



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMI ME 8 KATE MBITOKË, 2 KATE PARKIM
NËNTOKË DHE STRUKTURË TURISTIKE SHËRBIMESH”, ME VENDNDODHJE NË
QERRET, BASHKIA KAVAJË

MIRATOHET

KRYETARI EKSKUTIV

Z. EDIRAMA



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. BLENDI KLOSI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 38, Datë 17.03.2021

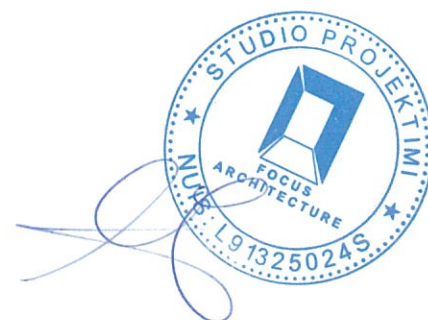
Projektues:

“FOCUS ARCHITECTURE” Sh.p.k



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 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
 - 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: “Objekt banimi dhe shërbimi me 8 kate mbitokë, 2 kate parkim nëntokë dhe strukturë turistike shërbimesh”, me vendndodhje në Qerret, Bashkia Kavajë”, me zhvillues shoqërinë “BONITA & BRILLIANT” 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.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Kavajë, miratuar me Vendim Nr. 2, datë 27.04.2018 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ndodhet fshatin Qerret në njësinë administrative Golem, Bashkia Kavajë, me distancë rreth 6.6 km ose rreth 15 minuta me automjet nga qendra e Qytetit. Kjo zonë karakterizohet nga ndërtime të reja shumëkatëshe pranë vijës bregdetare me rëndësi kombëtare për vlerat që ka në planifikimin dhe zhvillimin e qëndrueshëm të territorit. Në veri të sheshit të ndërtimit ndodhen 2 objekte 5 kate, në jug-lindje rruga dhe në perëndim ndodhen 2 objekte ekzistuese 7 kate.

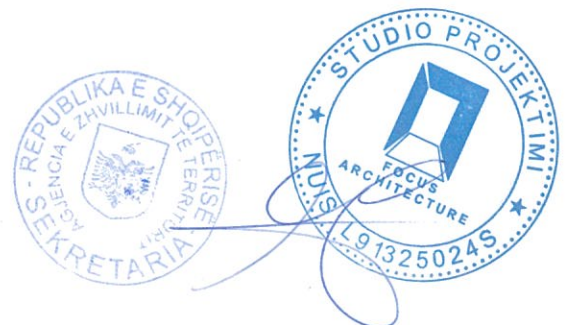
Prona ndodhet në zonën kadastrale nr. 3101 me nr. pasurie 16/57 me sipërfaqe 2,730 m².

Zona në të cilën ndodhet sheshi i ndërtimit është e përbërë nga objekte me funksion kryesisht banim dhe hoteleri. Kjo zonë zgjerohet menjëherë pas disa komplekseve me vila dhe ndërtime deri në 3 kate.

Bregdeti pranë kësaj zone ofron plazhe me rërë, si zgjatim i një prej plazheve më të frekuentuar të Golemit, me një gjerësi 50-100 m me dalje në Gjirin e Durrësit.

Ndërmjet plazhit dhe zonës së zënë me ndërtime shtrihet rruga pedonale e ndërtuar gjatë viteve të fundit.

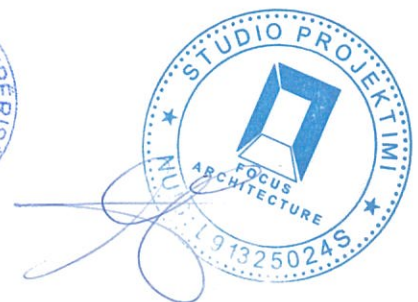
Kolektori i Përroit të Leshnicës përcakton kufirin fizik të zonës së zhvilluar turistike. Pas përroit në jug të tij shtrihet një vijë bregdetare e pazhvilluar.



Pozicioni i sheshit të ndërtimit në raport me qendrën e qytetit dhe kufiri i pronës.



Fig.1 Evidentim i sheshit të ndërtimit.



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 G2-A23-02.



Fig.2 Fragment nga PPV.

Duke u bazuar në rregulloren e Planin e përgjithshëm vendor të bashkisë Kavajë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi Nr. 2, datë 27.04.2018, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Kavajë", për zonën e interesit G2-A23-02, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani rregullues.

