



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“STRUKTURË HOTELIERE 4 DHE 6 KATE, ME 2 DHE 3 KATE NËNTOKË”,
ME VENDNDODHJE NË BASHKINË SARANDË, ME SUBJEKT ZHVILLUES
SHOQËRINË “GJOZEZA” SH.P.K.

MIRATOHET
KRYEPARTI I K.G.T.



Z. EDI RAMA

Znj. Mirela Kumburo Furxhi

Ministër i Turizmit dhe Mjedisit



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr 18, Datë 24.11.2021

Projektues: MA Studio & Partners



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



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Ligji 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” miratuar më datë 31.07.2014 (i ndryshuar).

Vendimii Këshillit të Ministrave nr. 408, datë 13.05.2015 është miratuar “Rregullorja e zhvillimit të territorit”, (e ndryshuar)

Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 671, datë 29.07.2015 është miratuar “Rregullorja e planifikimit të territorit”, (e ndryshuar)

“Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Sarandw” rishikuar me vendim të KKT-së nr. 6, datë 28.12.2020

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona ndodhet në rrugën "Guri Nazifi", në parcelën nr. 22/103, në Njësitë Strukturore: SA.UB.3.37, në bashkinë Sarandë.

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 700 m².

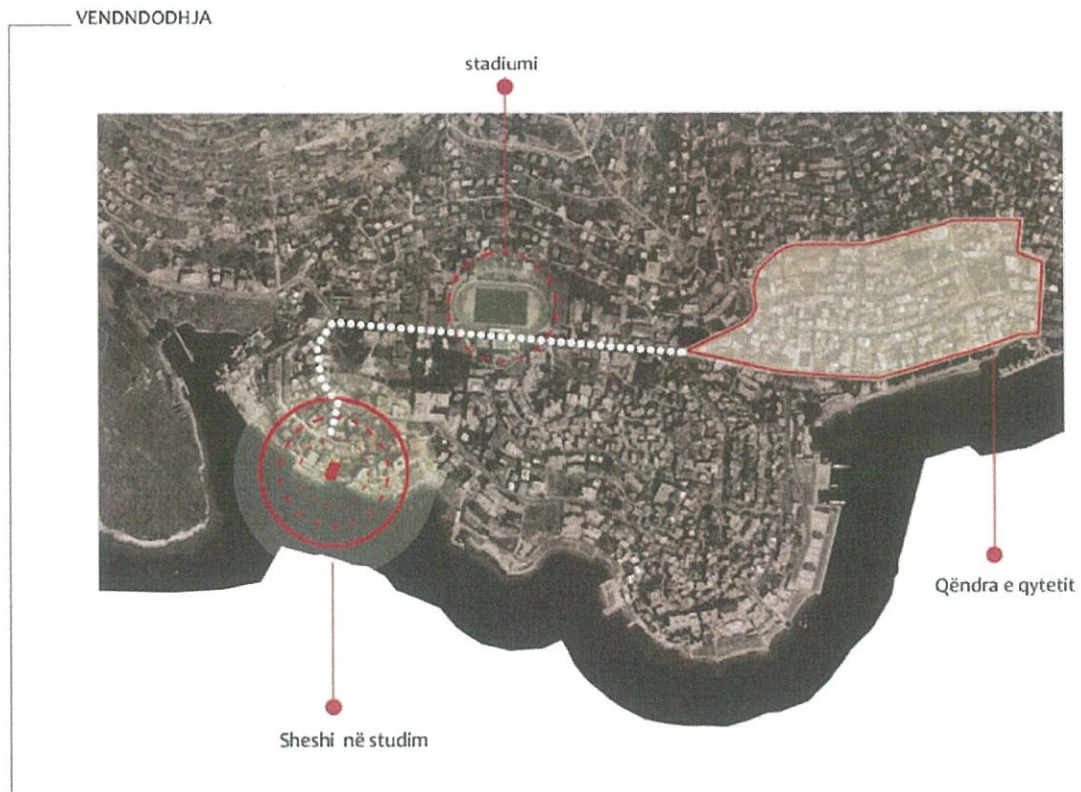


Figure 1. Vendndodhja



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Sipas PPV se miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.3, Datë 16.10.2017, nënjësia ku ndodhet objekti jonë është: **Nënjësia strukturore SA.UB.3.37**

