



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:

“STRUKTURË BANIMI DHE SHËRBIMI 1 DHE 6 KATE MBITOKË DHE 2 KATE
NËNTOKË, MUR RRETHUES”, ME VENDNDODHJE NË RR. BUTRINTI, BASHKIA
SARANDË, ME ZHVILLUES ZNJ. BLERINA SEJKO

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 51, Datë 19.02.2025

PROJEKTUES:

"UNO ARCHITECTS" SH.P.K.

ZHVILLUES:

Blerina Sejko

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 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

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndertimit për objektin: **“STRUKTURË BANIMI DHE SHËRBIMI 1 DHE 6 KATE MBITOKË DHE 2 KATE NËNTOKË, MUR RRETHUES”**, me vendndodhje në Rr. Butrinti, Bashkia Sarandë, me zhvillues Znj. Blerina Sejko bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar neni 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 i Bashkisë Sarandë, miratuar me Vendimin Nr. 3, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Struktura e Banimit dhe Shërbimit pozicionohet në një shesh ndërtimi me sipërfaqe prej 369 m², i cili ndodhet në Sarandë, në vije të pare nga plazhi.

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Strukturë banimi dhe shërbimi me hapësira të bollshme dhe funksionale
- Konceptim si është përshkruar në njësinë strukturore **SA.UB.8.33** Sarandë
- Përshtatja me natyrën duke respektuar parimet mjedisore të zones

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1. 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 3, datë 16.10.2017, "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Sarandë"; prona që do të zhvillohet është e vendosur



në njësinë strukturore SA.UB.8.33 në sistemin territorial UB_Urban me kategori bazë të përdorimit të tokës S. Shërbime, me nënkategori S.2_Zonë Hotelesh/Shërbime Turistike.

