



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Leje Ndërtimit për objektin: “GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH 5 - 6 KATE MBI TOKË, ME 1 DHE 2 KATE PARKIM NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "RIVIERA", PRANË ZONËS "RANA E HEDHUN", SHËNGJIN, BASHKIA LEZHË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "GRUPPO KONI" SH.P.K.”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I LINJËS:
MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

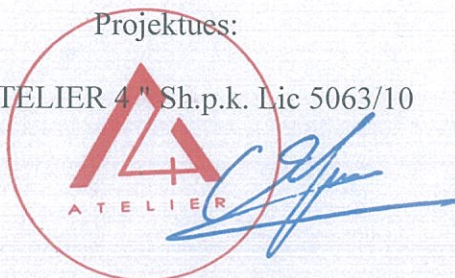
Znj. Belinda Balluku



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 35, Datë 26.12.2023

Projektues:

"ATELIER 4" Sh.p.k. Lic 5063/10



Zhvillues:

Shoqëria "Gruppo Koni" 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. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

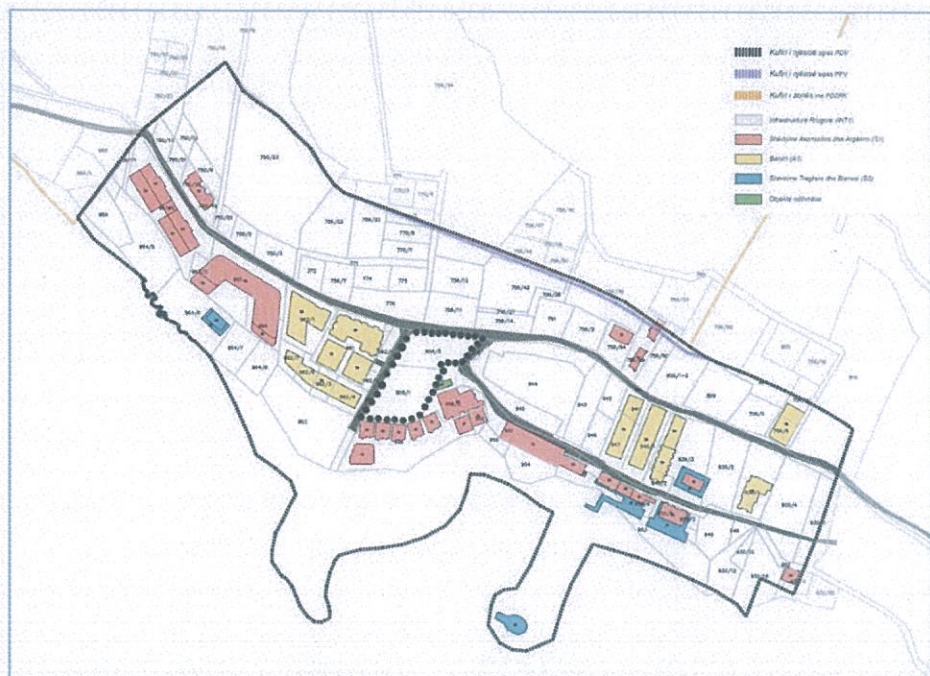
Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH 5-6 KATE MBI TOKË, ME 1 DHE 2 KATE PARKIM NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "RIVIERA", PRANË ZONËS "RANA E HEDHUN", SHËNGJIN, BASHKIA LEZHË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "GRUPPO KONI" SH.P.K., bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar
- Vendimin Nr. 6, datë 16.10.2017 “Për Miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Lezhë”.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela që do të zhvillohet, pjesë e Njesisë Strukturore SHGJ-UB-140, pozicionohet në rrugën “Riviera”, pranë zonës “Rana e Hedhun”, Shëngjin. Pozicioni i njësisë SHGJ-UB-140 në lidhje me qendrën është mjaft i favorizuar si nga afërsia ashtu edhe nga akseset me infrastrukturën kryesore të qytetit. Funkcionet kryesore që mbartin objektet e njësisë strukturore SHGJ-UB-140 janë ato të shërbimeve tregtare dhe shërbimeve për turizmin. Duke analizuar situatën ekzistuese të objekteve të njësisë në studim, shohim se ato janë struktura mikse të cilat kanë një lartësi nga 1 deri në 10 kate. Gjithashtu vihet re se objektet datojnë të gjitha pas viteve ‘90.

