



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:  
STRUKTURË APARTHOTEL ME SHËRBBIME DHE PARKIM NËNTOKË NË  
RRUGËN IDRIZ ALIDHIMA, SARANDË", ME VENDNDODHJE BASHKINË  
SARANDË, DHE SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "S.E.G- AHMETI "SH.P.K.

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTRIA E TURIZMIT DHE MJEDISIT

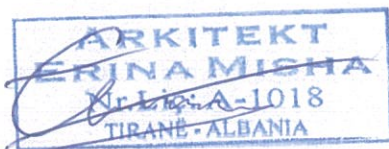
Znj. MIRELA KUMBARO KURXHI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.53 , Datë 26/ 03/2025

Projektues nderkombëtar:  
GIRONËS SEDERRA ANTONIO

Zhvillues:  
"S.E.G- AHMETI " SH.P.K

Studio Lokale:  
Ark.ERINA MISHA (A1018/1)  
NUIS L72322015E



## 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 Sarandë**

- 2.1 Fragmente të hartave të PPV Sarandë në 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

### **5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës dhe Fasadës**

- 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave
- 5.2 Analiza e Përdorimit të materialeve dhe rregulla të përgjithshme

## 1. Dispozita të Përgjithshme

### 1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: Leje ndërtimi për objektin: "Strukturë aparthotel me shërbime dhe parkim nëntokë në rrugën Idriz Alidhima, Sarandë", me vendndodhje bashkinë Sarandë, dhe subjekt zhvillues shoqërinë "S.E.G- ahmeti "sh.p.k

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- 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 Vendim nr.3 datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, zbardhur më datë 19.03.2018.

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri "Strukturë aparthotel me shërbime dhe parkim nëntokë ", ndodhet në rrugën "Idriz Alidhima", Sarandë në zonën kadastrale nr.8642, dhe përbëhet nga pasuritë:

- Pasuria Nr 1/183, me sip.480.0m<sup>2</sup> ne pronesi te Z.Lulezim Vasili;
- Pasuria Nr 1/393, me sip.607.0m<sup>2</sup> ne pronesi te Z.Dashamir Demiri;
- Pasuria Nr 1/569, me sip.868.0m<sup>2</sup> ne pronesi te Z.Lulezim Vasili;

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 1955m<sup>2</sup>, ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura (kati përdhe) është 902.7 m<sup>2</sup>, sipërfaqja e zënë nga struktura për total ndërtim mbi tokë është 5128 m<sup>2</sup> që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 46%.



*Fig.1 Vendodhja e zonës*

## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor te Bashkisë Sarandë

### 2.1. Fragmente të hartave të PPV-së për zonën në zhvillim

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Sarandë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendimin Nr. 3 ; Datë, 16.10.2017, dhe Dokumenti i Korrigjimit të PPV Sarandë · Vendim Nr.3, date 27.07.2022, parcela ku propozohet ndërtimi i godinës "Strukturë aparthotel me shërbime dhe parkim nëntokë në rrugën Idriz Alidhima, Sarandë", me vendndodhje bashkinë Sarandë, dhe subjekt zhvillues shoqërinë "S.E.G- Ahmeti "sh.p.k, gjendet në hapësirën e konturuar, në njësinë strukturore SA.UB.5.153.



Fig.2 Fragment i hartës së Njërive Strukturore të Qytetit Sarandë – përfshirë Njësinë SA.UB.5.153

## 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet në një zonë të zhvilluar pranë Varrezave të qytetit, me një distancë prej rreth 15 minutash me makinë nga qendra e qytetit të Sarandës. Ky shesh ndodhet në një ambient që karakterizohet nga ndërtimet kryesisht hoteleri dhe banim, duke e bërë të lehtë aksesin për banorët e zonës dhe ofron mundësi të shumta për zhvillimin e projekteve të reja. Ai ndodhet shumë pranë vijës bregdetare dhe përfaqëson dy parcela që shtrihet midis rrugës kryesore që zbret drejt bregdetit dhe ndërtesave ekzistuese përreth.

Aktualisht sheshi përbëhet nga tre prona. Një prej këtyre pronave aktualisht është shtëpi banimi dhe dy të tjerat janë hapësirë e lirë ndoshta pjesërisht të shfrytëzuara për qëllime bujqësore. S'ka ndërtime të përhershme mbi to. Ka gjelbërim të pjesshëm, me disa pemë të ulëta dhe bimësi spontane. Pronat janë të lidhura drejtpërdrejt me rrugën që zbret drejt bregut dhe me rrugë dytësore që lidhen me pjesën e sipërme të lagjes.

Topografia është relativisht e rrafshët, e pozicionuar në një zonë të ndërmjetme midis kodrës dhe bregdetit, me akses të drejtpërdrejtë nga rruga automobilistike ekzistuese. Topografia e terrenit është kodrinore, e orientuar në drejtimin lindje-perendim me kulmin më të lartë në pjesën lindore të sheshit. Kjo ndihmon në krijimin e një pamje panoramike të zonës dhe ofron mundësi për zhvillime që mund të shfrytëzojnë këtë relief natyror për të krijuar ambiente të hapura dhe të integruara me natyrën.

Veri : Sheshi kufizohet nga nje rruge dytësore e cila na siguron aksesin ne prone.

Jug : Objekt hotel Mucobega dhe kodrinë me gjelbërim natyral që të çon drejt një varreze publike , një element që ndikon në perceptimin e sheshit në atë drejtim.

Lindje : ndërtesa të shpërndara njëkatëshe dhe dykatëshe – me perdorim banesa private ose apartamente të vogla të shfrytëzuara gjatë sezonit turistik.

