



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

APART-HOTEL 1-7 K NË LINDJE DHE 1-9 K NË PERËNDIM ME 3 KATE PARKIM
NËNTOKË ME VENDNDODHJE NË 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. 16, Datë 08.11.2024

Projektues:
SON Engineering & Construction



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme Leje Ndërtimi për objektin: Apart-hotel 1-7 k në lindje dhe 1-9 k në perëndim me 3 kate parkim nëntokë me vendndodhje në Sarandë, në pronësi të Timo Lapa dhe Nuredin Bello, me zhvillues shoqëria "Klajdi-ndërtim" sh.p.k dhe Dritan Peci bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar nenit 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.
- Plani i Përgjithshëm Vendor Sarandë, Bashkia Sarandë.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim ndodhet në Sarandë, përkatësisht në zonën kadastrale nr. 8642. Zona në studim paraqet një interes të veçantë. Ajo përbën një pjesë integrale të zonës me objekte të periudhave të ndryshme si dhe me zhvillime të ndryshme funksionesh. Paraqitet si një zonë në zhvillim me ndërtime të reja dhe me një potencial për zhvillim me objekte banimi dhe shërbimi. Pozicioni i objektit do të jetë në afërsi të kalasë së Lëkursit një largësi prej 2.8 km .Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 826 m².



Fig. 1 Vendndodhja e pronës.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona bën pjesë në dokumentin e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Sarandë. Studimi është komform rregullores dhe kriterëve të Planit të Përgjithshëm Vendor, Nr.6 datë 28.12.2020.



Fig. 2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.

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

Duke u bazuar në rregulloren e planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Sarandë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Nr. Vendimi 6, datë 28.1.2020, "Për Miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Sarandë", për zonën e interesit, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Sarandë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: "Objekt apart-hotel 1-7 kate me 3 kate parkim nëntokë me vendndodhje në Sarandë", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore SA.UB.8.308.



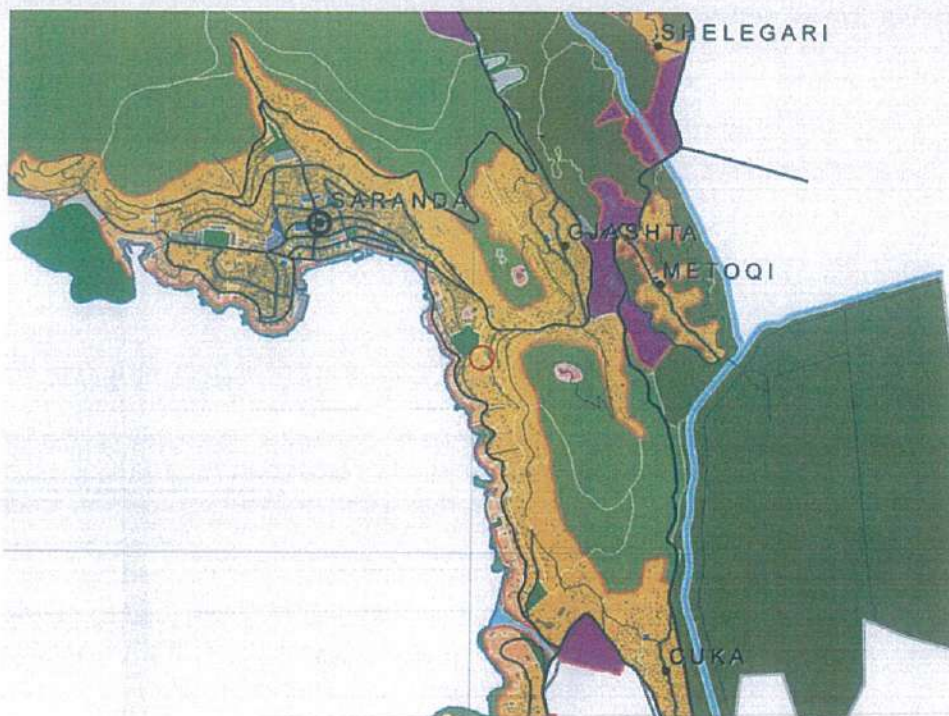


Fig. 3 Harta e kategorive bazë të përdorimit të tokës së propozuar, ekstraktuar nga PPV Bashkia Sarandë.

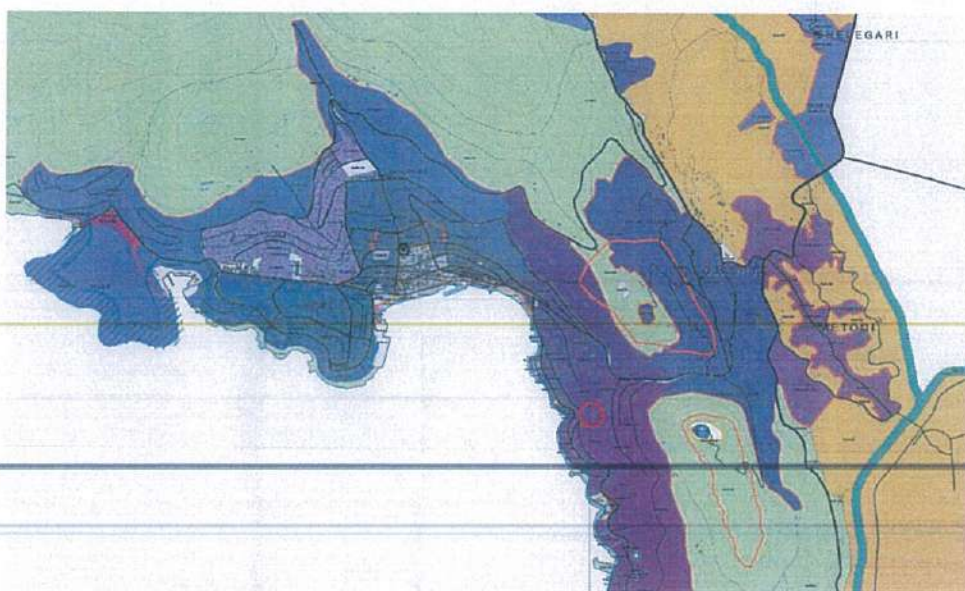


Fig. 4 Harta e njësive strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Sarandë.



