



REPUBLIKAE SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË
PER MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PER OBJEKTIN: “HOTEL 3 KAT MBI TOKË, 4
KAT NËN TOKË + PISHINË”,
ME VENDNDODHJE NE KSAMIL, BASHKIA SARANDË,
ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRIA “EPIDAMN C” SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MIEDISIT
ZNJ. MIRELA KUMBARO

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.25, datë 25.09.2024



Projektues:

ARTEAS PROGETTI
ARK. Ermira Xhunga

Ermira

Xhunga

Digitally signed by
Ermira Xhunga
Date: 2025.03.12
12:11:20 +02'00'

Zhvillues:

Shoq. “EPIDAMN – C” shpk.

KC 410, SA 10



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme
 - 1.1 Baza Ligjore
 - 1.2 Përshkrimi 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 Hapësira te lira dhe të gjelbërta / vend parkimet
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës
 - 5.1 Pozicionimi ne 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 3 kat mbi tokë, 4 kat nën tokë + pishinë”, me vendndodhje në Bashkinë Sarandë, me zhvillues shoq. “Epidamn – C” sh.p.k, bazuar në:

- Ligjin Nr.107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar, Neni 7 dhe Neni 28;
- Vendimin Nr.408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar;
- Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Sarandë, miratuar me Vendim Nr. 3, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.
- Rishikim i Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Sarandë, miratuar me Vendim Nr. 6, datë 28.12.2020 të Këshillit Kombëtar të Territorit.
- Korrigjim i Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Sarandë, miratuar me Vendim Nr. 3, datë 27.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Prona që do të zhvillohet ndodhet në fshatin Ksamil, i kufizuar me detin Jon në Veri - Perëndim dhe me Stacionin e Policisë në Jug - Lindje, në një zonë të përdorur kryesisht për objekte në funksion të turizmit.

E gjithë zona përreth ka marrë një zhvillim të hotelerisë duke standartizuar strukturat të konkurrueshme në tregun e turizmit europian.

Sipërfaqja e gjurmës është 719.7 m² ndërsa sipërfaqja e zonës për zhvillim është 1824.3 m², me koeficient shfrytëzimi 39.4 % dhe intensitet ndërtimi 0.9, në Zonën Kadastrale Nr. 2297, nr. pasurie 7/493 dhe nr. Pas. 7/494.

Prona është në pronësi të shoqërisë “Epidamn – C” shpk.



Fig. 1: Ortofoto

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Mbështetur në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Sarandë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendimin Nr. 3, datë 16.10.2017 “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Sarandë”, i ndryshuar, mbështetur në rishikimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Sarandë, miratuar me Vendim Nr. 6, datë 28.12.2020 të Këshillit Kombëtar të Territorit si dhe korrigjim të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Sarandë, miratuar me Vendim Nr. 3, datë 27.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit për zonën e interesit KS.UB.5.407, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëherë këto struktura dhe parcelat në funksion të tyre përjashtohen nga llogaritja e treguesve të zhvillimit për njësinë përkatëse si dhe nga kushtet e planifikimit të parashikuara sipas neneve 48 deri 57 të kësaj rregullore të kushteve të distancave sipas nenit 52 të kësaj rregullore në respektim të nenit 35 të “Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, miratuar me VKM Nr. 408, datë 13.05.2015, e ndryshuar.

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

Më poshtë paraqiten të gjitha fragmentet e hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Sarandë në fuqi, në të cilat mendohet se propozimi i projektit “*Hotel 3 kat mbi tokë, 4 kat nën tokë + pishinë*”, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



