



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“KOMPLEKS SPORTIV TENISI DHE BASKETBOLLI, BASHKIA SHKODËR ”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I ARSIMIT SPORTIT DHE RINISË

ZNJ. BESA SHAHINI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 13, Datë 10.06.2020

Projektues: Ark. Enver Kotri



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 Shkodër 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


FIRMA PROJEKTUESE
ARK ENVER KOTRRI
SHKODËR

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e vecante përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: "KOMPLEKS SPORTIV TENISI DHE BASKETBOLLI", me vendndodhje në Bashkinë Shkodër, me porositës Zhvillues Shoqata "Shkodra Tenis" edhe "Albaphoto" shpk.: bazuar në

- 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).
- Vendimi i Këshillit Kombëtar të Territorit nr 5 datë 16.10.2017 "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Shkodër.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar.

Projekti i Kompleksit Sportiv të Tenisit dhe Basketbollit është parashikuar të ndërtohet në fshatin Shtoj i Vjetër, Parcela e cila propozohet për tu zhvilluar ndodhet në fshatin Shtoj i Vjetër, NJA Rrethina, Bashkia Shkodër.

Projekti synon ndërtimin e një "Kompleksi sportiv tenisi e basketbolli", nëpërmjet te cilit do të mundësohet ushtrimi i këtij sporti me të gjitha standardet teknike të lojës së tenisit e basketbollit, duke ofruar te gjitha kushtet për kalimin e një dite të këndshme në ambientet e kompleksit sportiv. Koncepti i këtij projekti bazohet në tre kapituj kryesorë ku synohet SPORTI, ARGËTIMI dhe TURIZMI.

Zhvillimi i aktiviteteve sportive është qëllimi kryesor i këtij projekti i cili kërkon që të masivizojë sportin jo vetëm në qytetin e Shkodrës por edhe më gjerë.

Ky projekt investim kërkon të luajë një rol kryesor për të qënë një Kompleks Qëndror që përreth tij në zonë të mund të funksionojnë edhe komplekse të tjera sportive dhe argëtuese.

Sporti nuk do të shihet si i vetmi qëllim i projektit por kjo është e lidhur ngushtë edhe me argëtimin në përgjithësi. Projekti parashikon edhe ambient për fillestarë të çdo moshe të cilët mund të argëtohen nëpërmjet lojës së tenisit në ambientet e propozuara nga projekti.

Të dy këto aktivitete janë të lidhura ngushtë edhe me zhvillimin e turizmit në zonë, një turizëm ekologjik duke promovuar sportin, argëtimin dhe turizmin. Ndërkohë ndihmon për aktivizimin dhe promovimin e ekonomisë lokale, duke e parë Shkodrën si një destinacion turistik jo vetëm për trashëgiminë historike kulturore, mjedisin por edhe sportin.

Vendi është propozuar të jetë në një distance jo shumë larg nga qyteti duke shfrytëzuar qetësinë dhe ajrin e pastër që të ofron zona ku do te zhvillohet projekti, në një distancë të largët nga lëvizja e automjeteve. Gjithashtu projekti do ta bëjë të shfrytëzueshme hapësirën e pashfrytëzuar (toke djerrë) duke ndikuar pozitivisht në zhvillimin e zonës dhe jo vetëm. Projekti ofron një mundësi të mirë për të gjithë të pasionuarit e sportit të ushtrojnë atë duke përfshirë të gjithë nivelet dhe të gjithë grupmoshat, ku si objektivi kryesor është zhvillimi i sportit tek moshat e reja.

FIRMA PROJEKTUESE
ANKONVER KOTRË
SHKODË

Kjo parcelë ndodhet në kufi të Zonës Urbane të fshatit Shtoj i Vjetër përcaktuar kjo me Vendim të KKT, pjesë e kësaj parcele është Zonë Urbane NJA Rrethina, Bashkia Shkodër.

Sipërfaqja e parcelave ku zhvillohet projekti është 18545 m².

E ndarë në dy parcela njëra me sipërfaqe 10545 m² ku parashikohet të ndërtohet një kompleks basketboli gjithësej 3 fusha basketboli ku 2 fusha prej të cilave do të jenë të mbuluara dhe 1 fushë basketboli do të jetë e hapur, shoqëruar me ambientet e saj të shërbimit me një objekt 1k mbi tokë dhe 1 kat nëntokë, si edhe ambiente të mbuluara me tendë, në funksion të këtij aktiviteti sportiv.

