



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PER OBJEKTIN "KOMPLEKS TURIZEM RURAL LAJTHIZA"

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE LMJEDISIT

Znj. Mirela Kumbaro Furxhi



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 12, Datë 21.10.2021

Projektues:

SOLID EIGHT sh.p.k.



## 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



## 1.1 – BAZA LIGJORE

Në hartimin e kësaj rregulloreje janë mbajtur parasysh përcaktimet e ligjeve të poshtëshënuara si dhe të gjithë akteve nënligjore të dala në zbatim të tyre.

1. Ligj nr.107/2014, datë, 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” i ndryshuar;
2. Vendim i Këshillit të Ministrave Nr. 408, datë, 13.05.2015  
“Rregullorja e zhvillimit të territorit”, e ndryshuar;
3. Vendim i Këshillit të Ministrave Nr. 671, datë, 29.07.2015  
“Rregullorja e planifikimit të territorit”, e ndryshuar;
4. VKM Nr. 1173, datë, 24.12.2020  
“Për transferim në fondin e pasurive të palujtshme për mbështetjen e investimeve strategjike të pronave të palujtshme shtetërore me Nr. 277, 344, 345/1, sipërfaqe 41463 m<sup>2</sup>, pyll, ZK 2371, në pronësi të Bashkisë Fushë–Arrës”;



## 1.2 – Përshkrim i zonës së studiuar

Kompleksi turistik ndodhet në qarkun e Shkodrës, Bashkia Fushë Arrëz, 9.4 km ne vije ajrore larg qendres se Fushë Arrëz-it, 25 min larg me automjet.

Parcelat në të cilat do të ndërtohet ky kompleks ndodhen në parcelat në pronësi të Bashkise Fushë-Arrëz, perkatesisht me nr. pasurie 277,344/1,345/1, dhe parcela me nr. pasurie 280 ne pronesi te shoqerise Lajthiza Invest dhe keto pasuri ndodhen ne zonen kadastrale nr. 2371.

Trualli ne te cilin parashikohet te ndertohet kompleksi eshte relativisht i pjerrtet, me disnivele kuotash. Ne pjesen veriore, gati gjysma e sheshit kufizohet nga rruge interurbane, pjesa tjetere kufizohet nga parcela pyjore.

Duke patur parasysh kete zhvillim te terrenit, kompleksi eshte projektuar i tille qe te pershtatet me keto disnivele, pra me shkallezime dhe i copezuar, sipas pozicionit ku ndodhet secila godine.



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

Siç shihet qarte ne PPV e zones parashikohen Sherbime me tregues (S) si dhe Industri dhe Ekonomi (IE) dhe kjo tregon perputhshmeri te plote ne perdorimin te tokes ne kete projekt.

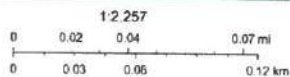
Plani i Përgjithshëm Vendor



23/2/2022, 16:37:05

Njesite Srukturore

- A. Banim
- B. Toke Bujqesore
- IE. Industri Ekonomi
- INT. Infrastruktura Transporti
- IUK. Infrastruktura Ujesjelles - Kanalizime
- N. Toke Natyrore
- S. Sherbime
- V. Varreza



Uaxa: Microsoft

### 3. Analiza e Gjëndjes Egzistuese

Para ndertimit te rruges se kombit Durres-Prishtine, rruga nacionale Shkoder –Puke- Kukes, ishte aksi vetem i veriut te vendit. Qe nga gjysma e pare te shekullit te shkuar, nga kjo rruge behej e gjithë lidhja e veriut me jugut te Vendit. Ne afersi te ketij aksi, qe sot njihet si rruga SH5, pika e ndaleses ne fshatin Lajthize te Fushe Arresit sherbente si stacion per te gjithë kalimtarete e veriut meqene dhe burimet ujore ne kete pike ishin cilesore.

Ne fundin e viteve '90, shoqeria Lajthiza filloji investimet e para te shfrytezimit te ketyre burimeve ujorete pijshem dhe deri me sot, pa asnje nderprerje dhe gjithmone ne rritje, kjo shoqeri vazhdon kete aktivitet duke e transformuar kete pasuri natyrore ne nje aset kombetar.

Megjithe bukurite natyrore te zones, zona ka pesuar nje degradim progresiv e cila eshte shoqeruar dhe nga fenomeni famekeq i largimin e popullsise nga keto zona.

Ky fenomen eshte gravuar nga aktet vandalike te viteve '90, ku ne menyre te paspjegueshme jane prere dhe djegur pyje.

Duke marr shkas nga bukurite e zones si dhe nga domosdoshmeria e mbrojtjes se ketij territory, qe eshte bazen i ujrave qe garantojne furnizimin e ketij produkti natyral, shoqeria Lajthiza mori vendimin qe te investoje ne kete zone. Kjo eshte garancia ne kohe per mbrojtjen e cilesise se prodhimit te saj nga njera ane dhe nga ana tjetere rekuperimi i territorit do te frenojr fenomenin e abandonimit te saj nepermjet nje zhvillimi me nje turizem rural.

Keto nderhyrje se shpejti do te transformojne zonen ne nje zone elitare dhe kjo do sherbeje si nje shembull konkret zhvillimi per vendin per zonat malore.

### 4. Rregullat e Zvillimit të Territorit

KONCEPTI :

ZONA NE STUDIM – zona ne studim eshte e formuar nga lugina, pyje dhe kodra. Kemi te bejme me nje zone kryesisht malore.