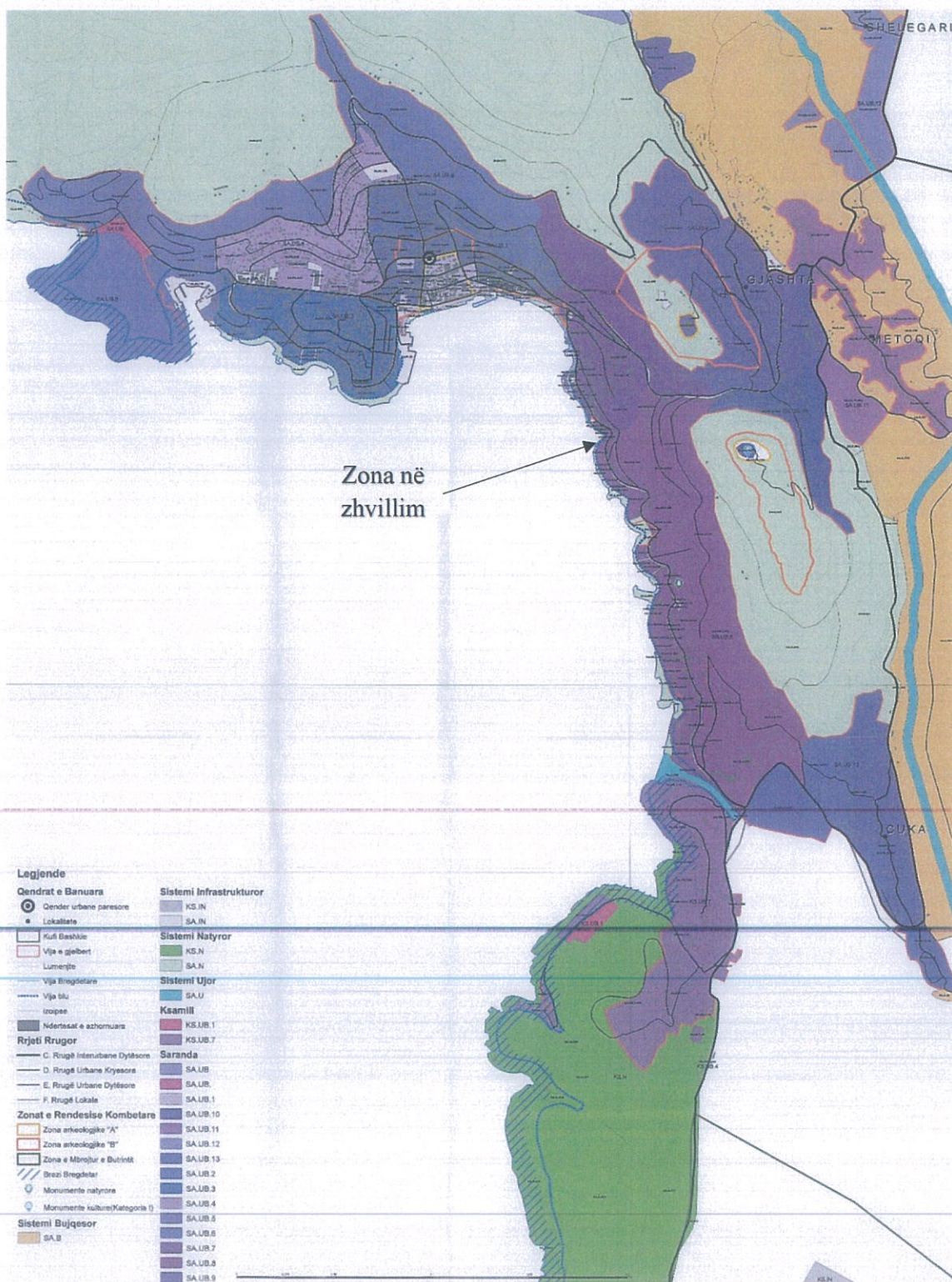


Fig. 1 Harta e Njësisë Strukturore Sarandë



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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Sarandë, ku propozimi i projektit **“STRUKTURË BANIMI DHE SHËRBIMI 1 DHE 6 KATE MBITOKË DHE 2 KATE NËNTOKË, MUR RRETHUES”**, me vendndodhje në **Rr. Butrinti, Bashkia Sarandë, me zhvillues Znj. Blerina Sejko** do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

