



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN "STRUKTURË TURISTIKE 8KAT, ME 3 KATE
NËNTOKË DHE PISHINA", NDODHUR NË GOLEM, BASHKIA KAVAJË", ME
ZHVILLUES BONITA BRILLIANT SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA JUMBARO



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.6, Datë 30.12.2021

Projektues:

DECO 2 STUDIO SHPK



BONITA & BRILLIANT sh.p.k
Nipt: M03406801B
Qerret - Kavajë
Ashtut

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
 - 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 "Strukturë Turistike 8 Kat, me 3 Kate Nëntokë dhe Pishina", ndodhur në Golem, Bashkia Kavajë", me zhvillues Bonita Brilliant Sh.p.k. bazuar në:

- *Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kavajë, miratuar me vendim Nr.2 me Datë 27.04.2018 pranë Këshillit Kombëtar të Territorit.*
- *Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit".*
- *Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së zhvillimit të territorit".*

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti që do të ndërtohet ndodhet në zonën kadastrale Nr.2291, prona ka numër pasurie 105/38;105/39;105/35 ,volumi 25;25;17,faqe 214;215;246, Bashkia Kavajë ,dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 4000 m2. Projekti propozon ndërtimin e një objekti 8 kate mbi tokë dhe 3 kate nëntokë , me funksion strukturë turistike. Volumetria pozicionohet në pjesën qendrore të pronës duke lënë të lirë për rekreacion pjesën tjetër të saj. Objekti respekton distancat urbane nga prona, objektet e tjera dhe aksi i rrugës.

Zona paraqet një interes të madh për plazhet të cilat janë atraksion gjithnjë edhe më i preferuar. Ajo bën pjesë në një zonë banimi të zhvilluar me pallate 6 kate. Vija e parë është e zhvilluar në mënyre informale ku zhvillohen aktivitetet e hotelerisë dhe shërbimit. Këto biznese kanë funksionuar kryesisht gjatë sezonit veror dhe mungesa e strukturave akomoduese ne zonë ka qenë gjithmonë një shqetësim për veprimtaritë e tyre.



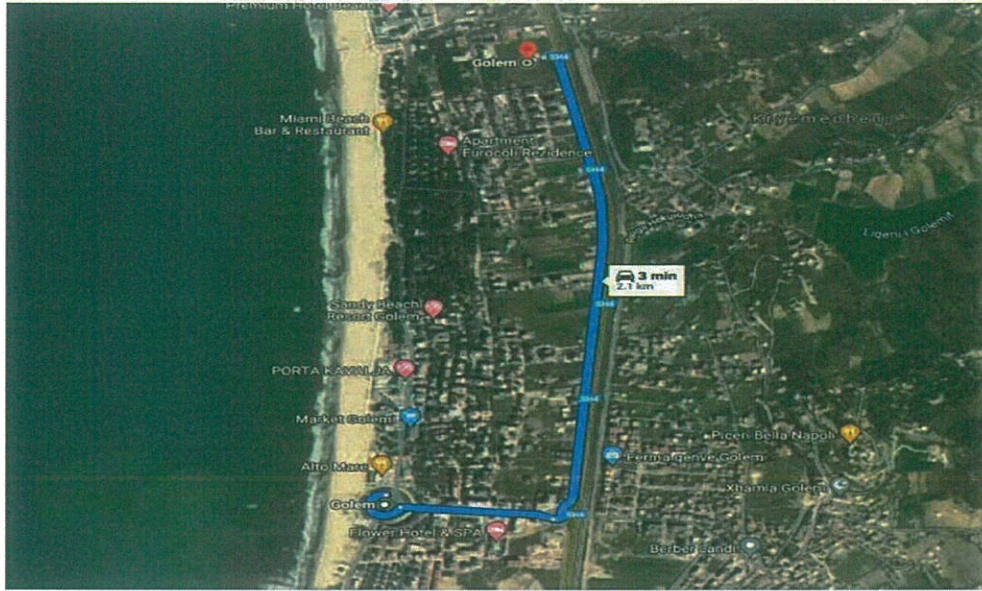


Figure 2 - Lidhja me qendren e plazhit të Golemit

Figure 1- Vendndodhja në raport me qytetën



Figure 2- Vendndodhja e pronës



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 të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kavajë, miratuar me vendim Nr.2 me Datë 27.04.2018 pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, për zonën e interesit janë vlerësuar dhe konstatohet se është respektuar kategoria e përdorimit të lejuar të tokës që propozon plani sipas “S.SHËRBIME” dhe përdorime të lejuara (S.1_Zone Shërbimesh).

Nr.2 me Datë 27.04.2018



Figure 3 – Fragment nga e-planifikimi

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

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti i hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Kavajë, në të cilat mendohet se pozicionimi i projektit, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit në të ardhmen. Parcela në studim i përket njësisë strukturore G1-S1-09



