



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
“KOMPLEKS TURISTIK “PRIMERA” NË BASHKINË SARANDË,

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. BLENDI KLOSI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 18, Datë 23/10/2019

Projektues:

SON Engineering & Construction



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
6. Fazat e Zhvillimit të Lejes së Zhvillimit (opsional)



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme Leje Ndërtimi për objektin: “Kompleks Turistik “Primera”, me vendndodhje në Bashkinë Sarandë dhe me zhvillues Znj. Karolina JANINA, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar nenit 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.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Sarandë, miratuar me Vendim Nr.3, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën realizohet ky studim, ndodhet në qytetin e Sarandës, në zonën kadasatrale 8642. Zona e ndërtimit ndodhet e distancuar nga qendra e qytetit, në afërsi të zonës së komplekseve hoteliere. Në pjesën Veriore kufizohet nga një hotel 4KT, në Perëndim nga deti Jon dhe në pjesën Lindore nga rruga e Butrintit. Më tej në Jug ndodhet Kompleksi Santa Quaranta. Trualli ndodhet në një sipërfaqe të pjerrët me një disnivel të lartë kuote nga niveli i detit.

Sheshi i ndërtimit ka një formë jo të rregullt drejkëndore, me sipërfaqe prej 3305m² ndodhur në zonën Turizëm- Kanali i Çukës në Bashkinë e Sarandës.



Fig. 1 Vendndodhja e pronës.





Fig. 2 Vendndodhja e pronës.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në regulloren e Planin e përgjithshëm vendor të bashkisë Sarandë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Nr. Vendimi 3, datë 16.10.2017, "Për Miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Sarandë", për zonën e interesit 8642, janë vlerësuar dhe respektuar të kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

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 Sarandë, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "Kompleks Turistik "Primera", Sarandë, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore SA UB 8.34.



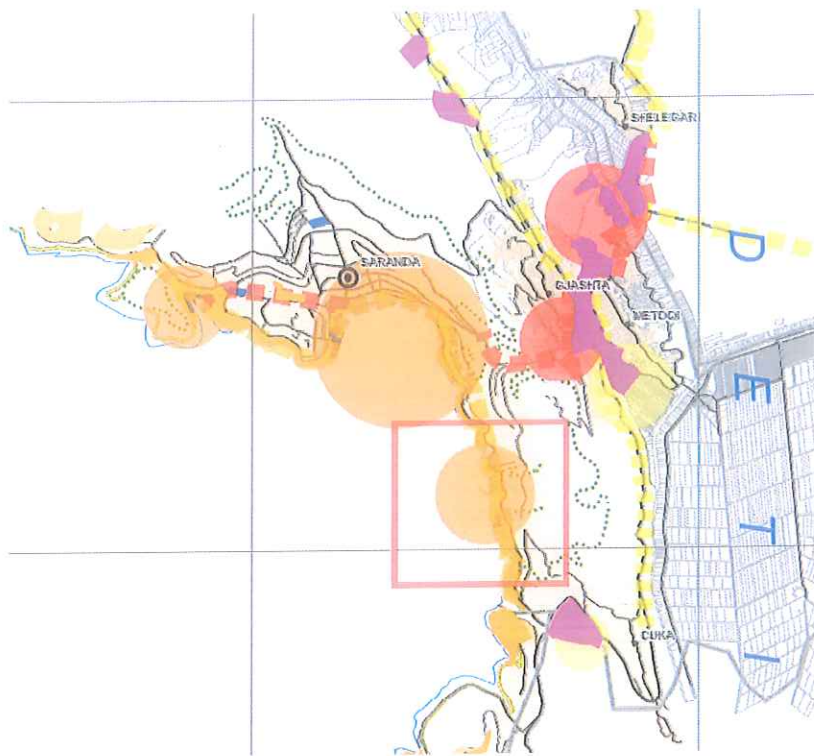


Fig. 3 Harta e zonave, poleve, korridoreve ekonomike të propozuar, ekstraktuar nga PPV Bashkia Sarandë.

