



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"PËR MIRATIMIN LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "STRUKTURË SHËRBIMI APART-HOTEL ME 1, 2, 3 DHE 4 KATE MBI TOKË, ME 3 KATE NËNTOKË", NË LIVADH, BASHKIA HIMARË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "RINIA 04" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETAR I K.K.T

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO FURXHI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.2, Datë 04.06.2024



Projektues:
Cross Design Srl
ARK. RENZO COSTA
DARA Architecture
ARK.Junilda Karanxha
LIC. NR. A.0899/2
Zhvillues:
RINIA 04 .SH.P.K



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TE RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar
- 1.3 Përdorimet ekzistuese të tokës
- 1.4 Tipologjitë ekzistuese të ndërtimit
- 1.5 Rrjeti rrugor dhe sistemi i parkimeve

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. Ekstrate të Planit të Detajuar Vendor / PDV

- 3.1 Menaxhimi i tokës
- 3.2 Kriteret e percaktimit të zonave të mundshme për Urbanizim
- 3.3 Zonimi i propozuar i përdorimeve të tokës
- 3.4 Mënyrat e ndërhyrjes në njësinë strukturore.
- 3.5 Tipologjitë e propozuara urbane
- 3.6 Rrjeti rrugor i propozuar

4. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

5. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

- 5.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara
- 5.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadeve / Rifinituave
- 5.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

6. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës dhe hapësirat e gjelbërta



1. Dispozita të Përgjithshme

Baza Ligjore

Kjo rregullore e vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “Strukturë Shërbimi Apart-Hotel me 1,2,3 dhe 4 kate mbi tokë, me 3 kate nëntokë”, në Livadh, Bashkia Himarë, me Subjekt Zhvillues shoqërinë ‘RINIA 04’ -Sh.p.k

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.
- Vendimin 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, miratuar me Vendim Nr. 2 , datë 16.10.2017
- Vendimin Nr.100, datë 26.12.2018, “Për miratimin e fazës I të Planit të Detajuar Vendor të njësise strukturore HI.UB.10.218”Mbështetur në nenin 8, pika 2; nenin 9, pika 1/1, shkronja “b” dhe nenin 23, pika 14 të ligjit nr.139/2015, datë 17.12.2015 “Për vetëqeverisjen vendore”; nenin 13, pika “dh” të ligjit nr.107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” (i ndryshuar); nenin 72 të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.686, datë 22.11.2017 “Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit”; Plani i Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, miratuar me Vendimin nr.2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit; neni 25 dhe 50 të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, miratuar me Vendimin nr.122, datë 30.08.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit; urdhëresën nr.120, datë 23.07.2018 të Kryetarit të Bashkisë “Për ngritjen e Këshillit Teknik pranë zyrës së DPZHT” me propozim të Drejtorisë së Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit, si dhe mbështetur në opinionin e shprehur me shkrim në Raportin Teknik të dates 20.12.2018 me nr.prot.215.

1.1. Përshkrimi i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej rreth 20000 m² dhe është pjesë e Njësise Strukturore HI.UB.10.218. Vetë Njësia HI.UB.10.218 është pjesë e plazhit të Livadhit, ndodhur në qytetin e Himarës, përbëhet kryesisht nga objekte me funksion kryesor banim dhe shërbim. Objektet janë të ndërtuara kryesisht pas viteve 1990. Një pjesë e këtyre objekteve janë shtëpi banimi 2-3 kate, të cilat në sezonin e verës shfrytëzohen si objekte shërbimi, duke u lënë me qira për turistë të ndryshëm. Objektet e tjera janë ato të shërbimit si hoteleri, bare dhe restorante. Zona ka një mungesë rrugësh për automjete. Me anë të automjeteve mund të aksesohet deri në një pikë të caktuar, më pas mund të aksesohet vetëm në këmbë.Zona e marrë në studim mund të përcaktohet kryesisht si një zonë me intesitet të ulët ndërtimi. Sikurse thamë më sipër ndërtimet janë nga 1 deri në 3 kate, të realizuara pas viteve 90' (evidentojmë faktin që mbizotërojnë objekte të tipit vila 2-3 kate). Kjo është një zonë turistike e cila në sezonin e verës arrin dhe pikun e saj të popullimit. Mund të përcaktohet si zonë mikse banimi dhe shërbimi me karakter turistik. Për këtë arsye prioritet janë ndërhyrjet e reja që do t'i japin një zhvillim të mëtejshëm si infrastrukturës rrugore, me rrugën e re në projekt nga bashkia Himarë, ashtu edhe strukturave të reja të hotelarisë më elitare, duke ofruar akomodim e shërbime më cilësore për pushuesit, hapjen e vëndeve të reja të punës etj.



1.2. Përdorimet ekzistuese të tokës

Në njësinë HI.UB.I0.218 hasim përdorimin e nënkategorivë të këtij lloji:

- Shërbime- Banim
- Tokë natyrore, jo e urbanizuar (ullishte)

1.3. Tipologjitë Ekzistuese të ndërtimit

Objekte Shërbimi me karakter turistik (Hoteleri, Restorante, Bare).Të dyja këto tipologji ndërtesash i përkasin periudhës pas viteve 90, dhe pjesa më e madhe e tyre u ndërtuan gjatë 10 vjeçarit të fundit.Ato janë të ndërtuara me skelet b/a, mure tulle. Tipologjia dhe morfologjia urbane ekzistuese brënda territorit të njësisë HI.UB. I 0.218 klasifikohet kryesisht si:Banesa një apo disa familjare për përdorim privat.

2. Rrjeti rrugor dhe sistemi i parkimeve

Zona e marrë në studim kufizohet nga një rrugë kryesore.Rrugë 6m me dy kalime e cila shtrihet në pjesën veriore të zonës, dhe bën lidhjen e qytetit me plazhin Livadh. Ky aks ka një rëndësi të vecantë për zonën e marr në studim duke qenë se vetëm nëpërmjet kësaj rruge mund të aksesosh në zonë.Kjo rrugë është në gjendje të mirë pasi është rikonstruktuar kohët e fundit.Zhyllimi I zonës ka për qëllim të krijojë në këtë plazh një pol referues të një standarti të ri turizmi për shërbime, argëtim dhe rekreacion që do të apelojë edhe komunitetin lokal për të orientuar vendbanimin drejt detit. Më poshtë do të paraqitet projekti i zgjatimit të rrugës, projekt i miratuar nga bashkia Himarë .

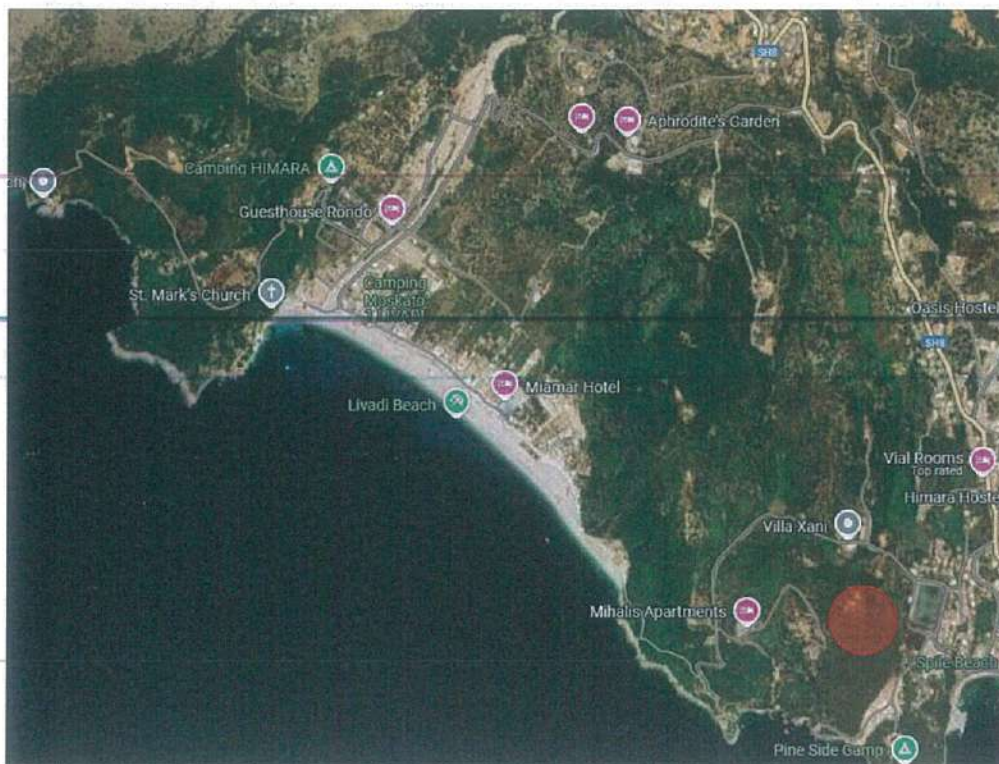


Fig.1 Imazh ajëror i vendndodhjes së pronës për objektin e propozuar.



3. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Parcela është pjesë e Njesisë strukturore HI.UB.10.218

Kategoria bazë e përdorimit të tokës dhe të strukturave në të : Shërbime.

Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim.

1. **Kategoria hazë: S** Përdorimi- Shërbime

Territore dhe struktura për shërbime tregtare, zyra dhe qendra biznesi; Përfshihen hotele, zona turistike dhe shërbime plazhi, kamping. Me përjashtim të aktiviteteve industriale.

Nën-kategoria : S.2 Zonë Hotelesh / Shërbime Turistike

Përdorim i lejuar : S.1, AR, A.5

S.1- Dyqane, Shërbime Personale, Qendra Lokale Multifunksionale

AR- Aktivitete sociale, kulturore dhe rekreative, përfshirë ato sportive, sipas legjislacionit të posaçëm; Hapësira të gjelbra sportive dhe të hapura të tipeve të ndryshëm, të përcaktuara për përdorim publik. Zonë e gjelbër izoluese

A.5- Zona me shtëpi të dyta

2. **Tipologjitë e propozuara te strukturave: STI**

STI- Tipologji Ndërtesash Shërbimi.