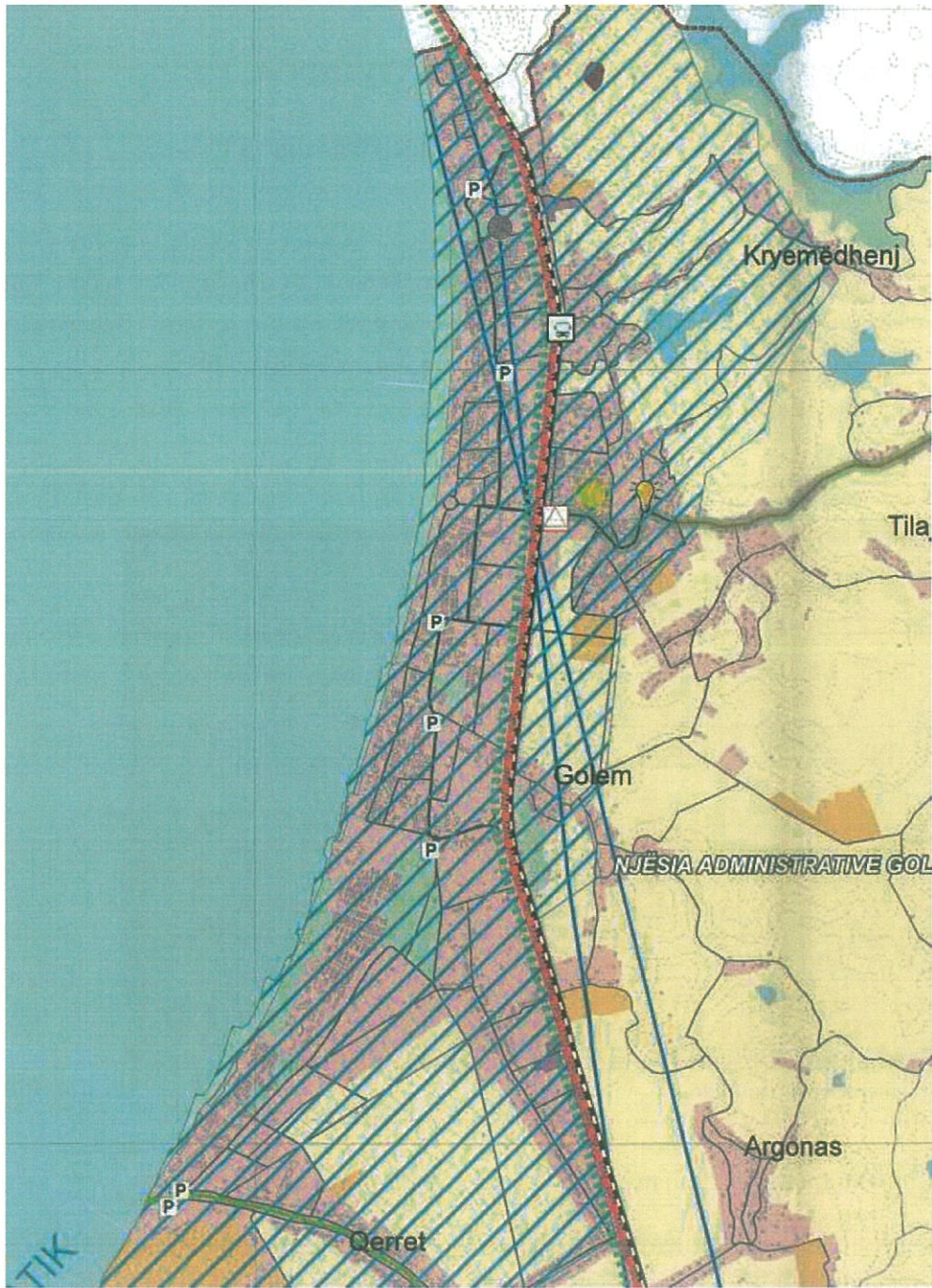


Figure 4 – Fragment nga harta e vizionit strategjik



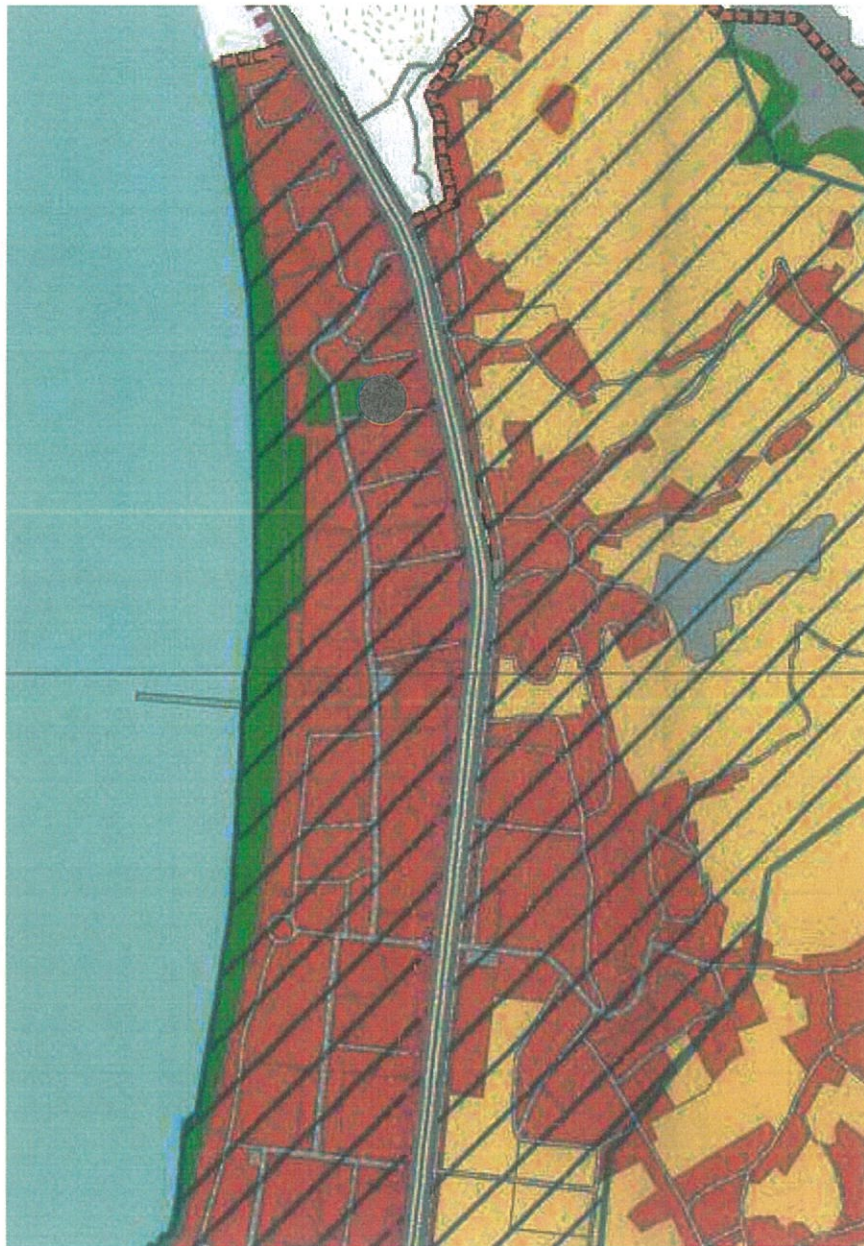


Figure 5 – Fragment nga harta e sistemeve territoriale

Legjendë		HIDROGRAFIA	SISTEMET E PROPOZUARA	
-----	KUFI ADMINISTRATIV	REHABILITIM I PERRENJVE	B-BUJQESOR	AKSI KASHAR-RRGOZHINE
.....	KUFIJTE E BASHKIVE KUFITARE	KONVERTIMET E TOKES BUJQESORE	IN-INFRASTRUKTUROR	AKSI DURRES-RRGOZHINE
---	NJESITË ADMINISTRATIVE	BUJQESOR-URBAN	N-NATYROR	RRUGE HISTORIKO KULTURORE ME VLERA TURISTIKE
---	RRUGE	NATYROR - URBAN	U-UJOR	RRUGA BREGDETARE PEJSAZHISTIKE
--- ---	HEKURUDHA	BUJQESOR - INFRASTRUKTURE	UB-URBAN	PINS BREGDETI
□	OBJEKTE		KONVERTIME TE TOKES BUJQESORE	IAP
---	IZOIPSE			PMRS



