



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

OBJEKTI: "HOTEL 4 DHE 5 KATE ME 2 KATE PARKIMI NËNTOKË"

ME ZHVILLUES Z. ARTUR MEMSURI

VENDNDODHJA: KSAMIL, SARANDË

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.30, Datë 31.07.2024

Zhvillues:

Z. ARTUR MEMSURI

Projektues:

UDV ARCHITECTS SHPK

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

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin “HOTEL 4 DHE 5 KATE ME 2 KATE PARKIMI NËNTOKË” me vendndodhje ne Ksamil, Sarandë, me subjekt zhvillues Z. Artur Mensuri.

- *Ligji Nr.107, dt.13.05.2014-Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit (i ndryshuar)*
- *VKM Nr.408, datë 13.05.2015- Për miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit (e azhurnuar). VKM Nr.686, date 22.11.2017- Rregullorja e Planifikimit (e azhurnuar).*
- *Vendimi Nr.03, datë 16.10.2017 për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor për Bashkinë Sarandë, i ndryshuar.*

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Trualli në të cilin do zhvillohet hoteli, ndodhet në zonën bregdetare pergjate rruges “Eqerem Cabej” Bashkia Sarandë. Konkretisht me sipërfaqe 1382 m² ndodhet në zonën kadastrale nr. 2297 dhe me numër pasurie 1/1246, 1/160, 1/1202.

Zhvillimi i sektorit turistik të Shqipërisë gjatë viteve të fundit sjell si rrjedhojë dhe plane strategjike me fokus zhvillimin e më tejshëm ekonomik duke tërhequr turistë të huaj dhe jo vetëm. Një nga pikat e forta të parcelës në zhvillim është edhe fakti që ndodhet në Ksamil buzë rrugës “Eqerem Cabej”.

Zona karakterizohet nga objekte kryesisht shërbimi në funksion të hotelerisë dhe turizmit me lartësi të ulët nga 1-5 kate. Prania e banesave familjare është shumë e ulët.



Figura 1-Vendndodhja e truallit në zhvillim



Figura 2-Pozicioni kadastral i truallit në zhvillim

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.4.464. Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Sarandë, miratuar në Këshillit Kombëtar të Territorit me Vendim Nr.03, datë 16.10.2017, dhe Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor me Vendim Nr.03, datë 27.07.2022 për zonën e interesit janë vlerësuar dhe konstatuar se janë respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.



Figura 3- Harta e njësise strukturore OR.UB.6.1186.

Njësia Strukturore: KS.UB.4.469

Bashkia	Sarandë
Njësia	KS.UB.4.469
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	S.Shërbime
Kategori 2	-
Kategori 3	-
Kategori 4	-
Lartësia në Kate	4
Lartësia në Metra	14
PDV	JO
Intesitet	K1=1.5
KSHT	K1=40%
KSHR	0%
KSHP	0%
Kufizime Ligjore	Zonë rikrijimi, VKM Nr.693, datë 10.11.2005, Për shpalljen e kompleksit ligatinor të Butrintit Park Kombëtar, i ndryshuar
Sipërfaqe (ha)	0.23
Nenkategori 1	S.2_Zonë hotelesh/Shërbime Turistike
Nenkategori 2	-
Nenkategori 3	-
Nenkategori 4	-
Parcela Minimale	0
Përdorime të Lejuara	A_Banim; S.3_Zonë Turizmi e Integruar (Resorte/Vila); S.4_Shërbime Plazhi (Bar, Kafe, Restorant)
Përdorime të Ndaluara	IE_Industri Ekonomi
Kushte të Tjera	

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

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti i hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Sarandë, në të cilat shihet se njësia strukturore në PPV plotëson kërkesat e zhvillimit për objektin në fjalë. Parcela në studim i përket njësisë strukturore KS.UB.4.469.

