



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN PËR LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN:

“GODINË BANIMI ME 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 DHE 10 KATE MBI TOKË, ME 1 KAT  
PARKIM NËNTOKË, NË RRUGËN KËNALLË – KUNE, SHËNGJIN, BASHKIA LEZHË,  
ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “GJINAJ 2019” SH.P.K.”

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.U



Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE  
ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 51, Datë 27.02.2025

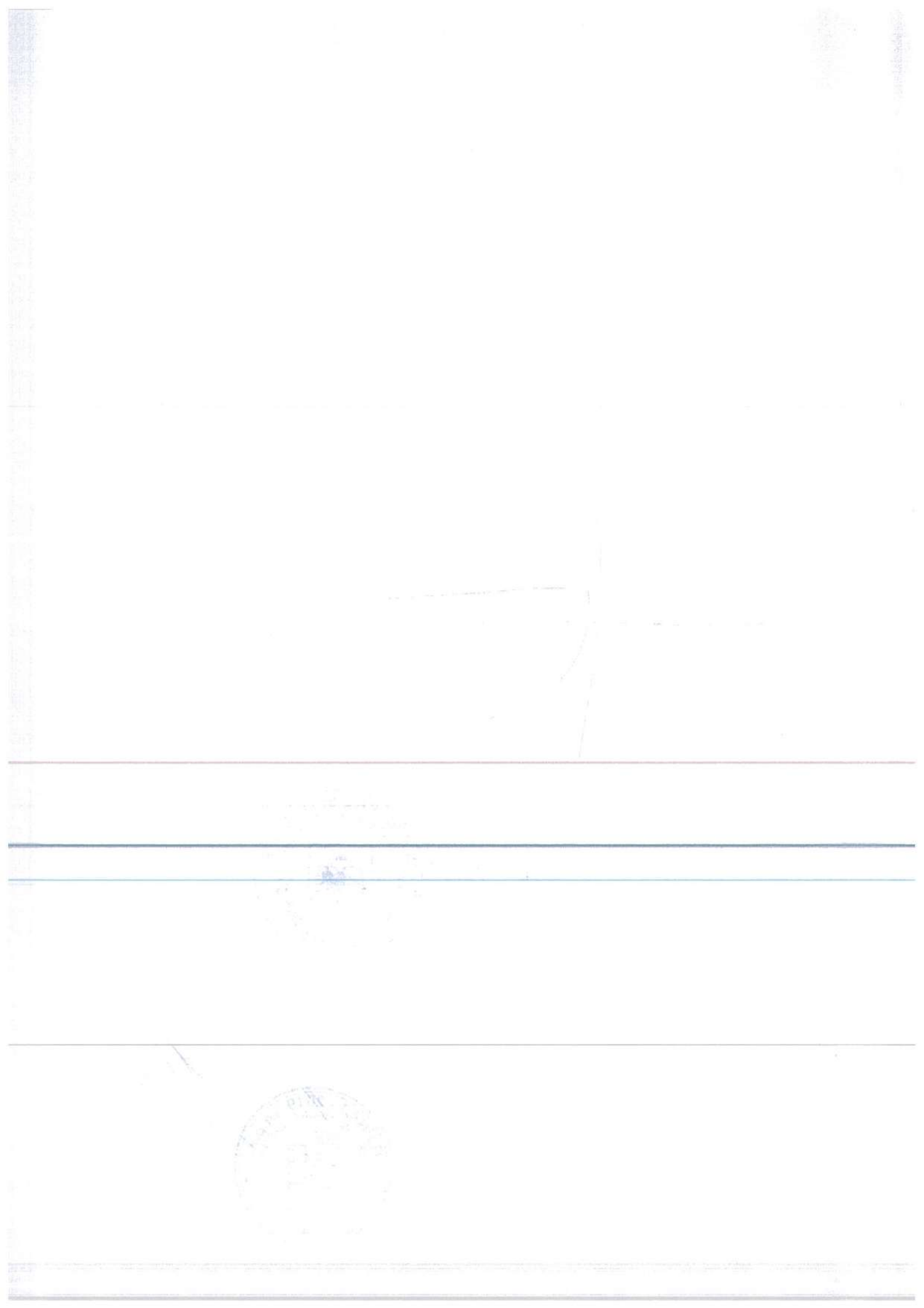
PROJEKTUES:

"ATELIER 4" Sh.p.k. Lic 5063/12

ZHVILLUES

“GJINAJ 2019” 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 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 Ndërtimit për objektin:

“GODINË BANIMI ME 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 DHE 10 KATE MBI TOKË, ME 1 KAT PARKIM NËNTOKË, NË RRUGËN KËNALLË – KUNE, SHËNGJIN, BASHKIA LEZHË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “GJINAJ 2019” SH.P.K.”, bazuar në legjislacionin e mëposhtëm:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 13.05.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, (i ndryshuar)
- VKM nr.408, date 13.05.2015 – “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit” (e azhornuar)
- Vendim nr 1, date 29.05.2023, “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Lezhë” (i ndryshuar)

### 1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Trualli në të cilin do të zhvillohet projekti është pozicionuar në pjesën lindore të Shëngjinit, pranë ishullit të Kunes në anë të rrugës Kënallë-Kune. Zona në zhvillim ndodhet në njësinë strukturore SHGJ-UB-160. Si distance ndodhet rreth 6.1 km nga qyteti i Lezhës dhe 42.3 km nga Shkodra.





*Fig. 1. Vendndodhja e zonës në lidhje me Shëngjinin.*

Nga pikëpamja e peizazhit terreni që ndodhet është relativisht i sheshtë duke qënë se ndodhemi fare pranë bregut, afërsia me vijën bregdetare do të jetë karakteristike dhe për zhvillimin e konceptit të objektit. Plazhi i Shëngjinit dhe Plazhi i Kunes, të vendosur në bregdetin verior të Shqipërisë, ofrojnë një kombinim të shkëlqyer mes gjallërisë turistike dhe qetësisë natyrore. Plazhi i Shëngjinit është më i zhvilluari, me infrastrukturë moderne, rrë të artë dhe ujëra të kthjellëta, duke e bërë ideal për pushime familjare, aktivitete verore dhe jetën e natës. Në anën tjetër, Plazhi i Kunes ndodhet pak më në jug dhe është pjesë e një peizazhi më të qetë dhe natyror, pranë lagunës së mbrojtur të Kune-Vainit. Këto plazhe janë lehtësisht të aksesueshme për përdorues të ndryshëm vizituesh si, udhëtarë, pushues, kalimtarë, aventurierë etj. Në përgjithësi në zonë mbizotëron një klimë tipike mesdhetare karakteristike për bregdetin e vendit tonë dhe përveç banjove të diellit në plazh mund të zhvillohen aktivitete të ndryshme si; lojra, kajak, xhiro me varke, yacht etj.





Fig. 2. Vetëpozicionimi i mikrozonës me kontekstin rrethues.

## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Lezhë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim Nr. 1, datë 29.05.2023, "Për miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Lezhë, të miratuar me vendimin nr.6, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar" për zonën e interesit; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore SHGJ-UB-160, ku përdorimi i tokës që lejohet është S. Shërbime, A.Banim.



Fig. 3,4. Harta e njësive strukturore SGJ-UB-160 dhe orthofoto.



| Njësia Strukturore: SHGJ-UB-160 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Bashkia                         | Lezhë       |
| Njësia                          | SHGJ-UB-160 |
| 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%         |
| Zoom to                         | ...         |

Fig. 5. Kategoritë e përcaktuara të përdorimit sipas PPV Bashkia Lezhë.

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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Lezhë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit “GODINË BANIMI ME 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 DHE 10 KATE MBI TOKË, ME 1 KAT PARKIM NËNTOKË, NË RRUGËN KËNALLË – KUNE, SHËNGJIN BASHKIA LEZHË”, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

Si propozim për projektin është përcaktuar intesiteti i ndërtimit 3.16 dhe koeficienti shfrytëzimit të territorit është 42.4%, objektet do të jenë me lartësi deri në 10 kate, me përdorim kryesor banim.