TREGUESIT URBANISTIKE TE NJESISE STRUKTURE

NJESIA NR.	G2-A23-02
Bashkia	Kavajë
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A2_Dendësi e mesme dhe e lartë banimi
Lartësia (Kate)	6 Kate
Lartësia (Metra)	
PDV	JO
Intesitet	K1=3
KSHT	K1= 50%
KSHR	30%
KSHP	30%

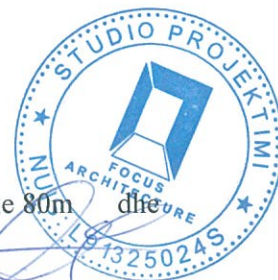
Kufizime Ligjore

Nënkategori 1

Nënkategori 2

Nënkategori 3

Parcela minimale Parcela individuale shtrihet përgjatë rrugës me një gjatësi maksimale 80m dhe thellësi sa thellësia e njësisë



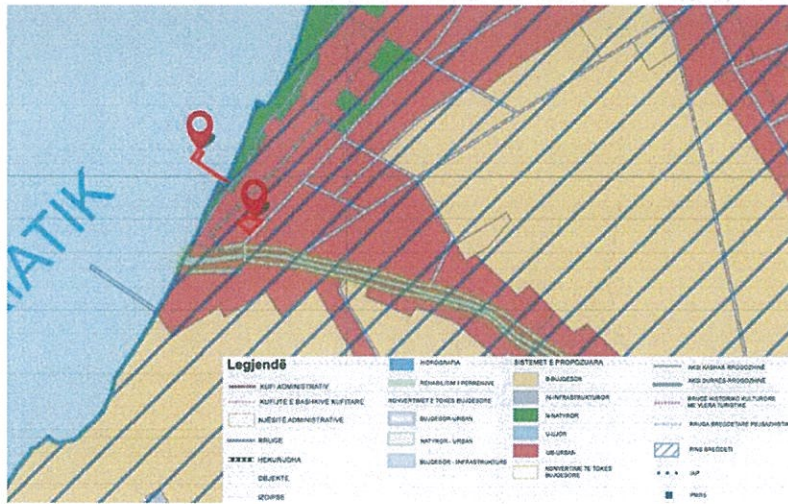


Fig.5 Sistemet territoriale, Kavajë.



Fig.6 Vizioni strategjik, Kavajë.



Fig.7 Zona njësi, Kavajë.



1. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Pasuria prej 2730 m² në të cilën parashikohet të ndërtohet objekti i ri, ndodhet rreth 100 metra nga bregu i detit dhe kufizohet nga objekte të larta banimi në veri, si dhe rruga e Fshatrave Turistike në jug të saj. Brenda sheshit të ndërtimit nuk ka ndërtime ekzistuese. Një pjesë e sheshit është e zënë pjesërisht nga gjelbërim i lartë dhe pjesërisht nga shkurre, bar dhe dhera të hedhura. Pranë këtij sheshi gjendet dhe Perroi i Leshnicës i sistemuar gjatë viteve të fundit.

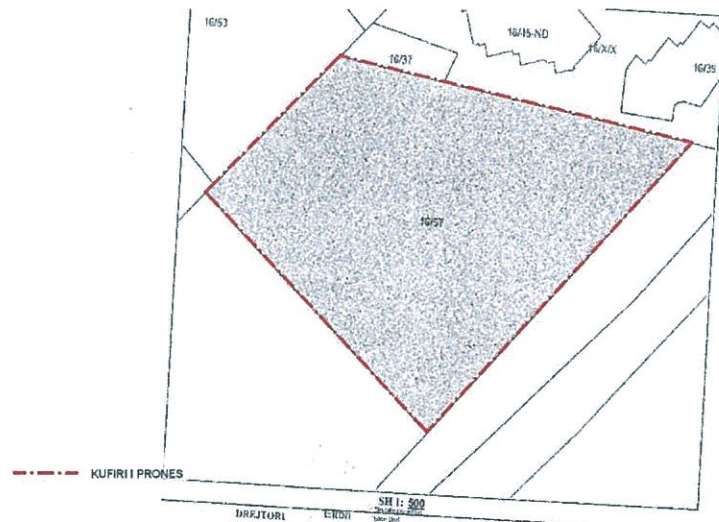


Fig.8 Fragment nga harta Kadastrale

Pranë këtij sheshi zhvillohet dhe një rrip i ngushtë toke me funksion kryesisht mbrojtës ndaj dallgëve dhe me akses vetëm për këmbësoret, i cili me kalimin e viteve ka filluar të degradohet nga gërryerjet e ujit.



