



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN "STRUKTURË 4K ME FUNKSION HOTELERI ME NJË KAT NËNTOKË", NDODHUR NË KSAMIL, BASHKIA SARANDË", ME ZHVILLUES DHURATA PAGUNA P.F

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. BLËNDI KLOSI



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.29, Datë 28.12.2020

Projektues:

UDV ARCHITECTS SHPK

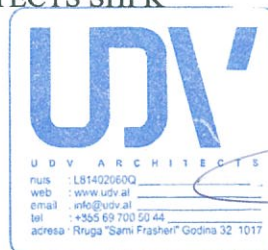


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 të Lejes së Zhvillimit për objektin "Strukturë 4k me funksion hoteleri me një kat nëntokë", ndodhur në Ksamil, Bashkia Sarandë", me zhvillues Dhurata Paguna p.f bazuar në:

- *Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Sarandë, miratuar me vendim Nr.3 me Datë 16.10.2017 pranë Këshillit Kombëtar të Territorit.*
- *Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit".*
- *Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së zhvillimit të territorit".*

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti që do të ndërtohet ndodhet në zonën kadastrale Nr.2297,prona ka numër pasurie 4/1103 ,volumi 26,faqe 150, Bashkia Sarandë,dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 868 m2. Projekti propozon ndërtimin e një objekti 4 kate mbi tokë dhe një kat nëntokë , me funksion hotelerie. Volumetria pozicionohet në pjesën veriore të pronës duke lënë të lirë për rekreacion pjesën tjetër te saj. Objekti respekton distancat urbane nga prona, objektet e tjera dhe aksi i rruges.

Zona paraqet një interes të madh për plazhet dhe ishujt të cilat janë atraksion gjithnjë edhe më i preferuar. Ajo bën pjesë në një zonë banimi të zhvilluar me pallate 4 kate te periudhes komuniste. Vija e parë është e zhvilluar në menyre informale ku zhvillohen aktivitetet e hotelerisë dhe shërbimit. Këto bisnese kanë funksionuar kryesisht gjatë sezonit veror dhe mungesa e strukturave akomoduese ne zonë ka qënë gjithmonë një shqetësim për veprimtaritë e tyre.



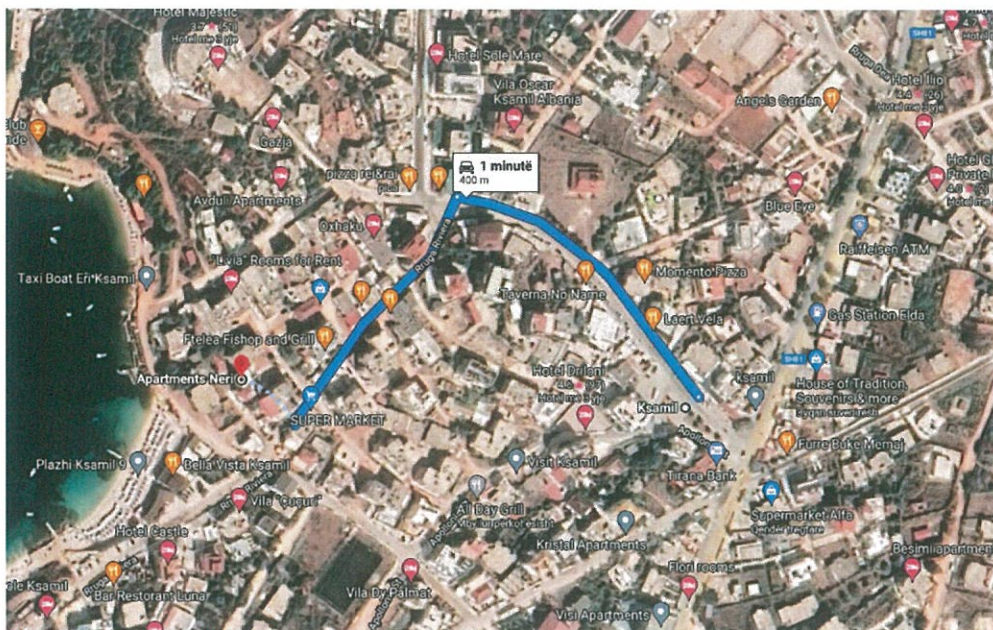


Figure 1- Vendndodhja në raport me qytetën



Figure 2- Vendndodhja e pronës



2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

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

Duke u bazuar në rregulloren e të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Sarandë, miratuar me vendim Nr.3 me Datë 16.10.2017 pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, për zonën e interesit janë vlerësuar dhe konstatojme se është respektuar kategoria e përdorimit të lejuar të tokës që propozon plani sipas “S.SHËRBIME” dhe përdorime të lejuara (S.1_Dyqane, Shërbime Personale, Qendra Lokale multifunkionale; S.2_Zonë Hotelesh/Shërbime Turistike; IS_Institucione).



Figure 3 - Fragment nga e-planifikimi

2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti i hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Sarandë, në të cilat mendohet se pozicionimi i projektit, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit në të ardhmen. Parcela në studim i përket njësisë strukturore KS.UB.2.2



