



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“OBJEKT SHËRBIMI HOTELIER ME 7 KATE MBI TOKË, ME TARRACË TË SHFRYTËZUESHME DHE 1 KAT PARKIM NËNTOKË” ME VENDNDODHJE NË GOLEM, BASHKIA KAVAJË

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MIEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 39, Datë 27/07/2022

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 shërbimi hotelier me 7 kate mbi tokë dhe 1 kat parkim nëntokë” me vendndodhje në Golem, bashkia Kavajë me zhvillues shoqërinë “MARO-2017” 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 në Golem 16 km larg qendrës së qytetit të Kavajës me një sipërfaqe prej 3.450.0 m<sup>2</sup>, në krah të rrugës Plazhit, pranë shetitores.

Në pjesën veriore të sheshit ndodhet një objekt 3 kate. Në krahun lindor ndodhet rruga e plazhit, në krahun jugor ndodhen 2 objekte 3 kat. Sheshi i ndërtimit ka një distancë prej rreth 85m nga vija bregdetare.

Bregdeti pranë kësaj zone ofron plazhe me rërë, si zgjatim i një prej plazheve më të frekuentuara të Golemit, me një gjerësi 50-100m me dalje në Gjirin e Durrësit. Ndërmjet plazhit dhe zonës së zënë me ndërtime shtrihet rruga pedonale e ndërtuar gjatë viteve të fundit.



Fig.1 Pozicioni i sheshit të ndërtimit në raport me qendrën e qytetit



*Fig.2 Evidentim i sheshit të ndërtimit në pamjen satelitore*



*Fig.3 Foto të gjendjes ekzistuese*

## 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 G1-S1-05



Fig.4 Fragment nga PPV.

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të 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 G1-S1-05, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani rregullues.

#### Treguesit urbanistike te njësise strukturore

Bashkia	Kavajë
Njësia	G1-S1-05
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	S_Zonë Shërbimesh

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



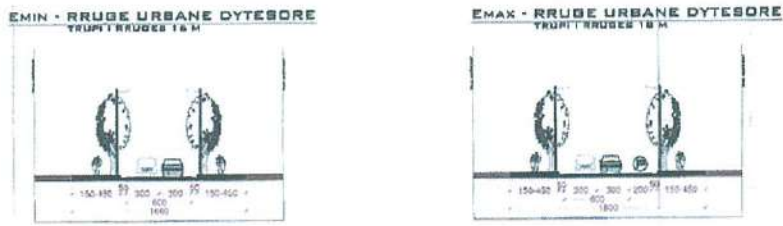
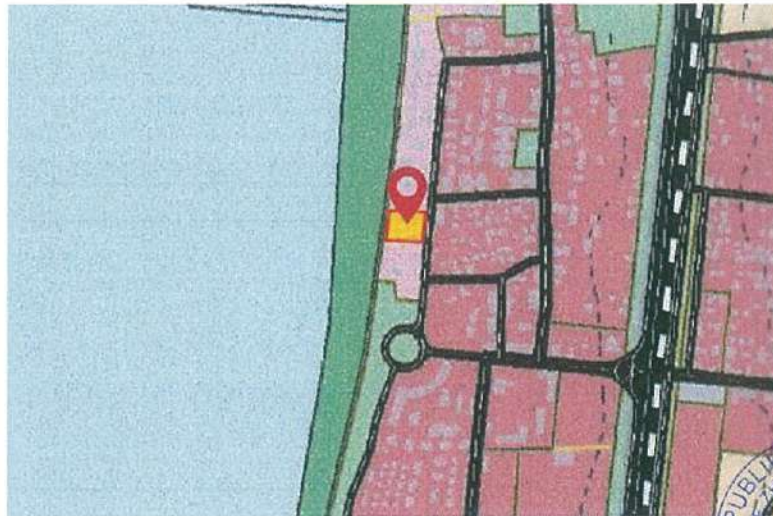


