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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR NDRYSHIM TË LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
"HOTEL BAMBOO ME 1,10-11 KATE MBITOKË DHE 3-5 KATE NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË SARANDË, ME ZHVILLUES ZNJ.GERILDA HADËRI

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z.BLENDI GONXHJA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, Nr. 53, Datë 17.07.2026

Zhvillues :

ZNJ.GERILDA HADËRI
Gerilda Haderi

Projektues:

"X-PLAN STUDIO" SH.P.K

XPLANSTUDIO
architecture & design NUIS: L01411038E

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 Fragmente të hartave të PPV Sarande ne lidhje me zonën në zhvillim;
2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;

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
4.5 Mobilimi urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Ky dokument përcakton kushtet e përgjithshme për ndryshim të lejes së zhvillimit për objektin: "Hotel Bamboo me 1, 10-11 kate mbi tokë dhe 3-5 kate nëntokë", me vendndodhje në Bashkinë Sarandë, me zhvillues Znj. Gerilda Hadëri.

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor që vijon si më poshtë:

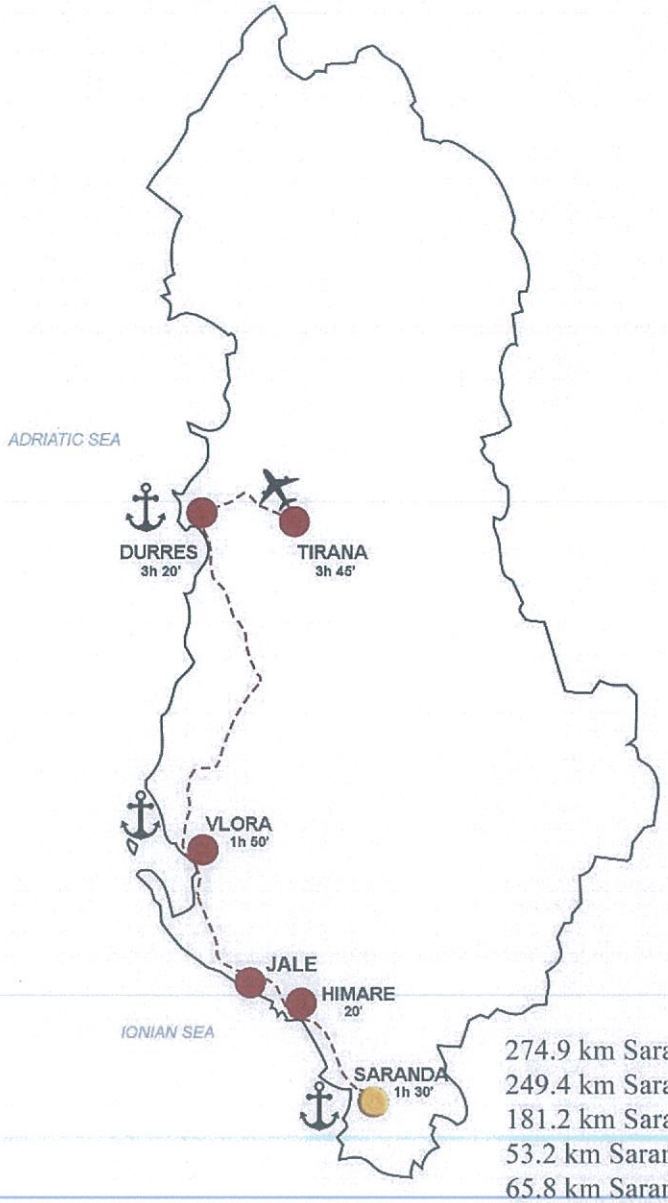
- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e territorit" (i ndryshuar).
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit" (i ndryshuar).
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Sarandë, miratuar me Vendimin Nr. 2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela e propozuar për zhvillim është e pozicionuar ne qytetin e Sarandës dhe është e distancuar 274.9 km nga Tirana International Airport, 249.4 km nga Porti i Durrësit, 181.2 km nga qyteti i Vlores, 53.2 km nga qyteza e Himarës, 65.8 km nga fshati i Jalës dhe 4 km nga ishulli i Korfuzit. (Fig.1). Parcela ku hoteli ndodhet gjendet 100 metër larg vijës bregdetare dhe kufizohet ne perëndim nga Rruga Butrinti, ndërsa në lindje, veri dhe jug nga objekte që kanë karakter kryesisht hotelerie, rezidencial etj. (Fig.4)

Hapësira në të cilën do të procedohet për ndryshim të lejes së zhvillimit për objektin: "Hotel Bamboo me 1, 10-11 kate mbi tokë dhe 3-5 kate nëntokë", me vendndodhje në Bashkinë Sarandë, me zhvillues Znj. Gerilda Hadëri, ndodhet në zonën kadastrale nr Z.K.8642, me numër pasurie 15/238.

