



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "KOMPLEKS TURISTIK,
REZIDENCIAL, HOTELERI DHE SHËRBIME 1, 2 DHE 3 KATE MBITOKË
DHE 1, 2 KATE NËNTOKË - FAZA 1, ME VENDNDODHJE NË PERIVOLO,
GJILEK, DHËRMI, BASHKIA HIMARË, ME ZHVILLUES SHOQËRINË
"ORION" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONYHJA



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit, Nr. 25, Datë 17.12.2024

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

Zhvillues:
"ORION" SH.P.K.

Andreu, Nelo



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

- 2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së
- 2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

- 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara
- 4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
- 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
- 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

- 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin:

"KOMPLEKS TURISTIK, REZIDENCIAL, HOTELERI DHE SHËRBIME 1, 2 DHE 3 KATE MBITOKË DHE 1, 2 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË PERIVOLO, GJILEK, DHËRMI, BASHKIA HIMARË, 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.
- Planin I Përgjithshëm Vendor I Bashkisë Himarë, miratuar me Vendim Nr.2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit i ndryshuar.



1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Pozita gjeografike mjaft strategjike që ofron mundësi zhvillimi dhe integrimi me pjesën e Rivierës Shqiptare, është ndër atraksionet turistike më të spikatura të Shqipërisë.

E pozicionuar në bregdetin e jugut, në Dhermi, me një afërsi me rrugën e re nacionale Dhermi-Palasë. Pjesë e Bashkisë së Himarës, Vlorë, dhe ka një dalje të gjerë në bregdetin e tipit të lartë shkëmbor të detit Jon.

Lehtësisht e aksesueshme, ndodhet shumë pranë qendrës historike të Dhermiut për vetëm 5 min me makinë. Zona është gjithashtu e aksesueshme dhe me qytetet kryesore si Vlora për vetëm 60 km ose 1 ore e 23 min, me Sarandën me rreth 70 km ose 1 ore e 45 min apo me Tiranën me 3 ore e 30 min apo 220 km. Infrastruktura e re do të mundësojë që të ketë një akseibilitet për të gjithë vizitorët me anë të pikave hyrëse dhe dalje të vendit sic janë Porti i Vlorës, i Sarandës, Aeroporti Nënë Tereza, Aeroporti i Vlorës, Porti i Durrësit, etj.



Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

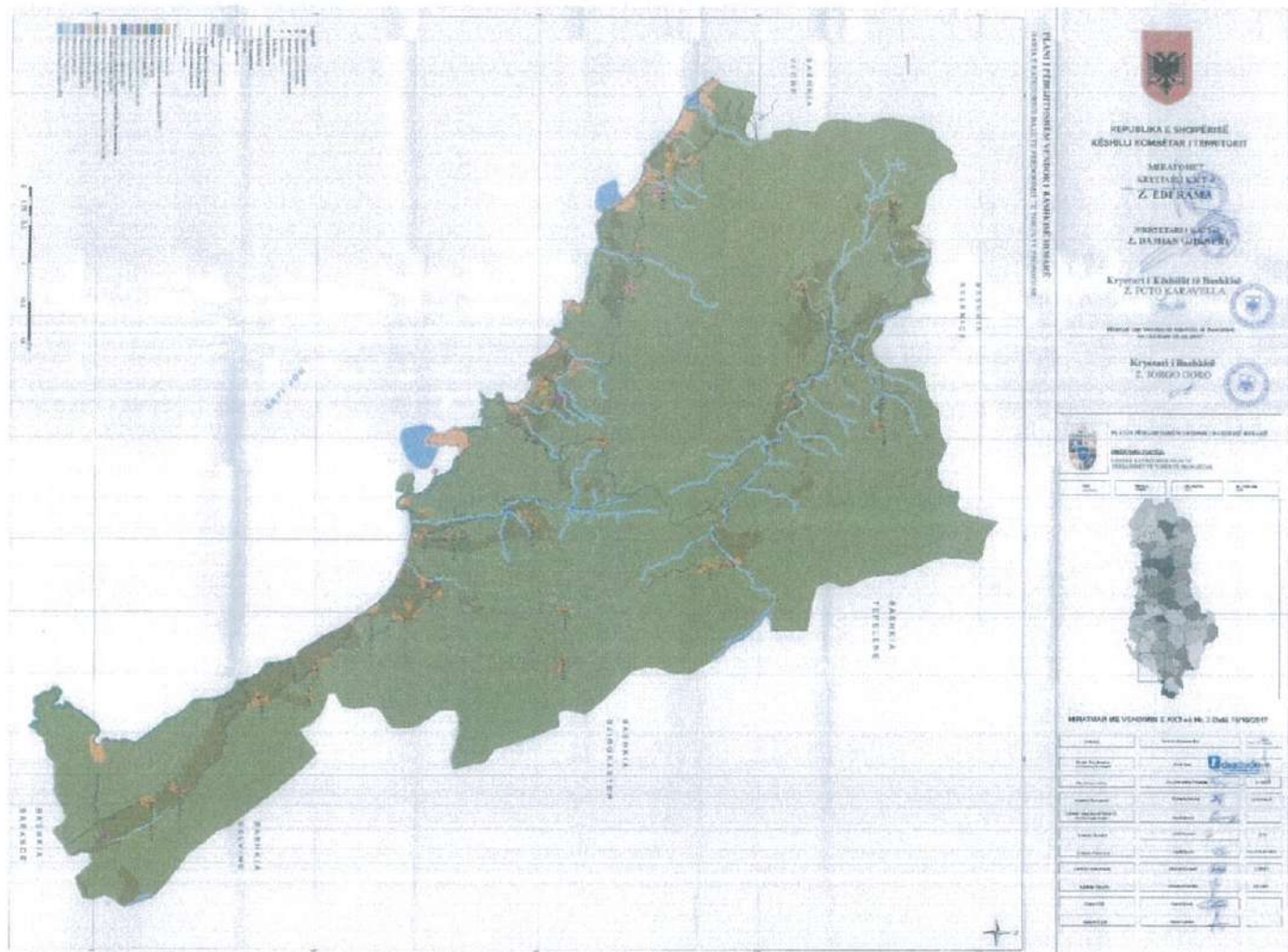
Duke u bazuar në rregulloren e Planin të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 2, datë 16.10.2017, “Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Himarë”, për zonën e interesit **HI.UB.3.1188**, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi i strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit apo nga Bashkia e Himarës me konkurs të hapur ndërkombëtar, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëherë këto struktura dhe parcelat në funksion të tyre përjashtohen nga llogaritja e treguesve të zhvillimit për njësine përkatëse si dhe nga kushtet e planifikimit të parashikuar sipas neneve 48 dhe 57 të kësaj rregullore të kushteve të distancave sipas nenit 52 të kësaj rregullore në respektim të nenit 35 të “Rregullores së Zhvillimit të Territorit”. Miratuar me VKM Nr. 408, datë 13.05.2015, e ndryshuar.

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



Sipas PPV, njësiti ku ndodhet objekti jonë janë: Njësia strukturore HI.UB.3.1188



Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë/Harta e kategorive bazë të përdorimit të tokës së propozuar



2. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Zona e përzgjedhur ka një sipërfaqe prej 126'904 m². Në zonë nuk ka ndërtime me karakter historik dhe kulturor të tipologjive tipike të banesës së tipit kullë të jugut apo banesës tipike të Dhërmiut.

Në të ndodhen atraksione të shumta natyrore dhe kulturore, larmishmëri bimore dhe shtazore dhe mundëson kushte të favorshme për zhvillim. Ka një dalje të gjerë në detin Jon, me një bregdet të thyer dhe mjaft të larmishëm. Vlen të përmendet larmishmeria e botës bimore dhe shtazore nënujore dhe tokësore, peisazhi natyror dhe trashëgimia kulturore e historike e zonës.

Në gjëndjen e saj ekzistuese, zona shoqërohet dhe me disa problematika siç janë ndërtimet e pakontrollura në bregdet, kullotja e bagëtive, specie invasive, zjarret etj.

Fotot në vijim pasqyrojnë me qartësi situatën aktuale të zonës së përzgjedhur të marrë në studim.



