



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

NDRYSHIMI I LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
"OBJEKT SHËRBIMI HOTELIER ME 1, 7 DHE 8 KATE MBI TOKË ME 3 KATE
NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË QERRET, BASHKIA KAVAJË, ME SUBJEKT
ZHVILLUES SHOQËRINË "ERGI" SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 08, Datë 05/04/2024

Projektues:

"FOCUS ARCHITECTURE" Sh.p.k

Porositës dhe Zhvillues:

"ERGI" Sh.p.k

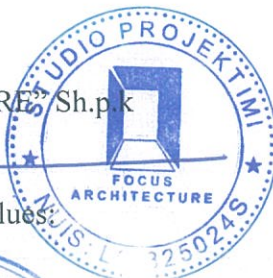


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 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 veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “Objekt shërbimi hotelier me 1, 7 dhe 8 kate mbi tokë me 3 kate nëntokë me vendndodhje në Qerret, bashkia Kavajë, me subjekt zhvillues shoqërinë “Ergi” 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 zonën turistike të Qerretit, Bashkia e Kavajës, me një sipërfaqe prej 1800 m². Pozicionuar pranë detit Adriatik, në vijën e parë të ndërtimeve pranë detit. Kufizohet në anën veriore nga një objekt banimi me lartësi 8 kate, në jug nga një objekt banimi me lartësi 6 kate, në perëndim është i pozicionuar hotel Suprem me lartësi 8 kate dhe në lindje nga një rrugë me dy sense kalimi.



Fig.1 Pozicioni i sheshit të ndërtimit në raport me qytetin e Kavajës





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 G2-A23-03



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 G2-A23-03, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani rregullues.

Treguesit urbanistike te njësise strukturore

Bashkia	Kavajë
Njësia	G2-A23-03
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A2_Dendësi e mesme dhe e lartë banimi

