



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

V E N D I M

Nr.34, datë 03.12.2020

PËR

MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN: “HOTEL, SHËRBIME 7
KATE DHE PISHINË, ME 2 KATE NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË
KAVAJË

Në mbështetje të neneve 28 dhe 29, të Kodit të Procedurave Administrative; neneve 14/1, pika 2, 27 dhe 28, pika 1, të Ligjit Nr. 107, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar; neneve 9 dhe 10/1, të VKM-së Nr. 408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar; VKM-së Nr. 519, datë 20.09.2017 “Për përcaktimin e përbërjes së Këshillit Kombëtar të Territorit”, i ndryshuar, me propozim të shoqërisë “Epidamn-A” sh.p.k, Këshilli Kombëtar i Territorit,

VENDOSI:

1. Miratimin e Lejes së Zhvillimit për objektin: “Hotel, shërbime 7 kate dhe pishinë, me 2 kate nëntokë”, me vendndodhje në Bashkinë Kavajë, me zhvillues shoqërinë “Epidamn-A” sh.p.k.
2. Harta e Planvendosjes së Strukturave dhe Dokumenti i Rregullores së Veçantë, bashkëlidhen si pjesë përbërëse të këtij vendimi.
3. Procedurat administrative/ligjore për objektin e përmendur në pikën 1 të këtij Vendimi, do të vijohen nga Bashkia Kavajë, sipas përcaktimeve dhe rregullave të parashikuara në dispozitat e Ligjit Nr. 107, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar dhe Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar, në përputhje me marrëveshjen përkatëse për delegim kompetencash, bashkëlidhur këtij Vendimi.
4. Ngarkohet Agjencia e Zhvillimit të Territorit në bashkëpunim me Bashkinë Kavajë, për zbatimin e këtij vendimi.
5. Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

KRYETARI

EDI RAMA



MINISTËR I LINJËS

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

BLENDI KLOSI



ANËTAR / SEKRETAR I KKT

DREJTOR I AGJENCISË SË ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

LEDIA TOTA





REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Për miratimin e Lejes së Zhvillimit për objektin: “Hotel-shërbime 7 kat (kati i 7 dublex) dhe pishinë, me 2 kate nëntokë”, me vendndodhje në Bashkinë Kavajë”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT


Z. BLENDI KLOSI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.34 Datë 03.12.2020

Projektues: " Molos Group"

Ark.Illir Blakçori

Ark.Ermira Xhunga



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 / 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 vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: **“Hotel-shërbime 7 kat(kati i 7 dublex) dhe pishinë, me 2 kate nëntokë”, me vendndodhje në Bashkinë Kavajë**” me zhvillues shoqërinë “Epidamn-A” sh.p.k. bazuar në:

- Ligjin Nr.107 /2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar nenit 7, neni 28 dhe neni 41 ku citohet:
 - i) Në nenin 28, pika 1 ndryshohet si më poshtë: “1. KKT-ja është autoriteti përgjegjës për vendimmarrjen për leje zhvillimi dhe leje ndërtimi për llojet e zhvillimit komplekse, të përcaktuara në rregulloren e zhvillimit dhe ato që lidhen me çështje, zona, objekte të rëndësisë kombëtare apo me investime strategjike për interesat e vendit, si dhe për vendimmarrjen për leje zhvillimi dhe ndërtimi për objektet brenda brezit të zhvillimeve të kontrolluara, sipas përkufizimit të ligjit për menaxhimin e integruar të zonës bregdetare. KKT-ja vendos miratimin e rregulloreve të veçanta për kushtet e zhvillimit për rastet në kompetencë të saj.”
 - ii) Në nenin 41 pas pikës 1 shtohet pika 1/1 me këtë përmbajtje: “1/1. Përjashtimisht, pavarësisht natyrës së ndërhyrjeve, të gjitha llojet e punimeve brënda zonës së brezit të zhvillimit të kontrolluar apo zonave me përparësi zhvillimin e turizmit, janë objekt i një lejeje ndërtimi të miratuar nga Këshilli Kombëtar i Territorit.”
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Kavajë, miratuar me Vendim Nr. 2, datë 27.04.2018 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar.