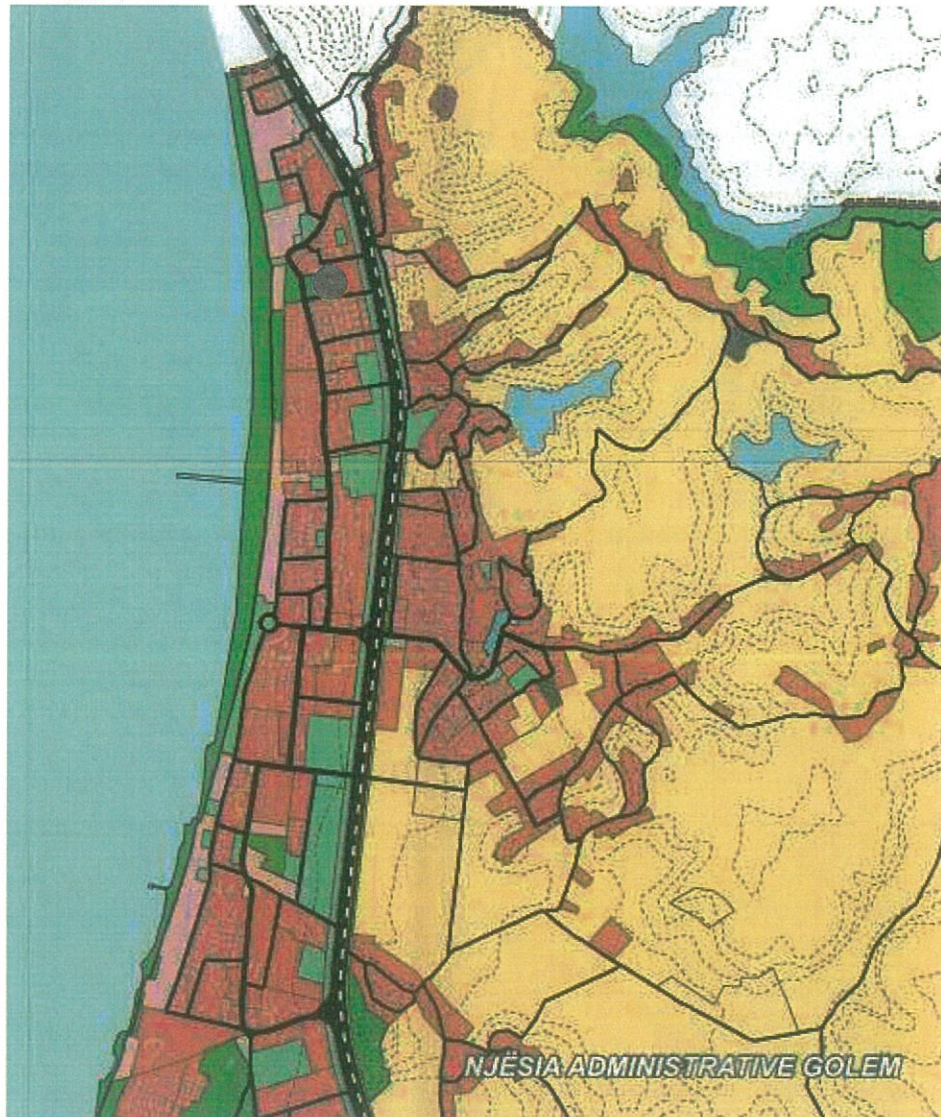
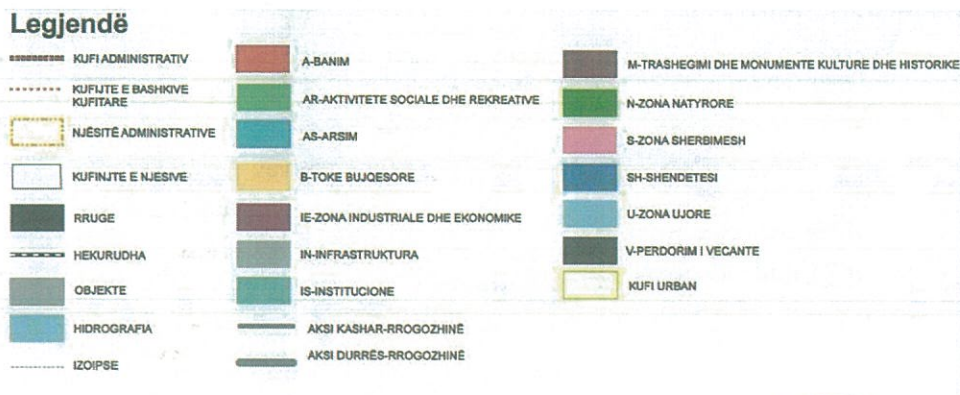


Figure 6 – Fragment nga harta e përdorimit të Tokës



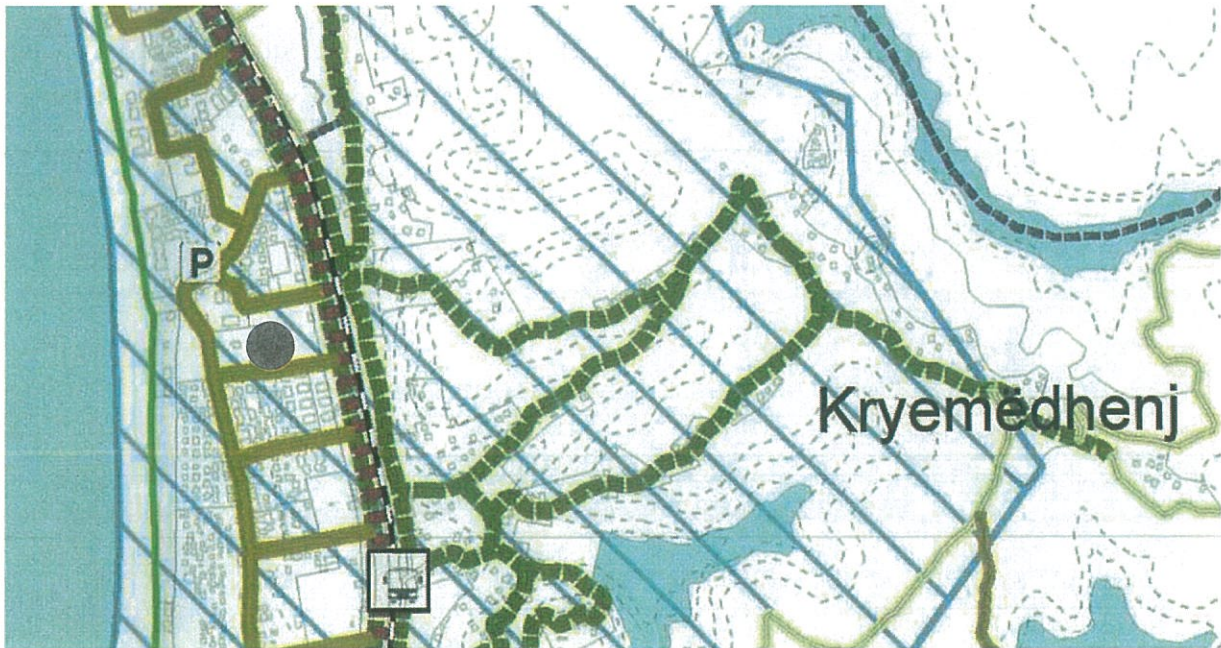


Figure 7- Fragment nga harta e Infrastrukturës

Legjendë				
	KUFI ADMINISTRATIV		TERMINAL	KATEGORITE E RRUGEVERE A-AUTOSTRADË B-INTERURBANE KRYESORE C-INTERURBANE DYTËSORE D-URBANE KRYESORE E-TRAFIK I KUFIZUAR E-URBANE DYTËSORE F-LOKALE (ME TROTUAR) F-LOKALE (PA TROTUAR) F-LOKALE (RRUGICA VETEM ASFALT 5M) SHËTITORE
	NDARJE ADMINISTRATIVE		PARKIME	
	NJESI STRUKTURORE		PORT	
	RRUGË		SKELA	
	HEKURUDHA		IMPIANT I UJRAVE TE ZEZA	
	OBJEKTE		DEPO UJI/FURNIZIM ME UJE	
	IZOIPSE		SHËSHE/SHËTITORE	
	HIDROGRAFIA		HIDROVOR	
			ENERGJI ELEKTRIKE	



