



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“POLI I ZHVILLIMIT TURISTIK NË SARANDË, LOTI 3”, BASHKIA SARANDË, ME
SUBJEKT ZHVILLUES BASHKINË SARANDË

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI CONXHJA



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 50, Datë 24.12.2024

Projektues:

A&E Engineering

SON Engineering & Construction

Zhvillues:

Bashkia Sarandë



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 Funkcionet 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 Leje Ndërtimi për objektin: “Poli i zhvillimit turistik në Sarandë, loti 3”, Bashkia Sarandë, me subjekt zhvillues Bashkinë Sarandë, 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, të Miratuar me nr.3, në datën 16.10.2017.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim pozicionohet në Sarandë, përkatësisht në zonën kadastrale nr. 8642. Kjo hapësirë ndodhet në jug të qytetit, në zonën e quajtur Kodra e Gjashtës. Zona aksesohet lehtësisht nga rruga automobilistike dhe ndodhet në një terren piktoresk me shumë gjelbërim. Ajo kufizohet në Veri nga Varrezat e Dëshmorëve, Lindje nga Rruga “Sarandë – Kanali i Çukës” dhe në Perëndim nga Rruga “Butrinti”. Në brendësi të sheshit ndodhen dy objekte ekzistues, një ish-vilë qeveritare dhe një objekt arsimor. Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 33475.27 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 kritereve të Planit të Përgjithshëm Vendor, Nr.3, datë 16.10.2017.



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 3, datë 16.10.2017, "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: "Poli i zhvillimit turistik në Sarandë, loti 3", me vendndodhje në Bashkinë 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.7.41.



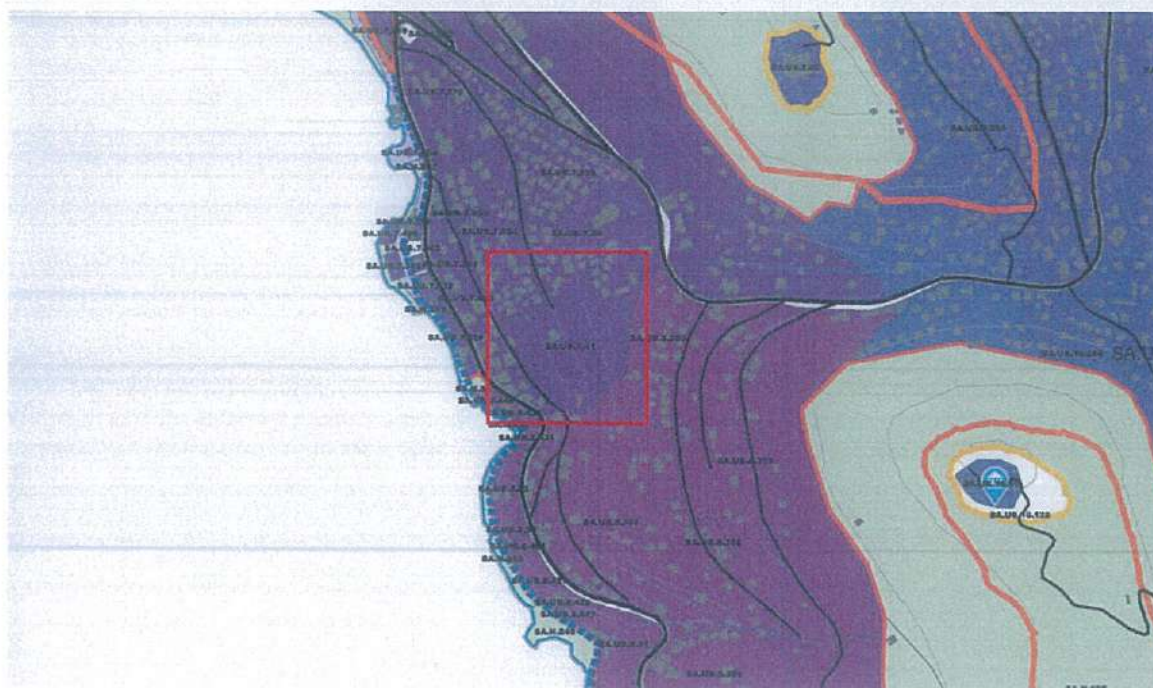


Fig. 3 Harta e njësive strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Sarandë.



Fig. 4 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, ekstrakt i PPV Bashkia Sarandë



