



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“HOTEL “BAMBOO” ME 1, 6-7 KATE MBI TOKË DHE 2-4 KATE NËNTOKË”, ME
VENDNDODHJE NË BASHKINË SARANDË,
ME ZHVILLUES Z. ALEKS REXHAJ DHE ZNJ. AGIME REXHAJ

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T



Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO



Miratuar me Vendim të K.K.T Nr. 11, Datë 24/04/2024

Zhvillues :

Z. ALEKS REXHAJ
ZNJ. AGIME REXHAJ

Aleks Rexhaj

Agime Rexhaj

Projektues:

[Signature]

“X-PLAN STUDIO” SH.P.K

[Signature] **XPLANSTUDIO**
architecture & design NUIS: L01411038E

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 Fragmente të hartave të PPV Sarande 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 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

Ky relacion përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “HOTEL “BAMBOO” ME 1, 6-7 KATE MBITOKË DHE 2-4 KATE NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË SARANDË, ME ZHVILLUES Z. ALEKS REXHAJ DHE ZNJ.AGIME REXHAJ. I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor që vijon si me poshtë:

- 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).
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Sarandë, miratuar me Vendimin Nr. 2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela e propozuar për zhvillim është e pozicionuar në qytetin e Sarandës dhe është e distancuar 274.9 km nga Tirana International Airport, 249.4 km nga Porti i Durrësit, 181.2 km nga qyteti i Vlores, 53.2 km nga qyteza e Himarës, 65.8 km nga fshati i Jalës dhe 4 km nga ishulli i Korfuzit. (Fig.1). Parcela ku hoteli ndodhet gjendet 100 metër larg vijës bregdetare dhe kufizohet në perëndim nga Rruga Butrinti, ndërsa në lindje, veri dhe jug nga objekte që kanë karakter kryesisht hotelerie, rezidencial etj. (Fig.4)

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri “Strukturë me funksion hoteleri”, me vendndodhje në Sarandë, Bashkia Sarandë”, me subjekt zhvillues “Z.ALEKS REXHAJ & ZNJ.AGIME REXHAJ ” në zonën kadastrale nr Z.K.8642, me numër pasurie 15/238.

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 365 m², ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura (projeksioni) është 256 m², që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 72%.