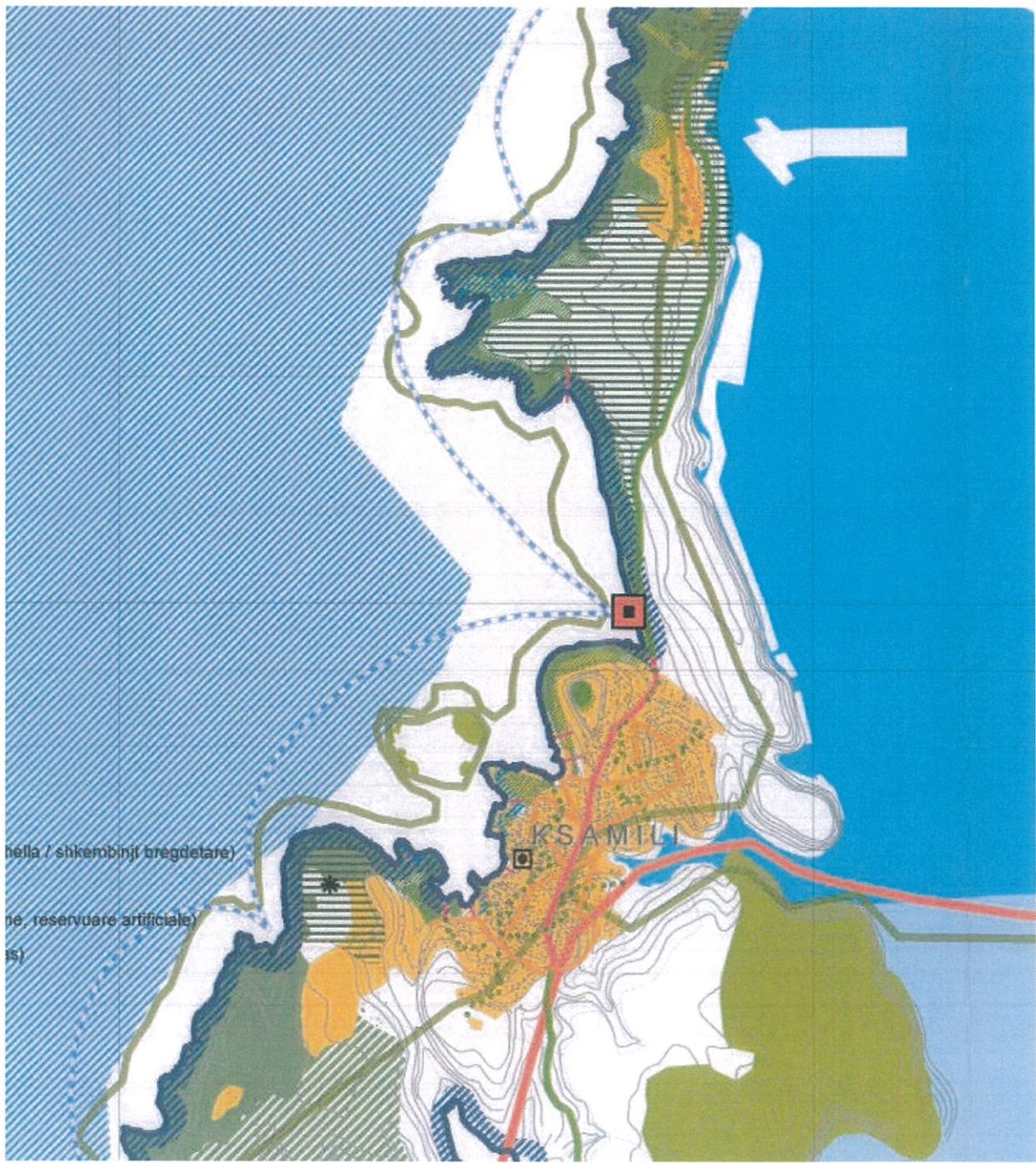


Figure 4 - Fragment nga harta e vizionit strategjik



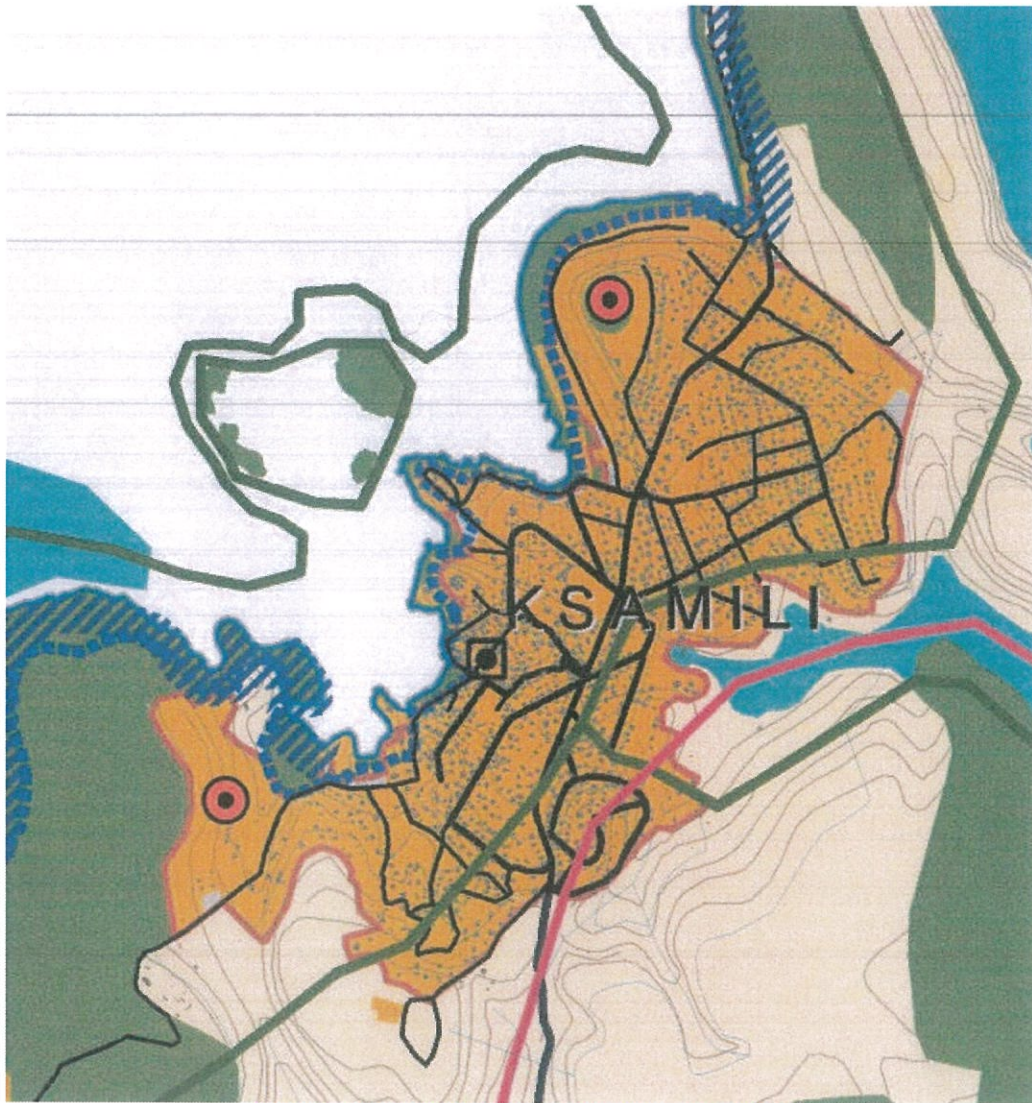


Figure 5 - Fragment nga harta e sistemeve territoriale

Sisomet territoriale

- Sistemi bujqësor (B)
- Sistemi infrastrukturor (IN)
- Sistemi natyror (N)
- Sistemi ujqor (U)
- Sistemi urban (UB)



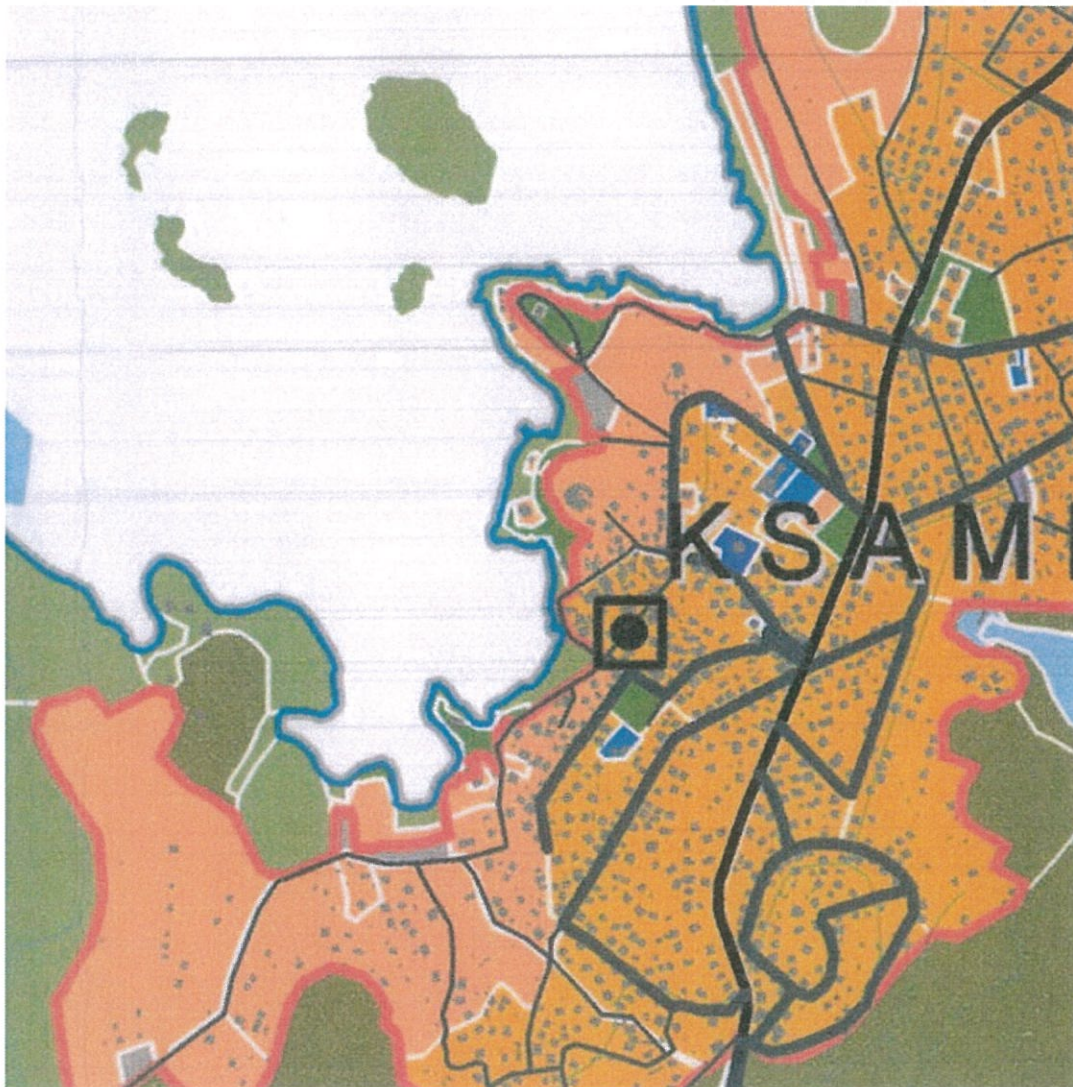



Figure 6 – Fragment nga harta e përdorimit të Tokës

Përdorimi i tokës i propozuar

	Përdorimi Banim (A)
	Përdorimi Aktivitete sociale dhe rekreative (AR)
	Përdorimi Arsimit (AS)
	Përdorimi Bujqësi (B)
	Përdorimi Ekonomik dhe Industri (IE)
	Përdorimi Infrastruktura (IN)
	Përdorimi Institucione (IS)
	Përdorimi Trashëgimi dhe Monimente kulture dhe historike (M)
	Përdorimi Toka Natyrore (N)
	Përdorimi Shërbime (S)
	Përdorimi Shëndetësi (SH)
	Përdorimi Ujëra (U)
	Përdorimi i Veçantë (V)
	Përdorimi Zona Ushtrake (ZU)