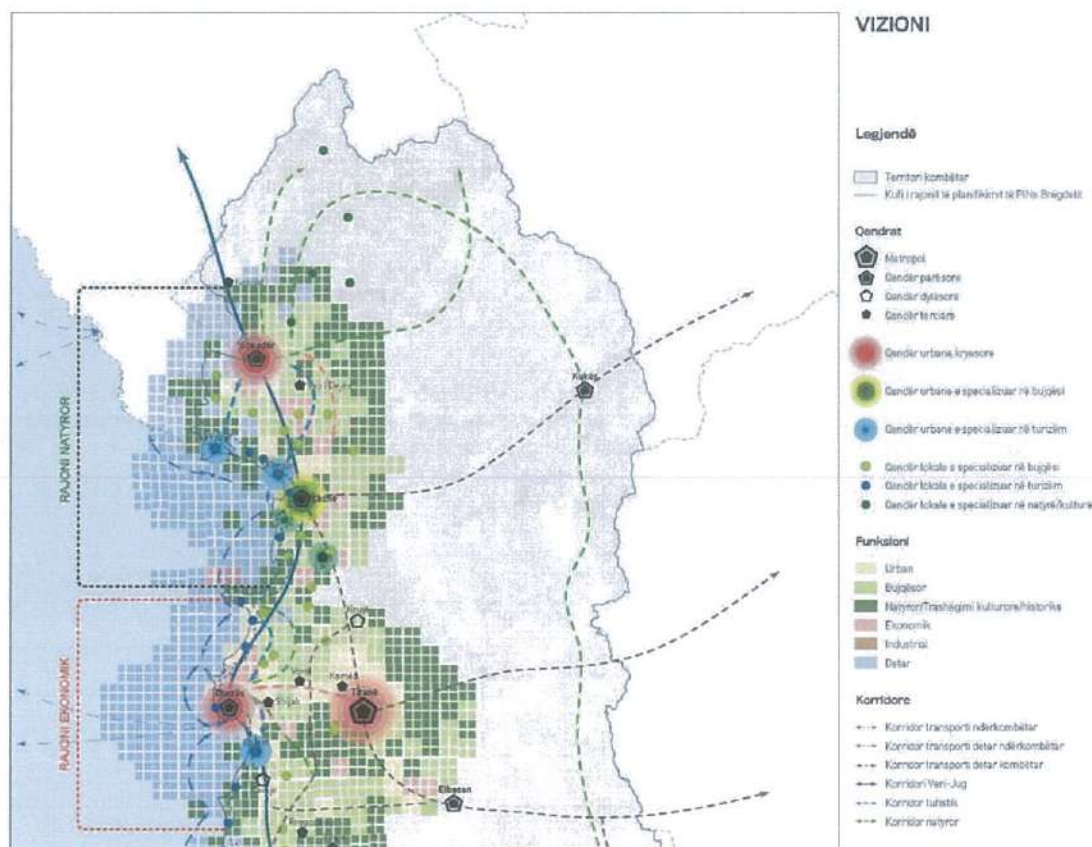


Fig. 7. Fragment nga plani i integruar ndërsektorial për brezin bregdetar.

### 3. Analiza e gjendjes ekzistuese.

Terreni në zonën në zhvillim kryesisht është i sheshtë duke qënë dhe pranë bregdetit të Shëngjinit dhe plazhit të Kunes. Prona momentalisht nuk ka infrastrukturë rrugore të definuar përreth saj, por në pjesën jugore të saj aksesohet nëpërmjet rrugës “Këmallë - Kune”. Topografia në zonë ka karakteristika të një terreni të rrafshët, pa disnivele të ndjeshme në kuota.

Aksesimi i objekteve është konceptuar të jetë i mundur nga ana lindore e sheshit, e cila aksesohet nëpërmjet rrugës Këmallë-Kune.



Fig. 8, 9. Foto të gjendjes ekzistuese.



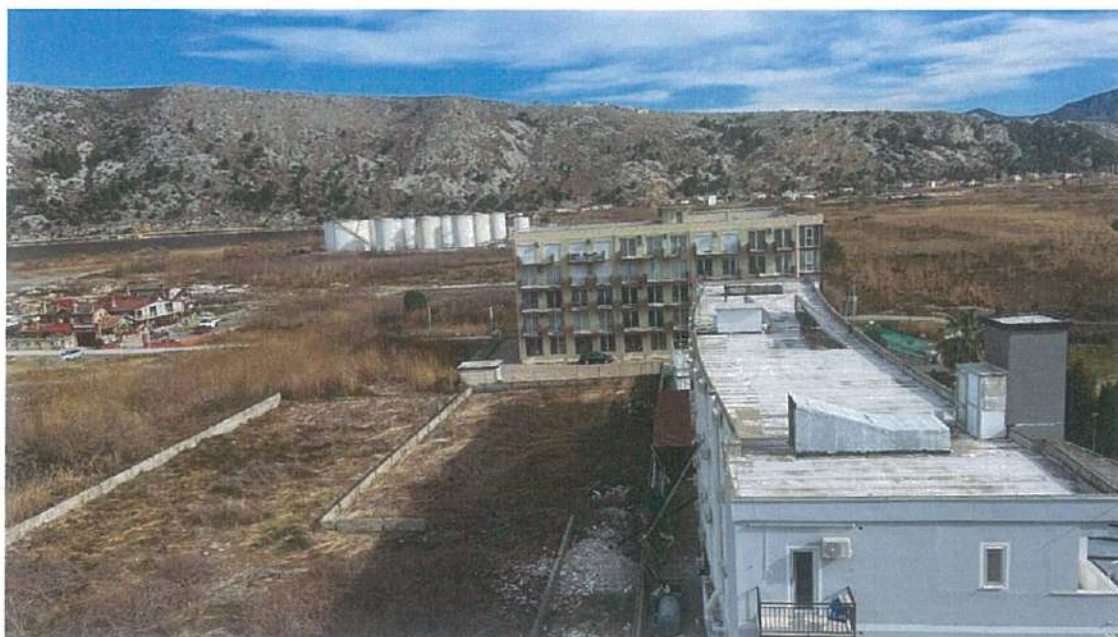


Fig. 10. Foto e gjendjes ekzistuese.

#### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

Prona në shqyrtim ndodhet në njësinë strukturore SHGJ-UB-160, Bashkia Lezhë. me numër pasurie 3/381, 3/371, 3/370. Parcela në të ciën zhvillohet objekti ka një sipërfaqe 4000 m<sup>2</sup>. Objekti do të jetë me 1 kat nëntokë dhe me 10 kate mbi tokë, 12 640 m<sup>2</sup> sipërfaqe ndërtimi mbi tokë dhe 3220 m<sup>2</sup> sipërfaqe ndërtimi nëntokë.

Ky objekt vjen si një investim cilësor në një zonë që sjell një zhvillim me karakter turistik – ekonomik. Kontributi për hapësira publike brenda zonës do të realizohet nëpërmjet hapësirave të gjelbërta dhe rekreative.

##### 4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar përbëhet nga 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 dhe 10 kate mbi tokë, me 1 kat nëntokë. Ky objekt është i dedikuar për banim.

Janë parashikuar tre shkalle antizjarr dhe tre ashensor të cilat shkojnë nga kati -1 deri në katin e 10-të në dy hyrjet e ndara të objektit. Shpërndarja e apartamenteve lidhet me korridore qendrore në çdo kat. Hapësira qendrore e volumit do të kryqëzohet me një pasazh që bën të mundur lehtësisht qarkullimin ndërmjet zonave të ndryshme të objektit. Sistemimi i objektit ndërthur sipërfaqet e kalimit me ato të gjelbëruara, duke krijuar hapësira publike dhe gjysëm private. Volumi vjen duke u shkallëzuar nga 10 në 2 kate nga skaji në anën veriore, nga 5 në 2 nga skaji në anën lindore duke krijuar një shkrirje nga dy skajet drejtë qendrës në anën jugore. Këto shkallëzime bëjnë të mundur aksesin vizual drejt detit, liqenit dhe malit që janë pjesë në relievit përqark objektit.



Krijimi i hapësirave të përbashkëta në qënder të tij i jep një vlerë të shtuar dhe më private dhe të kujdesshme të shfrytëzimit të hapësirës gjatë muajve të nxehtë të verës. Ato tentojnë të japin imazhin e kalasë së rërës në oborrin brenda tyre.

Kompleksi përmban 3 kafazë shkallë antizjarr dhe 3 ashensorë të cilët bëjnë të mundur lidhjen në të gjitha nivelet nga kati nëntokë deri në tarracë.