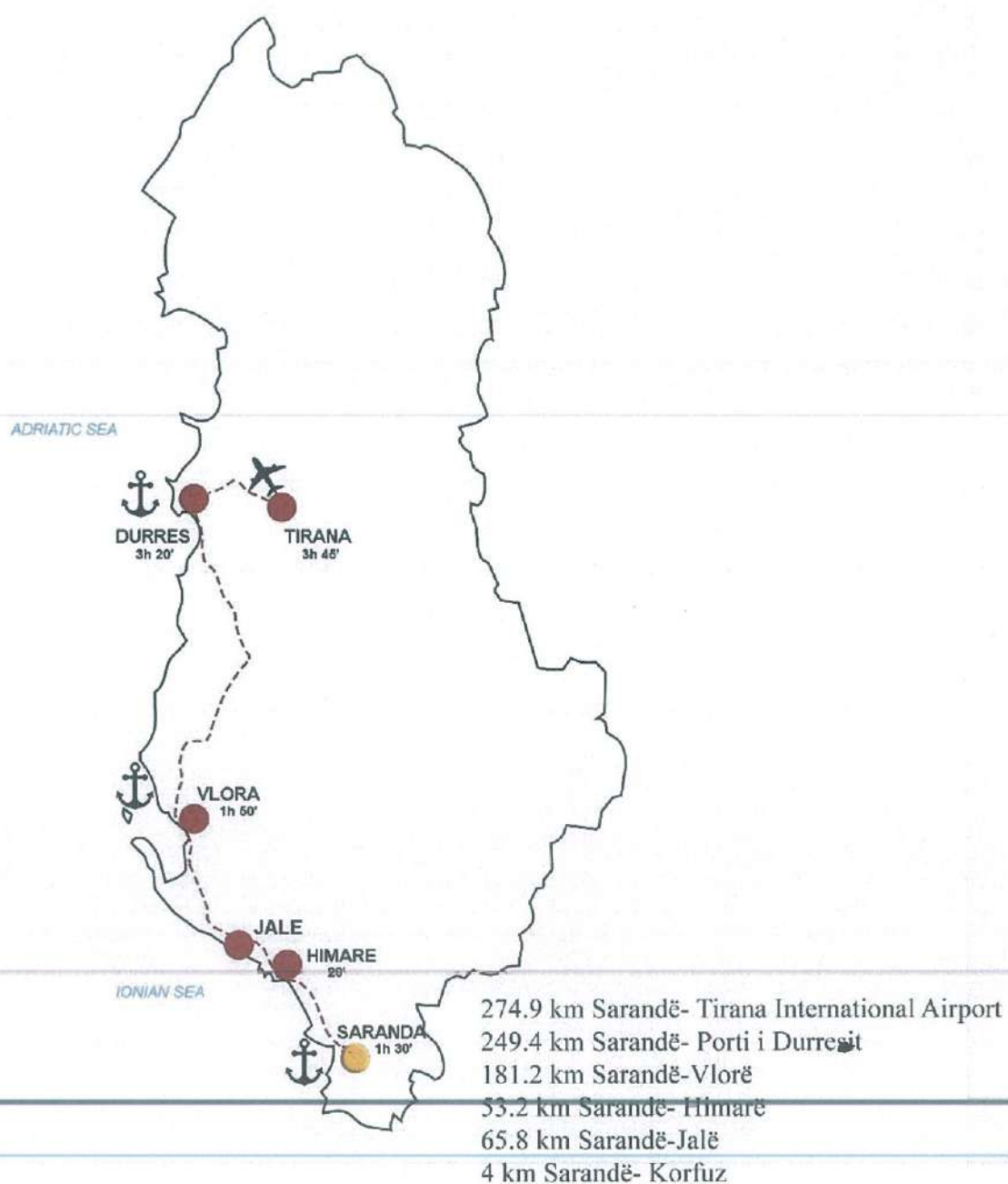


Fig.1 Vendodhja e pronës me interes zhvillimi

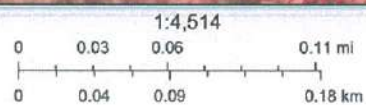




12/2/2021, 5:50:18 PM

Njesite Strukturore

- A.Banim
- INT.Infrastruktura Transporti
- M.Monumente
- N.Toke Natyrore
- S.Sherbime
- SHA.Aktivite Shqerore & Argetimi



Maxar, Microsoft

AKPT

Fig.3 Plani i Pergjithshem Vendor



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

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm vendor të Bashkisë Sarandë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 2 , datë 16.10.2017, “Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Sarandë”, për zonën e interesit Sarandë; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore SA.UB.7.433, në sistemin territorial UB me kategori bazë të përdorimit të tokës S (Shërbime), me nënkategori S.2 (Zonë Hotelesh/Shërbime Turistike), ku përdorimi i tokës që lejohet është S.1 (Dyqane, Shërbime Personale, Qendra Lokale Multifunkionale) dhe AR (Aktivitete sociale dhe rekreacion).

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

Gjendja ekzistuese e zonës karakterizohet nga reliev kodrinor dhe gjelberime ekzistuese. Prona prej 356 m² aksesohet nga Rruga Butrinti që vjen nga drejtimi perëndimor, ndërsa në lindje, veri dhe jug kufizohet me objekte të natyrës hoteleri dhe rezidenciale. Pozicioni strategjik shumë pranë shëtitores së famshme të Sarandës i ofron objektit të propozuar një panoramë mahnitëse ndaj detit Jon.

Shëtitorja e Sarandës njësoj si i gjithë qyteti në tërësi, është në konsolidim e sipër nga ndërtimet e hotelerive, gjë e cila i jep zonës në studim një potencialitet zhvillimi dhe konkurrence si nga ana arkitektonike, ashtu edhe e biznesit. Mjaft e privilegjuar nga natyra, 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 malit. Qyteti i Sarandës është tepër tërheqës edhe në periudhën e dimrit, pa vënë në dyshim atë të verës që tërheq edhe më shumë turistët. Plazhi i cilësuar si një nga perlat e Rivierës shqiptare është pa dyshim nga vendet më tërheqëse të Shqipërisë. Pasuritë e bollshme arkeologjike, historike dhe ujore me gjelbërimin tradicional mesdhetar përbëjnë një ndër atraksionet kryesore.





