



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH 6 KAT", ME
VENDNDODHJE NË QERRET, BASHKIA KAVAJË,
ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "VEZI GROUP" SHPK

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 39, Datë 28.12.2020

Projektues:

Ing. Luigj Aleks (Nr. Lic. K. 0122/5)

INXH. LUIGJ ALEKSI
N. LIC. KO 122/5

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të përgjithshme.....	3
1.1 Baza Ligjore.....	3
1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar.....	3
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor.....	3
2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së.....	3
2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim.....	4
3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese	7
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit.....	7
4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara	7
4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave	7
4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.....	8
4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta.....	9
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës	9
5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave	9



1. Dispozita të përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të lejes së ndërtimit për objektin: "Godinë banimi dhe shërbimesh 6 kat", me vendndodhje në Qerret, Bashkia Kavajë, me subjekt zhvillues shoqërinë "Vezi Group" shpk. bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014 "Për Planifikimin dhe zhvillimin e Territorit", i ndryshuar; (neni 7 dhe 28)
- VKM 408 datë 13.05.2015 "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", e ndryshuar
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Kavajë, miratuar me vendim nr.2, datë 27.04.2018 të KKT.

1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar

Territori në këtë studim pozicionohet në veri-perëndim të qytetit të Kavajës, në veri të Qerretit në një zonë me funksion kryesisht turistik. Ndërhyrja në këtë territor synon në plotësimin e kësaj hapësire nga pikëpamja funksionale dhe njëkohësisht përmirëson imazhin urbano-arkitektonik të saj duke u vendosur në harmoni me godinat përreth. Gjatë hartimit të këtij projekti është marrë parasysh respektimi i situatës ekzistuese të zonës.



1. Pozicioni i zonës së studiuar

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

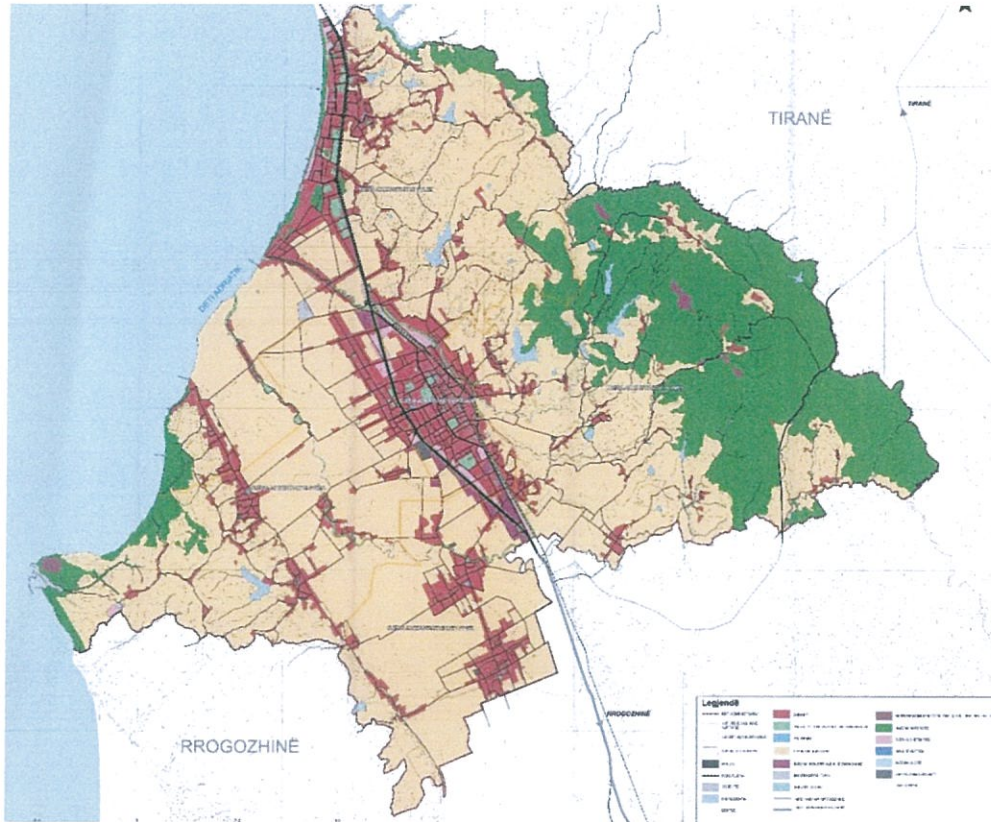
Duke u bazuar në Rregulloren Vendore të Bashkisë Kavajë, të miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit nr. 2, datë 27.04.2018, "Për Miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kavajë", për zonën e interesit G2-A23-02 janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani si dhe parametrat e zhvillimit të saj përsa i përket numrit të kateve dhe intensitetit të ndërtimit.