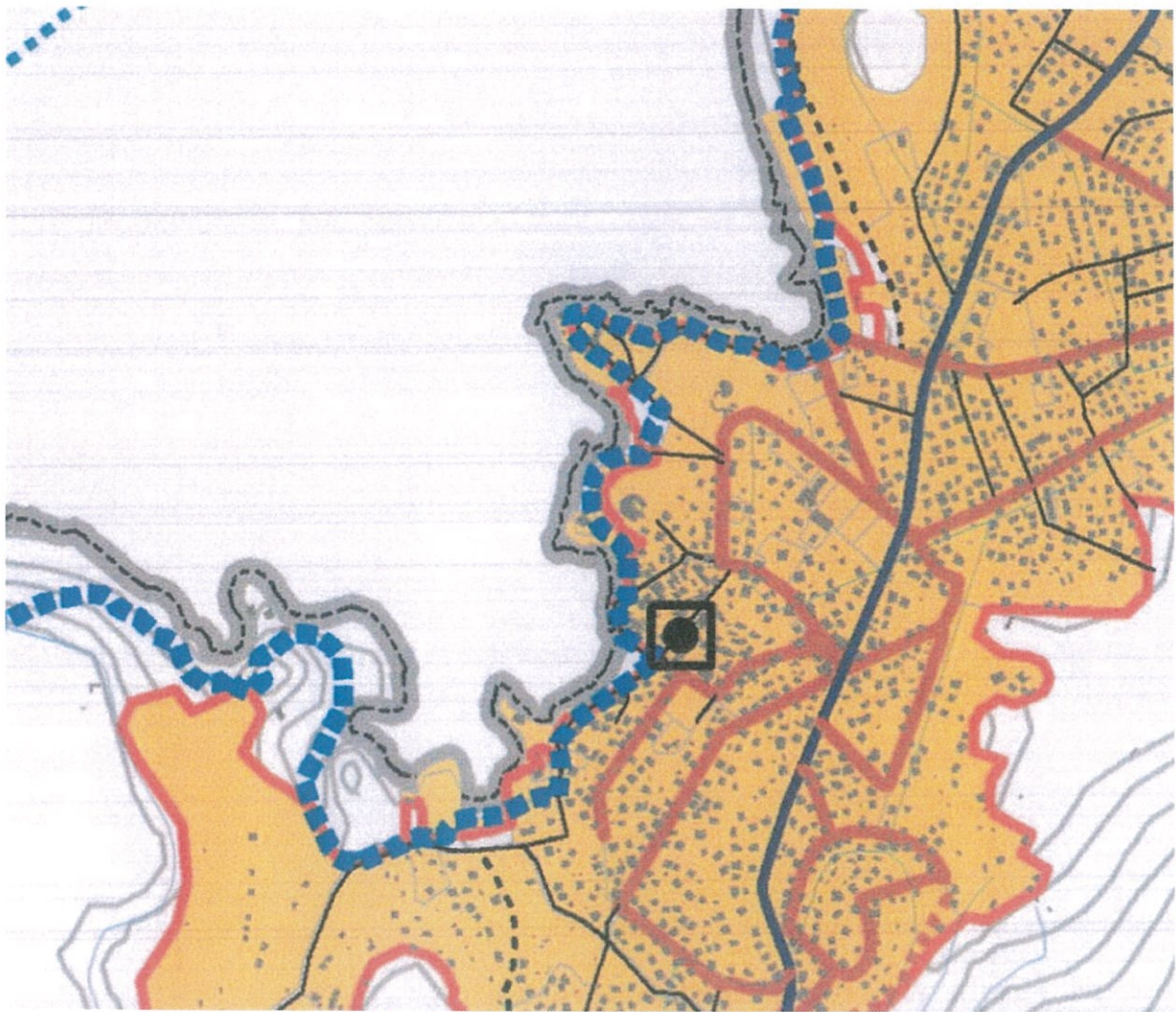






Figure 7- Fragment nga harta e Infrastrukturës

Rruget ekzistuese

-  C. Rrugë Interurbane Dytësore
-  D. Rrugë Urbane Kryesore
-  E. Rrugë Urbane Dytësore
-  F. Rrugë Lokale



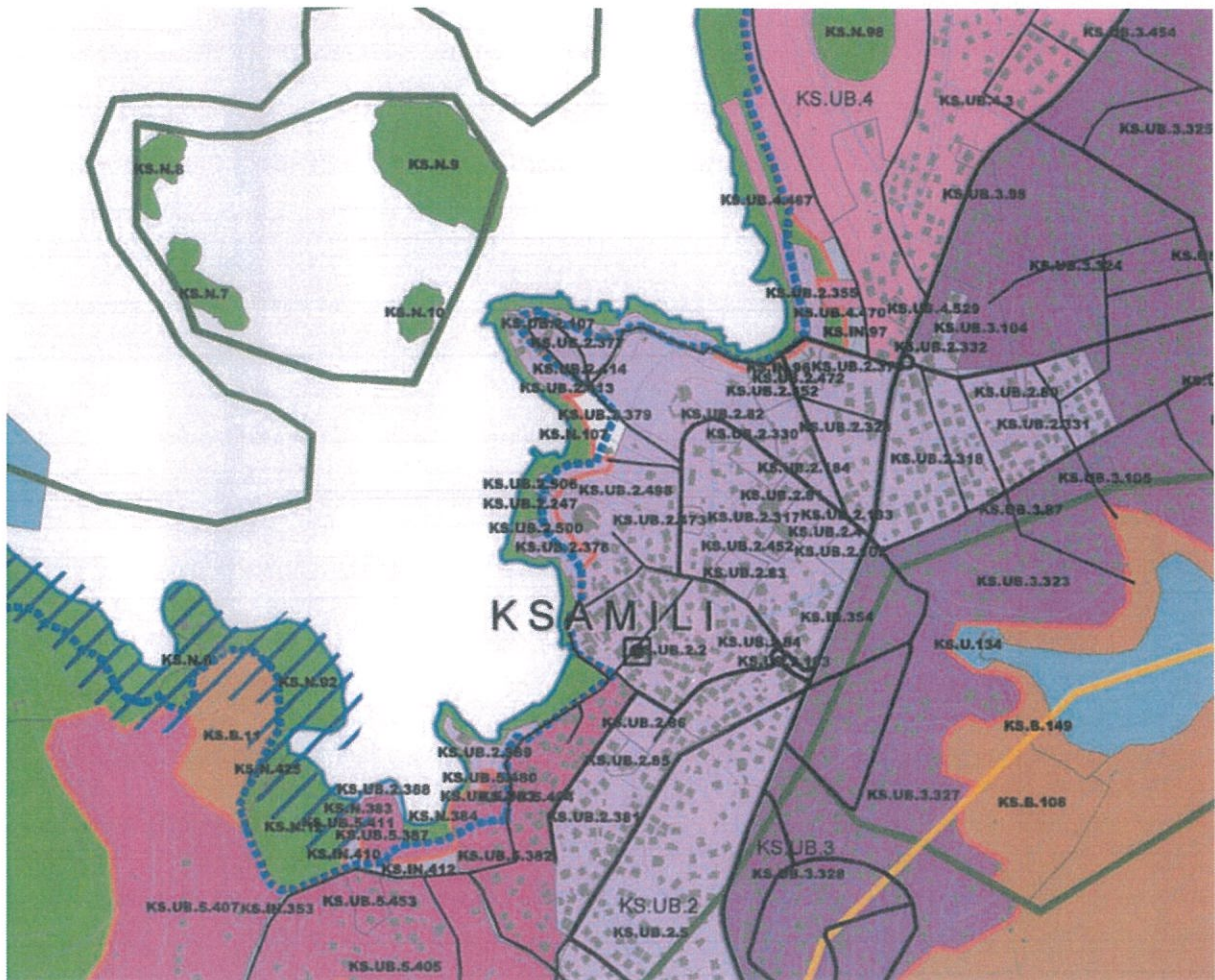
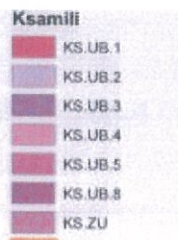


Figure 8 – Fragment nga harta e njësive strukturore Ksamil



3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Fakti që objekti do të ndertohet në një zonë ku terreni është i thyer, sikurse vihet re në prerjet e vizatuara, sjell që objekti do të siguroj një vazhdimësi të strukturave aktuale në zone dhe të ketë një impakt sa më minimal ku pothuajse raporti mes gjërmimeve edhe mbushjeve të jetë sa më i përafërt.

Kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

- Në anën veriore ka prone private;
- Në anën lindore prone private
- Në anën jugore ka prone private dhe rrugë lokale;
- Në anën perëndimore nga rrugë lokale.



