



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

OBJEKTI: "STRUKTURË HOTELERIE ME 4 KATE, ME NJË 1 PARKIMI
NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË SARANDË, ME SUBJEKT
ZHVILLUES Z. EDMOND JAÇAJ

ME ZHVILLUES: Z.EDMOND JAÇAJ

VENDNDODHJA: SARANDË

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.46, Datë 18.10.2023

Projektues:

UDV ARCHITECTS SHPK



Zhvillues:

Z.EDMOND JAÇAJ

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 :
“STRUKTURË HOTELERIE ME 4 KATE, ME NJË 1 PARKIMI NËNTOKË”, ME
VENDNDODHJE NË BASHKINË SARANDË, ME SUBJEKT ZHVILLUES Z. EDMOND JAÇAJ”

me vendndodhje ne Sarandë, me subjekt zhvillues Z. Edmond Jaçaj.

- *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 së zhvillimit të territorit (e azhornuar)*
- *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 ne fundin e rruges “ 17 Shkurti” Bashkia Sarandë. Konkretisht me sipërfaqe 406 m² ndodhet në zonën kadastrale nr. 8641 dhe me numër pasurie 23/335

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 e pozicionuar me pamje nga deti.

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

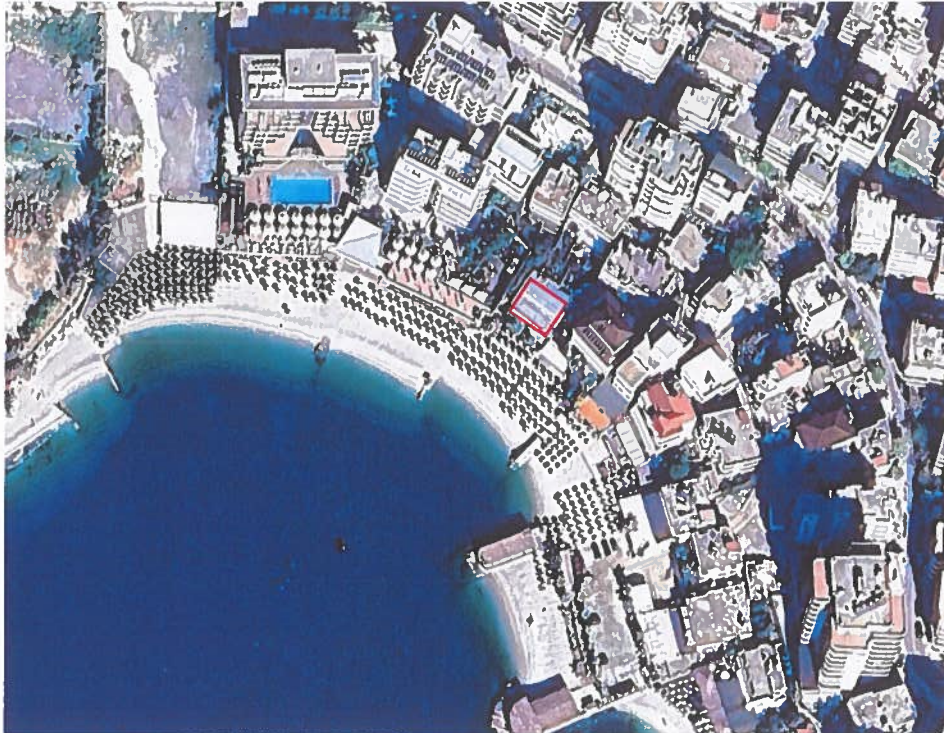


Figura 2-Pozicioni kadastral i truallit në zhvillim



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 SA.UB.3.254. 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.