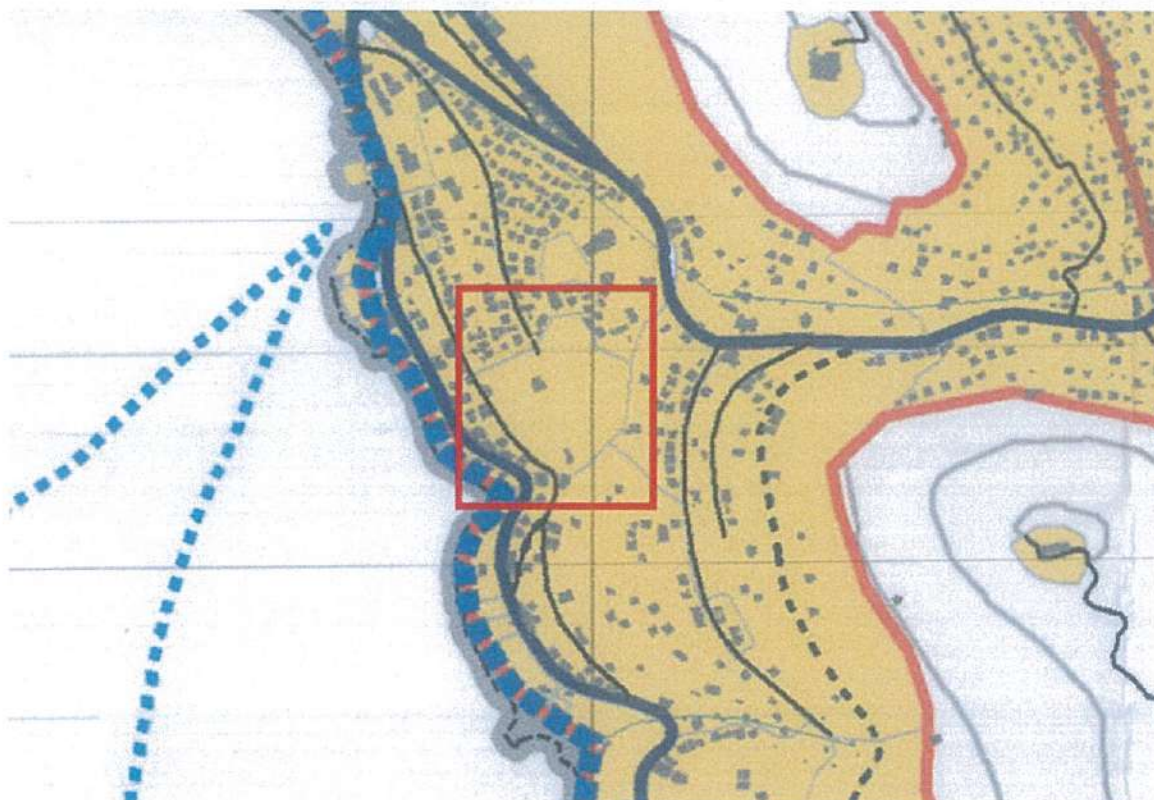


Fig. 5 Rrjeti rrugor i propozuar, ekstraktuar nga PPV Bashkia Sarandë.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona e quajtur "Kodra e Gjashtës", në të cilën fokusohet ndërhyrja ndodhet në brendësi të qytetit dhe identifikohet lehtësisht, nisur nga sasia e konsiderueshme e gjelbërimit që e karakterizon. Ajo ka një sipërfaqe rreth 3 Ha dhe është e njohur për peizazhin e saj të bukur dhe ambientin e qetë. Zona kufizohet në Veri nga Varrezat e Dëshmorëve, Lindje nga Rruga "Sarandë – Kanali i Çukës" dhe në Perëndim nga Rruga "Butrinti".

Në këtë zonë ndodhet një vilë, e cila kishte përdorim gjate periudhes komuniste. Vila qeveritare e ndodhur në "Kodrën e Gjashtës" përfaqëson një nga ndërtimet më të rëndësishme të periudhës socialiste në Shqipëri. E vendosur në një nga pikat më strategjike dhe panoramike të qytetit, kjo vilë përbën një dëshmi të gjallë të arkitekturës dhe estetikës që karakterizonte ndërtimet e asaj periudhe. Kombinimi i tipareve moderniste me funksionalitetin praktik tregon për ndikimin e ideologjisë socialiste në urbanistikën e kohës.

Në afërsi të vilës, sot ndodhet një objekt që pritet të shërbejë si shkollë 9-vjeçare, duke e transformuar zonën nga një hapësirë e lidhur me simbolikën e pushtetit të kaluar në një qendër të zhvillimit dhe edukimit bashkëkohor. Kjo ndryshim pasqyron kalimin nga një epokë e ndërtimit të monumenteve të pushtetit në një epokë të fokusuar në nevojat dhe mirëqenien e komunitetit lokal.

Sipërfaqja e pronës është 33475.27m².



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Krijimi i Polit Turistik të Sarandës, si një kamps Eco-Smart, ka si qëllim të transformojë zonën në një qendër të integruar kulturore dhe ekonomike që ndërthur akomodimin, turizmin, artin, edukimin, kulturën dhe jetën e komunitetit. Projekti synon të rigjallërojë asetet e degraduara përmes ndërhyrjeve të qëndrueshme, duke ofruar një platformë për zhvillimin e ekonomisë lokale dhe promovimin e vlerave unike të rajonit.

Në thelb të këtij objekti qëndron krijimi i një modeli ekonomik inovativ që lidh turizmin me edukimin, duke mundësuar uljen e papunësisë, rritjen e aftësive të specializuara dhe përmirësimin e cilësisë së jetës për komunitetin lokal. Përmes këtij projekti, Saranda synon të kthehet në një destinacion turistik tërheqës dhe një qendër zhvillimi që pasqyron harmoninë mes natyrës, kulturës dhe zhvillimit të qëndrueshëm.

Objektet mund t'i ndajmë në dy kategori: objekte ekzistuese që restaurohen dhe objekte të reja. Objektet ekzistuese janë vila qeveritare, që popozohet të restaurohet dhe të kthehet në një boutique hotel të vogël, dhe shkolla, që gjithashtu do të vendoset në punë dhe do t'i shërbejë qytetit si një shkollë 9-vjeçare. Ndërsa objektet e reja që do të shtohen janë: palestra në funksion të shkollës, hapësira e eventeve, restoranti dhe struktura e hotelierisë.

