



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“LALZI BAY – KOMPLEKS ME FUNKSION BANIM, SHËRBIM DHE HOTELERI, ME 1, 4 DHE 5 KATE MBI TOKË DHE 1-2 KATE NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË BIZË,
BASHKIA DURRËS DHE SUBJEKT ZHVILLUES "XHAJS TIRANA" SH.P.K."

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U



Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z.BLENDI GONXHA



Miratuar me Vendim të KKTU Nr.32, Datë 28/05/2023

Subjekt zhvillues:

"XHAJS TIRANA" SH.P.K.



Projektues:

MANUELLE GAUTRAND ARCHITECTURE
X-PLAN STUDIO" SH.P. K



XPLANSTUDIO

architecture & design NUIS: L01411038E

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 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

6. Pamje të objektit



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Ky relacion përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "Lalzi Bay – Kompleks me funksion banim, shërbim dhe hoteleri, me 1, 4 dhe 5 kate mbi tokë dhe 1-2 kate nëntoke", me vendndodhje në Bizë, Bashkia Durrës", me subjekt zhvillues dhe ndërtues shoqërinë "XHAJS TIRANA" sh.p.k.

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e territorit" (i ndryshuar).
- 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 i Bashkisë Durrës, miratuar dhe në fuqi

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti i propozuar ndodhet në Lalëz, i njohur gjithashtu si Gjiri i Lalzit. Është një nga zonat më të bukura dhe më të kërkuara të bregdetit shqiptar, e vendosur në pjesën veriore të Durrësit, vetëm rreth 40 minuta larg nga Tirana. Aksesueshmëria – afërsia me aeroportin "Nënë Tereza" dhe me qytetet kryesore e bën Lalëzin një zgjedhje praktike jo vetëm për pushime sezonale, por edhe për banim gjatë gjithë vitit.

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri "Lalzi Bay – Kompleks me funksion banim, shërbim dhe hoteleri, me 1, 4 dhe 5 kate mbi tokë dhe 1-2 kate nëntoke", me vendndodhje në Bizë, Bashkia Durrës", me subjekt zhvillues dhe ndërtues shoqërinë "XHAJS TIRANA" sh.p.k.



Fig.1 Vendndodhja e pronës me interes zhvillimi .

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



Fig.2

Parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore DR_UB_S1_52/6 dhe DR_UB_S1_402/3, në sistemin territorial UB_Urban, kategori 1 përdorimit të tokës S.Sherbim 100%.



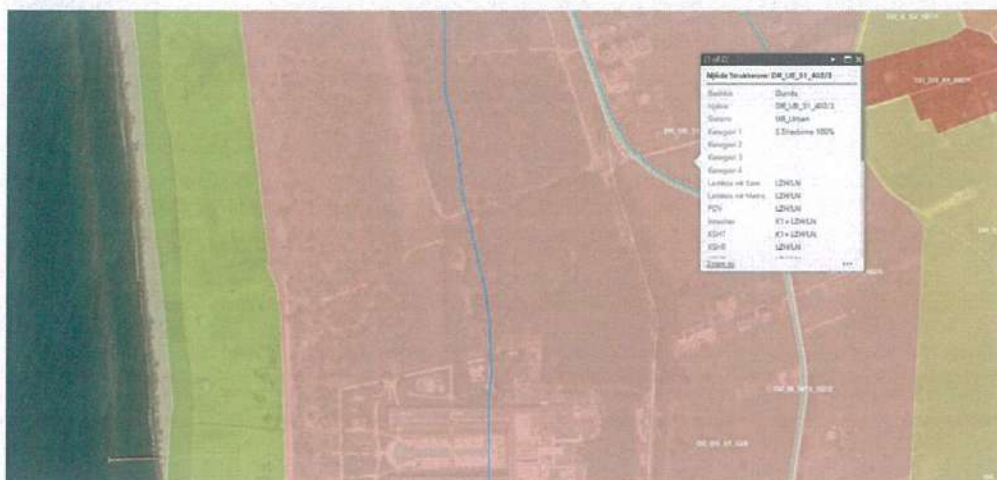


Fig.3 Plani i Përgjithshëm Vendor

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Objekti pozicionohet në Lalez, në njësinë Strukturore DR_UB_S1_52/6 dhe DR_UB_S1_402/3.

Lalzi po zhvillohet gjithnjë e më shumë si një destinacion elitare, me resorte moderne, komplekse banimi, dhe struktura turistike që respektojnë natyrën dhe ofrojnë standarde të larta jetese. Investimet e viteve të fundit kanë shtuar vlerën e kësaj zone, duke e kthyer atë në një pikë referimi për zhvillim të qëndrueshëm dhe turizëm cilësor në Shqipëri.





