



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Leje Zhvillimi për objektin: “Godinë hotelerie, banimi dhe shërbimi 3-4-5-6 kate me 1-2 kat nëntokë parkim.”

MIRATOHET  
KRYETARI I K.T.

Z. EDIRAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.8, Datë 13.07.2021

Projektues:

DALMAT ARCHITECTURE  
LINDA LOKA  
Nr. Lic. A1184/2



## 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 Funkcionet 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 Zhvillimit për objektin: “GODINË HOTELERIE, BANIMI DHE SHËRBIME 3-4-5 DHE 6 KATE ME 1-2 KAT PARKIMI NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN IDRIZ ALIDHIMA”, me vendndodhje në Bashkinë Sarandë”, me zhvillues Ta-Din shpk dhe Erflaiko shpk, 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. 6, datë 28.12.2020 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e zbatimit për objektin e propozuar gjendet në qytetin e Sarandës, në një hapsirë urbane, e përdorur kryesisht për objekte me variacion shërbime turistike dhe banimi. Në pjesën veriore të kësaj zone shtrihet më së shumti hapsira urbane e qytetit të Sarandës, në të cilën janë të vendosura dhe pjesa më e madhe e hoteleve të këtij qyteti. Objektet karakteristike të zonës janë godina banimi të realizuara në vitet 2002-2010 të cila variojnë nga 5-6 dhe deri në 10 kate në këtë zonë.

Prona në fjalë sot nuk ka asnjë ndërtim brenda saj, por situata urbane rreth pronës nën interes ka një strukturë urbane të formuar dhe të konsoliduar.

Trualli që kërkohet të zhvillohet ka një sipërfaqe totale prej 7782 m<sup>2</sup>, ku përfshihen dy prona, përkatësisht prona 5/274 dhe prona 5/294. Të dyja këto prona kanë lidhur si më poshtë kontratat e sipërmarrjes:

- Kontratë sipërmarrjeje për pronën 5/274, nr. 552 rep dhe nr. 151 kol, datë 12.02.2021 për truallin 5/274
- Kontratë sipërmarrjeje për pronën 5/294, nr. 3858 rep dhe nr. 1353 kol, datë 14.11.2020 për truallin 5/294





Fig.1 – Pozicionimi i truallit në Google Earth

## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Mbështetur në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Sarandë, objekti shtrihet në nën-njësinë SA.UB.3.216, e cila ka si në vazhdim këto kushte zhvillimi:

- objekte deri në 6 kate ose 21 m
- intensitet 2.5
- ksht = 50%

Zona në fjalë parashikohet si zonë urbane me kategori kryesore banim. Përdorime të tjera të lejuara përfshijnë përdorimin për hotel, shërbime turistike, dyqane, zona me shtëpi të dyta. Përdorimi i vetëm i ndaluar në këtë zonë është ai për qëllime industriale.