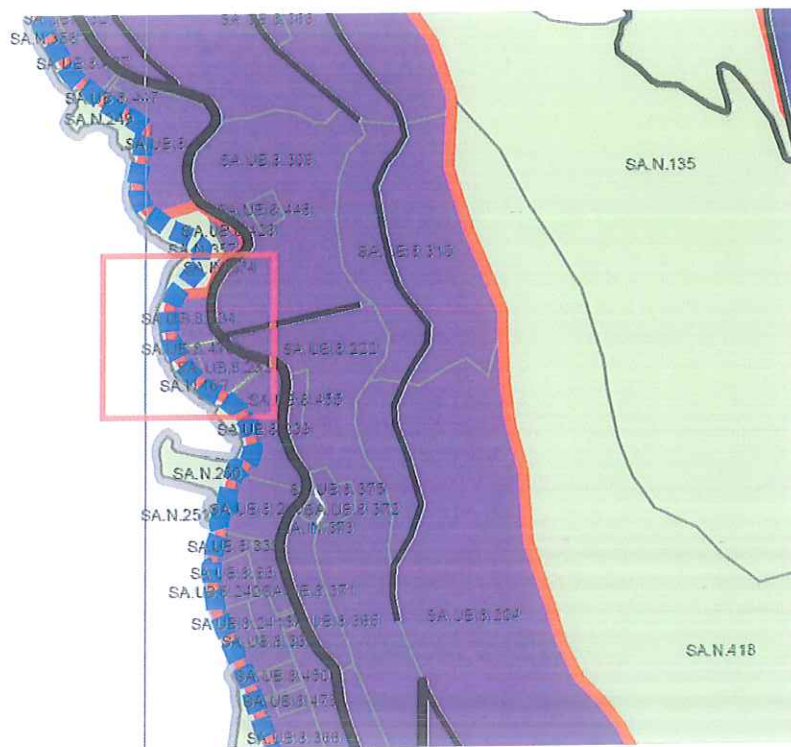


Fig. 4 Harta e njëzive strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Sarandë.