Fig.5 Infrastruktura e transportit rrugor



**Legjendë**

-----	KUFIA ADMINISTRATIV	A-BANIM	M TRASHËDIMI DHE MONUMENTE KULTURE DHE HISTORIKE
.....	KUFITË E BASHKËS KULTURE	AR-AKTIVITETE SOCIALE DHE REKREATIVE	N-ZONA NATYRORE
---	NËSITË ADMINISTRATIVE	AS-ARZIM	S-ZONA SHKËMBIMESH
---	KUFITË E NJËRËS	B-TOKE BILGËSORE	SH-GHONDËTESI
---	RRUGË	BE-ZONA INDUSTRIALE DHE EKONOMIKE	U-ZONA LUERE
---	HEKURITË	IN-INFRASTRUKTURA	V-PËRDORIM I VEÇANTE
---	QËMËKË	IS-INSTITUCIONE	KUP-URBAN
---	HIDROGRAFIA	AKB-KASHA RROGËZIMË	
---	UZORRË	AKR-DURRËS RROGËZIMË	



Fig.6 Përdorimi i propozuar i tokës



Fig.6 Sistemet territoriale, Kavajë

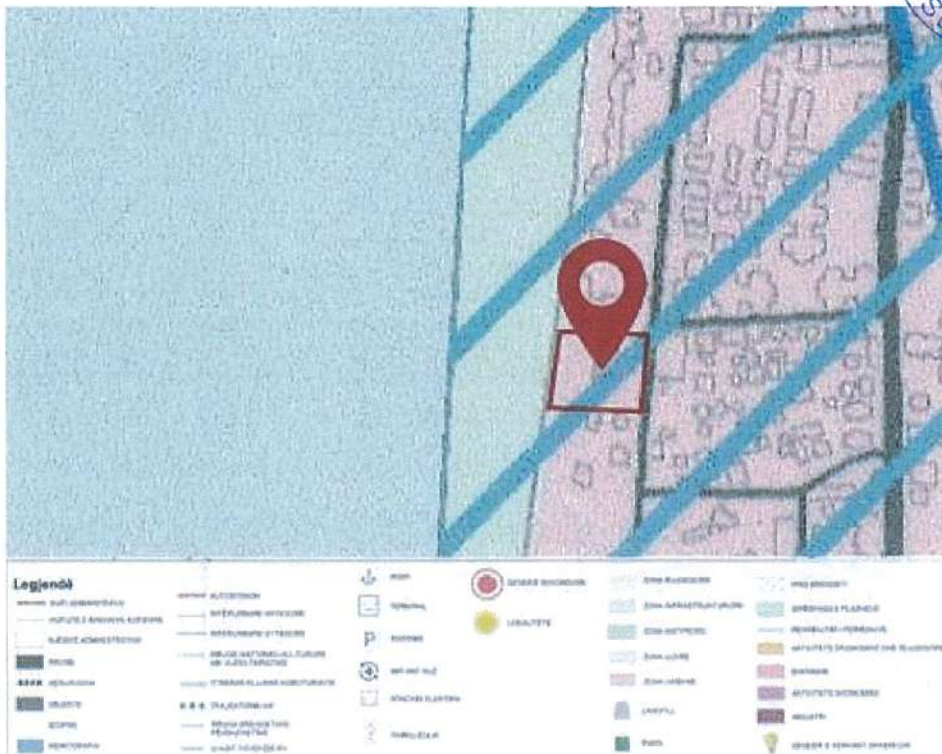


Fig.7 Vizioni strategjik, Kavajë.



Fig.8 Zona njësi, Kavajë.

### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

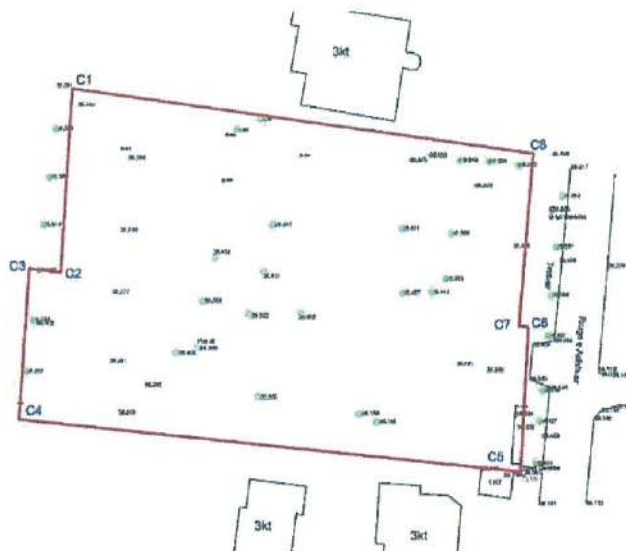
Pasuria prej 3450 m<sup>2</sup> në të cilën parashikohet të ndërtohet objekti i ri, pozicionohet ndërmjet rrugës së plazhit dhe shëtitores së Golemit. Brenda sheshit të ndërtimit nuk ka objekte ekzistuese. Terreni është relativisht i sheshtë me pak pjerrësi në krah të detit. Në krahun lindor ndodhet rruga e plazhit nga e cila ofrohet akses me sheshin e ndërtimit.



Fig.9 Fragment nga harta Kadastrale



Sheshi i ndërtimit ndodhet mbi pronën me nr pasurie 302/63 me sipërfaqe 3450 m<sup>2</sup>; në zonën kadastrale 2291; Indeksi i Hartës: K – 34 – 100 – (49-D), me pronar Denis Aliu dhe Dorela Aliu. Lloji i pasurisë: Truall.



*Fig.10 Fragment nga plani e rilevimit*

Gjeometria e sheshit të ndërtimit në formë drejkëndore favorizon realizimin e objektit të bërë vazhdimësi të ansamblit urban ekzistues.



*Fig.11 Foto të gjendjes ekzistuese.*

## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1 Funksonet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i ri është konceptuar në forme organike 7 kate mbi tokë, duke ruajtur paralelizimin me rrugën e plazhit nga krahu lindor dhe formën harkore të faqes veri-perëndimore, me shkallëzime të perimetrit dhe lartësi maksimale 26.22 m nga kati përdhe. Objekti pozicionohet ndërmjet rrugës së plazhit dhe shëtitorës së plazhit. Hyrja kryesore e hotelit do të jetë në anën lindore, kurse hyrja për automjetet do të realizohet nga faqja veriore e objektit, me akses nga rruga e plazhit.

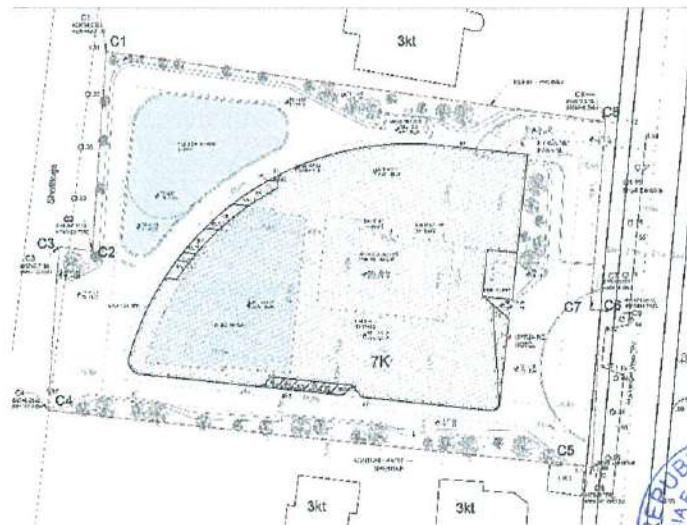


Fig.12 Planvendosja e objektit

Lidhja me rrugën dhe shëtitorën do të sigurohet nëpërmjet shesheve dhe trotuarave me pjerrësi për largimin e ujrave të shiut, duke rakorduar kuotat e sheshit me trotuarin e rruges ekzistuese dhe shëtitorës. Hyrja në parkimin nëntokësor realizohet nepermjet rampes qe ndodhet ne faqen veriore te katit përdhe. Rampa zhvillohet mbrapa faqes kryesore të objektit, dhe përfundon në afërsi të hyrjes kryesore. Ne sistemit e jashtme në pjesën veri-perendimore do të realizohet pishina verore me sipërfaqe rreth 280 m<sup>2</sup> e rrethuar nga gjelbërimi. Perimetri i jashtëm i sheshit do të kufizohet nga gjelbërimi dekorativ, duke lidhur në mënyre harmonike situatën urbane ekzistuese me atë të re.

