



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Leje Zhvillimi për objektin: “2 godina 8 kt + podrum me funksion të katit
përdhe shërbime + 7 kate banim”, me vendodhje në Shëngjin, Njësia Administrative
Shëngjin, Bashkia Lezhë, me subjekt zhvillues shoqërinë “Klajdi Construction” sh.p.k.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.24, Datë 10.06.2021

Projektues:

ARTAN GJOKA
Nr. LicA1442/1

ARK-ARTAN GJOKA
NR. LIC A 1442/1

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 Gjëndjes 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: “**2 godina 8 kt + podrum me funksion të katit përdhe shërbime + 7 kate banim**”, me vendodhje në Shëngjin, Njësia Administrative Shëngjin, Bashkia Lezhë, me subjekt zhvillues shoqërinë “Klajdi Construction” sh.p.k., 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 rregulloresë zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Lezhe, miratuar me Vendim Nr. 6, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.



1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi ku do të zhvillohet objekti është i pozicionuar në qendër të qytetit të Shengjinit. Sheshi lidhet me rrugën “Nene Tereza” e cila të lidh me Plazhin “Rera e Hedhur”, me qytetin e Lezhës dhe me rrugën nacionale “Tirane- Shkoder”. Me një distancë tokësore prej 9 km ky shesh ndertimi lidhet me qytetin e Lezhës.



Fig.1 – Pozicionimi i truallit në Google Earth

Pronat kanë një sipërfaqe prej 2755 m², e pozicionuar në afërsi të vijës bregdetare, në një distancë tokësore prej 130 m nga Deti Adriatik. Njësi qendrore e qytetit me përdorim kryesisht banim dhe turizëm ku lejohen edhe shërbime, objekti “2 GODINA 8 KT + PODRUM ME FUNKSION TE KATIT PERDHE SHERBIME + 7 KATE BANIM”, me funksion banim dhe shërbime, përmbush kërkesat e zonës në këtë drejtim.

Në këtë shesh ndertimi janë të përfshira pronat me nr. Pasurie 6/120, 6/507, 6/504, 6/509, 6/31, 6/501, 6/502, 6/505.

Te dhënat kadastrale janë si më poshtë:

- Zona kadastrale 2569;
- Nr. pasurisë 6/120; 6/507; 6/504; 6/509; 6/31; 6/501; 6/502; 6/505;
- Sip. totale e pasurisë 2755 m²;

- pronar të sheshit të ndertimit: z. Besmir Frroku, z. Anton Frroku, z. Gazmend Ramaj, znj. Flora Ramaj, z. Hile Marku, z. Kujtim Mekrizvani, z. Renato Dedgjonaj, znj. Shqipe Deda, z. Vasil Preka, z. Mhill Zmalaj.

- Investitor: “KLAJDI CONSTRUCTION” sh.p.k.

- vendndodhja: Shengjin, Njësia Administrative Shengjin, Bashkia Lezhe.
Parcela që do të zhvillohet ndodhet në qytetin e Shengjinit.



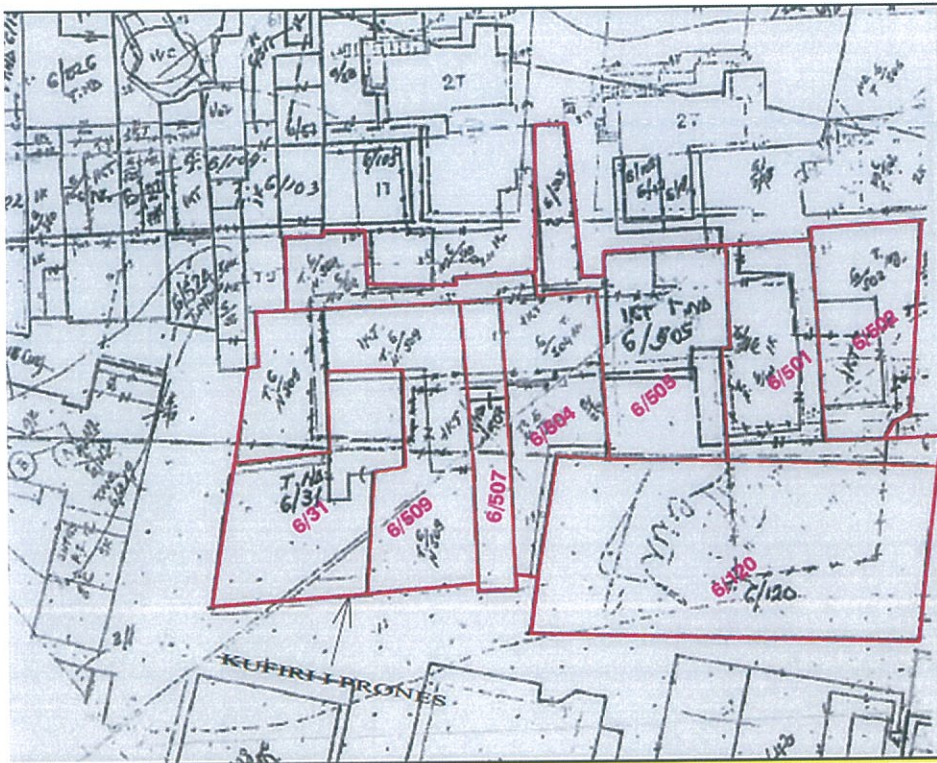


Fig.2 – Pozicionimi i pronave sipas hartes kadastrale

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona SHGJ-UB-029 sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Lezhe, të miratuar me Vendim Nr. 6, datë 16.10.2017, të hyrë në fuqi me datë 26.02.2018 i cili sipas pasaportes për këtë zonë parashikon që kjo njësi të zhvillohet për:

“Njësi qendrore e qytetit me përdorim kryesisht banim dhe turizëm, ku lejohen edhe shërbime, ambiente rekreative, institucione, shëndetësi, arsim. Zhvillimet e reja do të ruajnë karakterin ekzistues dhe do të konsolidojë indin urban të njësisë”

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



Fig. 3 – Vendodhja sipas PPV-se, Bashkia Lezhe (SHGJ-UB-029)



Bashkia	Lezhë
Njësia	SHGJ-UB-029
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A. Banim; S. Shërbime (e përzier)
Kategori 2	AR. Aktivitete Sociale dhe Rekreative; SH. Shëndetësi; IS. Institucione
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia (Kate)	8
Lartësia (Metra)	26
PDV	PDV
Intesitet	3.5
KSHT	60%
KSHR	15%
KSHP	15%
Kufizime Ligjore	
Nenkategori 1	A.3_Banim me densitet të lartë, banesa shumëfamiljare; 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; IS.1_Institucione publike/shtetërore; IS.2_Institucione Vendore
Nenkategori 2	
Nenkategori 3	
Parcela Minimale	-
Përdorime Të Lejuara	
Përdorime të Ndaluara	Të gjitha kategoritë dhe nënkategoritë e pacituara më sipër
Sipërfaqe (ha)	1.07
Rregullore	More info





Fig. 4 – Harta e Planit të Detajuar Vendor, nën-njësia SA.UB.3.216

Bashkia	Lezhë
Njësia Strukturore	SHGJ-UB-029
Dokumenti i nismës	More info
Raporti i Planit të Përcaktimeve Territoriale	More info
Harta e Planit të Përcaktimeve Territoriale	More info
Akti i Përputhshmërisë në AKPT	More info
Rregullorja e PDV	More info
Vendimi i Miratimit të PDV	More info
Faza	PDV në Fuqi
Data e Aplikimit	08.06.2020



Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sikurse mund të shihet dhe nga fotot e gjendjes ekzistuese, trualli në fjalë është lënë pas dore dhei pa trajtuar. Në rrethinat e tij ai ka një situatë urbane të krijuar me objekte 1-2-6-8 kate dhe në pjesën jugore të tij 10 dhe 13 kate, të cilat janë objekte të ndërtuara në fillim të viteve 2000 dhe ne vazhdim. Gjendja e objekteve ekzistuese ka krijuar një situatë urbane estetikisht të vështirë për qytetin, sikurse vëhet re dhe nga fotot objektet ekzistuese 1 kateshe janë te pa rikonstruktura dhe duke mos ofruar asnjë shërbim apo funksionim të vecantë për zonën. Objektet janë të lëna pas dore si pasojë e pa mundesise ekonomike te pronareve te tyre. Ne këtë zonë janë të paktë rezidentët e qytetit te Shengjinit.

Sikurse mund të shihet në të gjitha fotot, objektet ekzistuese nuk të krijojnë idenë që ndodhesh në një qytet bregdetar apo me vlera turistike si Shengjini.

Trualli i lënë pas dore në një nga zonat më të frekentuara të qytetit e thekson dhe më tepër këtë situatë.

Në kushte të tilla kërkohet të zhvillohet trualli në fjalë, për të rritur kërkesën që ka qyteti për objekte të reja bashkëkohore, si apartamentet e banimit mjaft te kerkuara nga pushuesit e shumte që vizitojne kete qytet gjate sezonit veror etj.



Fig. 5 – Foto e gjendjes ekzistuese të truallit





Fig. 6 – Foto të gjendjes ekzistuese të truallit



Fig. 7– Foto të gjendjes ekzistuese të truallit



3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

3.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Lidhur me këtë propozim në katin përde zhvillohen shërbime. Godinat ndërkohë zhvillohen si objekte me apartamente banimi dhe garsoniere.

