



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: “STRUKTURË TURISTIKE ME 1, 2, 3, 4 DHE 5 KATE MBI TOKË, ME 5 KATE NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN “SARANDË-BUTRINT”, BASHKIA SARANDË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “KAROLINA JANINA PF”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.39, Datë 19.02.2025

PROJEKTUES:
"ATELIER 4" Sh.p.k. Lic 5063/14

ZHVILLUES:
"KAROLINA JANINA PF"



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1.	DISPOZITA TË PËRGJITHSHME	2
1.1.	Baza Ligjore	2
1.2.	Pershkrimi i zonës së studiuar	2
2.	EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR	3
3.	ANALIZA E GJËNDJES EKZISTUESE	5
4.	RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT	8
4.1.	Funksionet dhe aktivitetet e propozuara	8
4.2.	Pamja e Jashtme e Godinave/Trajtimi i Fasadave/Rifiniturave	13
4.3.	Përcaktimi i treguesve për zhvillimin e projekt-propozimit	14
4.4.	Gjelbërimi	15
5.	RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTUKTURËS	16
5.1.	Kondicionet urbane	16



1. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “STRUKTURË TURISTIKE, ME 1, 2, 3, 4 DHE 5 KATE, ME 5 KATE NËNTOKË NË RRUGËN "SARANDË -BUTRINTI", NË SARANDË” ME ZHVILLUES Znj. "KAROLINA JANINA PF", 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.
- Vendimin Nr. 31, datë 24.08.2017, "Për miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Sarandë, të miratuar me vendimin nr.3, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar”.

1.2. Pershkrimi i zonës së studiuar

Trualli në të cilin do të zhvillohet objekti, zë një sipërfaqe prej 410.7 m². Objekti që parashikohet të ndërtohet do të jetë Strukturë turistike me 1, 4 dhe 5 kate, me pesë kate nëntokë dhe me pishinë, në rrugën “Butrinti”, Sarandë.

Ky objekt vjen si një investim cilësor në zonë që sjell një zhvillim social – ekonomik. Ndërthurja e banimit me funksionet e shërbimeve do të sjellë gjallëri në zone. Kontributi për hapësira publike brenda zonës do të realizohet nëpërmjet hapësirave të gjelbërta, të trajtuara me gjelbërim të ulët dhe pemë të larta për hijëzimin e hapësirave si dhe hapësirave recreative. Kontributi për hapësira publike brenda zonës do të realizohet nëpërmjet hapësirave të gjelbërta, të trajtuar me gjelbërim të ulët dhe pemë të larta për hijëzimin e hapësirave.



2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

Trualli në të cilin është hartuar projekti për stukture turistike dhe godinë banimi, bazohet në Planin e Përgjithshëm Vendor të njësishë strukture SA.UB.8.32, i miratuar nga Bashkia Sarandë.

Njësia SA.UB.8.32 ndodhet në pjesën Perendimore të qytetit të Sarandës, buze detit Jon, ne Lindje kufizohet me rrugën “Butrinti dhe në drejtimet e tjera nga objekte banimi dhe struktura turistike. Njësia strukture SA.UB.8.32 është një zonë me përdorim sherbime dhe banim.

Fig. 1. Pozicionimi I zones ne lidhje me qytetin



Studimi i miratuar nga Bashkia Sarandë paraqet njollën e objektit dhe parametrat zhvillimorë të zonës. Plani i përgjithshëm vendor ka intesitetin 2.5, ksht 50% dhe lejon 5 kate.

