



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "PËRMIRËSIMI I INTEGRUAR URBAN I ZONAVE
TURISTIKE TË KSAMILIT, QËNDRA E MIKPRITJES",

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA

MINISTRE E TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO

Miraturar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.49, Datë 24.12.2024

Projektues:

XDGA
IRI shpk



Zhvillues:

BASHKIA SARANDË



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, hapësirat e lira dhe të gjelbra, vendparkime

4.2 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

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: “Përmirësimi i Integruar Urban i Zonave Turistike të Ksamilit, Qendra e Mikpritjes” bazuar në:

- Ligji nr.107/2014,dt.31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit” i ndryshuar;
- VKM nr. 408,dt.13.05.2015 “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit” i ndryshuar;
- VKM nr. 457, dt 29.06.2022 për disa shtesa dhe ndryshime në VKM nr. 408 dt.13.05.2015 “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, miratuar në datën 13.05.2015;
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Sarandë, miratuar me Vendimin Nr.3 , dt 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar;

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e zhvillimit ndodhet në qytetin bregdetar të Ksamilit, Bashkia Sarandë, dhe përfshin një sipërfaqe trualli prej 4075.00 m² dhe sipërfaqe për zhvillim prej 2838 m². Ajo kufizohet nga rrugët “Apollonia” dhe “Naim Frashëri” dhe ndodhet në një pozicion strategjik urban, në afërsi të qendrës së qytetit dhe nyjeve kryesore të aksesit për turistë dhe banorë. Karakterizohet nga një topografi e butë kodrinore dhe orientim optimal drejt elementëve natyrorë – detit, liqenit të Butrintit dhe peizazhit të hapur urban.

Vendndodhja në zemër të qytetit siguron që Qendra të shërbejë si një pikë gravitacionale për aktivitetet komunitare dhe si një destinacion atraktiv për turistët. Pozicioni topografik i truallit ofron gjithashtu mundësinë për pamje të hapura dhe lidhje vizuale me elementët natyrorë përreth, siç janë liqeni i Butrintit, deti Jon dhe peizazhi kodrinor që karakterizon zonën.

Kjo vendosje e privilegjuar ka ndikuar në konceptin arkitektonik të ndërtesës, duke përfshirë në dizajn jo vetëm funksionalitetin, por edhe estetikën e integritit me natyrën dhe respektimin e siluetës urbane të Ksamilit. Ndërhyrja arkitektonike përpiqet të krijojë jo vetëm një ndërtim funksional, por edhe një hapësirë që ndërton marrëdhënie të reja mes qytetit, banorëve dhe natyrës përreth.