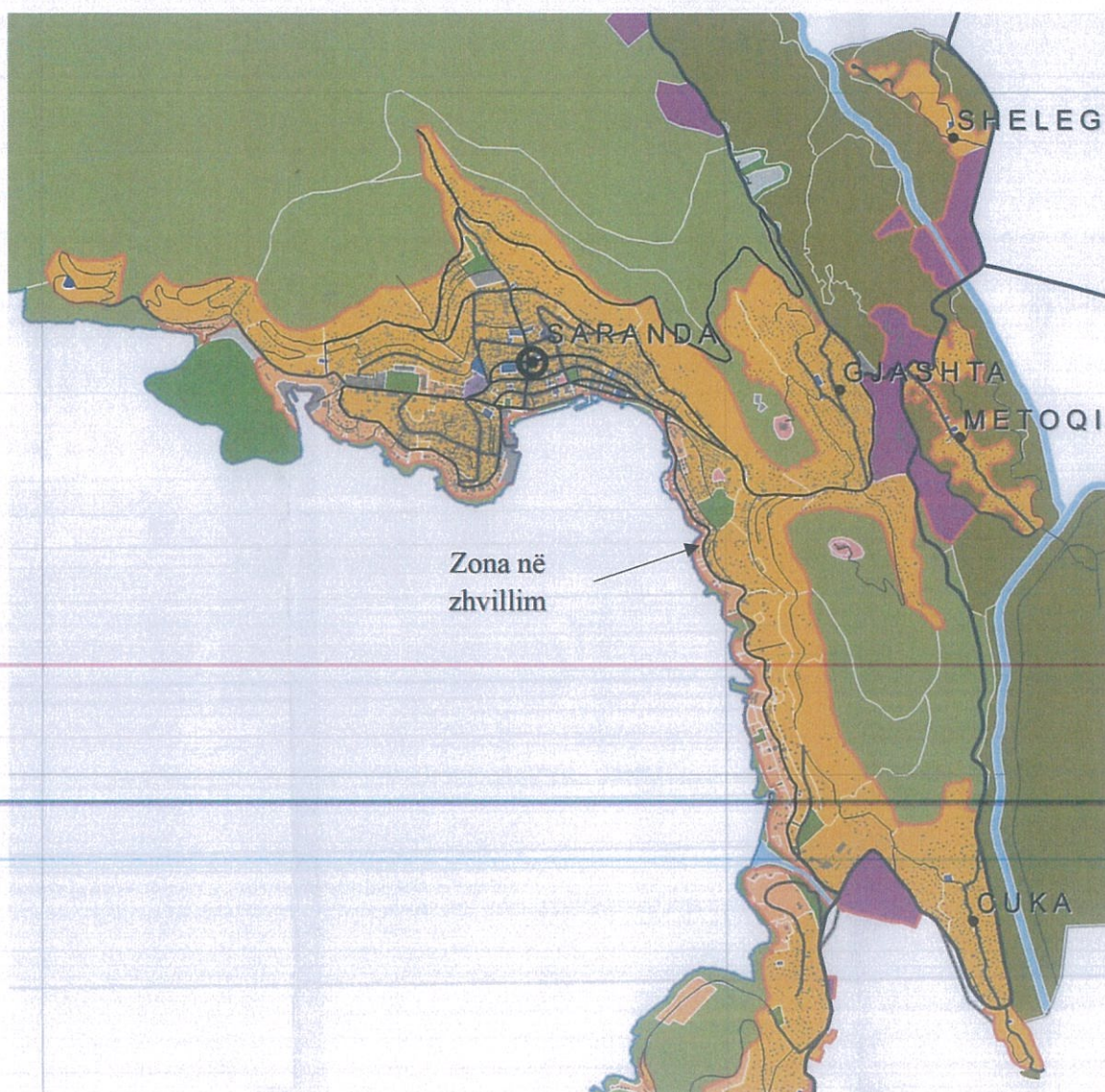


Fig. 2 Kategoritë e përdorimit të tokës sipas njësive strukturore SA.UB.8.33



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zhvillimi i qyteteve në ditët e sotme bëhet në bazë të studimit të Planit të Përgjithshëm Vendor. Vihet re një ndryshim koncepti, si nga ana e Pushtetit Lokal, ashtu dhe nga ana e investitorëve ku koncepti i sotshëm është: Ndërtime të reja sipas kërkesës së tregut, por duke bërë dhe një rivlerësim të qytetit me zona të caktuara, për t'iu përmbajtur më mirë aspiratave për një të ardhme më komode. Qyteti i Sarandës ka potencial të madh turistik.

Ndërhyrja në sheshin në studim merr në konsideratë respektimin e situatës ekzistuese të zonës dhe azhurnimin e saj me objektet e ndërtuara apo në ndërtim. Duke u mbështetur në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Sarandë, parametrat e njësisë strukturore SA.UB.8.33, me kërkesën e pronarit të truallit njëkohësisht dhe investitor, si dhe duke parë mundësinë që të lejon sheshi i ndërtimit, propozohet projekti për objektin: “STRUKTURË BANIMI DHE SHËRBIMI 1 DHE 6 KATE MBITOKË DHE 2 KATE NËNTOKË, MUR RRETHUES”.

Trualli ka terren të pjerrët. Forma e terrenit vjen si një vazhdimësi e izohipseve dhe terrenit natyror. Për këtë arsye prona që do të zhvillohet është e pozicionuar sipas vijës bregdetare. Prona gjendet pranë detit dhe ka akses nga rruga kryesore në të dyja anet e saj.



Fig. 3 Pamje nga lart e sheshit të ndërtimit

Sheshi i ndërtimit ndodhet në qytetin e Sarandës përgjatë rrugës së “Butrintit”. Për nga vetë pozicionimi përgjatë vijës bregdetare, si zonë shërbimesh, kjo zonë mbetet si një nga zonat më të kërkuara dhe me atraktive të rajonit.

Sipërfaqe totale e pronës është 369 m².

Objektet përreth kesaj zone janë kryesisht objekte të ndërtuara në mënyrë sporadike të larta me numër katesh 4-5-6-7 kate me funksion banimi.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