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

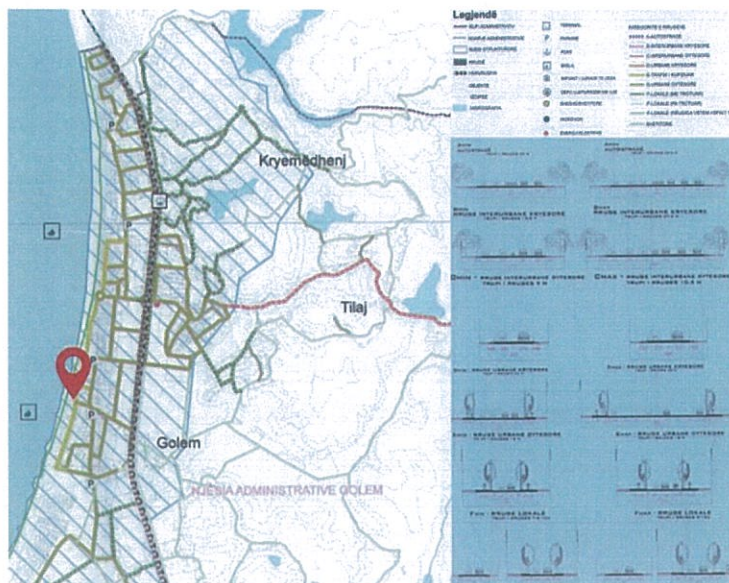


Fig.5 Infrastruktura e transportit rrugor



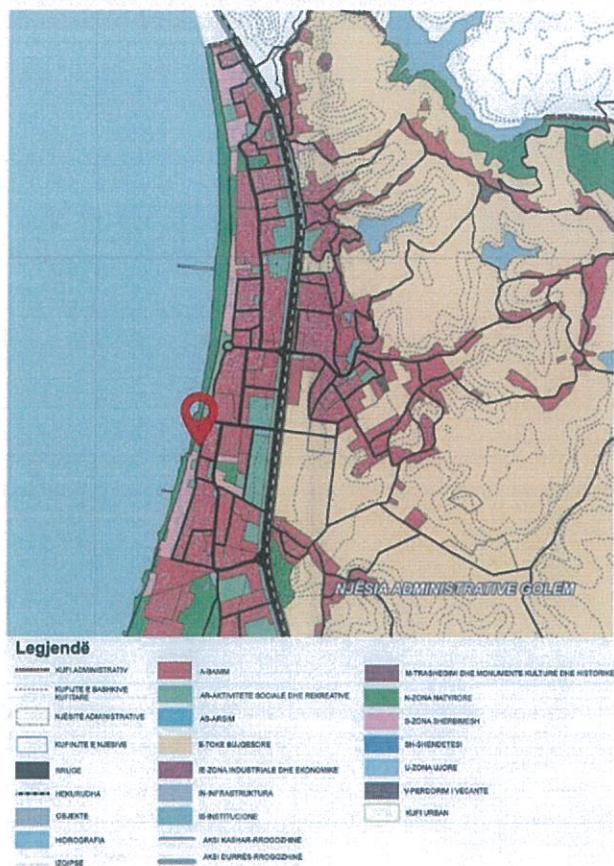


Fig.6 Përdorimi i propozuar i tokës

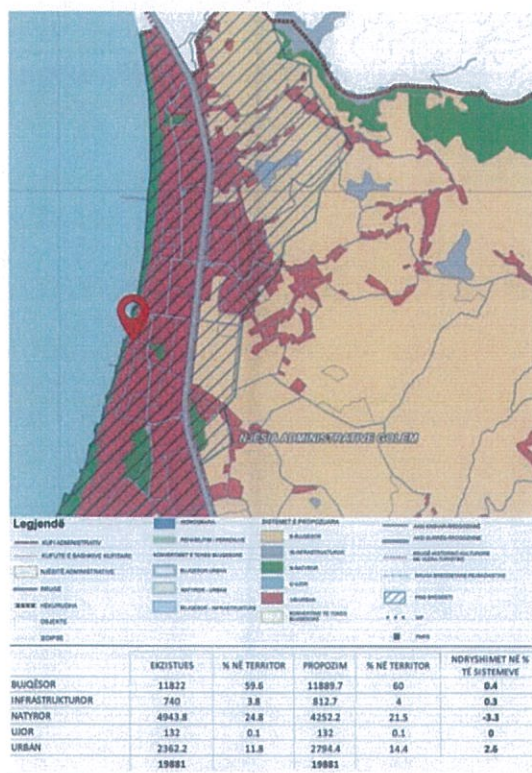


Fig.7 Sistemet territoriale, Kavajë





Fig.8 Vizioni strategjik, Kavajë.



Fig.9 Zona njësi, Kavajë.



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Pasuria prej 1800 m² ndodhet në zonën turistike të Qerretit, Bashkia e Kavajës. Pozicionuar pranë detit Adriatik, në vijën e parë të ndërtimeve pranë detit. Brenda sheshit të ndërtimit nuk ka objekte ekzistuese.

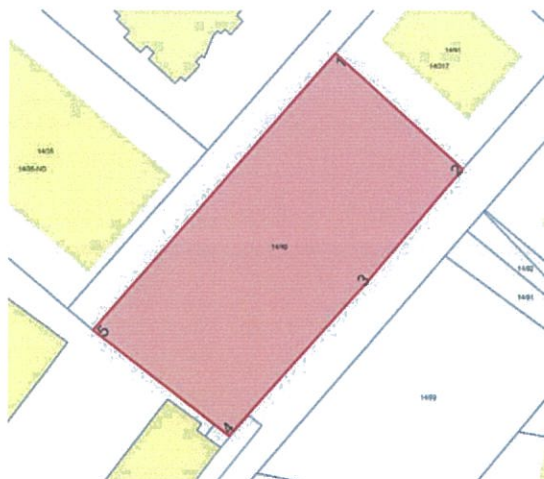


Fig.10 Fragment nga harta Kadastrale

Sheshi i ndërtimit ndodhet mbi pronën me nr pasurie 14/40 me sipërfaqe 1800 m²; në zonën kadastrale 3101; Indeksi i Hartës: K – 34 – 100 – (81-A), me pronar shoqërinë “ERGI” Sh.pk. Lloji i pasurisë: Truall.



