



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



Miratuar 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 Funkcionet 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 m<sup>2</sup> 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

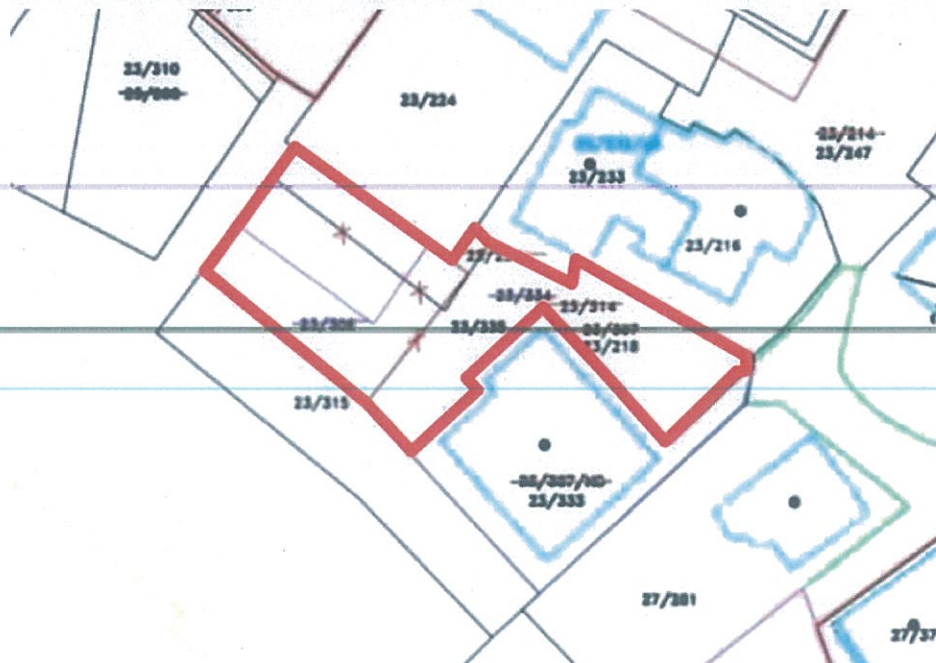


Figura 2-Pozicioni kadastral i truallit në zhvillim

## 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 Kato	4
Lartësia në Metra	14.5
PDV	JO
Intesitet	K1=1.4
KSHT	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 Multifunkcionale; AR_Aktivite 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

