



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "STRUKTURË BANIMI 1, 2, 3, 6 DHE 7 KATE MBI TOKË,
ME 1 KAT PARKIMI NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË SARANDË, ME
SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "FABBENO 2015" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. Enea Karakaçi

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 24, Datë 11.06.2025

Projektues:
EMILJANO GJONI
LIC. A. 2152/1

Zhvillues:
FABBENO 2015



Ismail Borçiqi



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Përshkrim i zonës së studiuar

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

4.2 Pamja e Jashtme e Godinës / 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 Leje Zhvillimi për objektin: "Strukturë banimi 1,2,3,6 dhe 7 kat me 1 kat parkim nëntokësor, me vendndodhje në Bashkinë Sarandë, me zhvillues "Fabbeno 2015" shpk ", bazuar në:

- Ligj Nr. 107 datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit"
- Vendimin nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për Miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", I ndryshuar.
- Planin e Përgjithshëm Vendor Sarandë, miratuar datë 16.10.2017.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Terreni ndodhet në njësinë administrative Sarandë, 200m larg portit të Sarandës. Ai ka një sipërfaqe prej 451 m². Trualli ndodhet në një terren të sheshtë jo shumë larg plazhit.

Të dhënat e pronës ndodhen në koordinata gjeografike të përcaktuara më poshtë :

- Skaji verior : 39°87'25.1"N 20°00'02.0"E
- Skaji jugor : 39°87'22.9"N 20°00'02.0"E
- Skaji perendimor : 39°87'23.8"N 20°00'01.1"E
- Skaji lindor : 39°87'24.3"N 20°00'03.8"E

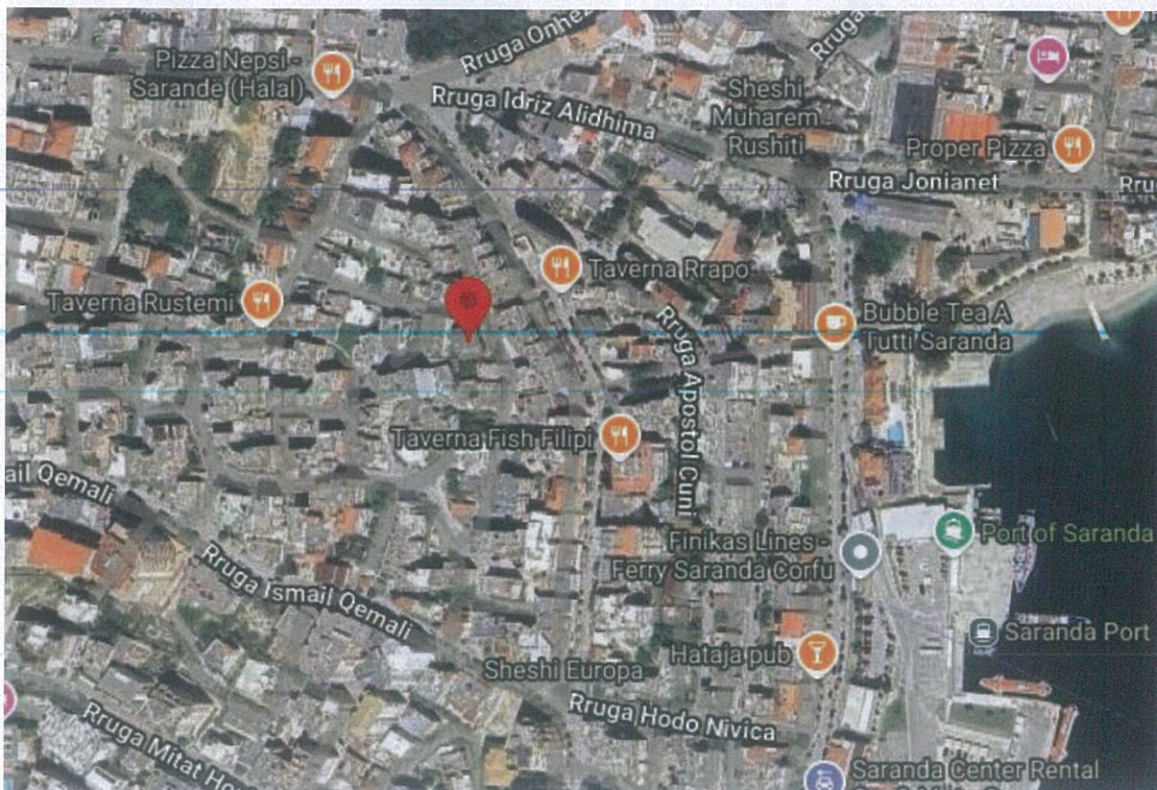


Fig.1 Vendodhja e pronës me interes zhvillimi

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Terreni në të cilin parashikohet projekti i rezidencës, ka në gjendjen ekzistuese një objekt 2 kat, banesë e pronarëve të truallit. Ky objekt do të shembet për ti lënë vend zhvillimit të ri. Trualli është i kufizuar nga ndërtesa aktuale të cilat janë kryesisht me funksion banim dhe shërbime.



Fig.3 Fotografji te gjendjes ekzistuese te sheshit

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Duke patur parasysh potencialin e zhvillimit të mëtejshëm turistik të kësaj zone dhe kërkesat e pronarëve, synimi i zhvillimit është ndërtimi i një godine banim me 7 kate mbitokë dhe 1 kat parkim nëntokë.

