



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR OBJEKTIN:

"DUKAGJINI RESORT" OBJEKTE ME FUNKSION BANIMI DHE SHËRBI MI ME 1-6 KATE MBI TOKË DHE ME 2 KATE NËNTOKË DHE OBJEKT ME FUNKSION HOTELERI DHE KAZINO ME 2, 4, 6 DHE 7 KATE MBI TOKË DHE ME 2 KATE NËNTOKË" ME VENDNDODHJE NË BASHKINË LEZHË, ME ZHVILLUES SHOQËRIA "DUKAGJINI GROUP" SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT DHE MËDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.25, Datë 01.08.2022

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 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 Ndërtimit për objektin: "DUKAGJINI RESORT" OBJEKTE ME FUNKSION BANIMI DHE SHËRBIMI ME 1-6 KATE MBI TOKË DHE ME 2 KATE NËNTOKË DHE OBJEKT ME FUNKSION HOTELERI DHE KAZINO ME 2, 4, 6 DHE 7 KATE MBI TOKË DHE ME 2 KATE NËNTOKË" ME VENDNDODHJE NË BASHKINË LEZHË, ME ZHVILLUES SHOQËRIA "DUKAGJINI GROUP" SH.P.K

- *Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", i ndryshuar, nenit 7 dhe nenit 28;*
- *Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores zë zhvillimit të territorit", i ndryshuar;*
- *Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.6, datë 16.10.2017 "Për miratimin e Planit të përgjithshëm vendor, Bashkia Lezhë"*
- *Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.8, datë 14.10.2020 "Për miratimin e Rishikimit të Planit të përgjithshëm vendor, Bashkia Lezhë"*
- *Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.1, datë 29.05.2023 "Për miratimin e Rishikimit të Planit të përgjithshëm vendor, Bashkia Lezhë"*

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Resorti turistik i cili do të ndërtohet ndodhet në zonën kadastrale 2568, në pronat me numër pasurie: 1016/7, 1016/8, 1017/5, 1017/8 tek Mali I Rencit, ne Bashkinë Lezhë dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 45232 m2. Projekti propozon ndërtimin e disa objekteve që do të mbartin funksione si; hoteleri, casino, sherbime të ndryshme dhe banim. Objekti i cili do jetë i pozicionuar në zonën perbri detit do të përmbajë funksione si; hotel, kasino dhe shërbime te ndryshme. Ky objekt propozohet me maksimumin deri ne 7 kate mbi tokë dhe me 2 kate nëntokë. Ndërkohë që në zonën mbrapa janë pozicionuar objekte më të vogla kryesisht me apartamente banimi por edhe me sherbime te ndryshme si ristorante. Këto objekte propozohen me maksimumin deri në 6 kate dhe me 1 ose 2 kate nëntokë.

E rrethuar me shumë pika turistike arkeologjike si; Kalaja e Lezhes, Kalaja e Krujes , Kalaja E Rozafes, etj dhe shumë plazhe e gjire të paeksploruara si; Keneta e Vilunit, Velipoja, Liqeni i Shkodres, Ishulli i Kunes, Reservuari i Vainit etj e kthejn kompleksin në një vendndalim dhe nukël të rëndësishëm në zonën e Shengjinit.





Figura 1-Vendndodhja e truallit në zhvillim



Figura 2-Pozicioni kadastral i truallit në zhvillim



2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

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

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti i hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Lezhë, në të cilat shihet se njësia strukturore në PPV plotëson kërkesat e zhvillimit për objektin në fjalë. Parcela në studim i përket njësisë strukturore SHGJ-UB-171, SHGJ-UB-156 dhe SHGJ-UB-169