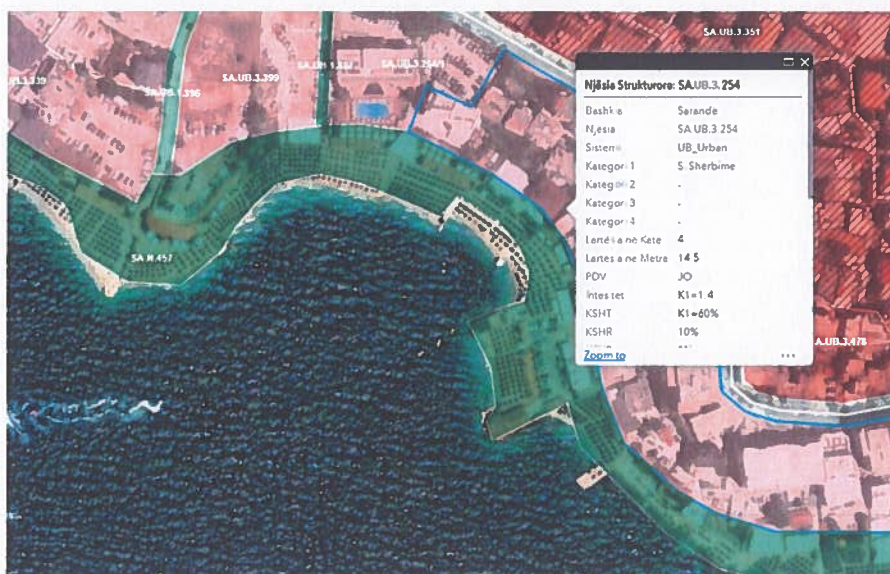


Figura 3- Harta e njësise strukturore OSA.UB.3.254

Njësia Strukturore: SA.UB.3.254

Bashkia	Sarandë
Njësia	SA.UB.3.254
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	S.Shërbime
Kategori 2	-
Kategori 3	-
Kategori 4	-
Lartësia në Kate	4
Lartësia në Metra	14.5
PDV	JO
Intesitet	K1=1.4
KSHI	K1=60%
KSHR	0%
KSHP	0%
Kufizime Ligjore	-
Sipërfaqe (ha)	3.82
Nenkategori 1	S.2 Zonë hotelesh/Shërbime Turistike
Nenkategori 2	-
Nenkategori 3	-
Nenkategori 4	-
Parcela Minimale	0
Përdorime të Lejuara	S.1_Dyqane, Shërbime Personale, Qendra Lokale Multifunkionale; AR- Aktivitete sociale dhe rekreacion



Përdorime të Ndaluara	A.4_Zona Banimi
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 përketë njësisë strukturore SA.UB.3.254



Figura 4 -Fragment nga harta e infrastrukturës

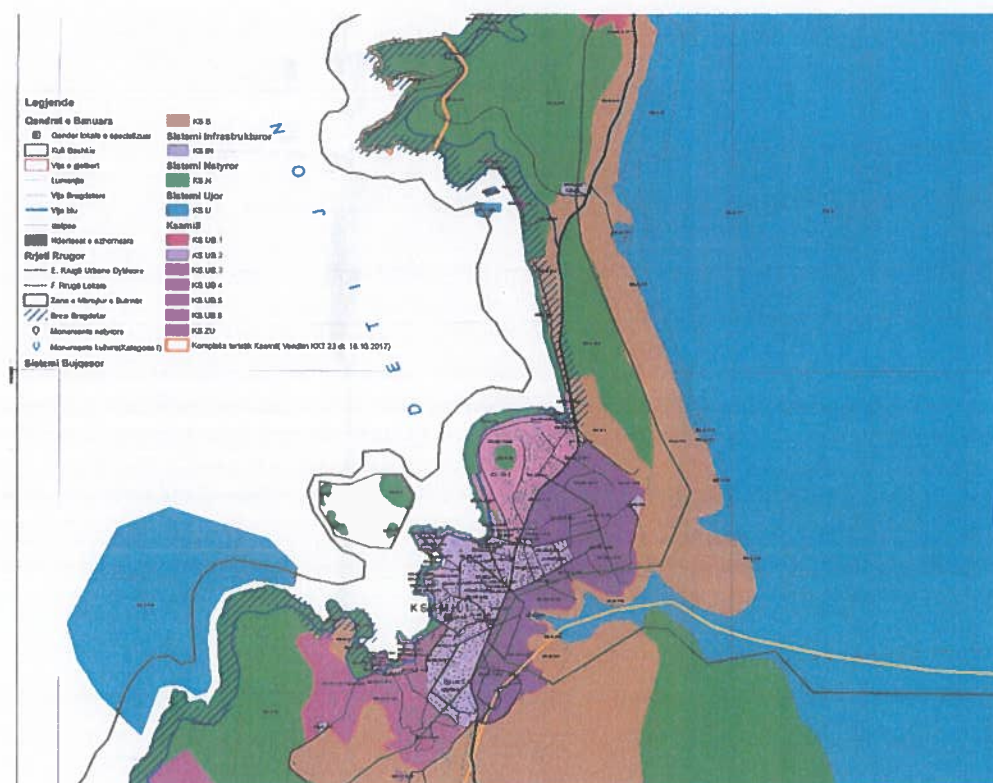


Figura 5-Fragment nga harta e njësive strukturore

3. ANALIZA E GJËNDJES EKZISTUESE

Zona e projektit është me pjerrësi nga plazhi.