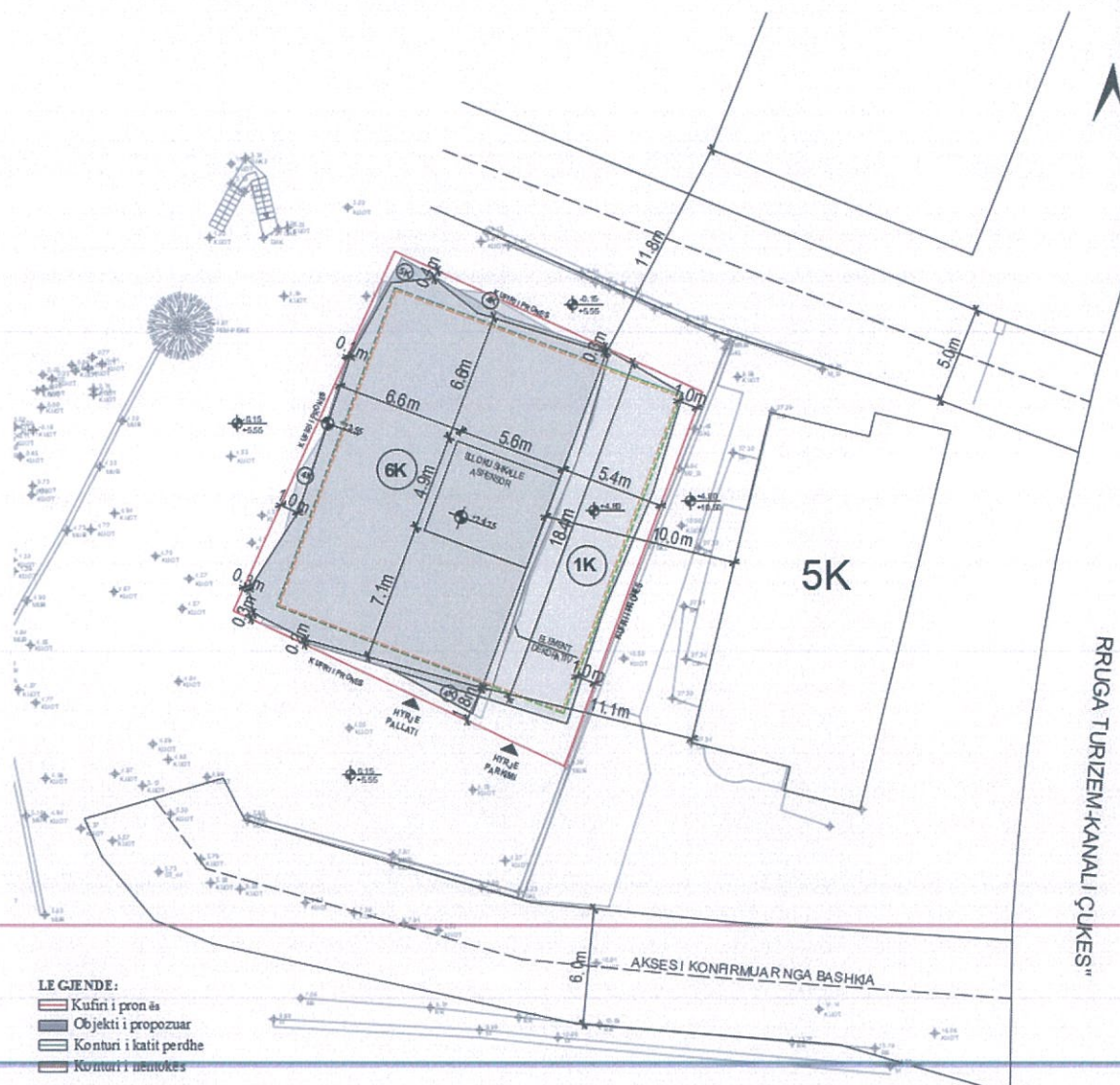


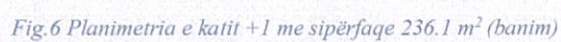
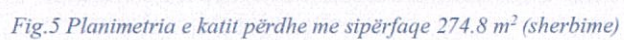
Fig.4 Plani i vendosjes së objektit

Është konceptuar si një godinë mesdhetare me një levizshmeri të ballkoneve që e bëjnë objektin të duket sikur është në levizje. Organizimi i objektit është bërë në dy tipologji A dhe B, të ndara përkatesisht në nukle apartamentesh dhe të shpërndara në pesë kate.

Për të respektuar terrenin natyror dhe infrastrukturen ekzistuese si dhe për të krijuar privatësi maksimale të godinës objekti është organizuar në shtepi të dyta në funksion të turizmit. Në katin përdhe të objektit kemi edhe një restorant që do të shërbej për banorët që jetojnë në këtë pallat por edhe për turistë të ndryshëm që vizitojnë gjatë vitit qytetin e Sarandës.

Hyrja për sheshin e ndërtimit bëhet nëpërmjet dy rrugëve dytesore ekzistuese në pjesën lindore dhe perëndimore të sheshit.





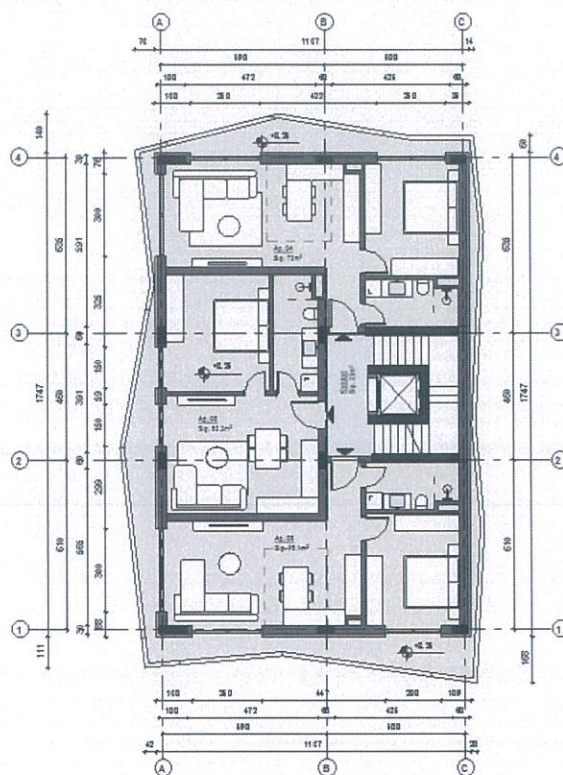


Fig.7 Planimetria e katit +2 me sipërfaqe 240.6 m² (banim)

