natyrore mes tyre.



4.1 FunkSIONET dhe aktivitetet e propozuara

Niko Coastal Retreat shtrihet në shpatin përbri bregut të detit, ofruar me një pamje të drejtpërdrejtë nga jugu dhe i lidhur drejtpërdrejt me autostradën bregdetare të sapo përfunduar.

Projekti fokusohet në ofrimin e Shërbimeve Ndërkombëtare të Dizajnit në një destinacion të ri dhe të nivelit të lartë. Trualli ka një sipërfaqe prej 16 350 m², Projekti i propozuar do të ketë një sipërfaqe ndërtimi prej 25501.4 m² të shpërndara sipas funksioneve: Hotel - 4642 m²; Banim - 10750.6 m²; Shërbim - 644.6 m²; Depo - 1416.8 m²; Parkim - 7538.2 m²; Ambiente Teknike - 509 m².

Përmes një dizajni të kujdesshëm dhe të menduar, synimi i këtij projekti është të shpërfaqë një atmosferë të re në komunitet përmes integritetit të pashteruar të projektit brenda peizazheve natyrore dhe kulturore, duke e bërë kështu atë një destinacion të veçantë në jug të Shqipërisë.

Duke pasur parasysh maksimizimin e hapësirave të gjelbra brenda zonës, koncepti arkitektonik tenton të zhvillojë skajet dhe të lirojë hapësirën qendrore për zhvillimin e vegjetacionit nepermjet brezareve, duke filluar nga sheshi I hyrjes dhe duke përfunduar në një hapësirë që ka një bar dhe pishinë me pamje nga deti.



Figura 8 Planvendosje e objekteve

Projekti ka qasje gjithëpërfshirëse në planifikimin e përgjithshëm si një tërësi e unifikuar, duke lejuar vizitorët dhe banorët të përfitojnë plotësisht nga komuniteti, duke qenë gjithashtu në gjendje të marrin një ndjenjë ekskluziviteti dhe privatësie.



- **Shpërndarja funksionale**

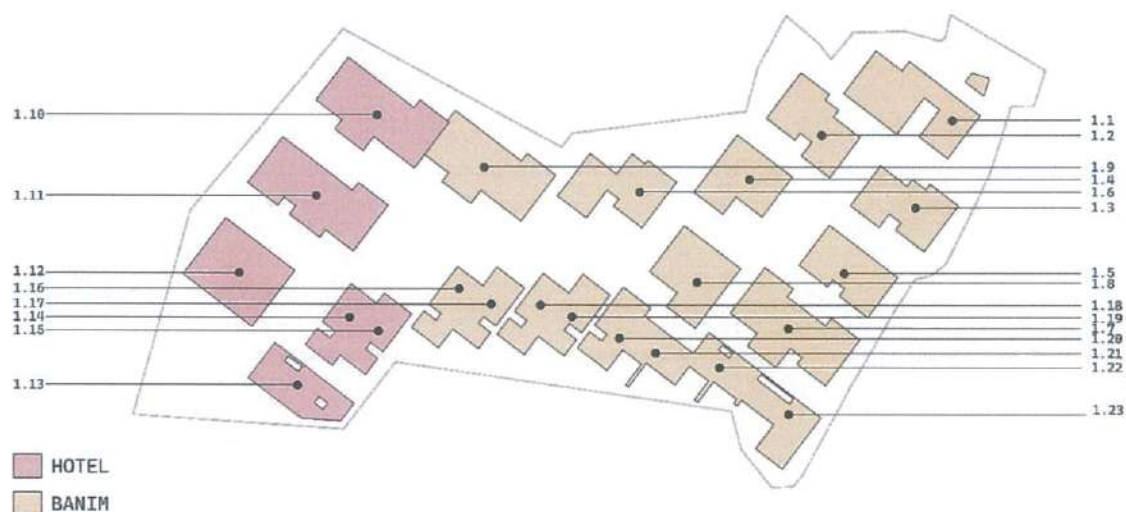


Figura 9. Zonimi funksional.

Pjesa më e madhe e sipërfaqes totale të kompleksit 66.6%, është e dedikuar për funksion banimi, ndërsa pjesa e mbetur 33.4% është hotel. Zona e hotelerisë është e pozicionuar në pjesën jugperëndimore të kompleksit dhe është e shpërndarë në disa objekte, duke mundësuar organizim funksional dhe integrim harmonik me pjesën e banimit.

- **Shtirirja e funksioneve nëpër kate**

- **Plani i Nivelit 0 – Sheshi i hyrjes**

Duke pasur parasysh se zona ka pjerresi, hyrja në kompleks realizohet nëpërmjet një serie shkallësh që udhëheqin drejt hapësirës qendrore të tij. Ky nivel shërben gjithashtu si pikë aksesit për parkimin.

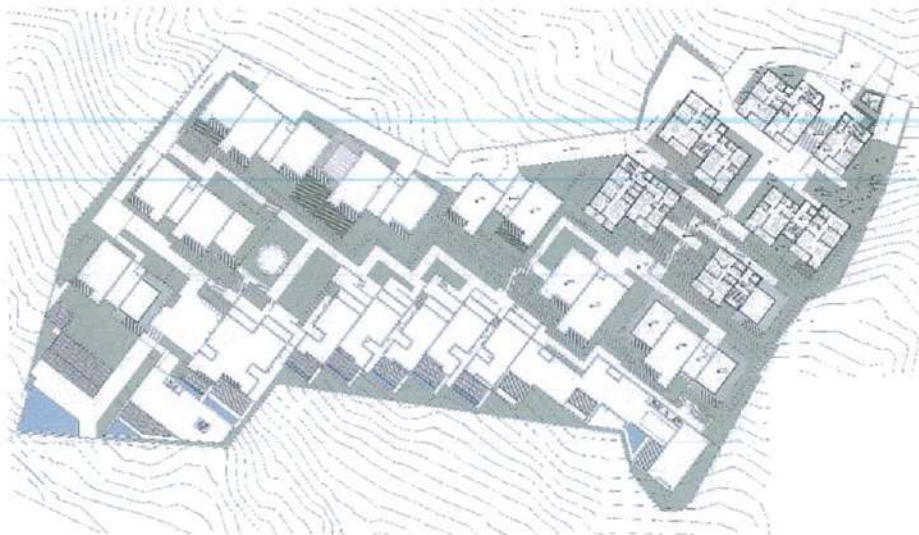


Figura 10: Niveli 0



- o Niveli 1, zhvillimi I kateve të para për objektin 1.1 dhe kateve të dyta për objektet 1.2 dhe 1.3.

Këto dy kate përbëhen tërësisht nga apartamente banimi të llojeve të ndryshme. Ato mund të aksesohen nga holli i katit përdhe ose direkt nga parkimi nëntokësor nëpërmjet bërthamave përkatëse për secilën nga ndërtesat.

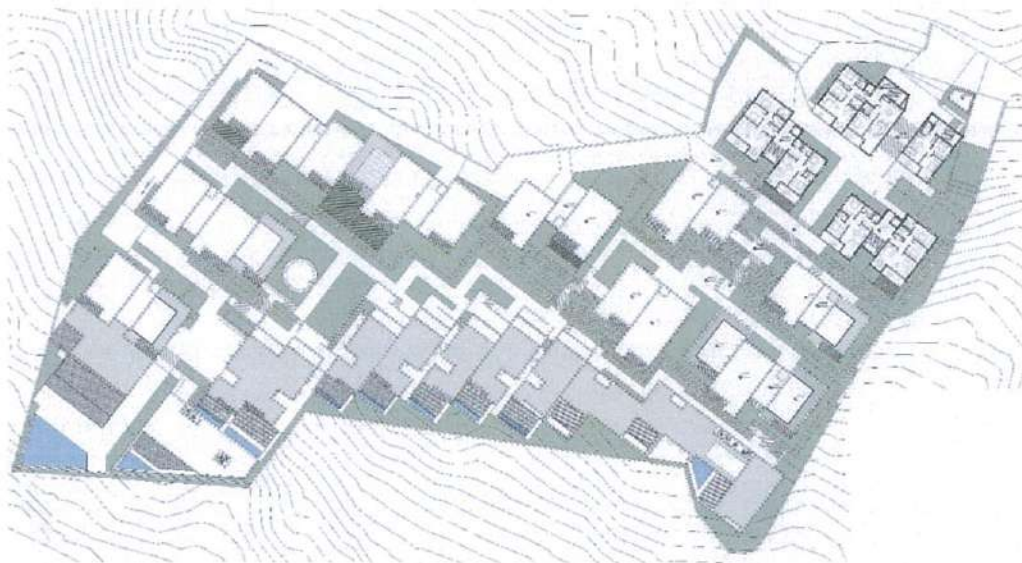


Figura 11: Niveli 1



- Niveli -1, zhvillimi i kati të parë nëntokë

Parkimi nëntokësor shtrihet në të gjithë ndërtesat. Aksesimi i apartamenteve mundësohet në dy mënyra: nga korridori qendror në katin përdhe përmes hyrjeve individuale, ose drejtpërdrejt nga parkimi nëntokësor.