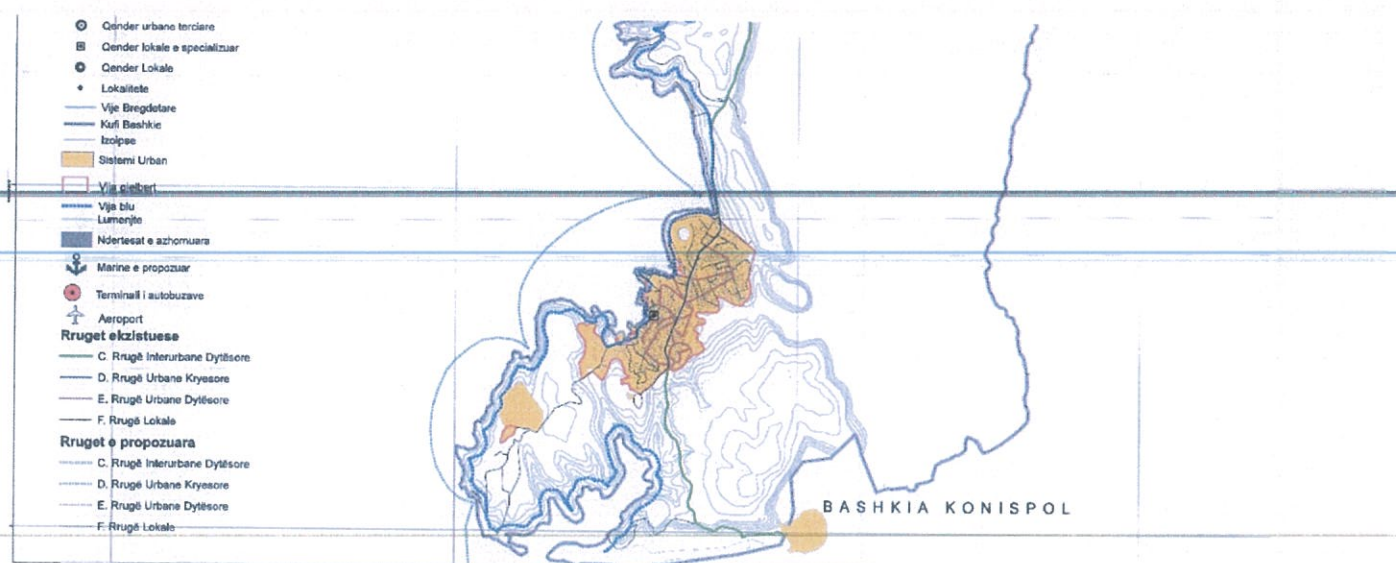
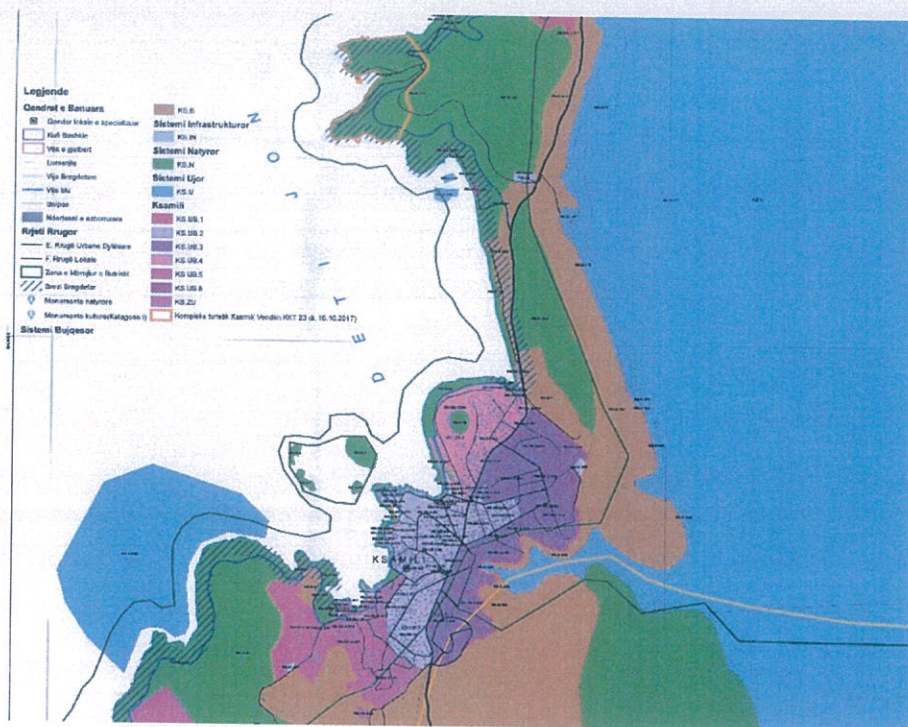