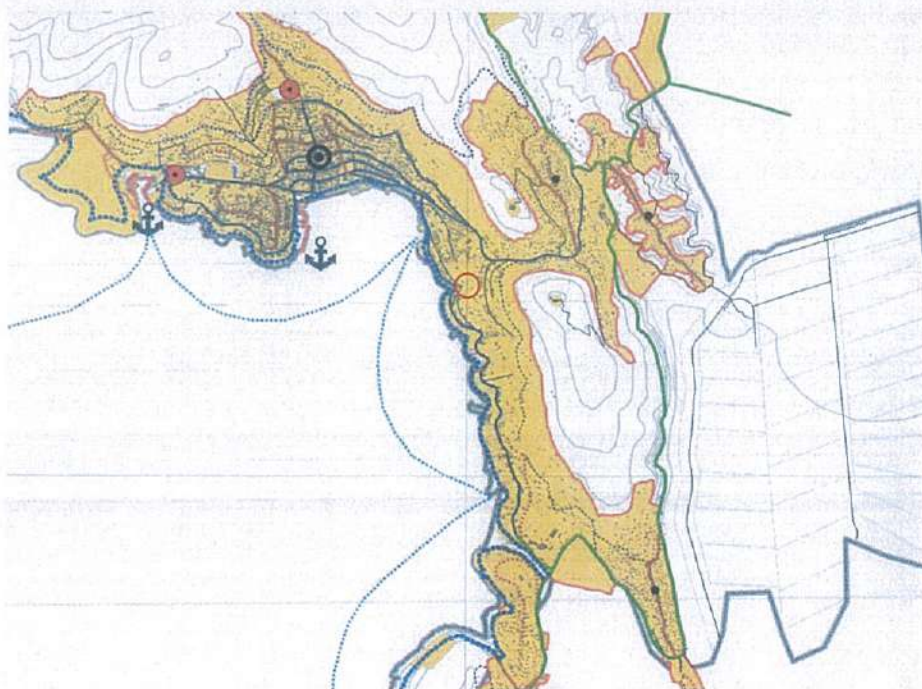


Fig. 5 Harta e rrjetit rrugor të propozuar, ekstraktuar nga PPV Bashkia Sarandë.

Njësia Strukturore: SA.UB.8.308	
Bashkia	Sarandë
Njësia	SA.UB.8.308
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A.Banim
Lartësia në kate	4
Lartësia në Metra	14.5
PDV	JO
Intensitet	1.8
KSHT	50%
KSHR	15%
KSHP	5%
Kufizime Ligore	Nuk është zonë e mbrojtur natyrore
Sipërfaqe (ha)	9.04
Nënkategori 1	A.3_Zonë banimi me përdorim miks
Përdorime të lejuara	S.2_Zonë Hotelesh/Shërbime Turistike; S.1_Dyqane, Shërbime Personale, Qendra Lokale multifunkionale; A.5_Zona me shtëpi të dyta
Përdorime të ndaluara	IE_Industri Ekonomi



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë me destinacion rezidencial dhe turistik, ku dominojnë godinat e banimit apo komplekset rezidenciale me shërbime. Është pranë Kalasë së Lëkursit dhe fare pranë plazheve të detit Jon. Në këtë kuptim, objekti i propozuar, është një moment strategjik për konfigurimin dhe konsolidimin e zonës.

Sipërfaqja pronës është 826 m²

Ndërkohë parcela kufizohet:

Jug: Objekt 4 kate, (Pronë private).

Veri: Objekt 6 kate, (Pronë private).

Lindje: Pronë private.

Perëndim: Pronë private.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar shtrihet në 7 kate lartësi, ku në katin përdhe zhvillohen ambiente shërbimi dhe nukli shkallë ashensor, ndërsa në katet e tjera janë hapësira banimi. Objekti vjen duke u shallëzuar në katet e mësipërme dhe imiton një shkemb masiv të shallëzuar. Cdo kat përmban 4-6 apartamente, 2+1 dhe 1+1 dhe garzoniere. Objekti ka akses për në parkim nga 3 rampa të ndryshme të cilat shfrytëzojnë pjerrësinë e rrugës dhe zhvillohen në 3 kate, duke krijuar 1 post parkimi për apartament si dhe postet e nevojshme për ambientet e shërbimit.



Fig. 6 Vizualizim i objektit.



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

Ky objekt është strategjik për konfigurimin e zonës në karakterin e saj të banimit dhe shërbimeve. Struktura plotëson zonën duke respektuar kontekstin e vendndodhjes dhe në të njëjtën kohë duke komunikuar me ambjentin përreth. Mjetet e formës dhe materialit të përdorura në projekt realizojnë më së miri këtë komunikim duke mundësuar leximin së jashtmi të destinacionit të objektit si dhe duke krijuar një siluetë mbresëlënëse në ambjentin rrethues.

Volumetria

Objekti ruan formën natyrore të sheshit dhe, si një masiv shkëmbor, shkallëzohet duke u ngritur gradualisht nga poshtë lart. Pamja magjepsëse e detit Jon ofron një përvojë unike vizuale, ku çdo apartament është projektuar me një ballkon të orientuar drejt horizontit blu, duke e bërë natyrën pjesë të përditshmërisë. Parapetet alternohen në lartësi, duke krijuar një ritëm organik që evokon shtresëzimet e shkëmbinjve, duke i dhënë arkitekturës një ndjesi të thellë natyraliteti dhe dinamizmi.

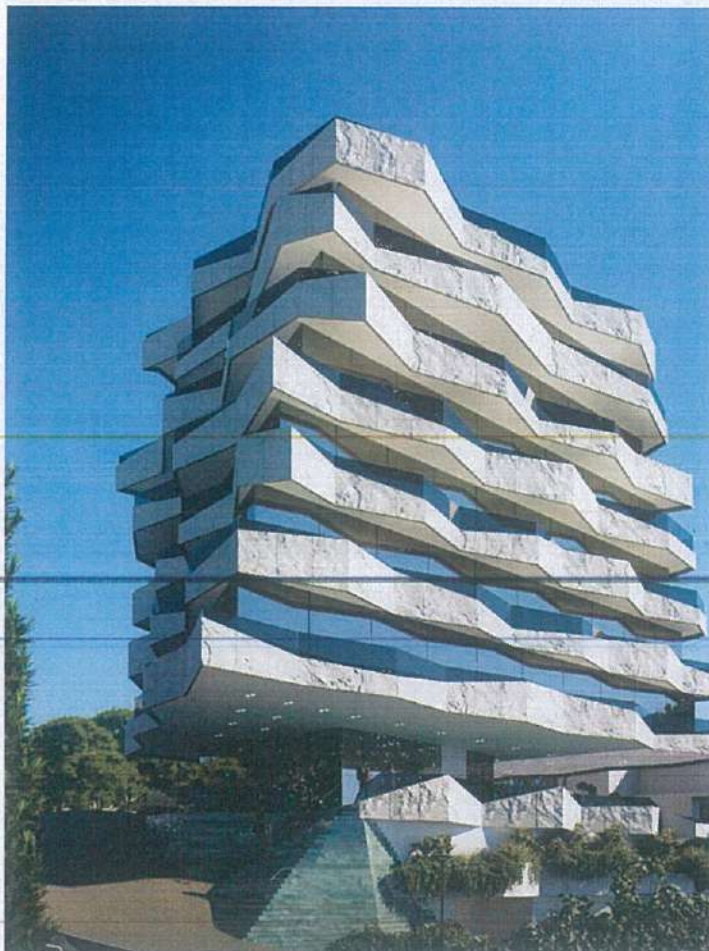


Fig. 7 Vizualizim i objektit.