Projekti përmban sipërfaqet të ndara si më poshtë:

| KATI (Niveli)               | BANIM (m2) | TOTALI (m2)  |
|-----------------------------|------------|--------------|
| -1                          | -          | 3220.0       |
| 0                           | 1697.0     | 1697.0       |
| 1                           | 1798.3     | 1798.3       |
| 2                           | 1624.9     | 1624.9       |
| 3                           | 1548.9     | 1548.9       |
| 4                           | 1457.4     | 1457.4       |
| 5                           | 1049.3     | 1049.3       |
| 6                           | 975.5      | 975.5        |
| 7                           | 900.5      | 900.5        |
| 8                           | 826.8      | 826.8        |
| 9                           | 761.4      | 761.4        |
| <b>SIP. TOTALE MBI TOKE</b> |            | <b>12640</b> |
| <b>SIP. TOTALE NEN TOKE</b> |            | <b>3220</b>  |
| <b>SIP. TOTALE NDERTIMI</b> |            | <b>15860</b> |

Fig. 11. Sipërfaqet sipas zonimit funksional mbi tokë dhe nëntokë.



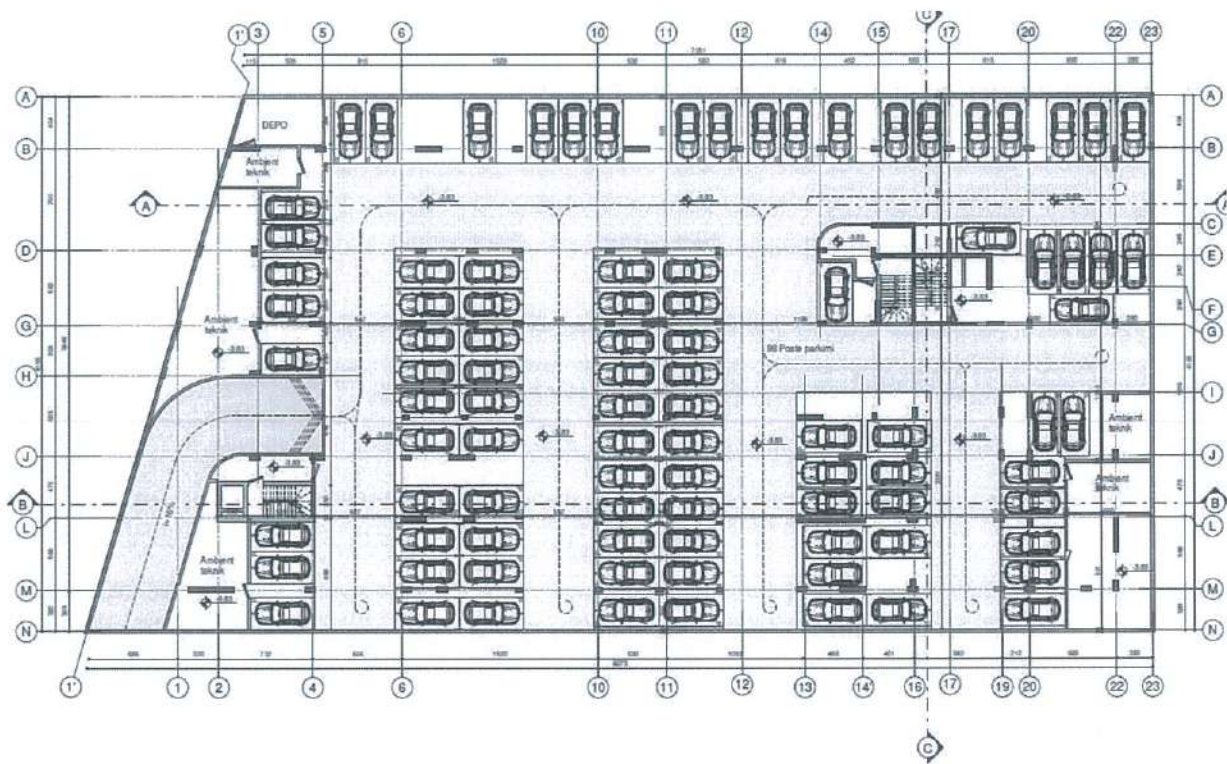


Fig. 12. Plani i kati të parkimit.

### Parkimet

Kati nëntokë përveç posteve të parkimit përfshin edhe hapësira teknike. Në total kati nëntokë përfshin **103 Poste Parkimi**. Nëntoka lidhet me një rampë duke bërë të mundur një shpërndarje më të mirë të flukseve. Kalimet janë bërë të tilla që të mundësojnë qarkullimin në 2 sense të makinave. Rampa në pjesën anësore të godinës është konceptuar me pjerrësi 16% për të përfshirë lloje të ndryshme të makinave në bazë të manualit teknik të projektimit.

### Elementët e emergjencave.

Shkallët antizjarr të objektit shkojnë nga kati -1 deri në katin 10 tarracë. Në katin -1 janë pozicionuar dhe ambientet teknike të mekanikës, pompave të ujit dhe funksione të tjera. Kabina elektrike është përcaktuar në katin përdhe të objektit.



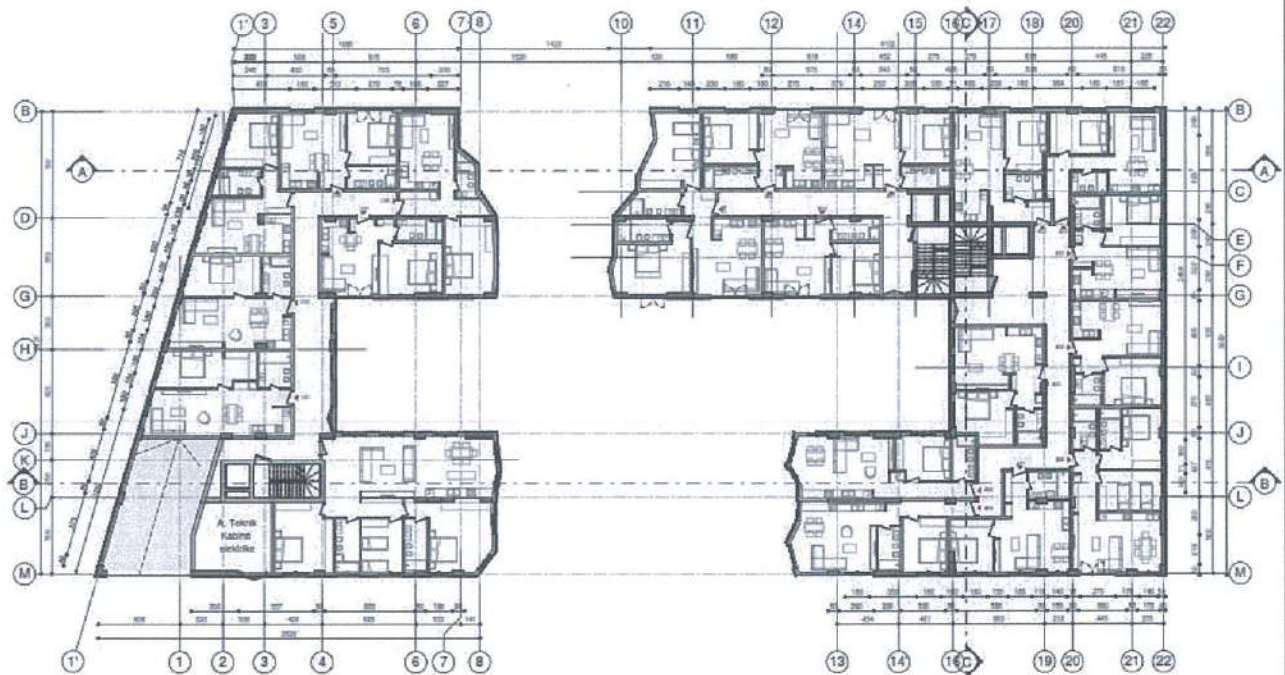


Fig. 13. Plani i katit përdhe.

