



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“HOTEL 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9-18, 19, 20, 21, 22, 23 DHE 25 KATE ME 2 KATE NËNTOKË
NDODHUR NË SHËNGJIN LEZHË ”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 13, Datë 20.11.2024

Projektues:

Luca Dini
SON Engineering & Construction

Zhvillues:

SHOQERIA BELHAUS 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 Gjendjes 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 Leje Ndërtimi për objektin: "HOTEL 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9-18, 19, 20, 21, 22, 23 DHE 25 KATE ME 2 KATE NËNTOKË NDODHUR NË SHËNGJIN LEZHË " me vendndodhje në bashkinë Lezhë, me subjekt zhvillues shoqërinë "BELHAUS" 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 rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor Lezhë, Bashkia Lezhë.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim pozicionohet në Lezhë, përkatësisht në zonën kadastrale nr. 1987. Kjo hapësirë bën pjesë në një zonë ku bashkëveprojnë ndërtime të periudhave të ndryshme, si dhe të tipologjive të ndryshme. Paraqitet si një zonë në zhvillimin me ndërtime të reja dhe me një potencial për zhvillim me objekte banimi, hotelerie dhe shërbimesh. Pozicioni i objektit të propozuar do të jetë në zonën e plazhit në Shëngjin, pranë rrugës Shëngjin-Kune. Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 1592.8m².



Fig. 1 Vendndodhja e pronës.



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona bën pjesë në dokumentin e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Lezhë. Studimi nuk ka nisur/publikuar RKPT.



Fig. 2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.

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

Duke u bazuar në rregulloren e planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Lezhë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Nr. Vendimi 6, datë 16.10.2017, “Për Miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Lezhë”, për zonën e interesit, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Lezhë, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: “HOTEL 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9-18, 19, 20, 21, 22, 23 DHE 25 KATE ME 2 KATE NËNTOKË NDODHUR NË SHËNGJIN LEZHË”, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore SHGJ-UB-014.



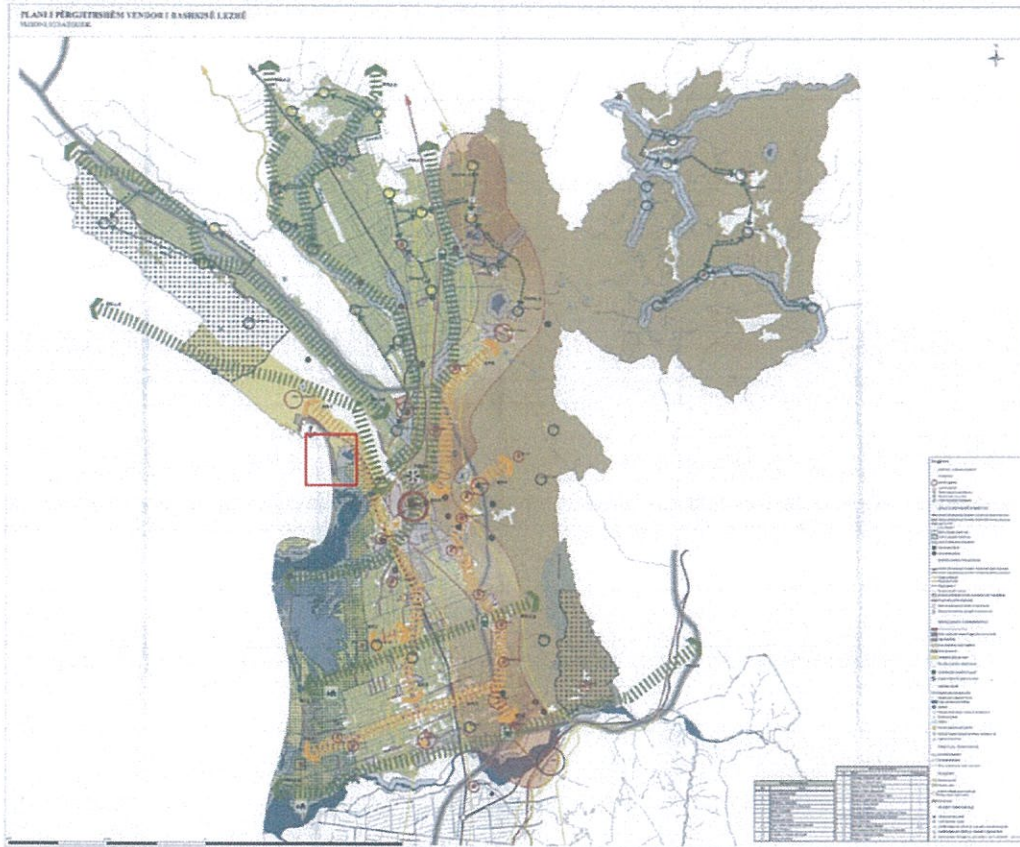


Fig. 3 Vizioni strategjik, ekstraktuar nga PPV Bashkia Lezhë.