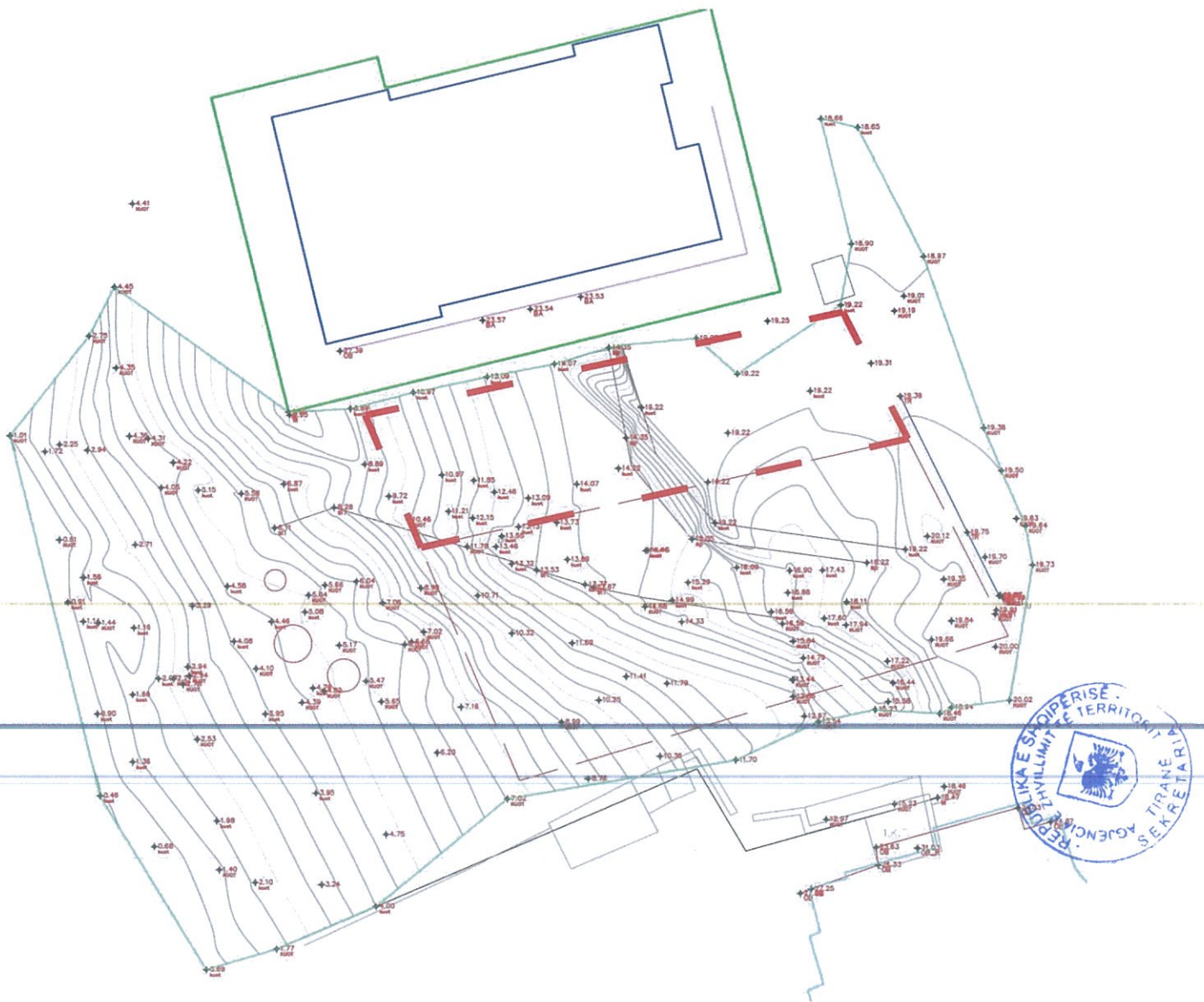
Fig. 2. Plani i kufirit të pronës në njësinë strukturore SA.UB.8.32



3. ANALIZA E GJËNDJES EKZISTUESE

Terreni në të cilin ndodhet prona shtrihet pranë rrugës kryesore Butrinti. Relievi në zonën e objektit të parashikuar ka pjerrësi të konsiderueshme në drejtim të detit.

Fig. 3. Plani i rlevimit topografik të parcelave.



Prona në shqyrtim ndodhen në zonën kadastrale me nr. 8642. Kjo pronë zotërohet me çertifikatë pronësie "ALBA CERAMICA N" SHPK. Më poshtë paraqitet parcela me Nr. pasurie: 18/388.



Fig. 4. Harta treguese për parcelën



Më poshtë janë paraqitur fotografi që tregojnë gjendjen ekzistuese.



Fig. 5. Pamje të gjendjes ekzistuese të pronave për zhvillim.



Fig. 6. Pamje të gjendjes ekzistuese të pronave për zhvillim.



4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Në drejtim të vijës bregdetare, volumi i ndërtesës është konceptuar si një strukturë e integruar me topografinë ekzistuese, duke ndjekur me kujdes pjerrësinë natyrore të terrenit. Organizimi i kateve ndodh në mënyrë të shkallëzuar, duke minimizuar ndikimin vizual në peizazh dhe duke i dhënë ndërtesës karakterin e një objekti të vendosur me kujdes në terren, e jo të imponuar mbi të. Ky adaptim me pjerrësinë reflektohet jo vetëm në prerjen vertikale, por edhe në planimetri, duke krijuar një gjuhë arkitekturore që ndërthuret natyrshëm me gjeometrinë e sitit.

Çdo nivel është projektuar në mënyrë që të ndjekë rrafshin e tij natyror sipas cdo niveli. Në të njëjtën kohë, tarracat e gjelbra të integruara në çdo kat kontribuojnë në perceptimin vizual të saj si pjesë e natyrshme e kodrinës.

Gjelbërimi shërben si një element që zbut linjat e ndërtimit dhe promovon biodiversitetin lokal.

Kjo qasje projektimi ndjek parimet e arkitekturës së qëndrueshme dhe të ndjeshme ndaj kontekstit, duke synuar krijimin e një ndërtese që bashkëjeton me peizazhin përreth, dhe jo që e sfidon atë.