Figura 12: Niveli -1

- Katet nëntokë Niveli-2 deri në Nivelin -6

Këto nivele përbëhen nga një parkim nëntokësor, apartamente banimi të llojeve të ndryshme dhe vila individuale. Strukturat e parkimit i shërbejnë apartamenteve që ndodhen mbi to si dhe vilat, hyrjet e të cilave ndodhen në të njejtin nivel. Të gjitha rezidencat e apartamenteve mund të aksesohen nga korridori i gjelbër qendror ose direkt nga parkimi nëntokësor nëpërmjet bërthamave përkatëse për secilën nga ndërtesat.



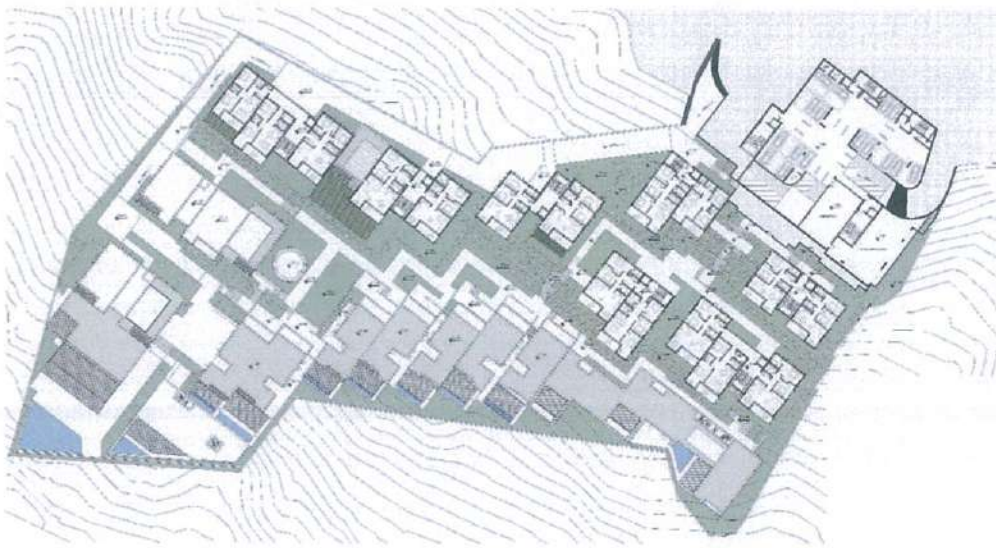


Figura 13: Niveli -2

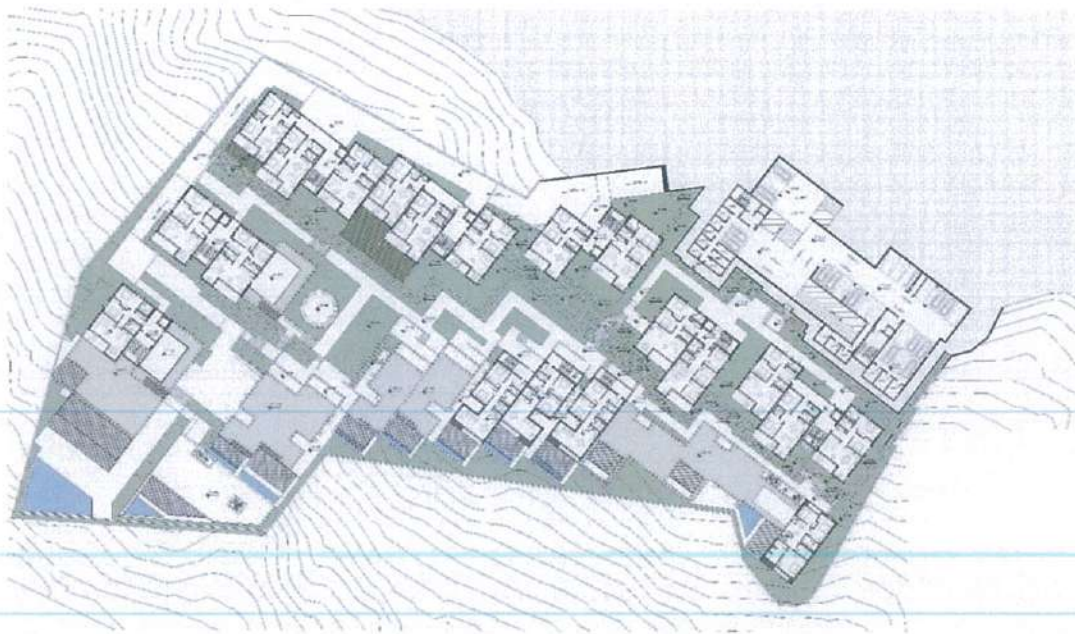


Figura 14: Niveli -3



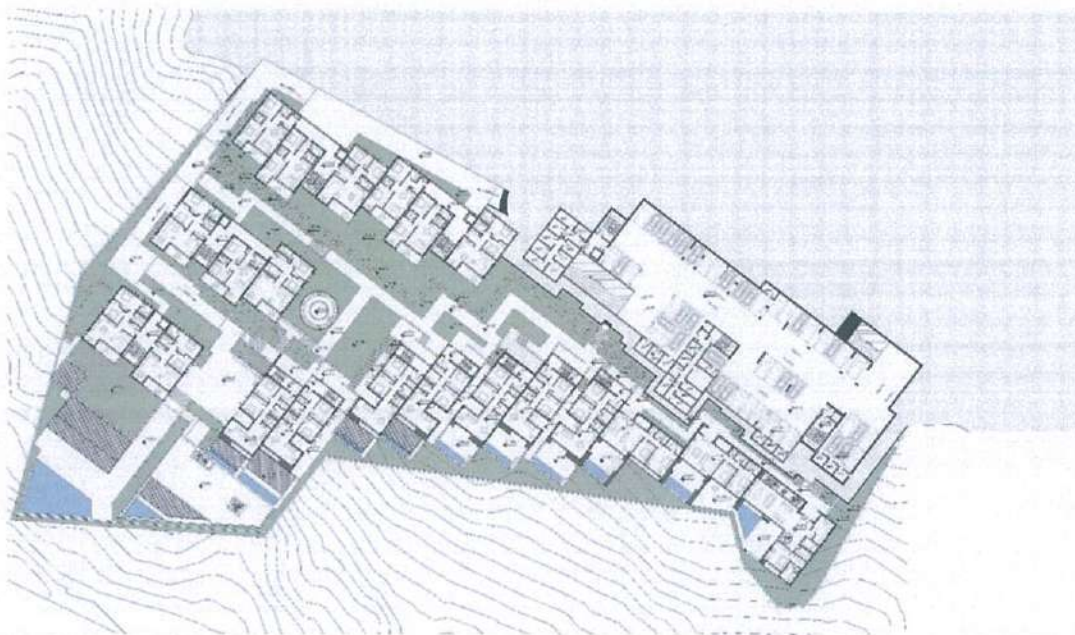


Figura 15:Niveli -4

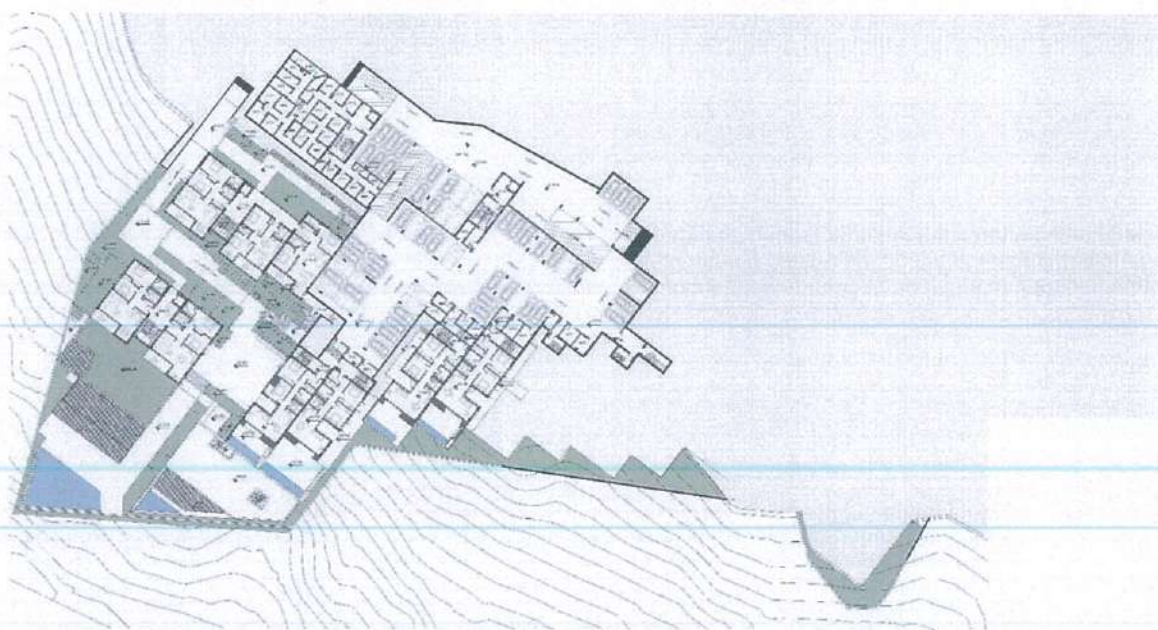


Figura 16:Niveli -5



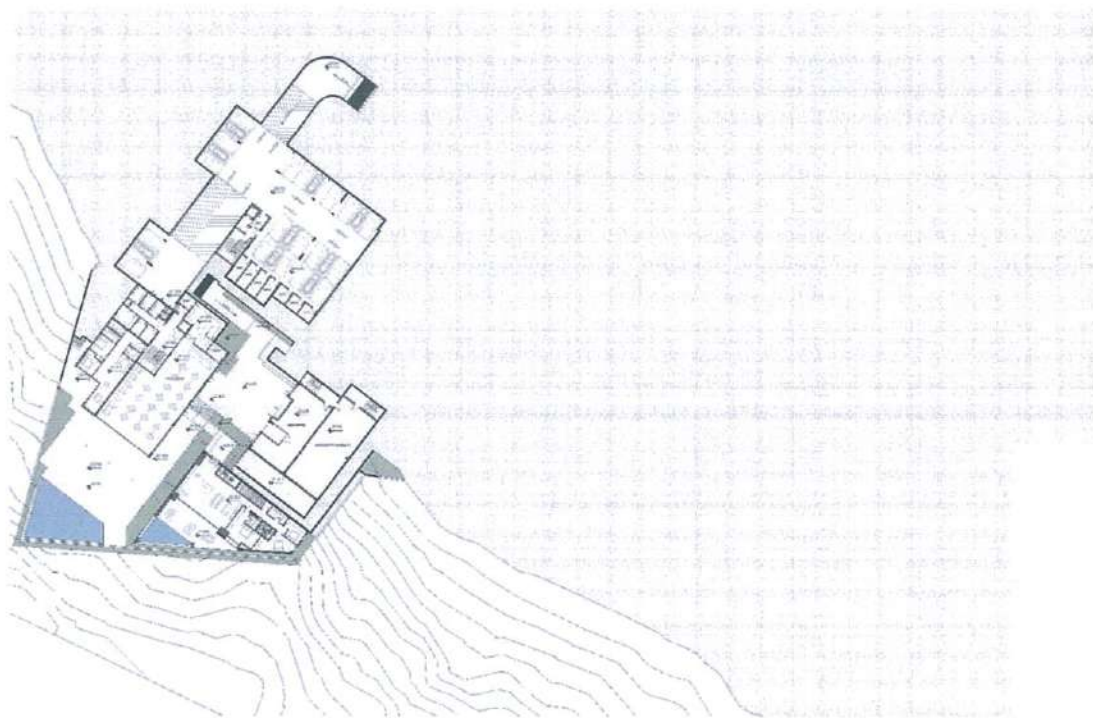