2.



Përputhshmëria me Planin e Detajuar Vendor Njësia Strukturore SHGJ-UB-140



Kjo rregullore përcakton kushtet dhe mënyrën e zhvillimit të njësisë strukturore SHGJ-UB-140,

në zbatim të parashikimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV) të bashkisë Lezhë dhe legjislacionit të niveleve më të larta. Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Lezhë e ka klasifikuar njësinë SHGJ-UB-140 si zonë për zhvillim intensiv.

Ky përcaktim i PPV-së i jep një mundësi konsolidimit të indit ekzistues duke rikualifikuar hapësirat publike të kësaj zone, duke pasur parasysh gjithmonë faktin se:

- a) duhet bazuar në zhvillimin e barabartë dhe respektimin e interesave të të gjithë qytetarëve
- b) PDV vendos kushte dhe kritere për menaxhimin dhe zhvillimin e mëtejshëm të pronës.

Qëllimi i Planit të Detajuar Vendor është përcaktimi i strukturës urbane, infrastrukturave kryesore dhe hapësirave publike në shkallë njësie duke u bazuar në karakteristikat dhe potencialet e zhvillimit të këtij territori. Gjithashtu në këtë plan evidentohen nënnyjësitë sipas mënyrave homogjene të ndërhyrjes në territor, duke përcaktuar përdorimet e lejuara të tokës, treguesit e zhvillimit dhe standardet e tjera në përputhje me PPV-në e bashkisë Lezhë. Rregullorja e planit të detajuar vendor të zonës së rëndësisë kombëtare.

Miraturar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 1, Datë 28.12.2020



Zona për zhvillim

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



Kategoritë e propozuara të përdorimit të tokës në këtë zonë përfshin përzjerjen e përdorimeve të shërbimeve, aktiviteteve rekreative për qëllime turistike, dhe të banimit sipas ndërthurjeve ekzistuese në territor apo dhe atyre të propozuara.