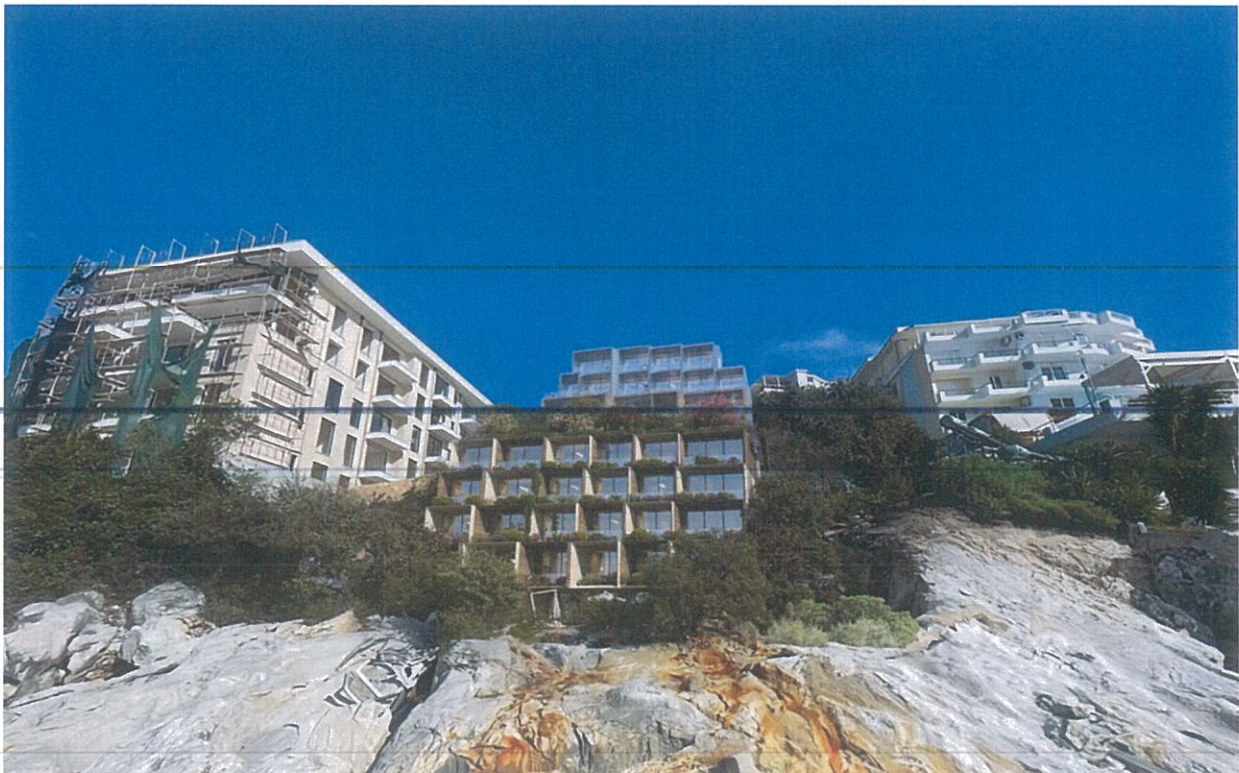


Fig. 7. Fotomontazh i objektit për të treguar shkallëzimin e kateve

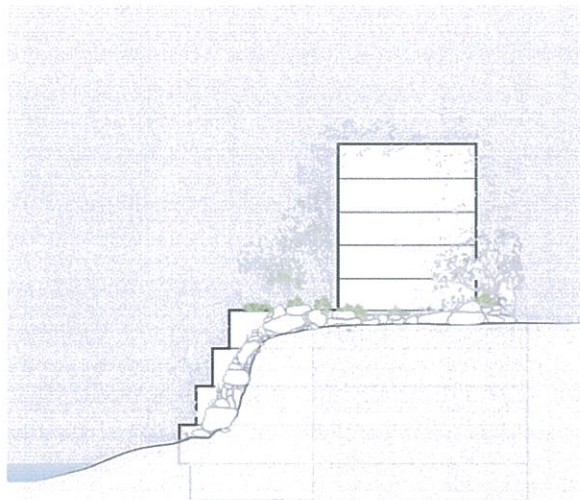


Fig. 8. Prerje konceptuale

Strukturë turistike – Funksioni hotel

Struktura turistike do të funksionojë si hotel, dhe do të ketë ndërthurje të hotelerisë me shërbimet.