Fig Nr. 2: Planvendosja e projekt propozimit

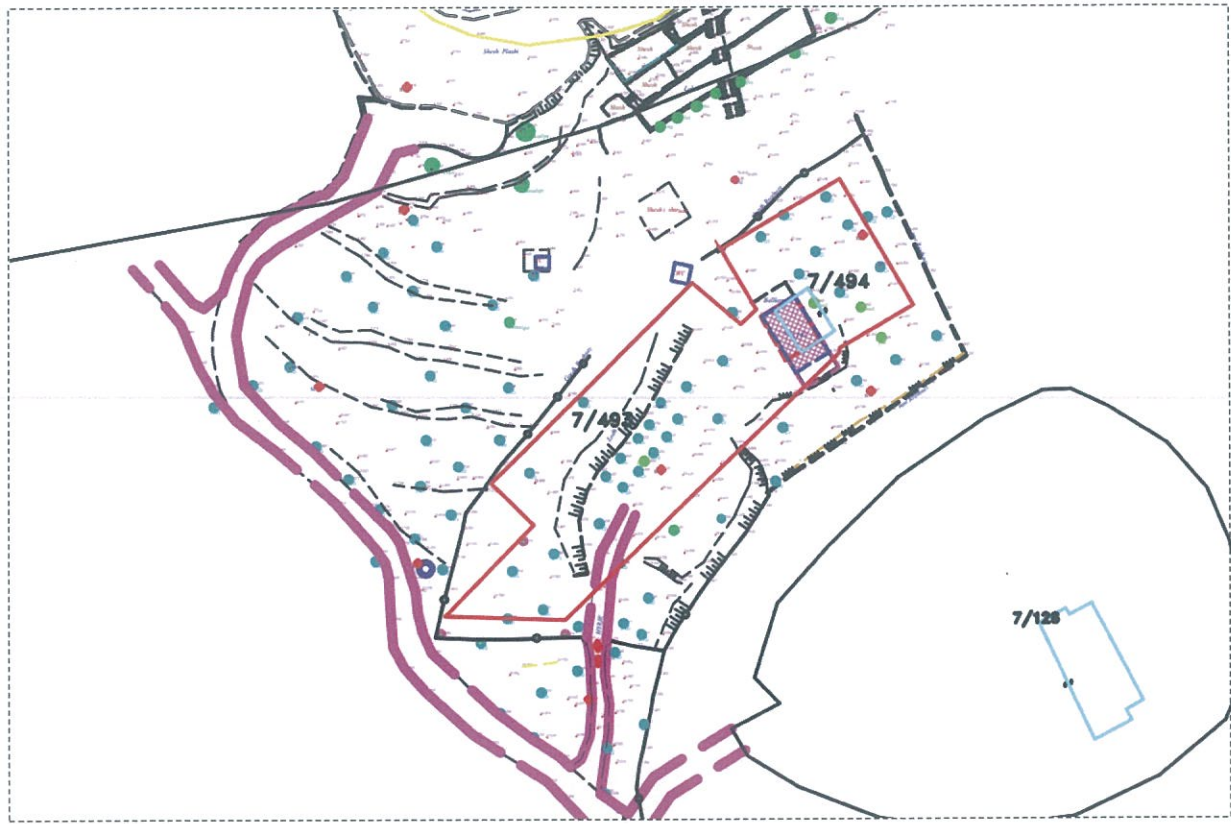
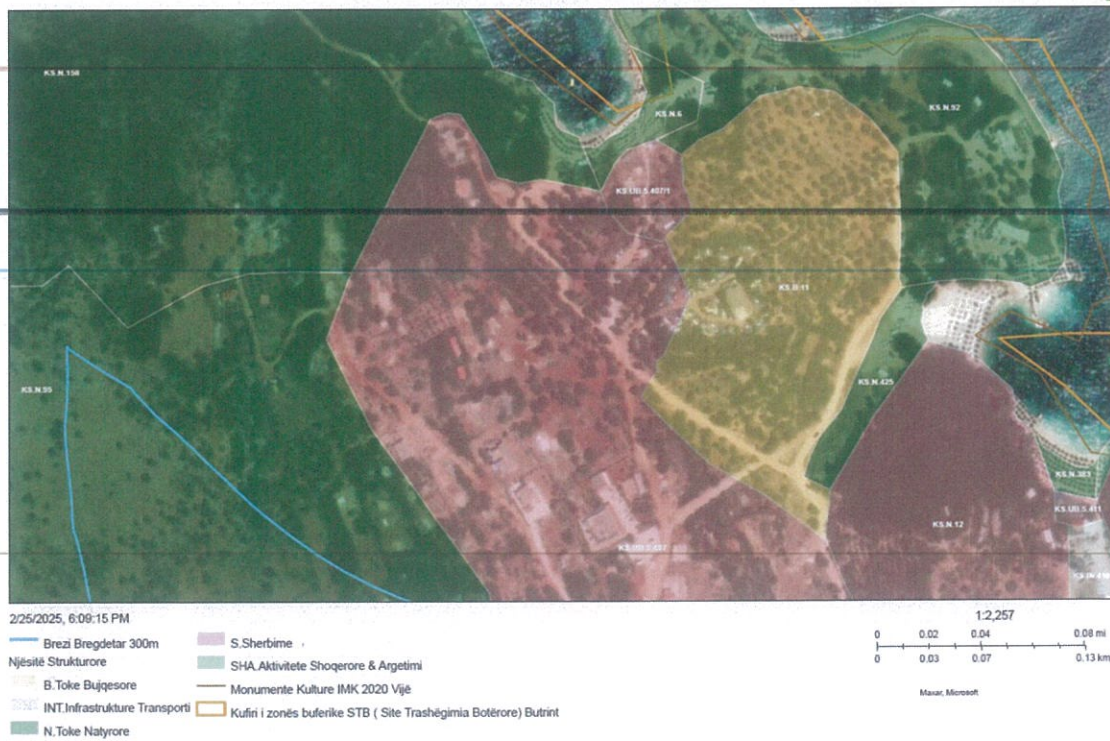


