



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "SHËNGJIN SEASIDE HOTEL", 16 KATE MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË, DHE STRUKTURË BANIMI-SHËRBIMI, 16 KATE MBI TOKË ME 2 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË LEZHË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRITË "MILENIUM CONSTRUCTION" SH.P.K. DHE "SIMA & COM" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 21, datë
24.12.2024

Projektues: Christian Kerez
Studio Lokale: BGStudio
Ark. Dritan Papavasili nr.Liç. A.1238/3

Zhvillues: "MILENIUM CONSTRUCTION" SH.P.K. DHE "SIMA & COM" SH.P.K.

DAVID LLESHI



Valenc Harke

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 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 zhvillimit për objektin: **'Shëngjin Seaside Hotel', 16 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë, dhe strukturë banimi-shërbimi, 16 kate mbi tokë me 2 kate nëntokë**, me vendndodhje në Bashkinë Lezhë, me subjekt zhvillues shoqëritë "Milenium Construction" SH.P.K.dhe "Sima & Com" SH.P.K. bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.
- VKM Nr. 408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Lezhë, miratuar me Vendim Nr. 6, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.1 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi ku do të zhvillohet objekti ka një pozicion shumë të favorshëm në qytetin e Shëngjinit. Ai lidhet me rrugën "Kenallë-Kune", e cila të çon drejt plazhit "Rëra e Hedhur", rrugës nacionale "Lezhë-Shëngjin" dhe qytetit të Lezhës.. Ky shesh ndërtimi lidhet me qytetin e Lezhës me një distancë prej 6 km.

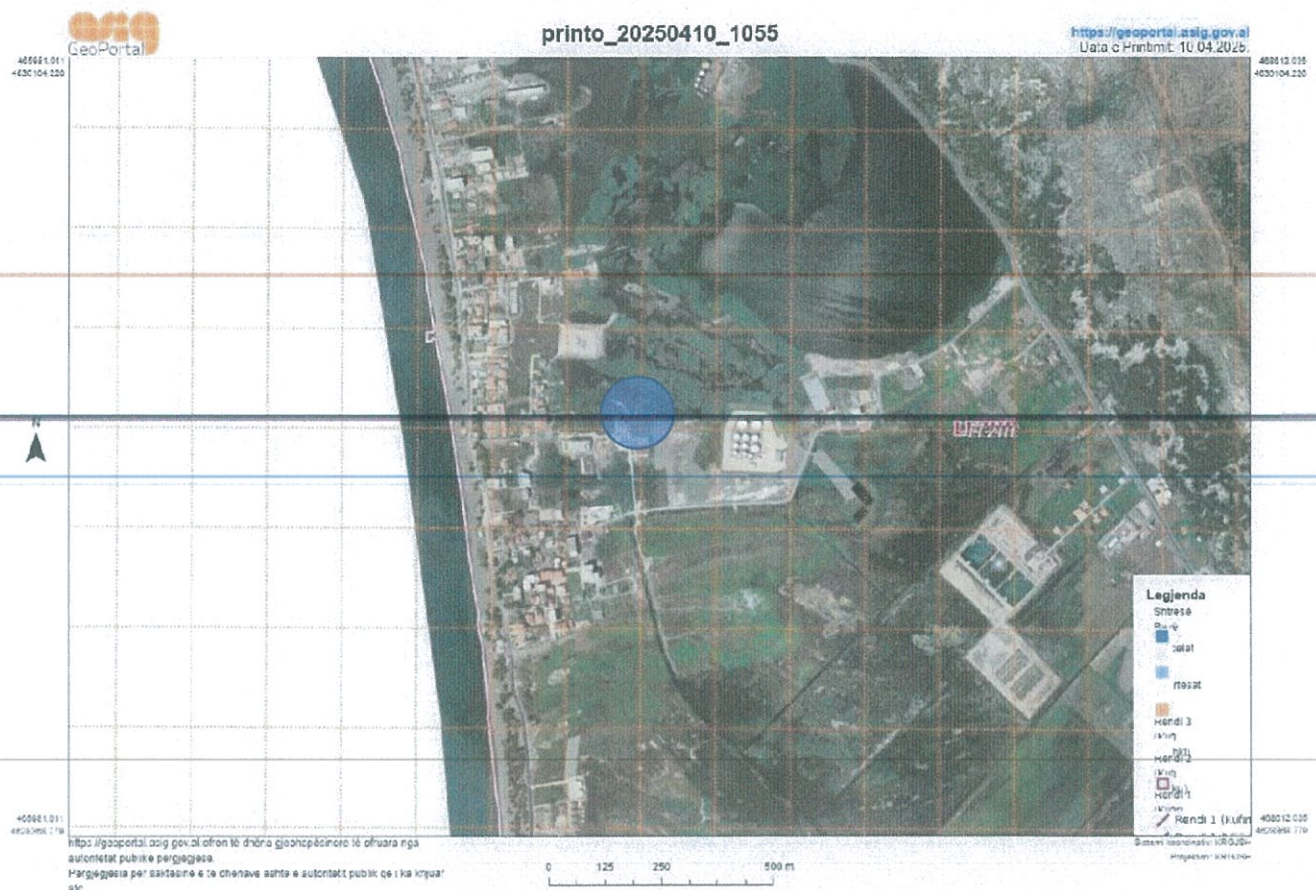


Fig. 1 – Pozicionimi i truallit në Google Earth

Pronat kanë një sipërfaqe prej 7552 m² të pozicionuara në afërsi të vijës bregdetare, në një distancë tokësore prej 300m nga Deti Adriatik. Objekti 'Shëngjin Seaside' me funksion hoteleri dhe strukturë banimi përmbush kërkesat e zonës në këtë drejtim.