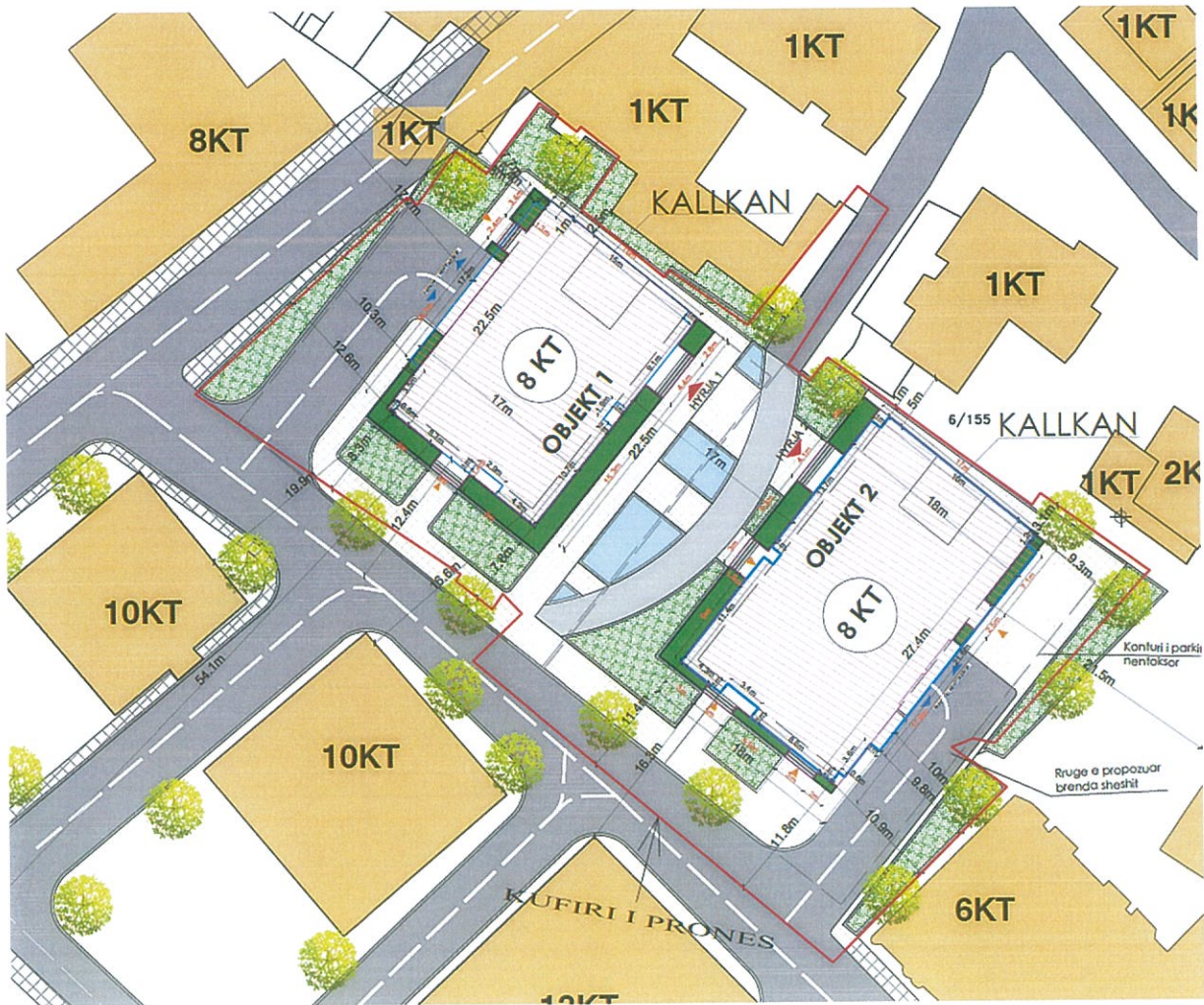


Fig. 8 - Plansistemim

- **OBJEKTI 1 (me funksion shërbime dhe banim)**

Sipas projektit arkitektonik ana veriore e objektit 1 do të jetë kallkan.

- **Kuota -3.60 m (me funksion bodrum, Objekti 1)**

Ky kat do të jetë me funksion bodrum, parkim dhe ambiente teknike në funksion të objektit. Ky kat ka një sipërfaqe prej **1040 m²**.



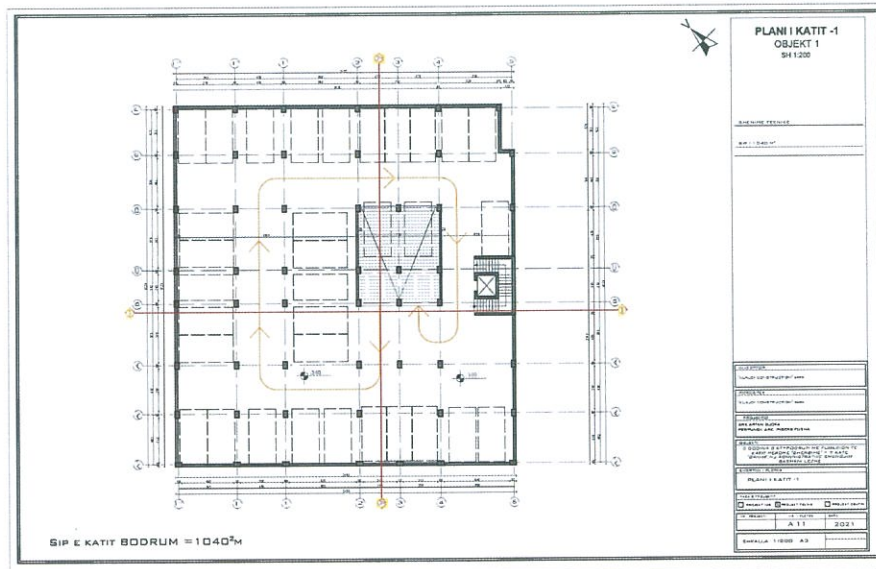


Fig. 9 – KATI BODRUM (objekti 1), KUOTA -3.60 m

- Kuota +0.00 m, kati perdhe (me funksion sherbime, Objekti 1)

Hyrja per ne objekt do te jete nga ana lindore dhe perendimore. Ne anen lindore te objektit do te vendosen shkallet te cilat do te sherbejne per ngjitjen e njerezve ne te gjitha katet.

