



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"Objekt Social-Kulturor, 1-4 kate, me 3 kate nëntoke dhe mur rrethues, "Qënder e Krishterë Ungjillore, Qendra - Shpresë për Shkodrën." – Shkodër" me subjekt zhvillues FONDACIONI - "SHPRESE PËR SHKODRËN"

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 6, Datë 11.06.2025

Projektues:

GARK STUDIO



Subjekti zhvillues:

FONDACIONI - "SHPRESE PËR SHKODRËN"



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:
“Objekt Social-Kulturor, 1- 4 kate, me 3 kate nëntoke dhe mur rrethues, "Qënder e Krishterë Ungjillore, Qendra - Shpresë për Shkodrën.” – Shkodër” me subjekt zhvillues FONDACIONI -
“SHPRESË PËR SHKODRËN”

- Rregullore e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Shkodër; Miratuar me vendim të Këshillit Bashkiak Nr. 27 Date 20.04.2017
- PDV_Njesia_Strukturore_SH017.UB_Njoftim_V1
- Bashkia_Shkodër_PDV_Njesia_Strukturore_SH017.UB_Plani_i_Përcaktimeve_Territoriale_Harta_V1
- PDV_Njesia_Strukturore_SH017.UB_Plani_i_Përcaktimeve_Territoriale_Raport_V1
- Njesia_Strukturore_SH017.UB_Rregullorja_e_Planit_te_Detajuar_Raport_V1

1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar

Qyteti i **Shkodrës** ndodhet në veriperëndim të Shqipërisë, në një pozicion strategjik pranë kufirit me **Malin e Zi**, rreth **95 km larg nga Tirana** dhe rreth **80 km nga Aeroporti Ndërkombëtar i Rinasit (TIA)**. Shkodra shtrihet në një zonë të rrafshët, me lartësi mesatare prej rreth **13–20 m mbi nivelin e detit**, në afërsi të **Liqenit të Shkodrës** dhe pranë lumenjve **Drin** dhe **Buna**, çka i jep qytetit vlera të veçanta natyrore dhe klimatike.

Zona e **Shkollës së Muzikës “Prenkë Jakova”** ndodhet në pjesën qendrore të qytetit, me akses të drejtpërdrejtë nga rrugët kryesore urbane dhe në afërsi të institucioneve arsimore, kulturore dhe rezidenciale. Rrethina karakterizohet nga një strukturë urbane e konsoliduar me ndërtime 2–4 kate, funksione të përziera (arsim, banim, shërbime) dhe me infrastrukturë të zhvilluar në rrjetet rrugore, elektrike dhe ujësjellës-kanalizime.

Sipërfaqja e parcelës ku ndodhet shkolla dhe zona përreth përfshin një territor të rrethuar dhe të aksesueshëm lehtësisht për këmbësorë dhe automjete, me një sipërfaqe të përgjithshme prej rreth **___ m²** (të plotësohet sipas projektit). Topografia është kryesisht e rrafshët, duke lehtësuar ndërhyrjet ndërtimore dhe sigurimin e kushteve optimale për funksionet arsimore dhe kulturore.

Kushtet klimaterike janë tipike mesdhetare me ndikim kontinental të butë: verë të nxehtë e të thatë dhe dimër të butë me reshje të moderuara, çka mundëson përdorimin efektiv të dritës natyrore dhe ventilimit natyror në zgjidhjet arkitektonike të propozuara.



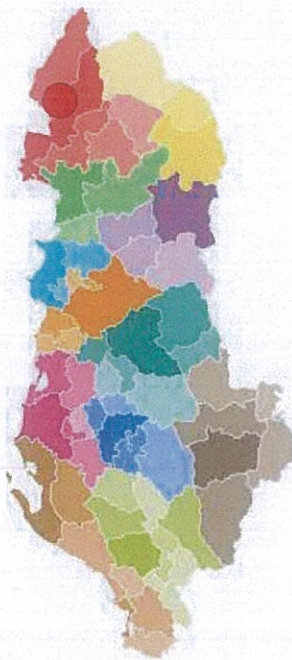


Fig.1. Pozicionimi i Picarës në hartën e Shqipërisë.

Sheshi i marr në studim përbëhet nga 1 parcele, Njesia strukturore SH017.UB (Pronesia me Nr. 3/600) dhe ka një formë relativisht të rregullt gjeometrike. Sheshi ndodhet në një zonë ku mbizoterojnë ndërtimet urbane, ndertesa banimi (65%) dhe shërbime (14%), dhe objekte publike. Aksesimi në shesh bëhet nëpërmjet rrugës dytësore Hoti e cila lidhet me një aks urban kryesor të qytetit, rruga Martin Camaj.



Fig.2. Vendndodhja e parcelës, Ortofoto.





Fig.3. Foto e gjendjes ekzistuese.



Fig.4. Foto e gjendjes ekzistues

Prona kufizohet:

- në Veri me objekte 1 K ; rruge
- në Lindje me objekt ekzistues 1;2 K.
- në Jug me objekt ekzistues 1;2 K.
- në Perëndim me objekt ekzistues 1;2 K

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar ne rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë së Shkodres, “Dokumenti i Rregullores se planit te detajuar Vendor”, objekti i konturuar ndodhet brenda njesive strukturore: SH017.UB.

5. PASAPORTA PËR NJËSINË STRUKTURE SH017.UB SIPAS PPV.

Kodi i Njësive Strukturore: SH017.UB

Sipërfaqja e përgjithshme: 97 637 m²

Përshkrimi i Njësive Strukturore:

Njësi strukturore qendrore e qytetit të Shkodrës me përdorim të përzjerë banim, shërbime, tregëti dhe institucione. Zhvillimet e reja do të ruajnë karakteri ekzistues dhe do të konsolidojnë ndin urban të njësive. Struktura e ndërtuar përgjatë rrugëve hyesore duhet të krijojë veshimësi të frontit duke ruajtur vllë e ndërtimit ekzistues. Këto struktura duhet të parashikojnë shërbime dhe përdorime publike në katërfaqe dhe.

K.Sh.R.	K.Sh.P.	K.Sh.T.	Intensiteti
Ekzistues	10.63%	Ekzistues	0.07%
Ekzistues	48.27%	Ekzistues	1.29

K.Sh.R. e propozuar	11%	Lartësi maksimale në bote	7+2*
K.Sh.P. e propozuar	10%	Lartësi maksimale në metra	23
Përdorime të lejuara	Përdorimet e propozuara	K.Sh.T. Sipas përdorimit	Intensitet sipas
Banimit(A)	65%	70%	2
Shërbime(S)	14%	50%	1.5

Zënia e territorit: Bazuar tek K.Sh.T. e propozuar, zënia e territorit ndodh sipas përdorimeve të lejuara dhe duhet të ruaj raportin e propozuar ndërmjet përdorimeve. Funkcionet e lejuara në kuadër të kategorisë bazë S. Shërbime janë ato funksione të cilat plotësojnë nevojat e përditshme të banorëve. Këto shërbime mund të përfshijnë, por nuk kufizohen në : njësi të vogla tregëtare (ushqimorë/veshmbathje/ librari, etj), zyra për profesionet e lira (dentist, mobaçqes, jurist, parukier, këpucar, etj), kafene/ restorante të vogla. Lejohe dhe ndëtesa të specializuara për zyra në kombinim me funksionin banim. Hapësira rekreative të menaxhuara si parqe lodrash, parqe publike pra aktivitetet të cilat nuk ndikojnë në urbanizimin e zonës si dhe nuk shkaktojnë dëme mjedisore. Përfshihen të gjitha zhvillimet në funksion të strukturave arsimore parashkollore, 9-vjeçare dhe të mesme (në rastin e gjimnazit profesional të propozuar) si dhe institucione të tjera shëtitore.

Përdorime të kushtëzuara: Funkcionet e lejuara në kuadër të kategorisë bazë S.Shërbime mund të përfshijnë edhe funksione të tjera, përtej atyre që plotësojnë nevojat e përditshme të banorëve në afërsi të tyre, por gjëmonë duke shmangur aktivitetet që shkaktojnë ndotje akustike/pamore/mjedisore në zonat e banimit.

Përdorime të ndaluara: Këto shërbime nuk përfshijnë aktivitetet të cilat nuk i shërbejnë nevojave të përditshme të banorëve në këto njësi banimi ose të cilat krijojnë vështirësi bashkjetese me funksionet e banimit, si: aktivitetet që krijojnë ndotje akustike si: restorante dërmash; marangoz, lavazh, vashorë etj.

Llojet e ndërhyrjeve: Konsolidim

Tipologji të propozuara: Tipologji urbane rezidenciale me densitet të lartë:

- Banesa shumëfamiljare gjatësore (përgjatë aksëve kryesore)
- Bllok Banimi (në brendësi të njësive)
- Shtëpi monofamiljare në rresht (në brendësi të njësive)
- Shtëpi monofamiljare (në brendësi të njësive)

Kushte të tjera: Zhvillim me PDV. Intensiteti i ndërtimit me kusht



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

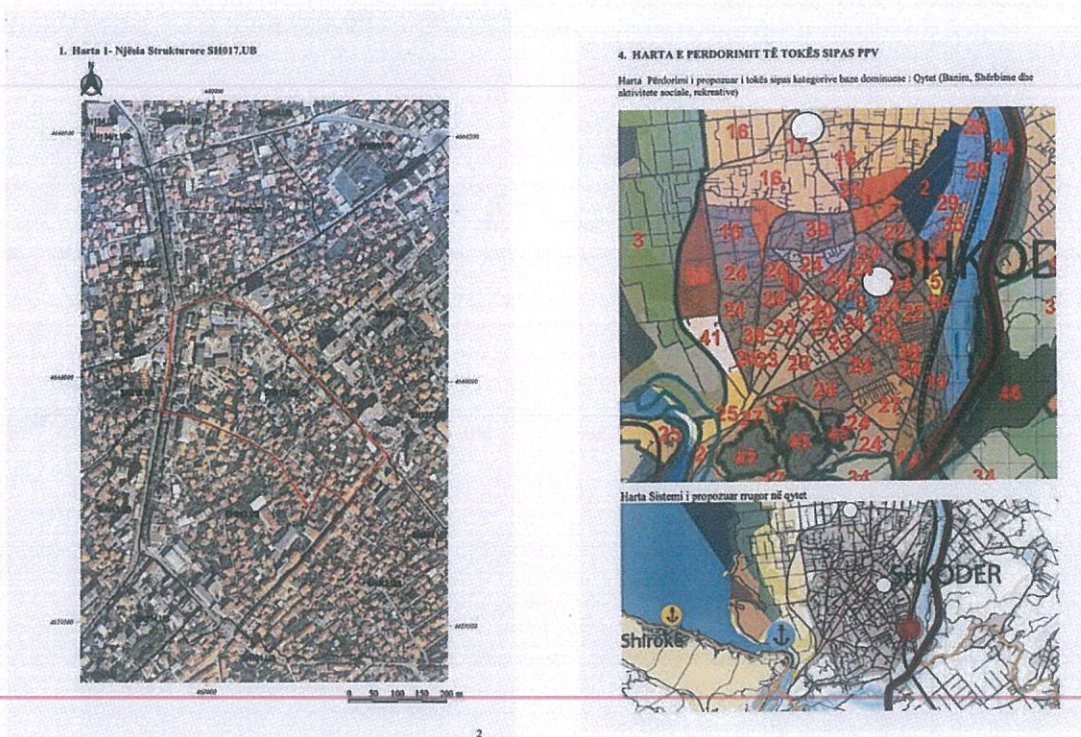


Fig.5. Harta e përdorimit të tokës sipa kategorive.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi i propozuar ka një sipërfaqe prej 2780 m². Sheshi ka formë relativisht të rregullt gjeometrike, dhe shtrihet në afërsi të shkolles së muzikës Prenke Jakova. Pjesa më e madhe e parcelës është e pashfrytëzuar me ndërtim, ekzistuese është një parkim i hapur. Akseset në pronë bëhet nëpërmjet rrugës dytësore.



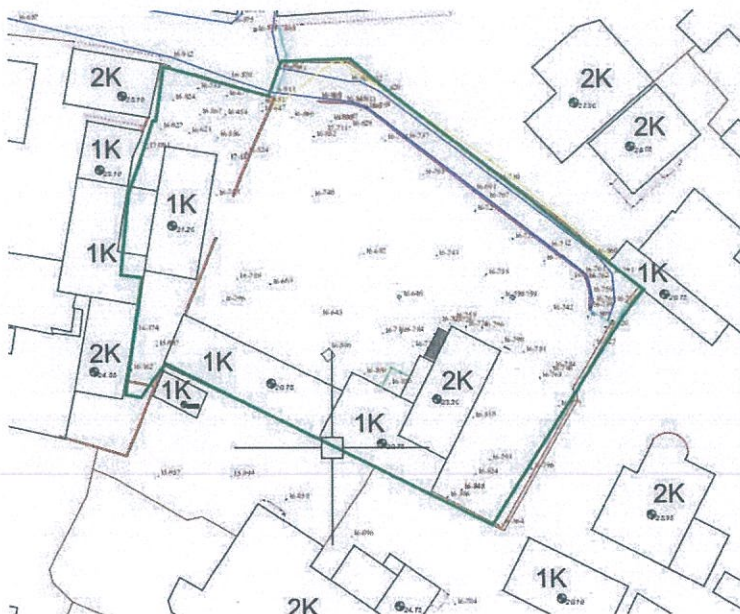


Fig.8. Rilevimi topografik i gjendjes ekzistuese.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara.

Projekti konsiston në 4 volume të bashkuar me njeri tjetrin. Projekti konsiston në një objekt polifunksional, i cili zhvillohet deri në lartësinë e katër kateve. Në këtë objekt do ketë funksione të ndryshme si, kopësht, qendër rinore, qendër për të moshuarit, salla dhe klasa të kultit, laborator analizash, zyra përkatëse për funksionet e sipër përmendura, palester etj. Objekti zë në total një gjurmë prej 1322 m² dhe sipërfaqe ndërtimi totale prej 4702 m².

Objekti është i ndarë në katër volume kryesore, ndarja e të cilave theksohet përmes formës si dhe trajtimit të materialeve të fasadës. Hyrja në pronë bëhet nga ana perëndimore e sheshit, si për kalimtarët dhe për autmjetet. Gjithsej në objekt janë 5 hyrje për plotësuar nevojën për funksionet e objektit.



[illegible]



Fig.10. Plani I sistemimit

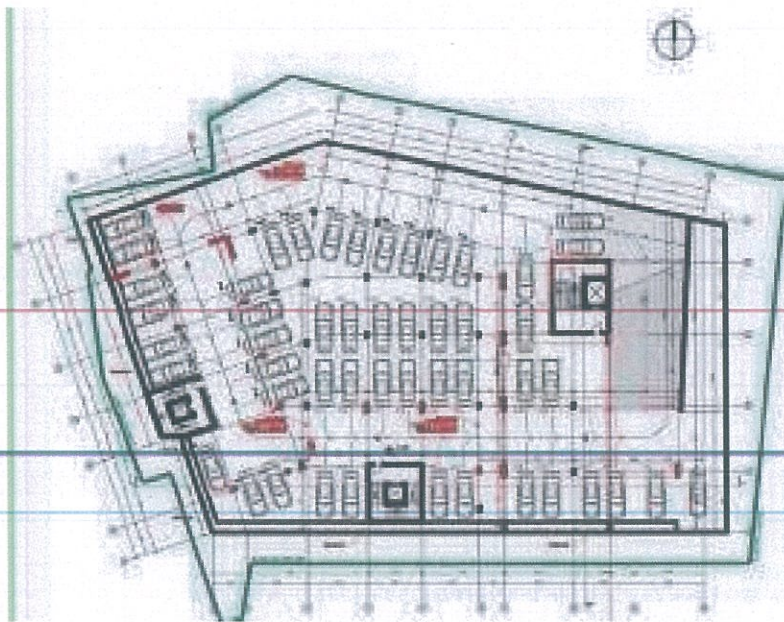


Fig.11. Plani I nentokes



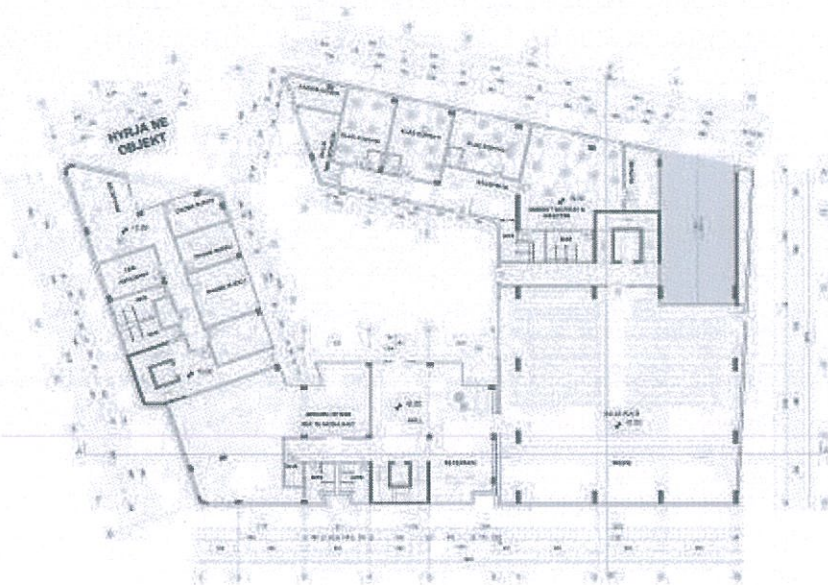


Fig.12. Plani I katit perdhe

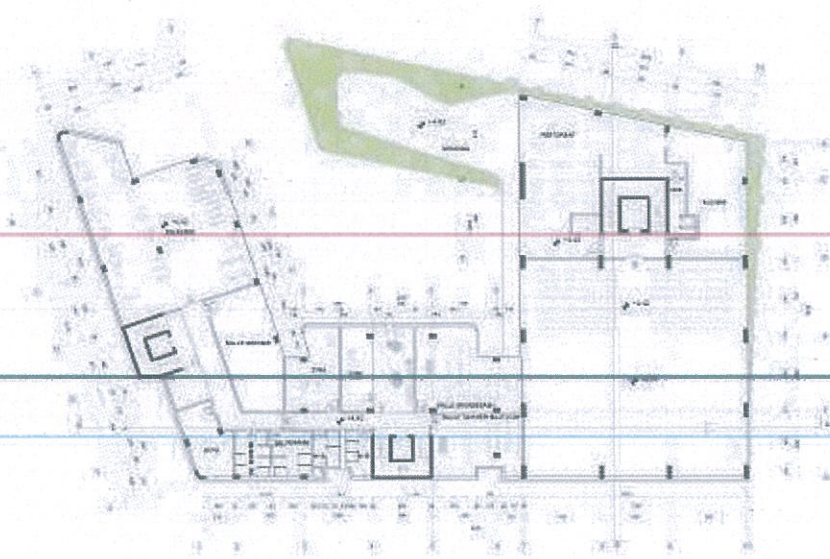


Fig.13. Plani I katit te pare



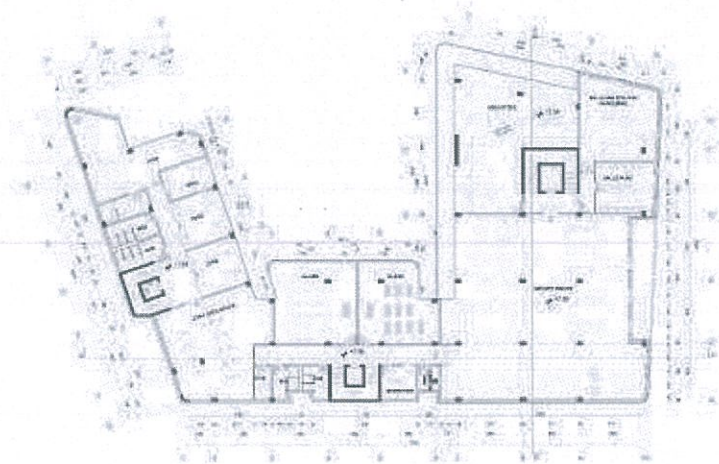


Fig.15. Plani I katit te dyte

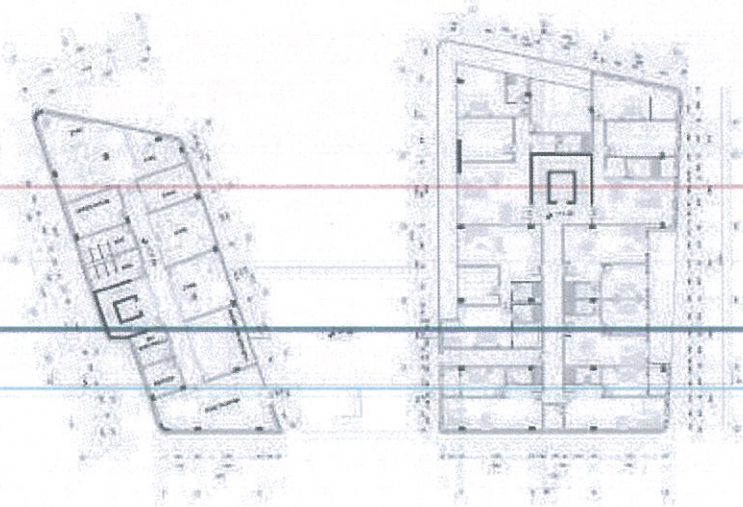


Fig.16. Plani I katit te trete



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

Objekti do të ketë konstruksion beton arme. Fasada do të trajtohet me 3 materiale kryesore, tulla dhe pllaka qeramik, beton dhe xham. Në seksione të caktuara do të vendosen hijezues me pllaka qeramike të kapura në strukturën e soletës, të cilat kanë orientime të ndryshme për të krijuar dinamizëm në fasadë. Fasada me trajtim betoni do ketë sistem kapot dhe trajtimi i rifiniturës së jashtme me stuko për imitimin e betoni. Keto materiale bejnë të mundur ndarjen e volumeve të objektit si dhe funksionet që ky objekt përmban.

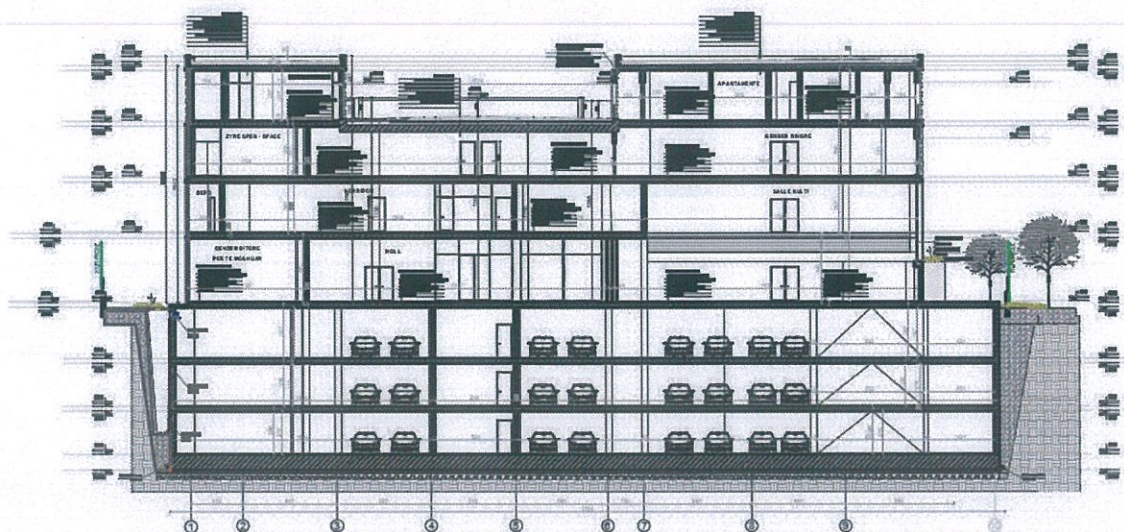


Fig.19. Prejre gjatesore

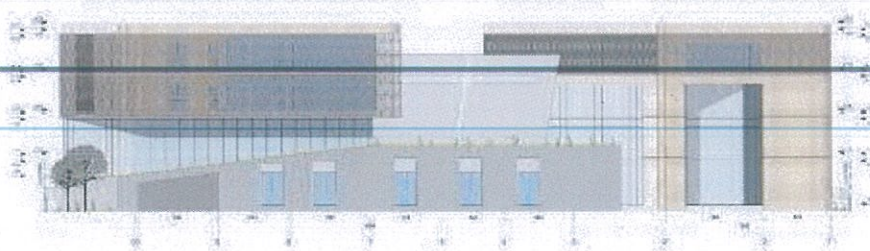


Fig.20. Fasade veriore





Fig.23. Vizualizim 3d.



Fig.24. Vizualizim 3d.





Fig.25. Vizualizim 3d.

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqja e përgjithshme e truallit: 2780 m²

Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 1322 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 4702 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit: 47.5 %

Intensiteti i ndërtimit: 1.69

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: (+0.00) : 15.70 m

Numri i kateve mbi tokë: 1- 4 kat

Numri i kateve nëntokë: 3



TREGUESIT TEKNIK:

Zona Kadastrale: 8593

Nr. Pasurie: 3/600

Kufizime:

Veri: Objekt 1K; rrugë

Lindje: Objekt 1K, 2K

Jug: Objekt 1K; 2k

Perëndim: Objekt 1 dhe 2 K

Distancat nga kufiri i pronës

Veri – Max. 8m ; Min. 5 min

Lindje – Max. 7 m; Min 5.5 m

Jug – Max. 5 m; Min. 3 m

Perendim – Max: 7.2 m; Min. 5 m

Distanca nga aksi i rrugës:

5 m – 14.75 m

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta.

Sipërfaqet e gjelbërta do konturojnë pjesën më të madhe të perimetrit të pronës. Zonen perimetrale me hapësira rekreative dhe pjesen qendrore të “oborrit” me hapësira të gjelbërta e të sistemuara në shërbim të objektit.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave.

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore. Respekton gjendjen ekzistuese duke mbajtur distancat e nevojshme.

Objektet do të pajisen me të gjithë infrastrukturën inxhinierike të nevojshme, e cila do të jetë e lidhur me infrastrukturën ekzistuese të zonës. Ndërtimi i këtyre objekteve nuk do të ndikojë në devijimin e infrastrukturës inxhinierike ekzistuese.

Aksesi në pronë do të bëhet nga rruga dytësore në anën veri të pronës.



