



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:
"ZIGZAG, OBJEKT BANIMI ME 7 KATE MBI TOKË DHE NJË KAT PARKIM NËNTOKË,
ME VENDNDODHJE NË RR. BUTRINTI, BASHKIA SARANDË, ME ZHVILLUES
SHOQËRINË "ORION 2021" SH.P.K.”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE
ENERGJISË

Z. ENEA KARAKACI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 22, Datë 23.07.2025

PROJEKTUES:

"UNO ARCHITECTS" sh.p.k



ZHVILLUES:

"ORION 2021" SH.P.K.”



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 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 Ndërtimit për objektin: **"ZIGZAG, OBJEKT BANIMI ME 7 KATE MBI TOKË DHE NJË KAT PARKIM NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RR.BUTRINTI, BASHKIA SARANDË, ME ZHVILLUES SHOQËRINË "ORION 2021" SH.P.K."**.

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar, konkretisht nenet 7 dhe 28.
- 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 të Bashkisë Sarandë, miratuar me Vendimin Nr. 6, datë 28.12.2020 të KKT, i rishikuar.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Saranda është një qytet bregdetar në jug të Shqipërisë, i pozicionuar në Rivierën Joniane. Qyteti karakterizohet nga relievi kodrinor që ulet gradualisht drejt detit, duke krijuar tarraca të favorshme për ndërtime hotelerie, banimi dhe turizmi elitari. Infrastruktura rrugore ndjek vijën kodrinore dhe ofron pamje panoramike dominuese nga Deti Jon dhe ishulli i Korfuzit.

Saranda është ndër destinacionet turistike më të rëndësishme të vendit, me zhvillim të lartë hotelerik, vila turistike, resorte dhe struktura me përdorim miks. Zona ku ndodhet trualli i studiuar është një ndër segmentet më të valorizuara të qytetit: **Rruga "Butrinti"**, e cila ka densitet të lartë shërbimesh turistike dhe akomoduese.

Infrastruktura publike është në rritje: rrjeti i energjisë elektrike, furnizimi me ujë dhe rrugët lokale janë përmirësuar ndjeshëm vitet e fundit për shkak të rritjes së turizmit. Nga ana vizuale, pika ku ndodhet trualli ofron pamje të hapura drejt detit Jon, ndërkohë që lartësitë e kodrave në sfond krijojnë një mjedis me harmoni natyrë-ndërtesë.

Zona vlerësohet për klimën e butë mesdhetare, qetësinë, dhe potencialin e lartë turistik, duke e bërë një nga destinacionet më të kërkuara të Rivierës Shqiptare për akomodim dhe investime me karakter rekreativ.



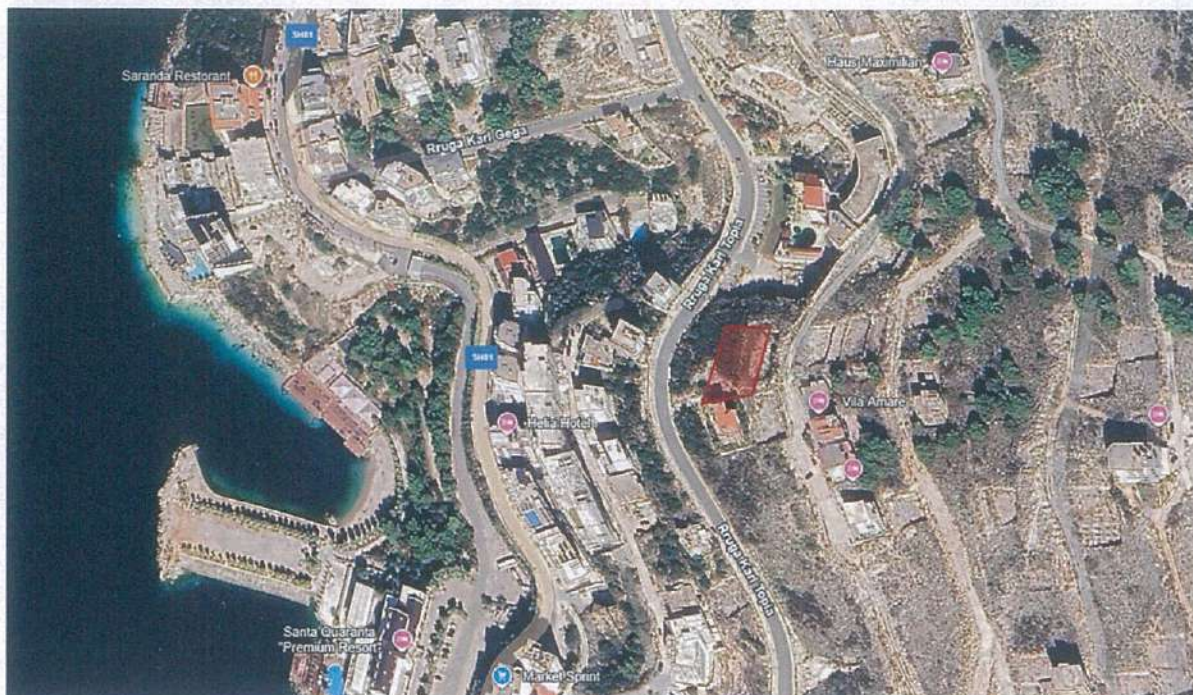


Fig. 1 Zona e marrë në shqyrtim

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Sarandë, miratuar me Vendimin Nr. 6, datë 28.12.2020 të Këshillit Kombëtar të Territorit; nenet përkatëse të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Sarandë, miratuar së bashku me vendimin e KKT-së; si dhe i mbështetur në Aktin e Përputhshmërisë të lëshuar nga Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit (AKPT) për instrumentet e planifikimit vendor në fuqi për Bashkinë Sarandë.

Prona bën pjesë në Njësinë Strukturore SA.UB.8.204, sipas PPV-së së Bashkisë Sarandë, nga ku buron edhe funksioni i propozuar i zhvillimit. Sipas rregullores së zhvillimit dhe hartës rregulluese të kësaj njësie strukturore, janë të përcaktuara funksionet e lejuara dhe orientuese si më poshtë:

1. Zona me shtëpi të dyta (A.5), si pjesë e tipologjisë së banimit me karakter turistik;
2. Zona hotelerie dhe shërbime turistike (S.2), në përputhje me karakterin turistik të qytetit dhe zhvillimin funksional të brezit verior të Sarandës.

Në këtë kuadër, projekti i propozuar është i përshtatur plotësisht me funksionet e lejuara dhe të rekomanduara brenda Njesisë Strukturore SA.UB.8.204, në përputhje me treguesit urbanistikë të përcaktuar nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Sarandë dhe Rregullorja e Zhvillimit të Territorit.





Fig. 2 Zona e marrë në shqyrtim SA.UB.8.204

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Saranda është një zonë bregdetare me peizazh të veçantë natyror dhe vlera të larta panoramike, e cila çdo vit tërheq një fluks në rritje të turistëve vendas dhe të huaj. Pavarësisht këtij zhvillimi të qëndrueshëm turistik, zona vijon të ketë potencial të pashfrytëzuar plotësisht për ofrimin e shërbimeve cilësore, të diversifikuara dhe të strukturave të standardeve bashkëkohore. Njësia Strukturore SA.UB.8.204 ndodhet në segmentin verior të qytetit të Sarandës, në një zonë me karakter të qartë urban dhe turistik, pranë aksit kryesor rrugor dhe zonave të shërbimeve ekzistuese. Me qëllim krijimin e një baze të azhurnuar hartografike mbi të cilën të mbështeten analizat dhe propozimet e zhvillimit, është kryer verifikimi dhe azhurnimi në terren i të dhënave ekzistuese brenda kufijve të kësaj njësie strukturore.