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

Më poshtë paraqiten hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Kavajë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: “Godinë banimi dhe shërbimesh 6 kat”, Bashkia Kavajë, me zhvillues “VEZI GROUP” sh.p.k., do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

2. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës



Neni 44 ZONAT A23– ZONA PËR RIZHVILLIM

A. Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Banesa Kolektive +Struktura Akomoduese
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	Objekte deri në 6 kate. Objekte lineare përgjatë akseve rrugore.
3	Ndërhyrja në zonë	Në zonën A23, përdorimi dhe zënia e territorit, lejohet vetëm për zhvillime me parametra të mesëm dhe për aktivitete të kombinuara, në përputhje me rregullat e zonave të banimit. Qëllimi është rikonceptimi i tyre si zona me banesa kolektive deri në një lartësi maksimale prej 6 katesh. Në zonat kryesore është e rendësishme të bëhet sistemimi i fasadave, për të theksuar karakterin urban.
4	Qëllimi i ndërhyrjes	Rizhvillim
5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	80% banim ose struktura akomoduese, 20% shërbime tregtare
6	Dendësia maksimale e banimit e shprehur në banorë për hektar	200 b/ha
7	Kushte për PDV	Në këto zona nuk duhet të hartohet PDV përpara dhënies së lejeve.
8	Madhësia e parcelës	Parcela individuale shtrihet përgjatë rrugës me një gjatësi maksimale 80 m dhe thellësi sa thellësia e njësisë.
9	Gjatësia e objektit/bllokut	Gjatësia e bllokut është e kushtëzuar nga terreni, por në çdo rast duhet të krijohet mundësi lidhjeje çdo 100 m.
10	Aksesi në parcelë	Parcela duhet të ketë mundësi hyrjeje dalje nga një rrugë publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje.



		Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 6 metra.
11	Lidhja me infrastrukturën	Përpara se të fillojë zhvillimi i parcelave duhet të sigurohet lidhja e tyre me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike.
B. Rregullat e volumit		
	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	3
2	Koeficienti maksimal i shfrytëzimit	50% e parcelës
3	Koeficienti minimal për rrugë	30%
4	Koeficienti minimal për hapësira publike të hapura	30% e parcelës
5	Lartësia maksimale e lejuar	6 kate / Lartësia në metra në varësi të funksioneve të objektit duke respektuar lartësitë minimale sipas përdorimit të kateve përcaktuar në këtë rregullore dhe në legjislacionin në fuqi.
6	Distanca e ndërtesave nga njëra-tjetra	Referohu Nenit 24
7	Distanca e ndërtesave nga trupi i rrugës	Vija e ndërtimit është 3 m nga vija e rrugës.
8	Distanca e ndërtesave nga kufiri i pronës	Referohu Nenit 25
9	Numri i vendparkimeve	Referohu Nenit 28

3. Pasaporta e nënnjësisë



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Objekti i projektuar do të zhvillohet në zonën kadastrale Nr. 3101. Kjo zonë pozicionohet në veri-perëndim të qytetit të Kavajes, në veri të Qerretit, ku parashikohet zhvillimi i brendshëm i zonës me një strukturë të re deri në 6 kate. Në parcelën ku kërkohet të zhvillohet nuk ka objekte ekzistuese. Relievi është i sheshtë.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksonet dhe aktivitetet e propozuara

Ky shesh do të aksesohet nga banoret nga pjesa perëndimore e objektit. Studimi parashikon një ndërtesë me 6. Kjo është e vetmja parcelë e pandërtuar në një zonë totalisht të urbanizuar. Kati përdhe ofron shërbime tregtare, ndërsa katet e tjera do të kenë të gjitha funksion banimi.