Fasada

Fasada e objektit është e veshur me gur natyral, duke i dhënë një karakter autentik dhe një harmoni të thellë me peizazhin bregdetar. Kati përdhe do të vishet me një shtresë rezine në nuancën e gjelbër emerald, duke krijuar iluzionin se ky "shkëmb" është lagur butësisht nga valët e detit, duke e lidhur arkitekturën me lëvizjen e natyrës përreth.

Pjesa tjetër e objektit shfaqet si një fasadë e lehtë prej xhami, e cila reflekton qiellin dhe dritën, ndërsa parapetet e dala krijojnë ritme hijëzimi, duke i dhënë ndërtesës një pamje dinamike dhe një lojë delikate mes dritës dhe hijes.

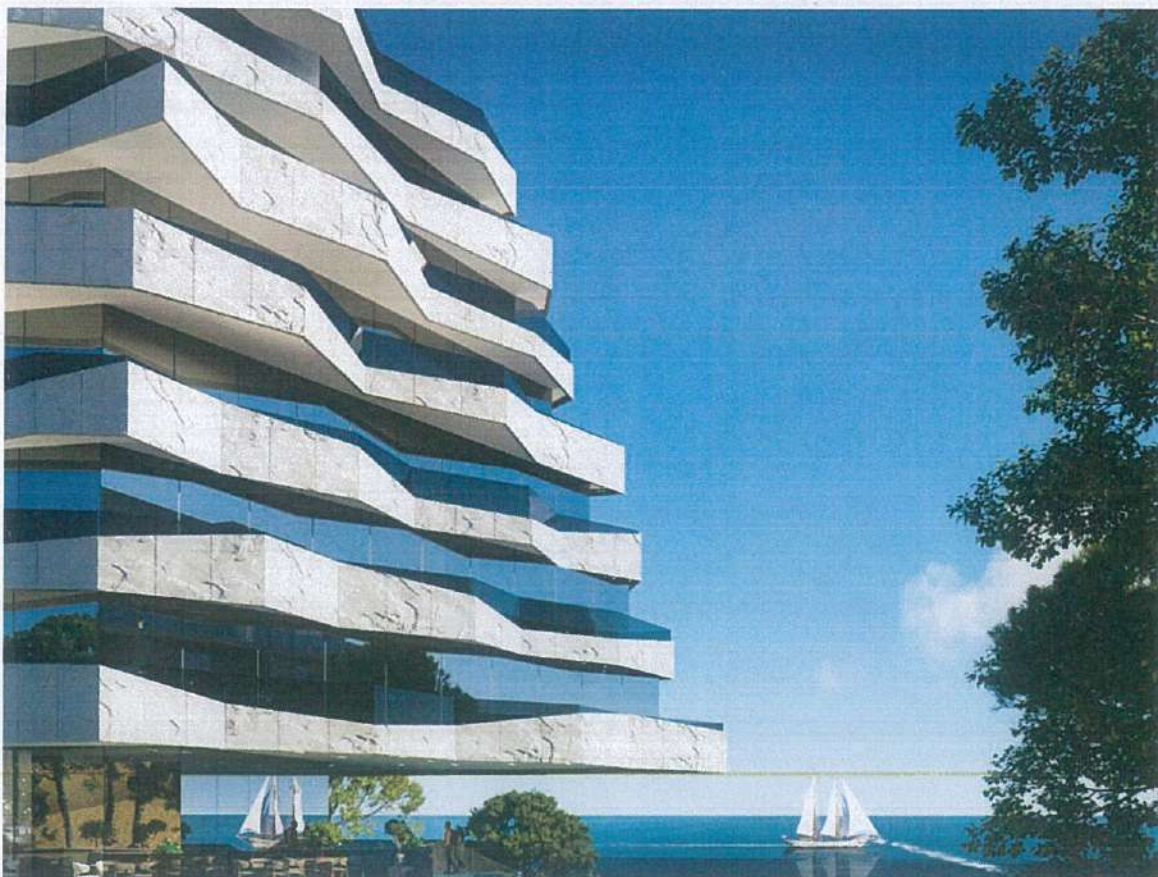


Fig. 8 Vizualizim i objektit.



TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: 8642

Nr. pasurie 18/39,18/200

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

Veri: 0.8-2.4 m (2 kate), 2.7 m (3 kate), 3.1-4 m (4 kate), 3.4-5 m (5 kate),
3.8-5.9 m (6 kate) dhe 4.2-6.7 m për objektin 7 kate nga kufiri i pronës.

Jug: 5.1-7.1m (2 kate), 5.5-7.6 m (3 kate), 5.9-8.3 m (4 kate), 6.3-8.9 m (5 kate),
6.7-9.6 m (6 kate) dhe 7.1-10.2 m për objektin 7 kate nga kufiri i pronës.

Lindje: 4-4.2 m (2 kate), 4.3-4.6 m (3 kate), 4.7-4.9 m (4 kate), 5-5.2 m (5 kate),
5.4-5.6 m (6 kate) dhe 5.7-5.9 m për objektin 7 kate nga kufiri i pronës.

Perëndim: 1.3-2.4 m (2 kate), 2-2.7 m (3 kate), 2.4-3.1 m (4 kate), 2.7-3.4 m (5 kate),
3.1-3.7 m (6 kate) dhe 3.5-4 m për objektin 7 kate nga kufiri i pronës.

