



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN "STRUKTURË HOTELERI, BANIM DHE SHËRBIME "STRATI DI MARE" ME 1,4, 7, 8, 12, 15 DHE 27 KATE MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË LEZHË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRITË "EARK" SH.P.K DHE "FLORI" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHIJA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 34, Datë 23.10.2025

Projektues: selgascano+FRPO
Studio Lokale: BGStudio
Zhvilluesit : "Eark" sh.p.k dhe "Flori" 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: **'Strukturë hotelieri, banim dhe shërbime "Strati Di Mare" me 1, 4, 7, 8, 12, 15 dhe 27 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë**, me vendndodhje në Bashkinë Lezhë, me subjekt zhvillues shoqëritë "Eark" SH.P.K.dhe "Flori" SH.P.K. bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.
- VKM Nr. 408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Lezhë, miratuar me Vendim Nr. 6, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Një vendndodhje interesante mes Shëngjinit, Lezhës dhe shumë pranë Lagunës së Kunes është zona e Shëngjin-Kunës. Kjo pikë ndodhet në një rajon të rrethuar nga natyra e paprekur, ku takohen bukuria e bregdetit, fusha pjellore dhe laguna e pasur me biodiversitet. Ajo ofron një vend ideal për të shijuar qetësinë, pamjet panoramike dhe afërsinë me atraksione si laguna, plazhet e Shëngjinit dhe qyteti historik i Lezhës. Kjo zonë është një kombinim i harmonishëm i natyrës, qetësisë dhe kulturës lokale.



Fig.1 – Pozicionimi i truallit në Google Earth



Pronat kanë një sipërfaqe prej 6968 m² të pozicionuara në afërsi të vijës bregdetare, në një distancë tokësore prej 300m nga Deti Adriatik. Objekti 'Strati di Mare' me funksion hoteleri dhe strukturë banimi përmbush kërkesat e zonës në këtë drejtim.

Në këtë shesh ndërtimi janë përfshira pronat në zonën Kadastrale Nr.1987, me nr.Pasurie 40/125, 40/127, 40/124, 40/158, 40/163,40/118,40/98,40/61,40/74,40/117/1,40/117/2

Të dhënat janë si më poshtë:

- Zona kadastrale: Nr.1987,
- Nr. Pasurie: 40/125,40/127,40/124,40/158, 40/163,40/118,40/98,40/61,40/74,40/117/1,40/117/2-1
- Sipërfaqe totale e pasurisë: 6968 m²;
- Investitor: "EARK" sh.p.k dhe "FLORI" sh.p.k.
- Vendndodhja: LEZHË
- Kordinatat: 41°47'26"N 19°36'26"E



Fig.2 - Pozicioni i pronave sipas hartës kadastrale

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona SHGJ-UB-129 sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Lezhë, të miratuar me Vendim Nr 5, të hyrë në fuqi me datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit i cili sipas pasaportës për këtë zonë parashikon që kjo njësi të zhvillohet për:

Kategori 1

S. Shërbime

Kategori 2

AR. Aktivitete Sociale dhe Rekreative;
SH. Shëndetësi



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



Fig.3 - Vendndodhja sipas PPV-së, Bashkia Lezhë (SHGJ-UB-129)

Njësia Strukturore:	SHGJ-UB-129
Bashkia	Lezhë
Njësia	SHGJ-UB-129
Sistemi	UB Urban
Kategori 1	S. Shërbime
Kategori 2	AR. Aktivitete Sociale dhe Rekreative; SH. Shëndetësi

Të gjitha dimensionet, parametrat teknikë dhe kushtet urbane të parashikuara në këtë rregullore të veçantë janë përcaktuar në përputhje të plotë me dispozitat që kjo rregullore parashikon. Hartimi i tyre është bërë duke marrë në konsideratë kërkesat ligjore, kontekstin funksional të zonës dhe objektivat e zhvillimit të qëndrueshëm.





3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona e projektit ndodhet në Shëngjin, shumë pranë vijës bregdetare, në një terren të sheshtë dhe të aksesueshëm.

Orientimi i përgjithshëm i objektit është perëndim-lindje, duke përfituar maksimalisht nga pamjet drejt perëndimit (detit) dhe ekspozimi në dritë natyrale. Në veri dhe jug, zona përreth është e urbanizuar me ndërtesa të ulëta ekzistuese, kryesisht struktura të vogla banimi dhe biznese shërbimi. Në pjesën ku do të zhvillohet projekti, aktualisht ekziston një strukturë banimi brenda kufirit të truallit të ndërtimit. Kjo ndërtesë ekzistuese do të priset për t'i hapur vend zhvillimit të ri në përputhje me projektin e propozuar.

Zona është e lidhur në mënyrë të drejtpërdrejtë me rrjetin rrugor lokal, duke siguruar një hyrje të qartë nga rruga kryesore dhe rrugët dytësore. Pozicioni shumë afër bregdetit dhe infrastruktura përreth e bëjnë këtë vendndodhje ideale për zhvillim turistik dhe rezidencial me akses të lehtë në plazh dhe në shërbimet urbane.



Fig. 5 - Foto të gjendjes ekzistuese të truallit



Fig. 6 - Foto të gjendjes ekzistuese të truallit





Fig. 7 - Foto të gjendjes ekzistuese të truallit



Fig. 8 – Rilevimi Topografik



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti përbëhet nga pesë objekte, katër ndërtesa banimi me lartësi të ndryshme, të projektuara për të siguruar ndriçim, pamje dhe privatesi optimale për çdo njësi banimi dhe një ndërtesë hoteli, e pozicionuar në pikën më qendrore dhe më të dukshme të kompleksit, e cila funksionon si pikë reference vizuale dhe funksionale për gjithë ansamblin. Në katin përdhe, janë të organizuara hyrjet kryesore të secilit objekt, me impakt minimal në terren dhe ndërveprim të kujdesshëm me peizazhin natyror përreth. Niveli përdhes integrohet me shëtitore të hapura, sipërfaqe të gjelbëruara, dhe hapësira publike, duke siguruar lidhje të drejtpërdrejtë midis njeriut dhe natyrës.

Në katin përdhe të kompleksit “Strati di Mare” janë të organizuara hyrjet kryesore të pesë objekteve, të konceptuara me impakt minimal në terren dhe integrim të plotë me peizazhin natyror përreth. Në këtë nivel zhvillohet një rrjet organik rrugicash dhe hapësirash publike, që lidhin ndërtesat mes tyre dhe krijojnë një qarkullim të lirshëm për këmbësorët brenda kompleksit. Në qendër pozicionohet ndërtesa e hotelit, e cila përmban funksione publike si recepsioni, lounge, restoranti dhe spa, duke vepruar si bërthama sociale e ansamblit.

