



DUKAGJINI RESORT

SHËNGJIN, ALBANIA

DUKAGJINI



NI RESORT



Ritëm i qetë i jetës

Këto ndërtesa janë krijuar me kujdes për t'ju ofruar ndjesi ekuilibri dhe qetësie, në mënyrë që t'i largoheni jetës së shpejtë e dinamike. Nga ambientet e brendshme të shumta deri te hapësirat e qeta jashtë, çdo gjë është kuruar deri në detaje, me qëllim që të krijohet një mënyrë jetese më e ngadaltë dhe më qëllimplotë.

Komoditeti që ofrohet shpërfaq më tej një ritëm të qetë jete, që ju sjell relaksim e qetësi shpirtërore. Pavarësisht se a është zonë shëtitjeje, pishinë ose kopsht me peizazh të bukur, secila hapësirë ka për synim t'u japë përparësi mirëqenies suaj dhe kënaqësisë.

The measured pace of life

These homes are thoughtfully designed to cultivate a sense of balance and serenity, providing an oasis of tranquility in the midst of daily demands. From spacious interiors to serene outdoor spaces, every aspect of these residences is curated to foster a slower, more intentional way of living.

The amenities offered within these residences further emphasize a measured pace, allowing for self-care and relaxation. Whether it's a walking area, a swimming pool, or beautifully landscaped gardens, these spaces serve as a gentle reminder to prioritize well-being and contentment.



6

Mbrëmjet e paharrueshme
nën qiellin e hapur me yje
po ju presin



Unforgettable evenings
under the open starry
sky await you





Resorti është i vendosur
në perëndim, me pamje
magjepsëse që do t'ju
habisin

Pamjet magjepsëse nga tarracat, bashkë me shkëlqimin e ngrohtë të perëndimit të diellit, krijojnë një atmosferë plot qetësi dhe paqe. Jepjani vetes mundësinë që të ndaleni e të reflektoni, duke qenë plotësisht në kontakt me bukurinë e natyrës që ju lë pa frymë.

The resort perfectly
positioned to the West,
unveiling stunning vistas
that will leave you in awe

The captivating views from open terraces, bathed in the warm glow of the setting sun, create an atmosphere of tranquility and serenity. It's a moment to pause, reflect, and be fully present in the breathtaking beauty of nature's canvas.

Vendndodhja e resortit

"Dukagjini Resort" është vendosur në një nga zonat më të bukura dhe të mbrojtura të bregdetit shqiptar, Rana e Hedhun, Shëngjin. Kjo dunë bregdetare është e njohur për bukurinë e saj natyrore të rrallë me plazhe të gjata, rërën e trashë, ujëra të pastra e të kristalta dhe pozitë të mirë gjeografike rrëzë malit.

Vendndodhja e resortit ofron pamje të mrekullueshme të detit Adriatik, ku plazhet janë të pasura me jod, dhe është e rrethuar nga një biodiversitet i pasur me florë e faunë të llojllojshme. Kjo zonë e mbrojtur ka qenë një vend për pushim për shumë vjet dhe është hapësirë e pastër dhe e freskët, që është ideale për pushime plot qetësi dhe që do t'ju mbushin energji.

Resort location

"Dukagjini Resort" is situated in one of the most beautiful and protected areas of the Albanian coast, Rana e Hedhun, Shëngjin. This coastal dune is known for its untouched natural beauty, featuring long white beaches, coarse sand, crystal-clear waters, good geographical position at the foot of the mountain.

The resort offers wonderful views of the Adriatic Sea, where the beaches are rich in iodine, and is surrounded by rich biodiversity, including various flora and fauna. This protected area has been a relaxation haven for many years, providing a clean, fresh environment ideal for a peaceful and rejuvenating vacation.





Velipojë

new road under construction

Po ashtu, resorti do të ndodhet pranë aksit të ri rrugor që po ndërtohet nga Shëngjini në Velipojë, kështu që kjo gjë do ta lehtësojë rrugën për vizitorët dhe do ta lidhë këtë hapësirë me rrjetin kryesor të transportit në Shqipëri.

Additionally, the resort will be conveniently located near a new highway being constructed from Shëngjin to Velipojë, improving accessibility for visitors and connecting it to Albania's main transportation network.