Fig.11 Fragment nga plani e rilevimit

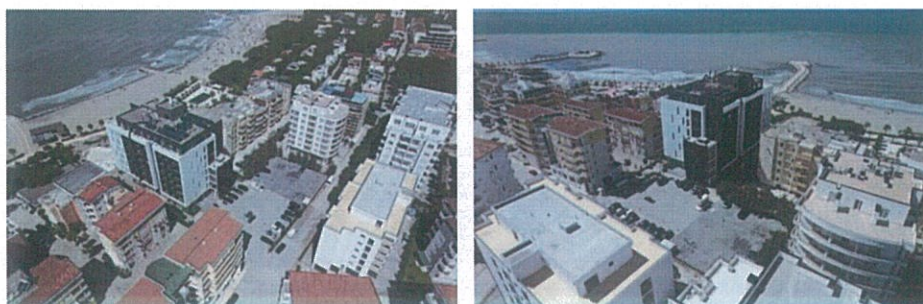


Fig.12 Foto të gjëndjes ekzistuese.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Në sheshin e ndërtimit është miratuar me Leje Zhvillimi në KKT me Vendim Nr. 08, Datë 05/04/2024: "OBJEKT SHËRBIMI HOTELIER ME 1,7 DHE 8 KATE MBI TOKË ME 3 KATE NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË QERRET, BASHKIA KAVAJË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "ERGI" SH.P.K.

Tabela e Treguesve të Zhvillimit Projektit sipas Lejes së Miratuar:

Nr.	Emertimi	Njesia	Sasia
1	Sipërfaqja e pronës	m ²	1,800.0
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m ²	831.0
3	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë	m ²	6,387.0
4	Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë	m ²	4,770.0
5	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m ²	11,157.0
6	Lartësia maksimale e strukturës	ml	32.42
7	Koeficienti I shfrytëzimit	%	46.2
8	Intensiteti i ndërtimit		3.5
9	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	8
10	Nr. i kateve nën tokë	Kate	3

Brenda sheshit të ndërtimit parashikohet të ndërtohet "Objekt shërbimi hotelier, me 1, 7 dhe 8 kate mbi tokë me 3 kate nëntokë".

Në pikpamjen volumetrike objekti karakterizohet nga gjeometri e rregullt drejtkëndore. Projekti për ndërtimin e strukturës me veprimtari akomoduese turistike do të ofrojë shërbim për **52 dhoma**, duke e kombinuar me një sërë elementësh të tjerë rekreativ, si: pishina, palestër, SPA, zona të gjelbëruara etj. Në këndvështrimin urban, objekti i propozuar me lartësi deri 8 kate, ngrihet anë bregdetit duke siguruar vizualitet nga deti Adriatik. Gjurma e objektit i referohet kondicioneve, treguesve teknikë të kësaj rregulloreje. Aksesimi për në objekt realizohet direkt nga rruga dytësore në PPV. Parkimi zhvillohet në 3 kate nëntokë, me hyrje në pjesën jug-lindore të objektit duke siguruar 109 vend parkime.

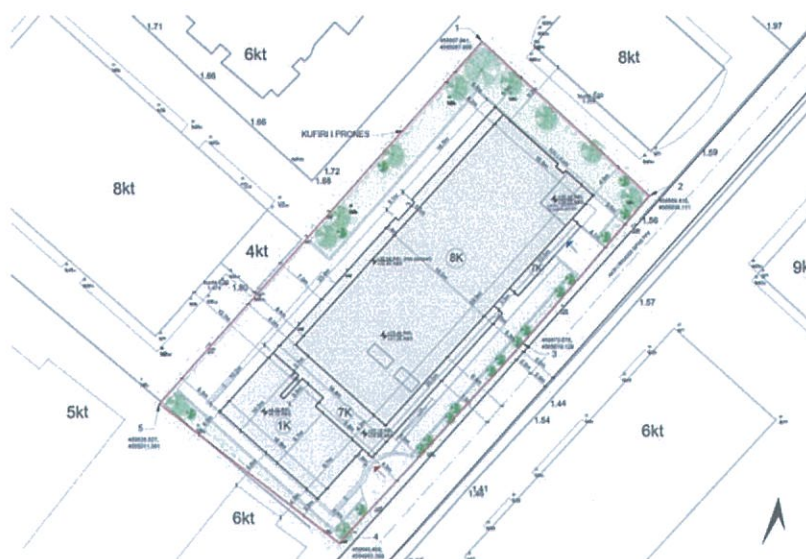


Fig.13 Planvendosja e objektit



Katet nëntokë:

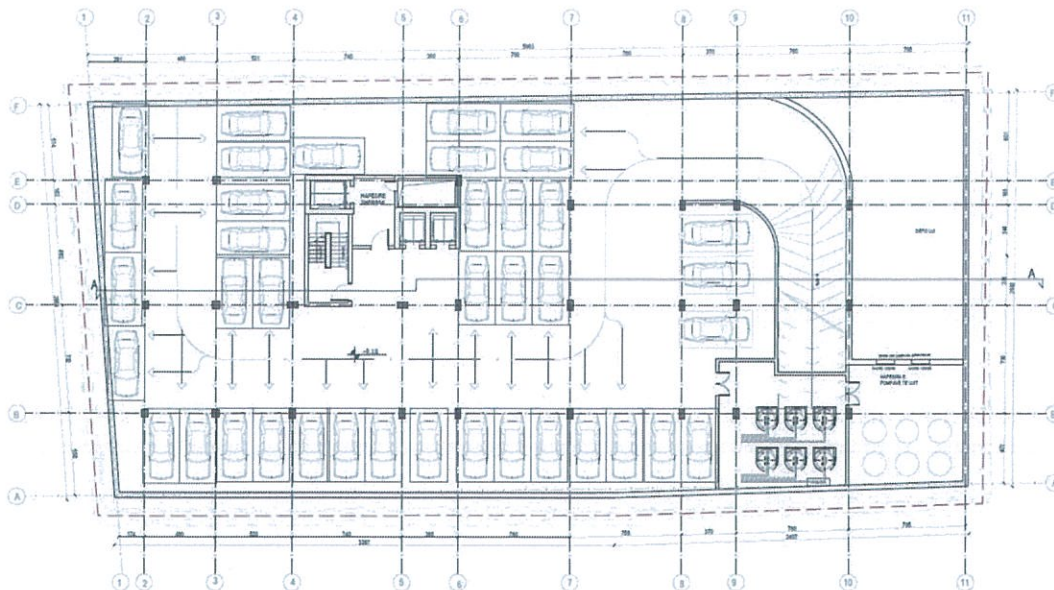


Fig.14 Planimetria e katit të tretë nëntokë

Objekti i ri do të ketë 3 kate nëntokë për vendqëndrimin e 109 vend parkimeve për automjetet, si dhe zonat teknike dhe ato të shërbimit.

Në **katin përdhe** zhvillohen hapësirat me funksion shërbimi të përbëra nga: Holli, recepsioni, sallë multifunkionale, si dhe ambientet utilitare: dhoma e ngrirjes, tualetet, zyrat e administrates dhe shërbimit, si dhe ambienti teknik i kabinës elektrike, në krah të rampës. Kati përdhe 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 brenda gjurmës së objektit. Zona e hollit zë pjesën kryesore të katit përdhe, e pozicionuar në krahun jug-lindor, për një akses më të mirë me ambientet rekreative dhe panoramën që ofron plazhi i Golemit.