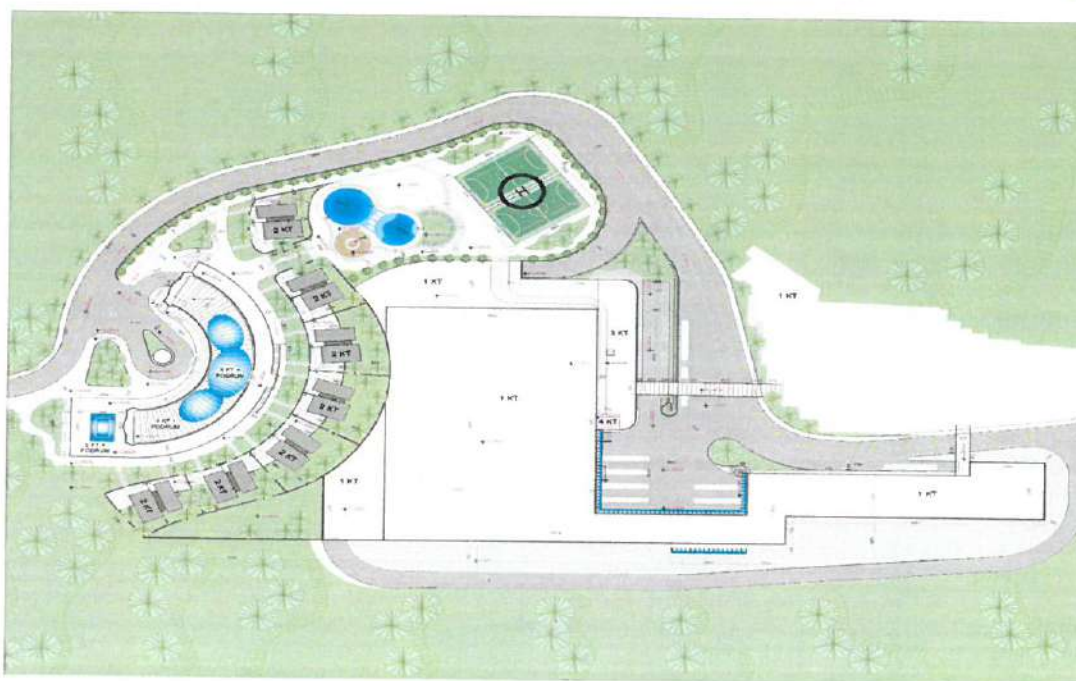


SKEMA E ZGJEDHUR E NDERTESES – projekti i propozuar per arsyet e permendura me sipër ne pershkrimin e zones, eshte menduar qe te vije i copezuar ne disa godina te ndryshme, ku secila pershtatet me pozicjonin ku ndodhet, terreni vjen me shkallezime. Perkatesisht projekti ndahet ne 4 tipologji objektesh, Hoteli, 7 Vilat, Kapanoni dhe objekti i Zyrave.

PERSHTATJA ME KONTEKSTIN - Objekti me prane rruges eshte menduar te vije me i larte per tu paralelizuar me madheshtine e kodrave dhe maleve perreth, gjithashtu per te bere te mundur nje pamje sa me te paster te bukurise natyrore qe ndodhet perball saj. Objektet e tjera vijne me te ulta duke krijuar keshtu nje peisazh te shkallezuar. Shtepizat jane menduar me cati me pjerrresi te madhe per te perballuar reshjet e debores. Materialet e perdorura te gurit dhe drurit i lidhin me mire me kontekstin ku ndodhen.

ZONA E GJELBERUAR : zona ne te cilen propozohet kompleksi eshte e rrethuar nga gjelberimi dhe pemet e larta. Gjithashtu kompleksi parashikon mbjelljen e nje sasive te larte te pemeve te ulta dhe te larta midis objekteve dhe perreth tyre.

Planvendosja e Pergjitheshme e Objektivit.



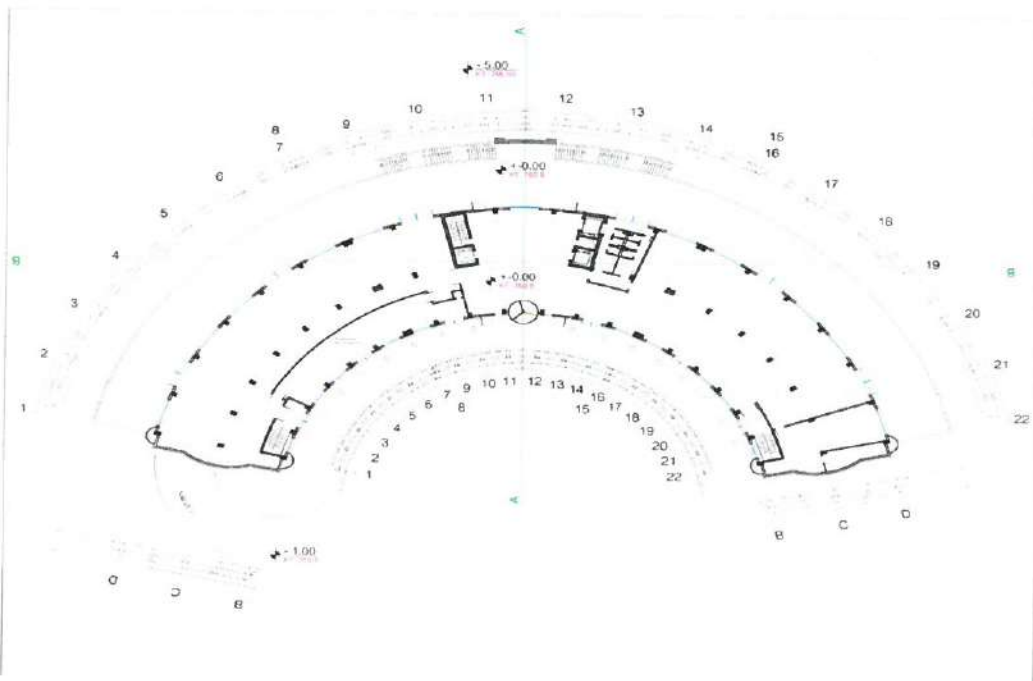
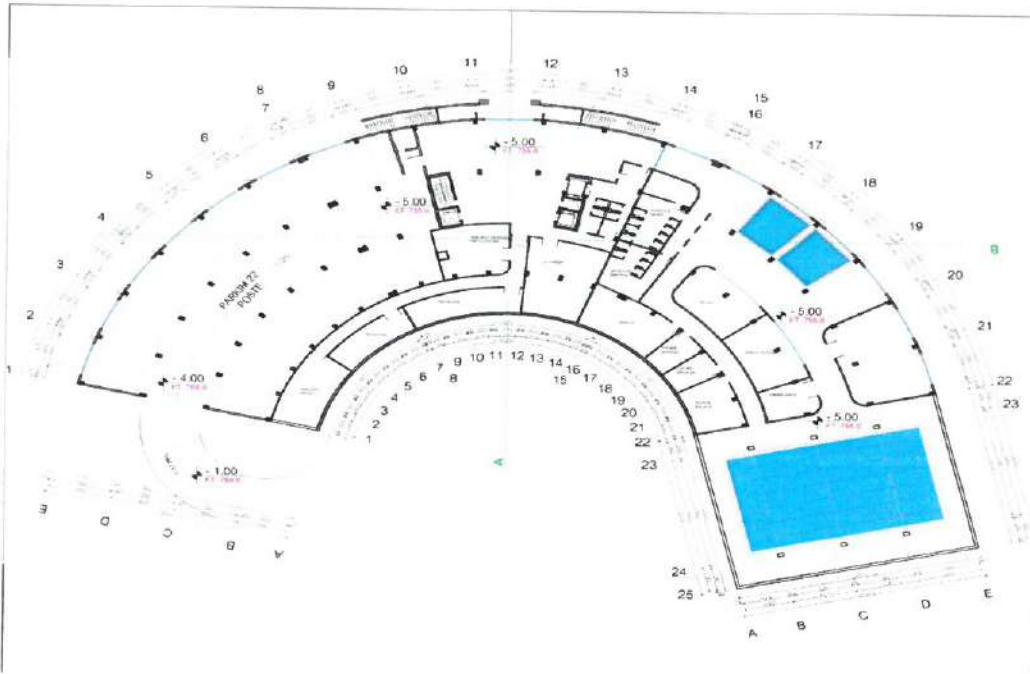