Prona ndodhet në një pozitë mjaft të favorshme, në afërsi të vijës bregdetare dhe në një zonë të zhvilluar me hotele, apartamente turistike dhe struktura shërbimi. Ajo kufizohet në pjesën veriore dhe lindore me prona të pazhvilluara, në anën jugore me një rrugë lokale, në anën e tij perëndimore me rrugën Butrinti, e cila shërben si aks hyrës kryesor dhe garanton akses të drejtpërdrejtë drejt qendrës së Sarandës dhe drejt zonës turistike të Santa Quaranta.

Terreni i njësisë paraqitet i pjerrët, me një diferencë të dukshme nivelimesh ndërmjet skajit më të ulët dhe atij më të lartë, çka ndikon drejtpërdrejt në mënyrën e aksesimit, skemën funksionale dhe zhvillimin volumetrik. Ky konfigurim kërkon një trajtim të kujdesshëm të projektimit, veçanërisht në raport me terrenimin, stabilitetin struktural, organizimin e platformave ndërtimore dhe harmonizimin arkitektonik me zhvillimet ekzistuese përreth.





Fig. 3 Lidhja me qendrën e Sarandës



Fig. 4 Pjesë e zonës në studim.





Fig.5 Fotografi të zonës në studim.

4. Rregullat e Zhvillimit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Funksioni i propozuar:

Rezidencial - Objekt me apartamente 1+1, 2+1 dhe njësi të tipologjisë studio

Prona ka një sipërfaqe totale prej 537 m² dhe karakterizohet nga një orientim i favorshëm panoramik drejt detit, i cili shfrytëzohet në mënyrë të plotë nga zhvillimi i propozuar. Pozicioni dominues i parcelës krijon kushte optimale për përfitim maksimal të pamjeve drejt bregdetit, duke e bërë truallin veçanërisht të përshtatshëm për zhvillim rezidencial me standard të lartë. Ky pozicionim ofron potencial për realizimin e një projekti që kontribuon në rritjen e cilësisë së jetesës dhe në pasurimin e ofertës rezidenciale të zonës.

Objekti i propozuar është konceptuar në raport të drejtpërdrejtë me strukturën urbane dhe karakteristikat morfologjike të zonës përreth. Volumetria e rregullt, zhvillimi në lartësi dhe orientimi linear i ndërtesës sigurojnë një integrim harmonik me kontekstin ekzistues, pa krijuar konflikte vizuale apo funksionale me ndërtimet përreth. Projekti respekton shkallën urbane të zonës dhe ruan koherencën me tipologjinë rezidenciale të mjedisit, duke kontribuar në përmirësimin e imazhit urban dhe në konsolidimin e zhvillimit të qëndrueshëm të territorit.



Zgjidhja arkitektonike i kushton vëmendje përdorimit racional të hapësirës dhe parimeve të qëndrueshmërisë, përmes një organizimi funksional dhe efikas të planimetrive. Optimizimi i orientimit drejt detit, shfrytëzimi i ndriçimit dhe ventilimit natyror, si dhe vendosja e funksioneve ndihmëse në katin e nëntokës, kontribuojnë në uljen e konsumit energjetik dhe në rritjen e komfortit të brendshëm. Ky organizim mundëson një përdorim optimal të truallit dhe krijon kushte për një funksionim të balancuar dhe të qëndrueshëm të objektit në kohë.

Objekti I propozuar do të jetë rezidencial bashkëkohor, i konceptuar për të maksimizuar kontaktin vizual me detin dhe për të ofruar njësi banimi funksionale, komode dhe të organizuara në mënyrë efikase. Projekti synon krijimin e një ndërtese me karakter të qartë rezidencial, ku cilësia e banimit dhe përvoja hapësinore përbëjnë elementët kryesorë të konceptit arkitektonik. Në total parashikohen njësi banimi të tipologjive 1+1, 2+1, si dhe njësi studio, të konceptuara për t'iu përgjigjur nevojave aktuale të tregut të banesave dhe profileve të ndryshme të përdoruesve.

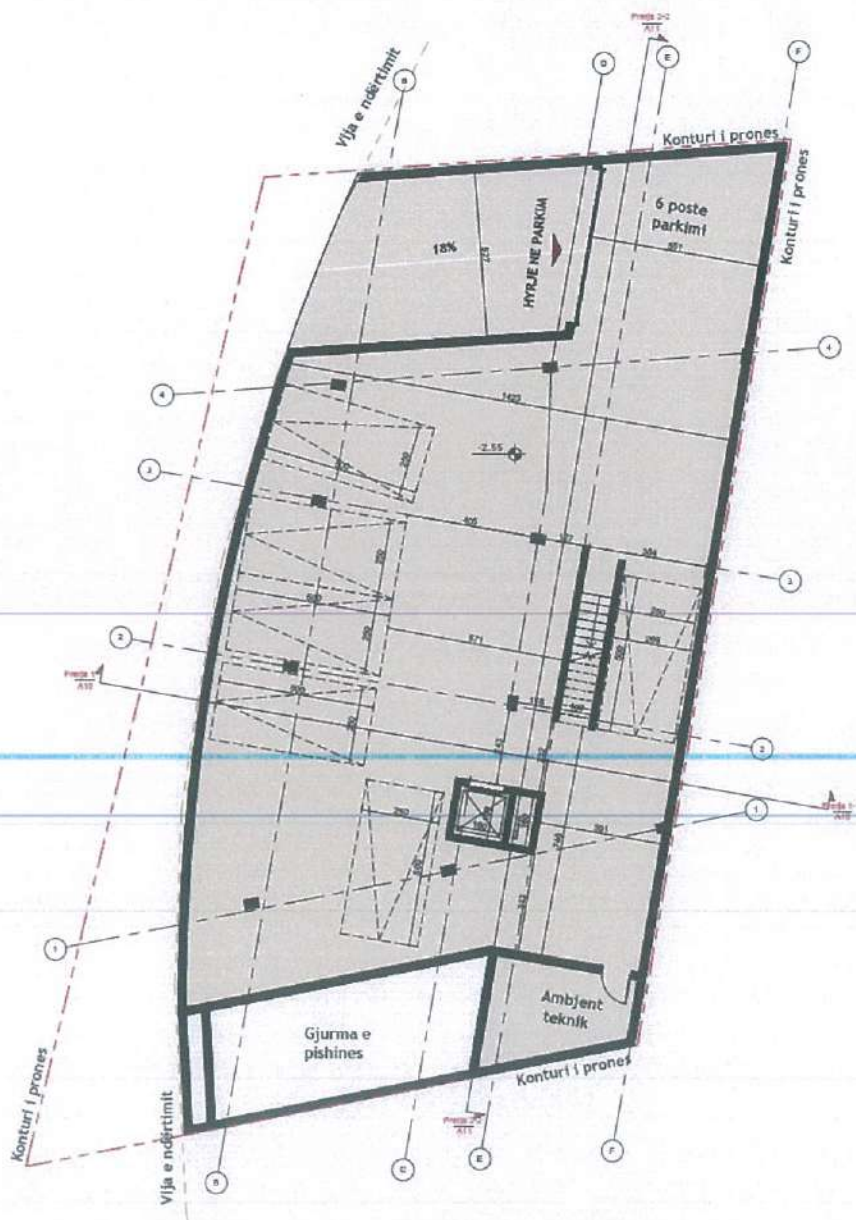


Fig.6 Plani i katit nëntokë



Godina e propozuar është projektuar si një strukturë 7-katëshe mbi nivelin e tokës, me një planimetri të rregullt dhe të analizuar me kujdes. Organizimi linear i objektit dhe hapja e kontrolluar e fasadës mundësojnë që çdo kat të përfitojë pamje të drejtpërdrejtë drejt detit. Tipologjitë e ndryshme të apartamenteve karakterizohen nga raporte të ndryshme hapësinore, por secila njësi siguron hapësira funksionale, të ndriçuara dhe lehtësisht të shfrytëzueshme, të përshtatshme për një jetesë komode dhe cilësore.