Në sipërfaqen prej 8000 m² parashikohen të ndërtohen 8 fusha tenisi prej të cilave 2 do të jenë të mbuluara dhe 6 fusha do të jenë të hapura. Projekti parashikon ndërtimin edhe të 1 fushe paddle tenis, e cila ze një sipërfaqe prej rreth 200 m². Në funksion të këtyre aktiviteteve do të jenë ambientet e shërbimit një objekt 1 kat mbi tokë dhe 1 kat nëntokë gjithashtu është parashikuar ndërtimi i një parkingu të hapur me një kapacitet rreth 50 auto mjete dhe pjesa tjetër ambient i gjelbëruar

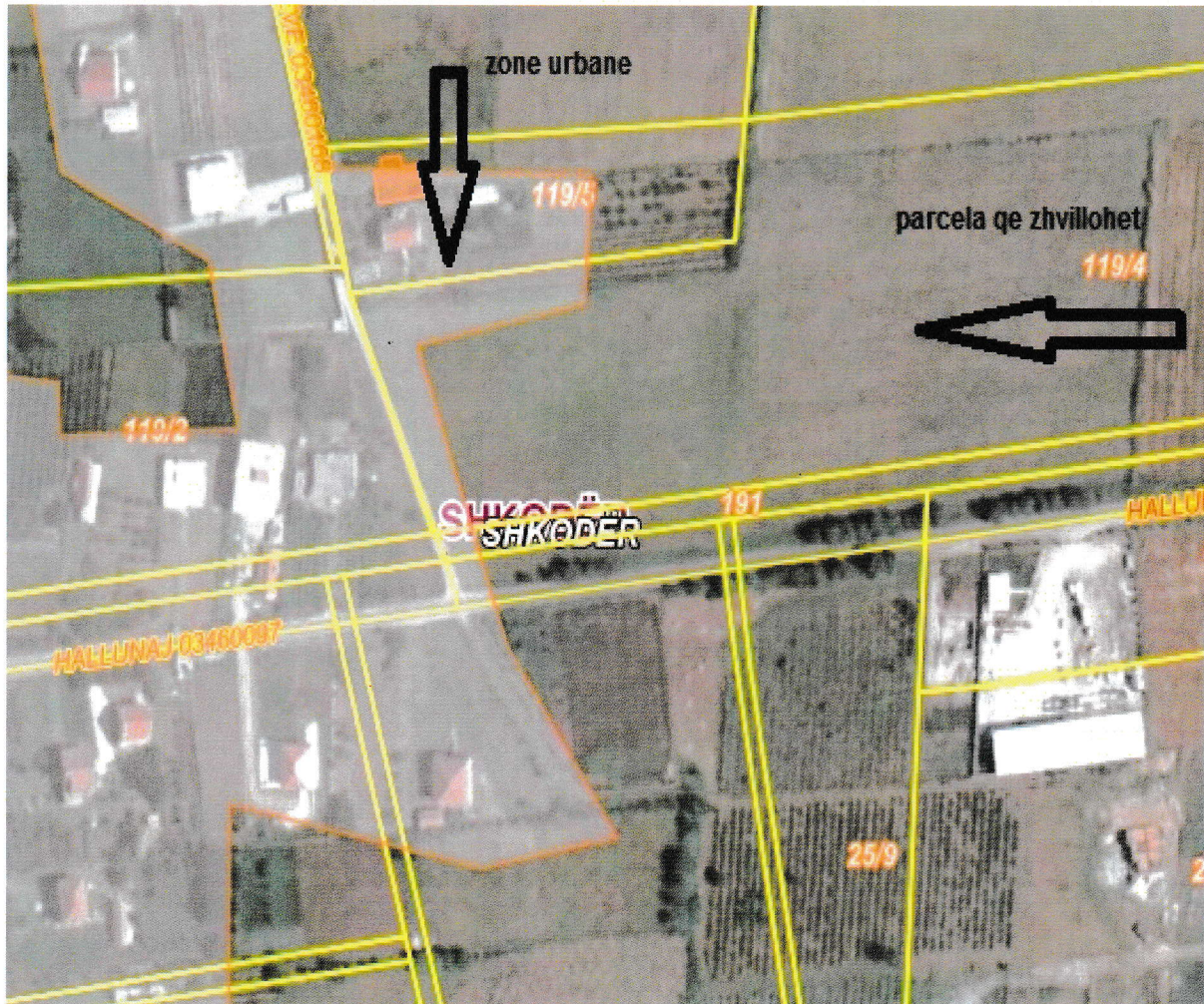


Fig.1 Vendodhja e zonës ku do të zhvillohet projekt-propozimi

FIRMA PROJEKTUESE
ARKENVER K TRF
SE... R

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

Bashkia Shkodër ka të miratuar Planin e Përgjithshëm Vendor me Vendim të KKT nr 5 datë 16.10.2017.