Hyrja per ne ambientin e sherbimeve do te jete nga ana jugore e objektit me ane te tre dyerve hyrese.

Ky kat ka nje siperfaqe prej 375 m².

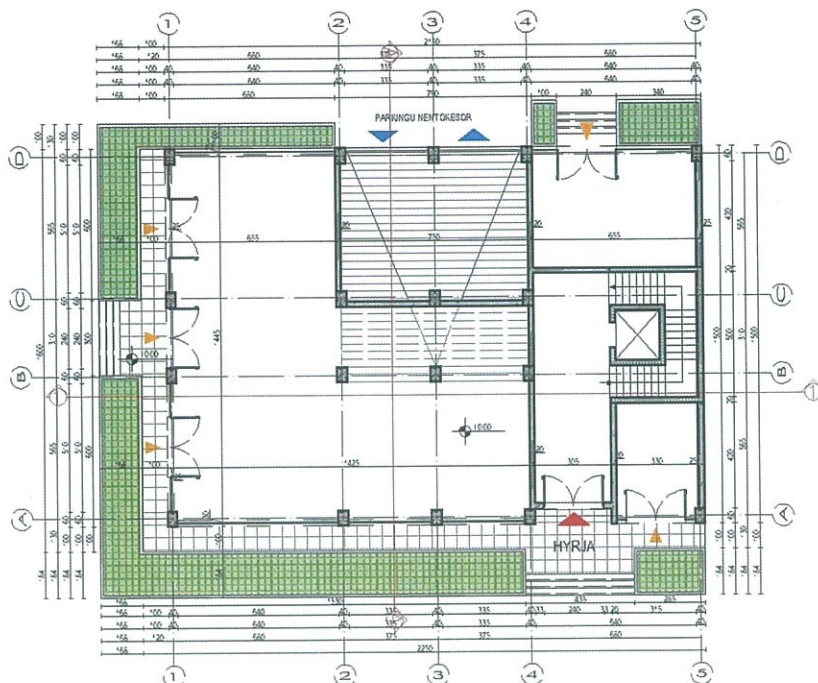


Fig. 10 – KATI PERDHE, KUOTA +0.00 m



- *Kuota +4.40m deri ne kuoten +13.40m, kati i pare-kati i katert (me funksion banim Objekti 1)* Bazuar ne projektin arkitektonik, ky kat eshte parashikuar te organizohet si nje kat me 9 apartamente. Konkretisht apartamentet 1,4,5 dhe 6 jane te organizuara si ambiente me 1 dhome gjumi dhe nje ambient ndenje, tualet dhe ballkon. Apartamentet 2,3,7,8 dhe 9 jane te organizuara si garsoniere me 1 dhome+tualet dhe ballkon. Keto kate kane secili nje siperfaqe prej **367 m²**.

