



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË
“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN: “HOTEL 4,5 DHE 6
KATE”,ME VENDNDODHJE NË BASHKINË SARANDË.

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGIJË

ZNJ. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 9, Datë 13.07.2021

Projektues: Ark. Marsida Musta



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1.	DISPOZITA TË PËRGJITHSHME.....	3
1.1.	Baza Ligjore.....	3
1.2.	Përshkrim i zonës së studiuar.....	3
2.	EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR.....	4
2.1.	Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së.....	4
3.	ANALIZA E GJËNDJES EKZISTUESE.....	5
3.1.	Përdorimet ekzistuese të tokës.....	6
3.2.	Tipologjitë ekzistuese të ndërtimit.....	7
3.3.	Rrjeti rrugor dhe sistemi i parkimeve.....	8
4.	RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT.....	9
4.1.	Funksionet dhe aktivitetet e propozuara.....	9
4.2.	Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave.....	11
4.3.	Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.....	14
4.4.	Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.....	14
5.	Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës.....	14
5.1.	Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave.....	14



1. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1.1. Baza Ligjore.

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “Hotel 4,5 dhe 6 kate”, me vendndodhje në Bashkinë Sarandë, me zhvillues Z. Xhemal Myrta, bazuar në:

- 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, ku në pikën 5 të nenit 19 “Lejet e ndërtimit për të cilat është përgjegjëse KKT-ja” përcaktohet se:

“5. Këshilli Kombëtar i Territorit vendos miratimin e rregulloreve të veçanta për kushtet e zhvillimit për rastet e pikave 1 e 3, të këtij neni.”

Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Sarandë, miratuar me Vendim Nr. 3 datë 16.10.2007 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e studiuar i përket njësisë SA.UB.8.476 dhe ndodhet në plazhin e Sarandës.

Zona kufizohet me Rrugën “Butrinti” në lindje, me vijën bregdetare në perëndim, si dhe me një rrugë në veri. Njësia strukturore SA.UB.8.476 ka një sipërfaqe totale 900 m². Ndërtimet përreth zonës arrijnë lartësinë nga 5 kate deri në 10 kat maksimale, kryesisht me fokus shërbime hoteleri turizëm. Pranë rrugës kryesore ndodhen dhe disa objekte të tjera shërbimi me lartësi nga 5 në 10 kat në funksion të turizmit.

Ndërtimet e reja pas viteve 1990 në zone janë me strukturë pikësore, pilastër dhe tra beton arme, me mure tamponimi pa efekte strukturale. Gjendja fizike e ndërtimeve të reja në përgjithësi paraqitet e mirë.

Infrastruktura rrugore paraqitet në gjendje jo të mirë.

Kjo njësi strukturore dhe njesite e tjera përreth janë planifikuar që të ofrojnë shërbime turistike për një turizëm cilësor dhe afatgjatë.

Plazhi i Sarandës si vijë bregdetare është një nga plazhet më të preferuara dhe frekuentuara në Jug të Shqipërisë si nga turizmi lokal dhe kombëtar, por edhe nga turistët e huaj.





Figura 1 Fragment nga harta e nën-njësisë Strukturore -referuar PPV Sarandë

2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Sarandës, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendimin Nr. 3, datë 16.10.2017 "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Sarandë" dhe Vendimi Nr. 6 datë 28.12.2020 për Miratimin e Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Sarandë, për zonën e interesit pjesë e Njësisë Strukturore SA.UB.8.476 me të dhëna të pasaportës : Sip në Ha: 0.09; Sistemi: UB; Kategoria Bazë: S; Nën Kategori: S.2; Përdorimet e lejuara: S1, S4; Përdorimet e ndaluara: IE, A4; Tipologjia: ST1; Lloji ndërhyrjes: Konsolidim; PDV: Jo; Kshr: 10; Kshp: 0; Madhësia minimale e parcelës: 0; Intensiteti:3; Ksht maksimale: 60%; Kate: 6; Lartësia maksimale: 21.5m; Nr. Minimal vendparkime : 1 hapësire / 10-15 dhoma. Të dhënat e pasaportës për njësinë strukturore SA.UB.8.476 janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