Kjo njësi për sa I përket përdorimit im të lejuar të tokës është S-Shërbime, Zonë Hotelesh/Shërbime Turistike. Ky projekt zhvillohet brenda kritereve zhvillimore të P.P.V-së së miratuar me Vendim nr.3 të K.K.T-së më datë 16.10.2017 të pasqyruara më poshtë:

Njësia Strukturore: SA.UB.3.37

Bashkia	Sarandë
Njësia	SA.UB.3.37
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A, Banim
Kategori 2	-
Kategori 3	-
Kategori 4	-
Lartësia në Kate	0
Lartësia në Metra	21
PDV	JO
Intesitet	K1=2.6
KSHT	K1=40%
KSHR	10%
KSHP	10%
Kufizime Ligjore	-
Sipërfaqe (ha)	4.98
Nenkategori 1	S.2_Zonë Hotelesh/Shërbime Turistike
Nenkategori 2	-
Nenkategori 3	-
Parcela Minimale	0
Përdorime Te Lejuara	S.2_Zonë Hotelesh/Shërbime Turistike; S.1_Dyqane, Shërbime Personale, Qendra Lokale multifunkionale; A.5_Zone me shtëpi të dyta
Përdorime te Ndaluar	IE_Industri Ekonomi
Regullore	More info

