



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Strukturë turistike Hotel”, me vendndodhje në Bashkinë Sarandë, me subjekt zhvillues
Z. Ramadan Pashaj, Znj. Behije Pashaj”.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO FURXHI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 7, Datë 30.12.2021

Projektues: J. Manaj, B. Muharremi

VISIONARK architecture studio



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 Gjendjes 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 për Lejen e Zhvillimit të objektit : “Strukturë Turistike Hotel”, me vendndodhje në Bashkinë Sarandë”, me subjekt zhvillues Z. Ramadan Pashaj dhe Znj. Behije Pashaj, bazuar në:

- ✓ Ligjin Nr. 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit” i ndryshuar.
- ✓ Vendimin Nr. 408, datë 13.5.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin rregullore së zhvillimi të territorit “ i ndryshuar, ku në pikën 5 të nenit 19 “Lejet e ndërtimit për të cilat është përgjegjëse KKT-ja” përcaktohet se: “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 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.
- PDV Miratuar

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar.

Zona e studiuar bën pjesë në Njësinë Strukturore KS. UB.4.356 /2. Në Qytetin e Ksamilit, Bashkia Sarandë. Trualli ku do zhvillohet projekti i propozuar ndodhet në hyrje të qytetit të Ksamilit, në vijën e parë bregdetare, në një distancë jo më shumë se 100 m nga bregu i detit. Qyteti i Ksamilit ndodhet rreth 1km larg nga sheshi në studim, ndërsa qyteti i Sarandës është rreth 11km larg. Zona është planifikuar për hotele dhe shërbime turistike, projekti propozon ndërtimin e një hoteli 4 kat me 1 kat nën tokë dhe pishinë per krah tij. Ndërtimet për qark zonës kanë lartësinë nga 1kat deri në 5kat , ku një pjesë përdoren për shërbime turistike. Sheshi në studim është me PDV të miratuar ku infrastruktura rrugore kalon shumë afër pronës në zhvillim dhe është i lirë .Zona në studim ndodhet në Qytetin e Ksamilit dhe përbën një nga perlat e natyrës shqiptare, me plazhe të pastër e të virgjër, me vijë bregdetare të larmishme me gjire, klimë të butë, kepa, ishuj e shkembinj interesantë , pra një pikë e rëndësishme për një turizëm elitare.



Fig: 1. Vendndodhja esheshit në Studim

2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

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

Trualli në zhvillim ndodhet në Njësinë Strukturore KS. UB.4.356 /2.Bashkia Sarandë, Sistemi urban,Kategoria Bazë S. Shërbime, Lartësia në Kate 4, Lartësia në Metra 16.5, PDV PO, KSHT K1=40%, Sipërfaqe (ha) 2.39,Nënkategori, S.2 Zonë Hotelesh/Shërbime Turistike. Përdorime Te Lejuara , A_Banim; S.3_Zonë Turizmi e Integruar (Resorte/Vila); S.4_Shërbime Plazhi (Bar, Kafe, Restorant) .

Sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të miratuar në KKT të Shqipërisë për Bashkinë Sarandë zona ku bën pjesë është zonë urbane kategoria Bazë "S", ku mund të zhvillohen objekte me destinacion Hotele , Shërbime Turistike , Zonë Turizmi e Integruar (Resorte , Vila). Lartësia maksimale e lejuar e kateve mbi tokë është 4 (katër) dhe lartësia 16.5 metër, kusht i respektuar në projektim për zhvillimin e kësaj prone.

Sheshi në studim ka një sipërfaqe totale 840 m2, zhvilluesi ka si synim ndërtimin e një "Strukture Turistike Hotel 4 kat me 1 kat nën tokë".

Plani i Përgjithshëm Vendor



Fig: 2. fragment nga Harta e nën njësisë strukturore KS.UB. 4.356/2 ku zhvillohet Objekti

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

Më poshtë janë paraqitur seti i fragmenteve të hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Sarandë, në të cilat mendohet se pozicionimi i projektit, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit në të ardhmen.