Fig.4 Vëndndodhje e zonës në studim në raport me fqinjët



Fig.5 Fotografi te gjendjes ekzistuese



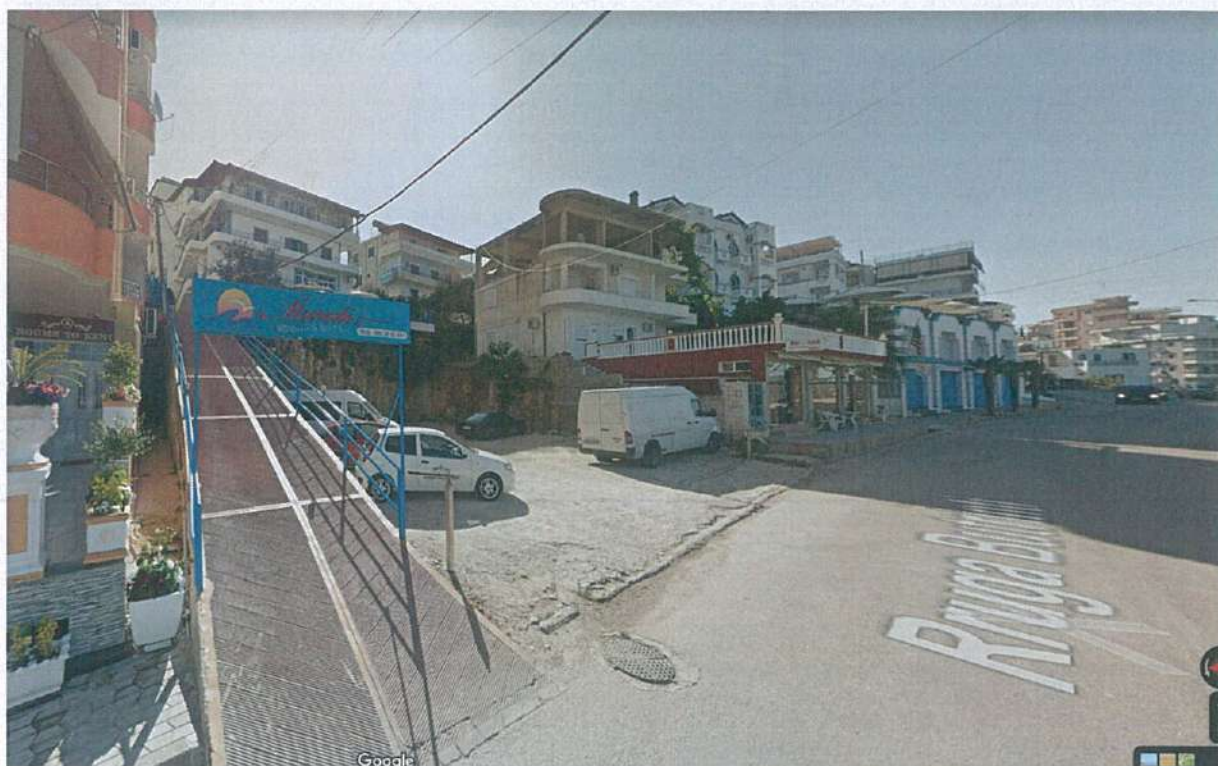


Fig.6 Fotografi te gjendjes ekzistuese



Fig.7 Fotografi te gjendjes ekzistuese





Fig.8 Rilevimi topografik i gjendjes ekzistuese

(Fragment nga Zk. 9642, Sarandë, SR: G-11, Viti 2021, SHK.1:500)

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti do të zhvillojë një hotel me cilësi të lartë, i vendosur në kodër, në pjesën jugore të Shqipërisë, pjesë e Bashkisë Sarandë dhe me pamje nga plazhi.

Duke marrë parasysh kërkesat e klientit, hoteli do të organizohet me 27 dhoma me 2 tipologji dhomash dhe 19 vende parkimi. Objekti ofron ambiente me shërbime të tjera si restoranti dhe bar-kafë të vendosur në dy katet e para të hotelit. Objekti do të ndërtohet me një nivel standard dhe me kualitete të larta ndërtimi.

