



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "OBJEKT ME SHËRBIME TURISTIKE DHE SHTËPI TË
DYTA 6 KATE ME PISHINË DHE 2 KATE PARKIM NËNTOKË",
NË RRUGËN "GURI NAZIFI" ME VENDNDODHJE BASHKINË SARANDË, DHE SUBJEKT
ZHVILLUES SHOQERINË "HARPER SEA INVESTEMET" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO FURXHI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 30, Datë 08.03.2023

Projektues: Erina Misha Nr. Lic A.1018/1
Zhvillues: "Harper Sea Investemet" Sh.P.K.



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 infrastrukturës



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: "Objekt me shërbime turistike dhe shtëpi të dyta 6 kate me pishinë dhe parkim nëntokë, në rrugën "Guri Nazifi", me vendodhje Bashkinë Sarandë dhe subjekt zhvillues shoqërinë "Harper Sea Investments" sh.p.k bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Sarandë, miratuar me Vendim Nr. 3, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i rishikuar.
- VKM 408 date 13.05.2015 "Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit" e ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ndodhet në bregdetin e Sarandës , në rrugën "Guri Nazifi" shumë pranë zonës në marinës në lagjen 4, Sarandë, me numër pasurie 22/48 , vol 31 faqe 90 dhe me sipërfaqe 1000 m². Për nga vetë afërsia me qendrën, karakterin shumëvjeçar të zonës, si zonë banimi dhe turizmi, kjo zonë është një zonë në zhvillim e sipër me potenciale shumë të larta natyrore dhe turistike. Kjo pronë ka orientim jug-perëndim dhe aksesohet lehtësisht me çdo lloj automjeti. Rritja e turizmit në zonë ofron mundësi shërbimi për një numër të madh turistësh duke bërë të mundur zhvillimin e ndërtimeve të reja. Karakterizohet nga një terren me reliev të ndryshueshëm për shkak të ngritjeve të menjëhershme të relievit nga kuota e detit në drejtim të tokës.

Përsa i përket zhvillimit të ndërtimeve në këtë zonë vihen re objekte të reja, kryesisht me funksion akomodues të tipit Hotel, Banim dhe Apart-Hotel.

Koordinatat gjeografike Y.X - KRRGJSH: A. 499305.90/ 4415266.41 B. 499343.77 / 4415256.44 C. 499327.90 / 4415233.41 D. 499291.39 / 4415243.55

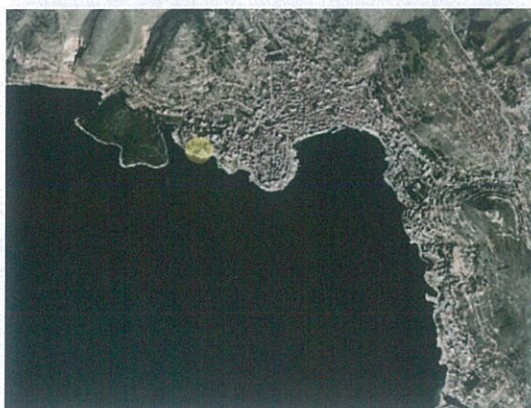


Fig.1 Vendodhja e sheshit të ndërtimit në qytet.





Fig.2 Foto e sheshit të ndërtimit.

2. Ekstrakt i Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Njësia strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim është: SA.UB.3.37



Fig.3 Fragment nga PPV.



Duke u bazuar në rregulloren e Planin e përgjithshëm vendor të bashkisë kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani rregullues.

TREGUESIT URBANE Bashkia Sarandë Njësia SA.UB.3.37

Sistemi UB_Urban

Kategori 1 S. Shërbime

Lartësia në Kate 6

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 -

Nenkategori 4

Parcela_Minimale 0

Përdorime të Lejuara S.2_Zonë Hotelesh/Shërbime Turistike; S.1_Dyqane, Shërbime Personale, Qendra Lokale multifunksionale; A.5_Zona me shtëpi të dyta

Përdorime të Ndaluara IE_Industri Ekonomi

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Brenda sheshit të ndërtimit nuk ka ndërtime ekzistuese, Në pjesën veri lindore nuk kemi ndërtime ekzistuese, ndërsa në pjesën jugore kemi një objekt me 8 kate. Në pjesën jug perëndimore ndodhet deti Jon. Sheshi i ndërtimit ka një distancë prej rreth 168.6 m nga vija bregdetare. Trualli shtrihet pjesërisht në terren të sheshtë, dhe pjesërisht në terren te pjerrët. Objektet përreth janë kryesisht të larta deri në 5-6 kate me funksion banimi dhe shërbime hoteliere. Jo larg sheshit tonë gjenden dhe disa objekte banimi 7-8-9 kate, të cilët në katet e para zhvillojnë aktivitete të ndryshme.