3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Fakti që objekti do të ndërtohet në një zonë ku terreni është me pak thyerje, sikurse vihet re në prerjet e vizatuara, sjell që objekti do të siguroj një vazhdimësi të strukturave aktuale në zone dhe të ketë një impakt sa më minimal ku pothuajse raporti mes gjurmimeve edhe mbushjeve të jetë sa më i përafërt.

Kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

- Në anën veriore ka pronë private;
- Në anën lindore pronë private dhe rrugë lokale
- Në anën jugore ka rrugë lokale;
- Në anën perëndimore nga rrugë lokale.



4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

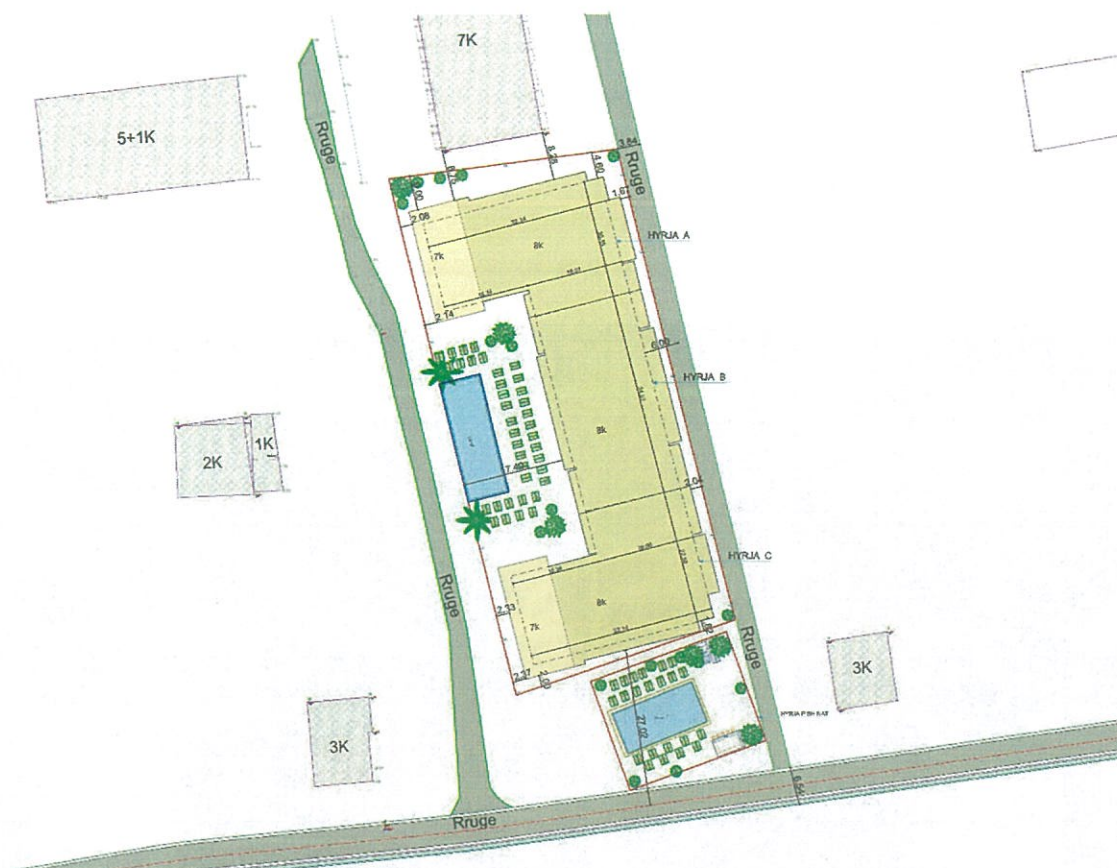


Figure 9 - Planvendosja

Në katin përdhe pozicionohen shërbime relaksi, restorante me kuzhina të ndryshme si dhe hapësirat për rekreacion, e cila është pika e parë e kontaktit të vizitorëve në objekt. Përveç hapësirës së receptionit, është projektuar dhe hapësira e pritjes, zona për bagazhet, si dhe një nyje higjienosanitare. Në këtë katin e parë si dhe në katet tip janë projektuar korridoret lineare të cilat të shpërndajnë në ambientet akomoduese.

Secili kat tip përmban 30 ambiente akomoduese të ndryshme, të cilat kanë sipërfaqe optimale për 2 deri në 4 persona. Ambienti në planin funksional të tij përfshin nyjen higjienosanitare, si dhe ballkon me pamje nga deti.

Hapësirat do të trajtohen sipas një stili mesdhetar dhe të përshtatshëm për kontekstin e strukturës turistike.



Në nivelin nëntoke të strukturës turistike, gjenden hapësirat për parkimin e stafit dhe klientëve, si dhe hapësira për pozicionimin e depove teknike, lavanderisë , dhe kuzhinës.

Përveç funksioneve që ndodhen në objekt, një rol të rëndësishëm luajnë funksionet që pozicionohen në sistemin.

Përveç hapësirës së pishinës, ndodhet edhe një bar i jashtëm, i mbuluar me strukturë të lehtësuar, në shërbim të klientëve të strukturës turistike. Pjesa tjetër e pronës, kryesisht ajo në pjesën e jugore të strukturës turistike, trajtohet me gjelbërim , duke distancuar objektin nga rruga, si dhe duke ofruar hapësirë gjelbërimi kundrejt zonës.