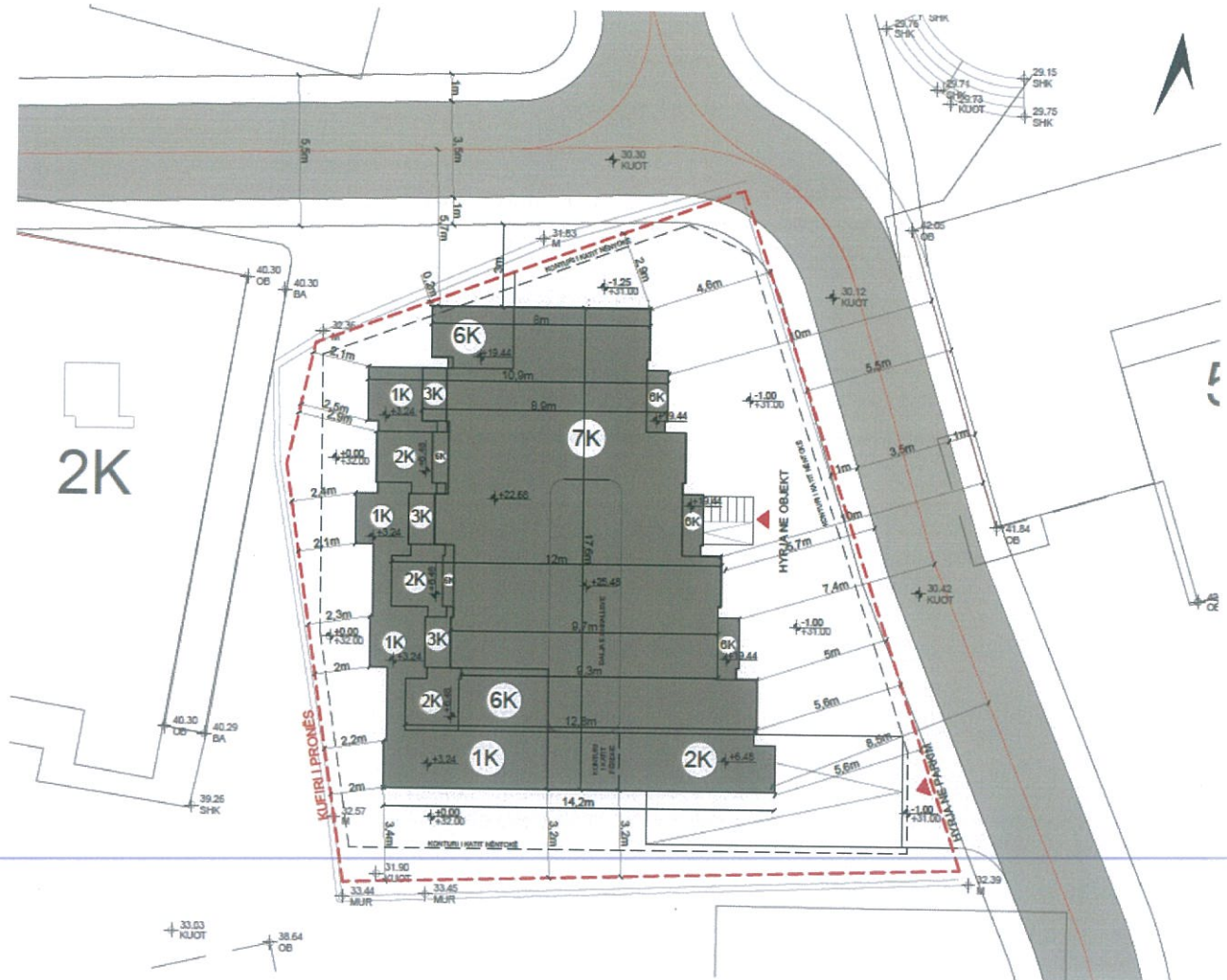


Fig.4 Planvendosja e propozuar

Katet mbitokë janë konceptuar tërësisht për funksion banimi, me apartamente me sipërfaqe të ndryshme, të projektuara për t'iu përshtatur nevojave të ndryshme të banorëve – nga njësi më kompakte për çifte apo individë, deri te apartamente familjare me hapësira më të mëdha.

Në katin përdhe të objektit realizohet akses kryesor ne grupin e shkallës dhe ashensorit, si dhe hyrja me rampë për në katin nëntokë, ku janë përqendruar parkimet dhe hapësirat teknike.

Parkimi nëntokë është parashikuar ekskluzivisht për rezidentët e objektit, duke garantuar komoditet, siguri dhe eliminimin e parkimit sipërfaqësor në zonën përreth.

Në total parashikohen 16 njësi banimi, secila e shoqëruar me veranda të vogla, të cilat ofrojnë shikueshmëri nga tre drejtime të objektit, duke maksimizuar ndriçimin natyral, ventilimin dhe lidhjen vizuale me ambientin përreth.