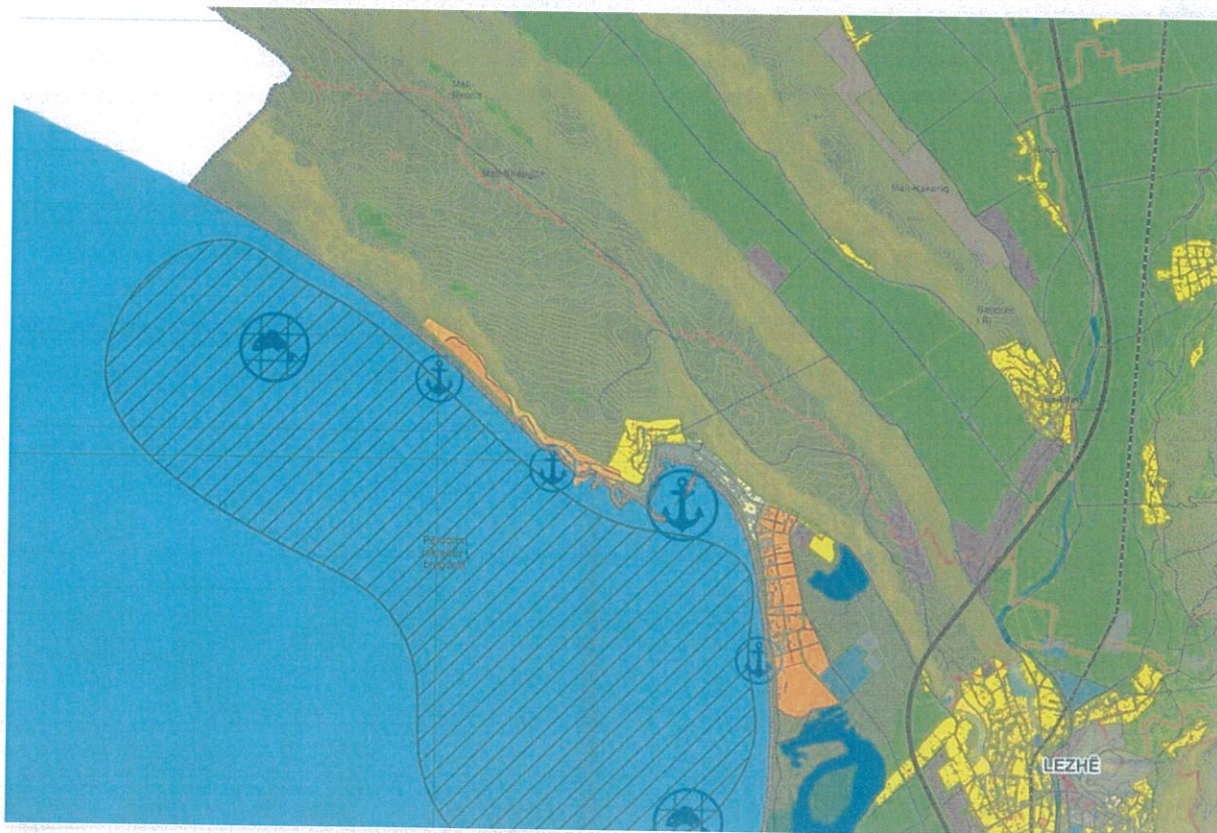


Figura 3 -Fragmenti nga harta e përdorimit të tokës

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

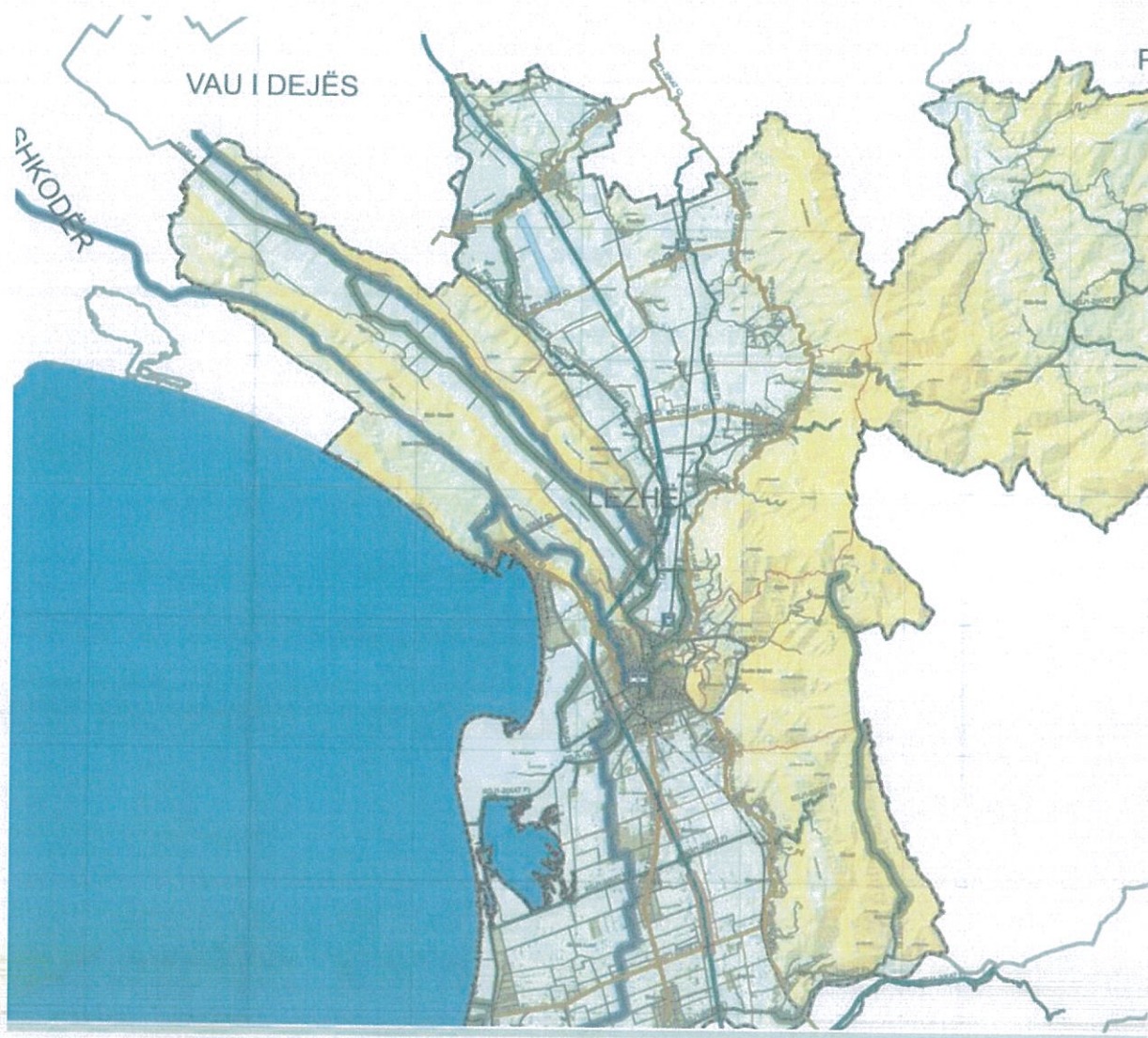


Figura 4 -Fragment nga harta e infrastrukturës



Figura 5-Fragment nga harta e njësive strukturore

3. ANALIZA E GJËNDJES EKZISTUESE

Zona e projektit ka një morfologji të formuar kodrinore. Hyrja për në shesh do të bëhet nga rruga kryesore “Murat Tërbaçi”, nga rruga “Dhimitër Konomi” dhe do ketë gjithashtu edhe një hyrje nga rruga ekzistuese “Azem Sulo”.



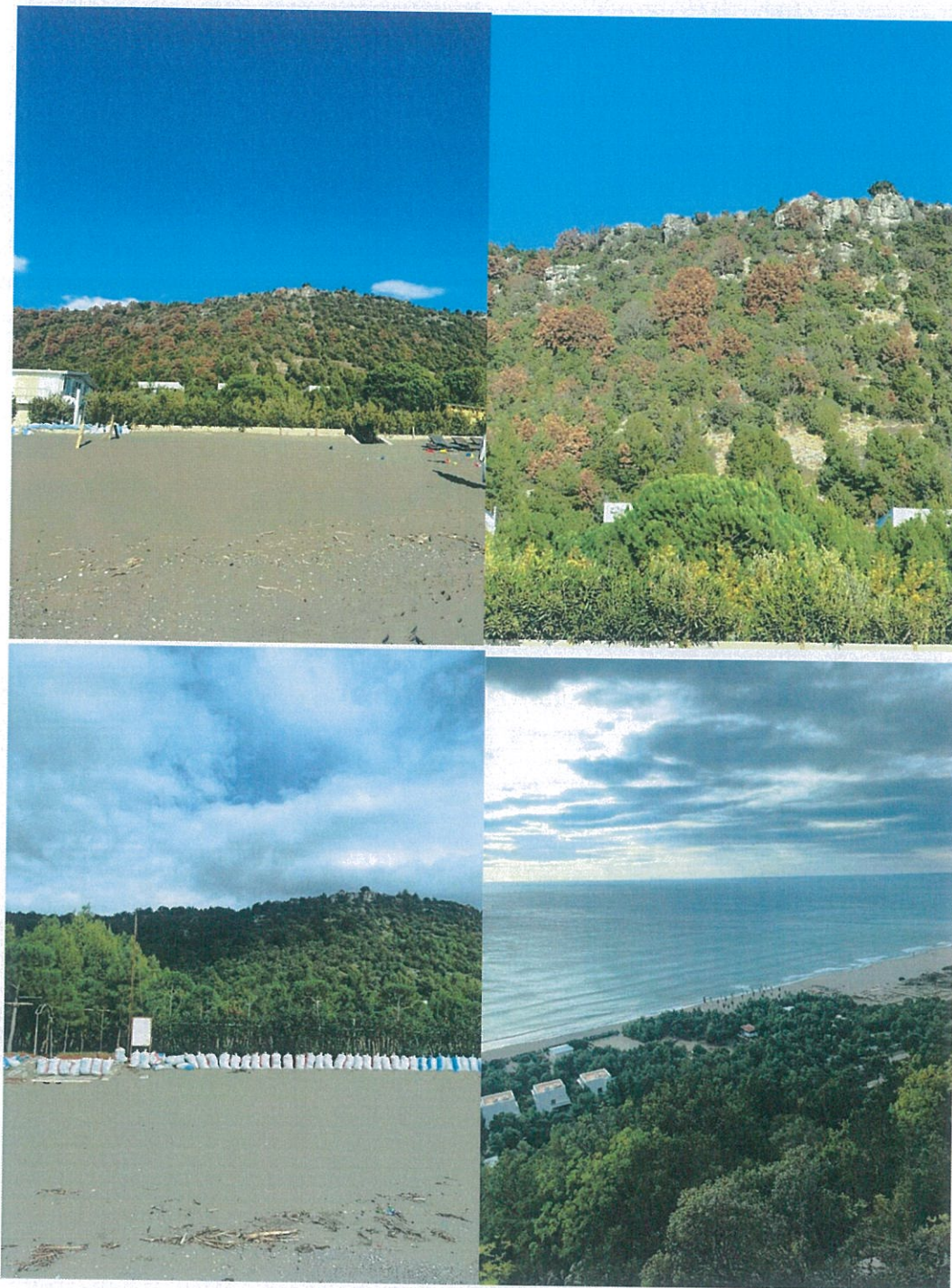


Figura 6-Fotografi nga gjendja ekzistuese

Kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

- Në anën veriore nga infrastrukture rrugore
- Në anën lindore nga infrastrukture rrugore
- Në anën jugore Mali i Rencit;
- Në anën perëndimore mali i Rencit