Foto të gjëndjes ekzistuese



3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Kompleksi turistik do të përmbajë objekte me tipologji të ndryshme, për ti ofruar klienteve dhe rezidentëve larmishmëri në zgjedhje. Më poshtë renditen tipologjitë me specifikimet përkatëse:

Kompleksi përbëhet nga 2 ZONA, të cilat orientojnë dhe fazat e ndërtimit:

ZONA 1 _Zona Rezidenciale me vila dhe apartamente,

- a. Vila tip A; Vila tip B; Vila tip D; Vila tip E; Vila tip E'; Vila F; Vila tip P; Vila tip L; Vila tip Town-House,
- b. Godina të Apartamenteve (Tipi 2+1 dhe 1+1)
- c. Godina multifunkionale

ZONA 2 _Hoteleri dhe shërbime,

1. ZONA 1

Zona 1 e kompleksit është zona e vilave dhe apartamenteve. Kjo zonë pozicionohet më në brendësi të kompleksit duke përfshirë në vetvete 150 Vila dhe Townhouse. Objektet e zonës 1 janë vila të tipologjive të ndryshme të cilat ndahen në 8 tipe. Vilat tip A të cilat janë 18 të tilla. Vilat e tipit B që janë 36 të tilla. Vilat tip T që janë 65 të tilla. Vilat tip D që janë 15 të tilla Vilat tip F që janë 4 të tilla. Kemi 8 vila tip E, E'+L dhe 4 vila të tipit P. Gjithashtu kemi edhe 20 godina me apartamente dhe një godinë multifunkionale.

_Vila tip A _ 1 kat (18 vila)

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

_Vila tip D _ 1 kat (15 vila)

_Vila tip E dhe E' _ 2 kate (6 vila)

_Vila tip F _ 1-2 kat (4 vila)

_Vila tip P _ 2 kate (4 vila)

_Vila tip T Standart dhe Prim _ 2 kate (65 vila)

_Vila tip L _ 1 kat (2 vila)

_Apartamente _2-3 kate banim dhe 1-2 kate nëntokë,

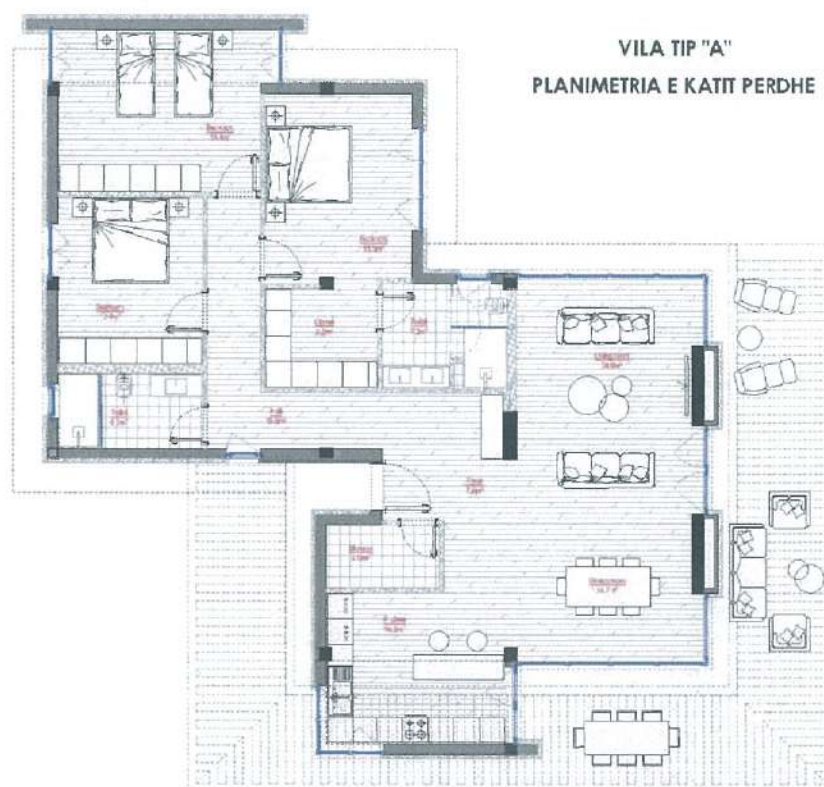
(20 godina të apartamenteve)