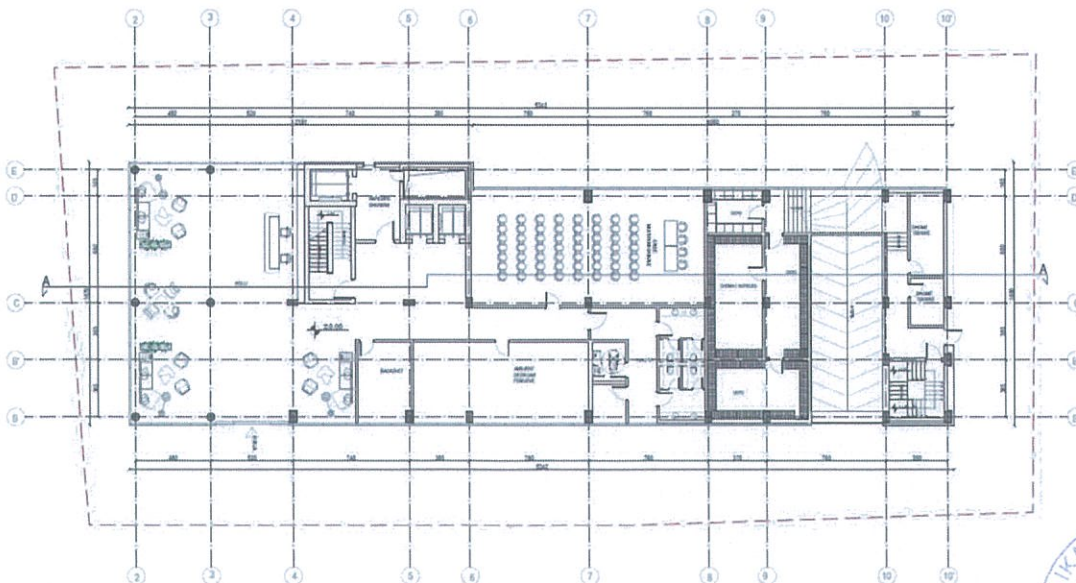


Fig.15 Planimetria e katit përdhe



Në katin e parë është pozicionuar restoranti i hotelit, i cili arrin të akomodoje deri në 33 tavolina për rreth 150 persona. Restoranti akseson dhe shfrytëzon një verandë në krahun jug-perëndimor, duke ofruar shërbim në këtë zonë.

Mbi katin e parë, në katet e sipërme të objektit ndodhen ambientet akomoduese, që në total përbëjnë 52 dhoma të standarteve të ndryshme: dhoma dyshe, dhoma treshe dhe suita me hapësira të organizuara për të plotësuar të gjitha nevojat, sipas kërkesave të klientëve.

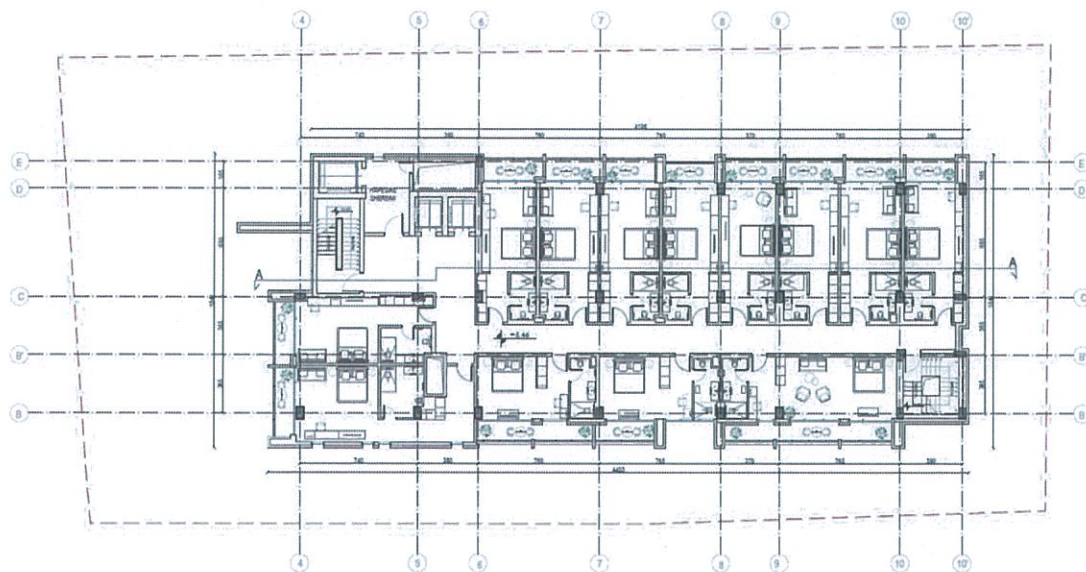


Fig.16 Planimetria e katit tip

Në katin e shtatë dhe papafingo janë parashikuar hapësirat e shërbimit ndihmës si: palestra, SPA dhe pishina.