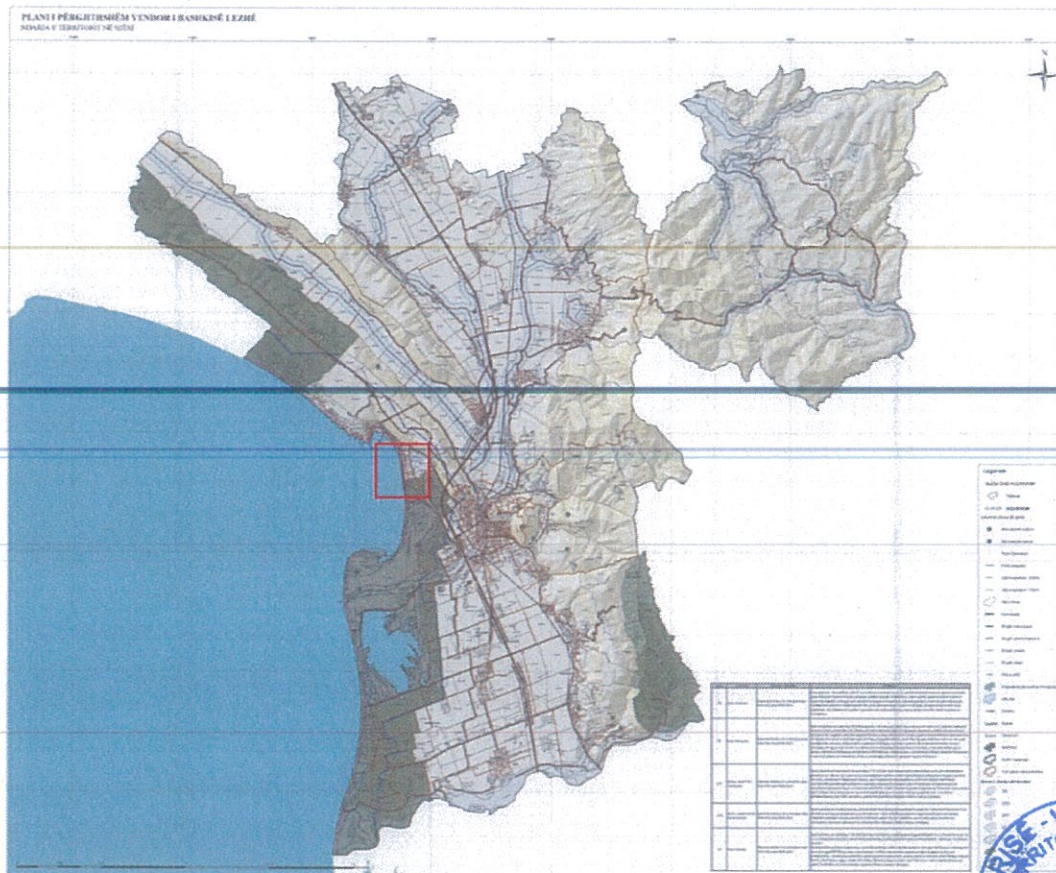


Fig. 4 Ndarja e Territorit në njësi, ekstrakt i PPV Bashkia Lezhë.