4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti që pozicionohet në fashën “Rana e Hedhun” mbart funksione te tipit: hotel, kasino dhe shërbime të ndryshme. Godina trajtohet me dru dhe me forma të lakuara duke iu pershtatur natyres në të cilën ndërtohet. Zhvillimi propozon dhe ndetimin e një moli I cili do të shkojë 180m në det dhe 4m mbi nivelin e detit që të përballojë detin e hapur në të gjitha stinet, ku do të ketë dhe parkim të mjeteve ujore. Ndërkohë që objektet mbrapa janë objekte të vogla të shpërndara në shesh duke krijuar sheshe dhe hapësira rekreative të ndryshme në shërbim të banorëve. Evecanta e këtij propozimi qëndron në faktin që rruga do të kalojë mbi godina, me një pjerresi maksimale 12%. Ndarja funksionale në nivelin masterplani, ku funksionet me shërbime si; kasino, hotel, retail, janë të pozicionuara në fashën “urban waterfront”.

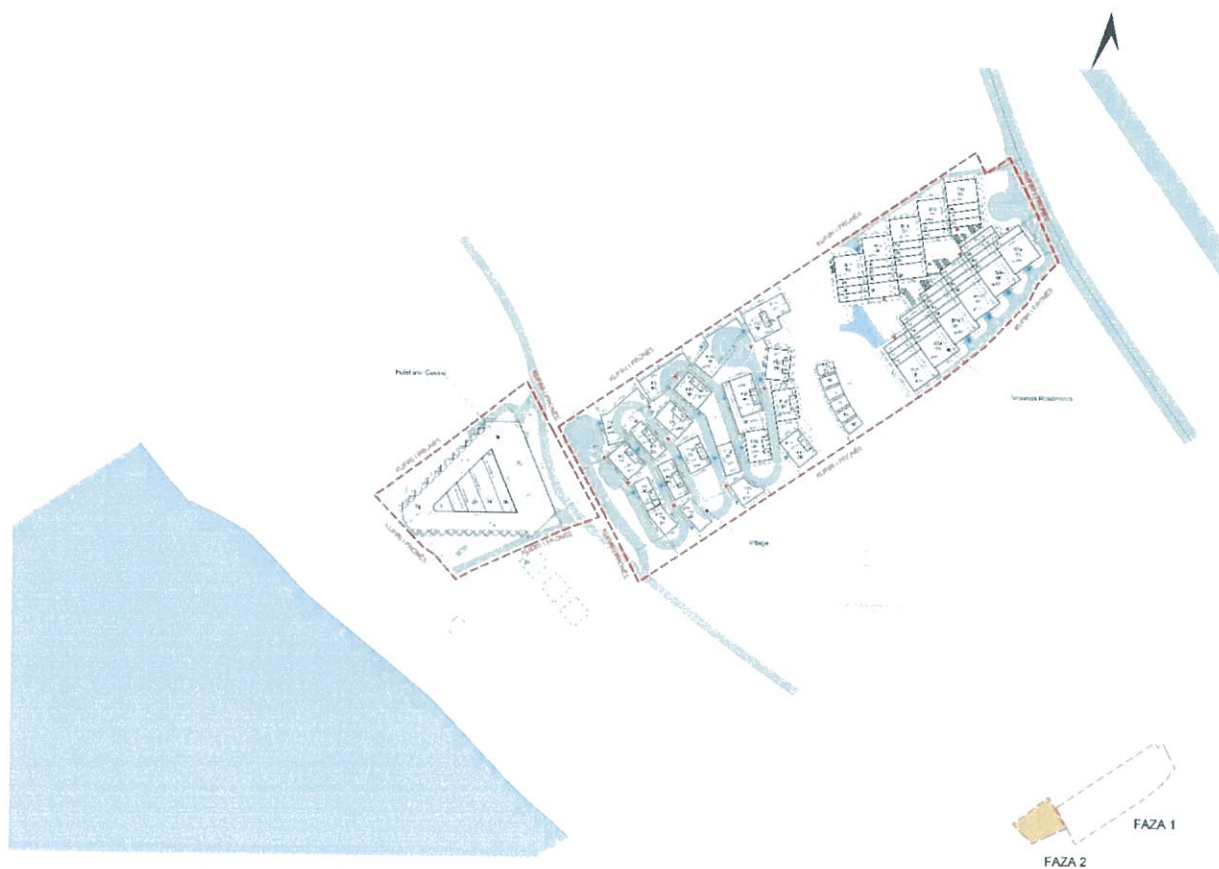


Figura 7-Zonimi funksional

Në resortin e propozuar një nga gjërat që i është dhënë prioritet janë hapësirat e gjelbërta dhe rekreative. Rruga e brendshme e kompleksit është organike dhe pozicionohet mbi terracën e godinave duke mundësuar lidhjen dhe aksesin e seciles godine me parkimin nëntoke. Resorti është projektuar si një “gate community”.