Parcela e propozuar për zhvillim ndodhet në njësinë Administrative Golem, Bashkia Kavajë, në vijë të parë referuar bregdetit, në veri dhe jug kufizohet me njësi shërbimi hotelerie, në lindje ka akses nga rruga kryesore (Rruga e Pishave) lidhëse e plazhit Golem me rrugët e tjera urbane dhe interurbane. Kjo është një zonë që ka përparësi në zhvillimin e turizmit ku ndër vite ka qënë më e preferuara për pushuesit vendas, vitet e fundit ka pasur një atraksion dhe rritje progresive të turistëve nga vende të ndryshme të botës. Është zonë pothuajse e mbyllur e formuar me Hotele të standarteve bashkëkohore dhe cilësore.





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 Kavajë të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 2, datë 27.04.2018, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Kavajë", për zonën e interesit G1 – S1 – 05, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Duke u nisur nga Neni 65 i Rregullores Vendore të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kavajë të miratuar me VKKT Nr.2, datë 27.04.2018, parcela ekzistuese përfshihet në nënzonën G1-S1-05, përdorimi i lejuar zonë shërbimesh (hotelerie). Në njësitë G1-S1-01, G1-S1-02, G1-S1-03, G1-S1-04, G1-S1-06, G1-S1-07, G1-S1-08 lejohet 100% hoteleri dhe shërbime komplementare të hotelierisë.

Në të gjitha njësitë S1 lejohen pishina, SPA, Qendra Estetike , shërbime tregtare , qendra rekreative e palestra.

Në këtë njësi nuk duhet të hartohet PDV.

Madhësia e parcelës nuk duhet të jetë jo më pak se 600m².

Parcela duhet të ketë mundësi hyrje-dalje nga një rrugë publike apo private në mënyrë të



drejtpërdrejtë ose me anë të krijimit të servitutit të kalimit në një parcele fqinje.

Gjerësia minimale e rrugë kalimit duhet të jetë minimumi 4 metra.

Intesiteti i lejuar në njesinë G1-S1-05 është 2.

Koefiçienti maksimal i shfrytëzimit është 40% e parcelës.

2.2 Seti i fragmentit të hartës të PPV për zonën në zhvillim .

Më poshtë paraqitet harta nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Kavajë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit **“Hotel-shërbime 7 kat(kati i 7 dublex) dhe pishinë, me 2 kate nëntokë”, me vendndodhje në Bashkinë Kavajë** prezantuar në dosjerin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