DISTANCAT NGA OBJEKTET EKZISTUESE:

Veri: 20.2- 24 m nga volumi ekzistues 6 kate për objektin 7 kate

Jug: 10.2-12 m nga volumi ekzistues 4 kate për objektin 7 kate

DISTANCAT NGA AKSI RRUGËS:

Veri: 9.7-10.4 m për objektin 7 kate nga aksi i rrugës

Perëndim: 9.1-10 m për objektin 7 kate nga aksi i rrugës

Lindje: 8.2 m për objektin 7 kate nga aksi i rrugës



PLANI I SISTEMIMIT

Aksesi në parcelë krijohet nga veriu me shkallë dhe akses nga trotuare në lindje, dhe në krahun jugor dhe perëndimor aksesohet parkimi. Në katin përdhe krijohen hapësira rekreacioni dhe qëndrimi, ku gjithashtu ndodhet dhe nje pishinë që mund të përdoret nga përdoruesit e objektit dhe më gjerë. Në katet e parkimit ballkonet zig -zag marin rolin e vazove të cilat do të mbushem me gjelbërim kryesisht vendas.

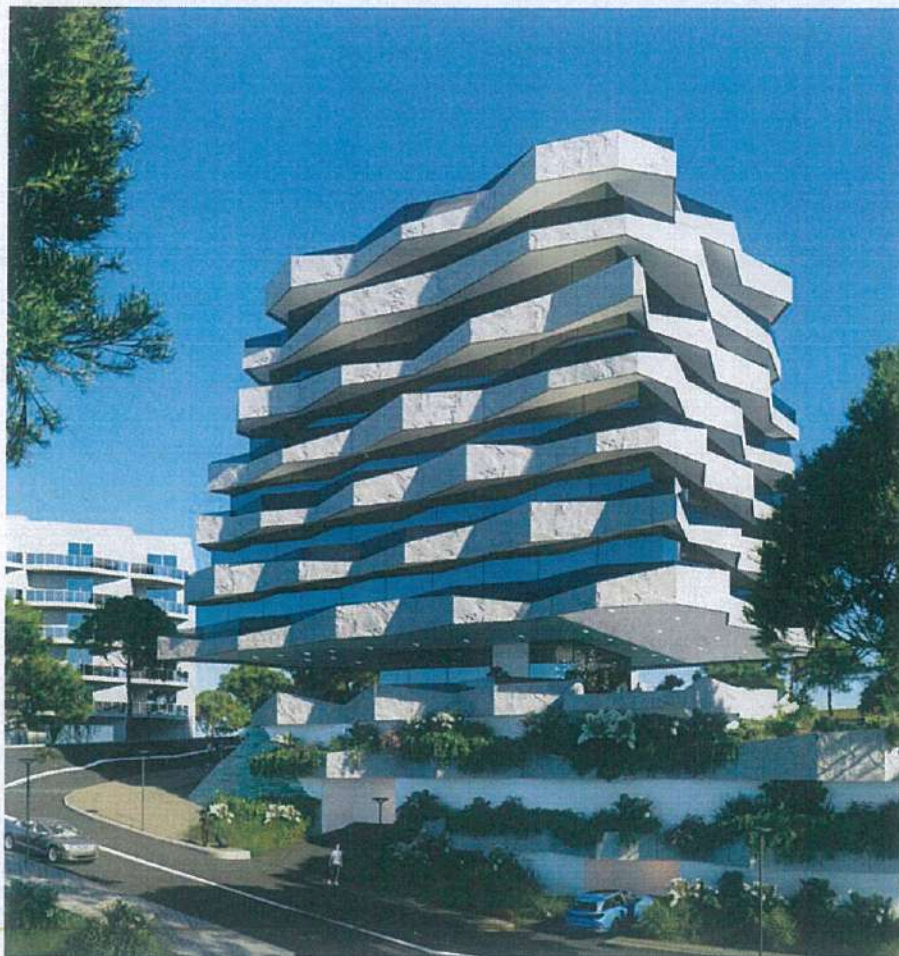


Fig. 9 Vizualizim i objektit.



PARKIMI NËNTOKËSOR

Objekti përfshin 3 kate parkimi me 42 vende, të cilat aksesohen nga rampa të ndryshme, i cili strehon postet e parkimeve të nevojshme për apartamentet dhe për hapësirat e shërbimeve, si dhe ambiente teknike dhe depo.

VI. NËNTOKA (KATET E PARKIMIT)

Parkimi realizohet me tre kate nën nivelin 0, ku secili kat aksesohet nga jashte duke shfrytëzuar kështu pjerrësinë rrugës.

Kati -1 ka një sipërfaqe prej 546.7m^2 total, ku 376.86m^2 janë nën tokë dhe 169.9m^2 mbi tokë. Aksesohet me rampë të jashtme në pjesën lindore të objektit, me një gjatësi 24.13m dhe pjerrësi 11.4% .