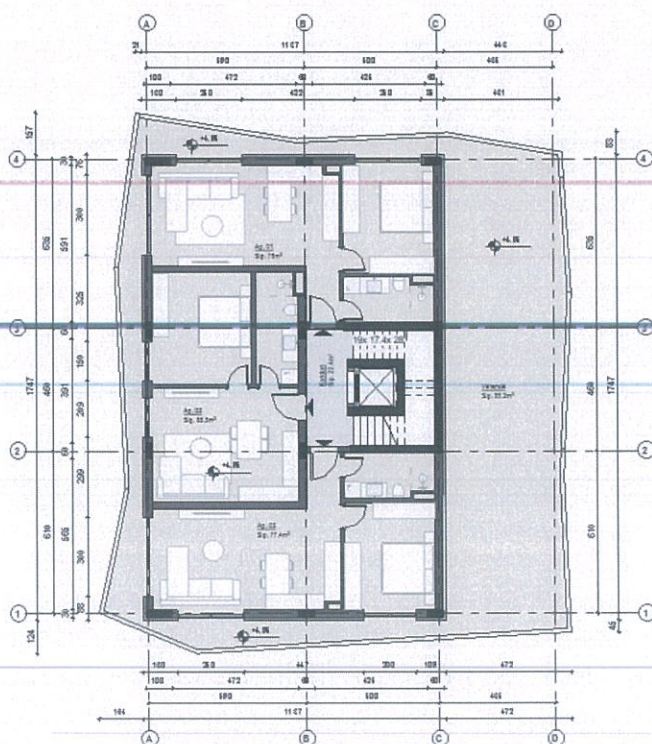


Fig.8 Planimetria e katit +3 me sipërfaqe 242.8 m² (banim)



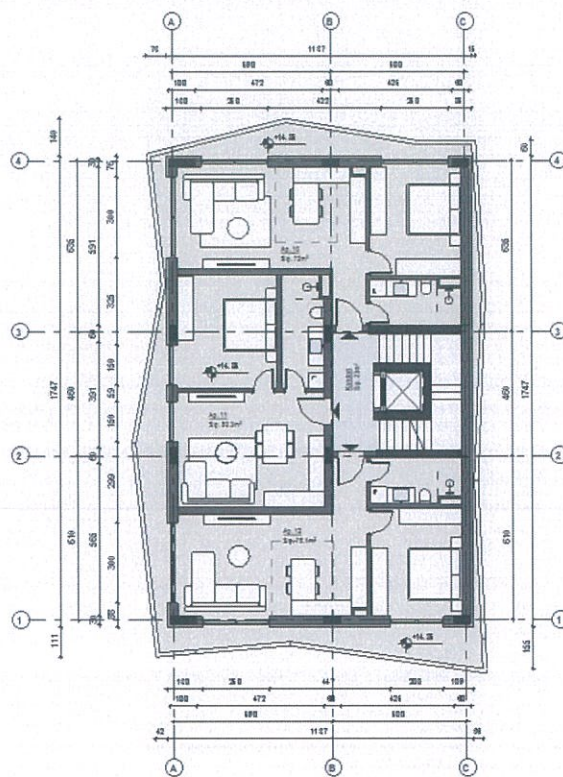


Fig.9 Planimetria e katit +4 me sipërfaqe 240.7 m² (banim)

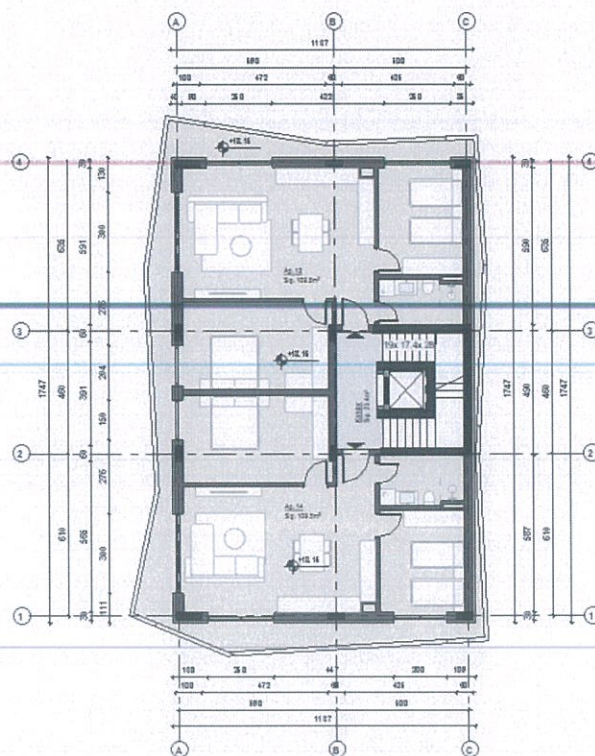


Fig.10 Planimetria e katit +5 me sipërfaqe 242.7 m² (banim)