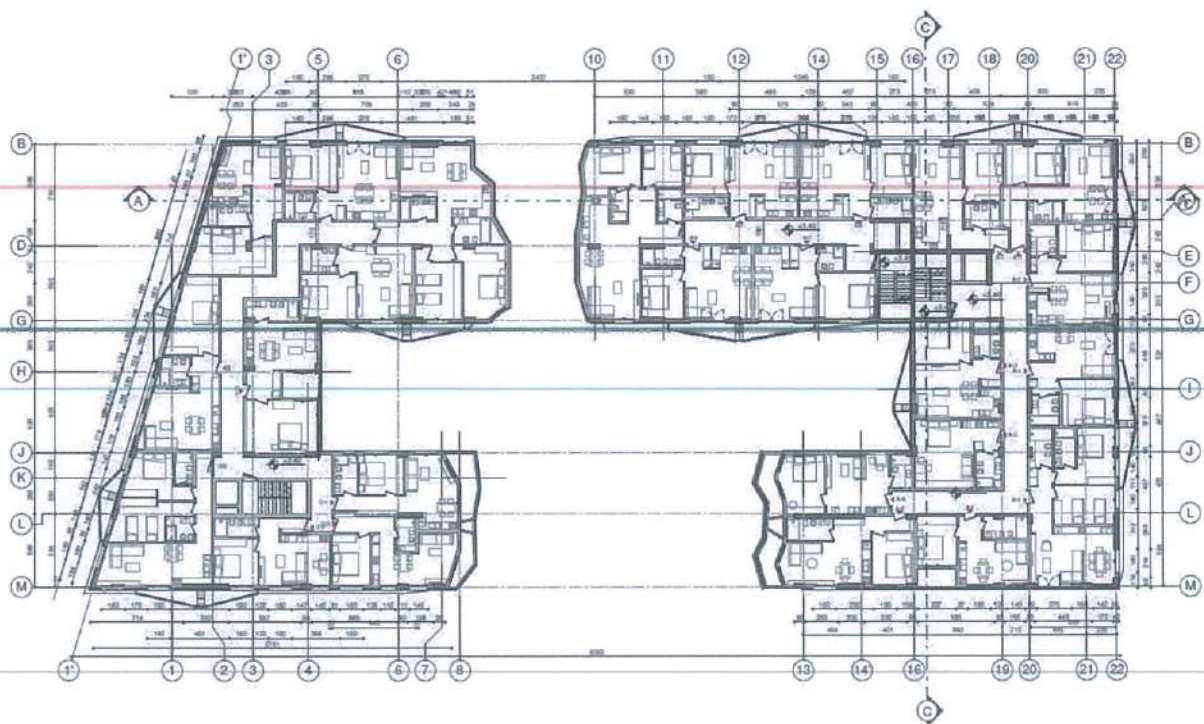


Fig. 14. Plani i katit të parë.



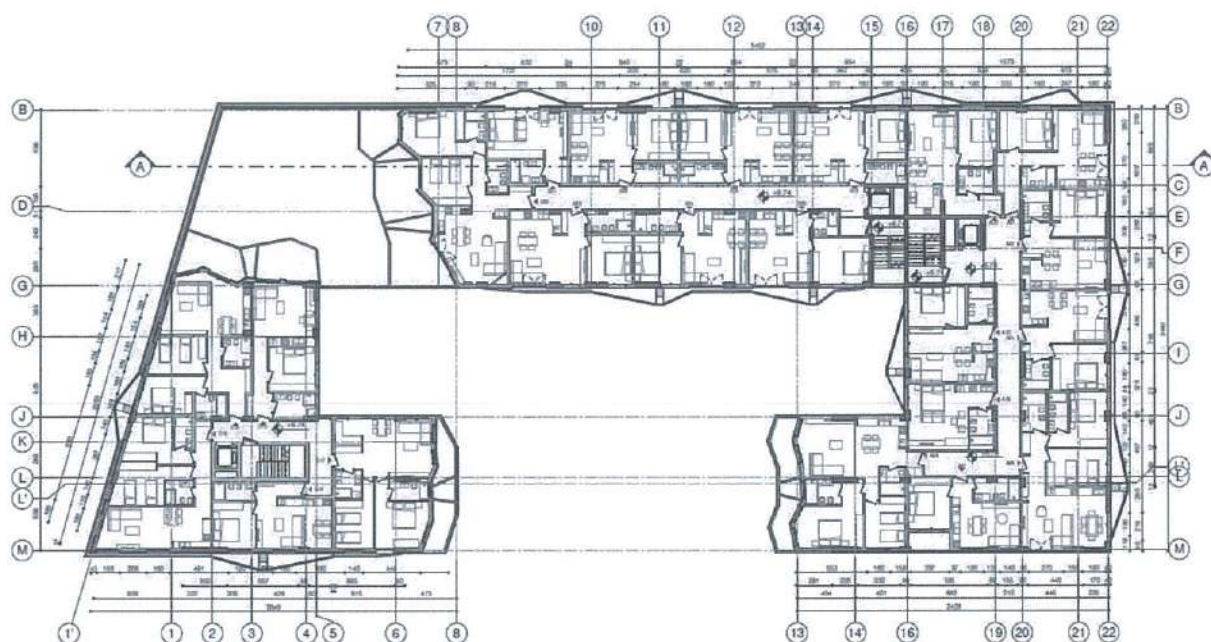


Fig. 15. Plani i katit të dytë.

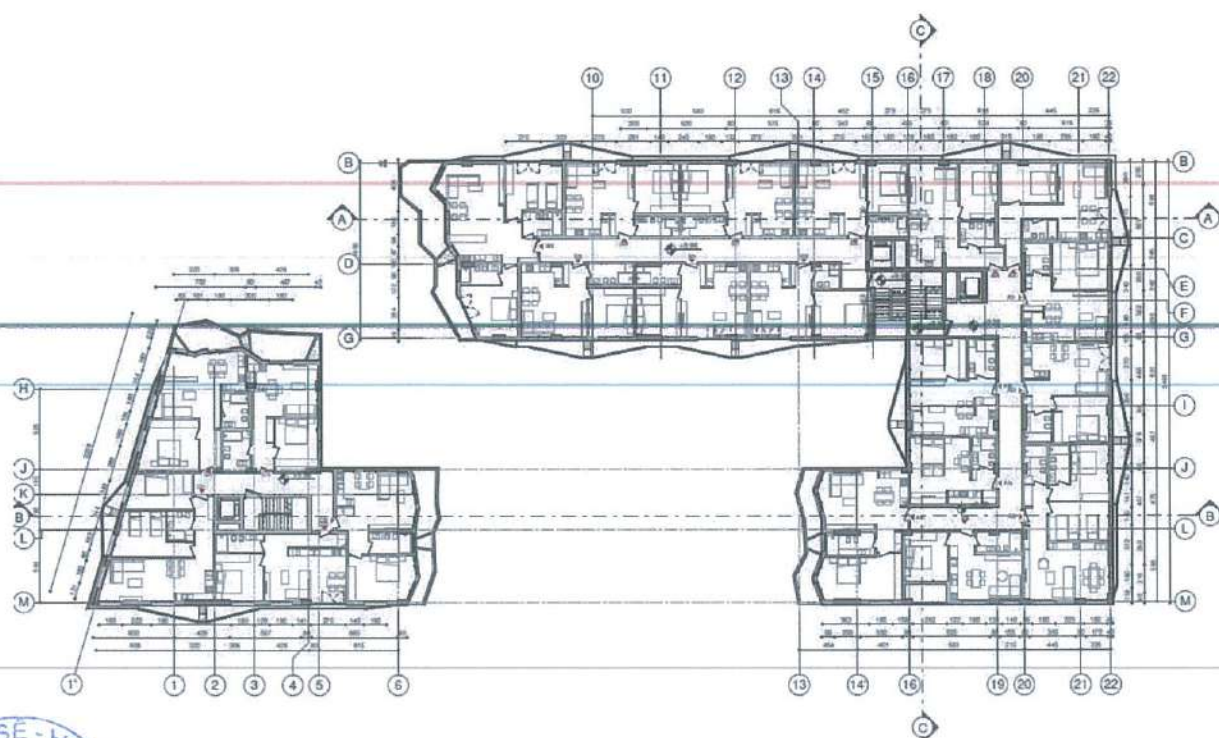


Fig. 16. Plani i katit të tretë.