_Godina Multifunkionale _3 kate mbitokë dhe 2 kate nëntokë,



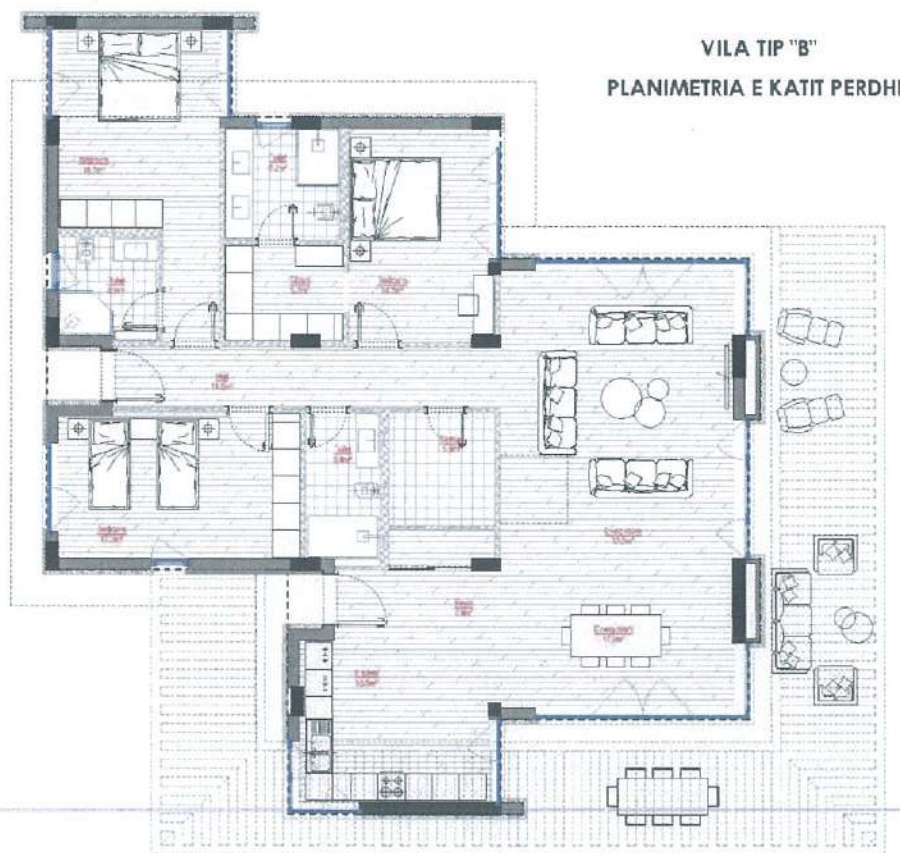
VILA INDIVIDUALE 1 KAT_TIP A

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



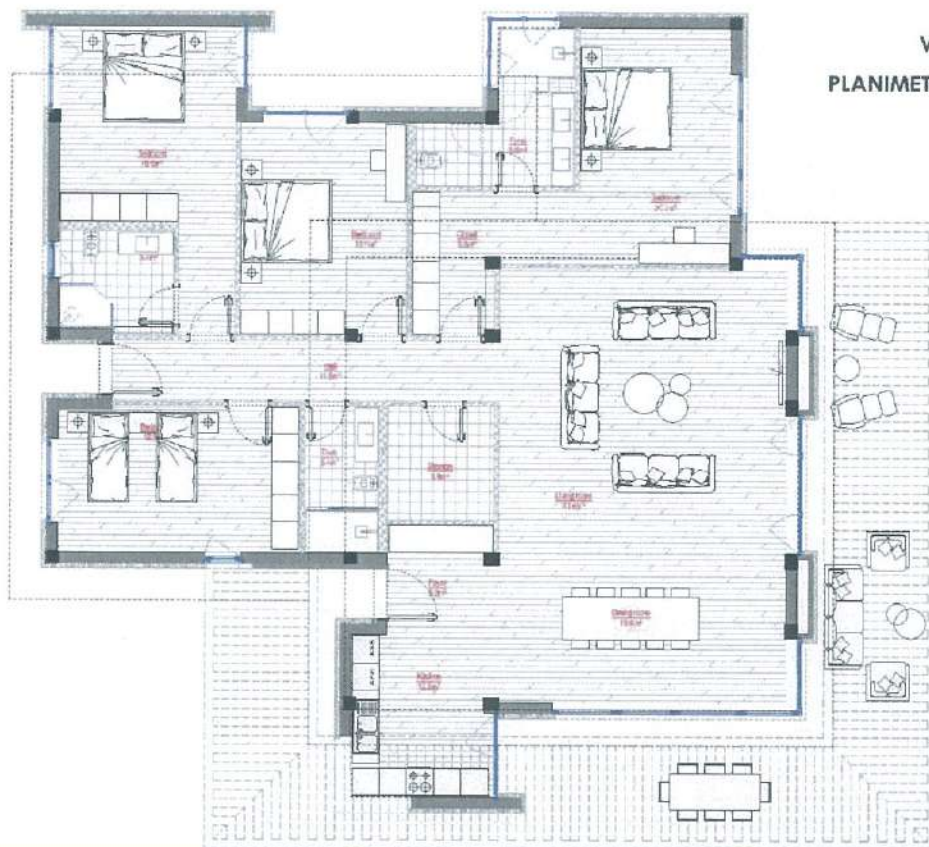
VILA INDIVIDUALE 1 KAT_TIPI B

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



VILA INDIVIDUALE 1 KAT_TIP D

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

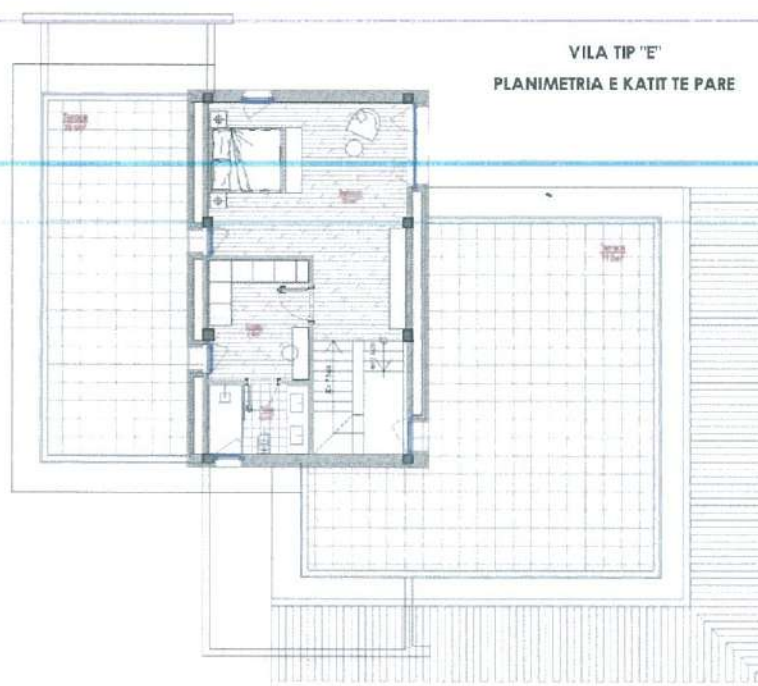
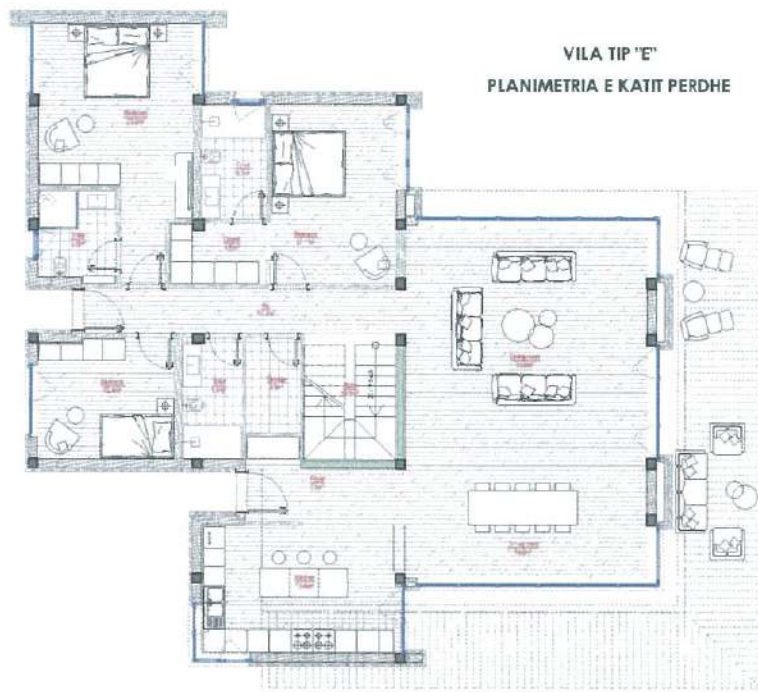