4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funksonet dhe aktivitetet e propozuara

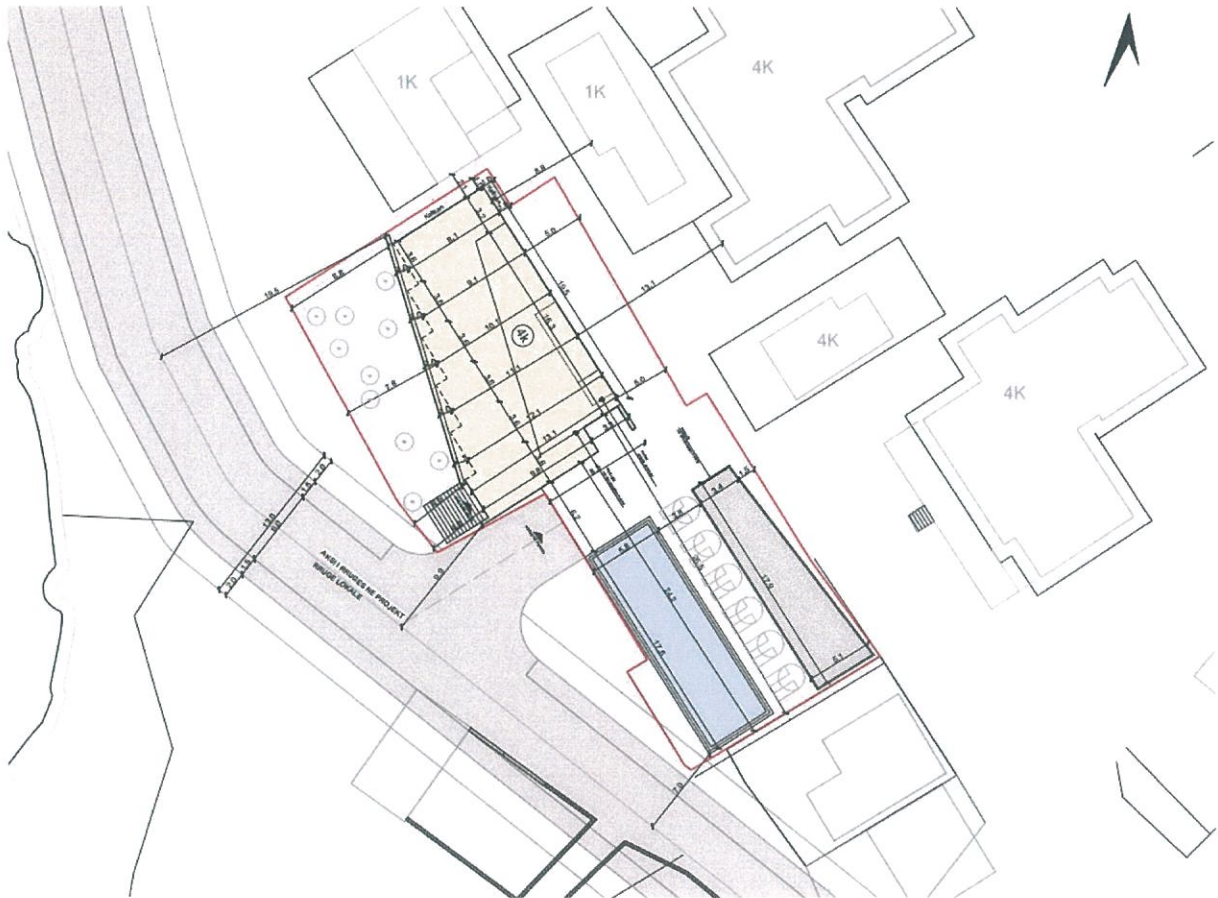
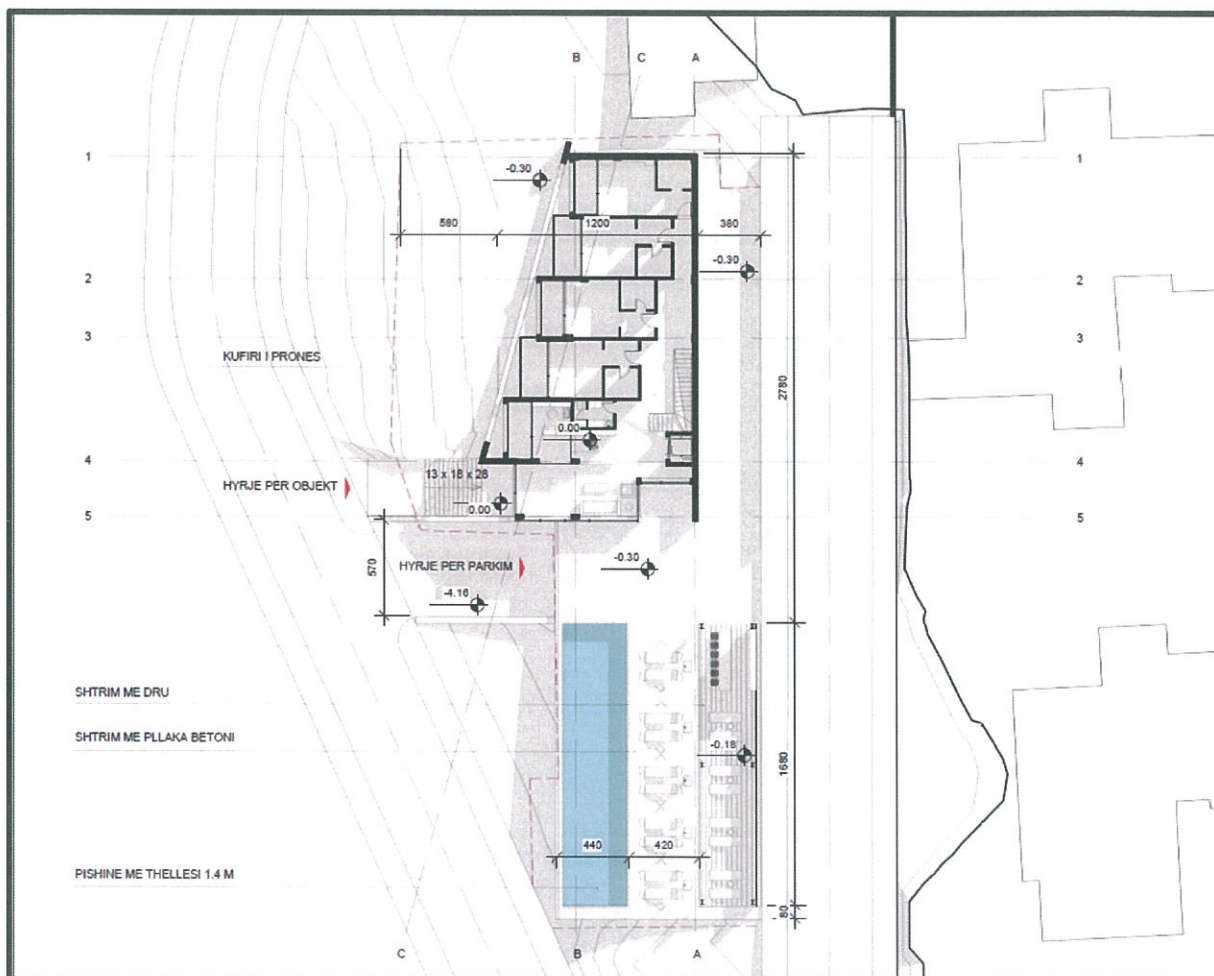


Figure 9 - Planvendosja





Në katin përdhe pozicionohet holli për hotelin, i cili është pika e parë e kontaktit të vizitoreve në objekt. Përveç hapësirës së recepsionit, pozicionohet një hapësirë për pritjen, bagazhet, si dhe një nyje higjienosanitare. Në këtë nivel (kati përdhe), në vazhdim të korridorit linear, pozicionohen dhoma tip, sikurse edhe 3 katet tip të mësipërme.

Secili kat tip përmban 6 dhoma tip, të cilat kanë sipërfaqe optimale për 2 persona. Secila dhomë ka nyje higjienosanitare të vecantë, si dhe ballkon me pamje nga deti.

Trajtimi i këtyre hapësirave, do të jetë sipas një stili mesdhetar dhe të përshtatshëm për kontekstin e hotelit të plazhit.

Në nivelin nëntoke të hotelit, gjendet hapësira për parkimin e stafit dhe klienteve, si dhe hapësira për pozicionimin e depove teknike, lavanderise , dhe kuzhinës.

Përveç funksioneve që ndodhen në objekt, një rol të rëndësishëm luajnë funksionet që pozicionohen në sistemim.