3. Analiza e gjëndjes ekzistuese.

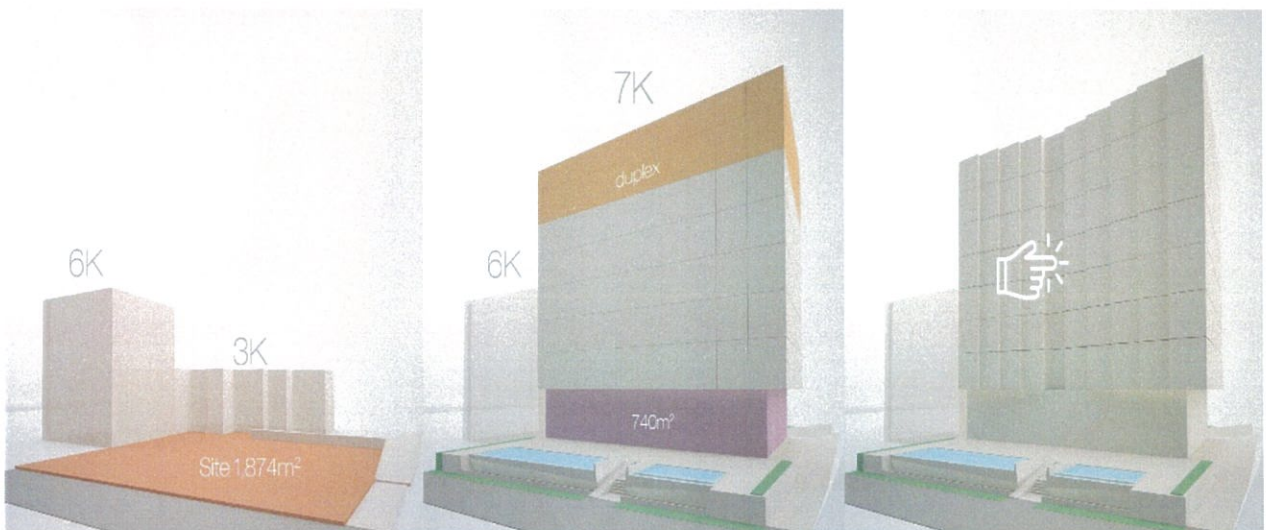
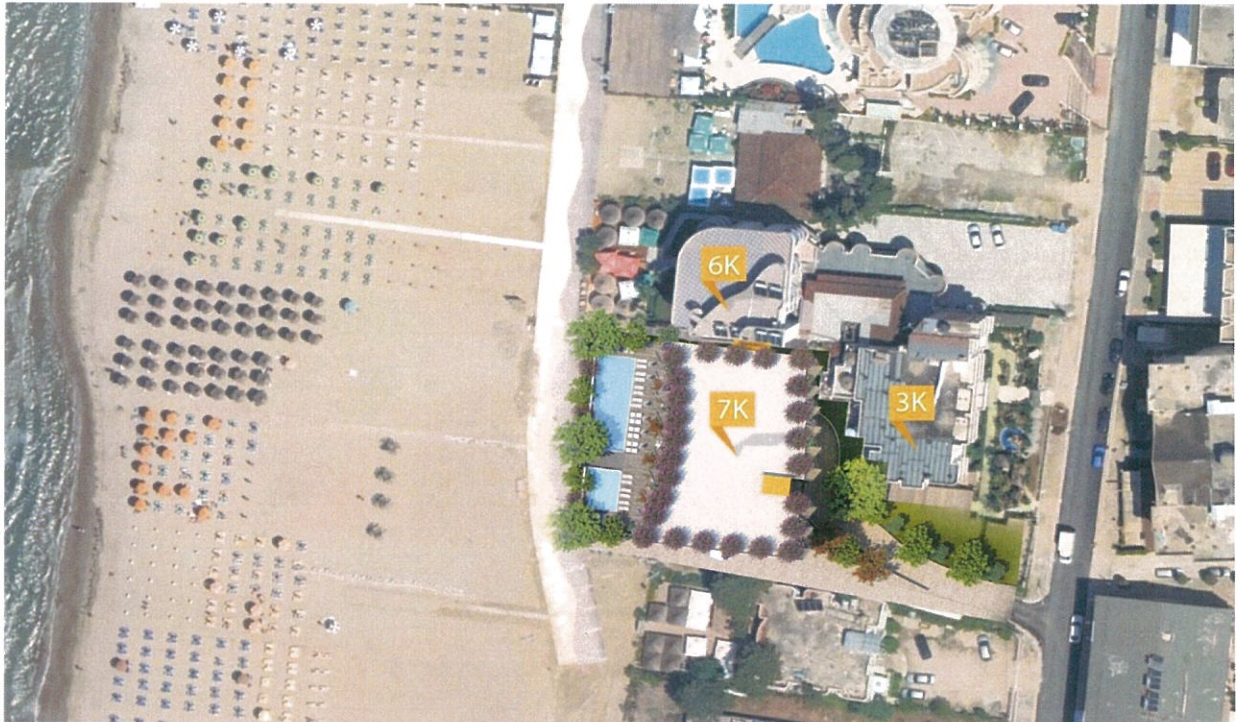
Trualli ku do të zhvillohet projekti që propozohet, lidhet me rrugë servitute kalimi me rrugën e "PISHAVE 04060002" që ndodhet në lindje dhe pedonalja në perëndim. Kjo parcelë ka një rëndësi të vecantë për zonën e cila është një zonë shumë atraktive turistike për pushuesit vendas dhe të huaj dhe me afërsi të konsiderueshme me kryeqytetin, portin e Durrësit e aeroportin “Nënë Tereza” që krijon një prioritet për turistët e huaj.

Sipërfaqja e pronës është 1879.4 m².