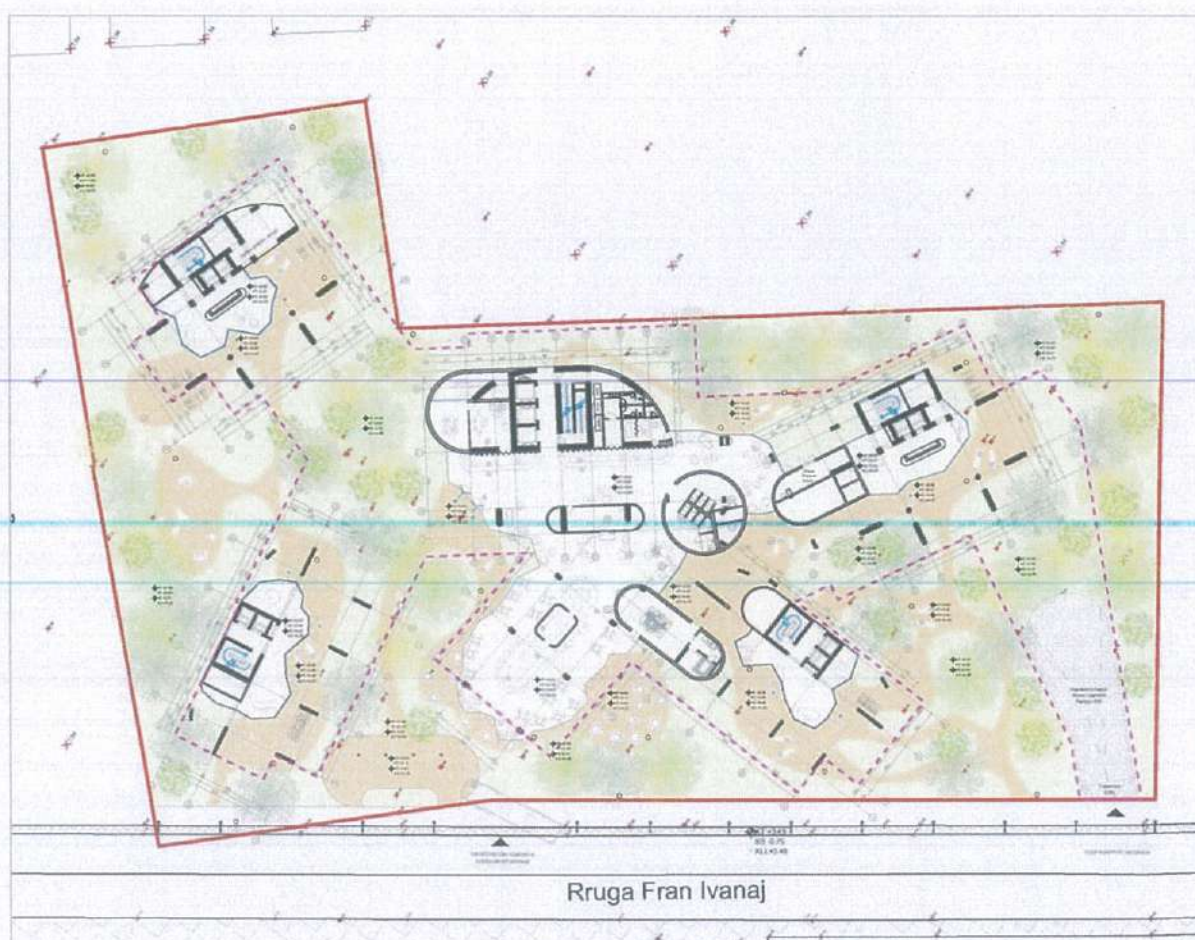


Fig. 9 – Plansistemim



- Planimetri kati -2 kuota -7.02 m me sipërfaqe totale prej 3818 m2

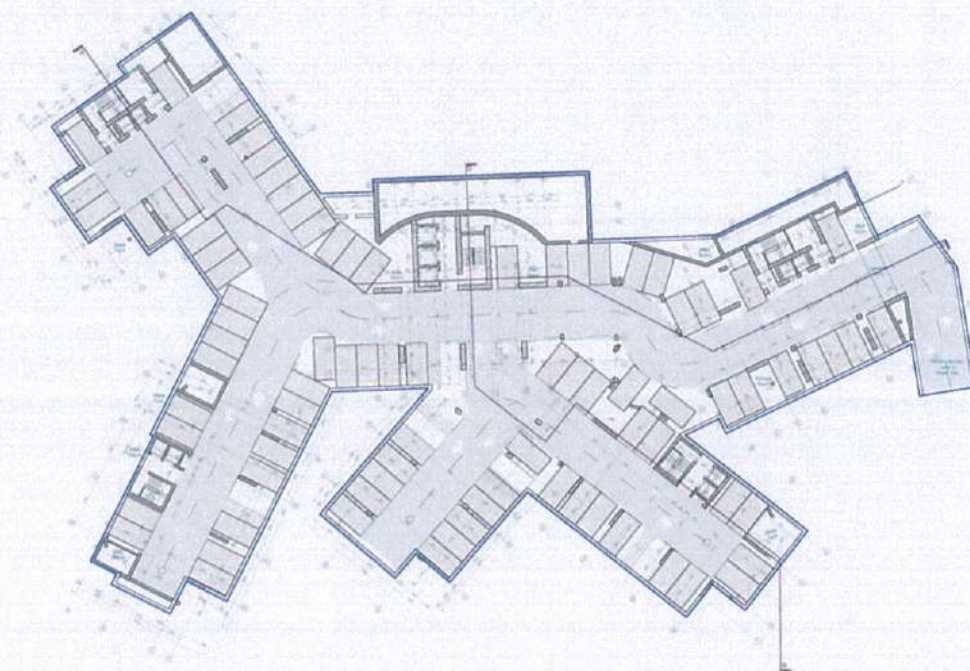


Fig. 10 – Kati -2 parkim Kuota -7.02m

- Planimetri kati -1 kuota -3.96m me sipërfaqe totale prej 4053 m2

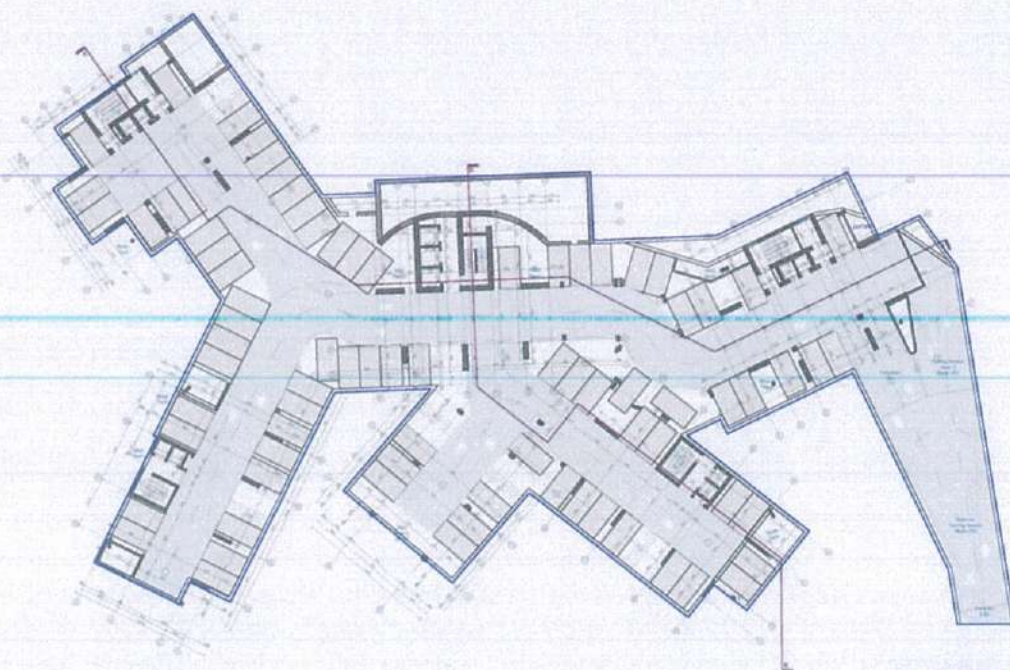


Fig. 11 – Kati -1 parkim Kuota -3.96m



- Planimetri kati përdhe kuota 0.00m me sipërfaqe totale prej 1574.1m², ku 983.7 m² janë shërbime hotelerie dhe 590.4 m² janë shërbime banimi. Elementet kryesore funksionale të këtij kati janë:
- Hyrjet kryesore të pesë objekteve (hotel + 4 rezidenca) me akses të drejtpërdrejtë nga rruga dhe shëtitorja e brendshme.
- Hollet e banesave dhe recepsioni i hotelit, që funksionojnë si pika orientimi dhe mirëseardhjeje.
- Restoranti, bari dhe zona e relaksit të hotelit, me dalje në hapësirat e jashtme.

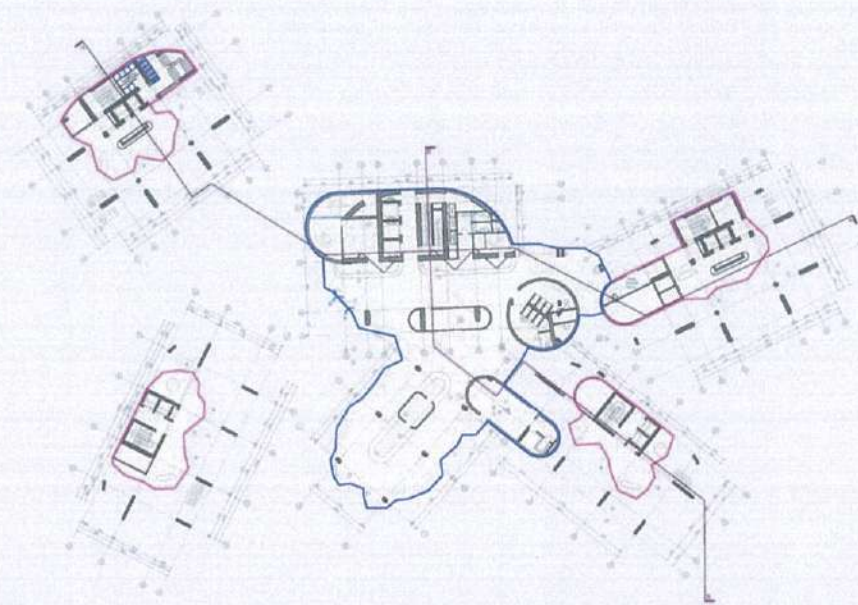


Fig. 12 – Kati përdhe kuota +0.00m

- Planimetri kati +1 kuota +6.48m me sipërfaqe totale prej 2259.7 m² (512.7 m² shërbime hotelerie dhe 1747 m² janë banim)

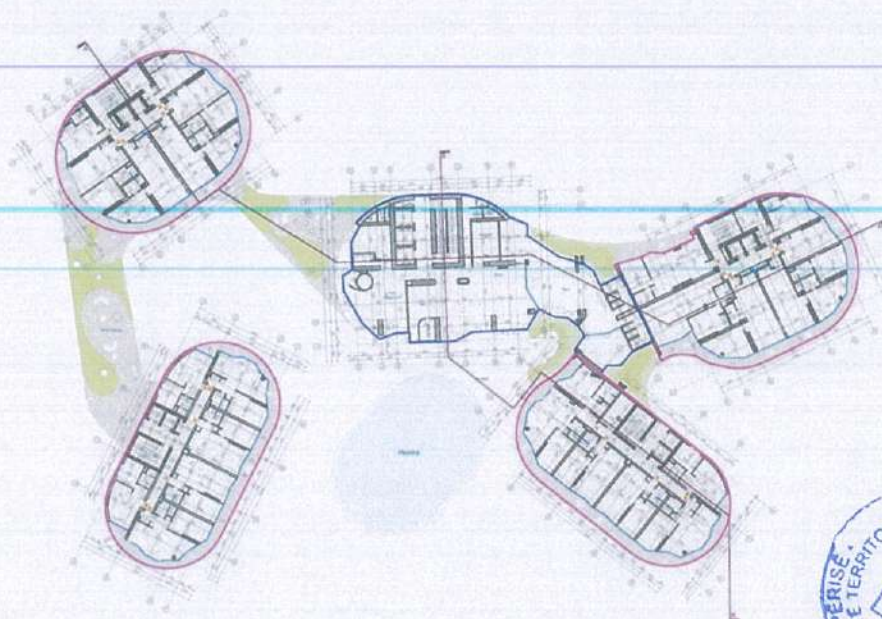


Fig. 13 – Kati +1 kuota +6.48m



- Planimetri kati +2 kuota +9.72m me sipërfaqe totale prej 2353 m² (486.9 m² shërbime hotelerie dhe 1866.1 m² janë banim)

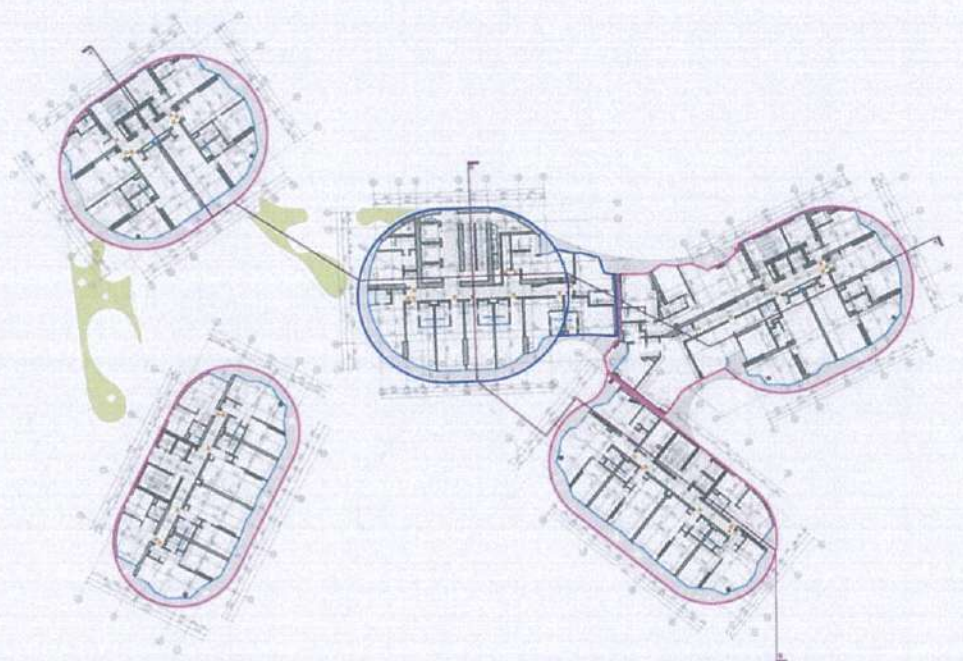


Fig. 14 – Kati +2 kuota +9.72m

- Planimetri kati +3 kuota +12.96m me sipërfaqe totale prej 2353 m² (486.9 m² shërbime hotelerie dhe 1866.1 m² janë banim)