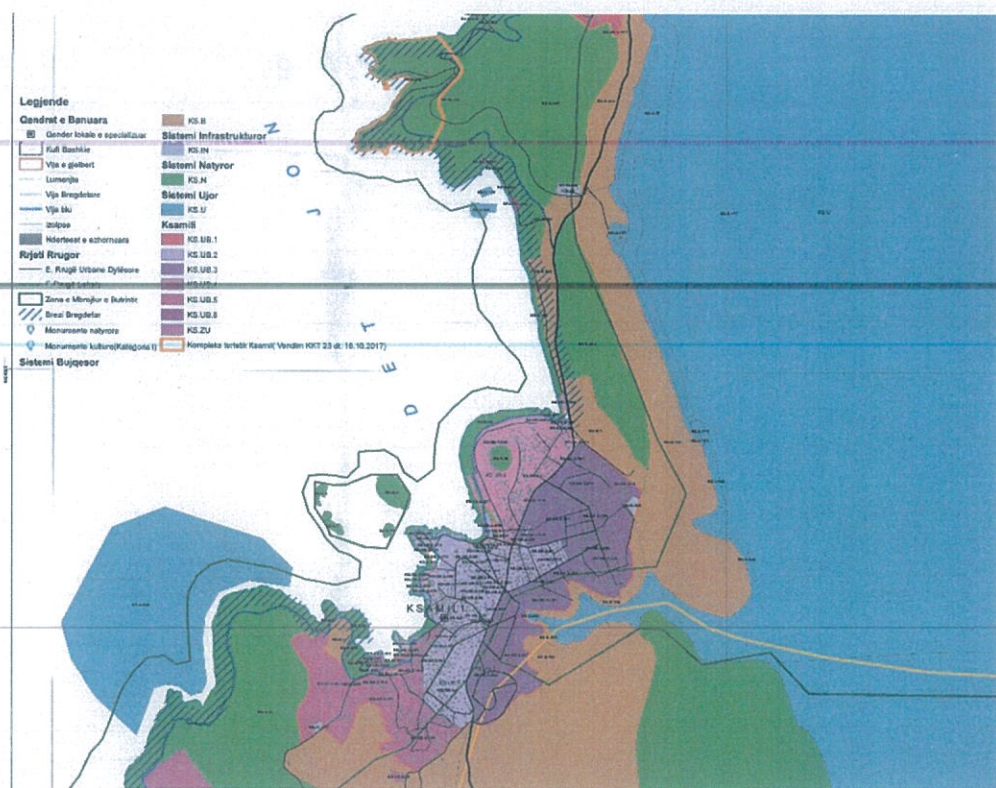
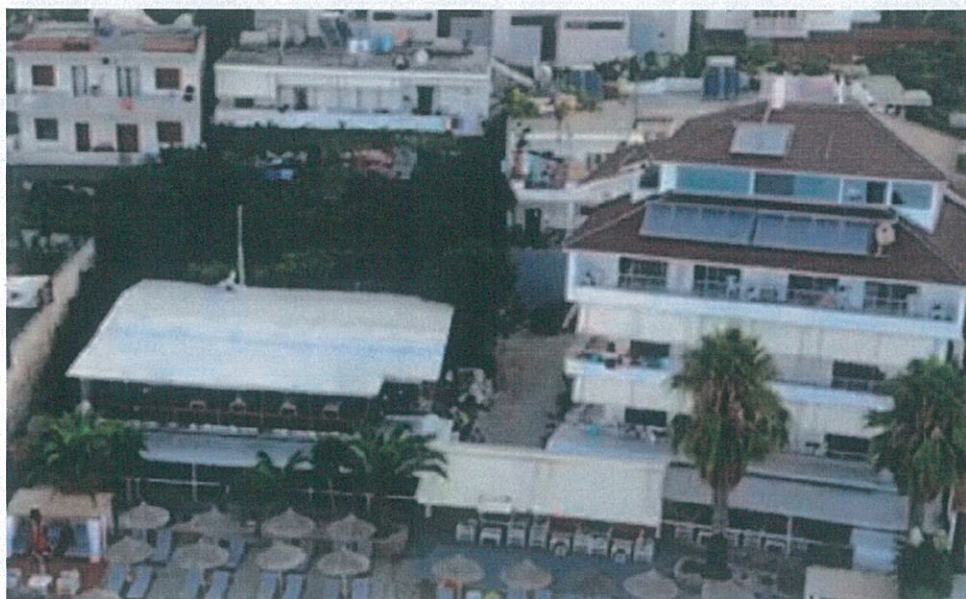