Figura 17: Niveli -6

- **Tipologjitë e akomodimit**

- Apartamentet 1+1 përmbajnë një dhomë gjumi me orientim nga gjelbërimi qendror dhe një dhomë ndenjeje me ballkon me pamje nga deti.
- Apartament 2+ përmbajnë dy dhoma gjumi me orientim nga gjelbërimi qendror dhe një dhomë ndenjeje me ballkon me pamje nga deti.



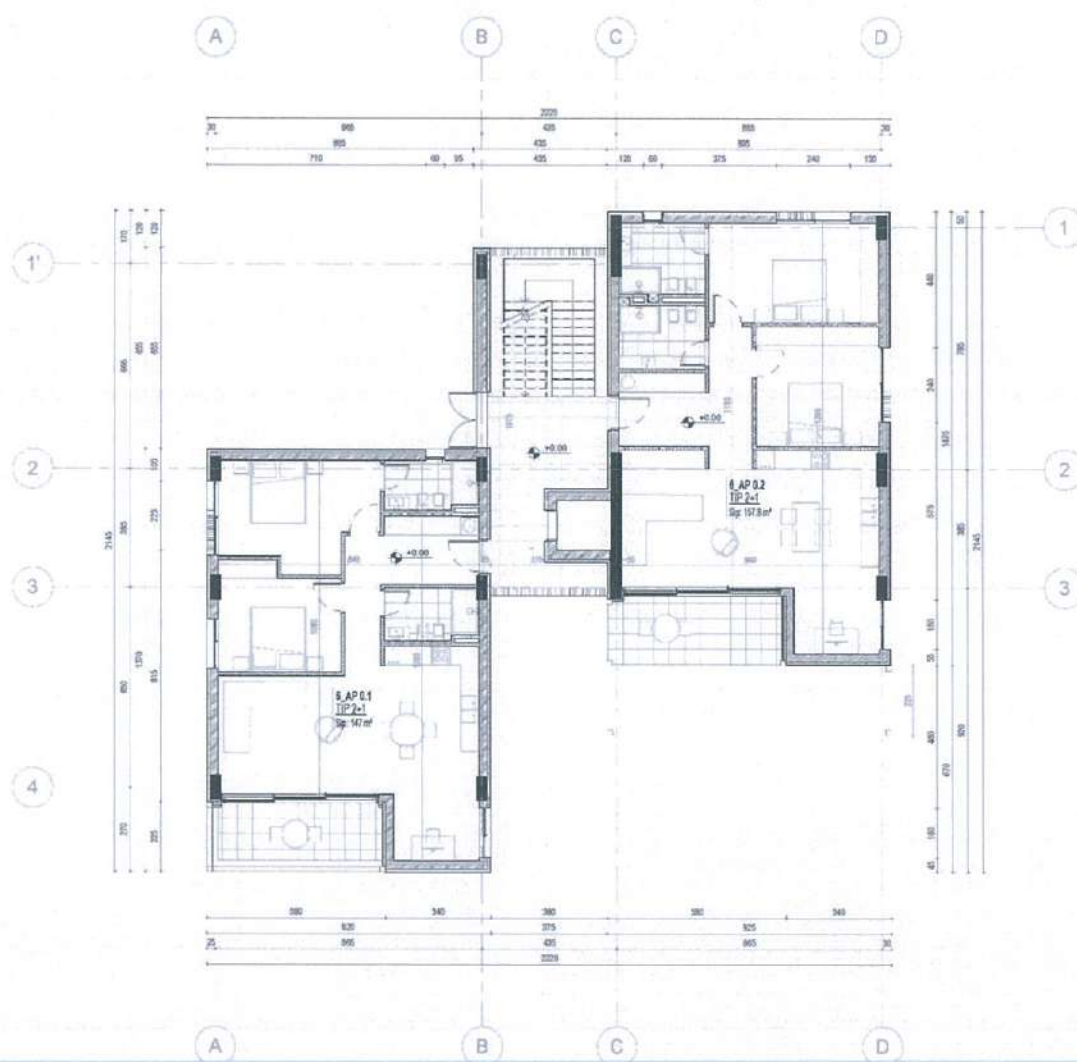


Figura 18: Planimetritë e apartamenteve 2+1

- Apartamentet duplex. Këto apartamente shtrihen në dy kate. Kati përdhe ka një dhomë gjumi me pamje ndaj gjelbërimit, një dhomë ndenjeje dhe një ballkon me pamje nga deti, si dhe një shkallë skulpturale që lidh katin e dytë. Kati i sipërm ka tre dhoma gjumi me banjo. Një dhomë gjumi ka pamje ndaj gjelbërimit dhe tjetra ka një ballkon të vogël dhe pamje nga deti.