Përveç hapësirës së pishines, ndodhet edhe një bar i jashtëm, i mbuluar me strukturë të lehtësuar, në shërbim të klienteve të hotelit. Pjesa tjetër e pronës, kryesisht ajo në pjesën e përparme të hotelit, trajtohet me gjelberim , duke distancuar objektin nga rruga, si dhe duke ofruar hapësirë gjelbërimi kundrejt qytetit.



Planimetria e katit tip

Kati tip është i përbërë nga 6 dhomat e hotelit, të përshtatshme për një çift , dhe sipas rastit edhe për një person të tretë. Këto dhoma aksesohen nëpërmjet korridorit linear që zhvillohet si zgjatim i shkallës. Secila nga dhomat ka një ballkon , me privatësi në raport nga ballkonet ngjitur, i cili nuk i kalon 1.6 m.

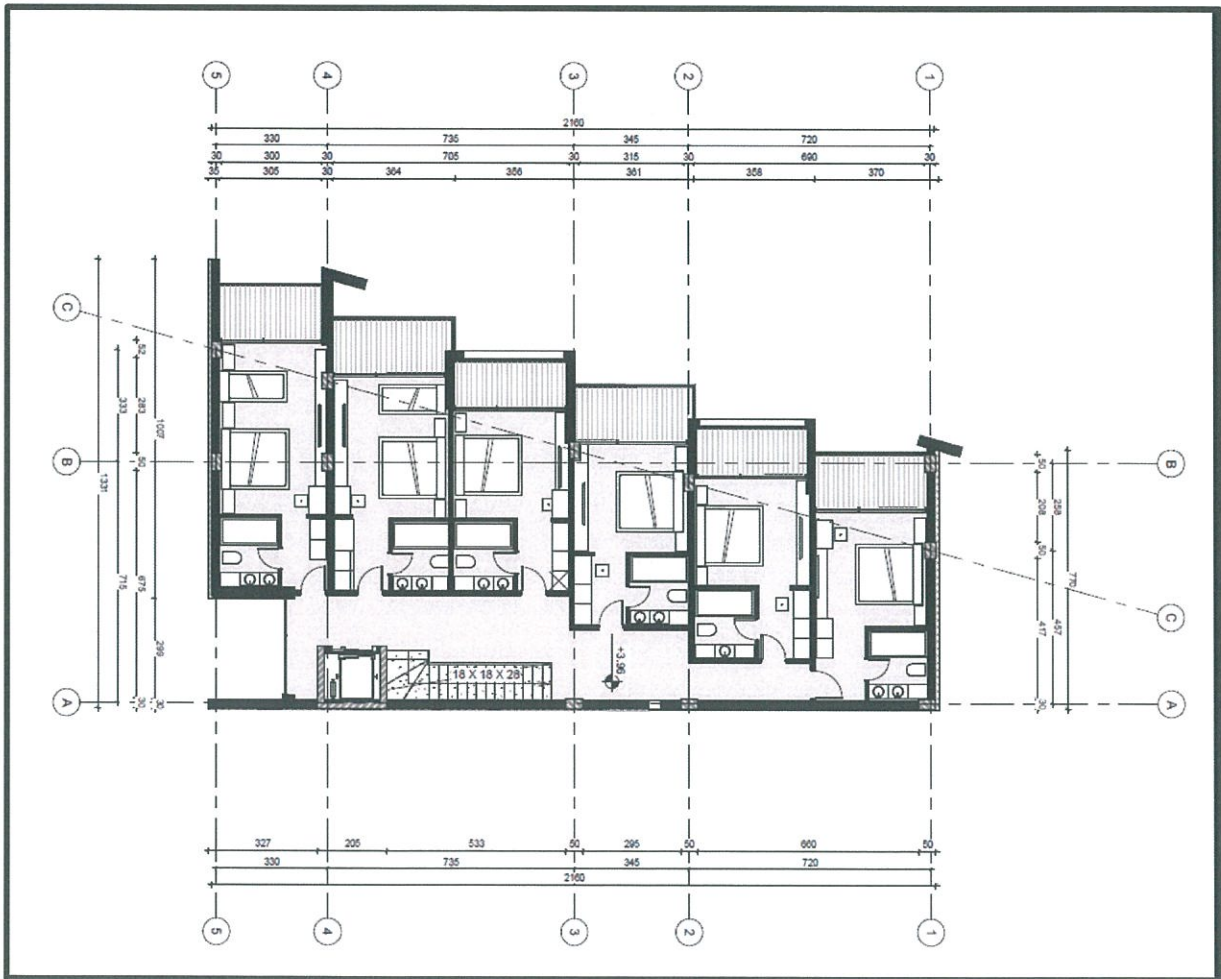


Figure 11 - Planimetria e katit tip



Plani i tarracës

Në nivelin e tarracës , vazhdon nyja vertikale shkallë – ashensor. Në këtë nivel pozicionohet një bar panoramik në shërbim të klienteve të hotelit, i mbuluar me një strehë të cmontueshme dhe me elementë të përsëritur për efekt transparence.