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 365 m², ndërkohë që siperfaqja e zënë nga struktura (projeksioni) është 256 m², që përkon me një koefiçient shfrytezimi prej 72%.



274.9 km Sarandë- Tirana International Airport
249.4 km Sarandë- Porti i Durresit
181.2 km Sarandë-Vlorë
53.2 km Sarandë- Himarë
65.8 km Sarandë-Jalë
4 km Sarandë- Korfuz

Fig.1 Vendodhja e pronës me interes zhvillimi

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - AGJENCA E ZHVILLIMIT TE TERRITORIT - SEKRETARIA

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor Tiranë

2.1 Fragmente të hartave të PPV Tirane ne lidhje me zonën në zhvillim

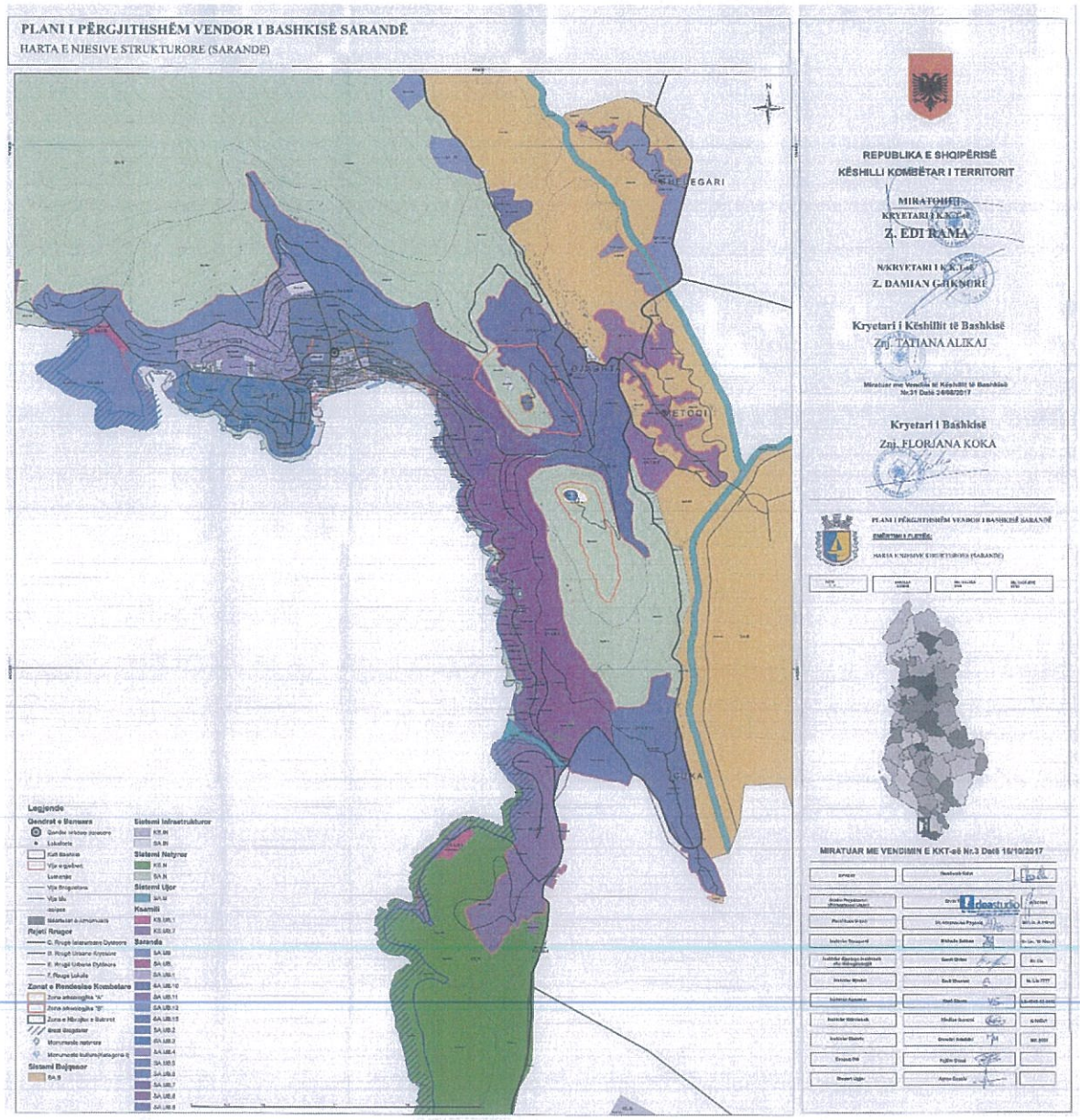


Fig.2 Harta e njesise strukturore Sarande

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA



Fig.3 Plani i Pergjithshem Vendor

2.2 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 2 , datë 16.10.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Sarandë", për zonën e interesit Sarandë; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore SA.UB.7.433, në sistemin territorial UB me kategori bazë të perdorimit të tokës S (Shërbime), me nënkategori S.2 (Zonë Hotelesh/Shërbime Turistike), ku përdorimi i tokës që lejohet është S.1 (Dyqane, Shërbime Personale, Qendra Lokale Multifunksionale) dhe AR (Aktivitete sociale dhe rekreacion).

Objekti që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, që propozon " Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Sarandë".

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona karakterizohet nga reliev kodrinor dhe gjelberime ekzistuese. Prona prej 356 m2 aksesohet nga Rruga Butrinti qe vjen nga drejtimi perëndimor, ndërsa në lindje, veri dhe jug kufizohet me objekte te natyrës hoteleri dhe rezidenciale. Pozicioni strategjik shumë pranë shëtitores së famshme të Sarandës i ofron objektit të propozuar një panoramë mahnitëse ndaj detit Jon.

Lidhur me gjëndjen ekzistuese, kantieri është rrethuar, pastruar dhe punimet janë në fazë gërmimi sipas ilustrimit në foto. Theksojmë se këto punime po kryhen në përputhje me lejet e miratuara më parë. Përkatësisht, me lejen e zhvillimit, me vendimin nr. 11, datë 24.04.2024 dhe lejen e ndërtimit nr. 1142/12 Prot, datë 09.12.2025, miratuar me vendim të K.K.T. nr. 40 , datë 25.09.2024, me afat kohor ndërtimor 48 muaj.