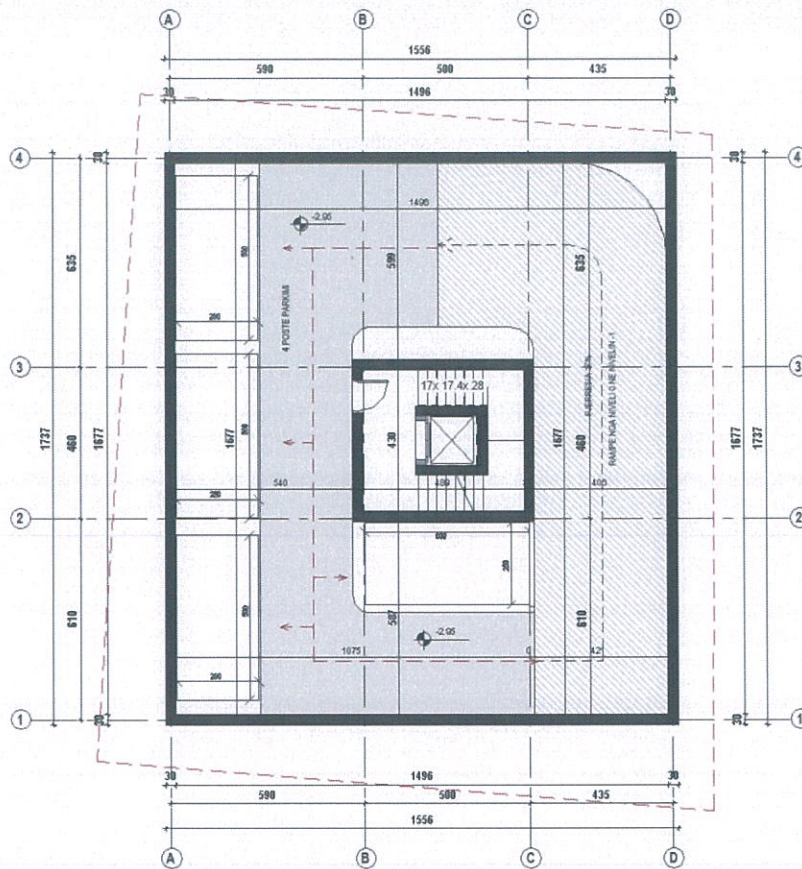


Fig.11 Planimetria e katit -1 me sipërfaqe 270.2 m² (parkim)

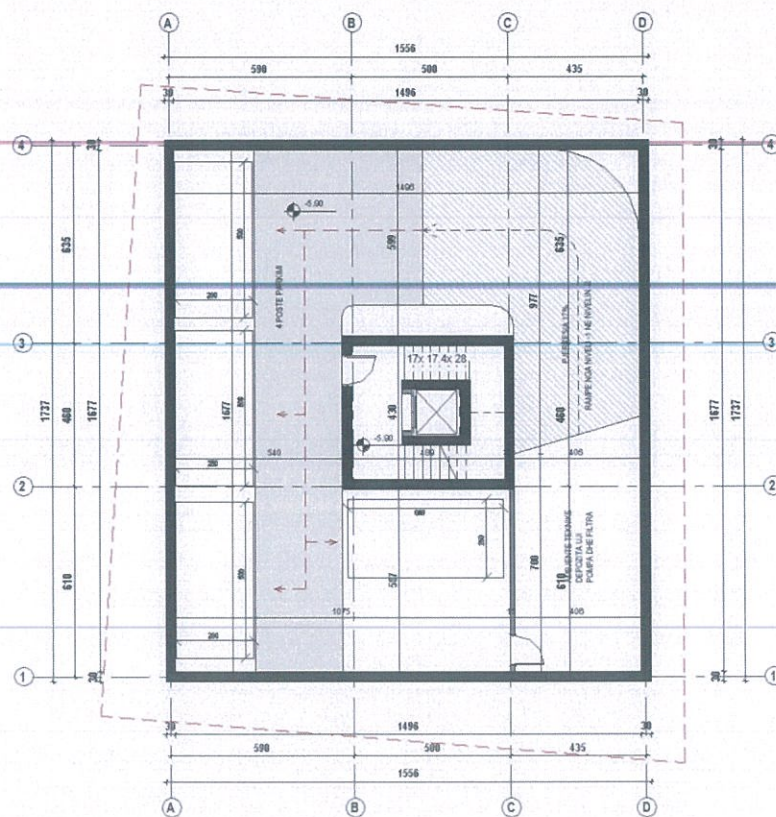


Fig.12 Planimetria e katit -2 me sipërfaqe 270.2 m² (parkim)



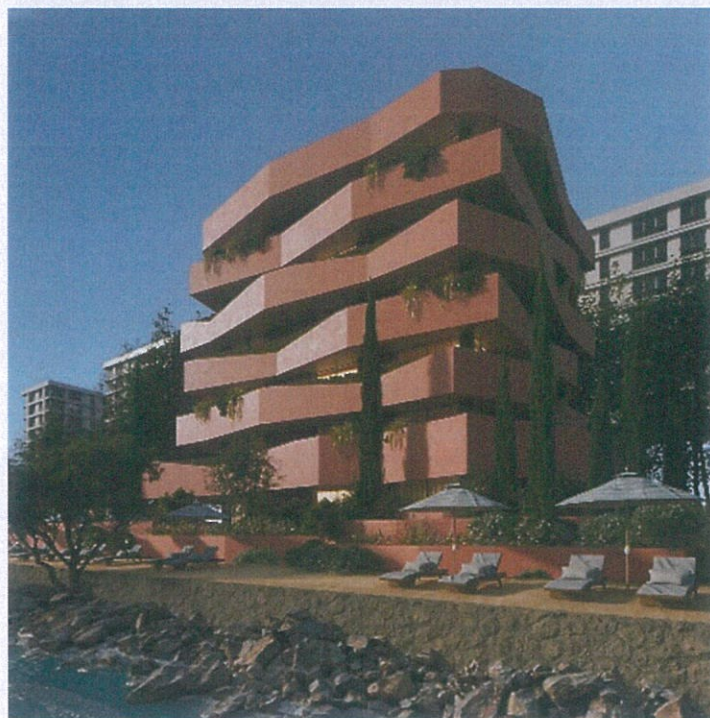


Fig.13 Pamje panoramike

Objekti ka arkitekturë minimale dhe thekson brendësinë e thjeshtë, por të bukur. Ai përbëhet nga 1 kat shërbime dhe 5 kate banim me 2-3 apartamente në kat.