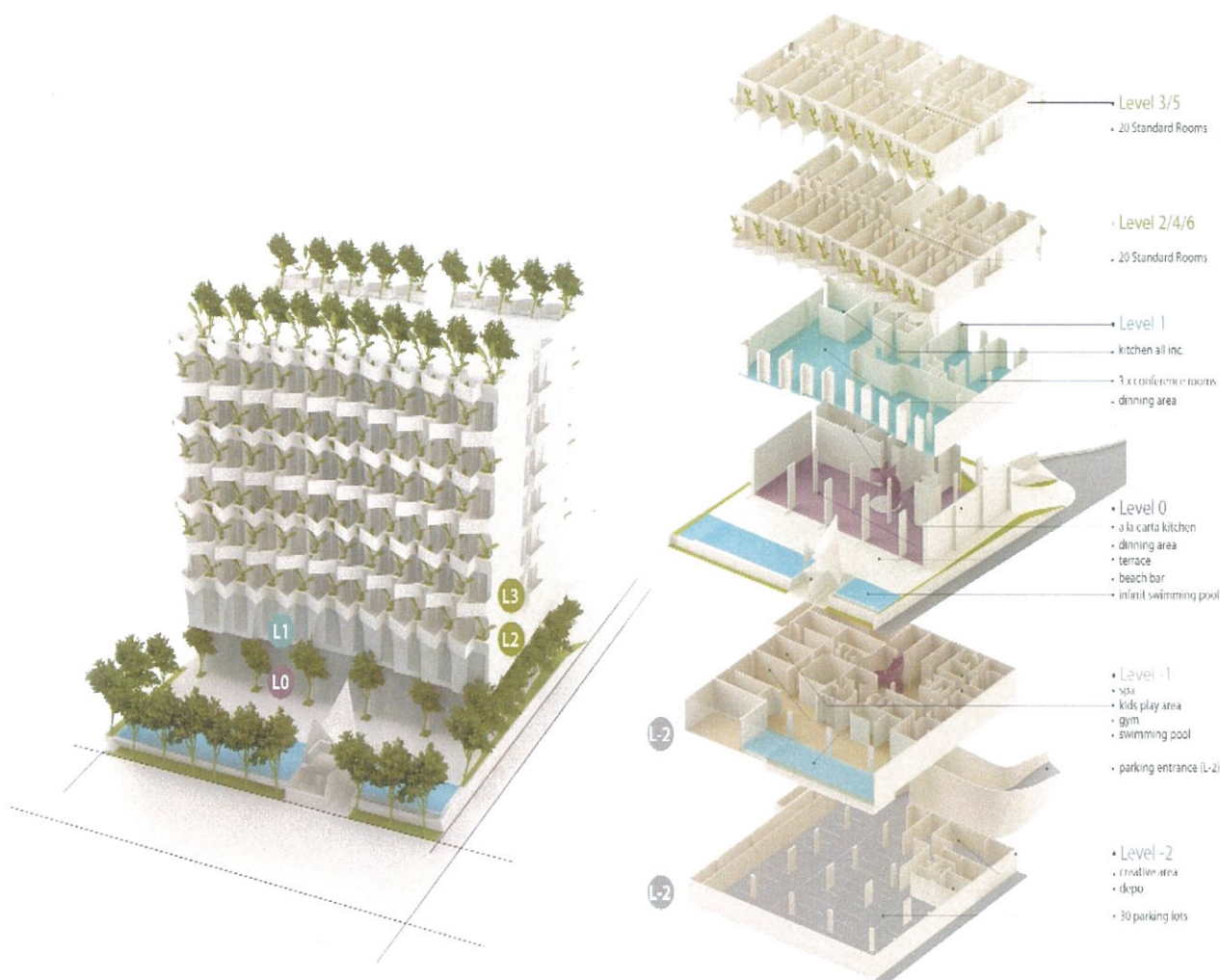
Ndërkohë që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

Në pjesën veriore, nga hotel 6 kate, në pjesën lindore me njësi shërbimi dhe akomoduese 3 kate, në jug nga një parcelë e hapur të tipit truall, në perëndim nga pedonalja dhe brezi ranor.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit.