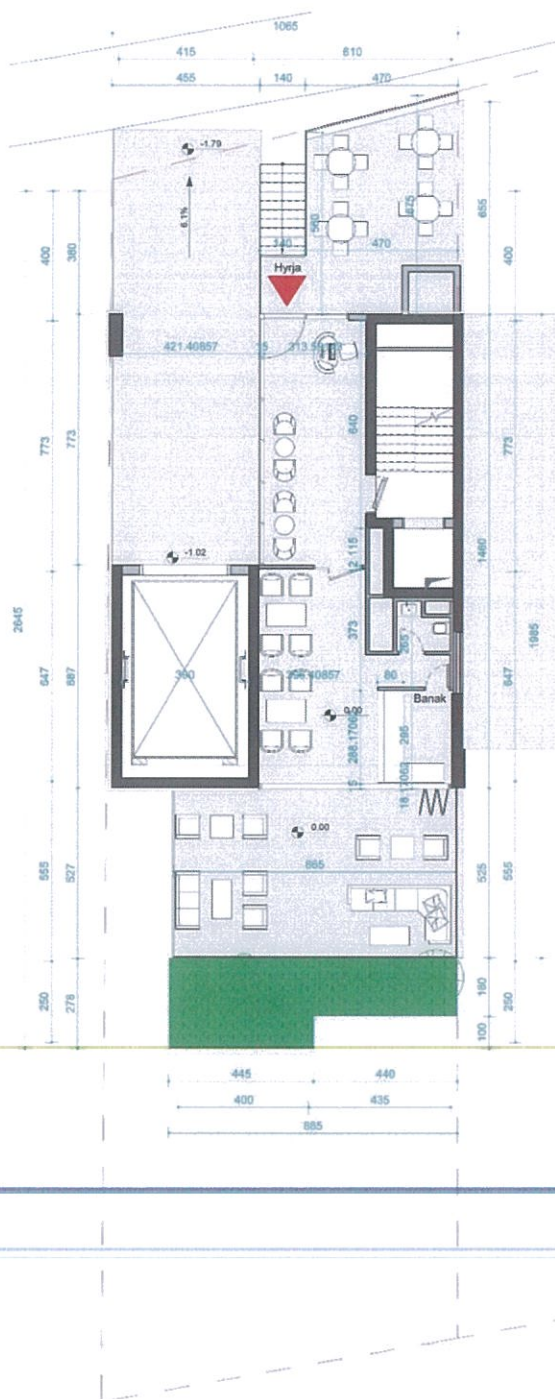
Në katin përdhe (0), do të pozicionohen hapësira shërbimi (Lounge Bar, Recepsioni, etj.). Në katet e sipërme, përkatësisht në katin e parë (1), katin e dytë (2) katin e tretë (3), dhe katin e katërt (4), janë pozicionuar hapësirat e hotelerisë. Parashikohet të projektohen 31 dhoma si pjese e hotelit, te nivelit standart dhe deluxe. Në funksion të këtyre hapësirave, janë propozuar 5 kate parkimi te pjesshëm nëntokësor, i cili përmban 24 vende parkimi për banorët dhe për turistët që do të akomodohen në hotel si dhe për shërbimet që ofrohen.

Hyrja për në parkim propozohet të jetë nga rruga kryesore “Sarande-Butrint”, në fasadën lindore me një pjerrësi 17.6%. Objekti ka dy grupe shkallë-ashensor që mundësojnë qarkullimin vertikal, si në katet sipër tokës dhe në katet nëntokë. Qarkullimi vertikal I automjeteve ne katet e parkimit nentoke do te realizohet nepermjen ashensorit te makinave. Çdo shkallë mundëson aksesin në katin -1 nga kati përdhe për në ambientet e parkimit. Të gjitha hapësirat e banimit janë projektuar sipas normave të projektimit të banesave dhe të legjislacionit në fuqi.

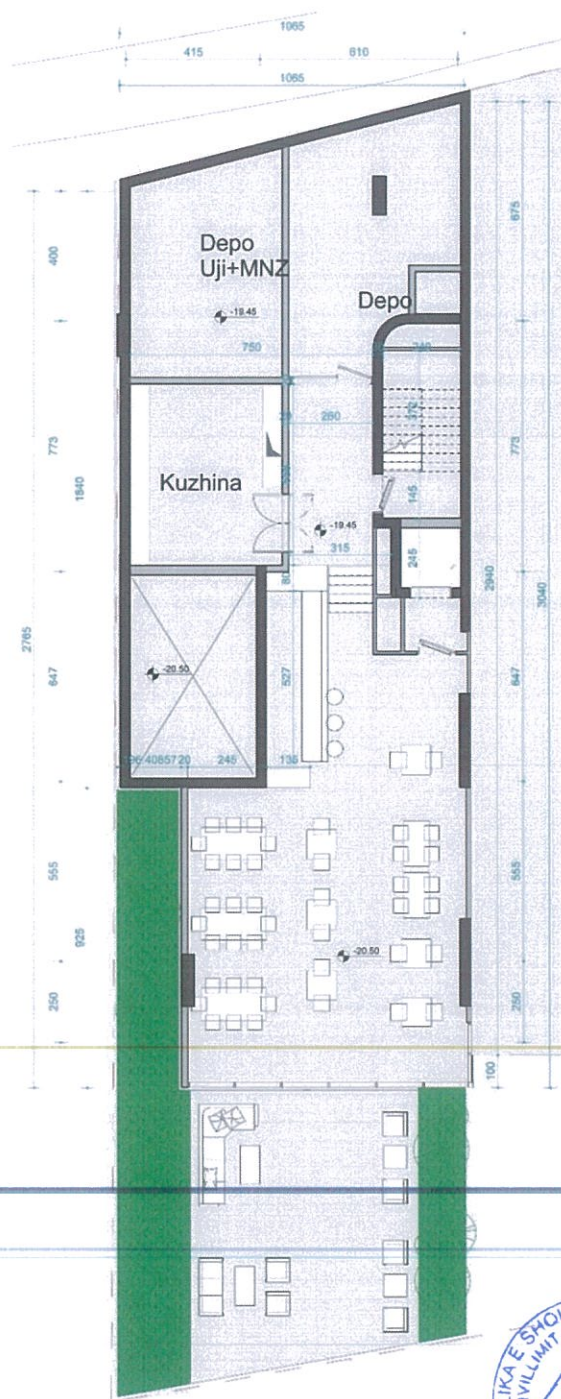
Referuar pozicionimit të gjurmes në raport me kufijtë e pronës, mundësia për hapësira rekreative krijohet në krahun Perëndimor dhe Lindor të saj. Me distanca që mundësojnë një diellëzim të mirë të sheshit, në këtë hapësirë organizohen një sërë aktivitete, që përfshijnë gjelbërimin rreth objektit, zonën e pishinës me çadra. Në pjesën e jashtme është projektuar edhe një verandë, e cila i shërben restorantit dhe barit. Në zonë propozohet gjelbërimi: i ulët dhe i lartë, i cili me pasazhet e kalimit krijon një hapësirë piktoreske që ndikon pozitivisht në psikologjinë e banorëve. Secili zonim evidentohet nga detajet e shtrimit të cilat synojnë të përshtaten me funksionet e propozuara, hapësira e pishinës, të ngrënies dhe hapësirat për qëndrim. Hapësira rreth pishinës është e shtruar me pllakë.