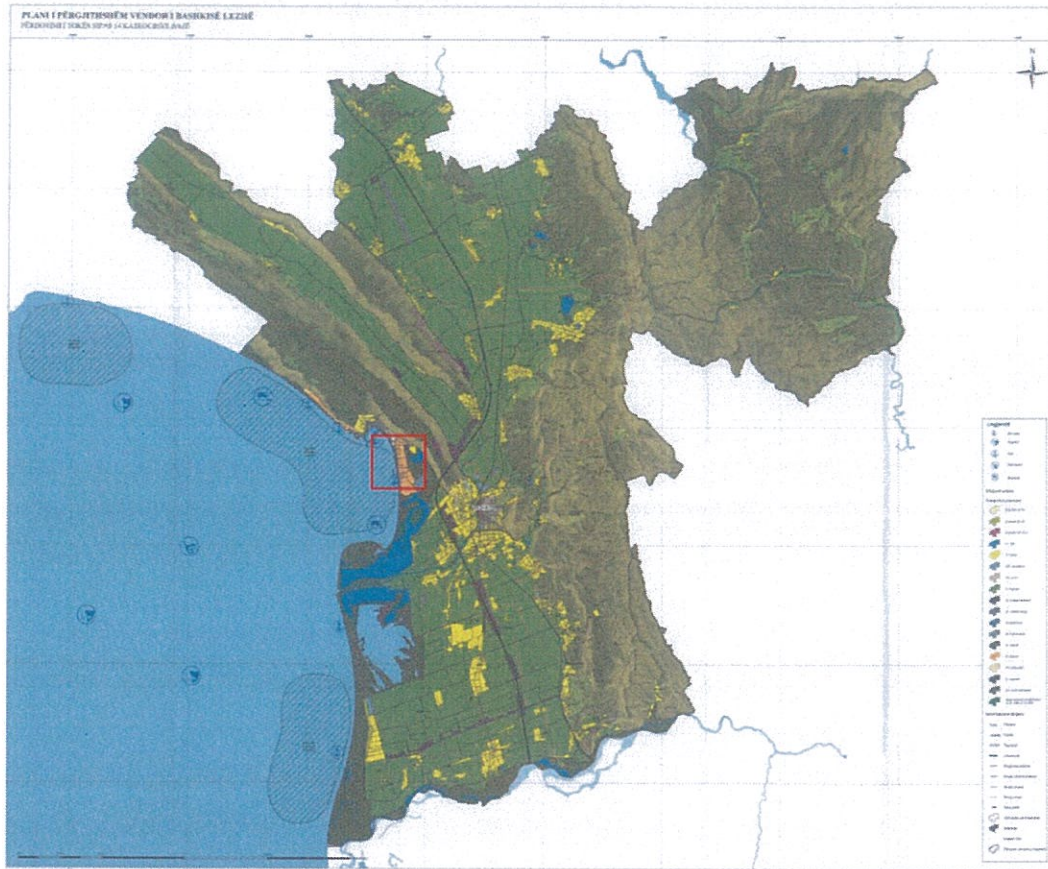


Fig. 5 Përdorimi i tokës sipas 14 kategorive bazë, ekstrakt i PPV Bashkia Lezhë

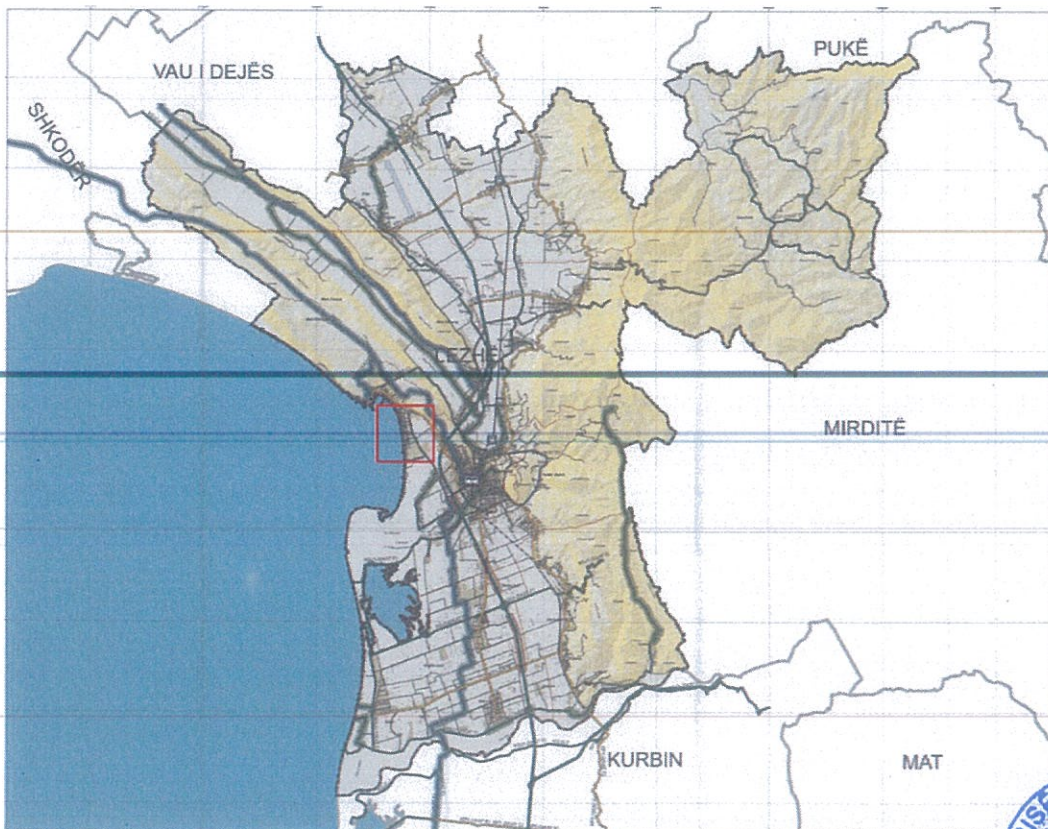


Fig. Infrastruktura e transportit, ekstraktuar nga PPV Bashkia Lezhë.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë me destinacion rezidencial dhe hotelieri, tregtar dhe social, ku dominojnë godinat polifunksionale dhe ato rezidenciale me shërbime. Pozicionohet pranë detit në Shëngjin, në krah të rrugës "Shëngjin-Kune". Objekti i propozuar, është një pikë strategjike për konfigurimin dhe konsolidimin e zonës.