Fig Nr 3: Azhornimi i gjendjes ekzistuese
Plani i Përgjithshëm Vendor



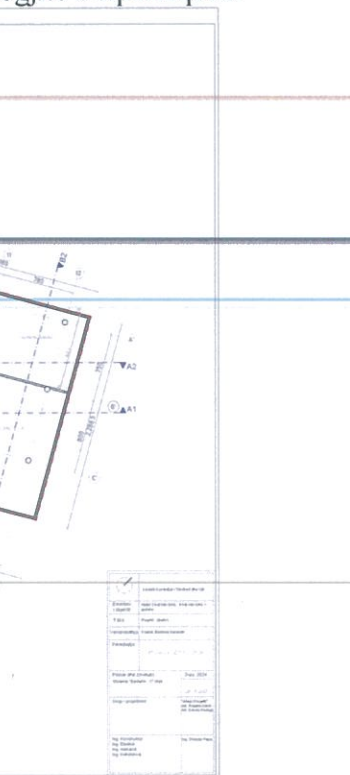
e 4 kate nëntokë tokë do
ë përbërë dhe do të ketë

katet -2, -3 dhe -4 kemi

të njëjtë, duke përdorur
elementë të gurit, që i

ne.

logjitë e sipërfaqeve:



Vendosja në kuota e objektit dhe dhënia e pjerrësise së planit të sistemimit është bërë e tillë që drenazhimi i ujrave të ndodh në mënyrë të natyrshme drejt kolektorit kryesor madje dhe në rastin më të keq të përmbytjeve niveli maksimal i ujrave llogaritur nga inxhinier hidrolog nuk mund të arrijë as te kuotat më të ulta të sistemeve të jashtme të ndodhura në xokolin negativ në pikat e shkarkimit të kamioneve.

