



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PER OBJEKTIN:
“GODINË HOTEL 1, 3, DHE 4 KATE ME 1 KAT NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË
BASHKINË SHKODER, ME SUBJEKT ZHVILLUES
Z.PETRIT GJEÇAJ & Znj. AIDA GJEÇAJ

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U



Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHA



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 21, datë 26.03.2025

Projektues: INCEPTIO STUDIO



Zhvillues: Z.PETRIT GJEÇAJ & Znj. AIDA GJEÇAJ

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 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



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimi për objektin: "Godinë Hotel 1, 3, dhe 4 kate , me 1kat nëntokë" me vendndodhje në Bashkinë Shkodër me subjekt zhvillues znj. Aida Gjeçaj, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, date 31.07.2014 "Per planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Shkodër, miratuar me Vendim Nr. 4, date 27.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit i rishikuar.
- VKM 408 datë 13.05.2015 "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit" e ndryshuar.

1.2 Përshkrimi I zonës së studiuar

Zona në studim ndodhet në luginën e Thethit, Shkodër. Kufizohet në veri nga rruga "Gjeçaj" dhe përreth nga rrugë dytësore lokale . Ky pozicion është i favorshëm për shkak të afërsisë me rrugën kryesore që hyn në Theth duke e bërë më të lehtë aksesin në pronë, dhe afërsinë me qendrën e fshatit.

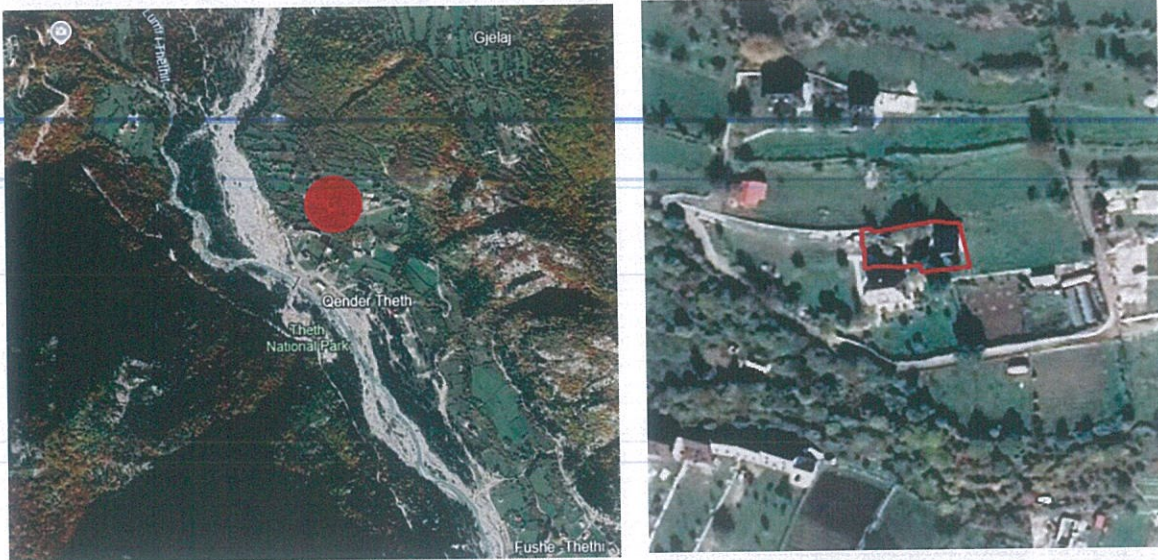


Fig. 1,2 Vendodhja e pronës për zhvillim në Theth, Shkodër



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Njësia strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim është **SHA064.UB**



Fig.3 Fragment nga PPV

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Aktualisht në zonë ndodhen objekte të ndërtuara 2, 3 katëshe. Sheshi rrethohet nga objekte ekzistuese 2, 3 dhe 5 katëshe, në pjesën veri-lindore një godinë 8 katëshe.

Kufizohet në veri nga rruga “Gjeçaj” dhe përreth nga rrugë dytësore lokale. Ky pozicion është i favorshëm për shkak të afërsisë me rrugën kryesore që hyn në Theth duke e bërë më të lehtë aksesin në pronë, dhe afërsinë me qendrën e fshatit.



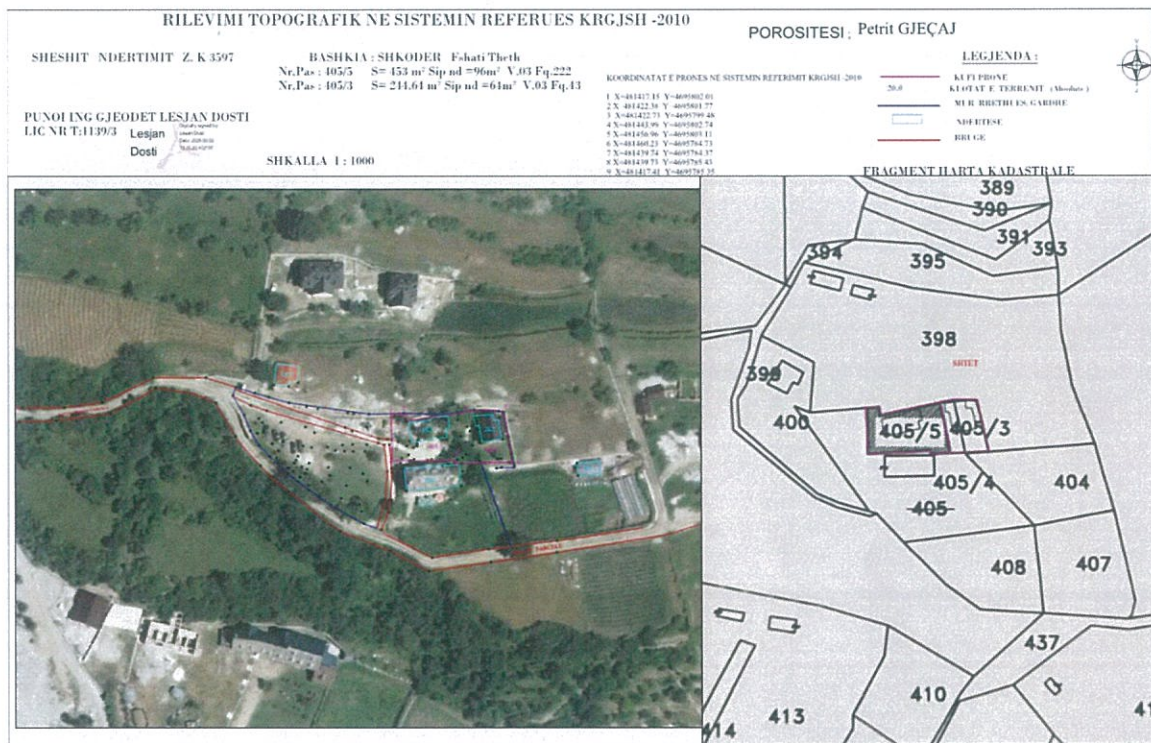


Fig.5 Rilevimi Topografik

Territori që propozohet të zhvillohet shtrihet në Rr. Gjecaj, Theth, pjesë e bashkisë së Shkodrës. Ajo është pronë e znj. Aida Gjecaj, përkatësisht sipas çertifikatës për vërtetim pronësie: Nr i pasurisë 405/5, 405/3, Zona kadastrale 3597 me sipërfaqe 453 m² dhe 240 m².



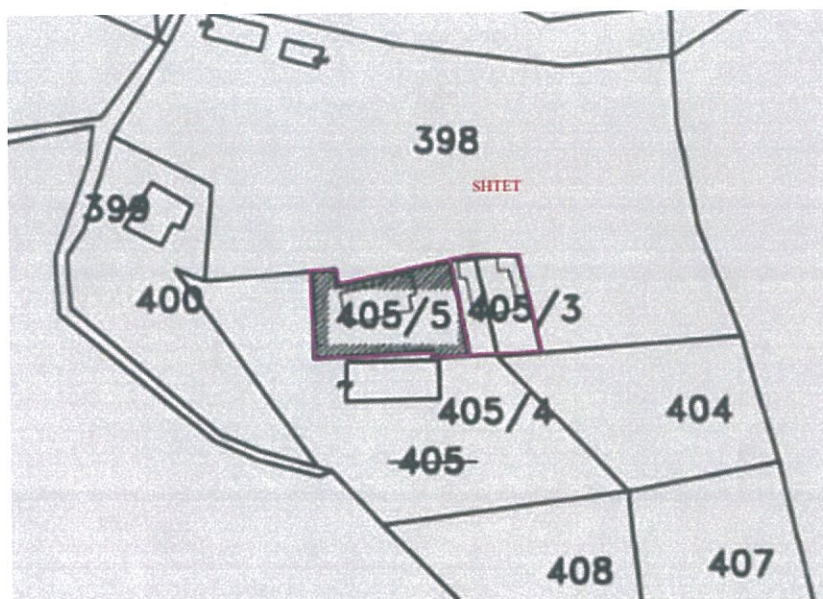


Fig.6 Fragment nga harta Kadastrale

Sheshi i ndërtimit ndodhet në brezin e zonës me rëndësi kombëtare për zhvillimin e turizmit.

Cështjet, zonat dhe objektet e rëndësisë kombëtare në planifikim janë subjekt i planifikimit kombëtar, ato karakterizohen nga vlera të veganta kulturore, historike, ekonomike, sociale ose mjedisore të një apo disa strukturave, instalimeve, rrjeteve ose zonave, që synojnë drejtpërdrejt realizimin e interesave kombëtare.





Fig.7 Foto rreth zonës së ndërtimit



Fig.8 Foto rreth zonës së ndërtimit



4.Rregullat e zhvillimit të territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Brenda sheshit të ndërtimit parashikohet të ndërtohet një objekt “GODINË HOTEL 1, 3, DHE 4 KATE, ME 1 KAT NËNTOKË”

Objekti propozohet të zhvillohet duke u ndarë në dy godina që lidhen me njëra tjetrën nëpërmjet nyjes shkallë ashensor, duke u bërë një i vetëm. Godina e parë ruan objektin ekzistues (2Kate + nëncati) I cili është I dallueshëm nga veshja e gurit në fasadë, dhe i shtohet një zgjerim me konstruksion druri i cili bën të mundur rritjen e objektit nga 2Kate + nencati ne 4 kate. Godina e dyte është 3 kat me konstruksion druri dhe lidhet me tjetrën nëpërmjet nyjes shkallë ashensor dhe korridoreve lidhës. Ashensori arrin deri në katin e 3, ku më pas kthehet në një kullë vrojtimi me qëllim atraksionin turistik e aksesushme nga shkallë të jashme që nisin në katin e katërt.

Kjo zgjidhje është bërë për t’u përshtatur me morfologjinë e zonës dhe objektin ekzistues por gjithashtu edhe për të krijuar një lojë në altimetri brenda pronës. Hyrja për në objekt bëhet në anën jugore.

Objekti i projektuar është konceptuar me cati alpine duke ju përshtatur zonës dhe klimës së saj si dhe me ballkone në fasadën kryesore me lartësi maksimale deri 18.24 Lartësia e katit është 2.88 m. Numri maksimal I kateve mbi tokë është katër



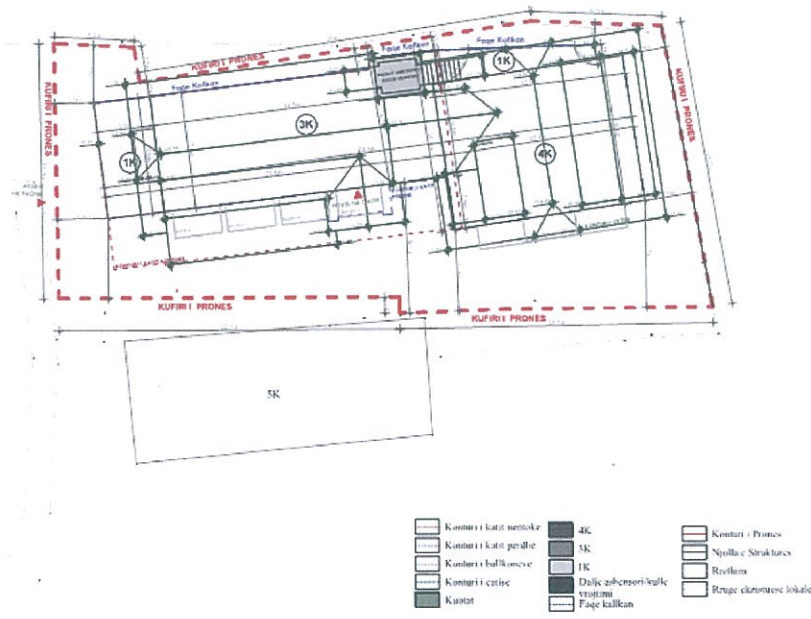


Fig.9 Planvendosja e objektit

Funksionet e objektit

Duke u nisur nga poshtë-lart, kemi katin e parë nëntokë i cili ka funksion kryesor magazinimi dhe shërbimi të nevojshme për hotelin. Aksesohet nga shkallë në anën perendimore të objektit pranë kuzhines dhe nga një shkallë ashensor që zbrës dhe në katin -1. Bërthama e shkallës dhe ashensorit me mure beton/arme shkon deri në katin e tretë të objektit dhe kati i katërt aksesohet nga shkallë të brendshme. Hyrja për në katin përde bëhet në kuotën +0.00, ndërsa kati -1 në kuotën -3.06. Në katin përde funksionet janë kryesisht shërbimi ku përfshihet holli kryesor dhe recepsioni, hapësira ndihmëse si depo për depozitim të valixheve etj, një bar restorant, kuzhina dhe tualet. Dhomat e fjetjes zhvillohen në katet më lart dhe janë 5 kate banimi që përfshijnë 13 dhoma hoteli. Në katin e katërt zhvillohet një hapësirë relaksimi që përfshin një sauna dhe jakuzzi.



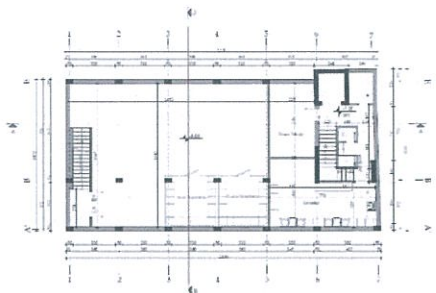


Fig.10 Planimetria e katit -3.06

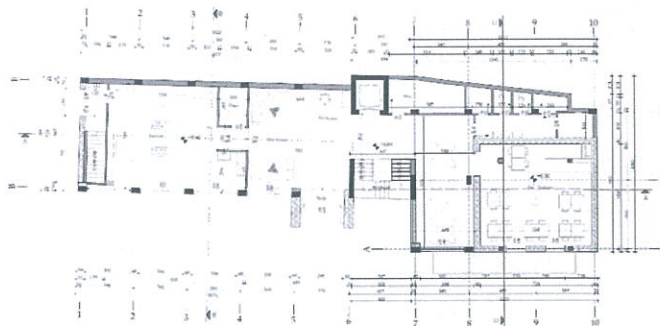


Fig.11 Planimetria e katit +0.00

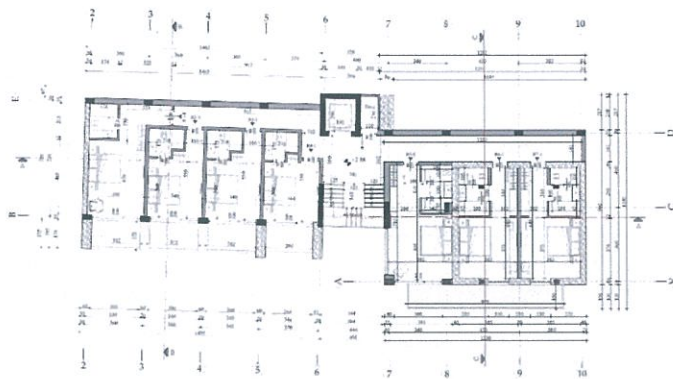


Fig.12 Planimetria e katit +2.88

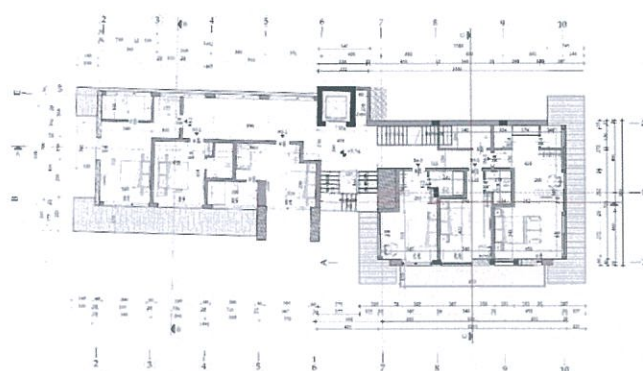


Fig.13 Planimetria e katit +5.76

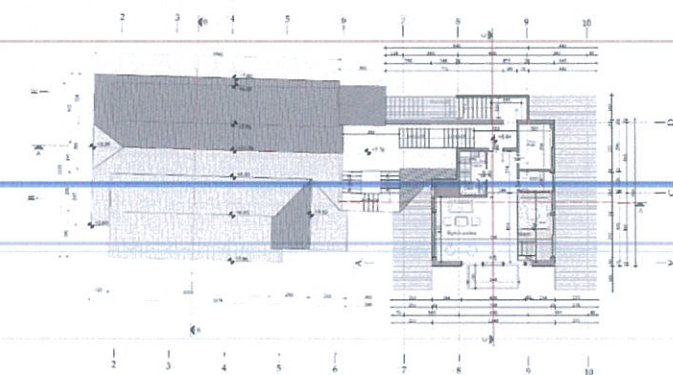


Fig.14 Planimetria e katit +8.64

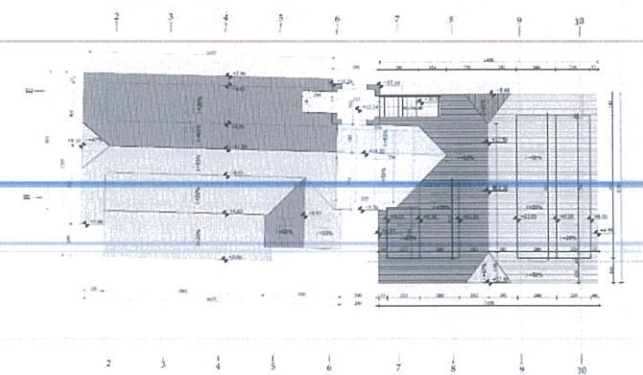


Fig.15 Planimetria e katit +12.24

Prerjet e objektit



Pozicioni gjeografik i vendit ku do të ndërtohet objekti karakterizohet nga klima kontinentale me dimër të ftohtë me bore dhe vere me shumë diell, duke ndikuar në mënyrë direkte në përzgjedhjen e materialeve të fasadës dhe zgjidhjes së jashme arkitekturore.

Volumetria e objektit është konceptuar duke ruajtur identitetin dhe mënyrën e ndërtimit në zonë me cati alpine druri, masoneri druri dhe guri dhe ballkone të bollshme. Thyerja e volumit nëpërmjet altimetrive të ndryshme krijon një dinamikë në objekt duke prishur monotoninë. Nyja shkallë ashensor do të mbulohet nga xham i cili e bën të gjithë aktivitetin e lëvizjes në objekt të dukshëm dhe ftues. Në objekt paleta e ngjyrave të përdorura na imponohet nga materiali duke qenë kryesisht material guri dhe druri. Për të qenë në sintoni me natyrën dhe për të ruajtur karakterin e zonës.

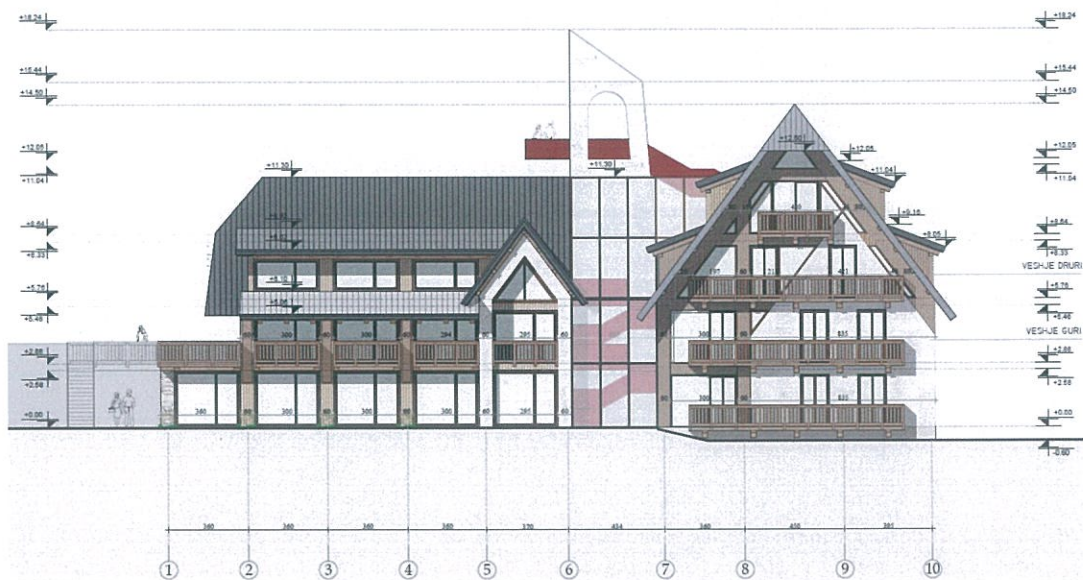


Fig.20 Fasada Jugore

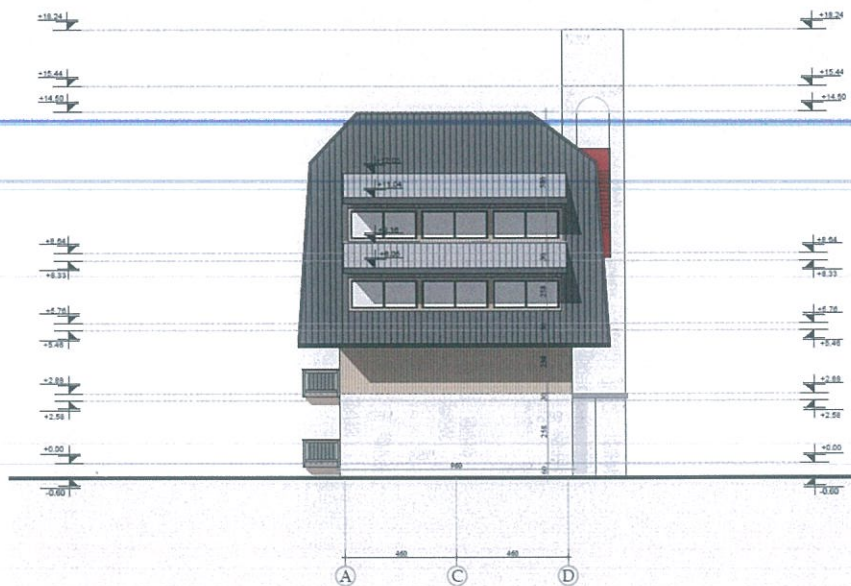


Fig.21 Fasada Lindore



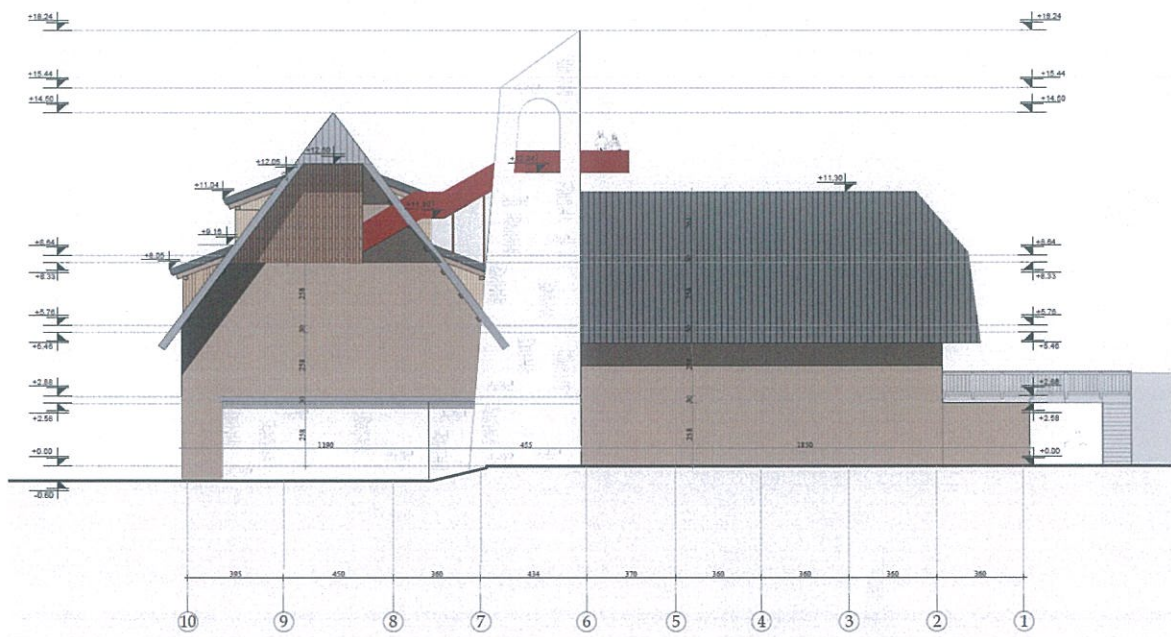


Fig.22 Fasada Lindore

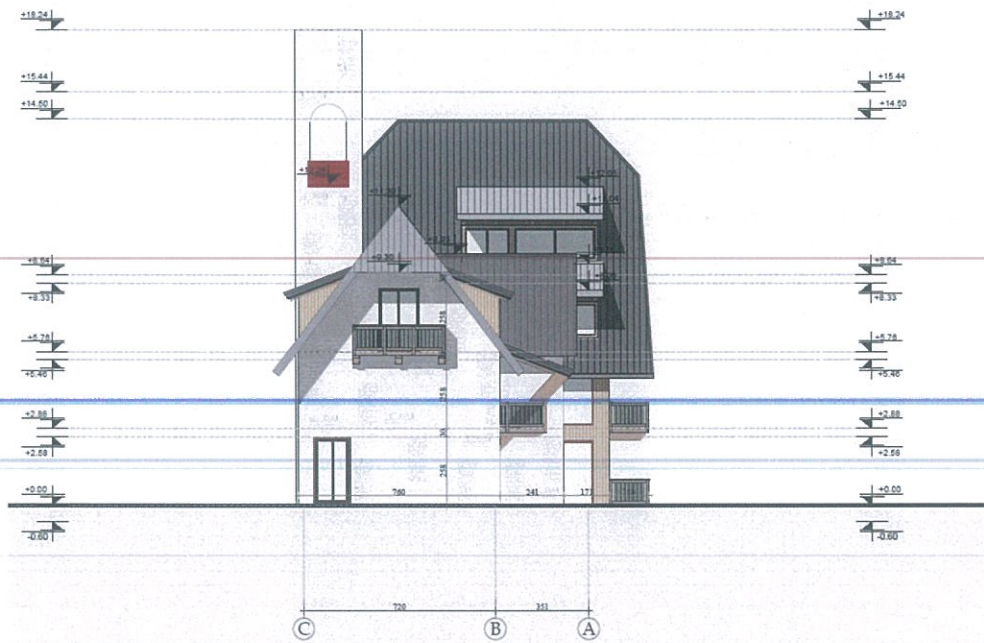


Fig.23 Fasada Perendimore





Fig.24 Pamje tre-dimensionale



Fig.25 Pamje tre-dimensionale



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projektit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit

Nr.	Emërtimi	Njësia	Sasia
1	Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	m ²	693
2	Sipërfaqe e përgjithshme në katin nëntokë	m ²	255
3	Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	m ²	317.8
4	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë	m ²	987.3
5	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë	m ²	1242.3
6	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	%	45.8
7	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike	%	54.2
8	Intensiteti i ndërtimit		1.42
9	Lartësia maksimale e objektit nga niveli i kuotës së sistemimit	m	14.50
10	Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	m	18.24
9	Numri i kateve mbi tokë	kate	1, 3 dhe 4
10	Numri i kateve nën tokë	kate	1

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K.3597; Nr. pasurie 405/5, 405/3

Kufizimet:

Veri: Pasuria 398,

Jug: Pasuria 405, 405/4, 404

Lindje: Pasuria 404, 398

Perëndim: Pasuria 400

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu : 1.6m, 1m

Lindja : 2.9m, 3.1m,

Jugu : 7m , 5.3m, 5.2m, 7.2m

Perëndimi: 2.5m , 3.2m



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Hyrja për në objekt është e projektuar në perëndim të pronës, Gjë që sjell në po kete pjese te jetë shtrim me pllaka dhe rrugë kalimi. Rreth kufirit te pronës dhe në zonën jugore, veriore dhe lindore realizojmë zona të gjelbërta.

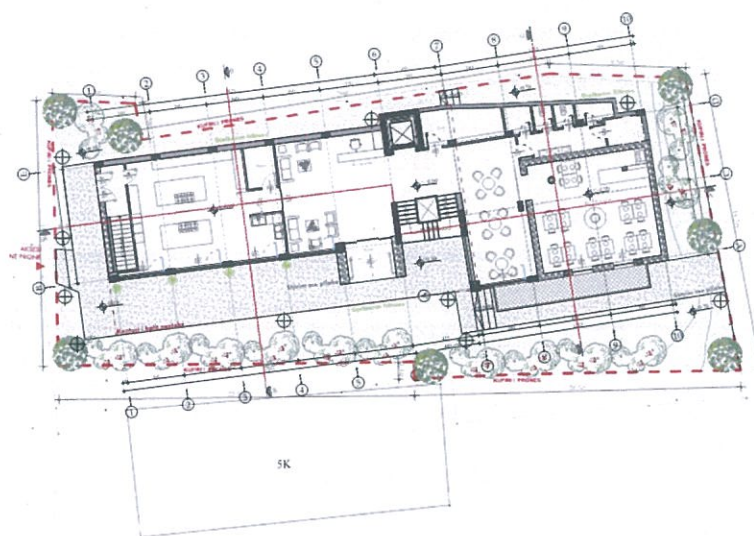


Fig.26 Plani I sistemimit

INCEPTIO STUDIO