VILA TIP "D"
PLANIMETRIA E KATIT PERDHE



VILA INDIVIDUALE 2 KATE_TIPI E

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

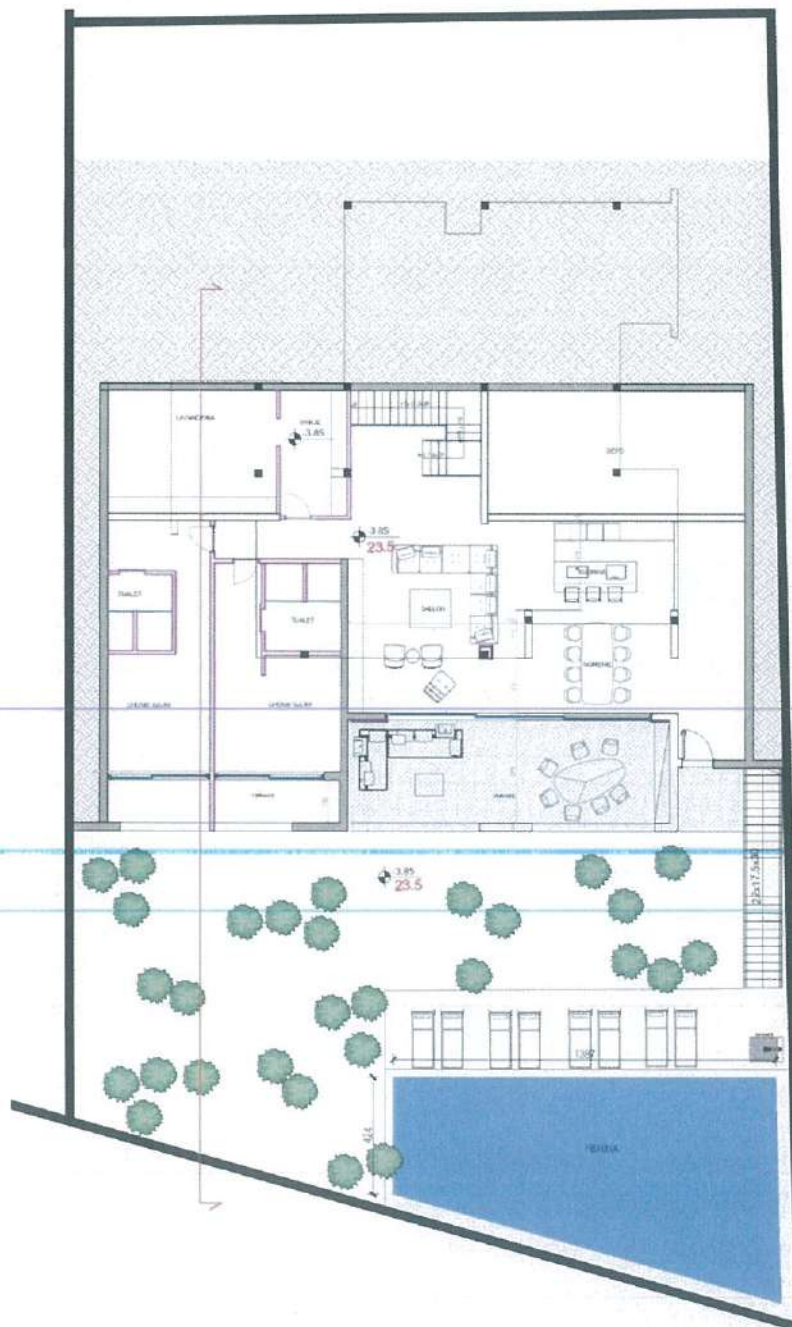


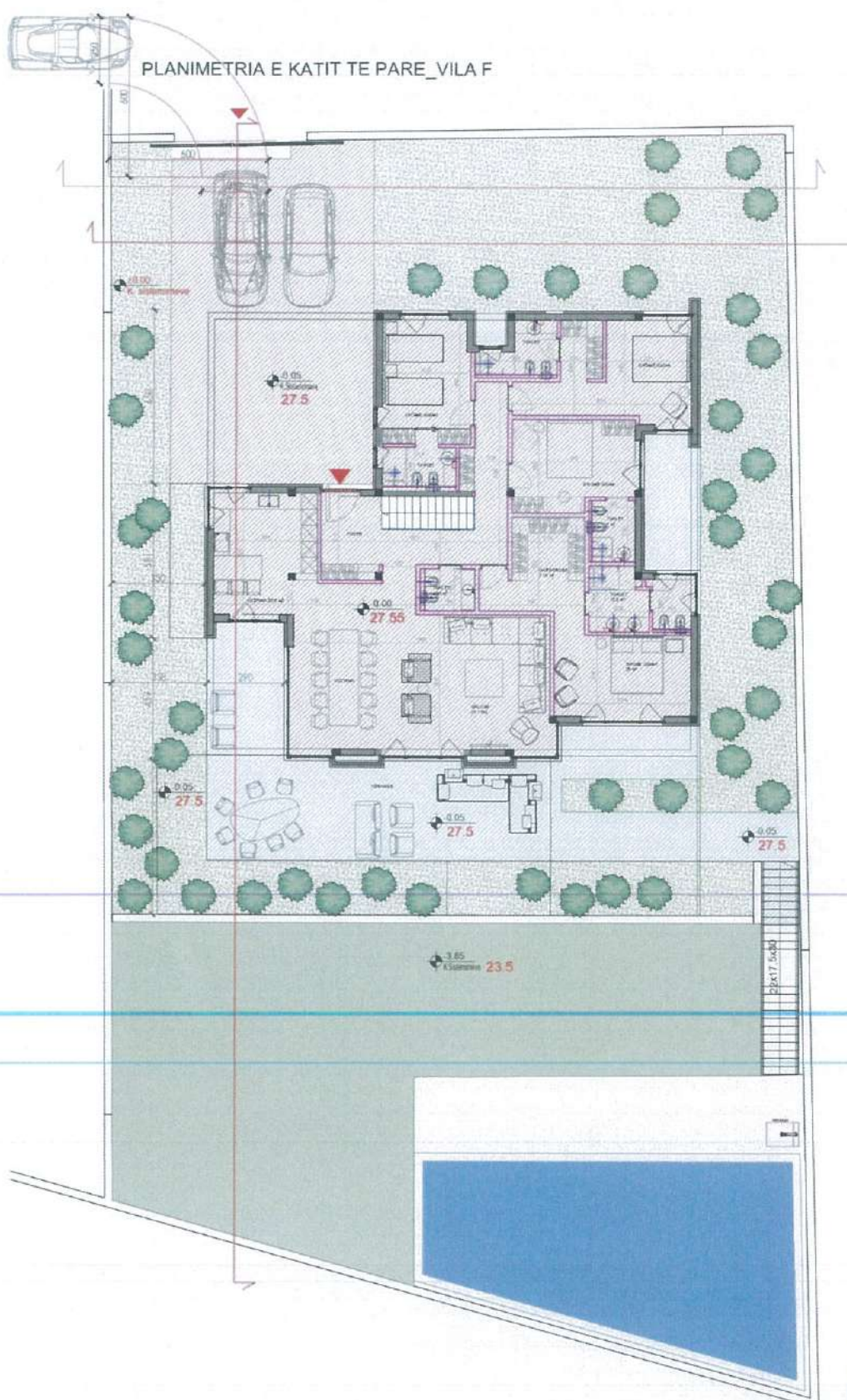
VILA INDIVIDUALE 2 KATE_TIPI F

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

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

PLANIMETRIA E KATIT PERDHE_VILA F





VILA INDIVIDUALE 2 KATE TIPI P

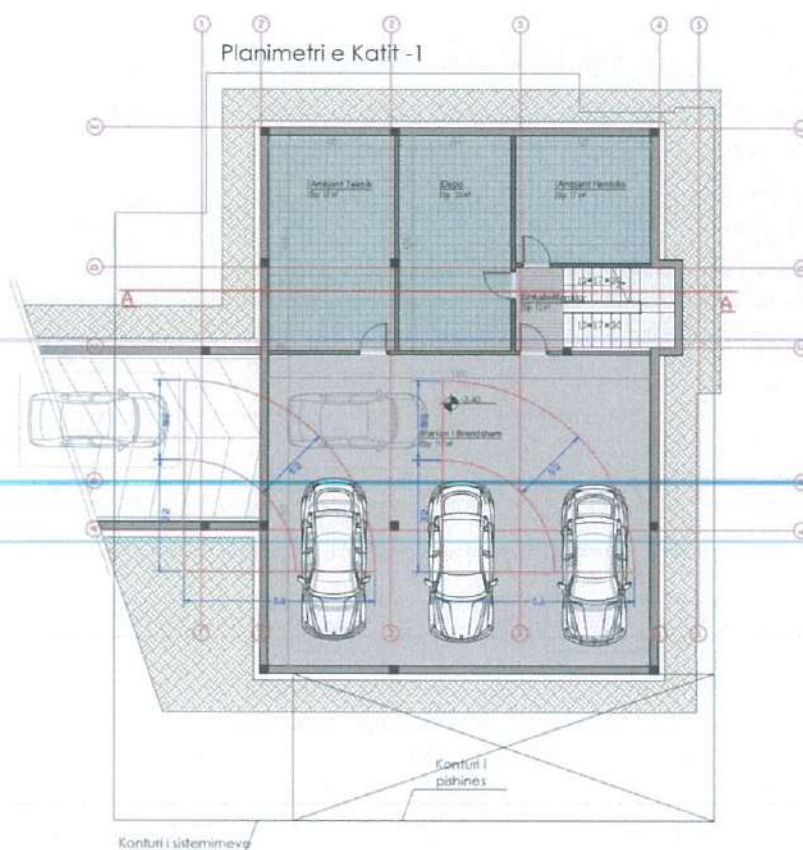
Vilat e tipit P, janë vila të tipit luksoz të quajtura Premium, ato janë të organizuara në 2 kate mbi tokë dhe një kat gjysëm nëntokë.

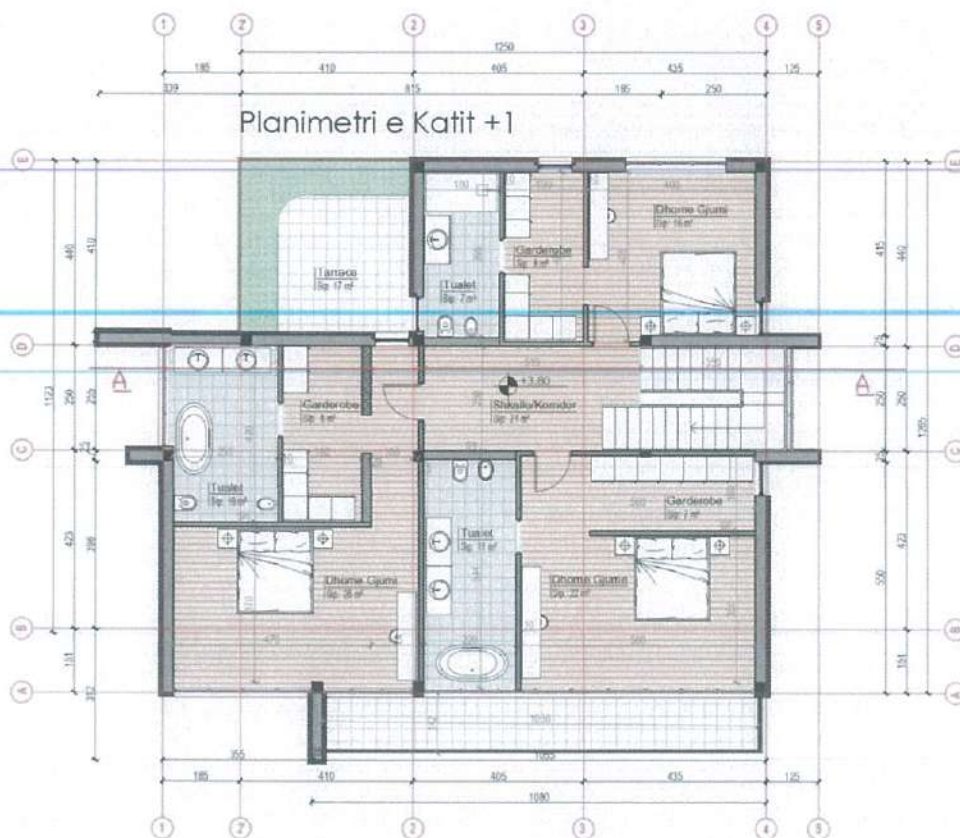
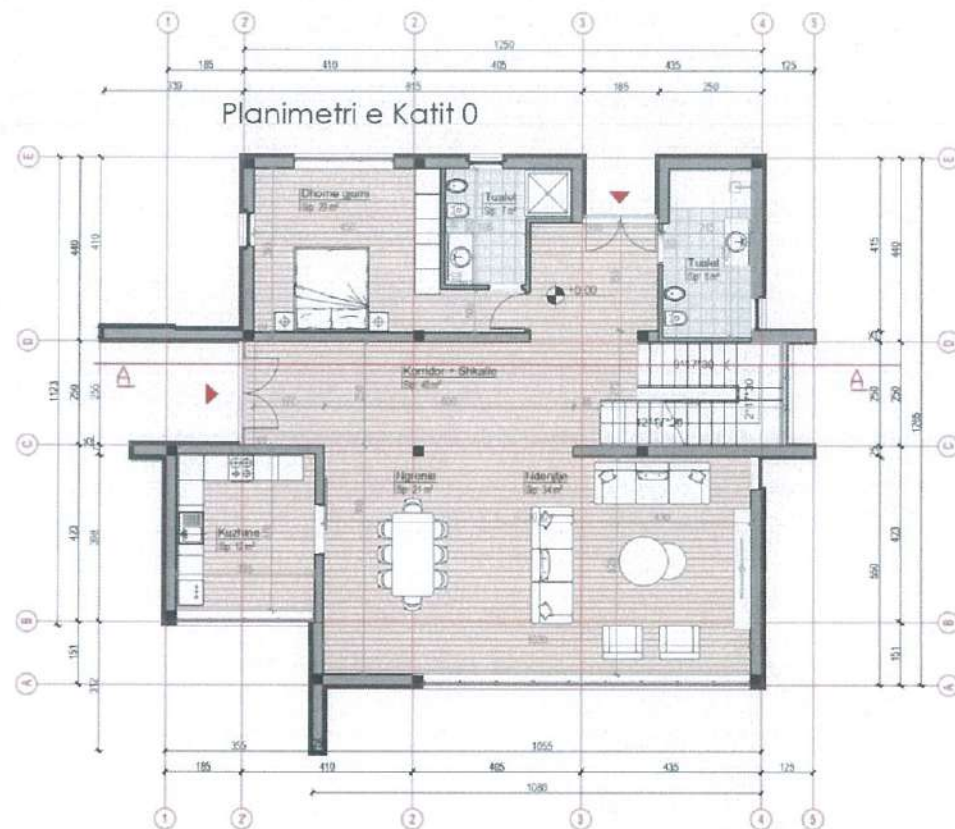
Vecantia dhe koncepti luxury i kësaj tipologjie realizohet:

- nëpërmjet zgjedhjes së vendodhjes së kësaj tipologjie në zonën më të vecuar dhe një lartësi të konsiderueshme mbi të gjitha tipet e apartamenteve,
- sipërfaqes së konsiderueshme dhe ambjenteve të larmishme dhe integritit të natyrës në interior të ambjenteve të vilave, sipas konceptit të të jetuarit në një kopësht,
- numrit të kufizuar të tyre me vetem 4 të tilla në kompleks,

Në katin përdhe ambjente të tilla si një dhomë gjumi, 2 tualete, kuzhinën dhe ngrënien e bollshme të dedikuar dhe me komunikim dhe me zonën e ndenjes, ambjentin shumë të bollshëm të ndjetjes dhe ambjentit të zjarrit, dhomës extra me një tematikë, shkallë aksesit për në katin e parë, garderojë, kuzhinë të jashtme, pishinë dhe parkim për dy makina private.

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





TOWNHOUSE_2 kate:

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

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

Pozicioni i njësive të bashkëlidhura zhvillohet në pjesën më të sipërme të bllokut të vilave 1 katëshe duke i favorizuar këto njësi në pikëpamje të aksesit nga rruga kryesore, orientimit dhe pamjes së lirë drejt jugut-detit. Çdo Townhouse ka orientim të njëjtë dhe të favorshme drejt bregdetit, pamje të lirë në të dy katet dhe oborr të dedikuar me privatësi maksimale. Akseset e tyre janë të menjëhershme nga aksi i rrugës kryesore horizontale në veri-lindje, duke siguruar gjithashtu: hapësirë të lirë në hyrje për cdo njësi T, vendparkim të hapur shumë të afërt me hyrjen dhe mundësinë e vendosjes së një patio të dedikuar për cdo njësi T. I zhvilluar sipas parimit të ndarjes së zonës së natës me zonën e ditës në dy katet të ndryshme, ku zona e ditës ndejtjes dhe kuzhinës kanë akses të drejtpërdrejtë në oborr me një hapësirë të lirë gjysëm transparente të konsiderueshme në interior dhe eksterier, Ndërsa zona e ditës krijon një ambjent të bollshëm të lidhur direkt me privatësinë e oborrit, zona e natës ndërkohë në qetësinë e saj në katin e sipërm, me pamje të lirë dhe të qetë drejt bregdetit, nëpërmjet transparencës së dritareve dhe ballkoneve nv dhomat e gjumit,

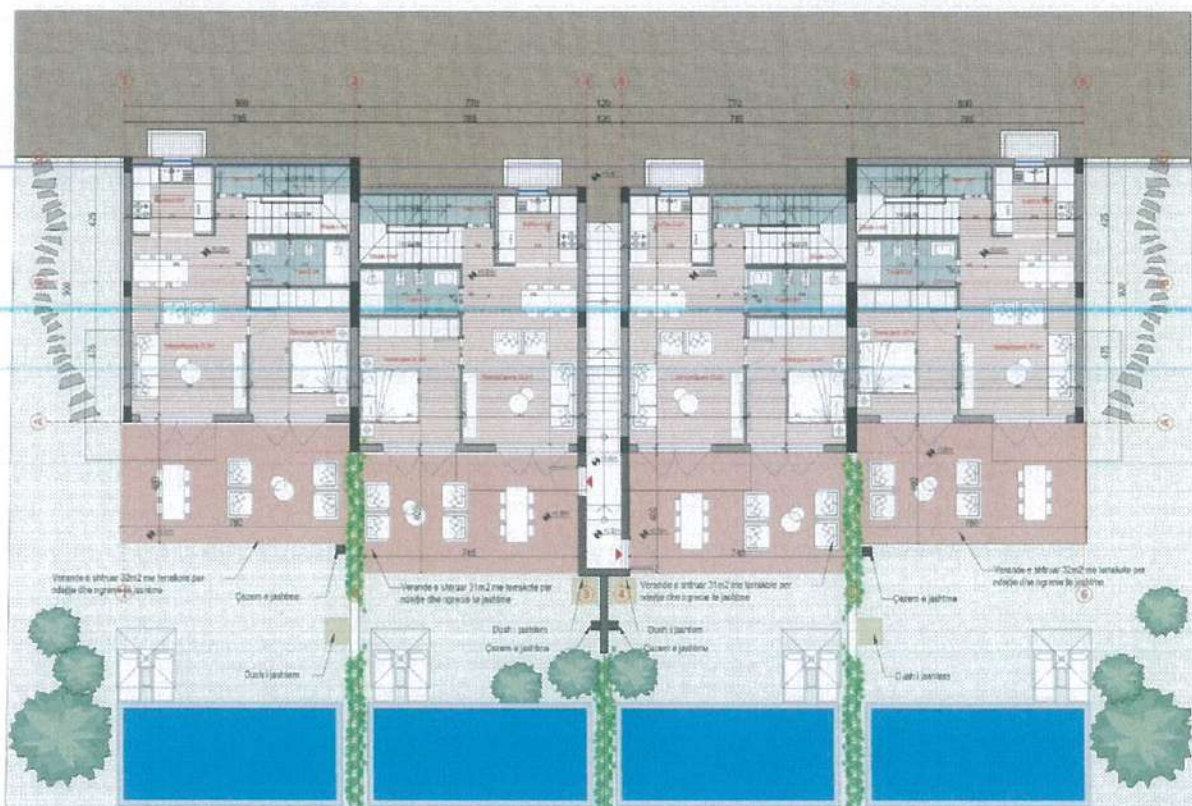
-Njësia T përmban te gjitha ambjentet e nevojshme: -3 dhoma gjumi; -3 tualete; -ambjent i konsiderueshme ndjetje-gatim-ngrënie ceremoniale me dritë natyrale; -oborr privat dhe ballkone në zonën e natës; -shkalle private brenda banesës.

Diellëzimi sigurohet nga orientimi jug, në cdo orës të ditës dhe hijëzimi nëpërmjet elementeve ndërtimore në arkitekturë të cilët, pervecse të shfrytëzueshme janë funksionale dhe në aspektin e hijëzimit. Ventilimi nëpërmjet korridorit të ajrit në formë oxhaku që krijon shkalla në interior duke ventiluar njëkohësisht të dy katet.