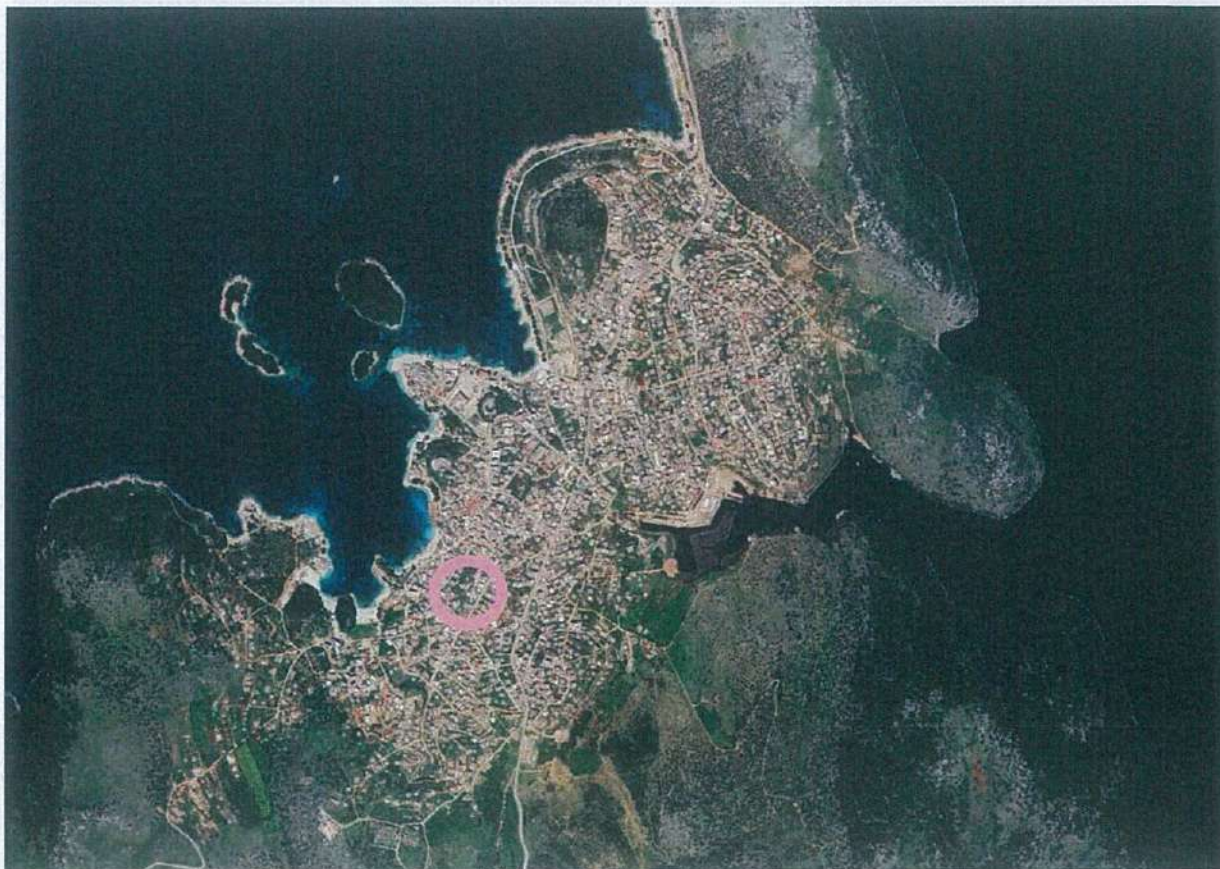


Fig.01 Vendndodhja e pronës



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Zona aktualisht është e lirë. Ajo karakterizohet nga një infrastrukturë bazë e pranueshme, por që kërkon përmirësim në drejtim të rrjeteve teknike. Prania e zonave të gjelbërta përreth është e fragmentuar, ndërsa lidhjet këmbësore dhe qasja publike janë të kufizuara. Kjo e bën projektin e propozuar një mundësi për rritje cilësore të ambientit urban dhe forcim të identitetit publik të zonës.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