Fig: 3. Harta e kategorive bazë të përdorimit të tokës së propozuar
Plani i Përgjithshëm Vendor



7/1/2022, 10:13:21 AM

Ngjeshi: Shtetshoris

1. Hartë

2. Tokë Pajsonom

3. T. Tokë Industriale, Transporti PZV/PB01

4. Tokë Tuarore

5. Shtetshoris

SHK/Agjencia Shqiptare e Arqitekturës

Kufi i zonës Kufiri i TUA dhe Tranzicionit Diverziteti Gjatës

Kufi i Zonave Aftësiçajike A3

Paza i Hapësirës

PPV Rajonit Rrugët e Propozuar

1. Rrugë Inter-afekti Tërbësor

2. Rrugë Urbane Kujdesor

3. Rrugë Urbane Diferenciale

4. Rrugë Lokale

14,000

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

Metri

Fig: 4. Harta e njësisë strukturore KS.UB. 4.356 në të cilën ndodhet trualli që do të zhvillohet

3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Sheshi në studim ndodhet në zonën e Ksamilit. Në zonën kadastrale Zk. Nr 2297, volumi 3 faqe 89 me Nr pasurie 1/197 me një sipërfaqe totale 840 m².

Terreni ku ndodhet Trualli është pothuajse i sheshtë , në pjesën jugore të tij ku kufizohet me kullotë pëson një ngritje, e cila fillon me kuotën +2m lartësi dhe arrin në kuotën + 4m , Trualli në studim ka bimësi të ulët (shkurre)

Gjëndja e sheshit të ndërtimit është e lirë , përvec disa mbetjeve të një objekti të vjetër të rrënuar. Trualli kufizohet në pjesën lindore, jugore dhe perëndimore me kullotë, pronë shtet. Në pjesën Veriore aktualisht është një rrugë e pa sistemuar por e aksesueshme nga mjetet (Fig. 5), pjesërisht në gjurmën e saj kalon rruga kryesore sipas PDV nga ku do ketë dhe akses Projekti i Hotelit të propozuar .

Zona në studim është planifikuar për Hotele dhe Shërbime Turistike.

Projekti propozon Ndërtimin e një objekti: Strukturë Turistike Hotel 4kt me 1 kat nëntokë.

Ndërtimet Përqark zonës kanë lartësinë nga 1kat deri 5kat .



Fig: 5dhe 6. Pamje nga gjendja ekzistuese e sheshit në studim në studim



4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Forma gjeometrike e objektit respekton formen e sheshit duke qenë një drejtkëndesh i rregullt në plan. Si në katin përdhe ashtu edhe në katet e sipërme tentohet të respektohet kjo forme klasike në arkitekturë.

Objekti perbbëhet nga një volumetri e vetme e cila është pozicionuar në njërin anë të pronës në pjesën jug- lindore, në këtë mënyre vizitorët kanë gjithë pamjen mahnitëse për të shijuar detin dhe natyrën. duke ju lënë kështu vend ambjenteve rekreative sic është pishina me shezlonet dhe tavolinat e barit.

Në pjesën veriore është hyrja dhe dalja për në katin nën tokë e cila është realizuar me anë të një rampe të drejtë .

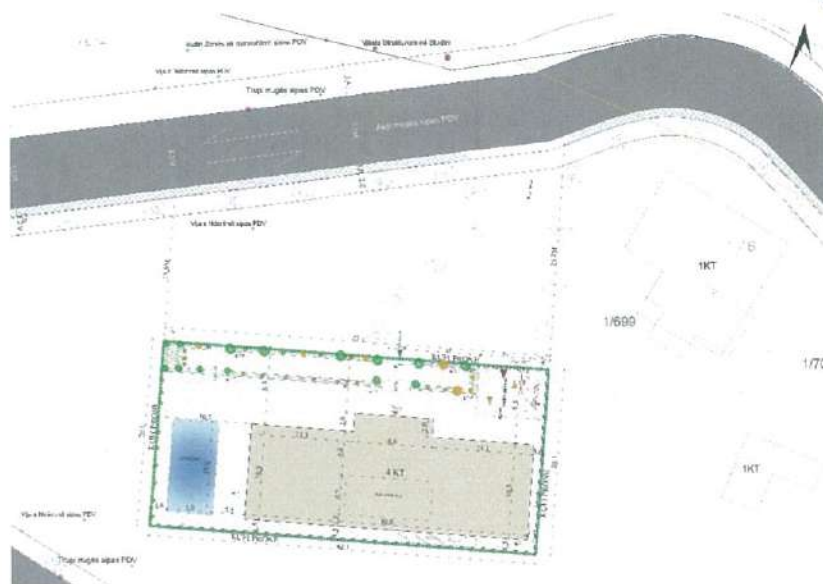


Fig: 7. Plani i vendosjes së strukturës

Në katin përdhe janë pozicionuar nyjet e nevojshme për realizimin e aksesit në objekt (reception, pritje, bagazhe), për qarkullim në të (nyje vertikale shkallë -ashensorë)