Fig. 7. Plani i sistemit



Sistemimi ne kuoten ± 0.00



Sistemimi ne kuoten -20.50



Meqenëse volumetria është konceptuar e tillë që të ketë shkallëzime të kateve për të ndjekur pjerrësinë e terrenit, objekti perceptohet me dy nivele sistemimi: një sistemim në kuotën 0.00m dhe tjetri në kuotën -20.50m. Kjo, edhe për të krijuar një thyerje vizuale të objektit. Niveli i sistemit të kuotës 0.00m ka akses direkt nga rruga kryesore, pra në këtë kat janë ambjentet e recepsionit, zonës së pritjes apo barit. Ndërsa nëpërmjet katit të poshtëm të sistemit, pra të kuotës -20.50m, mund të aksesohet pishina e jashtme.

Fig. 8. Plani i katit tip për katet mbi nivelin ± 0.00

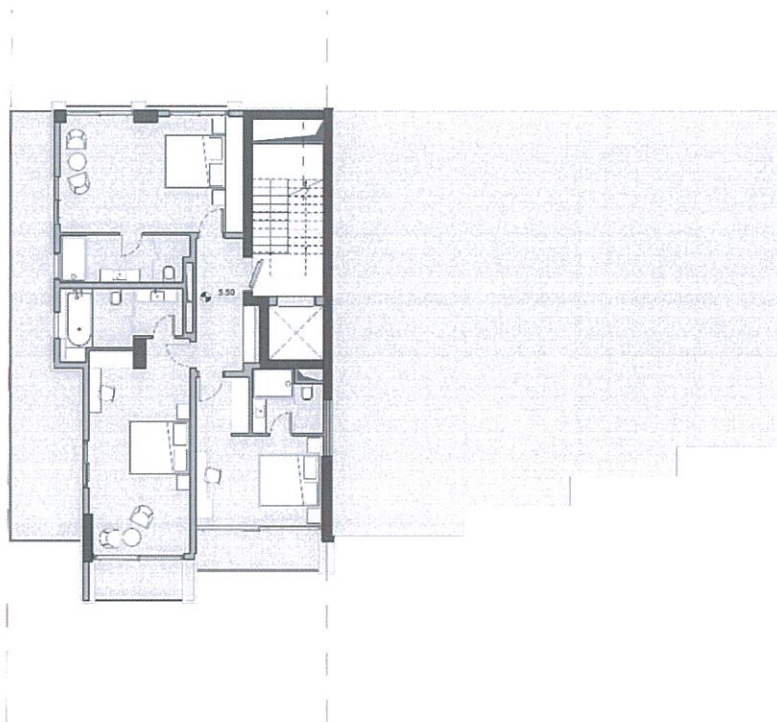


Fig. 9. Plani i katit tip për katet nën nivelin ± 0.00

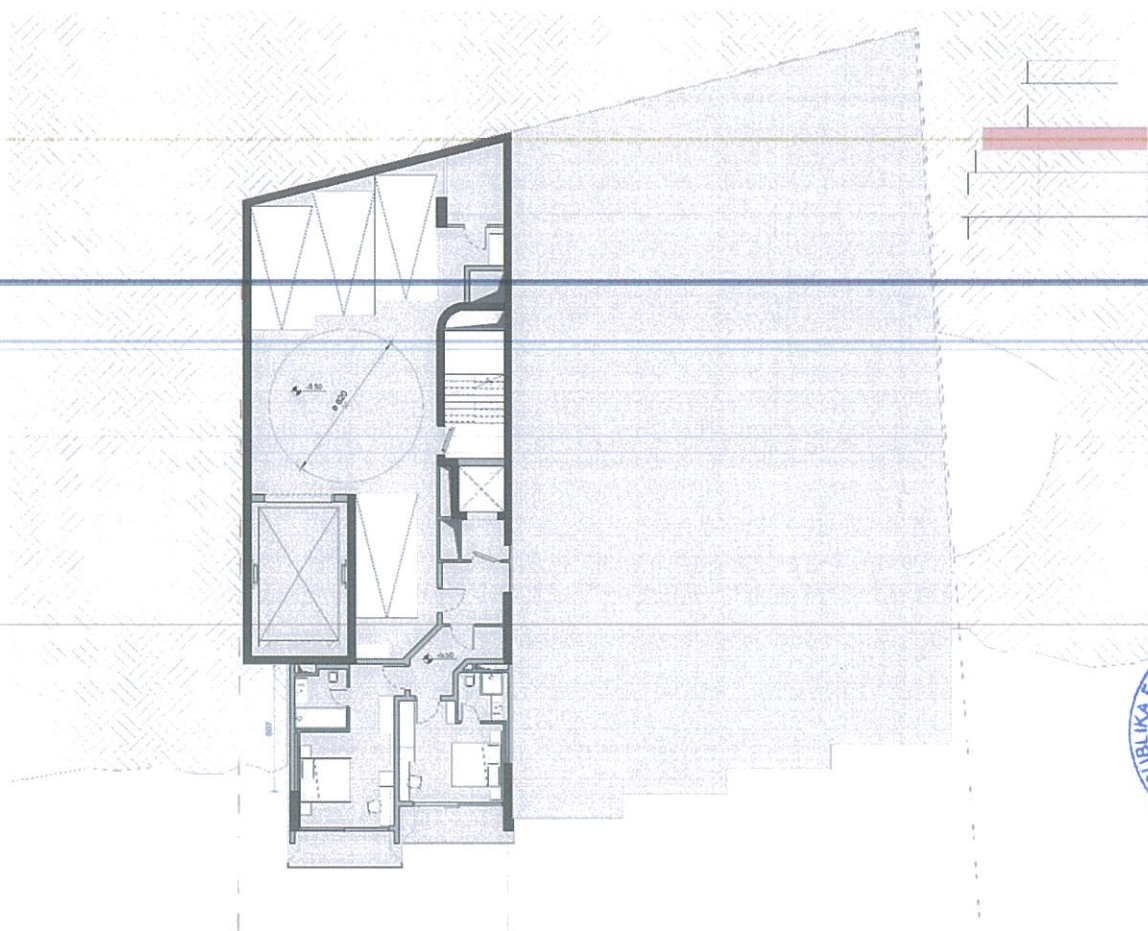
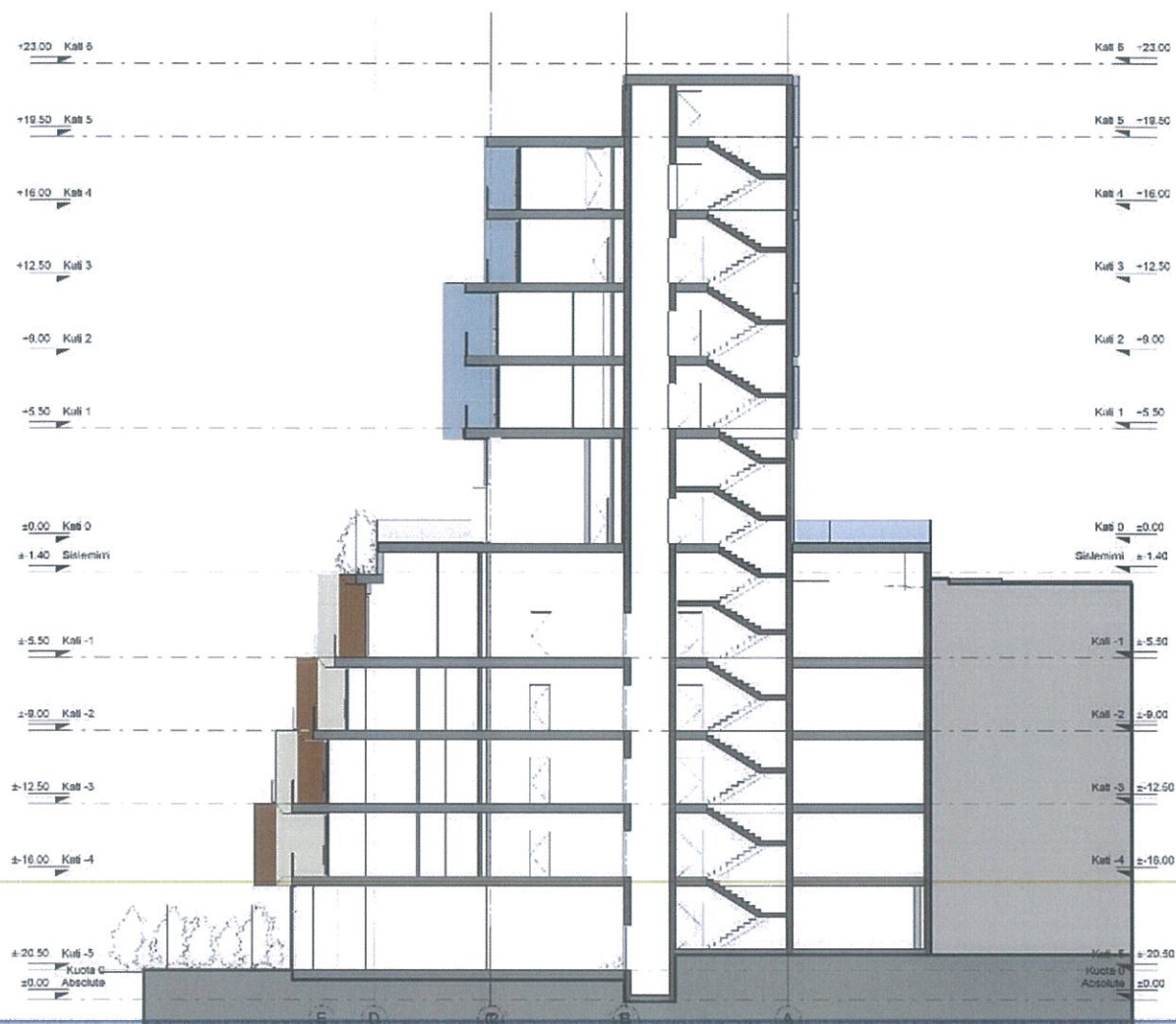