Fig.4 Fotografi të gjendjes ekzistuese të zones

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 FunkSIONET dhe aktivitetet e propozuara

Koncepti arkitekturore bazohet në disa ide kyçe:

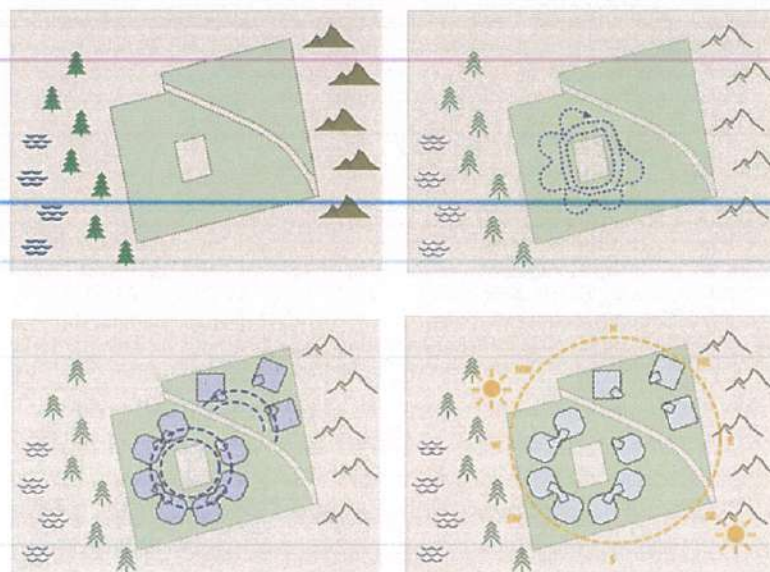


Fig.5 Koncepti



- **Vendi**
Projekti ndodhet në hyrje të Gjirit të Lalzit, mes pyjeve me pisha dhe pamjeve drejt maleve, ku ndarja nga rruga qendrore mundëson krijimin e një hyrjeje simbolike që lidh arkitekturën me peizazhin.
- **Hapësira misterioze**
Në qendër ndodhet një truall jo në pronësi, që do të trajtohet si një “kopsht sekret” – një hapësirë e gjelbëruar, e padukshme nga jashtë, që e rrethon projekti dhe i jep karakter intim dhe poetik.
- **Vëllime të Ndara**
Rreth hapësirës qendrore organizohen 7 volume ndërtimi rrethore, me numër të kufizuar banesash, duke krijuar një përmasë komunitare, ndërsa mungesa e një vëllimi në hyrje mundëson një hapje natyrore dhe lidhje vizuale me projektin përballë.
- **Forma rrethore**
Forma rrethore e ndërtesave, e ngjashme me një lule me 7–8 petale, krijon një identitet organik, ndërsa tre volumet përballë rrugës ndjekin të njëjtën logjikë, duke ruajtur harmoni në planimetri.
- **Hyrjet dhe qarkullimi**
Hyrjet kryesore organizohen përmes shtigjeve rreth “kopshtit sekret”, ndërsa qarkullimi i hapur shfrytëzon klimën mesdhetare për ventilim, ndriçim natyral dhe nxitje të ndërveprimit mes banorëve.
- **Hapësirat komunale**
Ndërtesat preken në skaje, duke formuar hapësira trekëndore që shndërrohen në kopshte tematike me pemë frutore, duke krijuar identitete dhe përjetime të ndryshme hapësinore për banorët.
- **Orientimi dhe pamjet**
Apartamentet janë të orientuara për të përfituar nga drita natyrale dhe pamjet, me orientim të dyfishtë dhe tarraca që u japin banorëve zgjedhjen mes diellit dhe hijes.
- **Struktura dhe fleksibiliteti**
Ndërtesat ndërtohen mbi një rrjet strukturor 3.5m që lejon organizim fleksibël të brendshëm. Tarracat trekëndore prej 6 m² rrisin cilësinë e jetesës dhe ndjesinë e hapësirës së hapur.
- **Organizimi i Përgjithshëm**
Planimetria është konceptuar për të harmonizuar hapësirat e brendshme me natyrën përreth, duke organizuar projektin në 7 volume rrethore që përqendrohen rreth një “kopshti sekret”, i cili siguron lidhje të drejtpërdrejtë me hapësirat përbashkëta dhe peizazhin, si dhe një ndjenjë hapësire dhe natyraliteti.



- **Hapësirat e Përbashkëta dhe Qarkullimi**

Qarkullimi horizontal dhe vertikal është konceptuar i hapur dhe i lehtë, i organizuar rreth "kopshtit sekret", me shtigje, shkallë dhe korridore që krijojnë një rrjedhë natyrale, funksionale dhe një atmosferë intime për banorët.

- **Hapësirat e Banimit**

Çdo ndërtesë është projektuar për familje që kalojnë pushimet në bregdet. Planimetritë janë fleksibile dhe lejojnë konfigurime të ndryshme sipas nevojave të banorëve. Apartamentet kanë orientime të ndryshme për të shfrytëzuar dritën natyrale dhe peizazhin, me orientim të dyfishtë dhe terraca trekëndore që ofrojnë zgjedhje mes diellit dhe hijes.

- **Hapësirat Komunale dhe Kopshte Tematike**

Hapësirat komunale janë të shpërndara ndërmjet volumeve, duke krijuar zona të gjelbra dhe kopshte tematike, siç janë kopshte me pemë frutore të ndryshme (portokaj, limon, nar, lime, etj.). Këto hapësira ofrojnë mundësi për relaksim dhe aktivitet social midis banorëve. Forma dhe përmasat e këtyre kopshteve janë të menduara për të krijuar një atmosferë të rehatshme dhe freskuese, duke përforcuar lidhjen e fortë midis ndërtesave dhe natyrës përreth.

- **Hapësirat e Shërbimit dhe Hotelit**

Përballë ndërtesave të banimit ndodhen hotelet dhe shërbimet, të organizuara gjithashtu në formë rrethore, duke krijuar një dialog të natyrshëm dhe një ndjenjë harmonie me pjesën tjetër të projektit.