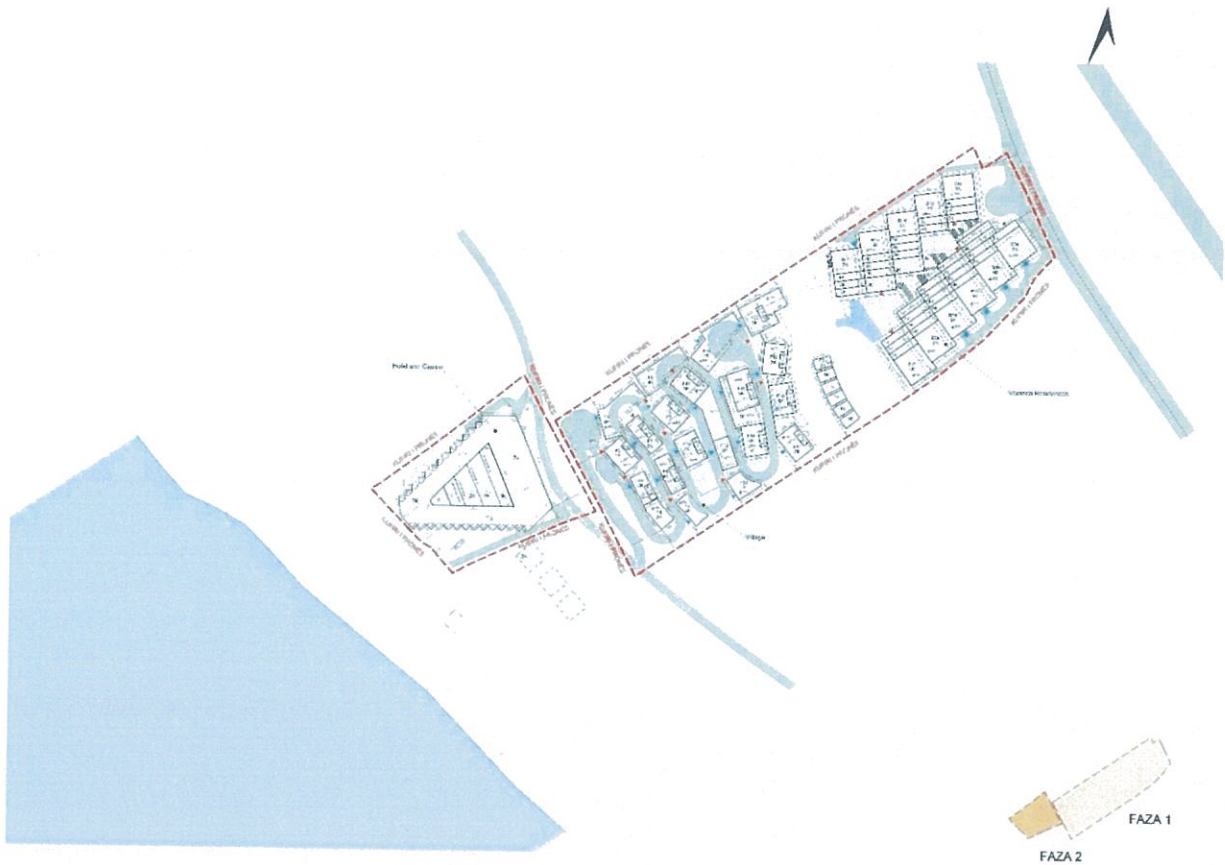


Figura 8-Planvendosja



Figura 8-Funksionaliteti

Në nivel sistemimi hyrjet për në objekt realizohen nga rruga e re e propozuar e cila bën të mundur lidhjen me katet nëntokë të secilit objekt. Sistemimi është dizenuar në mënyrë të tillë që të shkrihet me terrenin dhe secili shesh i krijuar të jetë rekreativ. Materjalizimi i sistemimeve po ashtu do të realizohet me materialet e propozuara të fasadës duke krijuar uniformitet tek i gjithë resorti.

Katet përdhe të secilit objekt janë banim, përveç disa njesive tek “Veranda Residences” ne te cilat kemi te perfshira edhe disa njesi sherbimi.

Në resortin e propozuar një nga gjërat që I është dhënë prioritet janë hapësirat e gjelbërta dhe rekreative. Resorti është projektuar si një “gate community”.

Në nivel sistemimi hyrjet për në objekt realizohen nga rruga e re e propozuar e cila bën të mundur lidhjen me katet nëntokë të secilit objekt, ndërkohë që sistemimet e secilit objekt aksesohen me shkallare që pikënisjen e tyre kanë trotuarin. Sistemimi është dizenuar në mënyrë të tillë që të shkrihet me terrenin dhe secili shesh i krijuar të jetë rekreativ. Materjalizimi i sistemimeve po ashtu do të realizohet me materialet e propozuara të fasadës duke krijuar uniformitet tek i gjithë resorti.

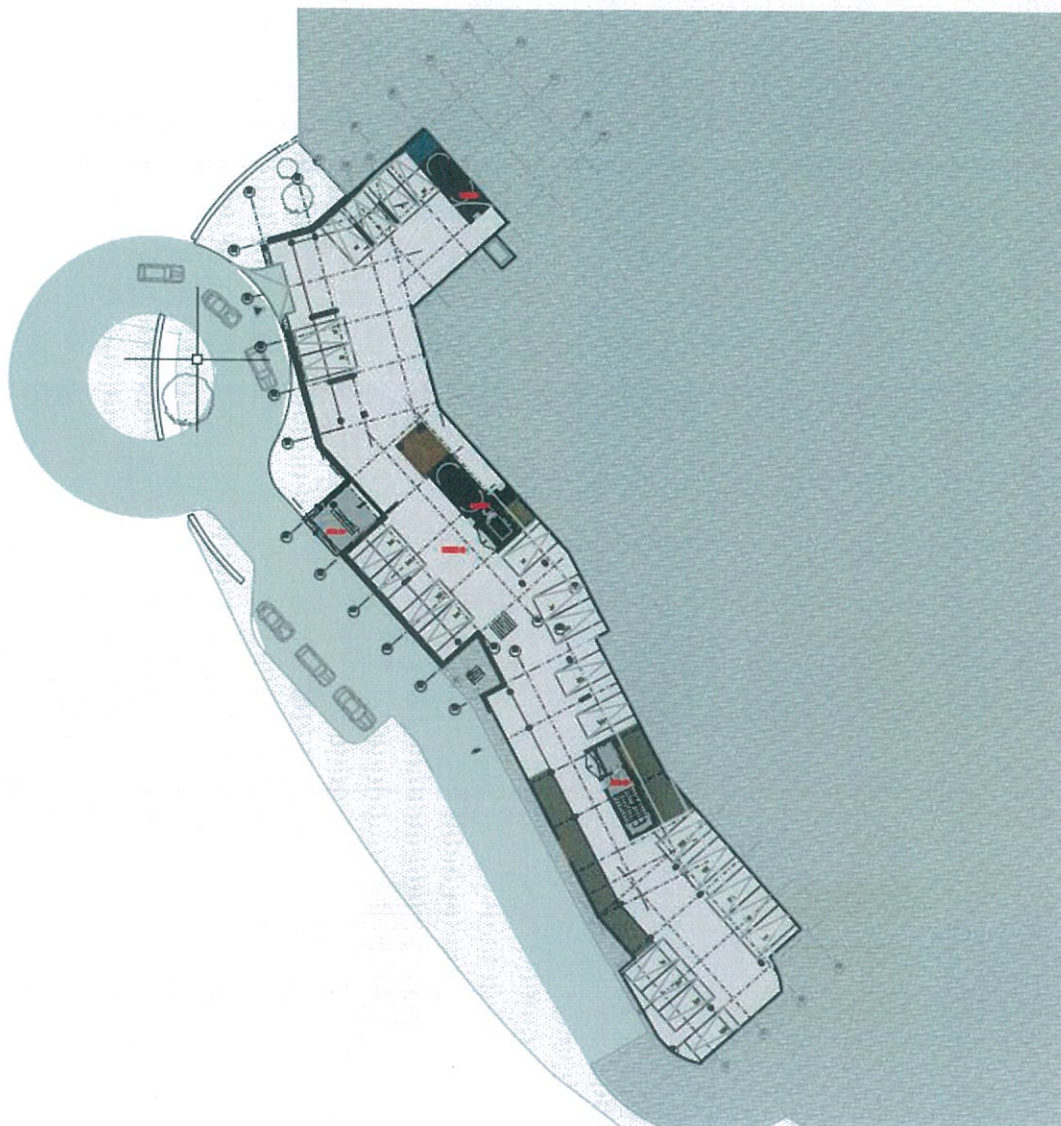


Figura 10-Planimetria e katit “Veranda Residences”



Në katin përdhe ndodhen te pozicionuara hapësirat komerciale dhe njesi banimi që aksesohen nga rruga e re “Shengjin-Ulqinj”. Gjithashtu në katin përdhe pozicionohet shkallarja publike që lidh pjesën e përparme “Rana e Hedhun” me pjesën e pasme “Residences”.

Figura 11-Planimetria e katit -1



Katet nëntokë përfshijnë ambjentet teknike, si dhe poste parkimi për rezidencat dhe hotelin. Parkimi realizohet në 2 kate. Lëvizja vertikale realizohet me anë të nukleve shkallë+ashensor ku 2 prej tyre i shërbejnë rezidencave, 2 prej tyre shërbejnë + casinos dhe 2 te tjerat i shërbejnë hotelit. Në katin -1 është llogaritur dhe ngarkim/shkarkimi i mallrave.

