



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 9 KATE MBI TOKË, ME TARRACË TË
SHFRYTËZUESHME DHE 2 KATE PARKIMI NËNTOKË DHE PISHINË",
ME VENDNDODHJE NË GOLEM, BASHKIA KAVAJË.

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDESIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 45, Datë 18/10/2023

Projektues:

“FOCUS ARCHITECTURE” Sh.p.k

Zhvillues:

“MARO-2017” Sh.p.k

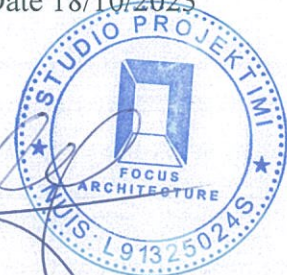


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 Funksonet 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 9 kate mbi tokë, me tarracë të shfrytëzueshme dhe 2 kate parkim nëntokë dhe pishinë”, 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 m², 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 frekuentuar 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.

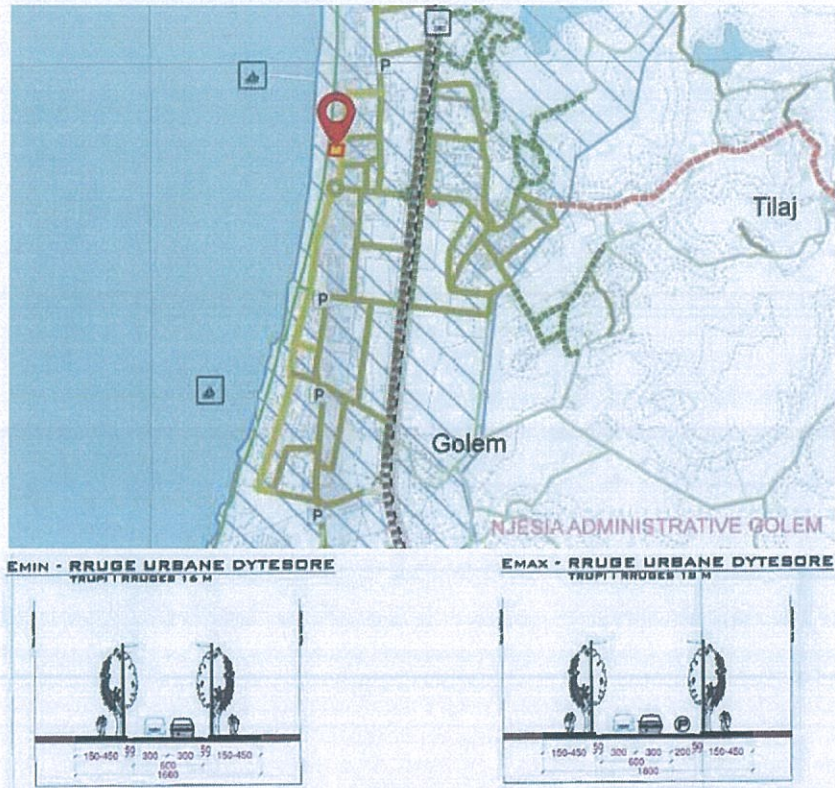


Fig.5 Infrastruktura e transportit rrugor

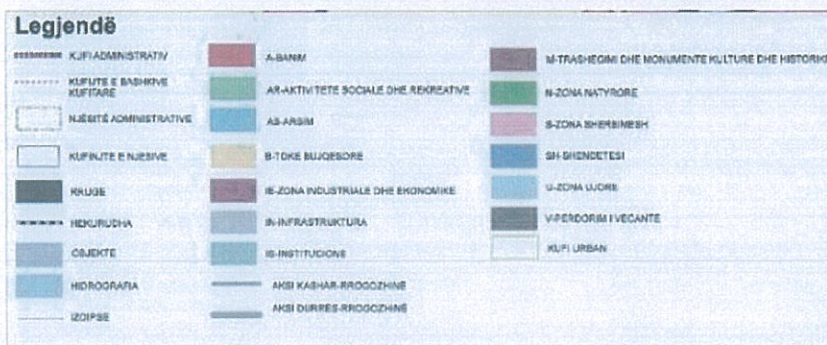
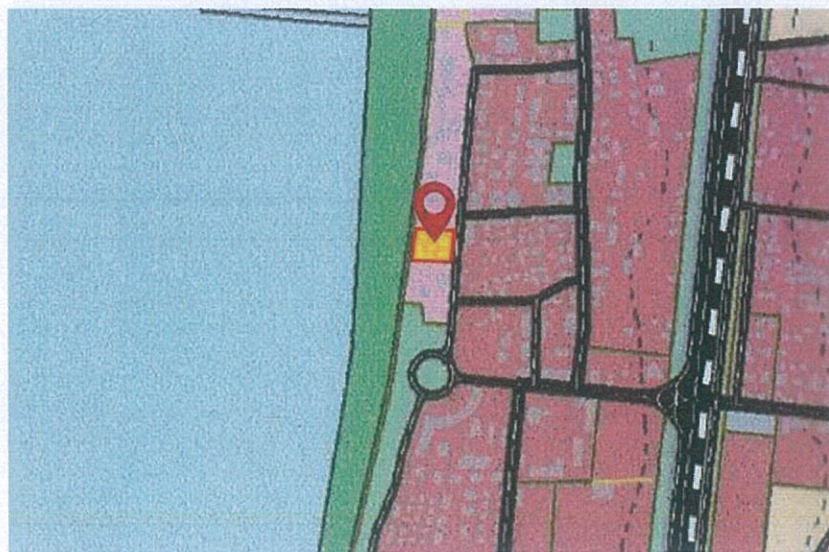