Në zonë ka një objekti ekzistues. Objekti është 1katë i ngritur dhe ka funksion shërbimi



Figura 6-Fotografi nga gjendja ekzistuese



Kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

- Në anën jugore nga plazhi dhe pamja nga deti
- Në anën lindore nga parcela në pronësi të të njëjtit zhvillues.
- Në anën veriore nga parcela 23/224

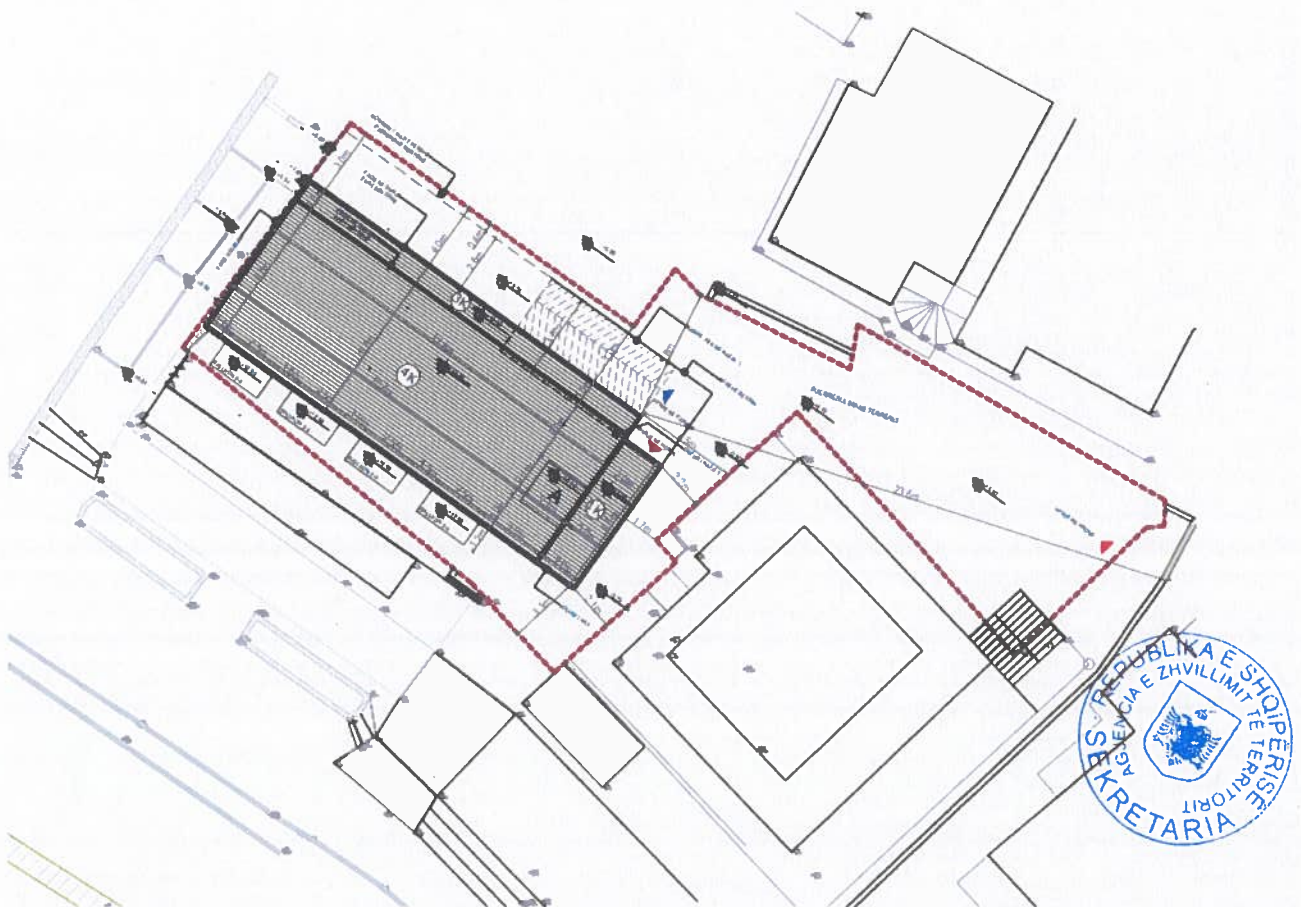
4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti propozon ndërtimin e një strukture hotelerie me 4 kat mbi tokë dhe 1 kat nëntokë. Zgjidhja më e mirë në nivelin funksional pas studimit të sheshit është vendosja në mënyrë qendrore të volumerisë për të siguruar pamje sa më të mirë në lidhje me vijën bregdetare. Sistemimi përfshin funksione në shërbim të gjithë objektit dhe hapësira të përbashkëta.