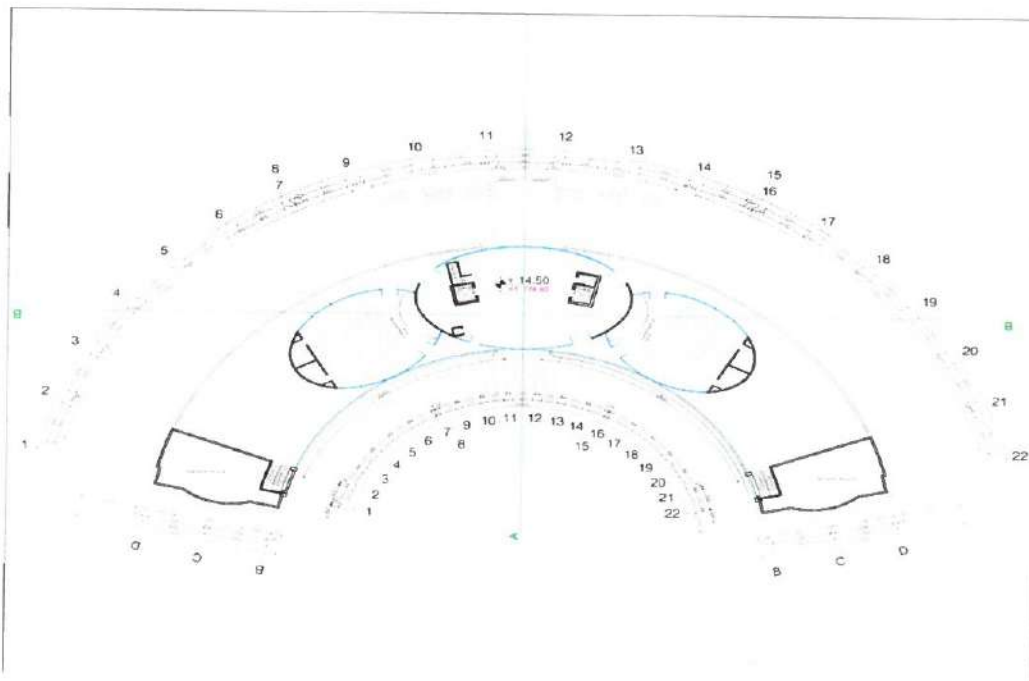
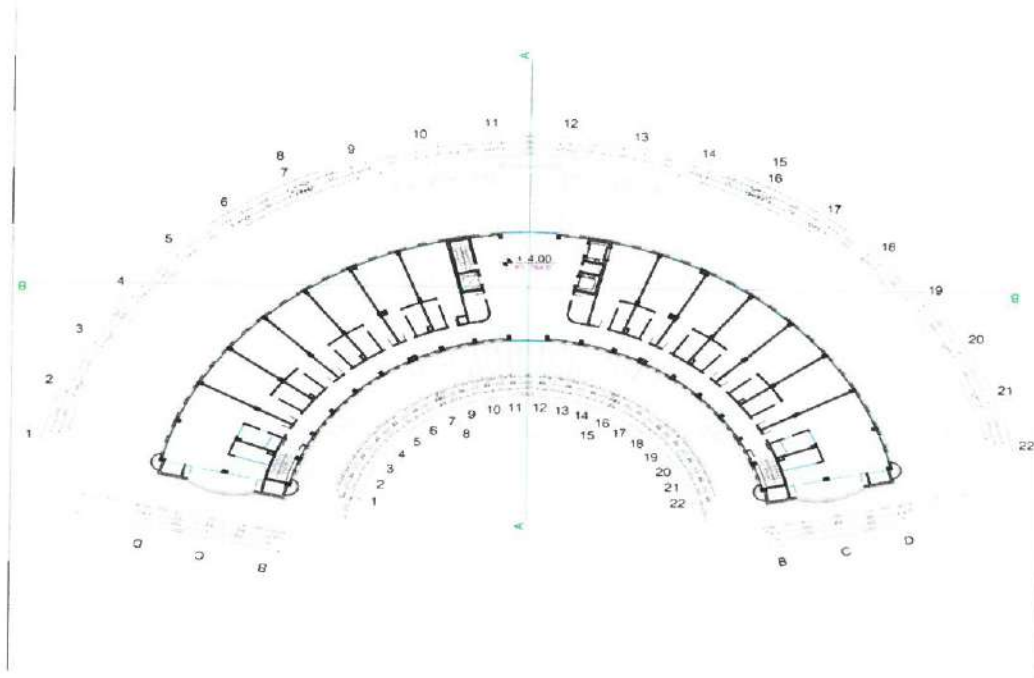


4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

**OBJEKTI I HOTELIT**

Projekti parashikon qe objekti te mbaje nje distance te caktuar nga aksi i rruges.





Objekti parashikon nje kat parkim nentoke dhe spa, nje kat sherbime si bar dhe restorant si dhe nje kat me salla konferencash. Pjesa tjeter perfshin dhomat dhe suitat te gjitha me pamje fantastike nga lugina.

Objekti ka nuklin me 1 shkalle dhe 2 ashensore per klientet ne qender si dhe 2 shkalle emergjence te pozicionuara ne skaje per te plotesuar normativen per rastet e emergjences. Gjithsej hoteli permбан 42 dhoma, bar, restorant, spa dhe 2 salla konferencash.