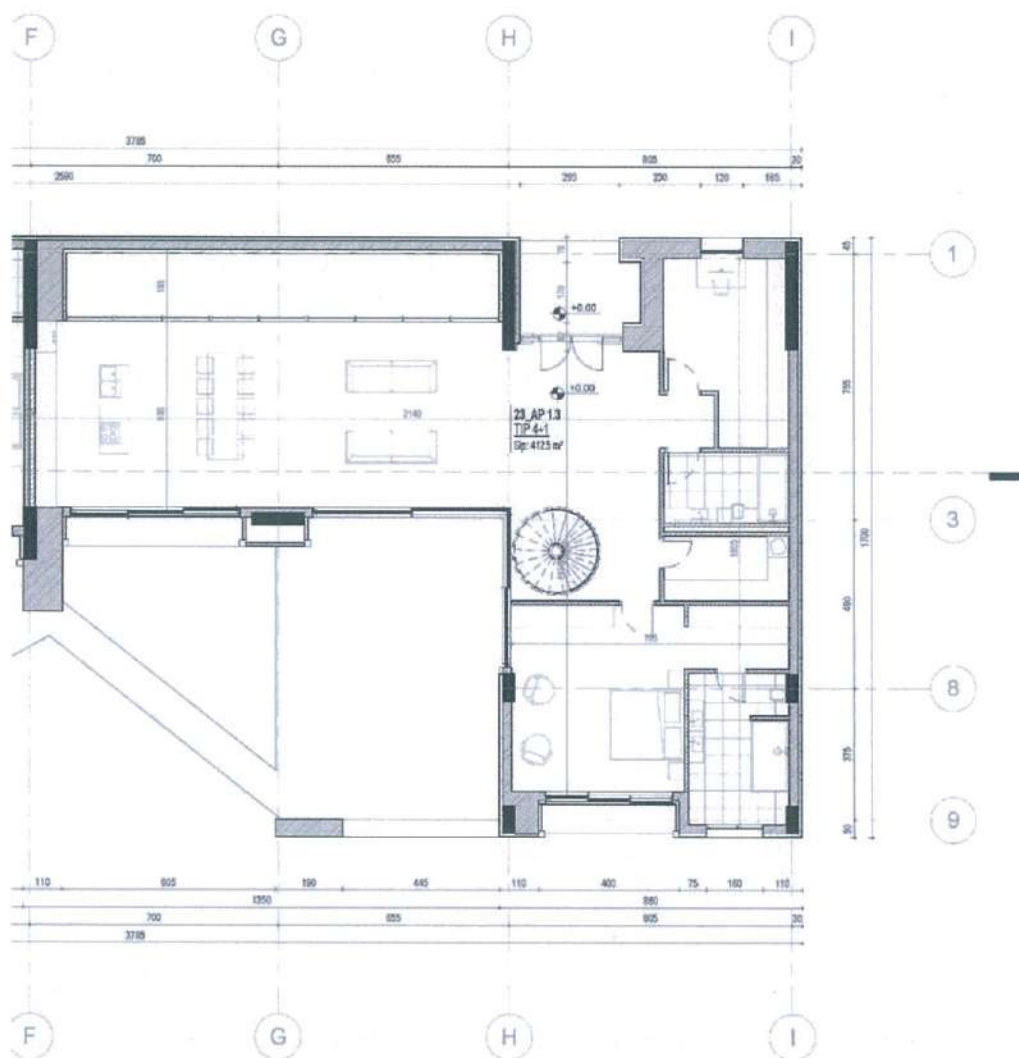


Figura 19: Plani I katit përdhe



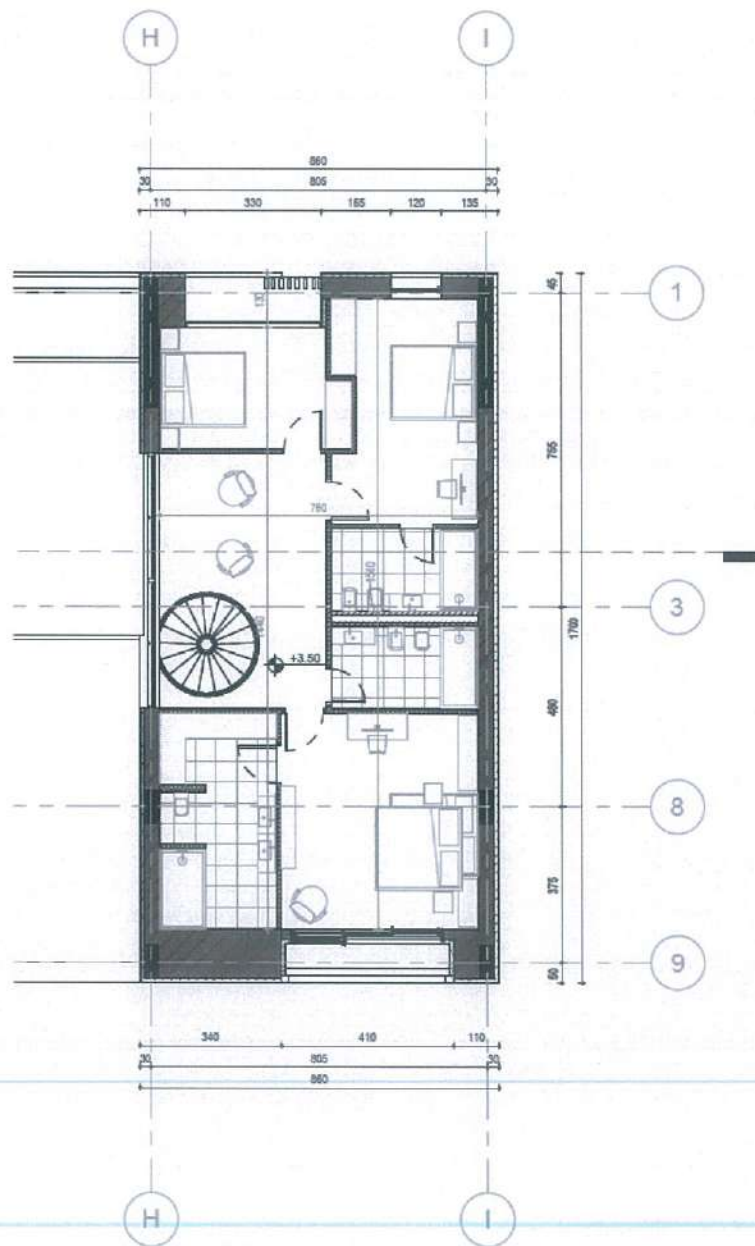


Figura 20: Plani I kati I



- Vilat TIP. Këto vila shtrihen në dy kate dhe ndodhen në krahun jugor të zones me pamje të hapur nga deti. Kati i parë dhe akti i dytë janë kate tip, secili kat përbëhet nga dy 2+1. ka dy dhoma gjumi me pamje ndaj gjelbërimit, një dhomë ndenjeje dhe një oborr me një pishinë private që ka pamje nga deti (për katin përdhe), ndërsa kati i dytë ka ballkon me orientim nga deti.