Aksi rrugor Shëngjin—Velipojë do të jetë paralel me vijën bregdetare dhe do të lidhë Shqipërinë me Malin e Zi. Ky segment rrugor shkurton distancën e udhëtimit Shëngjin— Velipojë nga 65 km në 15 km dhe kohën e udhëtimit në vetëm 20 minuta. Nga pika ku gjendemi ne, qyteti i Ulqinit është vetëm 22 km larg, duke e bërë resortin pikë strategjike për ata që dëshirojnë të eksplorojnë rajonin më gjerë.

The Shëngjin—Velipojë highway will run parallel to the coastline and facilitate the connection between Albania and Montenegro. This highway segment reduces the travel distance from Shëngjin to Velipojë from 65 km to 15 km, with a travel time of just 20 minutes. From our location, the city of Ulcinj is only 22 km away, making the resort a strategic point for exploring the wider region.



Dukagjini Resort

Shëngjin

Parimet që i kemi ndjekur

Projekti ynë është krijuar nga arkitekti i njohur austriak Chris Precht, bashkëthemelues i studios arkitekture "Precht Studio" në bashkëpunim me "W10 Ltd". Chris Precht është pjesë e një brezi të ri arkitektësh, të orientuar drejt një të ardhmeje më ekologjike.

Projektet e "Studio Precht" në mbarë botën vënë theksin te qëndrueshmëria dhe sistemet ekologjike, duke përdorur materiale natyrore me sasi të ulët karboni dhe janë krijuar për t'ia kthyer hapësirën natyrës dhe për të lënë vend për kopshte.

"Studio Precht" ka fituar shumë çmime kombëtare dhe ndërkombëtare, duke përfshirë çmimin Emerging Firm of the Year nga "Architizer". Përkushtimi i tyre ndaj qëndrueshmërisë reflektohet në parimet kyçe që kanë zbatuar për "Dukagjini Resort" për të parandaluar një zhvillim të pakontrolluar përgjatë vijës bregdetare:

Chris Precht



1. Ruajtja e biodiversitetit përmes dizajnit

2. Dizajnimi i tipologjisë dhe i arkitekturës së Fshatit

3. Harmonia midis arkitekturës dhe topografisë

4. Përdorimi i materialeve dhe i ngjyrave natyrore

5. Mbrojtja e shpatit

Integrimi i habitateve natyrore brenda dizajnit, për të mbrojtur dhe përmirësuar biodiversitetin lokal.

Krijimi i strukturave që reflektojnë stilin tradicional të fshatit, duke siguruar harmoni me mjedisin përreth.

Përshtatja e dizajneve të ndërtesave me konturet natyrore të tokës, për të ruajtur peizazhin natyror.

Përdorimi i materialeve dhe i ngjyrave të burimeve lokale që ndërthuren në mënyrë të përsosur me mjedisin.

Ruajtja e vijës natyrore të shpatit, që të mos humbet integriteti vizual dhe ekologjik i zonës.

Design principles

Our project was designed by the renowned Austrian architect Chris Precht, co-founder of "Precht Studio", in collaboration with "W10 Ltd". Chris Precht is part of a new generation of architects focused on creating a more ecological future.

"Studio Precht" projects worldwide emphasize sustainability and ecological systems, utilizing natural materials with low carbon content and are designed to return space to nature and provide areas for gardens.

"Studio Precht" has won numerous national and international awards, including the Emerging Firm of the Year award from "Architizer". Their commitment to sustainability is reflected in the key principles they applied for "Dukagjini Resort" to prevent uncontrolled development along the coastline:

1. Preserving Biodiversity Through Design

2. Designing Village Typology and Architecture

3. Harmonizing Architecture and Topography

4. Using Natural Materials and Colors

5. Protecting the Slope



Gregor Hoheisel

Integrating natural habitats within the design to protect and enhance local biodiversity.

Creating structures that reflect the traditional village style, ensuring harmony with the surrounding environment.

Adapting building designs to the natural contours of the land to preserve the natural landscape.

Employing materials and colors from local sources that blend seamlessly with the environment.

Ensuring the preservation of the natural slope line to maintain the visual and ecological integrity of the area.



Çka përfshin projekti

110,000 m² ndërtim

Zonat rezidenciale
(80,000 m²):

- Veranda Residence
- Veranda Fshati

Dhe 30,000 m² për:

- Hotel
- Kazino
- Mol në det
- SPA

Project components

110,000 m² construction

Residential Areas
(80,000 m²):

- Veranda Residence
- Veranda Village

And 30,000 m² for:

- Hotel
- Casino
- Sea Pier
- SPA

Residences

Çka përfshin Veranda Residence?