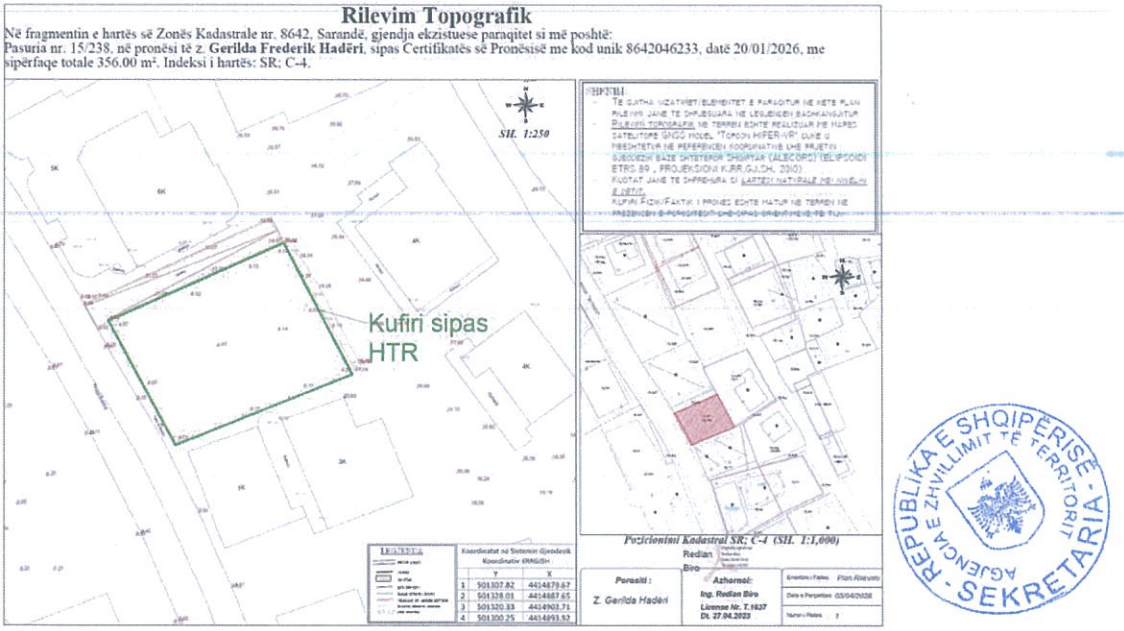


Fig.4 Rilevimi topografik i gjendjes ekzistuese

(Fragment nga Zk. 9642, Sarande, SR: G-11, Viti 2021, SHK.1:500)



Fig.5 Fotografi te gjendjes faktike

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti do të zhvillojë një hotel me cilësi të lartë, i vendosur në kodër, në pjesën jugore të Shqipërisë, pjesë e Bashkisë Sarandë dhe me pamje nga plazhi.

Duke marrë parasysh kërkesat e klientit, hoteli do të organizohet me 47 dhoma me 2 tipologji dhomash dhe 27 vende parkimi. Objekti ofron ambjente me shërbime të tjera si restoranti dhe bar-kafe te vendosur ne dy katet e para te hotelit. Objekti do të ndërtohet me një nivel standard dhe me kualitete të larta ndërtimi.

Projekti është i ndarë në nivele nga ku kati përdhe është hapësire gjysëm-publike, ndërsa në katet e tjera gjenden hapësirat private të hotelit. Këto funksione kanë shpërndarje të qartë si në altimetri, ashtu dhe në trajtimin volumor të tij.