Perendim: Deti dhe aksesi ne plazh;

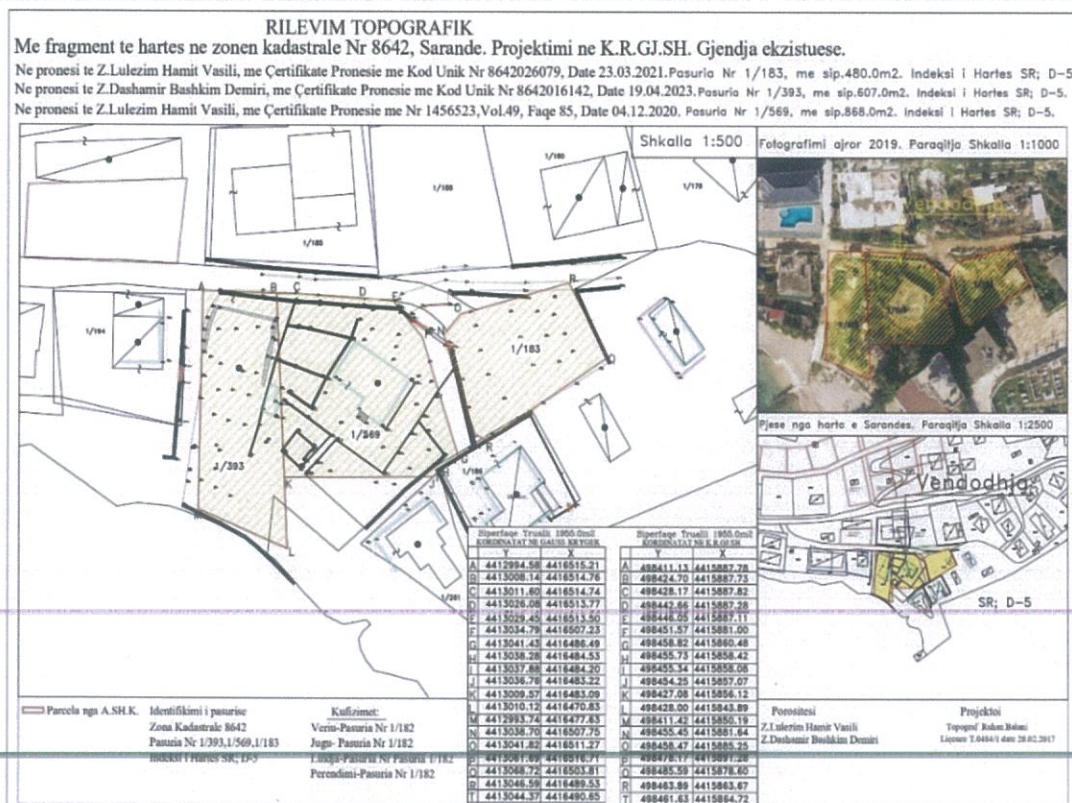


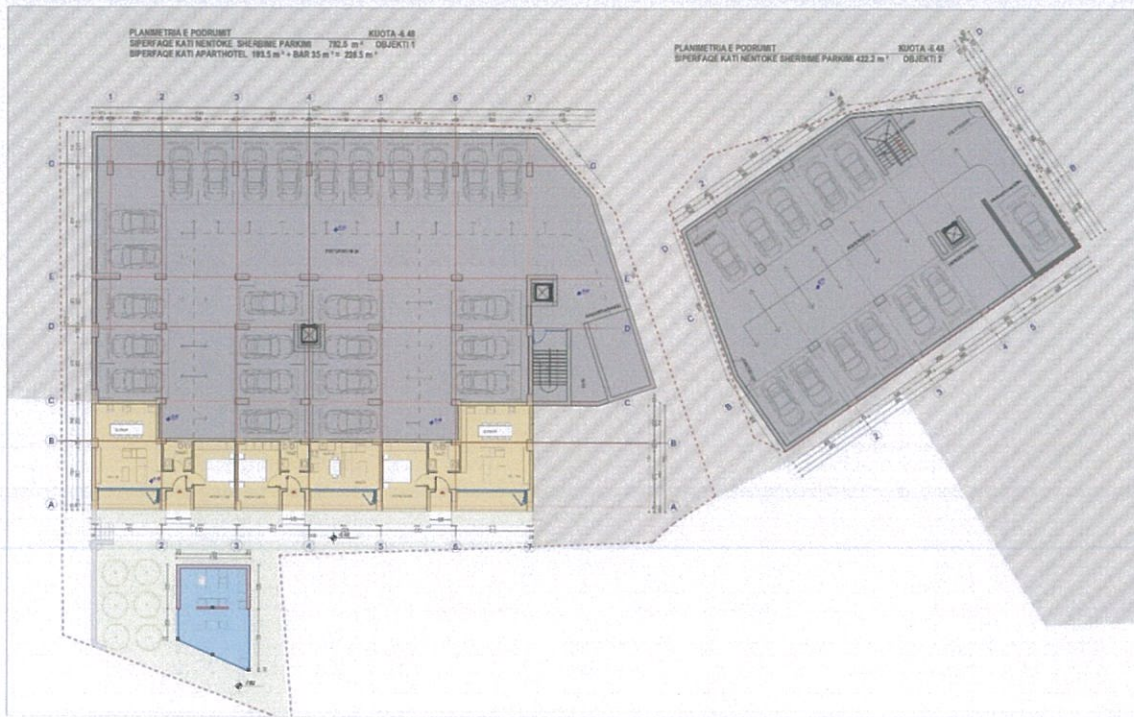
Fig.6 Rilevimi topografik i gjëndjes ekzistuese

## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

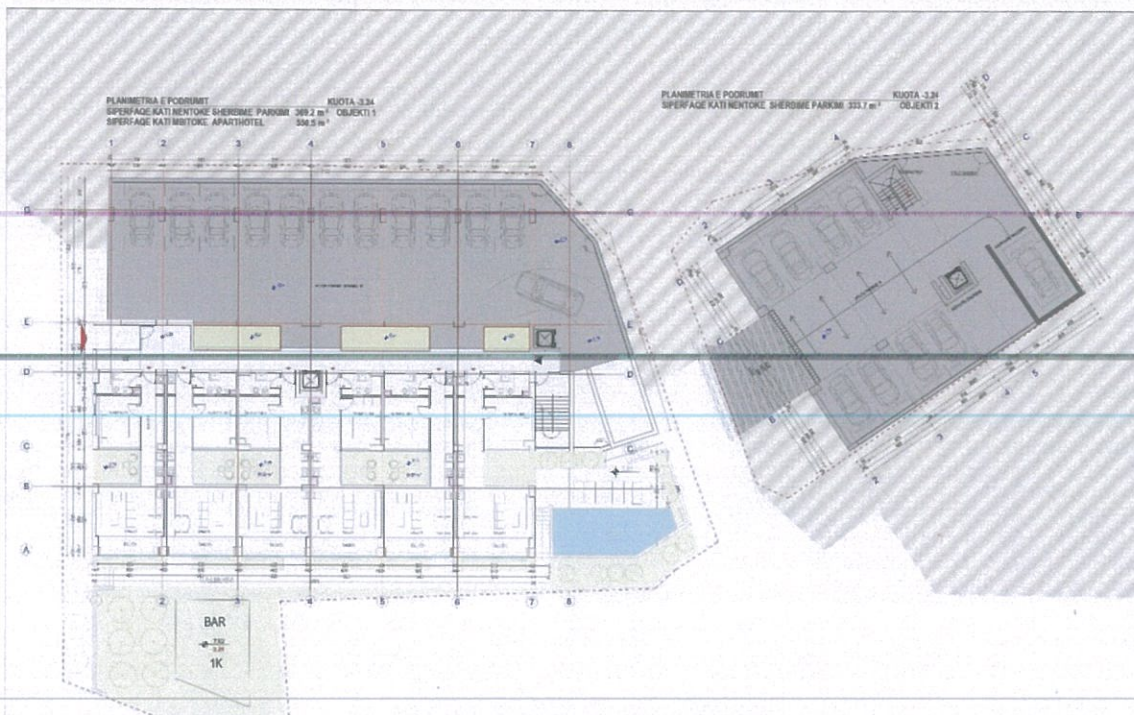
Koncepti përdor elementë të riinterpretuar për një kontekst bashkëkohor—harqe, lozha, oborre, louvre dhe veranda të mbjella, së bashku me një ballafaqim me materiale dhe detaje moderne. Vëllimet dhe hapësirat intime midis ndërtesave ngjallin një ndjenjë të ecjes rreth. Oborret, lozhat dhe vendkalimet krijojnë pamje me kornizë të detit dhe ofrojnë hije dhe privatësi në vend. Ndërtesa me tarraca me pergola dhe hapësira ujore, nderojnë arkitekturën vendase shqiptare. Ndërtesat janë me shkallë dhe tarraca me sipas pjerresisë së tokës. Pishinat dhe





*Fig.8 Plani i nivelit -2, objekti 1&2*

Ne nivelin -1 ofrohen 19 poste parkimi (përkatësisht 11 ne objektin 1 dhe 8 poste ne objektin 2) dhe ambiente teknike përfshirë dhe ashensorin e makinave që lidh dy katet. Në këtë nivel kemi 6 njësi aparthotel që aksesohen nga një korridor gjatësor.



*Fig.9 Plani i nivelit -1, objekti 1&2*

Në nivelin e katit përdhe ofrohen 11 njësi aparthotel për objektin 1 dhe bar-restorant+reception për objektin 2. Korridori qëndror i objektit 1 shërben si aks primar i qarkullimit horizontal, i aksesueshëm nga shkallët/ashensorët në mes. Gjithashtu Akseset

vertikale janë të dukshme nëpërmjet elementeve si shkallët dhe ashensorët (me ngjyrë më të errët, pranë bërthamës së planit). Tarracat e përbashkëta dhe hapësirat e jashtme ofrojnë qarkullim sekondar, social dhe relaksues.

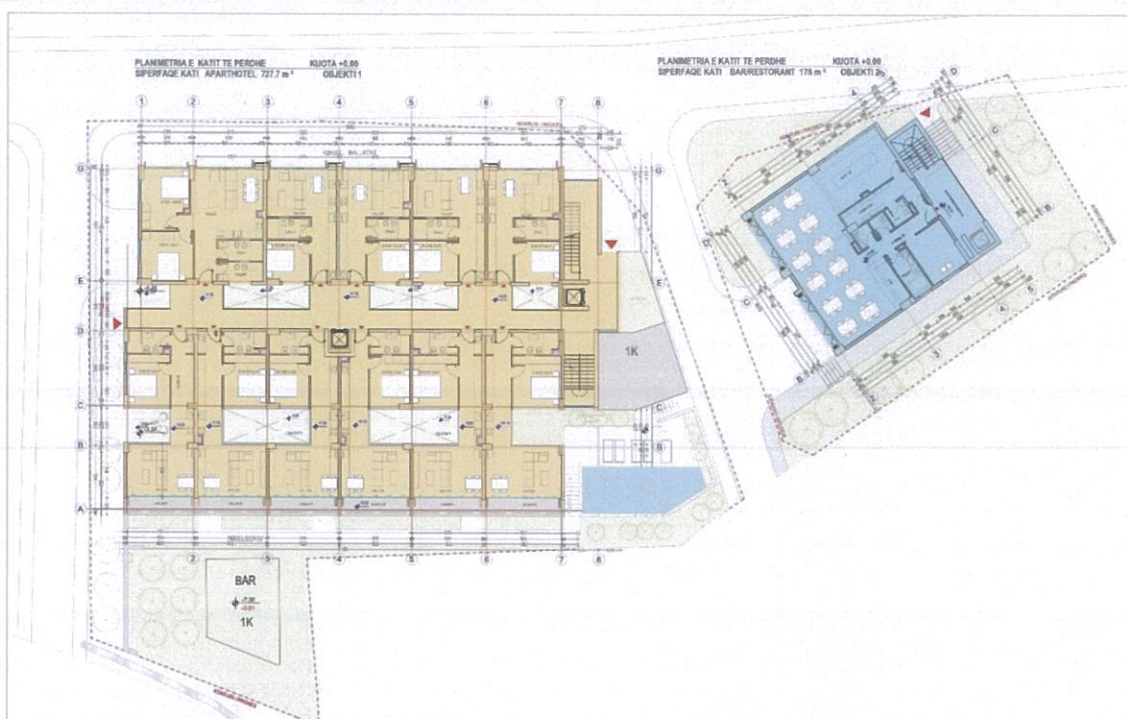


Fig.10 Plani i nivelit 0, objekti 1&2

Në nivelin e katit të parë objekti 1 ka 9 njësi aparthotel 4 prej të cilave kanë tarracinat dhe hapësirat ujore përkatëse.