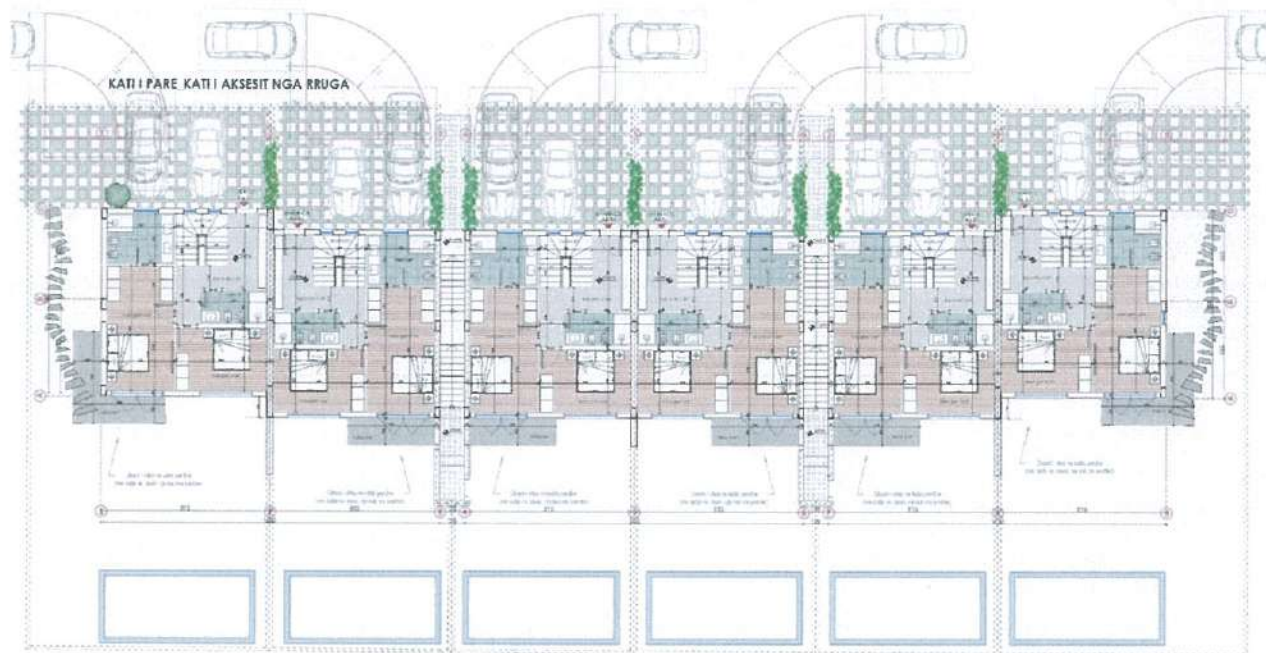


KATI PERDHE _KATI I DITES



TOWNHOUSE TIPI STANDART





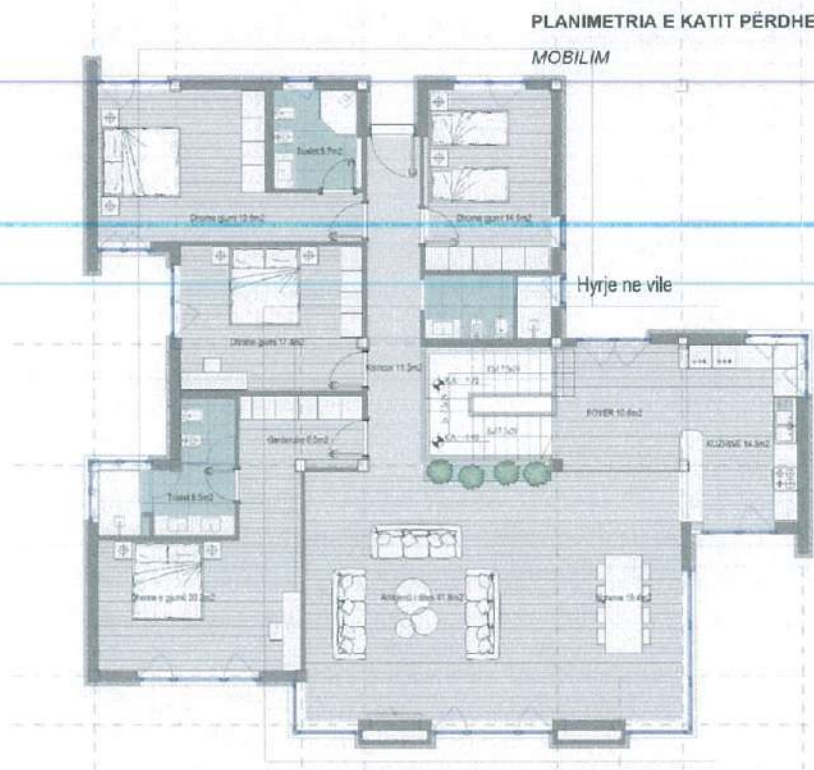
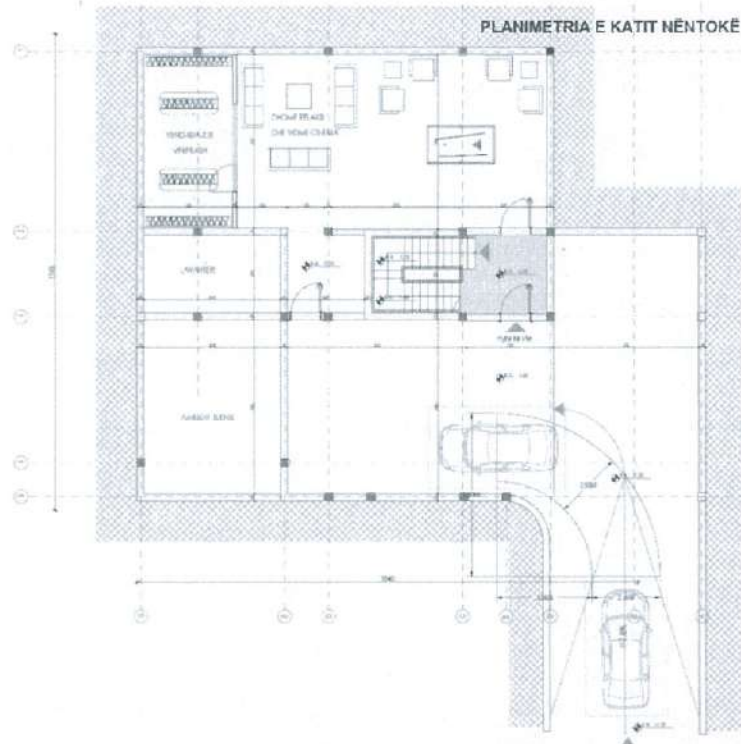
KATI PERDHE KATI I DITES



TOWNHOUSE TIPI PRIM

VILA INDIVIDUALE 1 KAT MBITOKË DHE 1 KAT NËNTOKË TIPI L

Vilat e tipit L, të organizuara në 1 kat mbitokë dhe 1 kat nëntokë, që strehojnë ambjente të tilla si 4 dhoma gjumi, 3 tualete, kuzhinën dhe zonën e ndenjes, garderobë, kuzhinë të jashtme, pishinë dhe parkim për dy makina private, zona të ambjenteve të lira dhe fleksibël.