Vende parkimi -8

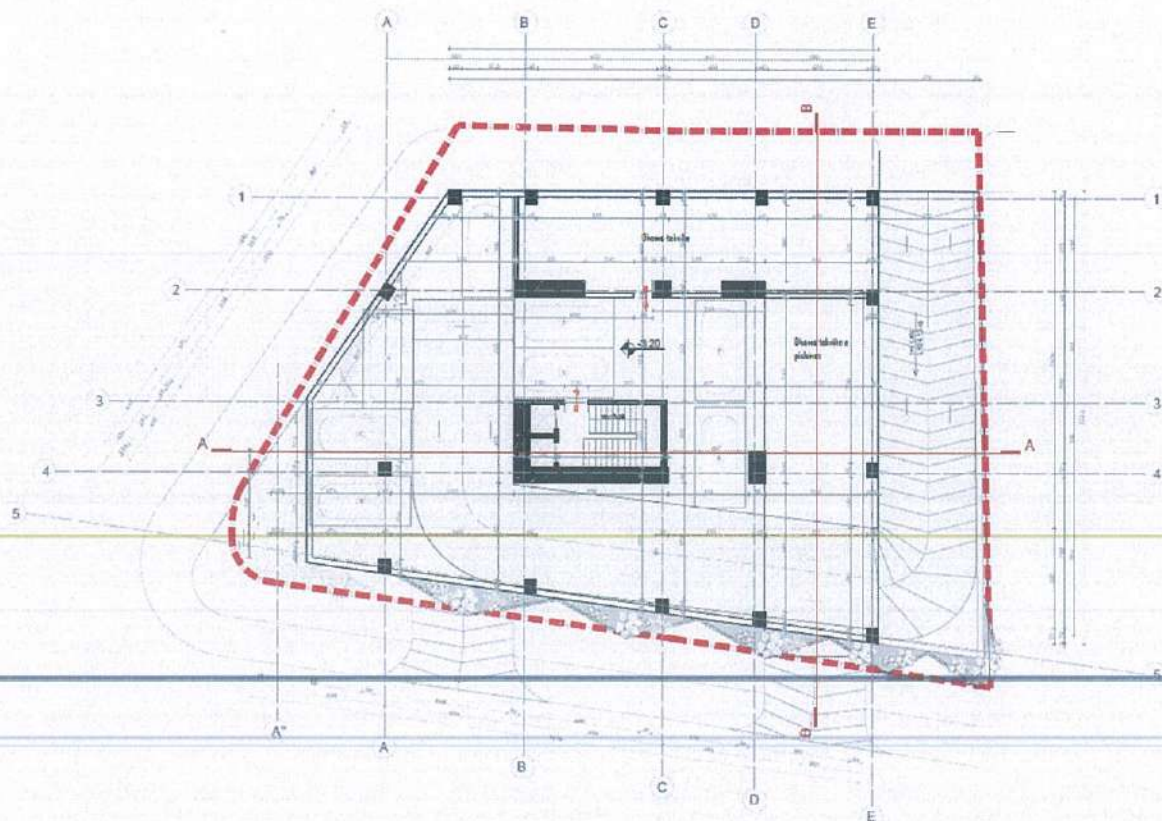


Fig.10 Plani i katit -1 të objektit



Kati -2 ka një sipërfaqe prej 677 m² total, ku 456.5 m² janë nën tokë dhe 220.5 m² mbi tokë. Aksesohet me rampë pjesërisht të jashtme në pjesën perëndimore të objektit, me një gjatësi 14.5 m dhe pjerrësi 18%.

Vende parkimi -16

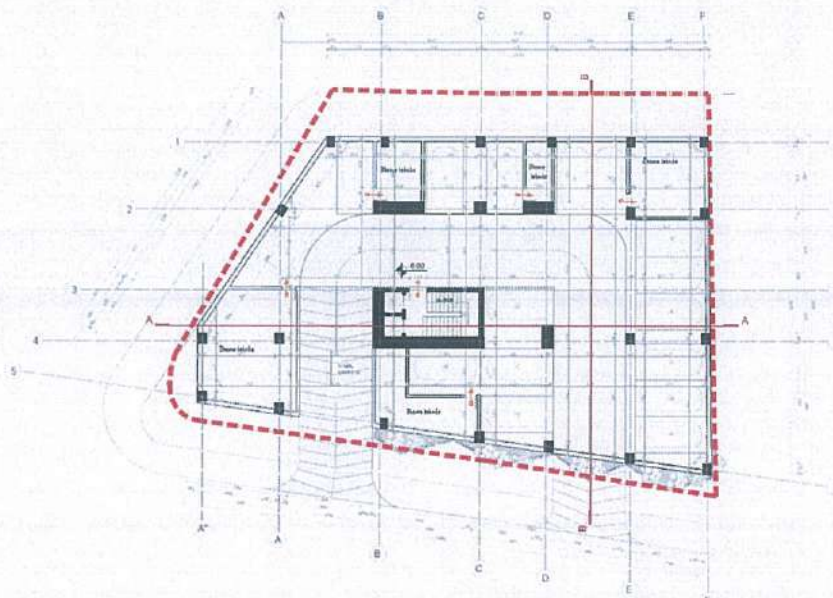


Fig.11 Plani i katit -2 të objektit

Kati -3 ka një sipërfaqe prej 677 m² total, ku 456.5 m² janë nën tokë dhe 220.5 m² mbi tokë. Aksesohet me rampë pjesërisht të jashtme në pjesën perëndimore të objektit, me një gjatësi 7 m dhe pjerrësi 17.8%.

Vende parkimi -18

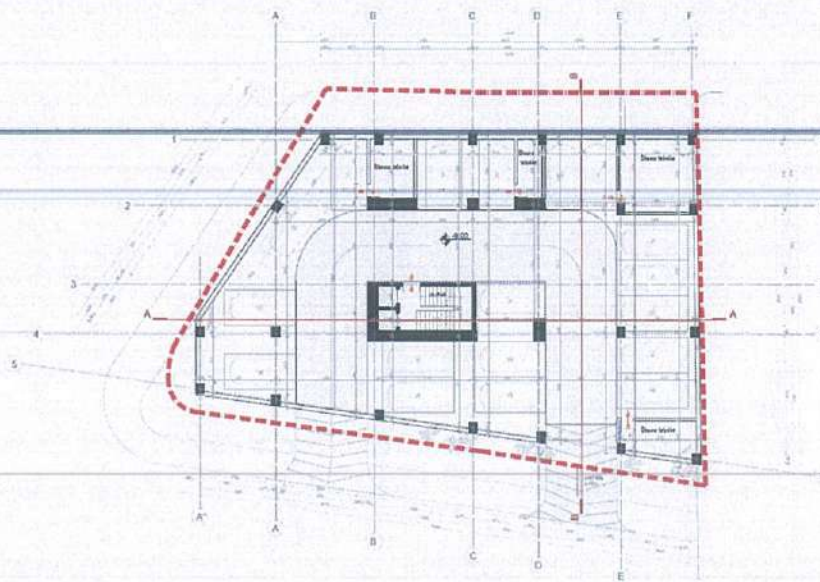


Fig.12 Plani i katit -3 të objektit



KATET E BANIMIT

Objekti në katin përdhe ka një sipërfaqe prej 357 m², ku zhvillohen hyrja ne objekt me nje holl pritje , bar dhe 1 grup shkallë-ashensor dhe me akses për në banim. Hyrjet për në parkim janë 3 kati -1e ka hyrjen në anën lindore të objektit me rampe të jashtme , ndersa kati -2 dhe -3 ne pjesen perendimore. Hyrjet ne objekt do ete jene gjithesej 3 ; hyrja 1 ka akses direkt nga niveli i trotuarit , hyrja 2 akses nga trotuari me 3 kembe-shaklle dhe hyrja 3 me shkalle , te cailat jane dhe nje nga elementet arkitektonike me te forta te projektit . Aksesit per personat me aftesi te kufizuara do te realizohet nga hyrja 1 , e cila eshte me e favorshme per shkak te relievit. Kati perdhe do te jete i pajisur me hapesira si bar- kafe , hapesira shplodhese , pishine , hapesira ndihmese per pishinen si dhe hapesira te gjelbera. per te aksesuar katet e mesiperme aksesohet shkalle- ashensor nga hyrja lindore.