Në këtë shesh ndërtimi janë përfshira pronat në zonën Kadastrale Nr.1987, me nr.Pasurie 3/51, 3/267, 3/268, 3/269, 3/574

Të dhënat janë si më poshtë:

- Zona kadastrale: Nr.1987,
- Nr. Pasurie: 3/51, 3/267, 3/268, 3/269, 3/574
- Sipërfaqe totale e pasurisë: 7552 m²;
- Pronar të sheshit të ndërtimit: Lek Prelaj, Pal Koldodaj, Agostin Luka, Ndoc Luka, Lek Prelaj
- Investitor: "Milenium Construction" sh.p.k dhe "Sima & Com" sh.p.k.
- Vendndodhja: LEZHË
- Kordinatat: 41°48'09.8"N 19°36'09.5"E



Fig.2 - Pozicioni i pronave sipas hartës kadastrale

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona midis SHGJ-UB-014 dhe SHGJ-UB-135 sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Lezhë, të miratuar me Vendim Nr 5, të hyrë në fuqi me datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit i cili sipas pasaportës për këtë zonë parashikon që kjo njësi të zhvillohet për:

Kategori 1	A. Banim 50%
Kategori 2	S. Shërbime 15%
Kategori 3	AR. Aktivitete Sociale dhe Rekreacion 15%

AR.1_Hapësira publike të hapura ose gjysëm-hapura, artificiale ose natyrore, sheshe publike jo pjesë e sistemit infrastrukturor, element ujorë dhe hapësirat mbështetëse; AR.2_Ndërtime të përshtatura për aktivitete sportive dhe argëtimi; AR.3_Territore të përshtatura për aktivitete sportive dhe argëtim; AR.4_Parqe urbane dhe natyrore, qendrore dhe periferike, botanike dhe zoologjike; S.4_Hoteleri-turizëm. Të gjitha ndërtimet dhe zhvillimet mbështetëse në shërbim të turizmit; SH.2_Ndërtime dhe territore për qendra shëndetësore, poliklinika, Ambulanca këshillimore etj; SH.3_Ndërtime ndihmëse të infrastrukturës shëndetësore dhe territorët përkatëse; A.3_Banim me dendesi të lartë, banesa shumëfamiljare

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

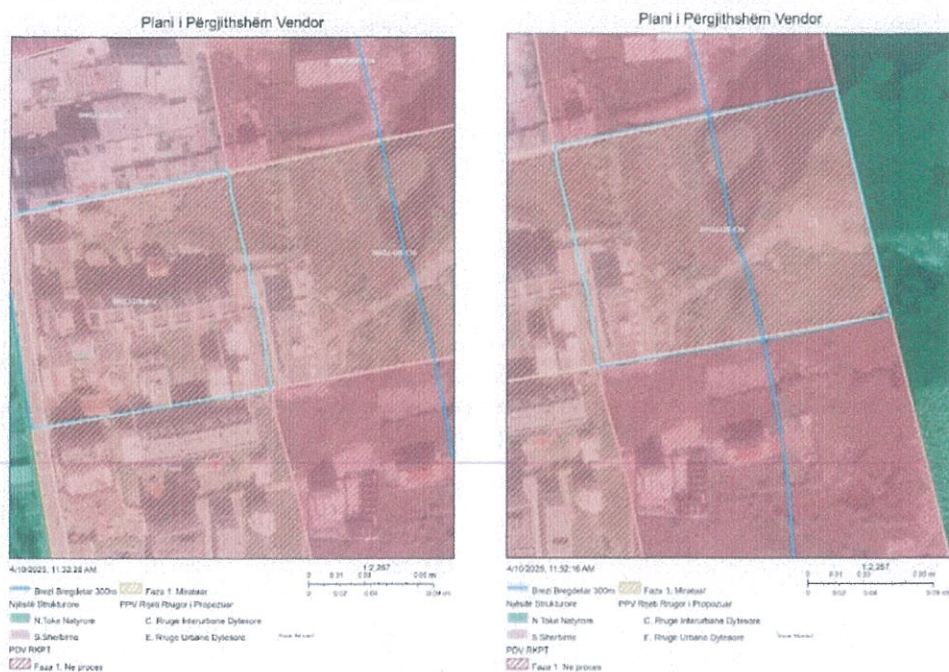


Fig.3 - Vendndodhja sipas PPV-së, Bashkia Lezhë (SHGJ-UB-014) & (SHGJ-UB-135)

Njësia Strukturore:	SHGJ-UB-014
Bashkia	Lezhë
Njësia	SHGJ-UB-014
Sistemi	UB Urban
Kategori 1	S. Shërbime
Kategori 2	A.Banim
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia në Kate	8
Lartësia në Metra	26
PDV	PDV
Intesitet	3.2
KSHT	50%
KSHR	15%
KSHP	15%
Kufizime Ligjore	Respektohen përcaktimet e VKM Nr.153, datë 07.04.2000 "Për miratimin e Rregullores në zbatim të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë", e ndryshuar"
Sipërfaqe (ha)	2.71
Nenkategori 1	AR.1 Hapësira publike të hapura ose gjysëm hapura, artificiale ose natyrore, sheshe publike jo pjesë e sistemit infrastrukturor, element ujorë dhe hapësirat mbështetëse AR.2 Ndërtime të përshtatura për aktivitete sportive dhe argëtimi; AR.3 Territore të përshtatura për aktivitete sportive dhe argëtim; AR.4 Parqe urbane dhe natyrore, qendrore dhe periferike, botanike dhe zoologjike; S.4 Hoteleri-turizëm. Të gjitha ndërtimet dhe zhvillimet mbështetëse në shërbimt të turizmit; SH.2 Ndërtime dhe territore për qendra shëndetësore, poliklinika, Ambulanca këshillimore etj; SH.3 Ndërtime ndihmëse të infrastrukturës shëndetësore dhe territoret përkatëse; A.3 Banim me dendesi të lartë, banesa shumfamiljare
Nenkategori 2	
Nenkategori 3	
Nenkategori 4	
Parcela Minimale	500 m ²
Përdorime të Lejuara	
Përdorime të Ndaluara	Të gjitha kategoritë dhe nënkategoritë e pacituara më sipër

Njësia Strukturore:	SHGJ-UB-135
Bashkia	Lezhë
Njësia	SHGJ-UB-135
Sistemi	UB Urban
Kategori 1	S. Shërbime
Kategori 2	A.Banim
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia në Kate	8
Lartësia në Metra	26
PDV	PDV
Intesitet	3.2
KSHT	50%
KSHR	15%
KSHP	15%
Kufizime Ligjore	Respektohen përcaktimet e VKM Nr.153, datë 07.04.2000 "Për miratimin e Rregullores në zbatim të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë", e ndryshuar"
Sipërfaqe (ha)	3.43
Nenkategori 1	AR.1 Hapësira publike të hapura ose gjysëm hapura, artificiale ose natyrore, sheshe publike jo pjesë e sistemit infrastrukturor, element ujorë dhe hapësirat mbështetëse AR.2 Ndërtime të përshtatura për aktivitete sportive dhe argëtimi; AR.3 Territore të përshtatura për aktivitete sportive dhe argëtim; AR.4 Parqe urbane dhe natyrore, qendrore dhe periferike, botanike dhe zoologjike; S.4 Hoteleri-turizëm. Të gjitha ndërtimet dhe zhvillimet mbështetëse në shërbimt të turizmit; SH.2 Ndërtime dhe territore për qendra shëndetësore, poliklinika, Ambulanca këshillimore etj; SH.3 Ndërtime ndihmëse të infrastrukturës shëndetësore dhe territoret përkatëse; A.3 Banim me dendesi të lartë, banesa shumfamiljare
Nenkategori 2	
Nenkategori 3	
Nenkategori 4	
Parcela Minimale	500 m2
Përdorime të Lejuara	
Përdorime të Ndaluar	Të gjitha kategoritë dhe nënkategoritë e pacituara më sipër