Fig.8 Rilevimi topografik.



Statusi juridik i pronës: Pasuria Nr 22/48 , me sip.1000.0m2. Indeksi i Hartes SR; F-7 Zona kadastrale Nr 8641 , Bashkia Sarandë

Në pronesi te Z.Albert Papamihali, Alma Stermasi, Diana Tresa,Edlira Agron Papamihali,Eftihia Joanidhi (Thaka), Elsa Bezhani etj. Me Çertifikat Pronesie Nr.1870884, Regjistruar ne Vol.63 ;Faqe 160.

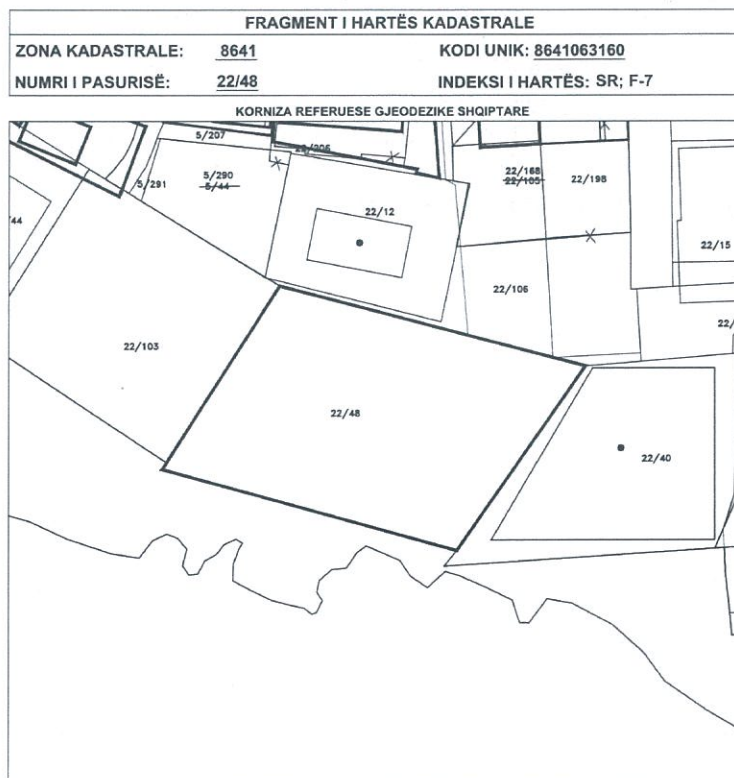


Fig.9 Fragment nga harta Kadastrale.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Brenda sheshit të ndërtimit parashikohet të ndërtohet "OBJEKT ME SHËRBIME TURISTIKE DHE SHTËPI TË DYTA 6 KATE ME PISHINË DHE PARKIM NËNTOKË", NË RRUGËN "GURI NAZIFI" ME VENDNDODHJE BASHKINË SARANDË, DHE SUBJEKT ZHVILLUES SHOQERINË "HARPER SEA INVESTEMET"SH.P.K.

Projekti i ndërtimit të strukturave me funksion shërbime dhe banim do të ofrojë hapësira të një standarti të lartë duke kombinuar pozicionin gjeografik me një sërë elementësh të tjerë rekreativ të sistemit. Një alternativë për të cilën ka nevojë zona. Sipërfaqja totale e truallit ku do të ndërtohet ky objekt është specifikisht 1000 m², kurse sipërfaqja e zënë nga struktura do të jetë 400 m².



Objekti i propozuar parashikon ndërtimin e një godine në funksion të turizmit me shërbime plazhi, hotelerie dhe shtëpi të dyta. Objektit i bashkangjitet dhe katet nëntokë me funksion parkim në shërbim të godinës si dhe nje pishinë e dedikuar vecanerisht për zonën hoteliere.