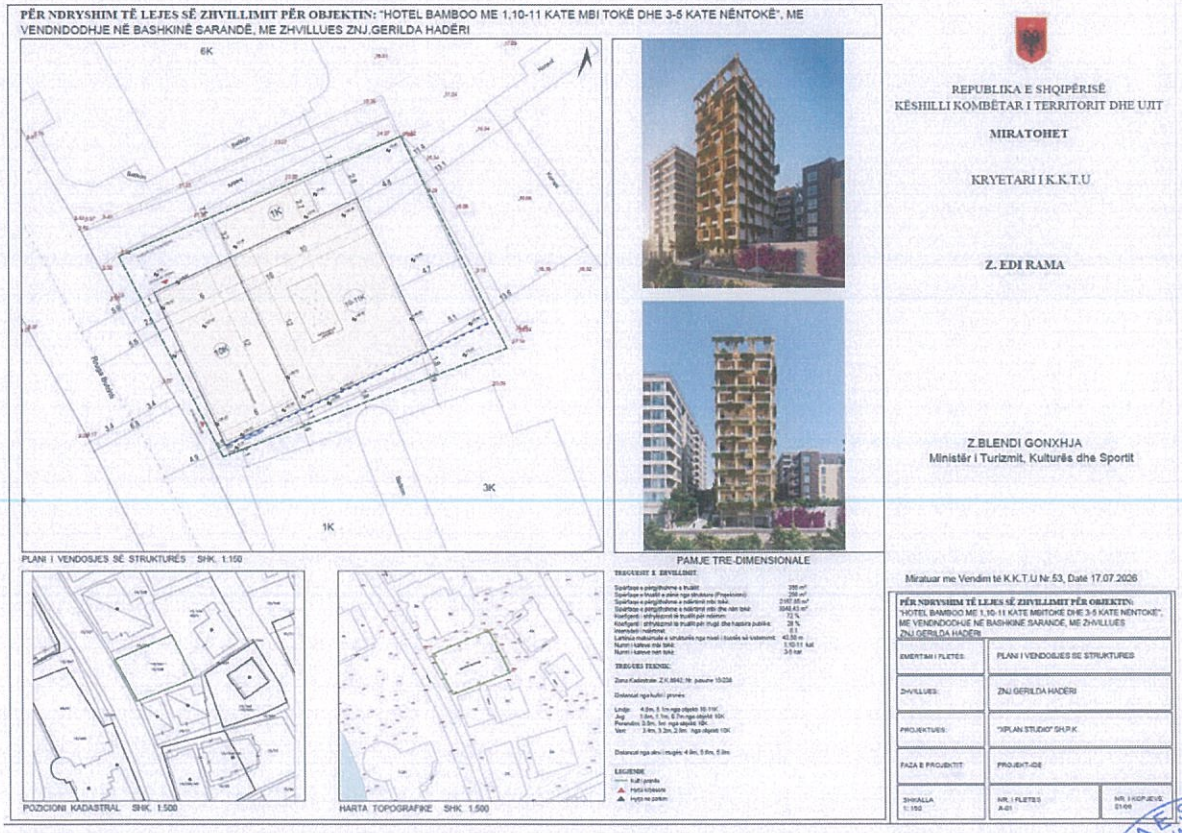


Fig.6 Planvendosje e propozuar

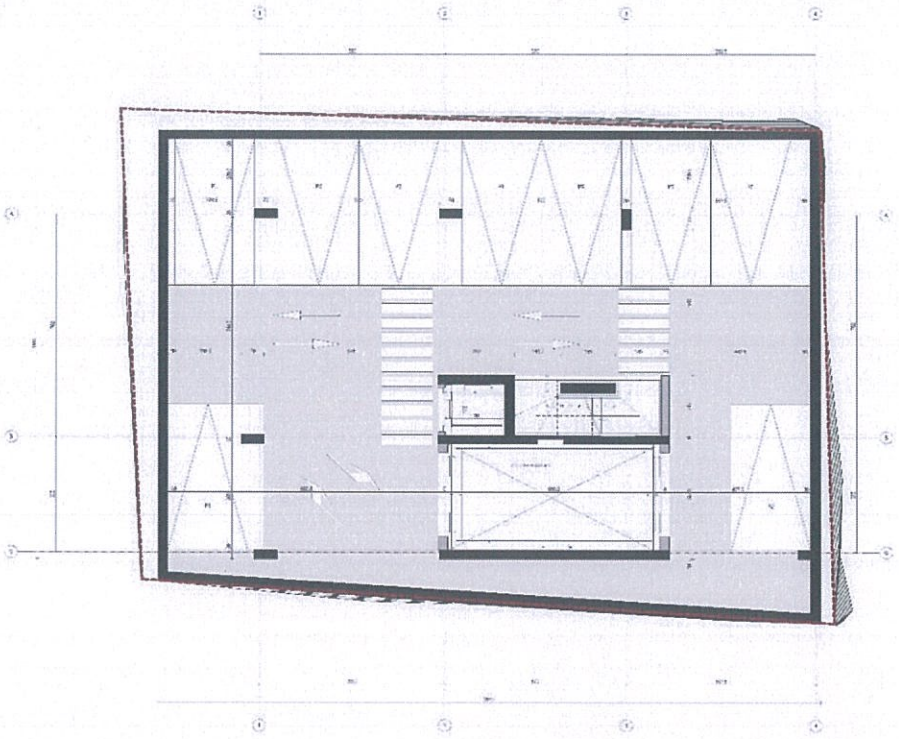