Projekti është i ndarë në nivele nga ku kati përdhe është hapësirë gjysëm-publike, ndërsa në katet e tjera gjenden hapësirat private të hotelit. Këto funksione kanë shpërndarje të qartë si në altimetri, ashtu dhe në trajtimin volumor të tij.

Kompleksi do të ofrojë një larmishmëri shërbimesh hotelierie të një niveli ndërkombëtar nëpërmjet arkitekturës së spikatur dhe brandeve të mirënjohura nëpër botë.



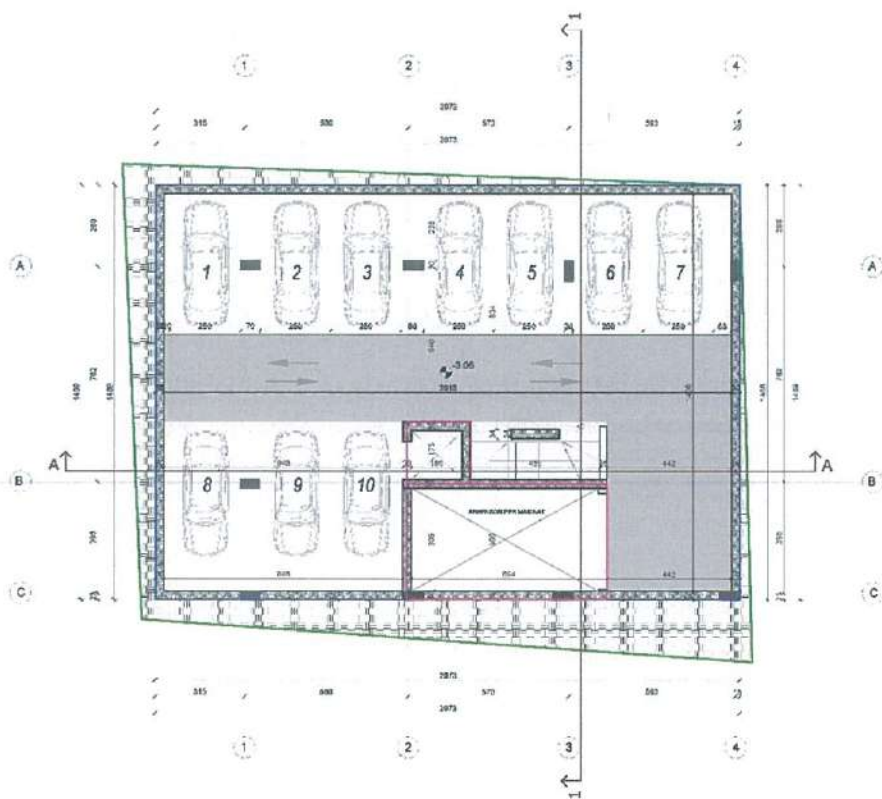


Fig.10 Planimetria e nivelit -1

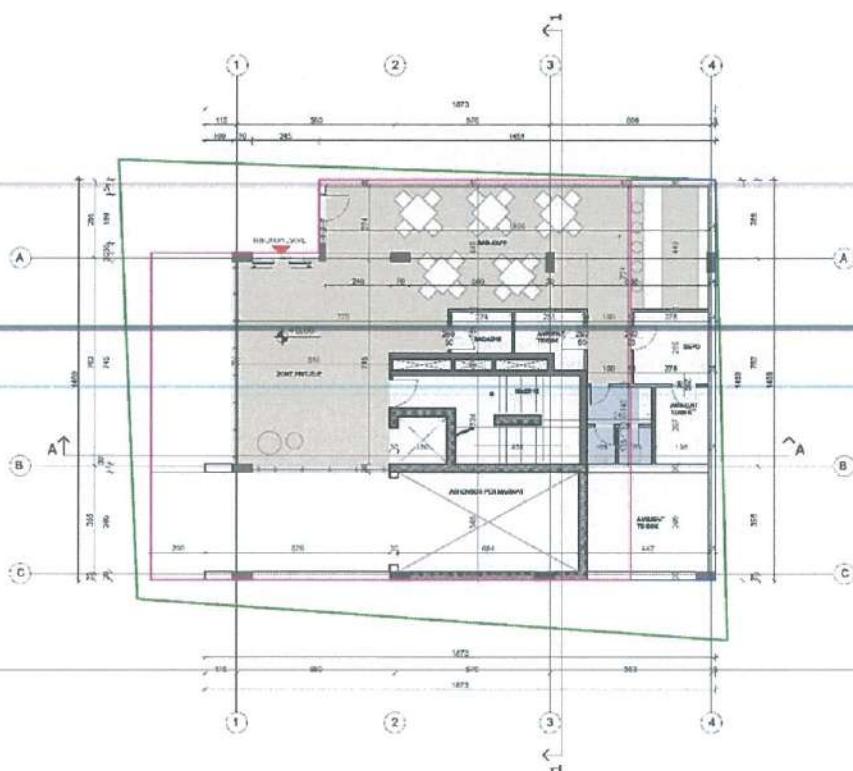
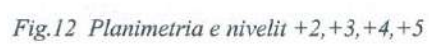