4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara.



Objekti me funksion hotel i cili ngrihet mbi 2 kate nëntokësore, sipërfaqe nëntoke (me funksion parking dhe shërbime SPA, konsiston në rreth 6528 m² mbi tokë me funksion dhoma hoteli dhe ambiente shërbimi në funksion të hotelit me 5 yje ku është projektuar duke pasur si prioritet parësor funksionaliteti i tij. Hyrja kryesore e objektit është nëpërmjet rrugës (servitutë kalimi) deri te Rruga e Pishave e cila është aks kryesor që ndërlidhet me të gjitha akset e tjera të zonës dhe me rrugën dytësore e superstraden Plepa-Rrogozhinë.

Zgjidhja funksionale në pjesën më të madhe kushtëzohet nga kondicionet urbane të zonës dhe normativat arkitektonike e teknologjike në lidhje me zonat e gjelbërta dhe koeficientët që zënë ato në lidhje me zhvillimin. Zgjidhja është bërë duke patur një trajtim të diferencuar dhe duke

krijuar një intimitet komod si brënda edhe jashtë objektit turistik. Kjo është një prej pikave që e bën të veçantë këtë objekt, mënyra e shpërndarjes funksionale sipas kateve. Sipas mundësive që ofron zona janë zgjidhur këto funksione.

Kati përdhe në krahasim me sipërfaqen e pronës ka një gjurme prej 40% të sipërfaqes totale të pronës dhe sipërfaqja e mbetur e pronës do të jetë hapësira shërbimi e gjelbërimi në funksion të hotelit e turistëve ku dhe Beach bar ndahet në dysh nga pishina e fëmijëve dhe ajo për të rritur. Pishina me derdhje të ujit, nga perspektiva e terracës duket sikur uji i pishines është i lidhur me ujin e detit në mënyrë infinite.

Sipas volumetrisë funksionet janë parashikuar:

- kati -2 me sip 1257 m² ku do jetë zonë parkimi për ta shfrytëzuar sa më mirë nga ana ekologjike dhe për inkastrimin e objektit, parashikohet hapësira për parking me kapacitet prej 32 postesh.

- kati -1 me sip 1257 m² do të jetë zonë për shërbime spa, depo e ambiente relax për turistët si dhe për të qënë atraktues edhe gjatë sezonit dimëror si dhe për të plotësuar standartet e hotelit me 5 yje dhe konkurrues në tregun vendas e europian.

-Kati në kuotën +0.00 do të jetë me sip. 748 m² ku në këtë zonë do të jetë recepsioni sipas standarteve të këtij lloji hoteli, restorant alla carta si dhe ambiente për zyra e dhoma për stafin si dhe për te krijuar një ambient atraktiv gjelbërimi e shkallë dekorative rrethore.

Hyrja në katin 0, vizualisht pamja është madhështore, kjo ndjesi krijohet nga lartësia e katit prej 5,0 m. Lobby komunikon në mënyrë të natyrshme me pjesën e dyqanit të suvenireve dhe të këndit relaksues me piano.

Banaku i barit në qendër të kësaj hapësire komunikon me tre krahët kryesor të këtij kati. Në anën e djathtë ka kuzhinën a la carte, në anën e majtë lobbyn dhe në pjesën ballore terracën me pishinat.

Në boshtin qendror janë të vendosura shkallët spirale që lidhin katet -1, 0 dhe 1, këto shkallë në funksion dhe në pamje, janë ADN-ja e objektit, që mundësojnë zhvillimin e të gjitha aktiviteteve në menyrë të natyrshme.

-Kati 1 ofron hapësirë funksionale për shërbime të restorantit all-inclusive me kapacitet që akomodon rreth 220 persona. Po ashtu ka dhe 3 hapësira, të cilat mund të shfrytëzohen për nevoja dhe aktivitete të ndryshme si sallë konforencash, kinema dhe prezantime.

-Kati +2 deri në katin +7 me sipërfaqe 980 m² (kati 7 është dublex), janë dhoma hotelerie me standarte . Kati ka një përbërë prej 20 dhomash të gjitha me ballkone me gjelbërim.