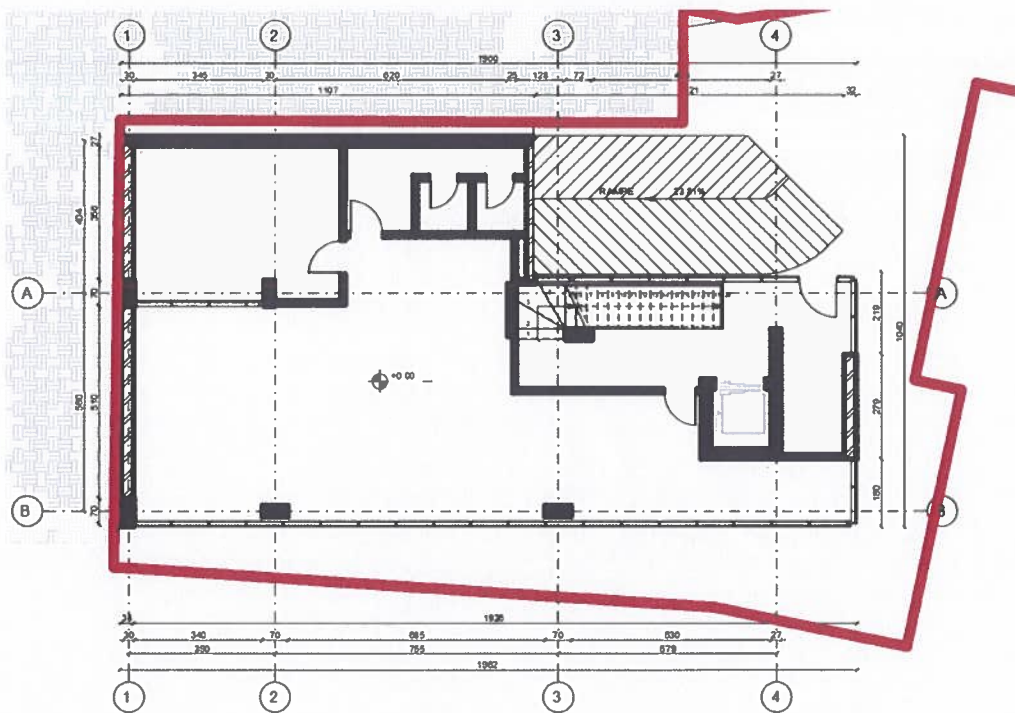
Në pronën e propozuar për ndërtimin e objektit ndodhet një objekt 1 kat me funksion bar-restorant i cili do të priset në mënyrë që të ndërtohet objekti i ri.

Figura 7-Planvendosja e objektit



Objekti që do të ndërtohet ka në total 11 dhoma. Zhvillimi bëhet duke iu pershtatur terrenit dhe faktorit pamje, ku njesite i kemi orjentuar me pamjen e detit.

Figura 8-Plansistemi i objektit



Në nivelin e sistemit shërbimet e ofruara lidhen me rekreacionin dhe hapësira në shërbim të funksioneve të katit përdhe, përfshirë bar-restorant dhe hollin e hotelit

Sipërfaqja e katit përdhe është 168.6 nga ku 152.6 m² janë mbitokë dhe 16 nëntokë m² për shkak të terrenit të pjerrët

Në anën e rrugës në kahun Verior vijon rampa e cila pershatet dhe me pjerrësinë e terrenit.