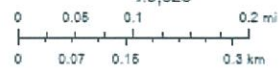


Plani i Përgjithshëm Vendor Sarandë



8/2/2021, 12:05:36 PM

1:9,028



Zona_Arkeologjike_B_Kalaja_Lekuresit	M.Monumente
Zona_Arkeologjike_A_Kalaja_Lekuresit	N.Tokë Natyrore
PDV	S.Sherbime
Faza 1: Në proces	SHA.Aktivitete Shqiptore & Argetimi
Njësi Strukturore	Rrjeti Rrugor i Propozuar
A.Banim	D. Rruge Urbane Kufesore
INT.Infrastruktura Transporti	E. Rruge Urbane Dfitesore

Maxat, Microsoft

AkPT

Figura 2 Harta e përdorimit të tokës PPV Sarandë

3. ANALIZA E GJËNDJES EKZISTUESE

Njësi strukturore aktualisht nuk ka të planifikuar në PPV hartimin e PDV (Plani i Detajuar Vendor). Intensiteti për ndërtimet e reja parashikohet $i=3$, ndërsa koeficienti i shfrytëzimi të territorit i lejuar është 60%.



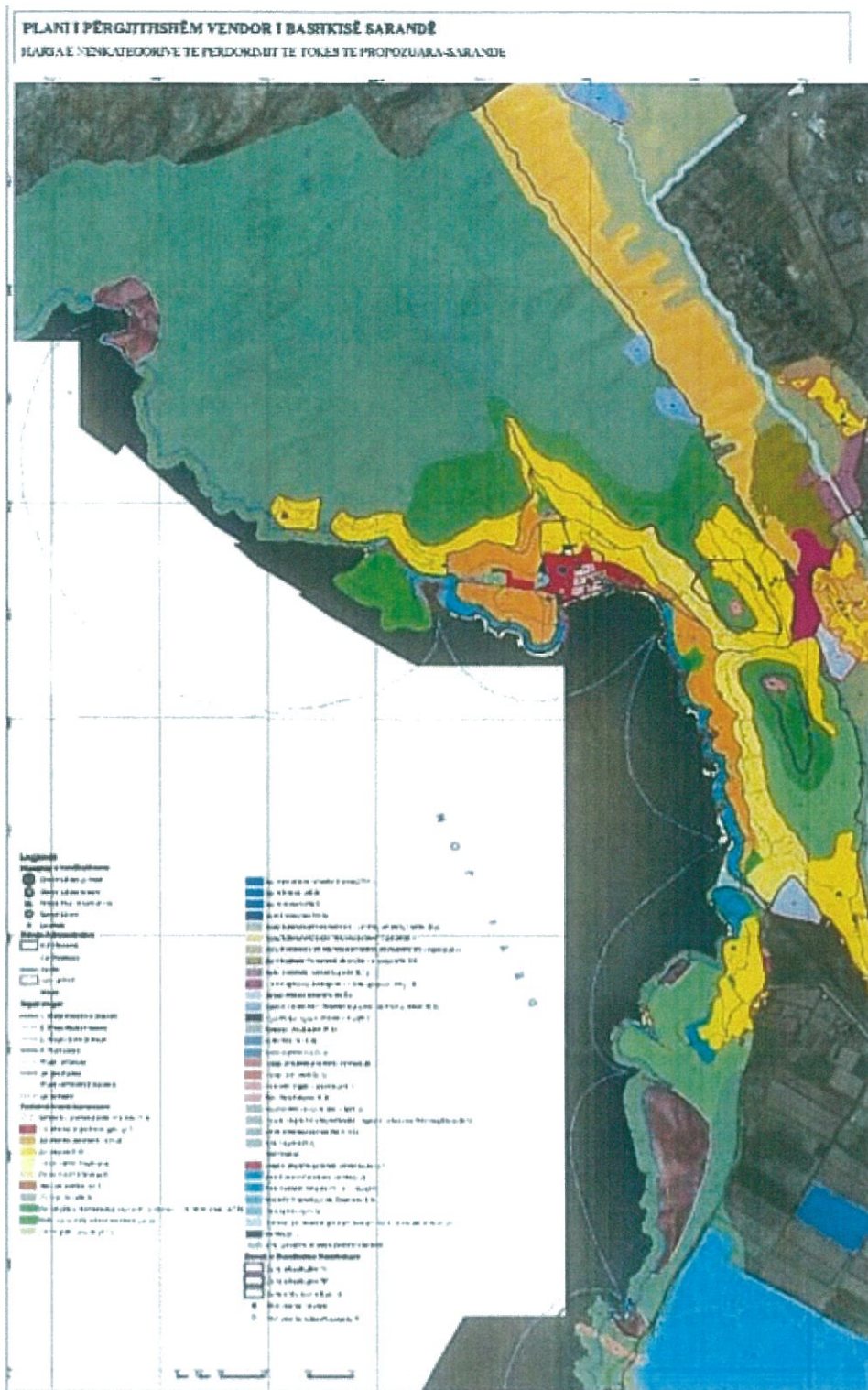


Figura 3 Harta e përdorimeve ekzistuese të tokë

3.1. Përdorimet ekzistuese të tokës

Zona përreth objektit të paraqitur për zhvillim është zonë e zhvilluar me drejtim turizmin, strukturat ekzistuese janë më së shumti hotele ose apart hotele dhe ambiente të ndryshme shërbimesh në funksion të turizmit.



3.2. Tipologjitë ekzistuese të ndërtimit

Tipologjia dhe morfologjia urbane ekzistuese për këtë zonë klasifikohen në:

- Hotele dhe objekti shërbimi të larta 5-10 kat
- Godina të ndryshme shërbimesh



<https://geoportal.asig.gov.al> ofron të dhëna gjeohapësinore të ofruara nga autoritetet publike përgjegjëse. Përgjegjësia për saktësinë e të dhënave është e autoritetit publik që i ka krijuar ato.

0 25 50 100 m

Sistemi koordinativ: KRGJSH
Projektimi: KRGJSH

Figura 4 Harta e gjëndjes ekzistuese.

Hotele dhe objekte shërbimi të larta 5-10 kat janë rreth 20 godina të cilat ndodhen përgjatë rrugës së Plazhit në pjesën veriore, jugore dhe lindore të objektit të propozuar për zhvillim.



3.3. Rrjeti rrugor dhe sistemi i parkimeve

Njësia strukturore SA.UB.8.476 kufizohet në Veri me rrugë, në Jug dhe Lindje me truall. Prona në perëndim kufizohet me plazh nga vija bregdetare dhe në lindje nga një gjurmë rruge pa infrastrukturë të mirëfilltë.