Sipërfaqja pronës është 1592.8 m²

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar zhvillohet në 25 kate lartësi, ku funksioni është Hotel. Struktura formohet nga një zgavrim që krijohet në mesin e objektit për ti dhënë dritë të gjitha kateve. Katet e para do të shërbejnë për funksione më sociale apo publike, si ambiente shërbimi hotelierie, dhe mësipër duke u zëvendësuar me hapësira hotelierie.

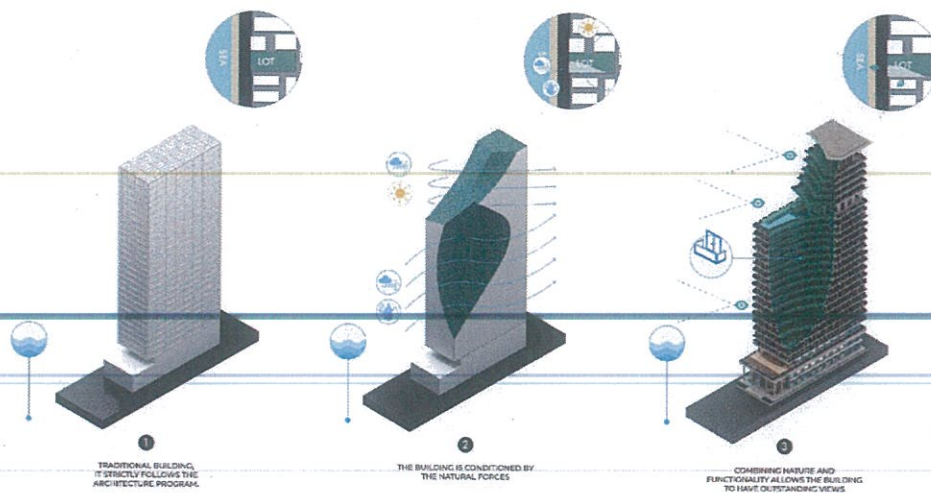


Fig. 7 Aksonometri e konceptit.



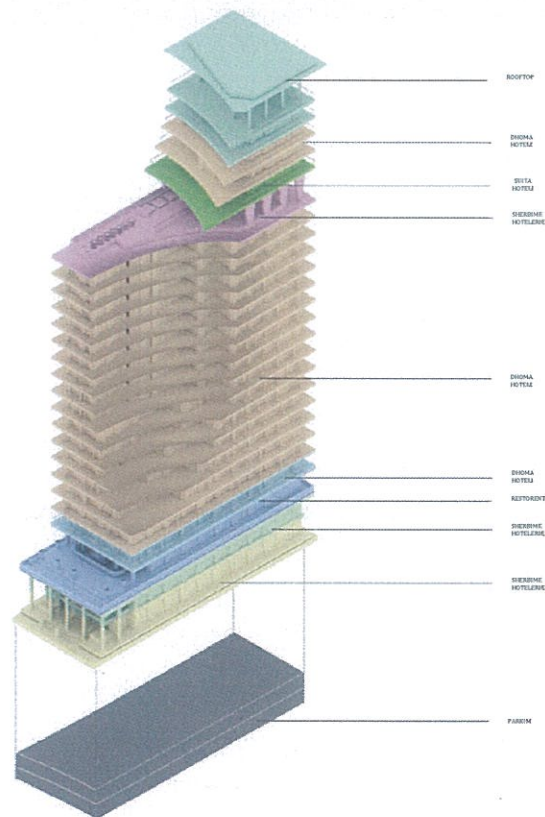


Fig. 8 Aksonometri e objektit.