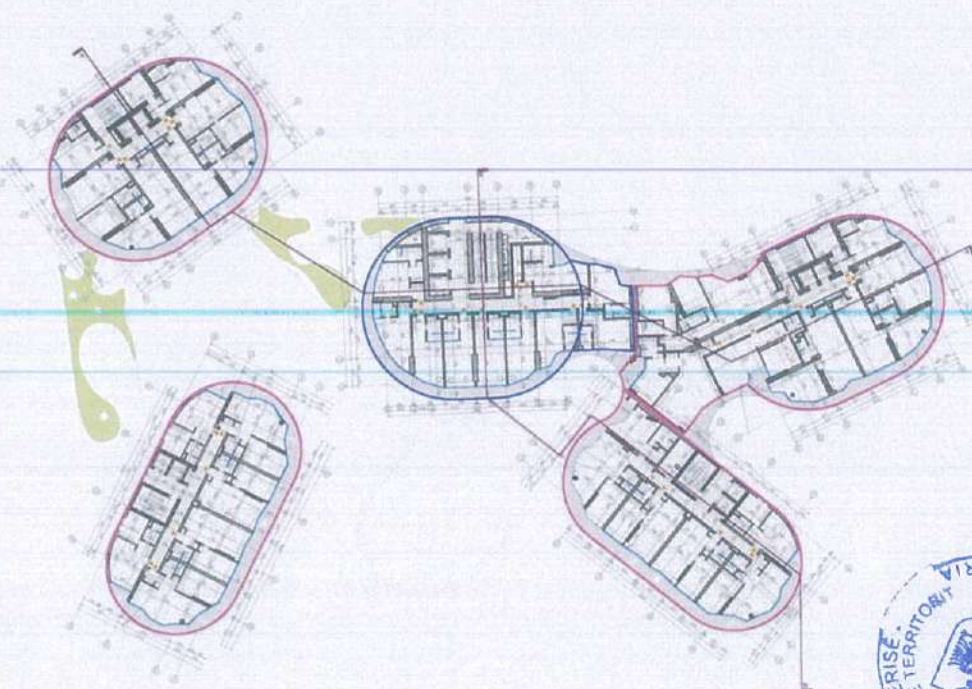


Fig. 15 – Kati +3 kuota +12.96m



- Planimetri kati +4 kuota +16.20m me sipërfaqe totale prej 2122.6 m² (431.3 m² hotel dhe 1691.3m² janë banim)

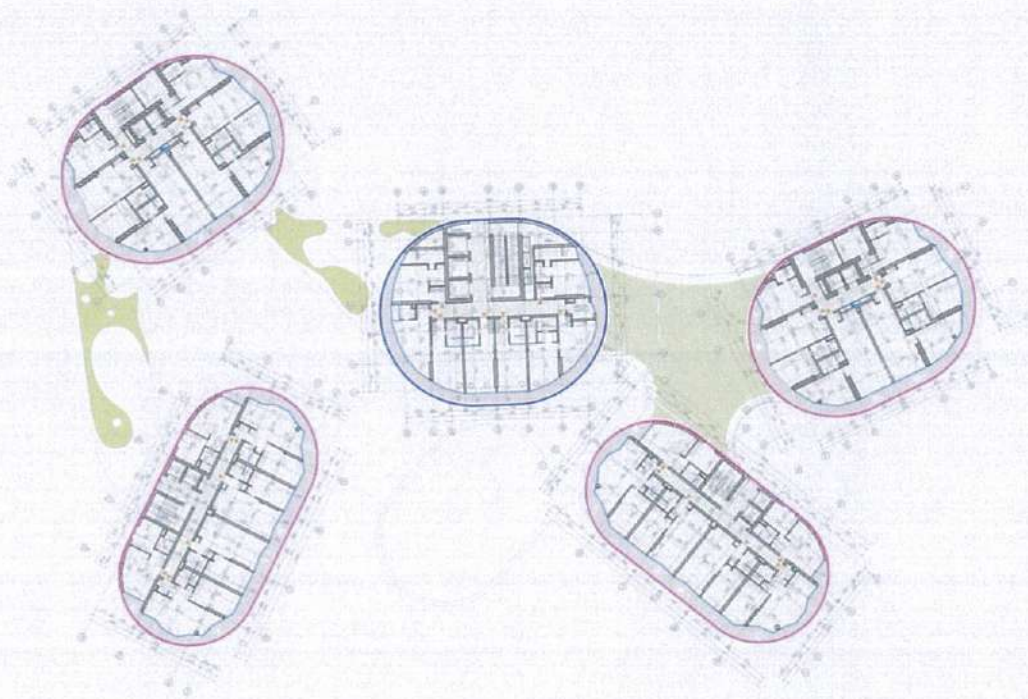


Fig. 16 – Kati +4 kuota +16.20m

- Planimetri kati +5 kuota +19.44m me sipërfaqe totale prej 2122.6 m² (431.3 m² shërbime hotelerie dhe 1691.3m² janë banim)

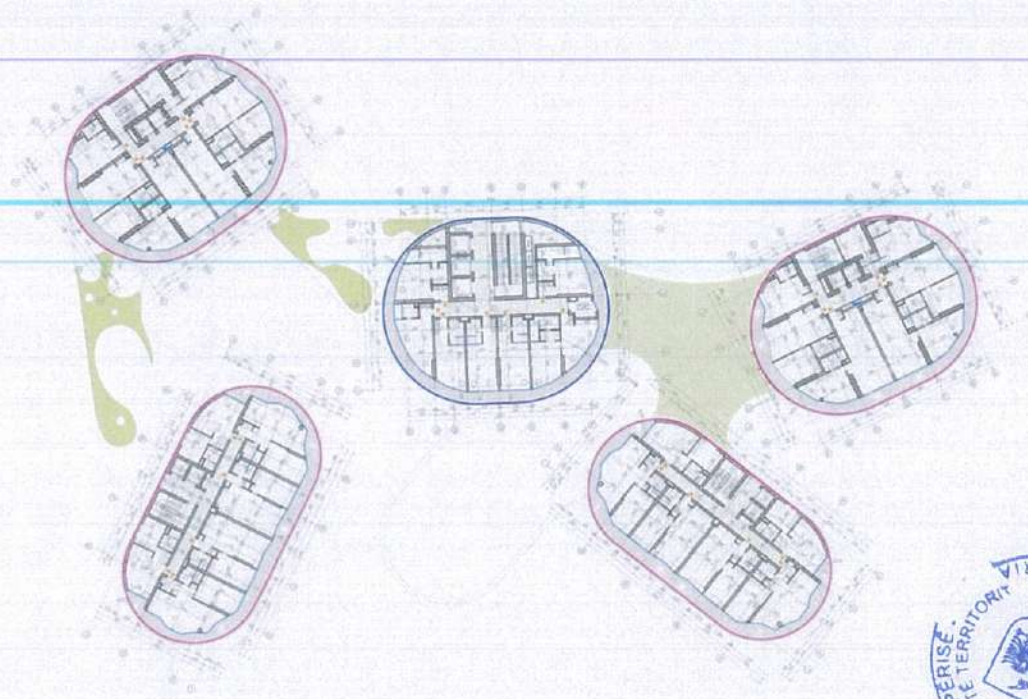


Fig. 17 – Kati +5 kuota +19.44m

- Planimetri kati +6 kuota +22.68m me sipërfaqe totale prej 2122.6 m² (431.3 m² hotel dhe 1691.3m² janë banim)

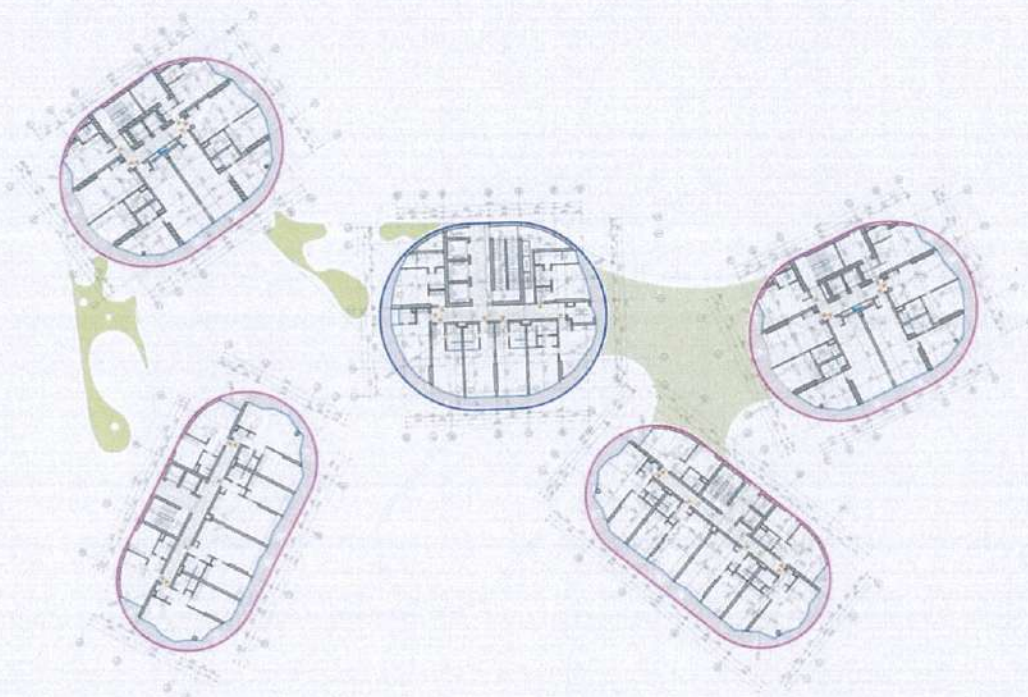


Fig. 18 – Kati +6 kuota +22.68m

- Planimetri kati +7 kuota +25.92m me sipërfaqe totale prej 1698.3m² (431.3 m² hotel dhe 1267m² janë banim)