Orientimi i projektit

Veranda Residence ju ofron një pamje të jashtëzakonshme, me lartësi që arrin deri në 155 metra mbi nivelin e detit. Nga ky vend i mrekullueshëm, mund të shijoni pamjet e diellit gjatë lindjes dhe perëndimit, pamjet e qytetit dhe të portit të Shëngjinit, të detit dhe të peizazhit malor përreth.

Ndërtimi dhe struktura

Veranda Residence përbëhet nga 11 blloqe, që nuk shkojnë më lart se 6 kate. Secili bllok është i pajisur me ashensor. Gjithsej janë 189 apartamente për shitje, shumica e të cilave ofrojnë pamje magjike të detit, nga ambientet me terraca. Niveli i parë i hapësirës së banimit (L1) përfshin apartamente që kanë pishinë ose jacuzzi në ballkon.

Veranda Residence features

Project orientation

Veranda Residence offers extraordinary views, with heights reaching up to 155 meters above sea level. From this elevated position, you can enjoy breathtaking sunrise and sunset views, along with vistas of Shëngjin city and port, the sea, and the surrounding mountains.

Construction and structure

Veranda Residence comprises 11 buildings, each no taller than 6 floors. Every building is equipped with an elevator. There are a total of 189 apartments for sale, most of which offer stunning sea views. The first level of living space (L1) includes apartments with pools or jacuzzis on the balcony.





Llojet e apartamenteve

- Apartament studio (garsonierë)
- Apartament me 1 dhomë gjumi (1 + 1)
- Apartament me 2 dhoma gjumi (2 + 1)
- Apartament me 3 dhoma gjumi (3 + 1)
- Penthouse me terracë, deri në 1,220 m²

Objektet dhe shërbimet

- Parkingje nëntokësore të mjaftueshme
- Reception që kujdeset për nevojat e banorëve dhe u ndihmon për çfarëdo që kanë nevojë
- Lokale afariste
- Pishinë publike me sipërfaqe prej 280 m²
- Lagje e mbyllur

Apartment types

- Studio apartments
- One-bedroom apartments (1 + 1)
- Two-bedroom apartments (2 + 1)
- Three-bedroom apartments (3 + 1)
- Penthouses with terraces, up to 1,220 m²

Facilities and services

- Ample underground parking
- Reception service to cater to residents' needs
- Commercial premises
- Gated community

Dizajni i Veranda Residence

Arkitektët kanë integruar me mjeshtëri elementin tradicional të arkitekturës shqiptare, çardakun, për të krijuar një mjedis jetese plot harmoni. Çardaku shërben si një hapësirë për relaksim, mbledhje shoqërore dhe shijimin e natyrës përreth, duke mishëruar thelbin e trashëgimisë kulturore shqiptare. Ky dizajn jo vetëm që përmirëson pamjen estetike të rezidencës, por gjithashtu ofron një hapësirë funksionale për jetesë në natyrë, që lidh banorët me natyrën.

Duke adoptuar parimet e arkitekturës tradicionale, Veranda Residence ofron një kombinim unik të autenticitetit kulturor dhe të luksit modern, duke e bërë atë një zgjedhje ideale për ata që vlerësojnë trashëgiminë dhe jetesën cilësore.





Design of Veranda Residence

The architects have skillfully integrated the traditional Albanian architectural element, the "çardak," to create a harmonious living environment. The "çardak" serves as a space for relaxation, social gatherings, and enjoying the surrounding nature, embodying the essence of Albanian cultural heritage. This design not only enhances the aesthetic appeal of the residence but also provides a functional outdoor living space that connects residents with nature.

By adopting the principles of traditional architecture, Veranda Residence offers a unique combination of cultural authenticity and modern luxury, making it an ideal choice for those who value heritage and quality living.


Panoramë e mrekullushme

Këto ndërtesa, që ju ofrojnë pamje panoramike të jashtëzakonshme, do t'ju bëjnë të ndiheni sikur tërë vendi është në pëllëmbën e dorës suaj, e sidomos gjatë natës, kur pamja zbukurohet edhe më shumë nën qiellin me yje.