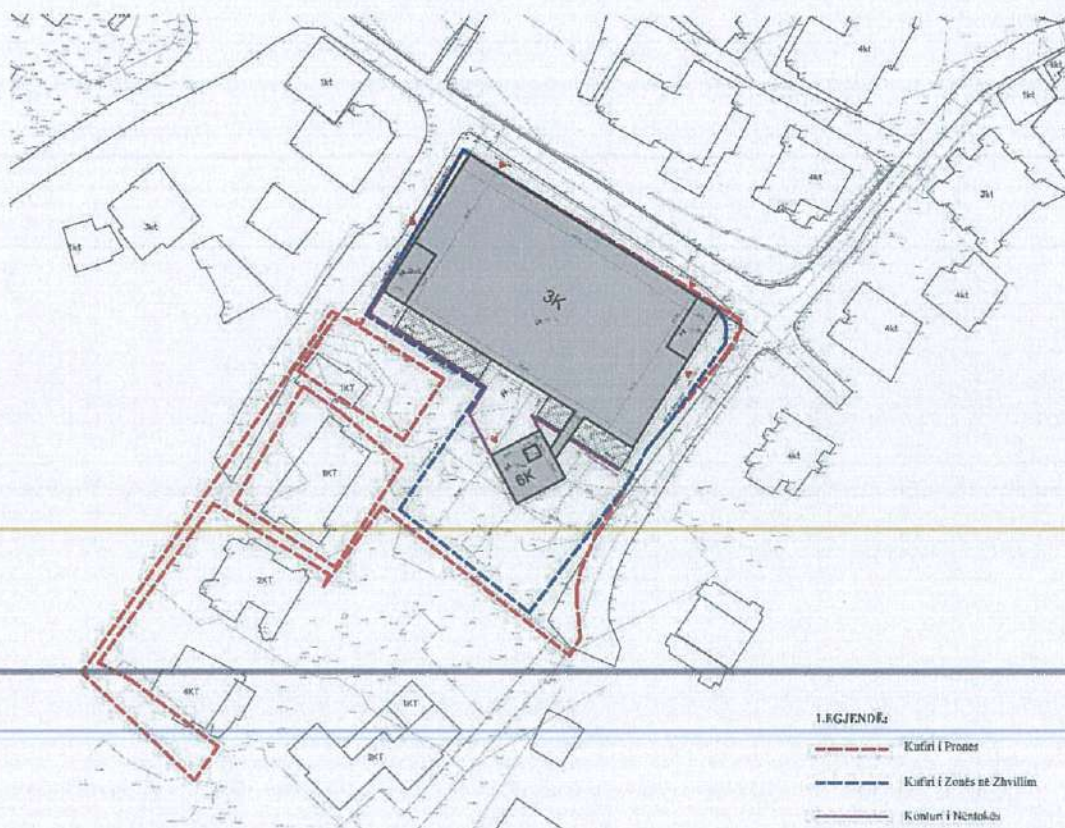
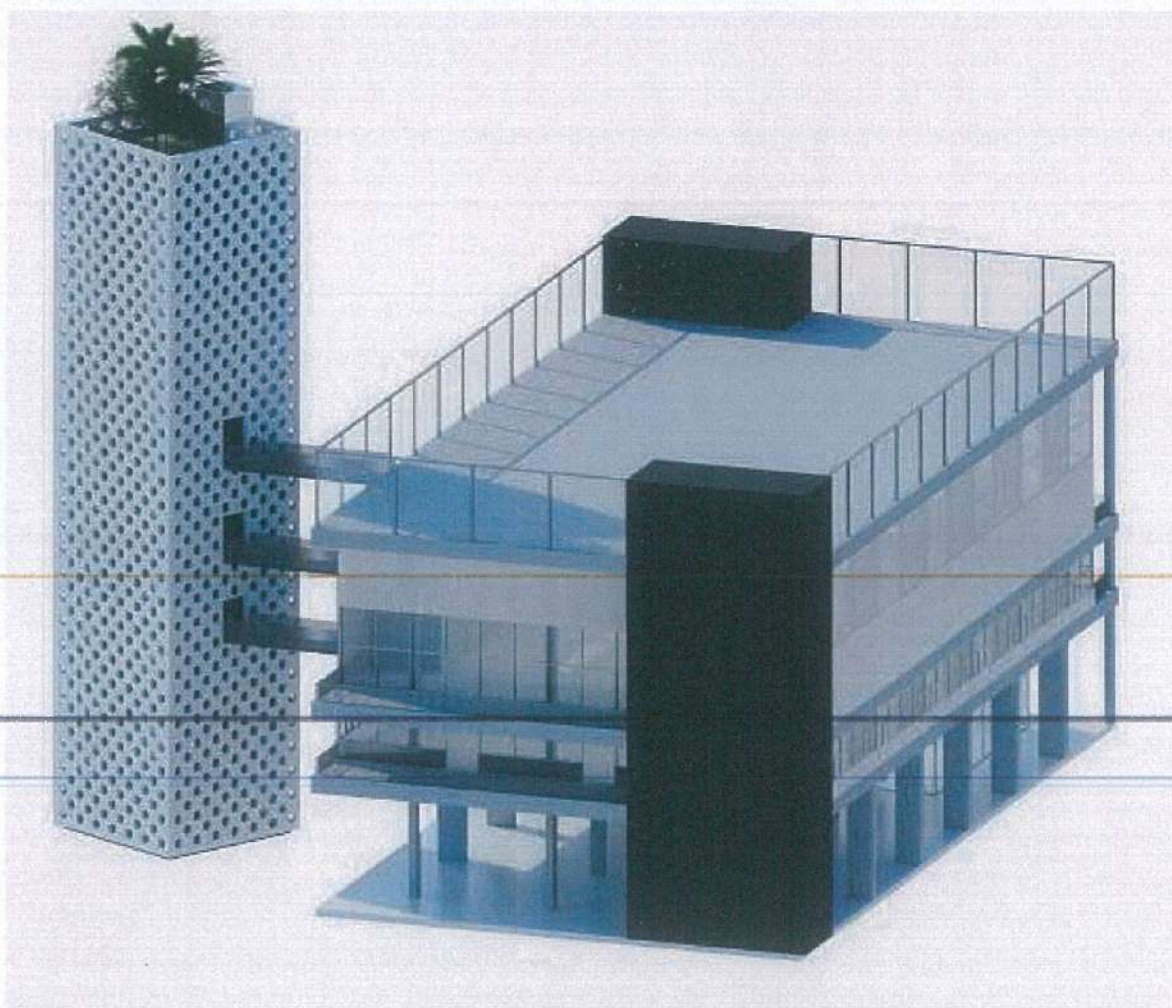


Fig.03 Planvendosja e objektit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara, hapësirat e lira dhe të gjelbra, vendparkime

Në zonën e zhvillimit parashikohen funksione të integruara, si:

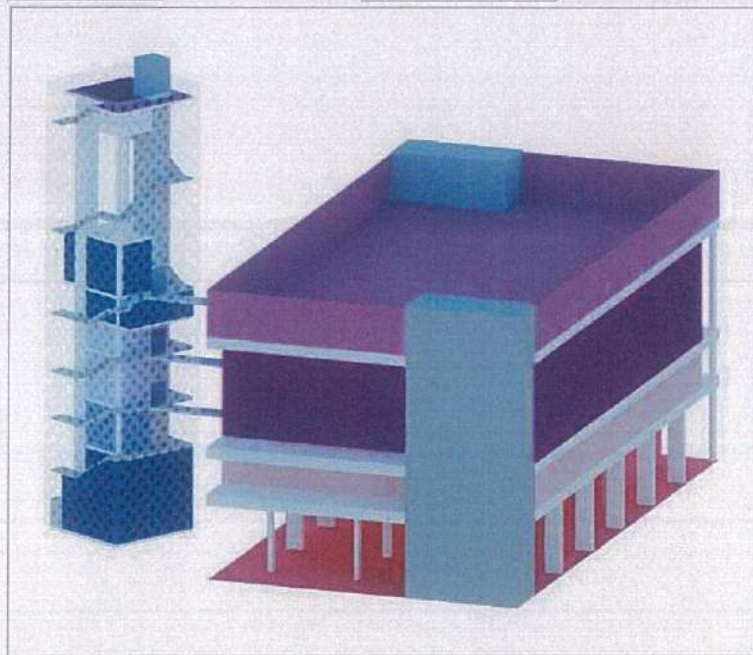
- Qendër komunitare me hapësira edukative, sociale dhe kulturore;
- Kullë vëzhgimi me funksione panoramike, rekreative dhe shërbimi;
- Hapësira të gjelbra publike, shëtitore dhe tarraca të aksesueshme;
- Vendparkime për automjete dhe biçikleta në dy kate nën tokë



Objekti përbëhet nga dy struktura kryesore: Kulla e Vëzhgimit dhe Ndërtesa e Komunitetit.

KULLA E VEZHGIMIT

NDERTESA E KOMUNITETIT



OBSERVATION TOWER

- Viewpoint garden
- Bar + storage
- Changing rooms
- "White Box"
- Tourism info
- Circulation

COMMUNITY BUILDING

- Outdoor sport / multifunctional room
- Indoor sport / multifunctional room
- Summer school / Art school
- Commercial : market + cafe
- Circulation

Fig.04 Funkstonet e propozuara

Katet nëntokësore (-1 dhe -2)

Në dy nivelet nëntokësore të ndërtesës, me një sipërfaqe të përgjithshme prej 3966 m² ku perkatesisht ndahen ne 1983 m² per katin -1 dhe 1983 m² per katin -2, janë projektuar hapësirat për parkim dhe infrastrukturën teknike të kompleksit. Këto kate përmbajnë gjithashtu zona magazinimi, dhoma teknike për sistemet mekanike, elektrike dhe ventilim, duke siguruar që pjesa mbi tokë e ndërtesës të ruajë hapësirën maksimale për përdorim publik. Ndërtimi nëntokësor siguron një rrjedhë të qetë funksionale ndërmjet Ndërtesës së Komunitetit dhe Kullës së Vëzhgimit.



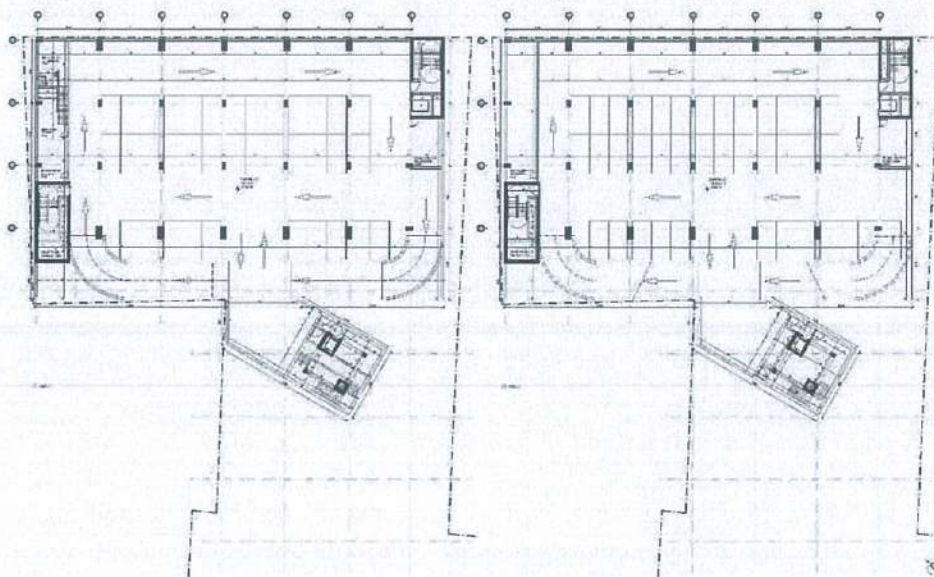


Fig.05 Plani i katit nentoke -1

Fig.06 Plani i katit nentoke -2

Kati përdhe

Kati përdhe me një sipërfaqe prej 411.4 m² përfaqëson zemrën e hapur të kompleksit, ku ndërveprimi i përdoruesve ndodh natyrshëm. Këtu ndodhet një treg i mbuluar, i cili krijon një atmosferë komunitare dhe gjallëri të përditshme, dy pavione me xham që përfshijnë një kafene me terracë në çati si dhe një holl hyrje të bollshëm për vizitorët. Në këtë nivel ndodhet edhe zyra turistike e qytetit, e pozicionuar në bazën e Kullës së Vëzhgimit. Kati përdhe funksionon si nyja lidhëse e të gjitha programeve të kompleksit.