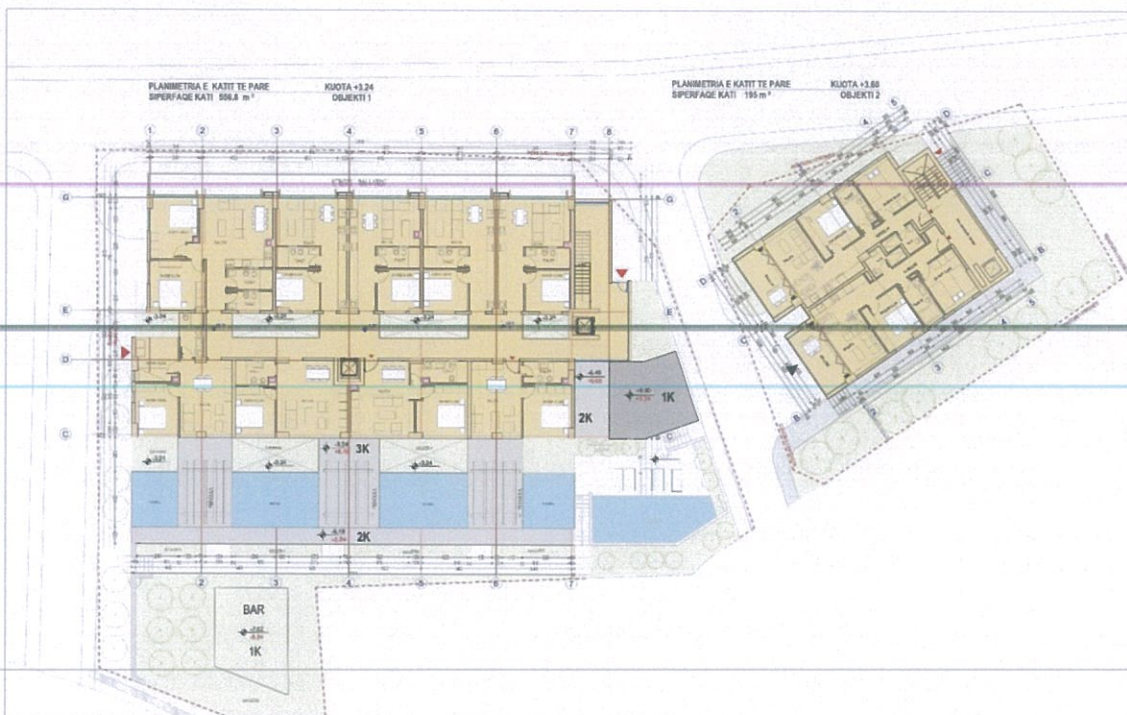


Fig.11 Plani i nivelit 1, objekti 1&2

Në nivelin e katit të dytë , të tretë dhe të katërt objekti 1 ka 5 njësi aparthotel me pamje nga deti. Aksesit për këto njësi banimi bëhet në pjesën e pasme nëpërmjet një korridori gjatësor të hapur. Apartamentet kanë ballkone tip llozhë për privatësi dhe hijëzim më të mirë.