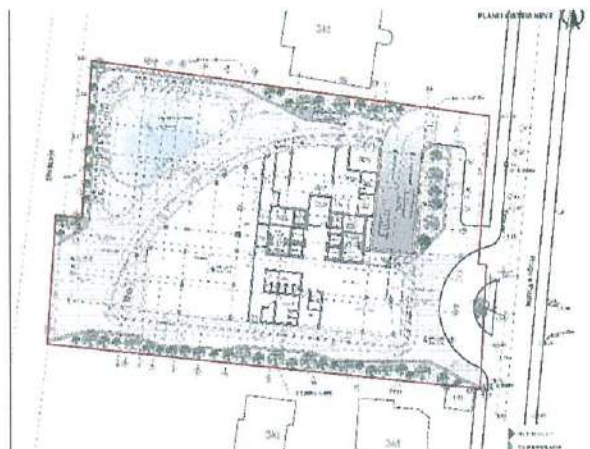


Fig.13 Plani i sitemimeve

**Kati nëntokë** shërben kryesisht për parkimin e automjeteve, ambientet teknike të depos së ujit sanitar, depo e ujit për mbrojtje ndaj zjarrit, si dhe zonat e shërbimit në funksion të objektit të aksesueshme nga grup i shkallës dhe ashensorit. Ventilimi i katit nëntokë do të realizohet në mënyre natyrale nëpërmjet puseve të ventilimit si dhe ventilimit mekanik për zonat e shërbimit. Një shkallë aksesi nga jashte do të shërbejë në funksion të ambienteve të jashtme të shërbimit.

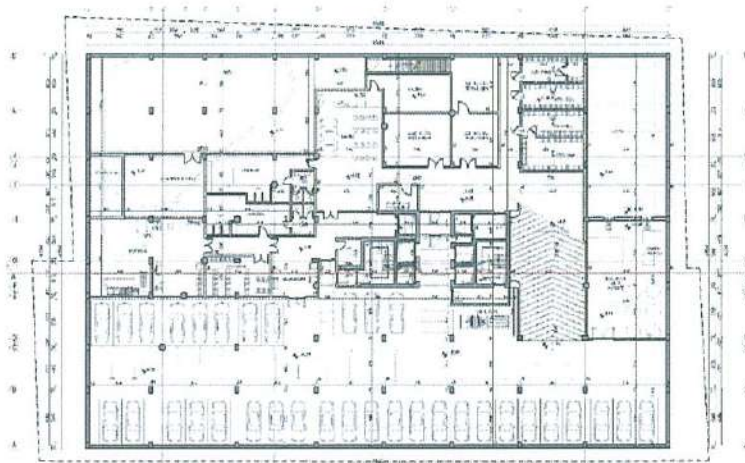


Fig.14 Planimetria e katit nëntokë

Në **katën e mesme** zhvillohen hapësirat me funksion shërbimi të përbëra nga: Holli, recepsioni, zona e barit, zona e restorantit, si dhe ambientet utilitare: kuzhinat, tualetet, zyrat e administratës dhe shërbimit. Kati i mesëm karakterizohet nga vetrata të mëdha me hapësira të mëdha drite, për një lidhje më të mirë të ambientit të brendshëm me atë të jashtëm.

Rampa pozicionohet në krah të hyrjes kryesore, brenda gjurmës së objektit. Zona e restorantit zë pjesën kryesore të katit të mesëm, e pozicionuar në krahun perëndimor për një akses më të mirë me ambientet rekreative dhe panoramën që ofron plazhi i Golemit.

