



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "STRUKTURË HOTELERI, BANIM DHE SHËRBIME "ROZAFA TOWER" ME 1, 2, 30, 34 DHE 35 KATE MBI TOKË DHE 3 KATE NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË SHKODËR.

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KIMBARO

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 20, datë 25.09.2024

Projektues: SELGASCANO & FRPO

Studio Lokale: BGStudio

Ark.Dritan Papavasili nr.liç A.1238/3

Zhvilluesi: "ROZAFA A" SHPK



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

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: **"Rozafa Tower"**, me vendndodhje në Rrugën "Vilson", Njësia Administrative Shkodër, Bashkia Shkodër, me subjekt zhvillues shoqërinë "Rozafa A" 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 Shkodër, miratuar me Vendim Nr. 5, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi ku do të zhvillohet objekti është i pozicionuar në qender të qytetit të Shkodrës. Sheshi lidhet me Rrugën "Vilson".



Fig. 1 - Pozicionimi i truallit ne Google Earth

Pronat kanë një sipërfaqe prej 3792 m², e pozicionuar në qendër të qytetit të Shkodrës objekti "Rozafa Tower", me funksion strukturë hotelieri, banim dhe shërbime përmbush kërkesat e zonës në këtë drejtim.

Në këtë shesh ndërtimi janë të përfshira pronat me Nr. Pasurie 4/700, 4/701, 4/835, 4/834

- Pronar të sheshit të ndërtimit: "Rozafa A" & "Rozafat SH"
- Investitor: "Rozafa A". sh.p.k.
- Vendndodhja: Shkodër

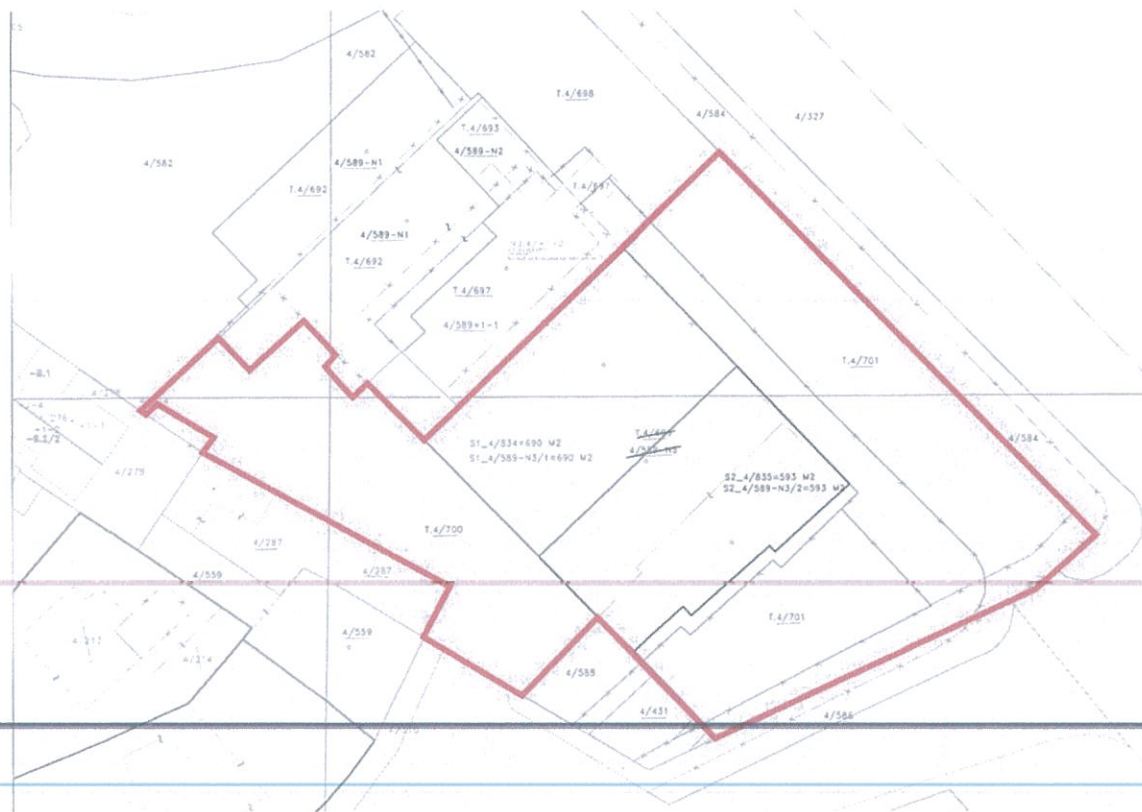


Fig.2 - Pozicionimi i pronave sipas hartës kadastrale

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona SH006.UB sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Shkodër, të miratuar me Vendim Nr5, 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

A. Banim 29%

Kategori 2

S. Shërbime 5%

Kategori 3

AR. Aktivitete Sociale dhe Rekreacion 4%

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

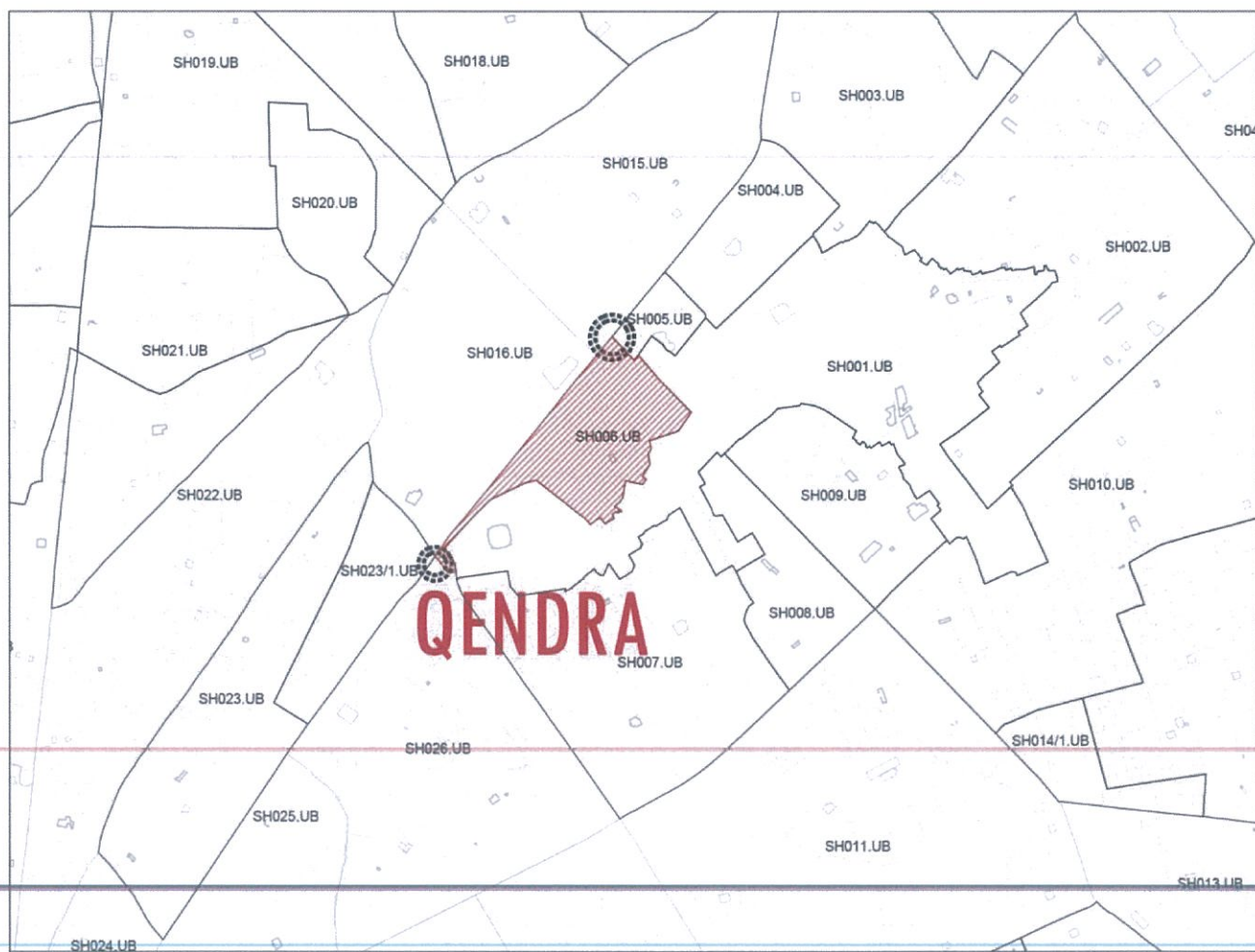


Fig. 3 - Vendndodhja sipas PPV-

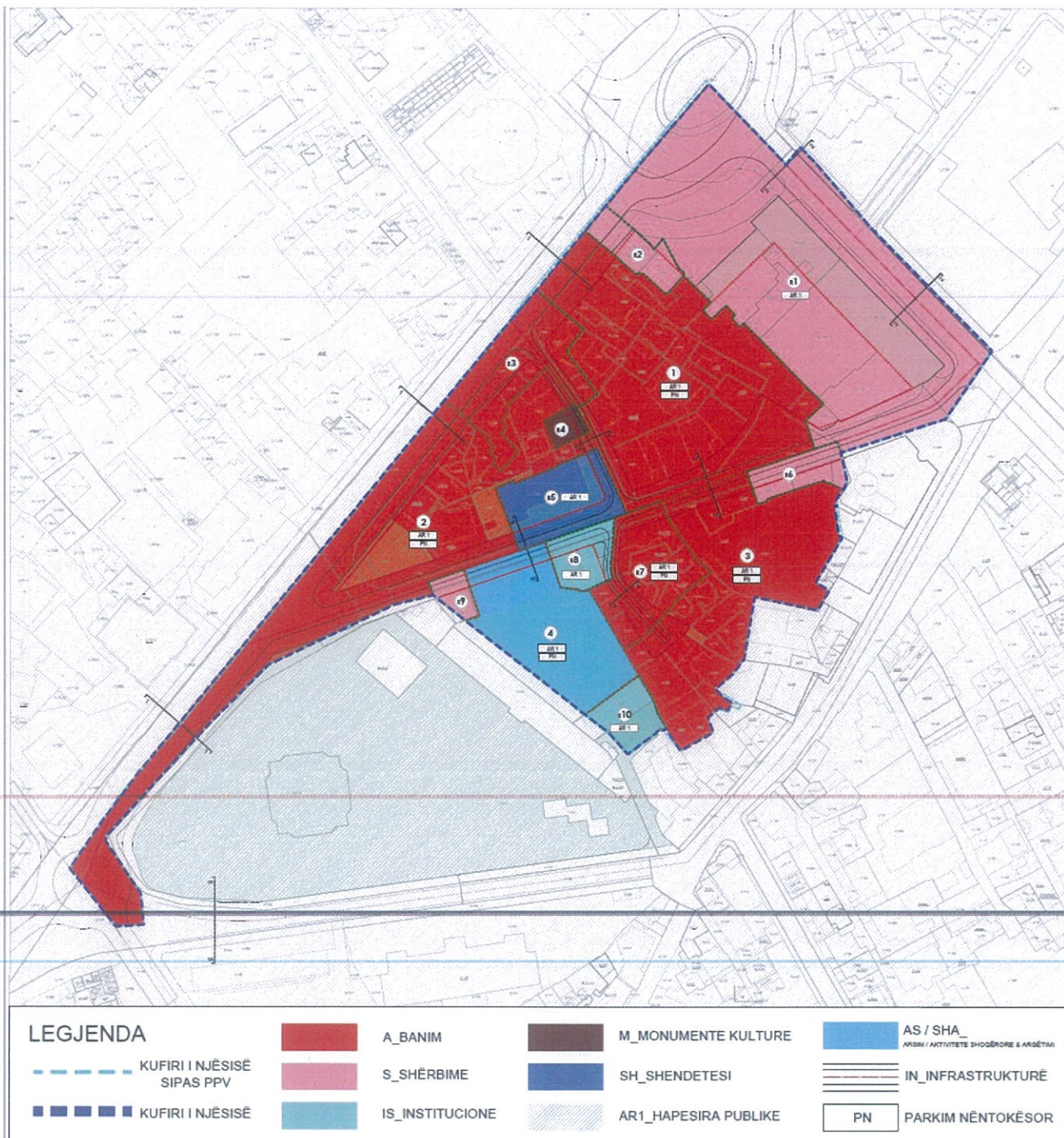


Fig. 4 - Harta e Planit të Detajuar Vendor, nën-njësia SH006.UB

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sikurse mund të shihet edhe nga fotot e gjendjes ekzistuese, trualli në fjalë është lënë pas dore dhe i patrajtuar. Në rrethinat e tij, situata urbane karakterizohet nga objekte 1, 2 dhe 3-katëshe, si dhe në pjesën veriore ndodhet një strukturë hotelerie 8-katëshe, e ndërtuar në fillim të viteve 1990 dhe në vazhdim.

Gjendja e objekteve ekzistuese ka krijuar një situatë urbane estetikisht të vështirë për qytetin. Sikurse vërehet edhe nga fotot, objektet ekzistuese njëkatëshe janë të parikonstruktura dhe nuk ofrojnë asnjë shërbim apo funksion të veçantë për zonën. Këto objekte janë lënë pas dore, kryesisht si pasojë e pamundësisë ekonomike të pronarëve të tyre.

Në këtë zonë janë të paktë edhe rezidentët e qytetit të Shkodrës.

Sikurse pasqyrohet në të gjitha fotot, objektet ekzistuese nuk krijojnë përshtypjen se ndodhemi në një qytet të kulturës dhe me vlera turistike, siç është Shkodra.

Trualli i lënë pas dore, në një nga zonat më të frekuentuara të qytetit, e thekson edhe më tej këtë situatë të degraduar.

Në këto kushte, paraqitet kërkesa për zhvillimin e truallit në fjalë, me qëllim përmbushjen e nevojave të qytetit për objekte të reja bashkëkohore, si hotele dhe apartamente hotelerie, të cilat janë shumë të kërkuara nga pushuesit e shumtë që vizitojnë qytetin gjatë sezonit veror dhe më tej.

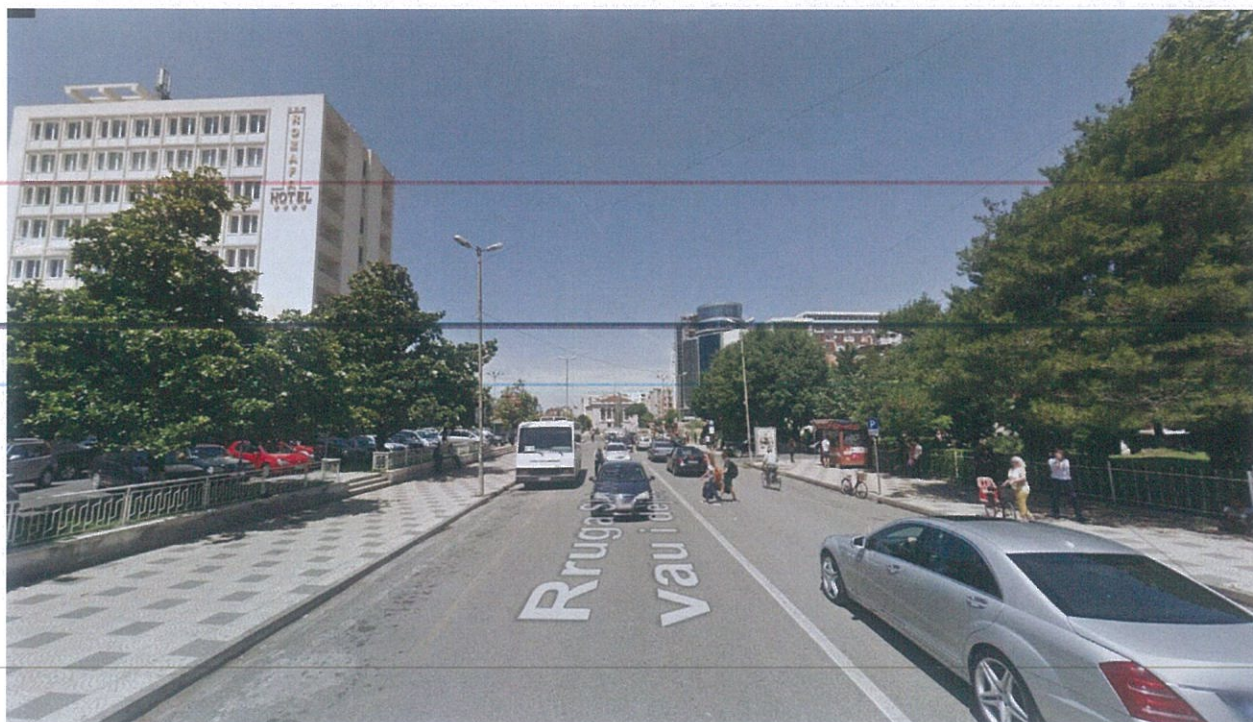


Fig. 5 - Foto e gjendjes ekzistuese të truallit



Fig. 6 - Foto të gjendjes ekzistuese të truallit



Fig. 7- Foto të gjendjes ekzistuese të truallit

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Lidhur me këtë propozim, në katin përdhe zhvillohen shërbime. Godina ndërkohë zhvillohet si strukturë hotelieri, banim dhe shërbime.



Fig. 8 – Plansistemim

- **OBJEKTI (Hoteleri dhe Apartamente)**
- *Kuota -3.30 m, -6.30m dhe -9.30 (me funksion Parkim)*

Këto kate do të jenë me funksion bodrum, parkim dhe ambiente teknike në shërbim të objektit.

Këto kate kanë një sipërfaqe prej 7,840 m².

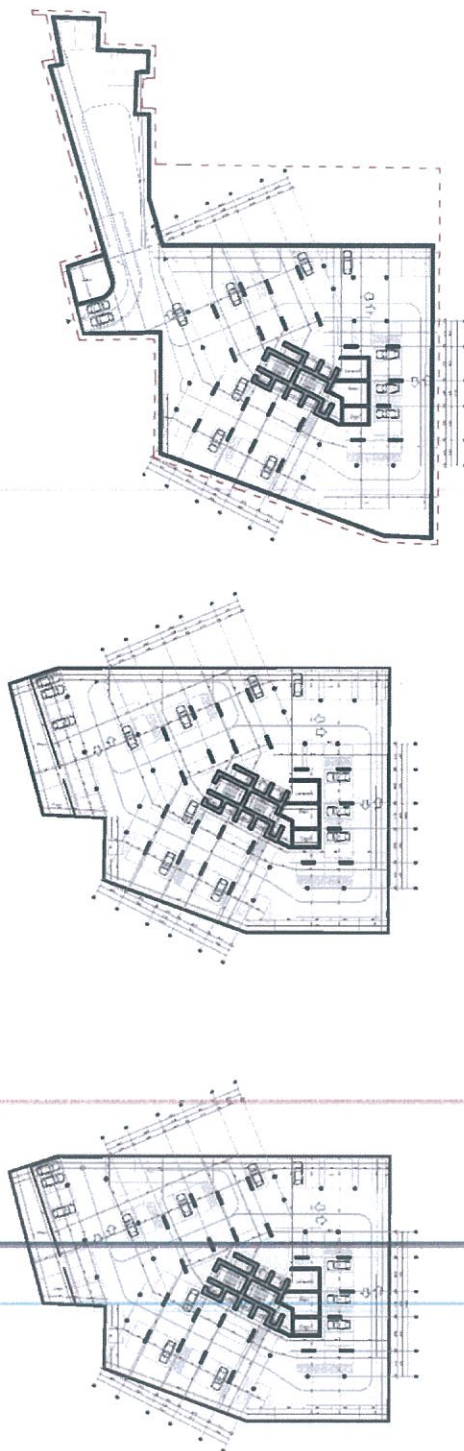


Fig. 9- Katet e bodrumit

- Kuota +0.00 m, kati përdhe (me funksion shërbime)

Hyrja në objekt do të realizohet nga ana jugore, lindore dhe perëndimore. Në qendër të objektit do të vendosen nyjet vertikale (shkallët dhe ashensorët), të cilat do të shërbejnë për lëvizjen vertikale të përdoruesve në të gjitha katet.

Ky kat ka një sipërfaqe prej 962 m² sipërfaqe të brëndshme & 33 m² sipërfaqe të jashtme.



- Kuota +3.60 m deri në kuotën +7.20 m, kati i parë-kati i dytë (me funksion komercial)

Bazuar në projektin arkitektonik, këto dy kate janë parashikuar të jenë me hapësira fleksibël, të dedikuara për workshope dhe salla eventesh.

Këto kate ndryshojnë në sipërfaqe nga njëri-tjetri, ku:

Kati i parë ka një sipërfaqe të brendshme prej 1,048 m² dhe një sipërfaqe të jashtme prej 431 m².

Kati i dytë ka një sipërfaqe të brendshme prej 722 m² dhe një sipërfaqe të jashtme prej 752 m².

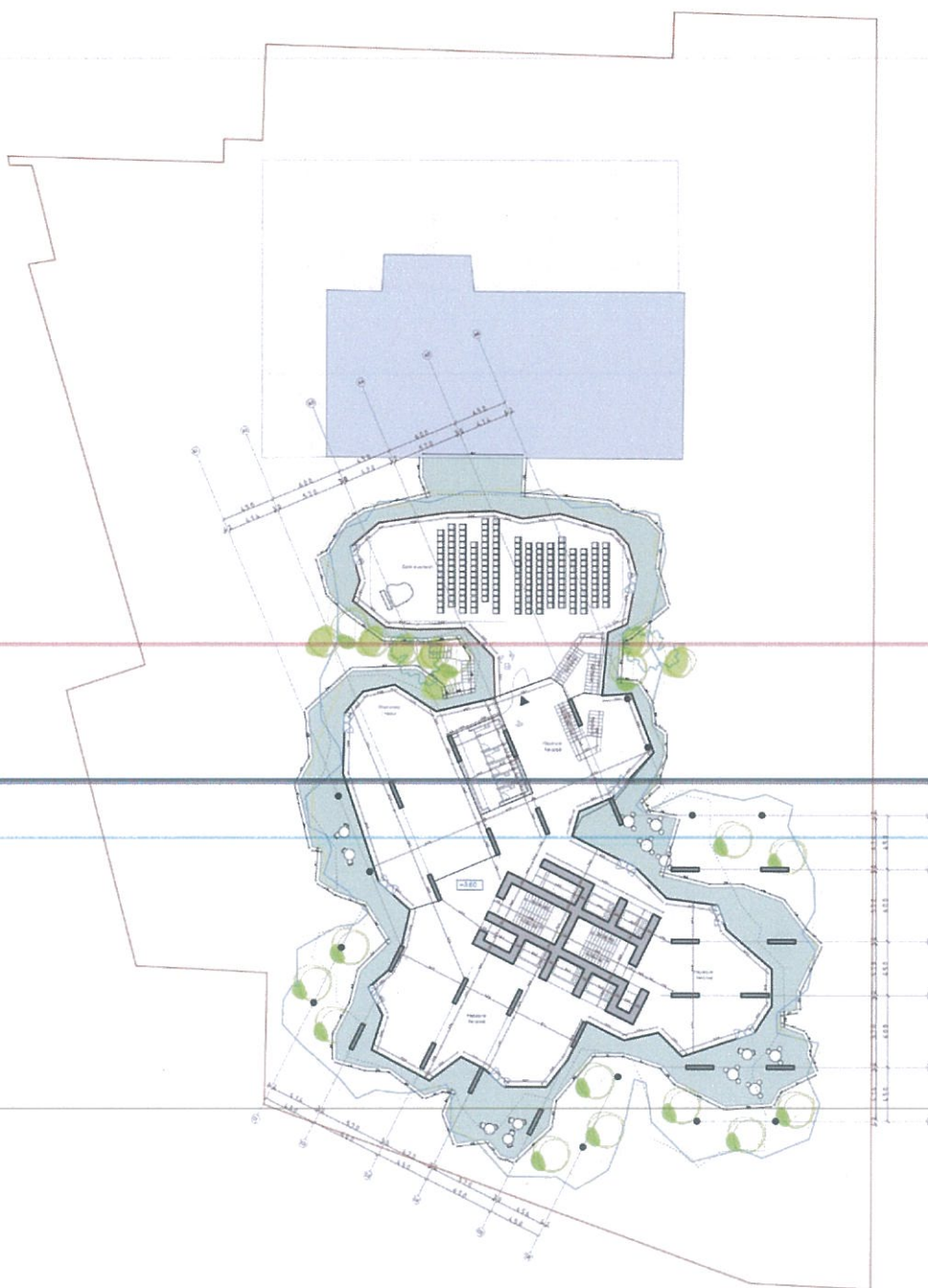


Fig. 11 – Kati i parë, kuota +3.60m



Fig. 12 – Kati i dytë, kuota 7.20m

- Kuota +10.80 deri në kuotën +84.40 m, kati i trete-kati i njëzet e gjashtë (me funksion banim)

Bazuar në projektin arkitektonik, parashikohen tre tipologji katësh që përsëriten. Tipologjia A përbëhet nga 2 njësi 1+1, 5 njësi 2+1 dhe 1 njësi 1+1, duke arritur një total prej 8 apartamentesh për kat.

Tipologjia A zhvillohet në katin e shtatë (në kuotën +23.60 m), vazhdon në katin e tetë (në kuotën +26.80 m), në katin e njëmbëdhjetë (në kuotën +36.40 m), në katin e tetëmbëdhjetë (në kuotën +58.80 m), në katin e nëntëmbëdhjetë (në kuotën +62.00 m), në katin e njëzet e tretë (në kuotën

+74.80 m) dhe përfundon në katin e njëzet e pestë (në kuotën +81.20 m).

Apartamentet janë të organizuara me një ambient ndenjëje, kuzhinë, tualet, dhoma gjumi dhe ballkon. Të gjitha apartamentet kanë akses në ballkone.

Çdo kat i tipologjisë A ka një sipërfaqe të brendshme prej 1,056 m² dhe një sipërfaqe të jashtme prej 264 m².

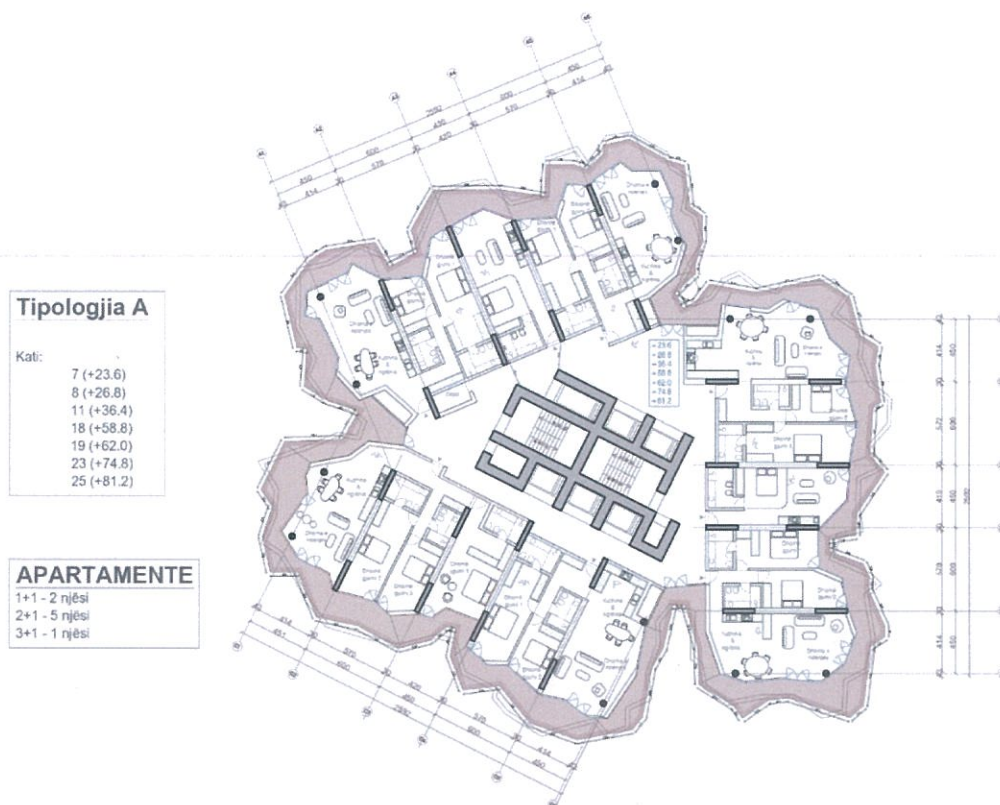


Fig. 13 – Kati i shtatë, Kati i tetë, Kati i njëmbëdhjetë, Kati i tetëmbëdhjetë, Kati i nëntëmbëdhjetë, Kati i njëzet e tretë, Kati i njëzet e pestë, kuota +23.60m, +26.80m, +36.40m, +58.80m, +62.00m, +74.80m, +81.20m.

Tipologjia B, ka 2 njësi 1+1, 5 njësi 2+1 & 1 njësi 1+1, pra në total 8 apartamente. Tipologjia B është në katin e katërt (në kuotën +14.00), dhe vazhdon në katin e pestë (në kuotën +17.20), më pas në katin e nëntë (në kuotën +30.00), vazhdon në katin e dymbëdhjetë (në kuotën +39.60), në katin e trembëdhjetë (në kuotën +42.80), në katin e pesëmbëdhjetë (në kuotën +49.20), në katin e gjashtëmbëdhjetë (në kuotën +52.40), në katin e njëzet (në kuotën +65.20), dhe përfundon në katin e njëzet e katër (në kuotën +78.00). Konkretisht apartamentet janë të organizuara me një ambient ndenjë, kuzhinë, tualet, dhoma gjumi & ballkon. Apartamentet kanë akses në ballkone. Këto kate (topologjia B) kanë secili një sipërfaqe të brendshme prej **1047 m²**, dhe një sipërfaqe të jashtme prej **279 m²**.

TIPOLOGJIA B

Kati:

4 (+14.0)
5 (+17.2)
9 (+30.0)
12 (+39.6)
13 (+42.8)
15 (+49.2)
16 (+52.4)
20 (+65.2)
24 (+78.0)

APARTAMENTE

1+1 - 2 njësi
2+1 - 5 njësi
3+1 - 1 njësi

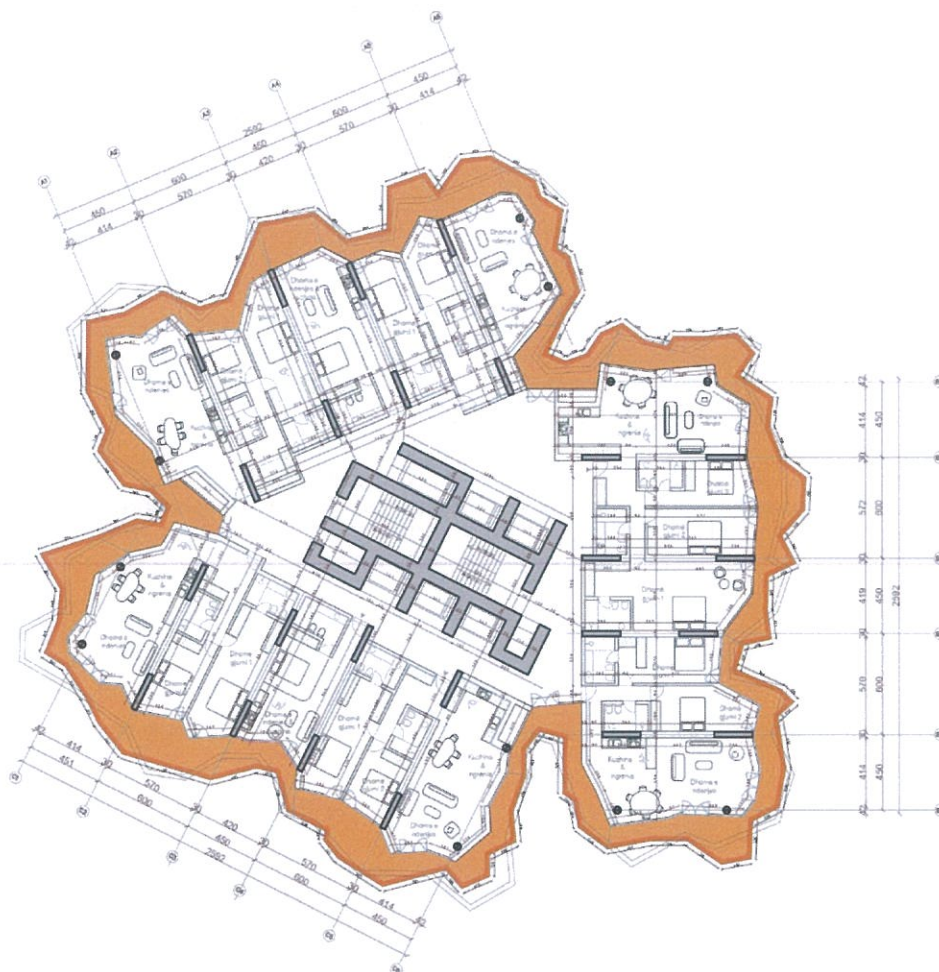


Fig. 14 – Kati i katërt, Kati i pestë, Kati i nëntë, Kati i dymbëdhjetë, Kati i trembëdhjetë, Kati i pesëmbëdhjetë, Kati i gjashtëmbëdhjetë, Kati i njëzet, Kati i njëzet e katërt, kuota +14.00m, +30.00m, +39.60m, +42.80m, +49.20m, +52.40m, +65.20m, +78.00m.

Tipologjia C, ka 3 njësi 1+1 & 6 njësi 2+1, pra në total 9 apartamente. Tipologjia C është në katin e tretë (në kuotën +10.80), dhe vazhdon në katin e gjashtë (në kuotën +20.40), më pas në katin e dhjetë (në kuotën +33.20), vazhdon në katin e katërmëdhjetë (në kuotën +46.00), në katin e shtatëmbëdhjetë (në kuotën +55.60), në katin e njëzet e një (në kuotën +68.40), në katin e njëzet e dy (në kuotën +71.60), dhe përfundon në katin e njëzet e gjashtë (në kuotën +84.40). Konkretisht apartamentet janë të organizuara me një ambjent ndenjë, kuzhine, tualet, dhoma gjumi & ballkon. Apartamentet kanë akses në ballkone.

Këto kate (topologjia C) kanë secili një sipërfaqe të brendshme prej **1050 m²**, dhe sipërfaqe të jashtme prej **276 m²**.

TIPOLOGJIA C

Kati:

3 (+10.8)
6 (+20.4)
10 (+33.2)
14 (+46.0)
17 (+55.6)
21 (+68.4)
22 (+71.6)
26 (+84.4)

APARTAMENTE

1+1 - 3 njësi
2+1 - 6 njësi

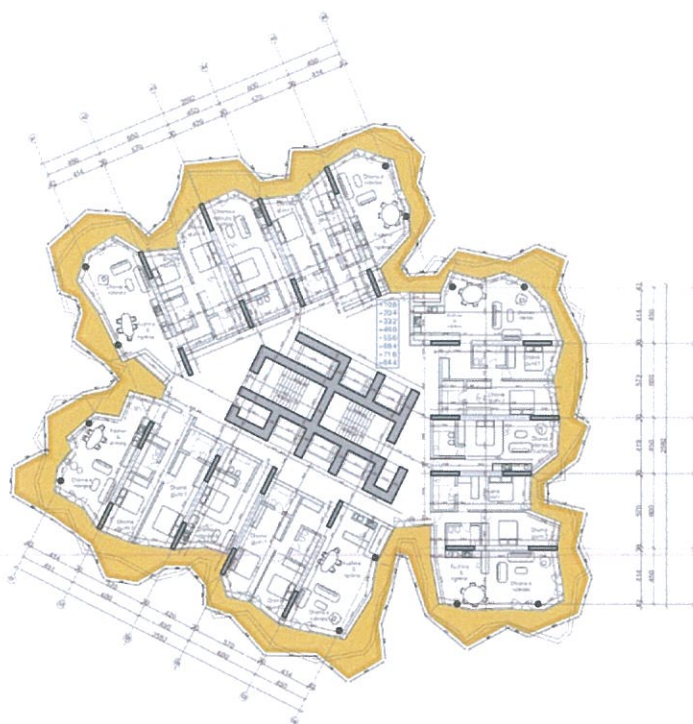


Fig. 15 – Kati i tretë, Kati i gjashtë, Kati i dhjetë, Kati i katërmbëdhjetë, Kati i shtatëmbëdhjetë, Kati i njëzet, Kati i njëzet e dy, Kati i njëzet e gjashtë, me kuota: +10.80m, +20.40m, +33.20m, +46.00m, +55.60m, +68.40m, +71.60m, +84.40m.

- Kuota +87.60m, kati i njëzet e shtatë (me funksion teknik)

Bazuar në projektin arkitektonik, ky kat është parashikuar me dhoma teknike, magazinimi & palestër. Kati ka një sipërfaqe të brendshme prej **435 m²** & një sipërfaqe të jashtme prej **885 m²**

TIPOLOGJIA D

Kati:

27 (+86.7)

TEKNIKE

Dhoma Teknike
Magazinimi
Palestra

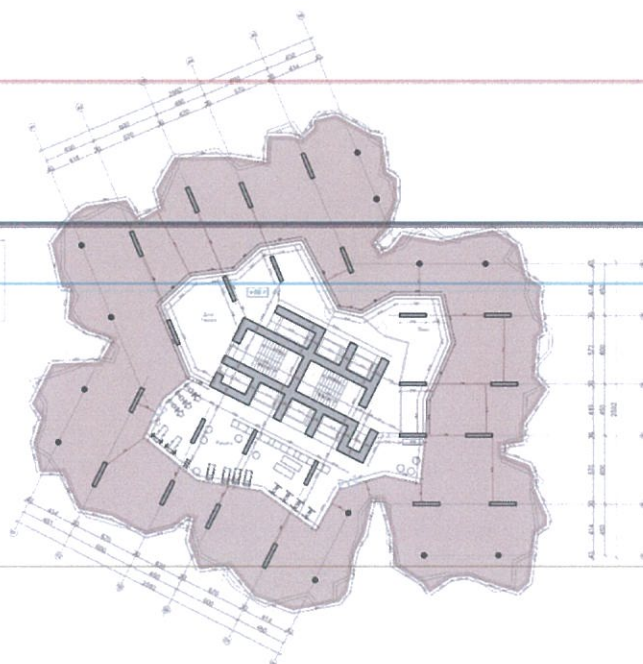


Fig. 16 – Kati i njëzet e shtatë, kuota +87.60m.

- *Kuota +90.80m, kati i njëzet e tetë (me funksion hotel)*

Bazuar në projektin arkitektonik, ky kat është parashikuar me 21 dhoma ku secila ka 1 krevat dopio dhe tualet.

Kati ka një sipërfaqe të brendshme prej **1058 m²** & një sipërfaqe të jashtme prej **262 m²**

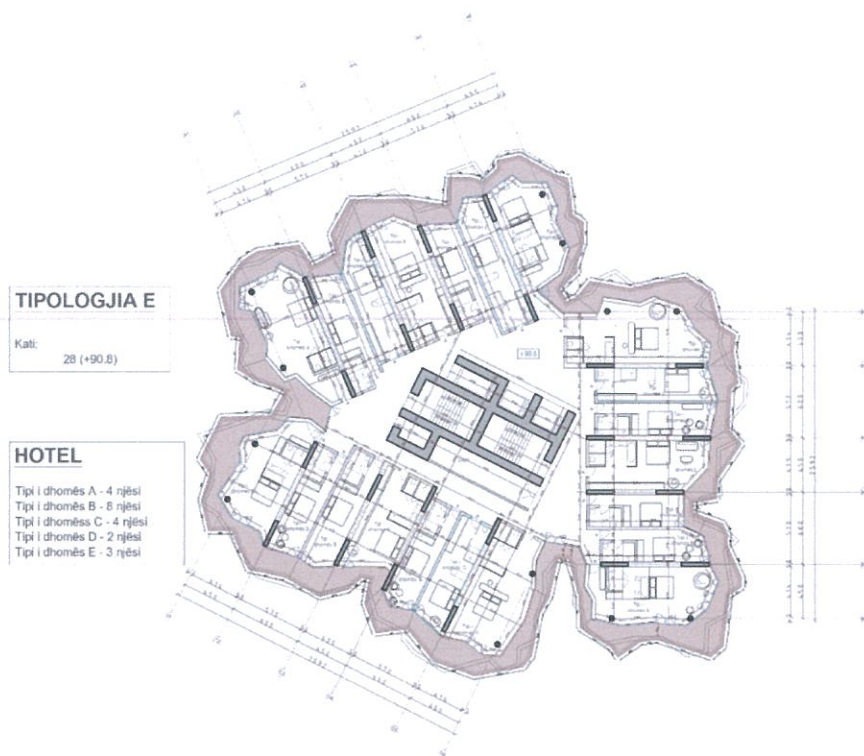


Fig. 17 – Kati i njëzet e tetë, kuota +90.80m.

- *Kuota +94.00 m, kati i njëzet e nënte (me funksion hotel)*

Bazuar në projektin arkitektonik, ky kat është parashikuar me 18 dhoma ku secila ka 1 krevat dopio dhe tualet.

Kati ka një sipërfaqe të brendshme prej **1067 m²** & një sipërfaqe të jashtme prej **260 m²**

TIPOLOGJIA F

Kati: 29 (+94.0)

HOTEL

Tipi i dhomës A - 3 njësi
 Tipi i dhomës B - 5 njësi
 Tipi i dhomës C - 3 njësi
 Tipi i dhomës D - 3 njësi
 Tipi i dhomës E - 2 njësi
 Tipi i dhomës F - 2 njësi

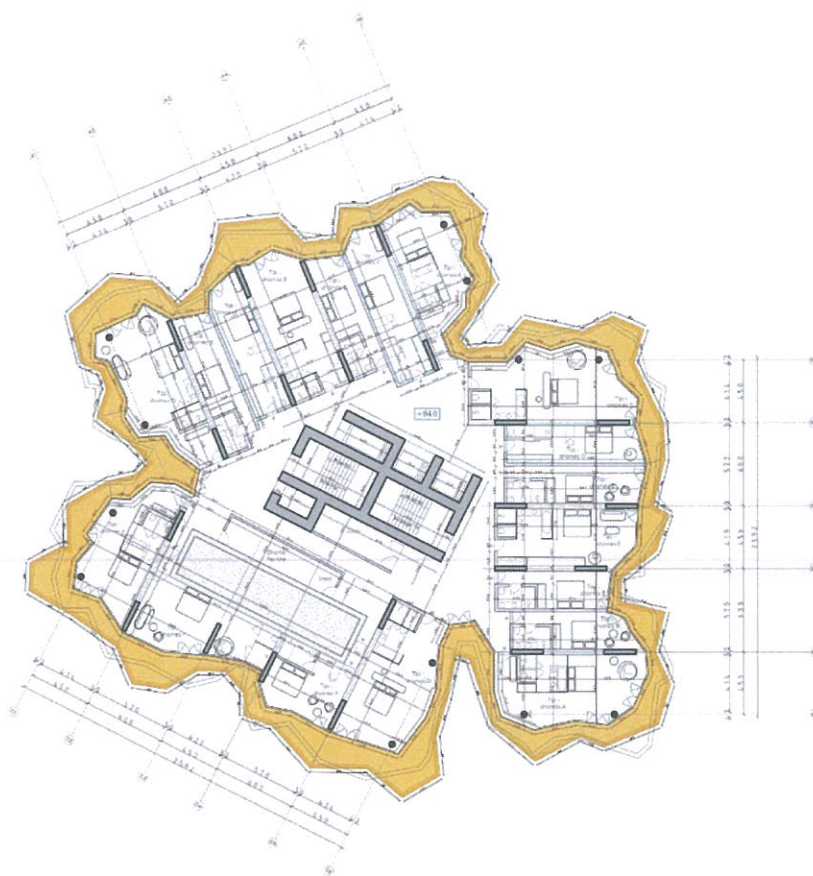


Fig. 18 – Kati i njëzet e nëntë, kuota +94.00m.

- Kuota +97.2 m, kati i tridhjetë (me funksion hotel & pishinë)

Bazuar ne projektin arkitektonik, ky kat është parashikuar me 14 dhoma hoteli, restorant & pishine.

Kati ka një siperfaqe të brendshme prej **825 m²** & një siperfaqe të jashtme prej **501 m²**

TIPOLOGJIA G

Kati:
30 (+97.2)

HOTEL

Tipi i dhomës A - 3 njësi
Tipi i dhomës B - 5 njësi
Tipi i dhomës C - 3 njësi
Tipi i dhomës D - 1 njësi
Tipi i dhomës E - 2 njësi
Restorant, Pishina & Tarraca



Fig. 19 – Kati i tridhjetë, kuota +97.20m.

- Kuota +100.40 m, kati i tridhjetë e një (me funksion hotel & co-working)

Bazuar në projektin arkitektonik, ky kat është parashikuar me 14 dhoma hoteli & co-working. Kati ka një sipërfaqe të brëndshme prej 797 m² & një sipërfaqe të jashtme prej 248 m²

TIPOLOGJIA H

Kati:
31 (+100.4)

HOTEL

Tipi i dhomës A - 3 njësi
Tipi i dhomës B - 5 njësi
Tipi i dhomës C - 3 njësi
Tipi i dhomës D - 1 njësi
Tipi i dhomës E - 2 njësi
Coworking

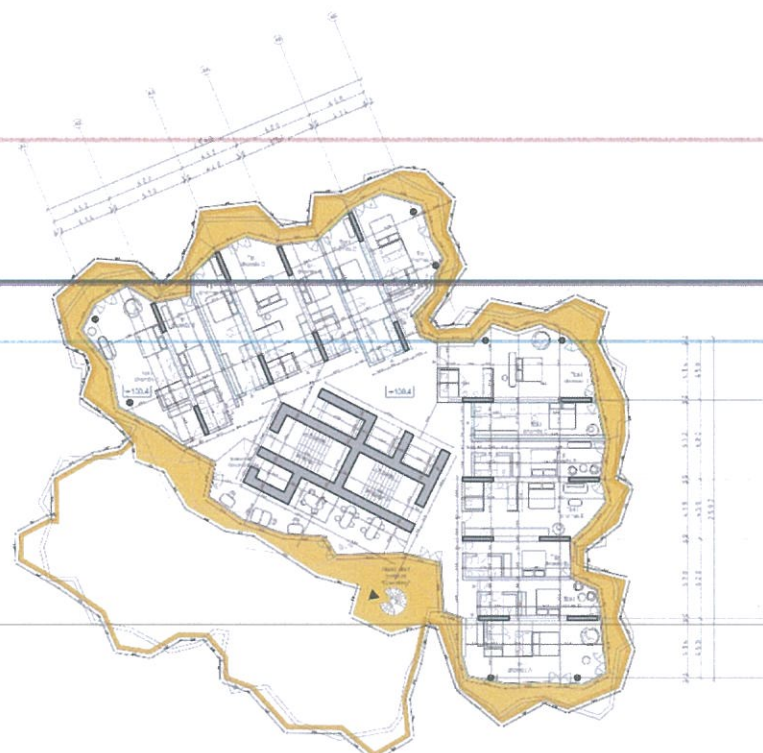


Fig. 20 – Kati i tridhjetë e një, kuota +100.40m.

- *Kuota +103.6 m & +106.8, kati i tridhjetë e dy & kati i tridhjetë e tre (me funksion hotel & co-working)*

Bazuar në projektin arkitektonik, ky kat është parashikuar me 15 dhoma hoteli & co-working.

Kati ka një sipërfaqe të brendshme prej **791 m²** & një sipërfaqe të jashtme prej **223 m²**

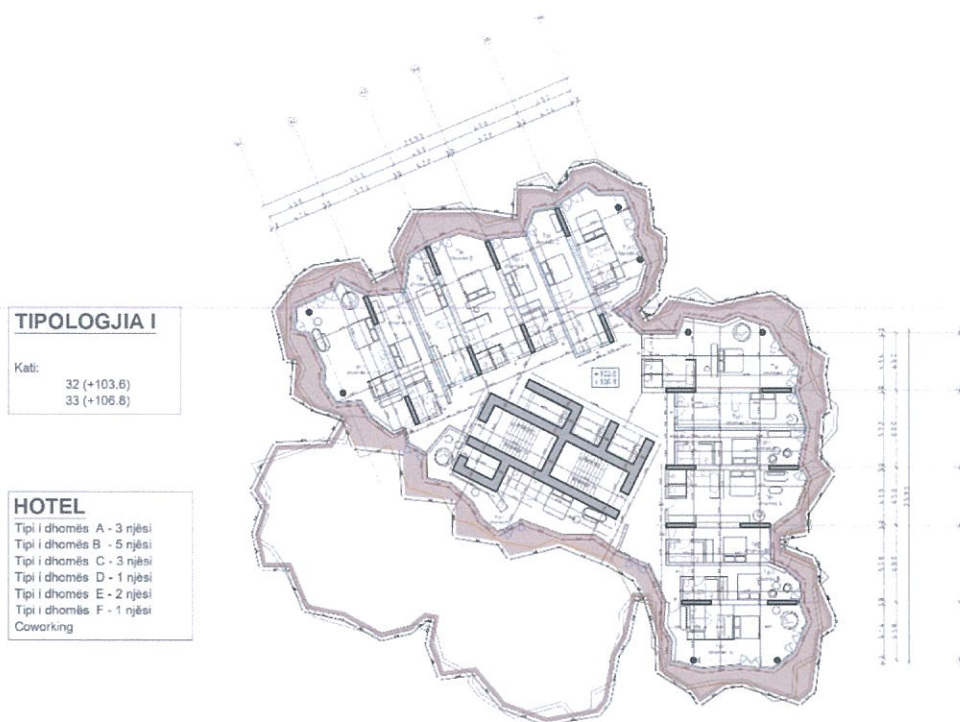


Fig. 21 – Kati i tridhjetë e dy dhe Kati i tridhjetë e tre, kuota +103.60m dhe +106.80m.

- *Kuota +110.00, kati i tridhjetë e katër (me funksion hotel & bar në tarracën e hotelit)*

Bazuar në projektin arkitektonik, ky kat është parashikuar me 7 dhoma hoteli & bar në tarracën e hotelit.

Kati ka një sipërfaqe të brendshme prej **532 m²** & një sipërfaqe të jashtme prej **477 m²**

TIPOLOGJIA J

Level:
35 (+110.0)

HOTEL

Tipi i dhomës A - 1 njësi
Tipi i dhomës B - 3 njësi
Tipi i dhomës C - 1 njësi
Tipi i dhomës D - 1 njësi
Tipi i dhomës E - 1 njësi
Bar & Terracë

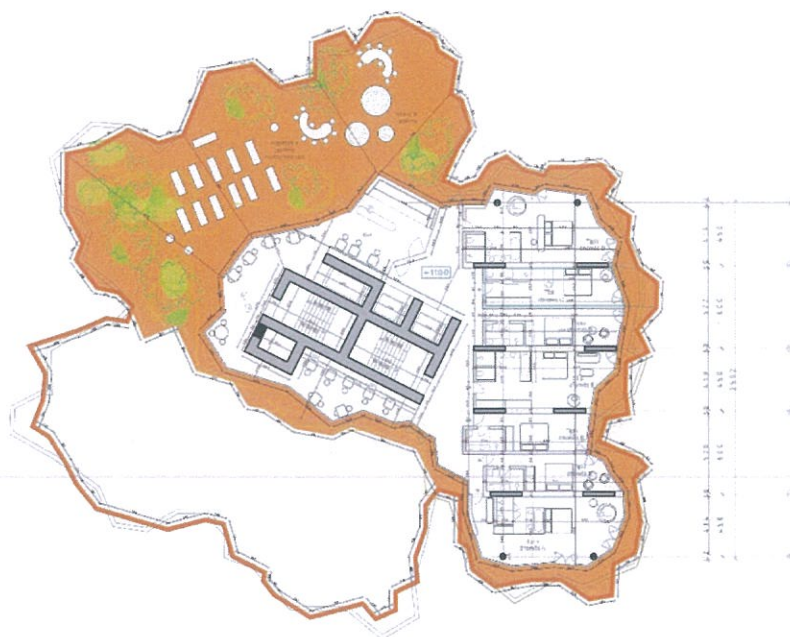


Fig. 22 – Kati i tridhjetë e katër, kuota +110.00m.

- Kuota +113.2, kati i tridhjetë e pestë (me funksion hotel & bar në tarracën e hotelit)

Bazuar në projektin arkitektonik, ky kat është parashikuar me 9 dhoma hoteli & bar në tarracën e hotelit.

Kati ka një sipërfaqe të brëndshme prej **536 m²** & një sipërfaqe të jashtme prej **158 m²**

TIPOLOGJIA K

Kati:
35 (+113.2)

HOTEL

Tipi i dhomës A - 1 njësi
Tipi i dhomës B - 3 njësi
Tipi i dhomës C - 1 njësi
Tipi i dhomës D - 1 njësi
Tipi i dhomës E - 1 njësi
Tipi i dhomës F - 2 njësi
Bar në tarracë

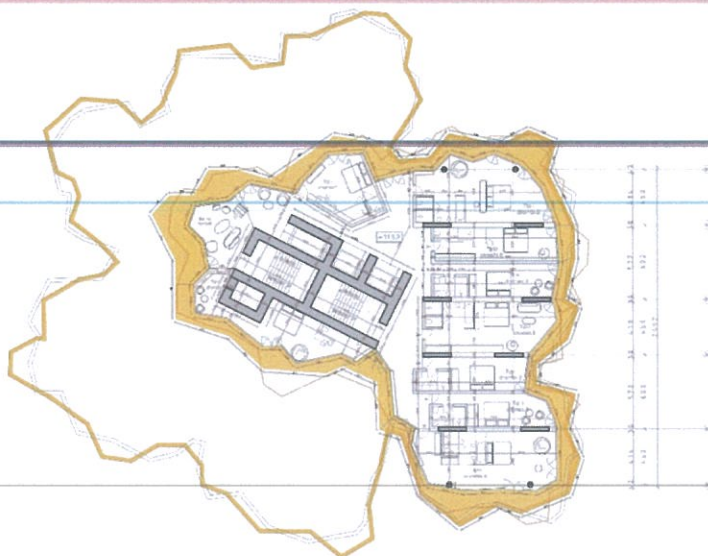


Fig. 23 – Kati i tridhjetë e pestë, kuota +113.20m.

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

Forma dhe volumetria e ndërtesës janë përcaktuar nga kushtet urbane dhe nga orientimi i objektit. Synimi fillestar ka qenë vendosja e një ndërtese brenda kufijve të lejuar të ndërtimit.

Stili arkitektonik i përdorur për fasadat është i tipit bashkëkohor, ku mbizotërojnë ngjyrat e hapura. Materialet e përdorura në fasadë janë zgjedhur në mënyrë që objekti të përshtatet me natyrën përreth.

Volumi i kullës është projektuar bazuar në një seri sipërfaqesh dhe vijash horizontale me tone ngjyrash të ndryshme, të cilat krijojnë një ndjesi lehtësie dhe e stilizojnë masën e ndërtesës. Të gjitha planet janë të veshura me tekstura të ndryshme druri, duke i dhënë kullës një imazh të ngrohtë, natyror dhe të këndshëm.

Skajet e pllakave dhe parmakët janë të lyera me ngjyra të verdha, portokalli dhe ngjyrë jeshile të lehtë, duke plotësuar harmoninë kromatike të fasadës.

Kjo gamë ngjyrash është përdorur në përputhje me peizazhin natyror përreth dhe me sfondin e qiellit, duke krijuar një integrim të natyrshëm vizual të objektit në mjedis.



Fig. 24 - Render i objekt



Fig. 25 - Render i objektit



Fig. 26- Render i objektit

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Mbështetur në zhvillimin e arkitekturës së paraqitur më sipër, objekti i ri “ROZAFI TOWER” përfshin gjithashtu katin e parë me funksion shërbimi me sipërfaqe 962 m², katin përdhe, si dhe rrugë dhe trotuare të organizuara në formën e pedonaleve.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	3,792 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	962 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë	45,801 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	7,840 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	53,641 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	25 %
Intensiteti i ndërtimit	12.08
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	117.5 m
Lartësia maksimale e elementit brisole nga niveli i kuotës së sistemimit	119.60 m
Numri i kateve mbi tokë	1, 2, 30, 34 dhe 35
Numri i kateve nën tokë	3

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Vendparkimet e objektit janë organizuar në tre kate nëntokë. Në total parashikohen 162 vende parkimi. Sipërfaqja e ndërtimit për katet -1, -2 dhe -3 do të jetë 7,840 m².

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Situata urbane në të cilën ndodhet trualli, sikurse është përmendur edhe më sipër, karakterizohet nga ndërtesa banimi.

Ndërkohë, trualli konturohet nga dy rrugë me rëndësi për zonën, të vendosura në të dy anët e tij.

Rruga në pjesën lindore të truallit është aksi kryesor i qytetit të Shkodrës, ndërsa rruga që i bie pingul kësaj të fundit është një nga akset më të frekuentuara nga turistët dhe banorët e qytetit.

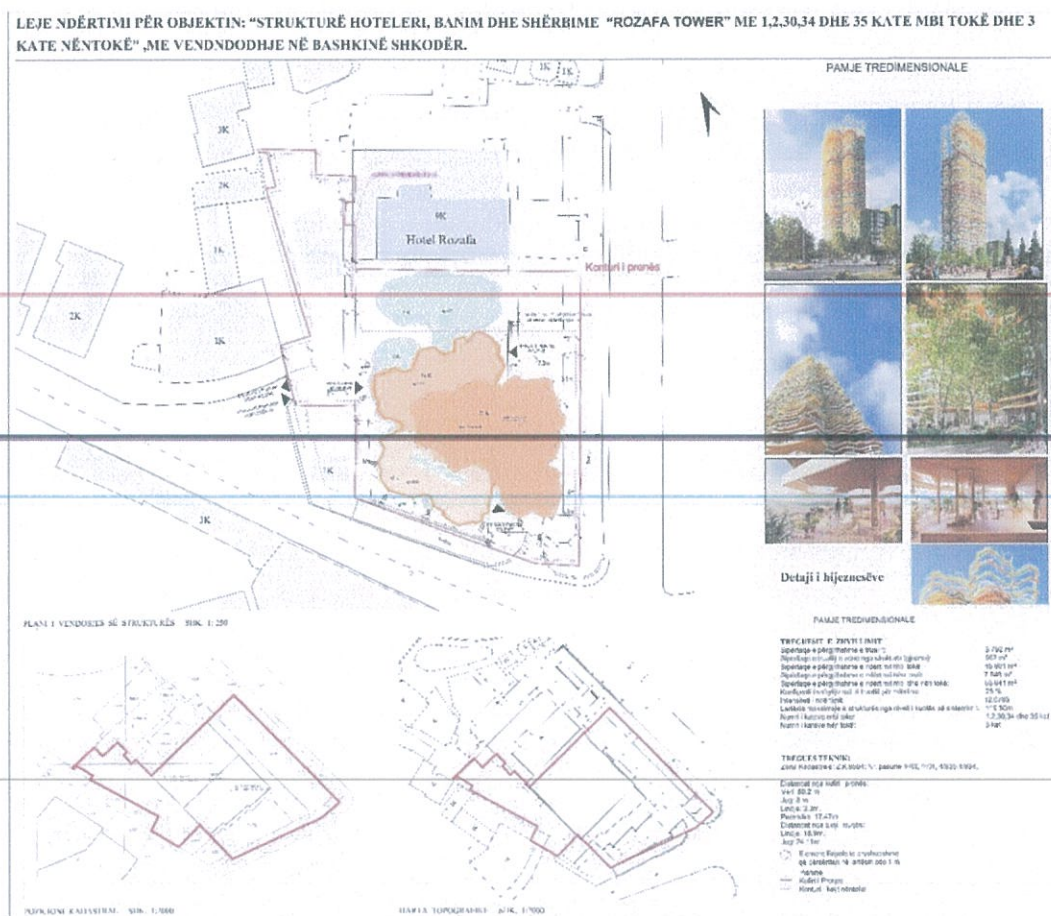


Fig. 27 – Planvendsosje