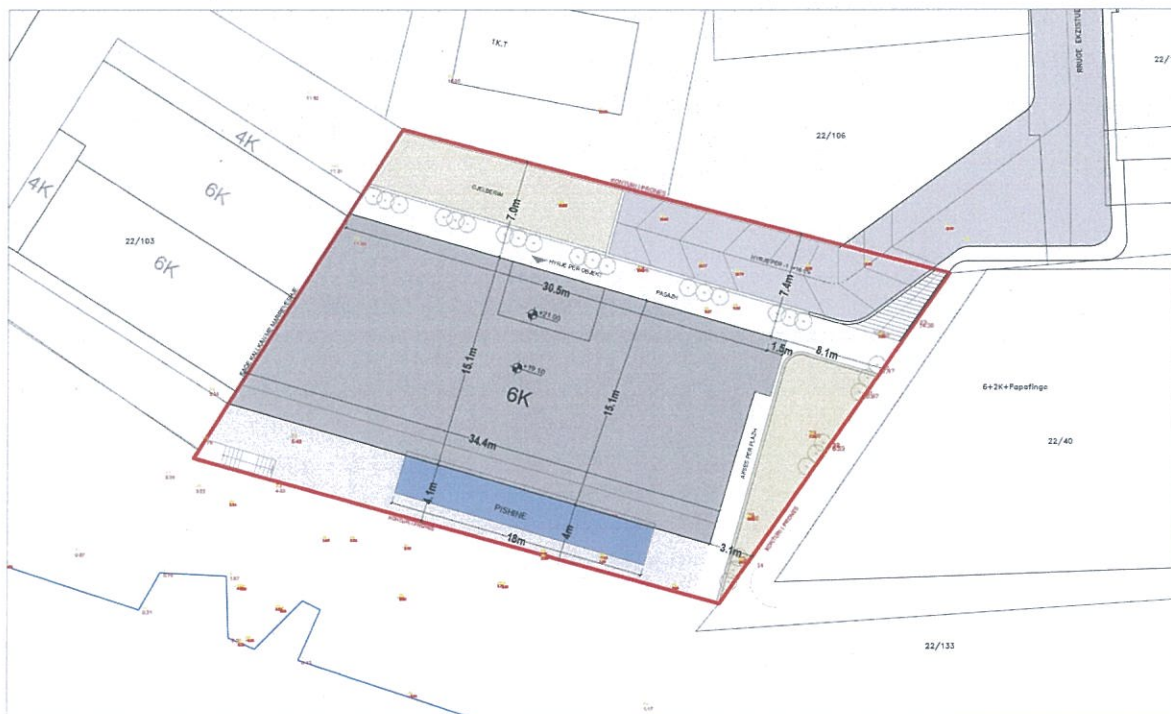


Fig.10 Planvendosja e objektit.

Funksionet e objektit.

Ndërtimi do të zhvillohet në nivelin e 6 kateve me lartësi maksimale të përfundimit të mbulimit në kuotën 21 m. Nën tokë objekti zhvillohet në nivelin e 2(një) kateve me përdorim parkim dhe ambiente teknike. Ipërfaqja e zënë me ndërtim 400 m² zhvillohet, duke shfrytëzuar në këtë mënyrë vetëm 40% të pronës së marrë në shqyrtim.

Sipërfaqja e mbetur është menduar të shfrytëzohet për një pishinë të jashtme dhe ambientet përkatëse, rrugë, trotare dhe hapësira kryesisht të sistemuara me gjelbërim dhe ambiente shplohëse

Kati nëntokë ka kapacitet 39 makina si dhe hapësira teknike të mjaftueshme për shërbimin e objektit pra të gjitha dhomat dhe apartamentet kanë një vend parkimi të dedikuar. Objekti organizohet me një shkallë dhe një ashensor për të plotësuar nevojat e vizitorëve