Magnificent panoramas

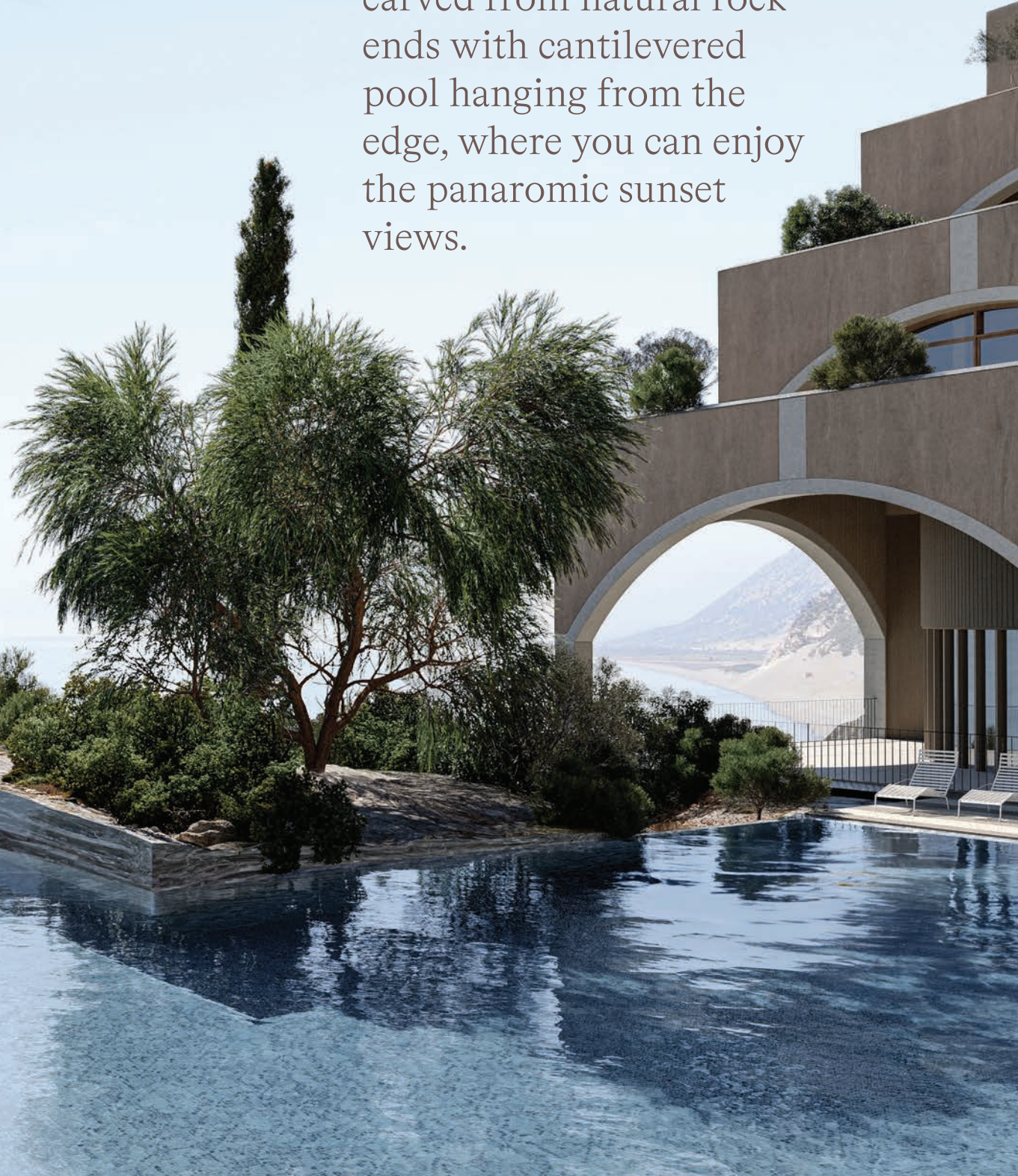
With commanding panoramic views that stretch as far as the eye can see, particularly breathtaking at night, these homes provide a privileged perspective on the world below. From twinkling city lights to star-filled skies, residents are treated to a bird's eye view.





Pishina e krijuar mbi gurë
natyralë të gdhendur
përfundon te pishina me
konsol në fund, ku mund
t'i shijoni perëndimet e
bukura të diellit.

The swimming pool carved from natural rock ends with cantilevered pool hanging from the edge, where you can enjoy the panoramic sunset views.