Figura 4 -Fragment nga harta e infrastrukturës



3. ANALIZA E GJËNDJES EKZISTUESE

Zona e projektit është pothuajse e shesht.

Objekti ekzistues është 2 kate, ka funksion shërbimi dhe hoteleri.





Figura 6-Fotografi nga gjendja ekzistuese

Kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

- Në anën veriore nga vija bregdetare;
- Në anën lindore nga rrugë;
- Në anën jugore nga rrugë;
- Në anën perëndimore nga rrugë.

4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti propozon ndërtimin e një hoteli me 4 dhe 5 kate mbi toke dhe 2 kate nëntoke. Zgjidhja më e mirë në nivelin funksional pas studimit të sheshit është vendosja në mënyrë qendrore të volumnisë për të siguruar pamje sa më të mirë në lidhje me vijën bregdetare dhe me shëtitoren. Sistemimi përfshin funksione në shërbim të gjithë objektit me qëllim rekreacion si psh pishina dhe hapësira të përbashkëta.

Në pronën e propozuar për ndërtimin e objektit ndodhet një objekt 2 kate me funksion hotelerie i cili do të priset pasi të filloj të ndërtohet objekti i ri.



Figura 7-Planvendosja e objektit

Objekti që do të ndërtohet ka në total 41 dhoma. Zhvillimi bëhet duke iu pershtatur terrenit dhe faktorit pamje ku njesite i kemi orjentuar nga Veri-Perëndimi që përkon me pamjen e detit.