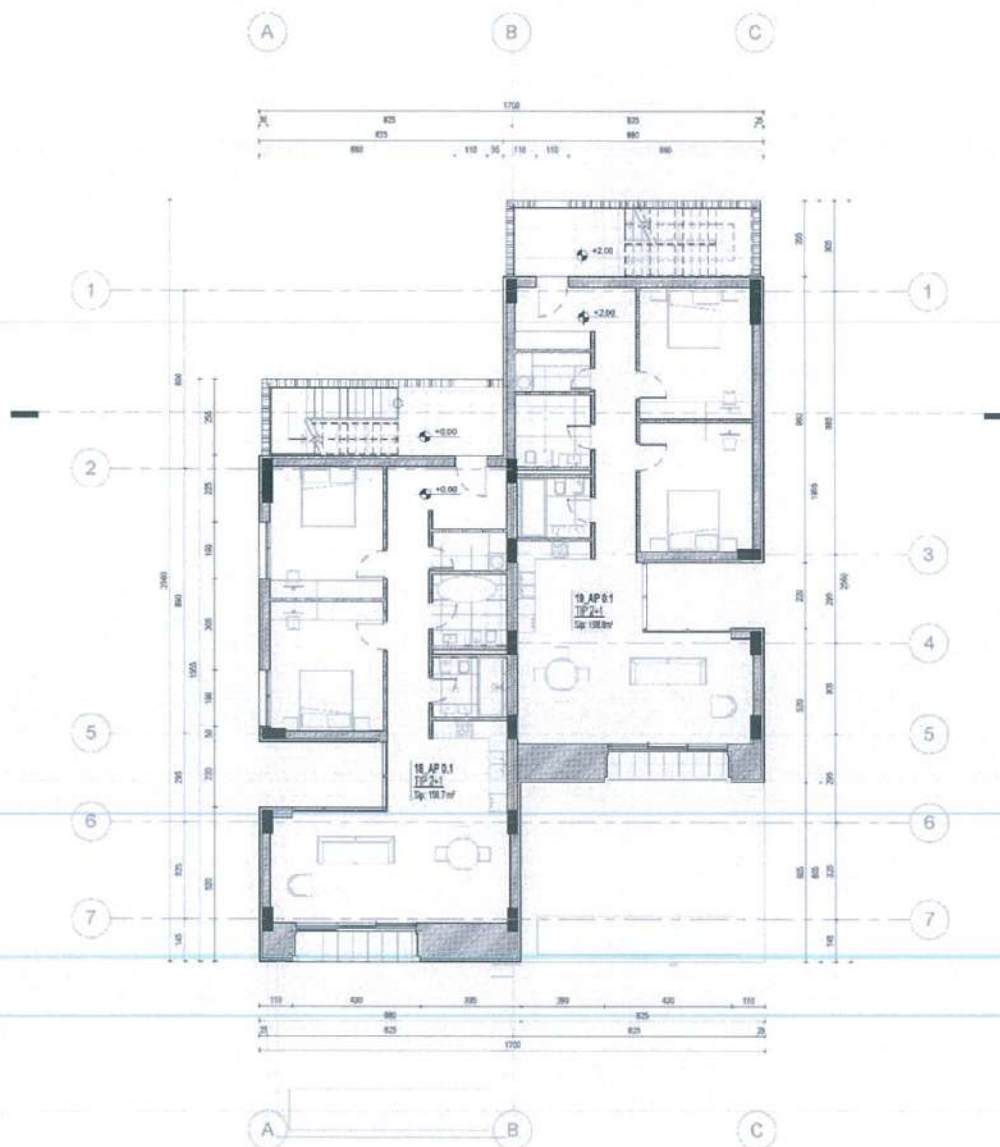


Figura 21: Planimetri tip e apartamenteve



- **Tipologjite e Hotelit**

Vila Speciale eshte një vilë me funksion hotel perbehet nga tre dhoma gjumi, e vendosur në krahun jugor të zones, në një pozicion me cilesi te larte. Është një vilë një katëshe dhe me nje kat nëtoke, me një oborr të brendshem, një dhomë ndenjeje të madhe dhe dhomë ngrënjeje që ka dalje ne zonën e pishines.

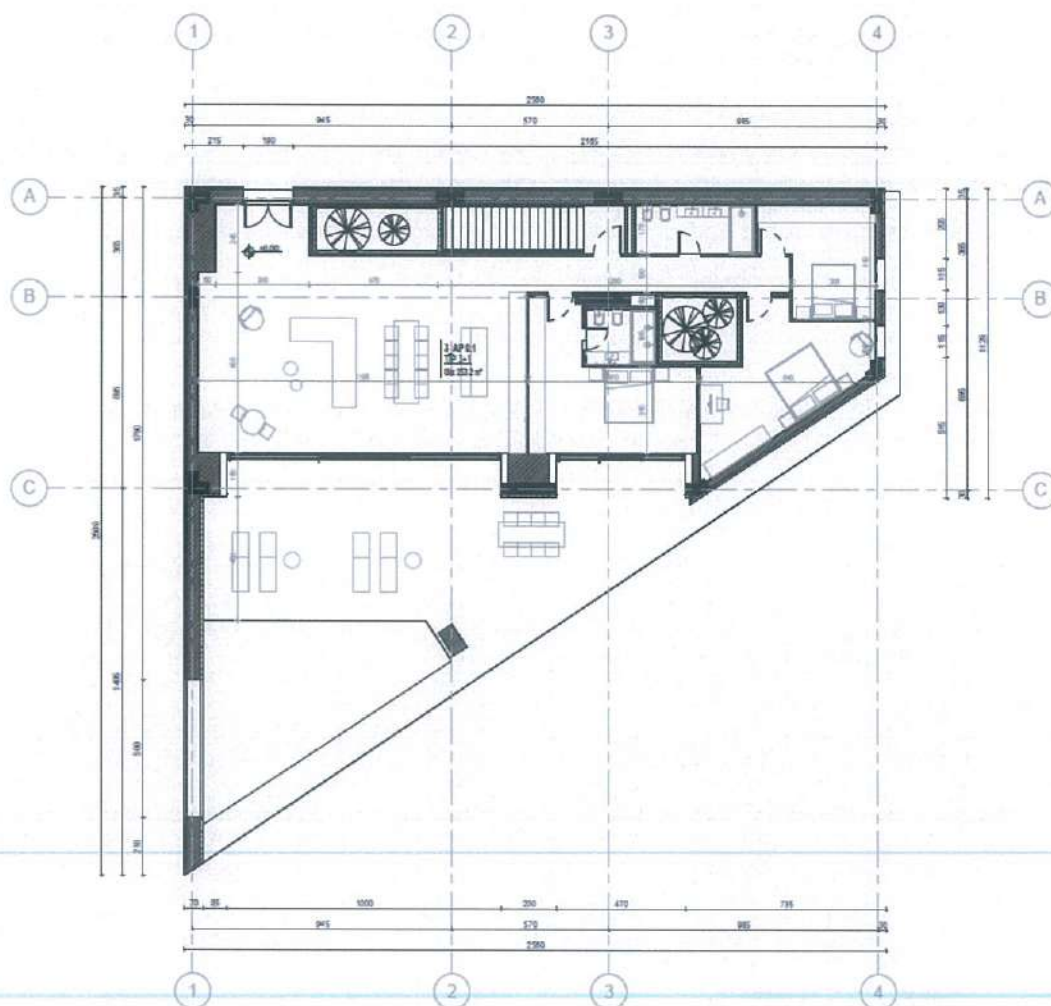


Figura 22: Planimetri e 1.13



Vila nr. 1.12

Kati -1 përbëhet nga restoranti, holli, një dhomë hoteli, si dhe hapësirat përkatëse shërbyese. Ky nivel ka akses të drejtpërdrejtë nga jashtë, duke u lidhur funksionalisht me zonën e barit dhe pishinës, çka krijon një ndërveprim të natyrshëm ndërmjet hapësirave të brendshme dhe zonave rekreative të jashtme.

Aksesi me automjete për të gjitha objektet me funksion hotelerie realizohet nëpërmjet parkimit nëntokësor. Procesi i check-in/check-out zhvillohet në objektin nr. 1.12, i cili shërben si pikë qendrore pritjeje dhe orientimi. Më pas, shpërndarja drejt njësive përkatëse akomoduese realizohet përmes parkimit nëntokësor ose kalimeve lidhëse ndërmjet objekteve, duke garantuar funksionalitet dhe qarkullim të integruar.

Dhomat e hotelit janë konceptuar të jenë të bollshme, funksionale dhe komode. Organizimi tipologjik i tyre ndjek konfigurimin e apartamenteve 2+1, duke ofruar kushte të përshtatshme si për qëndrime afatshkurtra, ashtu edhe për qëndrime afatgjata.