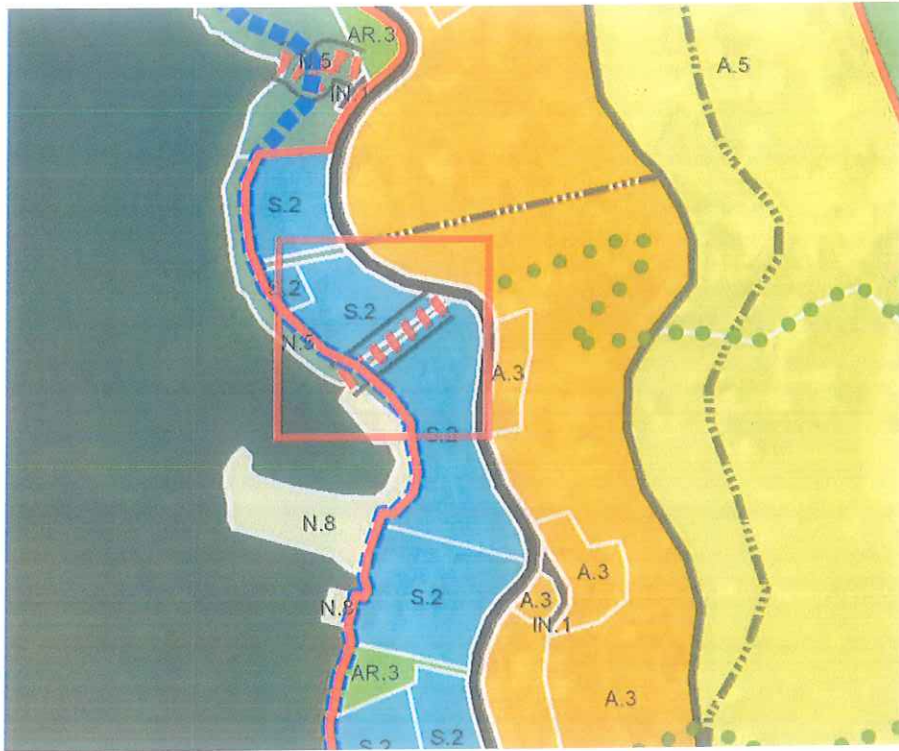


Fig. 5 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara

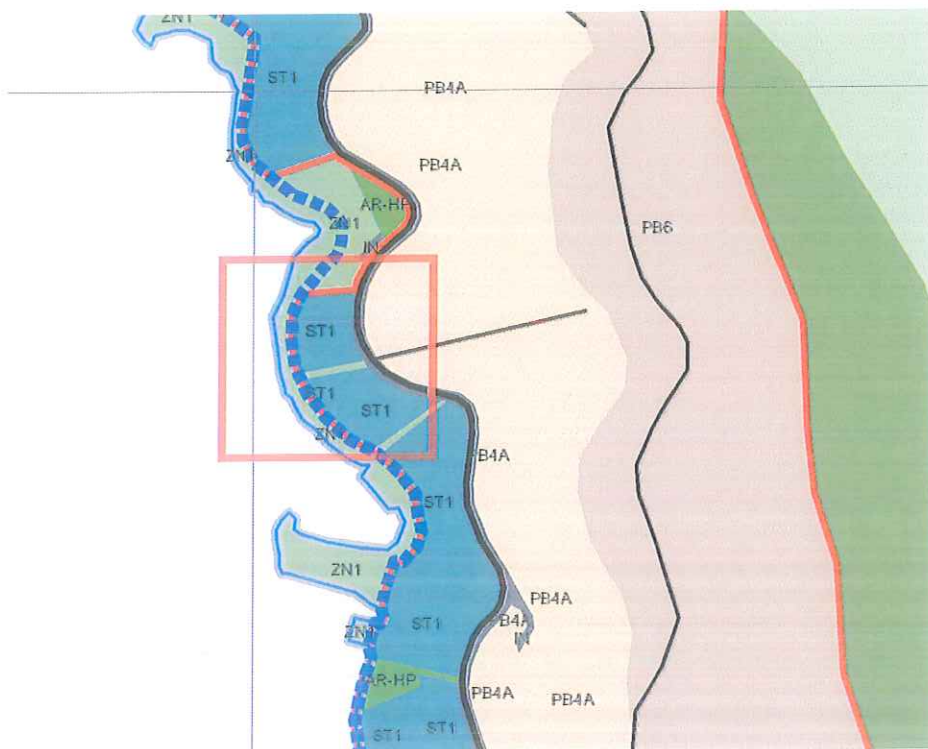


Fig. 6 Harta e tipologjisë të ndërtimeve.



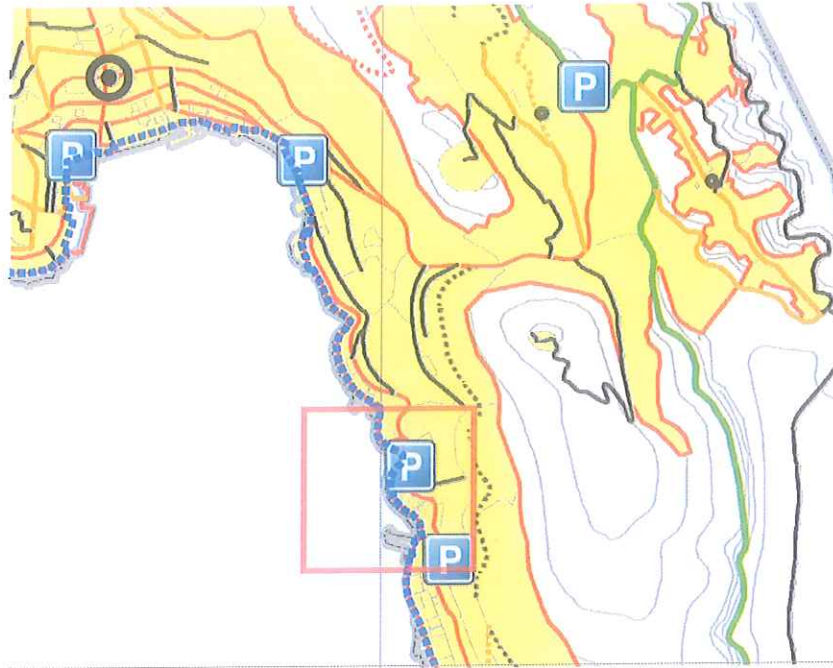


Fig. 7 Rrjeti rrugor dhe vendparkimet publike te propozuara, ekstraktuar nga PPV Bashkia Sarandë.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Trualli ku do të zhvillohet projekti që propozohet, kufizohet nga rruga “Sarandë- Butrint” që ndodhet në Lindje.

Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë me destinacion turizmin dhe hotelinë, ku dominojnë godinat apo komplekset hoteliere. Është e distancuar nga qendra e qytetit. Në këtë kuptim, objekti i propozuar, është një moment strategjik për konfigurimin dhe konsolidimin e zonës.

Sipërfaqja e pronës është 3305 m².

Ndërkohë që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

Në pjesën Veriore, nga një objekt Hotelier i lartë 4KT nga rruga, në pjesën Lindore nga rruga e Butrintit, në Perëndim nga deti Jon dhe në Jug nga një tokë truall. Më tej në drejtimin Jugor ndodhet Kompleksi Santa Quaranta.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Në afërsi të rrugës është pozicionuar Hoteli 6KT, me 61 dhoma. Kati përdhe dhe dy katet e para nëntokë janë në shërbim të tij me funksionet: bar- restorantit, kuzhina, SPA, palestër. Në katin -1 përpara ndodhet dhe pishina e jashtme e hotelit. Katet e tjera nëntokë janë parkim, në funksion të hotelit por edhe të vilave. Vilat pozicionohen më poshtë hotelit, duke iu përshtatur pjerrësisë së terrenit natyral dhe për të maksimizuar pamjen nga deti.