Fig.9 Fragment nga harta e rilevimit.

Sheshi karakterizohet nga një terren relativisht të sheshtë me pak pjerrësi nga ana e detit. Lidhja me rrugën kryesore realizohet direkt nga krahu jug-lindor.

Gjeometria e sheshit të ndërtimit në formë trapezoidale favorizon për realizimin e objektit të ri në vazhdim të ansambliit urban ekzistues.





Fig.10 Foto te gjendjes ekzistuese.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksonet dhe aktivitetet e propozuara

Programi hapsinor

Projekti është i përbërë nga 2 komponente zhvillimi: Objekti i banimit dhe Struktura Turistike për Shërbime.



Fig.11 Plani i vendosjes.

Objekti i banimit i parashikuar është i konceptuar në formë “L” me seksion tërthor rreth 20 m dhe 8 kate me lartësi maksimale 29.33 m nga kuota e katit perdue = 2.52 m nga niveli i detit.

Plani i vendosjes së objektit pozicionohet ndërmjet rrugës së Fshatrave Turistike dhe objekteve ekzistuese. Hyrja kryesore për banoret dhe hyrja për automjetet do të jetë nga



faqja veriore e objektit, me akses nga rruga sekondare ndërmjet objektit të ri dhe objekteve ekzistuese 6 katëshe.



Fig.12 Plani i vendosjes se objektit te banimit.

Në hapësirat e shfrytëzueshme brenda objektit do të ketë:

Katet nentoke: zhvillohen zonat teknike të pompave të ujit, depot e ujit, 80 poste parkimi për automjetet me akses nëpërmjet rampës, ashensorit dhe shkallës së emergjencës. Në qendër zhvillohet bërthama me mure beton/arme, e cila ngrihet deri në katin e fundit të objektit, e përbërë nga 4 ashensorë (njëri prej tyre kundra zjarrit), 2 shkalla të cilat luajnë rolin e dy shkallëve të emergjencës, të mbrojtur nga dyer kundra zjarrit, pusët teknike dhe korridoret e përbashketa.

Kati përdhe: Kabina elektrike, Ambiente tregtare, shkallë sigurie për banorët, me ventilim natyral me dalje në tarracë në rast emergjence. Grupi i 2 ashensorëve për banorët dhe holli.

Katet nga 1 deri në katin e 5-të teknik me funksion banim, të tipologjive të ndryshme garsonier, 1+1, 2+1, 3+1.

Struktura Turistike:

Në zgjatim të rrugës pedonale tërthor me shëtitoren është parashikuar struktura turistike me funksion mbrojtës ndaj erozionit dhe shërbime sezonale. Ndërtimi i këtyre veprave me karakter utilitar jo vetëm bëhet një pengesë e rëndësishme ndaj zhdukjes së brezit ranor, por edhe përmirëson në aspektin vizual panoramën ekzistuese. Këtij elementi infrastrukturor i shtohet funksioni i shërbimeve, duke i shtuar vlerat shërbimeve në zonën përreth.



Parashikohet të ndërtohet me materiale inerte, gur shkëmbor, çakëll, të përshtatshme dhe të pranueshme për mjedisin dhe burimin ujq duke mos e kontaminuar atë, në një largësi afërsisht 1.5-2 m nga sipërfaqja. Gjatësia e kësaj veprë është rreth 100 m e gjatë dhe rreth 6 m e gjerë. Brenda kësaj Piste do të ndërtohet pedonalja që të çon tek shërbimet, një bar dhe një pishinë të cilat do të ofrojnë aktivitetet dhe shërbimet e nevojshme për shezllonet e pistës.

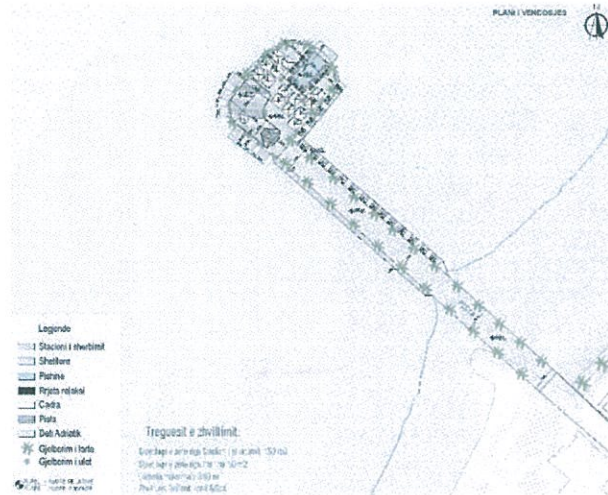


Fig.13 Plani i vendosjes se struktures turistike.