Prerja A-A

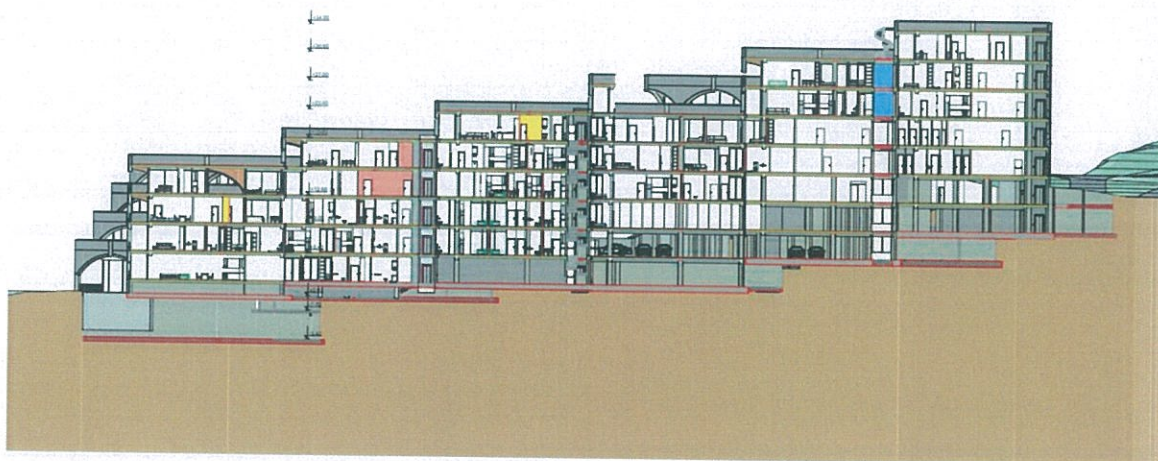


Figura 12-Prerja A-A "Veranda Residences"

Prerja B-B

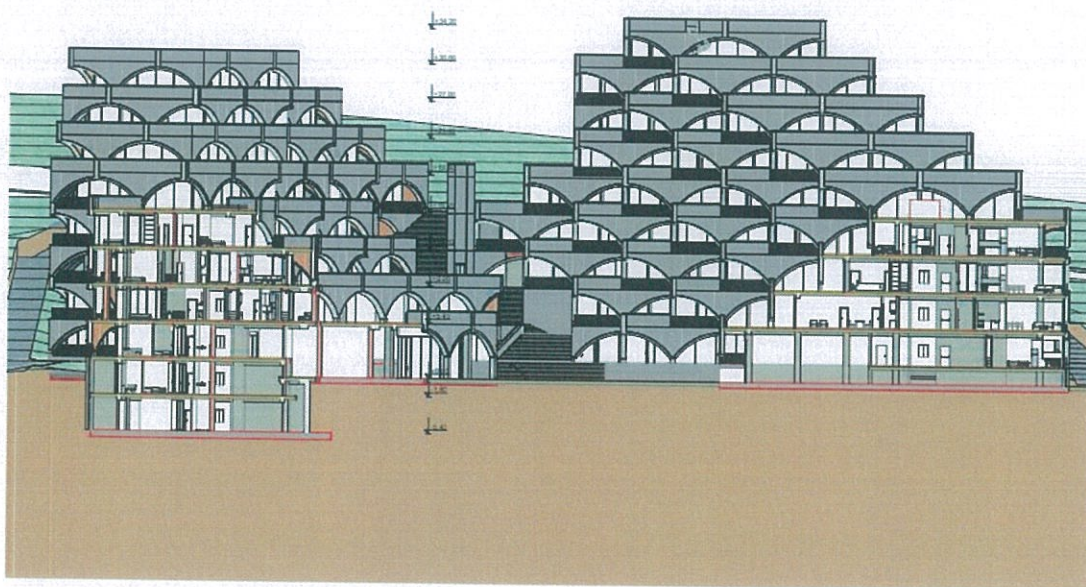
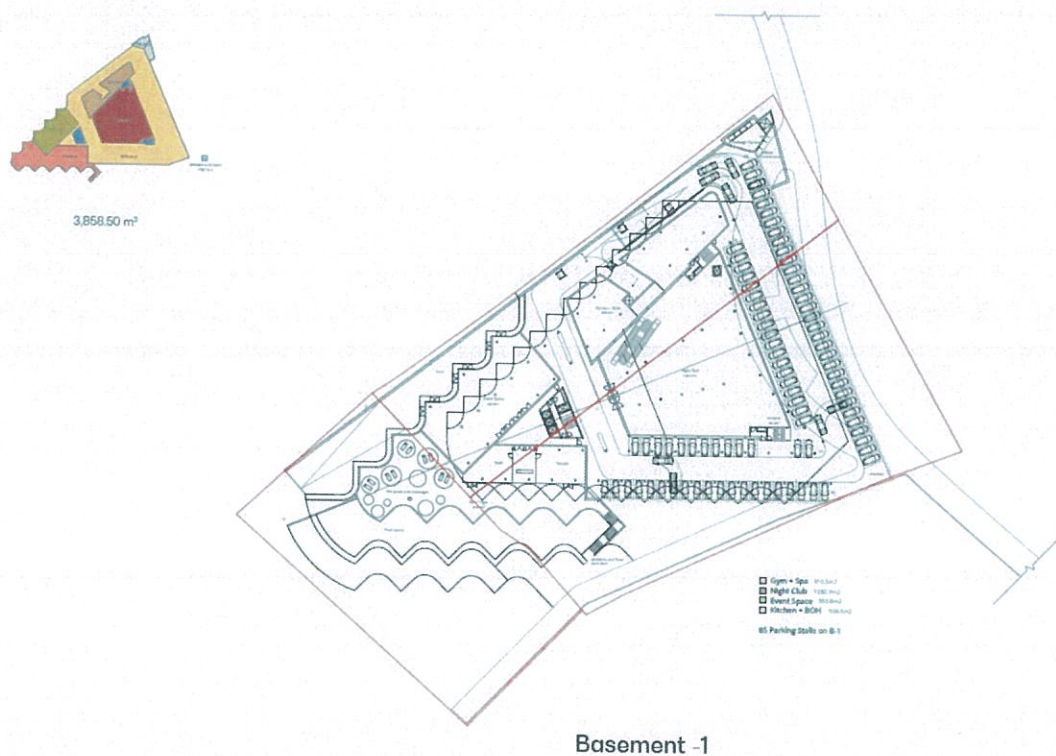


Figura 13-Prerja B-B "Veranda Residences"



Figura 14-Planimetria e katit -1 hoteli



Në katin e parë kemi të pozicionuar të gjitha ambientet e WELLNESS + pishinën, dhe parkimin. Në qendër të objektit kemi shkallaren monumentale që na lidh me terracën dhe me urën e cila krijon lidhjen e pjesës së përparme me pjesën e pasme të resortit. Në këtë kat krijohet edhe mundësia e lidhjes së objektit me rrugën pas tij “