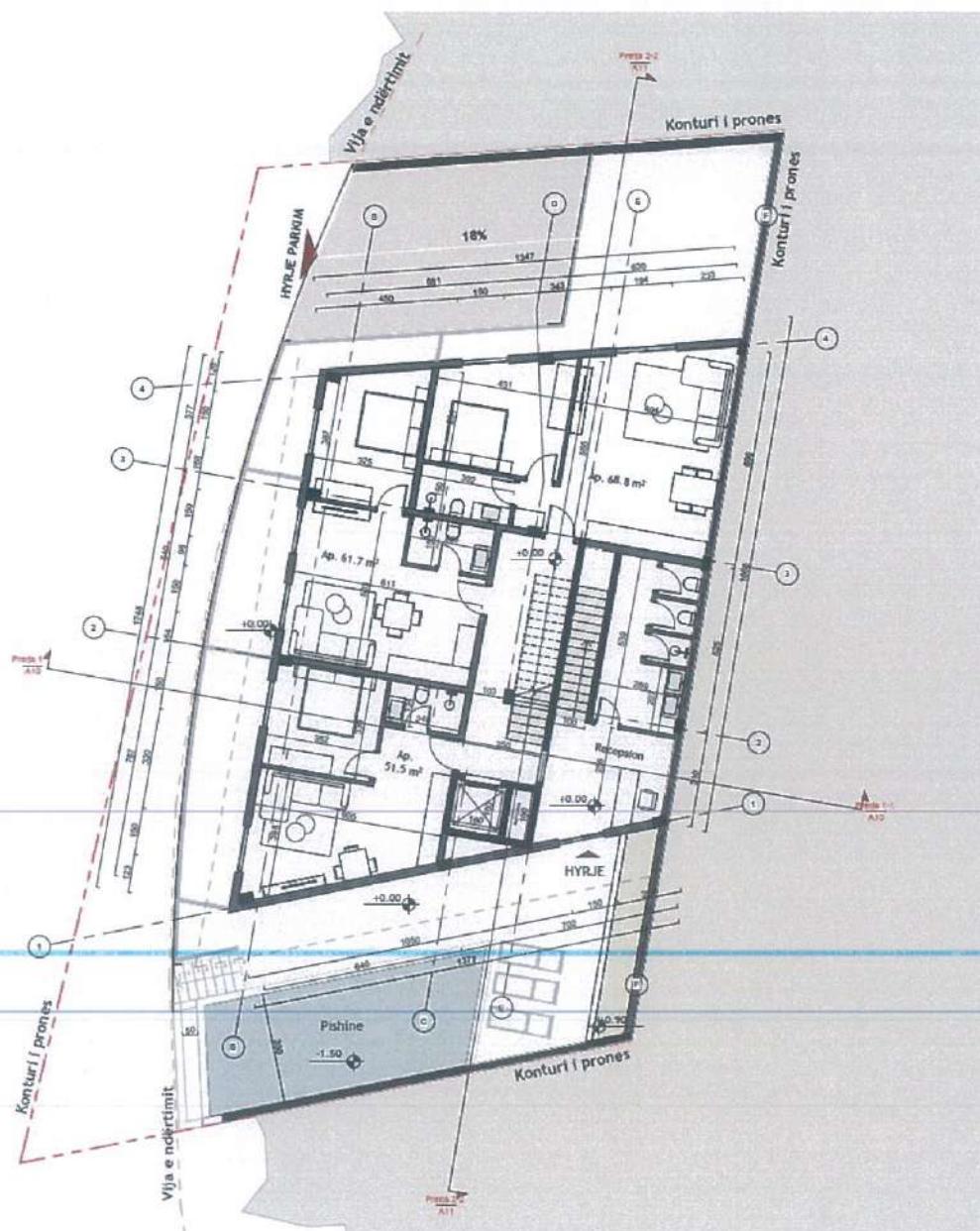


Fig.7 Plani i katit përdhe



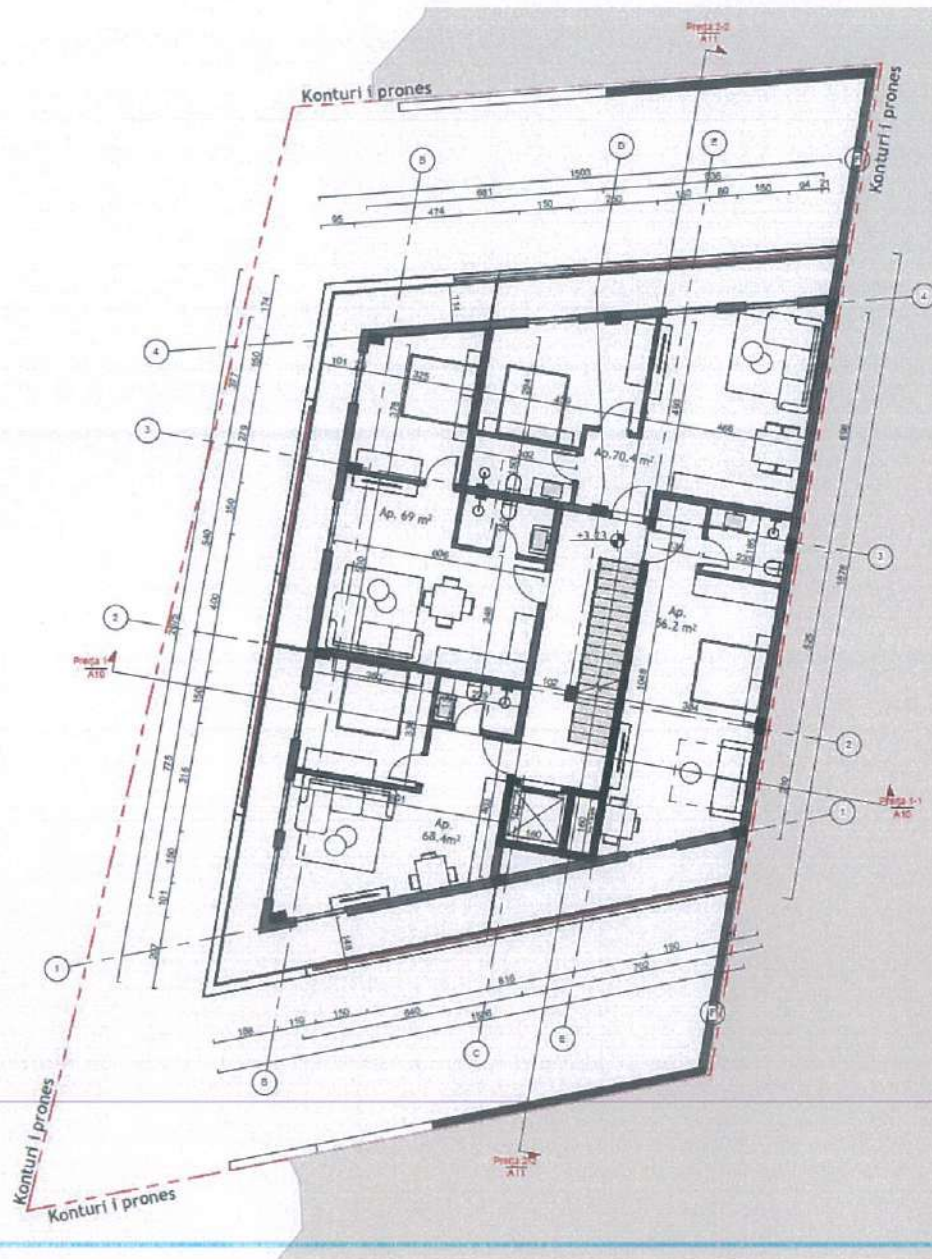


Fig.8 Plani i kalit te pare