Pamje panoramike e detit
Adriatik, në një vend
ku do të keni komoditet
dhe do të ndiheni rehat.



Panoramic views of the
Adriatic Sea, with every
comfort and convenience
at your fingertips.



- panoramë e mrekullueshme
- 199 apartamente
- qasje në rrugën e re Shëngjin-Velipojë
- oborr i gjelbëruar përbrenda
- pishinë në ambient të hapur
- kafene, restorant, dyqan
- kënd lojërash
- parking nëntokësor

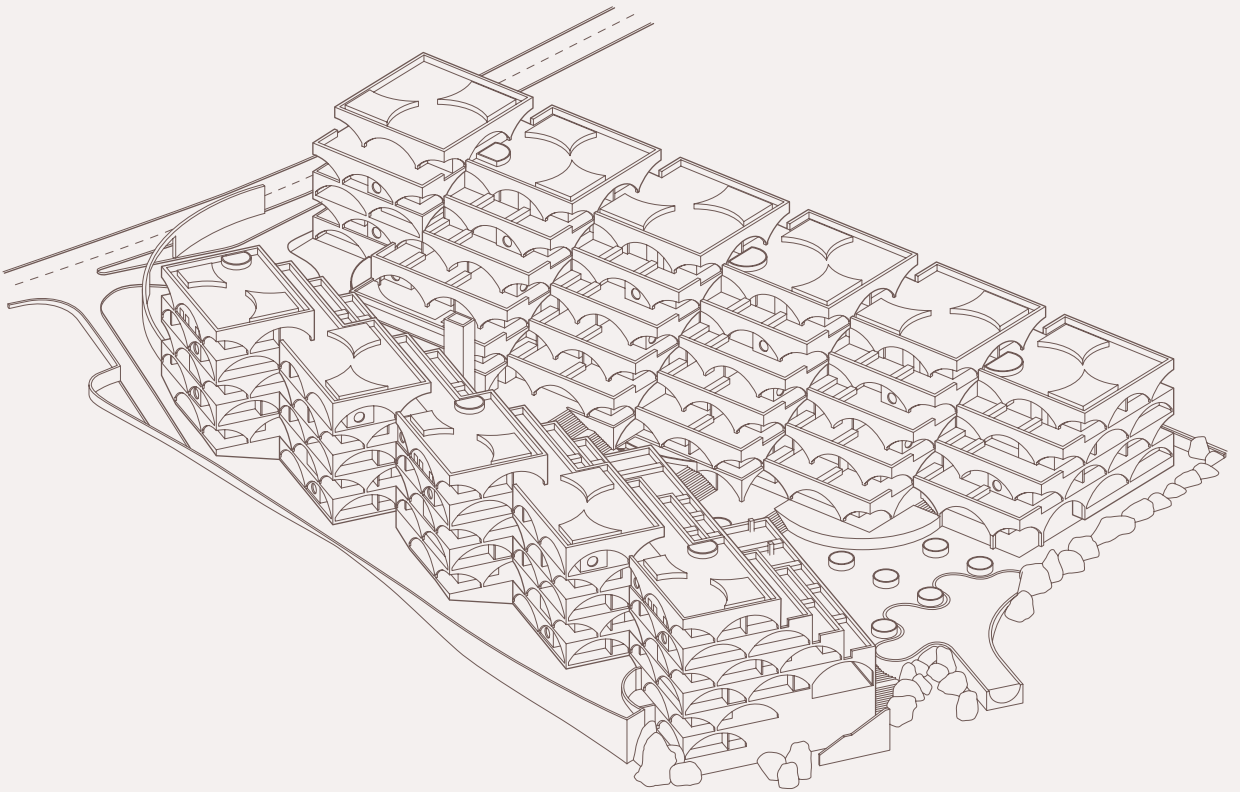
Rezidencat janë të vendosura më lart në shpatin mbi Fshat dhe janë të qasshme edhe për këmbësorë. Falë rrugës veriore, do të keni qasje të shpejtë me makinë në Shëngjin. Rezidencat janë të ndara në dy pjesë që ndodhen pak jashtë rrugës qendrore, duke hapur pamjet më piktoreske nga çdo ndërtesë.