Funksionet e objektit.

Funksionet e objektit ndryshojnë sipas niveleve të katit, në funksion të përdorimit të tyre. Natyra kryesore e përdorimit të objektit, e favorizuar nga afërsia me bregun e detit dhe distanca nga qendrat e banuara të qytetit, do të jetë në funksion rezidencial për arsye turizmi veror. Në katet nëntokë zhvillohen zonat teknike (depo uji dhe stacioni i pompave për ujin sanitar dhe pompat e zjarrit), zonat e parkimeve për automjetet, bërthama e shkallëve dhe ashensorët.

Në katin përdhe do të zhvillohen hapësirat me funksion aktivite tregtare, hyrjet e banorëve dhe hyrja për automjetet (rampa).

Në katet e sipërme mbi katin përdhe zhvillohen apartamentet e banimit. Shkalla dhe ashensori kanë dalje në korridorin e përbashkët, nëpërmjet të cilit gjejnë akses apartamentet e banimit.



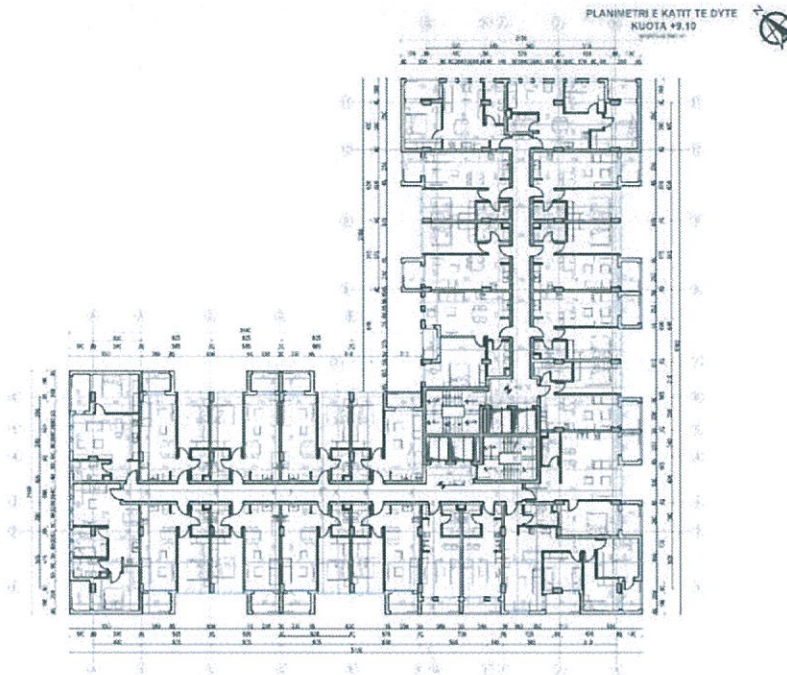


Fig.14 Planimetria e katit tip (banim).

Struktura turistike do të ketë një sipërfaqe prej rreth 1683 m² prej të cilave 938 m² do të jetë pedonalja dhe 745 m² pista me shërbimet. 'Beach bari' do të jetë strukturë 1 katëshe me një sipërfaqe prej 133 m² dhe do të përmbajë rreth 12 tavolina, banakun dhe nyjet higjienosanitare të cilat do të shërbejnë edhe për zonën e pishinës.

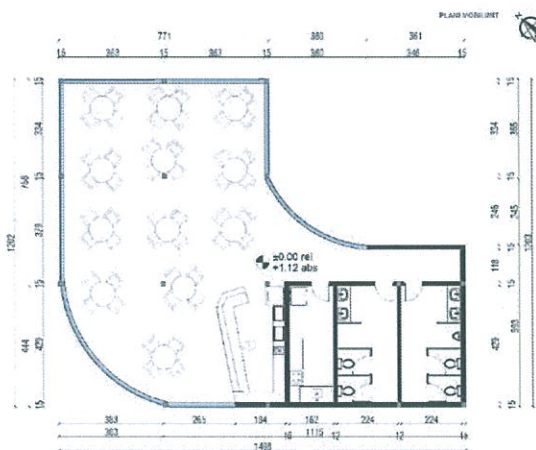


Fig.15 Planimetria e objektit të shërbimeve të strukturës turistike.

4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadeve / Rifiniturave.