Janë përdorur materialet natyrorë si guri për murin rrethues të objektit dhe fasadë me bojë dekorative me sistem kapot në ndërthurje me sipërfaqet e thjeshta dhe terrene të sistemuara.

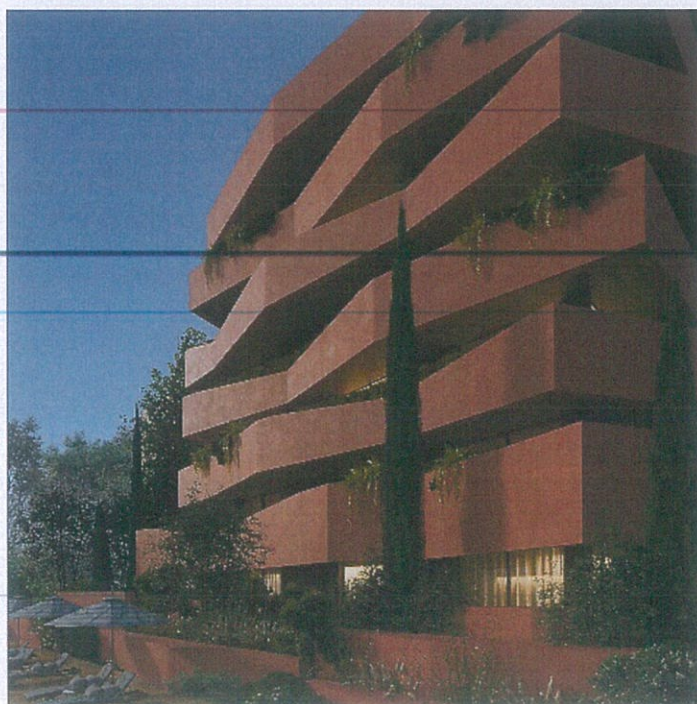


Fig.14 Pamje panoramike



4.2. Pamja e Jashtme e Godines / Trajtimi i Fasades / Rifiniturave

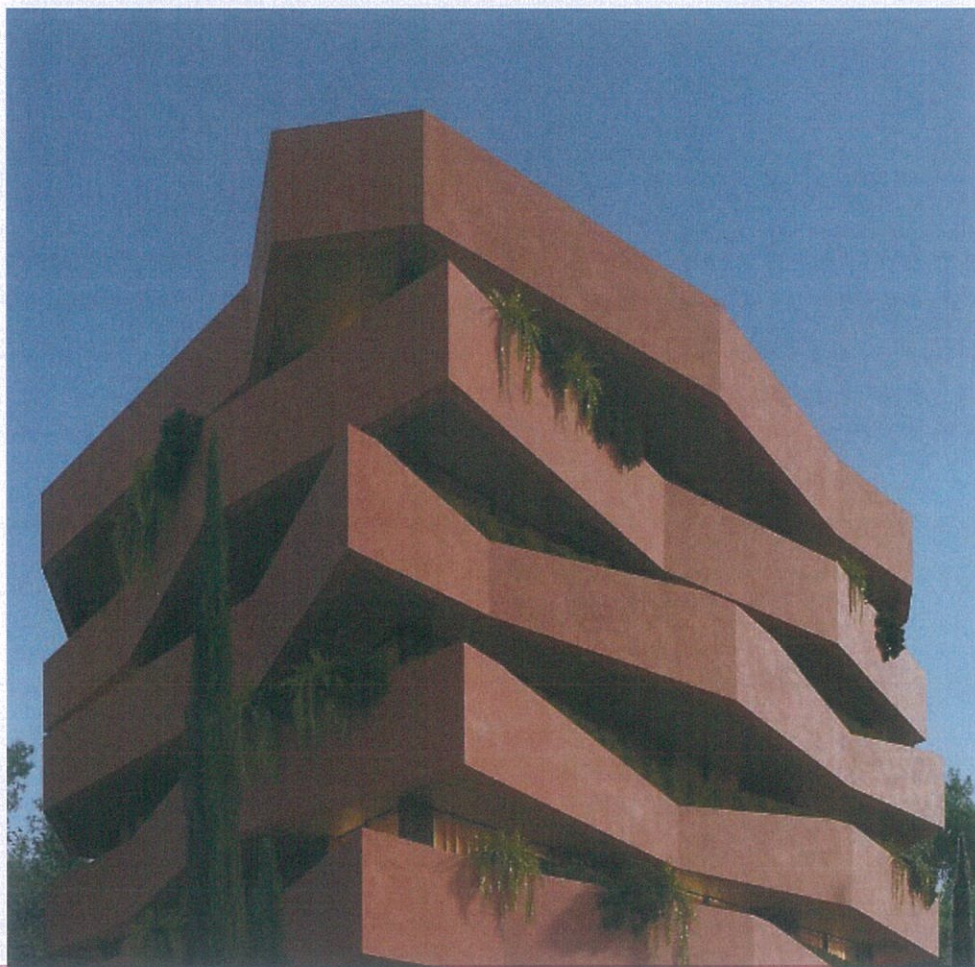


Fig. 15 Pamje e objektit

Fasadat me thyerje të jashtme e shndërrojnë objektin në një pikë referimi. Vetratat e medha transparente të fasadës lejojnë dritën brenda duke dhënë një spektër të gjerë të hapësirës gjatë ditës. Pjesët lëvizëse të fasadës ndryshojnë pamjen totale gjatë orëve të dites duke krijuar ndjenjën se ndërtesa ka disa pamje.

Duke u përshtatur relievit të tokës natyrore, ky objekt shtrihet në harmoni me mjedisin përreth dhe morfologjinë e tokës së tij. Në të njëjtën kohë, kubi i saj qëndrorë të jep pershtypjen e vendbanimeve tradicionale shqiptare, ku u ngritën kështjella dhe ndërtesa të tjera në përputhje me kthesat e izohipseve të tokës dhe me rrugë paralele të organizuara prapa tyre, ndërsa thyerjet e ballkonave të japin idenë e valëve të detit dhe levizshmërisë së tyre.

Karakteristika qëndrore është koncepti dinamik që nuk është vetëm e pëlqyeshme estetikisht por siguron drejtimin vizual të kompleksit duke siguruar qasje të lehtë për banorët dhe shërbimet. Shkallaret dhe sistemimet vijnë në harmoni të plotë të terrenit në përputhshmeri të plotë me peizazhin e rajonit.



4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	369 m2/
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	369 m2/
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	274.8 m2/
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	1478 m2/
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	540.5 m2/
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	2018.5 m2/
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	75%
Intensiteti i ndërtimit:	4.01
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit ne hyrje te objektit:	22.55 m
Numri i kateve mbi tokë:	6
Numri i kateve nën tokë:	2

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: 8642, Numër Pasurie 18/589,