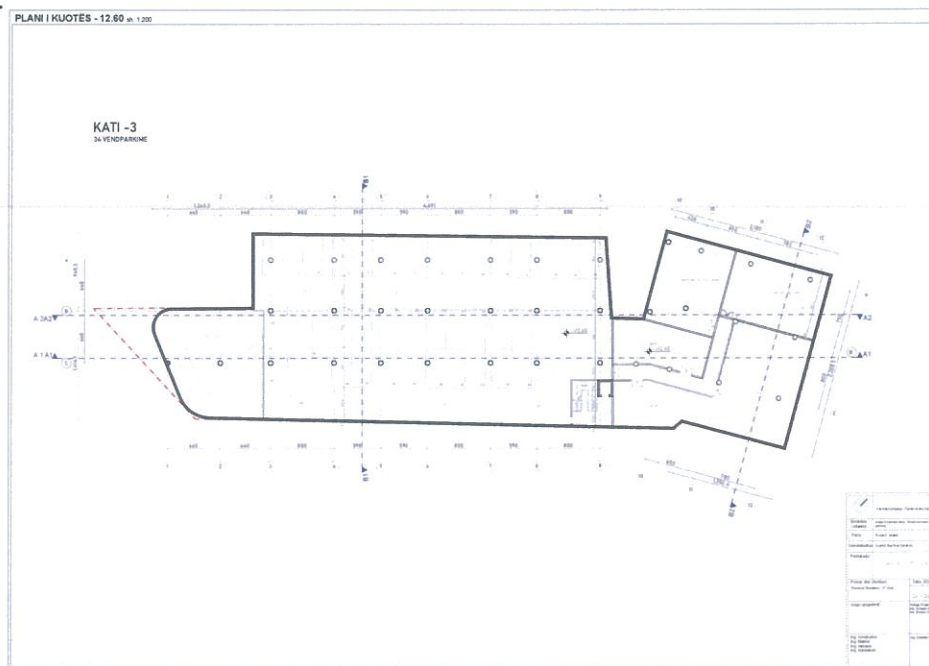


Fig Nr. 6: Plani i katit -3

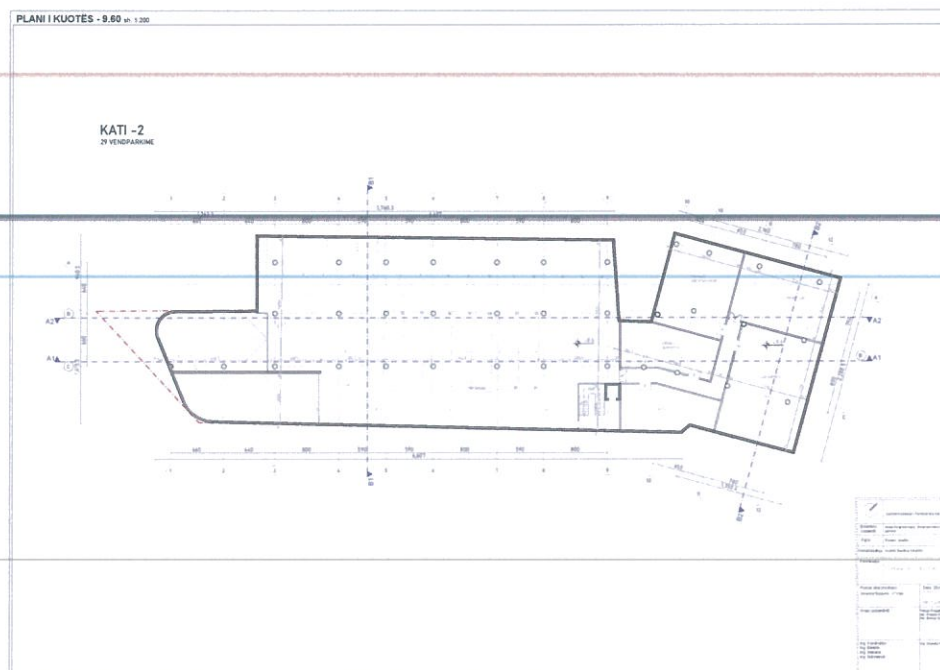