Figure 2. Të dhëna sipas akpt.gov.al





Figure 3. Hartë e marrë nga akpt.gov.al



2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV-së për zonën nëzhvillim

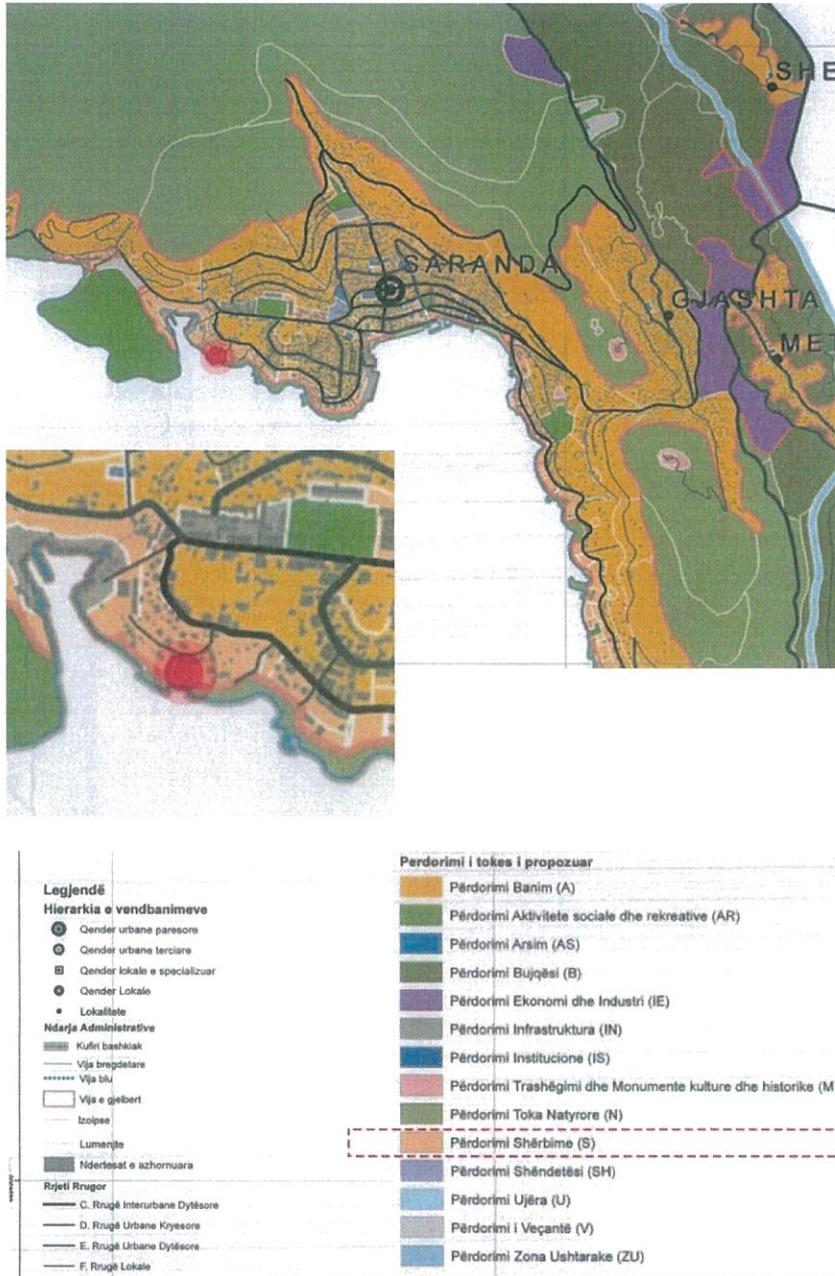
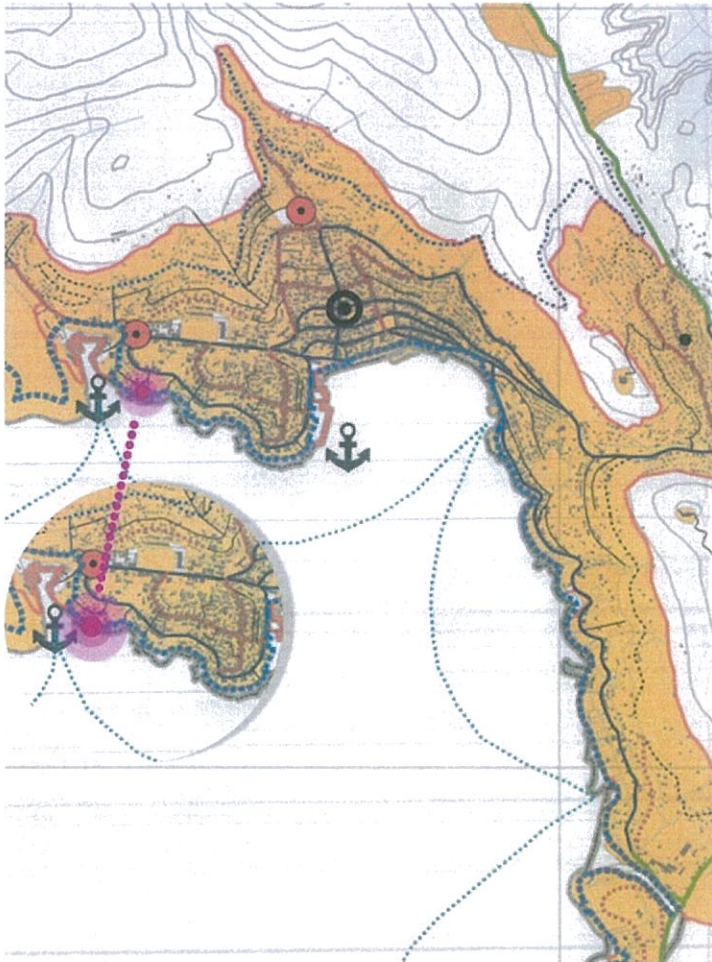


Figure 4. Fragment nga harta e përdorimit të tokës të propozuar sipas PPV-së së Bashkisë Sarandë