Fig.7 Plani I katit -1 nentoke,

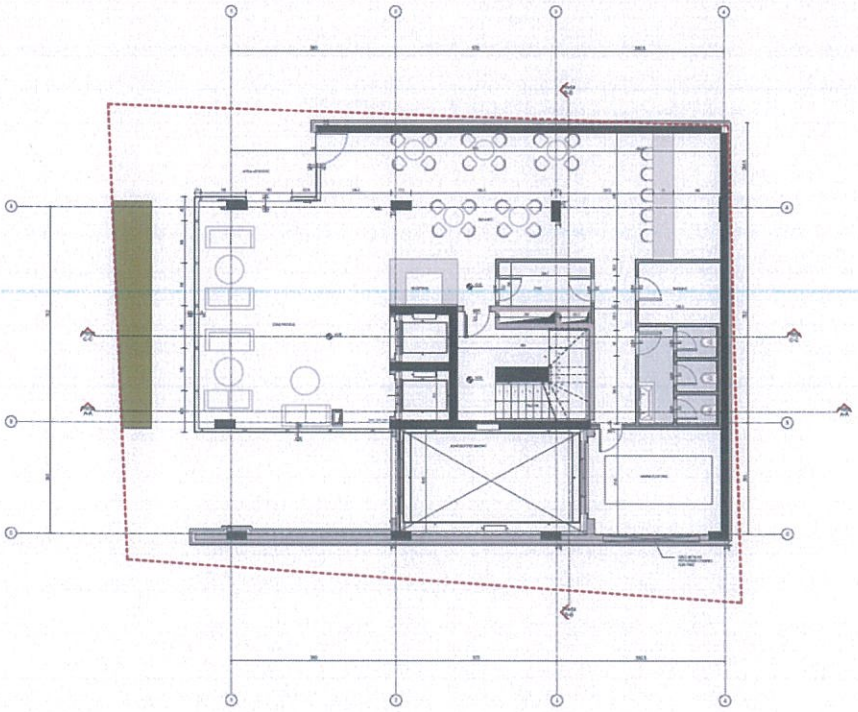


Fig.9. Plani I katit perdhe