Fig. 19 – Kati +7 kuota +25.92m

- Planimetri kati +8 kuota +29.16m me sipërfaqe totale prej 1278.6 m² (431.3 m² hotel dhe 847.3m² janë banim)

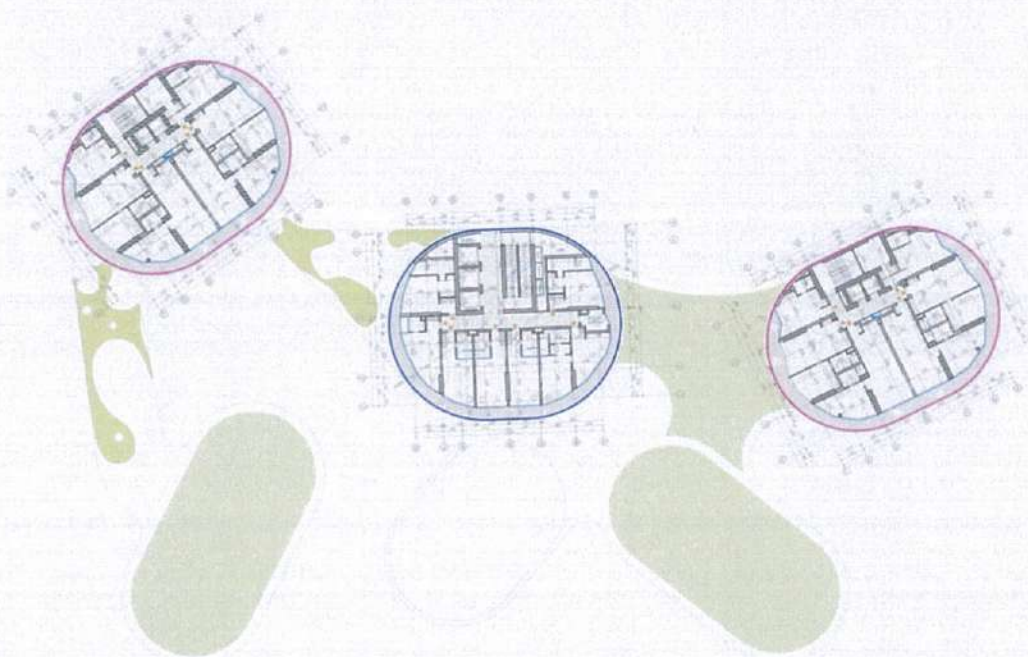


Fig. 20 – Kati +8kuota +29.16m

- Planimetri kati +9 kuota +32.40m me sipërfaqe totale prej 1278.6 m² (431.3 m² hotel dhe 847.3m² janë banim)

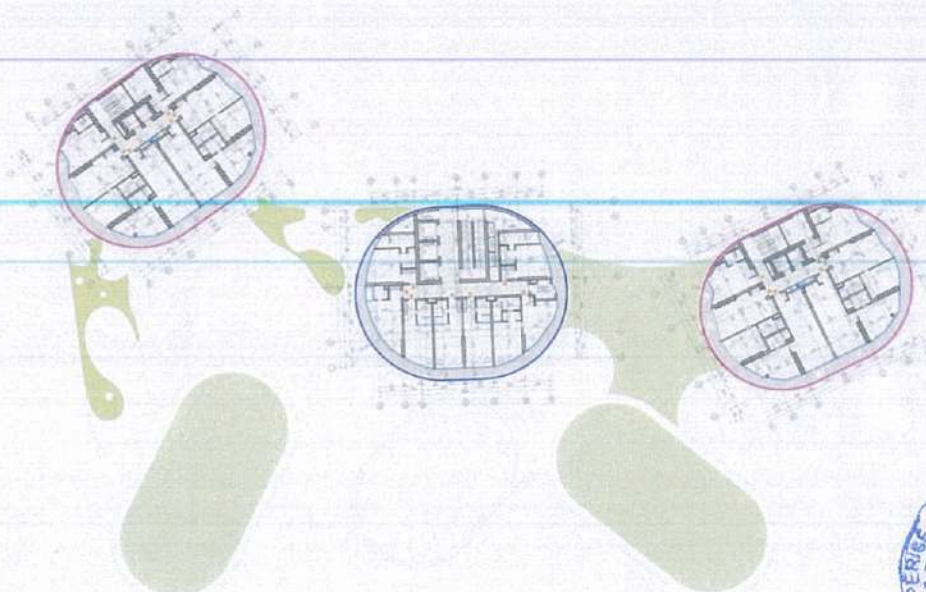


Fig. 21 – Kati +9 kuota +32.40m



- Planimetri kati +10 kuota +33.64m me sipërfaqe totale prej 1278.6 m² (431.3 m² hotel dhe 847.3m² janë banim)

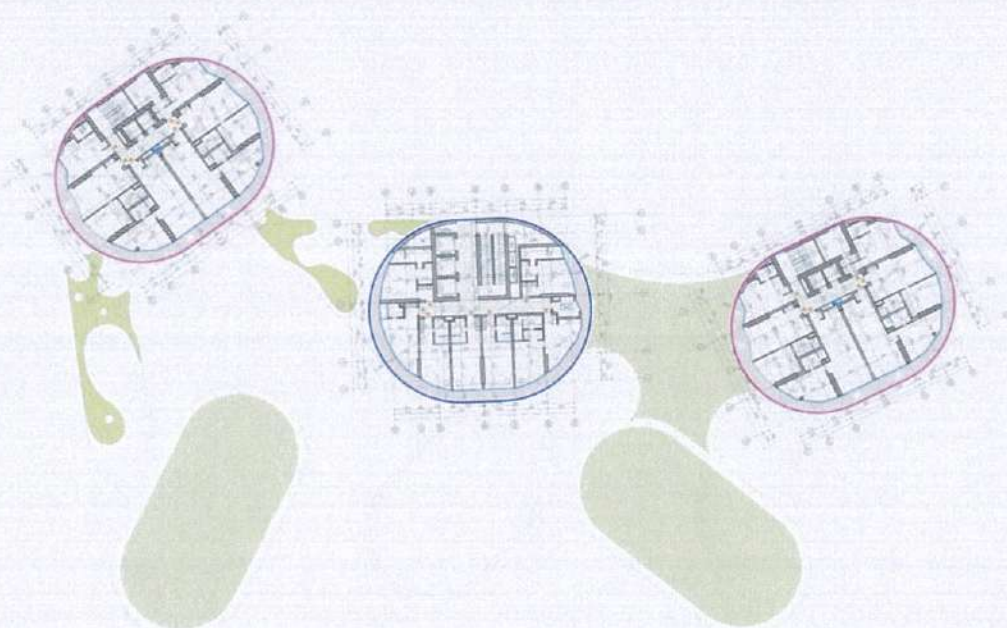


Fig. 22 – Kati +10kuota +33.64m

- Planimetri kati +11 kuota +38.88m me sipërfaqe totale prej 1278.6 m² (431.3 m² hotel dhe 847.3m² janë banim)

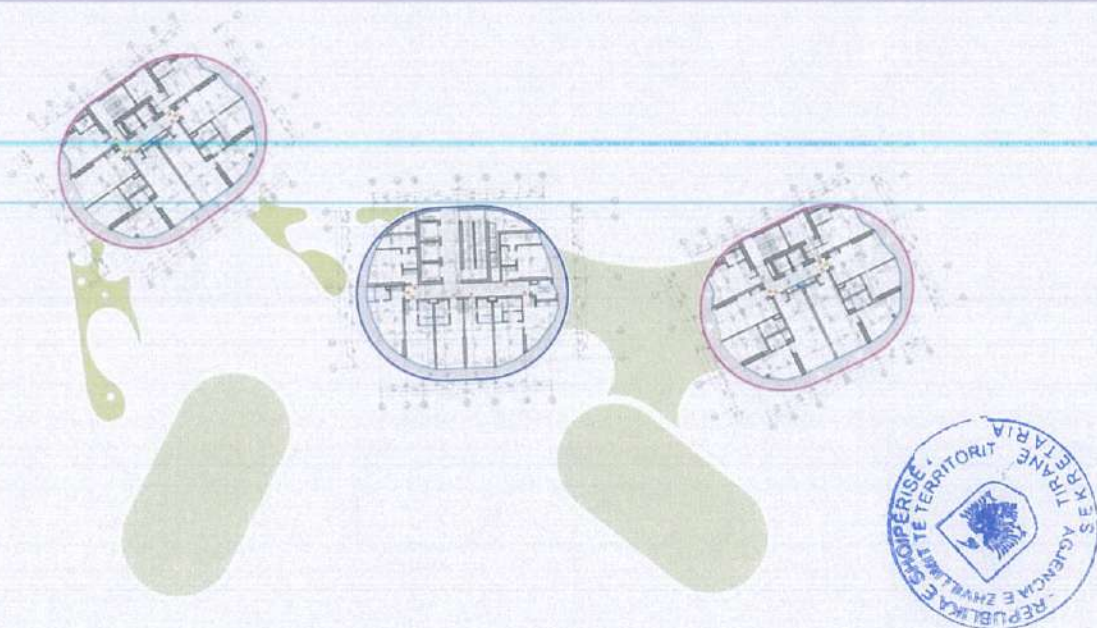


Fig. 23 – Kati +11 kuota +38.88m

- **Planimetri kati +12 kuota +42.12m me sipërfaqe totale prej 854.9 m2 (431.3 m2 hotel dhe 423.6 m2 janë banim)**