Oborri i përbashkët përbëhet nga një zonë shëtitjeje me peizazh të bukur dhe me atmosferë të qetë e relaksuese. Banorët gjithashtu kanë mundësinë të kalojnë kohë rreth pishinës që ka pamje nga bregdeti i Adriatikut. E gjithë zona është e rrethuar nga gjelbërimi, duke u gërshetuar kështu me mjedisin e mrekullueshëm.

- bird's eye panorama
- 199 apartments
- access to the new Shëngjin-Velipoja road
- green inner yard
- open air swim pool
- cafe, restaurant, shop
- playground
- underground parking

Residences are placed higher up the slope above the Village and have pedestrian communication with it. Northern road provides a quick access to Shëngjin by car. Two rows of residences are slightly rotated out of the center line, opening the most picturesque views from each unit.

The common courtyard includes a walking area with abundant landscaping and calm, relaxing atmosphere. Residents also have the opportunity to spend time around organic shape pool facing the Adriatic coast. The whole area is surrounded by greenery merging with the magnificent environment.



Si në shpi!

Ngrohtësia dhe rehatia që pasqyron interieri, jua japin ndjesinë e shpisë! Çdo element është kuruar me kujdes për të krijuar një hapësirë jo vetëm të këndshme estetikisht, por edhe tërheqëse dhe të rehatshme. Secili detaj mundëson që të krijohet një mjedis harmonik dhe i jetueshëm.

Dhoma e gjumit është një vend i veçantë që ju mbështjell me rehati e ju siguron gjumë të qetë dhe pushim. Dizajni i interiertit shkon përtej thjesht estetikës dhe së bukurës, që të keni edhe humor të mirë. Kjo hapësirë e veçantë ju dhuron ndjesinë e përkatësisë, duke lënë një përshtypje të qëndrueshme paqeje dhe qetësie.

Genuine feeling of home

An instant sense of warmth and comfort of the interior design embraces you with a feeling of home. Every element has been thoughtfully curated to create a space that is not only aesthetically pleasing but also inviting and cozy. Each element contributes to a harmonious and livable environment.

The bedroom becomes a sanctuary, enveloping you in comfort, ensuring restful sleep and rejuvenation. The apartment's interior design goes beyond mere aesthetics, aiming to evoke an emotional response. It is a sanctuary that embraces you with a sense of belonging and true homeliness, leaving a lasting impression of peace and tranquility.



Nga përzgjedhja e materialeve deri te paleta e ngjyrave të qeta, çdo element ndikon që të krijohet një ambient plot harmoni.

Tonet dhe teksturat e ngrohta prodhojnë një ambient qetësues, ndërsa materialet natyrore si druri dhe guri ju bëjnë që ta ndieni edhe më afër natyrën. Ky kombinim plot harmoni e mbush hapësirën me një atmosferë tërheqëse.

From the selection of materials to the calm color palette, each element contributes to a harmony.

Warm tones and textures create a soothing ambiance, while natural materials like wood and stone add a sense of comfort and connection to nature. This harmonious combination infuses the space with an inviting atmosphere.



Veranda Village

- 20 blloqe unike
- 187 apartamente
- qasje të drejtpërdrejtë në plazh
- parking nëntokësor për vetura