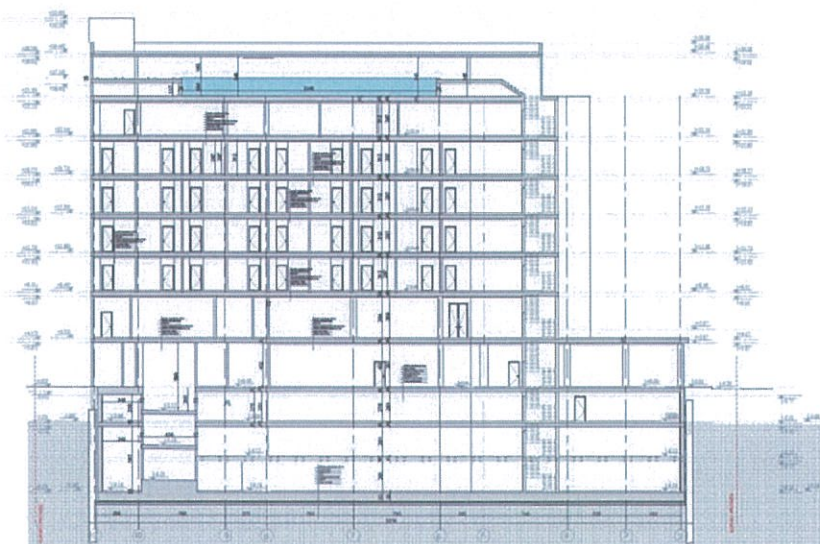


Fig. 17 Prerja e objektit

Tregues të përgjithshëm: Kati -3 nëntokë zhvillohet deri në kuotën -9.18m. Katet me funksion akomodues do të kenë lartësi 3.42m (dyshe – dyshe), duke shfrytëzuar hapësirën e tavaneve të varura për kalimin e instalimeve, si dhe duke siguruar njëkohësisht dizajnin bashkëkohor për vendosjen e ndricimeve të fshehura.



4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave

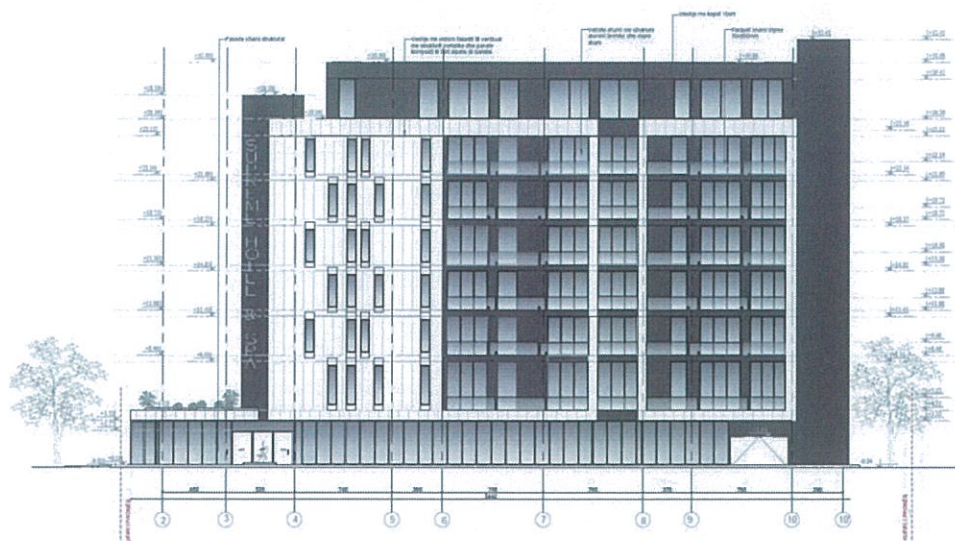


Fig. 18 Fasada Jug-Lindore

Pozicioni gjeografik i zonës ku do të ndërtohet objekti karakterizohet nga një klimë mesdhetare me shumë diell, sidomos gjatë sezonit veror, gjë e cila na ka detyruar për tu kujdesur në përzgjedhjen e materialeve izoluese të fasadës dhe zgjidhjes arkitekturore bazuar edhe në eficientë energjike.

Për të rritur vlerat arkitekturore dhe funksionale, për këtë projekt është marrë parasysh përdorimi i materialeve novatorë të veshjes së jashtme, si dhe përdorimi i materialit transparent të vetratave të xhamit me faktor të ulët termik Low-E, duke rritur vlerat estetike dhe ato termike në uljen e ndjeshme të konsumit të energjisë elektrike.

Veshja e jashtme e fasadës është menduar përdorimi i kompozitit të aluminit me rezistencë të lartë ndaj kripërave dhe agjentëve atmosferikë.

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.19 Pamje 3 Dimensionale e strukturës turistike.