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA

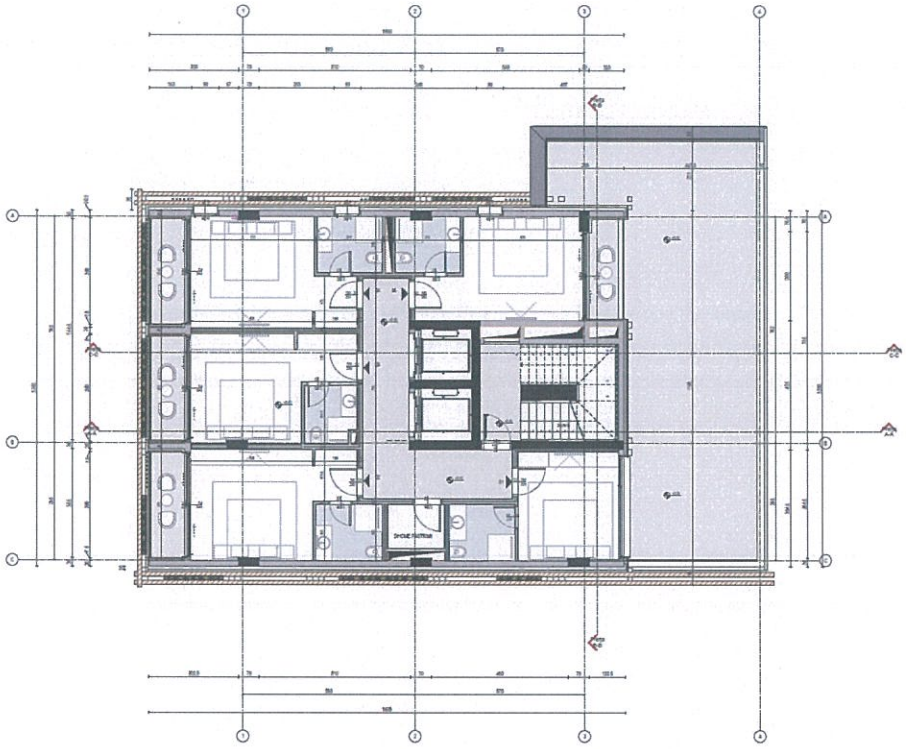
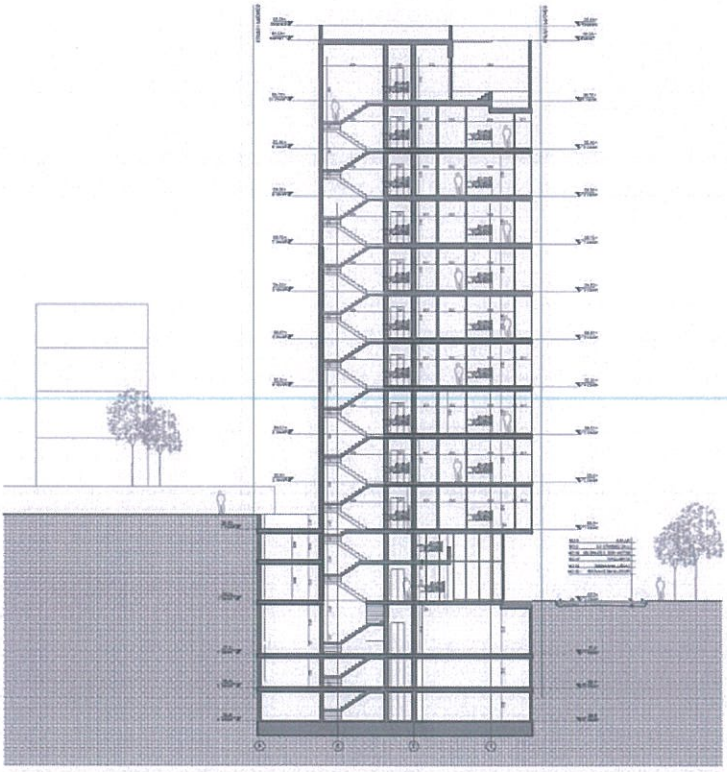