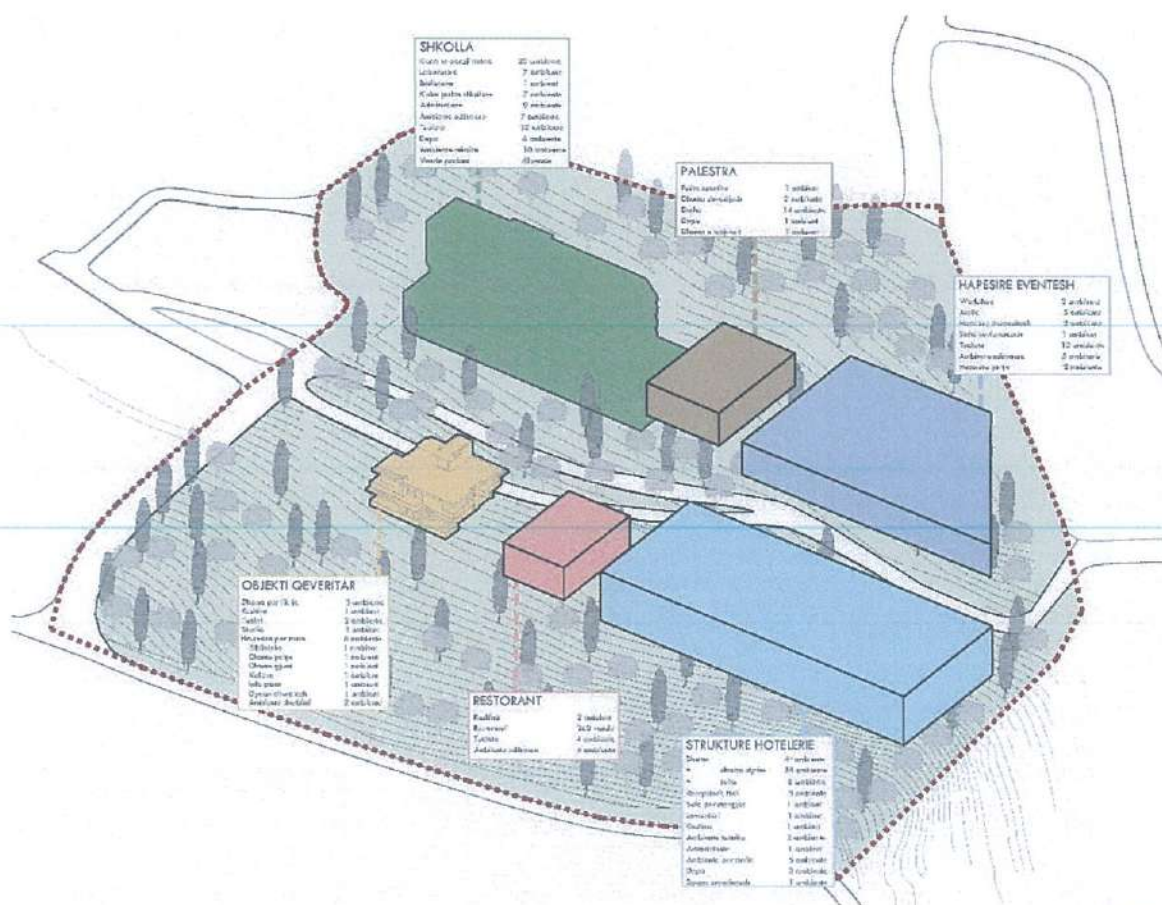


Fig. 6 Programi funksional.



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

Gjuha arkitektonike e propozuar në këtë projekt përpiqet të krijojë një dialog mes të resë dhe të vjetrës, por edhe mes natyrës dhe ndërtesave. Duke qenë që ndërtimet do të pozicionohen në një terren të pjerrët kodrinor dhe të mbushur me gjelbërim, propozohet inkastrimi i tyre në terren, në mënyrë që impakti vizual i tyre të jetë sa më i vogël.

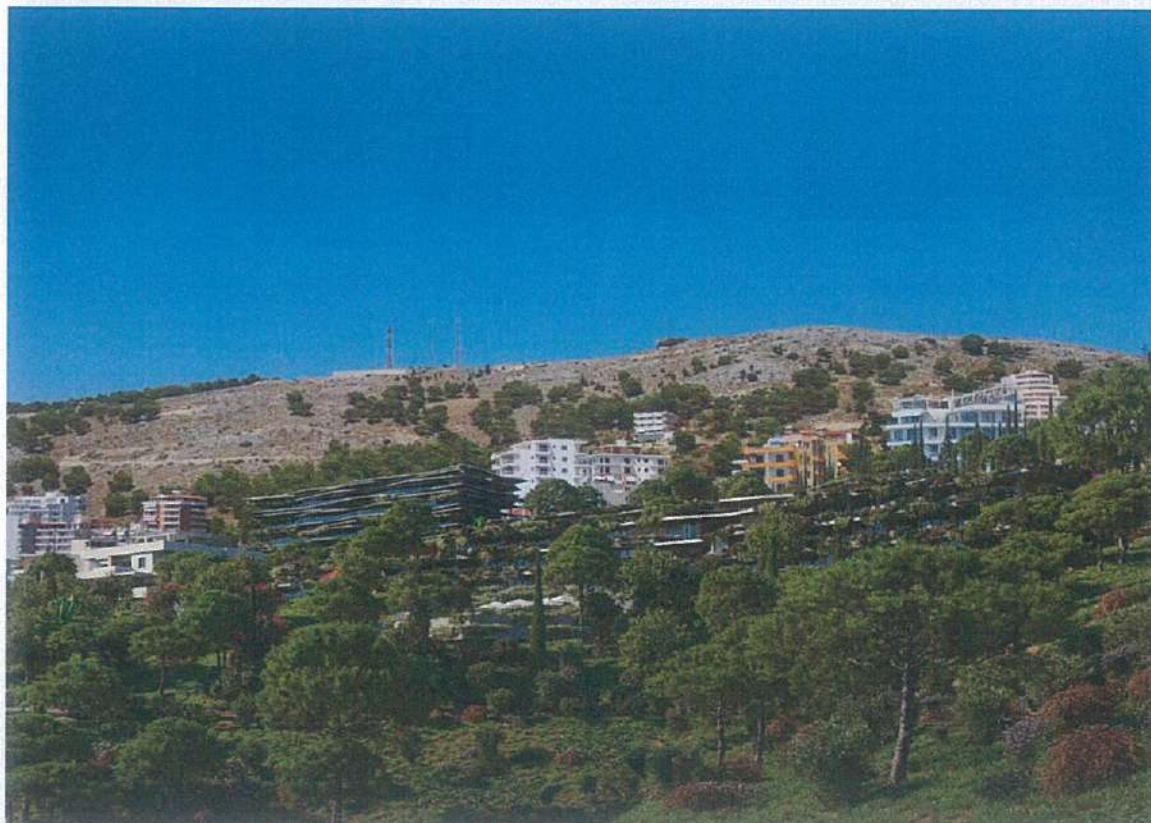


Fig. 7 Vizualizim.

Volumetria

Koncepti volumor i këtij projekti përfshin një organizim modular dhe funksional të hapësirave. Zona e ndërtimit dhe terreni natyror bëhen pjesë e projektit, pasi përdorimi i strehave të dala krijon hapësira gjysëm brenda e gjysëm jashtë. Drita e bollshme natyrale sfumon kufirin mes hapësirës së brendshme dhe asaj të jashtme duke krijuar hapësirën e ndërmjetme.

Objektet zhvillohen pjesërisht mbi tokë dhe pjesërisht nën tokë. Inkastrimi me terrenin "fsheh" objektet dhe i bën ata më pak të dukshëm, duke ia lënë fokusin natyrës. Elementi i brisoleve është një element që përsëritet te të gjithë objektet duke krijuar një lidhje vizuale me tyre.

Koncepti i këtij projekti synon të ofrojë një mjedis funksional dhe të hapur, me lidhje të forta mes hapësirave të brendshme dhe atyre të jashtme. Zonat e pushimit, të konceptuara si hapësira të qeta dhe të hijëzuara, janë të rrethuara nga gjelbërim i dendur dhe elemente dekorative natyrore. Këto zona ofrojnë stola dhe mobilje të përshtatshme për relaksim, duke krijuar një ambient ideal për banorët dhe vizitorët që duan të kalojnë kohë në natyrë.