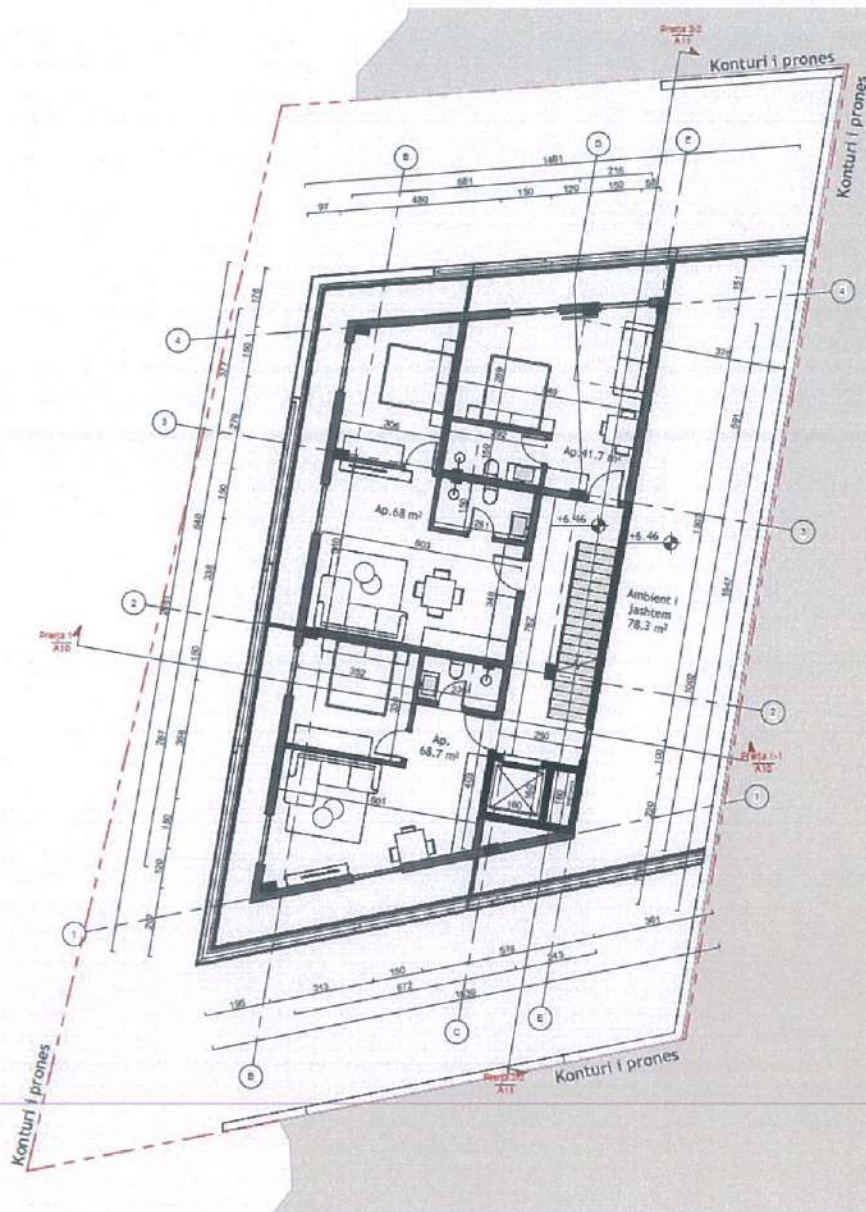


Fig.9 Plani i katit te dyte



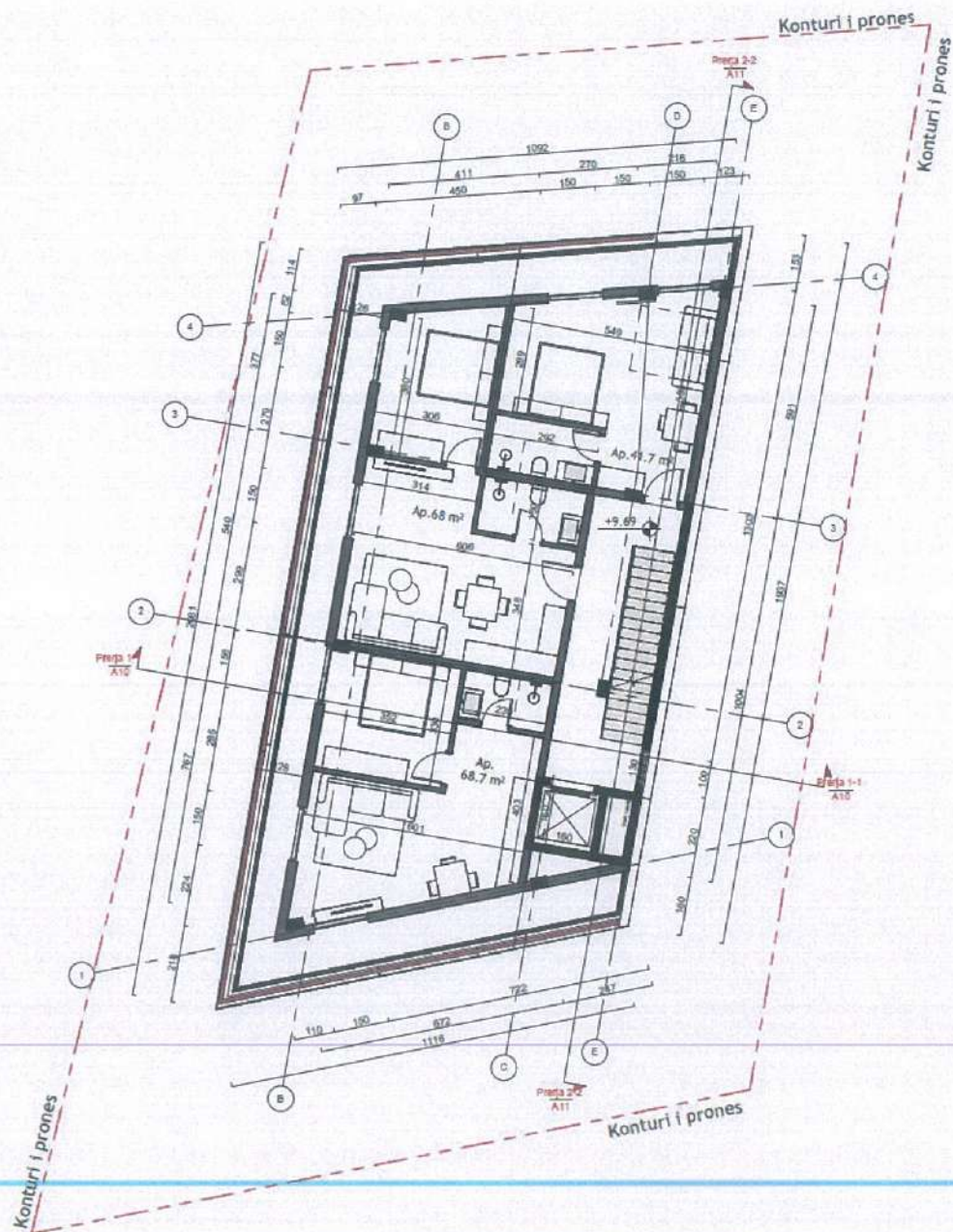


Fig.10 Plani i katit tip (+3, +4, +5, +6)