Figura 5-Fragment nga harta e njësive strukturore

### 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 njejtit zhvillues.
- Në anën veriore nga parcela 23/224

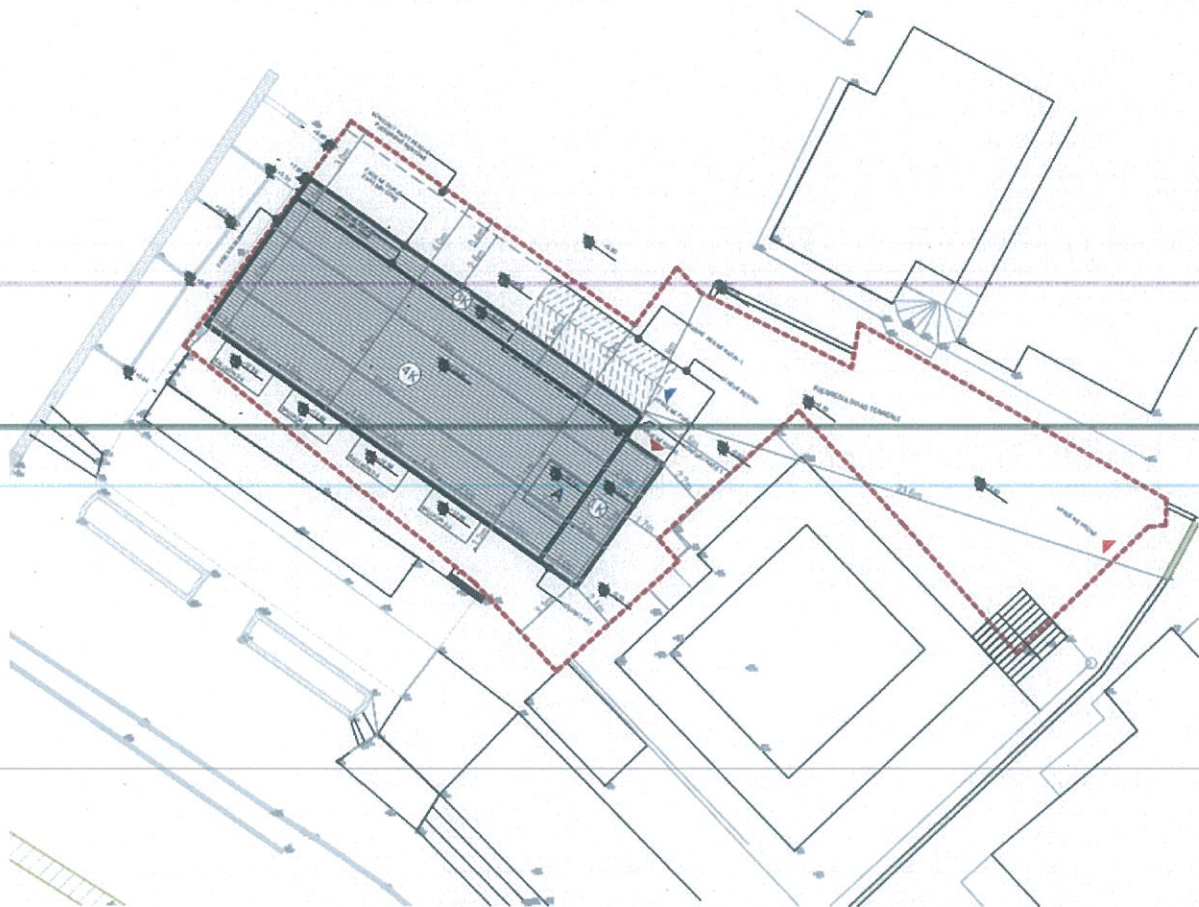
#### 4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

##### 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti propozon ndërtimin e një strukture hotelerie me 4 kat mbi toke dhe 1 kate nëntoke. 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 vijen 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.