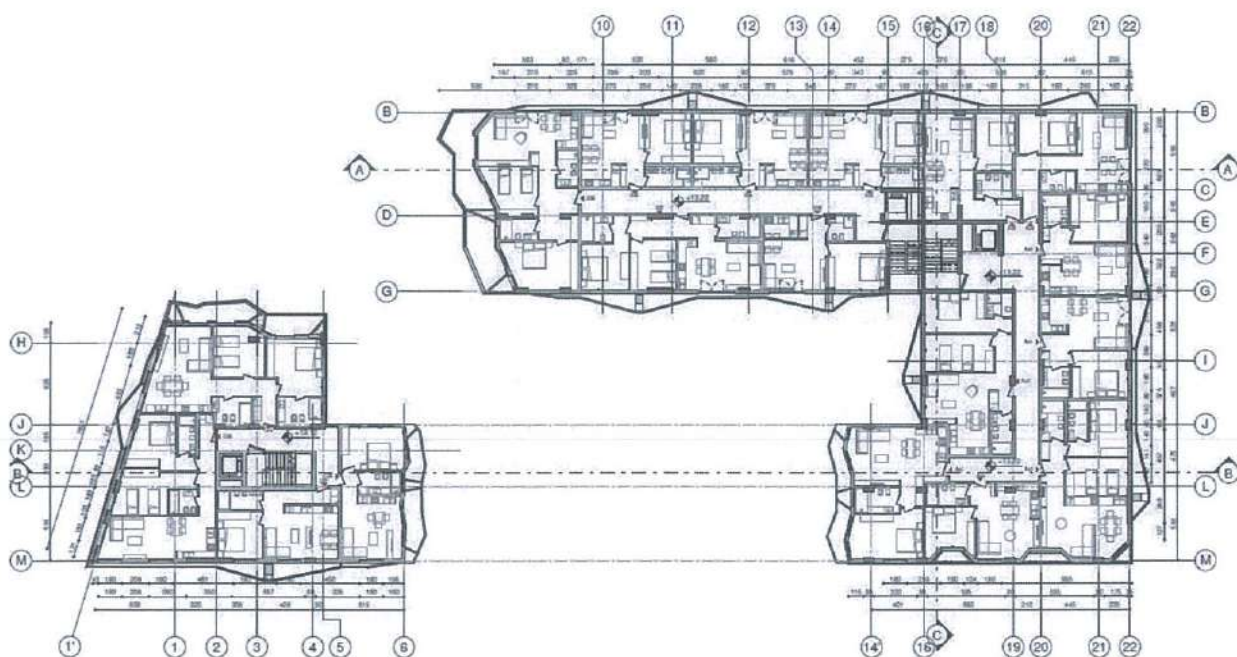


Fig. 17. Plani i katit të katërt.

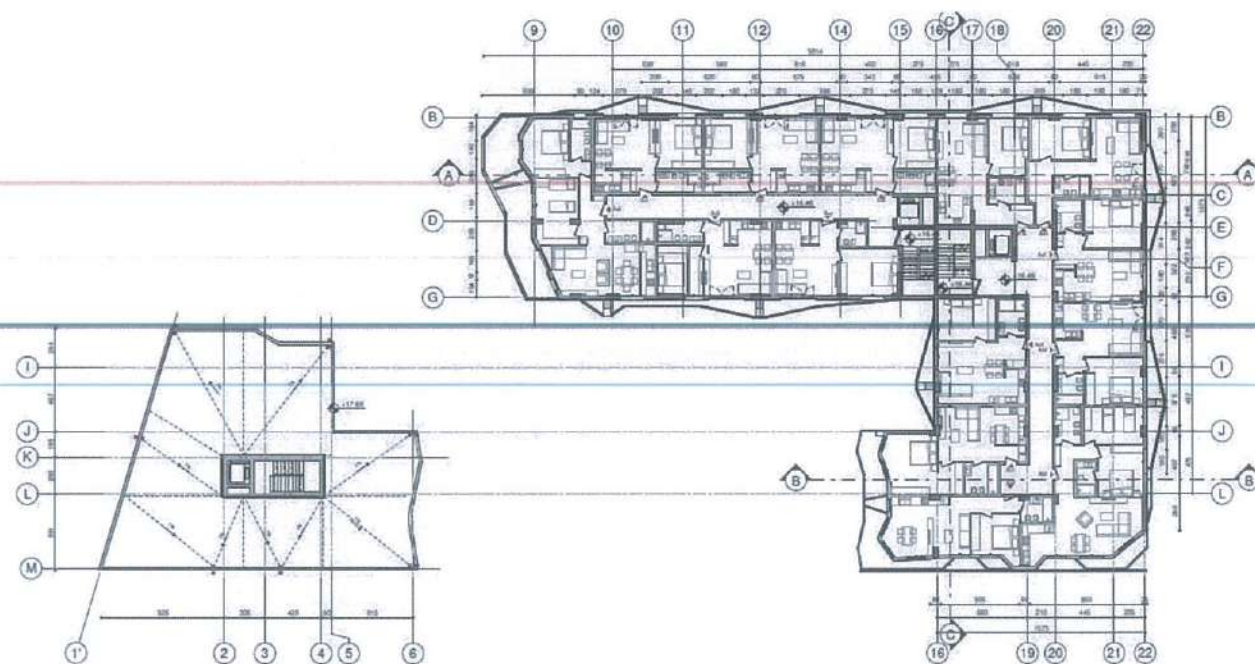


Fig. 18. Plani i katit të pestë.



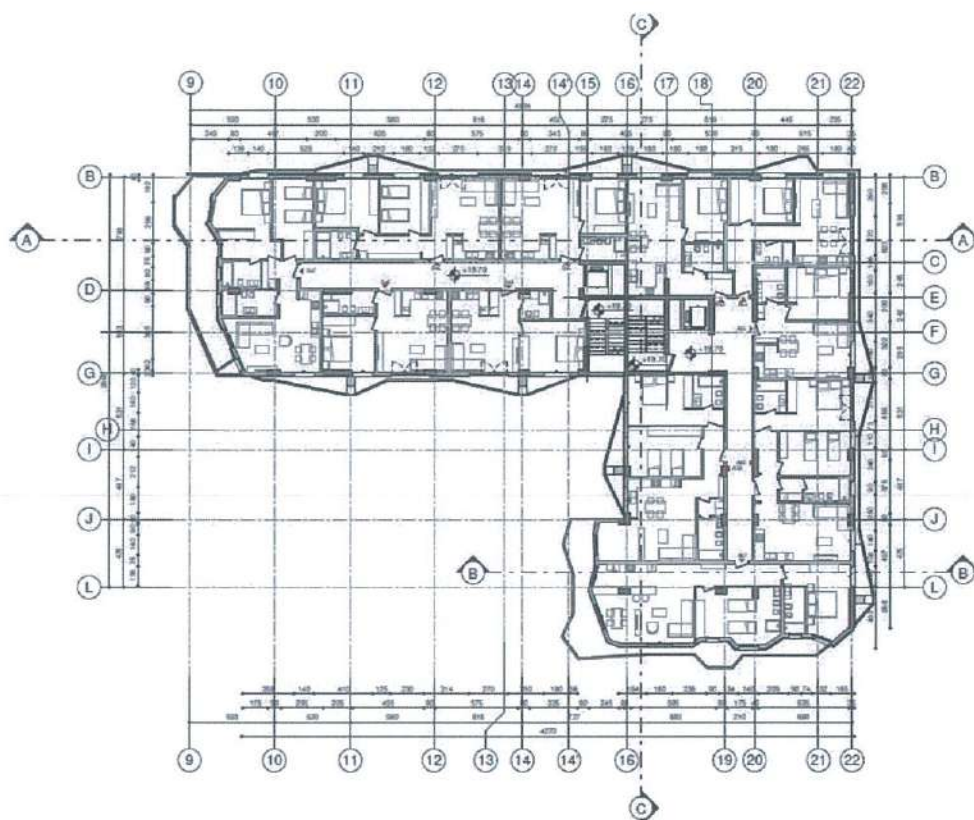


Fig. 19. Plani i katit të gjashtë.