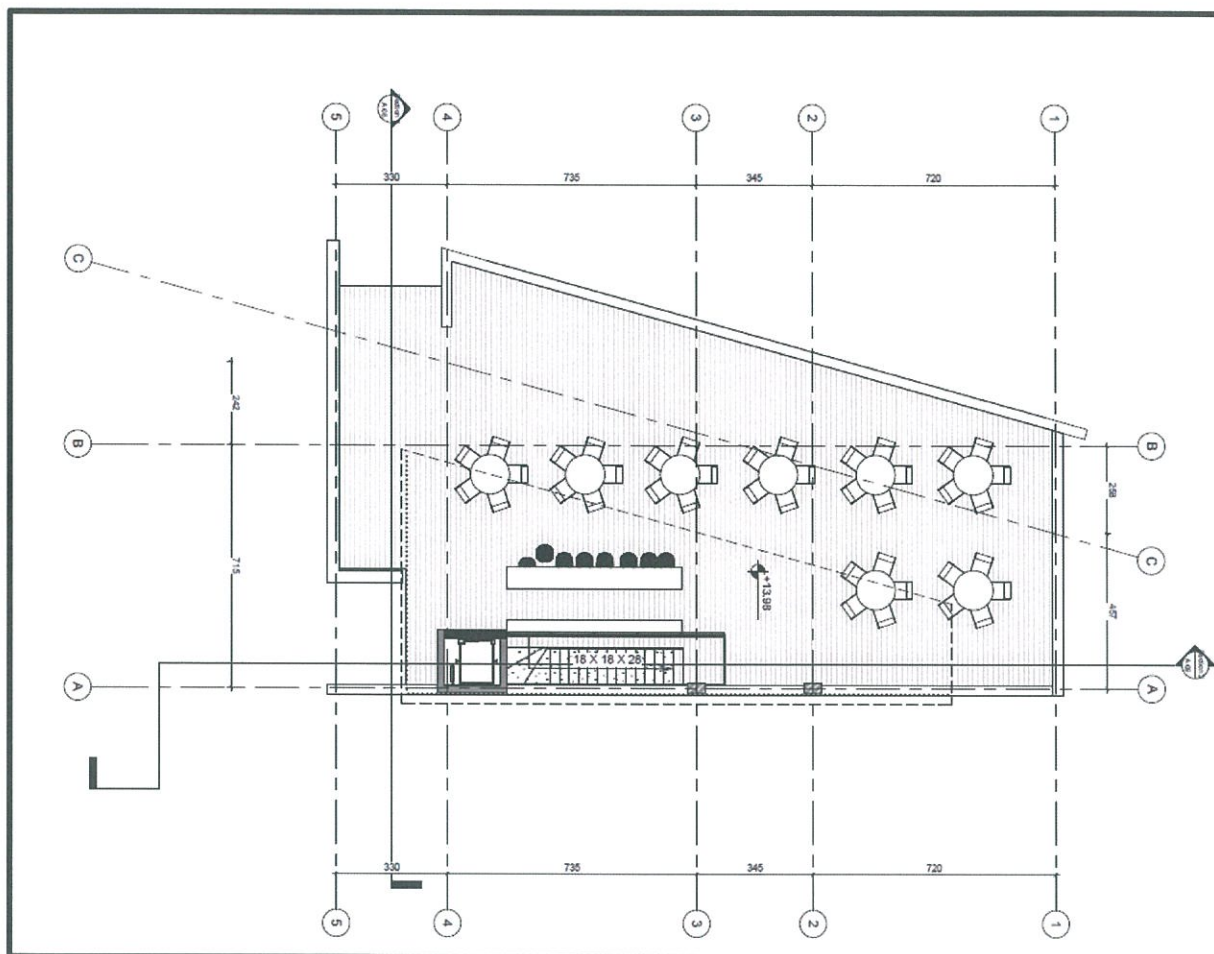


Figure 12 – Plani i tarracës



Planimetria e katit nëntokë

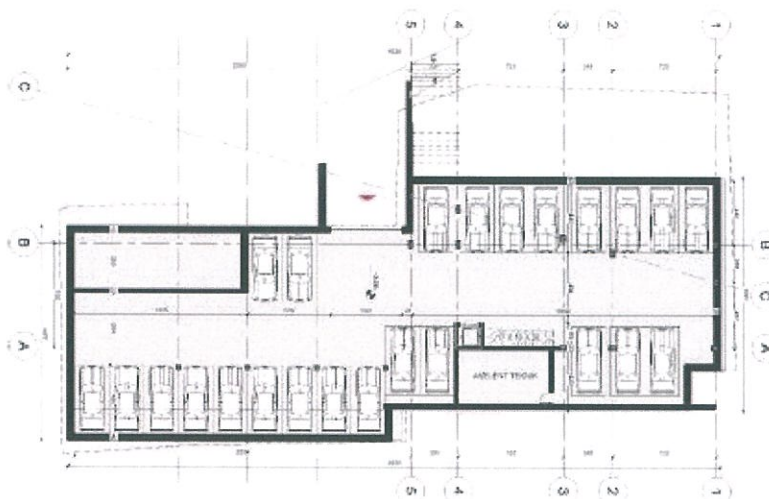


Figure 13 - Planimetria e katit nëntokë

Kati nëntoke i objektit do të ketë funksionin e parkimit të automjeteve , si dhe pozicionimit të hapësirave teknike të nevojshme për funksionin e hotelerise, si lavanderi , depo uji etj. Aksesit i parkimit do te kryhet nga rruga kryesore. Në total do të ketë 24 poste për parkim.

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

Duke qene se siti ndertimor ka disnivele te konsiderueshme, sikurse vihet re në prerjen e mëposhtme, sjell nevojën për akses të objektit nëpërmjet shkallëve të jashtme. Lartësia e katit përdhe do të jetë 3.96 m , ndërsa lartësia e katit tip 3.24 m. Kuota max e objektit do të jete 13.98 m .



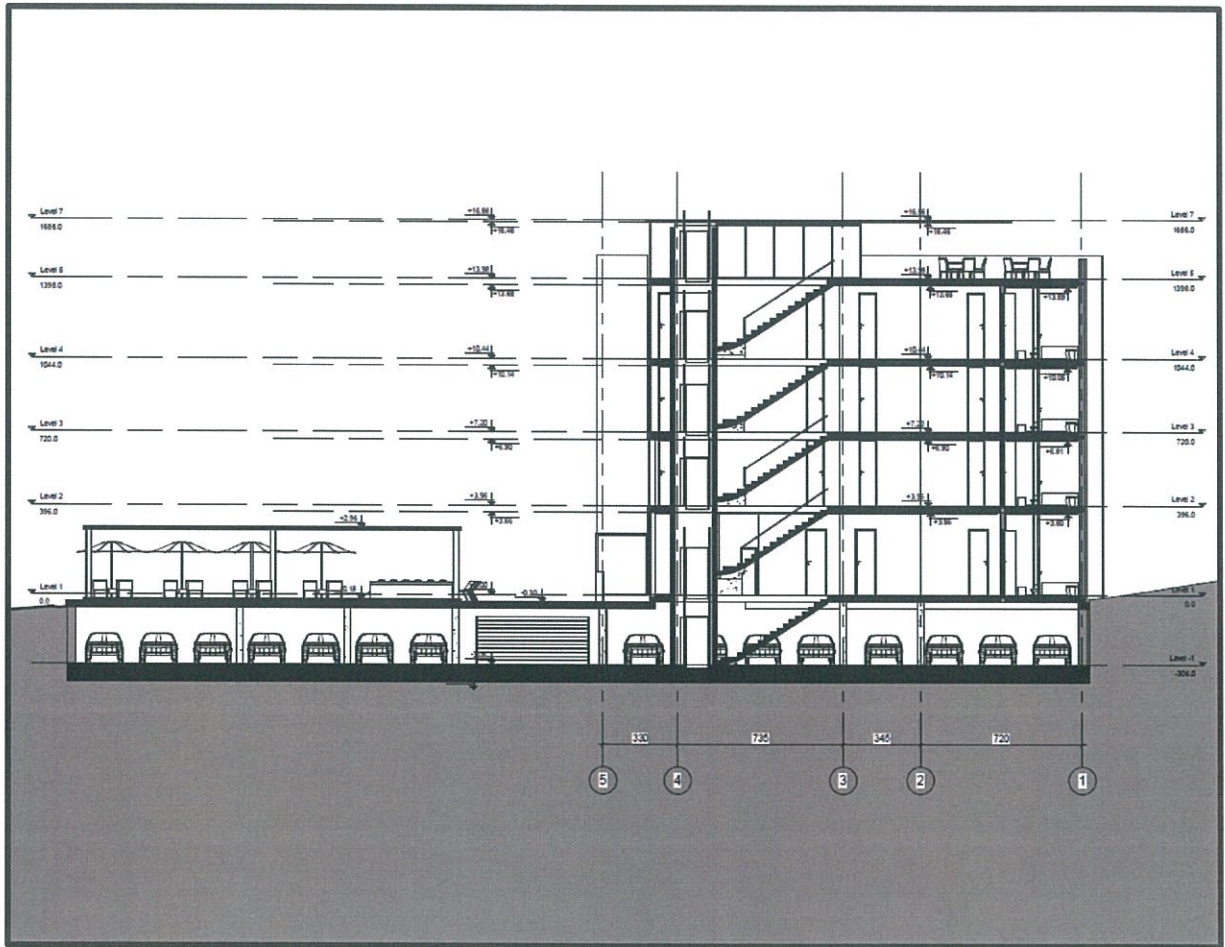
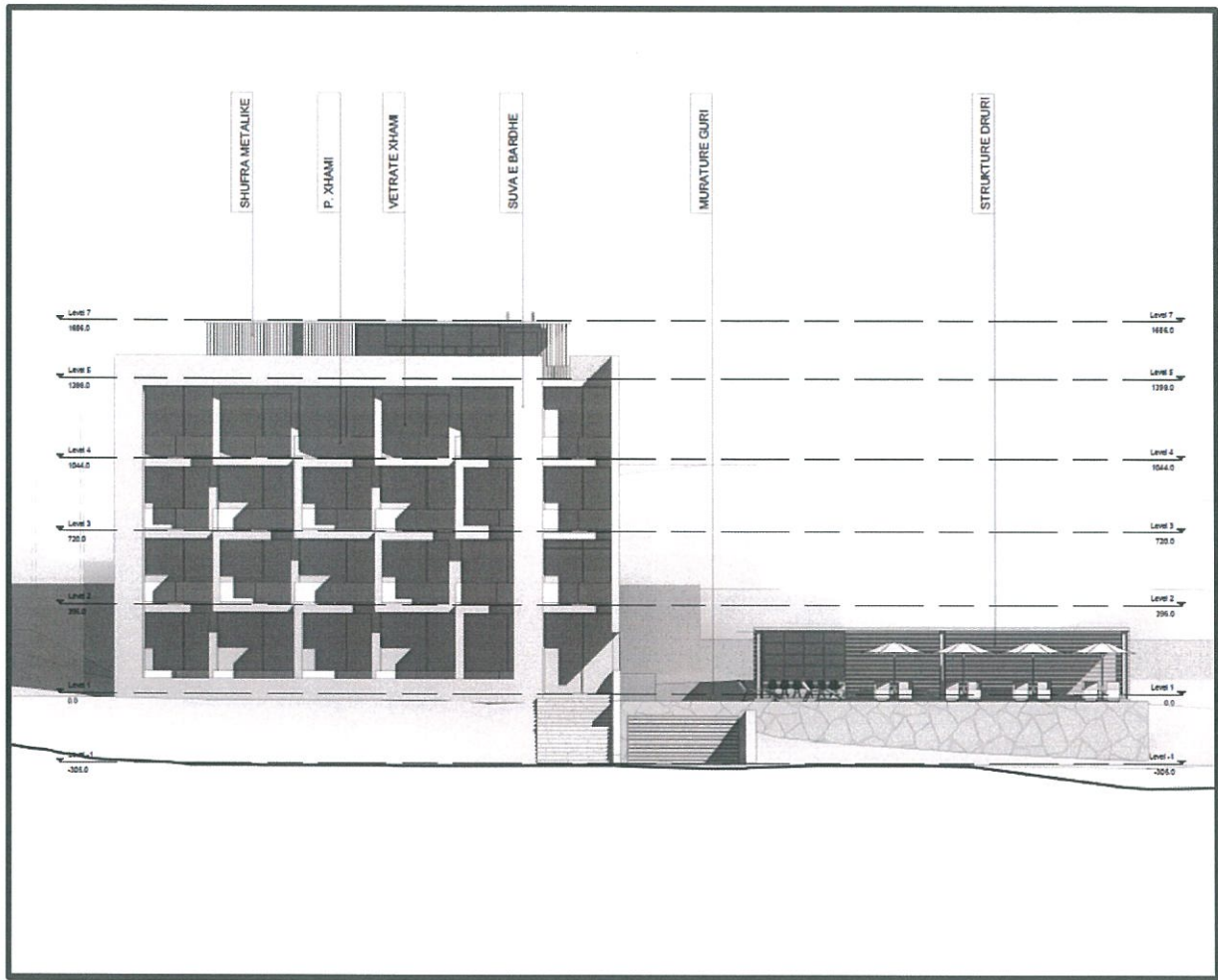


