



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "TRESSCAPE, GODINË BANIMI DHE  
HOTELIERIE 7 KATE DHE 1 KAT NËNTOKË, ME VENDODHJE NË VELIPOJË,  
BASHKIA SHKODËR", ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "NEWERA  
CONSTRUCTION" SH.P.K.

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 13, Datë 27.11.2024 PERAJ GROUP

Projektues: STUDIO "DAVIDE MACULLO ARCHITECTS"  
STUDIO LOKALE ARK. MILKIOR PERAJ LIC. A.2462

SH.P.K.  
M 30001006 N

ZHVILLUES SHOQËRIA "NEWERA CONSTRUCTION" SH.P.K.



Milkior  
Peraj

Digitally signed by  
Milkior Peraj  
Date: 2024.06.24  
12:28:44+02:00

## 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



## 1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së ndërtimit për objektin "Treescape, godinë banimi, dhe hotelerie, 7kt me 1kt nëntokë" me vendodhje në Velibojë, bashkia Shkodër, me zhvillues Shoqëria "NewEra Construction" SH.P.K. 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 Nr.2 datë 27.04.2018 i Këshillit Kombëtar të Territorit për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Shkodër, i ndryshuar.*
- *Ligji nr.93/2015 "Për turizmin" i ndryshuar*



## 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Shkodra është një nga bashkitë më të mëdha dhe historike në Shqipëri. Shkodra kufizohet në veri nga Bashkia Malësia e Madhe, në lindje nga Bashkia Vau i Dejës, në jug nga Bashkia Lezhë dhe në perëndim dalje në detin Adriatik, në zonën e Velipojës. Qendra e kësaj bashkie është qyteti i Shkodrës.

Zona e projektit ndodhet në një zonë bregdetare të Velipojës, me distancë rreth 130 km nga qendra e qytetit Tiranë.

Projekti është një investim që inicohet nga investitorë private. Investitorët shoqëria "NewEra Construction" sh.p.k prej kohësh bashkëpunojnë në fushën e ndërtimit të objekteve të ndryshme banimi shumë kateshe.

Shoqëria NewEra Construction me nipt M27321001M është zhvilluesi i këtij. Objekti propozohet në vijën bregdetare të zonës urbane të Velipojës, në njësinë strukturore VL003, Bashkia Shkodër, me koordinata 41°51'41.5"N 19°26'01.1"E me sipërfaqe të përgjithëshme të truallit 2934m<sup>2</sup>

Lidhur me sa më sipër, zhvilluesi Shoqëria NewEra Construction synojnë të promovojnë Velipojën si një destinacion turistik tërheqës për vizitorë vendas e te huaj, duke mbështetur zhvillimin e një turizmi të qëndrueshëm, në përpjekje maksimale të përmbushjes së kërkesave të tyre nëpërmjet ofrimit të shërbimeve, në një mjedis të sigurtë duke parashikuar edhe vijimesinë për brezat e ardhshëm,



Figura 1 – Pozicionimi gjeografik i zones





*Figura 2 – Vendndodhja e zhvillimit*

## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Shkodër, të miratuar pranë Këshillit Bashkiak Shkodër dhe Këshillit Kombëtar të Territorit.

Plani i Përgjithshëm Vendor



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



Figure 3-Njësitë strukturore

Bashkia	SHKODËR
Njësia	VL 003
Sistemi	UB_URBAN
Kategori 1	S_ZONË SHËRBIMESH
Kategori 2	A_ZONË BANIMI
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia në Kate	6 KATE
Lartësia në Metra	20.5 METRA
PDV	PO
Intesitet	1.25
KSHT	50%
KSHR	15%
KSHP	35%
Kufizime Ligjore	
Sipërfaqe (ha)	7.04
Nenkategori 1	
Nenkategori 2	
Nenkategori 3	
Nenkategori 4	
Parcela_Minimale	
Përdorime të Lejuara	
Përdorime të Ndaluara	Referuar nenit përkatës të Rregullores së PPV
Kushte të Tjera	



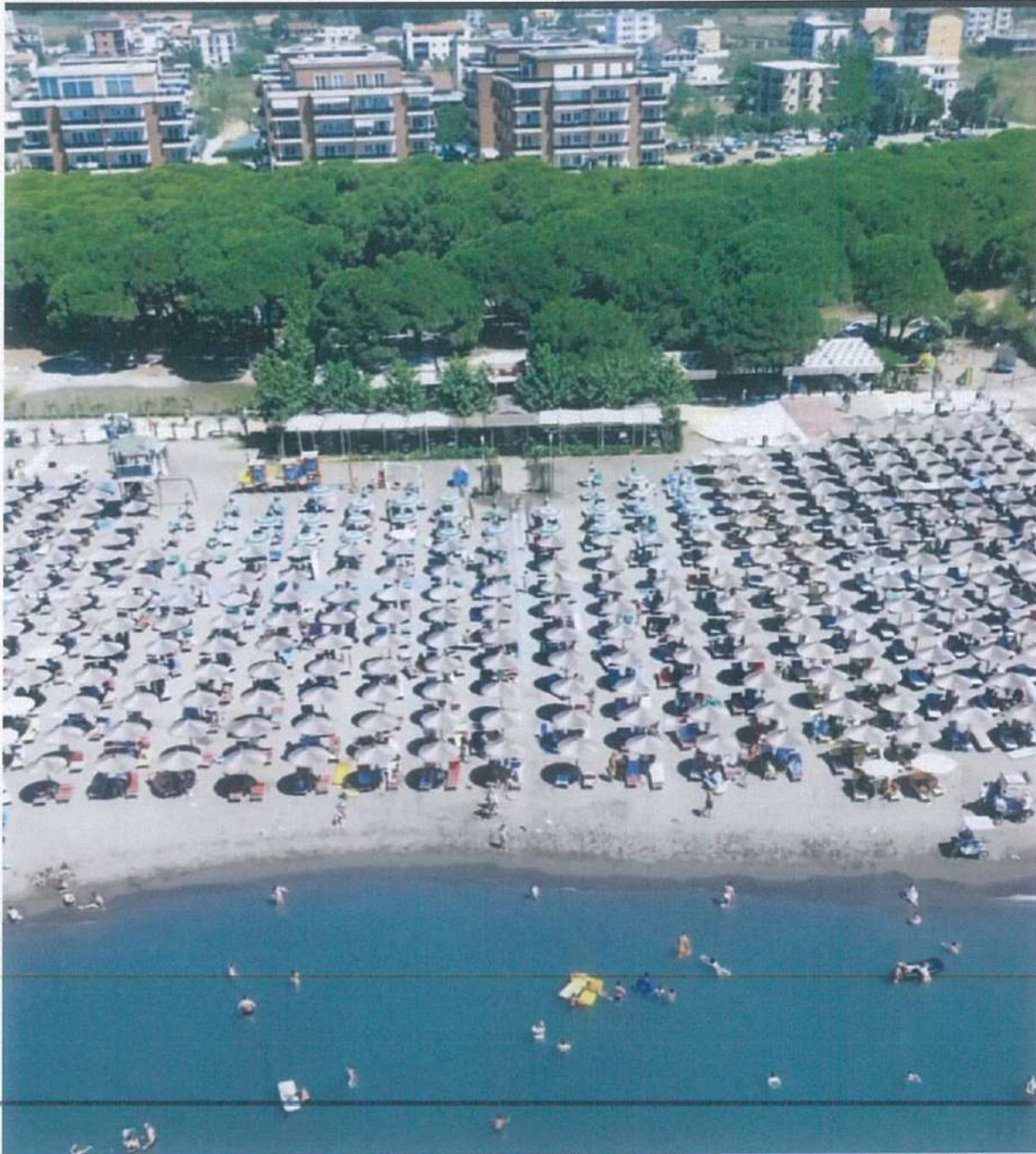
### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

#### Analizë e situatës aktuale



Fig.1.Foto e gjendjes ekzistuese





*Fig.2.Foto e gjendjes ekzistuese*







*Fig.3.Foto e gjendjes ekzistuese*

Mikdor  
Peraj

Digitally signed by  
Mikdor Peraj  
Date: 2023.08.27  
12:29:33 +02:00



Sheshi i ndërtimit të projektit me sipërfaqe 2934m<sup>2</sup> dhe ndodhet në zonën kadastrale nr.3072, në Velibojë, Bashkia Shkodër.

Sheshi ndodhet në nje zonë me relief me tërësisht të sheshtë të tipit ranor, buzë bregdetit Adriatik. Zona në të cilën propozohet zhvillimi ka akses shumë të shpejtë në rrjetin rrugor local dhe kombëtar. Bregdeti I Velipojës ka pasur nje zhvillim relativisht të vrullshëm gjatë 20 viteve të fundit kryesisht në drejtim të objekteve rezidenciale. Oferta e shërbimit hotelier në këtë zonë është rritur gjatë 10 vjecarit të fundit me kapacitet të ulët pritis.

### **Analiza ekonomike**

Turizmi në Shqipëri ka përjetuar një rritje të ndjeshme gjatë viteve të fundit, duke u bërë një nga sektorët kryesorë të ekonomisë së vendit, nga rreth 937,000 më 2006 në afër 4.1 milion të ardhur më 2015 (+340.9 %). Gjatë vitit 2024, Shqipëria mirëpriti 11.7 milionë vizitorë të huaj, me një rritje prej 15.2% krahasuar me vitin 2023 Shumica e vizitorëve kanë hyrë në vend nga toka (85.2 % më 2015) dhe një shumicë e madhe e turistëve të ardhur kanë qenë me prejardhje europiane (90.7 %), një pjesë e madhe të ardhur nga Europa Jugore (76.3 % e numrut të përgjithshëm të turistëve të ardhur).

Me gjithë numrin e rritur të turistëve të ardhur, ecuria e mbërritjeve dhe kalimit të natës në hotele në Shqipëri ka shfaqur luhajtje. Gjithsej, mbërritjet janë shtuar nga rreth 130,000 më 2006 në rreth 428,000 më 2015 (+229.2 %), ndërsa fjetjet në hotele janë rritur nga rreth 459,000 në rreth 791,000 (+72.3 %). Gjatë së njëjtës periudhë koha mesatare e qëndrimit ka rënë dukshëm nga 3.5 në 1.8 netë.

I mbështetur në kërkesën në rritje për struktura akomodimi, ndërtimi i hoteleve të para private nisi pas viteve 1990. Numri më i madh i strukturave të akomodimit dhe i dhomave të hoteleve ndodhet në Tiranë. Në rezortet turistike dhe veçanërisht në qytetet e vednosura pranë detit, janë ngritur shumë hotele të vogla private, motele etj. Shumica e operacioneve të akomodimit/hoteliere mund të karakterizohen si hotele të vogla e të mesme të vëna në punë nga pronarët në destinacione fundjavore e festash në brigjet shqiptare të Adriatikut dhe Jonit. Në tërësi, kapacitetet e shtretërve të hoteleve në Shqipëri janë rritur ndjeshëm gjatë dhjetë vjetëve të fundit, nga rreth 7 200 shtretër më 2006 në rreth 15 000 shtretër më 2015 (+111.4 %).



#### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

##### 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

I ndodhur përgjatë bregdetit të Velipojës, Treesscape synon ndërtimin e një hoteli bregdetar me rreth 47 dhoma hoteli në plazhin e Velipojës si dhe 62 apartamente. Ai do të ofrojë një përvojë tërheqëse bregdetare me akomodime të larta dhe shërbime ekskluzive.

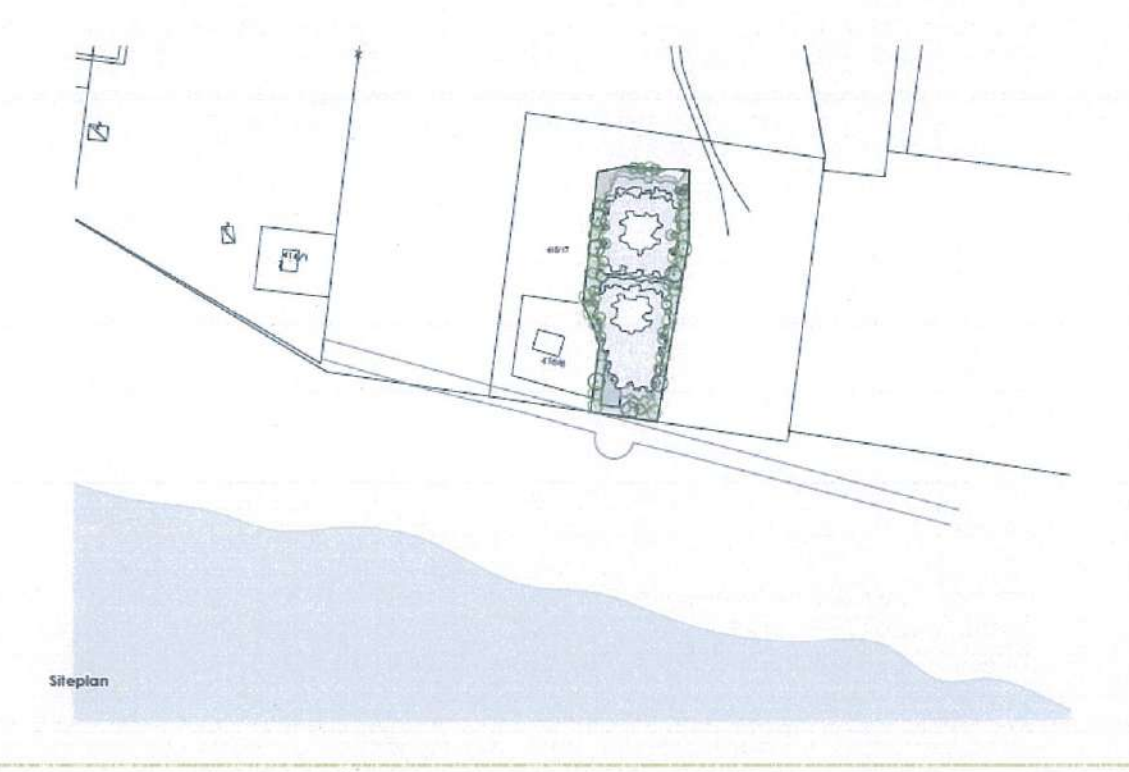
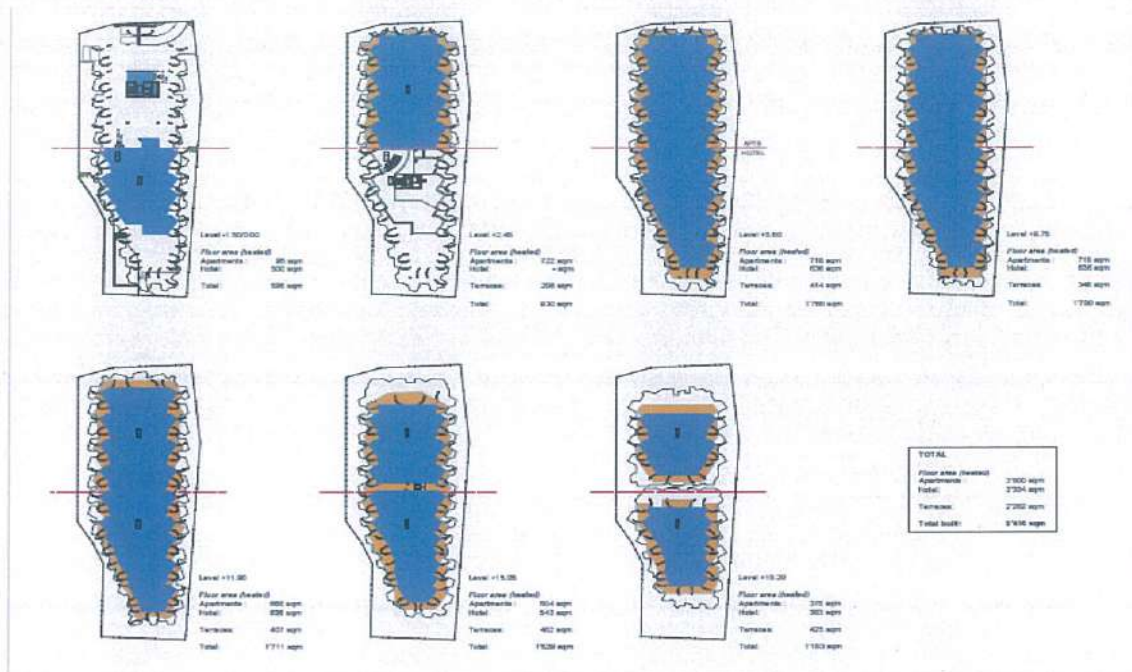


Figura 5- Planvendosja e objekteve

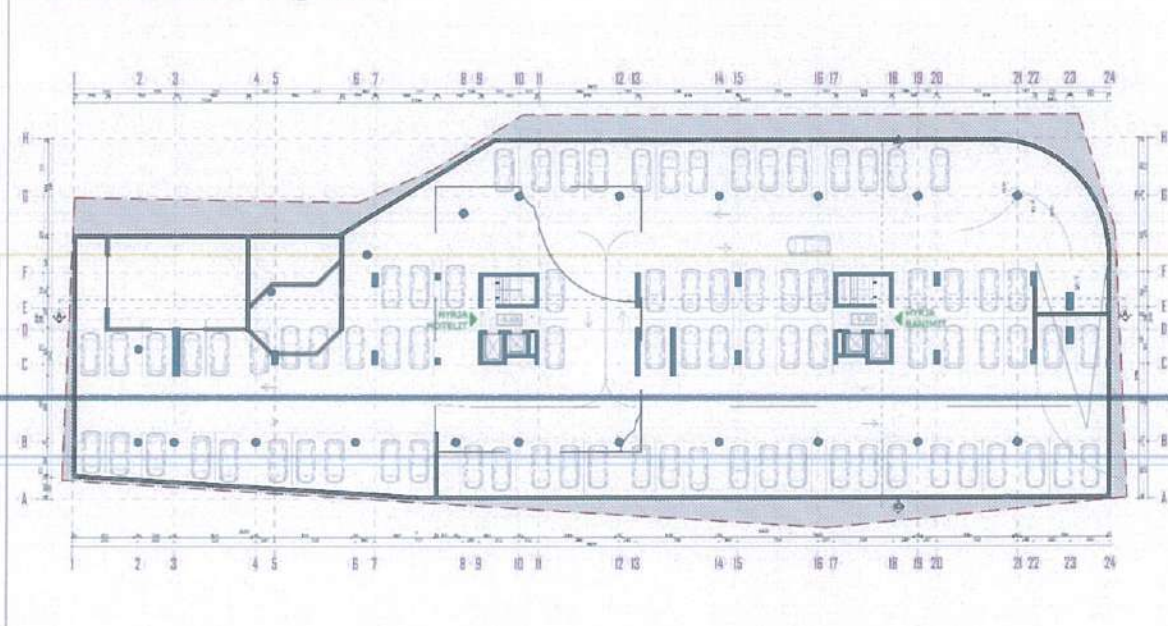
Objekti i ri do të zhvillohet në pjesën e brëndshme të pronës në mes të pishave dhe për këtë arsye edhe objekti i ri ka një arkitekturë që synon të shkrihet me natyrën. Do të jetë një hotel prej 7 kateve ku në katin përdhe janë të organizuara shërbimet e hotelit si recepsioni, restoranti, zyra etj. Në katet e mësipërme janë dhomat e hotelit të cilat përveç ndriçimit elektrik do të kenë dhe ndriçim natyral pasi janë të rrethuara nga vetratat.

Për shkak të peisazhit të bukur dhe hapësirës së gjerë, vendi është ideal për një resort pushimi. Hoteli dhe rezidenca (Treesscape) që synon të ndërtohet në Velipojë, ngjitur me pedonalen në zonën bregdetare dhe shumë afër qendrës së Velipojës ka një pamje mbreslënëse. Turizmi ka një tendencë pozitive në zonën e Velipojës, sepse ofron jo vetëm bregdetin kurues, plazhin ranor, por zona të mbrojtura pyjesh, ka afër malin, qytetin, forma të ndryshme argëtimi etj. Infrastruktura shumë e mirë edhe për të bërë aktivitetet fizike, vrap si në pedonale, në ajrin e pastër dhe të pasuruar me flladin plot jod të detit.

## Planvendosje te kateve:

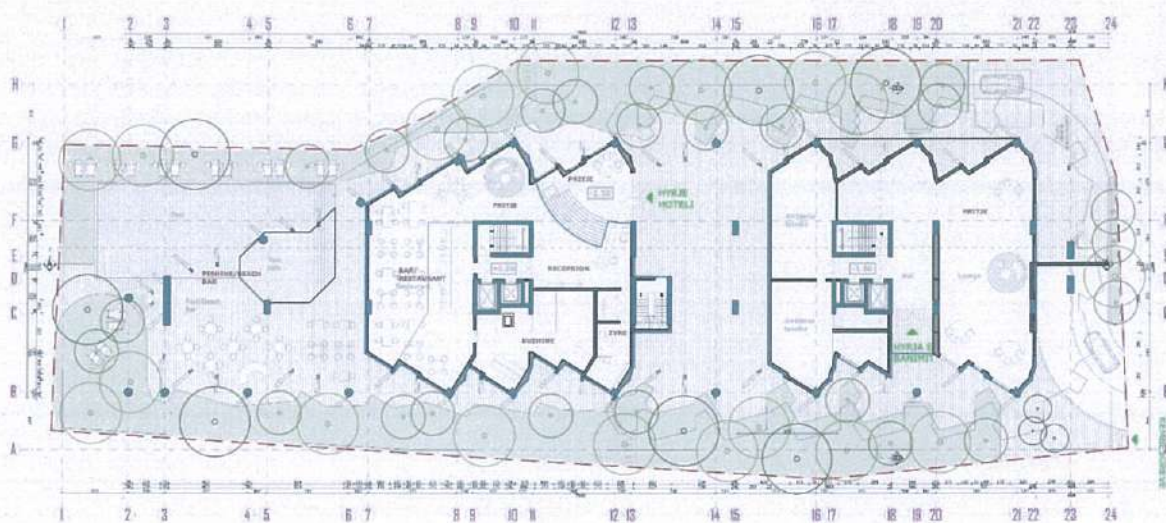


## Planimetria kati (-1) (garazh)



Janë të organizuara sheshet për parkim. Është parashikuar që të zërë rreth 82 automjete të parkuara. Gjithashtu është përcaktuar edhe hyrja e dy ashensorëve përveç hyrje së shkallëve.

## Planimetria katit 0



**BANIM**  
SIPERFAQE E SHFRYTEZUAR KUOTA -1.5 = 440 m<sup>2</sup>  
**HOTELERI**  
SIPERFAQE E SHFRYTEZUAR NE KUOTEN ±0.00 = 492 m<sup>2</sup>

APARTMENTS  
HOTEL

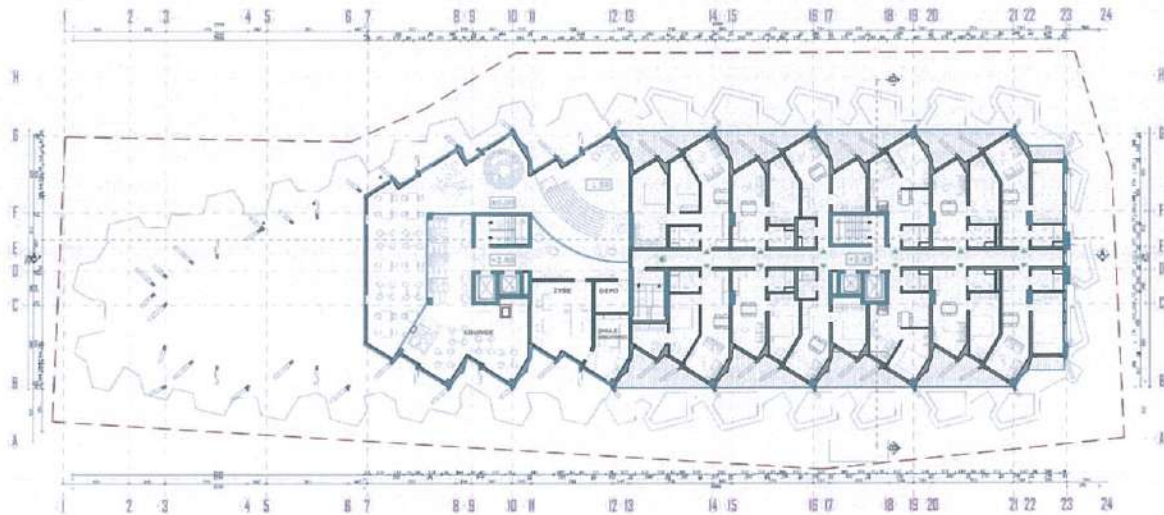
**SIPERFAQE TOTALE KUOTA -1.5/±0.00 = 932 m<sup>2</sup>**

Në katin 0 janë të organizuara shërbimet e hotelit si recepsioni, restoranti, zyra, infermiera, dhomë fjetje e punonjësve, dhomë teknike, lavanderi, kuzhina, restoranti, tualeti. Restoranti ka kapacitet të zërë rreth 75 tavolina.

Siperfaqja ne kuoten +0.00: 932m<sup>2</sup>



## Planimetria katit 1



### BANIM

SIPERFAQE E SHFRYTEZUAR NE KUOTEN +2.45 = 719,7 m<sup>2</sup>  
SIPERFAQE BALLKONE KUOTA + 2.45 = 135.2 m<sup>2</sup>  
SIPERFAQE TOTALE = 855 m<sup>2</sup>

### HOTELERI

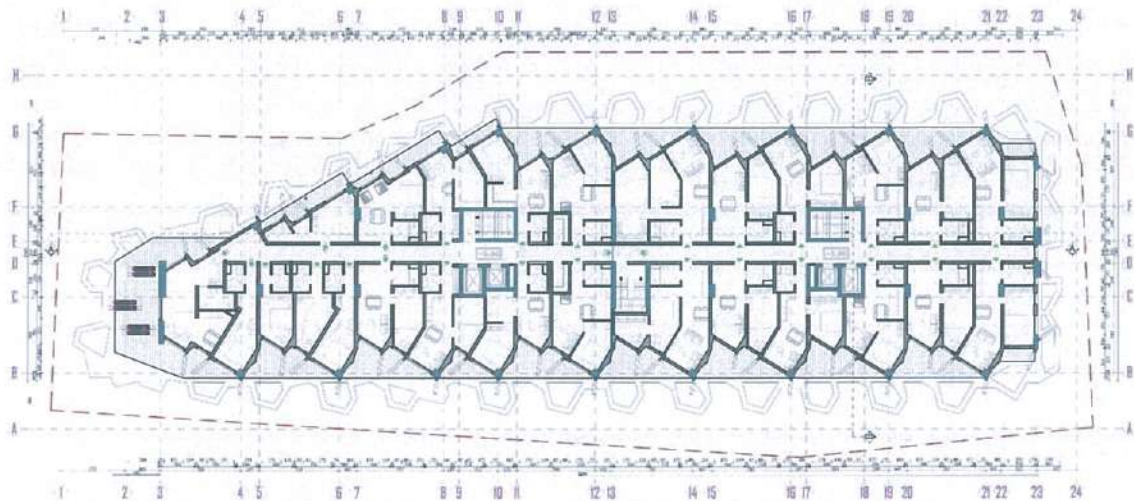
SIPERFAQE E SHFRYTEZUAR NE KUOTEN +2.80 = 227.3 m<sup>2</sup>

SIPERFAQE TOTALE KUOTA +2.45/+2.80 = 1082.3 m<sup>2</sup>

Këtu janë të organizuara dhomat hotelit si dhe e apart- hotelit për shitje, të gjitha me tualetet përkatëse (ëc, lavaman dhe dush me uji të ngrohtë nga system i ngrohjes së Hotelit), divan, tavoline, dhe ballkonet e gjelbëruara. Shkalla dhe ashensori si në të gjitha katet.



## Planimetria e katit 2



### BANIM

SIPERFAQE E SHFRYTEZUAR NE KUOTEN +5.60 = 720 m<sup>2</sup>  
SIPERFAQE BALLKONE NE KUOTEN +5.60 =135.2 m<sup>2</sup>  
SIPERFAQE TOTALE = 855.2 m<sup>2</sup>

### HOTELERI

SIPERFAQE E SHFRYTEZUAR NE KUOTEN +5.60 = 632.5 m<sup>2</sup>  
SIPERFAQE BALLKONE NE KUOTEN + 5.60 =162.3 m<sup>2</sup>  
SIPERFAQE TOTALE = 792.8 m<sup>2</sup>

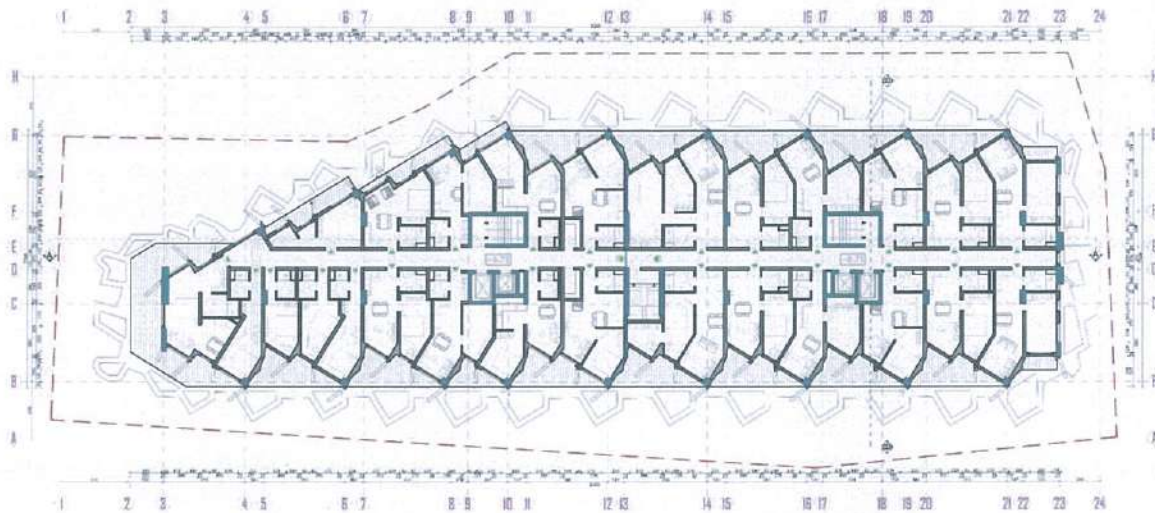
SIPERFAQE TOTALE KATI KUOTA +5.60 = 1650 m<sup>2</sup>

APARTMENTS  
HOTEL

Këtu janë të organizuara dhomat hotelit si dhe e apart- hotelit për shitje, të gjitha me tualetet përkatëse (wc, lavaman dhe dush me uji të ngrohtë nga system i ngrohjes së Hotelit), divan, tavoline, dhe ballkonet e gjelbëruara. Shkalla dhe ashensori si në të gjitha katet.



## Planimetria e katit 3



### BANIM

SIPERFAQE E SHFRYTEZUAR NE KUOTEN +8.75 = 720.2 m<sup>2</sup>  
SIPERFAQE BALLKONE NE KUOTEN +8.75 = 123.3 m<sup>2</sup>  
SIPERFAQE TOTALE = 843.5 m<sup>2</sup>

### HOTELERI

SIPERFAQE E SHFRYTEZUAR NE KUOTEN +8.75 = 632.4 m<sup>2</sup>  
SIPERFAQE BALLKONE NE KUOTEN + 8.75 = 158.6 m<sup>2</sup>  
SIPERFAQE TOTALE = 791 m<sup>2</sup>

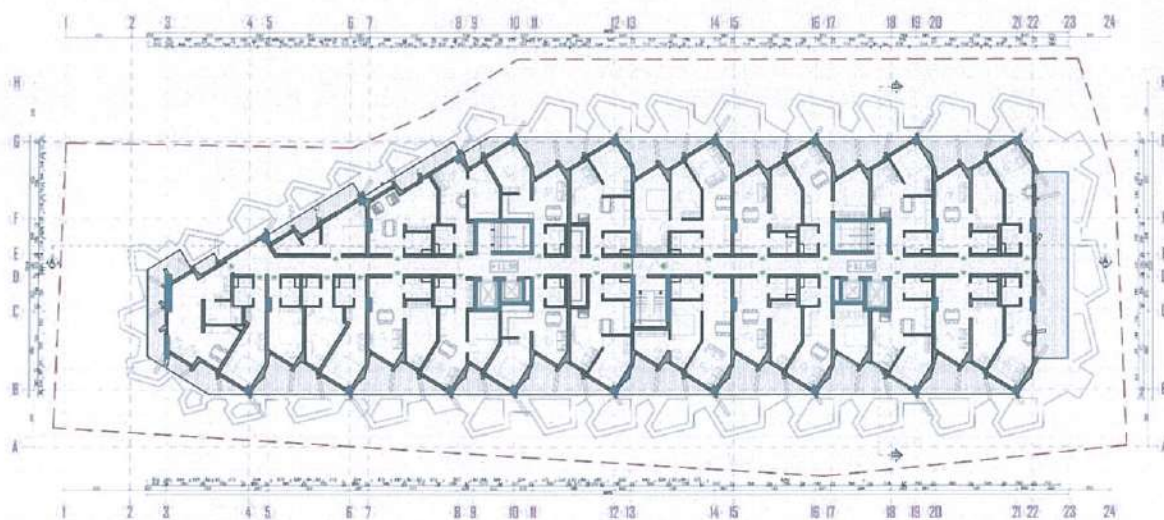
SIPERFAQE TOTALE KATI KUOTA +8.75 = 1634.5 m<sup>2</sup>

APARTMENTS  
HOTEL

Këtu janë të organizuara dhomat hotelit si dhe e apart- hotelit për shitje, të gjitha me tualetet përkatëse (wc, lavaman dhe dush me uji të ngrohtë nga system i ngrohjes së Hotelit), divan, tavoline, dhe ballkonet e gjelbëruara. Shkalla dhe ashensori si në të gjitha katet.



## Planimetria e katit 4



### BANIM

SIPERFAQE E SHFRYTEZUAR NE KUOTEN +11.90 = 666.2 m<sup>2</sup>

SIPERFAQE BALLKONE NE KUOTEN +11.90 =176.8 m<sup>2</sup>

SIPERFAQE TOTALE = 843 m<sup>2</sup>

### HOTELERI

SIPERFAQE E SHFRYTEZUAR NE KUOTEN +11.90 = 634.5 m<sup>2</sup>

SIPERFAQE BALLKONE NE KUOTEN + 11.90 =123 m<sup>2</sup>

SIPERFAQE TOTALE = 757.5 m<sup>2</sup>

APARTIMENTS  
HOTEL

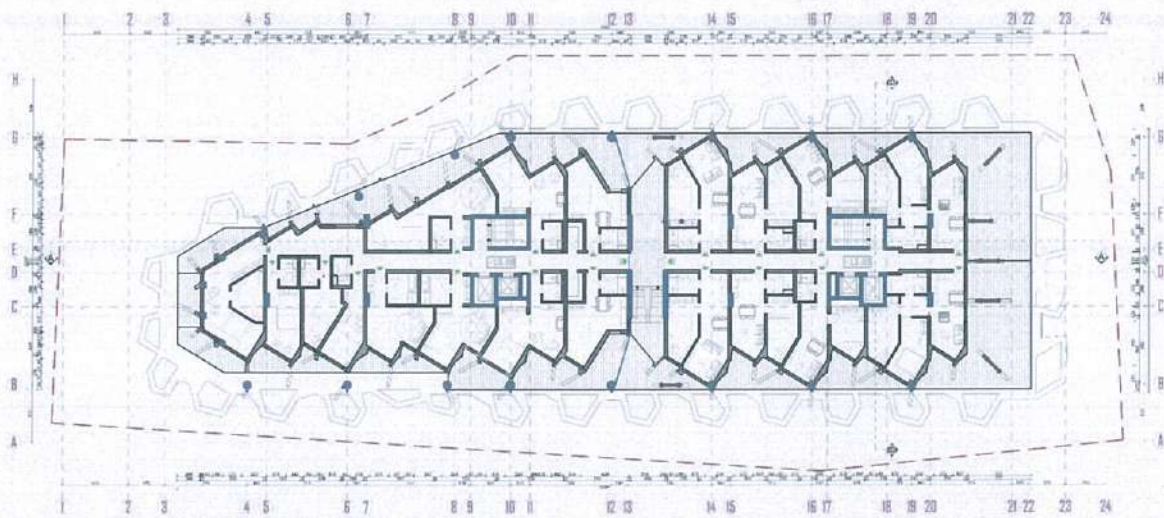
SIPERFAQE TOTALE KATI KUOTA +11.90 = 1600.5 m<sup>2</sup>

Në planimetrinë e katit 4 janë të organizuara dhomat e hotelit me tualetet përkatëse dhe me ballkone të gjelbëruara. Tualeti përfshin WC, lavaman, dush, dhe instalimet e nevojshme për ngrohës uji. Shkalla e shoqëruar dhe me ashensor si në gjithë katet.



## Planimetria e katit 5

Në planimetrinë e katit 5 janë të organizuara dhomat e hotelit me tualetet përkatëse dhe me ballkone të gjelbëruara. Tualeti përfshin WC, lavaman, dush, dhe instalimet e nevojshme për ngrohës uji. Shkalla e shoqëruar dhe me ashensor si në gjithë katet.



### BANIM

SIPERFAQE E SHFRYTEZUAR NE KUOTEN +15.05 = 552.7 m<sup>2</sup>  
SIPERFAQE BALLKONE NE KUOTEN +15.05 =248.7 m<sup>2</sup>  
SIPERFAQE TOTALE = 801.4 m<sup>2</sup>

### HOTELERI

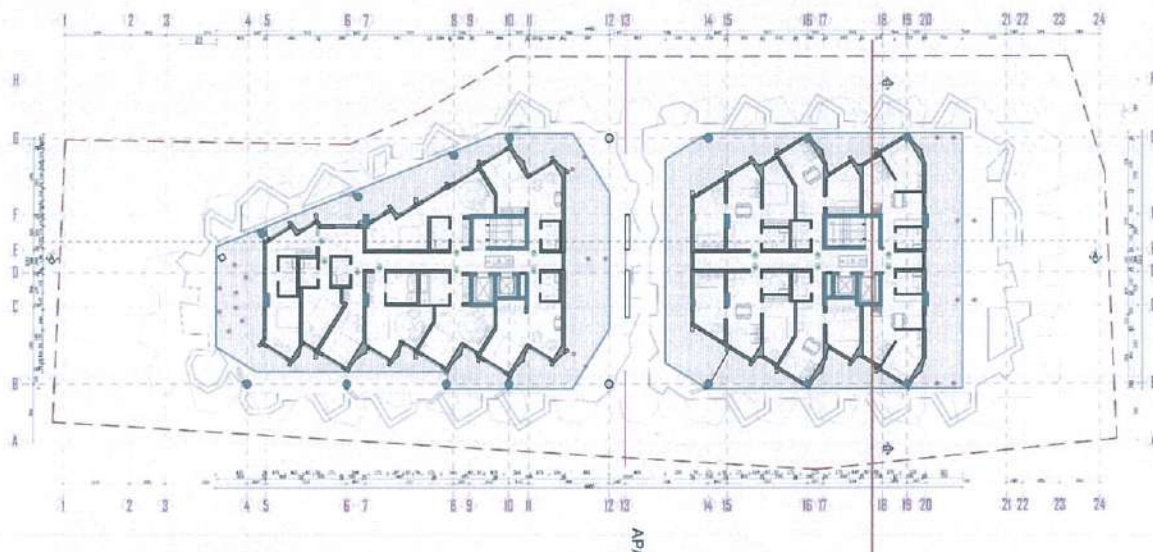
SIPERFAQE E SHFRYTEZUAR NE KUOTEN +15.05 = 517.7 m<sup>2</sup>  
SIPERFAQE BALLKONE NE KUOTEN + 15.05 =173.9 m<sup>2</sup>  
SIPERFAQE TOTALE = 691.6 m<sup>2</sup>

SIPERFAQE TOTALE KATI KUOTA +15.05 = 1493 m<sup>2</sup>

APARTIMENTS  
HOTEL



## Planimetria e katit 6



### BANIM

SIPERFAQE E SHFRYTEZUAR NE KUOTEN +18.20 = 375.5 m<sup>2</sup>  
SIPERFAQE BALLKONE NE KUOTEN +18.20 =209.2 m<sup>2</sup>  
SIPERFAQE TOTALE = 584.7 m<sup>2</sup>

### HOTELERI

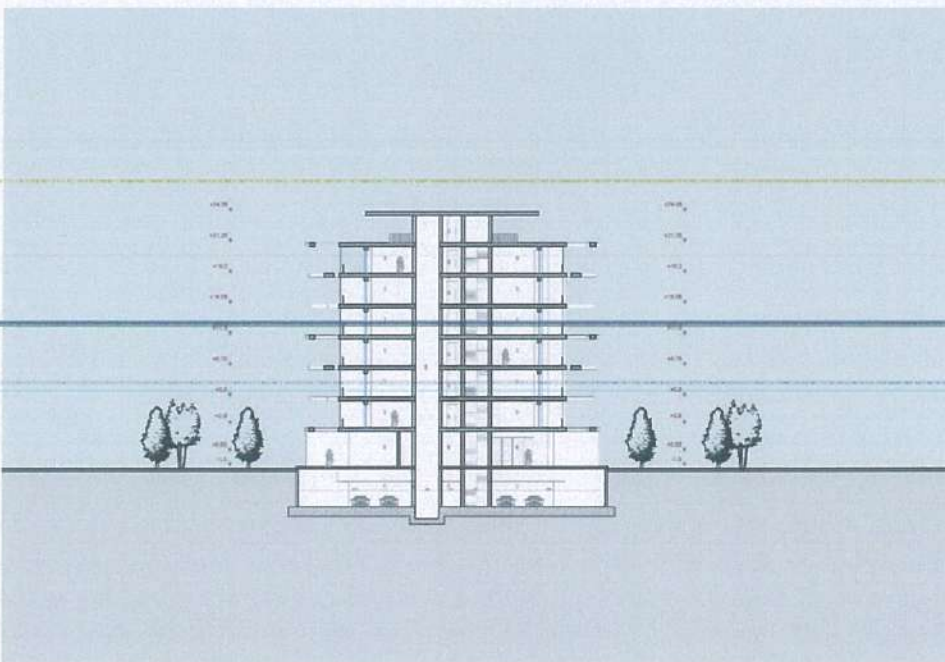
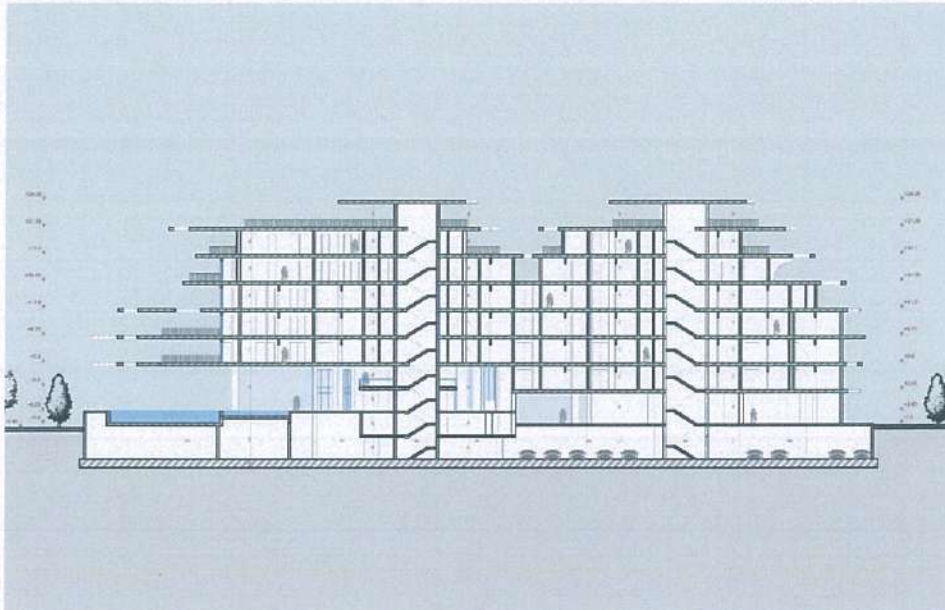
SIPERFAQE E SHFRYTEZUAR NE KUOTEN +18.20 = 396 m<sup>2</sup>  
SIPERFAQE BALLKONE NE KUOTEN + 18.20 =211 m<sup>2</sup>  
SIPERFAQE TOTALE = 607 m<sup>2</sup>

SIPERFAQE TOTALE KATI KUOTA +18.20 = 1191.7 m<sup>2</sup>

Në planimetrinë e katit 6 janë të organizuara dhomat e hotelit me tualetet përkatëse dhe me ballkone të gjelbëruara. Tualeti përfshin WC, lavaman, dush, dhe instalimet e nevojshme për ngrohës uji. Shkalla e shoqëruar dhe me ashensor si ne gjithë katin.



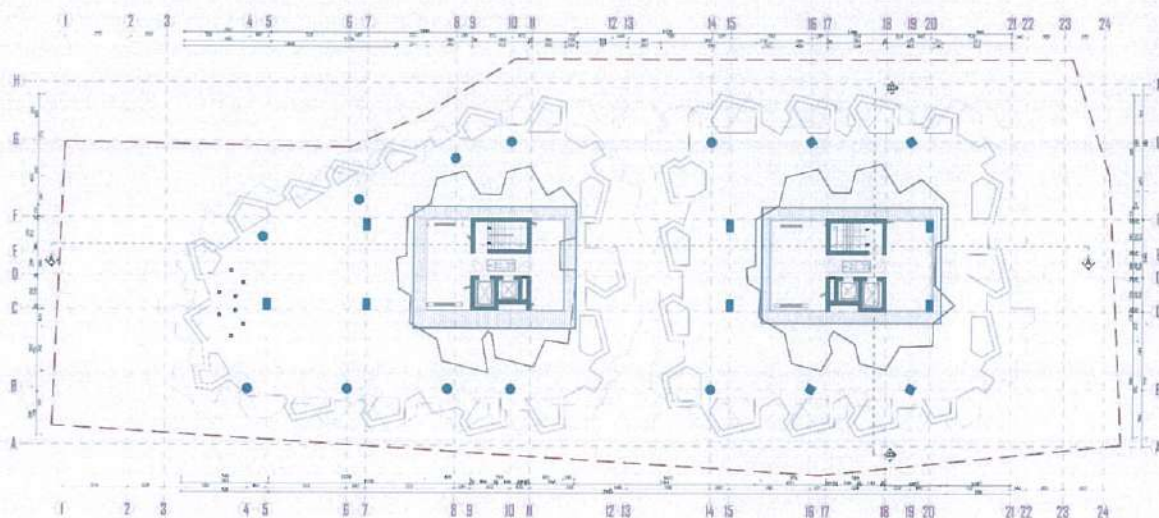
## Prerje Hotelit



Duke qënë një hotel bregdetar dhe i përmasave të mëdha është marrë frymëzim që pamja e saj të japi idenë e një anije në horizont, me ballkonet e saj të veçanta, të shkallëzuara.

## Plan Terrace

Taraca shërben si një ambient argëtimi dhe relaksi pasi ofron një pamje nga të gjitha anët: detit, pishave dhe pedonale. Gjithashtu është e mbuluar në gjelbërim.



**BANIM**  
SIPERFAQE E SHFRYTEZUAR NE KUOTEN +21.35 = 160 m<sup>2</sup>

**HOTELERI**  
SIPERFAQE E SHFRYTEZUAR NE KUOTEN +21.35 = 152 m<sup>2</sup>

SIPERFAQE TOTALE KATI KUOTA +21.35 = 312 m<sup>2</sup>

Siperfaqja ne kouten +21.30: 312m<sup>2</sup>

### Rifinitura, veshjet dhe sistemimi i jashtëm

Fasada e objektit do të trajtohet me vetratë xhami dhe gjelberim ne ballkone për ti dhënë një pamje më të ngrohtë objektit, dritaret do të jenë termike, ndërsa mbulesa do jete me solete betoni. Shtrimi i ambienteve të brendshme do të bëhet me parket laminat, suvatimi i ambjenteve të brendshme me fino dhe lyerja me bojë hidroplastike me ngjyra sipas projektit bashkëlidhur këtij realcioni. Sistemimi i jashtëm i parcelës do të behet duke patur parasysh aksesin, lëvizjet dhe krijimin e hapësirave rekreative në oborr. Do të bëhet shtrimi me pllaka trotuari sipas projektit bashkëlidhur, në perimetër të objektit dhe në pjesën që lidh hyrjen kryesore të ndërtesës me hyrjen për në parcel nga rruga dhe pedonalja. Do të ndërtohet pishinë me sipërfaqe rreth 180 m<sup>2</sup>, ndërsa pjesa tjetër do të mbillet me bar. Parcela është e rrethuar me pisha të larta, por do të mbillen dhe të tjera për të siguruar privatësi, ajër të pastër dhe evituar zhurmat.

### Ndriçimi

Ndriçimi natyral do të bëhet nëpërmjet çarjeve të cilat janë të pranishme në të katër fasadat e objektit dhe që plotëson kushtin teknik që për çdo ambient duhet të jetë të paktën sa 1/5 e sipërfaqes

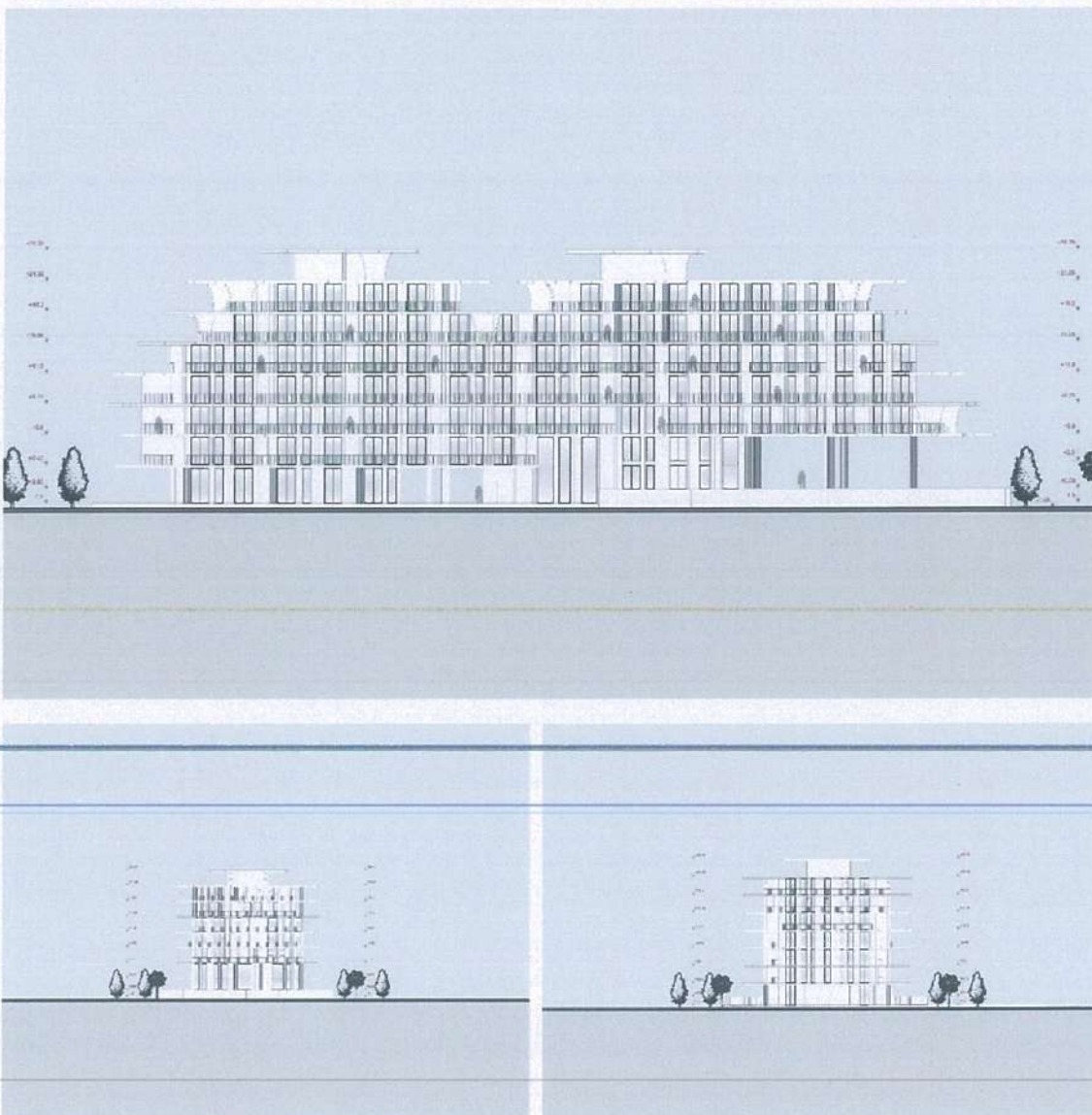


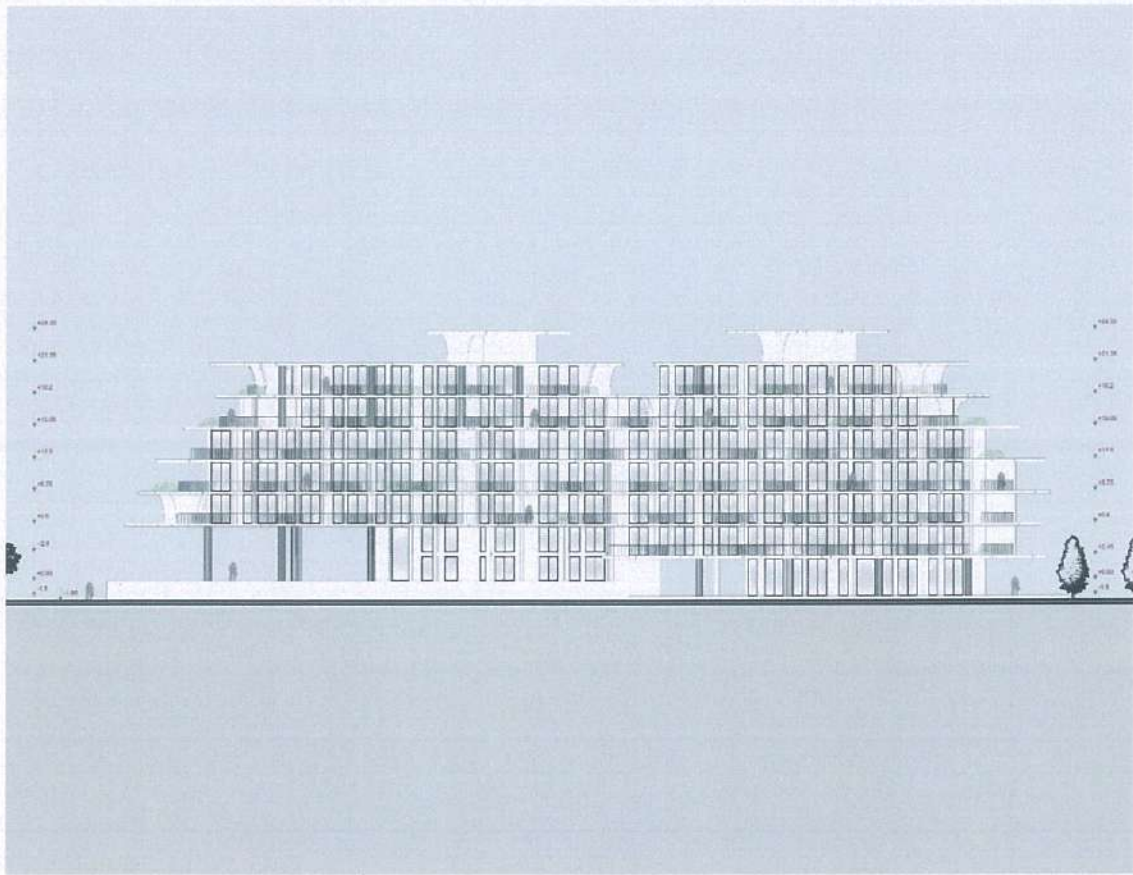
së dyshemesë, ndërsa ndriçimi artificial do të realizohet më ndriçues të vendosur në tavan, sipas projektit përkatës dhe specifikimeve teknike specifike.

### Ventilimi

Ventilimi në objekt është I tërthortë dhe realizohet në të dy drejtimet: jugperëndim – verilindje, dhe në drejtimin juglindje – veriperendim nëpërmjet dritareve përgjatë gjithë fasadës.

### Fasadat e Hotelit





Rendera të objektit





Miklora  
Peraj

Digitally signed by  
Miklora Peraj  
Date: 2025.04.29  
12:39:31 +0200



*Figure 12- Pamje 3d e objektit*

## 5.Regullat e rrjeteve të infrastrukturës

Ky projekt:

- Nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri përsa i përket infrastrukturës rrugore.
- Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë, përsa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.
- Aksesit në pronë realizohet nga veriu nëpërmjet një deklarate për servitut kalimi të realizuar midis zhvilluesve dhe bashkëpronarëve të truallit kufitar.

### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Të dhënat e përgjithshme të zhvillimit të objektit :

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 2934m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura: 932m<sup>2</sup>

Struktura e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 9896m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë: 2797 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nëntokë: 12693 m<sup>2</sup>

Koeficienti i shfrytëzimit për ndërtim: 31.7%

Intensiteti i ndërtimit: 3.37

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 21.35m

Numri i kateve mbi tokë: 7 kat

Numri kateve nën tokë: 1kat