Ne Sistemimet e jashtme do te kete :

a- Sheshe

b- Trotuare

c- Gjelberim

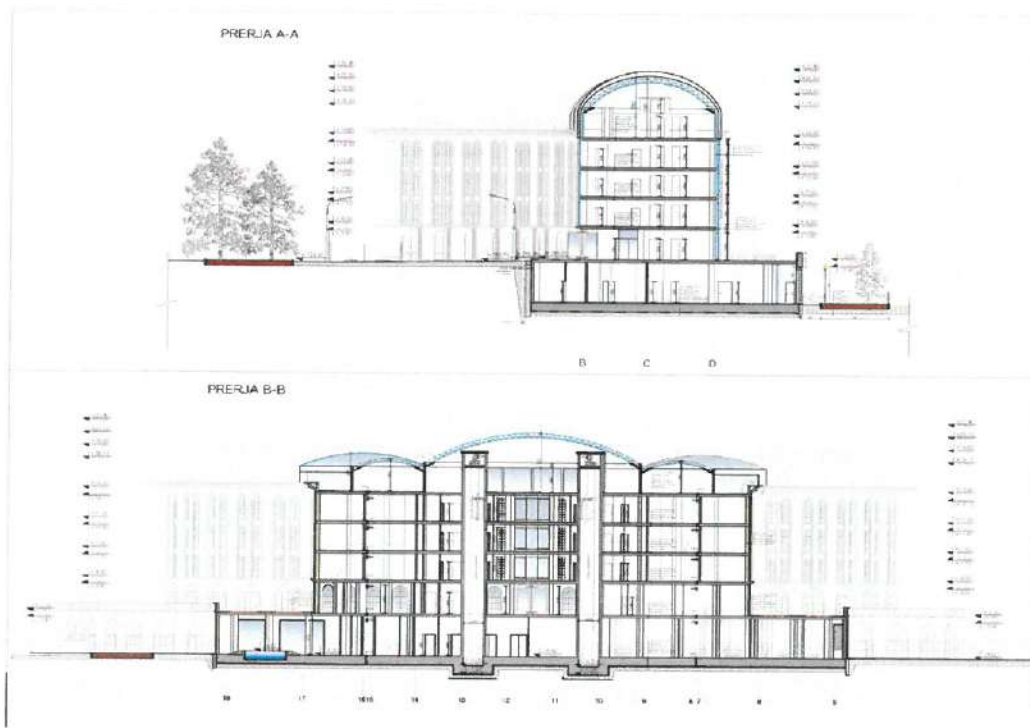
d- Ndricim i jashtem

e- Ambjente shplodhese dhe hapësira sherbimi

f- Zona rekreative me lodra dhe pishine per femije

g- Zone sportive e hapur me 2 fusha minifutbolli e cila sherben edhe si vendparkimi per helikopterin, duke respektuar distancat e sigurise nga zonat e tjera.

## PRERJE

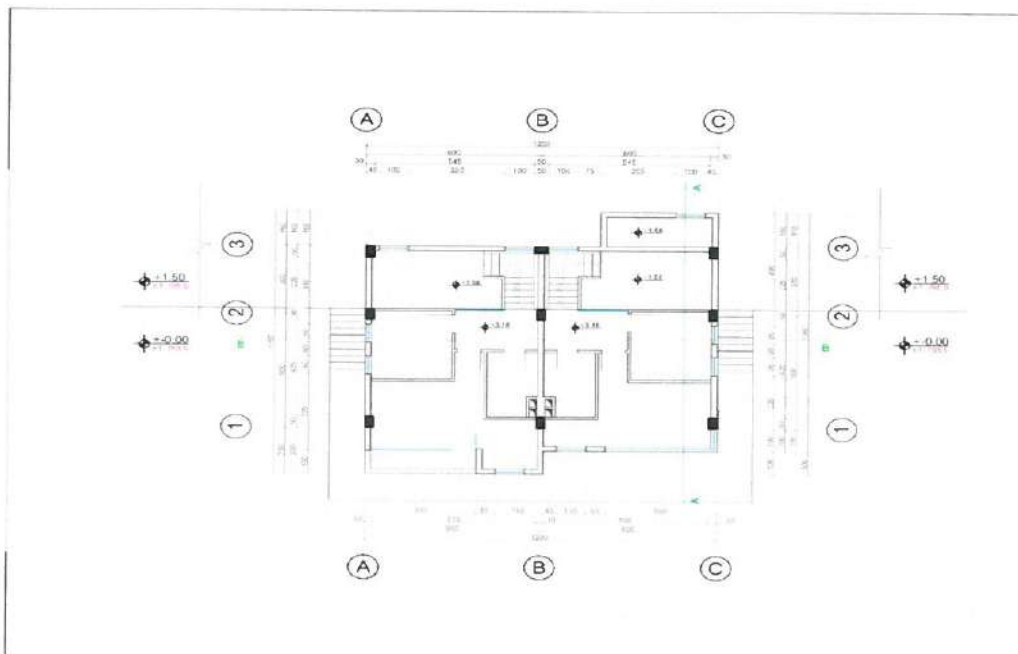
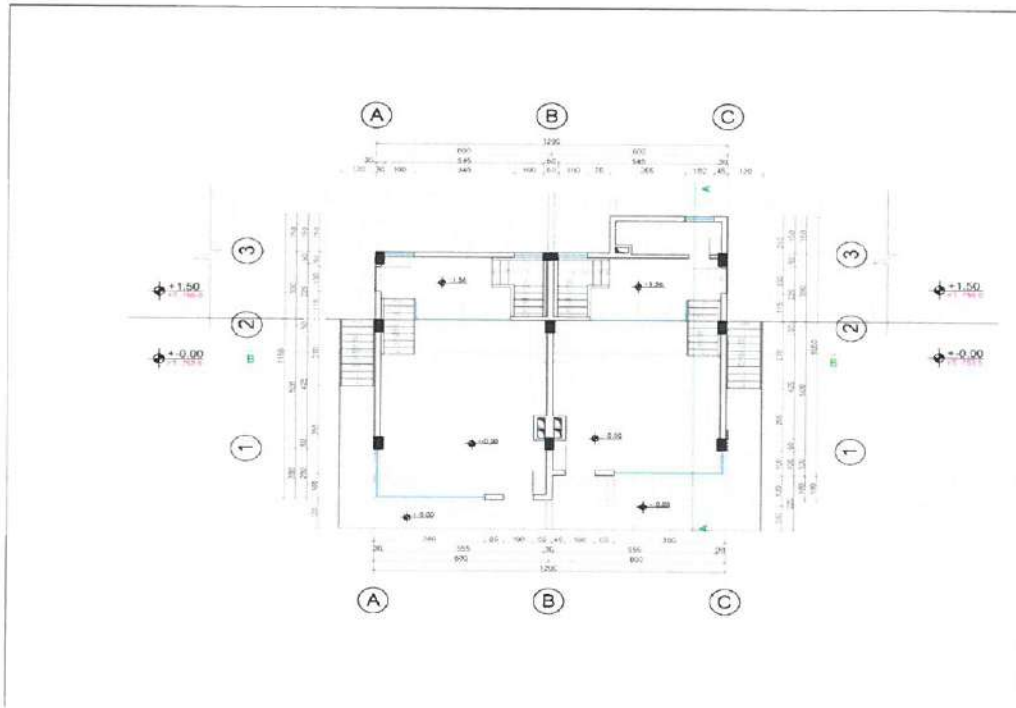


Muret jane disa llojesh ne varesi te ambjentit dhe funksionit qe kryen. Muret ndarese mes dhomave dhe ndaresit me korridoret e shkalleve do te jene termikisht te izoluar duke perdorur lesh xhami dhe dopio panel gipsi.