4.2. Pamja e Jashtme e Godines / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Objekti zhvillohet nga vendosja e një rrjeti të dendur kolonash të cilat do të kenë efekt estetik duke i dhënë godinës autenticitet në zonë. Materialet që do të përdoren do të jenë të zgjedhura me kujdes që të rrinë në hamoni totale me pozicionin e objektit duke respektuar maksimalisht peizashin detear dhe atë kodrinor.

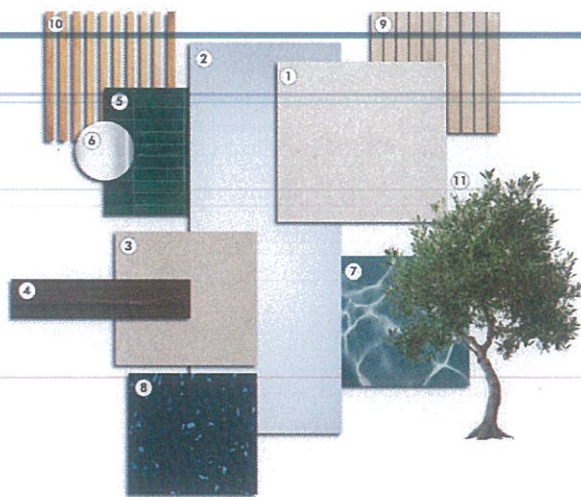


Fig. 9 Zhvillimi i fasadës.





Fig. 10 Imazh i fasadës.

Volumetria

Objekti zhvillohet duke u bazuar në rrjetin e kolonave të cilat definojnë fasadën, por në të njëjtën kohë krijojnë mundësinë e modularitetit të objektit, duke zhvilluar në mënyrë kompakte dhe racionale hapësirat e brendshme. Objekti zhvillohen në vertikalitet me elegancë dhe shtrirje për të maksimalizuar cilësinë vizive të hapësirave të brendshme te godines. Dy pjeset e projektit ndahen në mes ne vertikalitet me një fazë tranzitore në nivelin +19 duke i dhene dinamike objektit.





Fig. 11 Vizualizim i objektit.





Fig. 12 Vizualizim i objektit.



Fasada

Fasada trajtohet e kuruar me elementët e gurit terrazo dhe vetrikalitetin monumental të kolonave duke e kthyer objektin në një pikë shënjuese të zones duke respektuar koloristikën që ofron vetë natyra ku është i pozicionuar ky objekt.

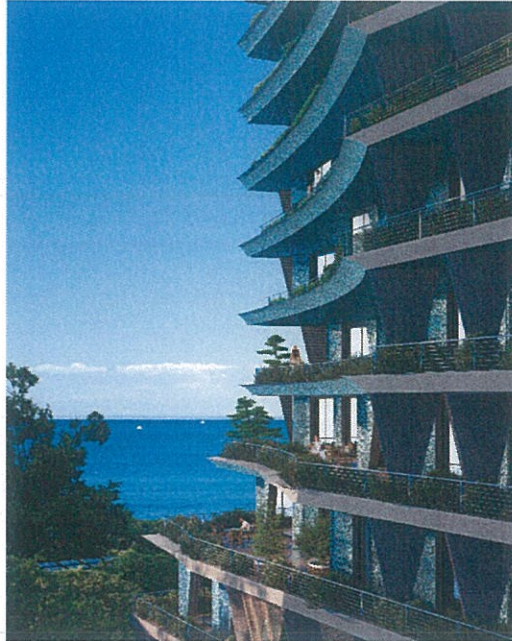


Fig. 13 Vizualizim i ballkoneve dhe lozhave.

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 3/610, 3/917/1, 3/917/2, 3/2503, 3/2504

Zona Kadastrale: **ZK.1987**

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu: 8.3 m dhe 8.4 m,

Lindja: 5.1 m dhe 5.7m,

Jugu: 1.5m dhe 3.3m

Perëndimi: 3.5m

Distancat nga objektet ekzistuese:

Veriu: 10 m per volumin 25 kat nga objekti ekzistues 6 kat.