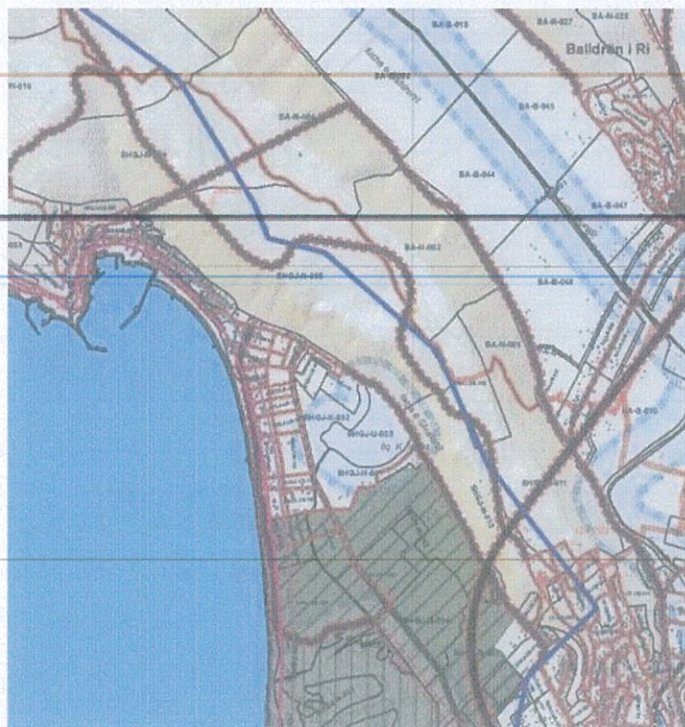


Fig.4 - Harta e Planit të Përgjithshëm Vendor

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona e projektit ndodhet në Shëngjin, shumë pranë vijës bregdetare, në një terren të sheshtë dhe të aksesueshëm.

Orientimi i përgjithshëm i objektit është perëndim-lindje, duke përfituar maksimalisht nga pamjet drejt perëndimit (detit) dhe ekspozimi në dritë natyrale. Në veri dhe jug, zona përreth është e urbanizuar me ndërtesa të ulëta ekzistuese, kryesisht struktura të vogla banimi dhe biznese shërbimi. Në pjesën ku do të zhvillohet projekti, aktualisht ekziston një strukturë banimi brenda kufirit të truallit të ndërtimit. Kjo ndërtesë ekzistuese do të priset për t'i hapur vend zhvillimit të ri në përputhje me projektin e propozuar.

Zona është e lidhur në mënyrë të drejtpërdrejtë me rrjetin rrugor lokal, duke siguruar një hyrje të qartë nga rruga kryesore dhe rrugët dytësore. Pozicioni shumë afër bregdetit dhe infrastruktura përreth e bëjnë këtë vendndodhje ideale për zhvillim turistik dhe rezidencial me akses të lehtë në plazh dhe në shërbimet urbane.

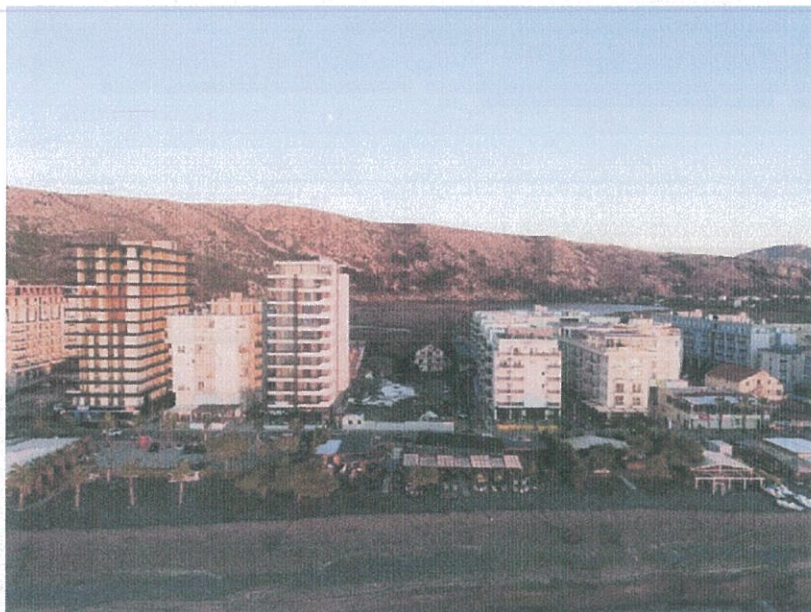


Fig. 5 - Foto të gjendjes ekzistuese të truallit



Fig. 6 - Foto të gjendjes ekzistuese të truallit



Fig. 7 - Foto të gjendjes ekzistuese të truallit



Fig. 8 - Rilevimi Topografik

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Lidhur me këtë propozim në katin përdhe zhvillohen shërbime. Projekti përbëhet nga dy objekte ku i pari është një objekt banimi, që përfaqëson 50% të sipërfaqes totale të projektit, dhe i dyti është një objekt hotel, që gjithashtu zë 50% të hapësirës. Kjo ndarje ofron mundësi për akomodim dhe qëndrimin e vizitorëve, si dhe siguron kushte të përshtatshme për banim. Ky projekt synon të kombinojë funksionalitetin e jetesës me ato të turizmit, duke ofruar një ambient të këndshëm dhe efikas për të dy grupet e përdoruesve. Projekti parashikon:

Hotel me 30 dhoma për kat, në një total prej 450 dhomash;
Strukturë banimi me 23 apartamente për kat, në një total prej 345 apartamentesh.

Në katin përdhe të të dy objekteve janë projektuar dyqane dhe ambiente shërbimi në funksion të apartamenteve dhe hotelit. Gjithashtu, në hapësirat e përbashkëta janë parashikuar dy pishina, të cilat do të shërbejnë si facilitete shtesë për banorët dhe vizitorët, duke rritur cilësinë e jetesës dhe përvojën turistike në kompleks. Dy katet nëntokësore do të shërbejnë si bodrum dhe parkim për automjetet, si dhe do të përfshijnë ambiente teknike në funksion të plotë të objektit.