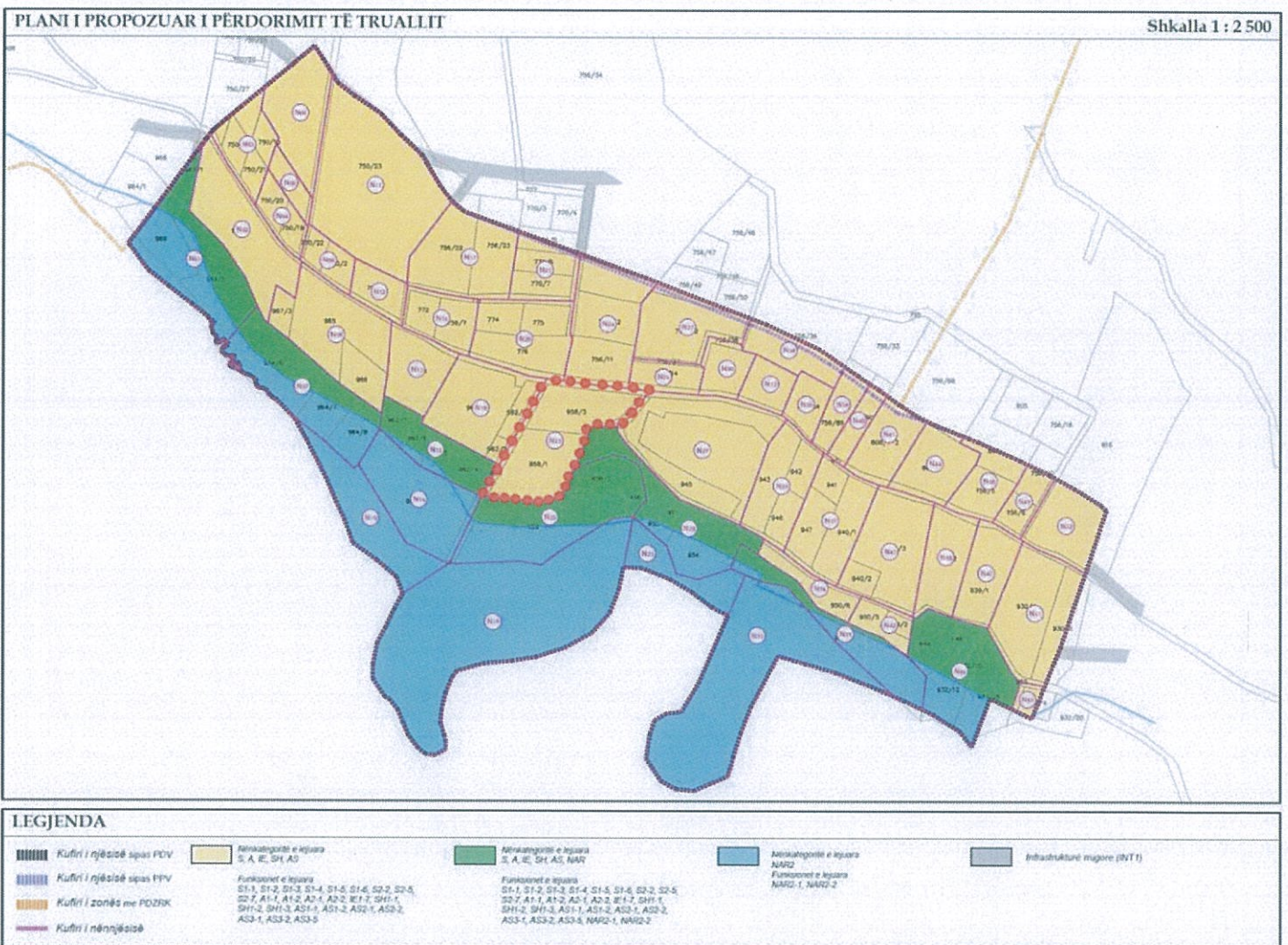
Zonimi i propozuar i tokës për njësinë strukturore SHGJ-UB-140 është realizuar në përputhje të plotë me parashikimet e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Lezhë.

Zona në studim paraqet një konfiguracion urban e territorial dhe konsiderohet si një sistem i krijuar