Zonë me tipologji ndërtesash shërbimi. Zonë ku më tepër se 70% e Ksht është e përdorimit shërbim dhe ndërtesat janë të tipologjisë specifike për këto përdorime. Funkcionet që përfshihen në këtë kategori variojnë që nga objektet tregtare, si dhe hoteleri, bujtina, infrastruktura turistike, kamping, restorantet, baret, shërbime plazhi. Intensiteti i lejuar 0.4-0.6 për hotele.



Fig.2. Harta e njësive strukturore



Më poshtë paraqiten pjesë të Planit të Përgjithshëm Vendor të miratuar dhe në fuqi për bashkinë Himarë.

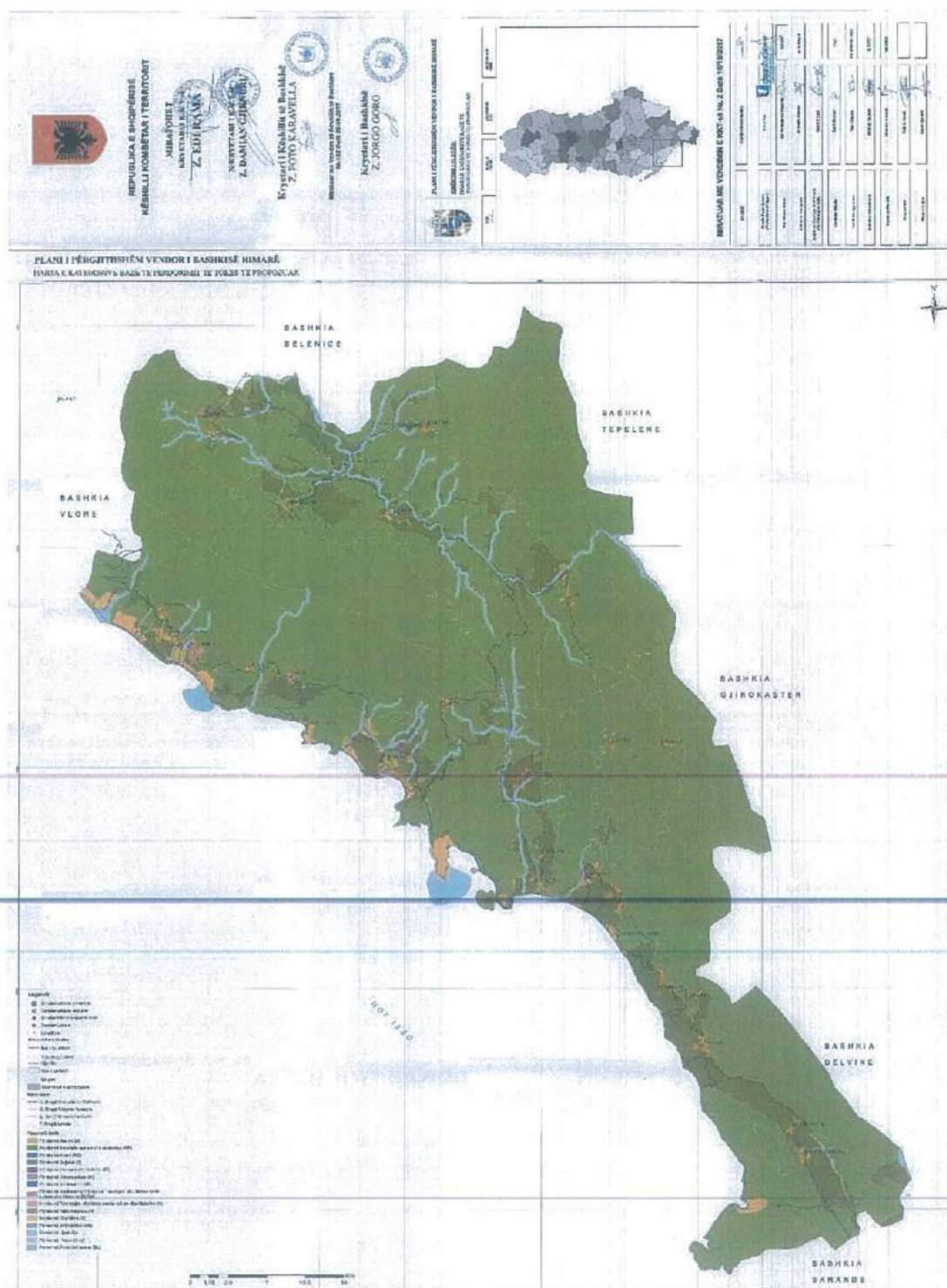


Fig 3 Fragment nga Harta e Perdorimit te Tokes Miratuar me vendim e KKT
nr 2 date 16.10.2017

3. Ekstrakte të Planit të Detajuar Vendor

Propozimet e Planit të Detajuar Vendor

3.1 Tipologjitë e propozuara urbane

Duke u bazuar në parashikimet e përgjithshme të PPV për njësinë në studim HI.UB.I0.218, tipologjitë e propozuara janë strukturat deri në 3 kate.

Përcaktimi i distancave midis strukturave ekzistuese dhe atyre të reja do të bazohet në Ligjin "Per Planifikimin e Territorit", e ndryshuar, dhe në aktet nënligjore në zbatim të tij. Të gjitha zhvillimet e reja do të synojnë në zhvillimin e mëtejshëm të zonës duke rritur sa më shumë të gjitha ato standarde që aktualisht mungojnë në këtë zonë.

3.2 Rrjeti rrugor i propozuar

Rrjeti rrugor i propozuar nga ky Plan i Detajuar Vendor bazohet në parashikimet e rrjetit rrugor të Planit rregullues për bregdetin. Instrumentet e sipërcituara të planifikimit i hapin rrugë zhvillimit të zonës sipas parametrave të lartë. Zhvillimi ekzistues dhe i pritshëm ndërtimor, i reflektuar edhe në popullimin e zonës e në vëllimin e kërkesave të banorëve të saj, ka qenë faktori bazë në projektimin e Sistemit Rrugor të propozuar.

Në ristrukturimin e rrugëve parashikohen edhe parkimet e automjeteve. Gjithashtu ato do të parashikohen edhe në objektet e reja duke pasur parasysh standardin e vënë nga PPV-ja.

Hapësirat e parkimeve do të integrohen në zonë duke mos shqetësuar lëvizjet e këmbësorëve ose zhvillimin e aktiviteteve të tjera.

Në këtë mënyrë në zonën përkatëse do të krijohen kushte të mira për zhvillimin e turizmit, duke ulur edhe nivelin e ndotjes, për të qenë në shërbim të banorëve dhe aktiviteteve përkatëse. Në rrjetin rrugor të propozuar do të integrohen element të infrastrukturës si:

Kanalizimet e ujërave të bardha dhe të zeza

Rrjeti i ujësjellësit

Rrjeti i internetit-telefonisë dhe

rrjeti elektrik.

4. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Parcela ku objekti është propozuar për zhvillim ndodhet në një zonë ndërtimi me funksion turistik të përzier. Terreni ka një sipërfaqe prej 20000 m².

Një nga pikat më të rëndësishme ishte aksesueshmëria për në kompleksin e strukturës së shërbimit hoteleri dhe apartamente. Për këtë arsye u bazuam në PDV e miratuar nga Bashkia Himarë, faza I, e cila parashikon zgjatjen e rrugës ekzistuese sic është reflektuar në foton e mëposhtme, ku dallohet qartë pozicioni i rrugës në projekt në lidhje me pozicionin e kompleksit. Kjo bën të mundur aksesin dhe zgjidhjen e problemit të transportit deri këtu