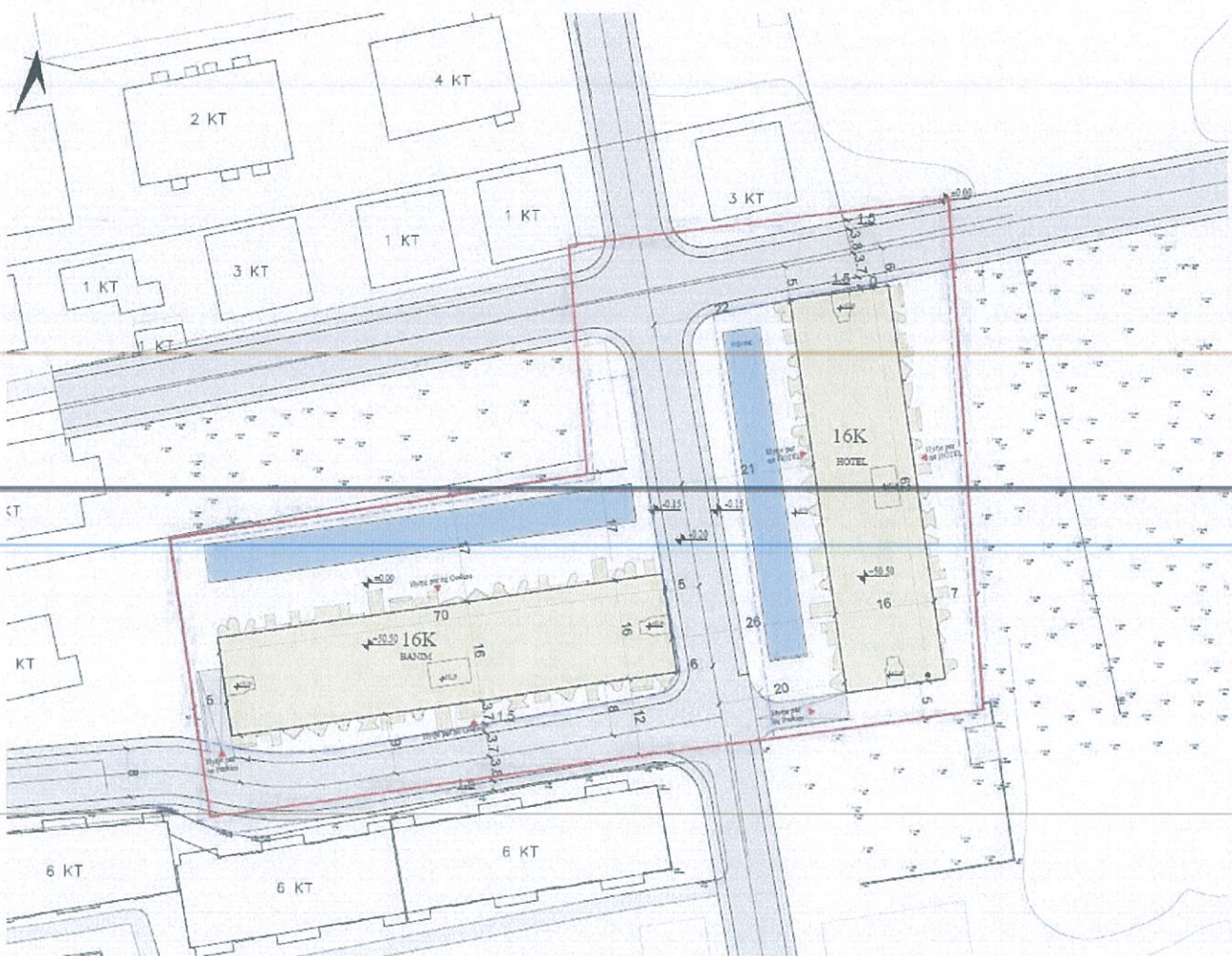


Fig. 9 – Plansistemim

- Kuota – 3.04m (me funksion bodrum, Objekti 1 & Objekti 2)
Ky kat do të jetë me funksion bodrum, parkim dhe ambiente teknike në funksion të objektit.

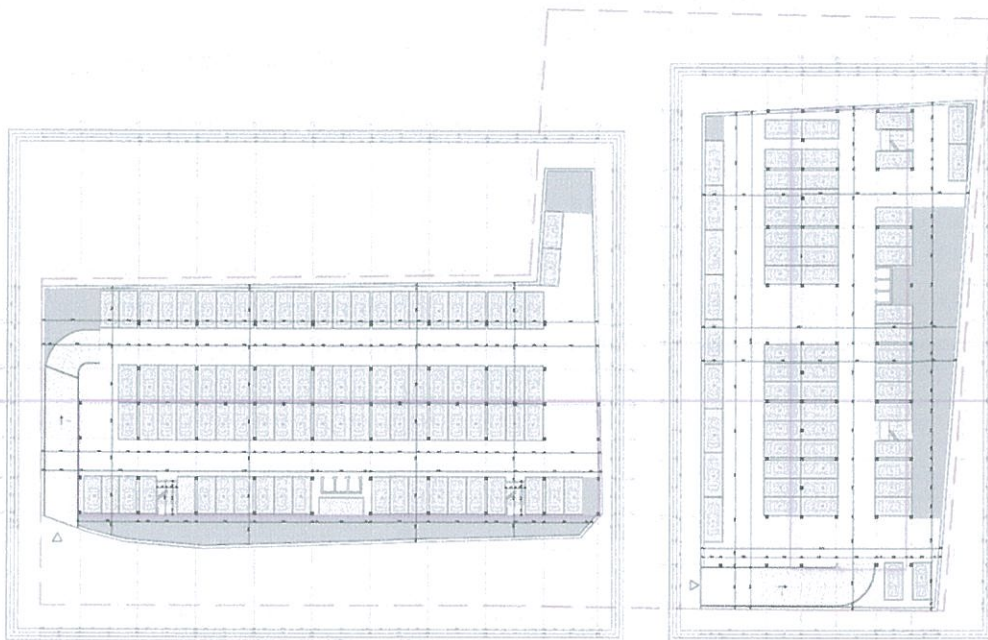


Fig. 10 – Kati Bodrum (Objekti 1 & Objekti 2), Kuota – 3.04m

- Kuota +0.00 m kati përdhe me funksion shërbime (Objekti 1 & objekti 2)
Secila godinë ka dy hyrje, të pozicionuara në mes të godinave, për të lehtësuar lëvizjen e banorëve dhe përdoruesve. Hyrjet janë të organizuara pranë zonave të shërbimit dhe pishinave, si dhe nga ana tjetër pranë rrugëve kryesore, për të siguruar akses më të lehtë dhe më të shpejtë.