Në pjesën e përparme mbizotron gjelbërimi sheshi i lirë për levizje, pishina shezlonge etj.

Qarkullimi horizontal në objekt për të shkuar tek dhomat , realizohet me anë të një korridori i cili është pozicionuar në pjesën jugore te hotelit.

Restauranti dhe bari është menduar në katin përdhe me një kuzhinë moderne e cila ambjentet ndihmese i ka në katin nëntokë.

Pozicionimi i dhomave të pushuesve, është një avantazh tjetër i këtij projekti i cili lejon që çdo dhomë të jetë e orientuar me pamje nga deti dhe njëkohësisht prej strukturës së ngurtë dhe mureve kufizues në pjesët anësore të dhomave, të respektohet privatësia e tyre. Në katin nëntokë është menduar lavanderia, ambjente ndihmëse për kuzhinën si dhe dhomat teknike të hotelit. Një pjesë e katit nën tokë do shërbejë për parkimin e makinave. Pjesa veriore ku është pozicionuar hyrja kryesore është menduar për të zgjidhur flukset e levizjes së mbërritjeve dhe largimeve nga hoteli. Në katin nën tokë një pjesë e tij do shërbejë për parkim dhe pjesa tjetër janë ambjentet teknike të hotelit.

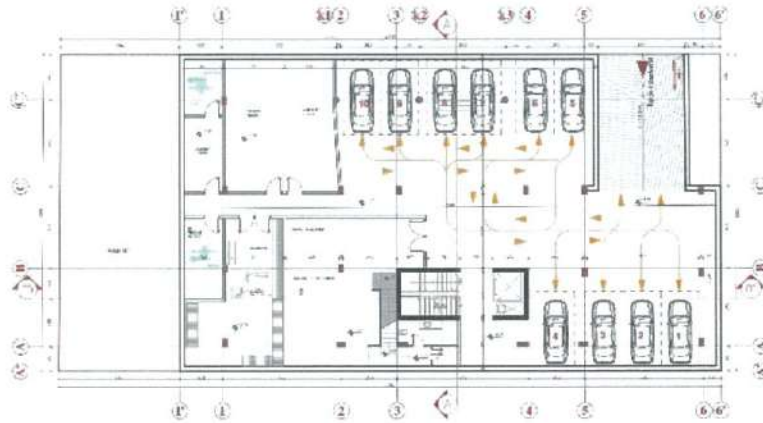


Fig. 8. Plani i katit nëntokë

Hapësirat e brëndshme karakterizohen nga forma të rregullta e sipërfaqe racionale, të cilat plotësojnë më së miri kërkesat dhe nevojat e pushuesve. Në qendër të objektit ku del dhe volumi është pozicionuar suita e cila ka një pamje magjepsëse nga deti. Tarraca e hotelit do jetë e shfrytëzueshme.



Fig. 9. Plani i katit tip

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

Arkitektura në projektin e hotelit është stil minimalist-bashkëkohor, me frymë mesdhetare dhe si i tillë karakterizohet nga linja të pastra e të lexueshme, thjeshtësi në formë e funksion, volume me hapësirë e plot dritë, klas dhe elegancë. Vetratat e mëdha të dhomave , të cilat mundësojnë eliminimin e kufirit midis hapësirës së brendshme dhe asaj të jashtme, në varësi të nevojës së pushesëve. Këto vetrata, krahas komfortit dhe komoditetit termik shumë të nevojshëm për në një bregdet me klimë mesdhetare, lejojnë gjithashtu që vizitorët të shijojnë maksimalisht natyrën dhe të krijojnë një lidhje emocionale të jashtëzakonshme me të.