Vilat zhvillohen në dy kate, ku sipërfaqja e katit të poshtëm është më i madh se kati sipër që të lihet vend dhe për verandë për të shijuar pamjen. Gjithsej janë gjashtë vila, në tri tipologji zhvillimi A, B, C.



Hoteli përbën pjesën kryesore të programit. Hyrja në të realizohet nga rruga ekzistuese, si për këmbësorë dhe për në parkimin nëntokësor. Në mes të kompozimit planimetrik të kompleksit turistik është vendosur një shkallare e cila fillon nga niveli i pishinës së Hotelit dhe zbret në det. Aksesit nëpër vila realizohet nga parkimi nëntokë ose nëpërmjet shkallares e cila lidhet me hyrjet e secilës vilë.

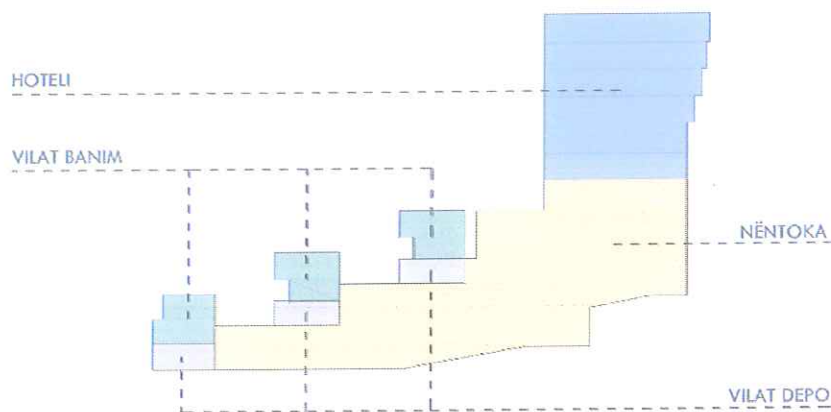


Fig. 8 Skema funksionale e strukturës së propozuar.

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

Ky Kompleks i ri është strategjik për konfigurimin e zonës në karakterin e saj të turizmit dhe hotelerisë. I pozicionuar buzë rrugës Sarandë- Butrint, “Kompleksi turistik “Primera” plotëson qytetin duke respektuar kontekstin e vendndodhjes dhe në të njëjtën kohë duke komunikuar me ambientin përreth. Mjetet e formës dhe materialit të përdorura në projekt realizojnë më së miri këtë komunikim duke mundësuar leximin së jashtmi të destinacionit të objektit si dhe duke krijuar një siluetë mbresëlënëse në ambientin rrethues.

Volumetria

Volumetria e objektit është një moment i rëndësishëm komunikimi i objektit me ambientin rrethues. Objekti i Hotelit ka një volumetri dinamike, ku një modul dhome kuadratike përsëritet rregullisht por duke u sfazuar në drejtim të detit. Gjurma në plan vjen duke u rritur me shtimin e kateve derisa arrihet në një formë të rregullt drejtkëndore. Ndërsa vilat kanë një volumetri më të thjeshtë në përshtatje me tipologjinë e tyre dhe ku katet e sipërme spostohen për të krijuar veranda të mëdha.





Fig. 9 Pamje ajrore e zonës me objektin e propozuar.

Fasada

Për “Kompleksin Turistik “Primera” është zgjedhur ngjyra e bardhë në trajtimin e fasadës, në përshtatje me karakterin bregdetar ku bëhet ndërtimi. Qëllimi i fasadave ka qënë maksimizimi i pamjes, sidomos nga deti. Vilat kanë volumetri të thjeshtë me rifiniturë të jashtme suva të bardhë. Ndërsa për Hotelin do të përdoret fasadë e ventiluar me pllaka porcelani imitim “Calacatta Marble”, në përshtatje dhe me karakterin e tipologjisë.



Fig. 10 Pamje e fasadës së Hotelit.



Ballkonet dhe tarracat

Moduli i secilës dhome të hotelit ka dhe hapësirën e ballkonit si domosdoshmëri sidomos në një qytet bregdetar si Saranda. Ndërsa volume e vilave janë ndërtuara në mënyrë të tillë që kati i sipërm i cili përkon me zonën e ditës, të jetë më i tërhequr sesa gjurma e katit të poshtëm, duke krijuar veranda të mëdha me pamjen nga deti.



Fig. 11 Pamje nga veranda e vilave.