Fig.12 Planimetritë nëntokë -1 dhe -2

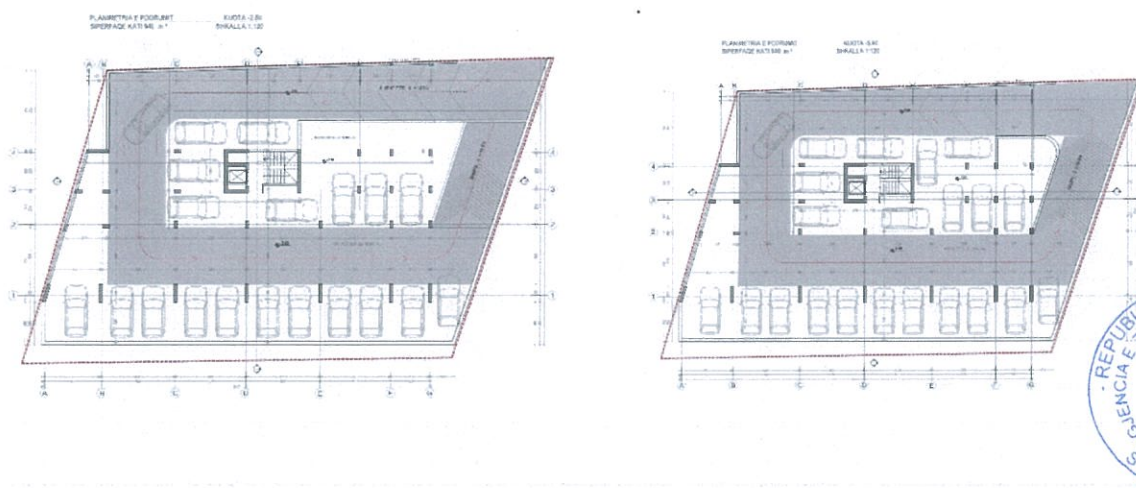
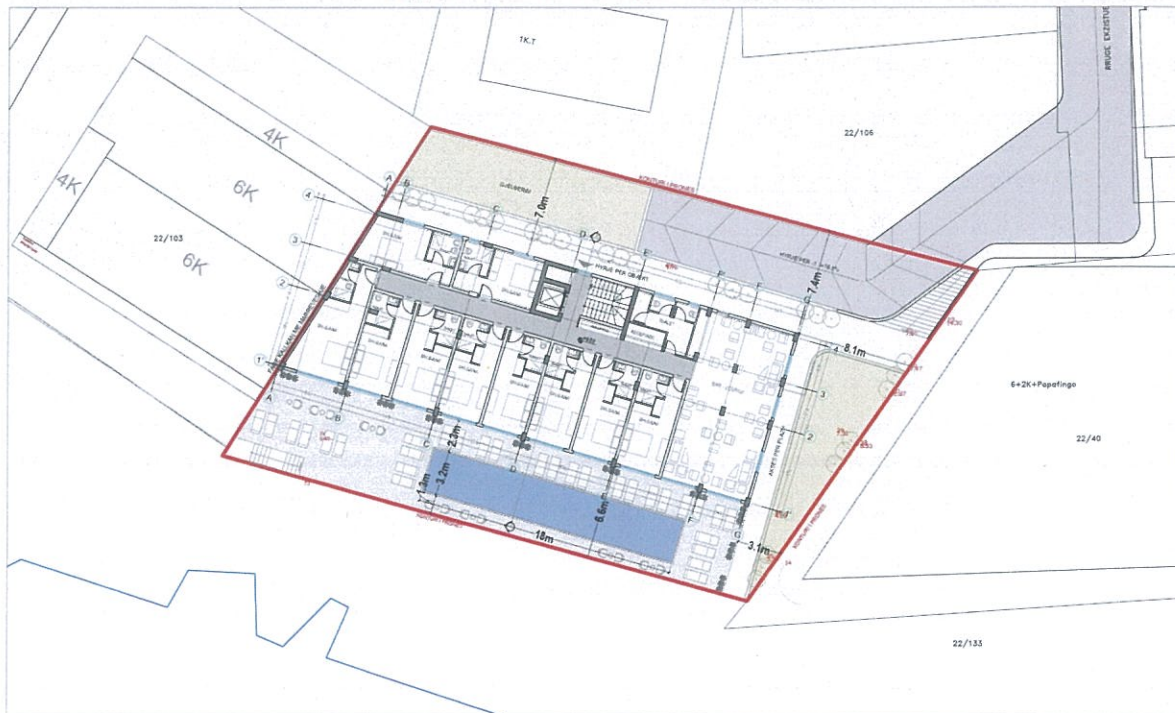