Zona në afërsi të objektit është përgjithësisht e pazhvilluar dhe objektet më të afërta ndodhen në distanca me më tepër se 50 m largësi. Rruga kryesore ndodhet mbi 50 m larg dhe nga rruga me truallin ku zhvillohet projekti.

Rruga kryesore “Butrinti” në veri të njësisë strukturore, është një rrugë me dy krahë kalimi, por pa parkim anësor për shkak se ndërtimet anës rrugës vështirësojnë zgjerimin e saj. Kjo rrugë ka nevojë për ndërhyrje në përmirësimin e infrastrukturës.



Figura 5 Pamje 1 nga rruga 'Butrinti' në Veri të Njësisë strukturore.

Gjurma e rrugës që kufizon pronën në pjesën perëndimore ka për drejtim zonën e plazhit. Kjo rrugë ka nevojë për ndërhyrje rehabilituese.



Figura 6 Pamje 2 nga rruga 'Butrinti' në Veri të Njësisë strukturore.



4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar është një objekt me funksion hotelerie me lartësi maksimale 4-5-6 kate mbi tokë dhe 4 kate nën tokë në kuotën e sistemit të hyrjes absolute -0.35 dhe relative +15.50. Objekti do të ketë një lartësi maksimale prej 20.30 m nga 21.5 m lejuar.

Objekti i ri zhvillohet në pjesën e brendshme të pronës ka një arkitekturë e cila ndonëse spikat në lartësi, synon të adaptohet me anë të gjelbërimit vertikal me natyrën.

Zgjidhja arkitektonike i përket rrymave të arkitekturës bashkëkohore dhe kërkon që të krijojë një gjurmë të ndryshme duke ndërtuar një strukturë relativisht të vogël nga sa mund të vërehet nga syri i lirë. Për shkak edhe të pozicionit edhe të kërkesave të Kompanisë zhvilluese për standardet e hotelit, shërbimet janë ndarë në katet mbi tokë dhe në katet nën tokë.

Hoteli zhvillohet i ndarë në 4 sektorë, ai i parkimit, SPA, pritjes dhe restorantit dhe të fjetjes. Morfologjia e terrenit të thepisur përveç bukurisë paraqet edhe një sërë problematikash në lidhje me hyrje-daljet në objekt, për këtë arsye si zgjidhje është menduar që në katin e dytë nëntokë të arrihet nëpërmjet një ashensori për makinat i cili ka hyrje nga niveli 0.