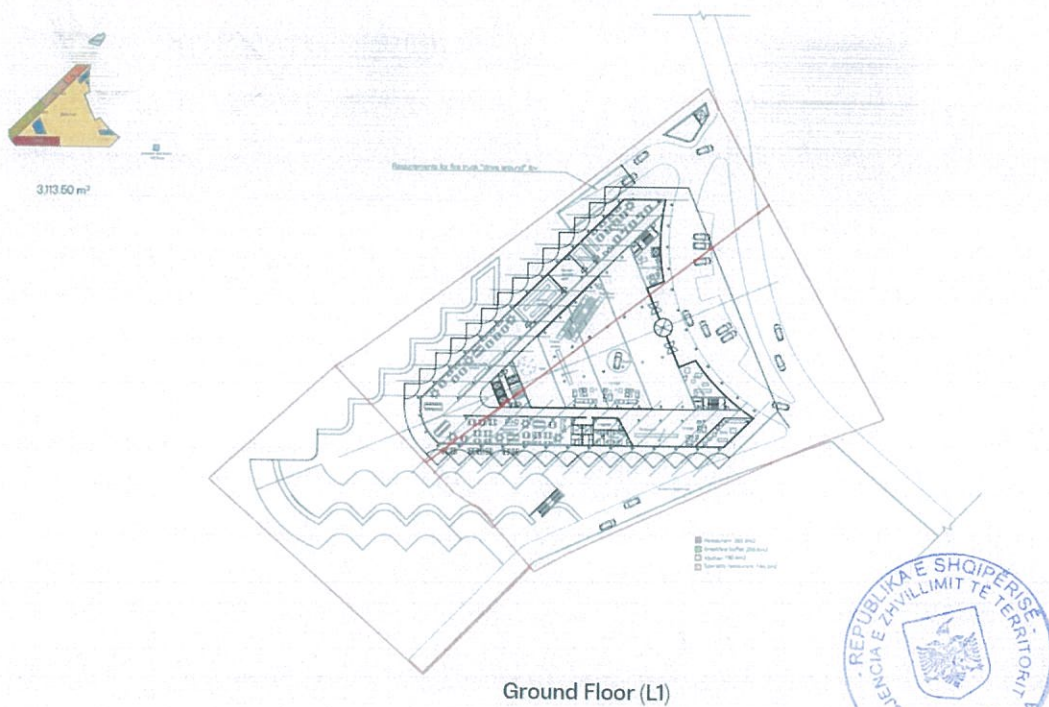
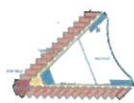
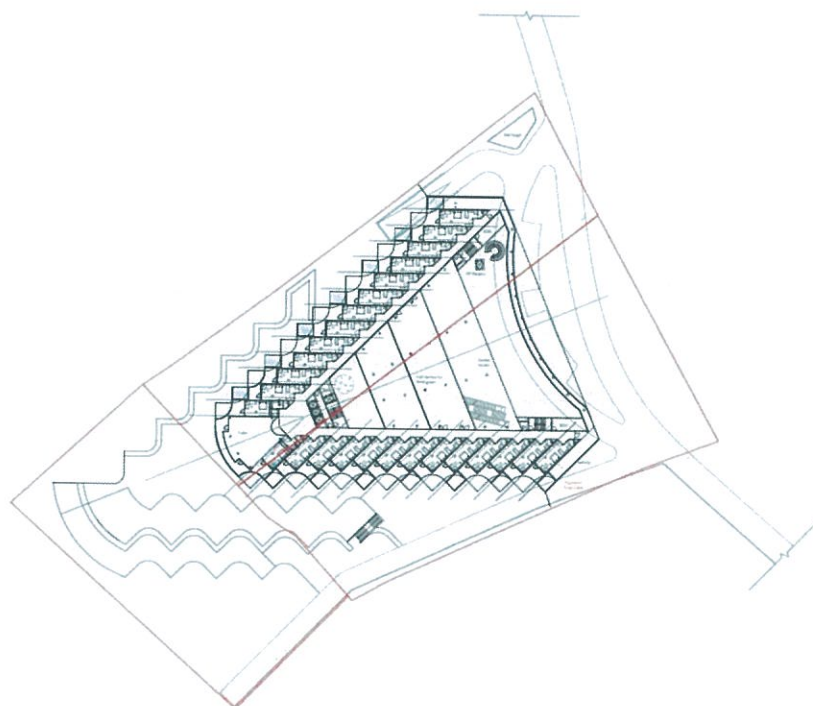