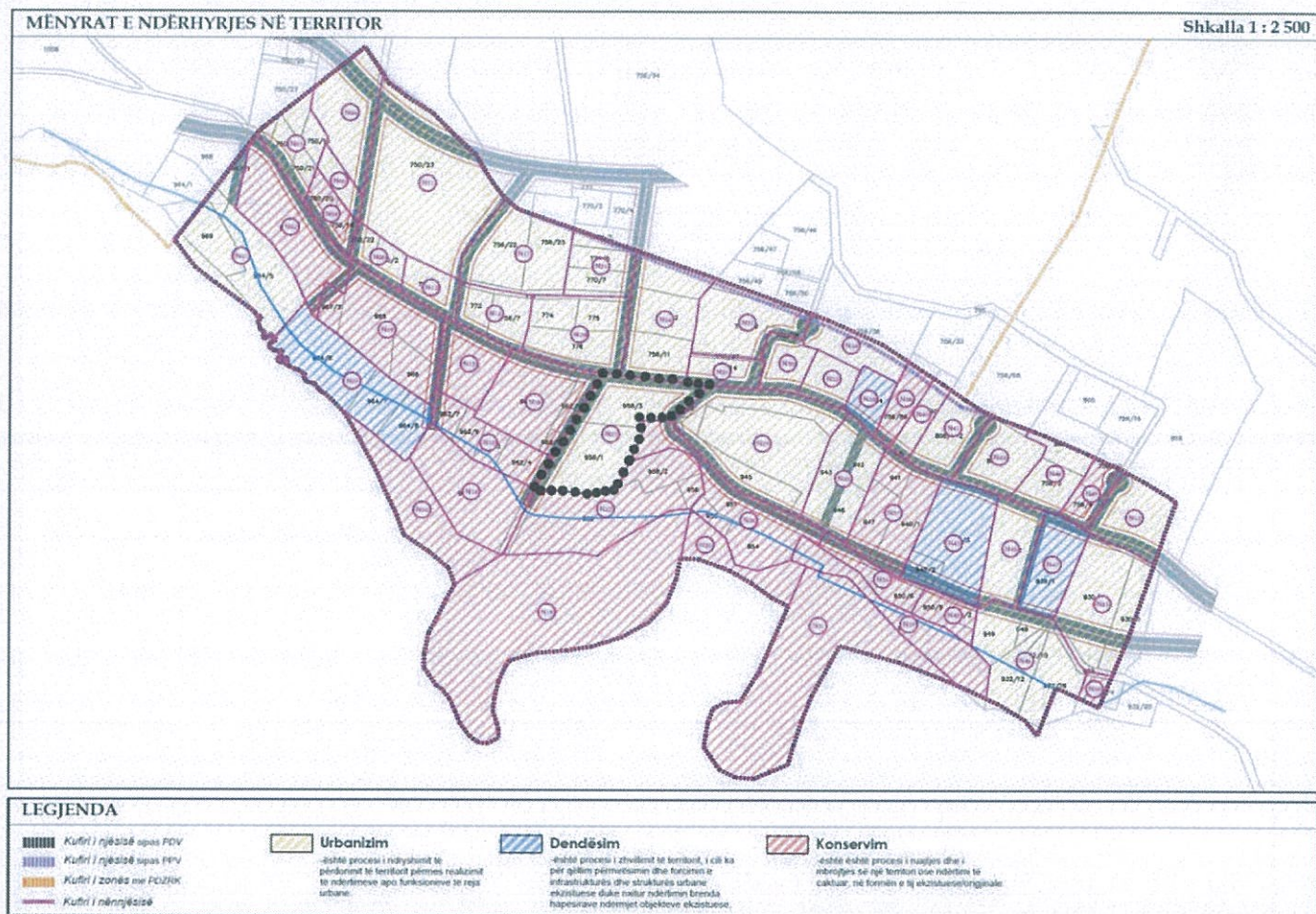
pa planifikim të detajuar urban. Parashikon zhvillimin e parcelave sipas kategorisë së përdorimit

shërbime (S), banim (A), Arsim (AS), Shëndetësi (SH), rekreacion (AR), gjithashtu ka në konsideratë edhe ristrukturimin dhe rikualifikimin e hapësirave të degraduara, në mënyrë që këto hapësira të luajnë një rol të rëndësishëm në rritjen e mirëqenies së komunitetit dhe përdoruesve.

Ndërhyrjet do të bazohen mbi të gjitha mbi përmirësimin e infrastrukturave publike në zonë .



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



Mënyra e ndërhyrjes e parashikuar nga PPV-ja për të gjithë njësinë strukturore SHGJ-UB-140 është dendësim. Ndërkohë, gjatë hartimit të PDV-së, duke e ndarë territorin në nën njësi, vihen re prirje për zhvillime të ndryshme sipas nën njësisive të cilat në tërësinë e tyre përbëjnë një dendësim të territorit, siç parashikon PPV-ja. Mënyrat e ndërhyrjes që propozon PDV-ja, duke u bazuar gjithnjë në parashikimet e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Lezhë, janë:

a) Urbanizim, Dendësim, Konservim;

Mënyrat e ndërhyrjes nuk janë të njëtrajtshme për faktin se zona nuk është homogjene dhe trajtimi

diferencohet duke u fokusuar në: Dendësimin e hapësirave që janë tashmë të zhvilluara dhe ku ndërhyrjet që kërkohen janë plotësimi i hapësirave të ndërmjetme dhe përmirësimin e hapësirave dhe të infrastrukturave shërbyese; Urbanizimin e hapësirave që nuk kanë ndërtime ose kanë ndërtime të ulëta dhe të shpërndara të cilat nuk paraqesin një karakter urban; Konservimin e karakterit të hapësirave bregdetare.