Fig 8 Lidhja e Sheshit të Ndërtimit me rrugën e miratuar në PDV, Faza I

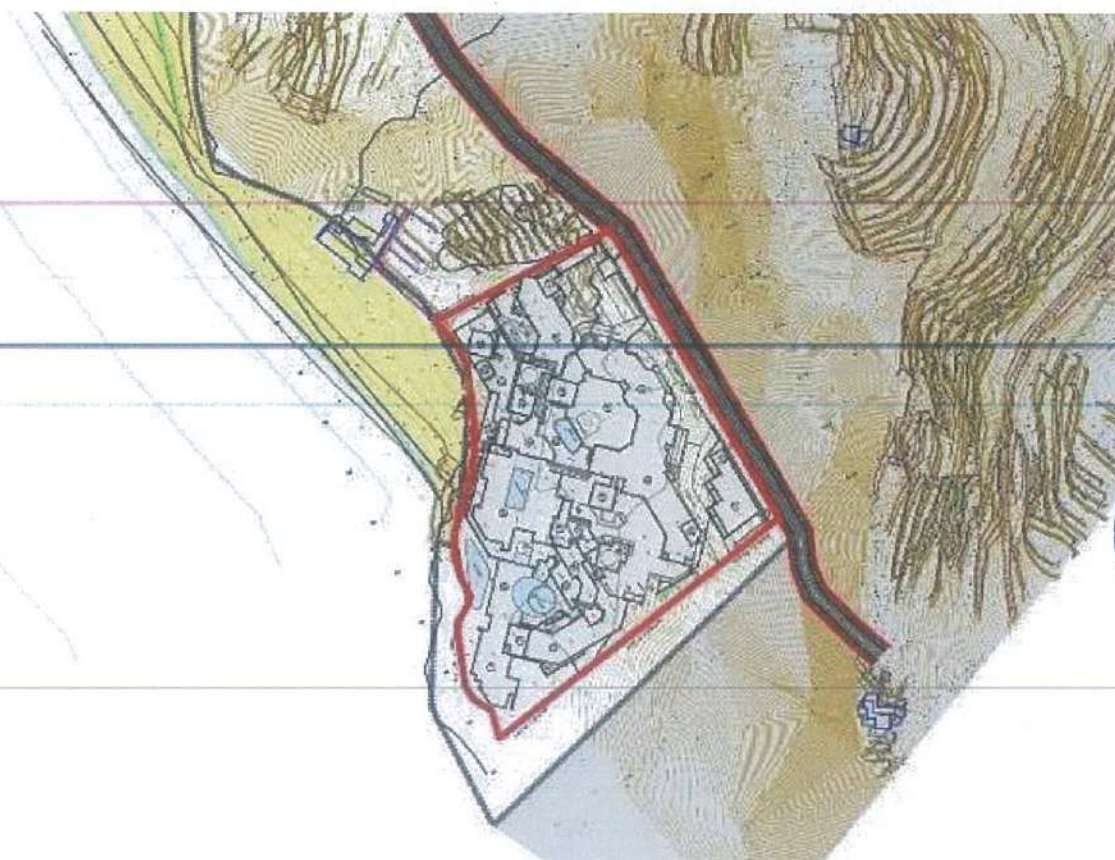


Fig 9 Lidhja e Sheshit të Ndërtimit me rrugën e miratuar në PDV, Faza I





Fig 10 Render ajror i kompleksit

Projekti Livadh Resort lindi me idenë e vendosjes së një fshati mes detit dhe maleve, në gjirin e Livadhit midis Kepit të Mesunit në juglindje dhe Kepit të Halias në veri.

Plazhi mahnitës në formë patkoi zvogëlohet gjithnjë e më shumë në jug derisa të arrijë në terren shkëmbor pranë sheshit të ndërtimit.

Projekti pati parasysh lidhjen e pandashme midis tokës dhe ujit. Për këtë arsye, projektimi u përqëndrua në pozicionimin e vëllimeve në mënyrë që ato të ndiqnin kthesat e relievit të tokës.

Shpërndarja e vëllimeve, në përputhje me format e formacionit gjeologjik, ka bërë të mundur jo vetëm nxjerrjen në pah dhe shfrytëzimin e linjave të ujit që rrjedhin nga mali drejt detit, por edhe arritjen e një ekuilibri tipik mesdhetar midis trupave të ngurtë dhe detit ; hapësirave midis ndërtesave dhe shesheve të vogla, midis shkallëve dhe kopshteve, midis pamjeve të gjera dhe portikëve.

Grumbullimi në dukje i rastësishëm i mjediseve të mbyllura dhe hapësirave të hapura lejoi integrimin e ndërtesave me një kontekst natyralist, përmes kopshteve të mbyllura, çative, rreshtave me pemë, shtretërve me shkurre, ballkoneve me lule. Në të njëjtën kohë, arkitektura u pasurua me një përdorim të mureve prej guri, shkallëve të shkallëzuara, portikëve prej druri, harqeve dhe kolonave, çarjeve për ndriçim dhe dritareve.



5. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

5.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Duke u bazuar në analizën dhe studimin e karakterit të zonës në të cilën ndodhet sheshi i kërkuar për zhvillim, duke respektuar funksionet e lejuara në planin e miratuar në fuqi, kompleksi me funksion hotel dhe apartamente plotëson të gjitha kushtet dhe ambientet e nevojshme për funksionimin e një shërbimi edhe më të gjatë se një sezonal.

Sipas studimit të miratuar nga Bashkia e Himarës, objektet në këtë zonë do të kenë lartësi maksimale deri në 4 kate. Kompleksi i përbërë nga 11 objekte të intersektuara me njëra tjetrën, shtrihet dhe ndjek formën e terrenit në gjatësi, dhe me arkitekturën kontemporane krijon një volum i cili përshtatet me plazhin dhe natyrën. Volumi ngrihet në një lartësi maksimale prej 4 katesh vetëm në njerin objekt.