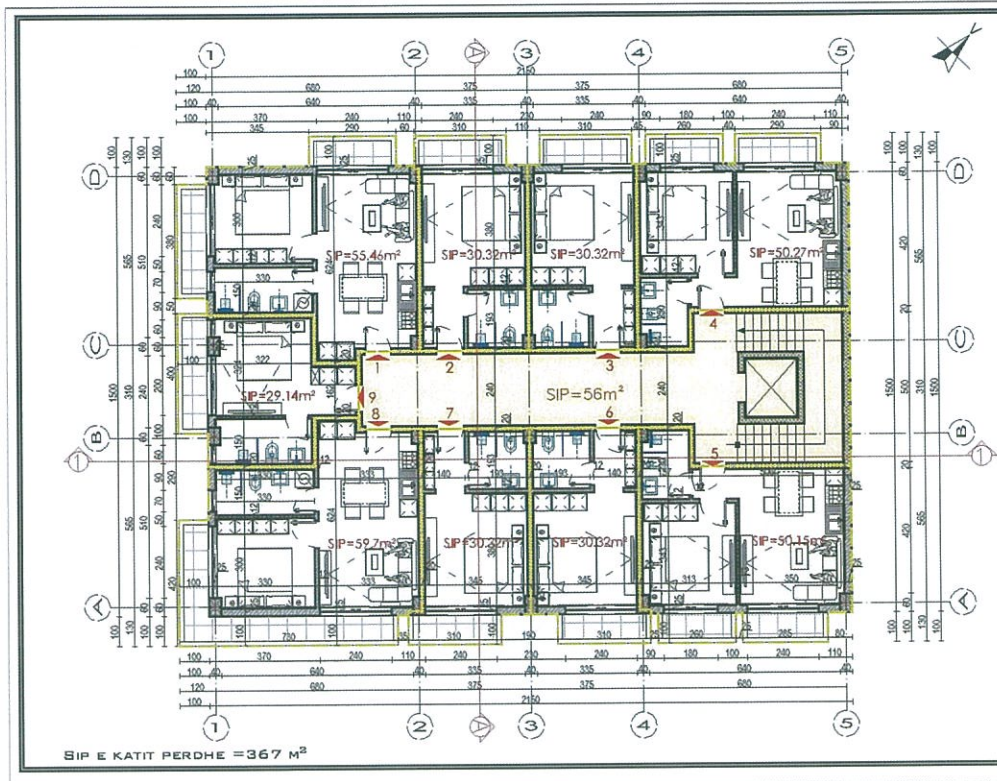


Fig. 11 – KATI I PARE-KATI I TRETE (objekti 1), KUOTA +4.40deri ne 13.40m

- *Kuota +16.40 deri ne kuoten +22.40m, kati i peste-kati i shtate (me funksion banim Objekti 1)* Bazuar ne projektin arkitektonik, ky kat eshte parashikuar te organizohet si nje kat me 12 apartamente. Konkretisht apartamenti 7 eshte I organizuar me 1 dhome gjumi dhe nje ambient ndenje, tualet dhe ballkon. Apartamentet 1,2,3,4,5,6,8,9,10,11 dhe 12 jane te organizuara si garsoniere me 1 dhome+tualet dhe ballkon. Keto kate kane secili nje siperfaqe prej **367 m²**.



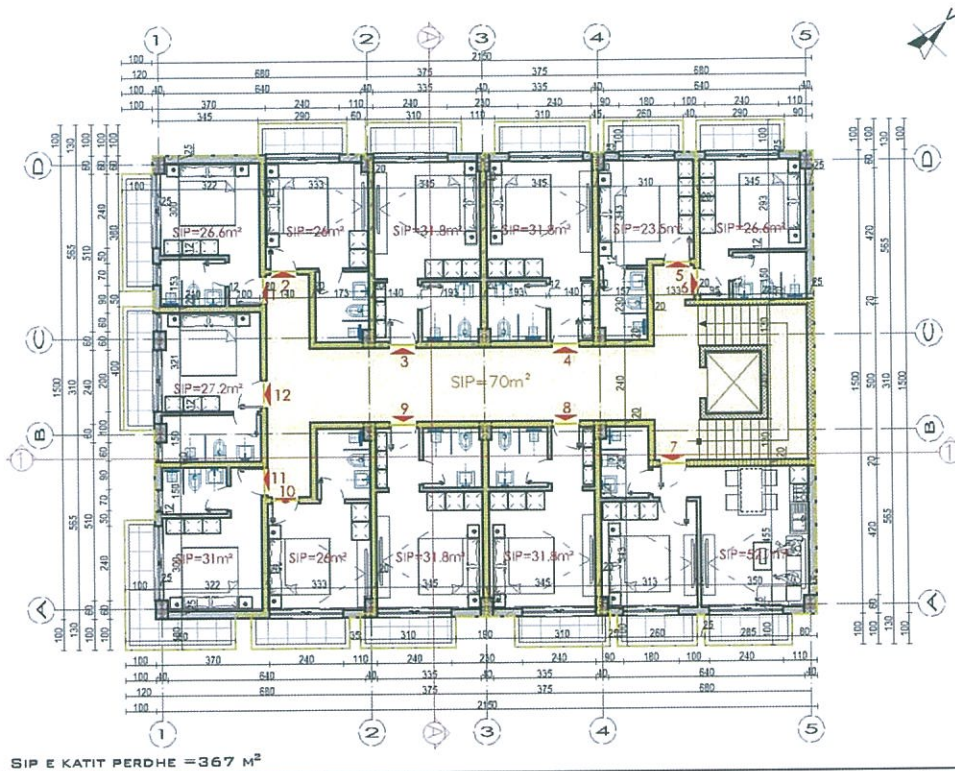


Fig. 12 – KATI I PESTE-KATI I SHTATE (objekti 1), KUOTA +16.40 deri ne 22.40m

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

Sipas projektit arkitektonik ana lindore e ketij objekti do te jete kallkan.

- **Kuota -3.60 m (me funksion bodrum, Objekti 2)**

Ky kat do te jete me funksion bodrum, parkim dhe ambjente teknike ne funksion te objektit. Ky kat ka nje siperfaqe prej **1124m²**.