Fig.6 Përdorimi i propozuar i tokës

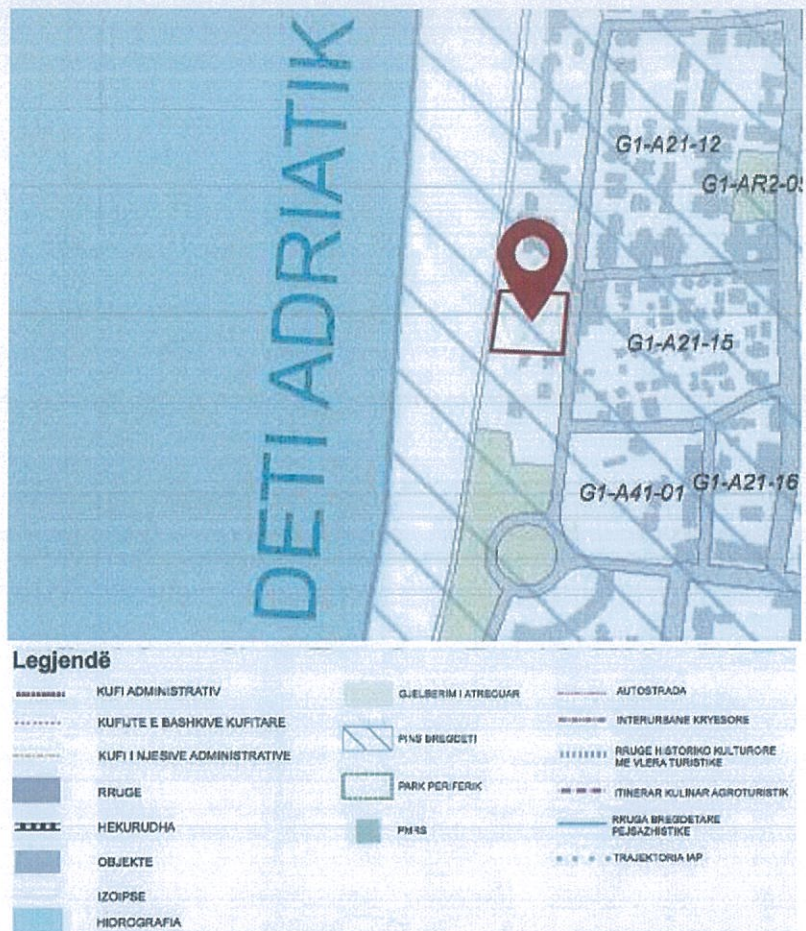


Fig.8 Zona njësi, Kavajë.

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Pasuria prej 3450 m² 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.

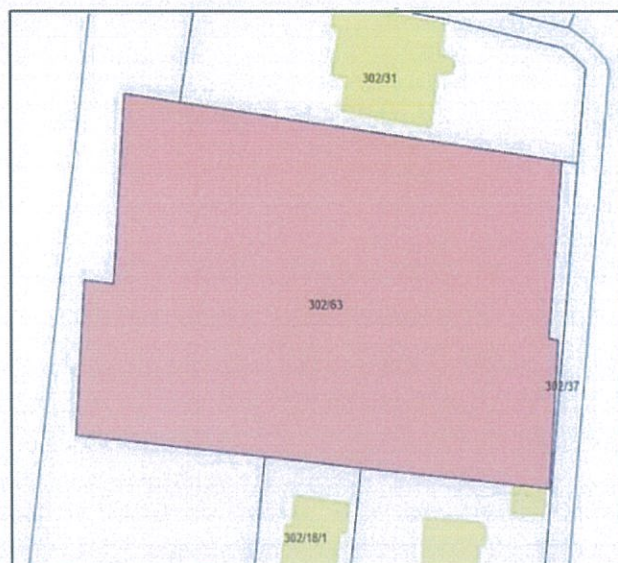


Fig.9 Fragment nga harta Kadastrale

Sheshi i ndërtimit ndodhet mbi pronën me nr pasurie 302/63 me sipërfaqe 3450 m²; në zonën kadastrale 2291; Indeksi i Hartës: K – 34 – 100 – (49-D), me pronar Denis Aliu dhe Dorela Aliu. Lloji i pasurisë: Truall.