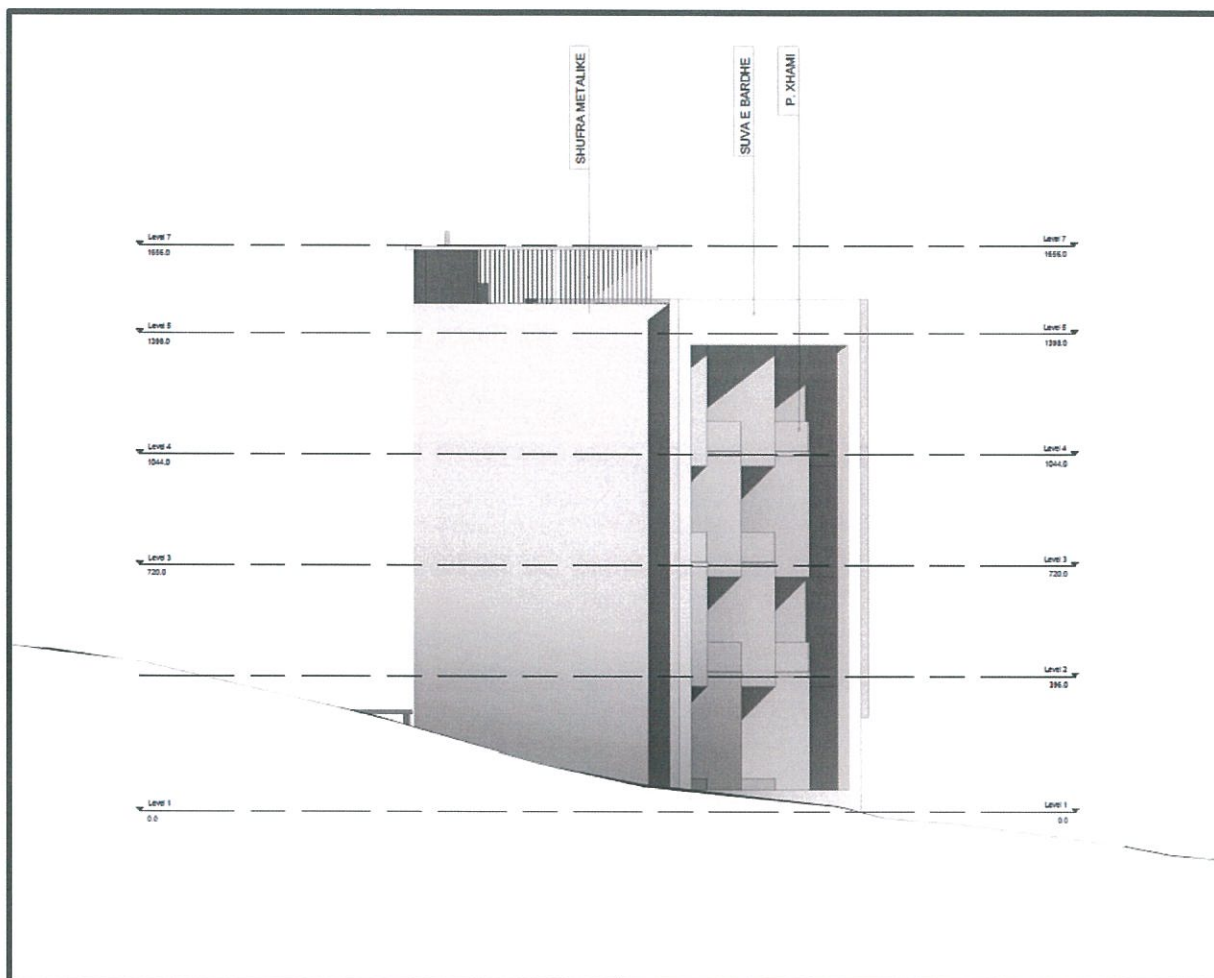
Figure 14 – Prerje 2-2





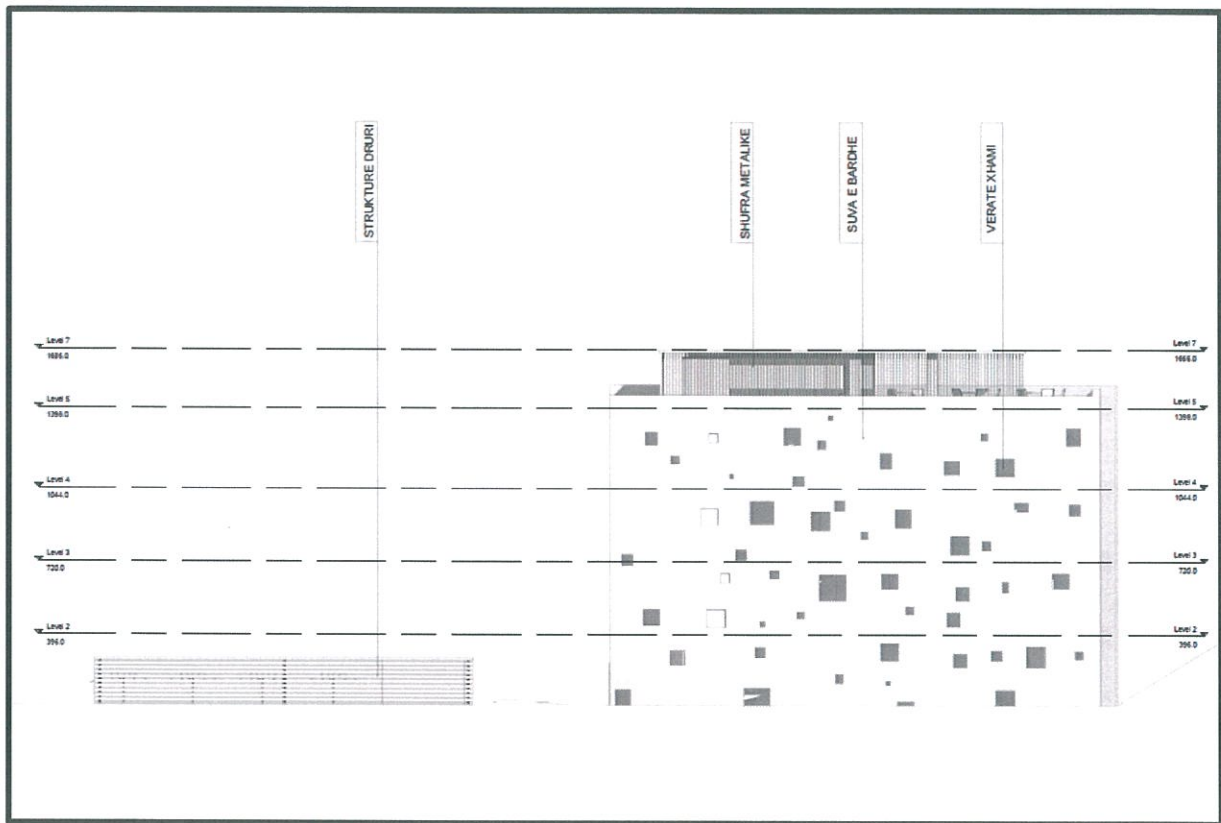
Trajtimi arkitektonik i fasadave të objektit , sjell një volumetri të përshtatshme për tipologjinë e hotelit, modulare dhe njëkohësisht moderne e dinamike.





Volumi hyrës i shkallës nëpërmjet plasticitetit të tij , e evidenton dhe e thekson hyrjen, duke e bërë atë më të qartë për përdoruesin por njëkohesisht edhe me ftuese.