Legjendë

Hierarkia e Vendbanimeve

- ⊙ Qender urbane parësore
- ⊙ Qender urbane terciare
- ⊙ Qender lokale e specializuar
- ⊙ Qender Lokale
- Lokalitete
- Vije Bregdetare
- Kufi Bashkie
- Itolipee
- Shtetësi Urban
- Vije gjelbert
- Vije blu
- Lumenjtë
- Nderesat e azhurmara
- ⚓ Marine e propozuar



Marine e propozuar



Terminali i autobusave



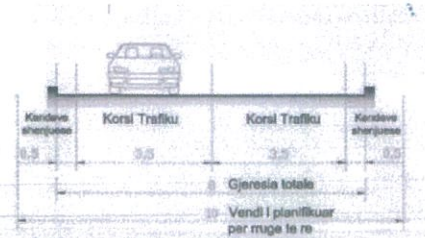
Aeroport

Rrugët ekzistuese

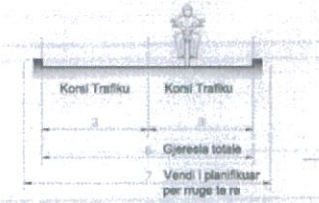
- C. Rrugë Interurbane Dytësore
- D. Rrugë Urbane Kryesore
- E. Rrugë Urbane Dytësore
- F. Rrugë Lokale

Rrugët e propozuara

- C. Rrugë Interurbane Dytësore
- D. Rrugë Urbane Kryesore
- E. Rrugë Urbane Dytësore
- F. Rrugë Lokale



2. Rrugët Dytësore Interurbane



3. Rrugët Terciare Interurbane



4. Rrugët Kryesore Urbane



5. Rrugët Dytësore Urbane



6. Rrugët Lokale Urbane

Figure 5. Fragment nga harta e rrjetit rrugor të propozuar sipas PPV-së së Bashkisë Sarandë



3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Zona ndodhet në rrugën "Guri Nazifi", në parcelën nr. 22/103, në Njësitë Strukturore: SA.UB.3.37, në bashkinë Sarandë.

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej rreth 700 m².

Kjo zonë paraqet një reliev të pasur shkëmbor dhe me plazhe të kristalta, pastaj terren kodrinor . Në anën perëndimore zona laget nga deti Jon me një breg mjaft të favorshëm për zhvillimin e turizmit të detit e të diellit. Plazhi ka rërë të trashë e zhavor të pastër gjë që e bën detin të jetë blu dhe mjaft i kthjellët.

Pra mpleksja e vlerave natyrore, të kulturës, të historisë, të peisazhit mjaft të veçantë jo vetëm në nivel kombëtar por edhe më gjerë.