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: 8642 Nr. pasurie: 18/ 316

Kufizimet:

Veri: pasuria nr. 18/ 65

Jug: pasuria nr. 23/ 262 dhe 23/ 228

Lindje: pasuria nr. 18/ 208

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 2.3 - 2.9m nga kufiri i pronës për Vilat volumi 1KT
3.2 - 8.0m nga kufiri i pronës për Vilat volumi 2KT
5.1 - 6.8m nga kufiri i pronës për Hotelin volumi 6KT

Jug: 3.1 - 3.2m nga kufiri i pronës për Vilat volumi 1KT
3.1 - 8.1 nga kufiri i pronës për Vilat volumi 2KT
5.1m nga kufiri i pronës për volumin e Hotelit 6KT

Perëndim: 11.5 -14.7m nga kufiri i pronës për Vilat volumi 1KT
13.3 -15.9m nga kufiri i pronës për Vilat volumi 2KT

Lindje: 1.1 - 3.7m nga kufiri i pronës për volumin e Hotelit 6KT

Distancat nga aksi i rrugës:

Lindje: 7 dhe 11m nga aksi i rrugës për volumin e Hotelit 6KT



PLANI I SISTEMIMIT

Aksesi në Kompleks realizohet nga rruga ekzistuese e Butrintit, si për këmbësorë, edhe për automjetete në parkimin nëntokësor. Në mes të kompozimit planimetrik të kompleksit turistik është vendosur një shkallare e cila fillon nga niveli i pishinës së Hotelit dhe zbrit në det. Aksesi nëpër vila realizohet nga parkimi nëntokë ose nëpërmjet shkallares e cila lidhet me hyrjet e secilës vile.