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

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Shkodër pasaportës së Njesisë Strukturore RRE 065UB , zona parashikohet të jetë Urbane dhe Bujqësore . Referuar pjesës urbane është parashikuar kryesisht banim me struktura 3+1/2 kat. Në këtë zonë parashikohet të zhvillohet Kompleks Sportiv Tenisi e Basketbolli , me një sipërfaqe 1.845 ha .

Ndërtimi i Kompleksit Sportiv në këtë zonë (fshati Shtoj , NjA Rrethina) është një oportunitet i mirë për zhvillimin ekonomik te zonës por dhe për zhvillimin e sportit.

Bazuar edhe në objektivat strategjike të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Shkodër për Njesisë Administrative Rrethina shprehet: *NJA Rrethina si një pol zhvillimi , duke urbanizuar këtë zonë informale në funksion të ofrimit të një cilësie sa më të mirë jetese dhe shërbime cilësore për komunitetin e zonës dhe më gjerë.*

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



Fig.2 Parcela ku zhvillohet projekti sipas Planit të Përgjithshëm Vendor

FIRMA PROJEKTORESE
ARKENVER KOTRË
SHTOJ

Bashkia	Shkodër
Njësia	RRE065.UB
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	B.Bujqësi 51%
Kategori 2	A.Banim 25%
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia (Kate)	3 + nënçati
Lartësia (Metra)	11
PDV	JO
Intesitet	K1=0 K2=0.75
KSHT	K1=0% K2=60%
KSHR	19%
KSHP	5%
Kufizime Ligjore	
Nenkategori 1	A. Banim+S. Shërbime
Nenkategori 2	Bujqësore e kultivuar
Nenkategori 3	
Parcela Minimale	-
Përdorime Të Lejuara	
Përdorime të Ndaluar	Sipas dispozitave ligjore sektoriale
Sipërfaqe (ha)	53.55
Rregullore	More info

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sipërfaqja e parcelës në të cilën zhvillohet Kompleksi sportive i tenisit dhe baktbollit zhvillohet në një parcel me sipërfaqe 18545 m² e ndarë në dy pronë prej 10545 m² dhe 8000 m².

Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: nga ana jugore kufizohet me rrugën “ Hallunej” nga perëndimi kufizohet me rrugën e “ Muhaxhirëve” , nga Veriu dhe Lindja me tokë të lirë .

Është një sipërfaqe e toke e cila ndodhet në kufi të Zonës Urbane të fshatit Shtoj i Vjetër, zonë kjo e përcaktuar si e tillë me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit. Toka është e pafrytshme dhe ka një bonitet të kategorisë 5-6.

FIRMA PROJEKTOESE
ARK. ENJAR KOTRE
SEK. 1 R

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Funksioni i objektit është kryesisht funksion “ sportiv” dhe aktivitetet e propozuara janë “ aktivitetet sportive “ dhe aktivitete “ ndihmëse ne funksion të këtij aktiviteti sportive”.

- Ambientet sportive të fushave të basketbollit zenë një sipërfaqe totale prej 4293 m2 dhe propozohet që dy fusha sportive të jenë të mbuluar dhe një fushë sportive të jetë e hapur. Në funksion të tyre propozohet një objekt 1 kat mbi tokë dhe 1kat nëntokë me ambiente shërbimi si dhoma zhveshje/ dushe etj me një gjurmë prej 392 m2.
- Ambientet sportive të fushave të tenisit zenë një sipërfaqe prej 5560 m2 ku përfshihen 8 fusha tenisi ku 2 prej tyre do të jenë të mbuluara dhe 6 do të jenë të hapura, gjithashtu do të jetë edhe një fushë paddle tenisi me një sipërfaqe 200m2. Në funksion të tyre propozohet një objekt 1kat me ambiente shërbimi si dhoma zhveshje/ dushe etj me një gjurmë prej 270 m2.
- Të gjitha këto ambiente sportive zenë një sipërfaqe prej 9853 m2 dhe ambientet e shërbimit në funksion të këtij kompleksi do të jenë gjithësej 662m2 .