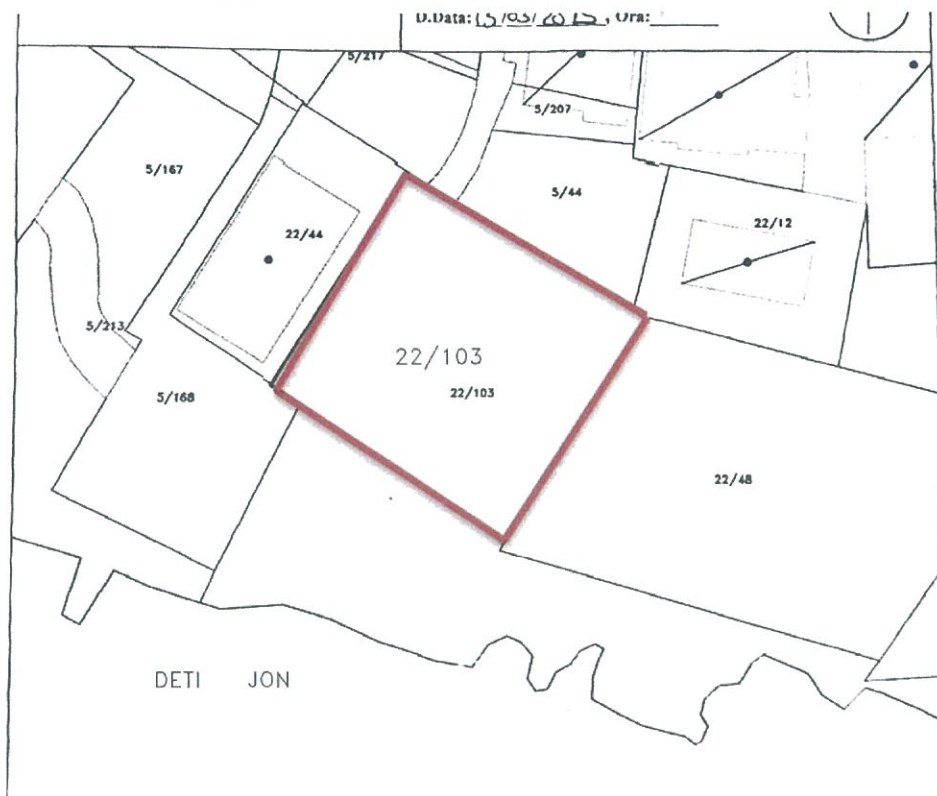


Figure 6. Fragment nga harta e pronësisë

Prona nr 22/103 kufizohet me keto parcela:

- Në veri kufizohet me parcelën nr 5/44
- Në lindje kufizohet me parcelën nr 22/48
- Në perëndim kufizohet me parcelën nr 22/44