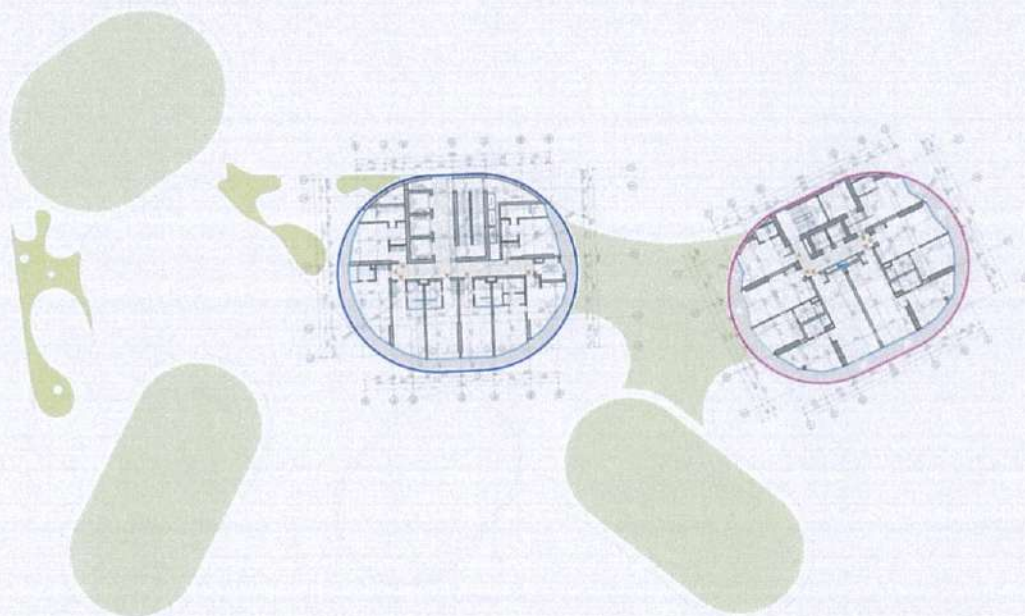


Fig. 24 – Kati +12kuota +42.12m

- **Planimetri kati +13 kuota +45.36m me sipërfaqe totale prej 854.9 m2 (431.3 m2 hotel dhe 423.6 m2 janë banim)**

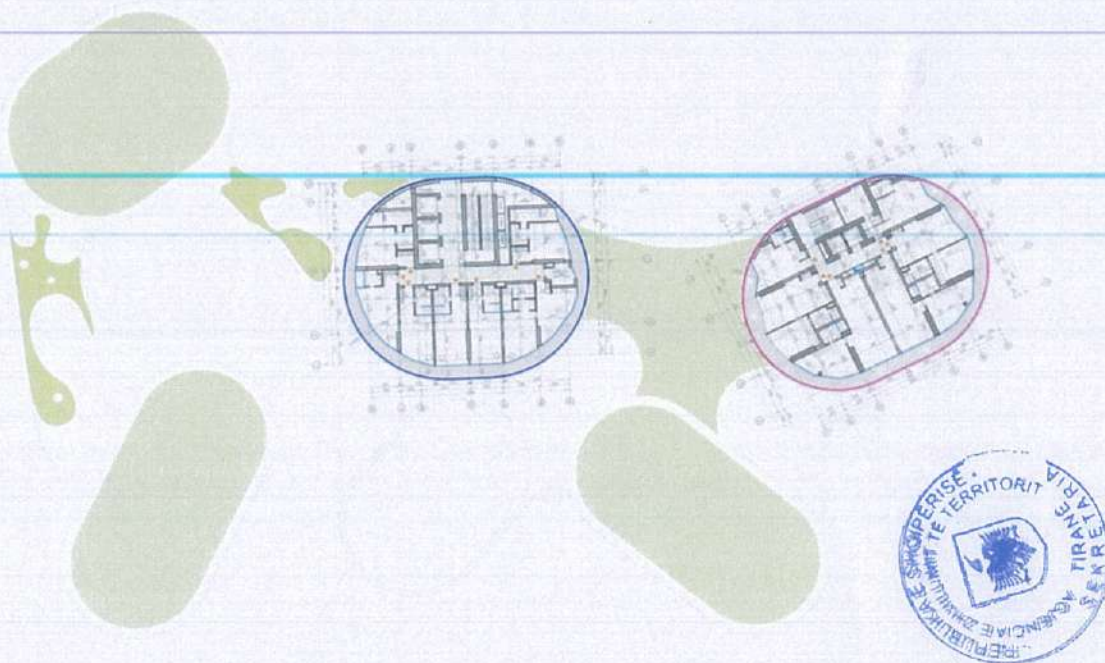


Fig. 25 – Kati +13 kuota +45.36m

- **Planimetri kati +14 kuota +48.68m me sipërfaqe totale prej 854.9 m2 (431.3 m2 hotel dhe 423.6 m2 janë banim)**

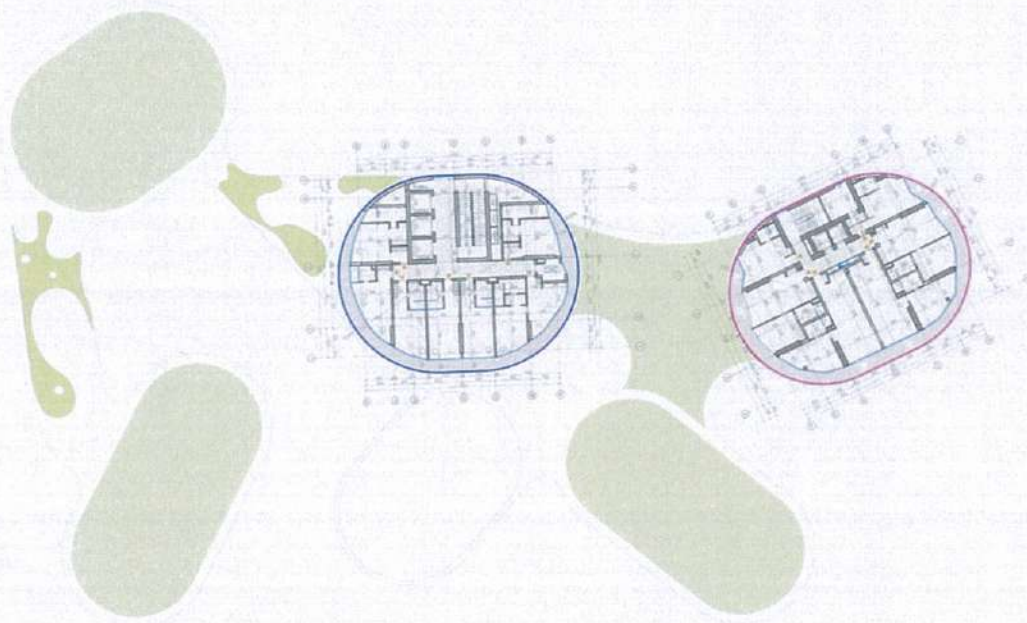


Fig. 26 – Kati +14 kuota +48.68m

- **Planimetri kati +15 kuota +51.84m me sipërfaqe totale prej 431.3m2 (hotel)**

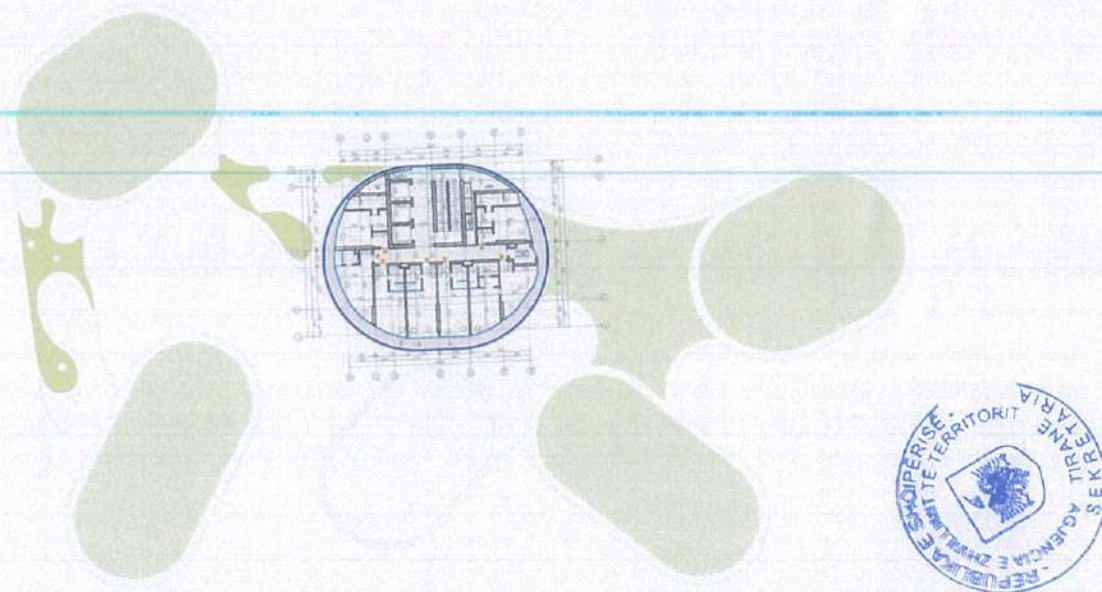


Fig. 27 – Kati +15 kuota +51.84m

- Planimetri kati +16 kuota +55.08m me sipërfaqe totale prej 431.3m² (hotel)

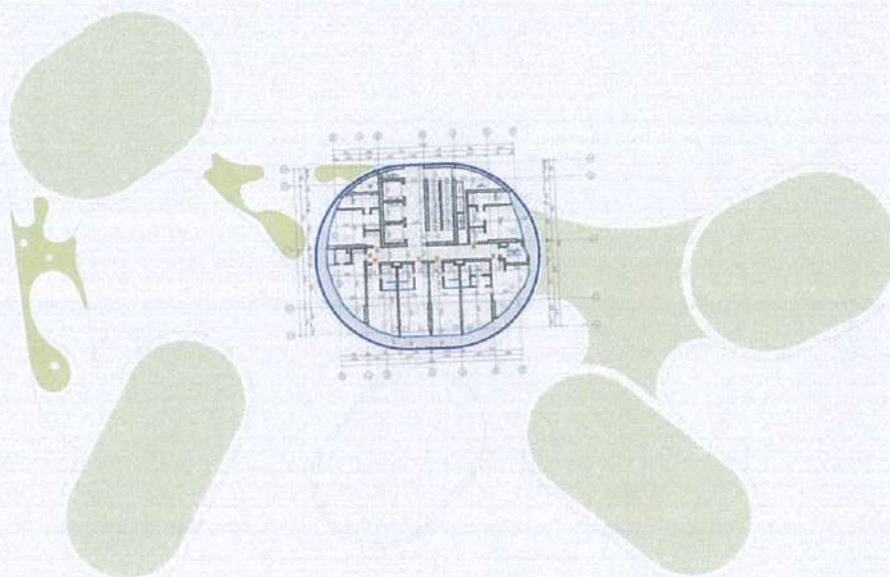


Fig. 28 – Kati +16 kuota +55.08m

- Planimetri kati +17 kuota +58.32m me sipërfaqe totale prej 431.3m² (hotel)