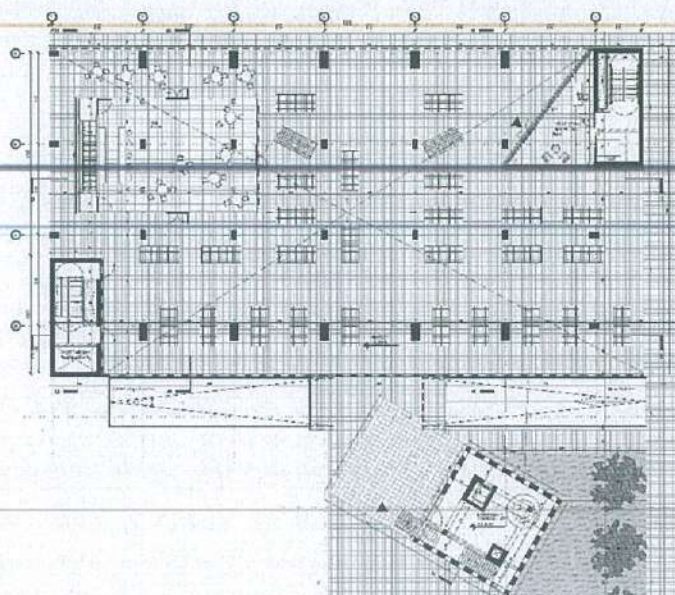


Fig.07 Plani i katit përdhe



Kati i pare

Kati i parë, gjithashtu me një sipërfaqe prej 1648 m², është i konceptuar si një hapësirë edukative dhe kreative. Ai përmban klase modulare, punëtori artistike dhe hapësira për mbledhje apo aktivitete komunitare. Struktura arkitektonike e këtij kati është shumë fleksibël, e bazuar në një rrjet kolonash dhe trarësh prej 8.1 metrash, që lejon konfigurime të ndryshme të brendshme. Tarracat me hije përreth ndihmojnë në përmirësimin e klimës së brendshme dhe krijojnë hapësira për relaksim në natyrë.

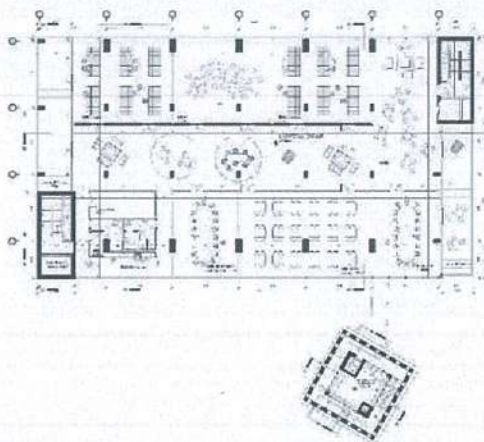


Fig.08 Plani i katit +1

Kati i dytë

Ky kat përmban një sallë të madhe me dimensione 44 m x 24 m dhe lartësi të lirë 7 m, e cila është projektuar për aktivitete sportive dhe kulturore me pjesëmarrje të gjerë. Hapësirat ndihmëse përfshijnë dhoma magazinimi dhe një dhomë teknike për sistemet e ventilimit. Sipërfaqja e këtij kati është 1664 m² pasi përfshihet edhe ura që lidhet me Kullën e Vëzhgimit. Në nivelin +2.1, një ballkon ofron një pamje të gjerë mbi sallën dhe krijon mundësi për evente me audience dhe ka një sipërfaqe prej 302 m².

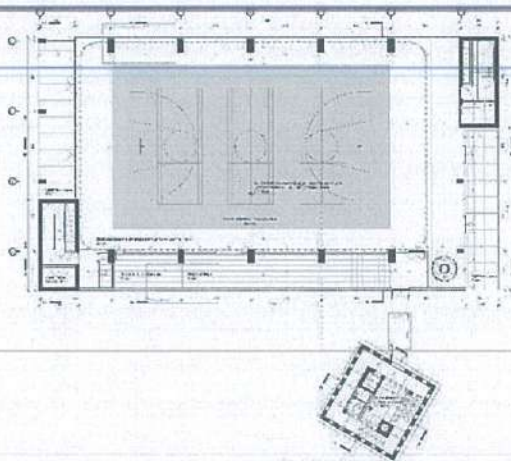


Fig.09 Plani i katit +2



Kati i tretë

Ky nivel përfaqëson një çati të shfrytëzueshme, me një sipërfaqe prej 190 m². Hapësira është e destinuar për ngjarje në natyrë, si ekspozita, koncerte të vogla, aktivitete sociale dhe edukative në ajër të hapur. Ky element i projektit rrit vlerën rekreative të ndërtesës dhe e integron më tej atë me mjedisin përreth.