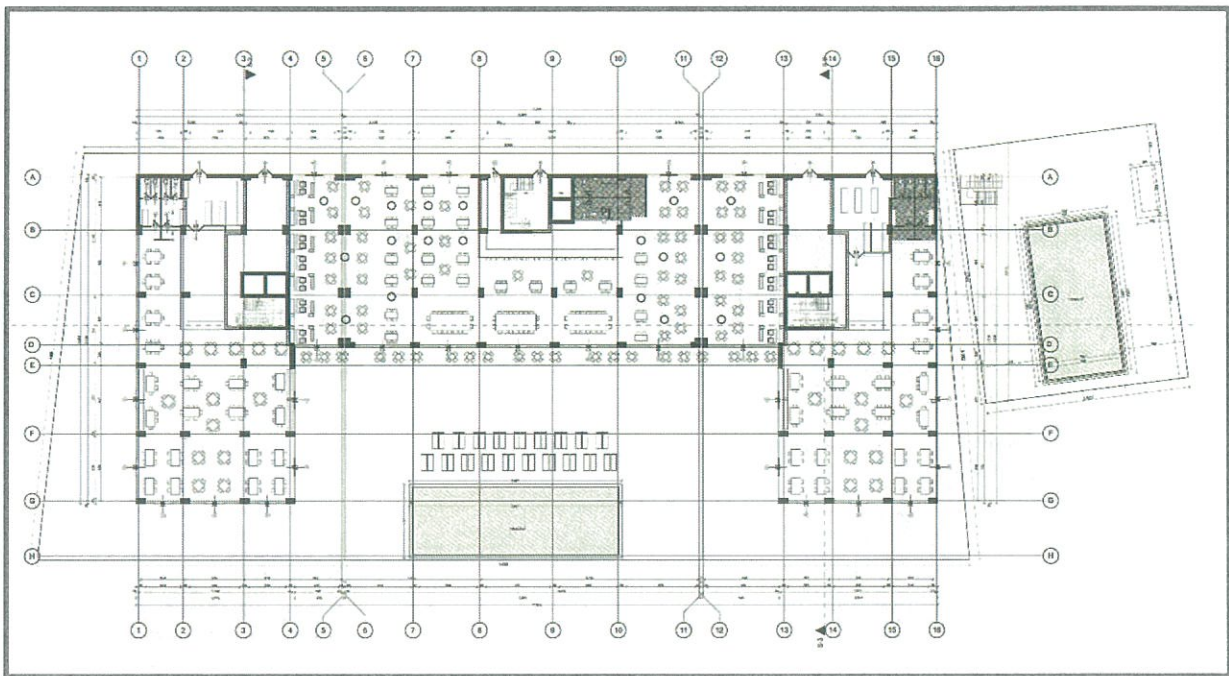


Figure 10 : Planimetria e katit përdhe

Në katin përdhe pozicionohet hollit për strukturën turistike , receptioni me pritjen , nukli i lëvizjes vertikale , si dhe shërbimet e ngrënies.

Nëpërmjet hollit realizohet shpërndarja si nëpër dhoma , ashtu edhe në parkim , apo për në pjesën e rekreacionit dhe pishinës, oborrit në pjesën jugore të pronës.



Planimetria e katit tip

Kati tip është i përbërë nga 30 ambiente akomoduese të ndryshme, të përshtatshme për çifte, dhe për familje që kërkojnë ambiente më të mëdha. Këto ambiente aksesohen nëpërmjet korridorit linear që zhvillohet si zgjatim i shkallës. Secila nga dhomat ka një ballkon , me privatësi në raport nga ballkonet ngjitur, i cili nuk i kalon 1.6 m.