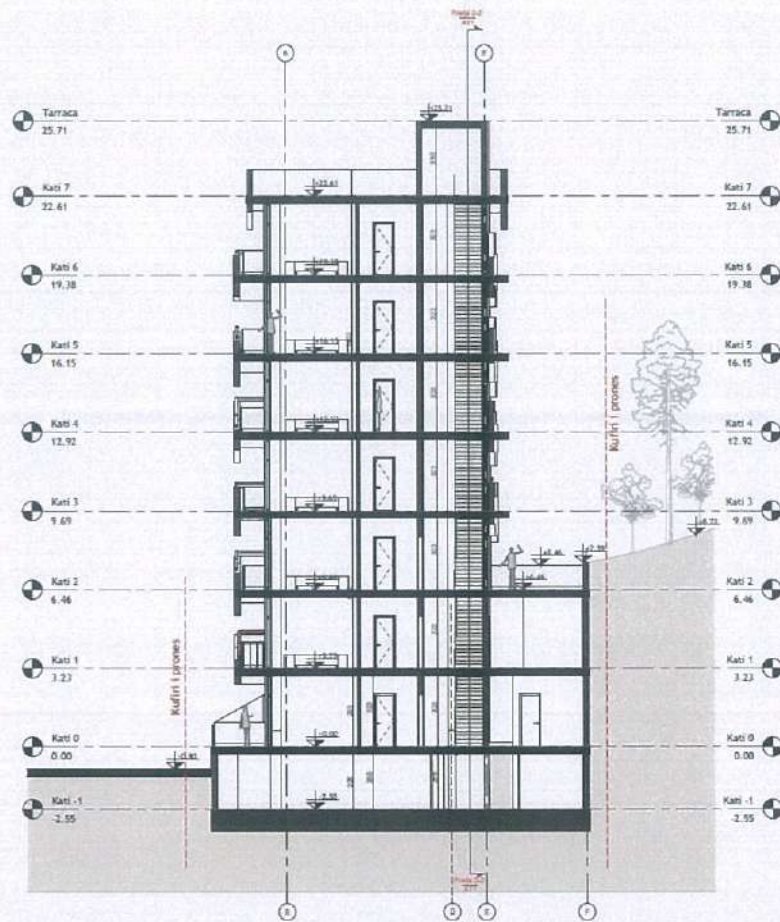


Fig.11 Prekje 1-1

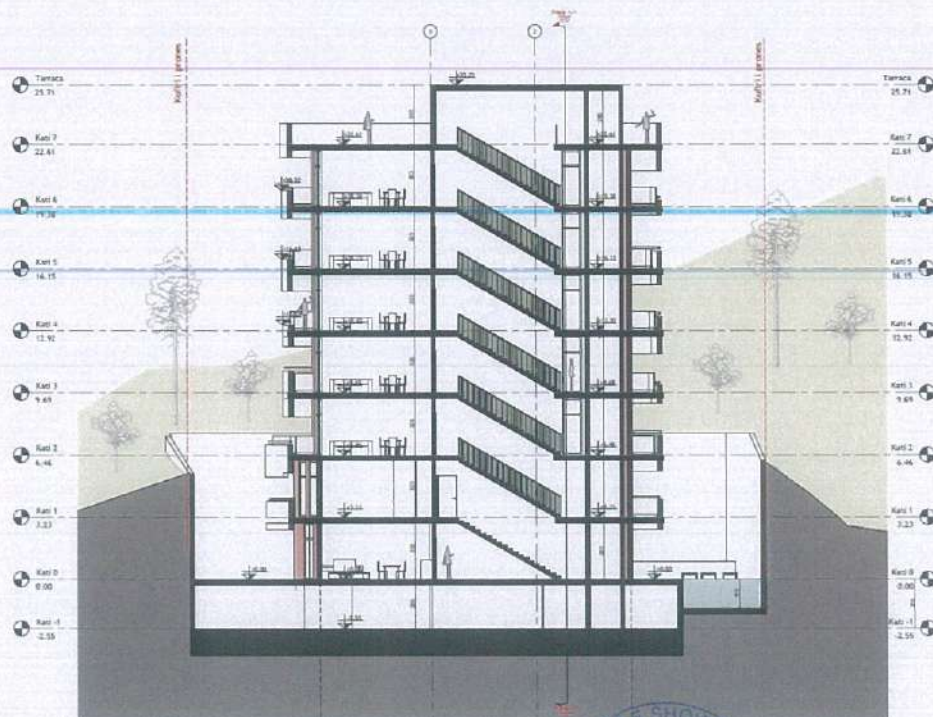


Fig.12 Prekje 2-2



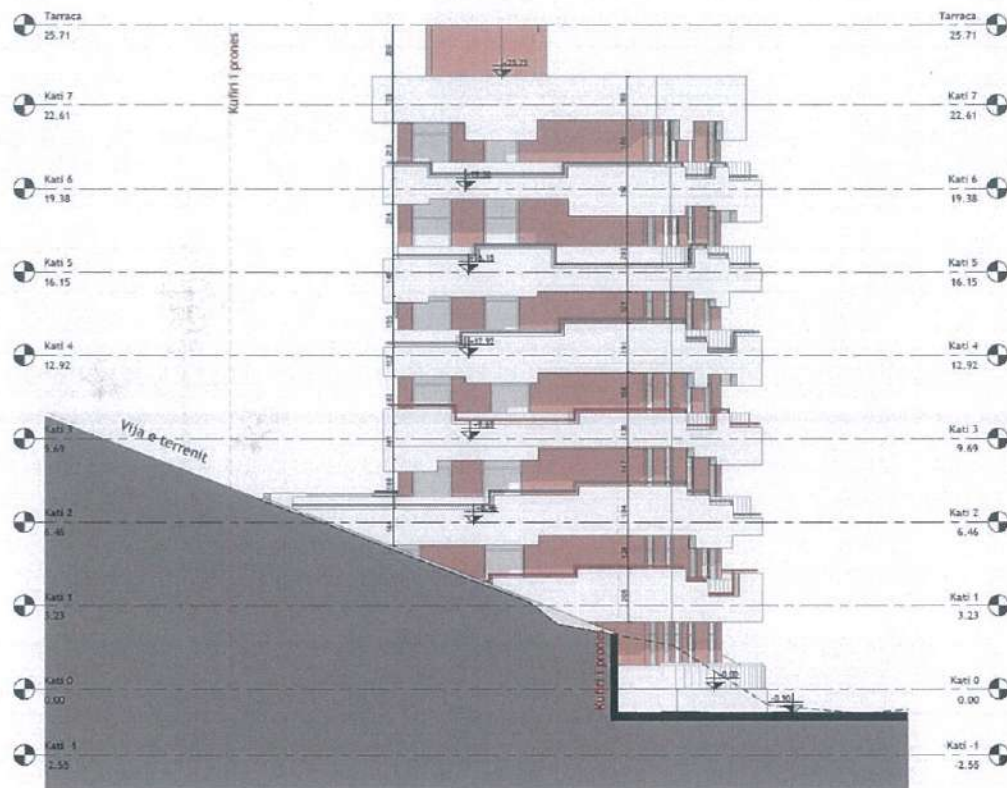


Fig.13 Fasada veriore

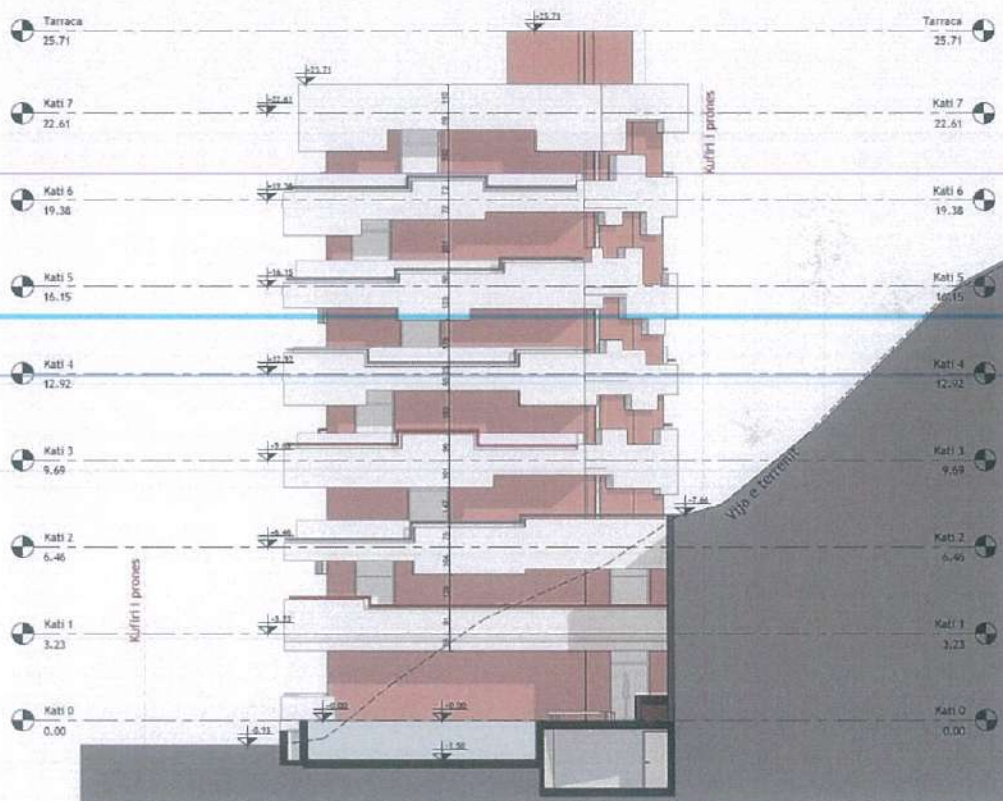


Fig.14 Fasada jugore



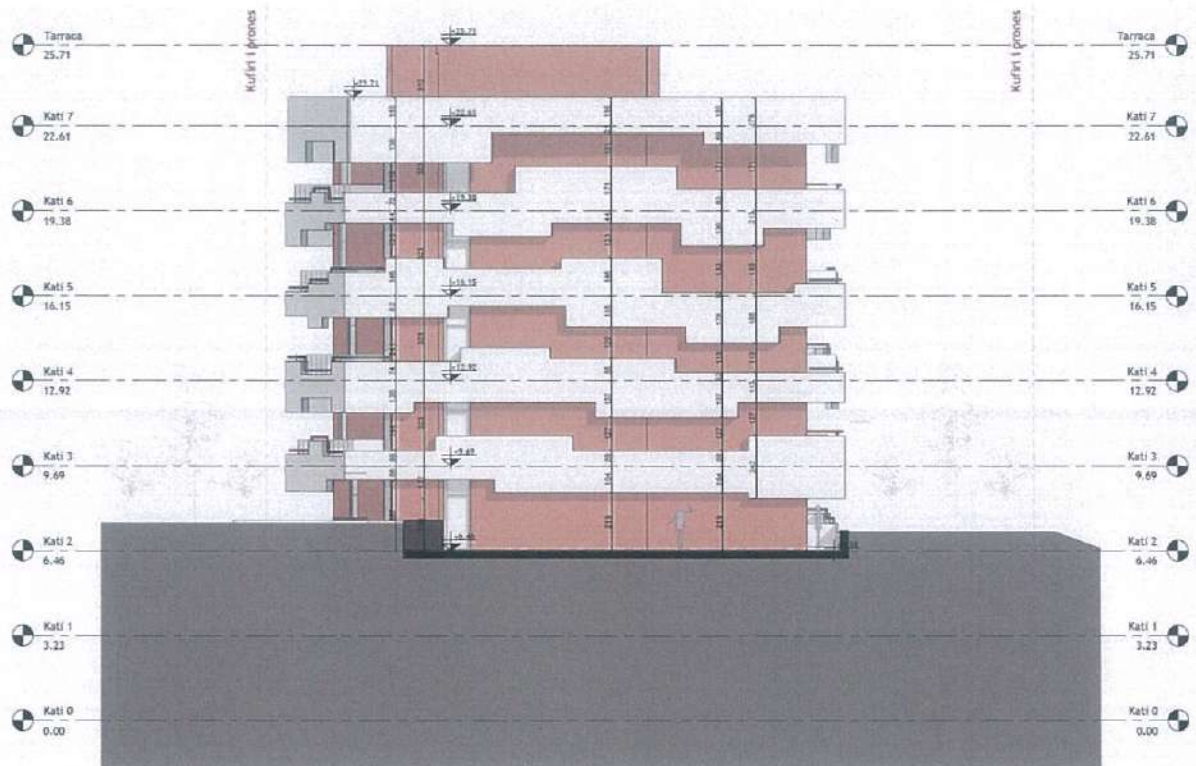


Fig.15 Fasada lindore

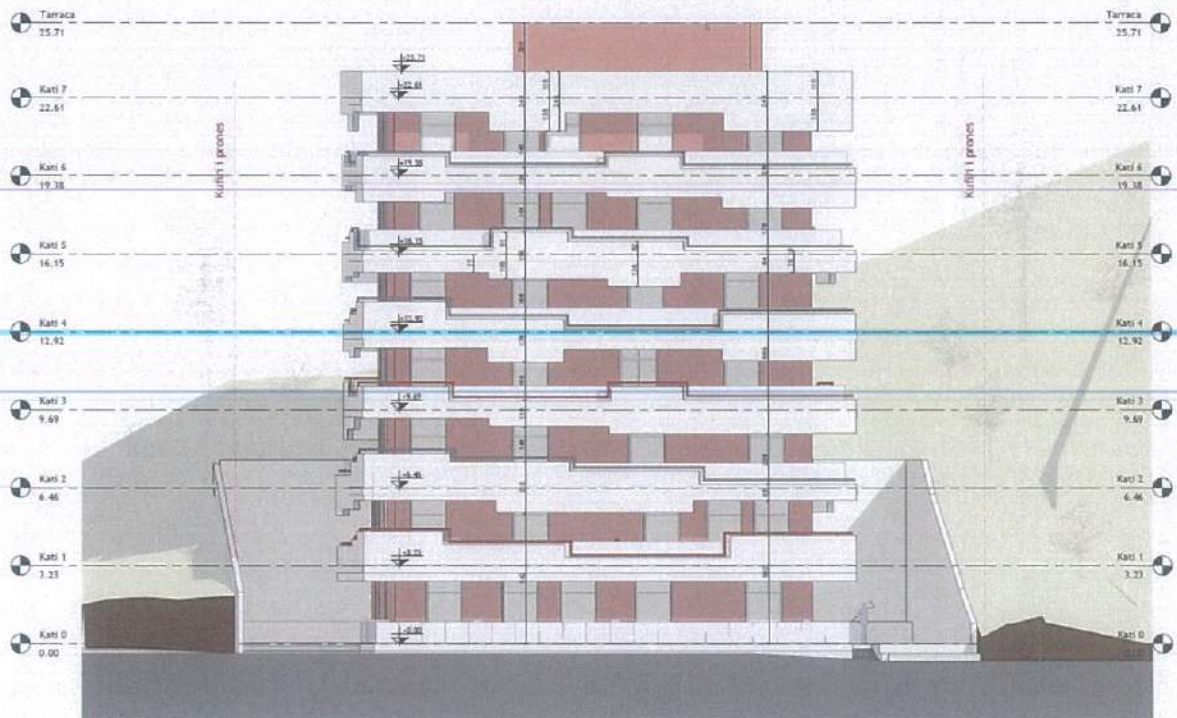


Fig.16 Fasada perëndimore



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

Koncepti arkitektonik i objektit bazohet në krijimin e një volumetrie dinamike, e cila shmang trajtimin linear dhe monoton të fasadës përmes artikulimit horizontal të ballkoneve. Emërtimi i projektit “ZIG ZAG” rrjedh nga zhvillimi i këtyre ballkoneve në forma të alternuara, të cilat krijojnë një kompozim të vazhdueshëm në formë zig-zagu përgjatë fasadave kryesore të ndërtesës. Ky koncept synon të krijojë identitet arkitektonik të dallueshëm, duke kombinuar qartësinë formale me funksionalitetin hapësinor.



Fig. 17. Pamje tre-dimensionale e projektit të propozuar

Objekti është konceptuar si një volum kompakt, i fragmentuar horizontalisht nga dalje dhe tërheqje të kontrolluara të ballkoneve. Alternimi i tyre nga kati në kat krijon një ritëm të rregullt fasade, i cili:

- redukton masivitetin vizual të ndërtesës,