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

KONCEPTI ARKITEKTONIK _REVOKIM NDJESOR I FSHATIT NË RIVIERË

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

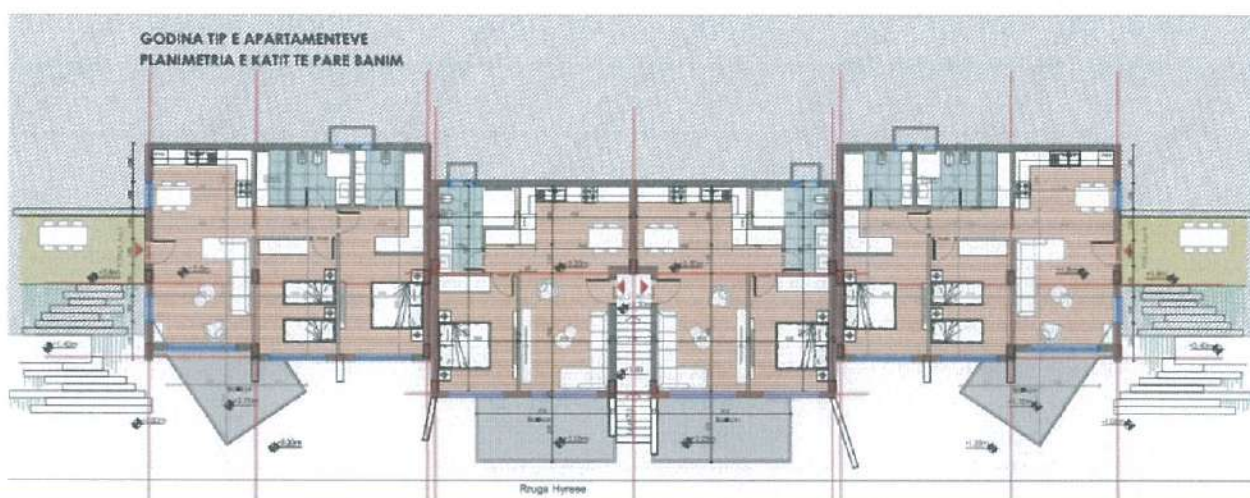
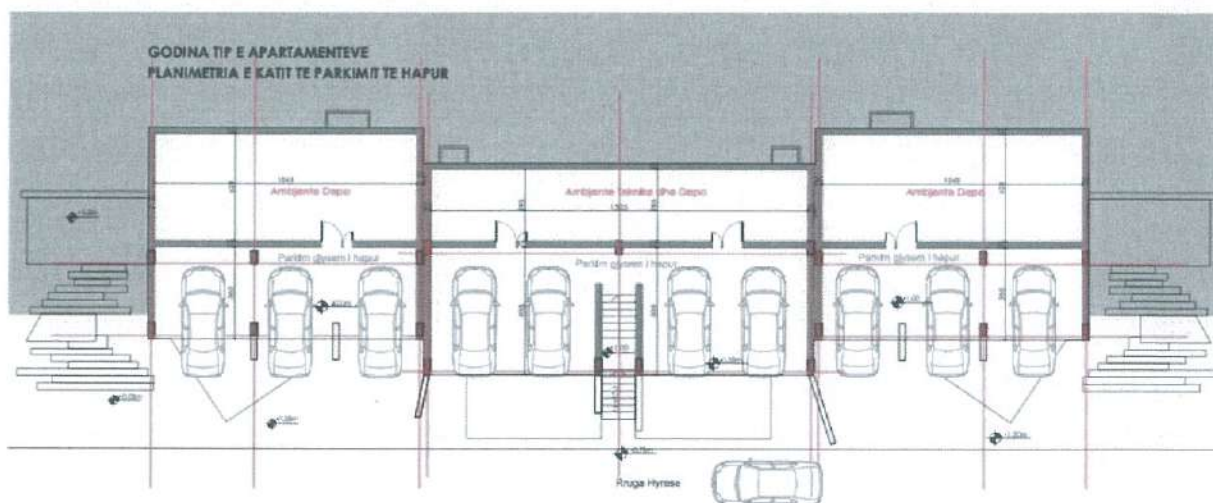
- *Tarracime që ndjekin pjerrësinë e terrenit ndërlidhur me skarpata të gjelbëruara ndërmjet tarracave, replikim i terrenit ekzistues dhe rivitalizim i gjelbërimit tipik mesdhetar,*
- *Reduktim vizual të shkallës së ndërtimit duke u harmonizuar me vilat, Townhousët dhe terrenin,*
- *përdorimi i lamave/kollonave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

ORGANIZIMI FUNKSIONAL _

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

- *Sipërfaqeve racionale të apartamenteve 1+1 dhe 2+1, dhe hapësirave racionale plotësuese me ballkone, shkallë, parkime dhe oborre private,*
- *aksesit të dedikuar me shkallë-rampa private (vetëm për një kat disnivel) për cdo apartament 2+1,*
- *aksesit me një shkallë të përbashkët për 2 apartamente 1+1 (vetëm për një kat disnivel),*
- *parkime të mbrojtura, gjysëm të hapura në kuotën e rrugës, afërsi e madhe me shkallën /hyrjen në banesë*
- *oborret private dhe patio të konturuara me gjelbërim për ngrënie në hapësirën e jashtme, mundësojnë konsumin e vakteve në natyrë në një pjesë të mirë të vitit, një hapësirë ekstra për grumbullime me miqtë e të afërmit*
- *organizimi i funksioneve të ndara në një hapësirë fluide krijon ambiente të mëdha*
- *sipërfaqe nëntokë e ndriçuar dhe ajrosur me mundësi për organizimin e funksioneve të ndryshme: Depo personale, homecinema, kantinë vere, lavanteri, depozitim, palestër, etj*