KRITERET E PËRCAKTIMIT TË PARCELAVE TË MUNDSHME PËR ZHVILLIM

NENI 37 - DISTANCAT

Për përcaktimin e distancave, rregullorja e PPV-së i referohet Rregullores së Zhvillimit të erritorit, ku specifikohen:

- Distancat minimale midis ndërtimeve.
- Distancat e lejuara midis ndërtimit dhe kufirit të pronës.
- Distancat e lejuara midis ndërtimit dhe trupit të rrugës.
- Distancat si rrjedhojë e kufizimeve sektoriale.

NENI 76 - SISTEMI I KANALIZIMEVE DHE PASTRIMI I UJRAVE TË PËRDORUARA URBANE

Në kontekstin e menaxhimit të integruar të ujrave të ndotura urbane dhe për të përmirësuar cilësinë e jetës dhe zvogëluar ndikimin në mjedis propozohet sa në vijim: bashkisë.

Ekziston mundësia për të ndërtuar ose nje rrjet të ndarë në të cilin do të ndahen ujrata e shirave nga ato të përdorura (separativ), ose një rrjet të unifikuar, tubat e të cilit do të pranojnë ujrata e shiut edhe ato të përdorura. Ndërtimi i rrjetit, do të paraprihet nga një studim fizibiliteti, i cili do të përgatisë projektin e rrjetit duke pasur parasysh kushtet aktuale, zhvillimin e ardhshëm dhe nevojat e popullsisë (industrisë, artizanalit, turizmit, etj.). Rrjeti mund të jetë ose gravitacional ose me ngritje mekanike, në varësi të kërkesave që lindin gjatë studimit dhe mortologjisë së zonës. Gjatë studimit, do të përcaktohen edhe sipërfaqet ujëmbledhëse nga të cilat, në varësi të të dhënave klimale dhe rreshjeve të zonës, do të rezultojë sasia maksimale e ujërave të shiut të cilat do të duhet të evakohen. Studimi dhe ndërtimi i rrjetit do të bëhet sipas normave dhe standardeve të aplikueshme për projekte specifike bashkëkohore. Rrjeti i kanalizimeve do të përfundojë në ITUP për zonën urbane, ndërsa për njësitë administrative, do të propozohen impiante individuale trajtimi me teknologji të thjeshta në varësi të terrenit dhe kostove të ndërtimit dhe mirëmbajtjes.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese



Prona ndodhet në bregdetin e zonës së Ranës së Hedhun, Shëngjin, në rrugën “Riviera”. Kemi të bëjmë me një prone ku nuk ka objekte ekzistuese. Sipërfaqja e pronës është 5000 m². Është lehtësisht e aksesueshme nga rruga “Riviera” në anën veriore, ndërkohë në anën perëndimore paralel me truallin kalon një rrugë dytësore.



Koncepti

Trualli për shfrytëzim ka një sipërfaqe prej 5000 m².

Objekti aksesohet nga ana Perëndimore e sheshit nëpërmjet dy pasazheve të cilët bëjnë të mundur aksesimin me katin përdhe të objektit i cili vjen me thyerje sipas konceptimit të gjithë objektit. Dhe një akses tjetër ndodh nëpërmjet një korridori të vendosur në thyerjen e fundit.

Kati përdhe me funksion ambiente shërbimi të cilat aksesohen nga pjesa e jashtme por edhe nëpërmjet pasazheve të brendshëm. Pjesa tjetër e pronës shfrytëzohet si ambient rekreativ për banorët.

Komunikimi në vertikalisht bëhet nëpërmjet tre blloqeve shkallë/ashensor të mbrojtura nga zjarri me kafaz Beton-Arme dhe 3 ashensorë.

Hyrja në objekt realizohet në tre pika nëpërmjet pasazheve të kalimit, të cilat të orientojnë në një hapësirë rekreative të brendshme që e krijojnë njolla e objektit.

Objekti është i konceptuar me nivele të cilat funksionojnë të bashkuar në disa prej tyre dhe të veçuar në disa të tjerë..

Forma e objektit vjen si rezultat i PDV ku përcaktohen distancat, lartësitë dhe funksionet përbërëse. Për shkak të disnivelit që është prezent në shesh objekti është i konceptuar me 4 thyerje , secila e zhvilluar në 5 dhe 6 kate.