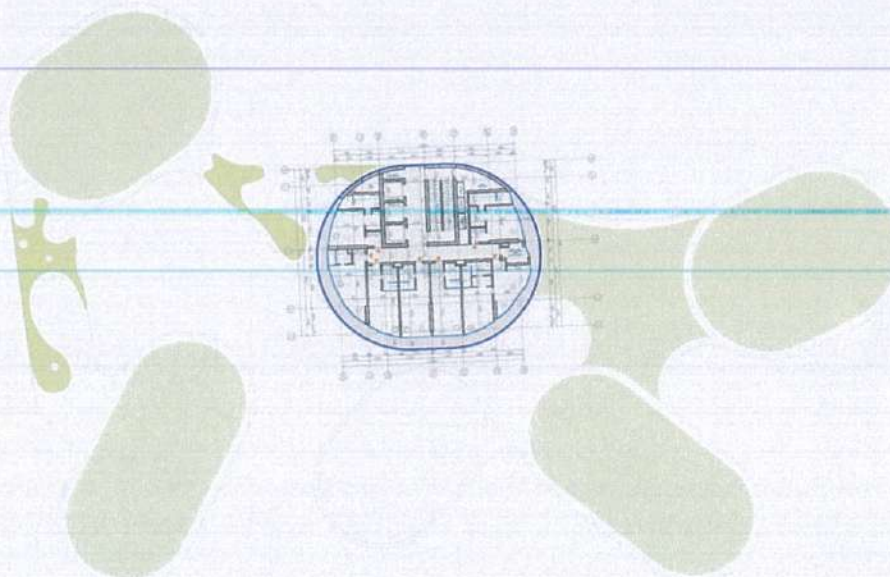


Fig. 29 – Kati +17 kuota +58.32m



- **Planimetri kati +18 kuota +61.56m me sipërfaqe totale prej 431.3m² (hotel)**

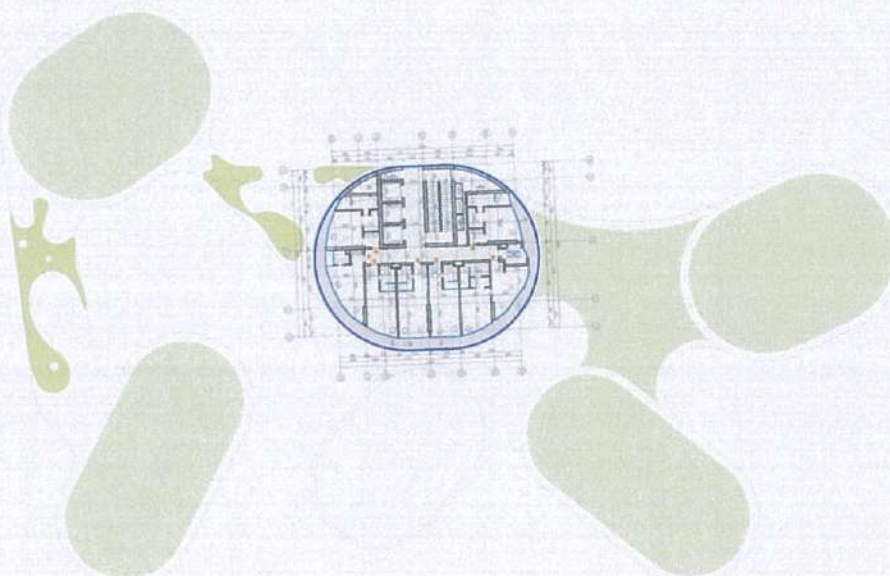


Fig. 30 – Kati +18 kuota +61.56m

- **Planimetri kati +19 kuota +64.80m me sipërfaqe totale prej 431.3m² (hotel)**

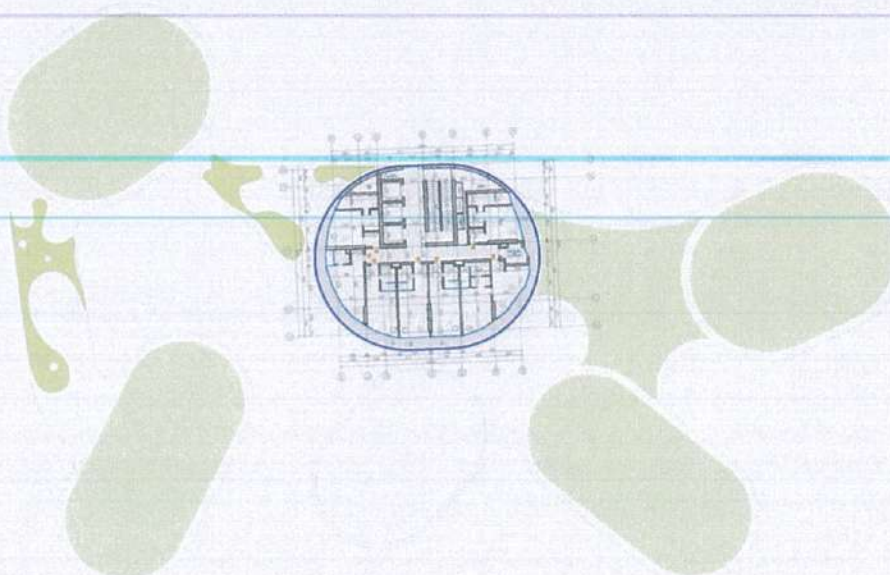


Fig. 31 – Kati +19 kuota +64.80m

- Planimetri kati +20 kuota +68.04m me sipërfaqe totale prej 431.3m2 (hotel)

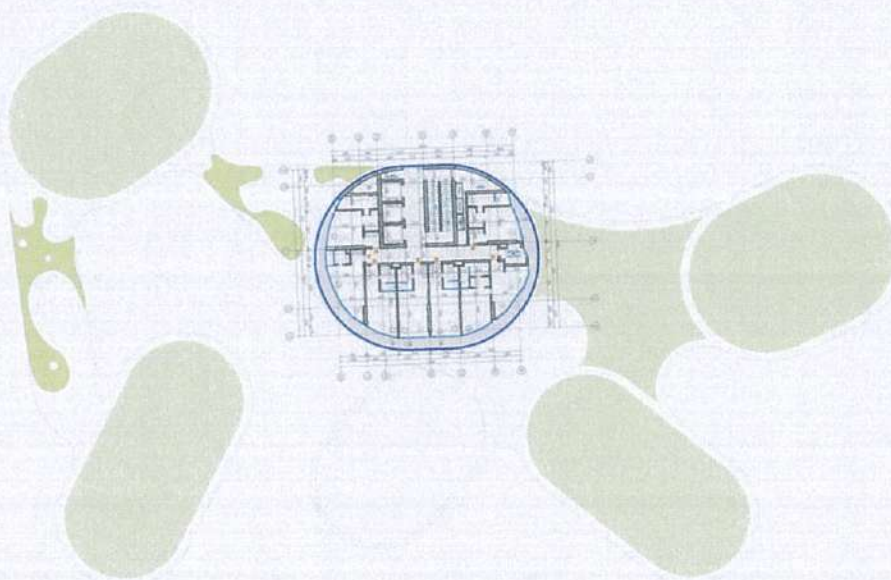


Fig. 32 – Kati +20 kuota +68.04m

- Planimetri kati +21 kuota +71.28m me sipërfaqe totale prej 431.3m2 (hotel)

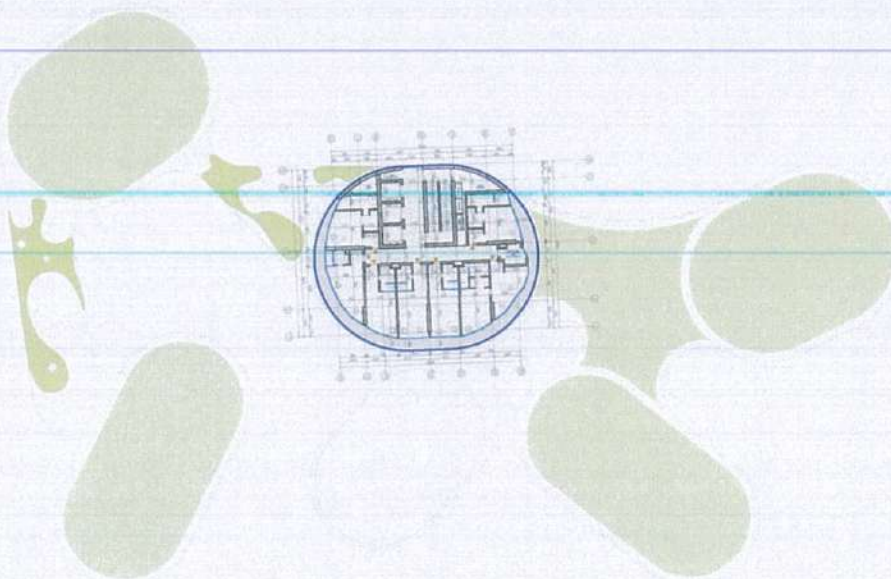


Fig. 33 – Kati +21 kuota +71.28m

- Planimetri kati +22 kuota +74.52m me sipërfaqe totale prej 431.3m2 (hotel)

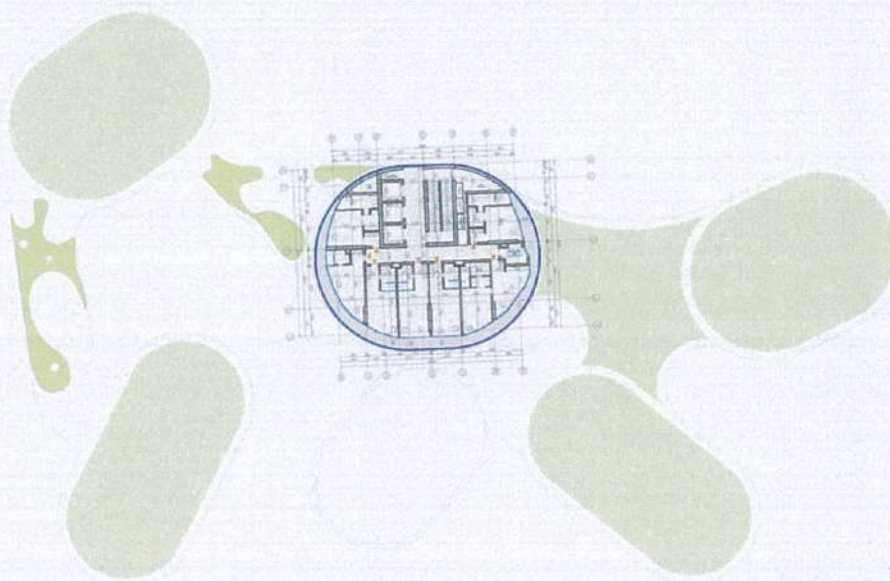


Fig. 34 – Kati +22 kuota +74.52m

- Planimetri kati +23 kuota +77.76m me sipërfaqe totale prej 431.3m2 (hotel)