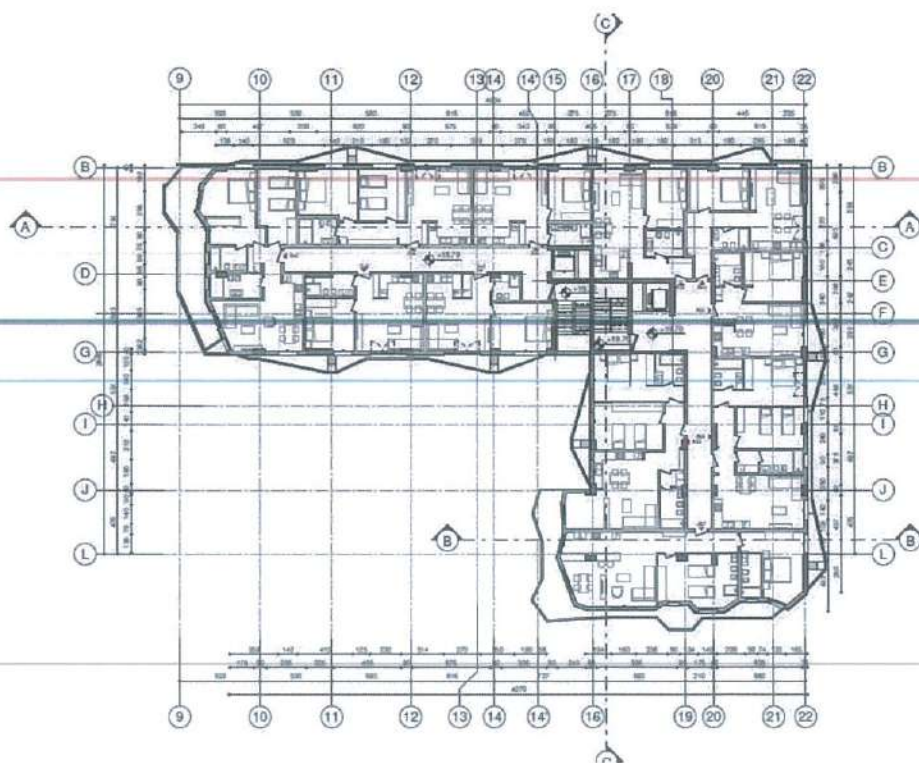


Fig. 20. Plani i katit të shtatë.



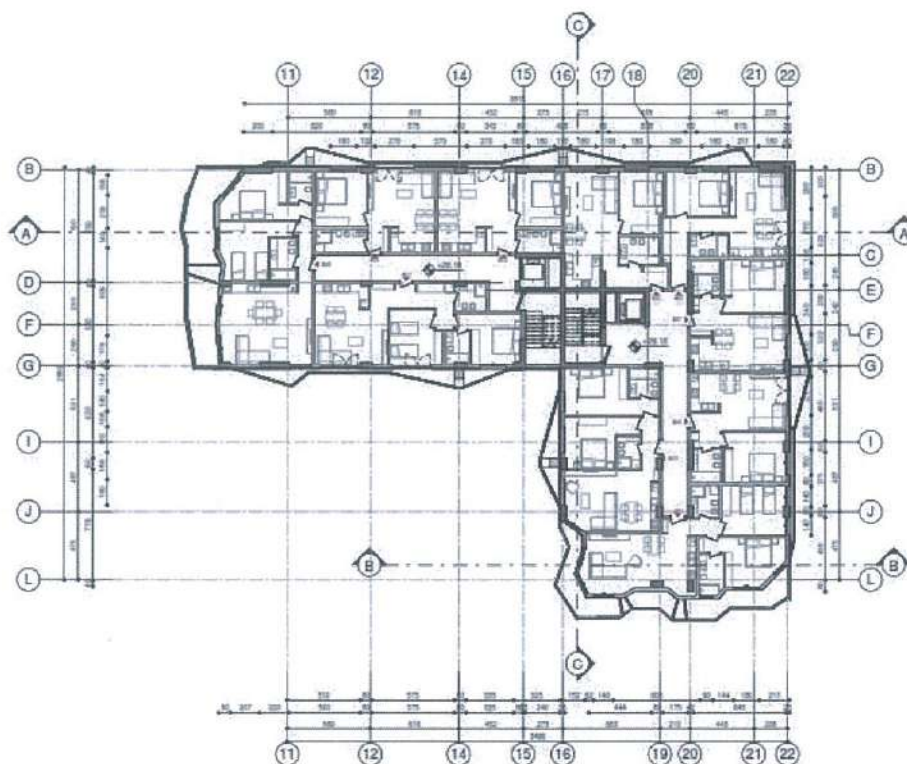


Fig. 21. Plani i katit të tetë.

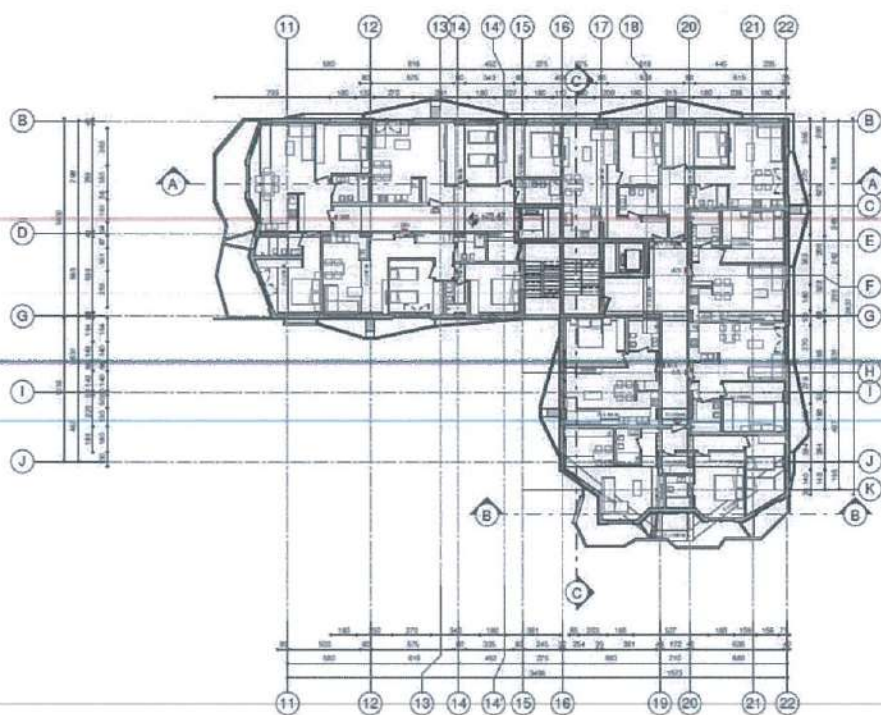


Fig. 22. Plani i katit të nëntë.



#### 4.2. Pamja e jashtme e godinave/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturave

*Fasada e objektit*, është trajtuar duke theksuar kontrastin nëpërmjet marrëdhënies që vetë objekti krijon në pjesën e dukshme perimetrale, me thyerjet dhe shkallëzimin e tarracave që krijohet nga forma e tij. Kontrasti theksohet dhe në përdorimin e dy materialeve me ngjyrë në tonalitet të ndryshëm, pllakë ngjyrë beige dhe terrakotë. Ballkonet perimetrale dhe elementet arkitektonik fragmentojnë dhe thyejnë monotoninë e vazhdimësisë së fasadës veriore ku me pas përsëritet si element per t'i dhënë mundësinë çdo njësie të ketë një dalje në ballkon dhe privatësi. Kjo siguroar edhe nga elementët arkitektonik të cilat përveç privatësisë krijojnë dhe një mbrojtje më tepër nga rrezet e tepërta të stinës së verës.