Fig.11 Planimetria e nivelit 0





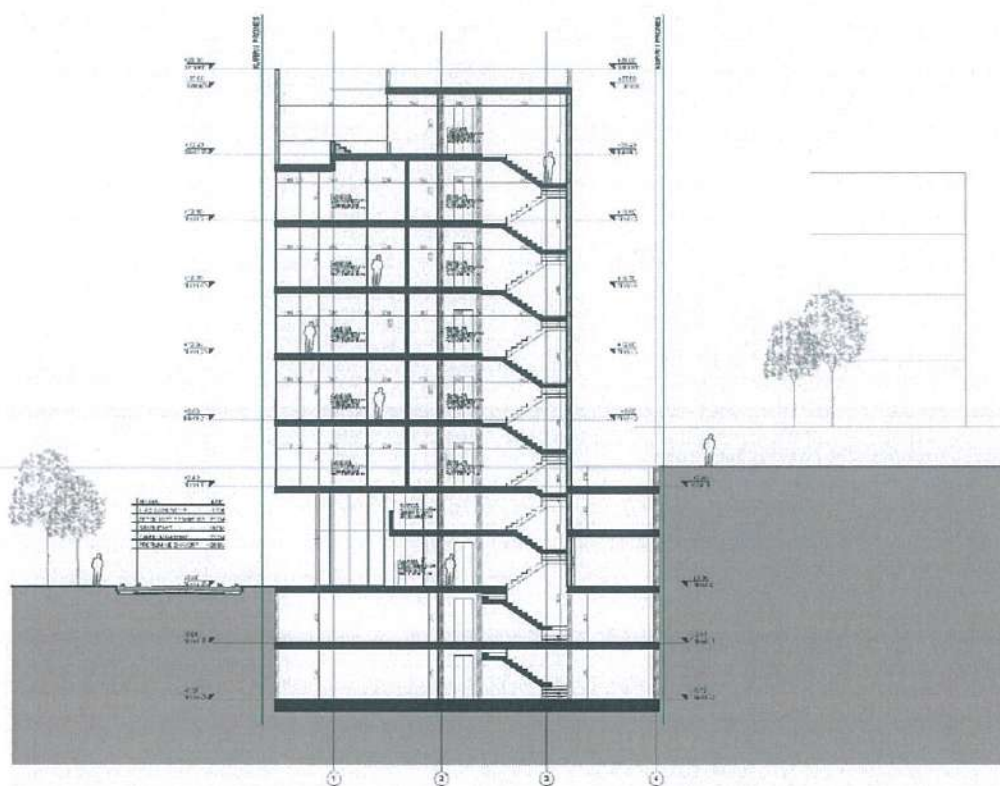


Fig.14 Prerje terthore e objektit

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

Kryesisht gjatë stinës së verës, në këtë qytet nxehtësia diellore, ngjyrat e ndritshme dhe uji i kristaltë ju ka lënë vizitorëve të Sarandës një shije të paharrueshme që i intrigon ta vizitojnë çdo vit. Qyteti i diellit, relaksit dhe argetimit mirëpret çdo sezon vere një rritje të konsiderueshme të fluksit të turistëve, duke rritur ndjeshëm kërkesën për më shumë akomodime. Kërkesa për të plotësuar nevojën e të gjithë pushuesve ka qenë një prej faktorëve që ka ndikuar në krijimin e konceptit tonë.