Fig. 11 Plani i vendosjes së strukturës

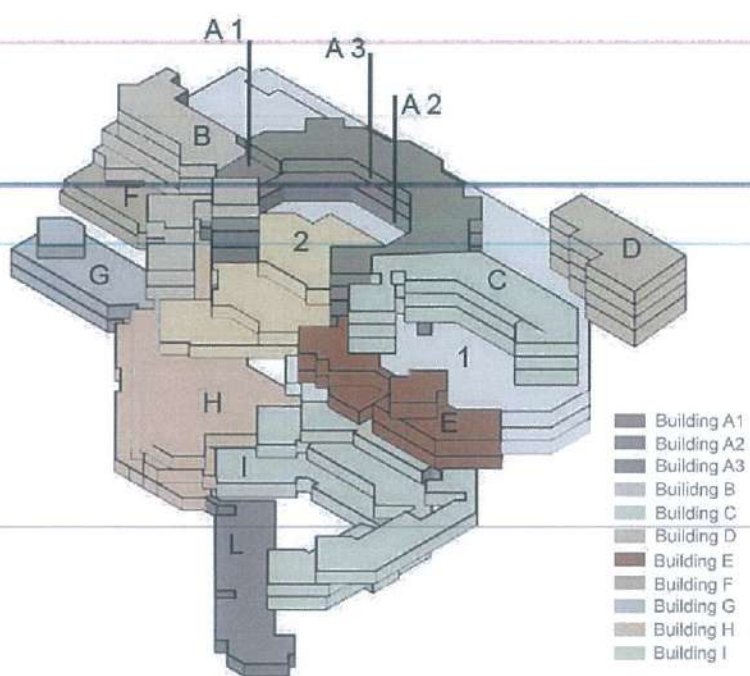


Fig.12 Volumetri e objekteve



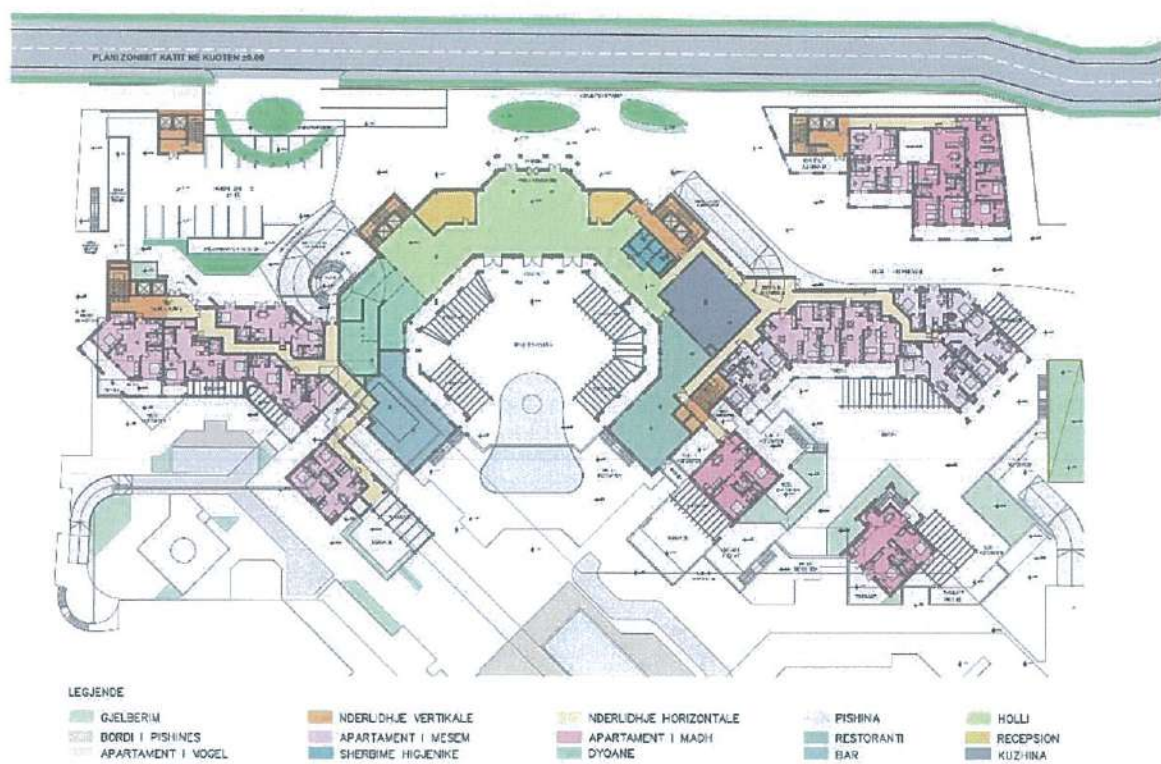


Fig.13 Planimetria e zonimit funksional në kuotën +/- 0.00m

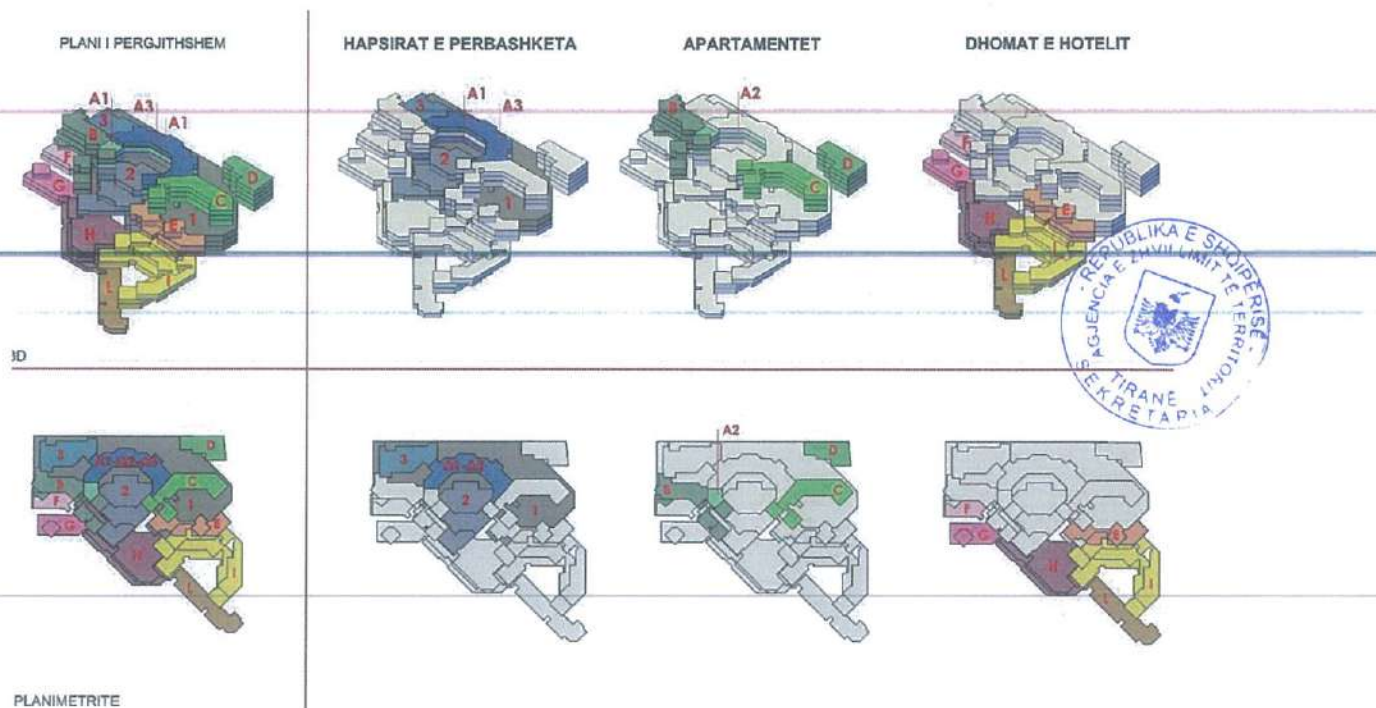


Fig.14 Plani i Përgjithshëm i blloqeve

Një pjesë e rëndësishme e projektimit ishte ndarja e fshatit në blloqe të pavarura. Përputhja e pamjes së përbashkët të kompleksit me identitetet individuale të blloqeve të ndryshme ka lejuar shqyrtimin e rrugëve të udhëtimit për vizitorët. Pas mbërritjes në shesh dhe duke parë fasadat me kryesore të objekteve, si pika fokale, ata duhet të jenë në gjendje të kuptojnë ndryshimet arkitekturore për të orientuar veten më mirë në fshat. Për këtë arsye, u përdorën ndërtesa me materiale dhe konfigurime planimetrike të ndryshme: disa me gurë lokalë, të tjera me shtresa të bardha, disa me portik dhe disa të vendosura rreth pishinave apo shesheve. Ky proces arkitektonik ishte i domosdoshëm për të krijuar një përvojë unike për vizitorët. Përvoja e qëndrimit është gjithmonë e ndryshme dhe e larmishme.

Në katin përdhe është holli hotelit me recepsion, zona pritje, dhoma për takime të ndryshme si dhe në godinat e tjera kemi dhoma hoteli , apartamente të mesëm dhe të mëdhenj.

Ambiente të tjera të shërbimit janë, restoranti, pishina të jashtme dhe ambjente rekreative të jashtme.

Shpërndarja e llojeve të ndryshme të dhomave të hoteleve brenda blloqeve përfaqëson një sfidë për arritjen e përzierjes optimale ndërmjet qëndrueshmërisë ekonomike dhe ofertës së akomodimit. Në total mund të numërojmë 168 dhoma nga të cilat 55% janë standarde, 35% superiore, 9% suita dhe suita junior, 1% suita presidenciale. Këto raporte numerike janë, për mendimin tonë, kompromisi i duhur si nga pikëpamja e kthimit të përgjithshëm të investimit (pasi kthimi ekonomik shpërndahet ndërmjet përvojave të ndryshme të akomodimit, 55% standard, 35% superior, 10% luksoz) të dyja nga pikëpamja e shpërndarjes (pasi dhomat shpërndahen në çdo bllok në mënyrë proporcionale në lidhje me raportet e përgjithshme të fshatit).

Apartamentet, me gjithsej 66 njësi, janë të ndara në 17% Standard (60-79m²), 33% të mesme (80-99m²), 36% të mëdha (100-119m²) dhe 14% ekstra të mëdha (120-130m²).

Zonë SPA në katin -1, me lidhje direkte me sheshin qendror në nivelin zero, një hapësirë fitnessi dhe zonë tregtare në nivelet zero dhe -2.

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit është 44885.9 m². Për sa i përket sipërfaqeve që duhen konsideruar MBI TOKË, kemi një sipërfaqe prej 29976.93 m²; për t'u dalluar nga sipërfaqet nëntokësore të vlerësuara në 14908.97m²

Hapësirat e jashtme (20.000 m²) janë planifikuar për të integruar infrastrukturën e gielbër në kontekstin natyral ku ato ndodhen. Në rastin specifik, janë projektuar rradhë pemësh dhe shkurre mesdhetare përreth perimetrit të fshatit, çati kopshtesh për ndërtesat në pjesën veriore të kompleksit, si dhe kopshte që rrethojnë pishinat dhe zonat e freskëta.

Sipas projektit të propozuar më poshtë paraqitja e planimetrive.



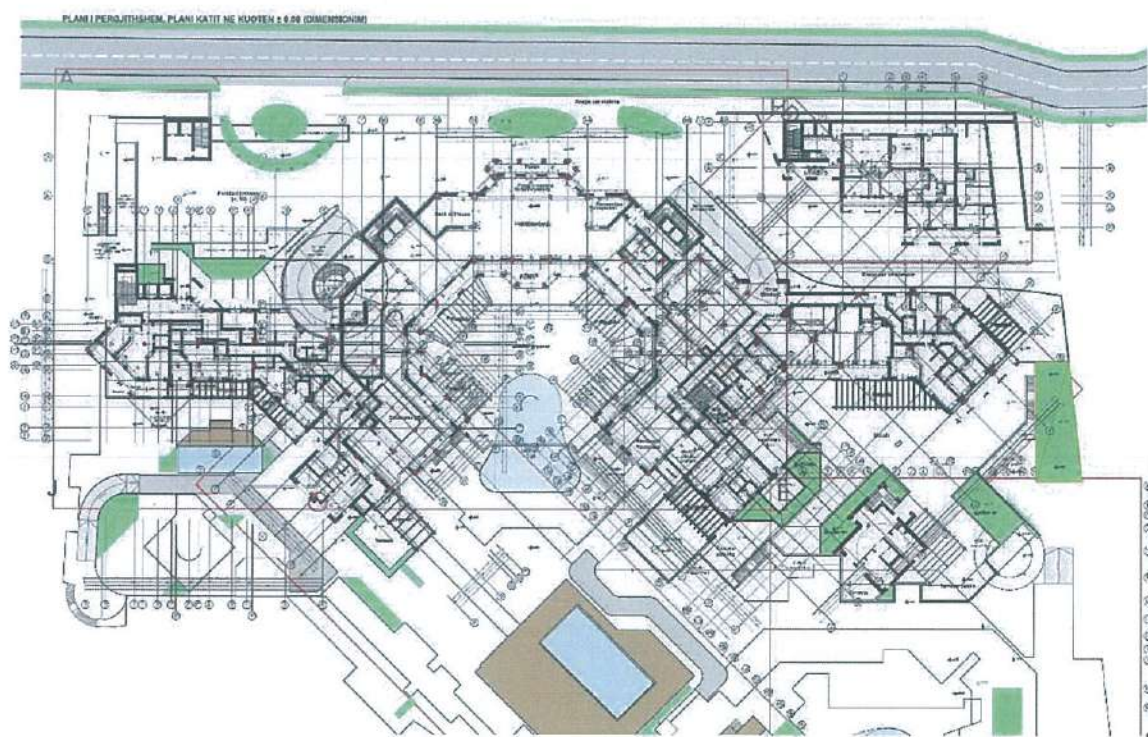


Fig. 15 Planimetri e katit / Kuota +/- 0.00)