Kati i ambienteve tregtare dhe disa zona të ambienteve të ditës së apartamenteve karakterizohet nga vetrata të mëdha me hapësira të mëdha drite, për një lidhje më të mirë të ambientit të brendshëm me atë të jashtëm. Veshja e mureve perimetrale do të bëhet me sisteme fasade të ventiluar me strukturë metalike dhe panele kompozit të tipit alpolic me ngjyrë të bardhë.



Vetratat janë parashikuar me profile plastike me ngjyrë të bardhë, me grila dhe dopjo xham të mbushur me gaz argon ndërmjet tyre.

Parapetet e ballkoneve do të jenë të përbëra nga profil metalik dhe xham triplex 16 mm.

Lartësitë e kateve: Katet nëntokë do të kenë thellësi -6.30m. Objekti ngrihet deri në 29.33m (Kuota mbi soletën e kafazit të ashensorit të katit të fundit).

Katet nëntokë do të realizohen me mure b/a 35cm duke përdorur veshje dhe materiale hidroizoluese me natyrë ekspansive brenda betonit, për të penguar depërtimin e ujrave nëntokësore brenda objektit.

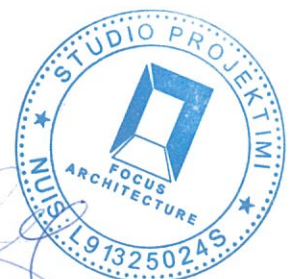


Fig.16 Pamje 3 Dimensionale e godines se banimit.

Në pistë do të ndërtohet një bar kafe ('beach bar') i cili do të vishet me fasadë xhami, dy struktura druri që shërbejnë si hijezues për shezllonet dhe 14 çadra të mëdha për tavolinat e jashtme të 'beach barit'. Pista është e trajtuar me beton me ngjyrë të bardhë për të rritur rezistencën nga dallgët si dhe për mundësuar reflektimin e rrezeve të diellit gjatë ditëve të nxehta të verës.



Fig.17 Pamje 3 Dimensionale e strukturës turistike.



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Brenda sheshit të ndërtimit është parashikuar ndërtimi i një objekti me 8 kate, nga të cilat 7 kate mbi tokë me funksion banim me kati përdhe shërbime tregëtare, si dhe 2 kate parkim nëntokë.

Tabela e Treguesve të Zhvillimit për objektin 8K.

Nr.	Emërtimi	Njësia	Sasia
1	Sipërfaqja e pronës	m ²	2,730.0
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m ²	1,320.0
3	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë	m ²	12,226.0
4	Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë	m ²	3,727.06
5	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m ²	15,953.06
6	Lartësia maksimale e strukturës	ml	29.33
7	Koeficienti i shfrytëzimit	%	48.37
8	Koeficienti i gjelbërimit:	%	25.5
9	Intensiteti i ndërtimit		4.48
10	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	8
11	Nr. i kateve nën tokë	Kate	2

TREGUESIT E DISTANCAVE PËR OBJEKTIN 8K:

Nr. i pasurisë: 16/57. Zona Kadastrale: 3101

Kufizimet:

Veri - lindje: me pasurinë 16/X/X
Jug -lindje: me pasurinë 14/298
Jug - perëndim: me pasurinë 16/58
Veri - perëndim: me pasurinë 16/53

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri-lindje: 10.8 m, 2.3 m dhe 15.2 m për Volumin 8K
Jug-lindje: 1.5 m dhe 0.0 m për Volumin 8K
Jug-perëndim: 1.8 m dhe 4.2 m për Volumin 8K
Veri-perëndim: 2.8 m dhe 2.7 m për Volumin 8K

Distancat nga aksi i rrugës:

Jug-lindje: 14.1 m nga aksi i rruges nga Volumi 8K

Distancat nga objektet:

Veri-perëndim: 10.3 m Volumi 8K nga objekti 7K
Veri: 7.1 m Volumi 8K nga objekti 5+1K
Veri-lindje: 10.4m dhe 17.4 m Volumi 8K nga objekti 5+1K



Tabela e Treguesve të Zhvillimit për strukturën turistike.

Nr.	Emertimi	Njësia	Sasia
1	Sipërfaqja e marrë për zhvillim	m ²	1683
2	Sipërfaqe e Pedonales	m ²	938
3	Sipërfaqe e Pistës	m ²	745
4	Sip. e Zënë me ndërtim (bar kafe)	m ²	150
5	Lartësia maksimale e strukturës	ml	3.89
6	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	1
7	Nr. i kateve nen tokë	Kate	0

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Lidhja e objektit me rrugën kryesore të “Fshatrave Turistike” do të sigurohet nëpërmjet rrugës sekondare, e cila lidh parkimin nëntokësor nëpërmjet rampës që ndodhet në faqen verilindore të katit përdhe. Në 2 katet nëntokë janë parashikuar parkimet për banorët.