Muret e brendeshme do jene mure gipsi 10 cm.

## OBJEKTI I VILAVE

Kemi gjithsej 7 vila, secila e ndare ne mes, pra mund te shfrytezohet nga 2 familje njekohesisht. Me nje distance mesatare rreth 12 m nga kati nentoke i hotelit, rrethohen me mur te ulet.

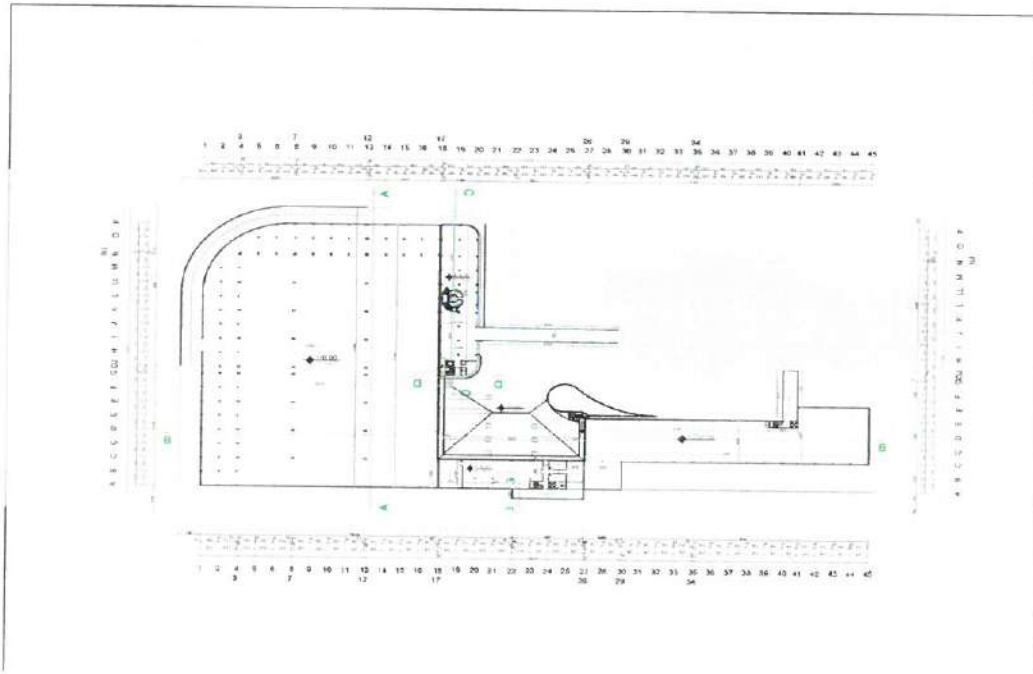
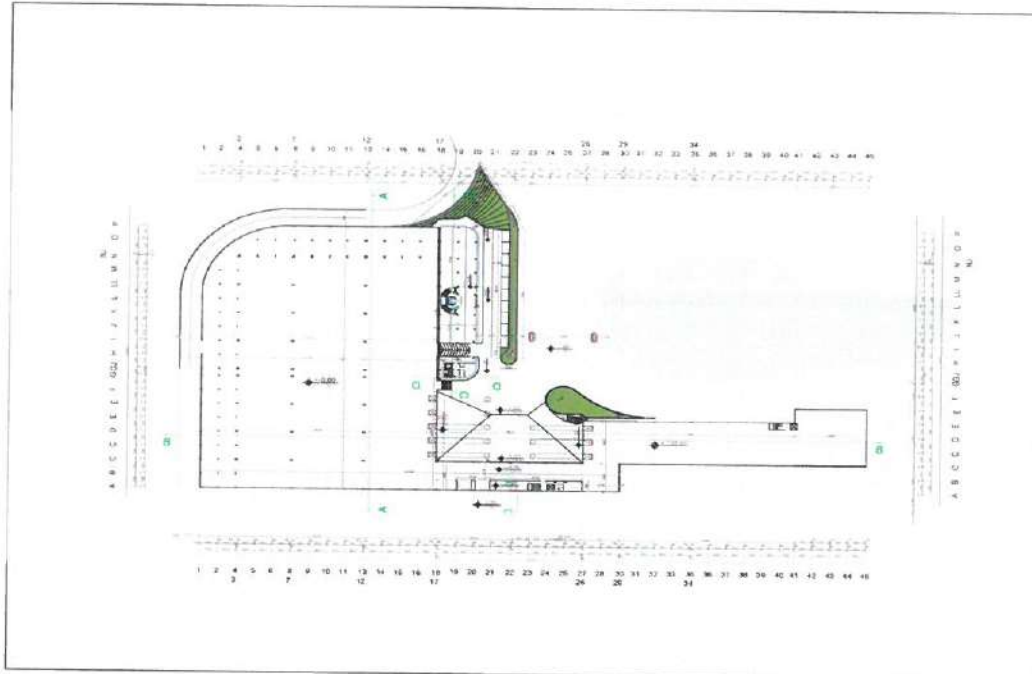