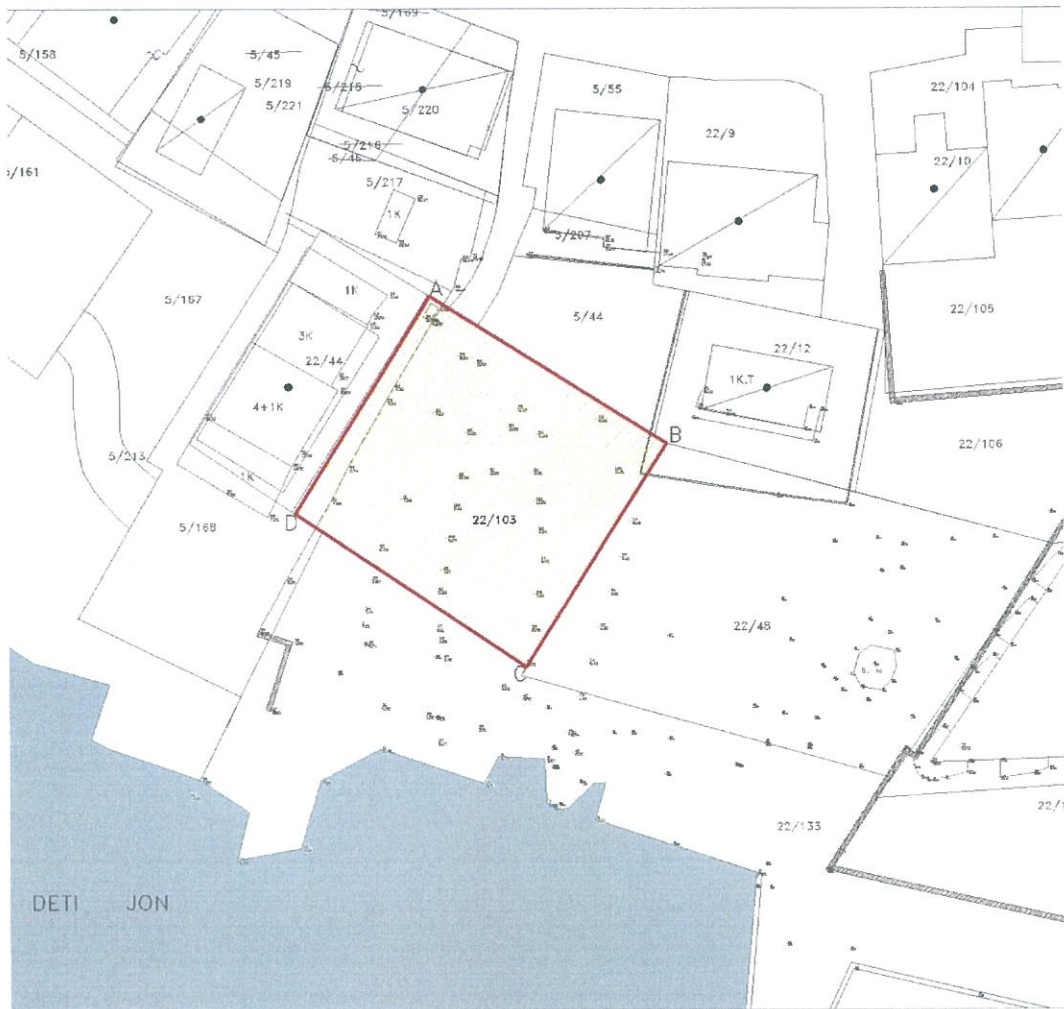


Figure 7. Fragment nga harta kadastrale ekzistuese, rrjeti rrugor ekzistues, vendndodhja e sheshit

Ashtu siç mund të identifikohet lehtë duke qyrrur sheshin e ndërtimit dhe duke azhurnuar topografikisht gjenden ekzistuese në terren, parcela paraqet nje truall që është pronë e zotit Sofokli PAPADHIMA, të pandërtuar nga pikpamja e zhvillimeve të qendrueshme urbane, dhe nuk ka në të objekte të cilat paraqesin vlera nga pikpamja imobiliare apo arkitektonike dhe turistike.

Parcela ashtu siç duket në sheshin e ndërtimit, është e vendosur në anën e majtë të rrugës ‘Guri Nzifi’, në afërsi të ish portit të peshkimit.



FOTO TË GJENDJES EKZISTUESE



Figure 1. Foto të gjendjes ekzistues



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Të gjitha zhvillimet në territor do të jenë në përputhje me kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës, sipas përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, duke i kushtuar rëndësi posaçërisht organizimit dhe vendosjes së objektit në shesh për të plotësuar kushtet e mbrojtjes kundra zjarrit dhe të mirëfunksionimit të hapësirave për këmbësorët.

Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës në këtë njësi janë:

Përdorimi Shërbime – Territore dhe struktura për shërbime tregëtare, zyra dhe qendra biznesi; Përfshihen hotele, zona turistike dhe shërbime plazhi, kamping. Me përjashtim të aktiviteve industrial.

Hoteleri

Me një vendodhje shumë pranë detit Jon, dhomat luksoze janë të rrethuara nga hapësira të gjelbërta të cilat ofrojnë një atmosferë qetësie.

Përdorimi kryesor do të jetë ai i banimit sezonal, kryesisht gjatë stinës së verës, edhe pse këto hapsira do të përfshijnë edhe shumë ambiente të ndryshme shërbimesh. Dhomat e hotelit do të jenë të dy tipologjive:

- Dhoma për dy persona me një sipërfaqe prej rreth 25 m² do të kenë një mobilim modern dhe luksoz. Tualeti ka gjithashtu një sipërfaqe të bollshme dhe shumë komod. Dhomat kanë të gjitha ndricim natyral më një vetratë ekran dhe disa prej tyre, ato që janë të orjentuara nga deti, kanë ballkon.
- Dhoma me një sipërfaqe prej 38 dhe 55 m² në formën e suitave, me një komoditet dhe mobilim modern. Përveç ambientit të fjetjes, këto dhoma do të kenë një ambient ndejtjeje, një mini kuzhinë, ambient pune dhe tualeti. Këto dy dhoma pozicionohen në katin e fundit të objektit ku përfitojnë më shumë nga pamja dhe në të njëjtën mënyrë shfrytëzojnë edhe një verandë të madhe.