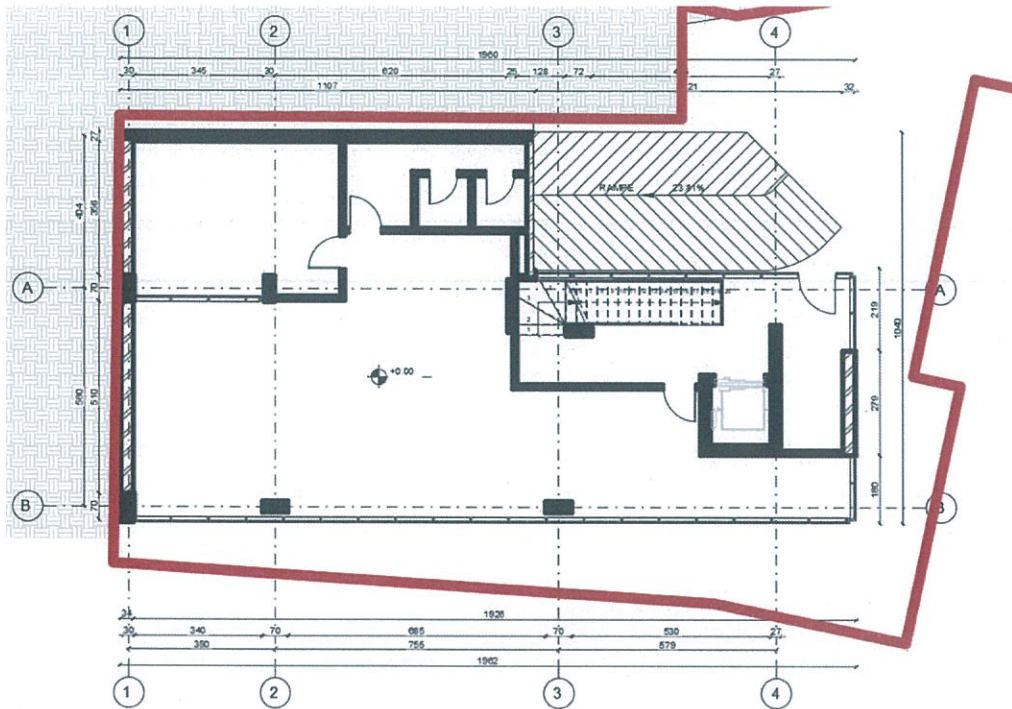
*Figura 7-Planvendosja e objektit*



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.



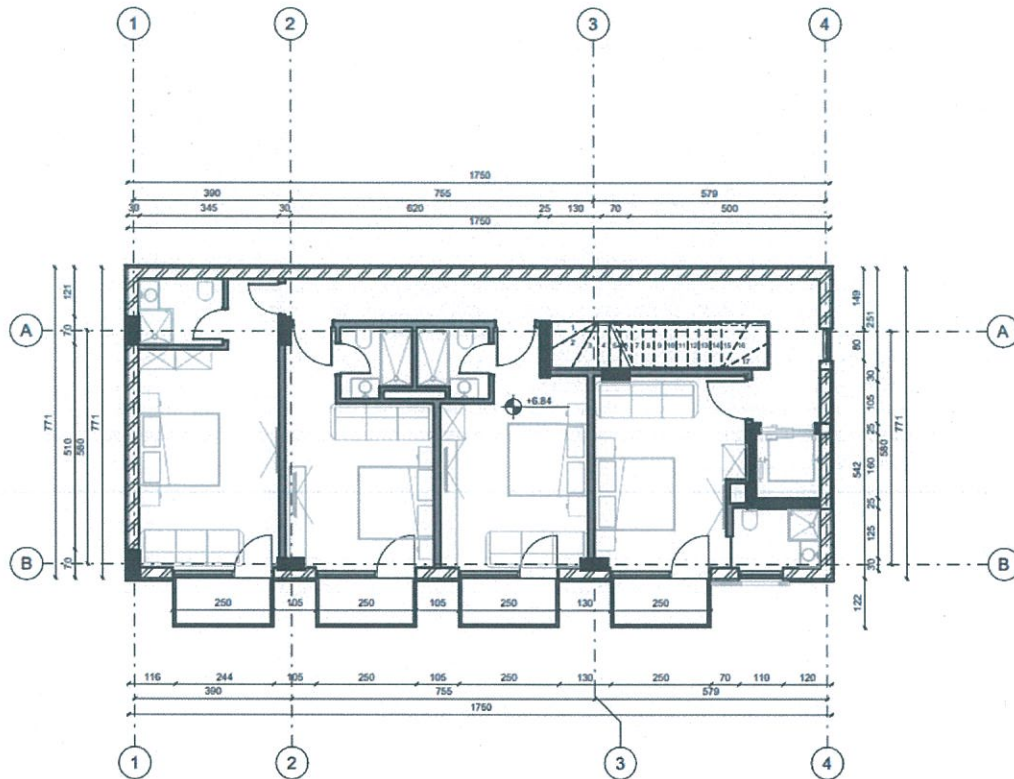
Figura 8-Plansistemi i objektit



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 m<sup>2</sup> janë mbitokë dhe 16 nëntokë m<sup>2</sup> për shkak të terrenit të pjerrët

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



*Figura 10-Planimetria e katit tip*

Në nivelet e kateve TIP që janë kati i pare dhe kati I dytë, 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 4 dhoma gjumi.