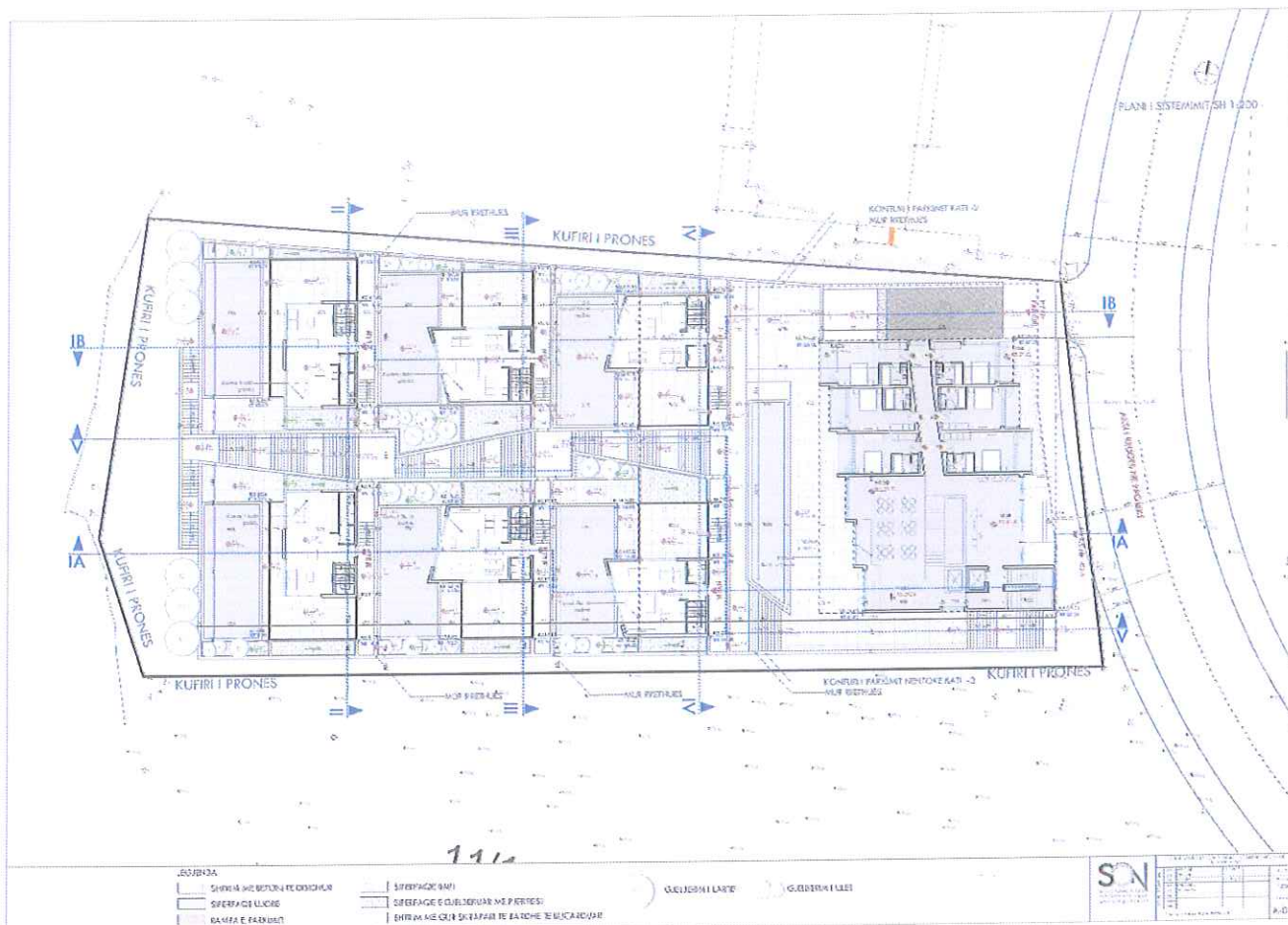


Fig. 12 Plani i sistemimit dhe aksesi i kalimit

PARKIMI NENTOKESOR

Kompleksi Turistik "Primera" ngrihet mbi disa kate parkimi nëntokësor, me një sipërfaqe totale 4070 m². Dy katet e para të nëntokës janë në funksion të shërbimeve plotësuese të Hotelit. Në katin -3 parkimi është totalisht në shërbim të Hotelit. Në katin -4, përveç parkimit të hotelit realizohet dhe lidhja me dy vilat e para. Ndërsa katet -5 dhe -6 janë në funksion të vilave të banimit të nivelit përkatës.





PLANI I NËNTOKËS
NIVELI -3 (KUOTA -9.90)

Sipërfaqja e katit: 957m²
Vendparkime: 18

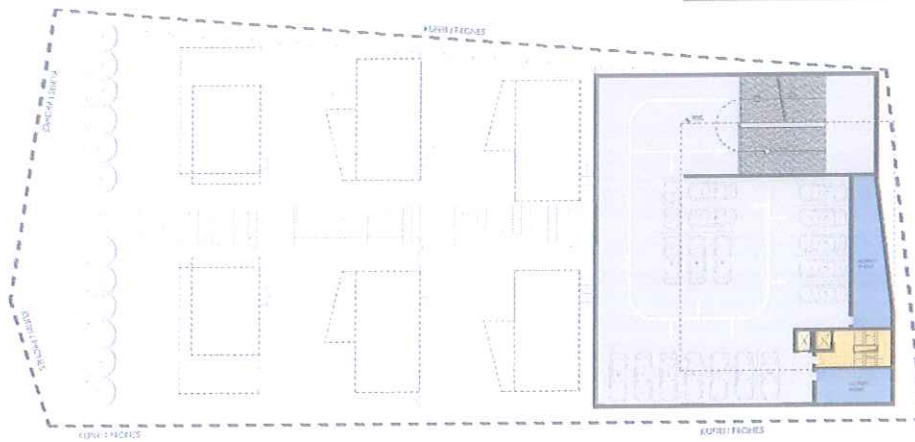
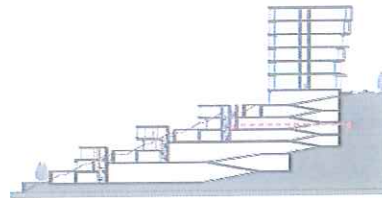


Fig. 13 Parkimi nëntokësor niveli -3.



PLANI I NËNTOKËS
NIVELI -4 (KUOTA -12.96)

Sipërfaqja e katit: 1211m²
Vendparkime: 28

Depo villosh: 43.8m²

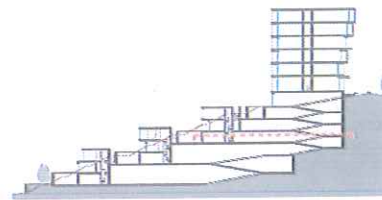


Fig. 14 Parkimi nëntokësor, niveli -4 dhe lidhja me vilat e banimit.