4.2 Pamja e Jashtme e Godinave , Trajtimi i Fasadave, Rifiniturave

Zona turistike Golem po zhvillohet dhe transformohet me shpejtësi. Parcela është e vendosur në një nga zonat kryesore të Golemit, në largësi prej 100 metra nga vija bregdetare duke u lidhur me Rrugën e Pishave me rrugën (sipas servitutës së kalimit të dhëna nga Bashkia Kavajë). Kjo zonë paraqet kushte mjaft të mira për zhvillimin e turizmit duke i dhënë një impakt zhvillimi zonës si në aspektin urban ashtu dhe në aspektin ekonomik duke ofruar mundësinë e shërbimeve të ndryshme turistike.

Sipas Institutit të Statistikave të Shqipërisë, në periudhën 2013-2017, hyrjet e shtetasve të huaj që vijnë në Shqipëri kanë qenë afërsisht 21 milionë persona. Në këtë hark kohor, hyrjet e shtetasve të huaj kanë patur tendencë rritje mesatarisht prej 12,0 % në vit.

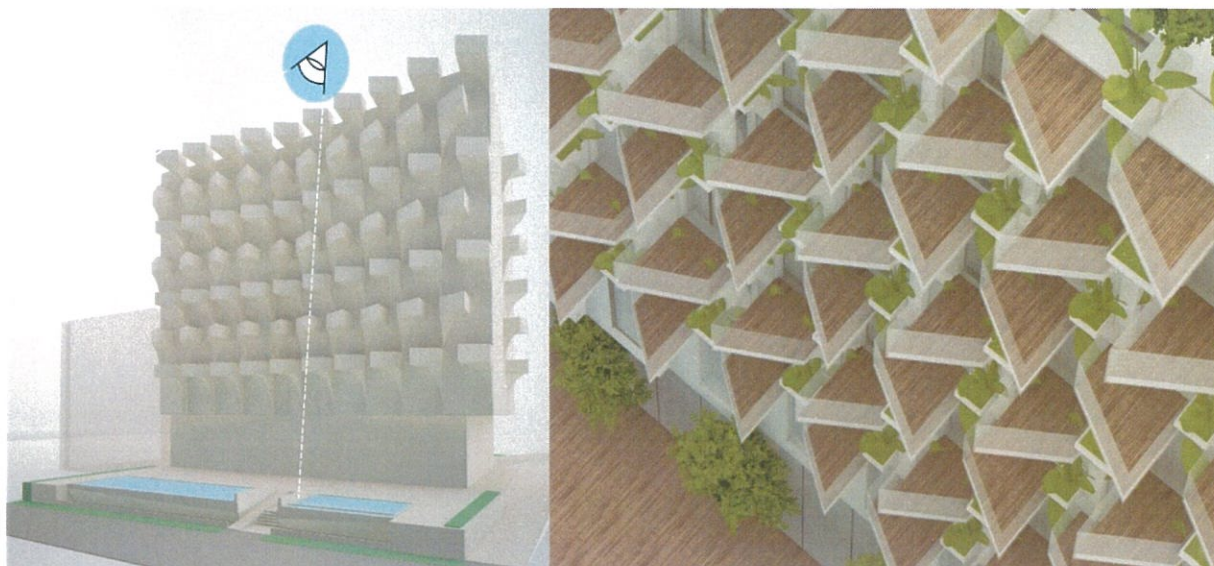


Rritja e numrit të turistëve potencialë ka tërhequr dhe vëmendjen e Qeverisë në rritjen e investimeve të mëdha në rikualifikimin e infrastrukturës inxhinierike mbitorësore e nëntokësore si dhe nxitjes nga sektori privat për investime në fushën e hotelarisë me standarte bashkëkohore duke e kthyer këtë zonë si nga më të preferuarat nga agjensitë turistike europiane me



kapacitetin më të madh në vënd. Trualli ku është parashikuar të ndërtohet hoteli është në një vijë me hotele te mirëtrajtuara nga ana arkitektonike dhe nga ana konceptuale e cila paraprin që ky projekt të jetë i standartave më të mira për hotel me 5 yje.