Gjurma e zënë nga struktura merr 35.6 % të territorit për zhvillim me një sipërfaqe prej 1782m² dhe me sipërfaqe ndërtimi mbi tokë 9315 m².

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Pozicionimi i parcelës në vijën e parë përbën një avantazh shumë të madh në zhvillimin e pronës si objekt komercial dhe residencial.

Arkitektura e zgjedhur i përshtatet terrenit dhe respekton planin rregullues.

Ndarja në nivele bëhet duke respektuar gjithashtu edhe funksionet. Orjentimi i objektit bëhet në mënyrë të qëllimshme për ti ofruar banorëve pamje nga deti. Nëntoka është e ndarë në dy pjesë ku secila ka një dhe dy kate zhvillim dhe një hyrje të dedikuar. Në nivelet nëntokë do të pozicionohen postet e parkimit dhe funksionet ndihmëse si ambiente teknike, depot e ujit magazinimi.

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

Sipas PDV rekomandohet përdorimi i vëllimeve të thjeshta që nuk çenojnë prezencën e gjurmëve historike. Dekurajohet referenca në elementë klasikë apo neo-klasikë që rezultojnë nëpërdorim arketipesh dhe shkallë dekori jashtë kontekstit të kohës. Gjithashtu dekurajohet edhe përdorimi i referencave formale dhe estetike nga kontekste të tjera kulturore dhe historike. Rekomandohet përdorimi i veshjeve me elemente natyrore ose kompozite (pllaka/panele) si dhe i suvasë së thjeshtë që është një material tradicional i territorit. Ky objekt përdor një koncept arkitektonik duke kombinuar materialet e antracidit dhe neolithit me printim druri në fasadë. Duke ndodhur pranë detit, zgjedhja e këtyre materialeve



është bërë me qëllim që të zvogëlohet impakti ndaj mjedisit dhe të integrohet sa më harmonikisht me natyrën përreth. Ky përdorim i materialeve bën që objekti të shkrihet në peizazhin e detit.

Pamje të objektit të propozuar



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Kufizohet:

Veri:

Rruga "Riviera"

Jug:

Pasuria 958/ 7; 951/4;

Lindje:

Pasuria 945; 958/8

Perëndim:

Pasuria 960

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	5000 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1782 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	9315 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	13985 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	35.6%
Intensiteti i ndërtimit:	1.863
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	19 m
Numri i kateve mbi tokë:	5-6 Kat
Numri i kateve nën tokë:	1-2 Kat

Distancat

Distancat nga kufiri i pronës

Veriu	6.9 m,
Lindja	6m,
Jugu	6m,
Perëndimi	1.9m



Distancat nga aksi i rrugës

VERI: 8 m nga aksi i rrugës

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Ky element sigurohet nga respektimi i raportit lartësi / gjerësi të hapësirave të propozuara nga PDV-ja, i cili konsideron strukturën ekzistuese në hapësirën publike të territorit përreth njësisë. Sheshi i krijuar midis objektit të ri dhe objekteve ekzistuese në lindje të pronës, përveç se zgjidh një situatë kaotike, krijon një sens komunikimi dhe hapësire të përbashkët e shoqëruar me gjelberim, hapësira qëndrimi, rekreacion. Gjithashtu në hapësirën rekreative është vendosur një pishinë në shërbim të turistëve dhe rezidentëve. Objekti krijon një barrierë për sheshin dhe i mundëson të jetë më i qetë, i izoluar nga zhurmat , më privat për banorët dhe vizitorët.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Me qëllim uljen dhe mundësisht eliminimin e shkarkimeve të dëmshme në mjedis, gjitha infrastrukturat e shkarkimit të mbetjeve (KUB, KUZ, oxhakët industriale, koshat e mbetjeve urbane dhe industriale, etj.) janë realizuar në përputhje me legjislacionin sektorial në fuqi për mbrojtjen e mjedisit. Rrjeti inxhinierik do të ndërtohet perimetralisht nëpërputhje me rrjetin inxhinierik të qytetit. Pozicionimi dhe rregullat e infrastrukturë inxhinierike do të jenë objekt trajtimi në fazën e lejes së ndërtimit.



Sistemi rrugor i propozuar