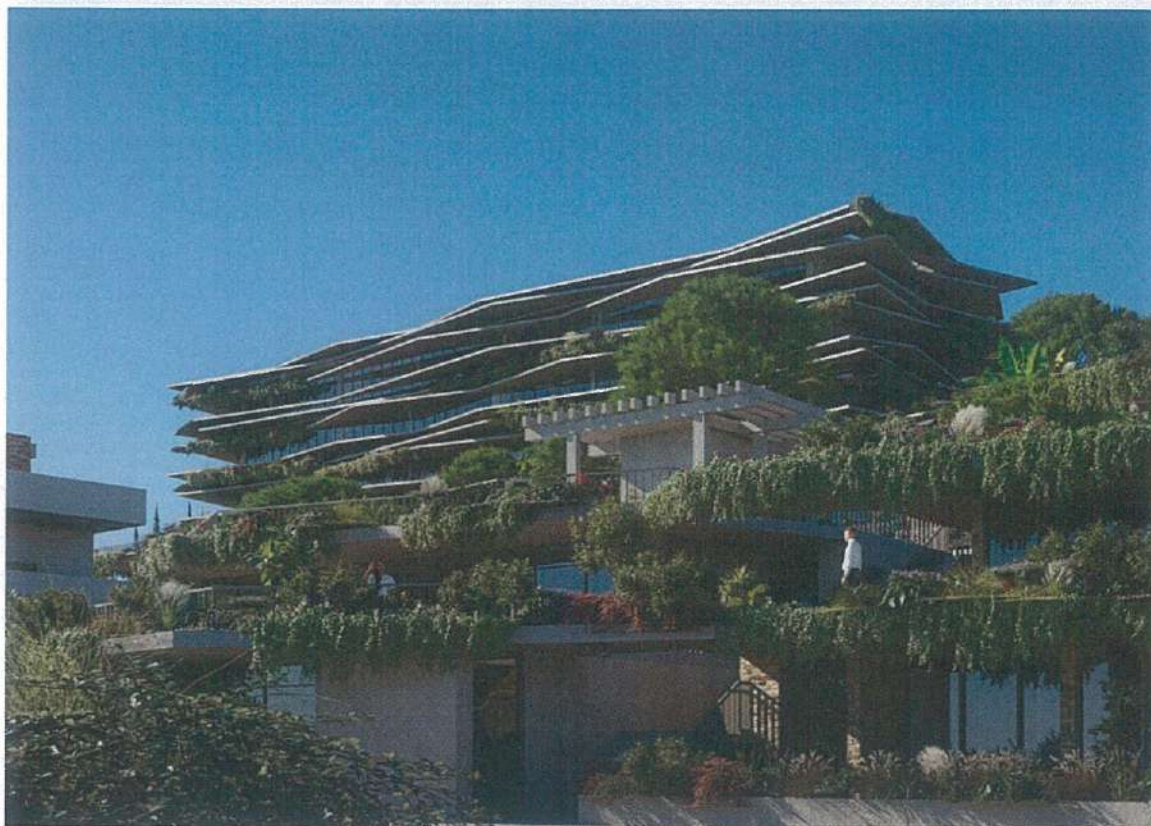


Fig. 8 Vizualizim i objekteve.

Fasada

Edhe pse me funksione të ndryshme, objektet e reja që propozohen, ata janë menduar të trajtohen me të njëjtat materiale. Elementi i brisolesë, vetratat e xhamit dhe veshja me gurë si të vilës qeveritare, do të përsëriten te fasadat e të gjithë objekteve.

Elementet arkitekturore si brisolet do të përdoren për të siguruar mbrojtje nga dielli në zonat më të ekspozuara. Këto struktura jo vetëm që përmirësojnë komoditetin termik në hapësirat e brendshme dhe të jashtme, por gjithashtu kontribuojnë në kursimin e energjisë dhe estetikën e përgjithshme.

Vetratat e xhamit shërbejnë për të krijuar një lidhje më të fortë të hapësirave të brendshme me mjedisin e jashtëm. Ndërsa elementi i veshjes me gurë i vilës qeveritare përsëritet edhe tek objektet e reja, në mënyrë që të bëhet lidhja mes të rësë dhe të vjetrës.





Fig. 9 Vizualizim i objekteve.



Fig. 10 Vizualizim i objekteve.



TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 15/609, 15/610, 15/209, 15/445, 15/447, 15/449/1, 15/451, 18/451, 15/159.

Zona Kadastrale: 8642

- * Për pronat të cilat janë pa informacion/ numër pasurie/ pronarë të pavërtetuar apo në proces legalizimi, si dhe për çdo pasuri në rast se do të ketë regjistrime të reja, Zhvilluesi ka detyrimin për të proceduar me nxjerrjen e VKM-së së Shpronësimit.

Distancat nga kufiri i pronës:

Verilindje: 32.7m dhe 46.4m

Veriperëndim: 9.7m dhe 47.6m

Jugperëndim: 23.8m dhe 61.1m

Juglindje: 6m dhe 40.4m

Distancat nga trupi i rrugës:

Verilindje: 30.5m për objektin nga trupi i rrugës

Veriperëndim: 38.3m për objektin nga trupi i rrugës

Jugperëndim: 23.8m për objektin nga trupi i rrugës

Juglindje: 3.8m për objektin nga trupi i rrugës

Distancat nga objektet ekzistuese:

Verilindje: 36.6m nga objekti ekzistues

Veriperëndim: 33.2m nga objekti ekzistues

Juglindje: 21m nga objekti ekzistues

PLANI I SISTEMIMIT

Aksesi në shesh mundësohet nga rrugët në anën veriperëndimore dhe juglindore të tij. Rrugët, kalimet, shkallaret dhe rampat në brendësi të sheshit bëjnë të mundur aksesimin e objekteve të ndryshme.





Fig. 13 Vizualizim i objekteve.



Fig. 14 Vizualizim i objekteve.



OBJEKTET EKZISTUESE

SHKOLLA

Objekti arsimor ekzistues propozohet të vendoset në funksion si shkollë 9-vjeçare. Ai do të funksionojë si një institucion arsimor i mirëfilltë, me hapësira të pajisura për zhvillimin e procesit mësimor në përputhje me standardet bashkëkohore. Shkolla do të ofrojë mjedise moderne dhe të përshtatura për mësimdhënie, duke përfshirë klasa, laboratorë dhe zona për aktivitete jashtëshkollore. Asaj do t'i shtohet një palestër, pasi ky funksion nuk ofrohet në ambientet e saj ekzistuese.