- **Fleksibilitet dhe Adaptueshmëri**

Një aspekt kyç i planimetrisë është fleksibiliteti i saj, i bazuar në një rrjet strukturor 3.5 m që mundëson adaptimin e hapësirave të brendshme dhe konfigurime të ndryshme të apartamenteve brenda një kuadri të rregullt dhe të sigurt.





Fig.6 Plani i sistemit të objektit



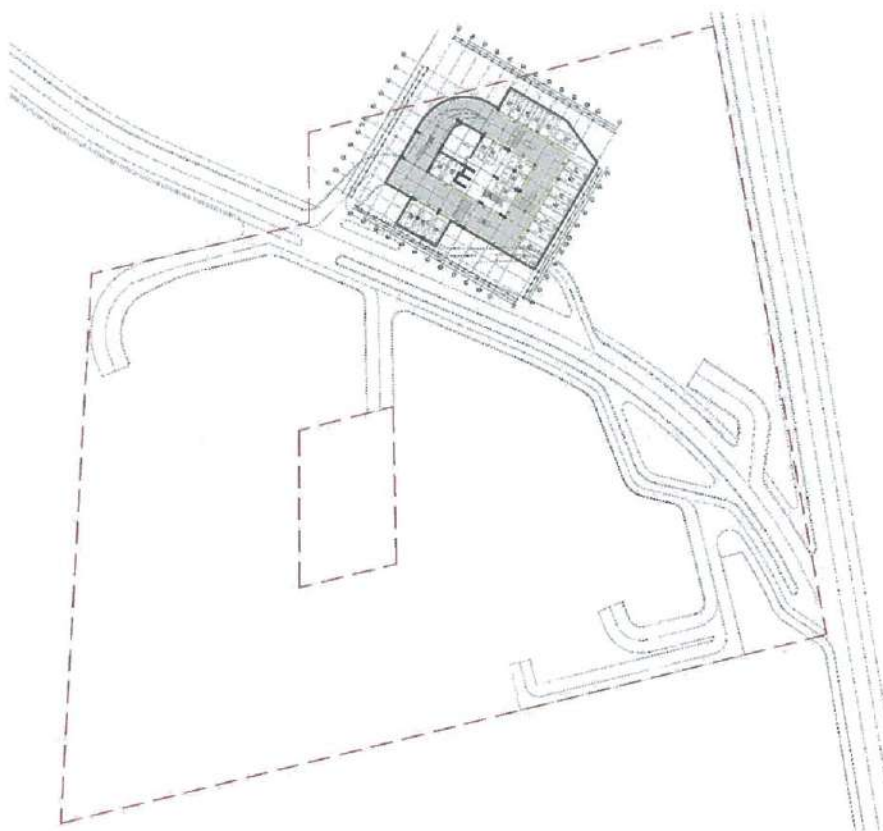


Fig.7 Planimetria e katit -2

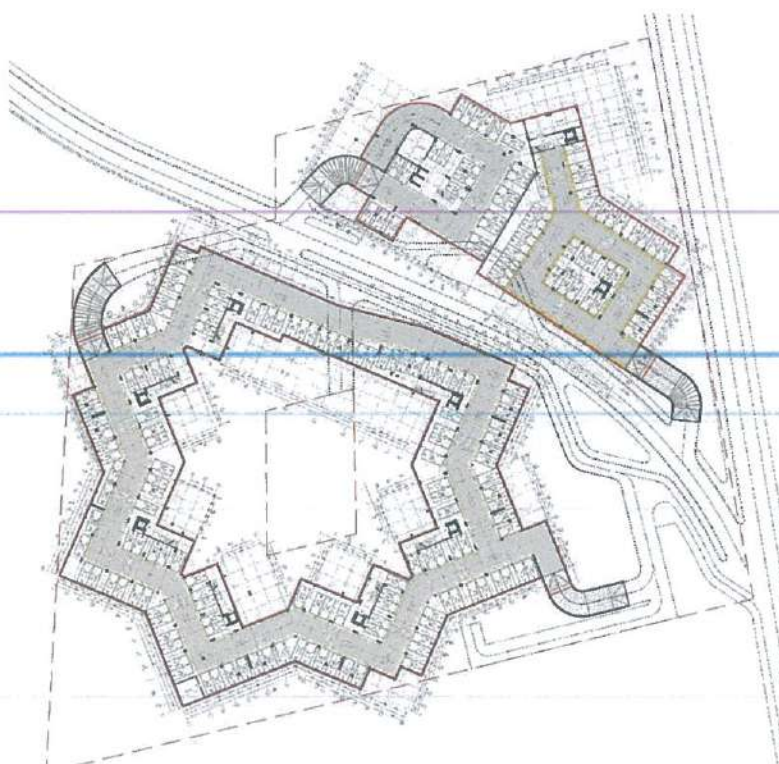


Fig.8 Planimetria e katit -1



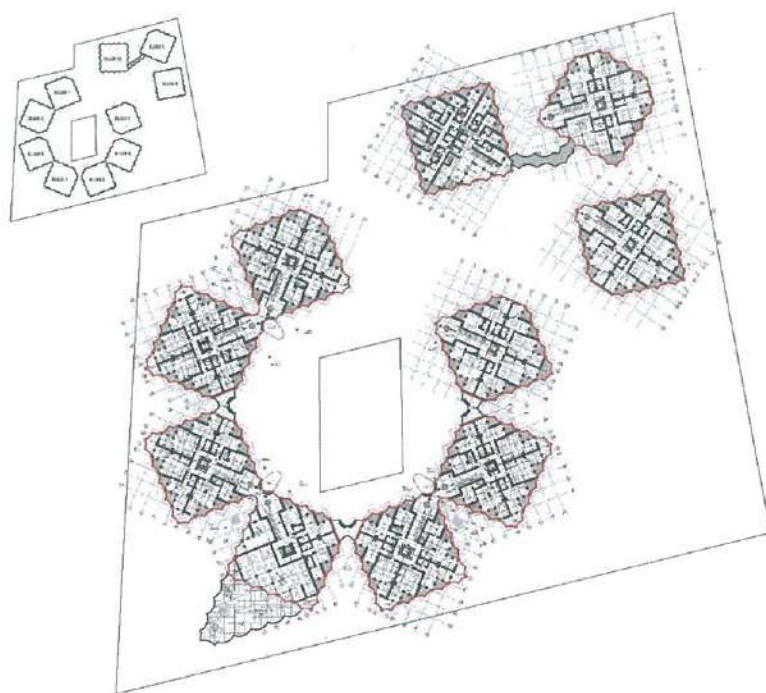


Fig.9 Planimetria e katit perdhe

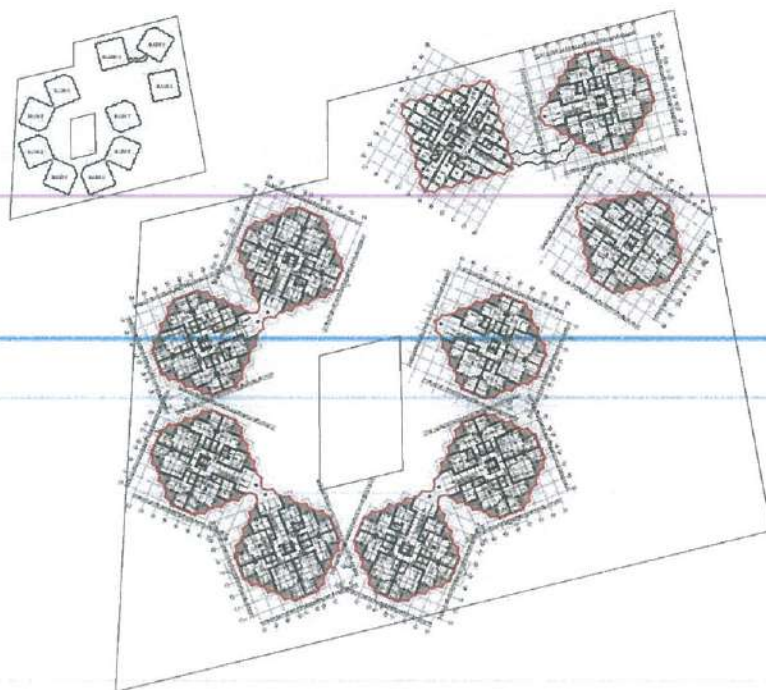


Fig.10 Planimetria e katit +1





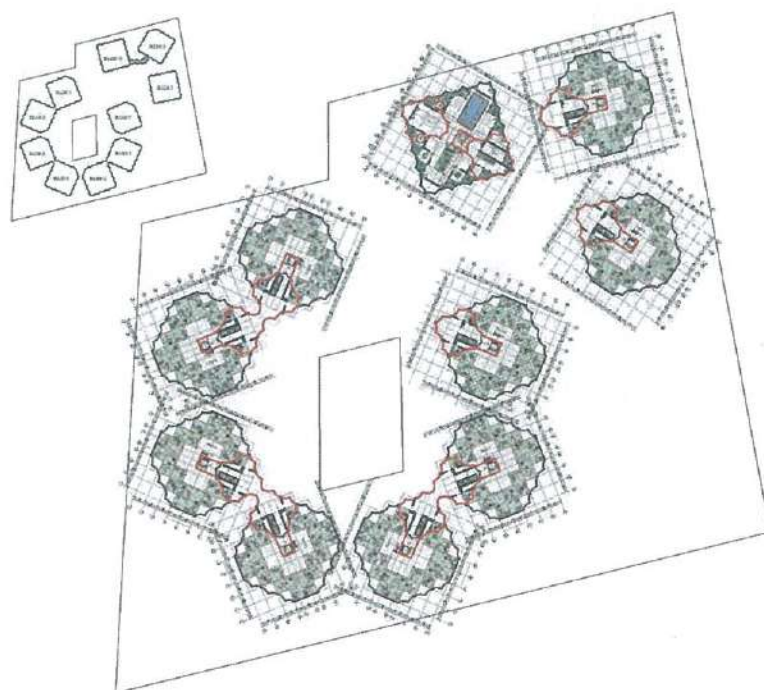


Fig.13 Planimetria e katit +4

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

FASADA ETICS/ KAPOTE GRAFIATO– PËRSHKRIM TEKNIK

Fasadat janë konceptuar si sisteme veshjeje të jashtme me trashësi totale 32–40 cm, të përbëra nga shtresa të vendosura nga brenda drejt jashtë si më poshtë:

1. Mur strukturor prej tullë 20 cm, që vepron si shtresa kryesore mbajtëse.
2. Shtresë termoizoluese me dy trashësi – 10 cm dhe 18 cm izolim i ngurtë, të aplikuara në zona të ndryshme të fasadës. Kjo diferencë krijon zhytje 8 cm për trajtimin me tërheqje dhe artikulin në pamjen e jashtme.
3. Membranë e vazhdueshme hidroizoluese mbi izolim për mbrojtje totale nga lagështia.
4. Shtresë përfundimtare 2 cm, përzierje në terren që përfshin rërë vendase, me ngjyrë rozë-bezhë.