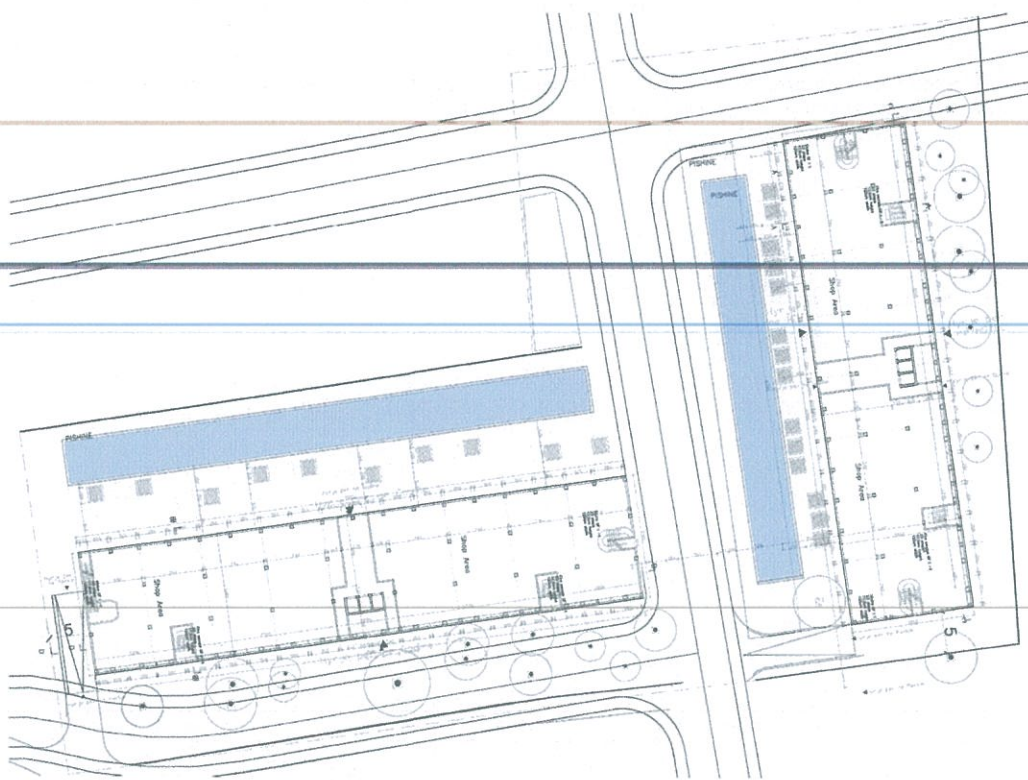


Fig. 11 – Kati Përdhe (Objekti 1 & Objekti 2), Kuota +0.00m

- **OBJEKTI 1 (me funksion hoteleri)**

- Kuota +04.00 m deri në kuotën +46.00 m, kati i parë – kati i pesëmbëdhjetë

Bazuar në projektin arkitektonik, ky kat është parashikuar të organizohet me 30 dhoma hoteli. Në total, hoteli ka një kapacitet prej 450 dhomash për akomodim.

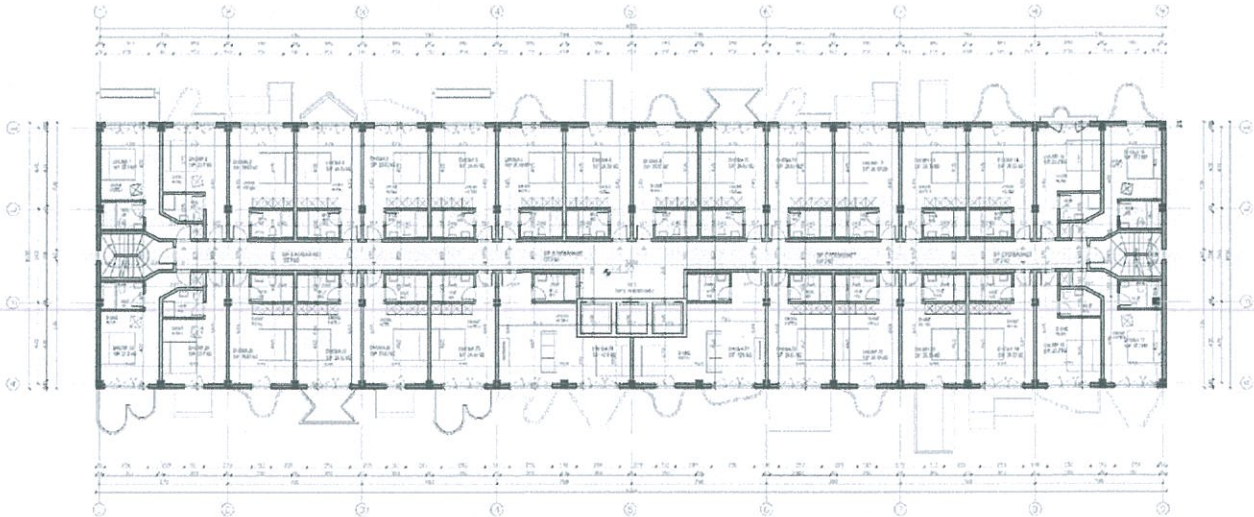


Fig. 12 – Kati i parë – kati i pesëmbëdhjetë (objekti 1 me funksion hoteleri), kuota +04.00 m deri në kuotën +46.00 m

- **OBJEKTI 2 (me funksion banim)**

- Kuota +04.00 m deri në kuotën +46.00 m, kati i parë – kati i pesëmbëdhjetë

Bazuar në projektin arkitektonik, çdo kat është parashikuar të organizohet me 23 apartamente. Në total, struktura parashikon një kapacitet prej 345 apartamentesh.