Gjithashtu është menduar krijimi i një hapësire komunitare për nxënësit e shkollës, që promovon ndërveprimin dhe aktivitetet jashtë mësimin, si klube, projekte kreative dhe lojëra edukative. Kjo hapësirë do të jetë e disponueshme për zhvillimin personal dhe shoqëror të fëmijëve në një mjedis të sigurt dhe frymëzues.

Edhe parkimi nëntokësor do të ofrojë lehtësi për stafin e shkollës, prindërit dhe vizitorët. Kjo infrastrukturë do të ndihmojë në reduktimin e trafikut në sipërfaqet e jashtme, duke çliruar më shumë hapësira për aktivitete rekreative dhe arsimore.

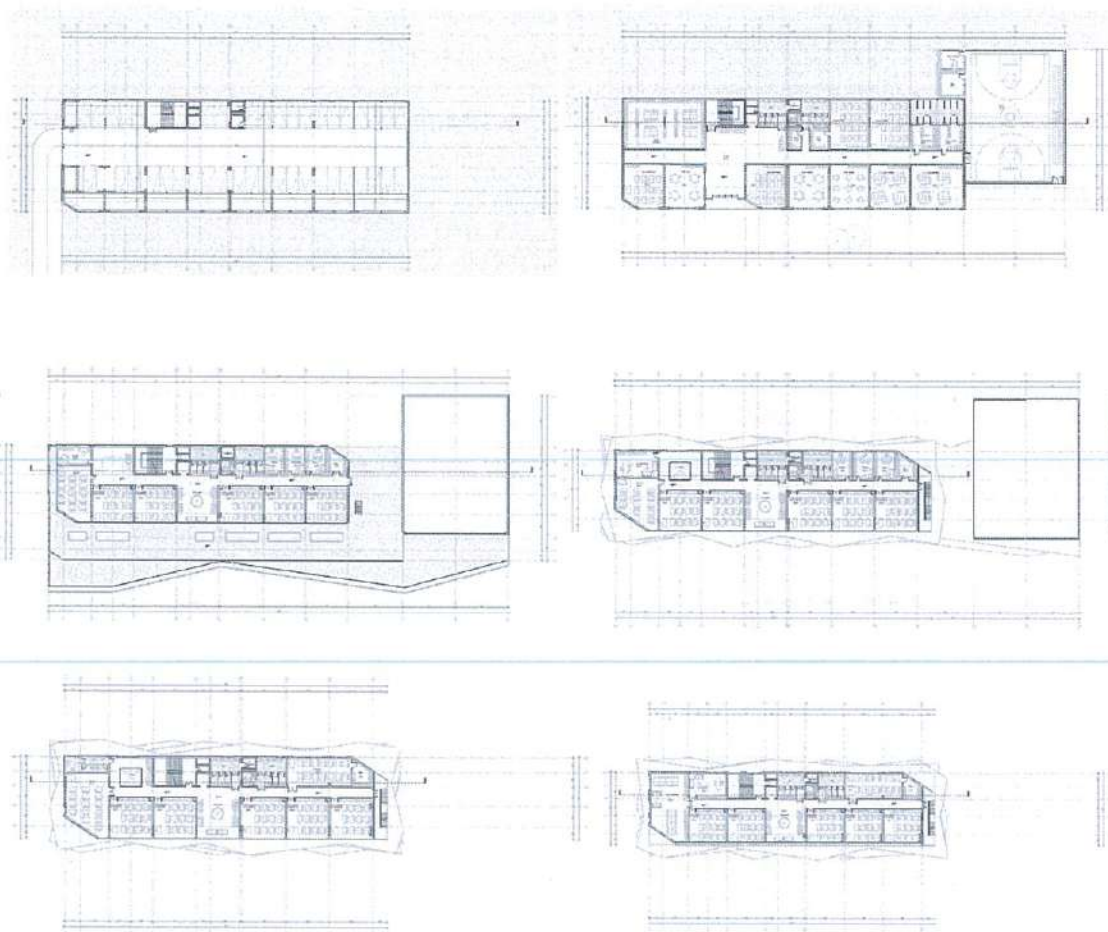


Fig. 15 Planimetritë e shkollës.



VILA QEVERTARE

Vila qeveritare përfaqëson një nga ndërtimet e periudhës socialiste në Shqipëri. Kjo vilë përbën një dëshmi të gjallë të arkitekturës dhe estetikës që karakterizonte ndërtimet e asaj periudhe. Kombinimi i tipareve moderniste me funksionalitetin praktik tregon për ndikimin e ideologjisë socialiste në arkitekturën e kohës.

Zona ku ndodhet vila ka pasur një rëndësi të veçantë gjatë regjimit komunist. Si një nga vendet më të larta në Sarandë, ajo jo vetëm që ofronte pamje të mrekullueshme të detit Jon dhe qytetit, por gjithashtu shërbente si një pikë simbolike për autoritetet e kohës. Ndërtesa përdorej kryesisht për pushime dhe takime të niveleve të larta qeveritare, duke reflektuar privilegjet dhe rëndësinë strategjike të qytetit të Sarandës në atë periudhë.

Synimi i këtij projekti është vënia në funksion e kësaj vile. Ajo do të restaurohet duke ruajtur identitetin e saj historik, ndërsa transformohet për të përmbushur funksione bashkëkohore. Të gjitha dhomat e vilës propozohen të kthehen në gjendjen origjinale duke përdorur mobilje dhe elemente dekorative të kohës. Vila propozohet të përdoret si boutique hotel që i lejon përdoruesit e saj të "kthen në kohë". Ky objekt do të shërbejë si një pikë referimi dhe një komponent kryesor për ndërthurjen e traditës me modernitetin.



Fig. 16 Planimetritë e vilës.



OBJEKTET E REJA

OBJEKTI POLIFUNKSIONAL

Një hapësirë e re për artistët dhe për promovimin e eventeve popozohet të ndërtohet si vazhdimësi e shkollës dhe palestrës. Një zonë e dedikuar për artistët do të integrohet në këtë nivel, duke ofruar studio krijimi dhe ambiente pune që mbështesin artin dhe frymëzimin. Kjo hapësirë do të inkurajojë bashkëpunimin mes artistëve dhe nxënësve, duke sjellë kulturën më pranë komunitetit.