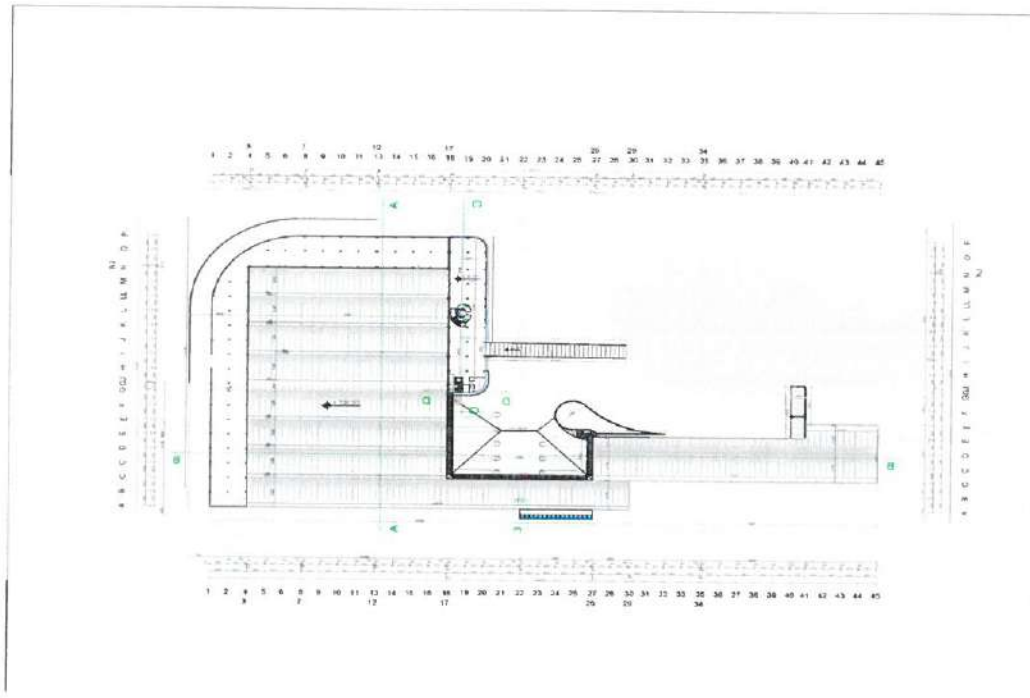
## PRERJE



Vilat jane 2 kateshe me cati te pjerret per shkak te reshjeve te debores. Jane menduar te jene te ndara ne mes, ku secila ndarje ka ambientin e dites ne katin perdhe dhe ambientet e nates ne katin e siperm. Ne oborrin e jashtem jane te ndara me mur me gjelberim kacavjeres.

# OBJEKTI I KAPANONIT DHE ZYRAVE





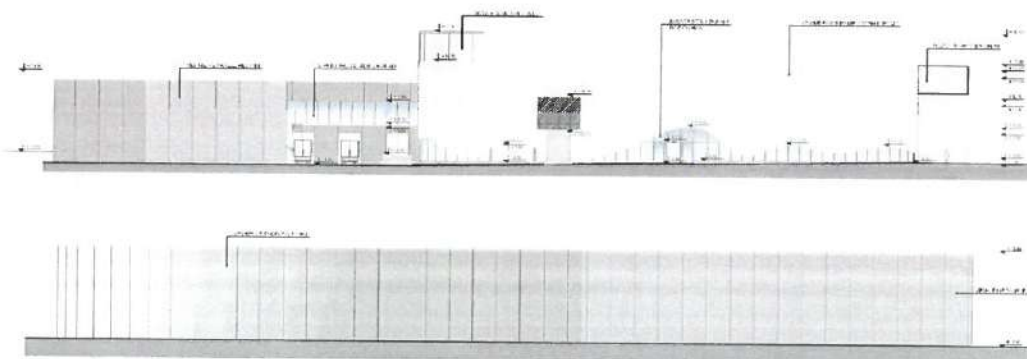
Objekti i kapanonit vjen sipas formes se terreni, duke qene se ne kete pjese terreni vjen i sheshte, edhe objekti ka marre pak a shum formen e siperfaqes horizontale.

Ky objekt rrethohet kryesisht nga rruge, nje pjese ekzistuese dhe nje pjese e propozuar.

Ne pjesen me te madhe objekti vjen 1 kat, me nje lartesi totale 10 m per shkak te funksionit qe ka. Ne nje zone te caktuar kemi nje ndarje ne mes te lartesis se per te krijuar 2 kate. Struktura eshte kryesisht metalike, e rrethuar me panele ne ngjyre gri te celet. Ky objekt pershkohet nga nje rruge e cila lehteson levizjen e kamjoneve te medhenj.

Ngjitur objektit te madh kemi dhe objektin e zyrate i cili eshte 3 kat.

Githashtu kemi dhe pranine e 2 urave lidhese me struktura metalike, qe lidhin objektin e vjeter me kapanonin dhe zyrat.



## 4.2 Pamja e Jashteme e Godinave/Trajtimi I Fasadave/ Rifiniturave

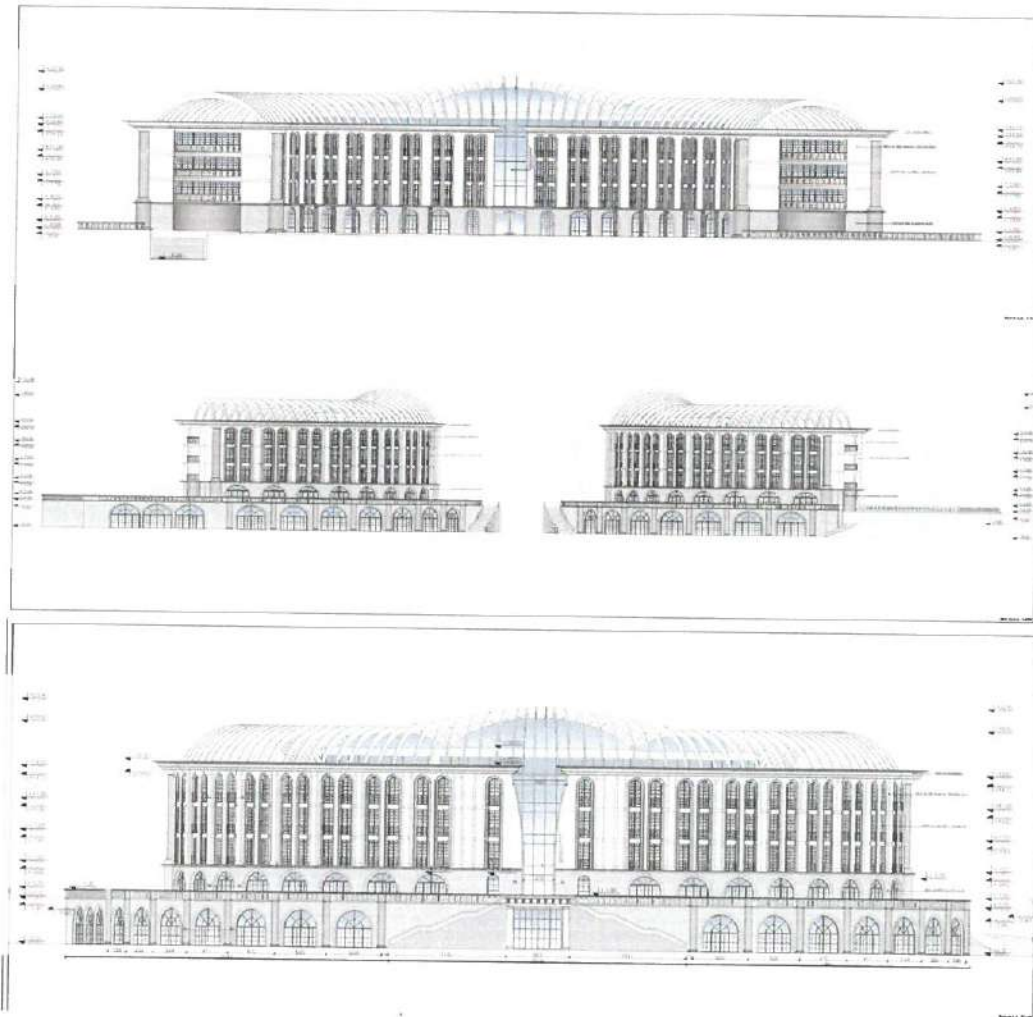
Zona e Hotelit.