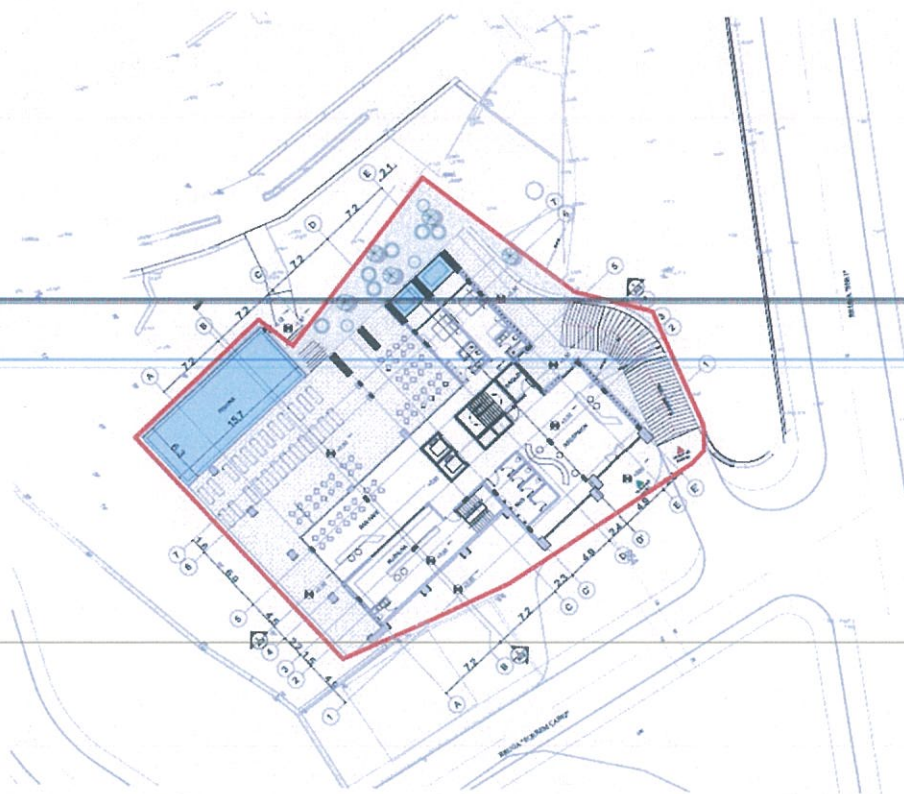


Figura 8-Plansistemimi i objektit

Në nivelin e sistemit shërbimet e ofruara lidhen me rekreacionin dhe hapësira në shërbim të funksioneve të katit përdhe, përfshirë këtu pishina, bar dhe restorant si dhe gjelberim të dedikuar.

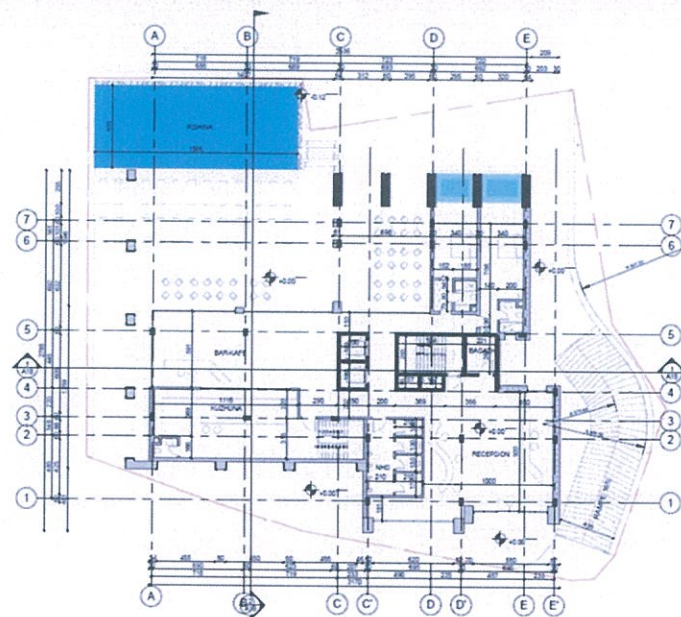


Figura 9-Planimetria e katit përdhe

Në katin përdhe janë të vendosura ambjentet e shërbimit si kuzhina, bar-kafe, si dhe dy dhoma gjumi të quajtura pool-room, gjithashtu edhe pishina e hotelit që është orientuar nga ana e detit. Hyrja për në hotel do të jetë nga ana e rruges Eqerem Çabej pikerisht në jug-lindje që është i pozicionuar edhe recepsioni.

Sipërfaqja e katit përdhe 526.8m².

