



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"HOTEL "PORT SIDE" ME 2-5 KATE MBI TOKË DHE 1-4 KATE NËNTOKË, ME  
VENDNDODHJE NË BASHKINË SARANDË, ME ZHVILLUES  
FREDERIK HADERI DHE FATMIRA HADERI

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. Mirela Kumbaro

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 59, Datë 27.07.2022

Zhvillues:

FREDERIK HADERI DHE FATMIRA HADERI

Projektues:

X-PLAN STUDIO sh.p.k.

XPLANSTUDIO  
architecture & design NUIS/L01411038E

## TABELA E PËRMBAJTJES

### **1. Dispozita të Përgjithshme**

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

### **2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor Tiranë**

- 2.1 Fragmente të hartave të PPV Tirane ne lidhje me zonën në zhvillim;
- 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;

### **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

Ky relacion përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: "HOTEL "PORT SIDE" ME 2-5 KATE MBI TOKË DHE 1-4 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË SARANDË, ME ZHVILLUES FREDERIK HADERI DHE FATMIRA HADERI

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- 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).

Ky projekt është hartuar i bazuar në Planin e përgjithshëm vendor të Bashkisë Sarande. Zona në fjalë i përket njësisë strukturore SA.UB.3.37 në sistemin territorial UB\_Urban me kategori 1 bazë të përdorimit të tokës S (Shërbime), me nënkategori 1 S.2\_Zonë Hotelesh/Shërbime Turistike, miratuar me vendim të Këshillit Bashkiak nr.227 datë 26.12.2020 dhe miratuar me Vendim të KKT nr.06 datë 28.12.2020.

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela e propozuar për zhvillim, gjendet pranë vijes bregdetare të qytetit të Sarandes. Objektet përfaqësojnë karakter kryesisht hotelerie, rezidencial etj.

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri "HOTEL "PORT SIDE" ME 2-5 KATE MBI TOKË DHE 1-4 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË SARANDË, ME ZHVILLUES FREDERIK HADERI DHE FATMIRA HADERI ndodhet në zonën kadastrale nr.8641, me numër pasurie 5/330.

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 2002 m<sup>2</sup>, ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura (kati përdhe) është 1064 m<sup>2</sup>, që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 53%.