Lidhja me trotuarin e rrugës për këmbësorët do të realizohet nëpërmjet shkallëve dhe rampave për PAK.

Gjeometria e objektit ne formë ‘L’-je krijon një oborr të brendshëm të sistemuar me sheshe, shkallë, rampa dhe zona të gjelbëruara. Hyrja në njesitë tregtare realizohet direkt nga terreni i sistemuar.

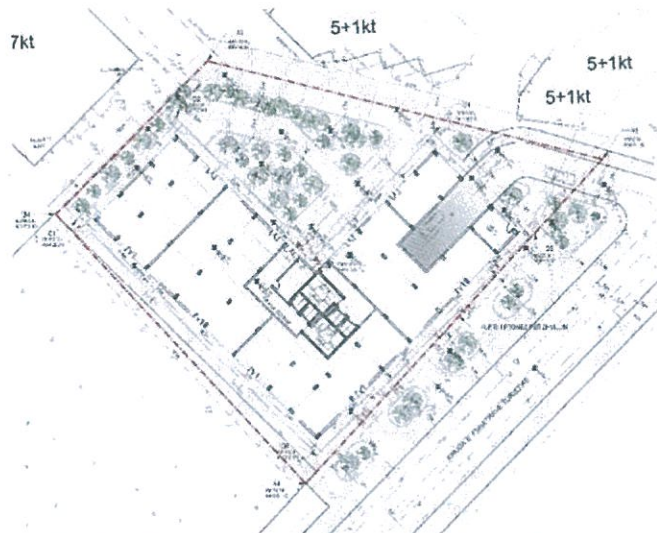
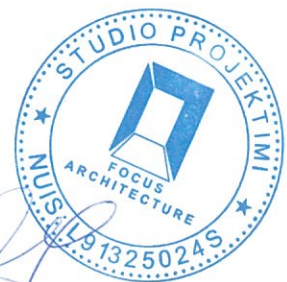


Fig.16 Plani i sistemimit të objektit të banimit.



5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Në këtë projekt është reflektuar gjurma e infrastrukturës rrugore sipas Planit të ri rregullues të Bashkisë Kavajës, e cila kalon mbi trasenë e rrugës ekzistuese të “Fshatrave turistike”.

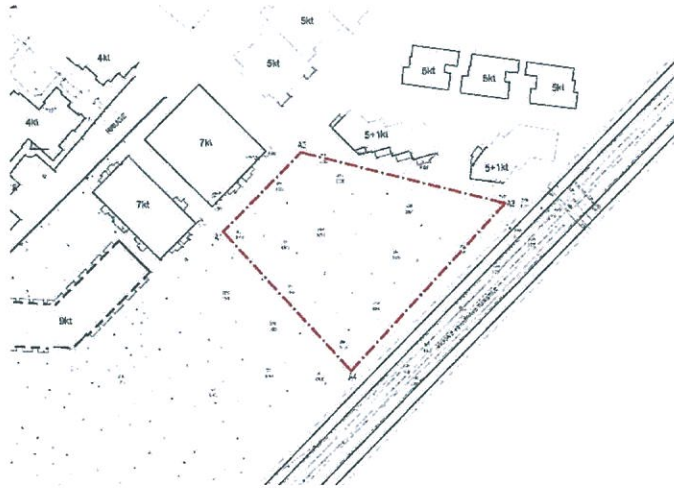


Fig.16 Plani infrastrukturës rrugore.

Projekti arkitektonik i propozuar nga “Focus Architecture”, krahas zgjidhjes profesionale të hapësirave të brendshme të objektit, do ti ofrojë qytetit një objekt të ri me parametra bashkëkohore, brenda vijës së ndërtimit të objekteve ekzistuese përgjatë rrugës. Për shkak të pozicionit, formës dhe trajtimit të fasadës, ky objekt do të integrohet në mënyrë harmonike me ansamblin urban të objekteve përreth, duke rritur cilësinë e ndërtimit dhe zhvillimin e zonës përreth.



“FOCUS ARCHITECTURE” sh.p.k.

Mob. +355 68 2093714

E-mail: f.architecture@yahoo.com

nikolaj Loranxha