Kati i tretë nuk është kat tip dhe ka sipërfaqe me të vogël sepse volumi spostohet për të respektuar distancën nga kufiri i pronës. (volumi është i zhytur pjesërisht 1 kat dhe faqja veriore duket 3 kat)

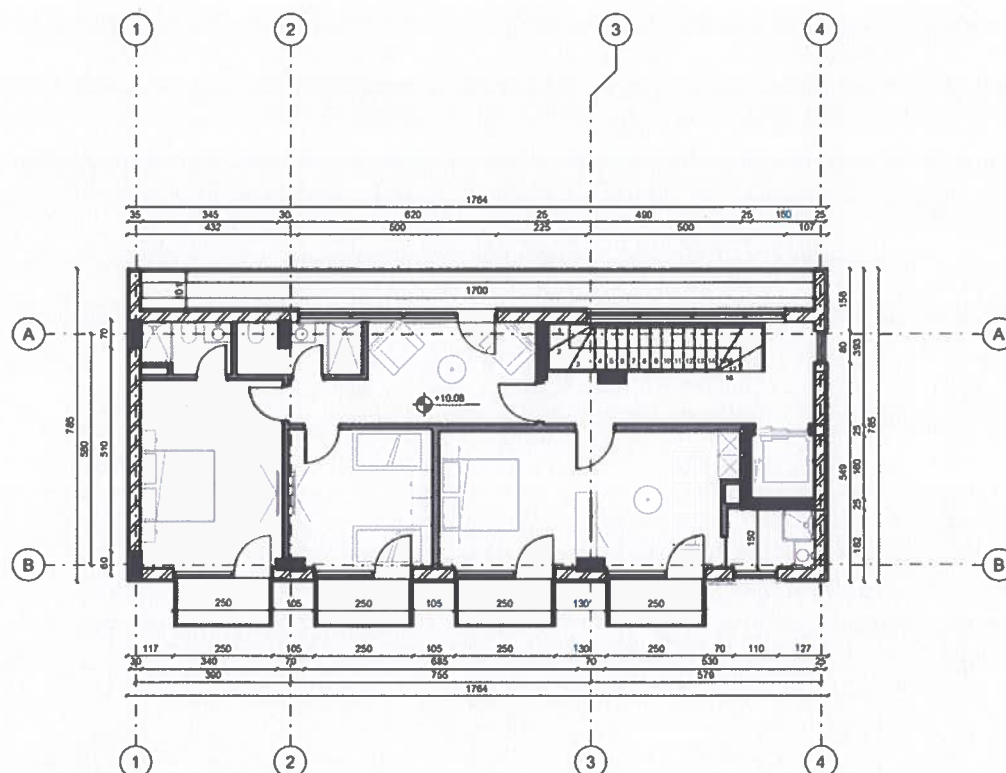


Figura 11-Planimetria e katit të tretë

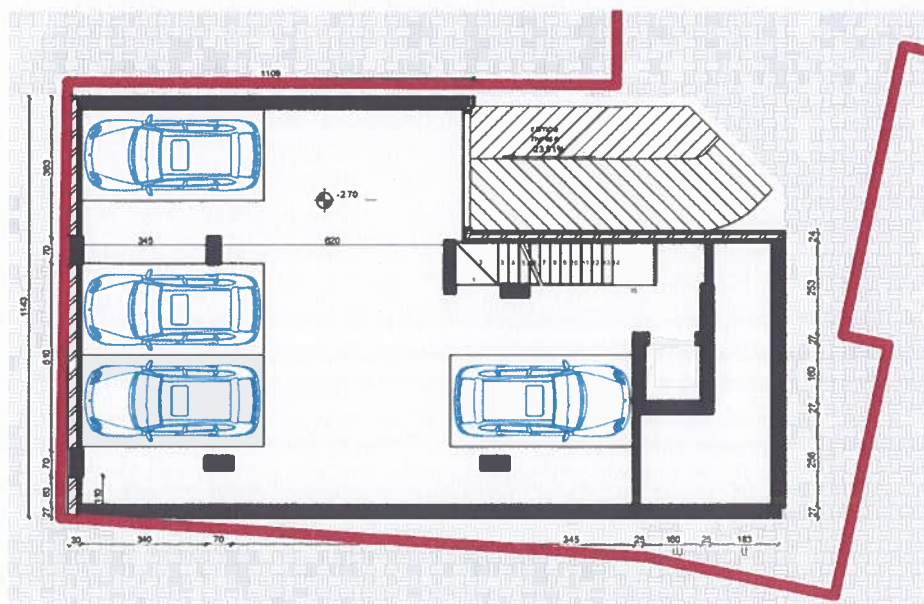


Figura 12-Planimetria e katit nentokësor



Në katin nëntoke mund të parkohen lehtësisht 4 makina si dhe ka vend për ambjen teknik