Në katin përdhe pozicionohen shërbimet e përgjithshme të hotelit, si recepsioni, restoranti, zyra, sallë konferencash, SPA-ja etj. Në katet e sipërme rreth një hapësire “total-vieë” shpërndahen dhomat e hotelit, të cila ndriçohen në mënyrë natyrale nga vetrata të mëdha.

Tarraca e hotelit shërben si një ambient argëtimi, ndërtimi i një pishine te mirëfilltë në oborrine hotelit do të sillte kufizimin e hapësirave të lira, për këtë arsye është zgjedhur që pishina të vendoset në tarracë, e cila do të jetë një ambient tjetër argëtimi që i ofrohet pushuesve.

Në pjesën e jashtme të hotelit është pozicionuar edhe një bar lokal i hapur (*open-bar*).



Figura 7 Plani i Vendosi së Strukturës



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

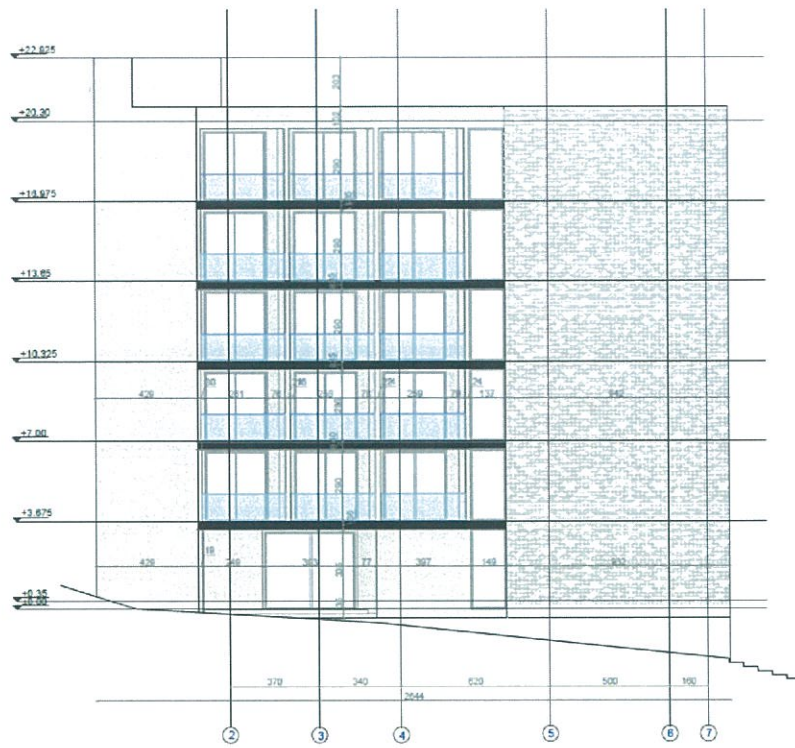


Figura 8 Fasade veri

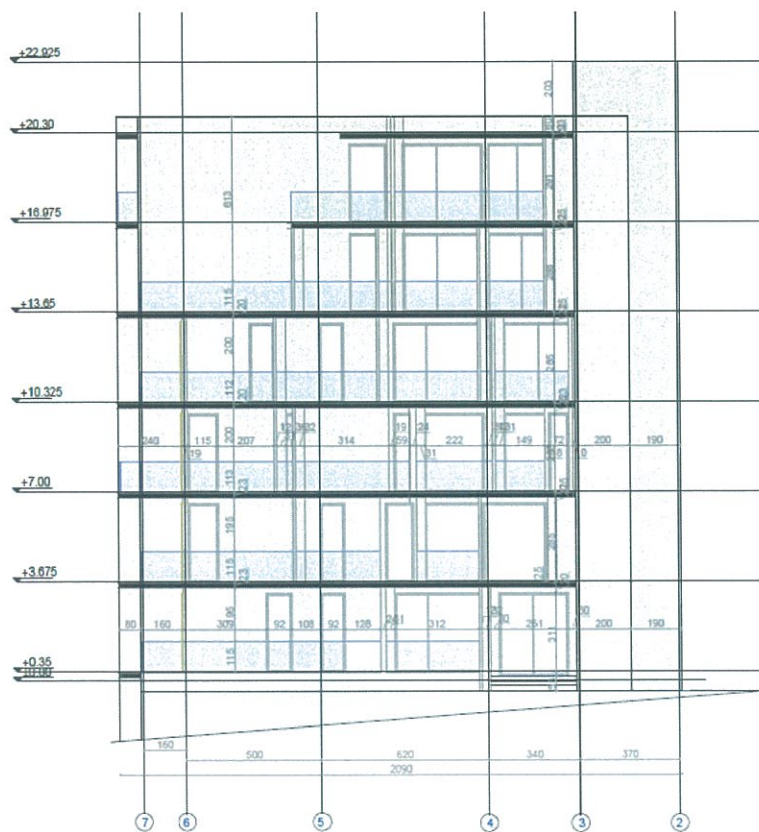


Figura 9 Fasade jug



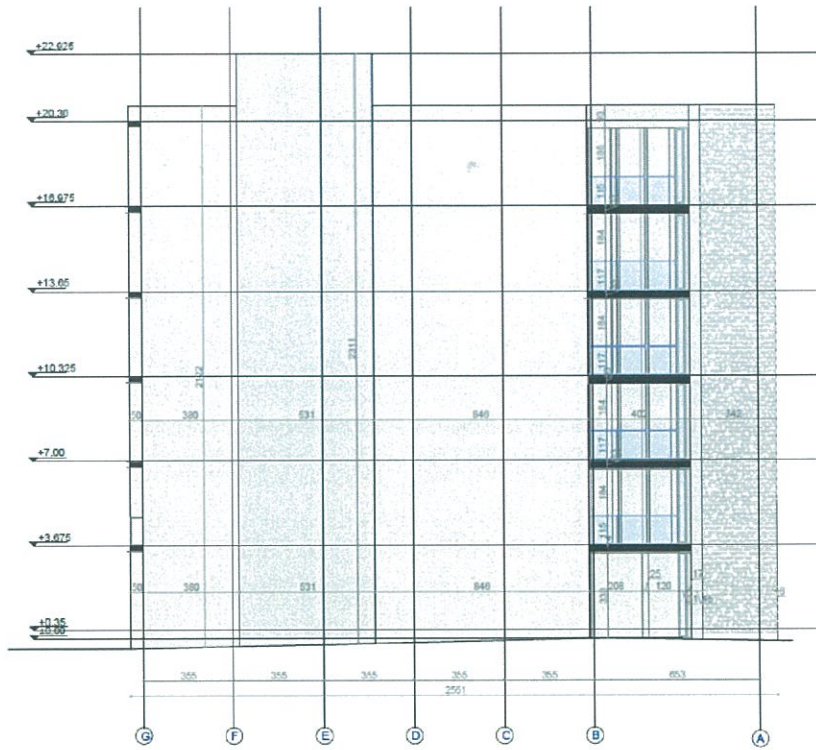