Fasada lidhet me kolona betoni me brinjë, me diametër 50 cm, të vendosura përgjatë perimetrit të godinës. Këto kolona krijojnë një ritëm të fortë vizual dhe strukturor, duke theksuar vertikalishtin dhe lojën e dritës e hijes. Përfundimi i fasadës është me suva të rërës rozë-bezhë të rrahur, me teksturë që i ngjan gurit ranor natyror. Ngjyra përfshihet nga rëra dhe guri lokal të nxjerrë gjatë gërmimeve të parkimit nëntokësor. Siperfaqja e rrahur ruan një teksturë dhe minerale, ndërsa shtresa mbrojtëse satinë parandalon ndotjen pa prishur pamjen natyrale.

Për të forcuar ritmin dhe shprehshmërinë materiale, fasada alternon hapje dritarësh gjysmërrethore dhe drejtkëndëshe, si dhe panele të verbra të futura që imitojnë format e



ditareve. Këto zona të plota gdhenden 8 cm në fasaden ETICS/, Kapote, Grafiato, duke krijuar thellësi dhe vazhdimësi vizuale. Sipërfaqet përfundojnë me ngjyrë rozë-bezhë, duke ruajtur harmoninë e ngjyrës dhe duke luajtur me dritën e hijen.

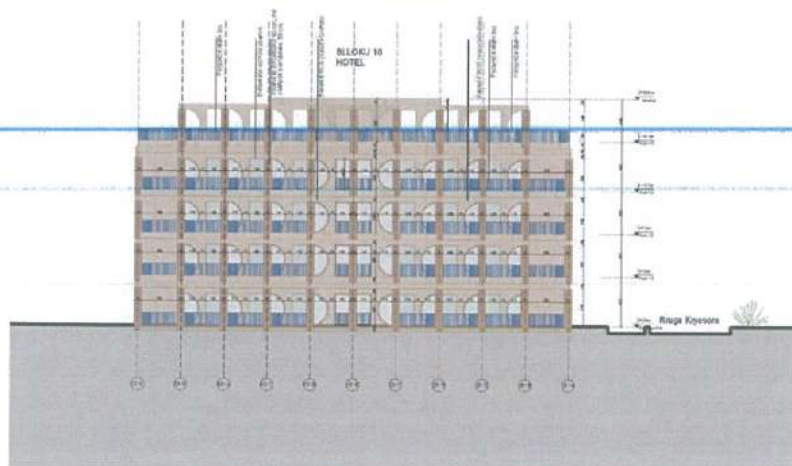
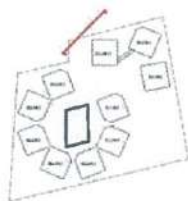
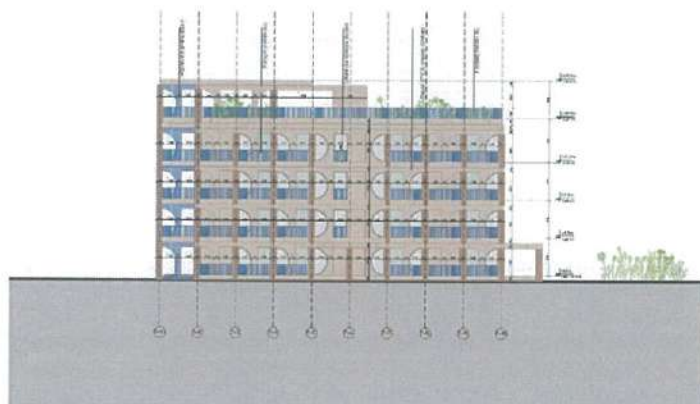