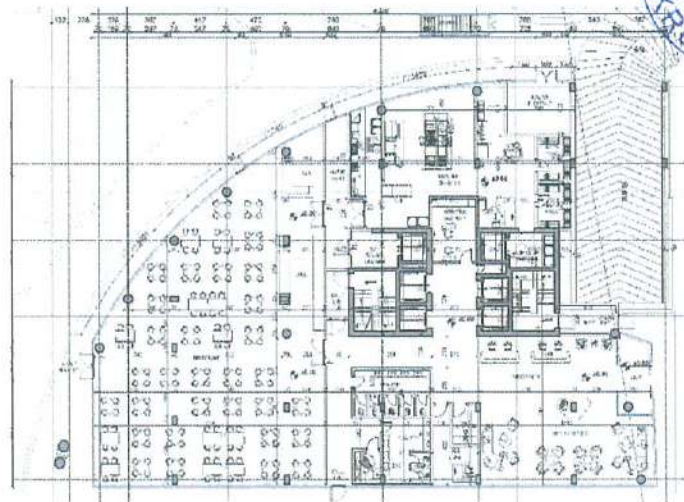


Fig.15 Planimetria e katit të mesëm

Mbi katën e mesme, në **katet e sipërme** të objektit ndodhen ambientet akomoduese, që në total përbëjnë 138 dhoma dhe suita të tipologjive të ndryshme.

Aksesi në dhomat e hotelit realizohet nëpërmjet korridorit në perimetër të korpusit të shkallëve dhe ashensorëve. Korpusi i shkallëve dhe ashensorëve është i përbërë nga 4 ashensorë për klientët dhe 2 ashensorët e shërbimit, 2 shkallët e emergjencës dhe zonat e shërbimit.

Të gjitha dhomat e hotelit gjejnë orientim nga deti, duke përmbushur një nga kriteret më të rëndësishme të detyrës së dhënë për këtë projekt dhe asaj që tregu duhet të ofrojë.