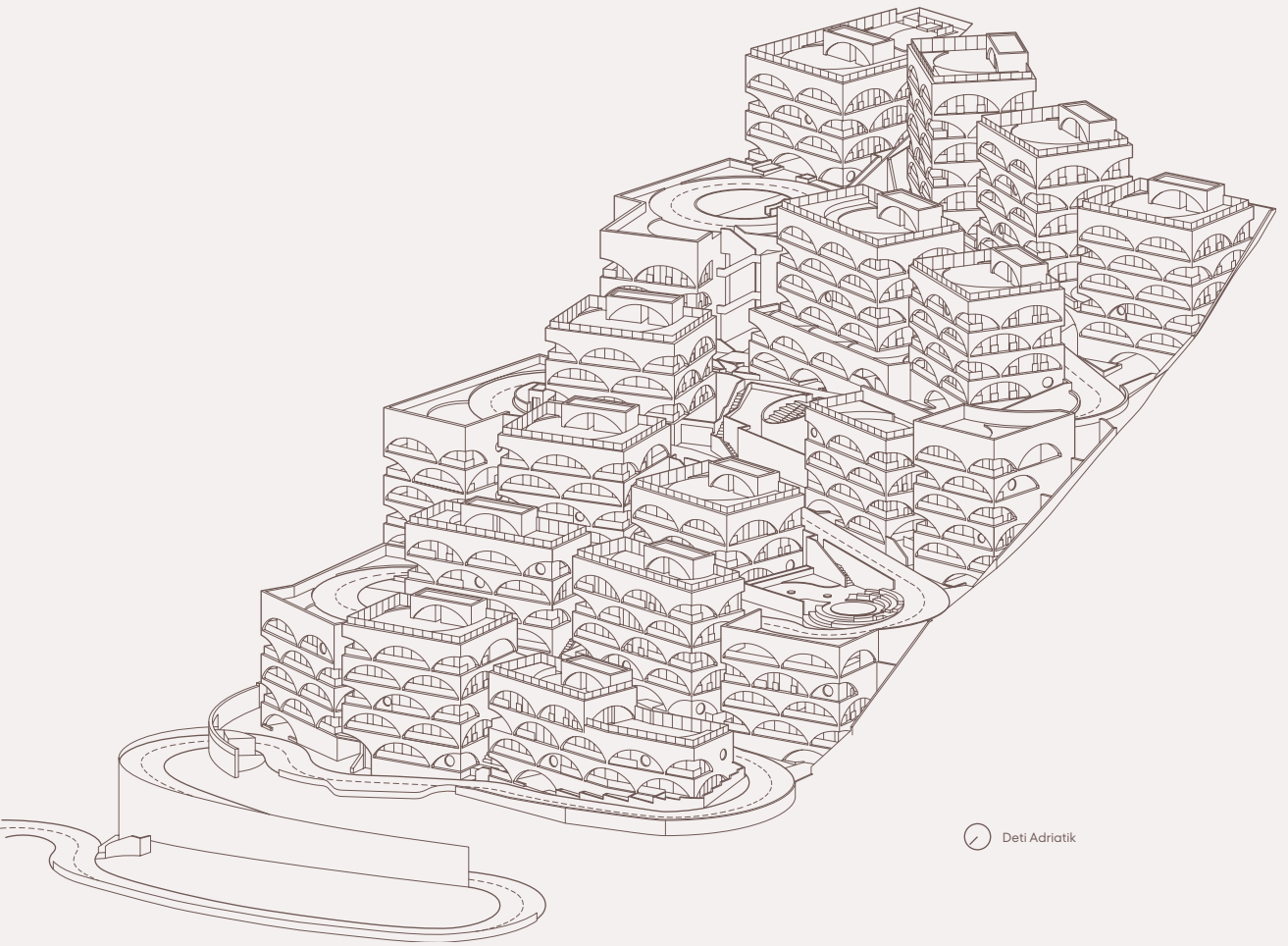
Fshati ndodhet në zonën jugore, shumë afër zonës urbane të Shëngjinit, dhe lidhet drejtpërdrejtë me qytetin nga rruga e re piktoreske jugore. Ndërtesat janë të vendosura në një rend si ujëvarë përgjatë shpatit dhe janë të mbuluara me një rrugë gjarpërore. Po ashtu, shtigjet e këmbësorëve mundësojnë lëvizje të lirë përgjatë gjithë kompleksit.

Ndërtesat janë të vendosura me kujdes në shpatet e kodrës, duke ndjekur dhe ruajtur kthesat natyrore dhe ritmin e peizazhit. Kjo simbiozë mes ndërtesave dhe natyrës bën që të reflektohet harmoni, sepse arkitektura shkrihet me mjedisin.

- 20 unique blocks
- 187 apartments
- direct access to the beach
- parking nëntokësor për vetura

Village section is located on the Southern site closer to Shëngjin urban zone with a direct connection with the city by new southern scenic road. The houses are located in a cascade order along the slope and are shrouded in a serpentine road. Pedestrian paths provide free movement along the entire complex.

Buildings are carefully nestled into hillside, following the natural curves and rhythm of the landscape. This symbiotic relationship between architecture creates the perception if they have grown harmoniously from the earth, merging with the environment.



Çka përfshin Fshati (Veranda Village)?

Orientimi i projektit

Fshati (Veranda Village), me ndërtesa të ndërtuara përgjatë një terreni të pjerrët, krijon një harmoni të përsosur midis natyrës dhe arkitekturës. Ky projekt ofron pamje frontale nga deti dhe pamje anësore nga lindja dhe perëndimi, duke ua mundësuar banorëve të shijojnë peizazhe të mrekullueshme dhe të larmishme.