Objekti është konceptuar si një zonë multifunksionale. Ai është dizajnuar për të pritur evente të ndryshme promovuese, si ekspozita, konferenca dhe aktivitete komunitare. Kjo hapësirë do të funksionojë si një pikë takimi për njerëzit e interesuar në kulturë, edukim dhe zhvillim komunitar.

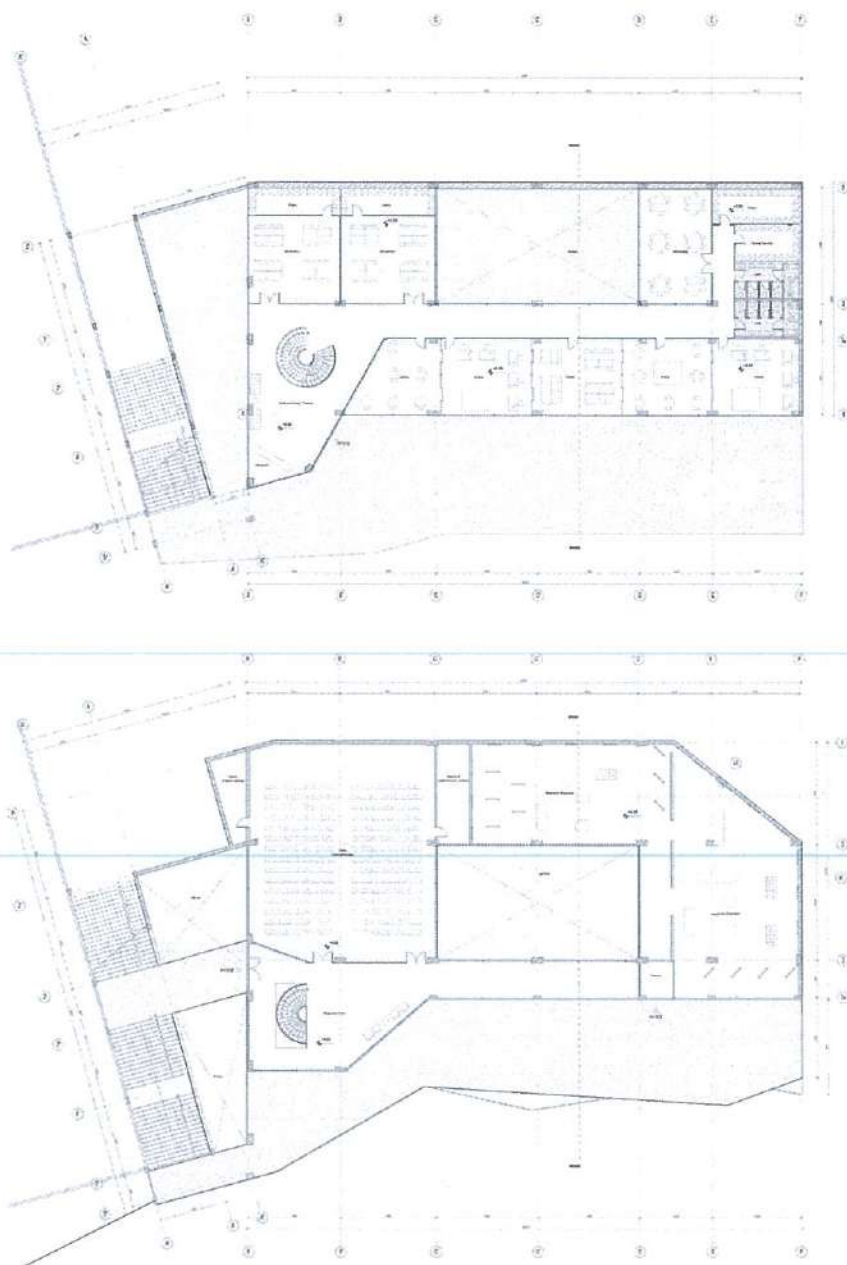


Fig. 17 Planimetritë e objektit polifunksional.



RESTORANTI

Objekti i restorantit është një tjetër objekt që i shtohet këtij projekti në mënyrë që të përmbushë të gjitha kërkesat dhe nevojat e kështij poli të ri në qytetin e Sarandës. Restoranti do të vendoset në nivelin e vilës qeveritare. Ai do të jetë një objekt 2 katësh i inkastruar pjesërisht në terren.