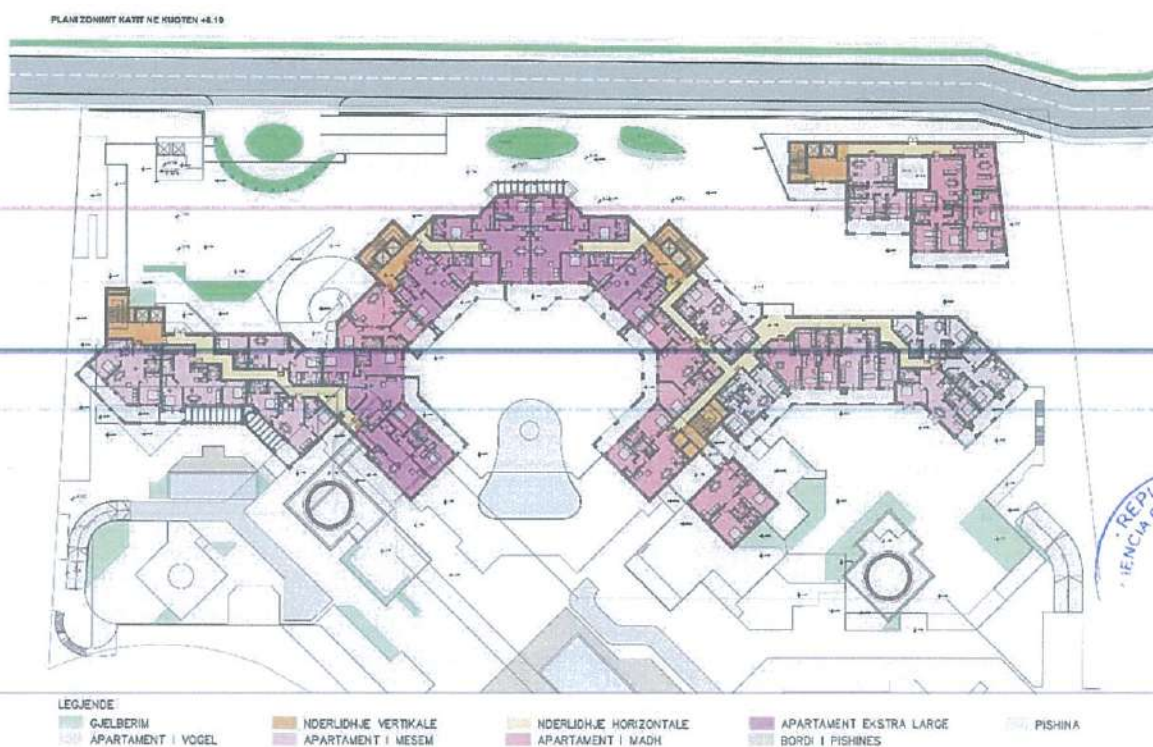


Fig. 16 Planimetri e katit / Kuota +8.10

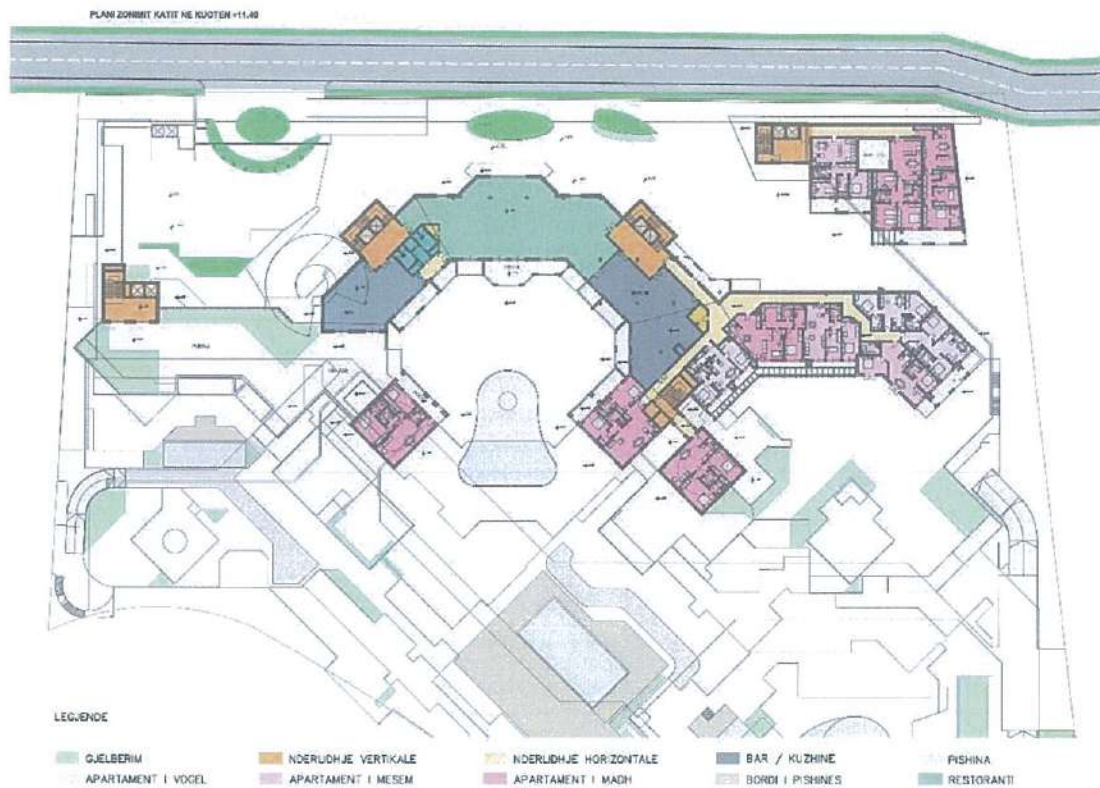
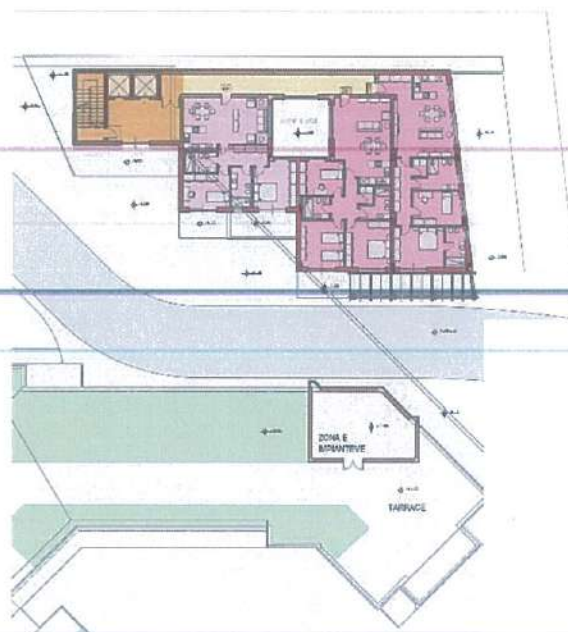