Planet sipas niveleve

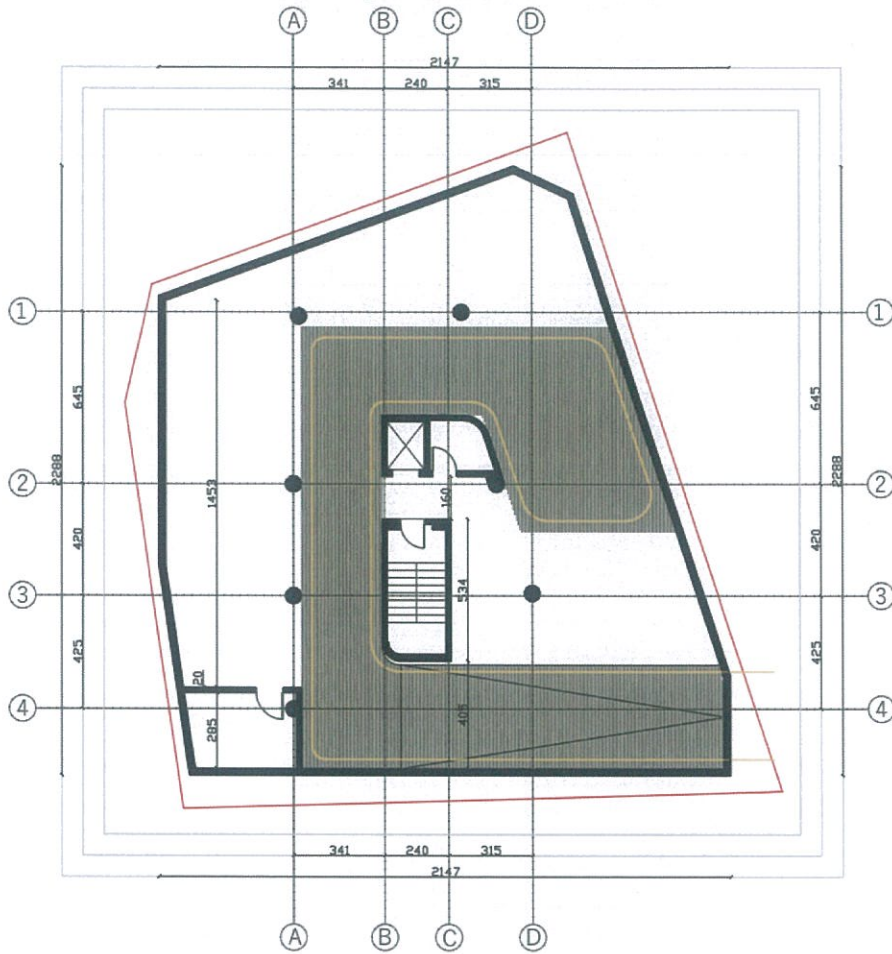


Fig.7 Plani I katit nëntokë

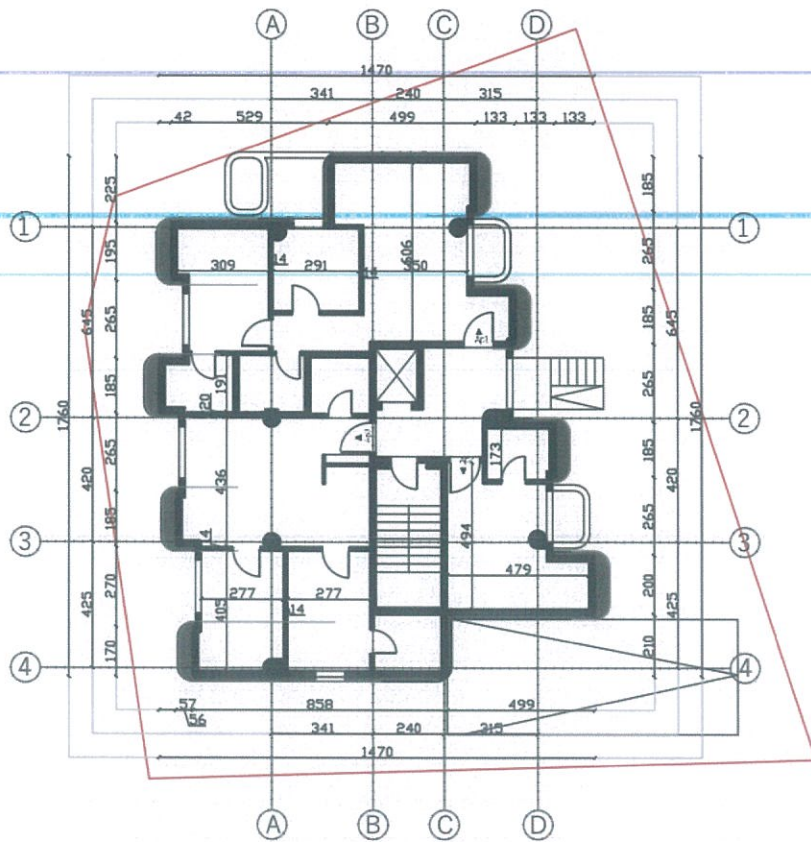


Fig.8. Plani I katit 0



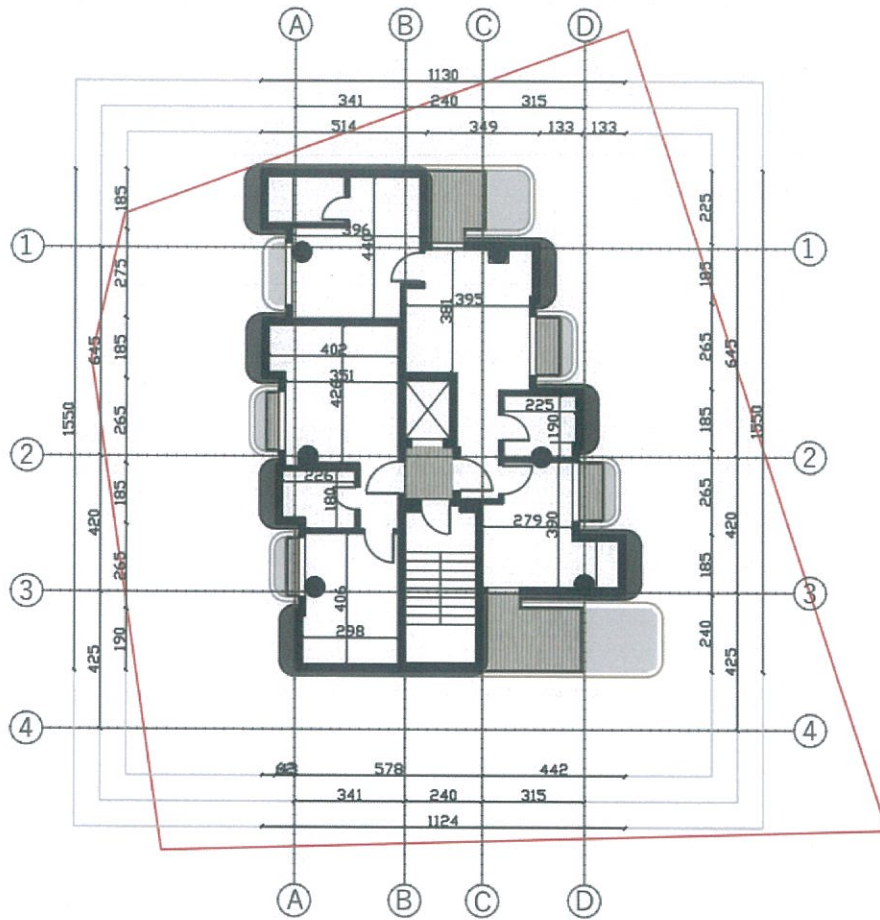


Fig.11. Plani I katit +3

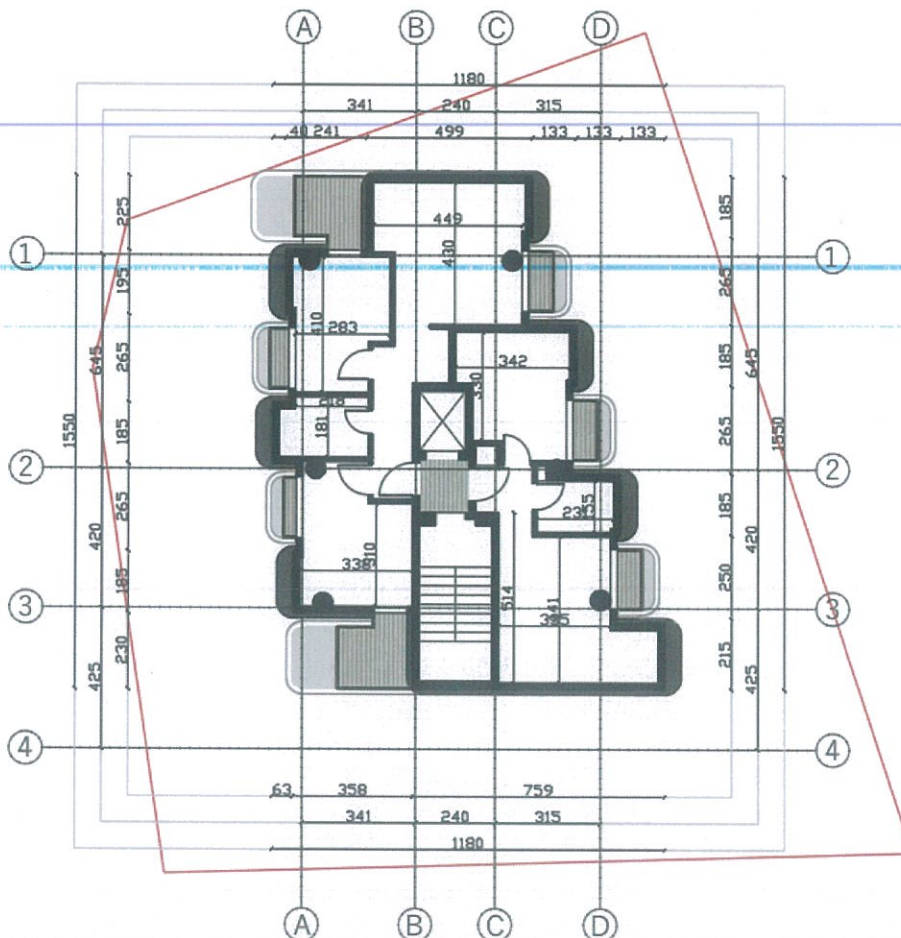


Fig.12. Plani I katit +4



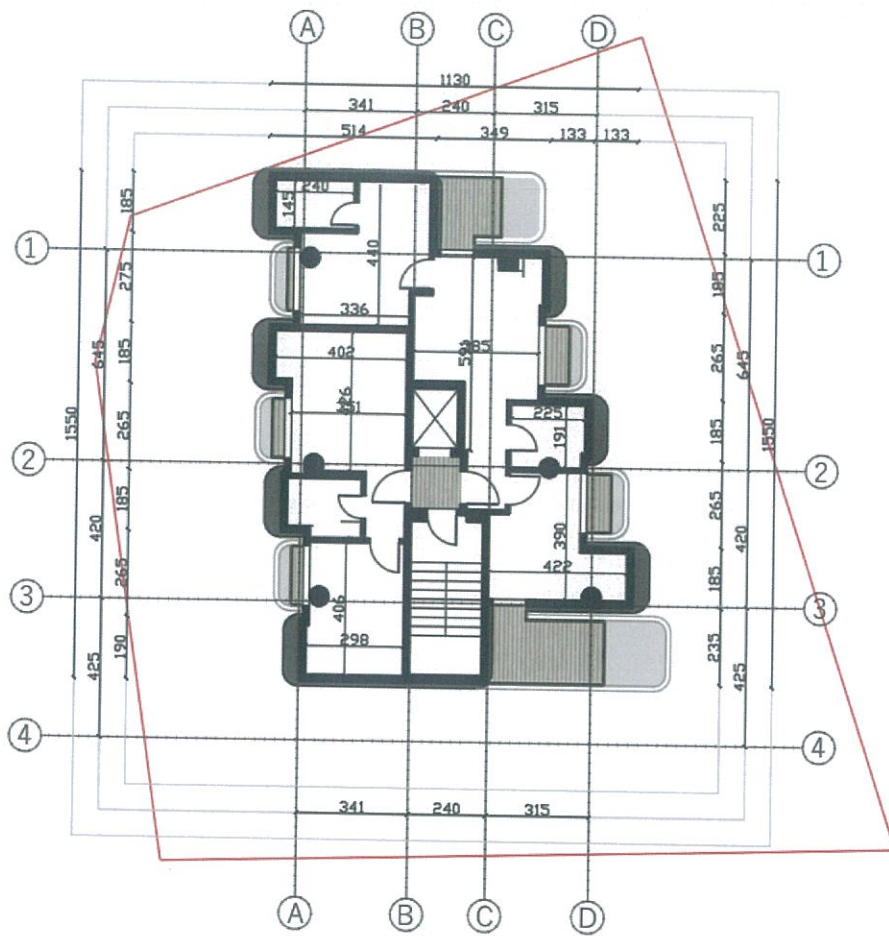


Fig.13. Plani I katit +5

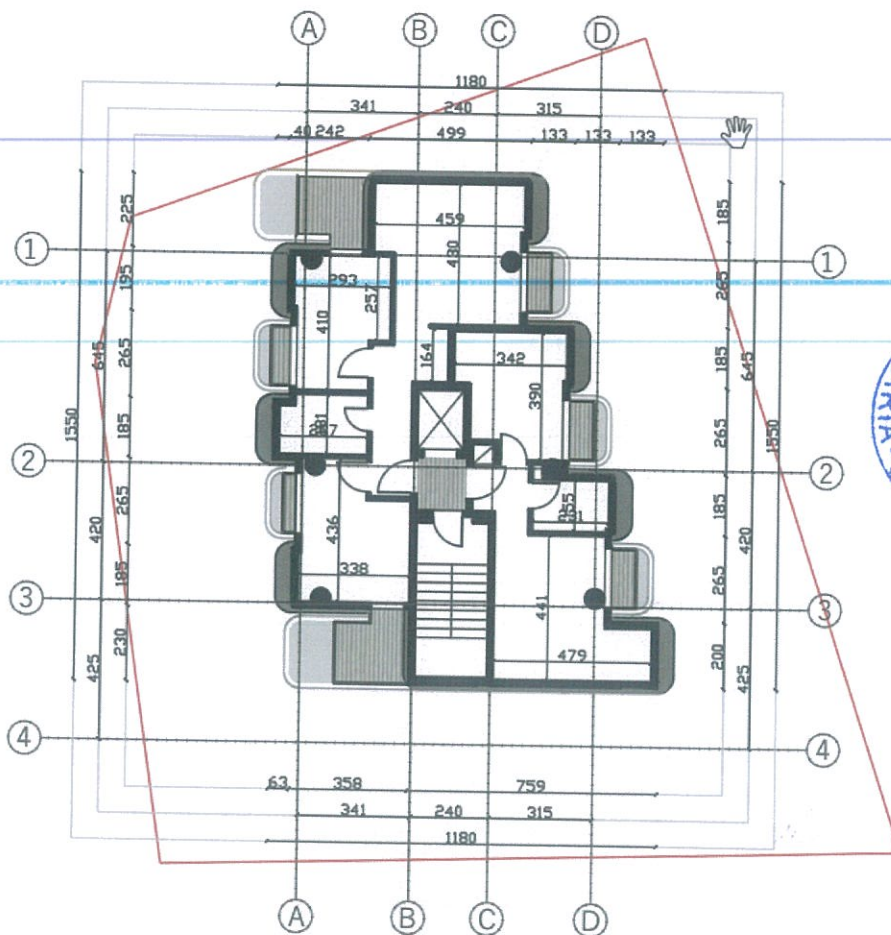


Fig.14. Plani I katit +6



4.2 Zhvillimi volumetrik dhe organizimi funksional

Objekti shtrihet në pronë në formë drejtkëndore duke ju përshtatur formës së sheshit dhe kufizimeve të zhillimit të parashikuar infrastrukturor. Volumi është konceptuar si zhvillim modular, duke i dhënë mundësi adaptimit të njëjësive të ndryshme të banimit.

Në katin përdhe të objektit bëhet dhe aksesimi me rampë për në katin nëntokë ku janë përqendruar parkimet dhe hapësirat teknike.

Gjithësej janë 16 njësi banimi shoqëruar secila me veranda të vogla të cilat ofrojnë shikueshmëri nga 3 drejtime të objektit.

Volumi është i rregullt me shkallëzime në anën e kryqëzimit, duke u përshtatur me kontekstin altimetrik përreth, pa dashur ti kundërvihet këtij konteksti.

Materialet e përdorura janë 3: vetrata xhami, veshje me gurë në katet e poshtme dhe panele alumini në ngjyrë të bardhë në katet e sipërme.