Fig. 10. Prerje



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

Përsa i përket aspektit estetik, si material mbizotërues janë pllakat e gurit, duke ruajtur kështu paletën e ngjyrave dhe identitetin e zonës. Materialet dhe koncepti me të cilin është projektuar objekti, është reflektim i materialeve inovative të kohës dhe dialogut mes godinës dhe ambjentit përreth. Në një terren të ashpër, me një pjerresi të konsiderueshme që është dhe karakteristike e relievit të Sarandës, objekti synon të ketë impakt sa më vogël vizual në natyrë. Shtrirja e tij në tarraca, të cilat shkallëzohen drejt detit, integrohet natyrshëm me terrenin ekzistues, maksimalizon në të njëjtën kohë pamjet për të gjitha katet si dhe krijon tarraca të shfrytëzueshme nga përdoruesit. Tarracat, janë një nga elementet arkitektonike më të preferuara të kultures tonë, si karakteristike e arkitekturës mesdhetare. Volumetria e objektit thyhet në pjesën e sipërme duke u ndryshuar material dhe gjuhë arkitektonike.



Fig. 12. Pamje 3-dimensionale e objektit të propozuar.



Fig. 13. Pamje 3-dimensionale e objektit të propozuar.



4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillimin e projekt-propozimit.

Objekti respekton koeficientet dhe parametrat e përcaktuara në Planin e Pergjithshëm Vendor të Sarandes, duke pasur kështu një koeficient shfrytëzimi 59% dhe intensitet 2.4. Objekti në pronën me sipërfaqe bruto 410.7 m², ka një sipërfaqe të ndërtimit mbi tokë prej 976 m². Katet nëntokë arrijnë një sipërfaqe prej 1070 m² me 16 poste parkimi.

Më të detajuara këto parametra janë paraqitur më poshtë:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	410.7 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura	237 m ²
Sipërfaqe ndërtimi nëntokë	1070 m ²
Sipërfaqe ndërtimi mbitokë	976 m ²
Sipërfaqe ndërtimi totale	2046 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	58%
Intensiteti i ndërtimit	2.4
Numri i parkimeve nën tokë	12 poste parkimi
Numër dhomash hoteli	17 njësi
Numri i kateve mbitokë	1K, 2K, 3K, 4K, 5K
Numri i kateve nëntokë	5K
Lartësia max. e objektit	19.5 m



Kati	Kuota	Siperfaqe Ndertimi	Sip. Mbitoke	Sip. Nentoke
4	+16.00	86.00	86.00	0.00
3	+12.50	88.00	88.00	0.00
2	+9.00	133.00	133.00	0.00
1	+5.50	142.00	142.00	0.00
0	±0.00	156.00	156.00	0.00
-1	-5.50	273.00	59.00	214.00
-2	-9.00	282.00	68.00	214.00
-3	-12.50	291.00	77.00	214.00
-4	-16.00	300.00	86.00	214.00
-5	-20.50	295.00	81.00	214.00
Sip.Mbitoke		976.00		
Sip.Nentoke		1070.00		
Siperfaqe Totale		2046.00		
Sip Ballkone		156.00		
Sip Gjelberim		47.00		

4.4. Gjelbërimi

Sheshi ndodhet në një zonë urbane dhe kështu gjelbërimin mund ta gjejmë vetëm përgjatë rrugës. Ballkonet e objektit të propozuar janë të gjelbëruara, kjo për të shtuar prezencën e gjelbërimit në zonë por edhe për ti dhënë më shumë vlerë në aspektin estetik. Gjithashtu, në sistemim janë konceptuar disa zona të ndryshme të gjelbëruara të cilat ndërthuren me godinën.