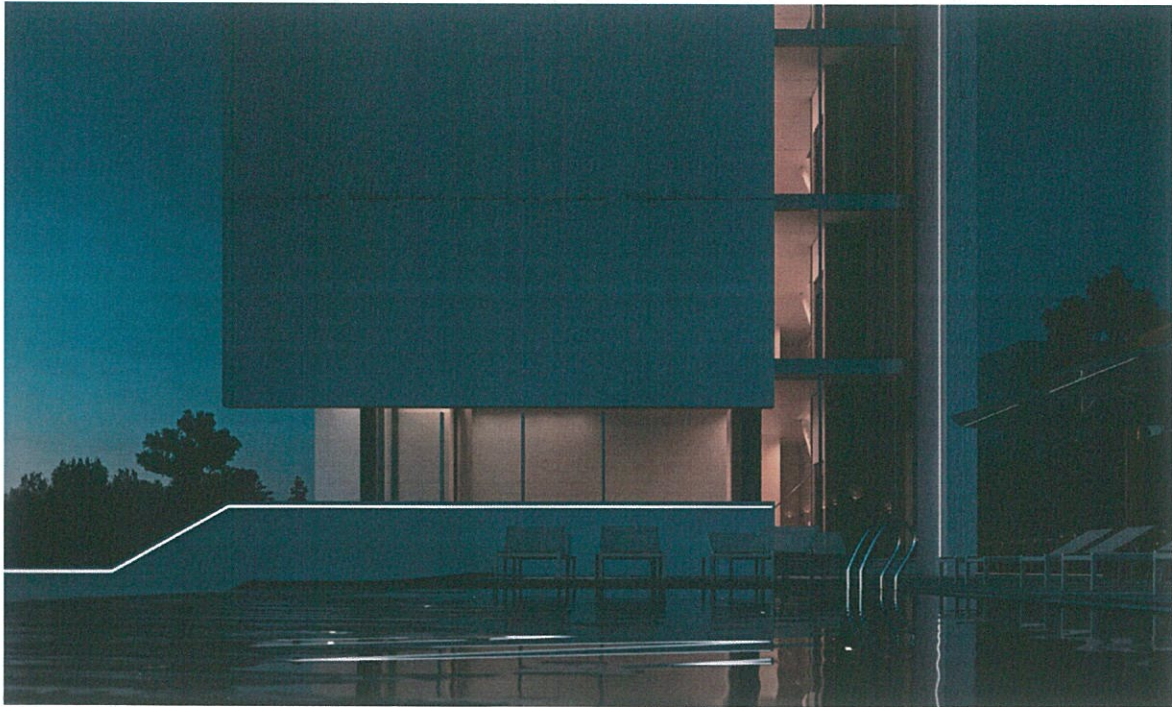




Fasada, e cila është fasada pas së cilës ndodhet korridori i njëanshem i hotelit, projektohet me carje të vogla drejtkëndore, disi të çrregullta, duke qëndruar në harmoni me pjesën tjetër të objektit dhe njëkohesisht duke u diferencuar nga fasadat modulare të diktura nga përsëritja e funksionit të dhomës në një hotel.



Imazhe tre-dimensinale





4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Objekti do te ruajë treguesit e zhvillimit që janë :

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	868 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim	868 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	239.4m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar mbi toke	906.6 m ²
Sipërfaqe totale e ndërtimit	1595.2 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	27.6%
Intensiteti i ndërtimit	1.04
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	+13.98m
Numri i kateve mbi tokë	4 kat
Numri i kateve nën tokë	1 kat
Sipërfaqe e katit perdhe:	239.4 m ²
Sipërfaqe e katit tip:	222.4 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit nëntoke:	688.6 m ²

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 4/1103 Zona Kadastrale: Nr.2297

Distancat nga kufiri i pronës :

Veriu: 1m faqe kallkan nga kufiri i pronës
Jugu: 24.2 m nga kufiri i pronës
Lindja: 5 m nga kufiri i pronës
Perëndimi: 4.6m , 8.8 m nga kufiri i pronës

Distancat nga aksi i rrugës:

Jug : 9.9 m



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Volumetria pozicionohet në pjesën veriore të pronës duke lënë të lirë për rekreacion pjesën tjetër të saj. Për garatimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar aksesë në raste emergjencash.

Aksesi i parkimit do të kryhet nga rruga kryesore. Në total do të ketë 24 poste për parkimi.

Në katin përdhe pozicionohet holli për hotelin , reapsioni me pritjen , nukli i lëvizjes vertikale , si dhe 4 dhoma hoteli (të sipërpërmendura).

Nëpërmjet hollit realizohet shpërndarja si nëpër dhoma , ashtu edhe në parkim , apo për në pjesën e rekreacionit dhe pishinës, oborrit në pjesën jugore të pronës.

5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt:

- nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri përsa i përketë infrastrukturës rrugore.
- respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Sarandë, përsa i përketë rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.



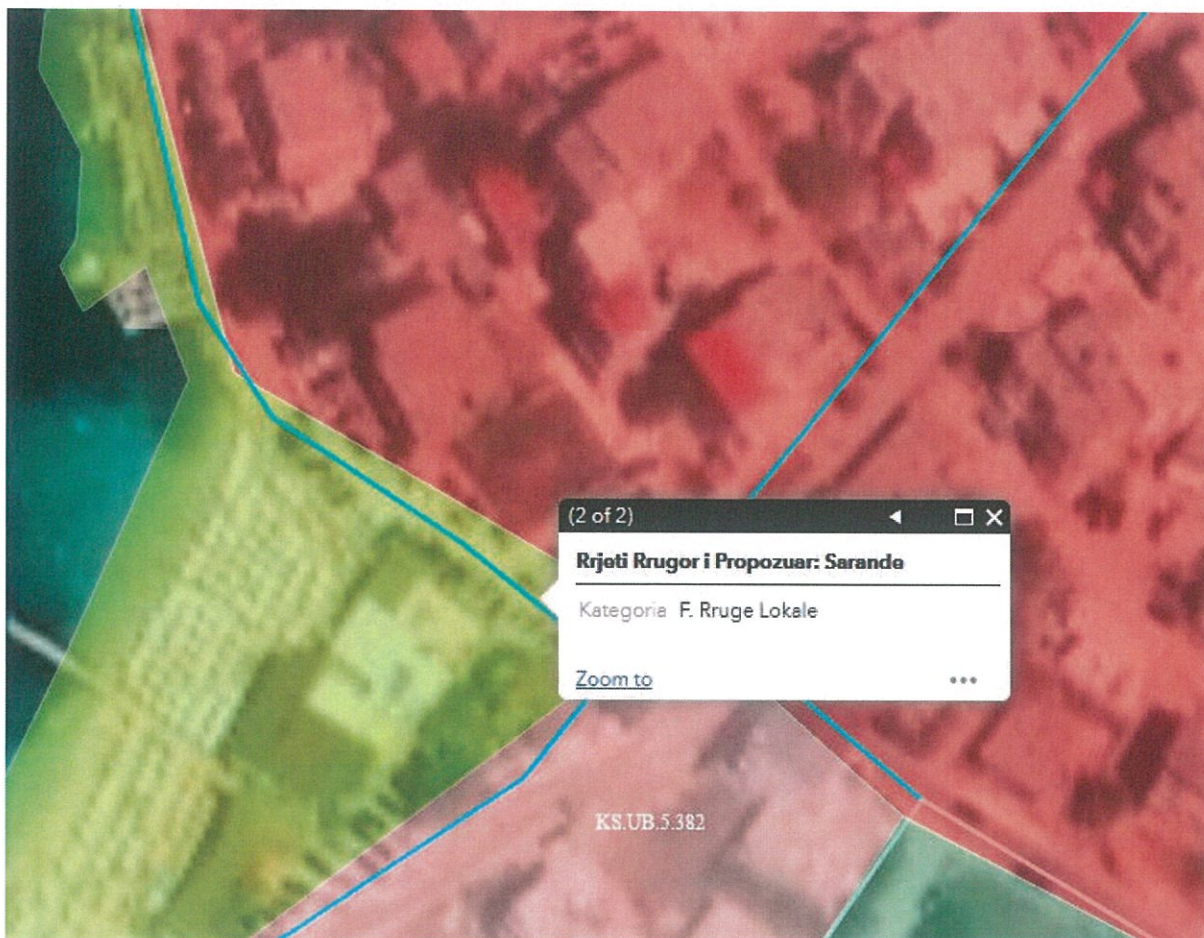


Figure 15 - Fragment nga PPV Sarandë (E-planifikimi)





Figure 16 - Fragment nga PPV Sarandë (Harta)

Rruget ekzistuese

-  C. Rrugë Interurbane Dytësore
-  D. Rrugë Urbane Kryesore
-  E. Rrugë Urbane Dytësore
-  F. Rrugë Lokale