Karakteristika e këtij hoteli qëndron në arkitekturën e kohës dhe kërkesave aktuale për një dizajn ekologjik që bashkëpunon me natyrën dhe nuk i bën konkurrencë asaj. Duke u influencuar nga lokacioni dhe terreni bregdetar, vetë forma e objektit tenton të shkrihet në peisazhin me rërë të bardhë duke reflektuar strukturën e organizmave detar: koraleve. Ashtu si koralet të rrënjosura qetë në fundin e detit edhe ky ndërtim i njeriut do të zë lehtë vend nga natyra.



Objekti si i tillë do të ndërtohet me fasadë micro ciment, ballkone me gjelbërim të integruar. Përmes këtij gjelbërimi të kudondodhur, objekti nuk merr vetëm tokën në kembim të ndërtimit por njëkohësisht i kthen terrenit më shumë jetë të gjelbërt.

Përpos efektit ekologjik, ky dizajn pa dyshim që krijon atmosferë paqësore edhe për përdoruesin e tij njeriun. Secili pushues nga dhomat e tyre do të akumulojë maksimalisht efektin e detit dhe natyrës së gjelbërt përmes ballkoneve të zgjatur e të aranzhuara në atë mënyrë që të përthithin sa më shumë nga drita e diellit. Perspektiva e vizitorit, nga ballkoni, transformohet në një formë krejtësisht tjetër prej asaj që duket nga poshtë. Nga jashtë mbizotëron ngjyra e hapur me kontrast të gjelbërimit, kurse nga lart sheh formën të trajtuar të gjithën me dru.

Ballkonet duke u bazuar në forma organike janë pjesë karakteristike e konceptit të ndërtesës. Gjelbërimi që e përcjell ndërtesën në çdo cep e bën atë edhe më natyrale. E përbërë nga 147 vazo për gjelbërim vertikal, të cilat të bashkangjitura me ballkone kanë funksion ekologjik dhe njëkohësisht ruajnë privatësinë e vizitorëve dhe i japin ndërtesës një pamje krejtësisht unike dhe të balancuar me natyrën. Volumetria që merr ndërtesa nga ballkonet që dalin jashtë dhe vetë

thyshtëria e saj e bëjnë ndertesën të duket si skulpturë e gdhendur, por veçantia e kësaj ndërtese është se nga brenda ajo është e rregullt në plan dhe ka dizajn parametrik në fasadë.



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TE PROJEKTIT:

Sipërfaqja e përgjithshme e truallit : 1879.4 m²
Sipërfaqja e truallit që përdoret për zhvillim: 1879.4m²
Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 748.2 m²
Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 6528.2 m²
Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit nëntokë : 2514 m²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim : 40%
Intesiteti i ndërtimit : 3.47
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemuar: 28.50m
Numri i kateve mbi tokë: 7 (kati i 7 dublex)
Numri i kateve nëntokë : 2

TREGUESIT TEKNIK:

Nr.pasurisë 302/55, Zona Kadastrale : 2291

Kufizimet :

Veriu:302/21; Jug: 302/31dhe 302/37; Lindje:302/27; Perëndim:-

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

Veriu: 2.5m dhe 3.2 m (faqe kallkan)
Jug : 2.8m dhe 3.2 m (rrugë këmbësorësh)
Lindje: 3.1m (kallkan deri në katin e 3-të)dhe 8.9 m
Perëndim: 16m; 17.2m

DISTANCA NGA AKSI I RRUGËS:

Lindja: 47.3 m



Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Të gjitha hapësirat përfaqë objektit, janë brenda normave për garantimin e atraksionit për turistët dhe për të siguruar ambientet e domosdoshme sipas standarteve europiane që nevojiten për hotele bashkëkohore. Parkimet dhe ambientet e ndryshme të SPA, etj janë nëntokë. Përpos tjerash sipërfaqes së gjelbërimit i shtohet edhe pishina infinit me pamje atraktive përgjatë shtegut të plazhit.



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 plotësisht gjëndjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të Bashkisë Kavajë për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interesit tanimë plotësisht e formuar në këtë aspekt.

Objekti do të zhvillohet në truall privat dhe do të ketë akses dhe për parkimet nëntokësore me hyrje nga ana lindore.