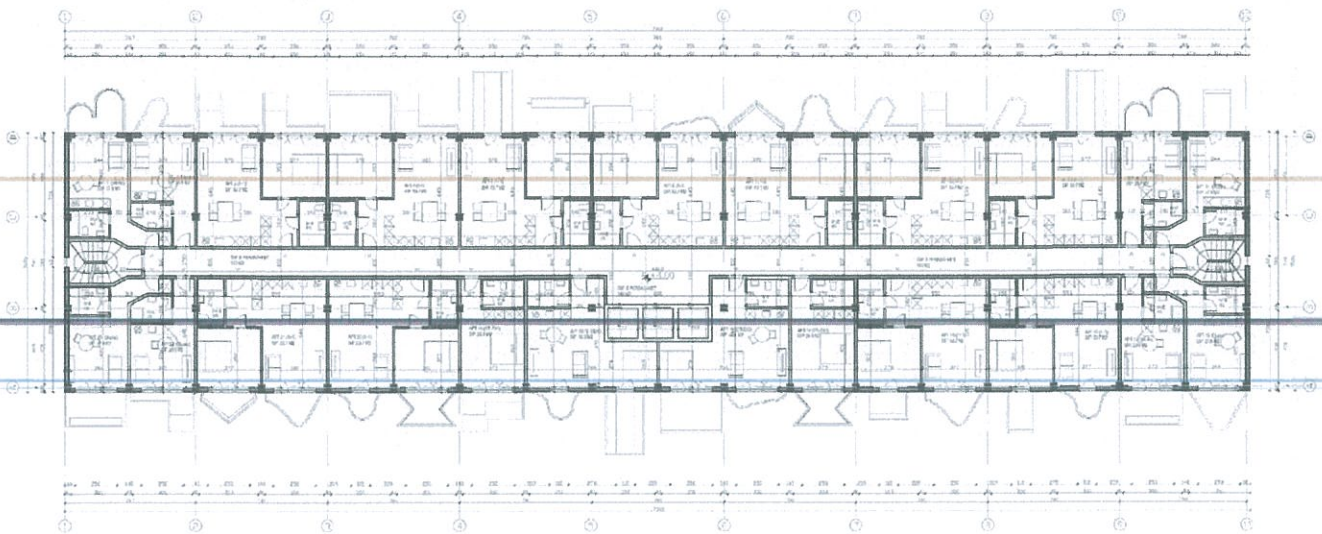


Fig. 13 – Kati i parë – kati i pesëmbëdhjetë (objekti 2 me funksion banim), kuota +04.00 m deri në kuotën +46.00 m

Në çdo apartament, ndryshimi konsiston vetëm në ballkon. Çdo kat ka një planimetri të njëjtë, ndërsa ballkoni është elementi që ndryshon nga një apartament në tjetrin. Ky ndryshim lidhet me orientimin, madhësinë, formën ose ndonjë detaj tjetër arkitektonik të ballkonit, duke ofruar diversitet vizual dhe funksional në secilën njësi banimi. Kjo qasje bën që çdo apartament të duket i veçantë, pavarësisht nga ngjashmëria e planit të katit.

4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Rifiniturave

Godinat karakterizohen nga një fasadë ritmike dhe dinamike, e krijuar nga ballkonet e formave dhe madhësi të ndryshme, të cilat gjenerojnë një lojë volumetrike dhe hijezim të fasadës gjatë gjithë ditës. Projekti ndërthur funksionalitetin dhe estetikën, duke siguruar që pjesa më e madhe e njësive të banimit dhe hotelerisë të përfitojë nga pamjet drejt detit dhe të ketë hapësira të jashtme private. Përdorimi i ngjyrave të çelura dhe formave organike reflekton një stil modern mesdhetar, të përshtatur për klimën dhe peizazhin e Shëngjinit.

Elementët arkitektonikë kryesorë:

Ballkonet: Të trajtuara në forma organike dhe të ndryshme nga njëri-tjetri, duke theksuar individualitetin e çdo njësie banimi.

Fasada: Një fasadë e bardhë homogjene, që ofron ndriçim maksimal dhe reflektim të dritës, duke e bërë ndërtesën të shkëlqejë natyrshëm në mjedisin bregdetar.

Hapësirat e përbashkëta: Përfshijnë 2 pishina për përdorim nga banorët dhe vizitorët.

Materialet dhe rifiniturat:

Fasada do të realizohet me sistem kapotë termoizoluese, e lyster me bojë fasade rezistente ndaj lagështirës (e përshtatshme për klimën bregdetare).

Të gjitha hapjet në fasadë do të jenë me dyer dhe dritare dur-alumini me dopio xham, , që sigurojnë izolim akustik dhe termik të lartë.

Dyshemeja do të shtrohet me pllaka greis porcelanato, të cilat do të shtrohen mbi një sipërfaqe me llaç-çimento pasi të verifikohet nivelimi i saj.