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



Fig. 2 – Harta e Planit të Përgjithshëm Vendor, nën-njësia SA.UB.3.216

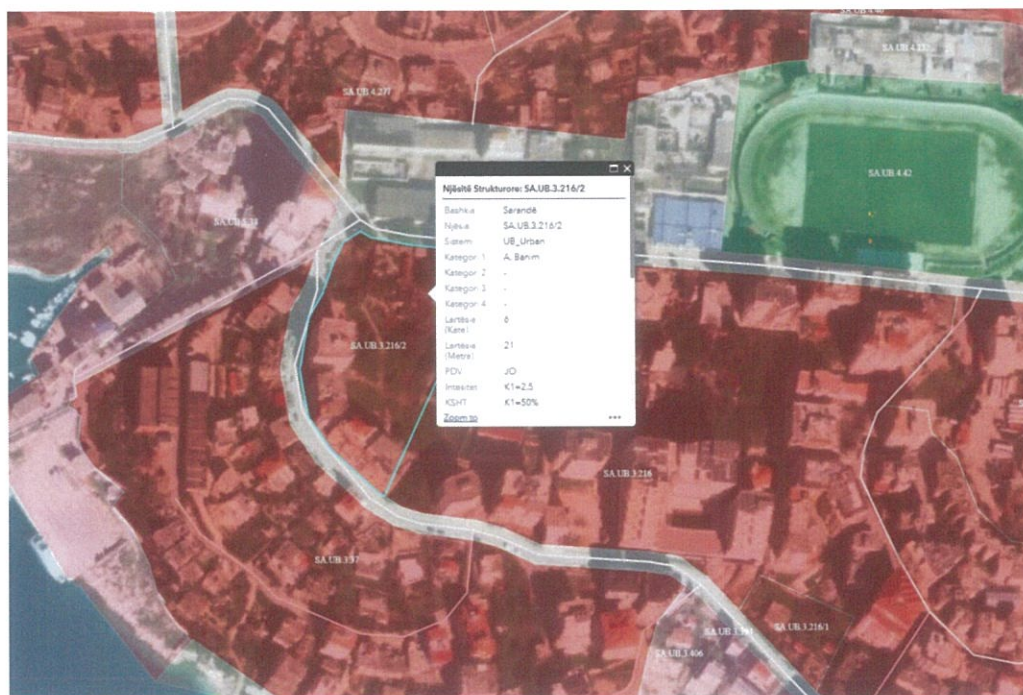


Fig. 3 – Harta e Planit të Përgjithshëm Vendor, nën-njësia SA.UB.3.216



### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sikurse mund të shihet dhe nga fotot e gjendjes ekzistuese, trualli në fjalë është lënë pas dore dhe i pa trajtuar. Në rrethinat e tij ai ka një situatë urbane të krijuar me objekte 5-6-7 kate dhe në pjesën veriore të tij 10 kate, të cilat janë objekte të ndërtuara në fillim të viteve 2000 e tutje. Gjendja e objekteve ekzistuese ka krijuar një situatë urbane estetikisht të vështirë për qytetin, sikurse mos ofrimi i asnjë shërbimi apo funksioni të vecantë për zonën nga ana e këtyre objekteve. Objektet janë të lëna pas dore si pasojë e faktit që ato shfrytëzohen vetëm në sezonin veror të qytetit, ndërkohe pjesën tjetër të vitit ato janë të pabanuara. Në këtë zonë janë të paktë rezidentët e Sarandës.

Sikurse mund të shihet në të gjitha fotot, objektet ekzistuese nuk të krijojnë idenë që ndodhesh në një qytet bregdetar apo me vlera turistike si Saranda.

Trualli i lënë pas dore në një nga zonat më të frekuentuara të qytetit e thekson dhe më tepër këtë situatë.

Në kushte të tilla kërkohet të zhvillohet trualli në fjalë, për të rritur kërkesën që ka qyteti për objekte të reja bashkëkohore, që kujtojnë traditën e një qyteti si Saranda si dhe të shtojë funksionet e harruara në zonë, duke filluar nga qendër tregtare, hoteleri, kinema të hapur dhe të mbyllur etj.





Fig. 4 – Foto e gjendjes ekzistuese të truallit



Fig. 5 – Foto të gjendjes ekzistuese të truallit



## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Lidhur me këtë propozim në katin e parë dhe të dytë të objektit zhvillohen apart-hotelet. Godina në pjesën jug-perëndimorë të truallit ndërkohë zhvillohet si një objekt polifunksional i cili parashikon të strehojë në të: kinema, teatër, zona rekreative për fëmijet, resto në tarracën e tij etj. Gjithashtu në pjesën jug-lindore të truallit, propozohet një kinema e hapur verore që lidhet dhe me situatën urbane përreth zonën nën interes.

Me qëllim rritjen e shkallës së përdorimit të shërbimit të Hotelit, parashikohet një aktivitet miks i hotelit që do të përfshijë:

- Kapaciteti akomodues do të jetë 85 dhoma, të cilat në total mund të akomodojnë lehtësisht 170-255 turistë në ditë.
- Bar të hapur veror në tarracën e hotelit e cila do të shfrytëzohet përgjatë gjithë sezonit turistik nga periudha Prill deri në Nëntor të çdo viti.
- Bar restorant me ambjente të brendshme dhe të jashtme, të cilat mund të riorganizohen edhe për aktivitete me karakter promovues dhe organizim seminaresh, veçanërisht në sezonin e dimrit, kur numri i turistëve në hotel do të jetë i kufizuar.
- Skuadra lëvizëse për organizimin e aktiviteteve për turistët në parqet natyrore të Sarandës.