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit të objektit të ri:

Nr.	Emertimi	Njesia	Sasia
1	Sipërfaqja e pronës	m ²	1,800.0
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m ²	831.0
3	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë	m ²	6,387.0
4	Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë	m ²	4,770.0
5	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m ²	11,157.0
6	Lartësia maksimale e strukturës	m	32.42
7	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit (KSHT)	%	46.2
8	Intensiteti i ndërtimit		3.50
9	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	8
10	Nr. i kateve nën tokë	Kate	3

TREGUESIT E DISTANCAVE:

Nr. i pasurisë: 14/40 Zona Kadastrale: 3101

Kufizimet:

Veri-lindje: me pronën 14/35 dhe 14/190

Veri-perëndim: me pronën 43/127 dhe 43/128

Jug-perëndim: me pronën 14/41 dhe 14/46

Jug-lindje: me pronën 14/259

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri-lindje 4.9m dhe 5.1m për volumin 8K

Veri-perëndim 6.8m dhe 6.2m për volumin 7K

8.2m dhe 8.0m për volumin 8K

6.5m për volumin 1K

Jug-perëndim 4.0m dhe 2.8m për volumin 1K

Jug-lindje 6.4m për volumin 1K

4.3m dhe 4.1m për volumin 7K

5.9m dhe 5.5m për volumin 8K

Distancat nga aksi i rrugës:

Jug-lindje 7.9m për volumin 7K

Distancat nga objektet ekzistuese:

Veri-lindje 9.2m për volumin 8K nga objekti 8K

Veri-perëndim 12.7m për volumin 1K nga objekti 8K

7.0m për volumin 7K nga objekti 4K

8.4m për volumin 8K nga objekti 4K

Jug-perëndim 5.6m dhe 4.9m për volumin 1K nga objekti 6K



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Lidhja e objektit për automjetet dhe këmbësorët realizohet nëpërmjet rrugës sekondare, Rruga “Besa” në PPV në krahun jug-lindor të objektit. Vendparkimet për 109 automjete sigurohen në katet nëntokë.

Godina e re ndahet nga rruga nëpërmjet një brezi të gjelbërt linear, paralel me rrugën, si dhe një brez i gjelbërt perimetral për ndarjen nga godinat ekzistuese.



Fig.20 Fotomontazh i strukturës turistike.

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



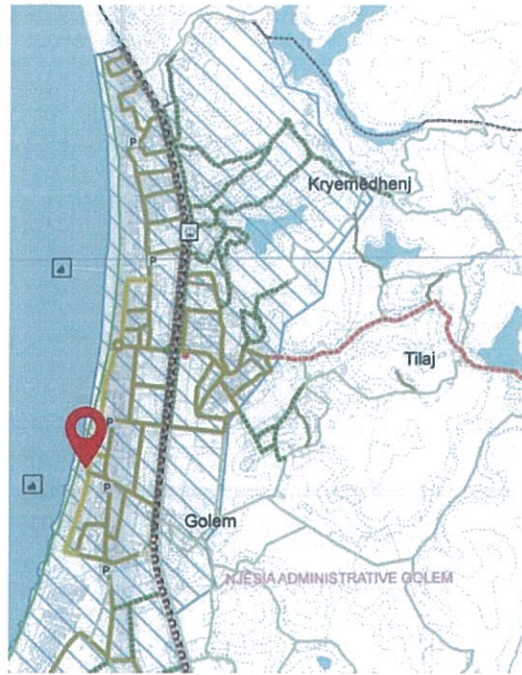


Fig.21 Plani infrastrukturës rrugore.



Fig.22 Rrjeti i ujësellsit.





Fig.23 Rrjeti i kanalizimeve.

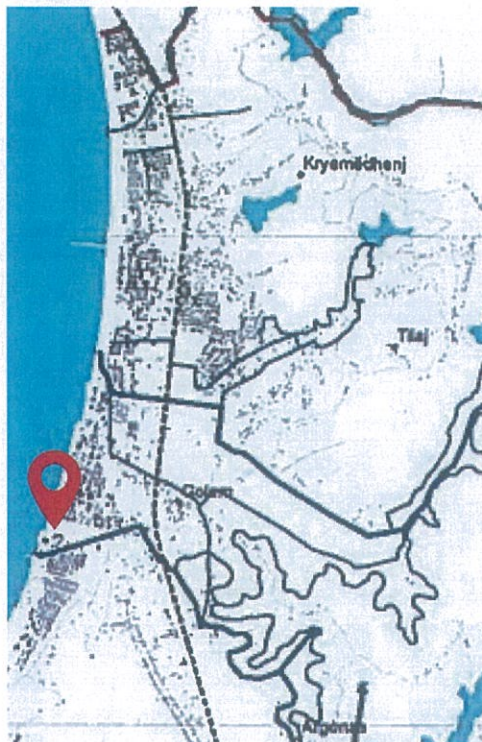


Fig.24 Kanalet vaditëse dhe kulluese.

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