Fig. 17 Planimetri e katit / Kuota +11.40

PLANI ZONIMIT KATI I TRETE



LEGJENDE

NDERUDHJE VERTIKALE	NDERUDHJE HORIZONTALE	GJELBERIM
APARTAMENT I MESEM	APARTAMENT I MADH	

Fig. 18 Planimetri e katit / Kuota +14.70



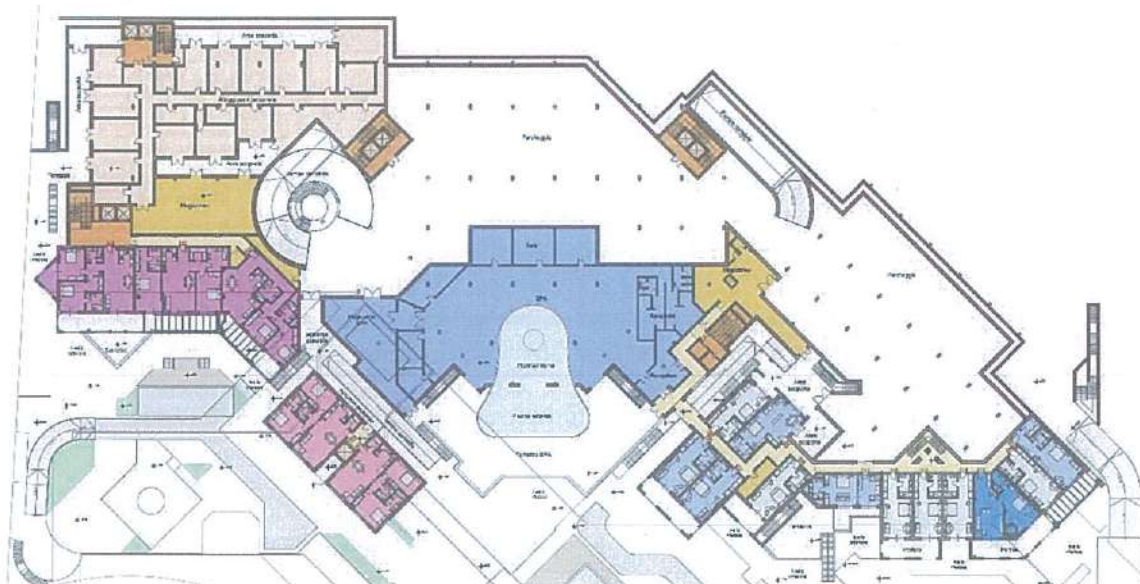


Fig.19 Planimetri e katit / Kuota -4.20

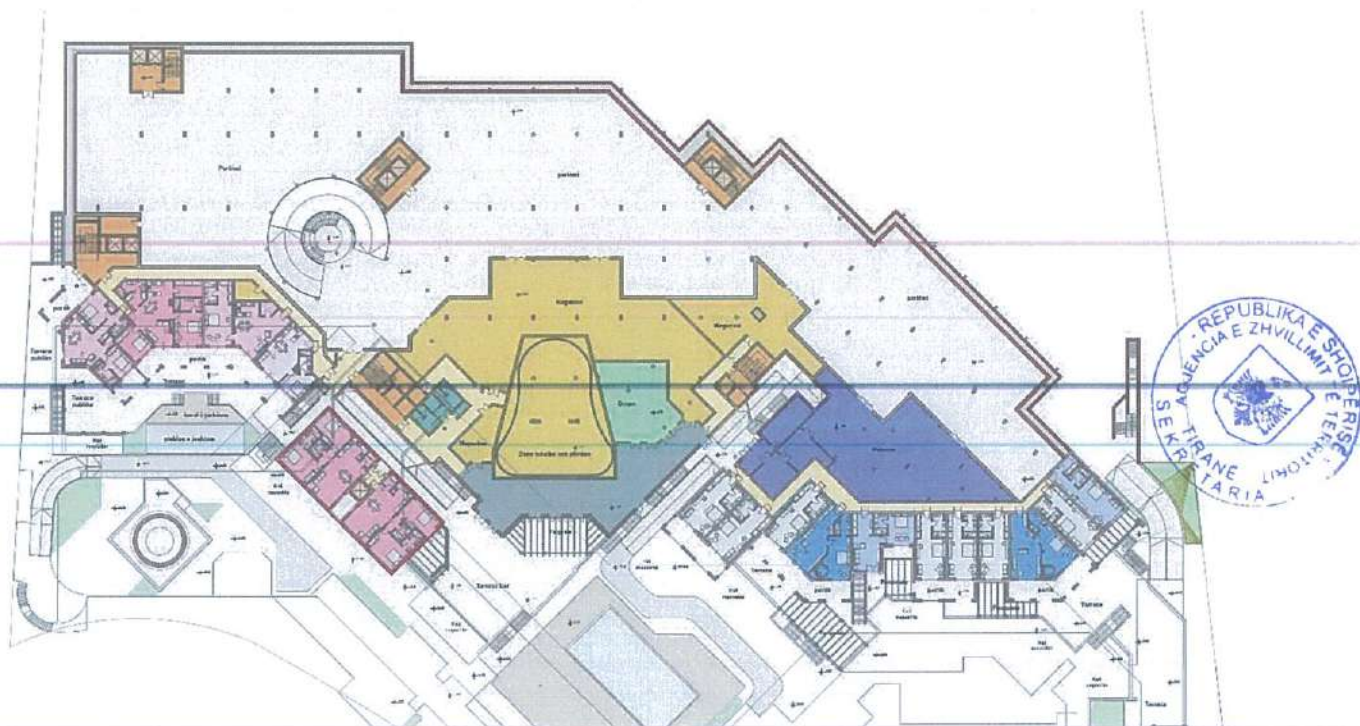


Fig.20 Planimetri e katit / Kuota -7.50

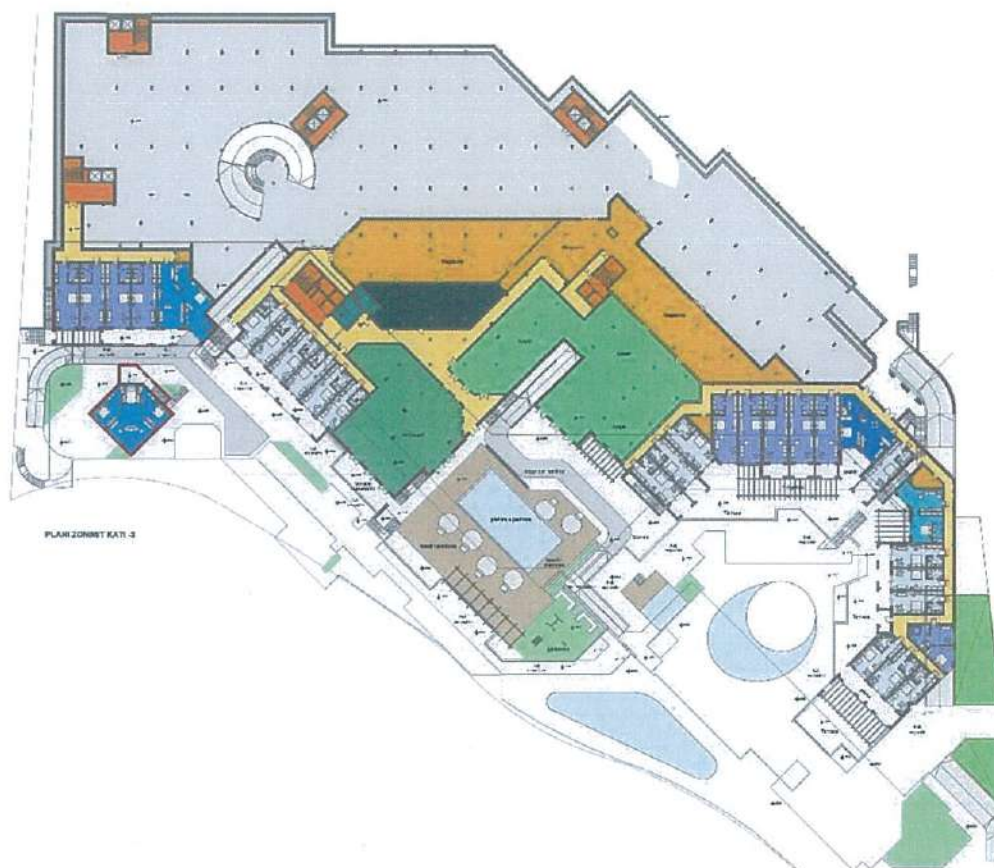


Fig.21 Planimetri e katit / Kuota -10.80

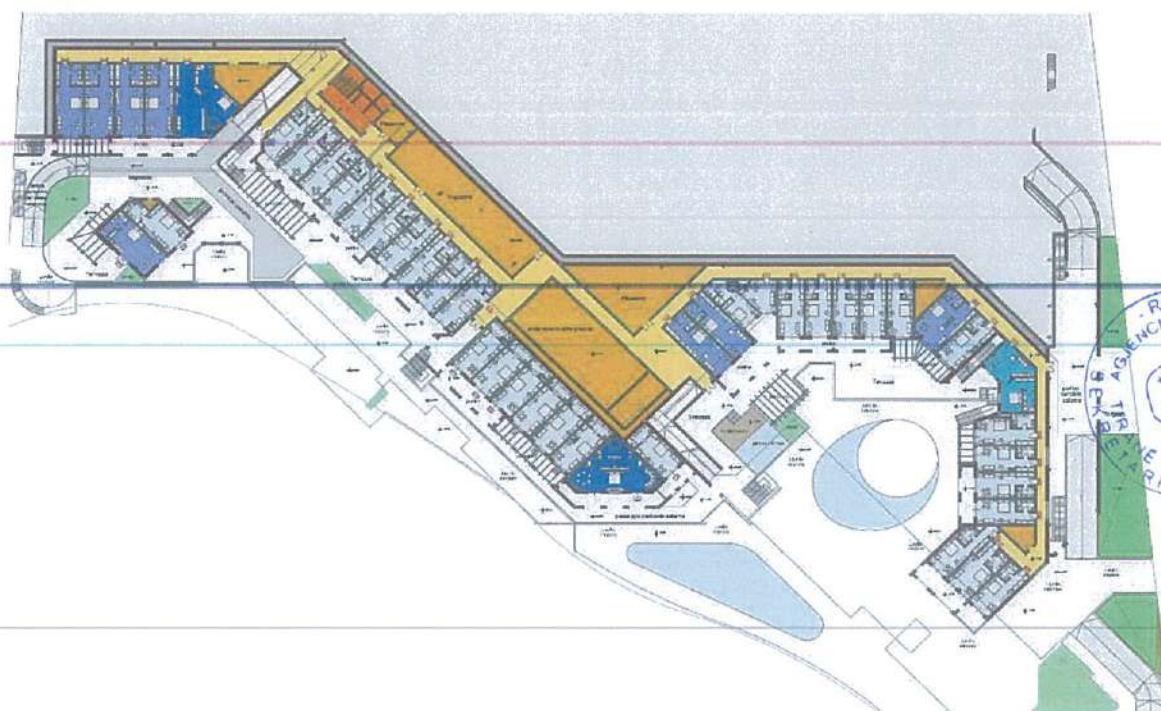


Fig.22 Planimetri e katit / Kuota -14.10

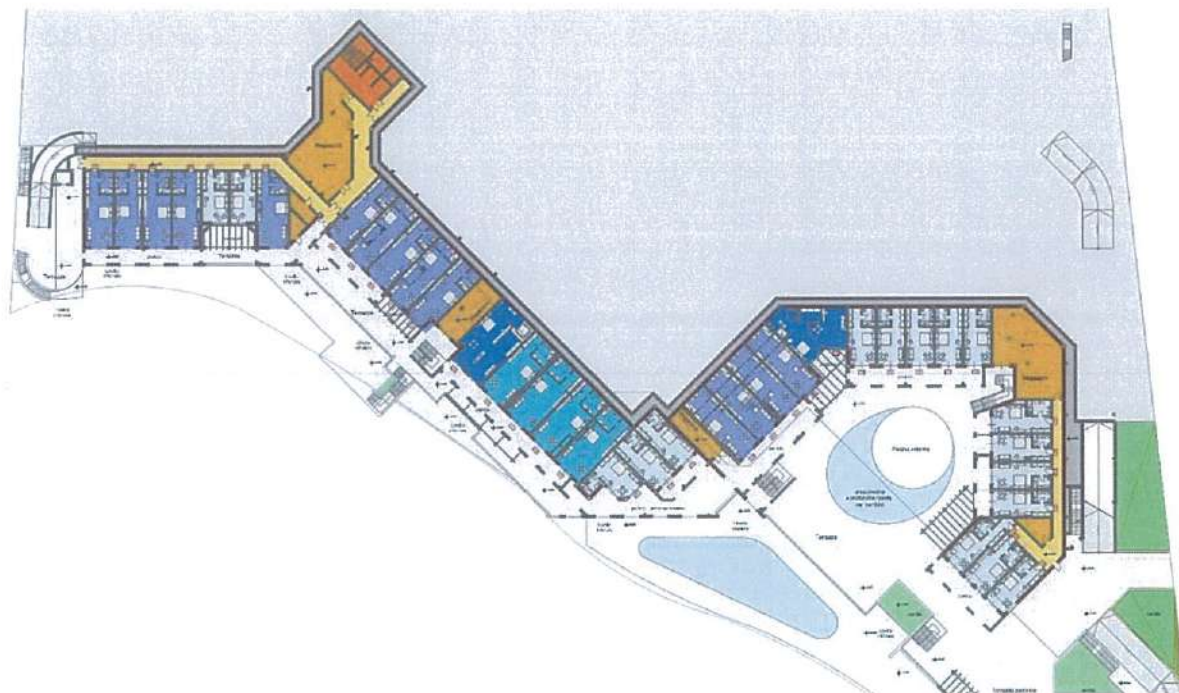


Fig.23 Planimetri e katit / Kuota -17.40

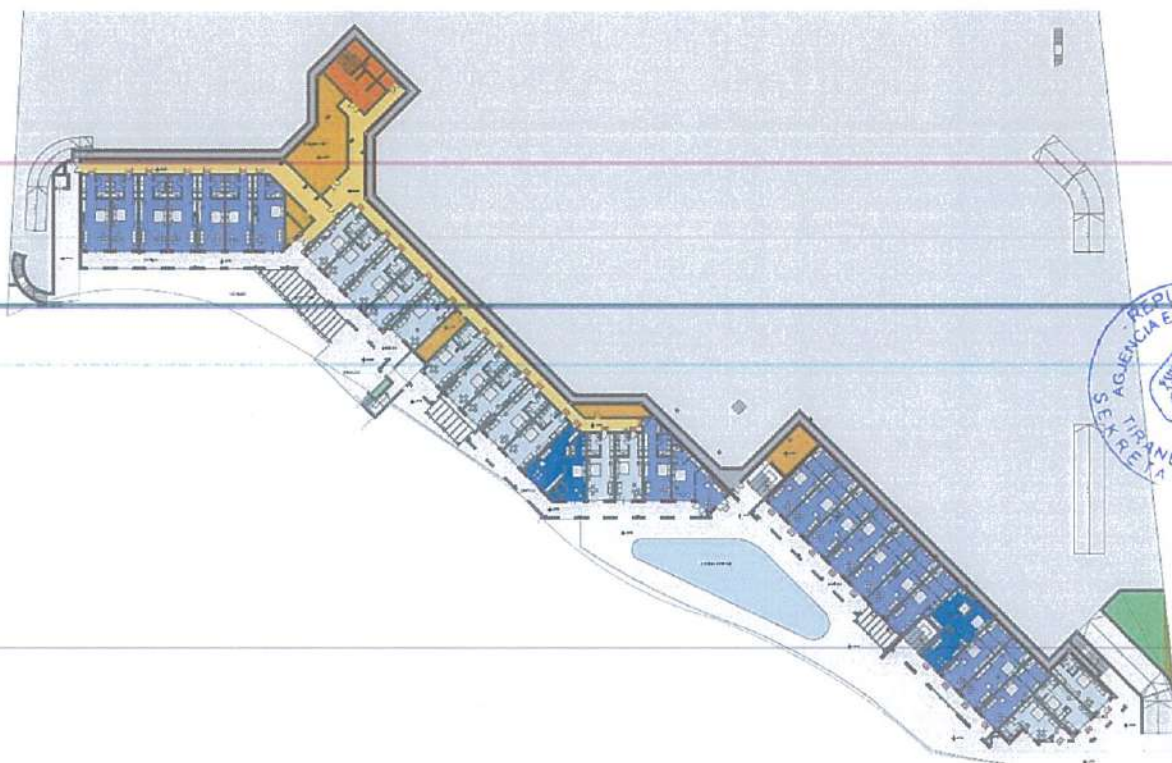