Fig.5 Imazh i projektit



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

Pas një studimi të tipologjive të fasadave dhe tipareve të arkitekturës mesdhetare, objekti është përshtatur me arkitekturën bregdetare në frymën arkitektonike të volumit. Janë që përdorur volume kompakte më terraca të mëdha që ndihmojnë në hijëzimet e njësive të banimit gjatë stinës së verës. Gjithashtu taracimet me gjelbërimet e përdorura janë përzgjedhur me kujdes në harmoni me ngjyrat dhe materialet e objektit.

Fasadat

Arkitektura e objektit karakterizohet nga një frymë mesdhetare bregdetare që reflektohet në ngjyrat, materialet e përdorura dhe elementët e landscape-it. Forma është e rregullt me gjeometri harmonizohet me levizje të lakuar të ballkoneve në fasadë për më shumë harmoni me landscaping përreth. Materialet e përdorura në fasadë janë alumini për fasadë të ventiluar me dy ngjyra të ndryshme në katet e para në ngjyrën e rërës dhe katet e sipërme e bardhë.

Pamje të objektit

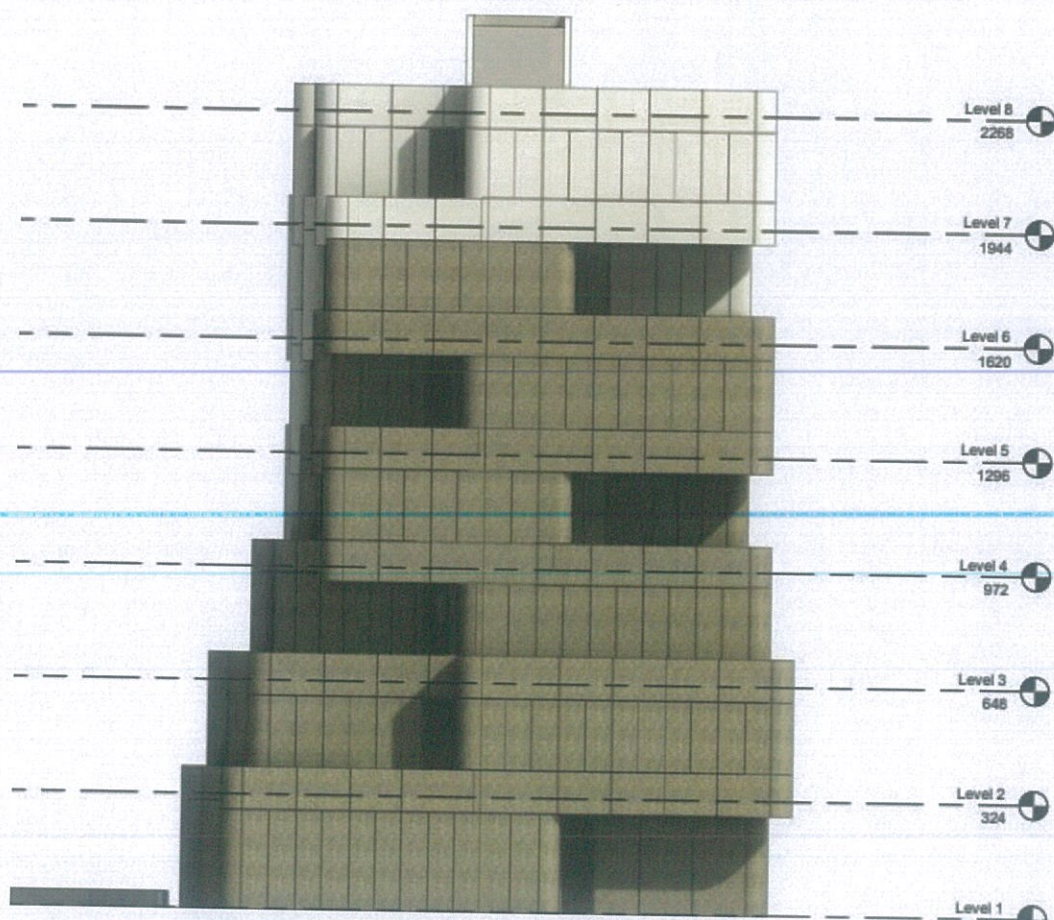


Fig.17. Pamje



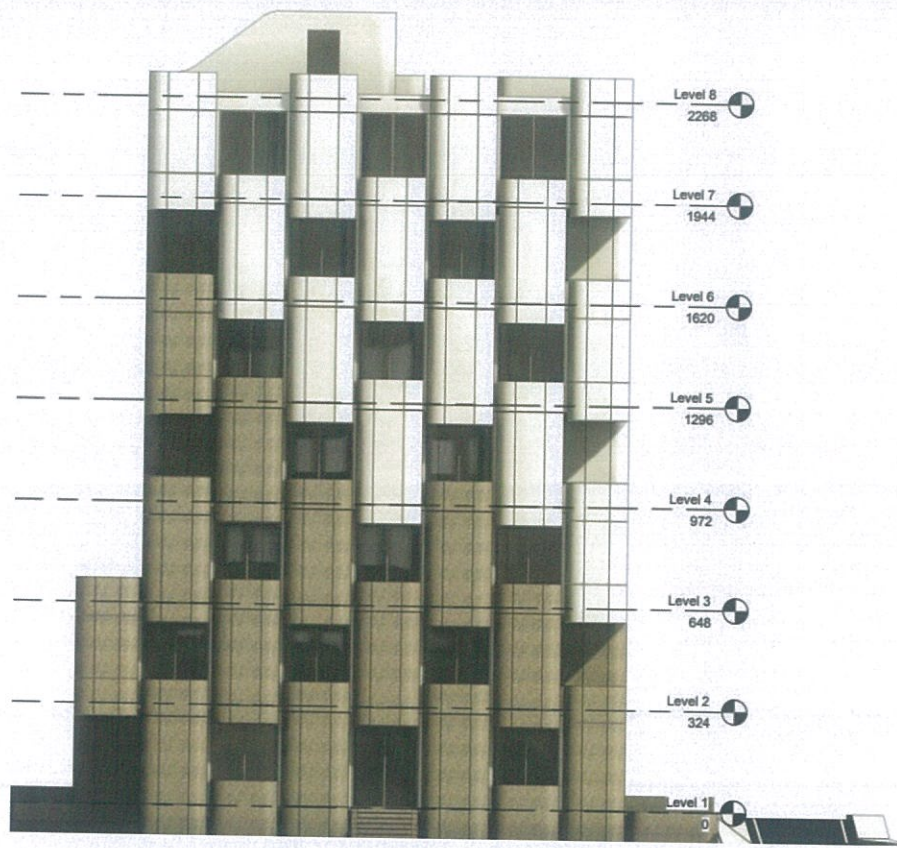