Më poshtë janë paraqitur disa nga pamjet, prerjet dhe imazhet 3d të objektit.



Fig: 10. Fasadë veri

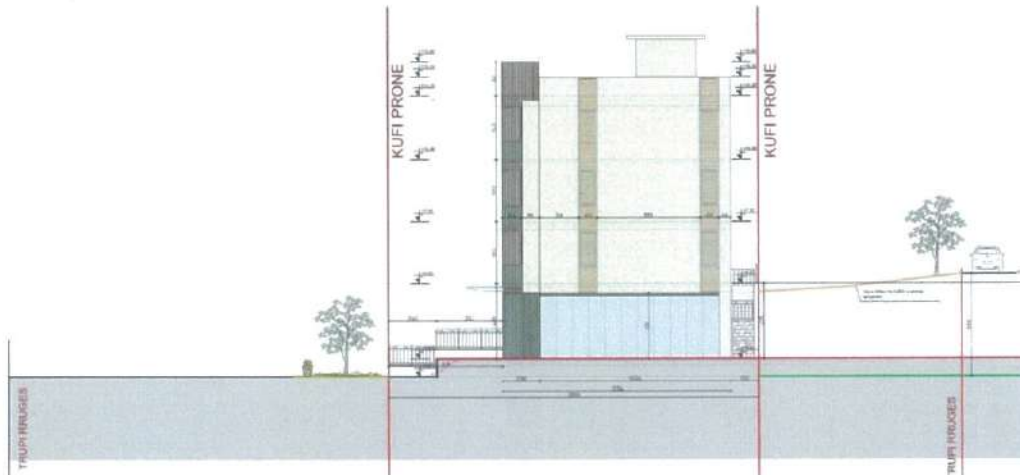


Fig: 11. Fasadë perëndim

Ballkonet me vetrata të mëdha, ku bie në sy edhe elementi brisoleil ose hijzuesi vertikal dhe ai horizontal , është një tjetër risi arkitekturore e këtij projekti, i cili krahas aspektit estetik, ka edhe aspektin funksional në drejtim të hijzimit dhe thyerjes së dritës së diellit sidomos në fasadën jugore, ku është pjesa e gjatë e korridorit, e cila ka nevojë për dritë dhe ajrim. Brisoleil ka bazë druri, të përpunuar në mënyrë teknologjike, fakt i cili sjell një jetëgjatësi dhe qëndrueshmëri më të madhe, në përshtatje me kushtet atmosferike të bregdetit.

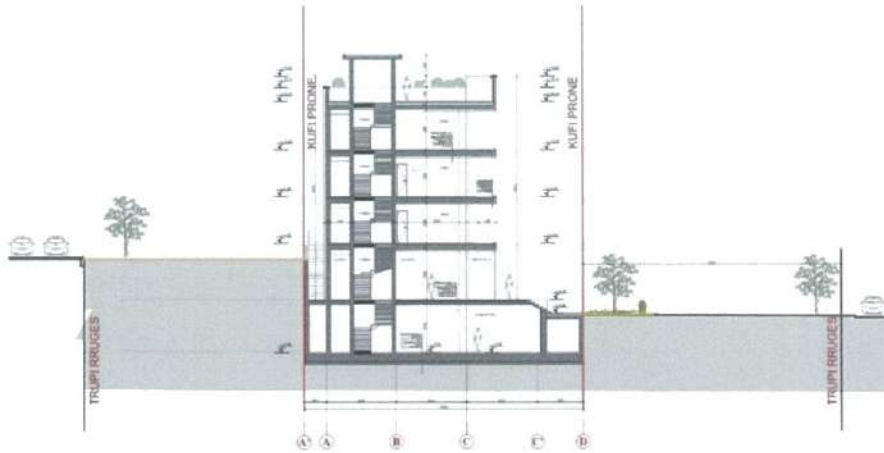


Fig: 12. Prerja tërthore e objektit



Fig: 13. Pamje të renderizuara

Në funksion të stilit minimalist, janë përzgjedhur me kujdes edhe materialet e përdorura, të cilat shprehin nga njëra anë teknologjinë më të lartë të ndërtimit dhe nga ana tjetër thjeshtësinë maksimale estetike. Materialet që spikasin janë materialet me bazë xhami dhe druri, e në kontrast me natyrën e ashpër por njëkohësisht të bukur të zonës, spikasin edhe muret e gurit nga guri i zonës , i cili do perdoret për murin rrethues , kryesisht nga pjesa e pasme e Objektivit . Trajtimi i Fasadave është disi neutral duke theksuar së tepërmi linjat vertikale. Ballkonet janë të gjitha me parapet xhami, dhe është menduar të kenë gjelberim me vazo me lule natyrale.