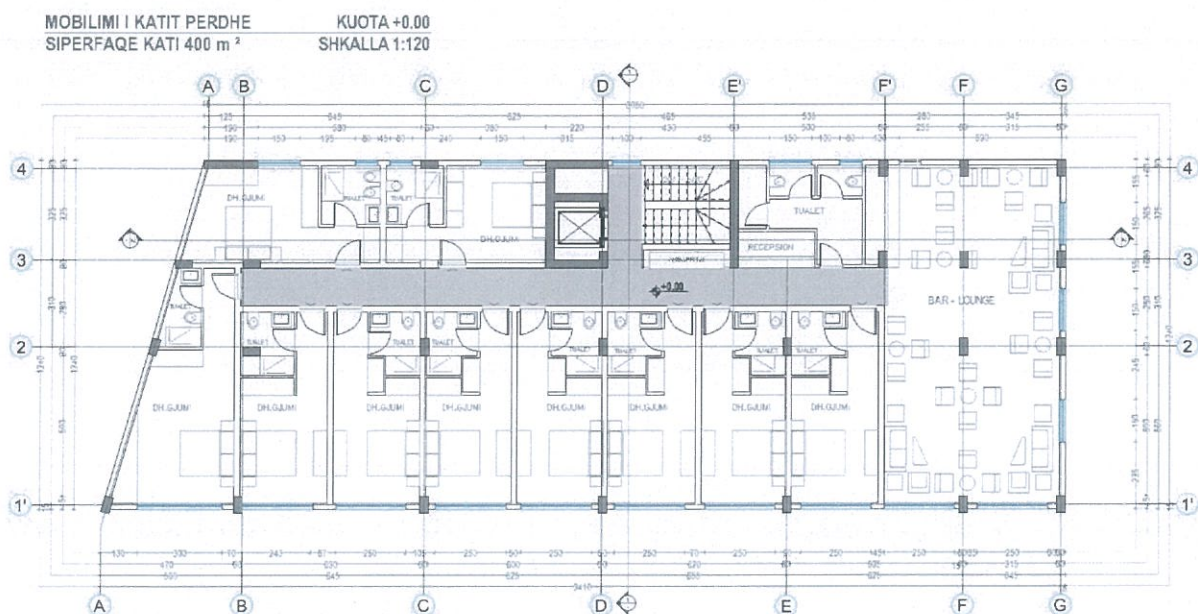
Fig.11 Plani I Sistemimeve te objektit



Përkatesisht në katin përdhe kemi një reception, 9 dhoma tip , bar ne funksion te njesise turistike si dhe pishina në pjesën e përparme të objektit.

Katet sipër vijnë me apartamente dhe verandat përkatëse.

Fig 12.Planimetria e katin përdhe.