Figura 15-Planimetria e katit te pare hoteli



2.685.50 m²



Level 5

Figura 16-Planimetria e katit te peste hoteli



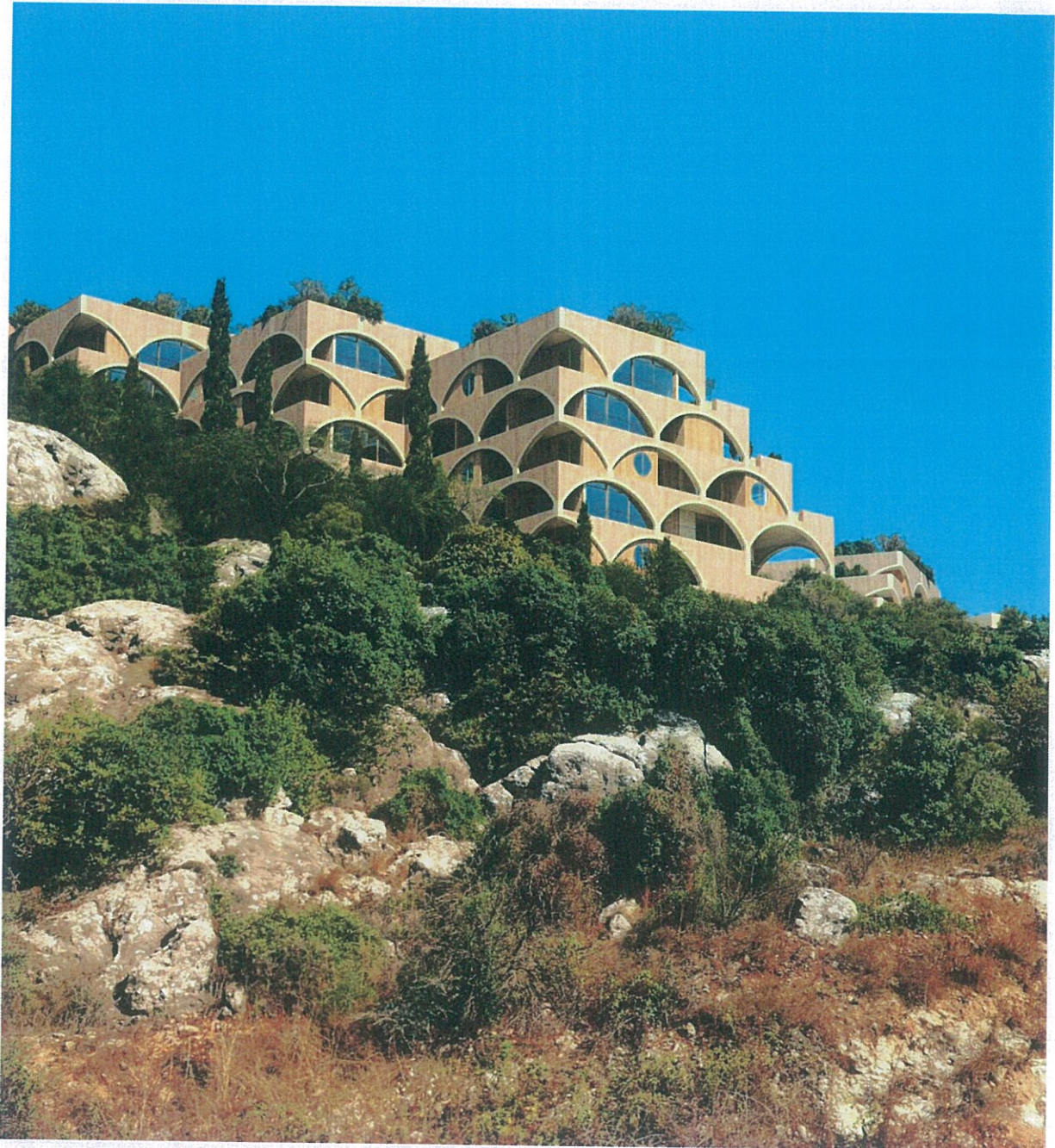


Figura 17-RENDER





Figura 18-RENDER





Figura 19-RENDER





Figura 20-RENDER



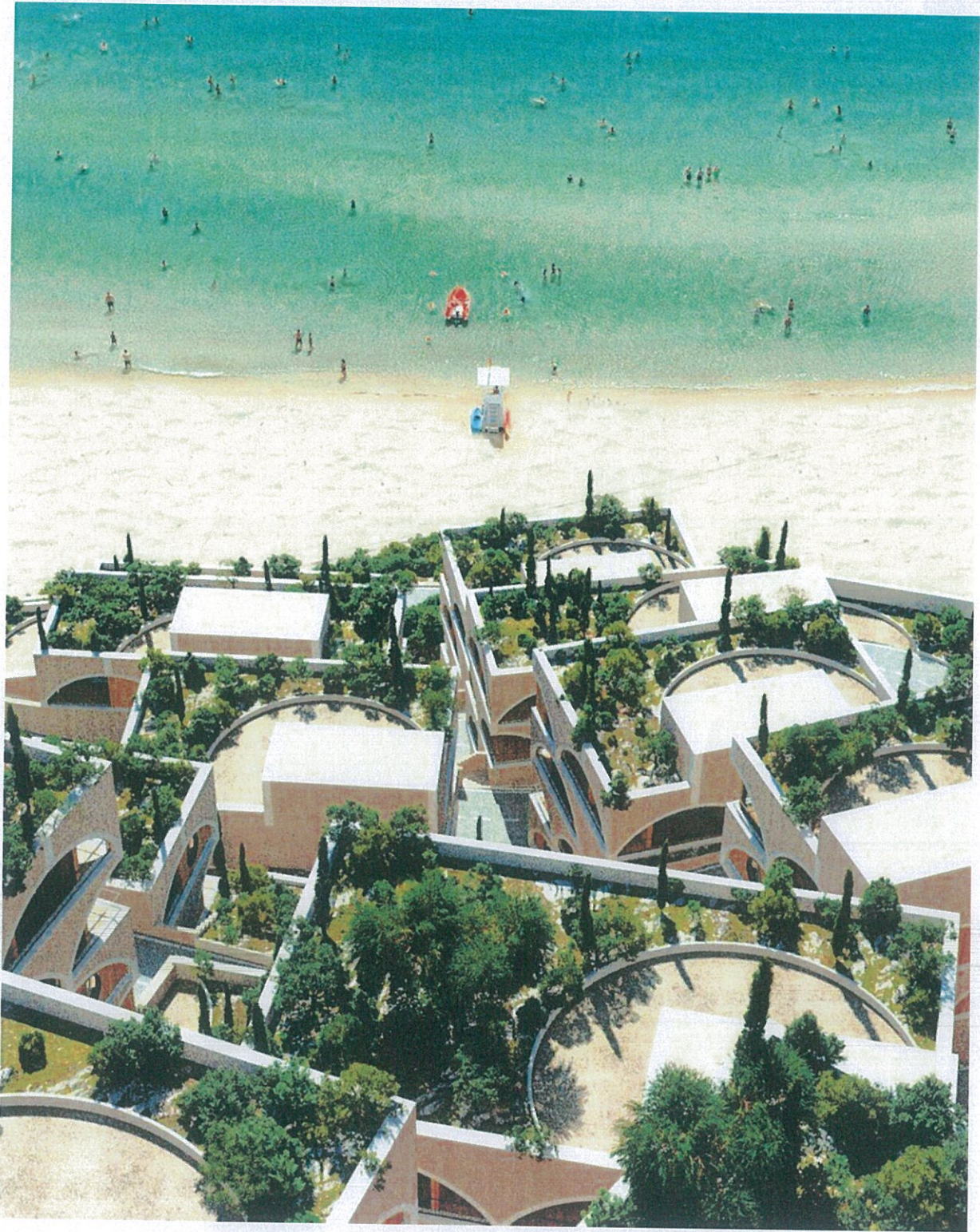


Figura 21-RENDER



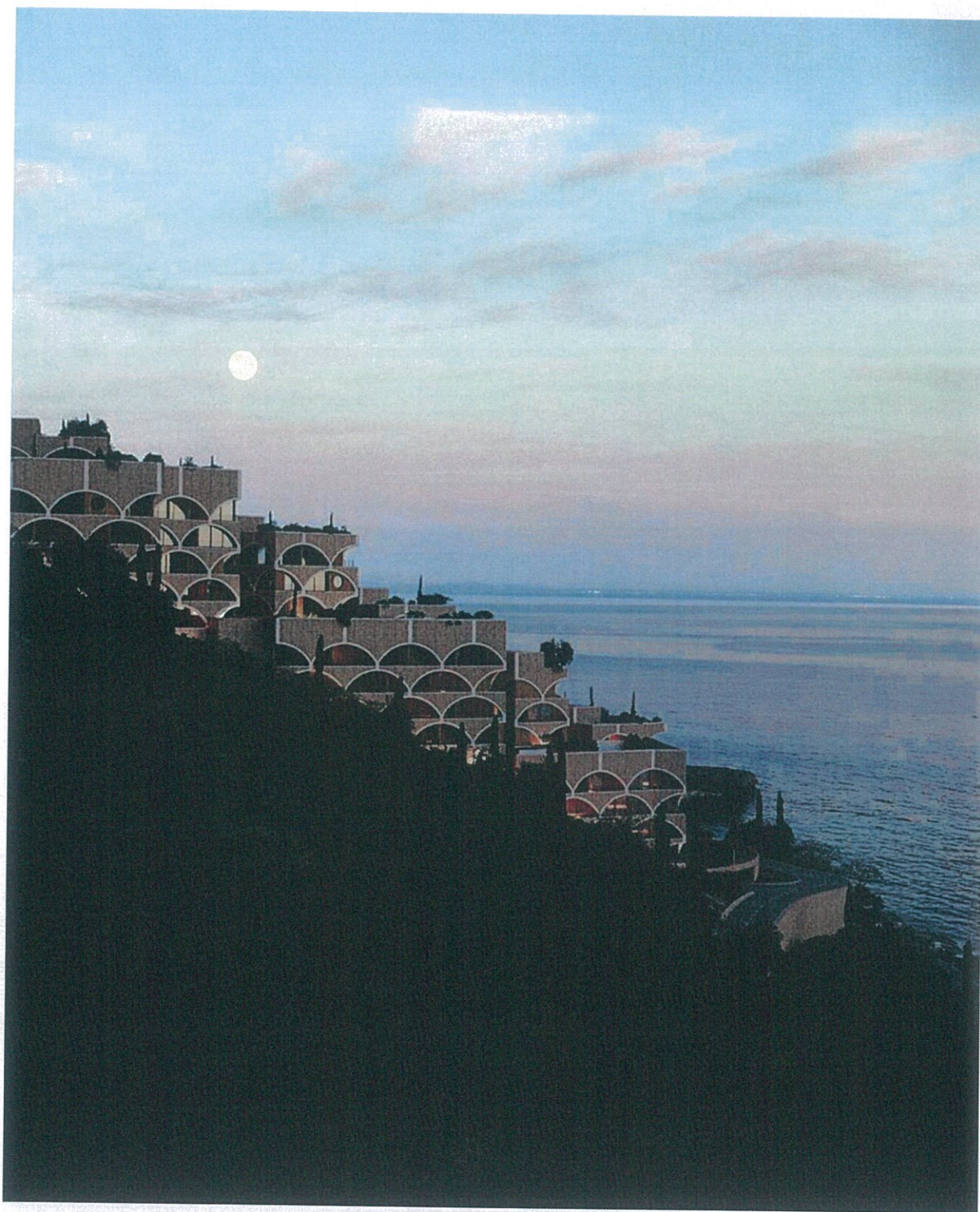


Figura 22-RENDER



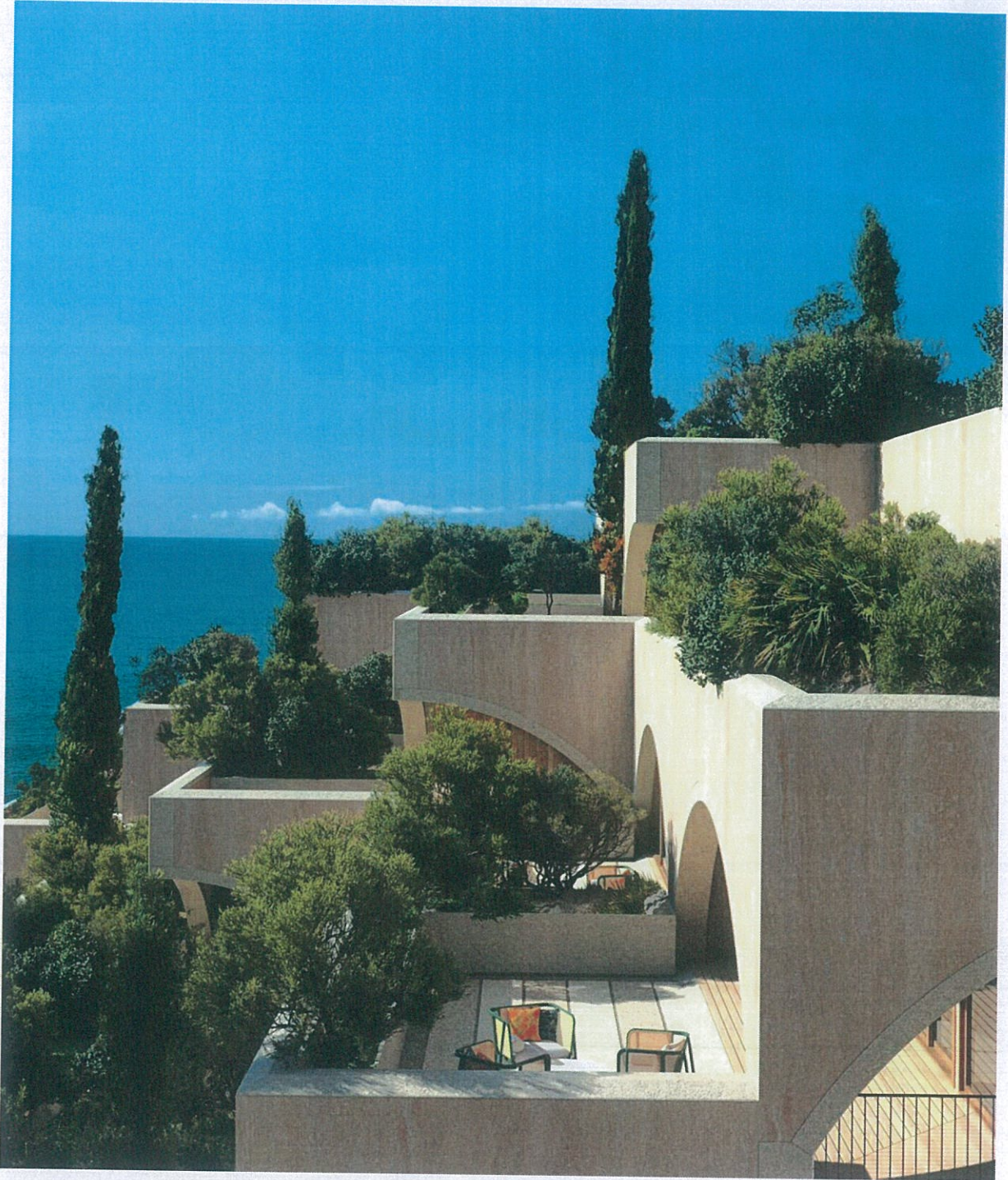


Figura 23-RENDER





Figura 24-RENDER



4.2 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	45232 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e truallit që përdoret për zhvillim	45232 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	18891.45 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (pa veranda)	54782.94 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (me veranda):	67449.00 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë (pa veranda):	88890.74 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë (me veranda)	101556.80 m ²
Sipërfaqe pishine:	521 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	41.77 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	58.23 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.21
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	34.00 m
Numri i kateve mbi tokë:	1-7 kat
Numri i kateve nën tokë:	1-2 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 2568 Nr. pasurie 1016/7 në emër të: Julinda Pjeter Celaj dhe Petrit Kol Lleshi, Z.K. 2568 Nr. pasurie 1017/5 në emër të: Petrit Kol Lleshi, Z.K. 2568 Nr. pasurie 1017/8 në emër të: Petrit Kol Lleshi, Z.K. 2568 Nr. pasurie 1016/8 në emër të: Haxhi Sadri Bardhi

Kufizimet:

Veri: 1017/7, VEPER, 1016/ 10-5, VEPER

Jug: 1017/ 4

Lindje: 1016/ 5, VEPER

Perëndim: 1017/ 7, 1018/ 1

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu 7.2m - 23.3m,

Lindja 4.1m - 15.5m,

Jugu 18.9m - 28.8m,

Perëndimi 4.0m - 8.9m

Distancat nga aksi i rrugës: 19.3m - 31.4m

TREGUESIT E ZHVILLIMIT FAZA 1