Fig:14. Pamje të renderizuara

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	840m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim.	840m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	336m ²
Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	1344m ²
Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	625m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	1969m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	40%
Sipërfaqe e zënë nga pishina:	50m ²
Intensiteti i ndërtimit:	1.6
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	15.12
Numri i kateve mbi tokë:	4
Numri i kateve nën tokë:	1



TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie 1/197, Zona Kadastrale: 2297

Kufizimet:

Veri: 1/23

Jug: 1/725

Lindje: 1/725

Perëndim: 1/725

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu: 8.3 dhe 6.2 Hyrja Kryesore e Objektivit

Lindje: 1m (kallkan)

Jugu: 1.5m (kallkan)

Perendimi: 10.3m

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Përveç hapësirave të lëna rreth e përçark objektit, si hapësira të lira për të qarkulluar këmbësori, dhe për të aksesuar në raste të daljes emergjente, ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhese.

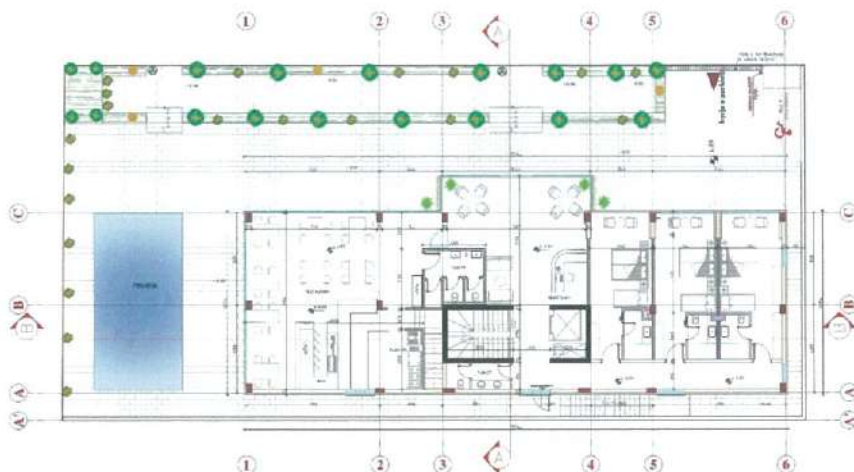


Fig:15. Plani katit përdhe

Niveli nën tokë është zonuar në dy zona funksionale kryesore: Pjesa e parkimit dhe pjesa e shërbimeve të nevojshme nëntokë, me lartësi 3.78 , Në total janë 10 poste parkimi, ku niveli i parkimit aksesohet përmes rampës së drejtë e cila është pozicionuar nga pjesa lindore e objektit dhe ka akses hyrje dalje nga veriu, ku është dhë rruga hyrese sipas Planit të Detajuar Vendor .