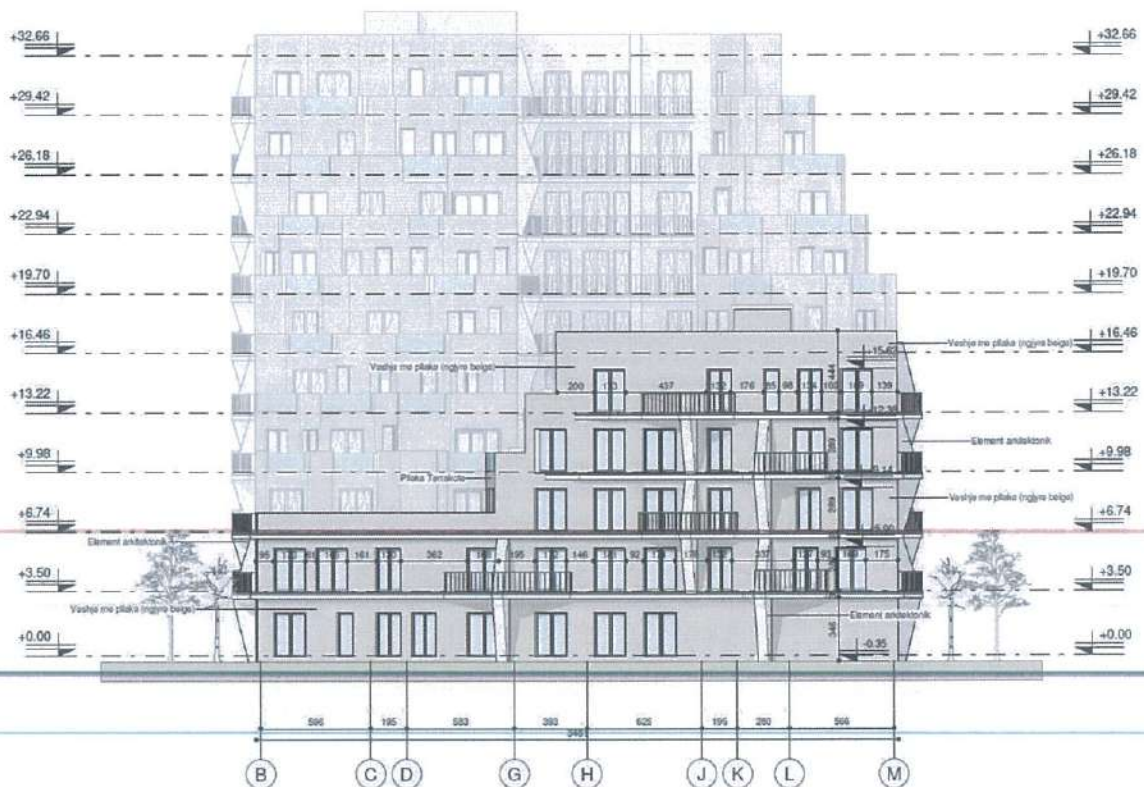


Fig. 23. Fasada Perëndimore.



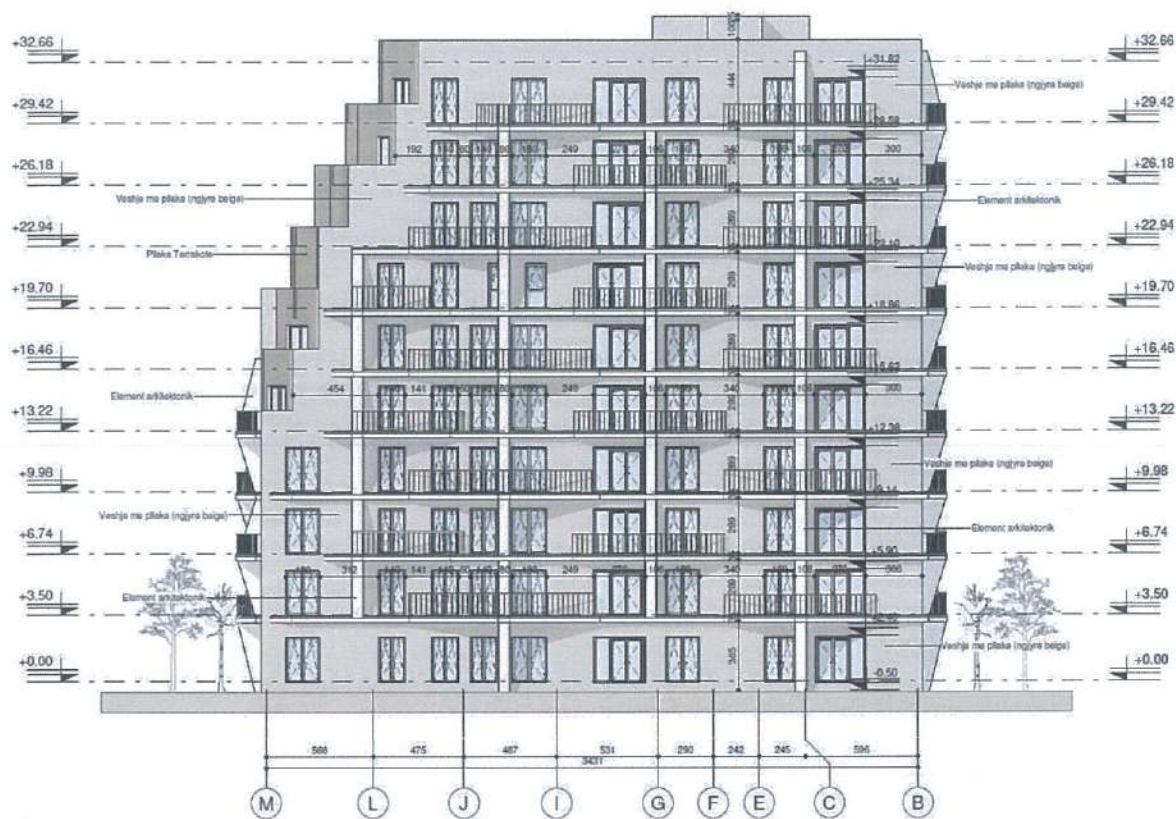


Fig. 24. Fasada Lindore.



Fig. 25. Fasada Jugore.





Fig. 26. Fasada veriore.



Fig. 27. Pamje 3-dimensionale e objektit.



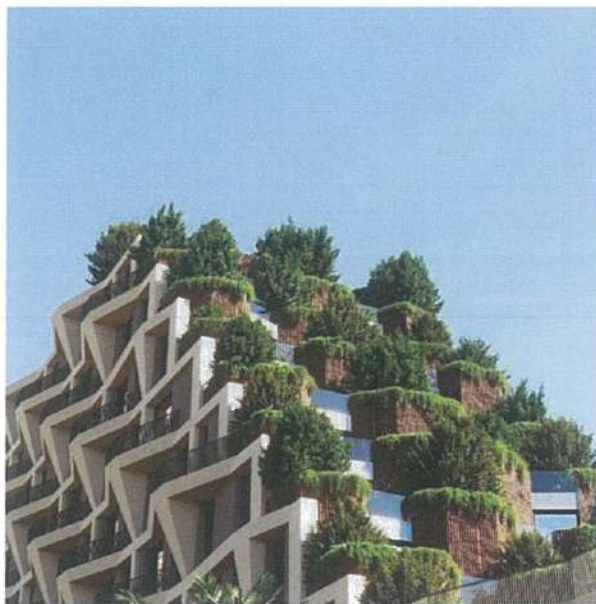


Fig. 28, 29, 30. Pamje 3-dimensionale e objektit.





Fig. 31, 32. Pamje 3 dimensionale e objektit.



#### 4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

|                                                                                     |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:                                             | 4000 m <sup>2</sup>                  |
| 2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim,<br>e zënë nga struktura (gjurma): | 1697 m <sup>2</sup>                  |
| 3. Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:                                                  | 12 640 m <sup>2</sup>                |
| 4. Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:                                                  | 3 220 m <sup>2</sup>                 |
| 5. Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi:                                               | 15 860 m <sup>2</sup>                |
| 6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHT):                       | 42.4%                                |
| 7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:           | 57.6%                                |
| 8. Intensiteti i ndërtimit (I):                                                     | 3.16                                 |
| 9. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës<br>së sistemimit:            | 34.36 m                              |
| 10. Numri maksimal i kateve mbi tokë:                                               | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 dhe 10 kat |
| 11. Numri i kateve nën tokë:                                                        | 1 kat                                |

#### 4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

##### Sistemimi i jashtëm

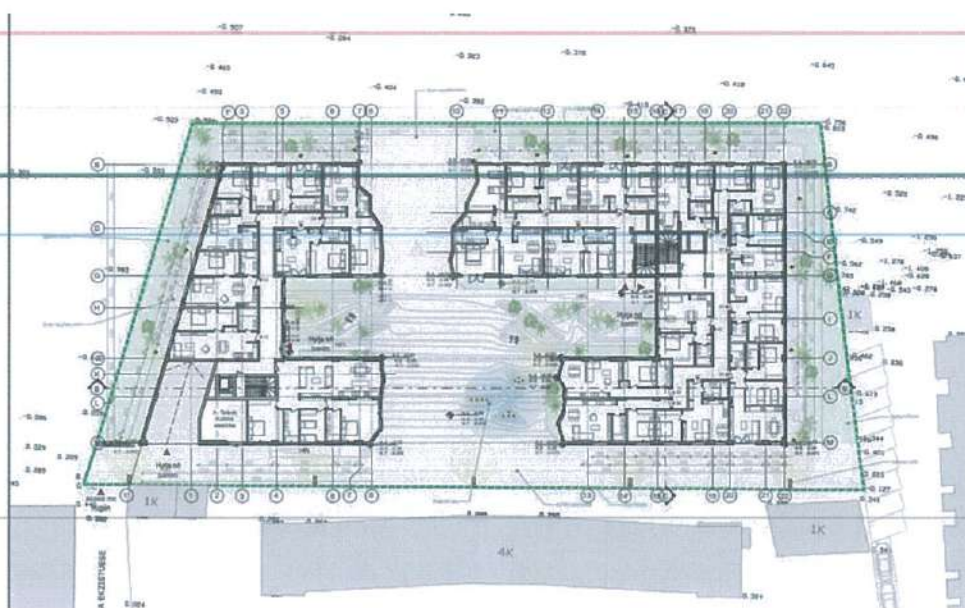


Fig. 33. Plansistemimi i objektit.