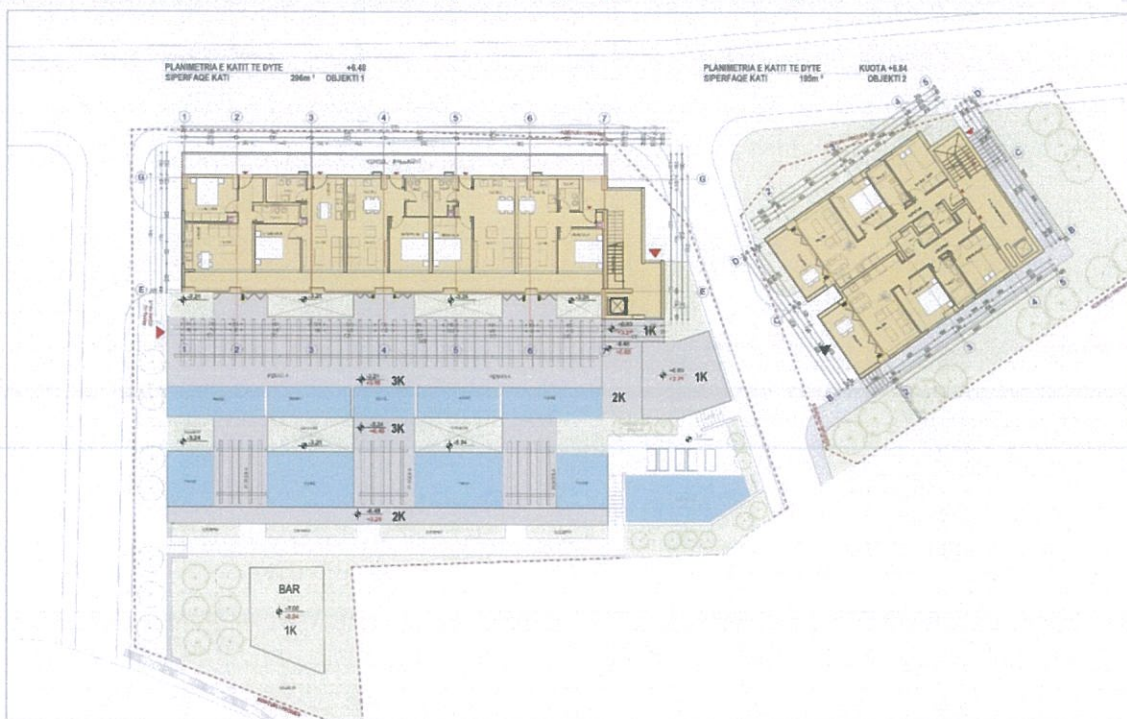


Fig.12 Plani i nivelit 2, objekti 1&2

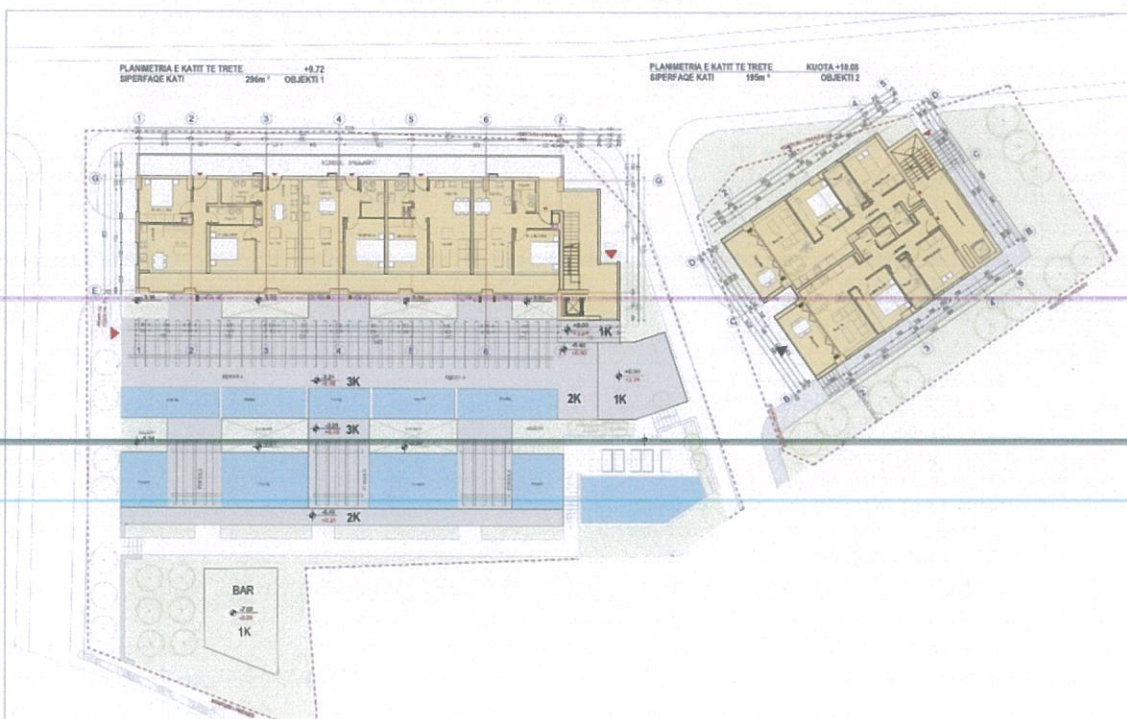


Fig.13 Plani i nivelit 3, objekti 1&2

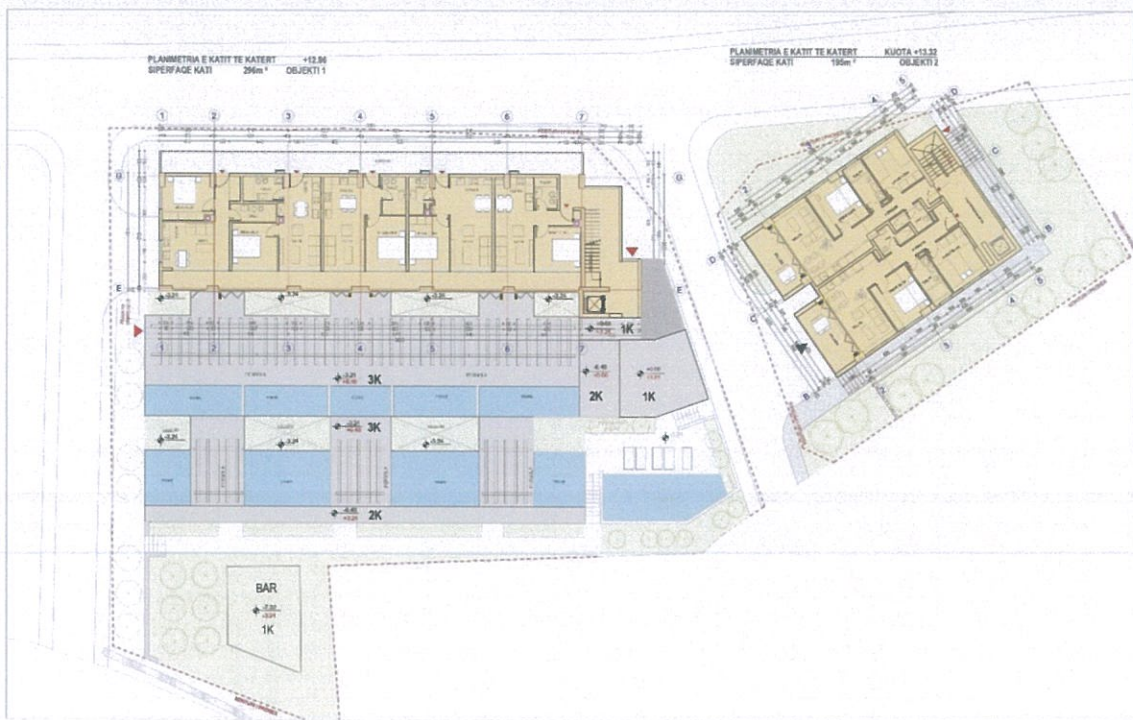


Fig.14 Plani i nivelit 4, objekti 1&2

Në objektin 2 niveli 0 përbëhet nga bar restorant, reception dhe hapësira ndihmëse ndërsa nivelet nga 1 deri në 11 përbehen nga aparthotele ku secili kat ofron pamje të mrekullueshme përballë detit Jon. Në total prej 20 aparthotele te tipit 2+1.