Shërbime në funksion të turizmit

Ofrimi i shërbimeve në funksion të përmirësimit dhe krijimit të kushteve për përmirësimin e jetesës së turistëve është objektivi ynë kryesor duke mbajtur në konsideratë kriteret europiane në projektim. Përveç një destinacioni turistik, dhomat me standarde europiane, projekti gjithashtu ofron edhe shërbime.

Bar-Restoranti zë një sipërfaqe prej 60 m². Ato janë të aksesueshëm nga turistët por edhe banorët e zonës. Ky ambient ndodhet në katin -1 të godinës, me pamje nga deti dhe ofron një shumëllojshmëri të gatimeve tradicionale si edhe ndërkombëtare.



Beach-bar në pjesën e bregdetit. Një ambient i cili mund të frekuentohet nga të gjithë duke shijuar pijet dhe pamjen fantastike që ofron.

Përveç shkallëve, godina ofron ashensorë të dedikuar për vizitorët në secilën shkallë si dhe do të ofrojë vende parkimi në garazhin nëntokësor. Pothuajse të gjitha dhomat do të kenë në hapësirat e tyre nëntokë për parkim, tarraca dhe llozha pushimi.

Hoteli do të ofrojë për mysafirët shërbimet e mëposhtme:

- Reception i hapur 24 orë, në të cilin do të shërbehet nga staf multilingual
- Ashensorë të dedikuar me shpejtësi të lartë – për pasagjerë dhe mallra
- Pastrim apartamenti, pastrim kimik, lavanteri, shërbim hekurosje dhe pastrim këpucësh
- Ndërtesa do të përfshijë shërbime si shërbimi në dhomë, restorant, bar/lounge, Coffee Shop, dhomë për bagazhe, qendër estetike, makina me qira, shërbim babysitter, etj.
- Njësitë do të jenë të mobiluara me mobilje cilësore dhe shije të lartë
- Shërbim Doorman, Valet Parking dhe Concierge
- Hapësira të mëdha receptioni me ambiente qëndrimi dhe shërbimi
- Mirëseardhje e personalizuar për çdo mysafir, me lule të freskëta ose dhuratë në dhomë
- Dhomat do të jetë të pajisura me shtretër të mëdhenj (madhësia queen ose king), dyshekë dhe jastëkë të një cilësie të lartë, mini-bar dhe produkte marke për banjë, tualete mermeri ose graniti, dhe lule të freskëta
- Internet në dhomë
- Kasafortë në dhomë
- Sistem informatik i integruar për prenotime
- 24 orë shërbim në dhomë për të ofruar pije dhe ushqime

Holli i rezidencës do të jetë i zbukuruar me lule të freskëta, mobilje cilësore dhe vepra arti origjinale në mënyrë që të shtohet cilësia e shërbimit që do i ofrohet mysafirëve.

Në sajë të një stili interaktiv të jetuarit në këto apartamente, mysafirëve do t'u krijohen kushte optimale për të pushuar, duke mos u ndjerë kurrë vetëm brenda hapsirave rezidenciale. Këto njësi banimi do të ofrojnë kualitet të lartë, ku rehatia dhe konforti do të jenë në qendër të vëmendjes së zhvilluesit dhe investitorit. Rezidencat janë konceptuar të kenë një ndjesi privatësie dhe ekskluziviteti duke përmirësuar mjedisin e jetesës për vizitorët, gjë që sigurisht rrit marketimin në treg të këtij projekti.

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

Përshkrimi arkitektonik.