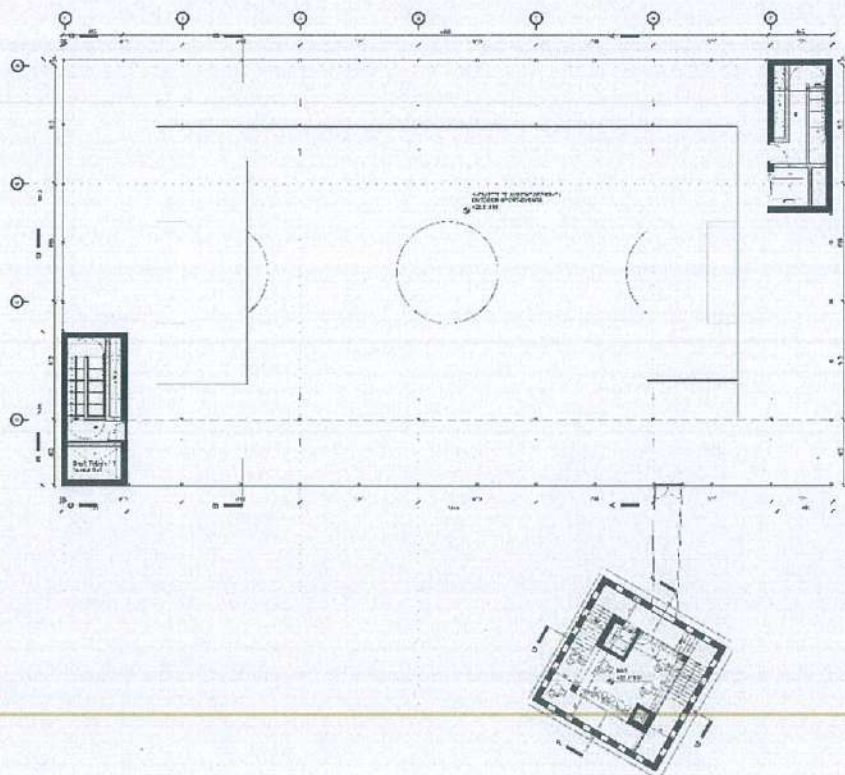


Fig.10 Plani i katit +3 (Tarrace)

Kulla dhe katet e sipërme

Kulla e Vëzhgimit është një strukturë vertikale simbolike që ngrihet në një lartësi maksimale prej 40.6 metrash. Në katet e saj ndodhen funksione të ndryshme si:

- Kati i katërt (96 m²): Hapësira teknike dhe depo për barin.
- Kati i pestë (96 m²): Lokal me pamje panoramike dhe urë lidhëse me çatinë e Ndërtesës së Komunitetit.
- Tarraca e kullës: Kopsht i gjelbër dhe pikë vëzhgimi me pamje mbi qytet, det dhe liqen.

Volumi i ashensorit në këtë nivel është 5.6 m² dhe garanton akses të plotë për të gjithë përdoruesit.



Sistemimet dhe Hapësirat Publike të jashtme

Zona e lirë dhe e gjelbër përbën më shumë se 85.5% të truallit, duke respektuar standardet për zhvillim të qëndrueshëm urban.