Fig.24 Planimetri e katit / Kuota -20.70

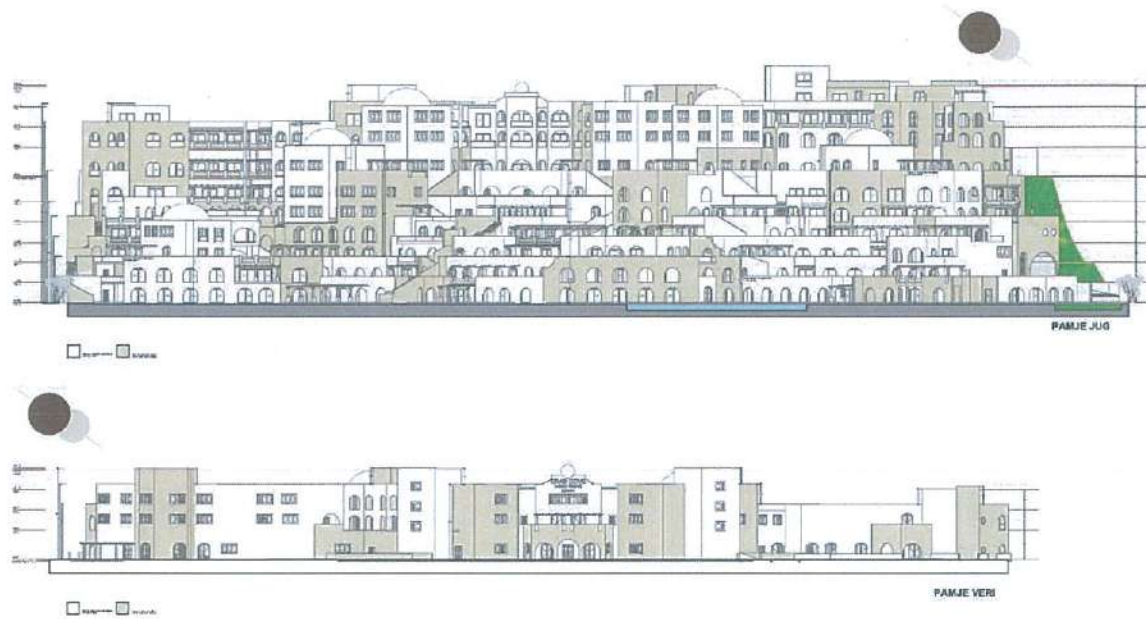


Fig.25 Pamjet gjatësore bashkë me materialet përkatëse

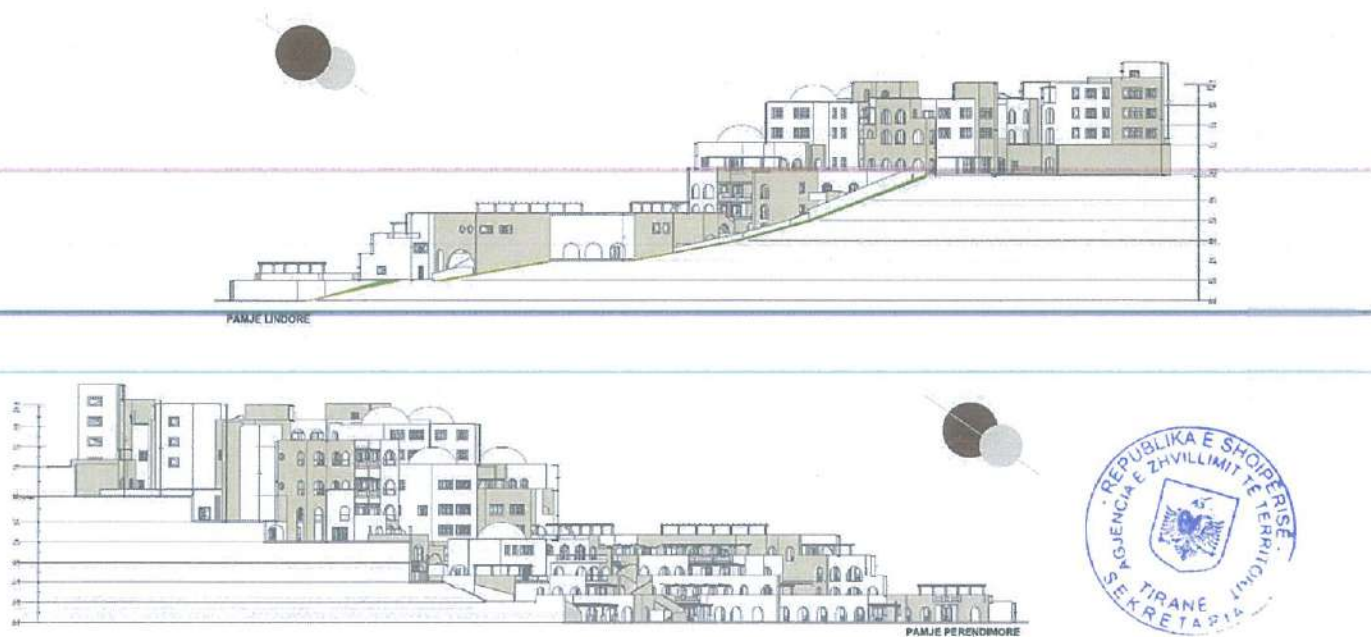


Fig.26 Pamjet gjatësore bashkë me materialet përkatëse



Fig.27 Pamjet gjatësore bashkë me materialet përkatëse

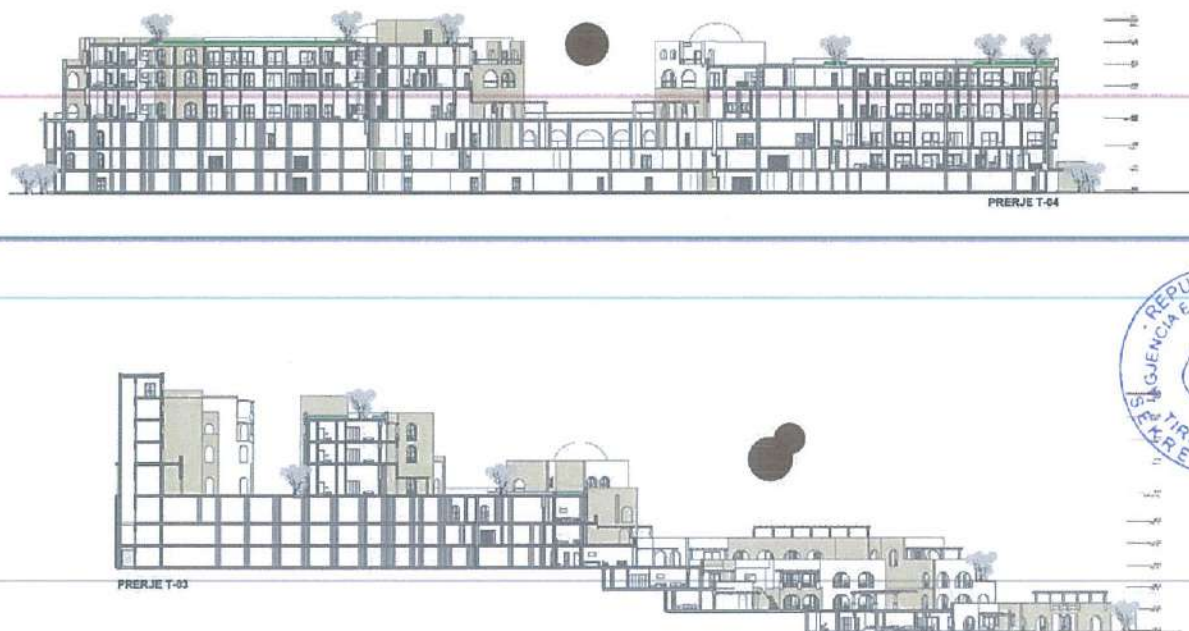


Fig.28 Pamjet gjatësore bashkë me materialet përkatëse



[illegible]

Fig.29 Tabela me të dhënat e përgjithshme

5.2 Pamja e jashtme e godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Objekti shtrihet përgjatë bregdetit duke ofruar një pamje piktoreske përgjatë fasades jugore. Në objekt mund të aksesohet nëpërmjet rrugës kryesore parashikuar në Pdv.