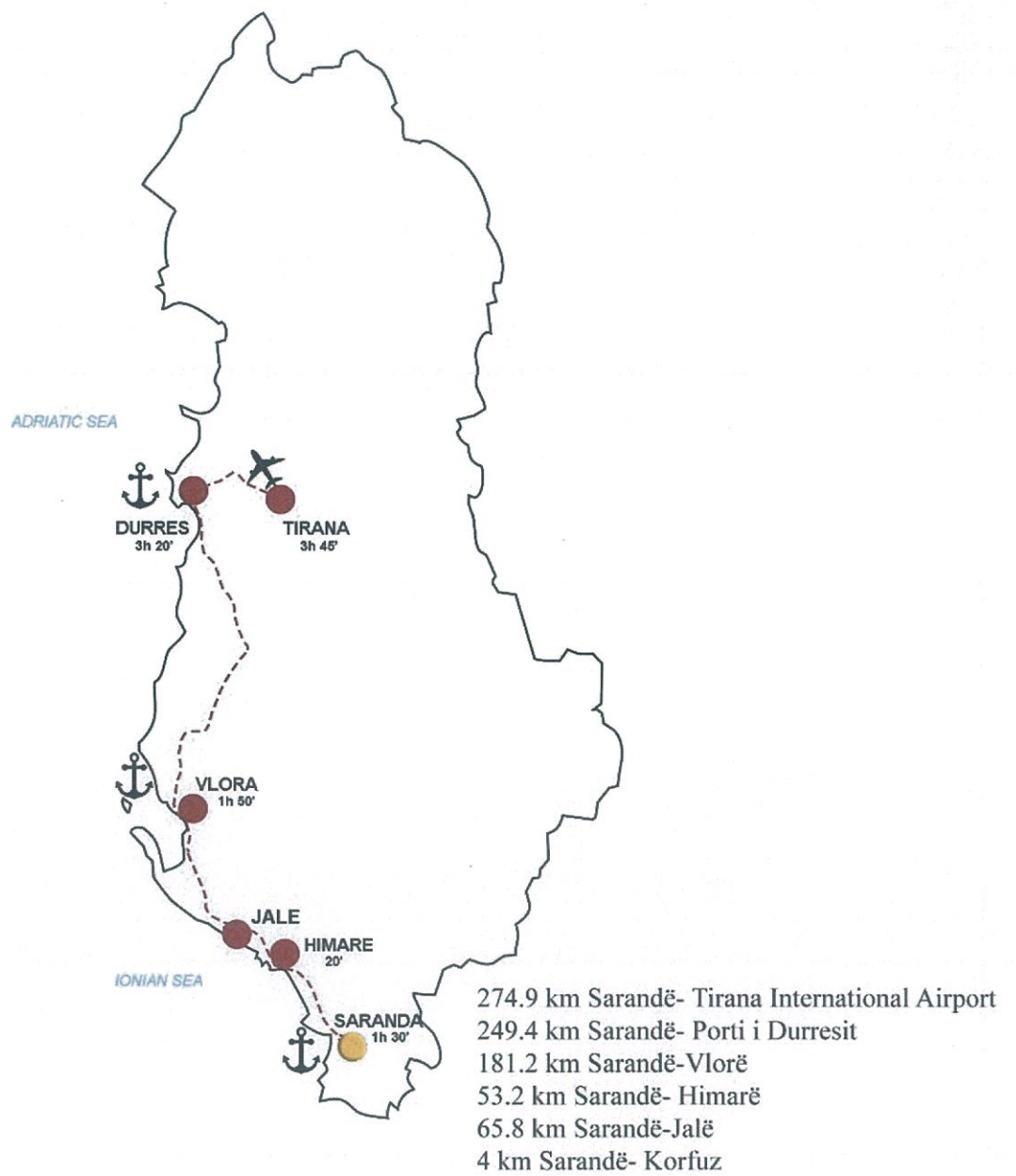


Fig.1 Vendodhja e pronës me interes zhvillimi



## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

### 2.1 Fragmente të hartave të PPV ne lidhje me zonën në zhvillim

Plani i Përgjithshëm Vendor



12/23/2021, 8:22:17 PM

Njesite Strukturore

- A. Banim
- AS. Arsim
- INT. Infrastruktura Transporti
- N. Toke Natyrore
- S. Sherbime

SHA. Aktivitete Shoqerore & Argetimi

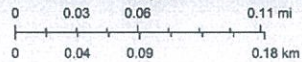
U. Ujera

Rrjeti Rrugor i Propozuar

- D. Rruge Urbane Kryesore
- E. Rruge Urbane Dytësore
- F. Rruge Lokale

Maxar, Microsoft

1:4,514



AKPT

Fig.2 Plani i Pergjithshem Vendor



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

Parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore SA.UB.3.37, në sistemin territorial UB\_Urban me kategori 1 bazë të përdorimit të tokës S (Shërbime), me nënkategori 1 S.2\_Zonë Hotelesh/Shërbime Turistike.

Plani i Përgjithshëm vendor ka propozuar tipologjinë e zhvillimit të organizuar të përdorimit miks (hotele, resorte, vila) duke kryer ndërhyrje në përmirësimin e parametrave urbane. Ndryshimi i territorit nga përdorim rural në atë urban lidhet me rritjen graduale të përqindjes së popullsisë që jeton në zonat urbane, si dhe mënyrat në të cilat cdo shoqëri i përshtatet këtij ndryshimi.

Objekti që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon “Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Sarandë”.