Fig.18. Pamje

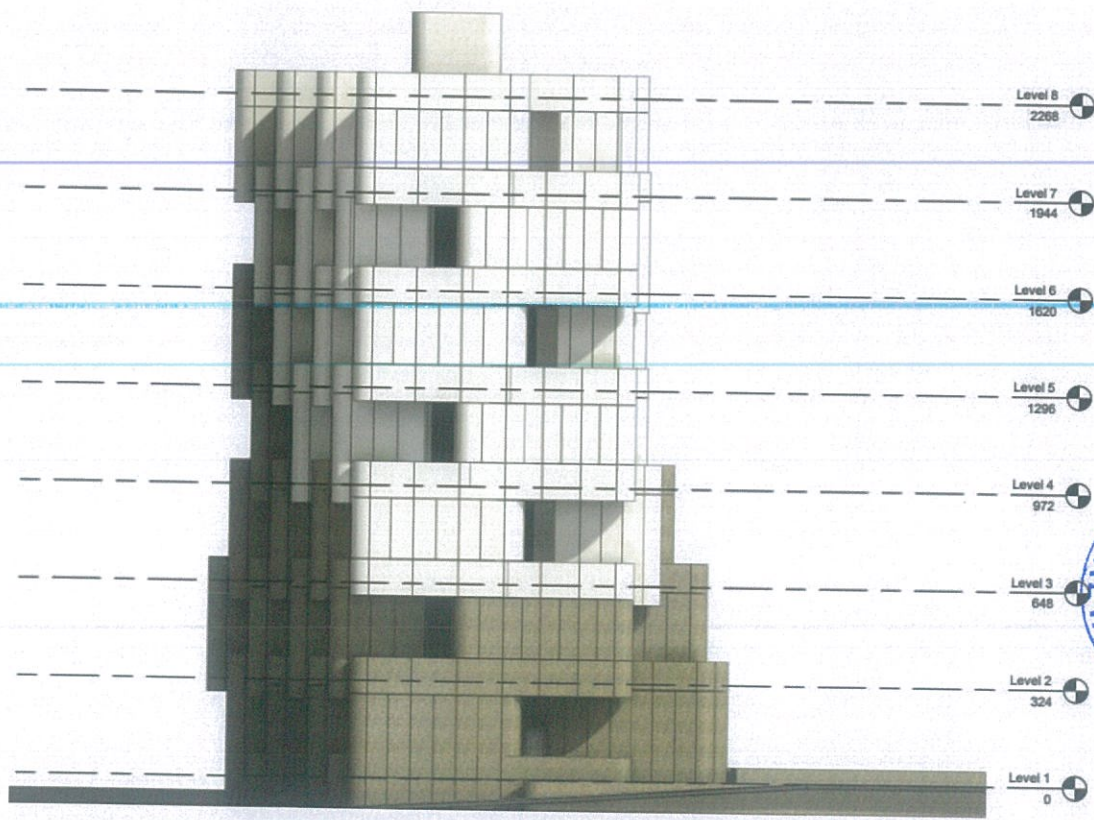


Fig.19. Pamje

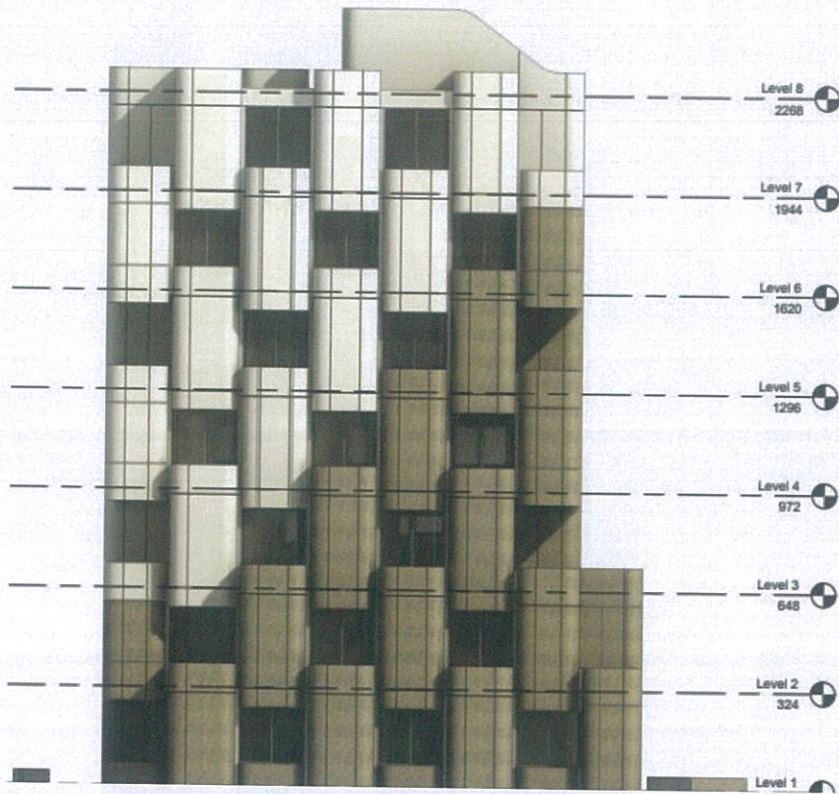


Fig.20. Pamje



Fig.6 Paraqitja fasadave te propozuara

4.4.Hapesirat e lira dhe vendparkimet

Aksesi në pronë bëhet nga rruga e propozuar në PDV për të dy akseset në objekt, si në parkim ashtu edhe këmbësor. Hyrja në parkimin nëntokësor bëhet nga cepi lindor i objektit. Hyrja në objekt është në afërsi të hyrjes në parkim.

Parkimi nëntokësor

Ndërhyrja e propozuar shtrihet në një parkim nëntokësor me sipërfaqe prej 393 m² ku akomodohen të gjitha postet e parkimit të nevojshme për të furnizuar rreth 40% të kapacitetit të apartamenteve.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesi për në pronë bëhet nga ana lindore e pronës, nëpërmjet një aksi ekzistues rrugor, i cili lidhet me aksin rrugor kryesor të Sarandës.

Rrjeti rrugor është zgjidhur në mënyrë të tillë që të respektojë propozimet e Planit të Detajuar Vendor të hartuara nga Bashkia Sarandë.

Pamje renderizuese të objektit



Fig.21 Pamje 3dimensionale te renderizuara