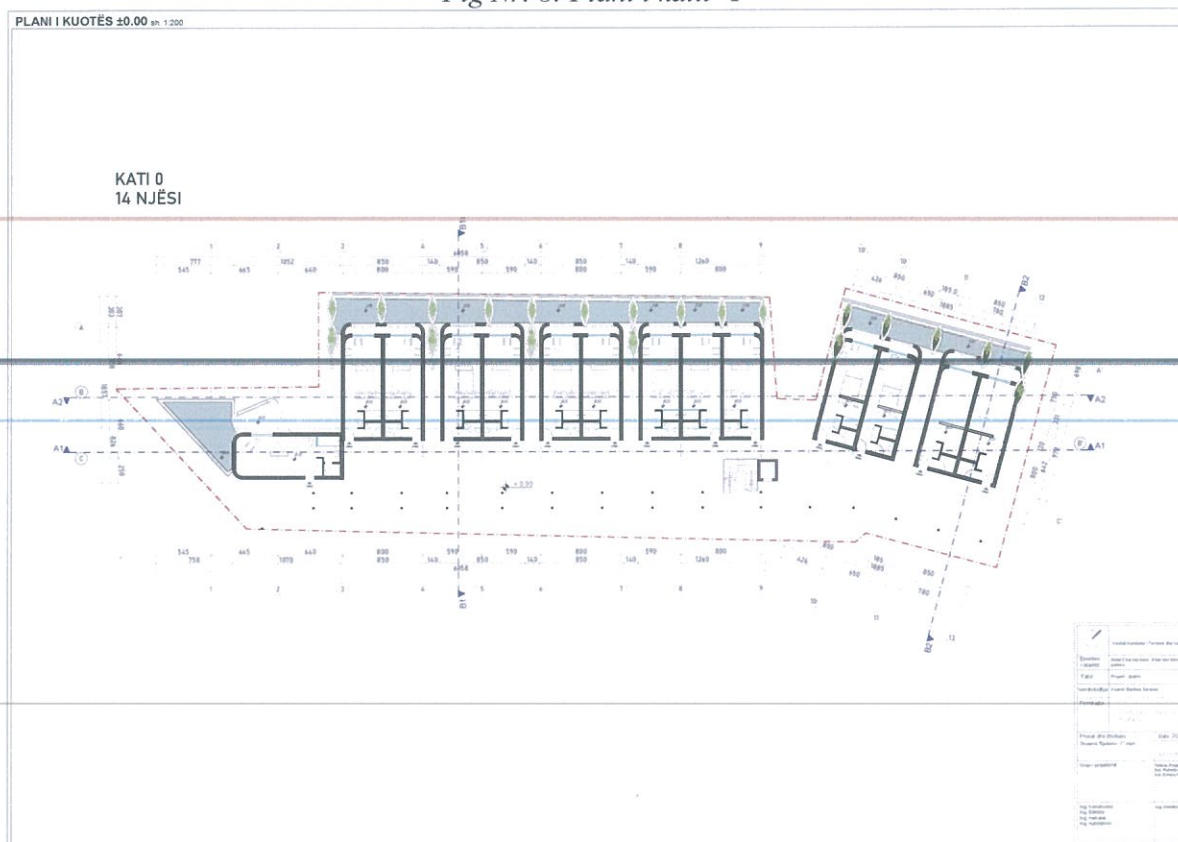
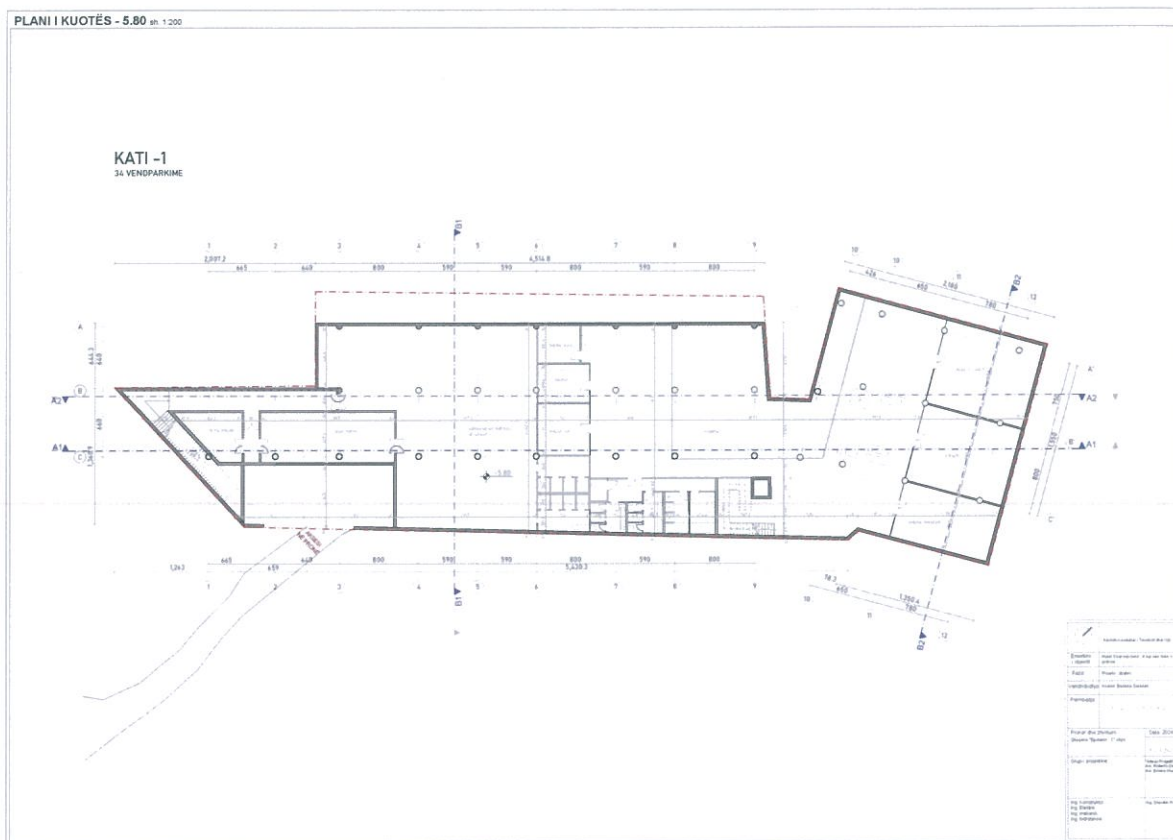