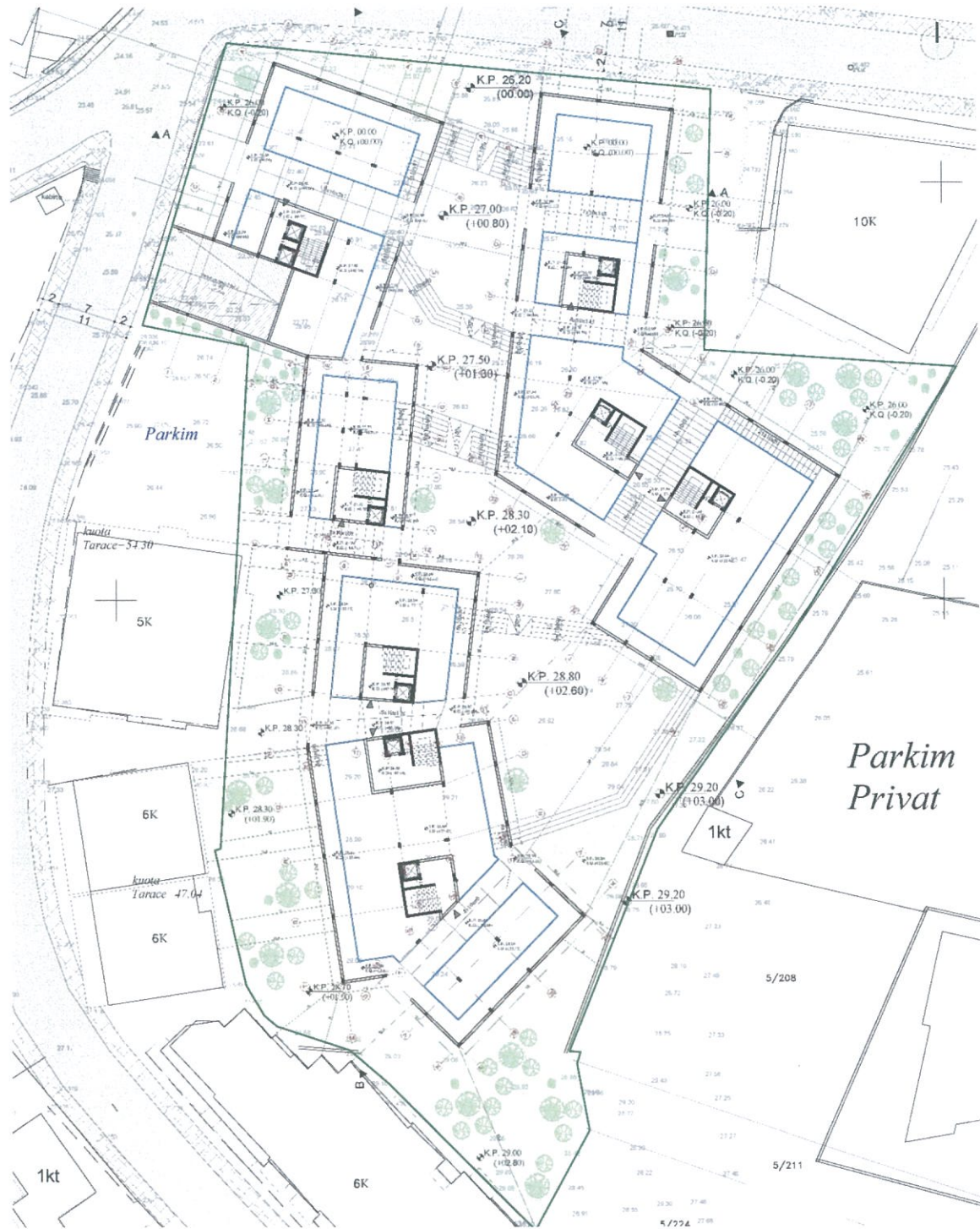


Fig. 6 - Plansistemim





Fig. 7 – Plan i katit të parë



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

Objekti i ri i propozuar synon të risjellë në pah karakteristikat e vjetra arkitektonike të qytetit të Sarandës, të cilat sot janë harruar ose mund ti gjejmë vetëm në zonën historike të tij.

Duke synuar një arkitekturë mesdhetare sikurse dhe duke mos harruar rëndësinë e një qyteti si Saranda, objekti është quajtur: Old Saranda Rising.

Elementët frymëzues arkitektonik të Sarandës si shkallaret e qytetit, portat e vjetra që kujtojnë hyrjet e Butrintit, guri karakteristik etj janë përkthyer në arkitekturën e objektit të propozuar me një ndjesi të re zhvillimi.

Në përshkrimin e situatës së mësipërme, objekti i ri, vjen në katin përdhe, ku zhvillohet zona tregtare në formën e një pazari të brendshëm, e veshur në një pjesë tëfasadës së saj me gurin e zonës. Në katin përdhe kemi një kolonadë që e rrethon të gjithë katin duke krijuar një pasazh brenda të cilit organizohen hapsirat tregtare.

Ndërkohë pjesa e sipërme e godinës, zhvillohet që të duket sa më e lehtë, gur leçez të bardhë me relief. Hapjet e llozhave të objektit vijnë në formë rrethore ose katrore duke krijuar një ritëm që varion për fasadën por pa e rënduar shume atë.