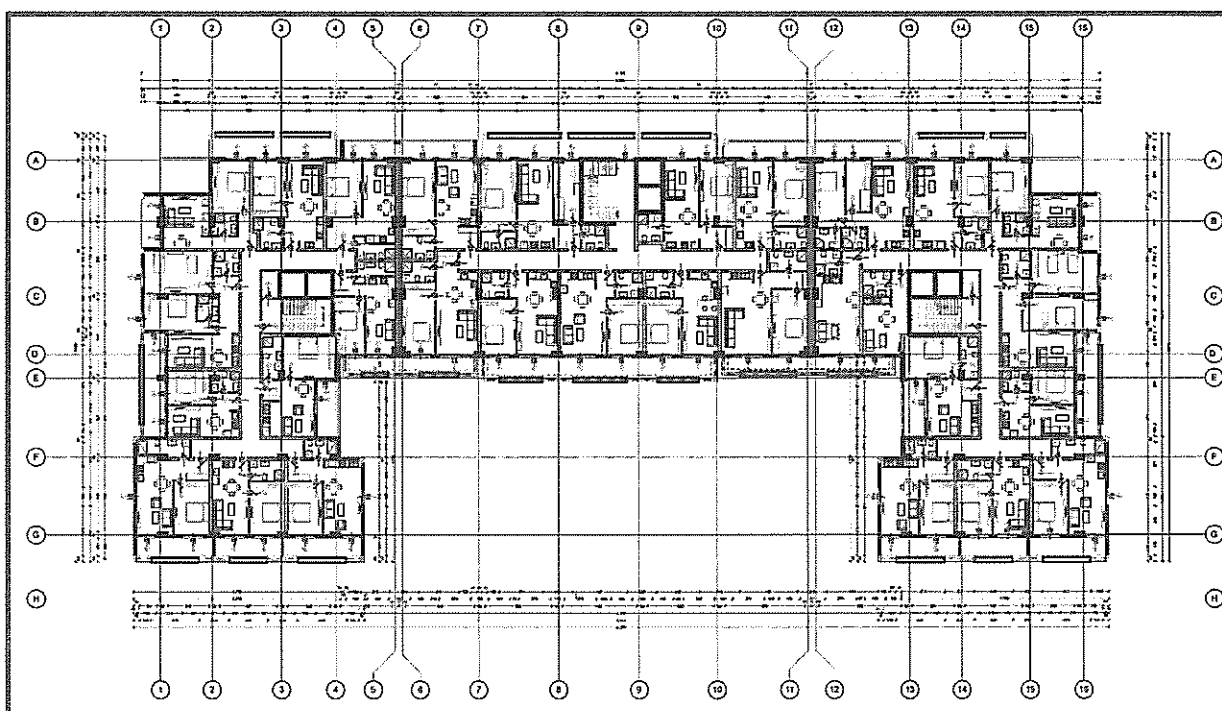


Figure 11 – Planimetria e katit tip

Planimetria e katit nëntokë

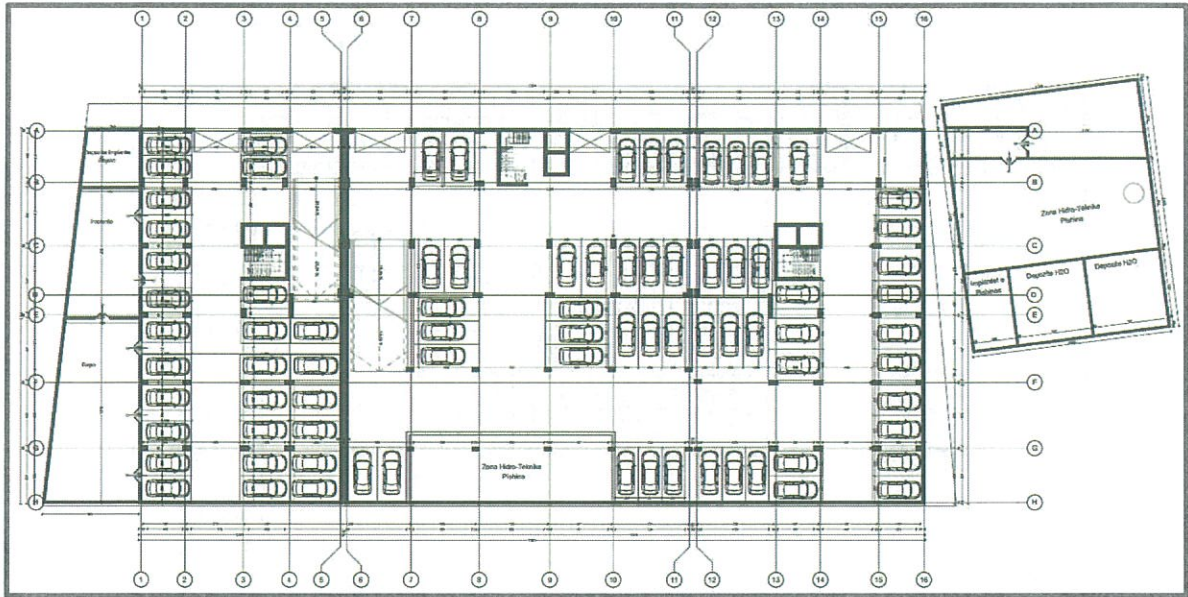


Figure 12 – Planimetria e katit nëntokë -1

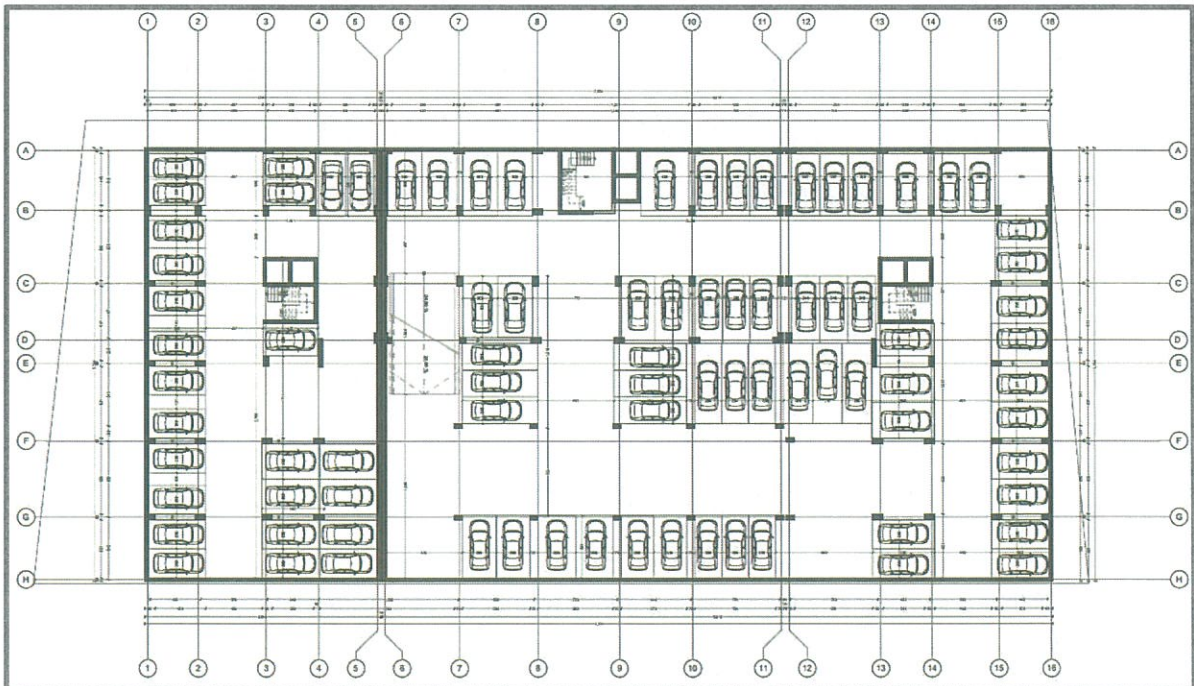


Figure 13 – Planimetria e katit nëntokë -2



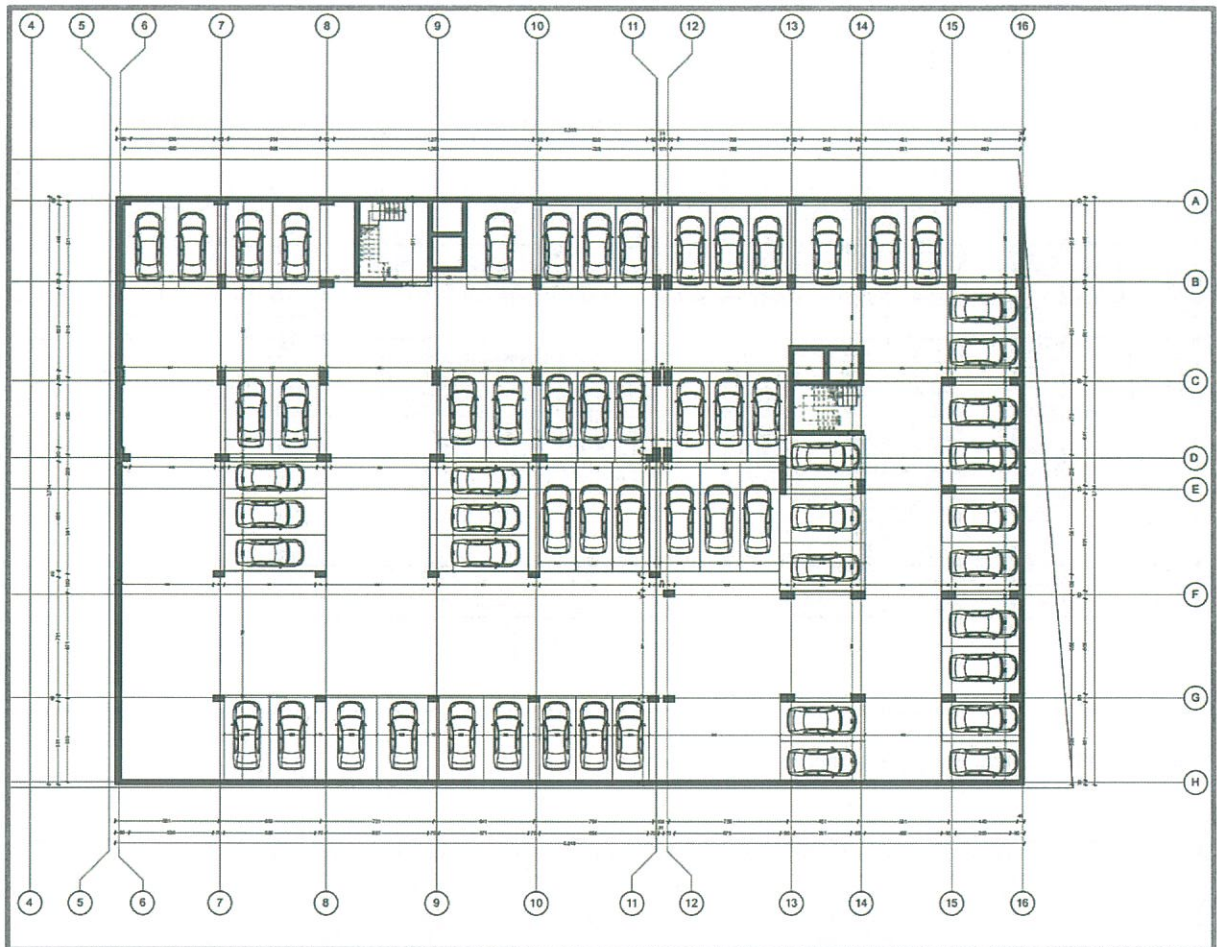


Figure 14 – Planimetria e katit nëntokë -3

Katet nëntoke të objektit do të kenë funksionin e parkimit të automjeteve , si dhe pozicionimit të hapësirave teknike të nevojshme për funksionin e hotelerisë, si lavanderi , depo uji etj. Aksesit i parkimit do të kryhet nga rruga dytësore. Në total do të ketë 216 poste për parkim. Si rrjedhojë do të plotësohen të gjitha nevojat për akomodimin e makinave.