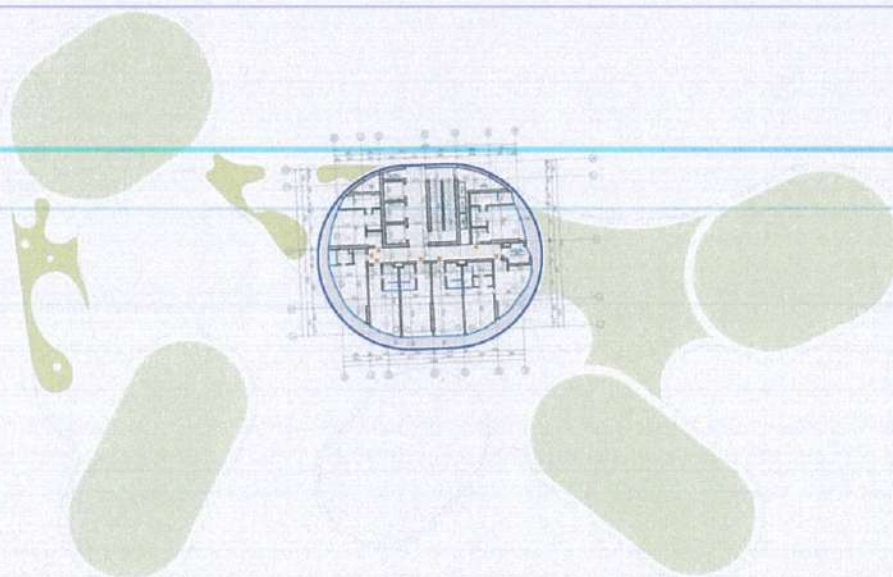


Fig. 35 – Kati +23 kuota +77.76m

- Planimetri kati +24 kuota +81.00m me sipërfaqe totale prej 431.3m² (hotel)

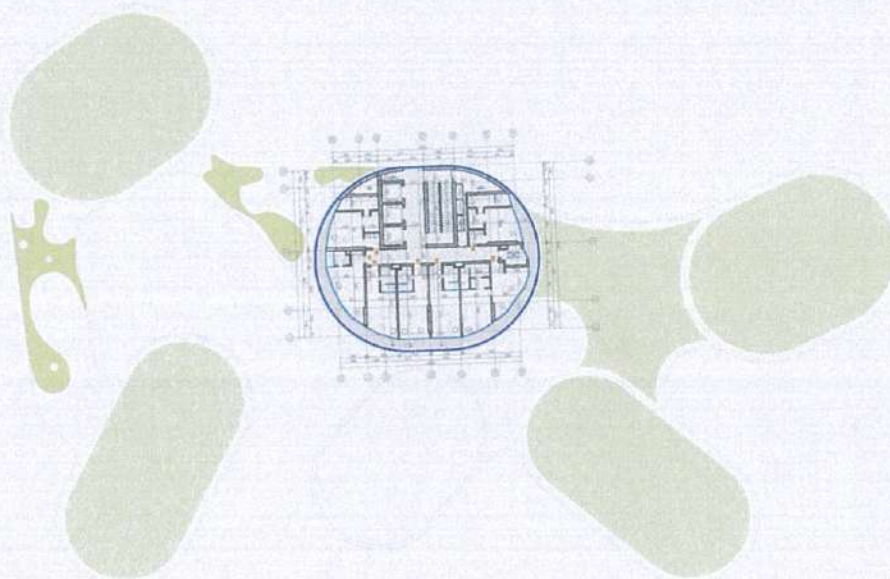


Fig. 36 – Kati +24 kuota +81.00m

- Planimetri kati +25 kuota +84.24m me sipërfaqe totale prej 431.3m² (hotel)

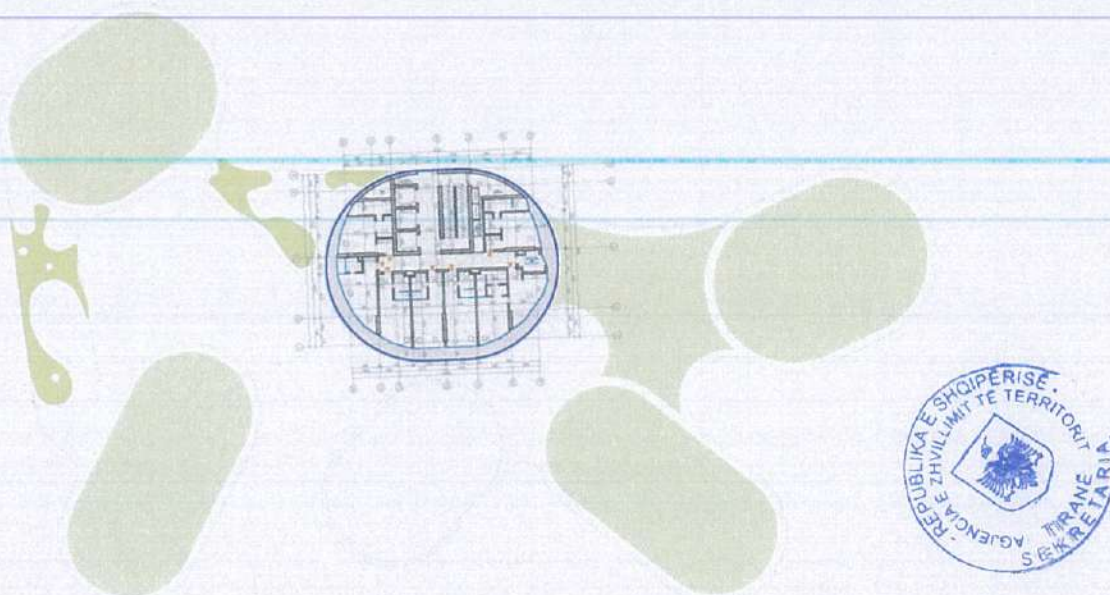


Fig. 37 – Kati +25 kuota +84.24m

- Planimetri kati +26 kuota +87.48m me sipërfaqe totale prej 431.3m² (hotel)

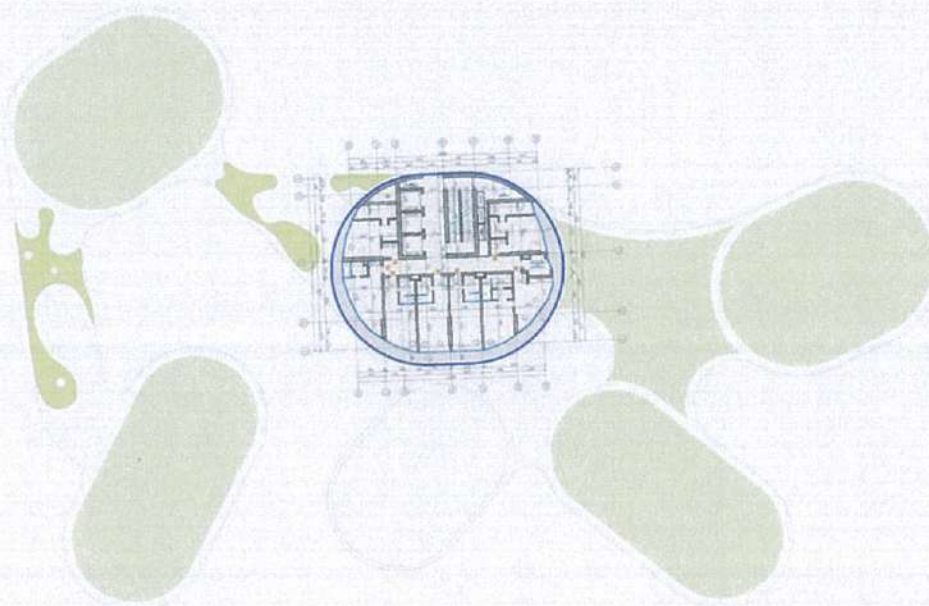


Fig. 38 – Kati +26 kuota +87.48m

- Planimetri tarrace , kuota +90.72m

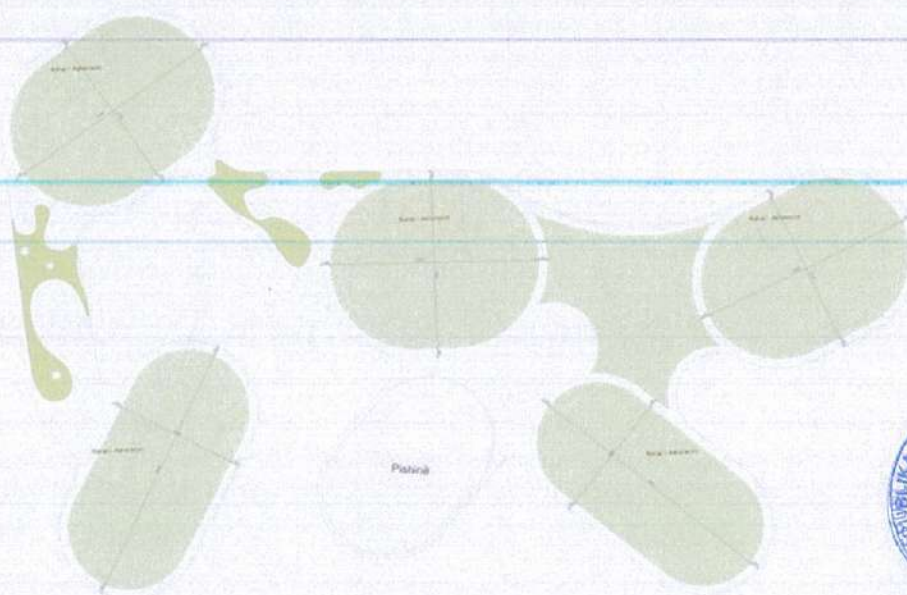


Fig. 39 – Tarraca kuota +90.72m

4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Rifiniturave

“Strati di Mare” nuk është vetëm një kompleks ndërtimesh, por një përvojë hapësinore që ndërthur njeriun, natyrën dhe dritën në një ekuilibër të qetë mes tokës dhe detit.