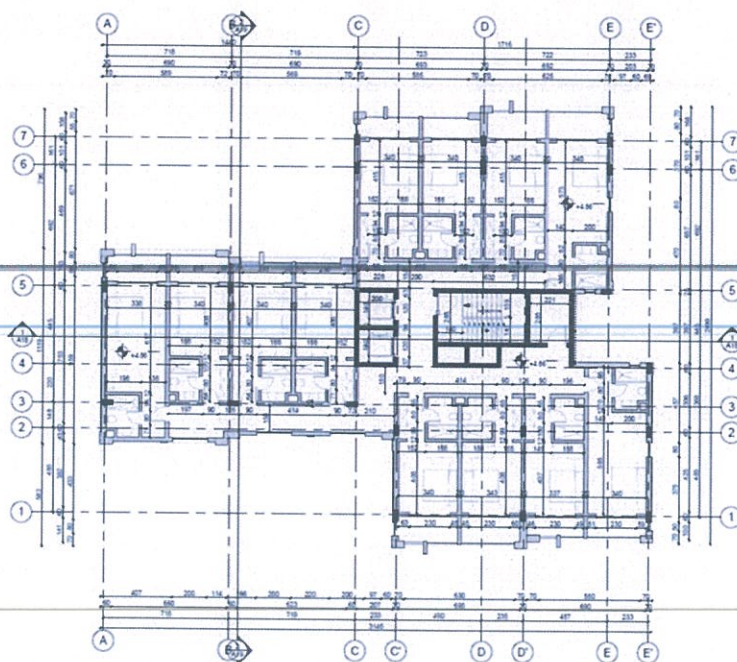


Figura 10-Planimetria e katit tip

Në nivelet e kateve TIP që janë kati i parë, dytë dhe i tretë, në këto kate janë të vendosura të gjithë dhomat e gjumit ku në përgjithësi janë të orientuara nga deti duke respektuar formën e modulit, cdo dhomë ka hapsirë të bollshme. Në cdo kat TIP janë të vendosura 12 dhoma gjumi.