Përsa i përket lëvizjes në plansistemimin e propozuar, objekti luan me rilevimin topografik të truallit. Konkretisht disiveli prej 3m nga fillimi në fund i terrenit, na lejon krijimin e një shkallareje, që lidh pjesën veriore deri në atë më jugore të të gjithë truallit. Kjo shkallare, e cila është karakteristike e qytetit të vjetër, zakonisht me gur dhe gjelbërim në tarracimet e saj, propozohet në këtë projekt duke krijuar automatikisht një pedonalë dhe pazar të brendshëm ku qaset gjithë kati përdhe me pjesën tregtare.





Fig. 8 – Render i objektit

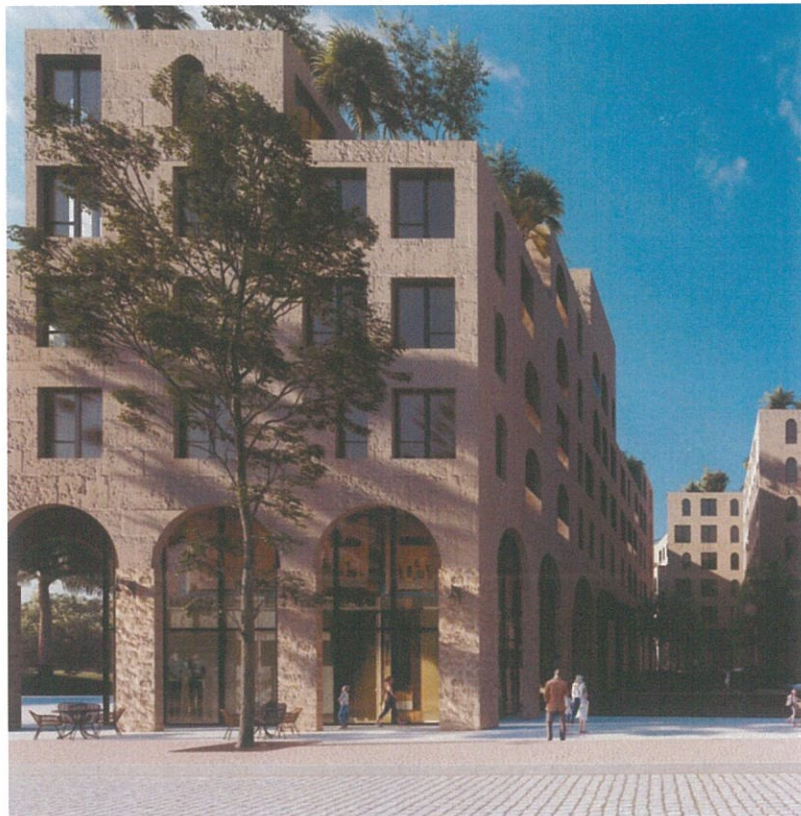


Fig. 9 – Render i objektit





Fig. 10 – Render i objektit

#### 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Mbështetur në zhvillimin e arkitekturës së praqitur më sipër, objekti i ri përfshin 156 apartamenteve. Një pjesë do shërbejnë si apartamente të thjeshta, përkatësisht 71 apartamente dhe pjesa tjetër do të shërbejë si apart-hotele. Objekti gjithashtu përfshin godinën polifunksionale prej 2868 m<sup>2</sup>, katin përdhe si dhe rrugë dhe trotuare në formën e pedonaleve.

Më poshtë detajojmë treguesit e projektit:

Sipërfaqja e sheshit të ndërtimit	7782 m <sup>2</sup>
Sipërfaqja e zënë me ndërtim (projeksioni i gjurmës)	3668 m <sup>2</sup>
Koefiçienti i shfrytëzimit të truallit	47%
Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë	19455 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe ndërtimi nën tokë	10926 m <sup>2</sup>
Koefiçienti i parkimit	100 %



#### 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Vendparkimet e objektit janë organizuar në dy kate nëntokë ku njëri prej kateve është mexaninë në raportin 1 vendparkim për 100m<sup>2</sup> hapsirë shërbimi dhe 1 vendparkim për një 1 apartament apo apart-hotel. Në total janë 236 vendparkime nga të cilat 148 janë në katin -1 dhe 88 janë në nivelin e mexaninës. Sip. e ndërtimit e katit -1 do të jetë 7232 m<sup>2</sup> dhe kati i mexaninës do të jetë 3694 m<sup>2</sup>.

### 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

#### 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Situata urbane në të cilën ndodhet trualli, sikurse përmendëm dhe më sipër, karakterizohet me objekte banimi. Ndërkohë në të dy anët e tij trualli konturohet nga dy rrugë me rëndësi për zonën. Rruga në pjesën veriore të truallit të lidh me pjesën e bregdetit të qytetit, ndërsa rruga tjetër të nxjerrë në rrugët lidhëse të tij.