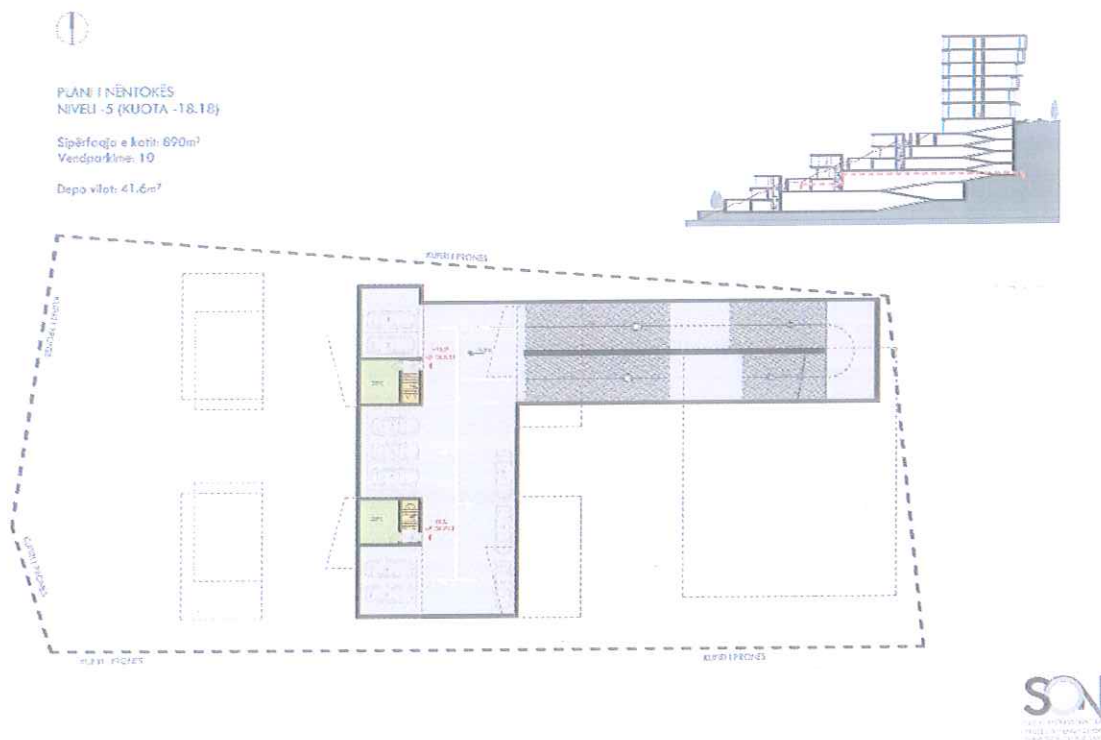


Fig. 15 Parkimi nëntokësor niveli -5 dhe lidhja me vilat e banimit.

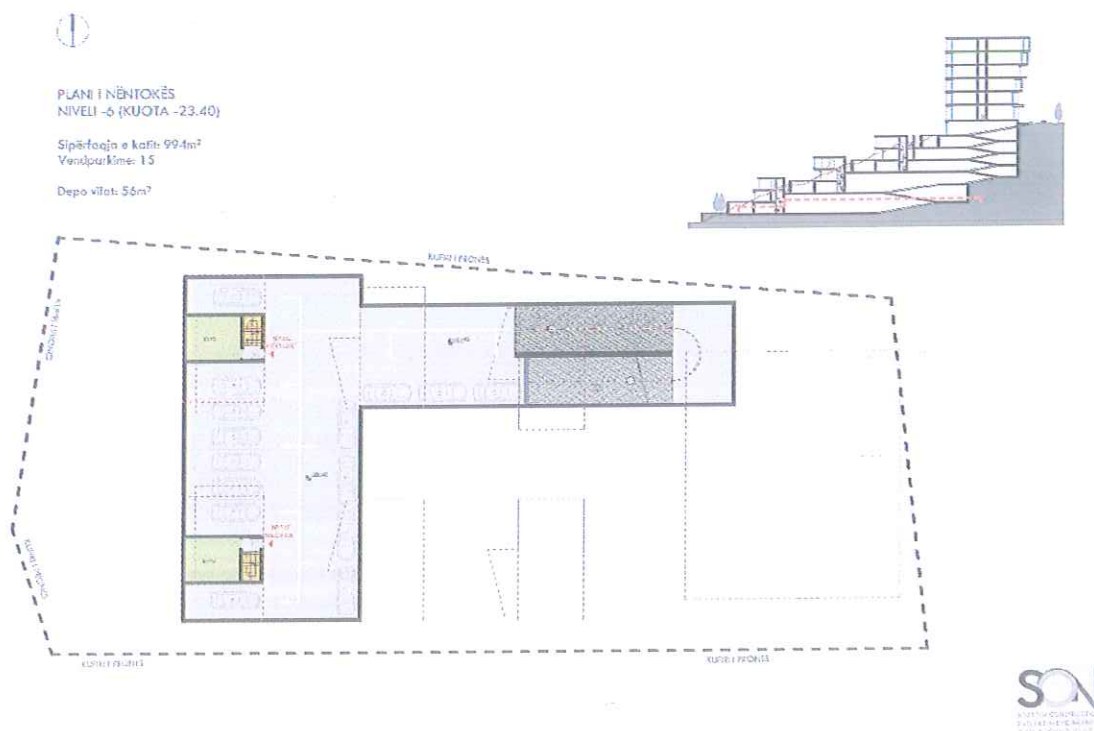


Fig. 16 Parkimi nëntokësor niveli -6 dhe lidhja me vilat e banimit.