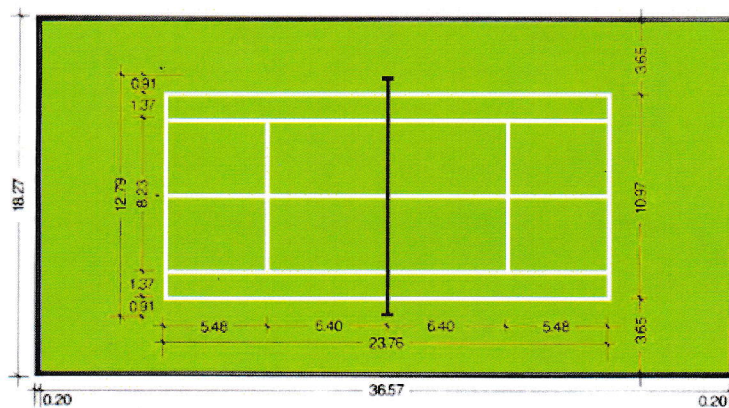


Fig.3 Përmasimi i një fushe tenisi.

FIRMA PROJEKTUESE
ARK ENVER KOTRË
FIRMA PROJEKTUESE
ARK ENVER KOTRË
SHKOLLER

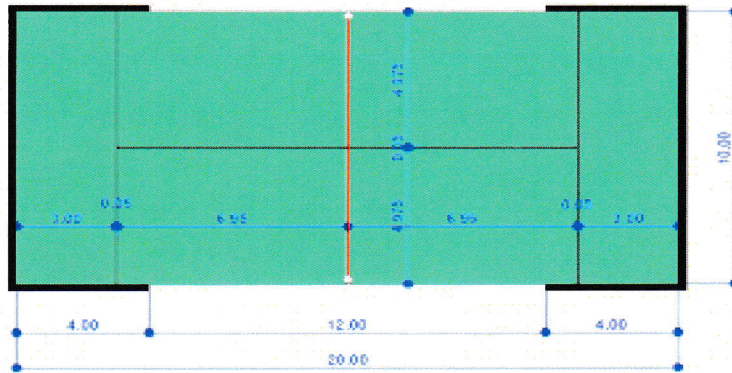


Fig.4 Përmasimi i paddle tenis

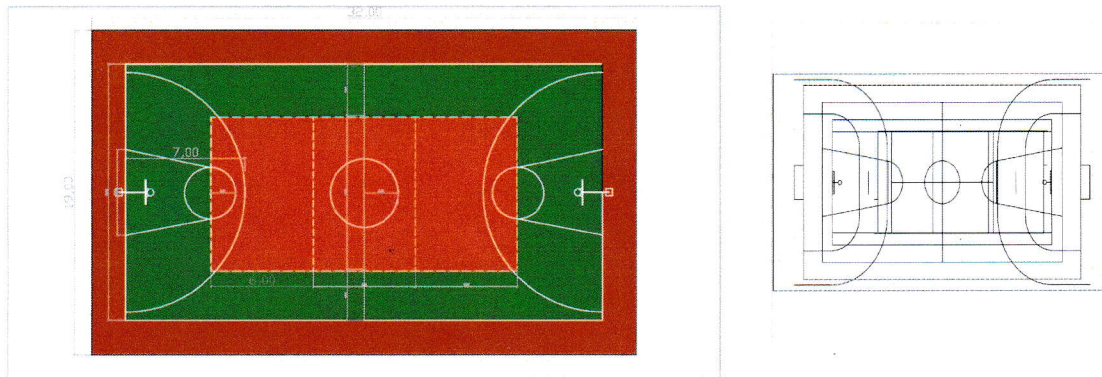


Fig.5 Përmasimi i fushës së basketbollit

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

Përsa i përket zgjidhjeve e Projekti i Kompleksit Sportiv merr parasysh një seri parametrash, disa prej të cilave janë të rëndësishem duke përfshirë : dy fusha tenisi të mbuluara. Referuar normativave të aprovuara nga ITF përmasat janë si vijon: Në mes të fushës (rrjeta) lartësia 9-10m. Mbi vijat anësore të fushës 7-7.5m Për mbulimin e fushave të tenisit është planifikuar të bëhen me kapriata metalike me mbulesa pressostatic/ tensostatic e njëjta mënyrë do të përdoret edhe për dy fushat e mbuluara të basketbollit

Volumetria

Në kërkim të formës së objektit, konkludohet në një strukturë arkitektonike racionale me forma

FIRMA PROJEKTUESE
 KENYAR KOTRE
 R

të thjeshta të cilat përdoren në ambientet sportive të shoqëruara me përdorimin e rifiniturave cilësore. Kjo zgjidhje, jep efekt të fortë arkitektonik si dhe e përafroon këtë zgjidhje me shembujt pozitivë të trendit arkitekturor .

Fasadat

Ambientet e shërbimit do të jenë me një kombinim të kujdesshem të materjaleve veshëse duke krijuar , nje imazh pozitiv dhe më të perceptueshëm të godinës në kontekstin e gjerë urban të këtij territori. Cilësia e materialeve të përdorura është e lartë, po kështu edhe kualiteti i sistemeve elektrike, hidraulike apo elektronike.

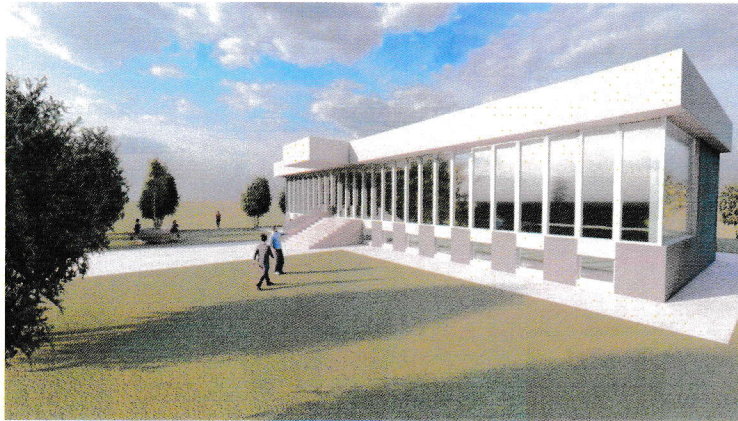


Fig.6 Pamje 3D të objektit të shërbimeve

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 18.545 m²

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: 18.545 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 10.483 m²

Sipërfaqe terrene sportive 9221 m²

Sipërfaqe objekt shërbimi/dhoma zhveshje/dushe etj 1262 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 1262 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 662 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 56.6%

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike: 43.4%

Intensiteti i ndërtimit: 0.06

Numri i kateve mbi tokë: 1kat

Numri i kateve nën tokë: 1kat

FIRMA PROJEKTUESE
ARKENVER KOTRE
SARKCDER

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie 119/73 dhe 119/74 , Zona Kadastrale: 3429

Pronarë Mirjana Galiqi, Gëzim Galiqi

Nr pasurie 119/72 , Zona Kadastrale: 3429

Pronar “ AlbaPhoto”shpk

Kufizimet:

Veri: 119/7 , 119/65, 119/66, 119/67

Jug: 191 Rruga “ Hallunaj”

Lindje:129/69

Perëndim: 119/28

Distancat nga kufiri i pronës: 1- 16 m

Distancat nga aksi i rrugës: 11-16 m

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

I gjithë perimetri i Kompleksit sportiv rrethohet me gjelbërim , një gjelbërim i përshtatshëm për këtë lloj funksioni kryesisht me shkurre relativisht të ulta. Kjo sepse pemët e larta shaktojnë hije dhe krijojnë shikim të dobët të lojtarit në periudha të ndryshme të ditës. Gjithashtu nuk janë parashikuar këto pemë për shkak të gjetheve që mund të detyrojnë një pastrim të shpeshtë të fushës gjë që sjell edhe dëmtimin e tyre.

Projekti ka parashikuar që fushat të jenë të vendosura në pjesën më të largët në distancë me rrugën , kjo për të patur ndikim sa më të vogël të zhurmave duke siguruar izolim më të mirë të zërit.


Ambientet e gjelbra dhe parkimi shoqërojnë të gjithë Kompleksin.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Projekti nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri përsa i takon infrastrukturës rrugore. Projekti respekton plotësisht gjendjen ekzistuese të rrjetit të infrastrukturës rrugore . Projekti i propozuar siguron hyrjen në objekt lidhjet rrugore, praninë e parkingjeve ofron një mjedis me prani të gjelbërimit ka një orientimit të duhur të fushave sipas boshtit të heliumit termik veri-jug si edhe prania e lidhjeve në rrjetet e sistemeve teknike, ujë, energji elektrike.

Mbetjet e ngurta do të depozitohen në vendin që do të përcaktohet nga Bashkia Shkodër.


FIRMATA E PROJEKTUESE
ARK ENVER KUTRË
SHKODË