Referuar pozicionimit të gjurmës së objektit në raport me kufijtë e pronës, është krijuar mundësia për zhvillimin e hapësirave rekreative në qendër dhe përreth ndërtesës. Distancat e përcaktuara mundësojnë një diellëzim të mirë të sheshit, i cili është konceptuar si një ambient mikpritës dhe relaksues për banorët.

Në këtë zonë është propozuar gjelbërim i përhershëm i ndarë në tre nivele – të ulët, të mesëm dhe të lartë – i shpërndarë kryesisht pranë hyrjeve të banesave dhe përgjatë shtegut të lëvizjes. Përveç gjelbërimit, është parashikuar edhe një shatërvan tokësor për të krijuar freski gjatë muajve të nxehtë, si dhe vende pushimi të integruara në peizazh. Shtrimi i sheshit është projektuar për të theksuar hapësirat e lira për qarkullim të lirë të banorëve.

Duke pasur apartamente banimi edhe në katin përdhe, është parashikuar krijimi i verandave private përgjatë perimetrit të objektit, për të ofruar qetësi dhe intimitet. Aksesimi në katin përdhe është zgjidhur përmes pesë këmbëshkallëve dhe rampave me pjerrësi 8%, të vendosura në tri pika të ndryshme të objektit për të lehtësuar lëvizjen.

Sistemi i përgjithshëm i organizimit hapësinor krijon një oborr të brendshëm me pasazhe dhe galeri, ku në qendër ndodhet një zonë e theksuar e gjelbër. Kjo zonë shërben si “zemra” e kompleksit, duke luajtur një rol të rëndësishëm funksional dhe estetik. Hapësira përfshin pemë dekorative, sipërfaqe të mbjella dhe elementë ujorë që, përveç bukurisë vizuale, ofrojnë përfitime ekologjike si përmirësimi i cilësisë së ajrit dhe reduktimi i efektit të nxehtësisë urbane.

Integrimi i elementëve natyrorë me ato funksionalë synon të krijojë një atmosferë të qetë, sociale dhe të qëndrueshme për banorët. Oborri i brendshëm është i aksesueshëm nga disa drejtime, duke e bërë atë një hapësirë lidhëse mes pjesëve të ndryshme të kompleksit dhe një zonë komunitare aktive.

Ky projekt reflekton një qasje bashkëkohore ndaj planifikimit urban, ku mjedisi i gjelbër nuk trajtohet vetëm si dekor, por si një komponent thelbësor për mirëqenien fizike dhe psikologjike të banorëve.

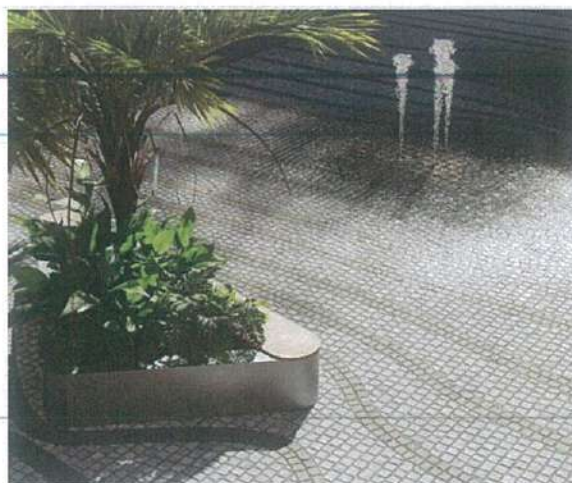


Fig. 34, 35. Pamje 3-dimensionale e sistemimit të objektit.

## 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

### 5.1. Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Prona shtrihet përgjatë “Rrugës Kënallë-Kune”, dhe aksesohet nëpërmjet rrugicës në pjesën Lindore të pronës. Objektet mbajnë distancën e duhur të nevojshme për aksesin e të gjitha mjeteve të emergjencës civile dhe për raste emergjencash natyrore.

Në realizimin e projektit janë marrë parasysh të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës në përputhje me standard kombëtare dhe ato Evropiane të përshtatjes dhe shfrytëzimit të hapësirave. Për këtë qëllim, gjatë hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv, elektrik dhe hidro-mekanik janë respektuar këto standarte. Së fundmi janë respektuar të gjithë elementët infrastrukturorë sipas pozicionimit të shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës në zonë.

Ky projekt :

- Nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri përsa i përket infrastrukturës rrugore.
- Respekton plotësisht gjëndjen ekzistuese dhe propozimin e PPV të Bashkisë Lezhë.

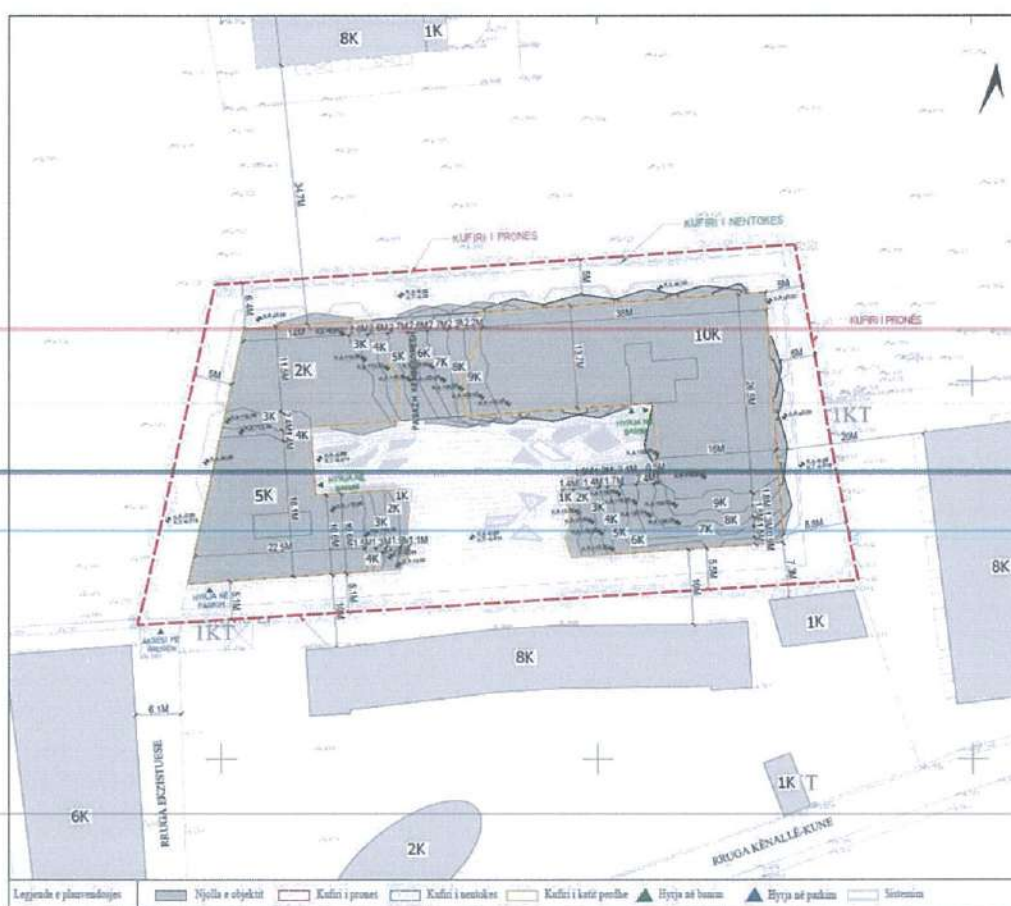


Fig. 36. Plani i vendosjes së strukturës.