8.6 m per volumin 2 dhe 19 kat nga objekti ekzistues 1 dhe 2 kat.

Jugu: 12.1m per volumin 25 kat nga objekti ekzistues 4 kat,

11.1m per volumin 19 kat nga objekti ekzistues 6 kat.

Distancat nga trupi i rruges:

Perendim: 7.1 m dhe 7.2 m per volumin 2 kat nga trupi i rruges.



PLANI I SISTEMIMIT

Aksesi në objekt mundësohet nga rruga kryesore Kune-

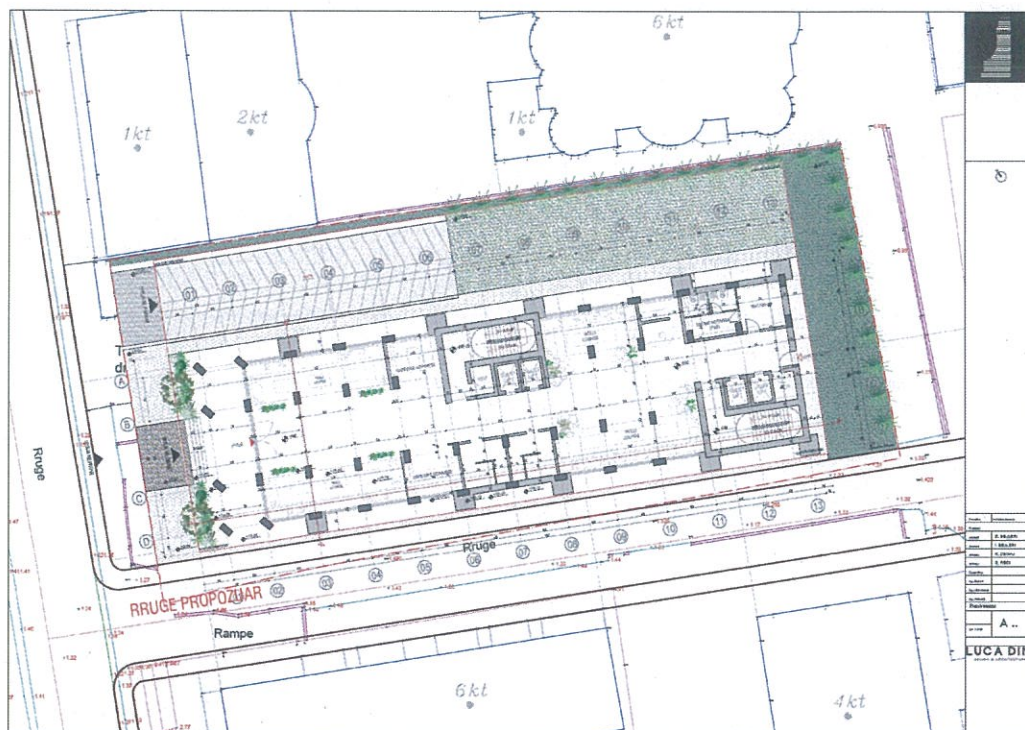


Fig. 13 Zhvillimi i sistemimit.



Fig. 14 Imazh i sistemimit.



VI . SIPERFAQET/FUNKSIONET:

KATI	FUNKSIONI	M2
-2	PARKIM	1214.6
-1	PARKIM	1214.6
0	HOTEL	819.4
+1	HOTEL	803.3
+2	HOTEL	803.3
+3	HOTEL	796.9
+4	HOTEL	779.6
+5	HOTEL	755.9
+6	HOTEL	735.5
+7	HOTEL	722.2
+8	HOTEL	714.2
+9	HOTEL	709.1
+10	HOTEL	705
+11	HOTEL	701.4
+12	HOTEL	698.3
+13	HOTEL	695.6
+14	HOTEL	693.3
+15	HOTEL	691.3
+16	HOTEL	689.4
+17	HOTEL	687.8
+18	HOTEL	686.2
+19	HOTEL	553.3
+20	HOTEL	534.5
+21	HOTEL	457.7
+22	HOTEL	412.9
+23	HOTEL	386
+24	HOTEL	386



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1592.8 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	819.4 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	16,618.1 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	2,429.2 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	19,047.3 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	51.4 %
Intensiteti i ndërtimit:	10.4
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	98.35 m
Numri i kateve mbi tokë:	25 kat
Numri i kateve nën tokë:	2 kat

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përqark objekteve, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.



Fig. 22 Aksonometri zona dhe kalimet.