Fig.14 Fasadat e objektit

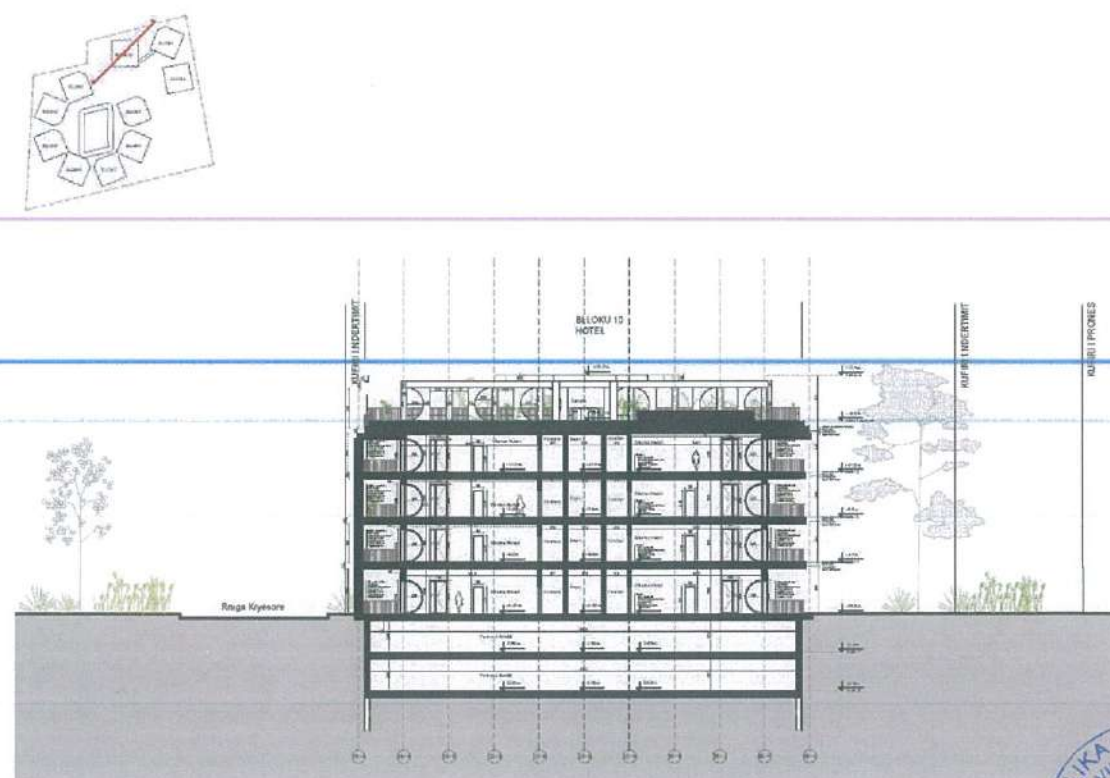
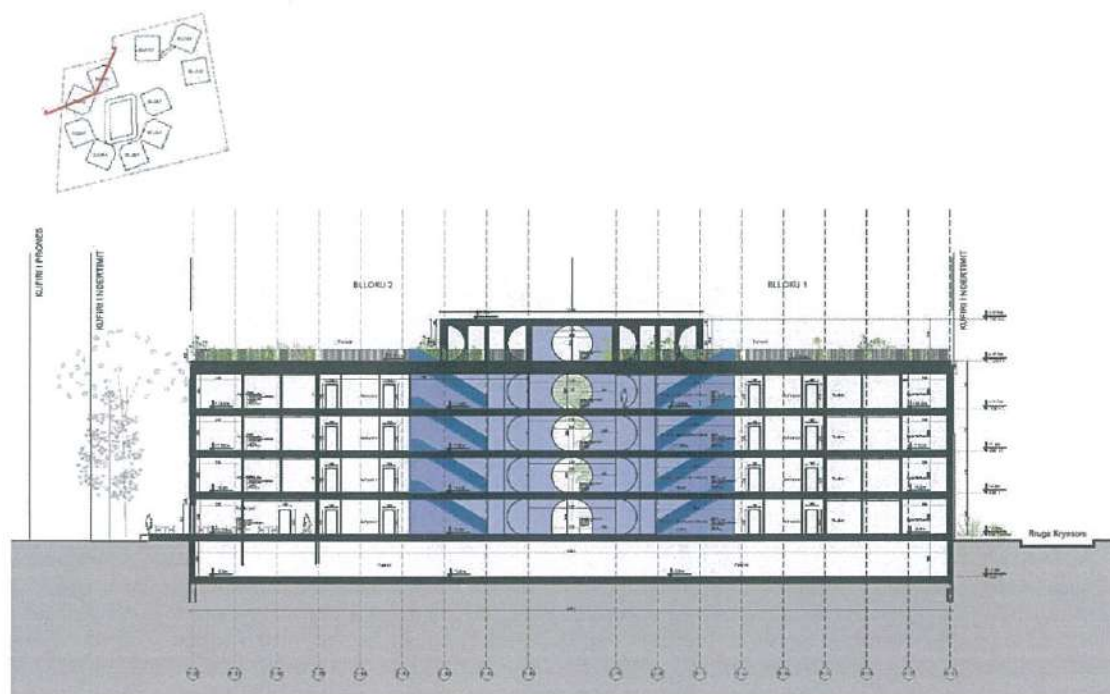