Fig.22. Pamje 3dimensionale te renderizuara



Fig.24. Pamje 3dimensionale te renderizuara



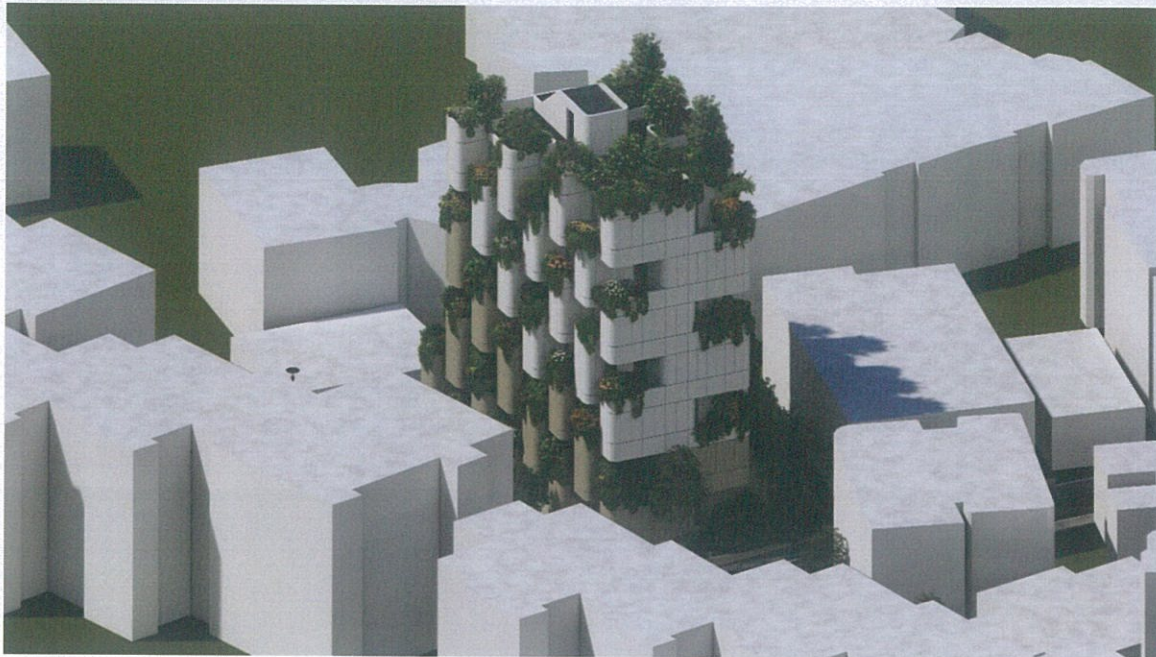


Fig.25. Pamje 3dimensionale te renderizuara

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	451 M2
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	451 M2
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	199 M2
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	1 488 M2
Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	1 095 M2
Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	393 M2
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	44.1 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	55.9 %
Intensiteti i ndërtimit:	2.42
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemit:	22.68 M
Numri i kateve mbi tokë:	1,2,3,6,7
Numri i kateve nën tokë:	1



TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale:	25/346; ZK.8641
Kufizimet:	
Veri:	Pasuria me nr.25/346
Jug:	Pasuria me nr.25/402
Lindje:	Rruge
Perëndim:	Pasuria me nr. 25/434
Distancat nga kufiri i pronës:	0.2 m - 5.6 m
Distancat nga aksi i rrugës:	7.4 m – 8.5 m