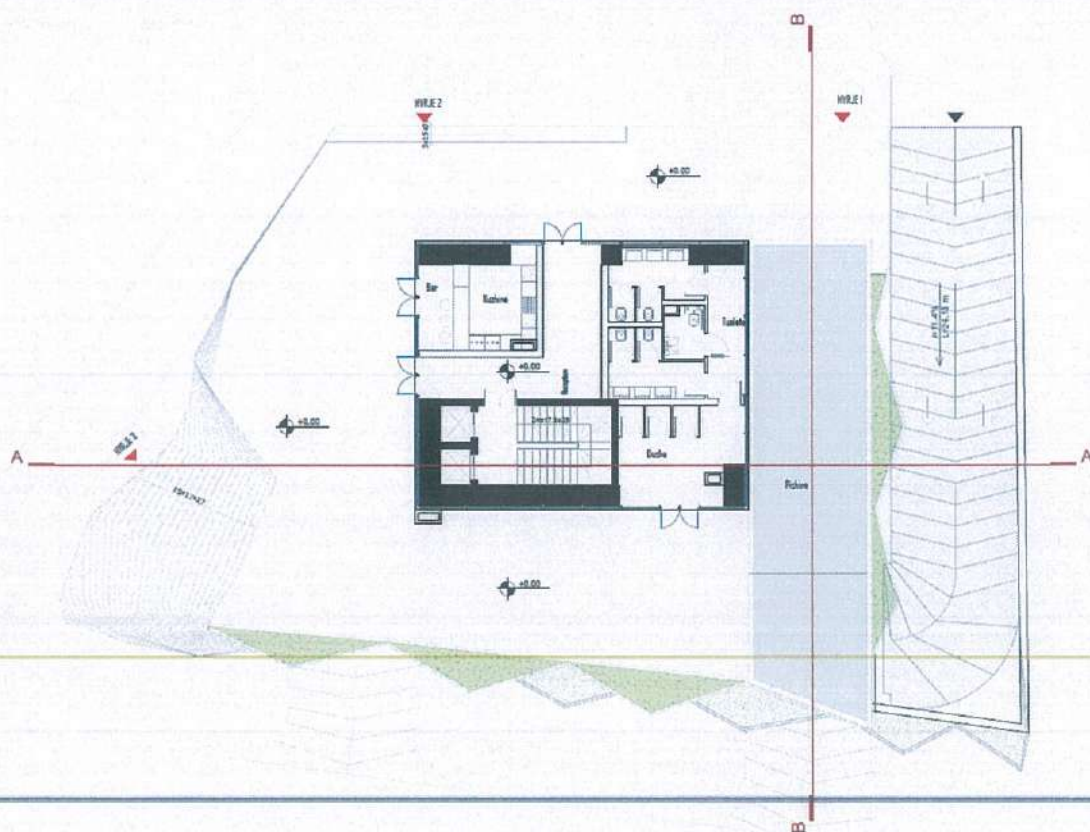


Fig.13 Plani i katin përdhe i objektit



Në katin +1 zhvillohen 8 apartamente te tipologjive ku , 7 apartamente jane 1+1 dhe 1 apartament 2+1. Kati +1 ka siperfaqe me ballkone 600.67 m² dhe nje siperfaqe 473.39 m² pa ballkone .

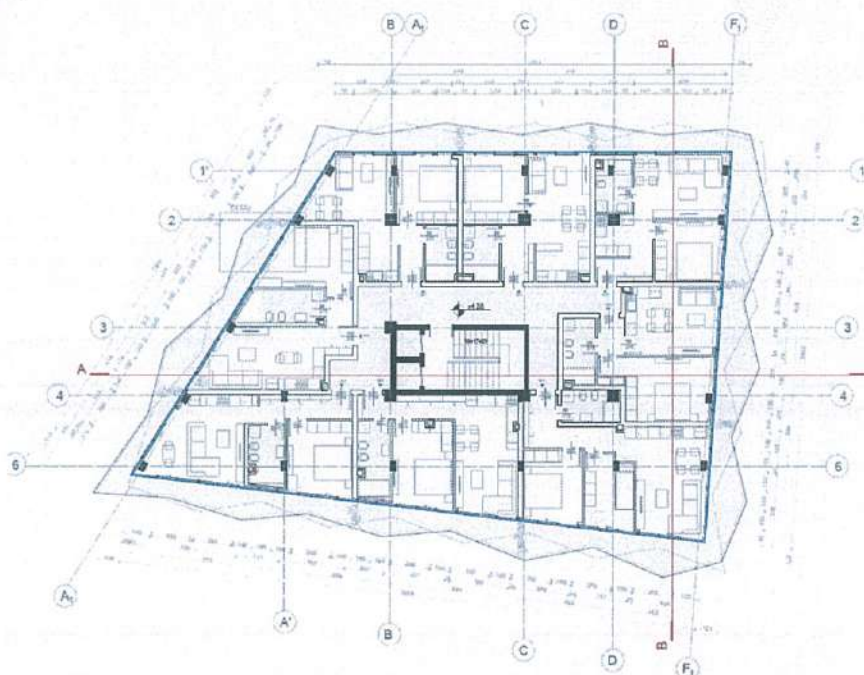


Fig.14 Plani i katit +1 të objektit

Në katin +2 zhvillohen 8 apartamente te tipologjive ku , 7 apartamente jane 1+1 dhe 1 apartament 2+1. Kati +2 ka siperfaqe me ballkone 564.96m².dhe nje siperfaqe 432.25 m² pa ballkone .

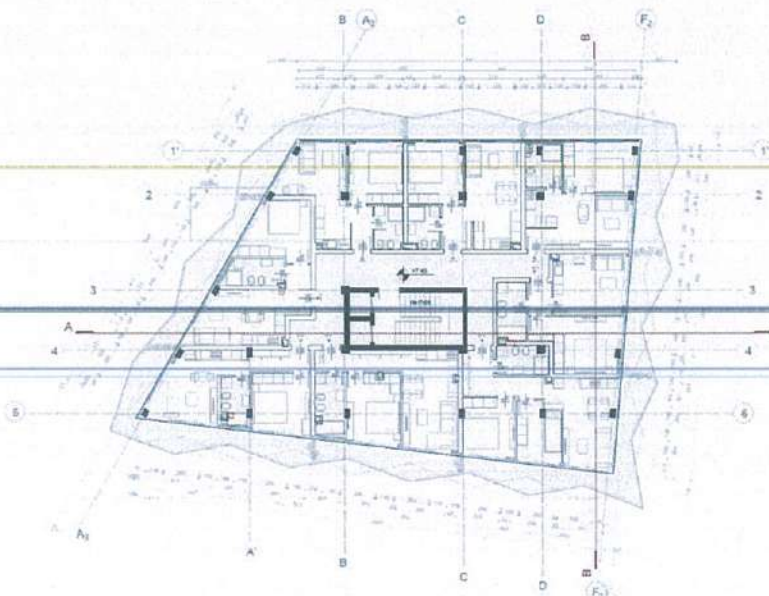


Fig.15 Plani i katit +2 të objektit



Në katin +3 zhvillohen 8 apartamente te tipologjive ku , 7 apartamente jane 1+1 dhe 1 apartament 2+1. Kati +3 ka siperfaqe me ballkone 527.70 m²dhe nje siperfaqe 393.12 m² pa ballkone.