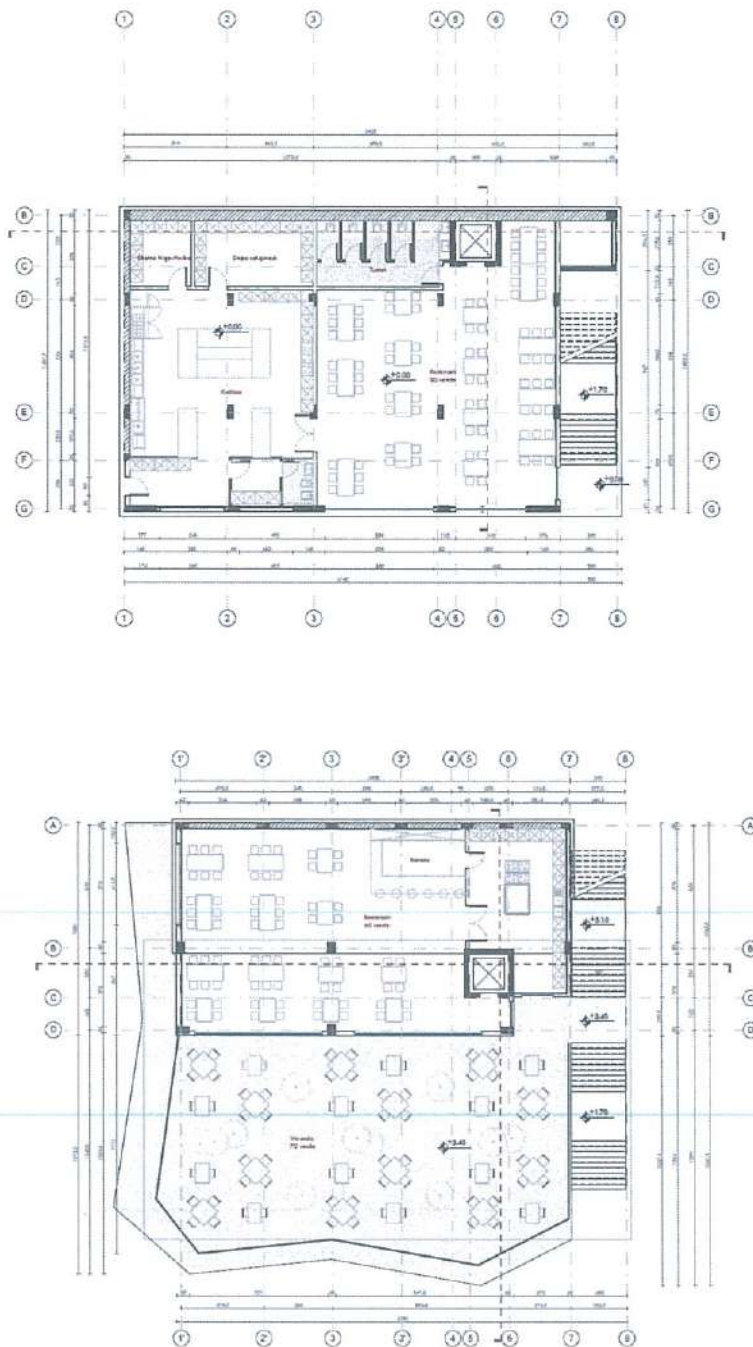


Fig. 18 Planimetritë e restorantit.





Fig. 20 Vizualizime.



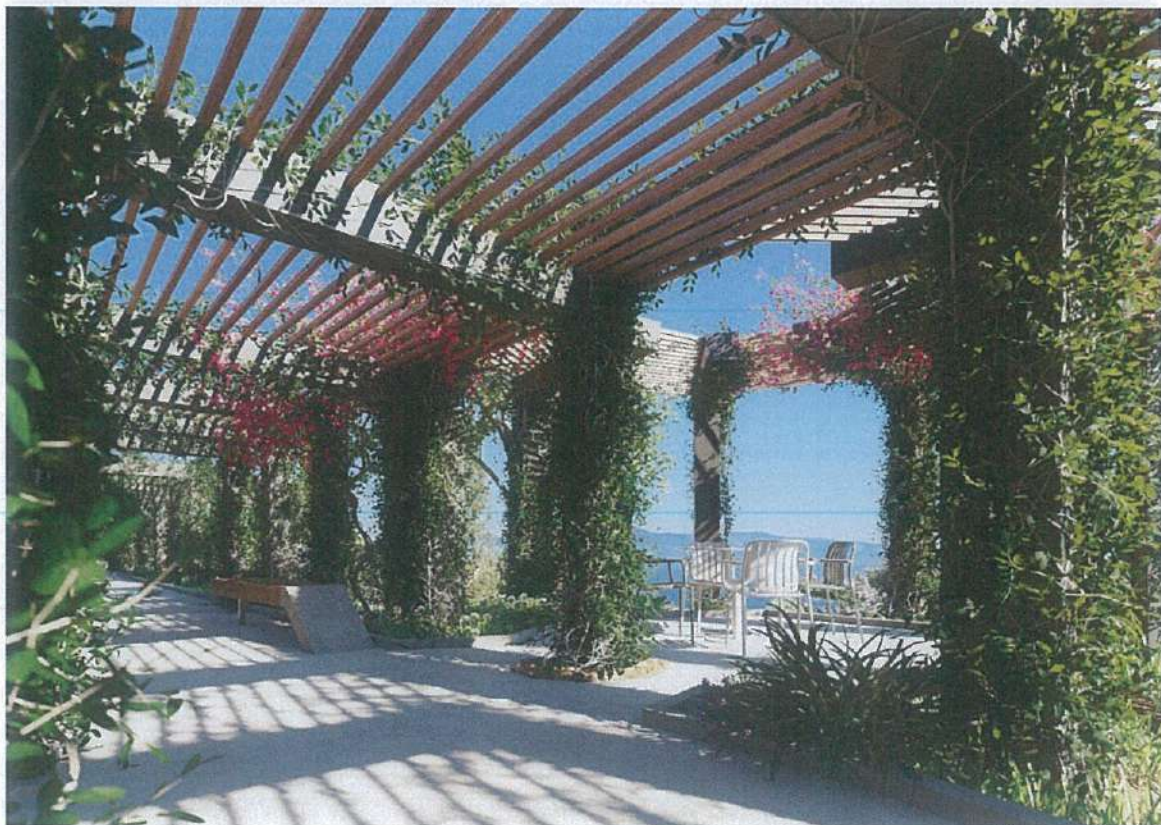
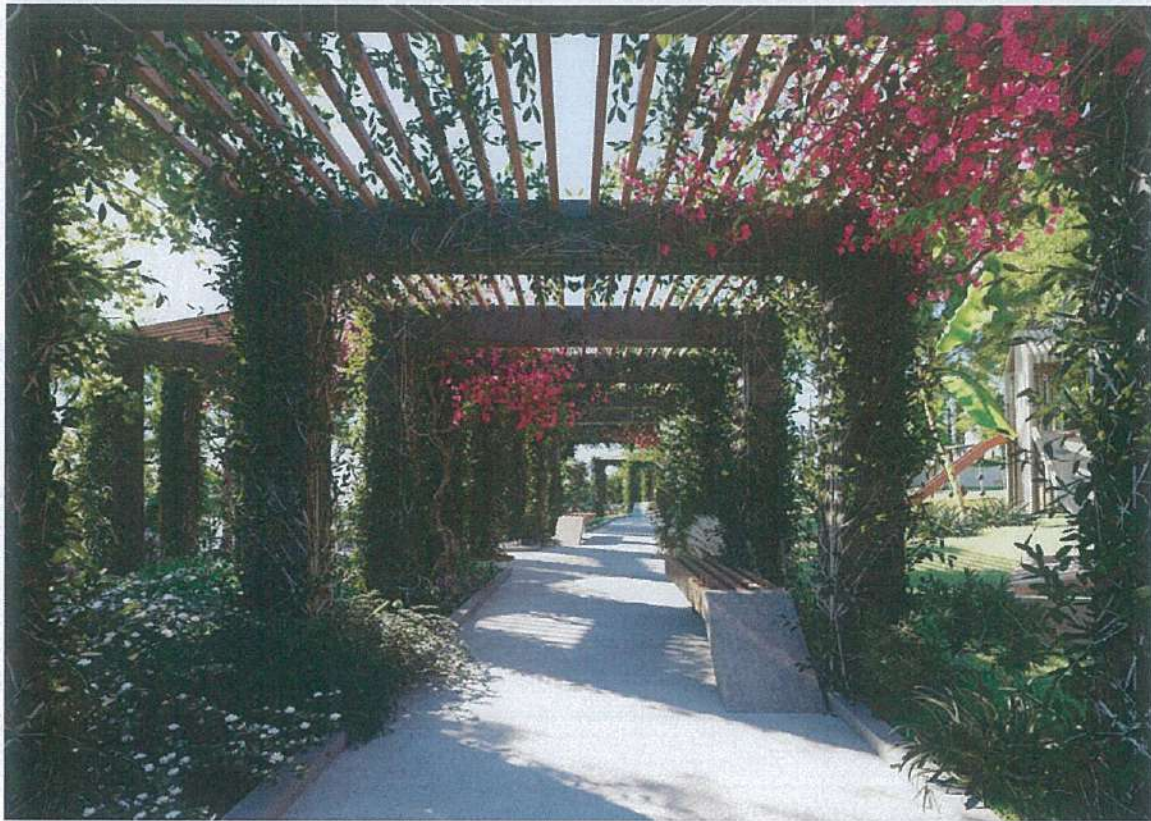