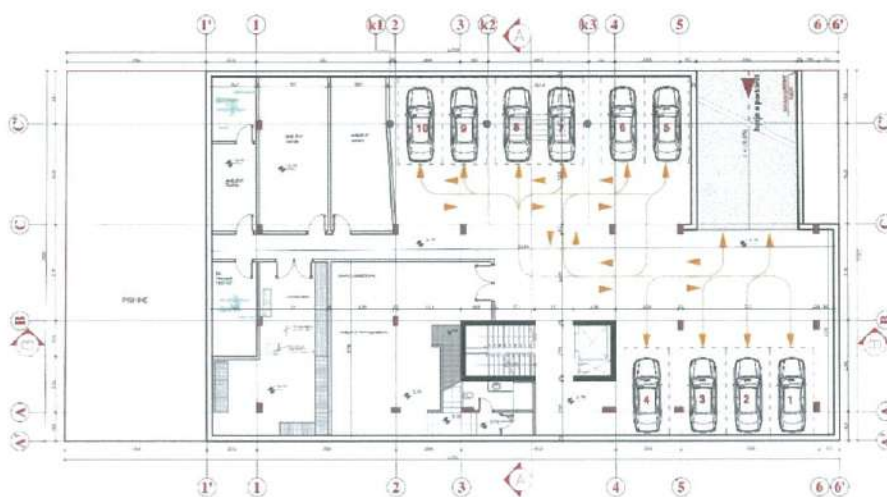


Fig: 16. Plani i katit Nën Tokë



5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Infrastrukturat rrugore

Zona ku ben pjesë projekti i hotelit ka Plan të Detajuar Vendor me rrjetin rrugor të miratuar. Rruga e miratuar kalon shumë pranë objektit dhe aksesit për në objekt është paraqitur në planvendosjen e propozuar., sipas PDV.

Infrastrukturat e ujësjellës-kanalizimeve

Objekti i propozuar do të lidhet me rrjetin e kanalizimeve dhe ujësjellsit që është realizuar vitet e fundit nga "IPA"

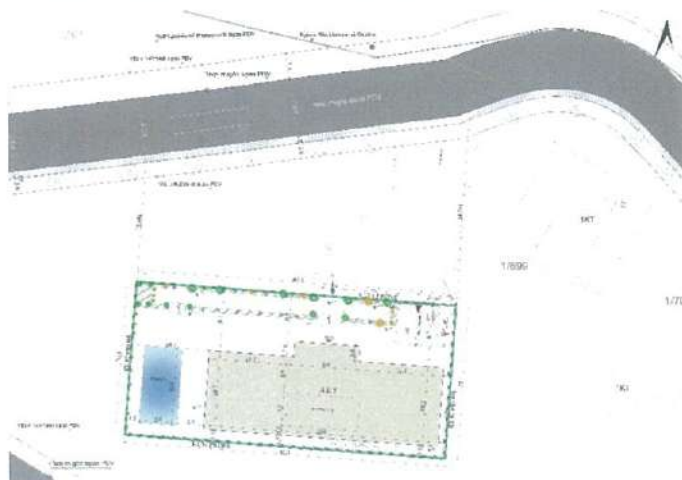
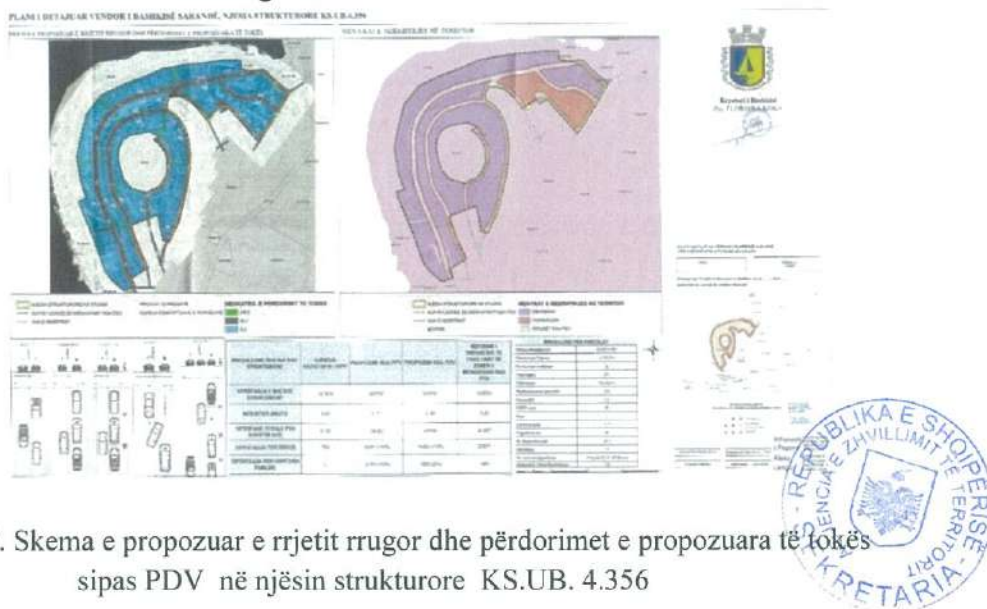


Fig:18. Hyrja në Objekt