Arkitektura e fasades eshte menduar neoklasike per pjesen e hotelit, duke u kombinuar me pjesen moderne te tarraces.

Do te kemi fasade te ventiluar me pllaka travetrine, dhe dekore mermeri.

Ne katin perdhe dhe ne pjesen e dukshme te katit nentoke do te kemi pllaka guri ne vend te travertines.

Pjesa qendrore e objektit cahet nga nje fasade e vazhduar xhami, duke u lidhur me kupolen e xhamit siper saj per te krijuar efektin e rrjedhjes se ujit.

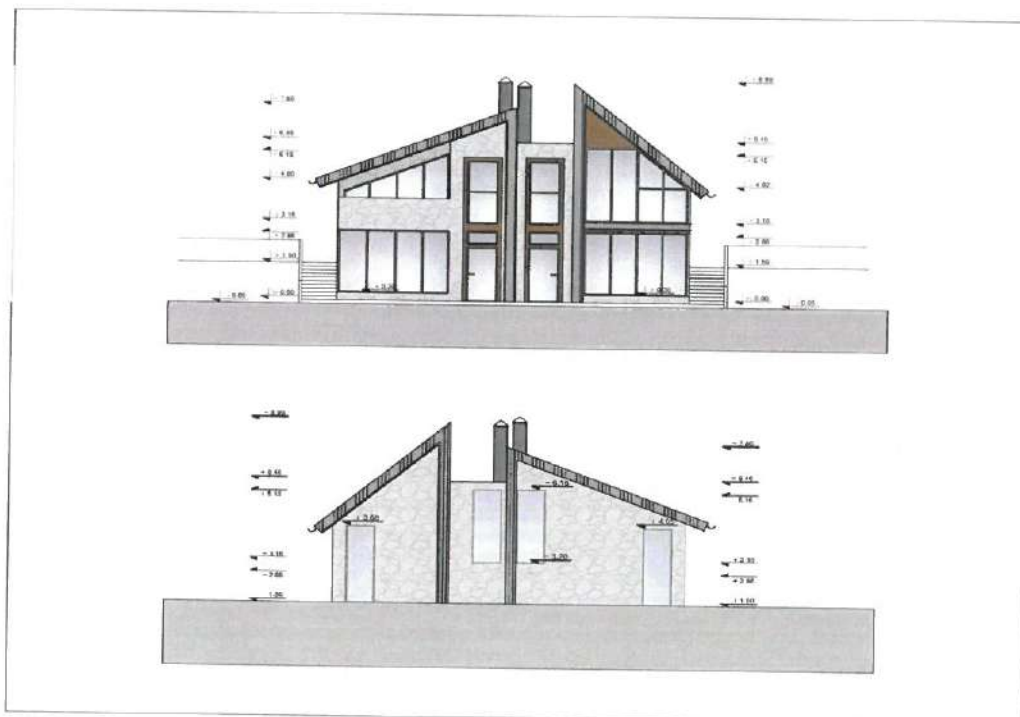




Zona e vilave.

Fasada e ventiluar eshte menduar me dru dhe gur, ndryshe nga pjesa e hotelit, ketu jemi me prane natyres, te rrethuar me gjelberim per ti krijuar nje intimitet sa me te mire vilave. muri rrethues do jete i ulet per te mundesuar nje pamje sa me te qarte te lugines perball.

Muri qendror qe ndan vilen ne mes eshte me mur me izolim te mire termik dhe akustik, muret e tjera jane mure te thjeshta gipsi.



Zona industrial dhe zyrat.

Godina e zyrave eshte menduar te vije me nje fasade xhami, te mbeshtjelle nga nje strukture e lehte metalike me fasade te sistemit FACID

Ne pjesen e poshtme kjo strukture vjen me nje valezim te lehte per te imituar valet e ujit.



#### 4.3 Percaktimi i Tregueseve për zhvillim të projekt-propozimit

### TREGUESIT E ZHVILLIMIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 42.740 m<sup>2</sup> (41.463 + 1.277 )

- Zona Kadareale 2371 ne pronesi të Bashkisë Fushë Arrës perbere:

\* N.P. 277, 344/1 dhe 345/1 me sipërfaqe 22.117 m<sup>2</sup>, 14.568 m<sup>2</sup>, 4778 m<sup>2</sup> = totale 41.463 m<sup>2</sup>

- Zona Kadareale 2371 ne pronesi te Lajthiza Invest Sh.A. perbere:

\*\* N.P. 288 me sipërfaqe 1277 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 17.957,5 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit: 26.550 m<sup>2</sup>

- Siperfaqja e ndertimit e gjurmës te hotelit 2.670 m<sup>2</sup>
- Siperfaqja e pergjithshme e ndertimit te hotelit 8.339 m<sup>2</sup>
- Siperfaqja e ndertimit e gjurmës vilave 882 m<sup>2</sup>
- Siperfaqja e pergjithshme e ndertimit vilave 1.722 m<sup>2</sup>
- Siperfaqja e gjurmës se ndertimit te kapononit dhe administratës 14.405 m<sup>2</sup>
- Siperfaqja e pergjithshme e ndertimit te kapononit dhe administratës 16.489 m<sup>2</sup>