Vendndodhja: Rruga Butrint - Bashkia Sarandë

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

Veri: 0.3 m - 0.4 m
Jug: 0.2 m – 1.8 m
Lindje: 5.4 m
Perëndim: 0.1 m - 1 m

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / Vendparkimet

Hapësirat e lira përreth objektit janë konceptuar për të përmirësuar cilësinë e ambientit të jashtëm dhe për të krijuar një lidhje harmonike midis ndërtesës dhe mjedisit natyror. Në sistemimin rreth objektit, në nivelin e katit përdhe, janë vendosur vazo dekorative me gjelbërim mesdhetar, të cilat kontribuojnë në estetikën dhe mikroklimën e zonës.

Perimetri i kufirit të pronës është trajtuar me një brez gjelbërimi, duke krijuar një ndarje të natyrshme me pronat fqinje dhe rrugën publike, si dhe duke garantuar intimitetin dhe mbrojtjen vizuale të hapësirave të brendshme.

Në pjesën përpara objektit ndodhet një shesh funksional, i cili shërben si hapësirë e lirë e aksesueshme dhe gjithashtu për stacionim të përkohshëm të automjeteve. Ky shesh është integruar me elementë gjelbërimi dhe trajtime peizazhi për të ruajtur karakterin natyror të ambientit.

Gjithashtu, verandat e objektit janë gjallëruar me gjelbërim mesdhetar të integruar, duke shtuar një shtresë tjetër cilësore në përjetimin e hapësirave të jashtme dhe duke rritur komoditetin për përdoruesit e ndërtesës.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Hyrja për sheshin e ndërtimit bëhet nepermjet dy rrugëve dytesore ekzistuese në pjesën lindore dhe perendimore të sheshit.

Objekti organizohet me parkime për të arritur numrin e nevojshëm të posteve të parkimit në bazë të sipërfaqes totale të ndërtimit të vendosura në dy katet nëntokë.

Për të respektuar terrenin natyror dhe infrastrukturen ekzistuese si dhe për të krijuar privatësi maksimale të godinës objekti është organizuar në shtepi të dyta në funksion të turizmit. Në katin përdhe të objektit kemi edhe një restorant që do të shërbejë për banorët që jetojnë në këtë pallat por edhe për turistë të ndryshëm që vizitojnë gjatë vitit qytetin e Sarandës.



Fig. 17 Pamje nga veranda



"UNO ARCHITECTS" sh.p.k.