**GODINA TIP E APARTAMENTEVE
PLANIMETRIA E KATIT TE DYTE BANIM**





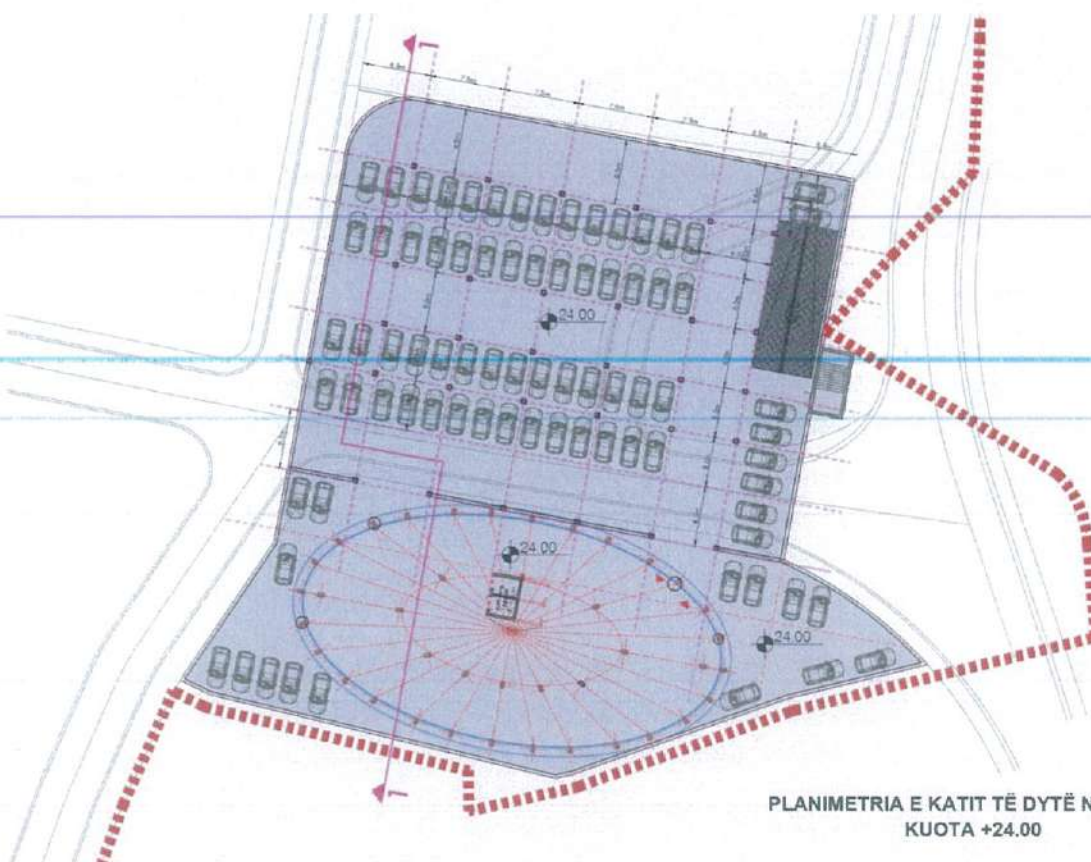
GODINA MULTIFUNKSIONALE

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

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

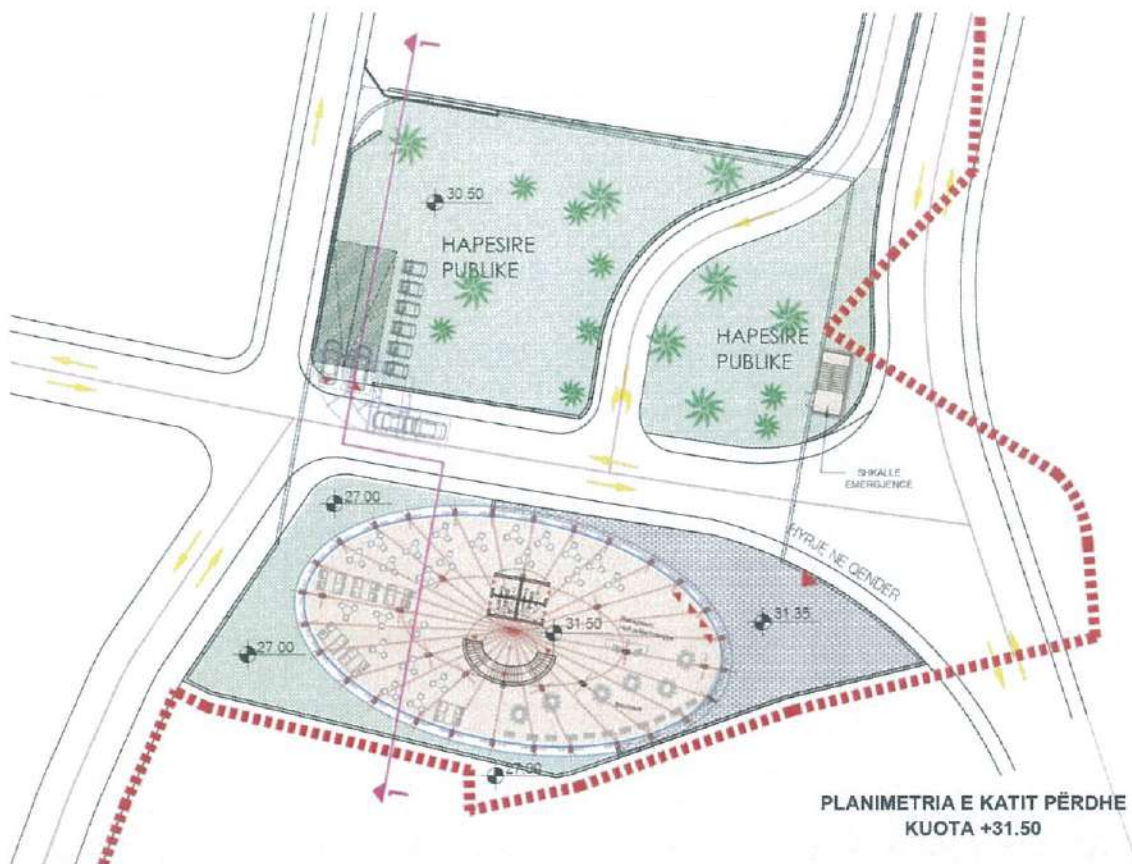
Organizimi funksional:

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



PLANIMETRIA E KATIT TË DYTË NËNTOKË
KUOTA +24.00





ZONAT PUBLIKE TË ARGËTIMIT DHE TË SHËRBIMIT

Sfida e këtij projekti ka qënë respektimi i zonës së zhvillimit, por ndërkohë duke e pasuruar me eksperiencën e vizitorëve dhe rezidentëve.

Qëllimi i projektit është krijimi i hapësirave akomoduese për banim dhe hoteleri, duke krijuar ndjesinë e një lokaliteti ftues. Për këtë qëllim përgjatë rrugëve të projektit janë ideuar shtigje për këmbësorët pasuruar me vlera historike të zonës. Disa zona të tjera do të ofrojnë shërbime të ndryshme dhe do të funksionojnë për bashkimin e komunitetit, socializim, shpenzimin e një kohe cilësore. Propozimi arkitektonik i pozicionimit të objekteve siguron një lidhje të qëndrueshme midis mjedit natyror dhe atij të ndërtuar, duke krijuar tarracime, të cilat sigurojnë pamje, akses dhe sipërfaqe të gjelbëruara.

Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Filozofia kryesore e projektit është të sigurojë që ndërtesat dhe natyra të bashkëkeqetojnë në mënyrë harmonike. Dizajni propozon apartamente dhe vila që qëndrojnë brenda peizazhit pa e prishur atë. Qëllimi është të krijohet një përvojë turistike e rrënjësuar në natyrë dhe mirëqenie, duke përdorur arkitekturën për të përshtatur dhe përmirësuar mjedisin natyror.

Paleta materiale përfshin gur gëlqeror lokal, beton të Iyer, mure të punuar me gur dhe suva dhe dysHEME terakotë, të gjitha të frymëzuara nga konteksti lokal mesdhetar.

Theksi vihet në përdorimin e materialeve lokale dhe teknikave tradicionale të ndërtimit, duke nxitur një lidhje midis zhvillimit dhe kulturës lokale.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT: ZONA 1

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

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni): **29'940m²**

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

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (*me ballkone*): **48'850m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit nën tokë: **15'069m²**

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit: **61'123m²**

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: **23.6%**

Intensiteti i ndërtimit: **0.36**

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

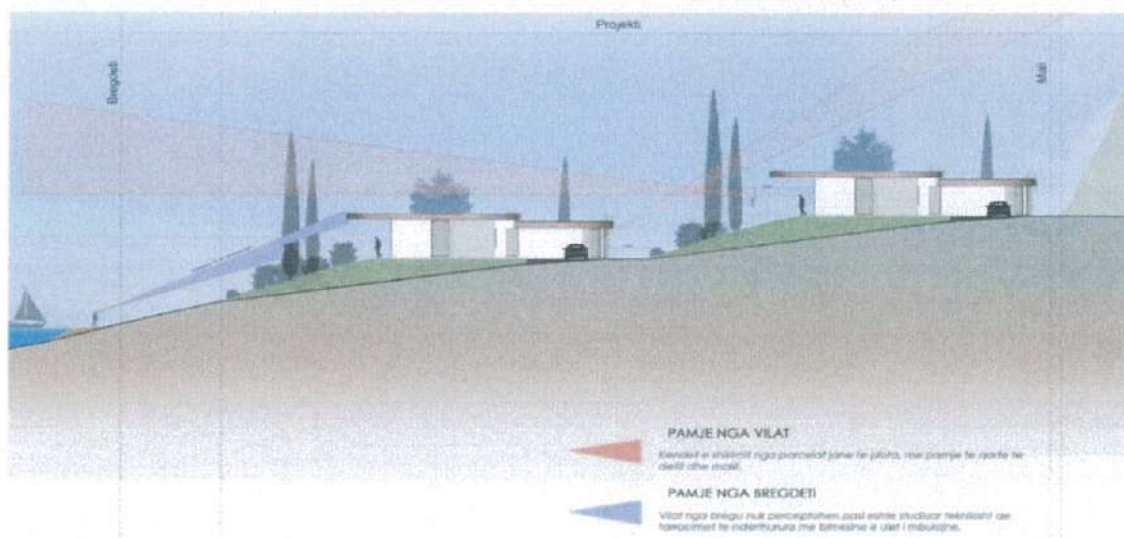
Numri i kateve mbi tokë: **1, 2, 3 kat**

Numri i kateve nën tokë: **2 kat**



Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Koncepti arkitektonik mbështetet në projektimin e strukturave të pastra të cilat do të kamuflohen në pëlhurën e peisazhit natyror. Kjo gjë do të bëhet e mundur me anë të terracimeve që në mënyrë harmonike do të shkrihen me terrenin duke bërë të mundur që ndërhyrja të jetë minimale dhe të mos çënojë arkitipin apo kontekstin e zonës. Parkimet janë pjesërisht nëntokësore, vilat dhe një pjesë e apartamenteve do ti kenë të hapura në vende të mirë-përcaktuara pa ndikuar në cilësinë e jetesës së rezidentëve dhe pushuesve.



Koncepti i projektit të propozuar

Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Rrjeti rrugor është menduar të jetë sa më pak intruziv në natyrë. Trafiku i makinave do të jetë shumë i limituar dhe me shpejtësi minimale për pjesët e vilave dhe të apart-hotelit.

Kjo përveç; pjesës së hotelit, ku makinat mund të rrotullohen dhe të dalin në po të njëjtën pikë nga e cila u futën dhe do të duhet të respektoj standartet e hoteleve me 5 yje.

Rrjeti rrugor i projektit i sipërpërmendur është krijuar duke pasur të gjithë Masterplanin në mendje. Kështu në Fazen I & II rrjeti rrugor nuk ka shpëputje në pika të ndryshme.

Rrjeti rrugor i propozuar nga Plani i Përgjithshëm Vendor parashikon rrugë lokale në lindje të parcelës. Zhvillimi ekzistues dhe i pritshëm ndërtimor, i reflektuar edhe në popullimin e zonës dhe sipas kërkesave të banorëve të saj, ka qenë faktori bazë në projektimin e sistemit rrugor të propozuar.



Rrugë lokale_ Kategoria F



Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar_ Seksionet e rrugëve