- përmirëson perceptimin e shkallës njerëzore,
- dhe krijon thellësi arkitektonike.



Volumetria mbetet e lexueshme dhe e pastër, ndërsa fragmentimi shërben si element organizues i fasadës dhe jo si ndërhyrje e rastësishme formale.

Fasada

Objekti është i organizuar në 7 kate mbi tokë dhe një kat i zhytur nën tokë. Lartësia e kateve i përshtatet funksionit dhe kërkesave të tipologjisë së objektit dhe lartësia maksimale e objektit shkon në kuotën +25.71 m.

Fasadat trajtohen përmes një raporti të qartë mes masës solide dhe hapësirave të thelluara të ballkoneve. Përdorimi i toneve neutrale për volumin kryesor shërben për të theksuar pastërtinë e formës, ndërsa elementët linearë horizontalë dhe ngjyrat në brendësi të ballkoneve evidentojnë kompozimin zig-zag. Ky trajtim rrit lexueshmërinë e ndërtesës dhe thekson strukturën horizontale të saj. Ballkonet përbëjnë elementin kryesor kompozicional të projektit. Ato janë të projektuara në mënyrë të alternuar horizontalisht, duke krijuar një vijë të thyer (zig-zag) që zhvillohet në gjithë lartësinë e objektit. Ky organizim siguron privatësi më të madhe ndërmjet njësive të banimit, lejon ndriçim dhe ventilim natyror optimal dhe krijon zona tranzitore mes hapësirës së brendshme dhe asaj të jashtme.

Thellimi dhe alternimi i ballkoneve krijon hijëzim natyror mbi hapjet e fasadës, duke kontribuar në përmirësimin e mikroklimës së brendshme. Ky konfigurim redukton ekspozimin e drejtpërdrejtë ndaj rrezatimit diellor dhe përmirëson komfortin termik të njësive. Objekti është konceptuar në dialog me peizazhin përreth. Elementët vertikalë të gjelbërimit theksojnë zhvillimin në lartësi të ndërtesës, ndërsa ballkonet dhe hapjet horizontale krijojnë një marrëdhënie vizuale të vazhdueshme me mjedisin natyror. Arkitektura synon të integrohet në kontekst pa e dominuar atë, duke ruajtur ekuilibrin mes ndërtimit dhe natyrës.



Fig. 18. Pamje tre-dimensionale e projektit të propozua





Fig. 19. Pamje tre-dimensionale e projektit të propozuar



4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	537m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	152.3 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	1502.3m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	1872.3m ²
Sipërfaqe e pishinës:	37.5 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	28.3%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	71.7%
Intensiteti i ndërtimit:	2.79
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	25.71m
Numri i kateve mbi tokë:	7 kat
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