Kërkesa jonë ndaj objektit ishte që të krijonim një volum me identitet për zonën dhe për të krijuar një landmark identifikues për të. I gjithë koncepti i objektit ka qënë për t'i dhënë frymë hapësirës përreth dhe në këtë mënyrë frymë dhe vizualitet dhomave. Kjo gjë është arritur nëpërmjet formave të pastra duke krijuar tarraca të gjelbëruara, të cilat i japin një konfiguracion zonës dhe një pamje më të pëlqyer për syrin.

Dy jane ngjyrat qe mbizoterojne ne fasaden e objektit, e bardhe dhe ngjyra e drurit. Kjo e fundit



per te theksuar akoma me shume te paren. Ballkonet e dala ne menyre te cregullt, diku jane te plota dhe diku kthehen ne parapet transparente per tiu lene vendin ristelave te drurit. Materiali I drurit e ngroh fasadën e objektit dhe është një material natyror. Ristelat e drurit në disa raste janë në plan të parë dhe në disa raste veshin planin e dytë të fasadës.



4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	700 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	322.33 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	1820 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	46 %
Intensiteti i ndërtimit:	2.6
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	21 m
Numri i kateve mbi tokë:	4 dhe 6 kate
Numri i kateve nën tokë:	2 dhe 3 kate
Sipërfaqe e Pishines :	56 m ²

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet/pishina

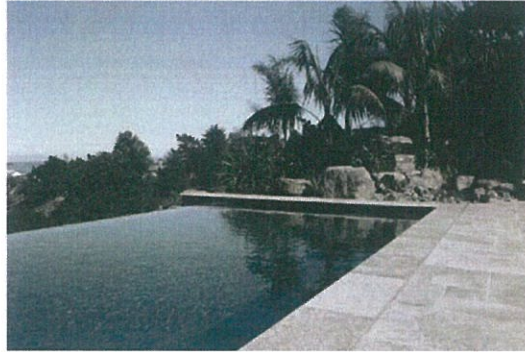
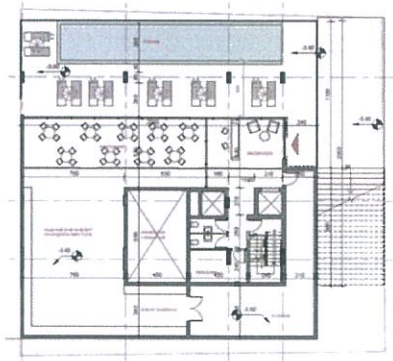
Në pronën që zhvillohet 50% e pronës shkon për gjelbërim, sheshe dhe trotuare. Hapësira përreth objektit do të sistemohet me trotuare edhe pemë duke respektuar akset e kalimit të kembësorëve si dhe rampat për akses të individëve me aftësi të kufizuar. Për shkak të diferencës së kuotave të terrenit, objekti do të rrethohet nga një pandus me gjelbërim të lartë dhe të ulët.

Objekti do të ketë 2 kat parkimi duke arritur standartin minimalisht një vendparkimi për 4 dhoma dhe 1 vendparkimi për 100 m² sipërfaqe shërbimi.



Pishina

Në katin përdhe, përballë me restorantin, hoteli pasurohet me një pishine nga e cila krijohet një pamje spektakolare në drejtim të detit. Pishina do të jetë e tipit 'infinity view pool' dhe ka një gjerësi prej 2.8 m dhe është e gjatë 17 m. Ajo do të vishet me pllaka mozaik ngjyrë akuamarinë.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Sistemet e infrastrukturës (ujë, kanalizime, energji elektrike dhe telekomunikacion), duhet të vendosen nën sipërfaqen e tokës dhe do të jenë të sistemuara nën një korridor qendror infrastrukturë. Kjo duhet të sigurojë funksionim të mirë dhe efikas të sistemit dhe do të lehtësojë mirëmbajtjen dhe punimet riparuese.

Projekti i mbrojtjes kundra zjarrit duhet të përmbajë sistemet e hidranteve, sensorëve të tymit, sprinklera gjithashtu edhe shkallët e emergjencës.