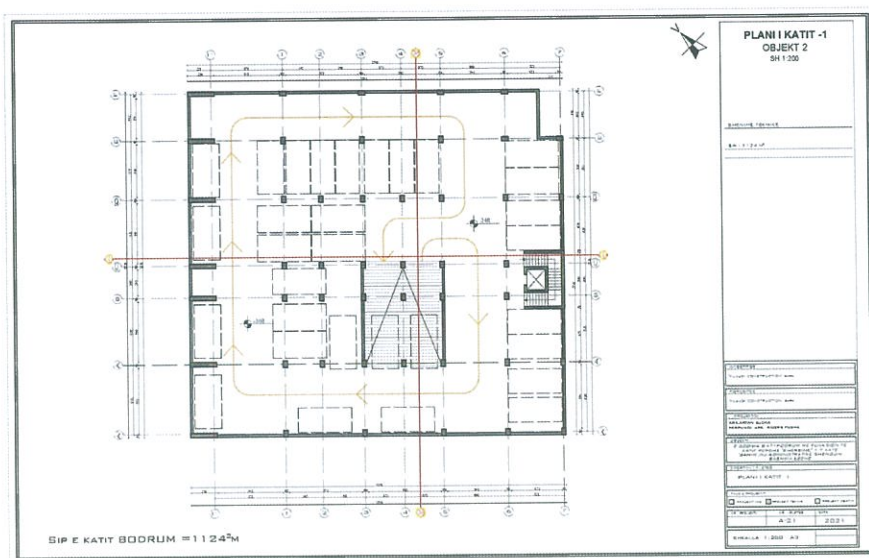


Fig. 13 – KATI BODRUM (objekti 2), KUOTA -3.60 m



- Kuota +0.00m, kati perdhe (me funksion sherbime, Objekti 2)

Hyrja per ne objekt do te jete nga ana lindore dhe perendimore. Ne anen lindore te objektit do te vendosen shkallet te cilat do te sherbejne per ngjitjen e njerezve ne te gjitha katet.

Hyrja per ne ambientin e sherbimeve do te jete nga ana veriore dhe jugore e objektit me ane tetre dyerve hyrese.

Ky kat ka nje siperfaqe prej 486 m².

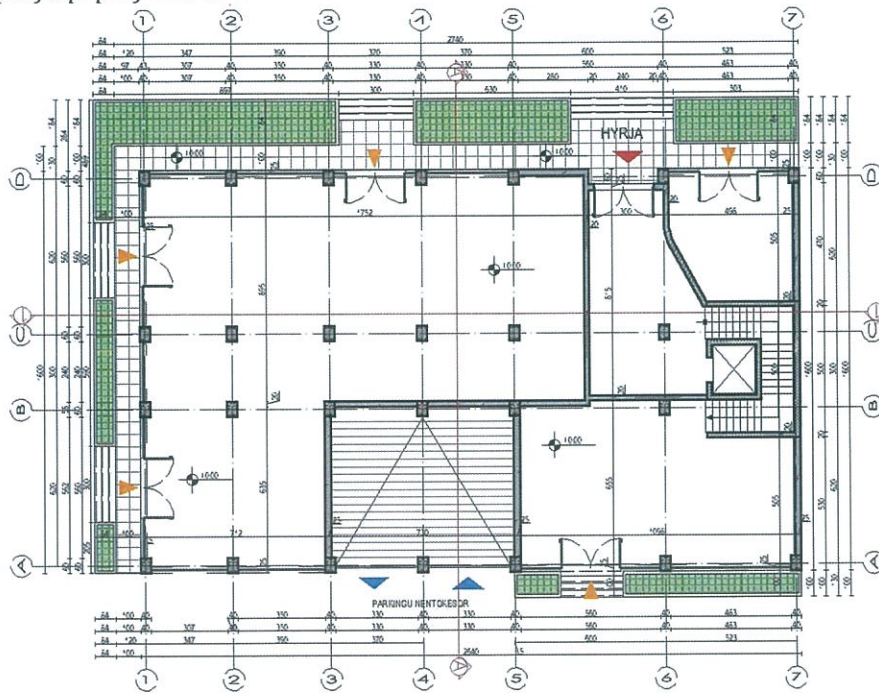


Fig. 14 – KATI PERDHE, KUOTA +0.00 m

- Kuota +4.40m deri ne kuoten +19.40m, kati i pare-kati i gjashte (me funksion banim Objekti 2)

Bazuar ne projektin arkitektonik, ky kat eshte parashikuar te organizohet si nje kat me 11 apartamente. Konkretisht apartamentet 1,5,6 dhe 10 jane te organizuara si ambiente me 1 dhome gjumi dhe nje ambient ndenje, tualet dhe ballkon.

Apartamentet 2,3,4,7,8,9 dhe 11 jane te organizuara si garsoniere me 1 dhome+tualet dhe ballkon.

Keto kate kane secili nje siperfaqe prej 474 m².