Sipërfaqet për cdo kat

Plani i kati parë $449.5\text{ m}^2 + 63.1$ sipërfaqe e llozhave

Plani i kati dytë $449.5\text{ m}^2 + 63.1$ sipërfaqe e llozhave

Plani i kati tretë $449.5\text{ m}^2 + 63.1$ sipërfaqe e llozhave

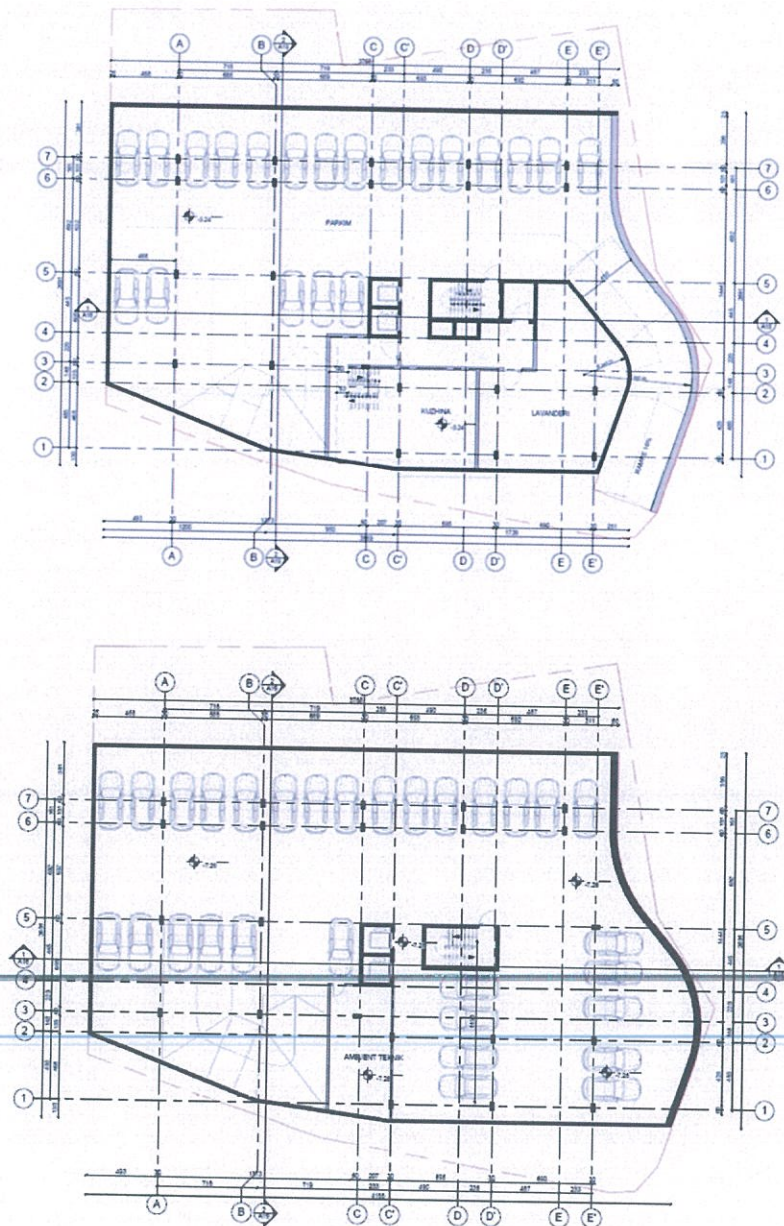


Figura 11-Planimetria e kateve parkim

Ne nivelin e katit katër janë të pozicionuara 2 dhoma gjumi dhe një Suit me verandë të madhe. Plani i kati katër $197.7\text{ m}^2 + 19.7$ sipërfaqe e llozhave. Në nivelin e parkimit te katit -1 janë të vendosura 20 poste parkimi si dhe ambiente të kuzhinës dhe lavanderia. Plani i parkimit kati -1, 964.37 m^2 . Në nivelin e parkimit te katit -2 janë të vendosura 30 poste parkimi si dhe ambiente teknike. Plani i parkimit kati -2, 1046.23 m^2

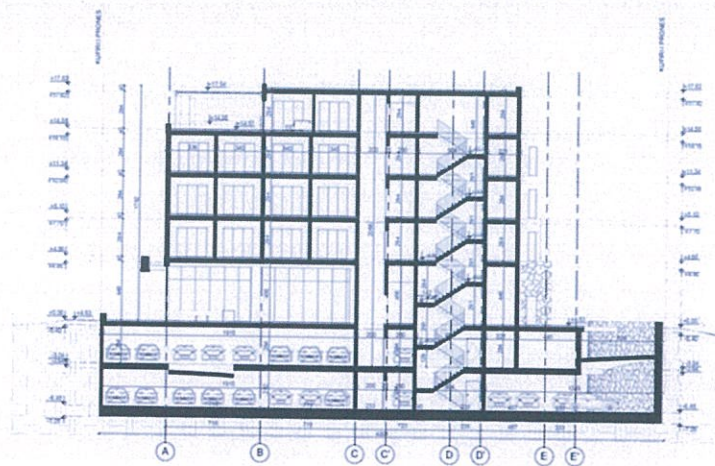


Figura 12-Prerja 1-1

Levizja vertikale vertikale eshte e pozicionuar ne qendet te hotelit e cila bene te mundur shpernarjen e njerzve ne dhoma. Levizja do behet nga dy ashensore si dhe nga shkallet qe jane antizjarr. Lartesia e objektit eshte 17.82m.