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

Duke qenë se siti ndërtimor ka disnivele të konsiderueshme, sikurse vihet re në prerjen e mëposhtme, sjell nevojën për akses të objektit nëpërmjet shkallëve të jashtme. Lartësia e katit përdhe do të jetë 5.60 m , ndërsa lartësia e katit tip 3.25 m. Kuota max e objektit do të jetë 28.35 m .



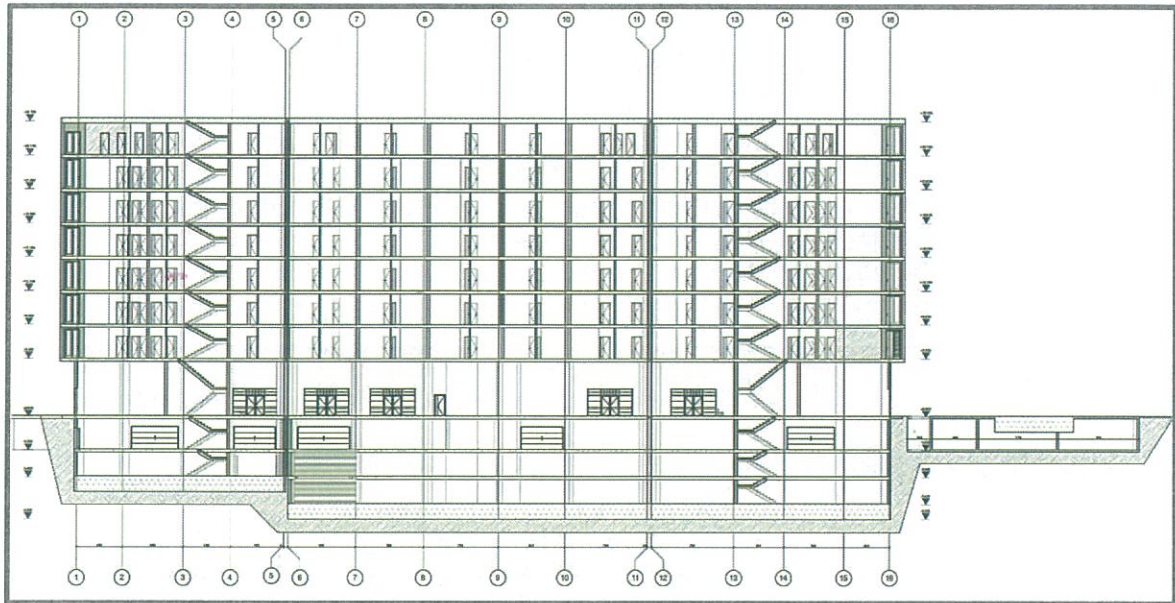


Figure 15 – Prerje S-1



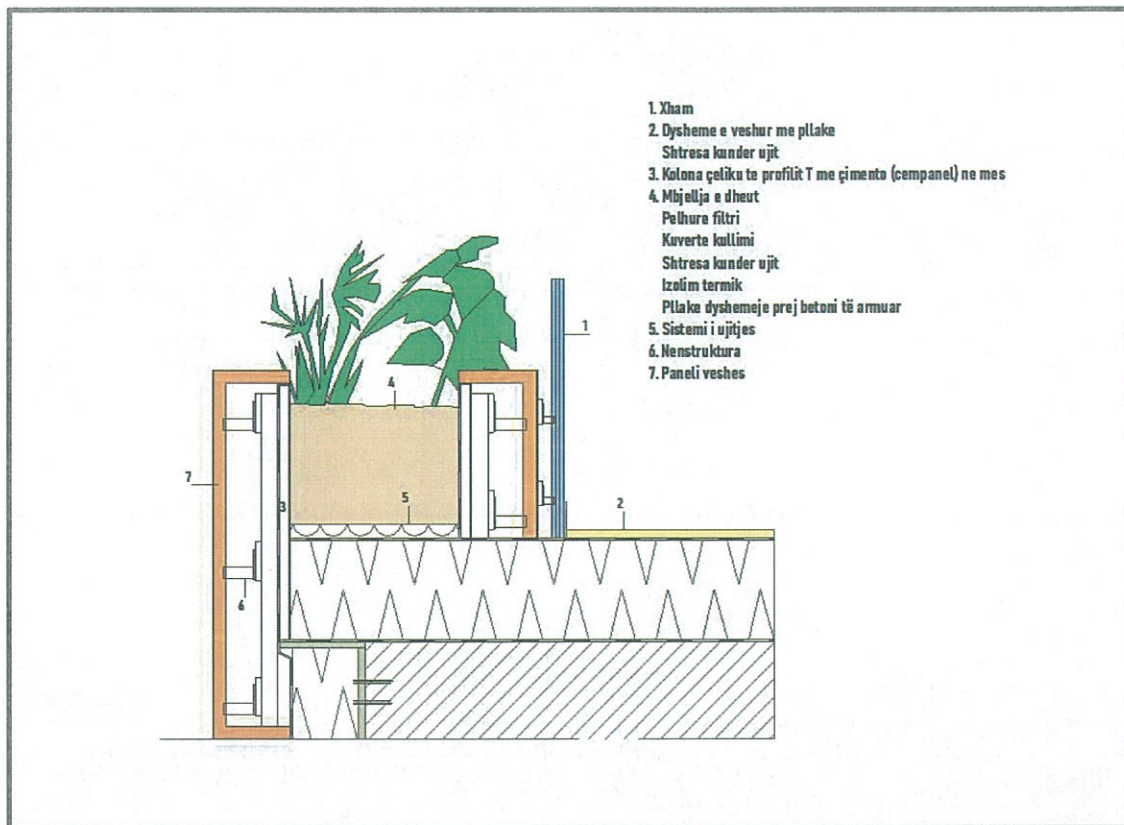
Trajtimi arkitektonik i fasadave të objektit , sjell një volumetri të përshtatshme për tipologjinë e strukturës turistike, modulare dhe njëkohësisht moderne e dinamike.