Arkitektura është menduar si vazhdim natyror i peizazhit, ku forma, ngjyra dhe materiali nuk imponohen mbi territorin, por rrjedhin prej tij, duke krijuar një ndjesi butësie, qetësie dhe përfshirjeje.

Elementët arkitektonikë kryesorë:

Tarracat dhe platformat janë mbjellë me vegetacion mesdhetar rezistent, i cili përmirëson mikroklimën dhe ndihmon në filtrimin natyror të ajrit.

Materialet e përdorura janë të zgjedhura për qëndrueshmëri afatgjatë dhe mirëmbajtje të ulët. Fasadat realizohen me panele të lehta alumini, xhama me performancë energjetike të lartë, dhe rrjeta metalike dekorative që krijojnë efekte dinamike të dritës, duke përforcuar idenë e “shtresave të detit”.

Ngjyrat — nga e bardha në jeshile, blu dhe e verdhë — janë frymëzuar nga spektri natyror i ujit dhe rërës, duke reflektuar identitetin mesdhetar të vendit.

Materialet dhe rifiniturat:

Kompleksi përbëhet nga disa kulla me lartësi të ndryshme, të cilat organizohen rreth një hapësire të gjelbër qendrore, e cila funksionon si një oaz natyror mes ndërtesave. Kullat janë të ndërlidhura në nivelet e ulëta përmes një podiumi të përbashkët, që integron funksione publike, si hapësira për shërbime, dhe . Forma e ndërtesave është organike dhe fluide, duke ndjekur një linjë të butë horizontale që evokon valët e detit dhe rrjedhshmërinë e dritës në sipërfaqen e ujit.



Fig. 40 – Render i objektit



Fig. 41 – Render i objektit



Fig. 42 – Render i objektit





Fig. 43 – Render i objektit



Fig. 44 – Render i objektit



4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Sipërfaqja e përgjithshme e truallit është 6968 m². Ka një sipërfaqe të ndërtimit mbi tokë prej 29460.6 m². Kompleksi përbëhet nga pesë ndërtesa kryesore:

- Një kullë hoteli me 27 kate;
- Katër ndërtesa banimi me lartësi të ndryshme (7, 8, 12 dhe 15 kate);
- Objekti ka 2 kate nentokë për ambiente teknike dhe për parkime.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Nr.	Emërtimi	Njësia	Sasia
1	Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	m ²	6968
2	Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	m ²	1574.1
3	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë	m ²	29460.6
4	Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	m ²	7871
5	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë	m ²	37331.6
6	Sipërfaqe e pishinës	m ²	266
7	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	%	22.59
8	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike	%	77.41
9	Intensiteti i ndërtimit	-	4.22
10	Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	m	93
11	Numri i kateve mbi tokë	kate	1,4,7,8,12,15, 27
12	Numri i kateve nën tokë	kate	2

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Në funksion të projektit janë organizuar 2 kate parkimi nëntokësor (në nivelet -1, -2).

Parkimi është projektuar në mënyrë të tillë që të plotësojë kërkesat funksionale të kompleksit, si për përdoruesit rezidencialë ashtu edhe për ata hotelierë dhe të shërbimeve.

Në kati përdhe të kompleksit “Strati di Mare” janë të organizuara hyrjet kryesore të pesë objekteve, të konceptuara me impakt minimal në terren dhe integrim të plotë me peizazhin natyror përreth. Në këtë nivel zhvillohet një rrjet organik rrugicash dhe hapësirash publike, që lidhin ndërtesat mes tyre dhe krijojnë një qarkullim të lirshëm për këmbësorët brenda kompleksit. Në qendër pozicionohet ndërtesa e hotelit, e cila përmban funksione publike si recepsioni, lounge, restoranti dhe spa, duke vepruar si bërthama sociale e ansamblit.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Situata urbane në të cilën ndodhet trualli karakterizohet kryesisht nga ndërtesa banimi me lartësi të ndryshme, të cilat krijojnë një strukturë të konsoliduar urbane.

Aksesueshmëria e lartë nga rruga ekzistuese, afërsia me lagunën dhe me bregdetin e Kunes e bëjnë këtë zonë një pikë strategjike për zhvillim me karakter rekreativ dhe turistik në përputhje me kriteret mjedisore dhe të mbrojtjes së peizazhit.

Objekti ndodhet në një zonë që shërbehet nga infrastruktura ekzistuese e furnizimit me ujë të pijshëm, e administruar nga shoqëria rajonale e ujësjellës–kanalizimeve e Bashkisë Lezhë. Rrjeti publik i ujësjellësit kalon në afërsi të parcelës përgjatë aksit rrugor “Fran Ivanaj”.

Menaxhimi i ujërave të ndotura sanitare do të realizohet në përputhje me sistemin ekzistues të kanalizimeve të zonës, i cili administrohet nga i njëjti operator publik.

Furnizimi me energji elektrike do të sigurohet përmes rrjetit ekzistues të shpërndarjes, të administruar nga operatori publik përkatës, me pikë lidhjeje në afërsi të parcelës. Objekti do të pajiset me lidhje të re elektrike në përputhje me fuqinë e instaluar dhe kërkesat funksionale të tij, ndërsa për garantimin e vazhdimësisë së shërbimit dhe sigurisë operationale parashikohet instalimi i sistemeve rezervë, përfshirë gjenerator dhe pajisje UPS për furnizimin e ngarkesave kritike, në veçanti për funksionet hoteliere, sistemet e sigurisë dhe rrjetet e komunikimit.

Shërbimi i internetit dhe komunikimeve elektronike do të realizohet përmes rrjeteve ekzistuese të operatorëve të telekomunikacionit që mbulojnë zonën e Shëngjinit, duke ofruar mundësi për lidhje me fibër optike ose, në rast pamundësie, përmes teknologjive alternative 4G/5G me pajisje profesionale për përforsimin e sinjalit.

Zona ku ndodhet objekti ka akses të drejtpërdrejtë në rrjetin rrugor ekzistues përmes rrugës “Fran Ivanaj”, e cila shërben si lidhje midis zonës urbane të Shëngjinit dhe territorit natyror e rekreativ të kompleksit Kune–Vain. Ky aks rrugor mundëson akses të përshtatshëm për automjete, shërbime dhe këmbësorë, duke garantuar lidhje funksionale të objektit me infrastrukturën urbane përreth. Organizimi i hyrje-daljeve dhe lëvizjes në parcelë do të projektohet në përputhje me standardet e sigurisë dhe funksionimit, duke respektuar karakterin natyror dhe peizazhor të zonës.



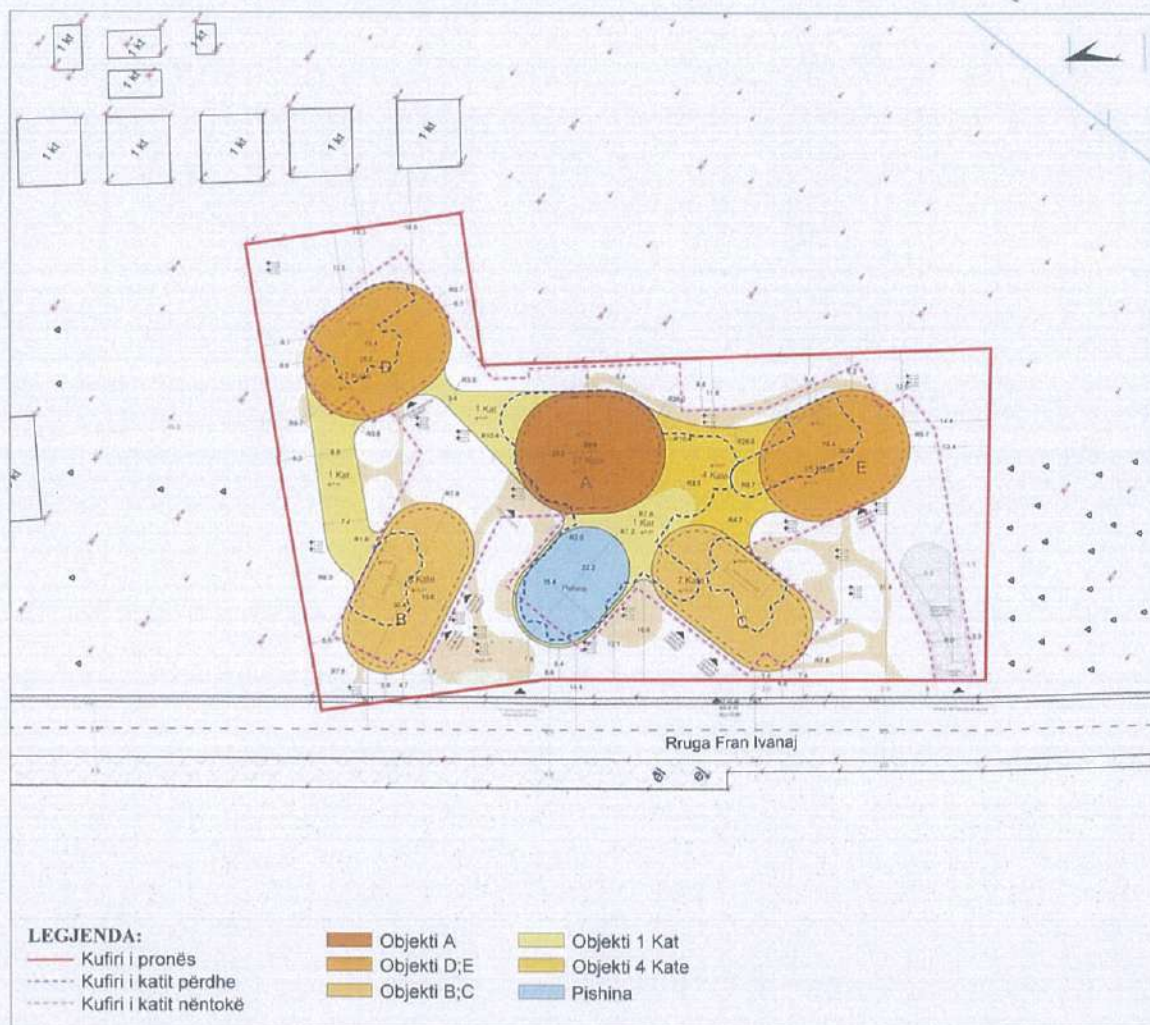


Fig. 45 – Planvendosje