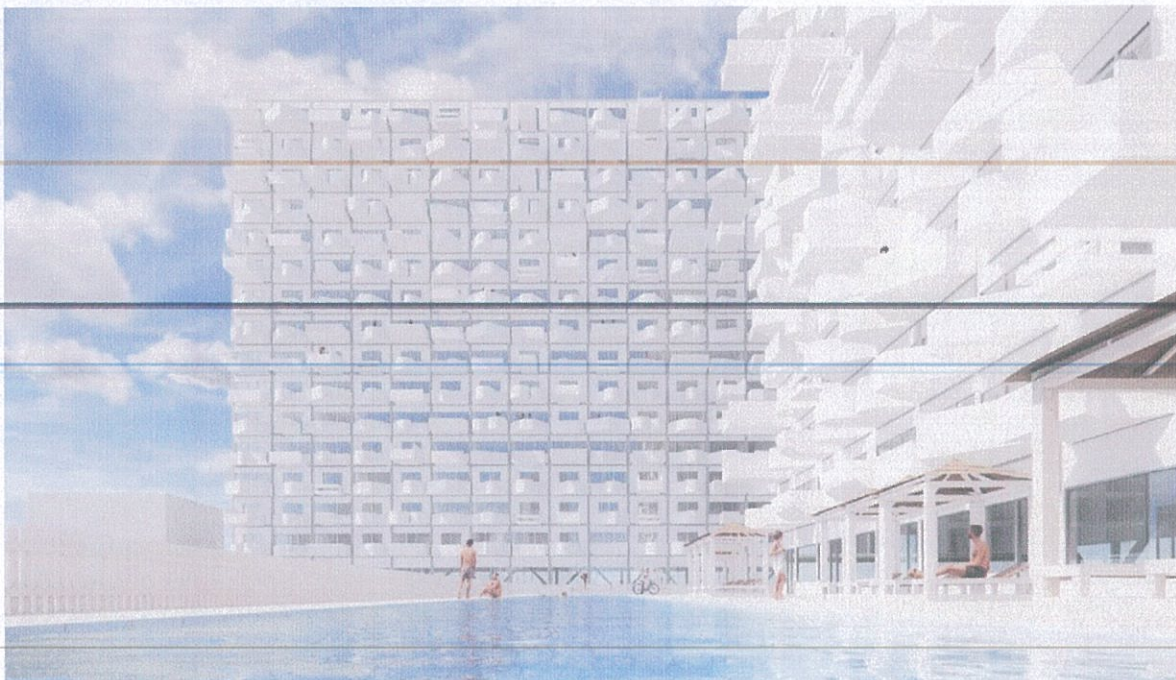


Fig. 14 – Render i objektit

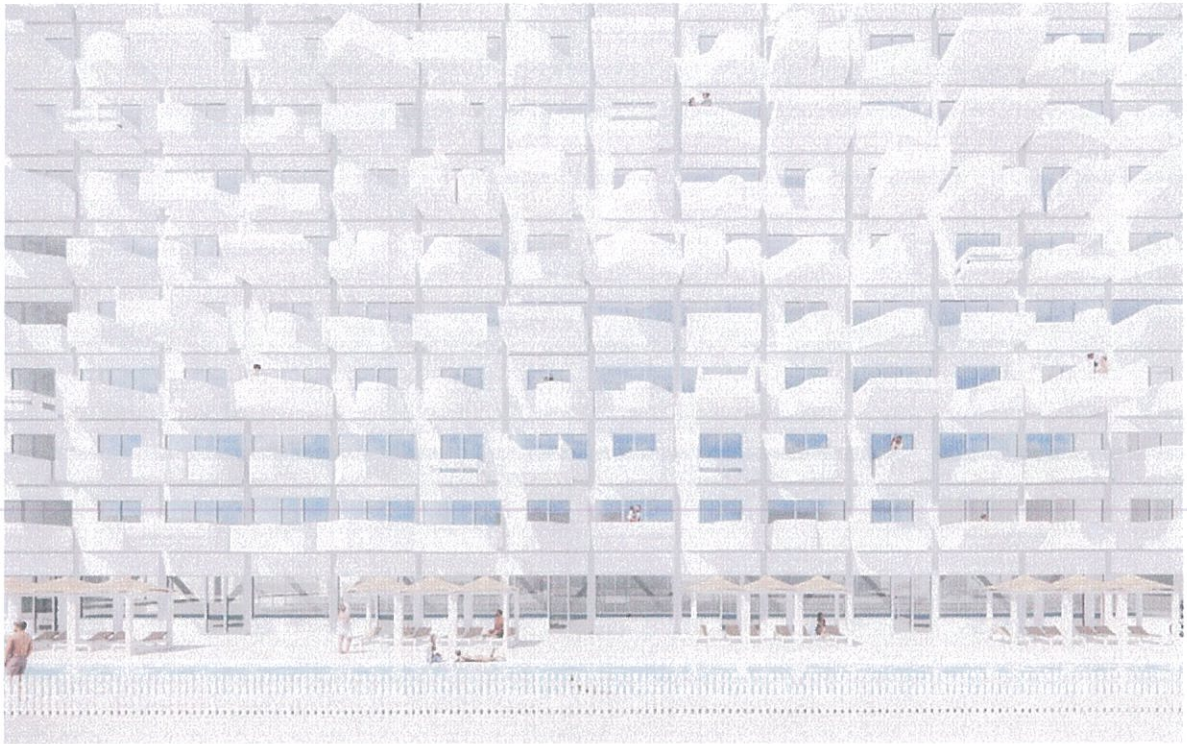


Fig. 15 – Render i objektit

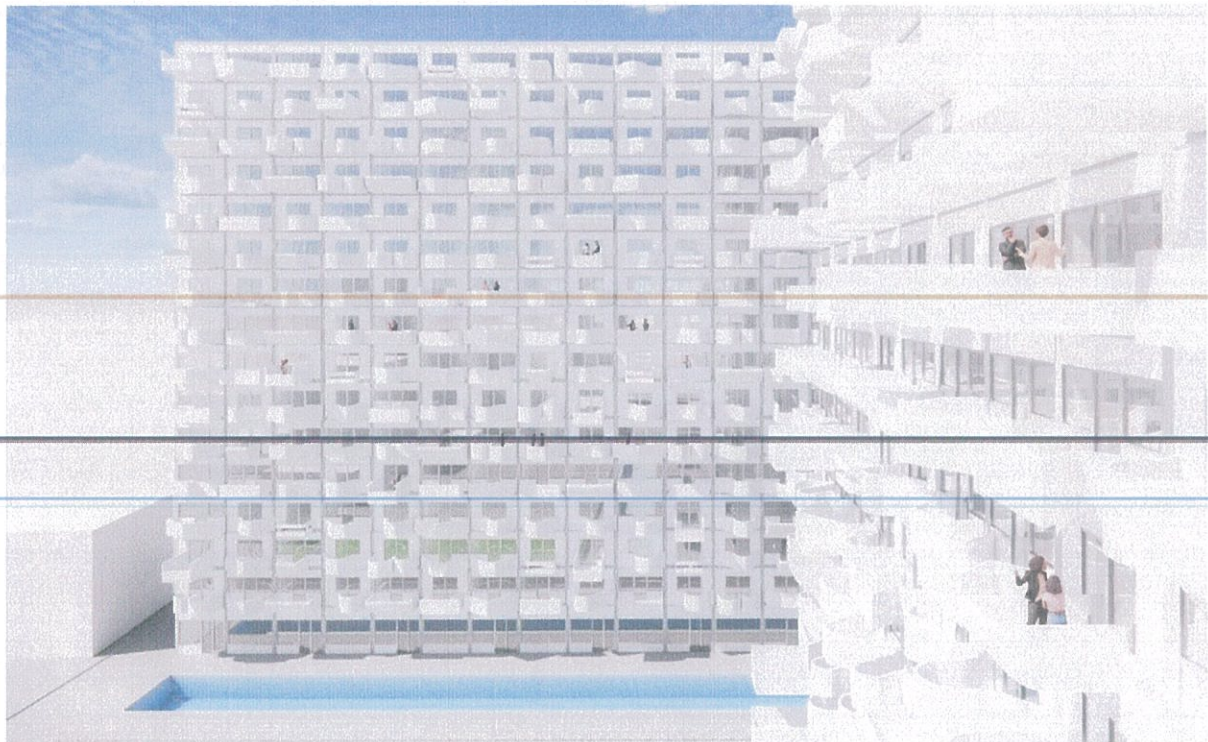


Fig. 16 – Render i objektit



Fig. 17 – Render i objektit



Fig. 18 – Render i objektit

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Mbështetur në zhvillimin e arkitekturës së paraqitur më sipër, objekti i ri nr. 1 përfshin 450 dhoma, ndërsa objekti i ri nr. 2 përfshin 345 apartamente. Objekti përfshin gjithashtu një kat të parë me funksion shërbimi me sipërfaqe 2059m², katin përdhe, si dhe rrugë dhe trotuare të organizuara në formën e pedonaleve.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Nr.	Emërtimi	Njësia	Sasia
1	Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	m ²	7552
2	Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	m ²	2059
3	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë	m ²	32,947
4	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	%	27
5	Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë: 12792,6	m ²	12792,6
6	Intensiteti i ndërtimit	-	4.4
7	Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	m	49.0
8	Numri i kateve mbi tokë	kate	16
9	Numri i kateve nën tokë	kate	2
10	Sipërfaqja ujore (pishinat)	m ²	697

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Në funksion të projektit janë organizuar dy kate parkimi nëntokësor (në nivelet -1 dhe -2), të shtrira në të dy objektet kryesore të zhvillimit.