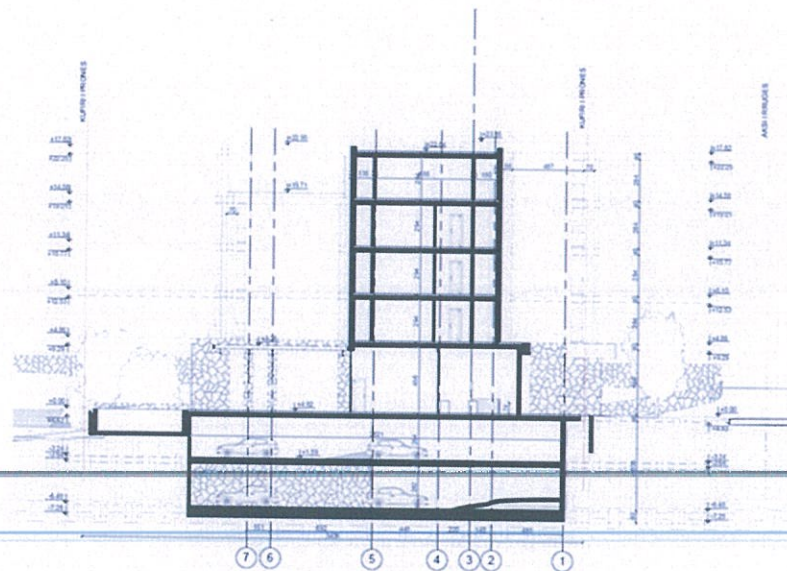
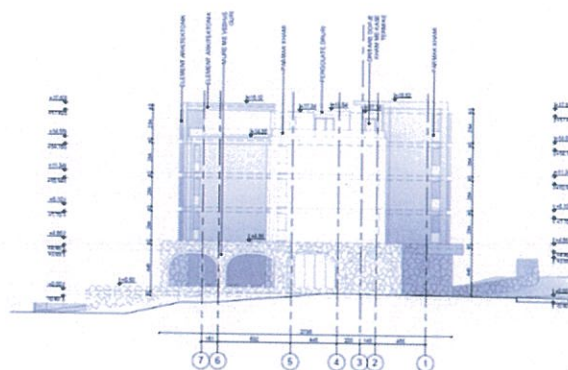
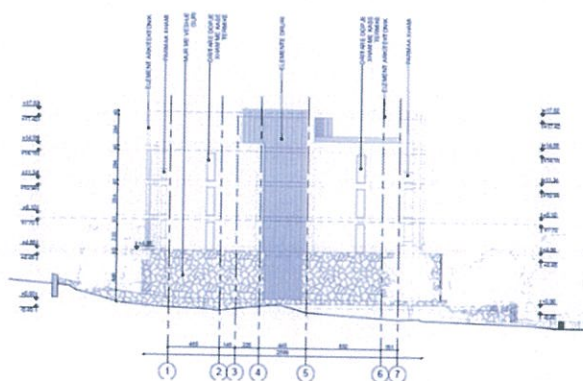
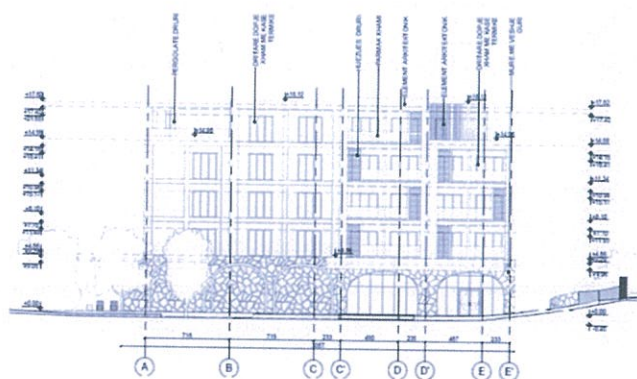


Figura 13-Prerja 2-2

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

[illegible]

12



Figura 15 -Imazhe 3-dimensional

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1382 m ² /
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	527 m ² /
Sipërfaqe e ndërtimit mbi toke pa lozha:	2073 m ² /
Sipërfaqe e ndërtimit mbi toke me lozha:	2282 m ² /
Sipërfaqe e ndërtimit nentoke:	2011 m ² /
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	4293 m ² /
Sipërfaqe e pishines:	100 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	38 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.65
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	17.82m
Numri i kateve mbi tokë:	4 dhe 5 Kate
Numri i kateve nën tokë:	2 Kate

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: Nr.1/1246, 1/160, 1/1202 ZK Nr.2297

Distancat nga kufiri i pronës:

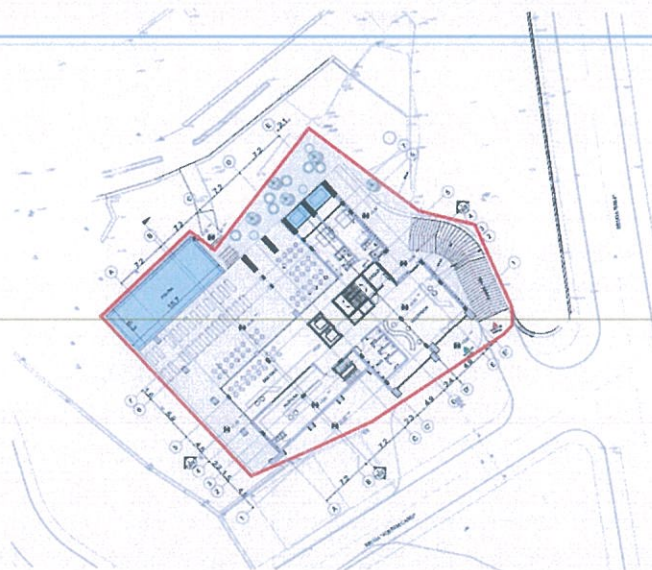
Veri-Lindje:	4.9 m; 5.2 m
Jug-Lindje:	4.6 m; 1.8 m
Jug-Perendim:	4.7 m
Veri-Perëndim:	5.7 m; 17.7 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Jug-Lindje:	14 m
-------------	------

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përqark objektit janë brenda normave për garatimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash, vendparkimet janë zgjidhur të gjitha në katin nëntokë.