Fig.15 Prerje të objektit



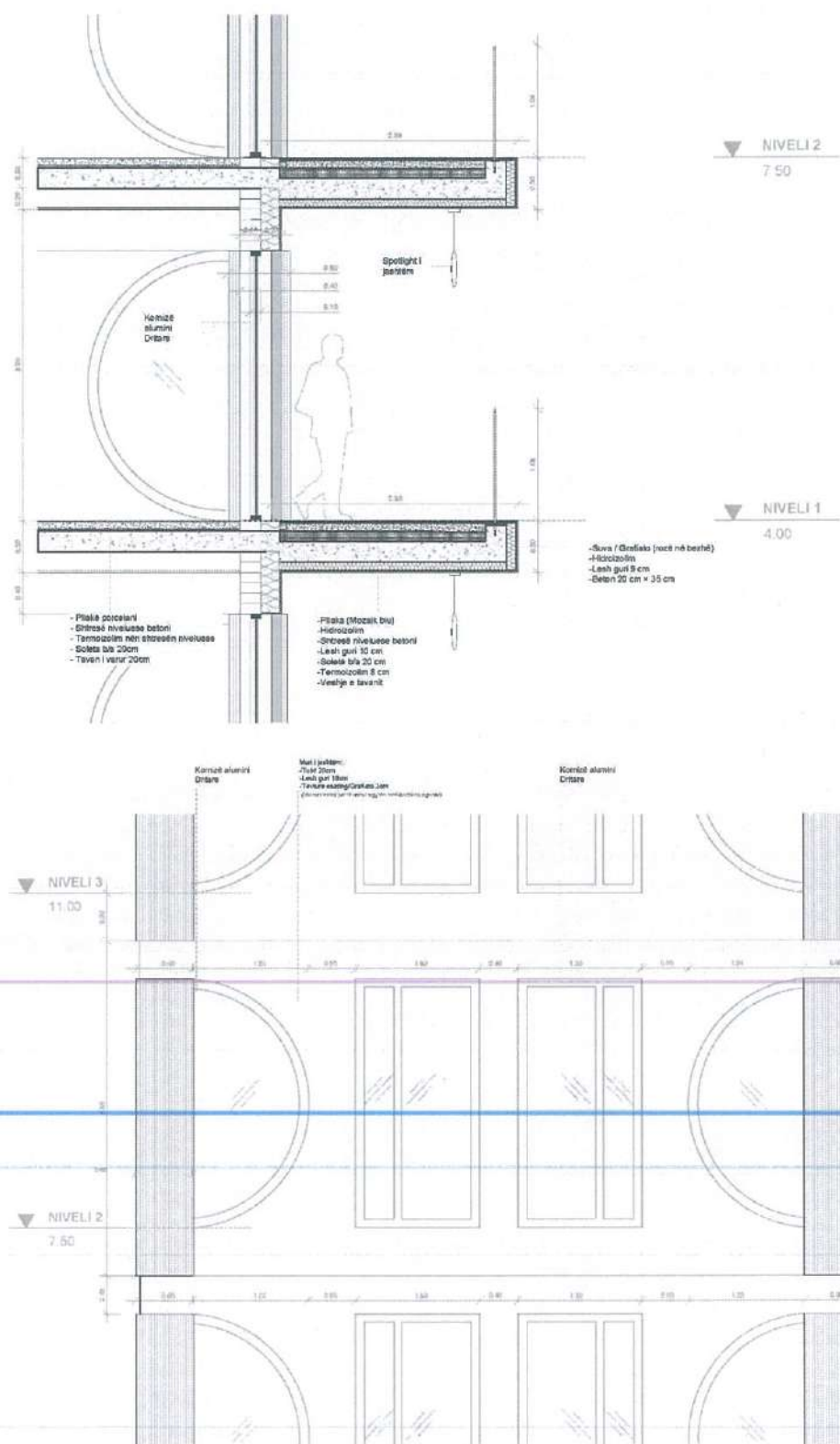


Fig.16 Detaj fasade



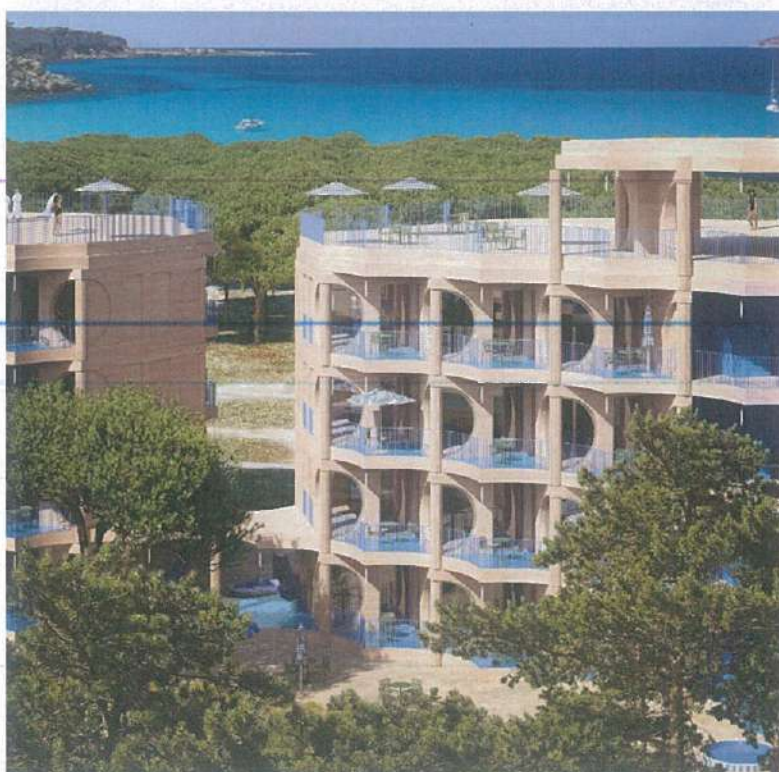


Fig.17 Imazh renderizues



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 23 610 m²

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: 23 610 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 6 317.89 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 26 040.1 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë: 10 661 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 26.8 %

Intensiteti i ndërtimit: 1.10

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 18.50 m

Numri i kateve maksimal mbi tokë: 1,4 dhe 5K

Numri i kateve nëntokë: 1K dhe 2K

TREGUES TEKNIK:

Zona kadastrale nr 1204 ; Nr. pasurie : 440/44, 440/78, 440/77, 440/86,

440/84, 440/89, 440/87, 440/116, 440/79, 440/94, 440/93, 440/83, 440/90, 440/45, 440/42, 440/115, 440/54, 440/88.