Pra, koncepti ynë konsiston në krijimin e një objekti të qëndrueshëm në harmoni me natyrën, dhe objektet përreth, me nderhyrje sa më delikate në terren që plotëson nevojat e të gjithë perdoruesve duke ju ofruar hapësira me një kualitet të lartë arkitektonik dhe majft të vlerësuara prej publikut. Vertikaliteti dhe ritmi që krijohet nga përsëritja e elementëve të drurit bamboo dhe pastërtia e formës së objektit ndalon krijimin e barrierave dhe crregullsisë urbane në një zonë kaq delikate.

Një prej qëllimeve tona gjatë formimit të konceptit ka qenë projektimi i një objekti të identifikueshëm si gjatë ditës, gjë që e kemi realizuar nepermjet përdorimit të elementëve të drurit bamboo, mjaftushëm të vecantë dhe të papërdorura ndonjëherë në Shqipëri duke sjellë risi dhe një kontribut të konsiderueshëm në arkitekturën shqiptare, por edhe gjatë natës nëpërmjet dritave led, që e harmonizon objektin tonë me feneret e shetitores, ujin e argjentë të detit Jon, të ndriçuar



nën hënën e ndritshme dhe dritat e tjera te qytetit. E gjithë ekperienca dhe ndjesite qe vizitorët do përjetojnë në hapësirat e objektit të propozuar, do ju lëj nje shije akoma dhe me shume mbreslënëse, duke e shëndërruar në një vend të përsosur për të shijuar diellin, ujin e kristaltë, por edhe panoramën mahnitëse të qytetit te Sarandës.



Fig.15 Prespektiva te objektit te propozuar

Fasadat e hotelit karakterizohen nga vertikaliteti qe mundesohet nga perseritja e drurit bamboo, nderkohe nje transparencë nga pikëpamja e nivelit përdhe ofron perceptimin hapësirave nga pika të ndryshme në mënyrë te veçantë. Gjithashtu, zgjedhja e materialeve kontribuojne ne nje objekt të qëndrueshëm për të siguruar një kursim energjistik pasiv, duke ulur kështu kostot e ardhshme të drejtimit dhe të mirëmbajtjes.

Zona 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.

Ballkonet / Parapetet:

Muret me parapet dhe parmakët e vendosur në skajet e tarracave të çatisë, ballkonit, verandës etj., nuk duhet të jenë më pak se 1,2 m të lartë, lartësi kjo e llogaritur nga niveli i përfunduar të dyshemesë. Në ballkonet me kangjella metalike, hapësira midis profileve vertikale metalike nuk duhet të jetë më e gjerë se 8 centimetra. Në çdo rast ku parashikohen kangjella metalike, profilet mbushëse do të jenë vertikale pa ndarje horizontale. Korimanot me mbrojtëse xhami do të jenë me xham triplex të temperuar në dy anët (xhami i laminuar), me trashësinë totale prej 20mm, ku të dy pjesët e xhamit do të jenë secila 10mm.



Muret e jashtme:

Muret janë disa llojesh në varësi të ambientit dhe funksionit që kryejnë.

- Muret ndarëse mes apartamenteve dhe ndaresit me korridoret e shkallëve do të jenë termikisht të izoluar, duke përdorur mure gipsi me trashësi 18cm dhe mbushje minerale (pambuk mineral).
- Muret ndarës të dyqaneve do të jenë mure gipsi me trashësi 20cm.
- Muret perimetrale do të jenë tullë e lehtësuar 20cm, me fasadë të ventiluar me pambuk mineral dhe panele alumini.
- Muret e tualeteve do të jenë të ndryshme, në varësi të mobilimit dhe instalimeve. Aty do të përfshihen mure instalimi me kartonxhes me trashësi 25-30cm, mure ndarës 10 cm, dhe mure ndarës 16cm. Në të gjitha zonat me lagështi mbi 80%, do të përdoren mure gipsi rezistente ndaj lagështisë.