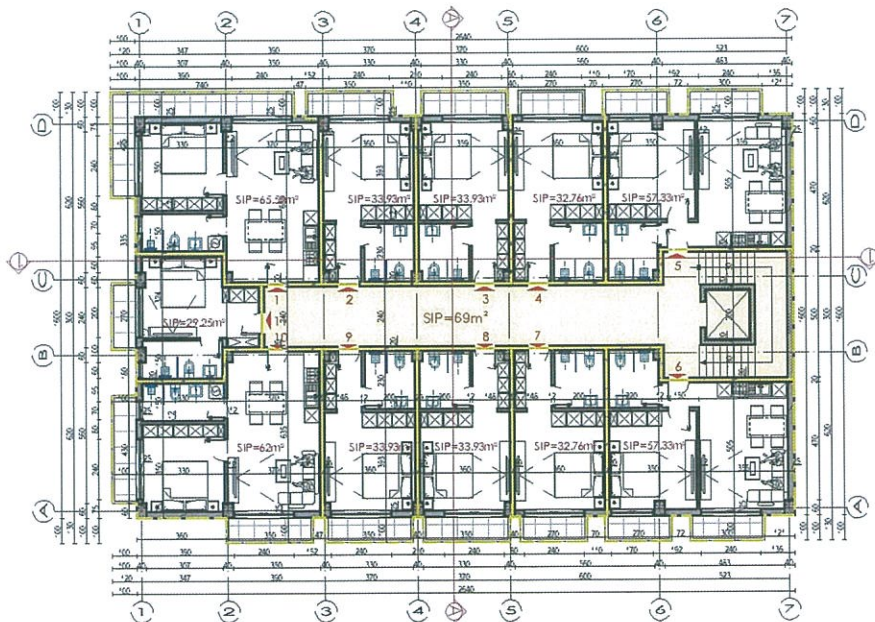


Fig. 15 – KATI TIP(objekti 2), KUOTA +4.40 m deri ne +19.40m

- *Kuota +22.40 m (kati i shtate Objekti 2, me funksion banim)*

Bazuar ne projektin arkitektonik, ky kat eshte parashikuar te organizohet si nje kat me 15 apartamente. Keto apartamente jane te organizuara si garsoniere me 1 dhome+tualet dhe ballkon.Keto kate kane secili nje siperfaqe prej 474 m²

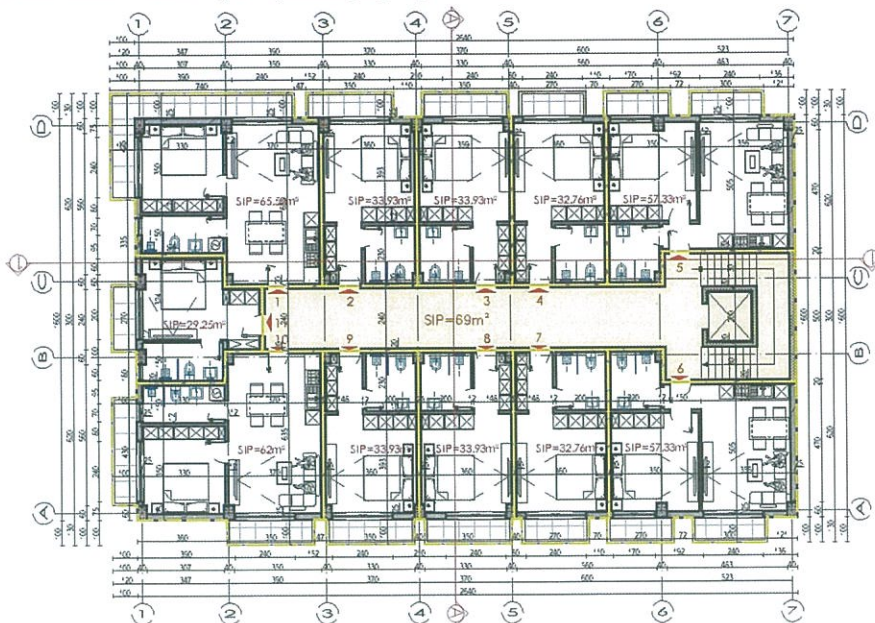


Fig. 16 – KATI I SHTATE (objekti 2), KUOTA +22.40m



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

Forma dhe volumetria e ndertesës janë percaktuar nga kushtet urbane dhe nga orientimi i objektit.

Synimi fillestar ka qenë vendosja e një ndertesë Brenda kufijve të lejuar të ndertimit.

Stili arkitektonik i përdorur për fasadat është i tipit të arkitekture bashkekohore ku mbizotërojnë ngjyrat e hapura.

Materialet e përdorur në fasadë janë të tilla që objekti të përshatet me natyrën përreth. Dekoret që do të përdoren në elemente të ndryshme arkitektonike do të jenë prej hekuri dhe veshje e fasadës me pllakë në pjesë të ndryshme të saj.

Ballkonet do të kenë parapet me tuba inoksi. Të gjitha hapjet në fasadë do të jenë me dritare dhe dritare dur-alumini me dopio xham.

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

Pragjet e dritareve do të jenë me mermer me trashësi $t=3$ cm.

Persa i përket ngrohjes dhe ftohjes të objektit “2 GODINA 8 KT + PODRUM ME FUNKSION TE KATIT PERDHE SHERBIME + 7 KATE BANIM”, do të instalohen kondicionere në secilin ambient (apartament).



Fig. 17 – Render i objektit





Fig. 18 – Render i objektit



Fig. 19– Render i objektit



3.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Mbështetur në zhvillimin e arkitekturës së praqitur më sipër, objekti i ri nr.1 përfshin 72 apartamente. objekti i ri nr.2 përfshin 81 apartamente. Objektet gjithashtu përfshin katin e pare sherbime prej 861 m², katin përdhe si dhe rrugë dhe trotuare në formën e pedonaleve.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2755 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	861 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	6748 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë	2164 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	8912 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	31.2%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	68.8%
Intensiteti i ndërtimit:	2.45
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	26 m
Numri i kateve mbi tokë:	8 kat
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

3.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Vendparkimet e objektit janë organizuar në 1 kat nëntokë. Në total janë 60 vendparkime. Sip. e ndërtimit e katit -1 do të jetë 2164 m².