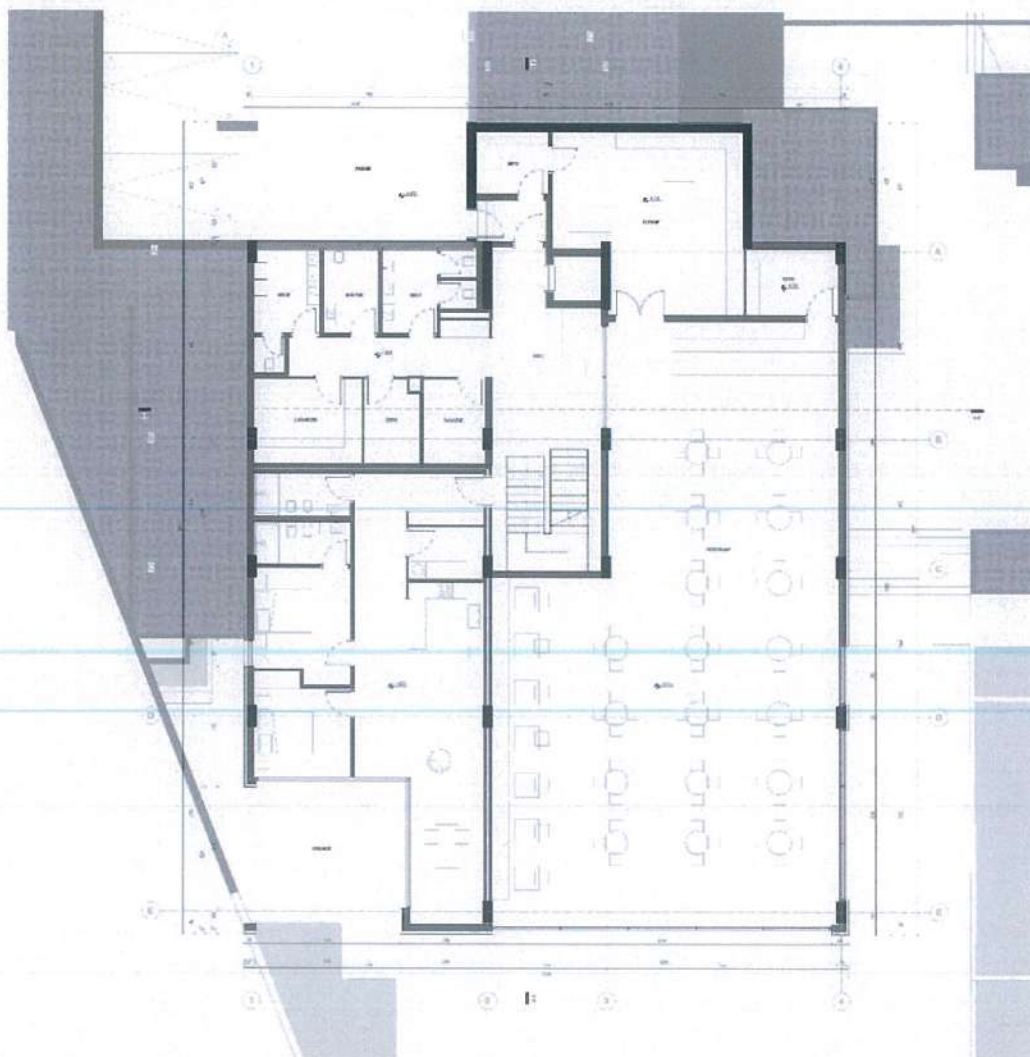


Figura 23. Vila 1.12, Plani i katit -1



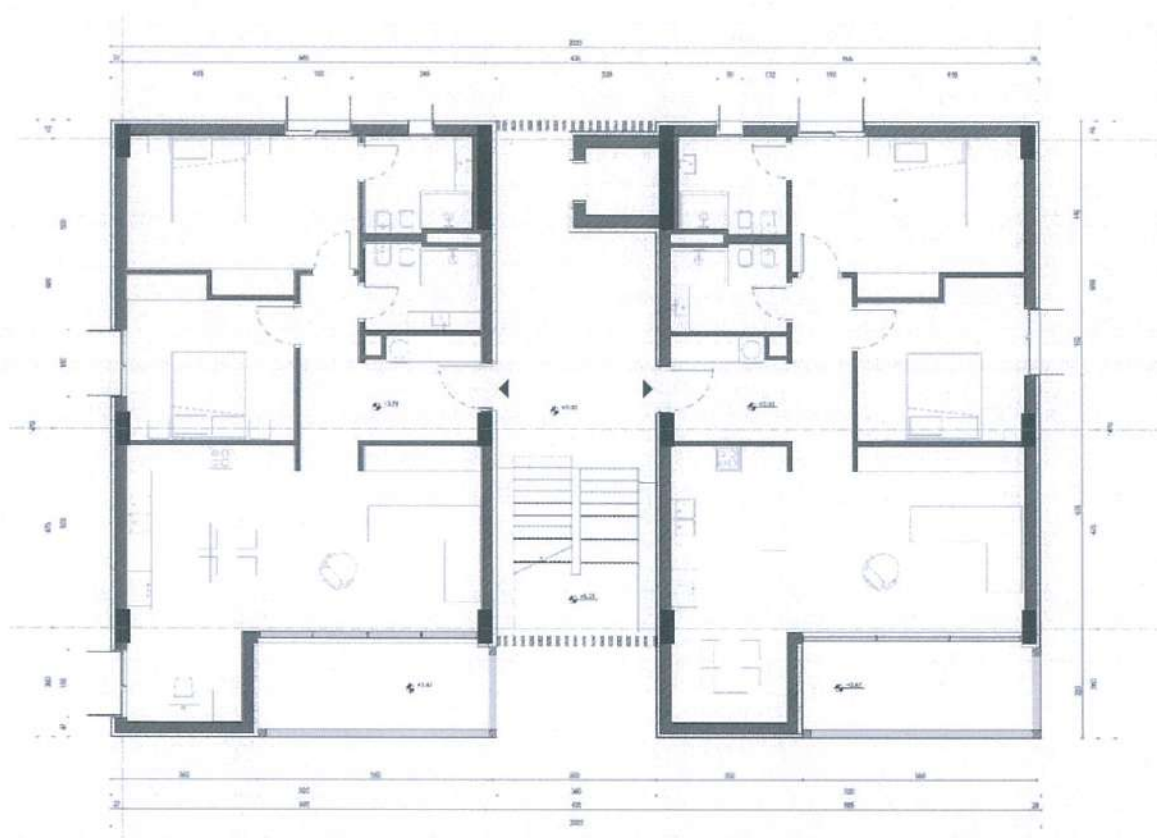


Figura 24, Kat tip



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



Figure 25 Tabela e materialeve dhe ndjesive

Sa i përket fasadave të gjitha përdorin gjuhë të ngjashme arkitektonike, me një lojë të hollë ndërmjet gurit natyror dhe suvase duke krijuar një ambient harmonik që integrohet në mënyrë natyrale në peizazhin përreth.

Materiali kryesor i fasadës përfshin përdorimin e suvaje të ashpër, e cila i jep objekteve një karakter natyral dhe të qëndrueshëm, ndërsa ndërthurja me sipërfaqe xhami krijon kontrast dhe ndriçim të bollshëm natyral në brendësi.