Kati -1 nëntokë i cili ofron shërbimin e Bar-Restorantit ka lartësi 380 cm. Kati -2 dhe në vazhdim deri tek kati -4 kanë lartësi 306 cm. Ndërsa në dy nivelet e fundit të parkimit -5 dhe -6 lartësia minimale mbetet 306 cm, por lartësia maksimale shkon deri në 612 cm sipas nevojës për thyerjen e soletës për të kapur nivelin e sistemit të hyrjes nëpër vila.



Rampa e parkimit e vendosur në pjesën lindore dhe me aksesim të drejtpërdrejtë në rrugën e Butrintit organizon aksesim të lehtë si në hyrje dhe në dalje.

KATET E BANIMIT/ HOTELERISË

Hoteli zhvillohet me 6 kate mbi tokë dhe 4 kate nëntokë. Në katin përdhe ndodhet recepsioni dhe një pjesë e dhomave të hotelit. Katet e sipërme janë dhoma fjetjeje, dyshe dhe treshe. Ndërsa në nivelin -1 i cili është pjesërisht nga ana e rruges dhe ka pamje të hapur nga deti, organizohet restoranti. Në nivelin -2 zhvillohen funksionet plotësuese të shërbimit të hotelit si: palestër, SPA, kuzhina dhe ambientet teknike. Niveli -3 dhe -4 janë në funksion të parkimit të hotelit.



Fig. 17 PLani i katit 01 të Hotelit, ku tregohet lëvizja e moduleve në fasadë.

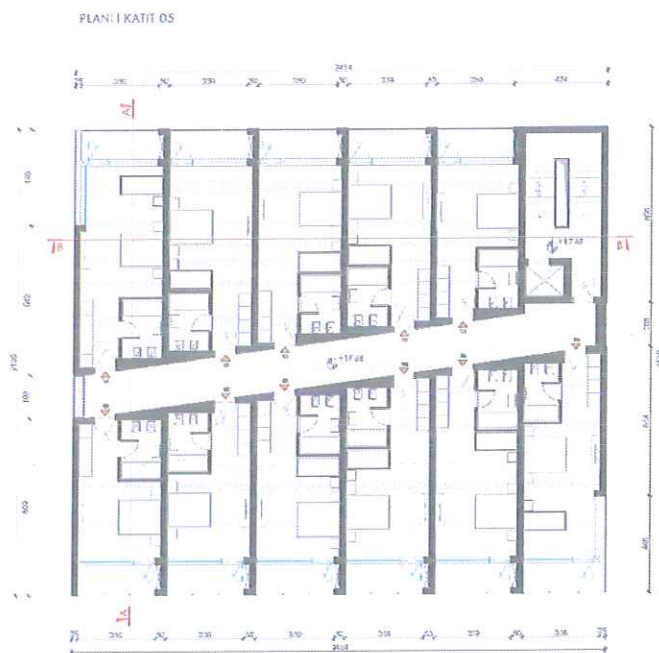


Fig. 18 PLani i katit 05 të Hotelit.



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

| | | |
|----|--|----------------------------------|
| 0 | Sipërfaqja e përgjithshme e truallit | 3305 m ² |
| 1 | Sipërfaqja e përgjithshme e truallit e përdorur për ndërtim | 4246 m ² |
| 2 | Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura e re (gjurma) | 1157 m ² |
| 3 | Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë | 4246 m ² |
| 4 | Sipërfaqe ndërtimi nëntokë | 4984 m ² |
| 5 | Sipërfaqe ndërtimi në total | 9230 m ² |
| 6 | Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim | 35% |
| 7 | Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike | 65% |
| 7 | Intensiteti i ndërtimit | 1.28 |
| 8 | Lartësia maksimale e strukturës nga kuota e sistemimit | 21.53m (Hoteli) 6.42m (Vilat) |
| 9 | Numri i kateve mbi tokë për strukturën e propozuar Hoteli 6 kate (Lindje) dhe 7 kate (Perëndim) Vilat 2 kate | |
| 10 | Numri i kateve nëntokë Hoteli 4 kate (Lindje) dhe 5 kate (Perëndim) Vilat 1-3 kate | |

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përfaqshme objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore.

Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të bashkisë për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.

Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, përgjatë rrugës "Sarandë- Butrint". Nga kjo rrugë do të ketë akses dhe për parkimin nëntokësor.