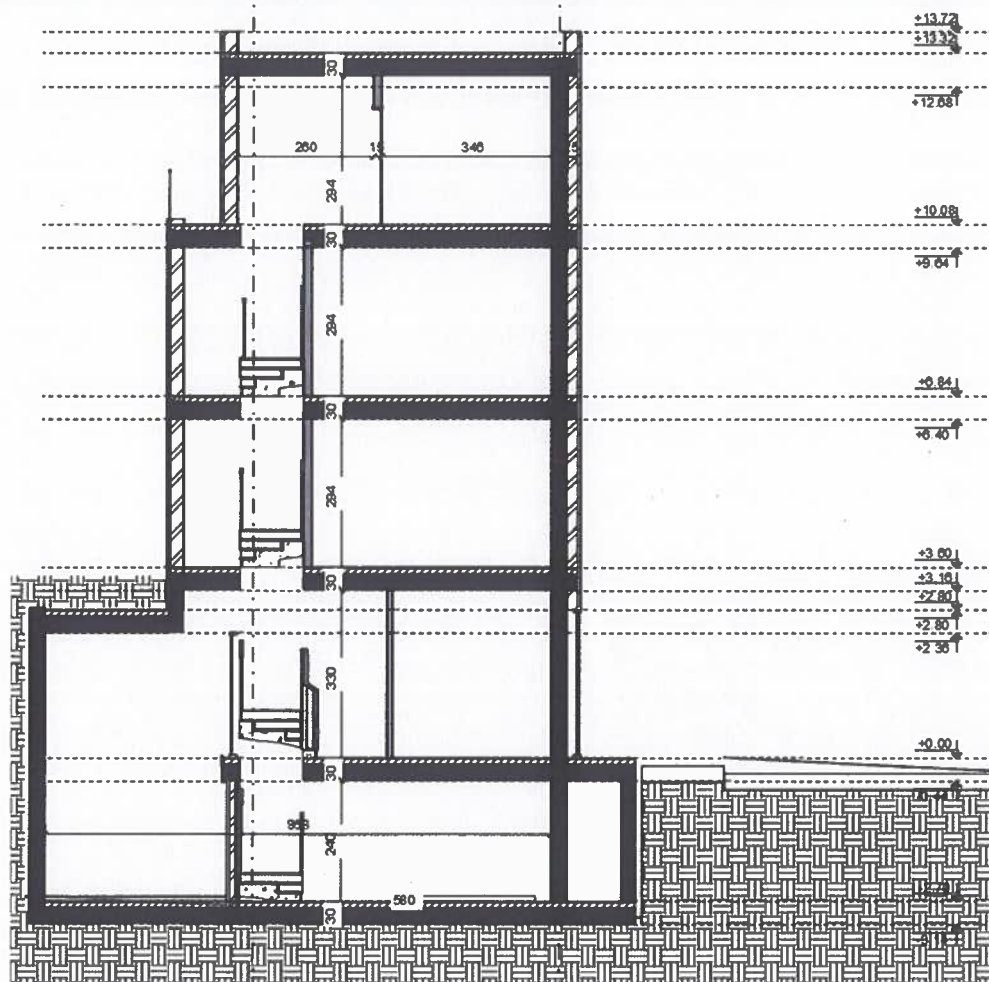


Figura 13-Prerja 1-1

Levizja vertikale vertikale është e pozicionuar në qendër të hotelit e cila bën të mundur shpërnarjen e njerzve në dhoma. Levizja do bëhet nga ashensori si dhe nga shkallët. Lartësia e objektit është 14.12 metra



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

Në katin përdhe është përdorur një fasadë xhami për më shumë transparencë për shërbimin, ndërsa evidentimi i volumit sipër realizohet me fasade të trajtuar me mikrocimento përjashtuar kornizat e dritareve dhe konturet e ballkoneve që evidentohet me veshjen metalike.