## 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

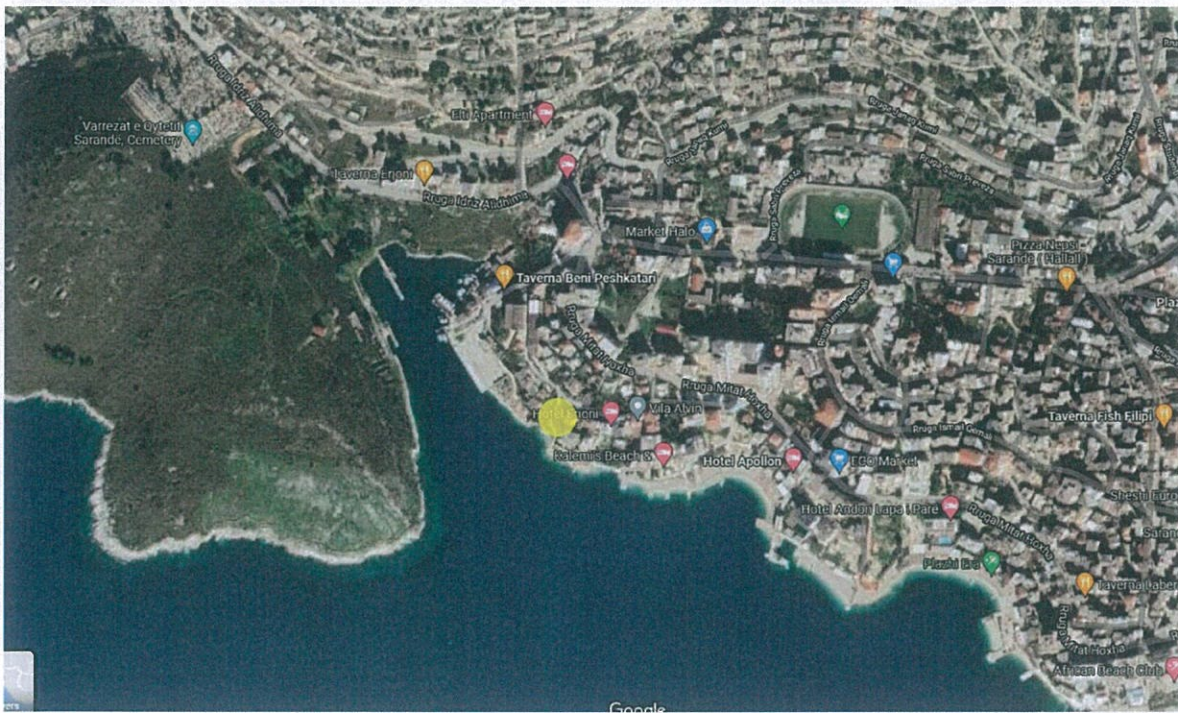


Fig.3 Vendndodhje e zonës në studim në raport me fqinjët





*Fig.4 Fotografia te gjendjes ekzistuese te shesh*

Gjendja egzistuese e zones karakterizohet nga reliev i bute kodrinor dhe gjelberime egzistuese. Prona prej 2002 m<sup>2</sup> ka nje menyre aksesimi nga rruga e plazhit qe vjen nga drejtimi lindor. Parcela ku objekti propozohet, ka nje pozicion strategjik shume prane vijes bregdetare. Vija bregdetare e Sarandes eshte ne konsolidim e siper nga ndertime te hotelerive, gjë e cila i jep sheshit ne studim potencial zhvillimi dhe konkurence si nga ana arkitektonike, ashtu edhe e biznesit. Zona është një vend ku gërshetohet tërheqja nga deti i kaltërt dhe i pastërt i Jonit më atë të ajrit të pastër dhe të shëndetshëm të maleve. Plazhi i cilësuar si një nga perlat e Rivierës shqiptare është pa dyshim nga vendet më tërheqëse të Shqipërisë. Pasuritë e bollshme ujore, më gjelbërimin tradicional mesdhetar perbejne nje nder atraksionet kryesore.

#### **4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit**

##### **4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara**

Projekti do të zhvillojë një hotel me cilësi të lartë, i vendosur vijen bregdetare te Sarandes .

Duke marrë parasysh kërkesat e klientit, hoteli do të organizohet me 61 dhoma dhe 27 vende parkimi. Objekti ofron ambiente me shërbime të tjera si pishin, SPA dhe zona fitnessi, restorante dhe zona argetimi per femijë, parkime,etj. Objekti do të konstruktohet me një nivel standart dhe me kualitete të larta ndërtimi.







***Hapesirat kryesore te objektit:***

**Kati -4:**

1. Parkim 27 poste
2. Ambient teknik

**Kati -3:**

1. Kuzhina
2. Bar- Restorant

**Kati -2:**

1. 8 Dhoma
2. Salle Konferencash

**Kati -1:**

1. 8 dhoma
2. Spa & Fitness

**Kati 0**

1. 12 dhoma
2. Receptions
3. Bar

**Kati 1:**

1.10 Dhoma

**Kati 2:**

1.14 Dhoma

**Kati 3:**

1. 6 Dhoma

**Kati 4:**

1. 3 dhoma



## 4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Materialet e perdorura

Koncepti jonë konsiston në ndërhyrjen sa më delikate në terren duke iu përshtatur dhe sinkronizuar me terrenin. Objekti shtrihet sipas terrenit duke krijuar nje volum te shkallezuar.

Jemi munduar të mbjamë gjelbërimin ekzistues, tarraca të gjelbërta dhe një shtrirje horizontale të objektit për të mos krijuar barriera apo mure masive urbane në një zonë kaq delikate.



Fig.6 Fasada kryesore

Fasadat e Hotelit krijojnë një transparencë nga pikëpamja e katit përdhe duke e perceptuar hapësirën nga pika të ndryshme në mënyrë të veçantë.

Zgjedhja e materialeve kontribuon, ndër të tjera edhe për të bërë ndertesat shumë të qëndrueshme dhe për të siguruar një kursim energjistik pasiv, duke ulur kështu kostot e ardhshme të drejtimit dhe të mirëmbajtjes.

Fasada e projektuar është e ventiluar me material travertine. Gjithashtu një element tjetër dominant në fasadë është edhe përdorimi i xhamit për të lejuar hapësirave të brendshme ndricim sa më optimal natural.