Fig.11 Plani tipI katit +1



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

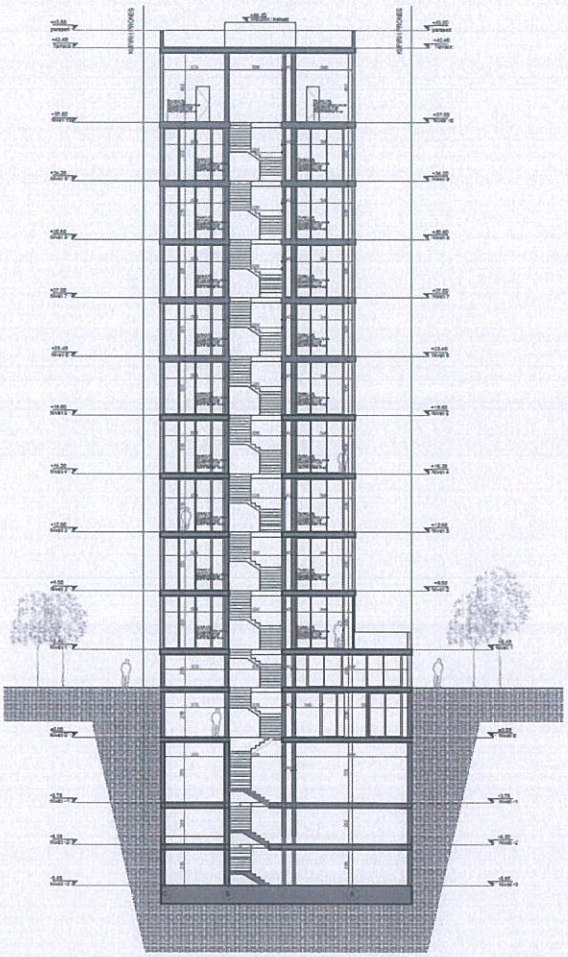


Fig. 16/17 Prerjet e projektit te propozuar

4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Materialet e perdorura

Koncepti konsiston në krijimin e një objekti te qëndrueshëm në harmoni me natyrën, dhe objektet përreth, me nderhyrje sa më delikate në terren që plotëson nevojat e të gjithë perdoruesve duke ju ofruar hapësira me një kualitet te lartë arkitektonik dhe majft të vlerësuara prej publikut. Vertikaliteti dhe ritmi që krijohet nga përsëritja e elementëve të drurit bamboo dhe pastërtia e formës së objektit ndalon krijimin e barrierave dhe crregullsisë urbane në një zonë kaq delikate.

Një prej qëllimeve tona gjatë formimit të konceptit ka qenë projektimi i një objekti të identifikueshëm si gjatë ditës, gjë që e kemi realizuar nepermjet përdorimit te elemtëve të drurit bamboo, mjaftushëm të vecantë dhe te papërdorura ndonjëherë në Shqipëri duke sjellë risi dhe nje kontribut te konsiderueshëm në arkitekturën shqiptare, por edhe gjatë natës nëpërmjet dritave led, qe e harmonizon objektin tonë me feneret e shetitores, ujin e argjentë te detit Jon, të ndricuar nën hë