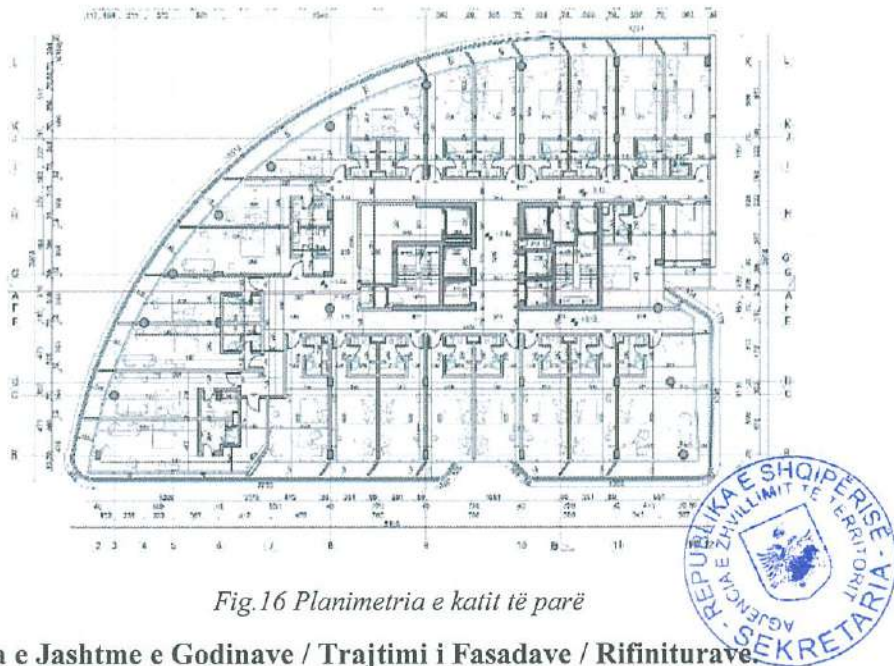


Fig.16 Planimetria e katit të parë

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

Fasada e objektit është e përberë nga fasade xhami tip vetrate në zonat e ballkoneve dhe fasadë xhami modulare për pjesën tjetër të objektit me sipërfaqe të mëdha xhami. Në faqet pa dritare është parashikuar sistem fasade e ventiluar me panele kompozit alumini të tipit alpolik. Këto panele janë menduar me ngjyre të bardhë me module 90-100 cm, si dhe në lartësinë e ndërprerjes së kateve. “Zhveshja” progresive e fasadës, nxit dinamikën e lëvizjes së objektit kundrejt ambientit të jashtëm, si dhe siguron diversitet të ambienteve të brendshme në altimetri. Taracimi i ballkoneve progresive, ofron një strehë të planit të dytë transparent të objektit, duke i dhënë ambienteve të brendshme më shumë hapësirë dhe dritë, më shumë siguri nga ana vizuale dhe më shumë hijëzim në ditet e nxehta të verës.

Vetratat dhe fasadat modulare janë parashikuar me profile alumini termike dhe dopjo xham me mbushje me argon ndërmjet, xhami i jashtëm termik “Low\_E” për reduktimin e nxehtësisë në ambientet e brendshme.



Fig.17 Pamje 3 Dimensionale e strukturës turistike



#### 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit

Nr.	Emertimi	Njesia	Sasia
1	Sipërfaqja e pronës	m <sup>2</sup>	3,450.0
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m <sup>2</sup>	1,255.2
3	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë	m <sup>2</sup>	9,793.0
4	Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë	m <sup>2</sup>	2,871.7
5	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m <sup>2</sup>	12,664.6
6	Sipërfaqja e Pishinës së jashtme	m <sup>2</sup>	282.0
7	Lartësia maksimale e strukturës	m	26.22
8	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit (KSHT)	%	36.4
9	Intensiteti i ndërtimit		2.83
9	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	7
10	Nr. i kateve nën tokë	Kate	1

#### TREGUESIT E DISTANCAVE:

Nr. i pasurisë: 302.63. Zona Kadastrale: 2291

Kufizimet:

Veri: me pasurinë 302/31  
 Jug: me pasurinë 302/18/1  
 Lindje: me pasurinë 302/37

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 5.9 m nga kufiri i pronës për Volumin 7K  
 Jug: 6.2 m dhe 7.7 m nga kufiri i pronës për Volumin 7K  
 Lindje: 10.4 m dhe 13.5 m nga kufiri i pronës për Volumin 7K  
 Perëndim: 10.4 m dhe 10.5 m nga kufiri i pronës për Volumin 7K

Distanca nga aksi i rrugës:

Lindje: 17.5 m dhe 18.3 m për Volumin 7K

Distanca nga objektet:

Veri: 8.2 m Volumi 7K nga objekti ekzistues 3K

Jug: 10.0 m Volumi 7K nga objekti ekzistues 3K

11.5 m Volumi 7K nga objekti ekzistues 3K

#### 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Lidhja e objektit me rrugën kryesore “Rruga e Plazhit” bëhet në mënyrë direkte nëpërmjet trotuareve të sistemeve me pjerrësi deri në 2%, të cilat lidhin hyrjen e objektit me trotuarin e rrugës kryesore. Vendparkimet për 34 automjete sigurohen në katin nëntokë.

Gjeometria e objektit në formë paksa organike krijon një oborr në pjesën veri-perëndimore të sheshit, në të cilin organizohet pishina e jashtme. I gjithë sheshi është i rrethuar me një brez gjelbërimi të lartë në perimetër, si dhe një zonë e gjelbërt në faqen ballore pranë rampës.

### 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 Rregullues të Bashkisë Kavajë, e cila kalon mbi trasenë e rrugës ekzistuese të “Fshatrave turistike”.



Fig.18 Plani infrastrukturës rrugore.

Projekti arkitektonik i propozuar nga “Focus Architecture”, krahas risive të zgjidhjes së brendshme të objektit, do të ofrojë qytetit një objekt të ri me parametra bashkëkohorë.