Ndërtimi dhe struktura

Fshati (Veranda Village) përbëhet nga 20 ndërtesa, secila e pajisur me ashensor, që nuk janë më të larta se 6 kate. Rruga kalon mespërmes dhe mbi ndërtesat, duke ofruar një qasje unike dhe të veçantë për banorët. Ndërtesat, rruga dhe peizazhi shkrihen në një të vetme, ku vegjetacioni mbulon hapësirën rreth ndërtesave, kështu që krijohet ndjesi natyraliteti dhe harmonie në mjedis. Me gjithsej 199 apartamente, ky fshat është projektuar që banorët e tij të kenë rehati dhe privatësi të plotë.

Veranda Village features

Project orientation

Veranda Village, with buildings set along a sloping terrain, creates perfect harmony between nature and architecture. This project offers frontal sea views and side views from the east and west, allowing residents to enjoy beautiful and diverse landscapes.

Construction and structure

Veranda Village comprises 20 buildings, each equipped with elevator and no taller than 6 floors. The road passes between and over the buildings, offering unique and special access for residents. The buildings, road, and landscape merge into one, with vegetation covering the building volumes, giving a sense of naturalness and harmony to the overall environment. With a total of 199 apartments, this village is designed to offer maximum comfort and privacy to its residents.





Llojet e apartamenteve

- Apartament studio (garsonierë)
- Apartament me 1 dhomë gjumi (1 + 1)
- Apartament me 2 dhoma gjumi (2 + 1)
- Apartament me 3 dhoma gjumi (3 + 1)
- Penthouse me terracë duplex

Objektet dhe shërbimet

- Parkingje nëntokësore të mjaftueshme
- Reception që kujdeset për nevojat e banorëve dhe u ndihmon për çfarëdo që kanë nevojë
- Lagje e mbyllur
- Qasja në rrugë nga objekti

Apartment types

- Studio apartments
- One-bedroom apartments (1 + 1)
- Two-bedroom apartments (2 + 1)
- Three-bedroom apartments (3 + 1)
- Penthouses with terraces duplex

Facilities and services

- Ample underground parking
- Reception service to cater to residents' needs
- Gated community
- Road access to the building

Dizajni i Veranda Village

Arkitektët tanë kanë projektuar Veranda Village me një qasje moderne dhe funksionale, po ashtu kanë integruar natyrën në çdo aspekt të dizajnit. Ndërtesat janë të pozicionuara në atë mënyrë që ofrojnë pamje dhe privatësi të mjaftueshme, kështu që krijohet një ambient për jetë të qetë dhe luksoze. Vegjetacioni është i integruar në mënyrë të natyrshme rreth ndërtesave, me qëllim që të zbehet kufiri midis strukturave arkitektonike dhe peizazhit përreth.

Me një dizajn të integruar që përfshin elemente moderne dhe të qëndrueshme, Veranda Village mundëson një përvojë unike jetese. Apartamentet janë të projektuara në atë mënyrë që të ketë hapësira të mjaftueshme dhe funksionale, të pajisura me ballkone dhe tarraca që ua mundësojnë banorëve t'i shijojnë pamjet spektakulare dhe ambientin e qetë. Kjo qasje bashkëkohore siguron që çdo detaj është menduar me kujdes për të pasur standard të lartë jetese.

Design of Veranda Village

Our architects have designed Veranda Village with a modern and functional approach, integrating nature into every aspect of the design. The buildings are positioned to offer sufficient views and privacy, creating a peaceful and luxurious living environment. Vegetation is naturally integrated around the buildings, softening the boundaries between the architectural structures and the surrounding landscape.

With an integrated design that includes modern and sustainable elements, Veranda Village offers a unique living experience. The apartments are designed with spacious and functional spaces, equipped with balconies and terraces that allow residents to enjoy spectacular views and a tranquil environment. This contemporary approach ensures that every detail is carefully thought out to offer a high standard of living.



Credits:

Interior, exterior renders: Studio Precht, Mir.no

Editorial design, art direction: Comence

ISBN: 978-1-7354175-0-9

Copyright © 2024 by Dukagjini Resort. All rights reserved. No parts of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, scanning, or otherwise without written permission from the Publisher. Request to the Publisher for permission should be addressed to: Dukagjini Resort, or online at www.dukagjiniresort.com