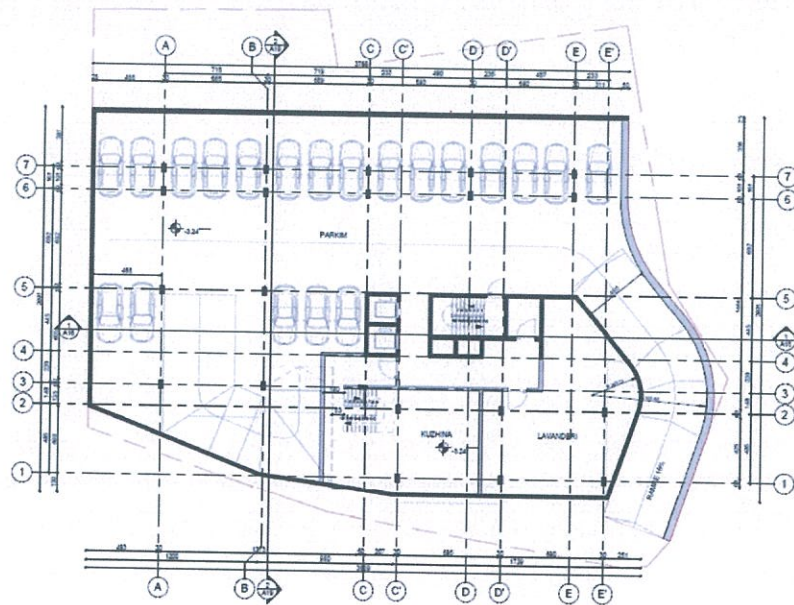


Figura 17-Planimetria e katit -1

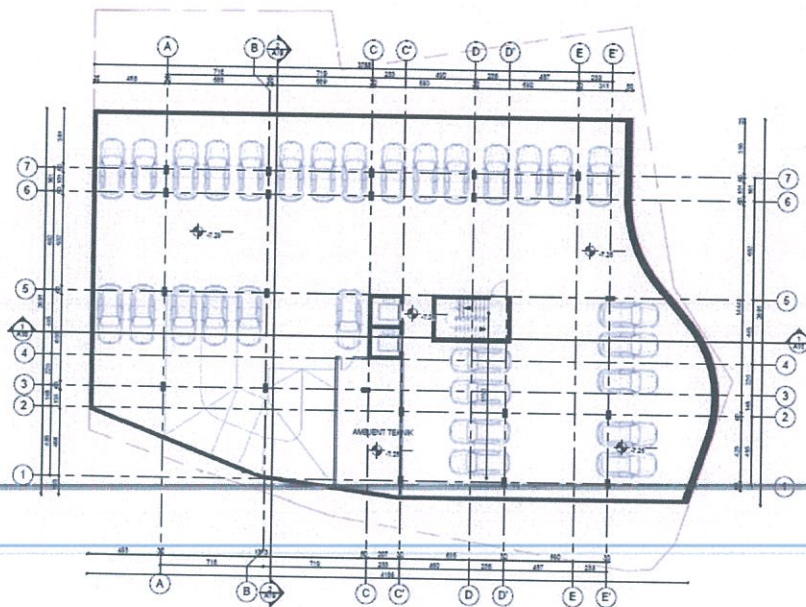


Figura 18-Planimetria e katit -2

5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt:

- nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për sasi të infrastrukturës rrugore.

- respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Sarandë, përsa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.



Figura 19- Rrjeti i propozuar rrugor nga PPV



Figura 20- Gjendja ekzistuese e pronës