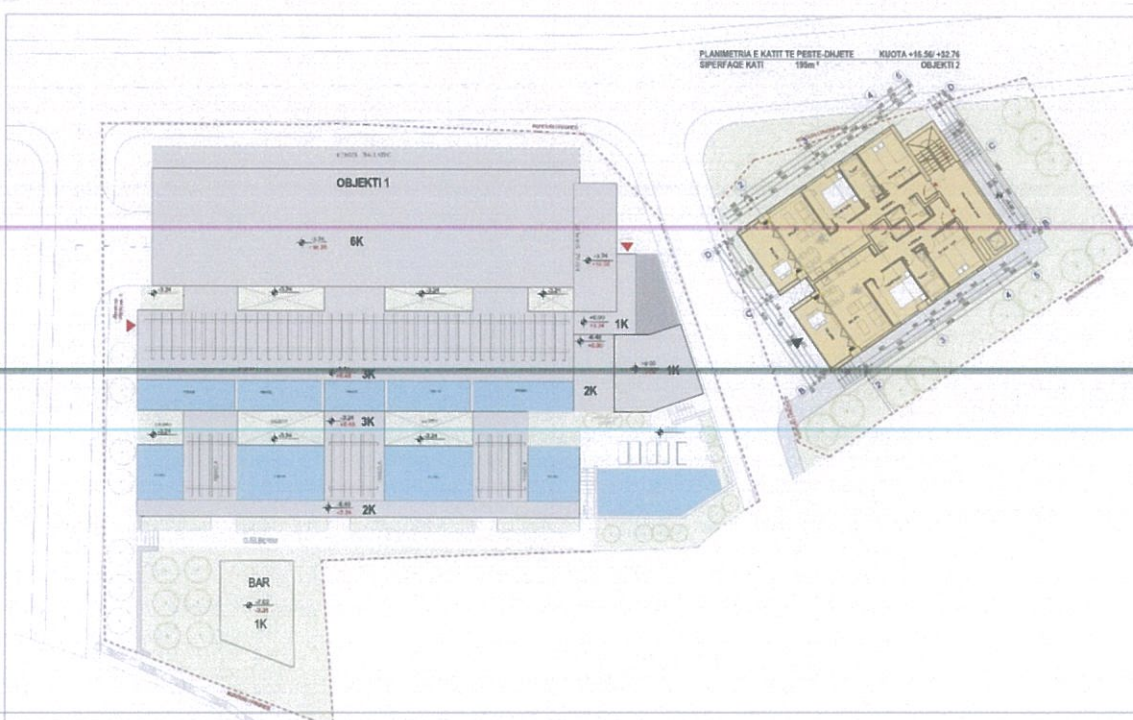


Fig.15 Plani i nivelit 5-11, objekti 2

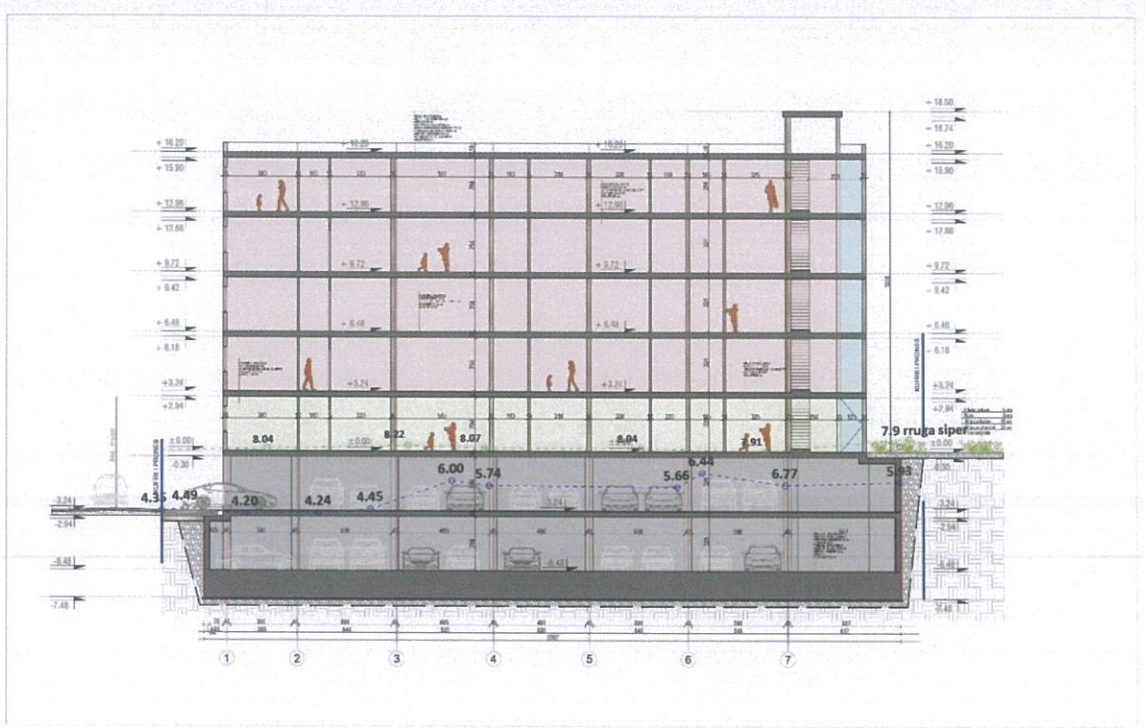


Fig.16 Prerje gjatesore, objekti 1

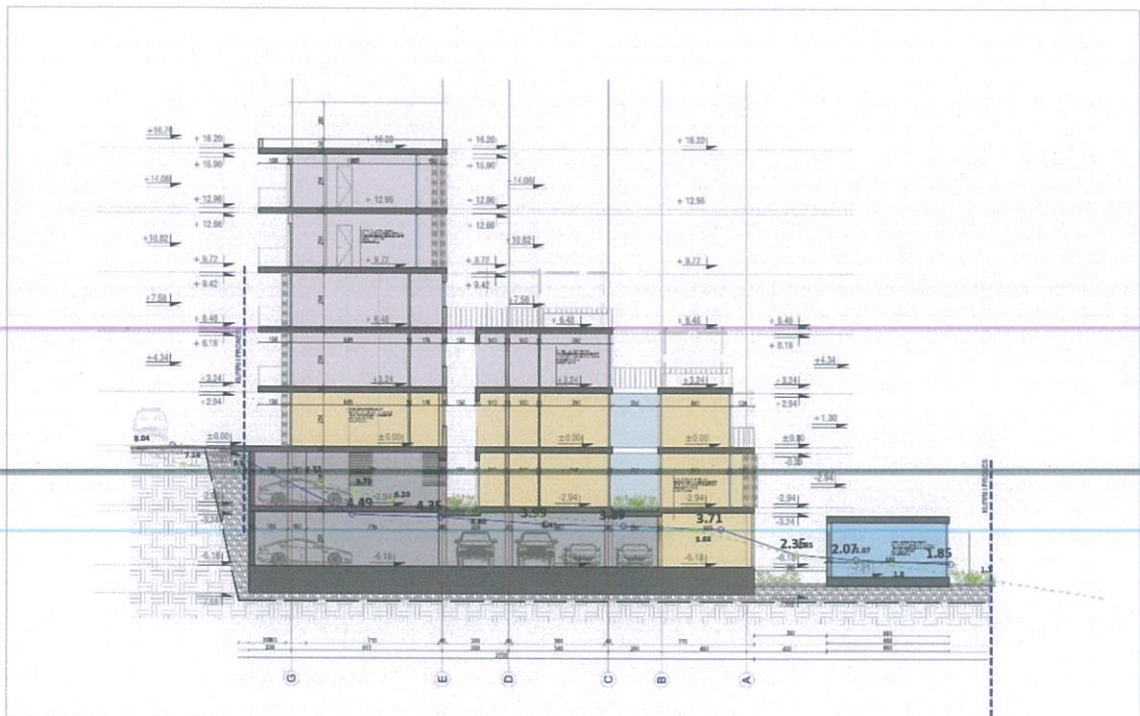


Fig.17 Prerja tertshore, objekti 1

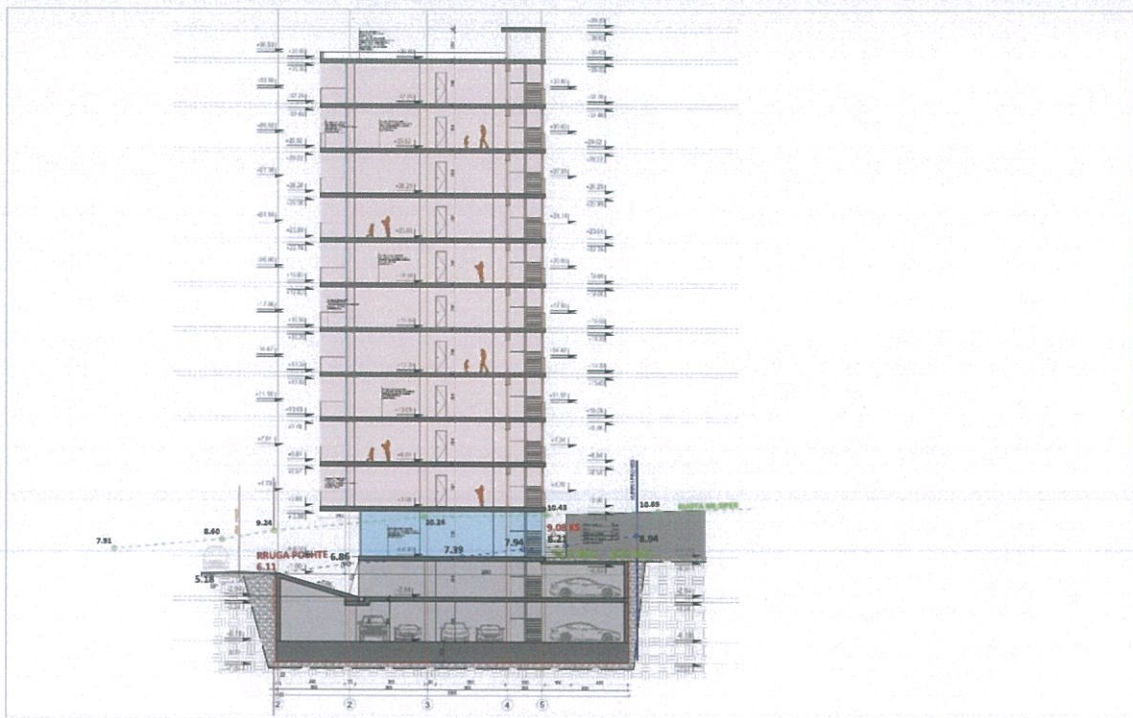


Fig.18 Prerja t'ert'hore, objekti 2

#### 4.2 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave

Qëllimi Arkitektonik i ketij projekti është kryesisht integrimi me natyrën. Tarracat me gjelbërim dhe strukturat hijëzuese tregojnë një qasje ekologjike dhe të qëndrueshme.

Duke qënë se ndodhet në një pikë strategjike, objekti trajtohet dinamik në të gjithë katet e tij duke luajtur me elemente arkitektonike tipik të zonës së jugut. Vëllimet dhe hapësirat intime midis ndërtesave ngjallin një ndjenjë të ecjes rreth një fshati historik. Oborret, lozhat dhe vendkalimet krijojnë pamje me kornizë të detit dhe ofrojnë hije dhe privatësi në vend. Ballkonet e hapura, parrmakët transparentë dhe hapësirat publike nxisin ndërveprimin dhe lidhjen vizuale me mjedisin. Dizajni me tarraca maksimizon hapësirat e jashtme private pa penguar pamjet apo dritën natyrale për banesat e tjera. Ndërtesa me tarraca të veshura me terrakote me hapje nderojnë arkitekturën vendase shqiptare. Ndërtesat janë me shkallë dhe tarraca me konturet e tokës. Pishinat dhe peizazhet vendase ndihmojnë në ftohjen e hapësirave të jashtme, ndërsa një sërë lozhash ofrojnë strehë, intimitet, hijezim dhe lëvizje.

Ndërtesat janë të orientuara në një mënyrë që i lejon çdo njësi të përfitojë nga drita natyrale—veçanërisht tarracat që janë të ekspozuara drejt jug perëndimit. Ballkonet e thella dhe pergolat filtojnë dritën direkte, duke reduktuar mbinxehjen gjatë verës, por duke lejuar hyrjen e dritës në dimër. Përdorimi i pergolave dhe gjelbërimit është përdorur gjerësisht si kontroll diellor. Keto Struktura horizontale mbi ballkone shërbejnë si elementë hijëzues pasivë, duke ulur ndjeshëm ngarkesën termike. Gjithashtu gjelbërimi i varur nga pergolat në tarraca krijon një mikroklimë të freskët, duke filtruar rrezet dhe duke përmirësuar cilësinë vizuale dhe termike.



*Fig.19 Pamje perspektive të objektit*



*Fig.20 Pamje perspektive të objektit*



*Fig.21 Pamje perspektive të objektit*



*Fig.22 Pamje perspektive të objektit*