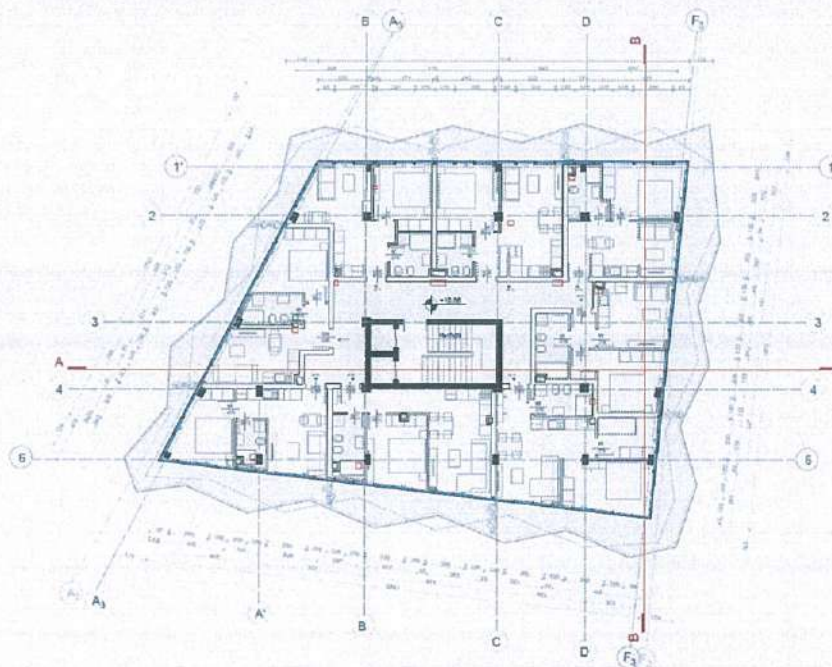


Fig.16 Plani i katit +3 të objektit

Në katin +4 zhvillohen 6 apartamente te tipologjive ku , 5 apartamente jane 1+1 dhe 1 apartament 2+1. Kati +4 ka siperfaqe me ballkone 485.67 m²dhe nje siperfaqe 356 m² pa ballkone.

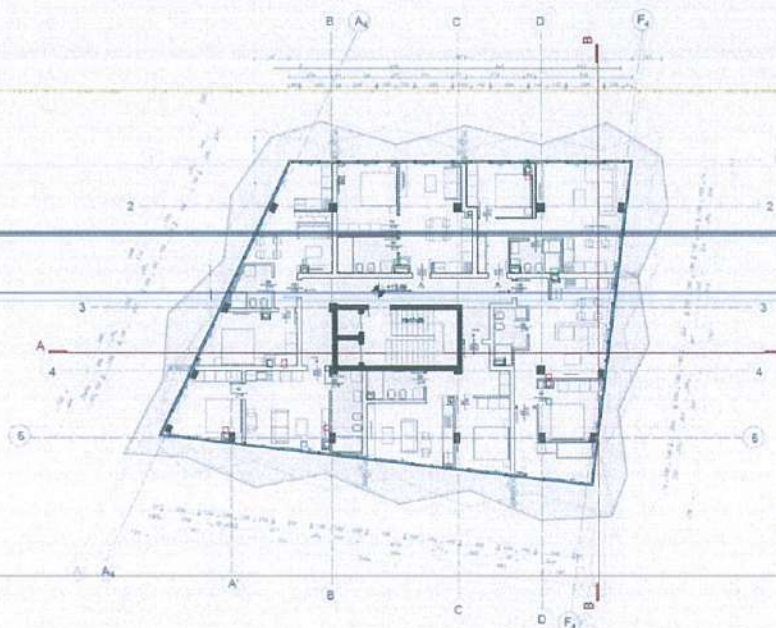


Fig.17 Plani i katit +4 të objektit



Në katin +5 zhvillohen 6 apartamente te tipologjive ku , 5 apartamente jane 1+1 dhe 1 apartament garzoniere. Kati +5 ka siperfaqe me ballkone 451.1m²dhe nje siperfaqe 320.9 m² pa ballkone.

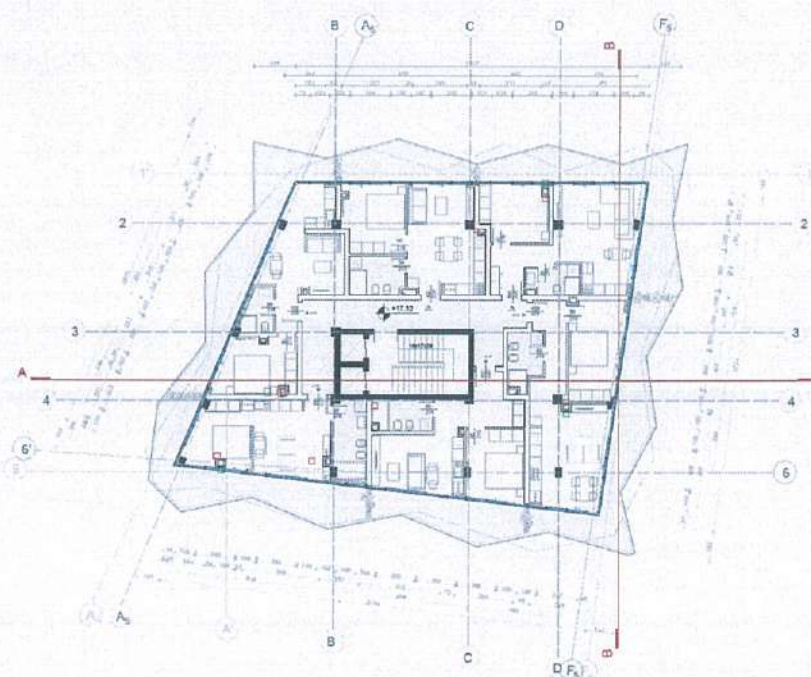


Fig.18 Plani i katit +5 të objektit

Në katin +6 zhvillohen 5 apartamente te tipologjive ku , 4 apartamente jane 1+1dhe 1 apartament 2+1. Kati +6 ka siperfaqe me ballkone 427.53 m²dhe nje siperfaqe 287.62 m² pa ballkone.