Volumi hyrës i shkallës nëpërmjet plasticitetit të tij ,e evidenton dhe e thekson hyrjen, duke e bërë atë më të qartë për përdoruesin por njëkohësisht edhe më ftuese.





Fasadat, janë të rrethuara me ballkonata, të projektuara me ndarje të cilat kanë një kombinim midis xhamit dhe vazave të cilat do të mbushen me gjelbërim, duke qëndruar në harmoni me pjesën tjetër të objektit dhe njëkohësisht duke u diferencuar nga fasadat modulare të diktuar nga përsëritja e funksionit të dhomës në një strukturë turistike.

Imazhe tre-dimensionale





4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Objekti do të ruajë treguesit e zhvillimit që janë :

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	4000 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim	4000 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	1805 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar mbi tokë	17237 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	45%
Intensiteti i ndërtimit	4.3
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	+28.35m
Numri i kateve mbi tokë	8 kat
Numri i kateve nën tokë	3 kat
Sipërfaqe e pishinës:	134 m ² ;107 m ²

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 105/38;105/39;105/35 Zona Kadastrale: Nr.2291

Distancat nga kufiri i pronës :

Veriu: 4.60 m; 6.00 m
Jugu: 1.82 m; 2.00 m
Lindja: 1.67 m; 2.04 m
Perëndimi: 2.14 m; 17.49 m; 2.37 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Jug : 27.02 m



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vend parkimet

Volumetria pozicionohet në pjesën qendrore të pronës duke lënë të lirë për rekreacion pjesën tjetër të saj. Për garatimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar aksesë në raste emergjencash.

Aksesi i parkimit do të kryhet nga rruga dytësore. Në total do të ketë 216 poste për parkimi.

Në katin përdhe pozicionohet hollit për strukturën turistike , recepsioni me pritjen , nukli i lëvizjes vertikale , si dhe ambiente te tjera rekreacioni.

Nëpërmjet hollit realizohet shpërndarja si nëpër dhoma , ashtu edhe në parkim , apo për në pjesën e rekreacionit dhe pishinës, oborrit në pjesën jugore të pronës.

5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt:

- nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri përsa i përketë infrastrukturës rrugore.
- respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Kavajë, përsa i përketë rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.



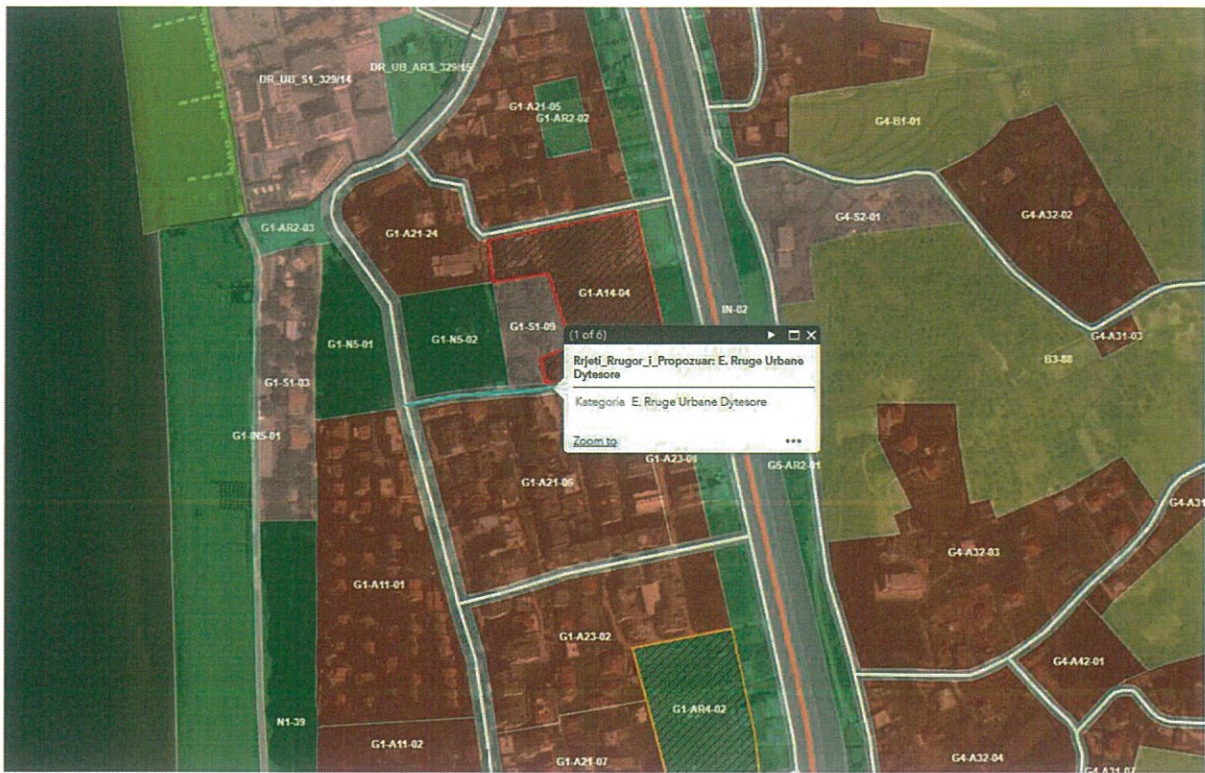


Figure 16 – Fragment nga PPV Kavajë (E-planifikimi)





Figure 17 - Fragment nga PPV Kavajë (Harta)

Legjendë

	KUFI ADMINISTRATIV		TERMINAL	KATEGORITE E RRUGEVE	
	NDARJE ADMINISTRATIVE		PARKIME		A-AUTOSTRADË
	NJESI STRUKTURE		PORT		B-INTERURBANE KRYESORE
	RRUGË		SKELA		C-INTERURBANE DYTËSORE
	HEKURUDHA		IMPIANT I UJRAVE TE ZEZA		D-URBANE KRYESORE
	OBJEKTE		DEPO UJI/FURNIZIM ME UJE		E-TRAFIK I KUFIZUAR
	IZOIPSE		SHESHE/SHETITORE		E-URBANE DYTËSORE
	HIDROGRAFIA		HIDROVOR		F-LOKALE (ME TROTUAR)
			ENERGJI ELEKTRIKE		F-LOKALE (PA TROTUAR)
					F-LOKALE (RRUGICA VETEM ASFALT 5M)
					SHETITORE