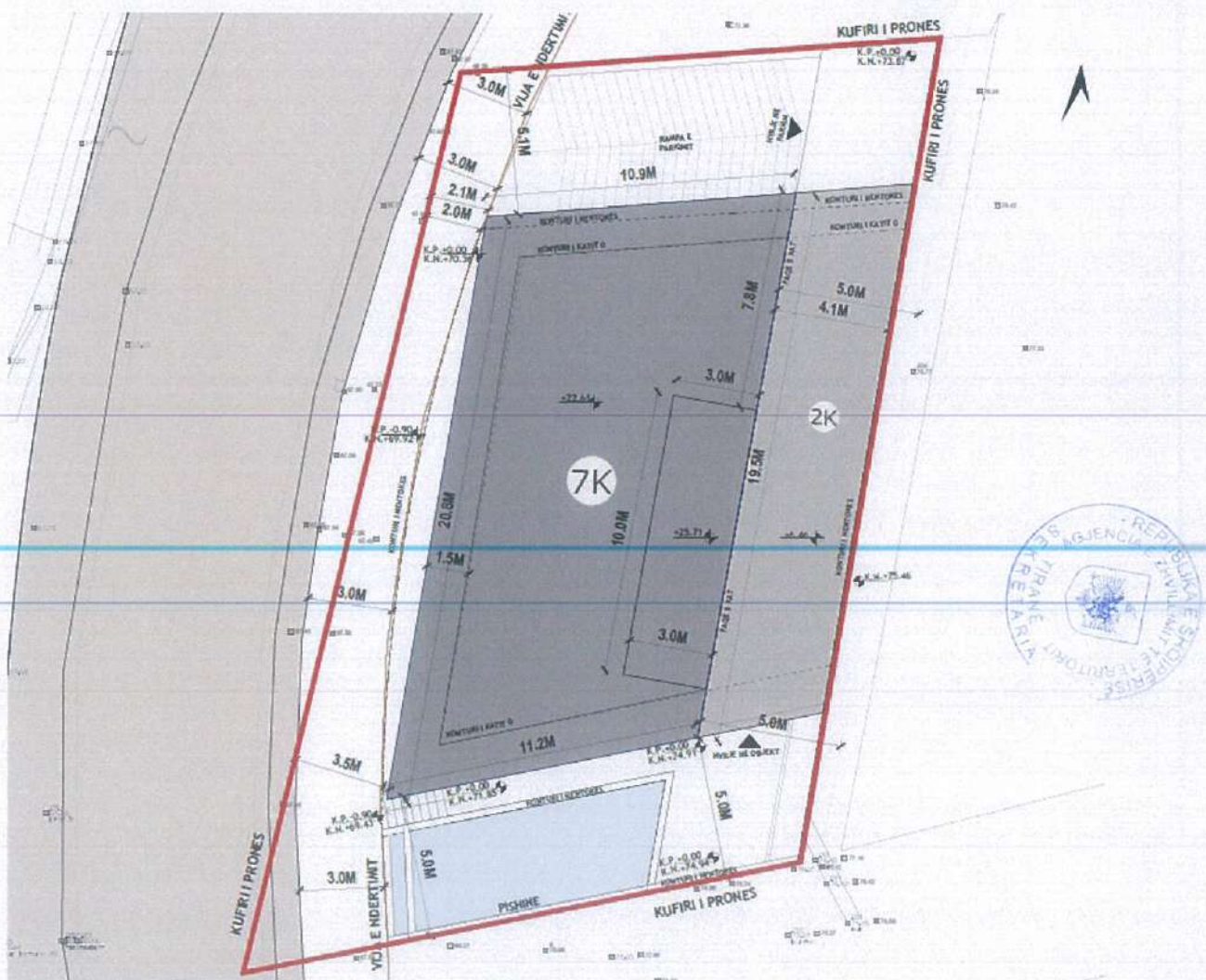


Fig. 20 Planvendasje

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / në situatën urbane

Pavarësisht se trualli karakterizohet nga një sipërfaqe relativisht e kufizuar dhe nga një konfigurim terreni i pjerrët, projekti synon të integrojë në mënyrë funksionale dhe të kontrolluar hapësira të lira dhe elementë gjelbërimi, të cilët kontribuojnë në përmirësimin e komoditetit të banorëve dhe në harmonizimin e objektit me kontekstin urban dhe mjedisin bregdetar të qytetit të Sarandës.

1. Organizimi i hapësirave të lira

Hapësirat e lira janë konceptuar si zona funksionale që sigurojnë qarkullim të rregullt dhe akses të sigurt si për këmbësorët ashtu edhe për mjetet. Organizimi i tyre ndihmon në orientimin e përdoruesve drejt hyrjes kryesore të objektit, zonës së pishinës dhe hapësirave të përbashkëta, duke krijuar një sistem të lexueshëm dhe të qartë lëvizjeje. Përkundër kufizimeve të terrenit, këto hapësira janë shfrytëzuar në mënyrë racionale për të krijuar një mikro-mjedis të sistemuar dhe funksional rreth ndërtesës.

2. Gjelbërimi i integruar në terren

Duke marrë parasysh mungesën e hapësirave të gjera të gjelbërta dhe zhvillimin e nëntokës për parkim dhe struktura mbajtëse, projekti aplikon një qasje bashkëkohore të gjelbërimit të integruar. Në zonat ku disniveri i terrenit e lejon, janë parashikuar vazo dekorative me përmasa të mëdha, të mbjella me bimësi mesdhetare të qëndrueshme. Ky gjelbërim ndihmon në zbutjen e diferencave të terrenit dhe në krijimin e një vije të gjelbër përgjatë hyrjes në objekt. Zgjedhja e gjelbërimit në vazo siguron fleksibilitet në mirëmbajtje dhe përshtatje me kushtet strukturore të parcelës.

3. Hapësira e socializimit për banorët

Në pjesën jugore të sheshit është parashikuar zona e pishinës, e konceptuar si hapësirë rekreative në shërbim të banorëve të rezidencës. Kjo zonë funksionon si element qendror i jetës së jashtme të objektit, duke ofruar mundësi për pushim dhe relaks në një ambient të hapur dhe të kontrolluar. Pishina shoqërohet nga hapësira përreth të destinuara për qëndrim dhe përdorim sezonal, të organizuara në mënyrë që të sigurojnë qarkullim të lirë, komoditet vizual dhe një marrëdhënie të drejtpërdrejtë me ambientet e brendshme të katit përdhe.

4. Qasja e përgjithshme

Qasja e përgjithshme e projektit ndaj hapësirave të lira dhe gjelbërimit synon një balancim të kujdesshëm ndërmjet kufizimeve fizike të parcelës dhe nevojës për krijimin e ambienteve të jashtme funksionale dhe cilësore. Përmes një organizimi racional të qarkullimit, integritit të gjelbërimit në mënyrë të kontrolluar dhe vendosjes së funksioneve rekreative në pozicione strategjike, projekti arrin të krijojë një sistem të qartë dhe të lexueshëm hapësinor. Kjo qasje kontribuon në përmirësimin e mikroklimës, rritjen e komoditetit për përdoruesit dhe në integrimin harmonik të objektit me kontekstin urban dhe bregdetar të Sarandës, duke garantuar një përdorim efikas dhe të qëndrueshëm të hapësirës në tërësi.



5 Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Objekti është projektuar me një hyrje të strukturuar qartë, të organizuar në mënyrë funksionale, e cila krijon një lidhje të natyrshme ndërmjet nivelit të rrugës ekzistuese dhe platformës së ndërtesës.

Akresi për automjetet është zgjidhur përmes një hyrjeje të drejtpërdrejtë drejt parkimit nëntokësor, i lidhur me rrugën perëndimore që kufizon parcelën. Kjo zgjidhje garanton hyrje-dalje të kontrolluar të mjeteve, duke shmangur ndërhyrjet në qarkullimin e brendshëm të sheshit dhe duke siguruar funksionim efikas të parkimit.

Akresi kryesor për këmbësorët është realizuar përmes një sistemi këmbëshkallësh të rregullta, të cilat rrisin gradualisht platformën e objektit mbi nivelin e rrugës, duke krijuar një tranzicion të qetë dhe të kontrolluar nga hapësira publike drejt asaj private. Ky trajtim jo vetëm që forcon perceptimin përfaqësues të hyrjes, por njëkohësisht kontribuon në menaxhimin e pjerrësisë së terrenit dhe në integrimin volumetrik të ndërtesës me konfigurimin natyror të parcelës.

Në aspektin funksional, objekti është konceptuar ekskluzivisht për banim. Edhe kati përdhe, i cili në ndërtesa me karakter urban shpesh i dedikohet funksioneve shërbyese apo tregtare, në këtë projekt ruan plotësisht destinacionin rezidencial. Kjo zgjedhje siguron privatësi, vazhdimësi funksionale dhe një ambient të qetë për banorët, në përputhje me karakterin e zonës dhe tipologjinë e parcelës. Mungesa e funksioneve publike në katin përdhe shmang qarkullimin e panevojshëm dhe orienton objektin drejt një standardi më të lartë jetese.

Sa i përket infrastrukturës inxhinierike, rrjetet e ujërave të zeza, furnizimit me ujë, energjisë elektrike, telekomunikacionit dhe ndriçimit rrugor janë të pranishme në zonë dhe parashikohet përmirësimi i tyre në kuadër të zhvillimit të infrastrukturës ekzistuese. Të gjitha sistemet infrastrukturore do të vendosen në sipërfaqen e tokës dhe do të organizohen përgjatë një korridori qendror infrastrukture, duke garantuar funksionim të qëndrueshëm, efikasitet teknik dhe lehtësim të mirëmbajtjes dhe ndërhyrjeve të ardhshme.

"UNO ARCHITECTS" sh.p.k