*Fig.23 Pamje perspektive të objektit*

### **SIPERFAQE OBJEKTI 1**

*Kuota -6.48* Siperfaqe kati nentoke+Sherbime Parkimi 792.5 m<sup>2</sup> Siperfaqe Aparthotel 193.5 m<sup>2</sup>  
Siperfaqe Bar = 35 m<sup>2</sup>

*Kuota -3.24* Siperfaqe kati nentoke Sherbime Parkimi 369.2 m<sup>2</sup> Siperfaqe mbitoke Aparthotel 550.5 m<sup>2</sup>

*Kuota +0.00* Siperfaqe 727.7 m<sup>2</sup>

*Kuota +3.24* Siperfaqe 556.8 m<sup>2</sup>

*Kuota +6.48* Siperfaqe 296 m<sup>2</sup>

*Kuota +9.72* Siperfaqe 296 m<sup>2</sup>

*Kuota +12.96* Siperfaqe 296 m<sup>2</sup>

*Objekti 1 Siperfaqe nentoke total 1161.7 m<sup>2</sup>*

*Objekti 1 Siperfaqe mbitoke bar 35m<sup>2</sup>*

*Objekti 1 Siperfaqe aparthotel 2951 m<sup>2</sup>*

### **SIPERFAQE OBJEKTI 2**

*Kuota -6.48* Siperfaqe kati nentoke+Sherbime Parkimi 422.2 m<sup>2</sup>

*Kuota -3.24* Siperfaqe kati nentoke+Sherbime Parkimi 333.7 m<sup>2</sup>

*Kuota +0.00* Siperfaqe kati mbitoke bar- restaurant 175 m<sup>2</sup>

*Kuota +3.60 - 32.76* Siperfaqe 1950 m<sup>2</sup>

*Objekti 2 Siperfaqe nentoke total 755.9 m<sup>2</sup>*

*Objekti 2 Siperfaqe mbitoke bar restaurant 175 m<sup>2</sup>*

*Objekti 2 Siperfaqe totale aparthotel 1950 m<sup>2</sup>*

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1955 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	902.7 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë pa ballkone:	5111 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë me ballkone:	5308.4 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	1917.6 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit pa ballkone:	7028.6 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit me ballkone:	7226 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e pishinave:	173 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	46 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	54 %
Intensiteti i ndërtimit:	2.61
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	36.00 m
Numri i kateve mbi tokë:	6-11 kat
Numri i kateve nën tokë:	2 kat

#### TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8642; Nr. pasurie 1 / 183;1 / 569; 1 / 393

#### DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

Veriu:	Rruge Ekzistuese.
Jugu:	3.0 m,3.1 m,3.5 m,
Lindja:	5.5 m
Perëndimi:	Rruge Ekzistuese.