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

Ndërtesa është e zgjidhur në mënyrë të thjeshtë dhe racionale duke iu përmbajtur normave bazë të projektimit dhe duke propozuar zgjidhje të qëndrueshme funksionale dhe estetike.

Kjo mënyrë kompozimi vjen si rrjedhojë e kondicioneve urbane, duke kërkuar të arrijë një zgjidhje harmonike që përshtatet më së miri me rrethinat. Pastërtia e volumit dhe materialet e veshjes së fasadës identifikohen me situatën urbane ekzistuese.

Në trajtimin e fasadave është propozuar sistem kapotë, për të siguruar një objekt sa më eficient energjetikisht. Ngjyra e zgjedhur do jetë e bezhë e lehtë. Parmakët e ballkoneve do jenë metalike ngjyrë gri .Vetratat do jenë alumin ngjyrë gri.Trajtimi i volumeve respekton objektet e ndërtuar përreth, duke përmirësuar në tërësi imazhin arkitektonik të zonës.

Ndërhyrjet në fasadë pas përfundimit të punimeve duhen të marrin në konsideratë:

- Përdorimit të të njëjtave materiale për trajtimin dhe/ose veshjen e fasadës.
- Vendosjen e kontrolluar të tendave dhe hijëzuesve të tjerë të çfarëdo lloji, të paparashikuar në projektin e miratuar të strukturës;
- Vendosjen e kontrolluar të tabelave të reklameve;

Ndalimin e vendosjes në fasadë të impianteve të ndryshme (kondicionerë, antena, etj).



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Treguesit teknik janë si më poshtë:

Kati	Funksioni	Kuota	Sipërfaqe (m ²)
Kati përdhe	Njesi+ Banim	+0.00m	644.5 m ²
Kati parë	Banim	+4.00m	652.9m ²
Kati dytë	Banim	+7.10m	652.9m ²
Kati tretë	Banim	+10.20m	652.9m ²
Kati katër	Banim	+13.30m	652.9m ²
Kati pestë	Banim	+16.40m	652.9m ²
Tarracë	Ambiente Teknike	+19.50m	79.8m ²

Emërtime	Sipërfaqe (m ²)
Sipërfaqe ndërtimi nën tokë	0 m ²
Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë	3988.8 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi	3988.8 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme banimi	3011.8 m ²
Sipërfaqe njesi	513. m ²
Sipërfaqe parkimi	0 m ²
Sipërfaqe e perbashket	464 m ²
Sipërfaqe e tokës e zënë nga struktura	644.5. m ²
Sipërfaqja e tokës që zhvillohet (truallit)	1350 m ²

Tregues të tjerë	
Koeficienti i shfrytëzimit të tokës	k = 47.7%
Intensiteti i ndërtimit	i =2.95
Numri i apartamenteve	37 apartamente
Numri i parkimeve	0 parkime
Hyrja për në parkim	-
Hyrja kryesore në godinë	Jug, Lindje



Lartësia e përgjithshme e objektit	22.60 m
Numri i kateve mbi tokë	6 kate
Numri i kateve nën tokë	0 kate

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Hapësirat e lira ndërmjet strukturave të banesave kolektive duhet të parashikojnë:

- Vendosjen e ndriçimit;
- Nevojat e personave me aftësi të kufizuara;
- Vendosjen e hidranteve të jashtëm të zjarrit;
- Pajisjen me elemente të ndryshme të mobilimit urban si kënde lojrash për fëmijë, pajisje sportive, stola, vend-depozitime të mbeturinave, etj;
- Gjelbërimi i këtyre hapësirave me pemë, shkurre e bimë dekorative;
- Pajisjen me vendqëndrime biçikletash.

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 për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interesit.