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	36038 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e truallit që përdoret për zhvillim	36038 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	13844.33 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (pa veranda)	43950.1 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (me veranda):	52985 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë (pa veranda):	68440.1 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë (me veranda)	77475 m ²
Sipërfaqe pishine:	317 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	38.41 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	61.59 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.21



Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	34.20 m
Numri i kateve mbi tokë:	1-6 kat
Numri i kateve nën tokë:	1-2 kat

TREGUESIT E ZHVILLIMIT FAZA 2

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	9194 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e truallit që përdoret për zhvillim	9194 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	4793 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (pa veranda)	11212.84 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë (me veranda):	14721.00 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë (pa veranda):	20477.64 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë (me veranda)	23985.80 m ²
Sipërfaqe pishine:	203.9 m ²
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	52.13 %
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	47.87 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.21
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	35.00 m
Numri i kateve mbi tokë:	2-7 kat
Numri i kateve nën tokë:	1-2 kat

FAZA 3:

Zhvillimi i molit, me 180m ne det dhe 4m mbi nivelin e detit.



4.3 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Hapësirat rreth e përfaqsh objektit janë brenda normave për garatimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar aksese në raste emergjencash, vendparkimet janë zgjidhur të gjitha në katet nëntokë.



Figura 25 – Hapësirat e gjelbërta dhe rekreative ne resort

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 përket infrastrukturës rrugore.
- respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Lezhë, përsa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.