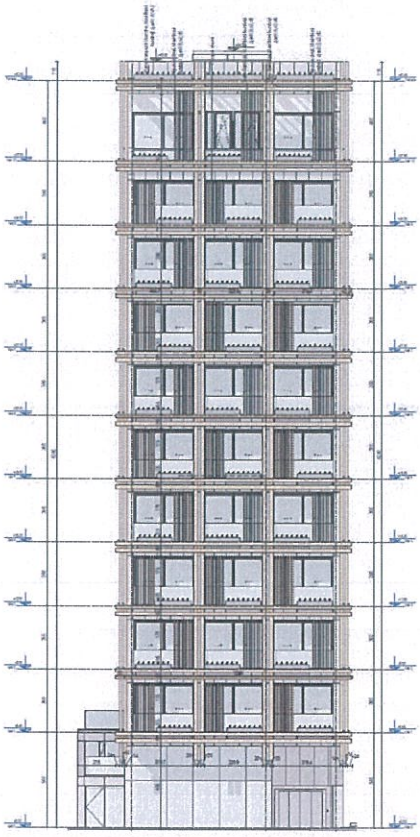


Fig.20 Fasada Perendimore e projektit te propozuar

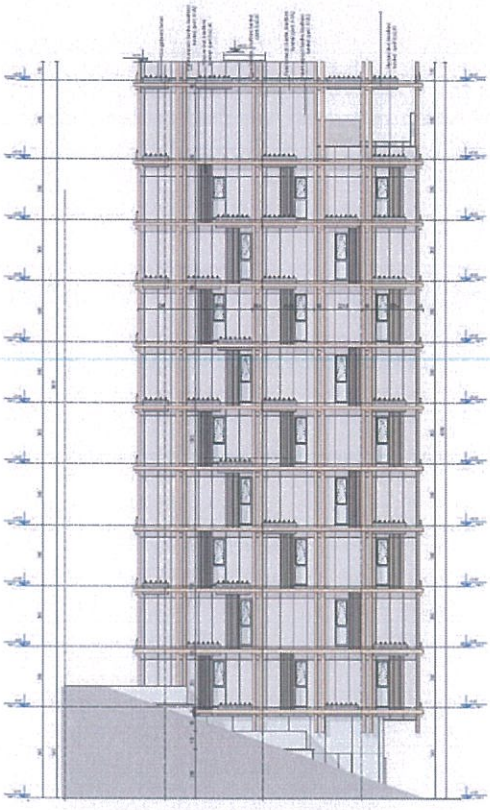


Fig.21 Fasada Veriore e projektit te propozuar

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT - SEKRETARIA



Fig.22 Perspektive e hotelit

REPUBLIKA E SHQIPERISE
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TE TERRITORIT
SEKRETARIA



Fig.23 Perspektive e hotelit

REPUBLIKA E SHQIPERISE
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TE TERRITORIT
SEKRETARIA



Fig.24 Fasada e hotelit

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	356 m²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	256 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	2157.85 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	3348.43 m²
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	72 %
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	28 %
Intensiteti i ndërtimit:	6.1
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	43.50 m
Numri i kateve mbi tokë:	1,10-11 kat
Numri i kateve nën tokë:	3-5 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K.8642; Nr. pasurie 15/238

Distancat nga kufiri i pronës:

Lindje: 4.8m, 5.1m nga objekti 10-11K

Jug: 1.8m, 1.1m, 0.7m nga objekti 10K

Perendim: 0.5m, 1m nga objekti 10K

Veri: 3.4m, 3.2m, 2.8m nga objekti 10K

Distancat nga aksi i rrugës: 4.9m, 5.6m, 5.9m

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA ·

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Lidhur me vendparkimet, ato jane tërësisht nëntokësore dhe aksesi bëhet i mundur nga rruga ekzistuese. Gjelbërimi në këtë projekt është i pranishëm vetëm në fasadë.

4.5 Mobilimi urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese

Në funksion të përdorimit të përditshëm të objektit dhe përmirësimit të cilësisë së hapësirave të jashtme, projekti parashikon sa më poshtë:

Elementë orientimi dhe sinjalistike: sinjalistikë e thjeshtë dhe e lexueshme për emërtim i hyrjeve, aksesit të parkimit dhe aksesit të zonës së hollit.

Koshat e mbetjeve dhe pika funksionale: vendosje koshash të diferencuar në pika jo të ekspozuar vizualisht.

Aksesueshmëria: hapësira përpara do të konceptohen në formë sheshi, në mënyrë që të jenë të aksesueshme për të gjithë përdoruesit e hotelit, qofshin kembësorë apo automjete.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Objekti i propozuar respekton plotësisht gjëndjen ekzistuese dhe mund të aksesohet nëpërmjet Rrugës Butriniti, rrugë ekzistuese përpara hotelit. Parcela ku objekti propozohet do të ketë akses dhe për parkimet nën-tokësore.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA