



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "STRUKTURË HOTELERI DHE SHËRBIME "NALT HOTEL" ME 9 DHE 10 KATE MBI TOKË DHE 1 KAT NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË SHKODËR.

MIRATOHET
KRYETARI I KKTU

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT
Z. BLENDI GONXHJA

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 5,
datë 25.06.2025

Projektues: BGStudio

Shoqëria "BG STUDIO" nr.Liç. N.7303

Zhvillues: Shoqëria "DBH CONSTRUCTION"



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
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 zhvillimit për objektin: **Strukturë Hoteleri dhe Shërbime “NALT HOTEL”**, me 9 dhe 10 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntoke, me vendndodhje në Bashkinë Shkodër, me zhvillues Shoqëria “DBH CONSTRUCTION” 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

Objekti ndodhet në rrugën “Studenti”, një nga akset më të rëndësishme rrugore të qytetit të Shkodrës, e cila shtrihet në një linjë të drejtpërdrejtë lidhëse me Sheshin Demokracia. Kjo rrugë ka funksion strategjik në organizimin urban dhe ndikon drejtpërdrejt në qarkullimin, lidhjen me zonat përreth dhe në zhvillimin e funksioneve të përziera brenda qytetit.

Rreth objektit gjenden:

- Njësi tregtare dhe shërbime të përditshme;
- Godina banimi dhe funksione të miksuara urbane;

Zona karakterizohet nga zhvillim i vazhdueshëm urban dhe arkitektonik, me ndërtime të reja, rikualifikim të infrastrukturës dhe rritje të interesit për investime. Kjo e bën lokacionin shumë të favorshëm për projekte të reja ndërtimi, me potencial për të kontribuar në përmirësimin e cilësisë urbane dhe në rigjallërimin funksional të zonës.

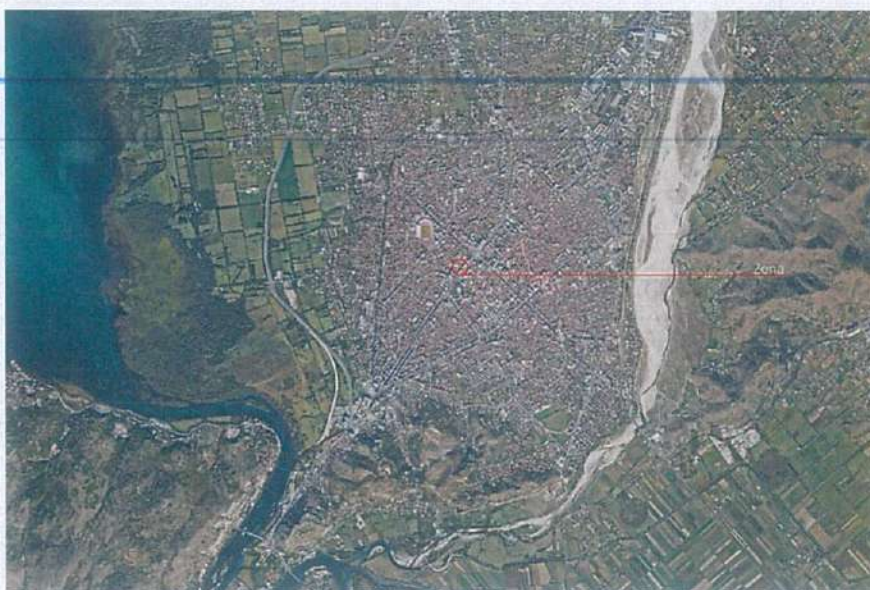


Fig.1 – Pozicionimi i truallit në Google Earth



Prona ka një sipërfaqe prej 170 m². Koncepti arkitektonik i projektit “Nalt Hotel” në rrugën “Studenti”, Shkodër, është ndërtuar mbi logjikën e integritimit kontekstual dhe adresimit të kufizimeve urbane ekzistuese, për të krijuar një ndërhyrje bashkëkohore dhe funksionale. Vendosja lineare përforcon frontin rrugor dhe krijon një prani të qartë urbane përgjatë aksit të rrugës “Studenti”.

Të dhënat janë si më poshtë:

- Zona kadastrale: Nr.8591;
- Nr. Pasurie: 2/234;
- Sipërfaqe totale e pasurisë: 170 m²;

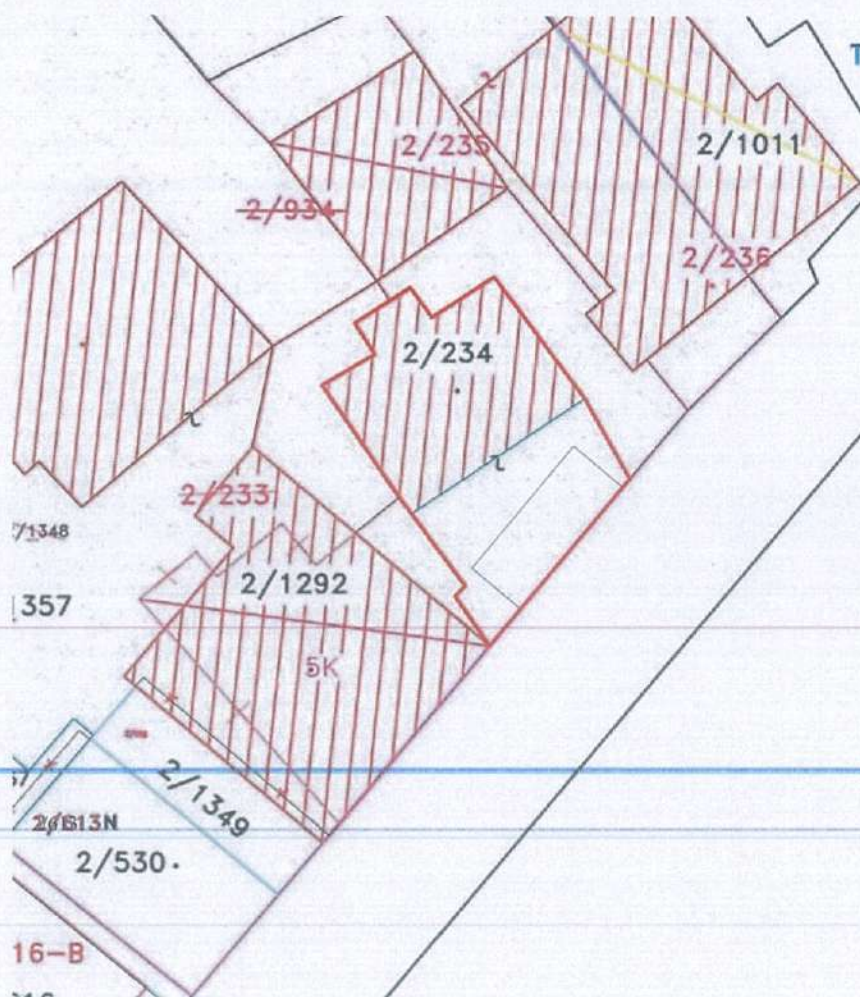


Fig.2 - Pozicioni i pronës sipas hartës kadastrale

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

- Zona SH016.UB sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Shkodër, të miratuar me Vendim Nr 5, 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
 Kategori 2
 Kategori 3
 Kategori 4

A.Banim 40%
 S.Shërbime 15%
 IS.Institucione 12%

-

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



Fig.3 - Harta e Planit të Përgjithshëm Vendor

Të gjitha dimensionet, parametrat teknikë dhe kushtet urbane të parashikuara në këtë rregullore të veçantë janë përcaktuar në përputhje të plotë me dispozitat që kjo rregullore parashikon. Hartimi i tyre është bërë duke marrë në konsideratë kërkesat ligjore, kontekstin funksional të zonës dhe objektivat e zhvillimit të qëndrueshëm.



Fig.4 - Vëndndodhja sipas PPV-së, Bashkia Shkodër (SH016.UB)



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën ndodhet objekti, përgjatë rrugës “Studenti”, përfaqëson një segment të rëndësishëm urban të qytetit të Shkodrës, të karakterizuar nga ndërtesa shumëkatëshe me funksione banimi dhe tregtare, që krijojnë një mjedis të gjallë, të populluar dhe me intensitet ndërtimi të lartë. Ky kontekst urban i konsoliduar reflekton një dinamikë zhvillimi të vazhdueshëm dhe një kërkesë të qëndrueshme për funksione bashkëkohore.

Karakteristikat urbane:

- Brenda kësaj strukture të dendur ndërtimi, në pronën që do zhvillojmë aktualisht ndodhet një objekt ekzistues njëkatësh, me shkallë të ulët shfrytëzimi të truallit dhe pa vlera të veçanta arkitektonike apo funksionale.
- Rritja e numrit të vizitorëve, sidomos gjatë sezonit turistik, ka sjellë një rritje të konsiderueshme të nevojës për akomodim cilësor, hapësira publike funksionale dhe struktura mikpritëse bashkëkohore.
- Kjo situatë krijon një kontrast të dukshëm me mjedisin përreth dhe një mundësi reale për ndërhyrje të re urbane, që do të mundësonte shfrytëzim më efikas të truallit, zhvillim të integruar me strukturën ekzistuese dhe përmirësim të cilësisë urbane në tërësi.

Karakteristikat sociale dhe funksionale:

- Zona është e frekuentuar nga këmbësorët, veçanërisht gjatë aktiviteteve sportive dhe kulturore, duke i dhënë vendit një gjallëri të përhershme.
- Ky frekuentim i bën ndërhyrjet potenciale në këtë truall të përshtatshme për funksione me karakter të hapur, siç janë ato tregtare, shërbimi, kulturore dhe komunitare.
- Prona është pjesë e një territori që tashmë ka identitet të qartë vizual dhe potencial për të akomoduar funksione që e forcojnë këtë identitet përmes arkitekturës dhe ndërveprimit me hapësirat publike.

Potenciali i zhvillimit:

- Konteksti ekzistues ofron mundësi për zhvillime që jo vetëm përfitojnë nga rrjedhshmëria dhe vizibiliteti, por që kontribuojnë në përmirësimin e peizazhit urban dhe cilësisë së jetesës në zonë.

Në përmbledhje, gjendja ekzistuese e bën këtë zonë jashtëzakonisht të favorshme për një zhvillim të qëndrueshëm arkitektonik, që reflekton dinamizmin e qytetit dhe krijon një ndërveprim natyror mes strukturës së re dhe jetës publike që pulson rreth saj.





Fig. 5 - Foto të gjendjes ekzistuese



Fig. 6 - Foto ajrore të zones

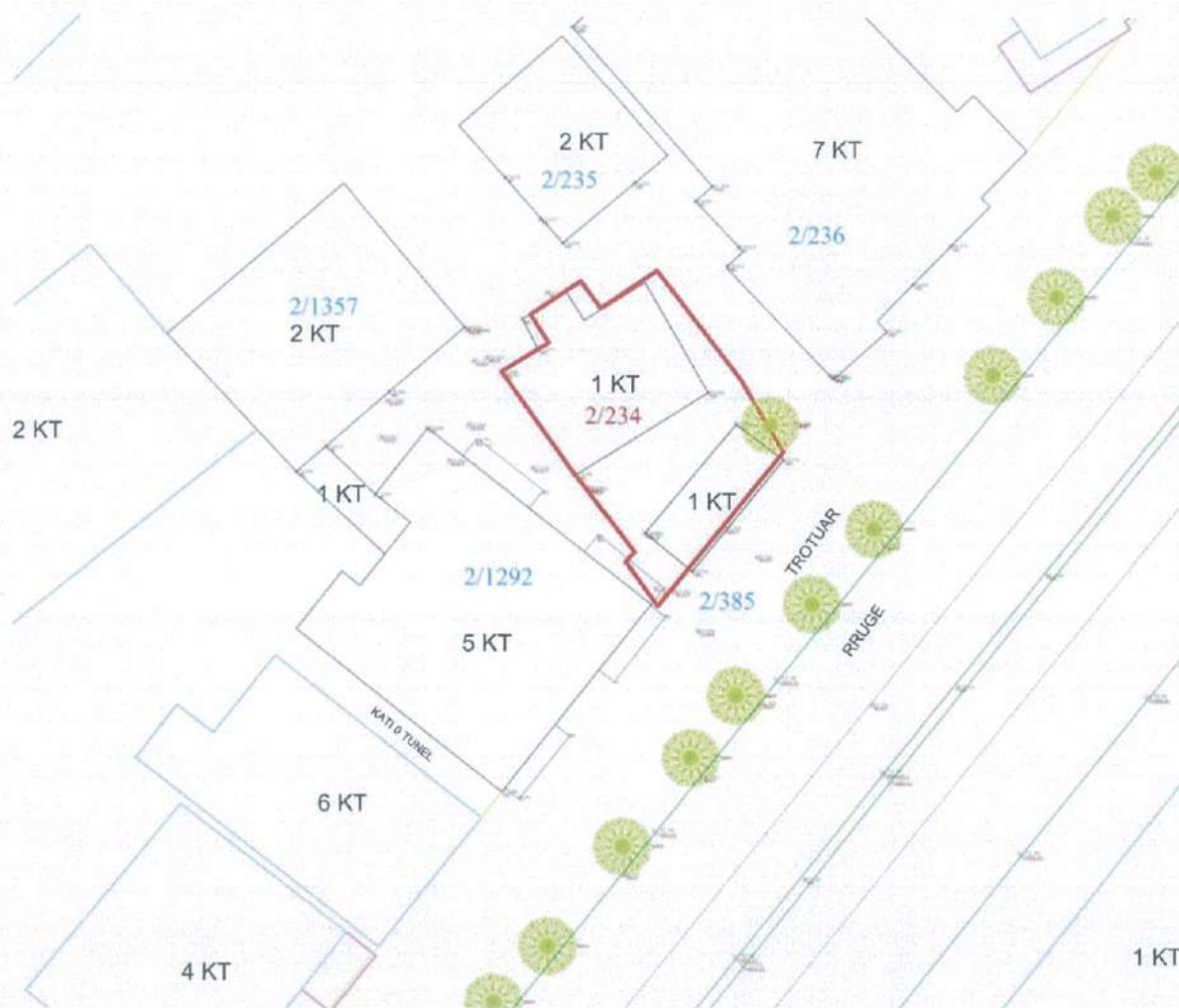


Fig. 7 – Rilevimi Topografik

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti zhvillohet ne zonën kadastrale: Z.K 8591, NR.PASURIE 2/234.

Koncepti arkitektonik i projektit “Nalt Hotel” në rrugën “Studenti”, Shkodër, është ndërtuar mbi logjikën e integrimit kontekstual, shfrytëzimit maksimal të truallit dhe adresimit të kufizimeve urbane ekzistuese, për të krijuar një ndërhyrje bashkëkohore dhe funksionale.

Objekti është pozicionuar në vijimësi të strukturës urbane ekzistuese. Vendosja lineare përforcon frontin rrugor dhe krijon një prani të qartë urbane përgjatë aksit të rrugës “Studenti”.

Sipërfaqja e përgjithshme e truallit 170 m². Ka nje sipërfaqe të ndërtimit mbi tokë prej 1,114 m² dhe 114 m² nëntokë. Me numër katesh mbi tokë 9 dhe 10 kat dhe 1 kat nëntokë.





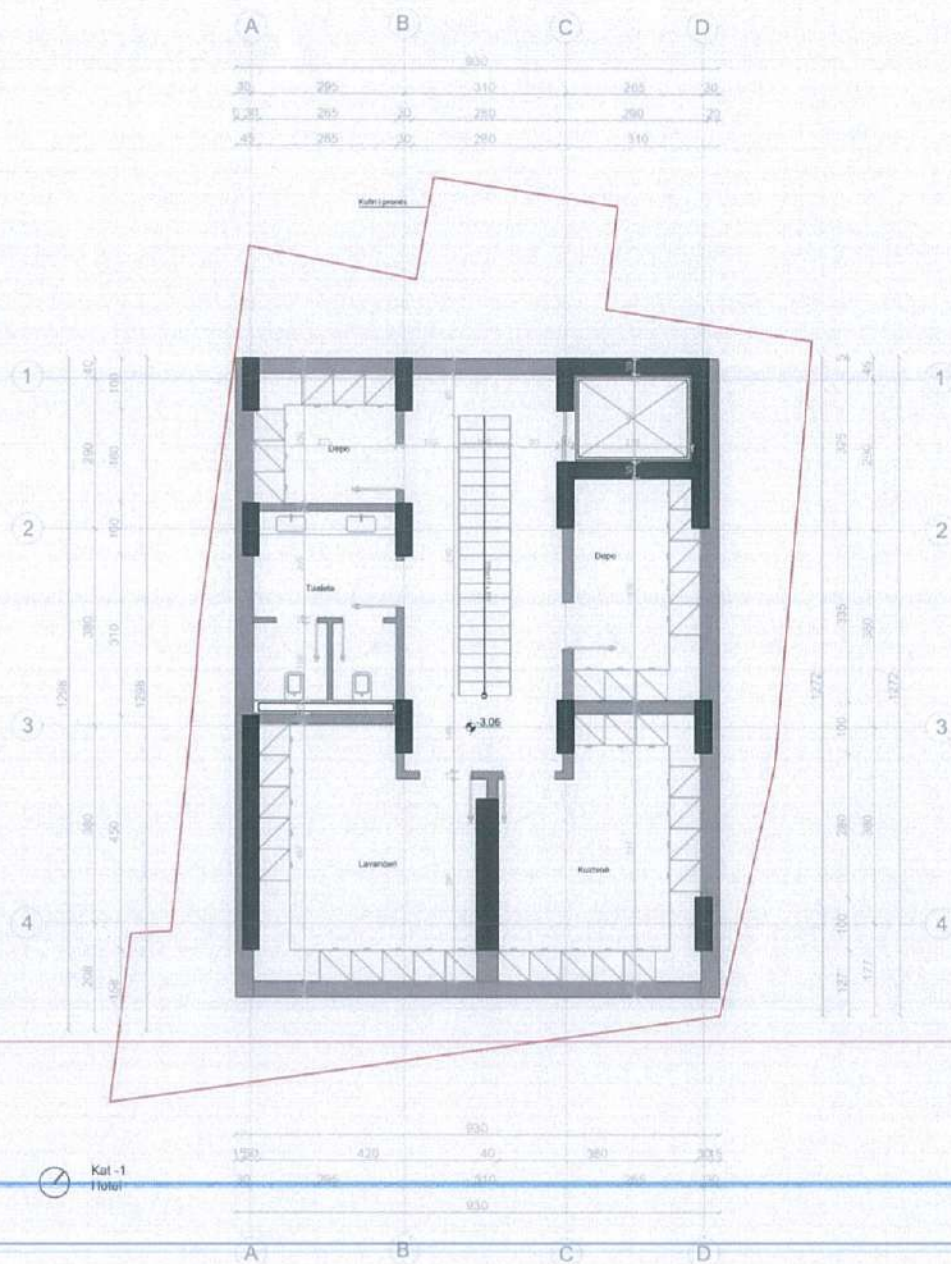


Fig. 9 – Planimetri katit -1

- *Kati -1 (kuzhinë, tualete, depo dhe shërbime ndihmëse)*



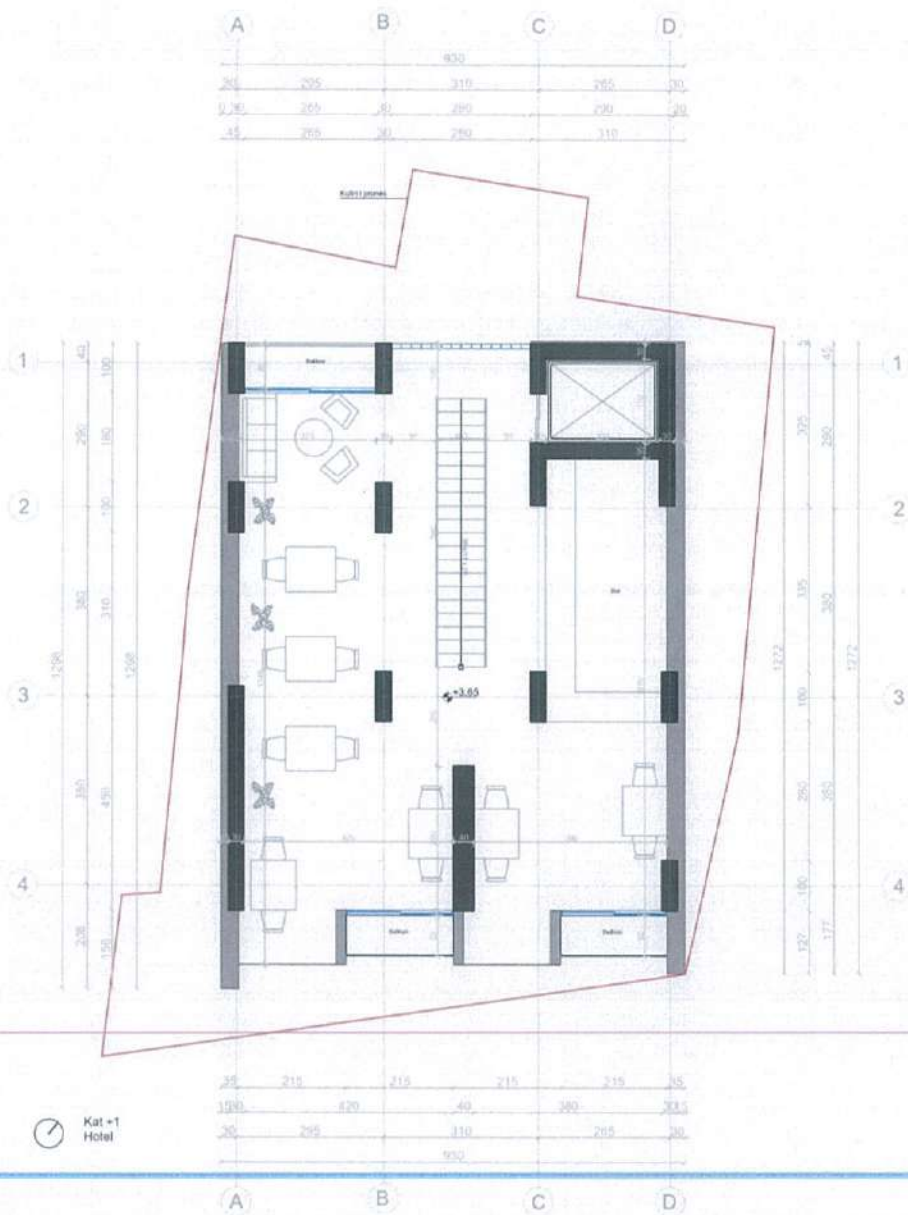


Fig. 10 – Planimetri kati të parë

- *Kati i parë me funksion bar dhe restorant*



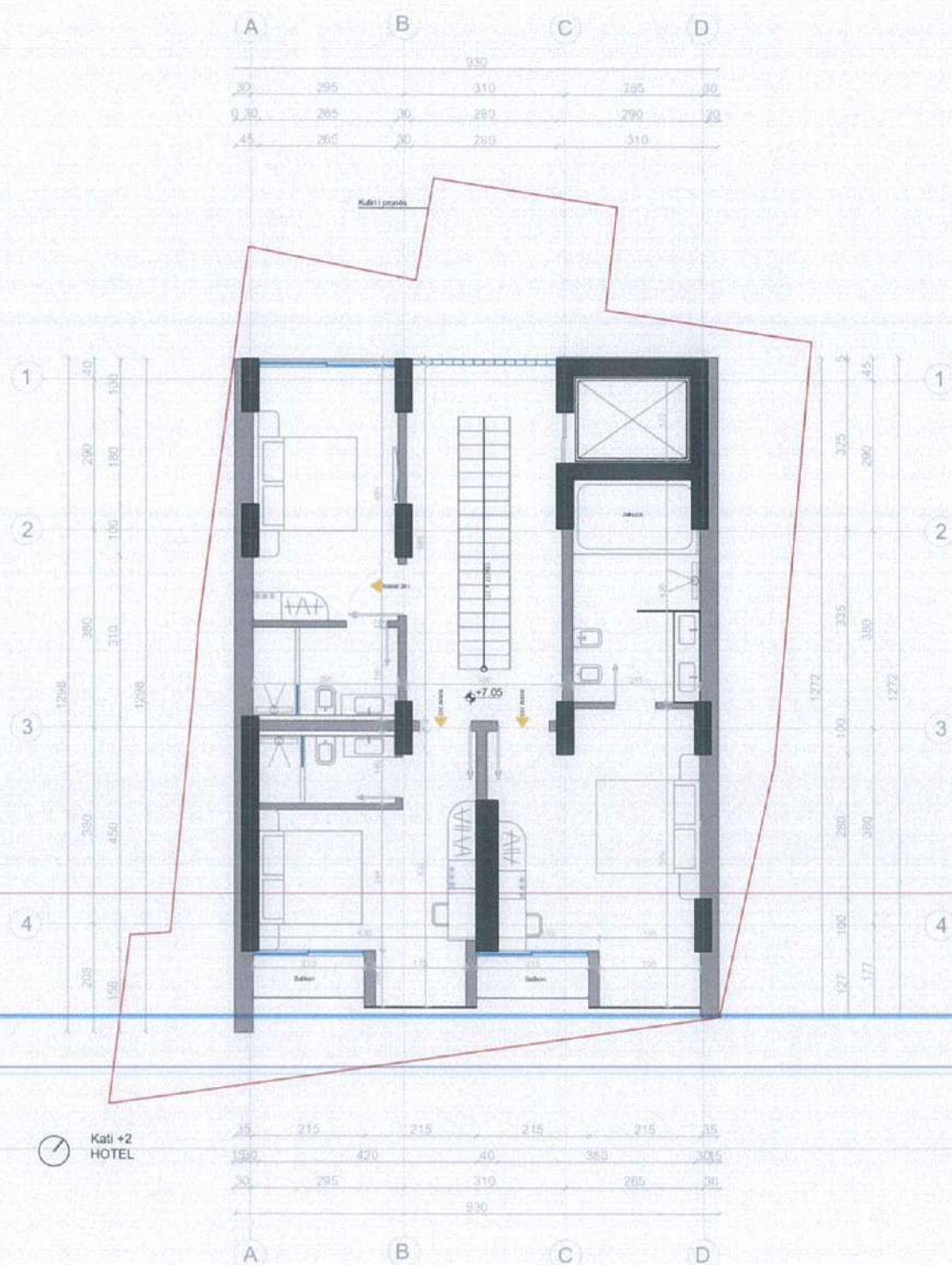


Fig. 11— Planimetri kati tip A

- Kati tip A : kati 2, kati 4, kati 6, kati 8 (dhoma hoteli)



4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Rifiniturave

- Fasadës së ndërtesës i jepet ritëm dhe thellësi vizuale përmes alternimit të ballkoneve dhe xhamave strukturorë, të cilët janë të integruar në mënyrë harmonike në kompozimin e përgjithshëm.
- E gjithë fasada përballë ka një pamje të unifikuar dhe transparente, duke krijuar një lidhje të drejtpërdrejtë vizuale mes brendësisë së hotelit dhe hapësirës publike urbane.
- Fasada anësore e objektit, e konceptuar si kallkan i mbyllur, është trajtuar me kujdes për t'u kthyer nga një sipërfaqe e detyruar funksionalisht në një element identitar dhe estetik të ndërtesës.

Elementët arkitektonikë kryesorë:

- **Fasada ballore**

1. Xham transparent dhe reflektues përdoret në mënyrë të alternuar në sipërfaqen ballore, duke siguruar dritë natyrale të bollshme në hapësirat e brendshme dhe një efekt vizual dinamik në fasadë, përmes reflektimit të qiellit dhe mjedisit përreth.
2. Dritaret strukturale dhe ballkonet janë integruar në mënyrë harmonike, duke ruajtur rregullsinë e kompozimit dhe ndjesinë e lehtësisë.

- **Kallkani anësor**

1. Fasada anësore është trajtuar si një kallkan i mbyllur me panele metalike të errëta, në ton gri të thellë me shkëlqim, duke krijuar kontrast të pastër me transparencën e fasadës përballë.
2. Sipërfaqja është ritmizuar me elemente të ndriçimit vertikal të integruar, që theksojnë gjatësinë e ndërtesës dhe i japin një karakter grafik dhe të sofistikuar gjatë natës.





Fig. 14 – Render i objektit





Fig. 15 – Render i objektit



4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Nr.	Emërtimi	Njësia	Sasia
1	Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	m ²	170
2	Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	m ²	116
3	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë	m ²	1,114
4	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë	m ²	114
5	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë	m ²	1228
6	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	%	68.2
7	Intensiteti i ndërtimit	-	6.55
8	Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	m	31.53
9	Numri i kateve mbi tokë	kate	9K ; 10K
10	Numri i kateve nën tokë	kate	1

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Koncepti arkitektonik i projektit “Nalt Hotel” në rrugën “Studenti”, Shkodër, është ndërtuar mbi logjikën e integritimit kontekstual, shfrytëzimit maksimal të truallit dhe adresimit të kufizimeve urbane ekzistuese, për të krijuar një ndërhyrje bashkëkohore dhe funksionale.

Vendndodhja përfiton gjithashtu nga afërsia me qendrën e qytetit, duke siguruar akses të lehtë për këmbësorët, shërbimet publike dhe lidhje të drejtpërdrejta me rrjetin urban të transportit. Këto kushte e pozicionojnë objektin si një pikë strategjike për zhvillim bashkëkohor arkitektonik, në përputhje me dinamikat dhe vizionin urban të qytetit të Shkodrës.

Arkitektura dhe organizimi i ndërtesës janë të menduara për të maksimizuar këtë potencial urban dhe infrastrukturor, duke krijuar një ndërveprim të natyrshëm midis funksioneve të brendshme dhe infrastrukturës së jashtme që e mbështet ato.