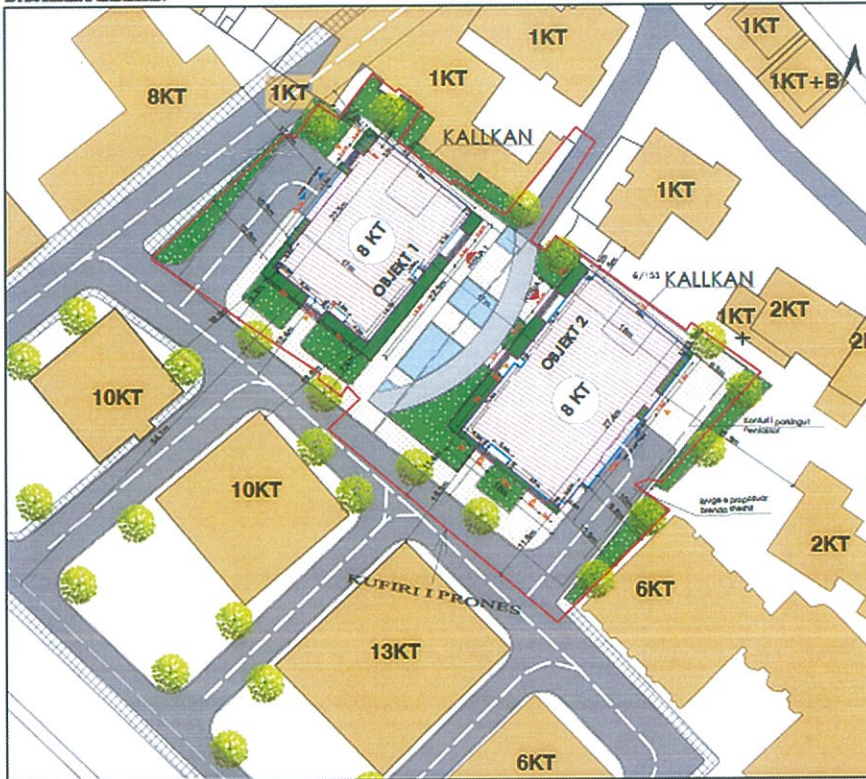
4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

4.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Situata urbane në të cilën ndodhet trualli, sikurse përmendëm dhe më sipër, karakterizohet me objekte banimi. Ndërkohë në të dy anët e tij trualli konturohet nga dy rrugë me rëndësi për zonën. Rruga në pjesën perendimore dhe lindore të truallit të lidh me pjesën e bregdetit të qytetit, ndërsa rruga tjetër të nxjerrë në rrugët lidhësë të tij.



LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "2 GODINA 8 KT BANIM DHE SHERBIME ME 1 KAT PARKIM NENTOKE", ME VENDODHJE NË SHËNGJIN, BASHKIA LEZHË.



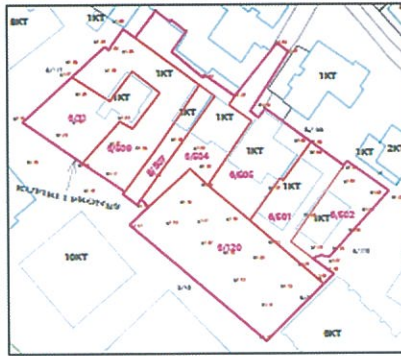
PLANI I VENDOSJES SE STRUKTURES SHK. 1:300



PANJE TREDIMENSIONALE



POZICIONI KADASTRAL SHK. 1:500



HARTA TOPOGRAFIKE SHK. 1:500

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2755 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjyarna):	861 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërimit në tokë:	6748 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërimit nën tokë:	2164 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërimit në dhe nën tokë:	8912 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërimit:	31.2%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	68.8%
Intensiteti i ndërimit:	2.45
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kështjës së sistemimit:	26 m
Numri i katëve nën tokë:	8 kat
Numri i katëve nën tokë:	1 kat

TREGUES TEKNIK:

Pasuria nr. 6/31, z.k. 3621;	Pasuria nr. 6/507, z.k. 3621;
Pasuria nr. 6/504, z.k. 3621;	Pasuria nr. 6/509, z.k. 3621;
Pasuria nr. 6/501, z.k. 3621;	Pasuria nr. 6/502, z.k. 3624;
Pasuria nr. 6/505, z.k. 3621;	Pasuria nr. 6/120, z.k. 3624;

Koeficientet:

Vendi: pasuria me nr. 6/155, z.k. 3126	Distanca nga kufiri i pronës:
Ngj: pasuria me nr. 5/43, z.k. 3126;	Vendi: 1.0m; 3.1m;
Lindje: pasuria nr. 6/220, 5/8, z.k. 3126;	Lindje: 9.3m; 10.9m;
Pozicioni: pasuria nr. 6/117, z.k. 3126;	Jegje: 11.8m; 8.3 m;
	Pozicioni: 12.6m; 8m;

Distanca nga shali i rrugës
Ngj: 54.1m

Fig. 20 - Planvendosje