Fasadat e kompleksit janë menduar të trajtohen me materiale te vendit , si pllaka dekorative të gurëve natyralë të zonave përreth, gjithashtu edhe lyerje me grafiato të pjesëve të tjera. Verandat e krijuara nga zhvendosja e planeve do të kenë edhe pergola druri sipas projektit të përcaktuar.

Veshja e fasadës ndjek logjikën e thyerjes së objektit në vertikalisht. Dimensionet e çarjeve janë sipas normave të projektimit dhe sigurojnë ndricimin dhe ajrimin e mjaftueshëm të ambjenteve. Në katin përdhe çarjet janë menduar më të mëdha duke ju përshtatur funksionit që do të kryet në to, por duke ruajtur vazhdimësinë e linjave vertikale të çarjeve të dhomave të hotelit.



Fig.30 Pamje perspektivë e objektit (volumetria).



Fig.31 Pamje perspektivë e objektit (volumetria).



Fig.32 Pamje perspektivë e objektit (volumetria).



Fig.33 Pamje perspektivë e objektit (volumetria).



Fig.34 Pamje perspektivë e objektit (volumetria).





Fig.35 Pamje perspektivë e objektit (volumetria).

5.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	20000 m ² /
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	15770 m ² /
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	44885.9 m ² /
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimi mbi tokë:	29976.93 m ² /
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	14908.97m ² /
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	78.85%
Intensiteti i ndërtimit:	1.5
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	14.7 m
Numri i kateve mbi tokë:	1-4 kate
Numri i kateve nën tokë:	3 kate

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie 1/714	Nr. pasurie 1/812
Zona Kadastrale: 1952	Zona Kadastrale: 1952

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës

Veri:	4.6m dhe 11.6m per volumen 3kate 4m dhe 8.2m per volumen 2kate
Jug:	4m dhe 8.8m per volumen 2kate 4m, 8.6m dhe 9.2m per volumen 3kate
Perëndim:	2m dhe 3.6m per volumen 1 kat 5.3 m per volumen 2 kat
Lindje:	5.9m per volumen 4kat



6. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Projekti i propozuar ka krijuar një hyrje dinjitoze me gjelbërim dhe hyrjen e parkimi nëntokesor nga ana veriore e pronës.

Në pikëpamjen e planifikimit urban, rruga që të çon në lot rrjedh nga rruga ekzistuese nga pika A deri në hyrjen e lotit në pikën B. Ky seksion i ri rrugor (A-B) është projektuar si për aksesin e vizitorëve ashtu edhe për tranzitin e shërbimit: Rëndësi të veçantë ka aksesin e mjeteve të zjarrfikësve, të cilët kanë mundësinë e ndryshimit të drejtimit të lëvizjes jo vetëm në pikën A, por edhe përballë hyrjes kryesore të godinës.

Prezantimi i aksesit të brendshëm ishte vendimtar për organizimin e përgjithshëm të sistemit arkitektonik. Përveç rrugës kryesore, janë konceptuar tre nivele të ndërtimeve për tu drejtuar drejt detit.

- Niveli i parë : niveli i rrugës që lejon automjetet të hyjnë jo vetëm në brendësi të ndërtesës me anë të dy rampave hyrëse në nivelet e parkimit nëntokësor, por edhe në katet e poshtme, duke lejuar daljen në det me një rrugë në jug; aks për kalimet emergjente dhe të shërbimit;

- Niveli i dytë i aksesit është dizajnuar për lëvizje "të qetë", duke përdorur automjete elektrike me shpejtësi të ulët, si makinat e golfit, për të lëvizur brenda kompleksit;

- Niveli i tretë është ai i këmbësorëve, i projektuar për të arritur të gjitha katet me kalime gjatësore dhe tërthore. Lidhjet vertikale (ashensorë, , shkallë) janë shpërndarë në këtë mënyrë për të lidhur katet më të larta me nivelin kryesor të hyrjes dhe katet e poshtme drejt detit.

Në veçanti, në të gjithë fshatin kemi prezencën e 77 shkallëve dhe 15 ashensorëve, të cilët të shpërndarë në plane të ndryshme arrijnë në të gjitha nivelet dhe të gjitha blloqet e kompleksit arkitektonik.



Fig.36 Plansistemimi



Hapësirat e jashtme (20.000 m²) janë planifikuar për të integruar infrastrukturën e gjelbër në kontekstin natyral ku ato ndodhen. Në rastin specifik, janë projektuar rradhë pemësh dhe shkurre mesdhetare përreth perimetrit të fshatit, çati kopshtesh për ndërtesat në pjesën veriore të kompleksit, si dhe kopshte që rrethojnë pishinat dhe zonat e freskëta.

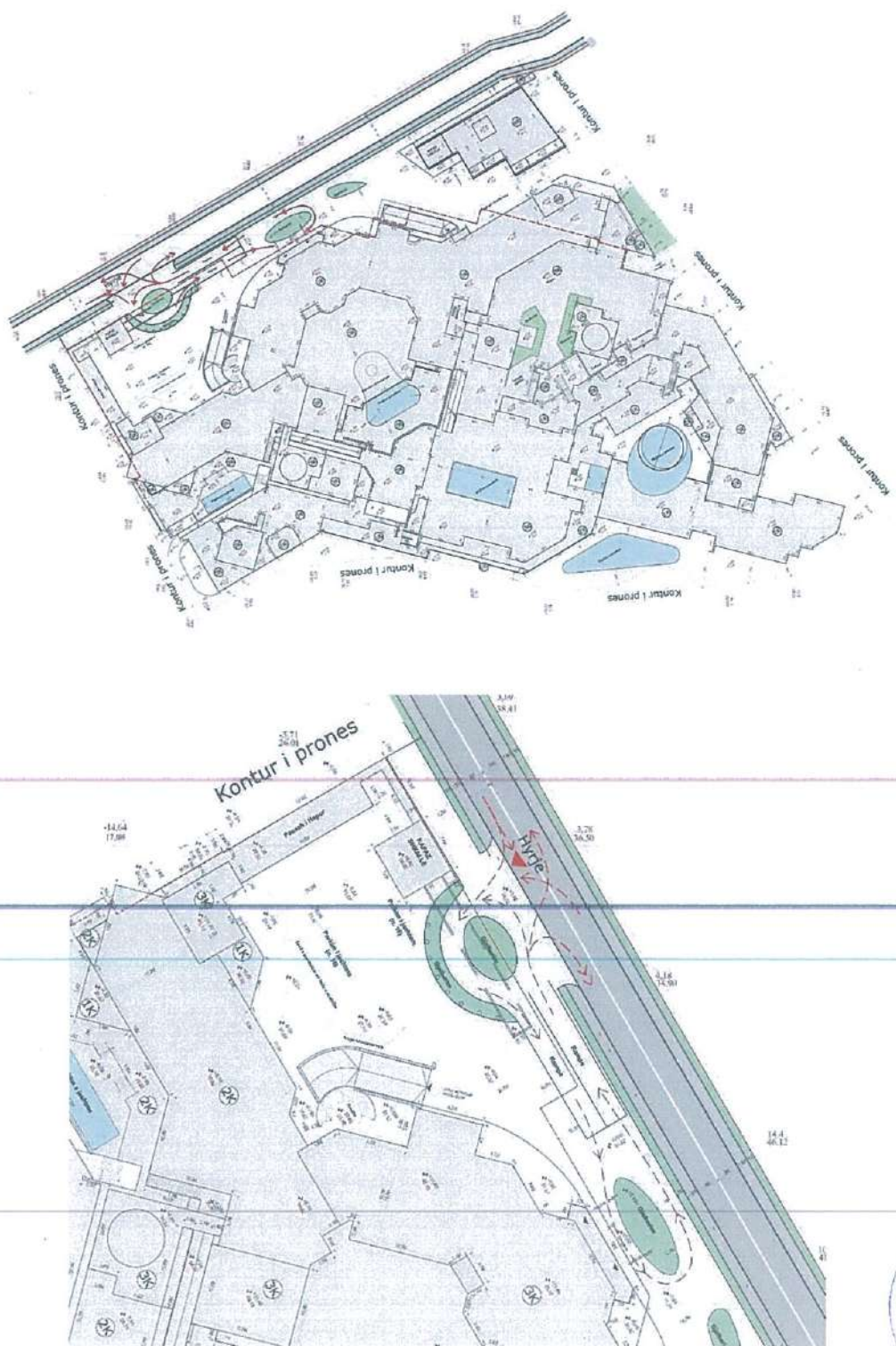


Fig.37 Aksesit në pronë