Siperfaqet për cdo kat

SIPERFAQE MBI TOKE KATI 0 --- 152.6 M<sup>2</sup>

SIPERFAQE NEN TOKE KATI 0 --- 16 M<sup>2</sup>

SIPERFAQE KATI 1 --- 135.1 M<sup>2</sup>

SIPERFAQE KATI 2 --- 135.1 M<sup>2</sup>

SIPERFAQE KATI 3 --- 117.2M<sup>2</sup>

SIPERFAQE KATI -1 --- 190M<sup>2</sup>

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)

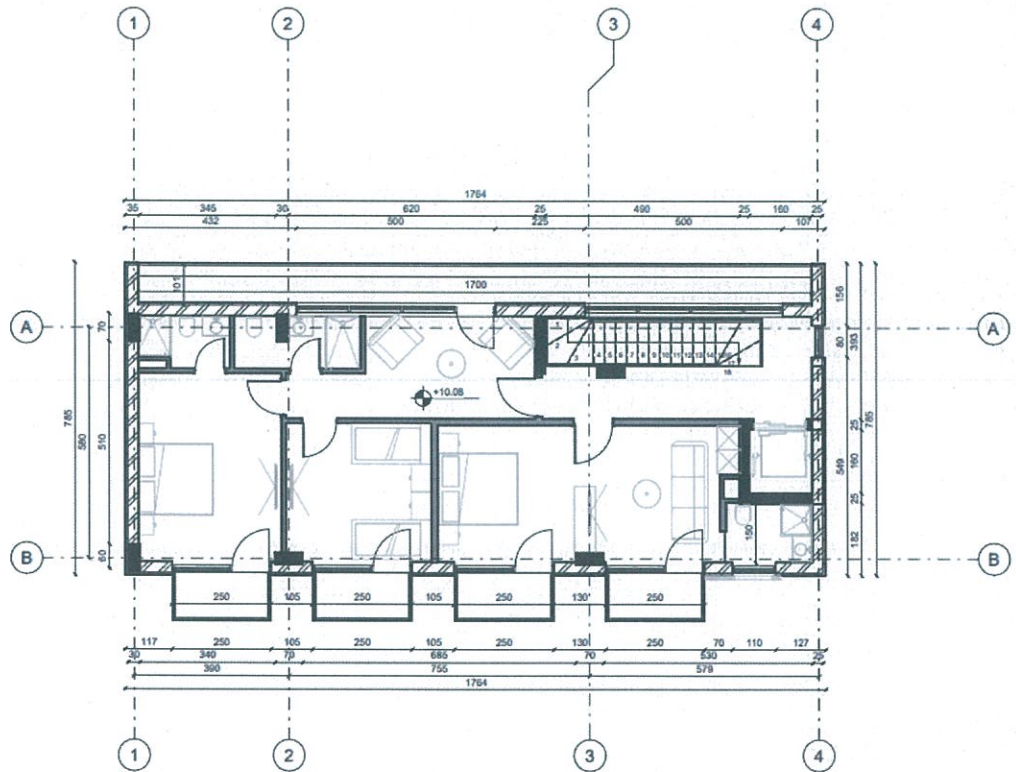


Figura 11-Planimetria e katit të tretë

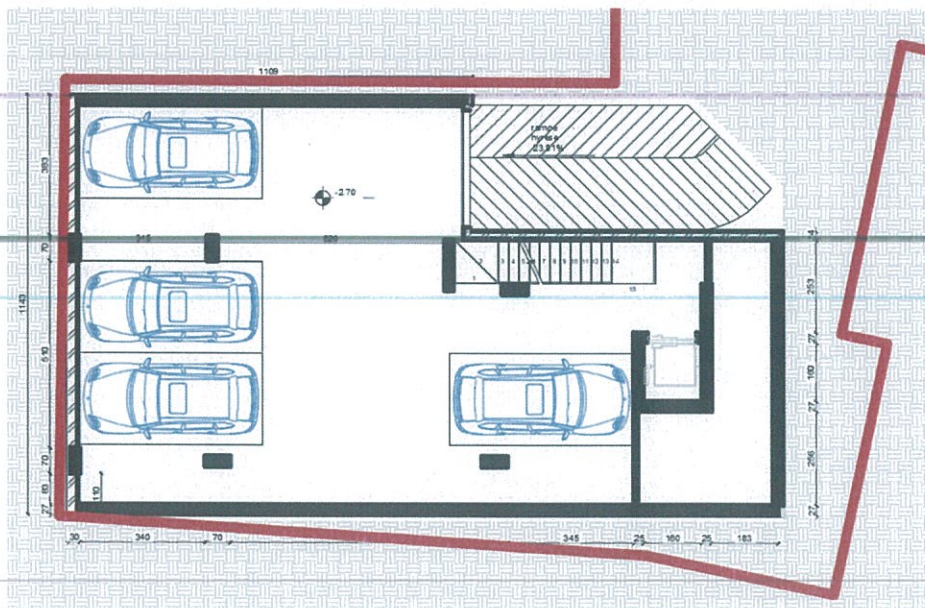