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri-Perendim : 5m nga objekti 9 volumi 4k

5m nga objekti 10 volumi 4k dhe volumi 5k

6.15m dhe 7.95m nga objekti 1 volumi 4k

Veri-Lindje : 10 m nga objekti 9 volumi 4k

10 m nga objekti 8 volumi 4k

Jug-Lindje: 8.2 m dhe 5 m nga objekti 5 volumi 4k

12.6m dhe 15.5m nga objekti 4 volumi 4k

Perendim : 6 m dhe 6.4 m nga objekti 3 volumi 4k



16 m nga objekti 8 volumi 4k dhe 1k

1.1.5 FUNDITIMI PËR DUKËKTIN: "LALZI BAY - KOMPLEKS ME FUNKSION BANIM, SHËRSEM DHE HOTELERI, ME 1, 4 DHE 5 KATE MBI TOKË DHE 1-2 KATE NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË BIZË, BASHKË DËRRËS DHE SUBJEKT ZHVILLUES "XHAUS TRANA" SH.P.K."



PLAN I VENDORACH MC STRUKTURIDE 1990



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT
DHE LUJT

MTRATOHET
KRYETARI EKZ.T.U

Z. EDI RANLA



Z. Blendi Gonxhja

Ministër i Turizmit, Kulturës dhe Sportit



POZYCJA KADASTRALNA 84-6 1 120

HARTA TOPOGRAFIK SKALA 1:120K

[illegible]

Mirakur na Yandira ta KKTU 39:32, Data 28/05/2025

LEJE FÖDÉRTINTELŐ OBJEKTUM: "La zi Bai - Korcoba me hokant
nan n, shertan me hokant, me 1, a shi i kshetsh nan che 1-2 vete
votale, me ver daktso no Shi, Shertan Cuntin che vekt shertan
20 age Trans".

ENVIRONMENTAL	F-001 / VENTOSOLAR-REACTIVATION	
PROBLEMS	1. 100% of the total area of the site is covered by the forest. 2. 100% of the total area of the site is covered by the forest.	
PROBLEMS	1. 100% of the total area of the site is covered by the forest.	
ENVIRONMENTAL	1. 100% of the total area of the site is covered by the forest.	
ENVIRONMENTAL	1. 100% of the total area of the site is covered by the forest.	1. 100% of the total area of the site is covered by the forest.

Fig.18 Planvendosja e propozuar



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Në sistemimet e jashtme do të ketë:

- a. Sheshe
- b. Trotuare
- c. Gjelberim
- d. Ndricim i jashtëm
- e. Ambientet shplohëse dhe hapësirat e shërbimit

Për këtë lloj projekti, është e rëndësishme të mendohet për lidhjen me natyrën, fillimisht përmes ndikimit minimal ndaj saj dhe duke ofruar hapësira urbane të reja të gjelbra.

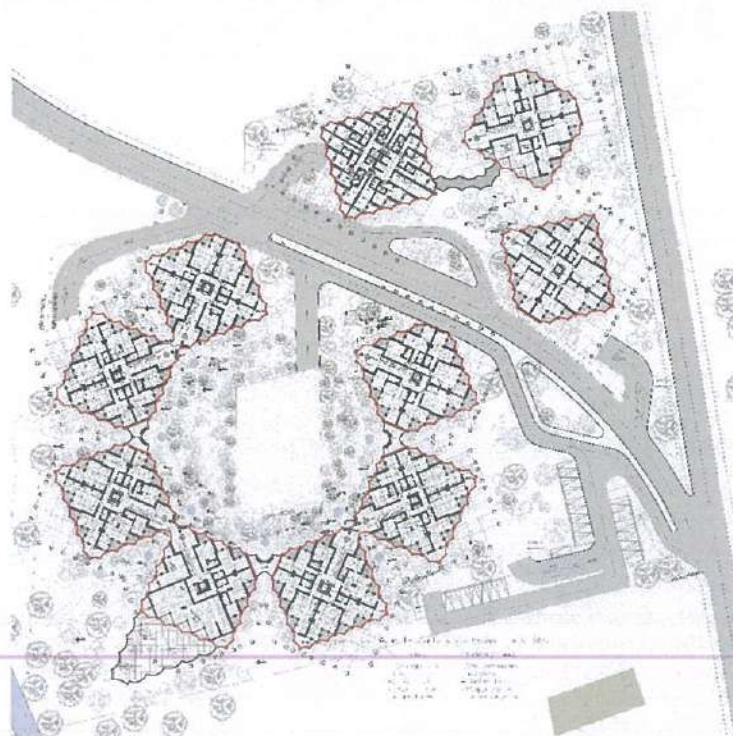


Fig.19 Plansistemimi i objektit

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Rrugët e propozuara janë në lidhje me rrjetin rrugor ekzistues. Hyrja në objektet realizohet nëpërmjet rrugës që ndan pronën në dy pjesë. Automjetet aksesojnë këtë rrugë kryesore dhe më pas shpërndahen nëpërmjet rrugicave sekondare, të cilat shërbejnë për hyrjen në parkimet përkatëse.





Fig.20 Planvendosja e propozuar ; Evidentimi i aksesit në objekt

6.Pamje të objektit



Fig. 21 Perspektivë e objektit





Fig. 22 Pamje e objektit



Fig. 23 Perspektivë e objektit





Fig. 22 Pamje e objektit



Fig. 23 Perspektivë e objektit





Fig. 24 Pamje e objektit



PUNOI: X-PLAN STUDIO NR. LIC.: N.6325/7