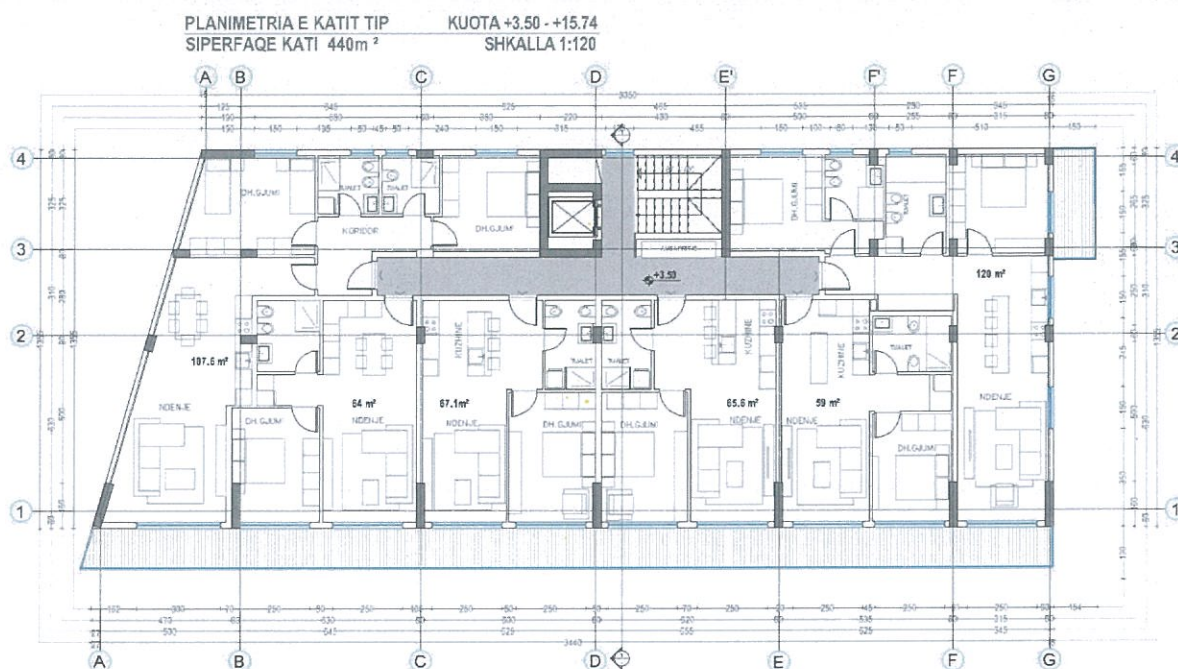


Fig 13. Planimetria e katit të pare dhe tip

Lartësitë e kateve: Katet nëntoke do të kenë thellësi deri ne -5.60 m. Objekti ngrihet deri ne 21.00 m (Kuota mbi soletën e kafazit të ashensorit të katit të fundit). Mbrojtja e skarpatis të themelit do të realizohet pjesërisht me pilota, pasi formacioni gjeologjik është i përbërë kryesisht nga material i konsoliduar (shkemb). Katet nëntokë do të realizohen me mure b/a, duke përdorur shtresa hidroizoluese, për të penguar depërtimin e ujrave nëntokësore brenda objektit.

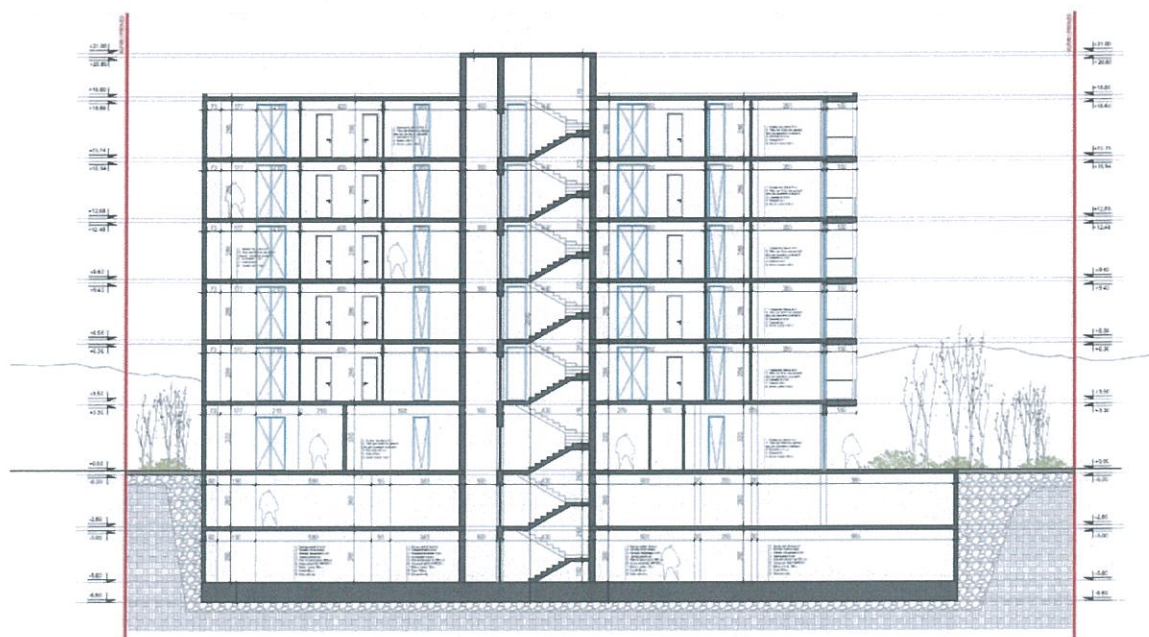


Fig 14. Prerja e objektit

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

Pozicioni gjeografik i vendit ku do ndërtohen objektet karakterizohet nga një klimë mesdhetare me shume diell, sidomos gjatë sezonit veror, duke ndikuar direkt në përzgjedhjen e materialeve të fasadës dhe zgjidhjes arkitekture. Materializimi i fasades është i përbërë kryesisht nga materiale grafiato, dritaret e xhamit me mbrojtje nga rrezet UV.



Fasada e objektit .

Objekti është konceptuar me strukturë mbajtëse kryesisht konstruksion beton-arme.