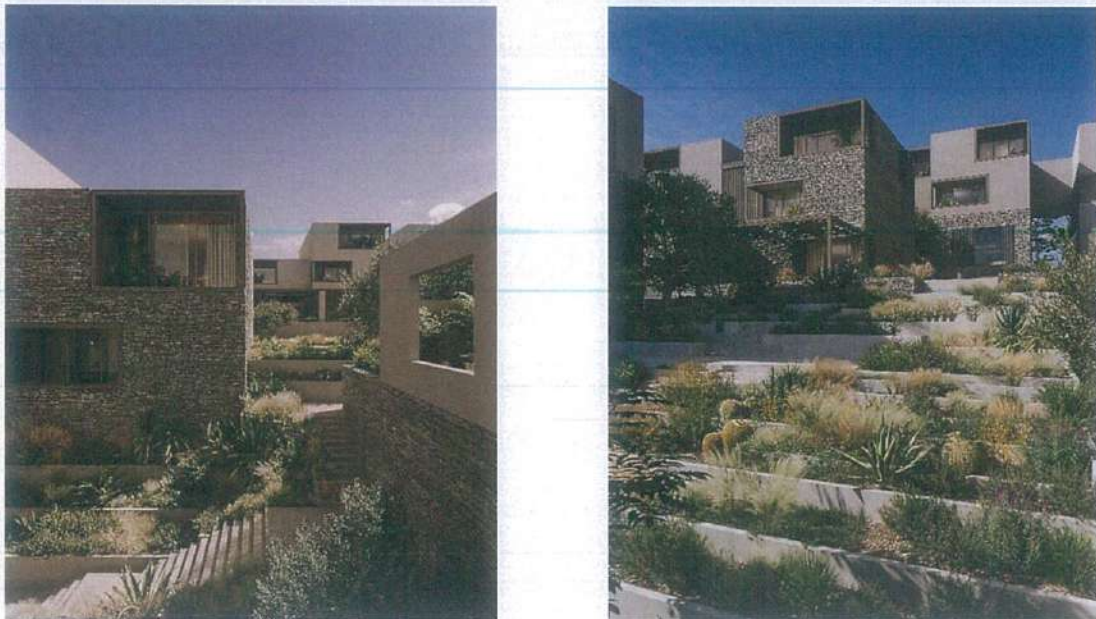


Figure 26; Rendra





Figura 27: Pamje interieri



Figura 28: Pamje interieri





Figura 29: Pamje interieri



Figura 30: Abienti I pishnës



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Treguesit e Zhvillimit:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	16 350 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	6 449.23 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	15 397.08 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	25 501.4 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	39.44 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	60.56 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.94
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	12.48 m
Numri i kateve mbi tokë:	1 kat, 2 kat, 3 kat
Numri i kateve nën tokë:	2 kat

Tregues Teknik:

Zona Kadastrale: Z.K. 1739; Nr. pasurie 68/421; 68/320; 68/2; Nr. serial 521,

Kufizimet:

Veri:	4.8m për volumin 3 kat/ 7.2 m për volumin 3 kat/ 9m për volumin 1 kat/ 16m për volumin 3 kat/
Jug:	3m për volumin 2 kat/ 5.2m për volumin 2 kat 2 m për volumin 1 kat
Lindje:	4.1m për volumin 3 kat/ 5.8m për volumin 3 kat 5.5m për volumin 3 kat
Perëndim:	5.8m për volumin 3 kat/ 6m për volumin 3 kat/ 2.1m për volumin 1 kat/ 4.1m për volumin 3 kat

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

'Niko Coastal Resort' fokusohet në ofrimin e "përvojave" gjatë gjithë vitit, duke i lejuar njerëzit të zhyten në peizazhet piktoreske të bimësisë, malet madhështore dhe detin Jon kristal të pastër.

Propozimi zgjeron një mundësi për të eksploruar shtigjet e këmbësorëve që kalojnë nëpër natyrë, tarraca të gjelbra me pamje mahnitëse dhe zona të përbashkëta të shpërndara në të gjithë peizazhin e truallit, duke nxitur grumbullimet dhe lidhjet sociale.

Gjelbërimi është elementi që e lidh arkitekturën me kontekstin natyror dhe e zbut karakterin e saj të fortë të saj. Volumet arkitektonike janë të pastra, masive dhe të qeta, me gur, suva dhe tone neutrale; ndërsa bimësia sjell kontrast përmes formave organike, teksturave të buta dhe ngjyrave mesdhetare.

Peizazhi funksionon si një shtresë ndërmjetëse midis ndërtesës dhe terrenit. Ai nuk vendoset thjesht rreth arkitekturës, por ndërthuret me të përmes tarracave, mureve të ulëta, shkallëve dhe hapësirave të qëndrimit. Kjo bën që ndërtesat të mos duken të vendosura mbi tokë, por sikur dalin gradualisht nga një kopsht i thatë mesdhetar.



Përdorimi i ullinjve, shkurreve të ulëta, barërave dekorative, agaveve dhe bimëve me nuanca jeshile-gri krijon një atmosferë të qetë, natyrale dhe të përshtatshme për klimën. Ngjyrat e gjelbërimit janë të kontrolluara dhe nuk konkurrojnë me arkitekturën; përkundrazi, ato theksojnë materialitetin e gurit dhe suvasë.

Në aspektin kompozicional, gjelbërimi ndihmon të thyhet ngurtësia e linjave të drejta dhe të reduktohet perceptimi i masivitetit të mureve. Ai krijon thellësi, intimitet dhe hije natyrale, duke e bërë ambientin më të banueshëm dhe më të ngrohtë. Bimësia gjithashtu e drejton vëmendjen drejt hapësirave të jashtme, duke i kthyer oborret, kalimet dhe zonat e pushimit në pjesë aktive të arkitekturës.

Në përgjithësi, marrëdhënia mes gjelbërimit dhe arkitekturës është shumë e balancuar. Arkitektura ofron strukturë, qetësi dhe masë, ndërsa gjelbërimi sjell jetë, butësi dhe atmosferë. Rezultati është një kompleks që ndihet elegant, mesdhetar dhe i integruar me peizazhin, jo thjesht një objekt arkitektonik i rrethuar nga bimë.



Figura 31: Foto reference: Hapësira të përbashkëta të shpërndara nëpërmejt objekteve



Figura 32: Render i trajtimit të hapësirave të përbashkëta



Zona e parkimit është organizuar në mënyrë të integruar me terrenin dhe me funksionimin e përgjithshëm të kompleksit. Aksesit nga makinat realizohet vetëm nga një drejtim, ku hyrja të çon drejtpërdrejt në parkimin nëntokësor. Ky parkim është zhvilluar në disa nivele të shkallëzuara, duke ndjekur pjerrësinë natyrore të terrenit dhe duke u përshtatur me diferencat topografike të zonës.

Në total janë parashikuar 200 vendparkime, të shpërndara në nivelet e ndryshme të parkimit nëntokësor. Kjo zgjidhje mundëson një organizim efikas të qarkullimit të automjeteve, duke siguruar akses të drejtpërdrejtë në të gjitha godinat e banimit dhe në hotel përmes lidhjeve të brendshme dhe nyjeve vertikale të komunikimit.

Mungesa e parkimit të jashtëm është një element i rëndësishëm i konceptit të projektit, pasi hapësirat mbi tokë mbeten të lira për gjelbërim, lëvizje këmbësore, oborre dhe zona qëndrimi. Në këtë mënyrë, infrastruktura e automjeteve mbetet e fshehur dhe e kontrolluar, ndërsa karakteri i sipërfaqes ruhet si një ambient i qetë, i gjelbër dhe i orientuar drejt përdoruesit.

4.5 Mobilimi urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese

Qëllimi kryesor i projektit, nga pikëpamja arkitekturore, është krijimi i një destinacioni unik që e përfshin plotësisht banorët në peizazhin natyror dhe kulturor të mikpritjes shqiptare dhe stilit të jetesës bregdetare. Prandaj, ndërtimi i të gjitha strukturave në periferi të sheshit, liron hapësirën qendrore për të maksimizuar hapësirat sociale të gjelbra, secila me karakterin e vet.



Figura 33: Zonat qendrore me karakter të gjelbër

Përsa i përket fasadave dhe veshjeve të jashtme të ndërtesave, të gjitha ato përdorin gjuhë të ngjashme rifiniturash, një ndërveprim delikat midis gurit natyror, suvasë dhe gjelbërimit, duke krijuar një mjedis harmonik, i cili integrohet natyrshëm në rrethinat e tij.



- **Koncepti i hapësirave sociale**

Boshti qendror i gjelbert i projektit është elementi që lidh tërësisht hapësirat me njëra-tjetrën. Duke filluar nga sheshi i hyrjes, ky bosht përbëhet nga një seri hapësirash të programuara që bien njëra pas tjetrës, secila e zgjedhur dhe e projektuar me kujdes për të shërbyer për një sërë përdorimesh të ndryshme. (Fig. 8)

Në pjesën e sipërme të sheshit, sheshi i hyrjes ka një hapësirë të hapur që ofron një pamje të mbresëlënë drejt detit. (Fig. 10) Kalimi i pragut i drejton banorët drejt sheshit të tregut (Fig. 11), ku ndodhen dyqani i produkteve ushqimore, kafeteria, furra dhe zona e ulëseve. Pas tyre vijojnë kopshtet brezare (Fig. 12), të mbipopulluar me bimësi vendase si ullinj, rozmarinë dhe lavanda. Në afërsi ndodhet sheshi i lojërave (Fig. 13), i cili është pak më i mbyllur, duke nxitur një ndjesi sigurie dhe duke ofruar disa elementë për argëtim të fëmijëve, si karrige lëvizëse.