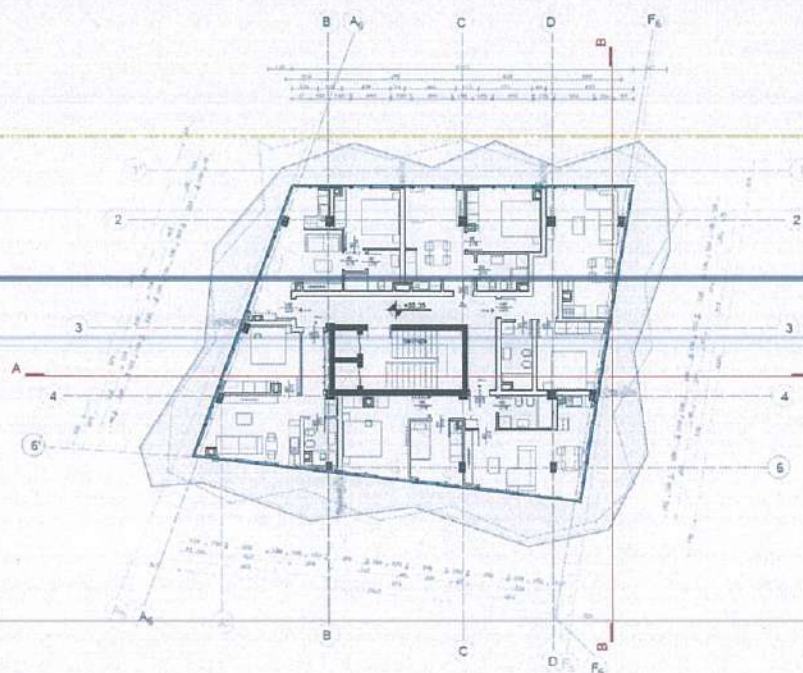


Fig.19 Plani i katit +6 të objektit

Ne total objekti do te kete 41 apartamente , prej te cileve; 1 garzoniere , 5 apartamente 2+1 dhe 35 apartament e1+1.



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	826m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	357 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme mbi tokë me ballko	4025.53 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme mbi tokë pa ballkone:	3231.17 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	1289 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ballkoneve:	794.36 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndër	43%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	8.3%
Intensiteti i ndërtimit:	3.9
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	26.48m
Numri i kateve mbi tokë:	1/2/3/4/5/6/7 Kate
Numri i kateve nën tokë:	3 Kate



4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përqark objekteve, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.

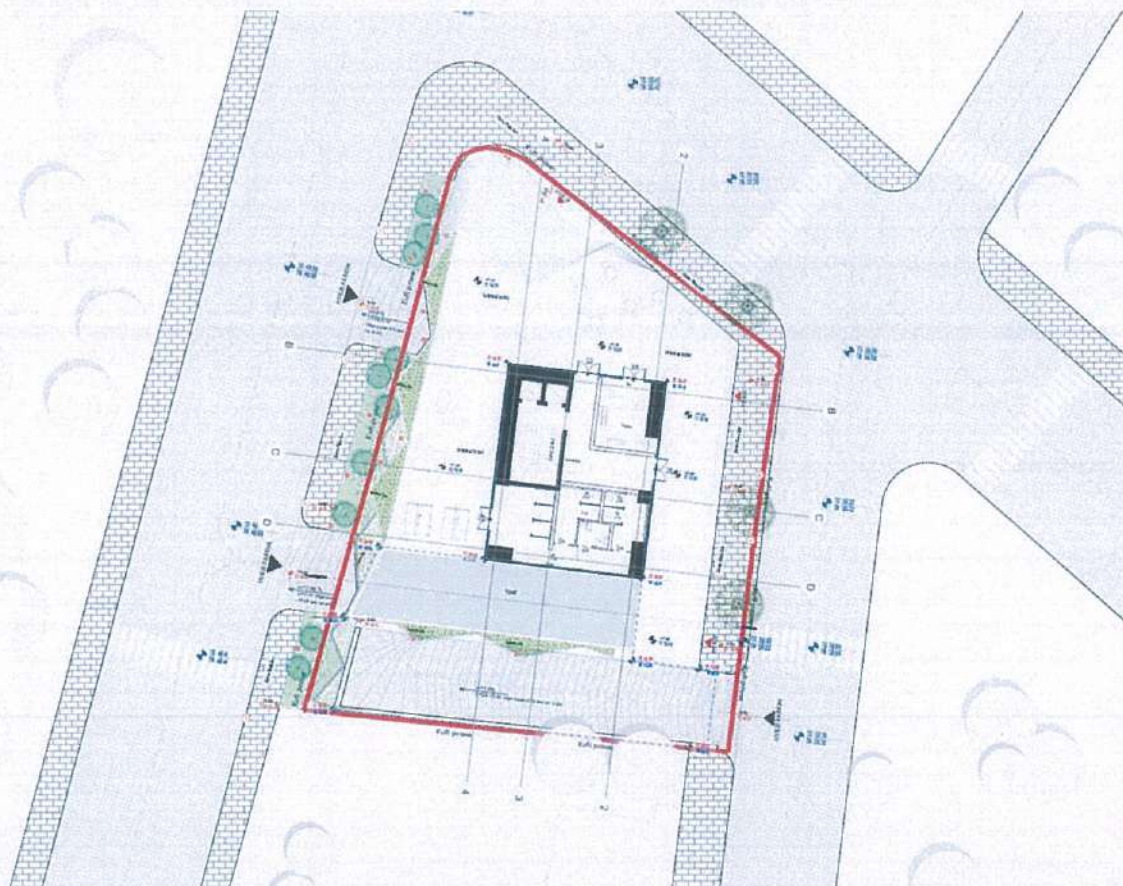


Fig. 19 Plansistemimi.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Aksesueshmëria në prone me infrastrukturën rrugore do të arrihet nga rruga ekzistuese në krahun verior, lindor dhe perendimor të parcelës.



Fig. 20 Planvendasje