Cilësia e objektit do të ndikojë nga materialet që do të përdoren si dhe teknologjitë e reja të ndërtimit, si në realizimin e rifiniturave ashtu edhe në realizimin e shtresave hidro-izoluese, si dhe në ndarjen e apartamenteve me ambientin e jashtëm.

Përsa i përket detajit të veshjes, dyerve apo dritareve, shërbejnë detajet teknike që ndihmojnë për të kuptuar detajet e montimit të fasadës së ventiluar me murin perimetral, montimin e vetratave me muret, shtresat e dyshemesë dhe tavanet e varura.

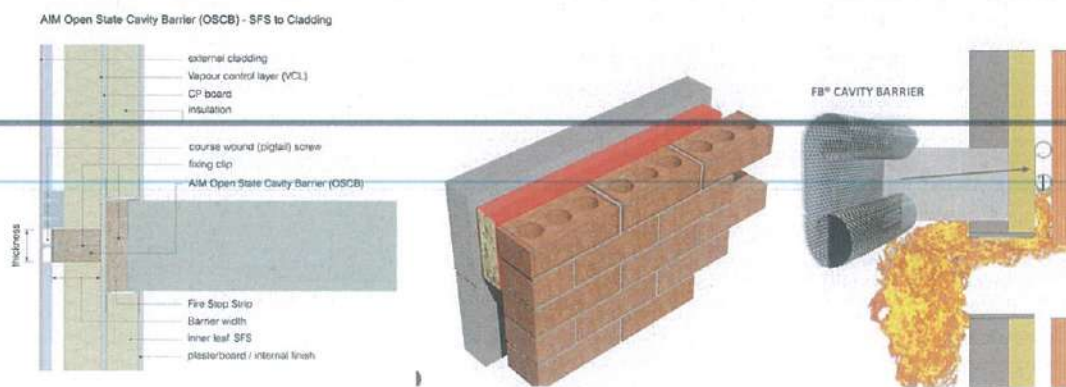


Fig.16 Detaje



Fig.17 Fasada Perendimore

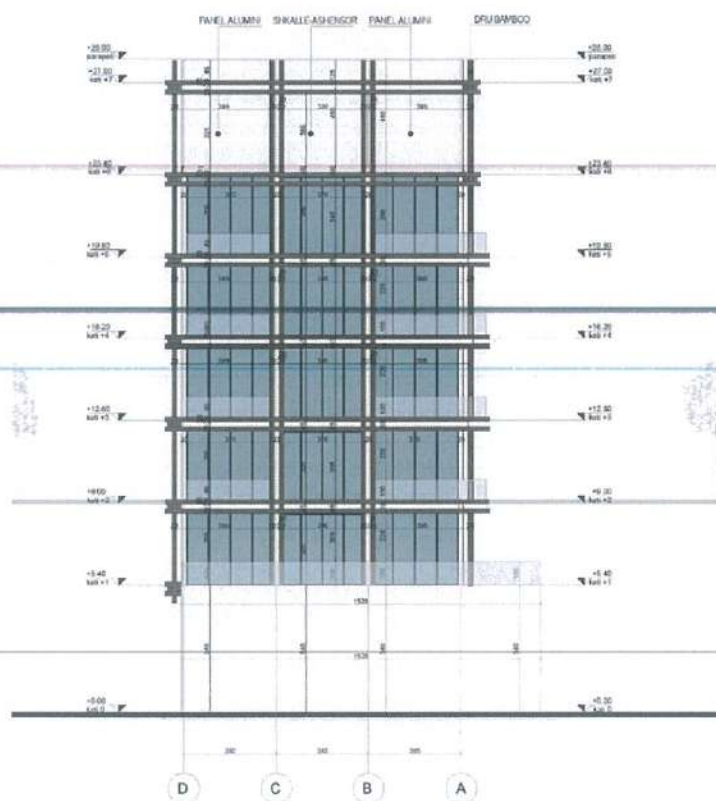


Fig.18 Fasada Lindore



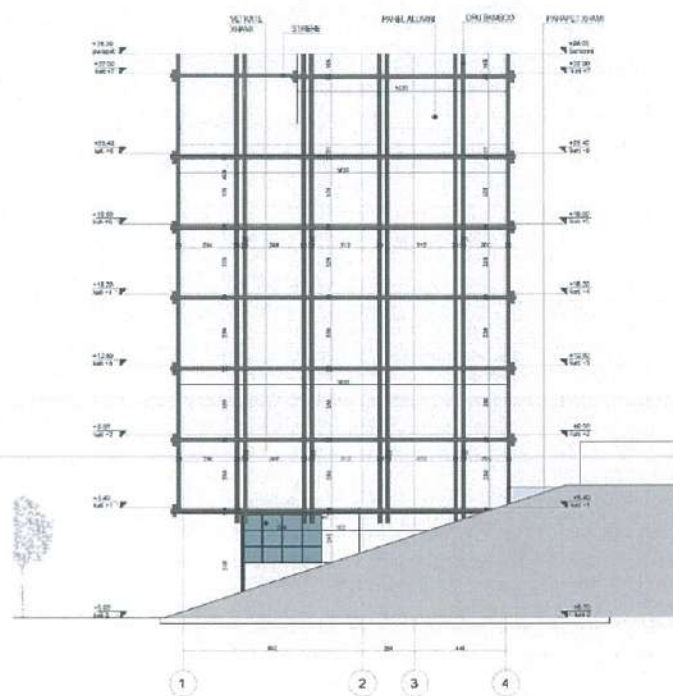


Fig.19 Fasada Jugore

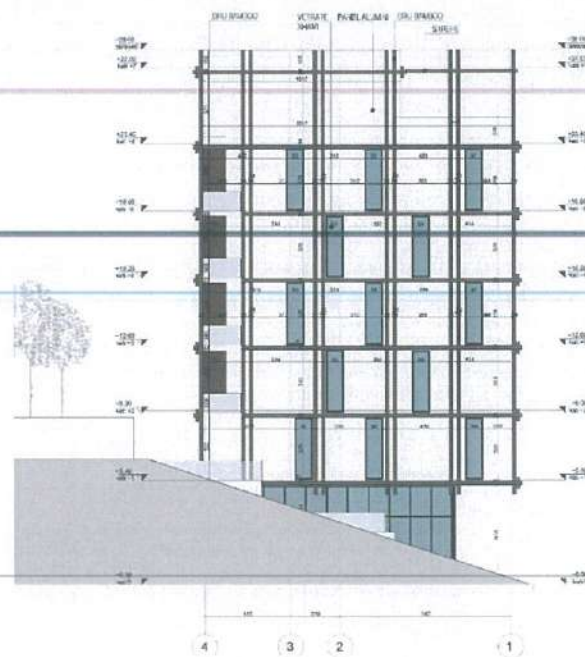


Fig.20 Fasada Veriore





Fig.21 Perspektivë e hotelit





Fig.22 Perspektivë e hotelit





Fig.23 Fasada e hotelit





Fig.24 Fasada e hotelit





Fig.25 Perspektivë e hotelit





Fig.26 Perspektivë e hotelit



Fig.27 Perspektivë e hotelit





Fig.28 Perspektivë e hotelit





Fig.29 Perspektivë e hotelit



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	356 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	256 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	1576 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	2190 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	72 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	28 %
Intensiteti i ndërtimit:	4.4
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	28.00 m
Numri i kateve mbi tokë:	1,6-7 kat
Numri i kateve nën tokë:	2-4 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K.8642; Nr. pasurie 15/238

Distancat nga kufiri i pronës:

Lindje: 4.8m, 5.1m nga objekti 6-7K

Jug: 1.8m, 1.1m, 0.7m nga objekti 6K

Perendim: 0.5m, 1m nga objekti 6K

Veri: 3.2m, 2.8m nga objekti 6K

Distancat nga aksi i rrugës: 4.9m, 5.6m, 5.9m



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash. Parkimet janë tërësisht nëntokësore.

Gjithashtu, pesha voluminoze shpreh në dukje karakterin e godinës, duke krijuar një sens harmonizimi me objektet përreth. 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 i propozuar respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe mund të aksesohet nepermjet Rruges Butriniti, rruge ekzistuese e cila është vazhdim i shetitores së Sarandës dhe ndodhet përpara hotelit. Parcela ku objekti propozohet do të ketë akses dhe për parkimet nën-tokësore.