Për shkak të hapësirës së ngushtë, parkimi është i mundur vetëm nëpërmjet ashensorit të makinave, ku janë maksimizuar vendet e parkimit pavarësisht hapësirës së limituar.



5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

5.1. Kondicionet urbane

Prona shtrihet përgjatë rrugës Butrinti, prandaj ka akses të drejtpërdrejtë nga kjo rrugë. Rruga është me dy sense kalimi, dhe është një nga akset më të rëndësishme të qytetit të Sarandës. Ky aks rrugor është i asfaltuar, në gjendje të mirë, me trotuare në të dy nga krahët.

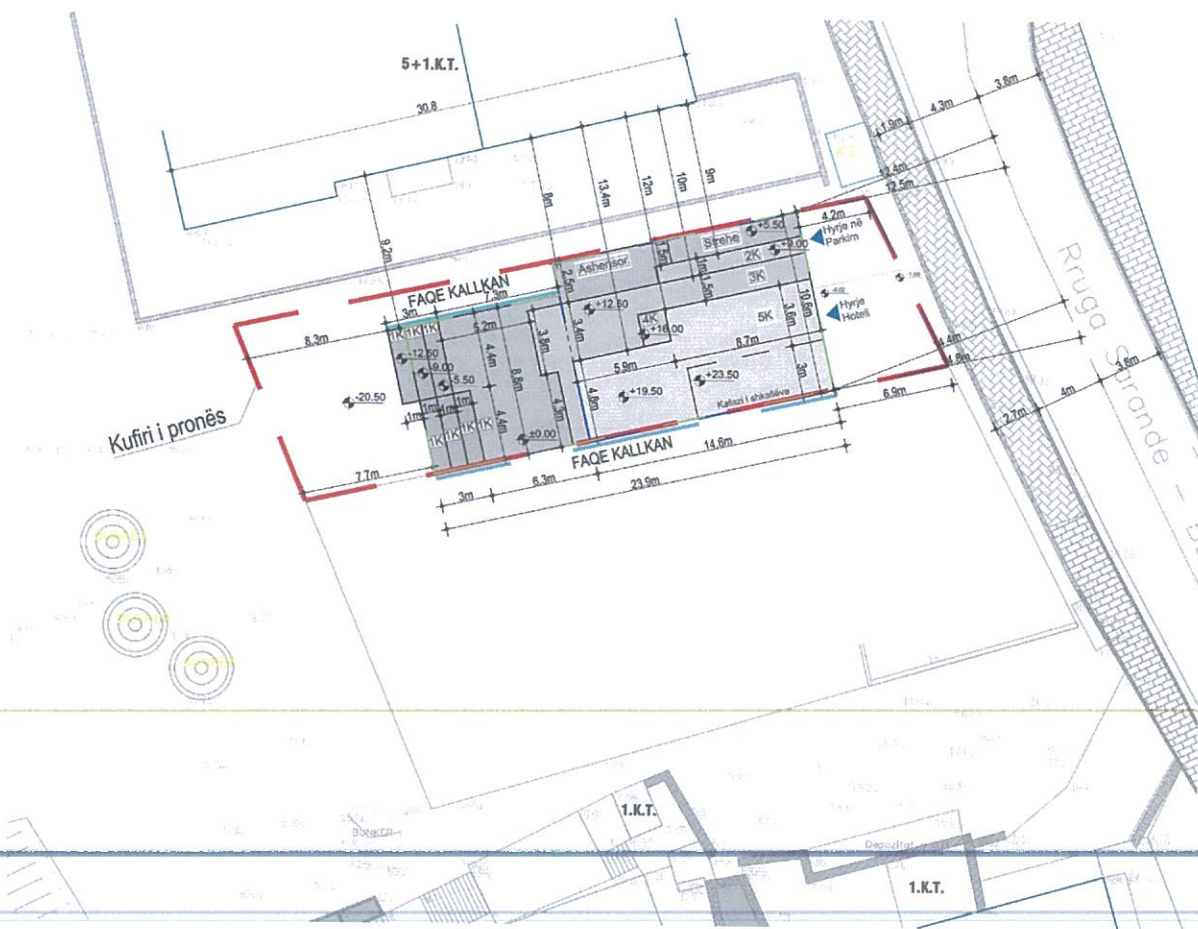


Fig. 14. Plani I Vendosjes se objektit