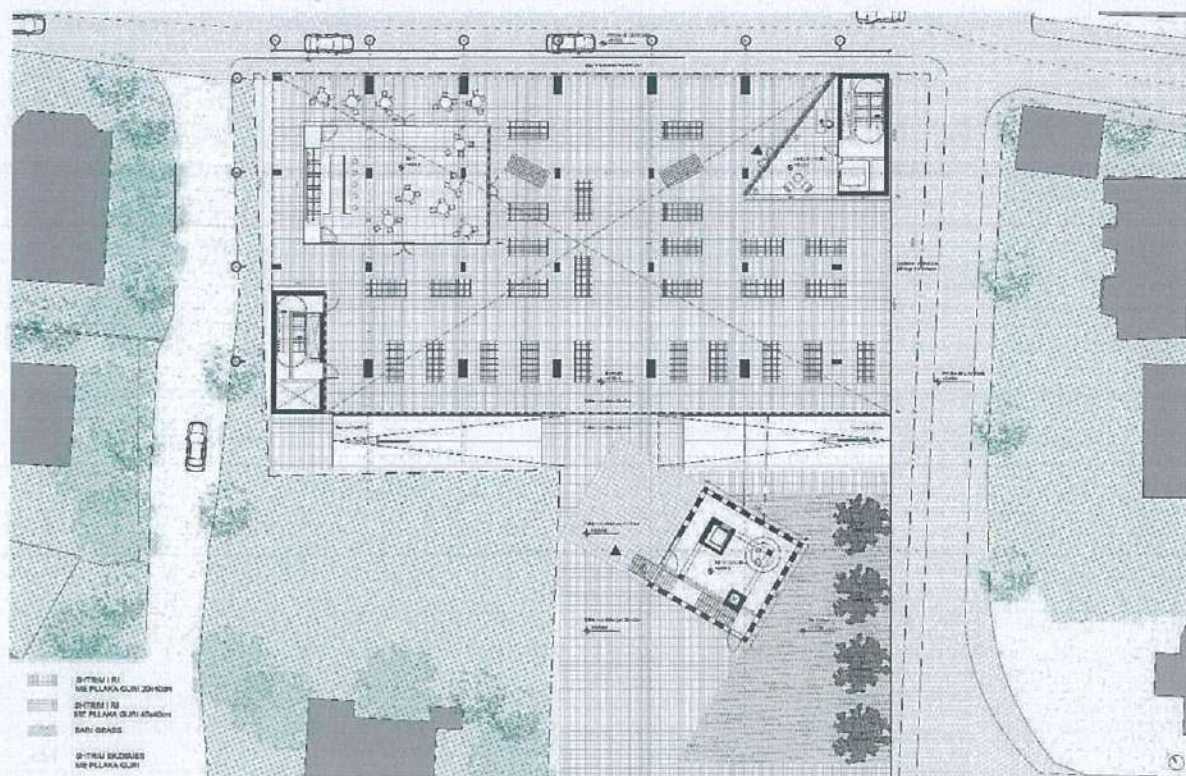


Fig.11 Plan sistemimi

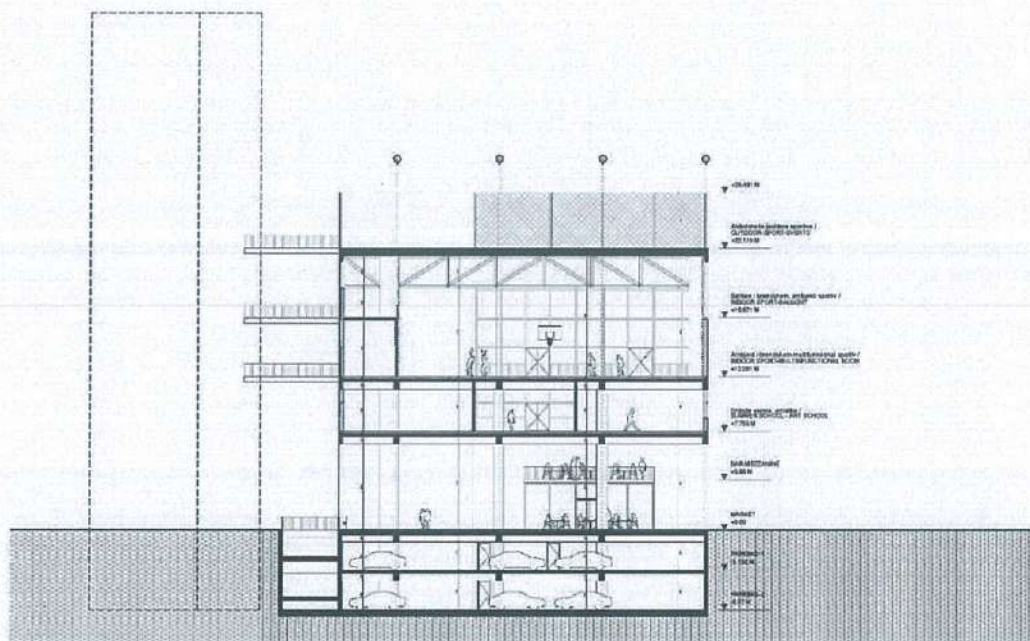


Fig. 12. Prerje A-A

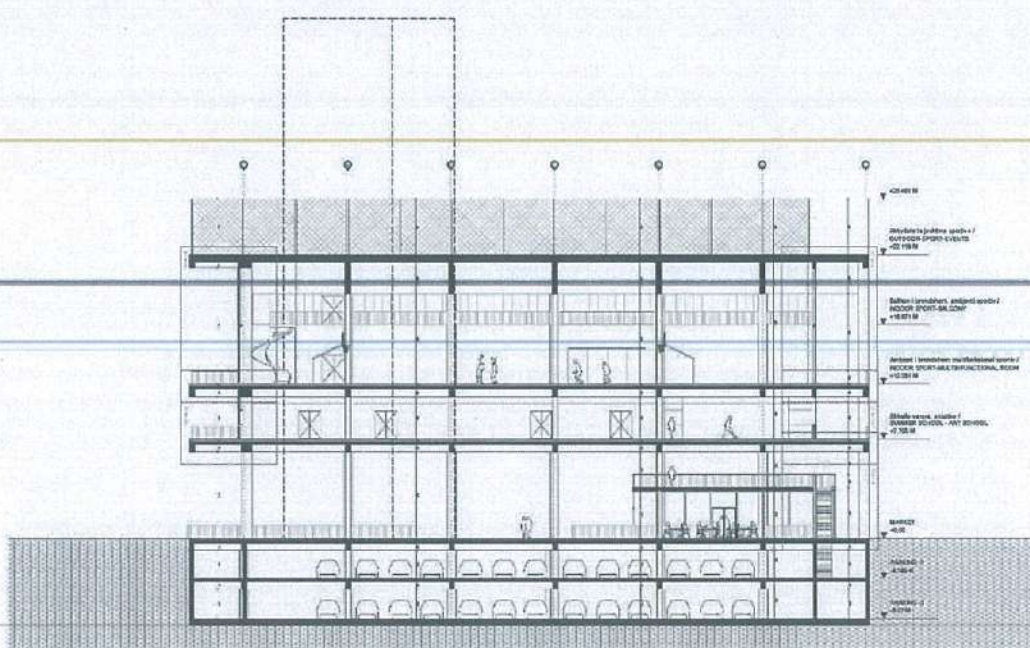


Fig. 13. Prerje D-D





Fig. 15. Perspektivë e objektit



Fig. 16. Perspektivë e objektit

4.2 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Zhvillimi urban i projektuar për Qendrën e Mikpritjes në Ksamil është bazuar në parime të planifikimit të qëndrueshëm dhe racionalizimit të hapësirës urbane. Treguesit teknikë të këtij zhvillimi janë si më poshtë:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 4075.00 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e kufirit të zhvillimit: 2838.00 m²

Sipërfaqe e zënë nga ndërtesa (gjurma): 411.4 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksion): 1664 m²

Sipërfaqe e ndërtuar mbi tokë: 4407.4 m²

Sipërfaqe totale e ndërtimit (mbi dhe nën tokë): 8373.4 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHN): 14.5%

Koeficienti i shfrytëzimit për rrugë dhe hapësira publike: 85.5%

Intensiteti i ndërtimit: 1.55

Lartësia maksimale e strukturës: 40.6 metra

Numri i kateve mbi tokë: 3, 6 kate

Numri i kateve nën tokë: 2 kate

Këto tregues reflektojnë një balancë të mirë mes densitetit të ndërtimit dhe hapësirës së lirë publike, duke i dhënë ndërtesës një prani të fortë në qytet pa e mbingarkuar mjedisin urban. Lartësia vertikale e kullës krijon një pikë referimi të dallueshme, ndërsa shkallët e jashtme dhe platformat panoramike e bëjnë përvojën hapësinore të vizitorit interaktive dhe të paharrueshme.