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 42 %

Intesiteti i ndërtimit: 0,62

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 22,40 m

Numri i kateve mbi tokë: 1,2,4,5

Numri i kateve nën tokë: 1

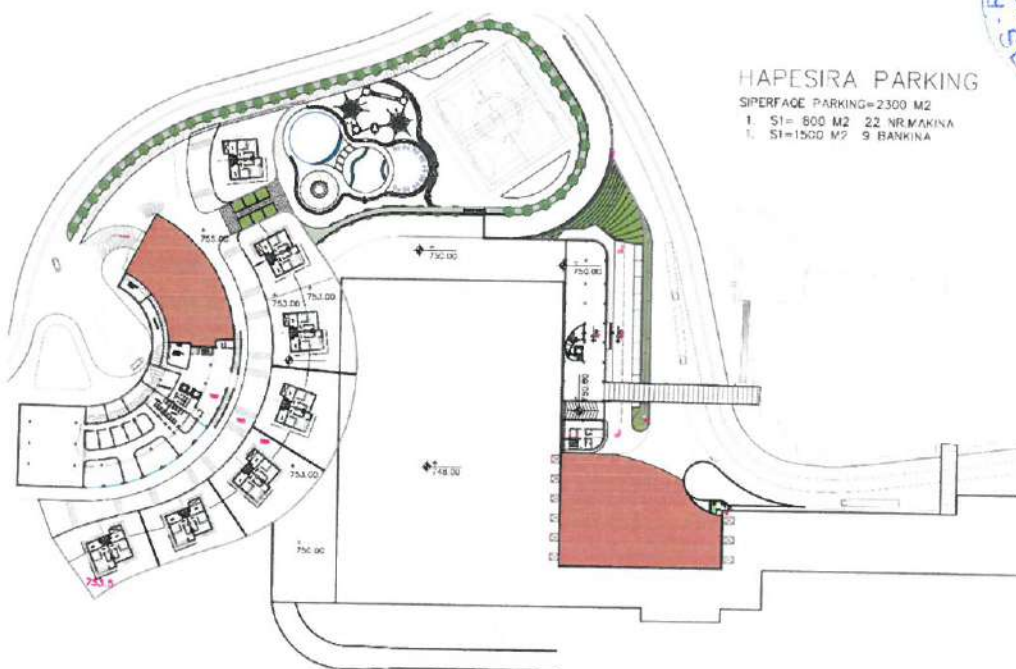
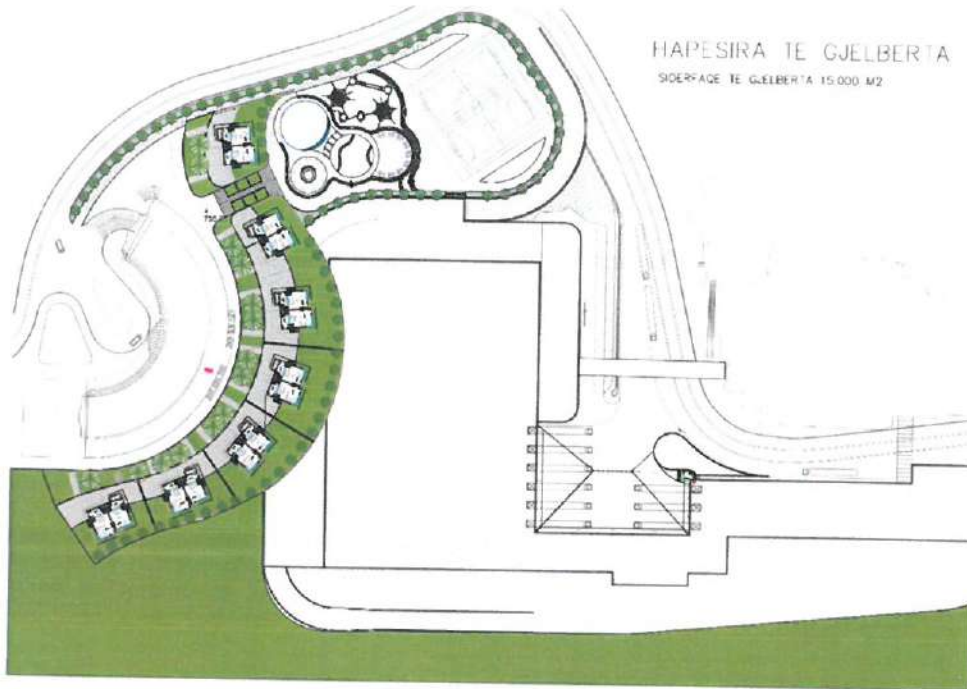


### TREGUES TEKNIK:

NR PASURIE 277,280, 344/1,345/1 DHE ZONA KADASTRALE : 2371  
DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

1.	PER PARCELEN NR.1	3.	PER PARCELEN NR.3
•	VERIU OBJEKTI 2KT --- 8,36 M	•	VERIU OBJEKTI 1KT --- 2,6 M
•	LINDJE OBJEKTI 3KT --- 27,68 M	•	JUG OBJEKTI 2KT --- 27 M
•	PERENDIM OBJEKTI 4KT --- 18,60 M	•	PERENDIM OBJEKTI 2KT --- 12,9 M
2.	PER PARCELEN NR.2	4.	PER PARCELEN NR.4
•	JUG OBJEKTI 1KT --- 12,2 M	•	LINDJE OBJEKTI 1KT --- 24,73 M
•	PERENDIM OBJEKTI --- 3,5M	•	JUG OBJEKTI 1KT --- 37,53 M

4.4 Hapesirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi I shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Projekti është plotësisht i integruar me territorin përreth saj. Kemi një sistem të zonave turistike në mënyrë që të ndërthurit plotësisht dhe të jetë i ndarë nga zona e prodhimit dhe të livizjes së mjeteve të saj.

Sistemi rrugor është në përputhje të plotë dhe të integruar me viabilitetin publik si dhe të levizjeve Brenda territorit ku zhvillohet projekti.

Një renderi të veçantë i kushtohet trajtimit të ujërave të bardha dhe të zeza.

Sistemi i ujërave të bardha është i ndarë nga sistemi i ujërave të zeza.



Ujrat e bardha për gjithë kompleksin në projekt do të mbidhen në një kolektor të perfundimtar me tubacion HPDE DN 500, nga ku mbas kalimit në vasken e shiut të parë dërgohet në një vaske akumulimi për uje teknologjik me një volum  $200 \text{ m}^3$ , dhe me pas këto ujra do të dërgohen në perroi në poshtë.

Ujrat e zeza për gjithë kompleksin, së bashku me gjithë ato të zonave të prodhimit, egzistuese dhe të reja mbledhen në një kolektor perfundimtar HPDE DN 315 dhe dërgohen në impiantin e pastrimit të tipit IMHOFF. Vetëm mbas verifikimit në puseten e kontrollit, këto ujra do të dërgohen të pastruara në perroi pashte fabrikes.