Fig Nr. 7: Plani i katit -2



4.2 Pamja e Jashtme e Godinave/ Trajtimii Fasadave/ Rifiniturave

Në aspektin arkitektonik, trajtimi i fasadave në të gjithë kompleksin ka gjuhë të njëjtë, duke përdorur dizajn të përafërt dhe aplikimin e materialeve të njëjta.

Fasadat punohen me elemente të gurit, që i përshtatet tipit të ndërtimeve në fshatin e Ksamilit.

Përdorimi i materialeve të tjera natyrore si druri dhe tullat nga balta krijojnë atmosferë të ngrohtë dhe ndjenjë bregdetare.

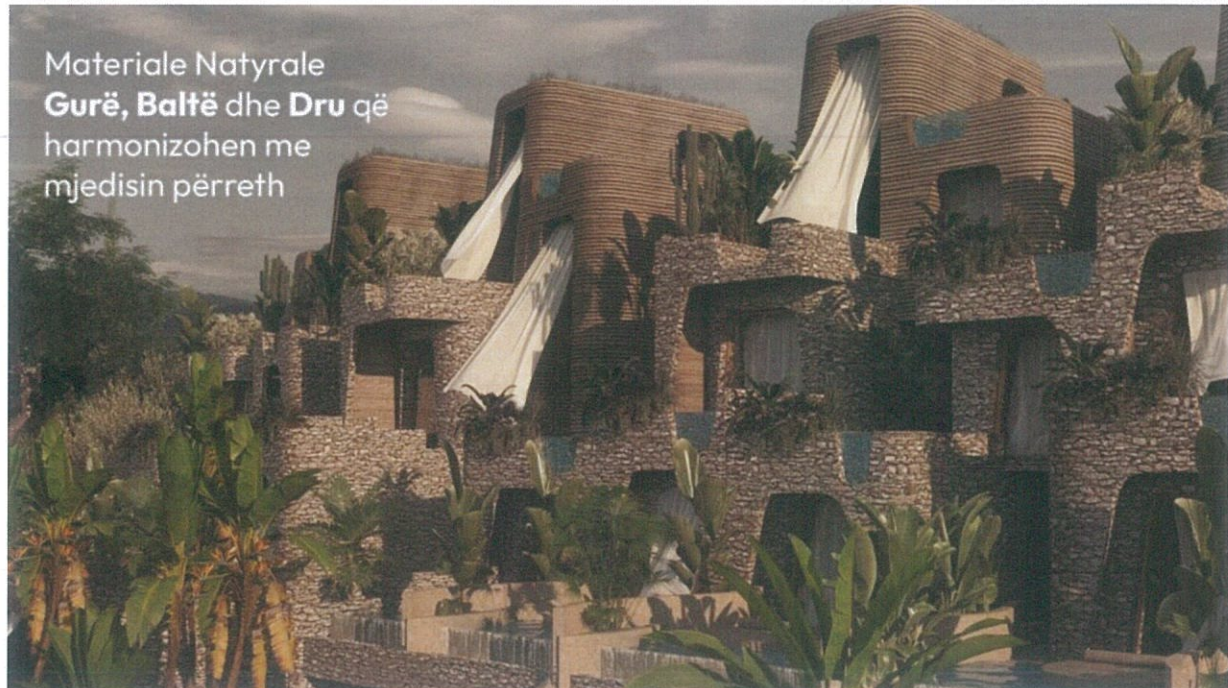


Fig.12.Pamje 3D e objektit

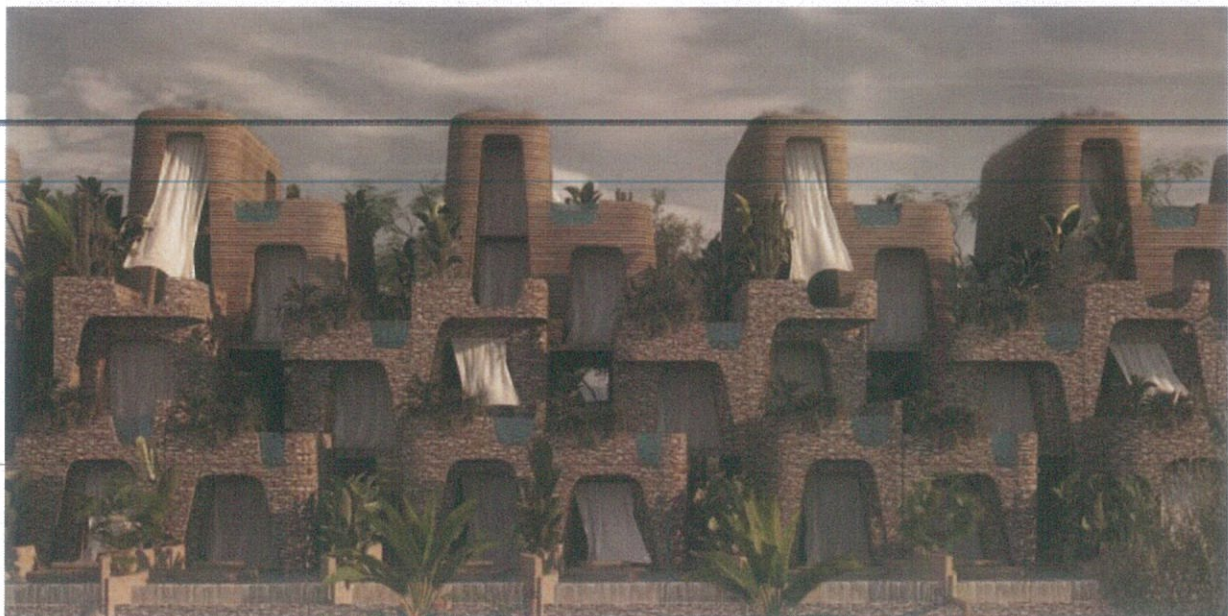


Fig 13. Pamje 3D e objekti

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqja e përgjithshme e pronës	1824.3 m ²
Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura:	719.7 m ²
Sipërfaqja totale e ndërtimit mbi tokë:	2170 m ²
Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nëntokë:	8817.2 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit:	39.4 %
Intesiteti i ndërtimit:	1.1
Lartësia maksimale e strukturës:	16.2 m
Numri i kateve mbi tokë:	3 kat
Numri i kateve nëntokë:	4 kat

TREGUESIT TEKNIK