Treguesit e zhvillimit janë llogaritur në bazë të sipërfaqes së kufirit të zhvillimit.

TREGUESIT TEKNIK:

Pronat mbi të cilat shtrihet ky zhvillim janë pronat nr. 5/842 dhe nr. 5/187 në zonën kadastrale Z.K.2297.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Zhvillimi në fjalë ndodhet brenda një zone për të cilën është përcaktuar një rrjet infrastrukture rrugore me karakter lokal dhe urban, në përputhje me Planin e Përgjithshëm Vendor (PPV) në fuqi. Në këtë zonë janë të parashikuara:

- një **infrastrukturë rrugore lokale e kategorisë F**, që shtrihet në drejtimin lindor;
- si dhe **infrastrukturë rrugore urbane dytësore e kategorisë E**, me akse të orientuara në drejtimet veri dhe perëndim.

Sipas dokumentacionit rregullator të planifikimit (neni 56 i Rregullores Vendore), rrjeti rrugor mund të detajohet më tej nga autoriteti vendor, përmes planeve rrugore apo projekteve të detajuara vendore, në përputhje me legjislacionin në fuqi. Deri në momentin aktual, nuk ekziston një instrument planifikimi i miratuar që të specifikojë më tej rrjetin rrugor të nivelit tretësor apo tercial për njësitë strukturore që përfshihen në këtë zhvillim, përtej akseve rrugore të miratuara me PPV-në ekzistuese.

Në këtë zonë është realizuar edhe ndërhyrja e miratuar në kuadër të marrëveshjes së bashkëpunimit ndërmjet Bashkisë Sarandë dhe Fondit Shqiptar të Zhvillimit (FSHZH), për objektin “Rikualifikimi urban i rrugëve Hasan Tahsini dhe Bilal Xhaferri, Ksamil, Bashkia Sarandë”, e cila është përfunduar dhe zbatuar në terren.