Figura 14-Fasada jugore



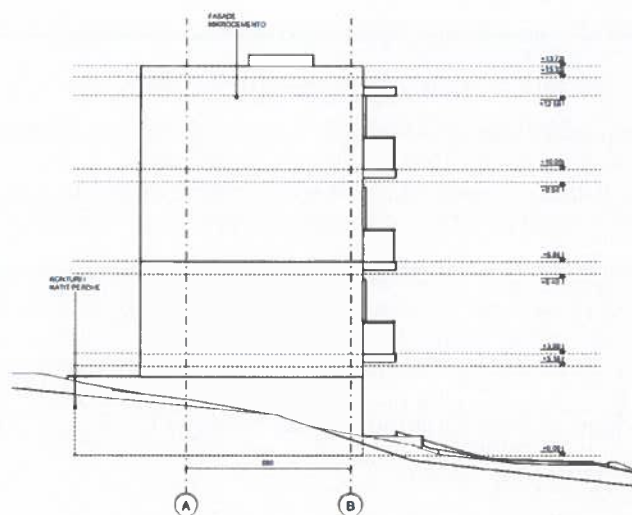


Figura 16-Fasada perendimore

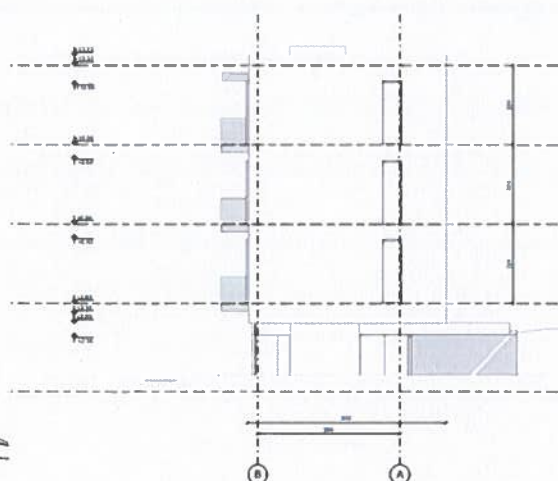


Figura 17-Fasada lindore

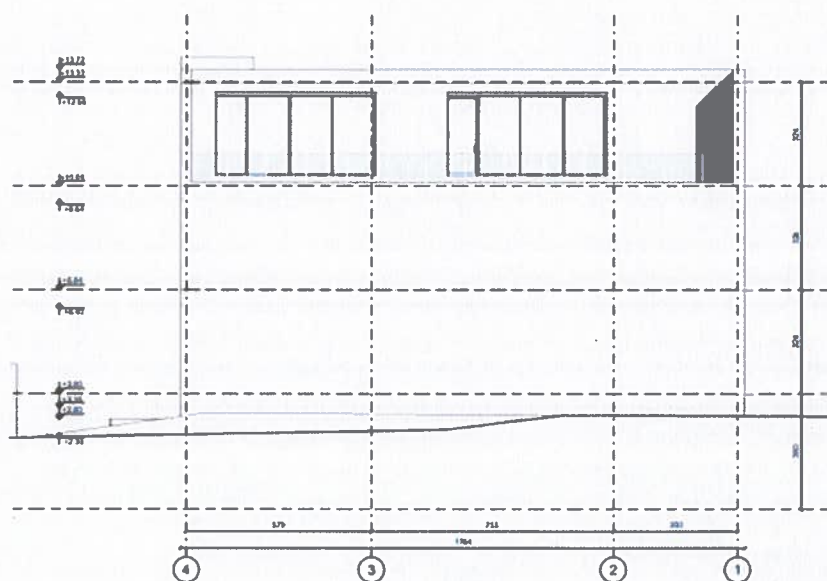


Figura 18-Fasada veriore





Figura 14 -Imazhe 3-dimensional



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	406 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	152.6 m ²
Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë (pa ballkone):	540 m ²
Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë (me ballkone):	577 m ²
Sipërfaqe ndërtimi nëntokë:	206 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	37.4%
Intensiteti i ndërtimit:	1.33
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	+13.75 m
Numri i kateve mbi tokë:	4 kate
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

TREGUESIT TEKNIK:

Nr. pasurie: 23/335 Zona Kadastrale: Nr. 8641

Kufizimet:

Veriu: Pas. Nr. 23/224

Jug: Pas. Nr. 23/315

Lindje: Pas. Nr. 23/333

Perëndim: Pas. Nr. 23/225

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu: 3 m dhe 4m, Jug: 1.3 m-3.1 m

Lindja: 1.7 m- 4.5 m, Perëndim: faqe kallkan

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. Propozohen 4 vende parkimi.



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 përsa i përket 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 prones