Figura 34: Sheshi i hyrjes

Më poshtë shtegut, përballë detit, është pozicionuar vatra e zjarrit (Fig.38), ku banorët organizojnë takime ndërsa shikojnë perëndimin e diellit.

Një tjetër hapësirë grumbullimi, është zona e zgares (Fig.39). Së fundi, në hapësirën e gjelbër drejt detit, është zona e restorantit (Fig. 40), që ofron një pishinë me pamje nga deti për banorët si dhe mysafirët e tyre të cilët mund të shijojnë ushqimin dhe pijet freskuese.



Figura 35: Sheshi i tregut

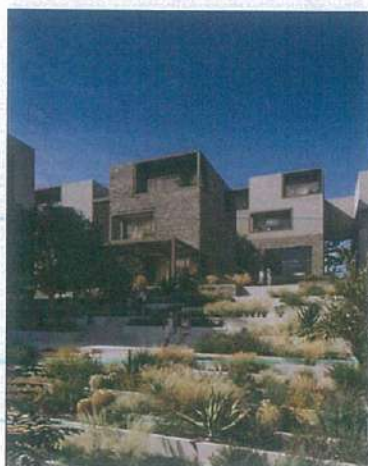


Figura 36: Sheshi i brezave



Figura 37: Kopshti i lojërave





Figura 38: Vatër zjarri

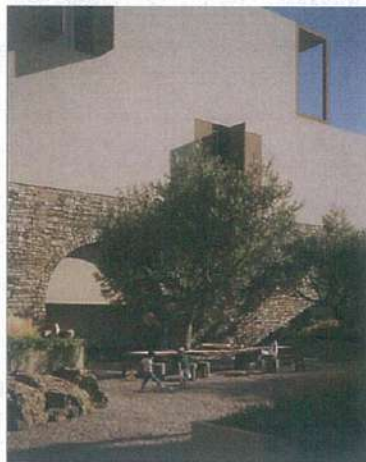


Figura 39: Zone e gatimeve te zgarës



Figura 40: Zone rekreacioni

4.6 Aksesi

Hyrja në zonë bëhet kryesisht me makinë. Nga një rrethrotullim jashtë autostradës bregdetare, banorët mund të përdorin një rrugë dytësore që shkon paralelisht me autostradën dhe i dërgon ata në pikën më të lartë të sheshit.



Figura 41: Skemë e hyrjes në kompleks

Të ftuarit mund të zbresin nëpërmjet korridorit të gjelbër deri ku duan të shkojnë ose të përfitojnë nga shërbimi i karrocave/ rrugë emergjence, i cili qarkullon deri në skajin perëndimor të zonës dhe është në gjendje të hyjë në të gjitha zonat publike dhe rezidencat.

Banorët që mbërrijnë me makinë, hyjnë në parkimin nëntokë dhe drejtohen për në hapësirën e tyre të parkimit, e vendosur sa më afër hyrjes në banesën ose vilën e tyre.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

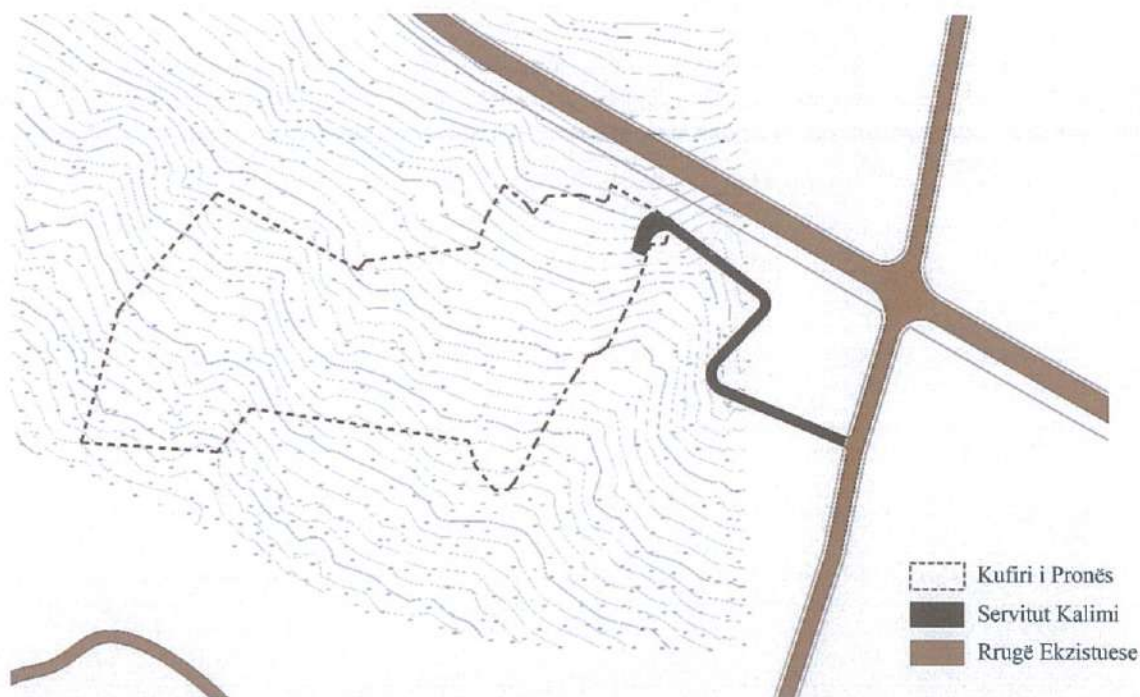


Figura 42: Rrjeti rrugor

Aksesi i vetëm për automjetet dhe këmbësorët realizohet nga pjetsa veriore, ku ndodhet edhe hyrja e parkimit nëntokësor. Nga kjo pikë, aksesit këmbësor është i lirë dhe sigurohet nëpërmjet pasazheve që shpërndahen përgjatë gjithë kompleksit. Qarkullimi brenda zonës është kryesisht i dedikuar për këmbësorët, ndërsa godinat janë organizuar rreth oborreve të brendshme dhe shtigjeve të gjelbëruara që krijojnë një lidhje harmonike mes ndërtesave dhe peizazhit.



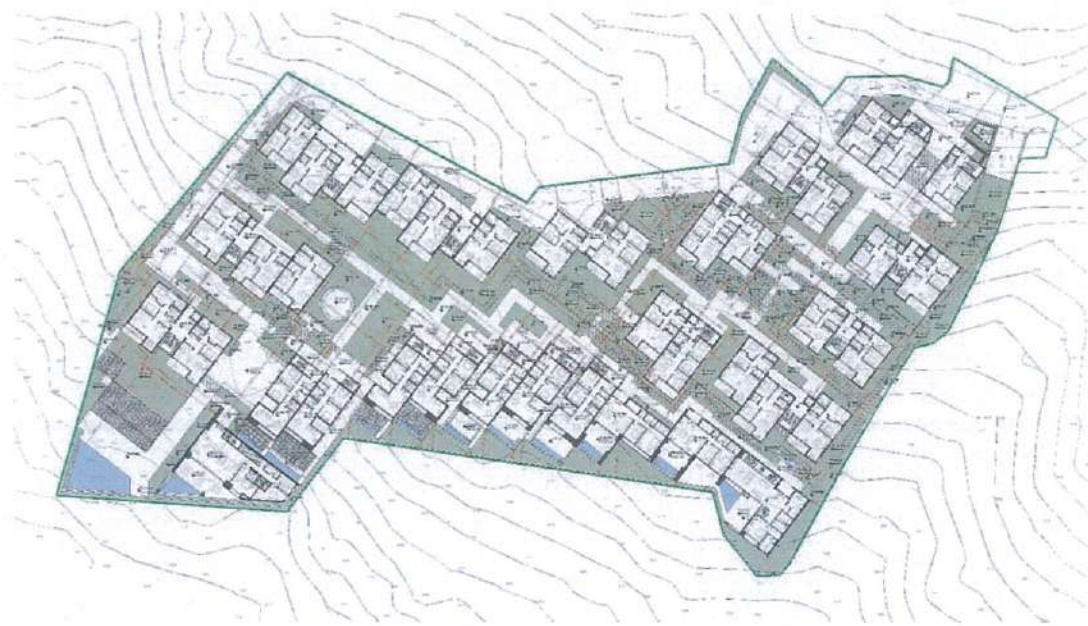


Figura 43: Plansitemin