Figura 10 Fasade lindje

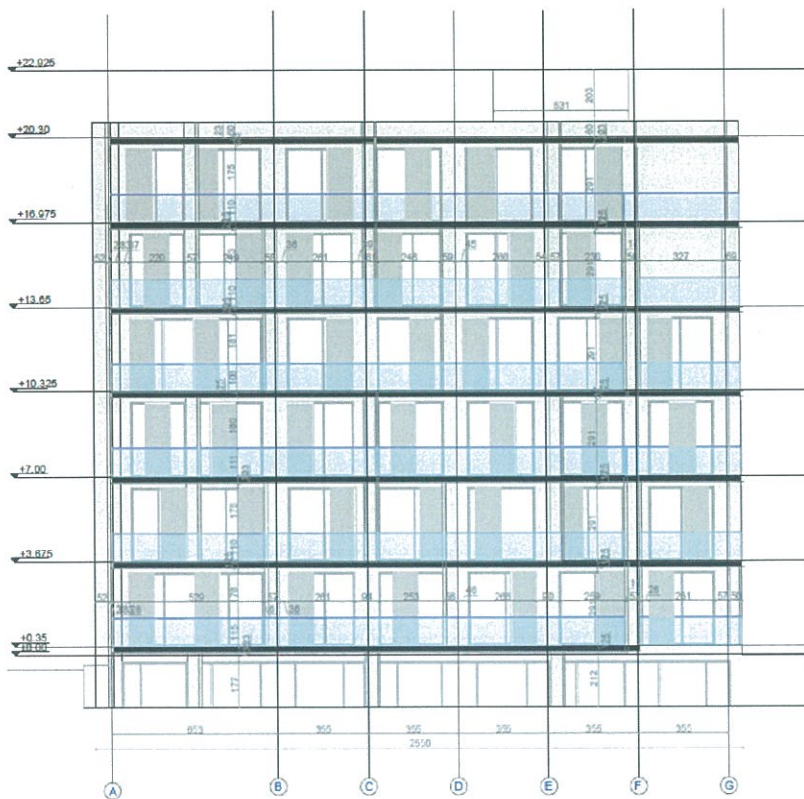


Figura 11 Fasade perëndim





Figura 12 Pamjet e renderizuara



Figura 13 Pamjet e renderizuara



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Treguesit e Zhvillimit:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	691.05 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	691.05 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	373.51 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	2485.87 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	2743.44 m ²
Sipërfaqe totale e ndërtimit	5229.31 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	54.4 %
Intensiteti i ndërtimit:	3.59
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i Kuotës së sistemimit:	20.30 m
Numri i kateve mbi tokë:	4-5-6 kat
Numri i kateve nën tokë:	4 kat

Tregues Teknik:

Prona :	Nr. pasurie 23/262, Zona Kadastrale: 8642