Parkimi është projektuar në mënyrë të tillë që të plotësojë kërkesat funksionale të kompleksit, si për përdoruesit rezidencialë ashtu edhe për ata hotelierë dhe të shërbimeve. Në total janë siguruar 300 vende parkimi, të shpërndara si më poshtë:

Objekti me funksion banimi disponon 89 vende parkimi për kat, duke arritur në një total prej 178 vende parkimi në dy nivele.

Objekti me funksion hoteleri disponon 61 vende parkimi për kat, me një total prej 122 vende parkimi në dy nivele.

Projekti parashikon krijimin e hapësirave të gjelbra funksionale dhe dekorative, të shpërndara në të gjithë zonën e zhvillimit.

Rreth 30% e sipërfaqes së lirë të truallit do të dedikohet për gjelbërim, duke përfshirë sipërfaqe të mbjella, trotuare të gjelbëruara dhe zona rekreative pranë pishinave.

Hapësirat e gjelbra do të kontribuojnë në përmirësimin e cilësisë së jetesës, freskimin e mikroklimës lokale dhe integrimin estetik të kompleksit me mjedisin përreth.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Situata urbane në të cilën ndodhet trualli karakterizohet kryesisht nga ndërtesa banimi me lartësi të ndryshme, të cilat krijojnë një strukturë të konsoliduar urbane.

Trualli konturohet në të dy anët nga dy akse rrugore me rëndësi për zonën. Rruga në pjesën lindore të truallit është një rrugë kryesore që lidh zonën bregdetare të Shëngjinit me qendrën e qytetit të Lezhës dhe me portin e jahtëve, duke siguruar akses të shpejtë për automjetet dhe turistët.

Ndërkohë, rruga që kalon në pjesën jugore të truallit është një aks dytësor, i cili shërben si lidhje e brendshme për kompleksin dhe si korridor shërbimi për qasjen në objektet përreth.

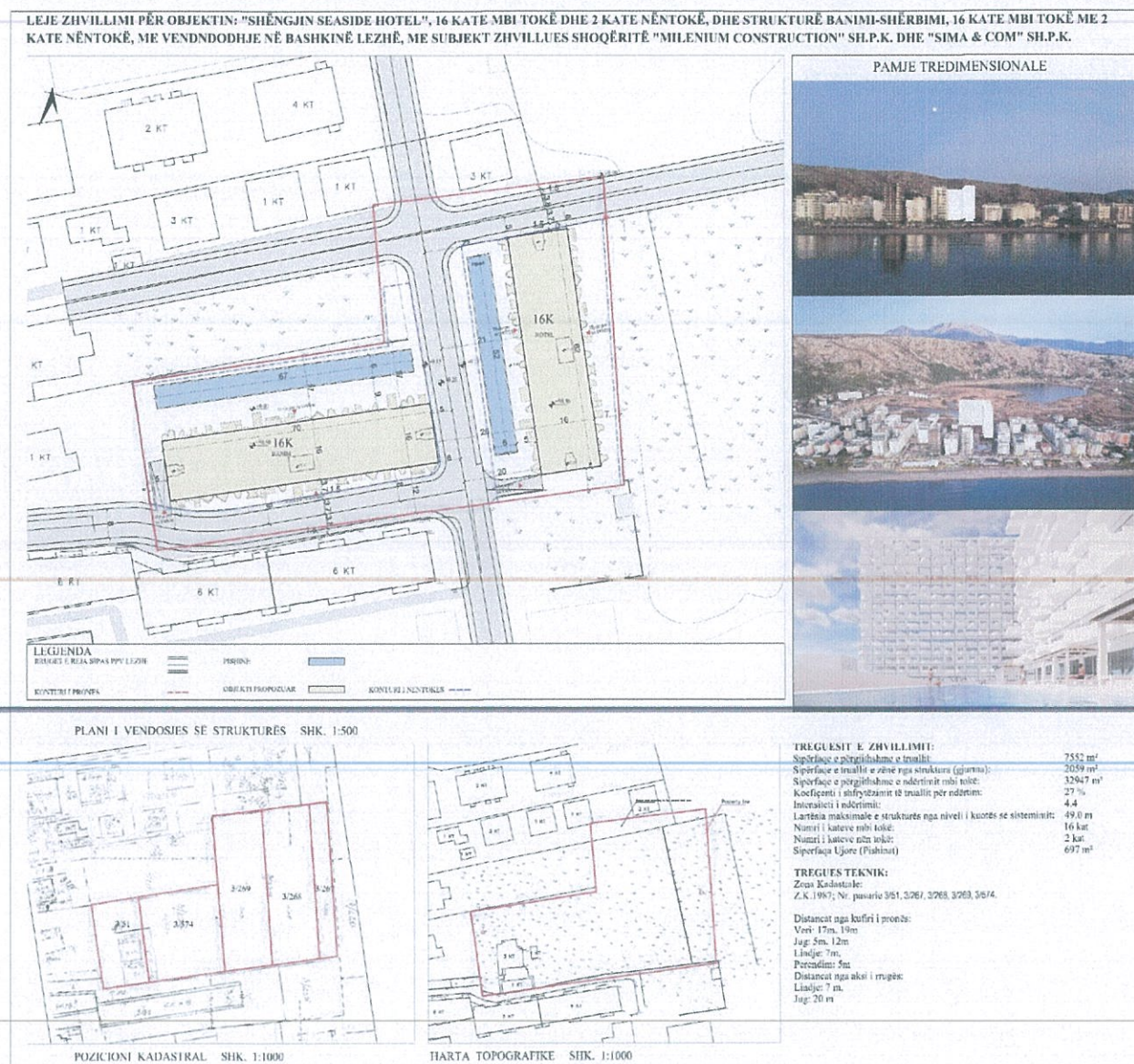


Fig. 19 – Planvendosje