Zona Kadastrale: Z.K. 2297; Nr.Pasurie 7/493 dhe nr. 7/494, në emër të shoqërisë “Epidamn – C” shpk.

KUFIZIMET:

Veri:	2.6 m, 3.6 m (për volumin 1 kat)	nga kufiri i pronës
	6.3 m, 7.0 m (për volumin 2 kat);	
Lindje:	2.2 m (faqe kallkan, për volumin 2 kat)	nga kufiri i pronës
Jug:	4.2 m – 6.7 m	nga kufiri i pronës
Perëndim:	3.4 m – 3.5 m (faqe kallkan, për volumin 2 kat)	nga kufiri i pronës

DISTANCAT NGA TRUPI I RRUGËS:

Lindje:	4.1 m
---------	-------

4.4 Hapësira te lira dhe të gjelbërta/ vend parkimet

Sheshi para objektit do të përdoret në funksion të hotelit.

5. Rregulla te Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Sheshi i cili do të shërbejë për ndërtimin e strukturës së propozuar ka një sipërfaqe totale prej 1824.3 m² në parcelat me Nr. pasurie 7/493 dhe me nr. 7/494 e cila ndodhet në Zonën Kadastrale Nr. 2297, dhe është në pronësi të shoqërisë “Epidamn - C” sh.p.k, të cilët janë dhe zhvilluesit e projektit të propozuar. Sheshi pozicionet përkrahë rrugës që të dërgon tek pika e bllokimit.

Aksesueshmëria realizohet nëpërmjet kësaj rruge ku është e aksesueshme nga ana e komisariatit të policisë Sarandë si dhe komunitetit në pronat bashkëkufitare.