Kufizimet:	Veri: Pas. Nr. 23/412 Jug: Pas. Nr. 23/411 Lindje: Pas. Nr. 23/411 Perëndim: Pas. Nr. 23/412
Distancat nga kufiri i pronës:	Veri 0.5m, Lindje 3.31m, 5.21m (faqe kallkan) Jug 9.13m, 6.37m, 7.42m dhe 3.75m Perëndim 1.06 m dhe 1.05 m
Distancat nga aksi i rrugës:	Veri 2.30m Lindje 47m



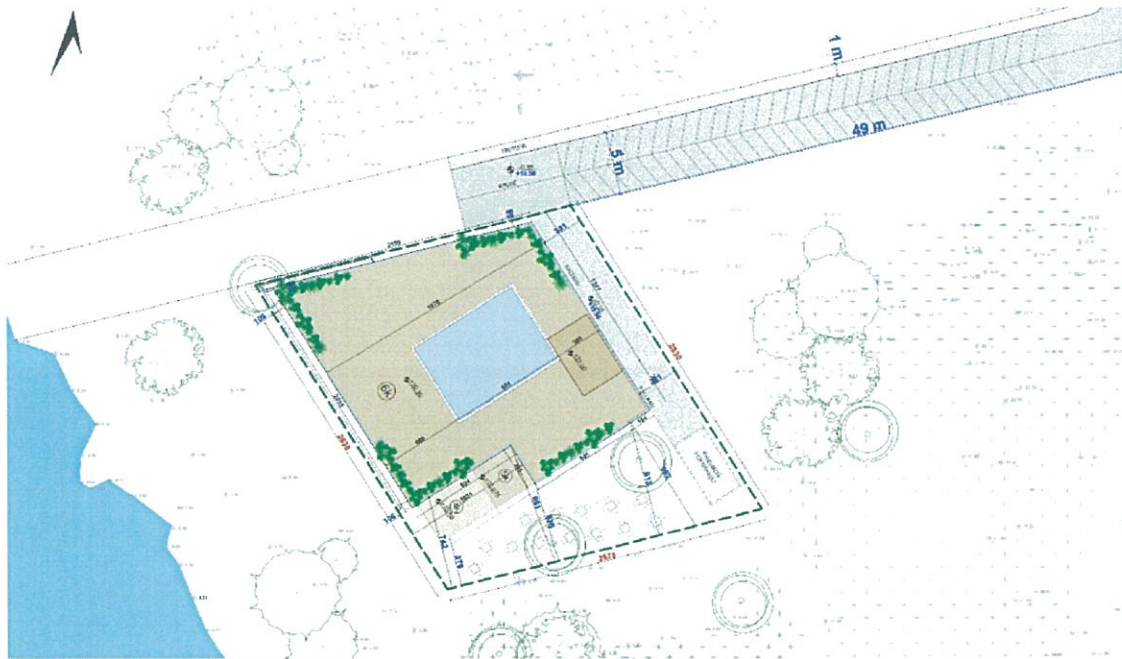


Figura 14 Plan sistemim i territorit

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vend parkimet

Në këtë projekt janë parashikuar 30 poste parkimi të pozicionuara në dy katet nëntokë, ndërsa hapësirat e jashtme do të jenë të sistemuara me funksion rekreacioni në shërbim të funksionit të hotelerisë dhe të pushuesve.

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 gjëndjen ekzistuese dhe propozimin e planit të ri të bashkisë Sarandë, për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona ky projekt nuk paraqet propozime për ndryshim për sa i përket PPV aktuale te Bashkise.