Figura 12-Planimetria e katit nentokë

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

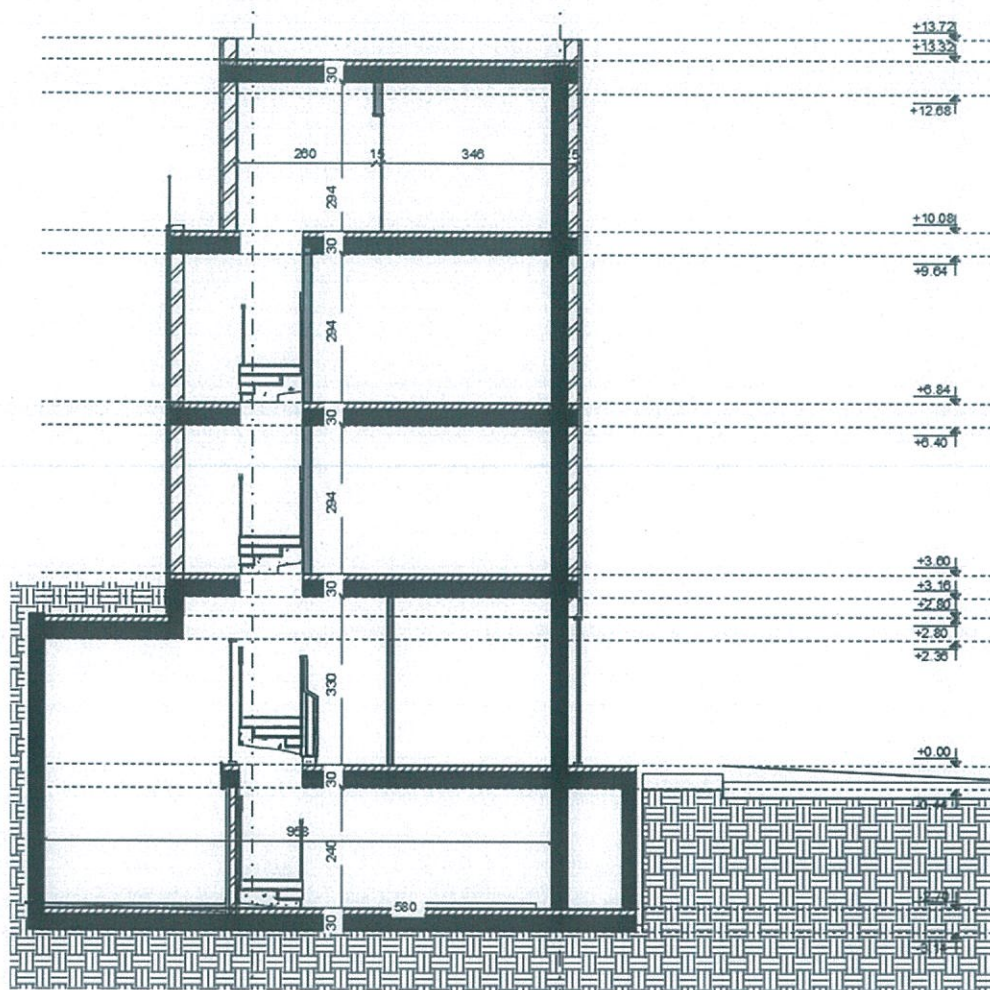


Figura 13-Prerja 1-1

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



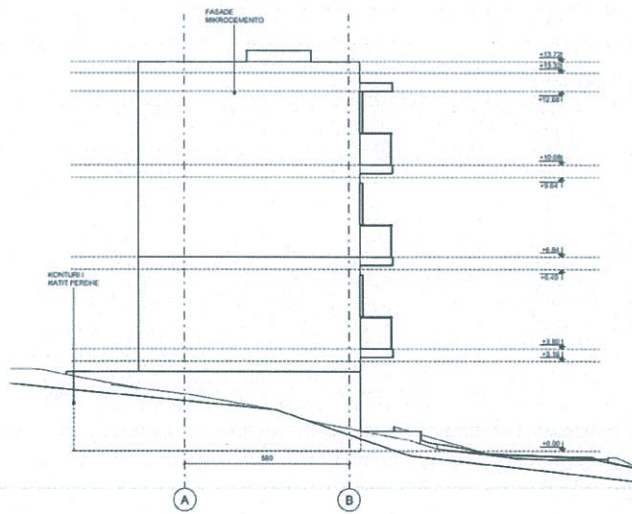


Figura 16-Fasada perendimore

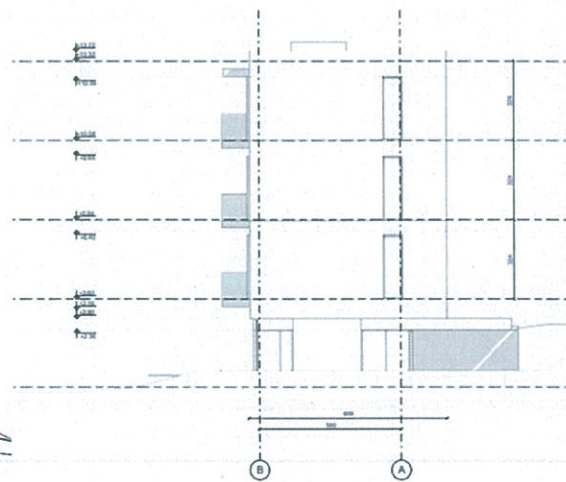


Figura 17-Fasada lindore

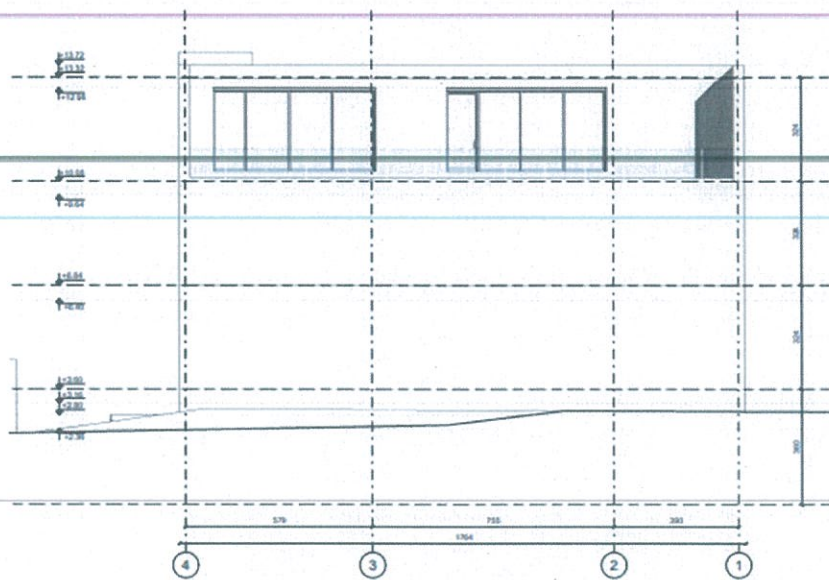


Figura 18-Fasada veriore



*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 <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	152.6 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë (pa ballkone):	540 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë (me ballkone):	577 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe ndërtimi nëntokë:	206 m <sup>2</sup>
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 përfaq 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 pronës*