#### 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Vendi për "Strukturë aparthotel me shërbime dhe parkim nëntokë në rrugën Idriz Alidhima, Sarandë" është vendosur përgjatë një terreni përballë detit Jon. Konteksti përreth është i populluar nga peizazhe të egra dhe pemë. Sistemimet e jashtme do të realizohen me tarracina të gjelbëruara, me shkallare dhe kalime. Në tërësinë e vetë, gjithë sipërfaqja e lirë trajtohet me trotuar dhe sipërfaqe të gjelbëruara si dhe ndriçim të ulët dhe të lartë. Aksesit me anë të shkallares është edhe mënyra piktoreske për të shijuar natyrën e egër, por nuk mungojnë edhe ashensorët dhe shkallët vertikale si pikë lidhëse me nivelet e tjera të kompleksit.

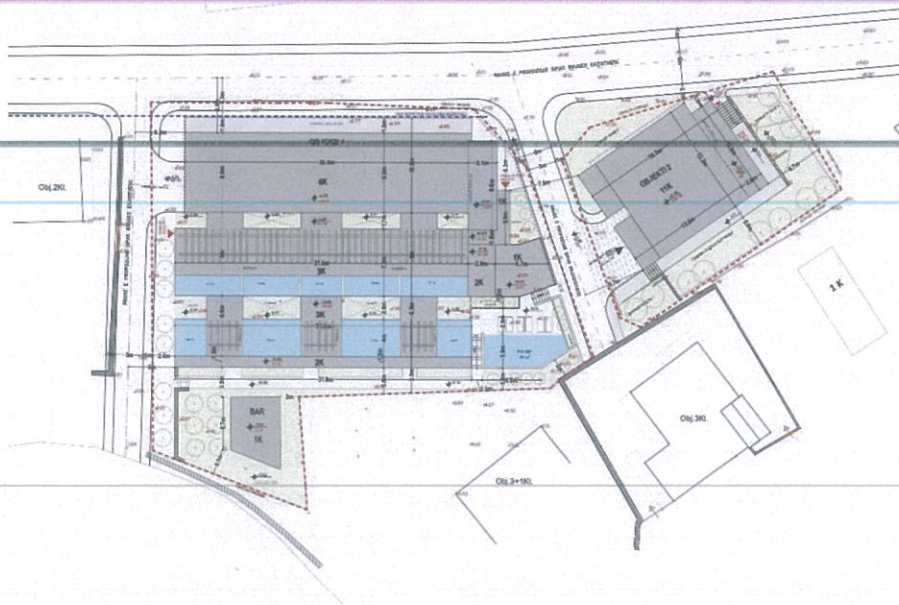


Fig.69 Plani i hapësirave të jashtme të objektit të propozuar

## 5. Rregullat e Rrjeteve të Godines dhe Infrastrukturës

### 5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

- Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore në zonë.
- Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, përgjatë rrugës ekzistuese dhe krijimit të aksit të rrugës sipas planvendosjes së miratuar.
- Nga kjo rrugë do të ketë akses dhe për në parkimin nëntokësor.

### 5.2 Analiza e Përdorimit të Materialeve

#### Fasada & Struktura

- **Tipologjia:** Fasadë e kombinuar me elementë modulare të grilave dhe mbrojtjeve diellore.
- **Struktura mbajtëse:** Konstruksion i fshehur (profila alumini ose druri).

#### Grilat dhe Elementët e Mbrojtjes Diellore

- **Materiali:** Alumini me veshje elektrostatische ose druri i trajtuar për ambient detar.
- **Ngjyra:** E bardhë / off-white, me opsion për nuanca natyrore druri për tarracat dhe lozhat.
- **Tipologjia:** Grila të lëvizshme horizontale dhe vertikale.
- **Mekanizmi:** Manual (rrëshqitës mbi binarë alumini) ose opsionalisht motorizuar për hapësirat e përbashkëta.

#### Ballkonet & Elementet Hijëzuese

- **Korridorët dhe ballkonet:** Shkallë me profile metalike vertikale.
- **Hapësirat dhe Xhamat:** Xham Termik i dyfishtë/trifishtë, low-E me koeficient reflektimi të kontrolluar.
- **Korniza:** Alumini termik, me sistem rrëshqitës ose hapje anësore.
- **Ngjyra:** E bardhë / gri neutrale, e harmonizuar me grilat
- **Strukturat e pergolave** do jenë shufra metalike ose druri të trajtuar për durim ndaj klimës dhe korozionit.

#### Rifiniturat e jashtme dhe Sistemimet

- ~~Shkallaret-Gur natyror ose pllaka guri për ambientet publike~~
- **Zonat ujore (pishinat)-**Beton i lëmuar ose qeramikë për qëndrueshmëri dhe estetikë
- **Mobilim i jashtëm-**Dru i qëndrueshëm ose bambu + tekstile të lehta rezistente ndaj UV
- **Vegjetacioni:** Integrim i bimësisë ngjitëse për hijëzim natyral (p.sh. bugenvilja, glicina, hardhi detare).

**Zona sociale Beachfront:** Fasadë e hapur me xhama të mëdhenj për transparencë drejt detit. Material bazë: Kombinim gur natyral lokal dhe dru tropikal (ipe, teak ose termo-dru).

Të gjitha metalet me trajtim kundër korrozionit për klimën bregdetare.

Grilat dhe pergolat të projektohen me akses të thjeshtë për pastrim dhe riparim.

Fasadë e ritmuar me module të barabarta, pergola të gjelbëruara dhe linja horizontale të forta.