Zona, me sipërfaqe të përgjithshme prej 4000 metra katrorë mbi tokë do të jetë objekt i një zhvillimi që do të ndryshojë përgjithësisht imazhin aktual në favor të zhvillimit bregdetar që mund të akomodojë funksione të reja të pajtueshme



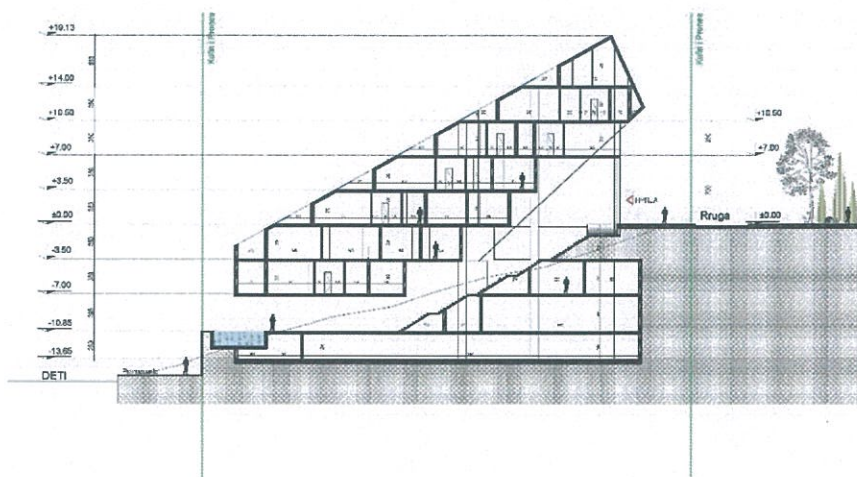


Fig.7 Prerja 1-1



Fig.8 Perspektive e hotelit





*Fig.9 Perspektivë e hotelit*



*Fig.10 Perspektivë e hotelit*





*Fig.13 Perspektivë e hotelit*



*Fig.12 Perspektivë e hotelit*





*Fig.13 Perspektivë e hotelit*



*Fig.14 Perspektivë e hotelit*





Fig.15 Perspektivë e hotelit

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

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2002 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1064 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	4000 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	8000 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	53%
Intensiteti i ndërtimit:	2
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	19.13 m
Numri i kateve mbi tokë:	2-5 kat
Numri i kateve nën tokë:	1-4 kat
Sipërfaqe e pishines:	130 m <sup>2</sup>

#### TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K.8641; Nr. pasurie 5/330  
 Distanca nga objektet ekzistuese:

Lindje: 7.6m nga objekti ekzistues 4K  
 19.5m nga objekti ekzistues 5K

Perëndim: 7.8m nga objekti ekzistues 1K  
 6m nga objekti ekzistues 2K  
 8.8m nga objekti ekzistues 2K



Distancat nga kufiri i pronës:

Lindje: 3.9m dhe 12.8m

Jug: 1.9m dhe 3.4m

Perendim: 7.6m

Distancat nga aksi i rruges: 5.9m dhe 8.2m

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

Hapësirat rreth e përqark objekteve, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash. Ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhëse, tipike për hapësira të tilla urbane. Parkimet janë tërësisht nëntokësore. Në projekt është krijuar mundësia e parkimit për 27 makina të vendosura në një kat parkimi nëntoke.

Projekti bashkon një larmishmëri dhomash me tipologji të ndryshme duke maksimizuar fleksibilitetin e përdoruesit dhe klientëve. Kapaciteti i dhomave do të jetë i mjaftueshëm për të sjell një përjetim relaksues të ndjesive që sjell konteksti.

### **5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës**

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

Objekti do të zhvillohen në truallin e vet, me akses nga rruga e Sarandes. Parcela ku objekti propozohet shumë pranë vijes bregdetare. Do të ketë akses dhe për parkimet nëntokësore.

Rrjeti rrugor është zgjidhur në mënyrë të tillë që të bëjë të mundur krijimin e zonave funksionale në varësi të funksioneve të ndryshme që ofron hoteli.

Aksesi për në objekt bëhet nga rruga ekzistuese që ndodhet përpara hotelit.





Plani i Përgjithshëm Vendor



12/23/2021, 9:23:43 PM

Rrjeti Rrugor i Propozuar

- D. Rruge Urbane Kryesore
- E. Rruge Urbane Dylesore
- F. Rruge Lokale

1:4,514  
0 0.03 0.06 0.11 mi  
0 0.04 0.09 0.16 km

Mapa, Microsoft

ARPT

Fig.16 Rrjeti rrugor i propozuar