Arkitektura e aplikuar është në frymën bashkohore, duke konsideruar natyrën me linja linjat e drejta, format e pastra gjeometrike dhe materjale druri të aplikuar për të krijuar hijezim maksimal përgjatë fasadës përendimore dhe lindore.



Në pjesën veriore veshja e fasadës është e ventiliuar. Ballkonet vijnë të drejta ne fasadën kryesore kurse në pjesën lindore ballkonet formohen nga tërheqja e objektit për të ruajtur distancën me kufirin e pronës. Strukturat prej druri që veshin objektin janë bashkohore dhe japin idene e një objekti të ngrohtë dhe familjar.



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit



TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1000 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	400 m ²
Sipërfaqe e projekcionit :	490 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	2850 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	1725 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit :	4325 m ²
Sipërfaqe pishine:	65 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	40 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	20 %
Intensiteti i ndërtimit:	2.85
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	19.1 m
Numri i kateve mbi tokë:	6 kat
Numri i kateve nën tokë:	2 kat

TREGUESIT TEKNIK: Zona Kadastrale: Z.K. 8641; Nr. pasurie 22 / 48

Distanca nga kufiri i pronës:

Veriu: 7.0 m, 7.4 m.

Lindja: 3.1 m, 8.1 m.

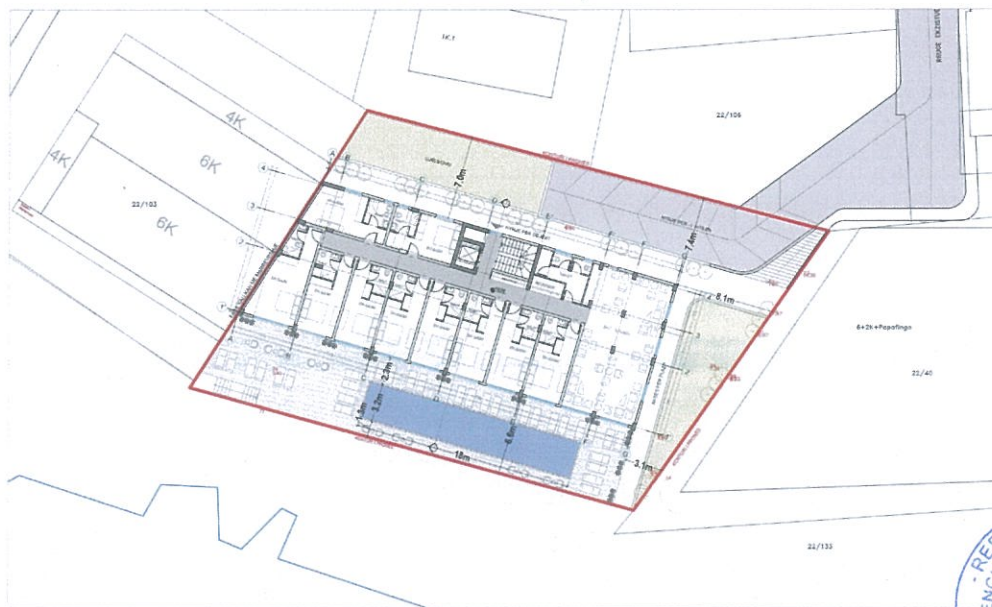
Jugu: 4.1 m, 4.0 m.

Perëndimi: Faqe kallkan me marrëvshje

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Në figurën më poshtë është paraqitur Plani i Sistemeve të jashtme të zonës ku do të ndërtohen objektet. Në vizatim krahas mobilimit urban paraqitet hyrja respektivisht hyrja kryesore e cila bëhet nga rruga. Hyrja nga parkimi nëntokësor nëpërmjet shkallëve dhe ashensorave të objekteve përkatëse. Lidhja me sistemin do të sigurohet nëpërmjet shkallareve të cilat kalojnë në zonën mes objekteve. Pjesa e sistemit të objektit është e pavarur nga zona përreth duke krijuar më tepër privatësi. Në sistemin e objektit është përfshirë gjelbërimi, zona qëndrimi dhe pishina.

Plani i sistemeve të jashtme.



5.Rregullat e Rrjetit të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës



Pozicioni i pronës dhe infrastruktura rrugore ne zone

Projektues: Erina Misha Lic A.1018/1