Fig. 21 Vizualizime.



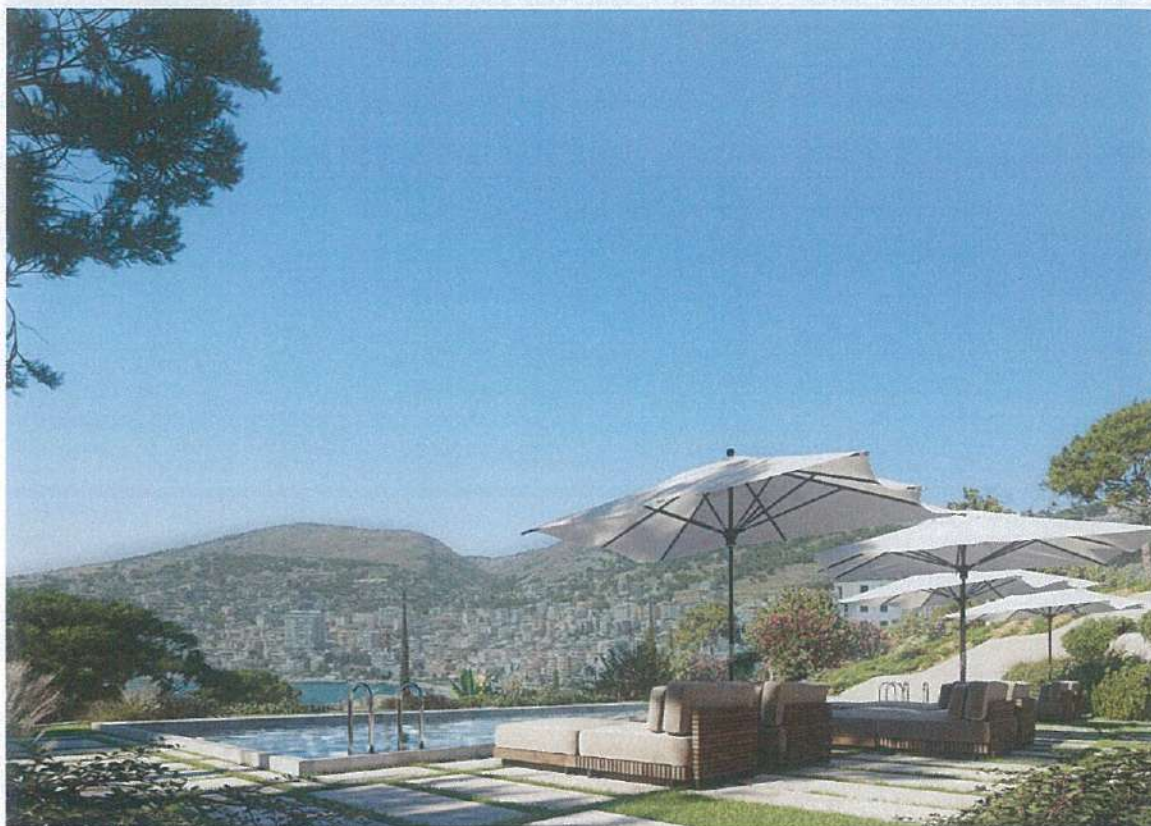


Fig. 22 Vizualizime.



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	33475.27 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	33475.27 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	6225.70 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	12792.30 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	11412.30 m ²
• Objektet ekzistuese	5112.00 m ²
• Objektet e reja	6300.30 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	1380.00 m ²
• Objektet ekzistuese	1380.00 m ²
• Objektet e reja	0.00 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	18.6%
Intensiteti i ndërtimit:	0.34
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	19.00 m
Numri i kateve mbi tokë:	5 kate
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

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.

Është parashikuar krijimi i një hapësire të gjallë dhe të aksesueshme për komunitetin, duke u fokusuar në zhvillimin e zonave rekreative që nxisin relaksimin, argëtimin dhe ndërveprimin social. Zonat e pushimit janë konceptuar si hapësira të qeta dhe të hijëzuara, të rrethuara nga gjelbërimi dhe elemente dekorative natyrore. Këto zona ofrojnë stola dhe mobilje urbane të përshtatshme për qëndrim, duke krijuar një ambient ideal për vizitorët dhe artistët që duan të kalojnë kohë në natyrë, por edhe të socializohen mes tyre.





Fig. 23 Aksonometri zona dhe kalimet.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Aksesueshmëria në pronë me infrastrukturën rrugore do të arrihet nga rrugët në anën veriperëndimore dhe juglindore të tij. Aksesit i objekteve të ndryshme të këtij projekti realizohet nëpërmjet rrugëve të brendshme të propozuara.

Sigurisht që përveç rrugëve të reja brenda sheshit, objekteve që propozohen nga ky projekt dhe atyre ekzistuese i shtohet dhe infrastruktura e nevojshme që plotëson të gjitha kushtet optimale të përdorimit dhe funksionimit normal. Rrjetet e KUZ, KUB, ndriçimit, internetit etj janë në komfort të normave dhe standarteve në fuqi.





Fig. 35 Planvëndosje.