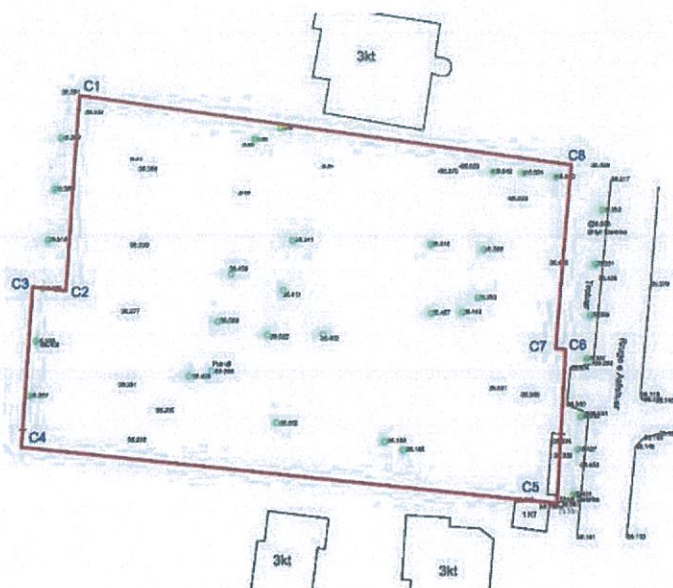


Fig.10 Fragment nga plani e rilevimit

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



Fig.11 Foto të gjendjes ekzistuese.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Në sheshin e ndërtimit është miratuar me Leje Zhvillimi në KKT me Vendim Nr. 39, datë 27.07.2022: “GODINË SHËRBIMI HOTELIER ME 7 KATE MBI TOKË, ME TARRACË TË SHFRYTËZUESHME DHE 1 KAT NËNTOKË DHE PISHINË”.

Tabela e Treguesve të Zhvillimit Projektit sipas Lejes së Miratuar:

Nr.	Emertimi	Njesia	Sasia
1	Sipërfaqja e pronës	m ²	3,450.0
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m ²	1,252.3
3	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë	m ²	9,790.4
4	Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë	m ²	2,639.3
5	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m ²	12,429.7
6	Lartësia maksimale e strukturës	ml	26.22
7	Koeficienti I shfrytëzimit	%	36.3
8	Intensiteti i ndërtimit		2.84
9	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	7
10	Nr. i kateve nën tokë	Kate	1

Projekti i ri i ndryshuar parashikon shtimin e 2 kateve mbi tokë dhe 1 kat nëntokë pa ndryshim të funksionit, duke u bërë pjesë përbërëse e asambllit të objekteve të reja ekzistuese të ndërtuara me 9 kate mbi tokë. Shtimi i 2 kateve mbi tokë shoqërohet me rritjen e kapaciteteve të shërbimit në katet nëntokë, duke shtuar ambientin e pishinës dimërore në nivelin e 2 kateve (-2 dhe -1), shërbimet e dhomave të masazhit, sauna, SPA, tualete, dushe, lavanderi, parkime dhe ambiente teknike të domosdoshme për funksionimin e hotelit me të gjitha shërbimet e nevojshme.

Kati i parë i hotelit do të ndryshojë lartësinë, e cila do të jetë e përshtatshme për ambiente shërbimi duke instaluar pajisje tavanore të cilat kërkojnë lartësi për funksionim normal.

Në pikëpamjen e jashtme arkitekturore, godina nuk do të ndryshojë fizionominë ekzistuese. Fasada e objektit do të zhvillohet në harmoni me fasadën e mëparshme, ku linja horizontale e ballkoneve perimetrale do të ndërpritet nga hapësira helikoidale, duke orientuar lëvizjen drejt akseve të hyrje-daljeve.

Pishina e jashtme në tarracën e objektit, do të ripozicionohet në katin e 9-të të objektit, duke ofruar një panoramë të gjerë të bregut të detit pa pengesa.

Sistemimet e jashtme, zgjidhja e brendshme funksionale dhe tipologjia e fasadës ruajnë të njëjtat karakteristika të zgjidhjes së mëparshme.

Objekti i ri është konceptuar në forme organike 9 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.



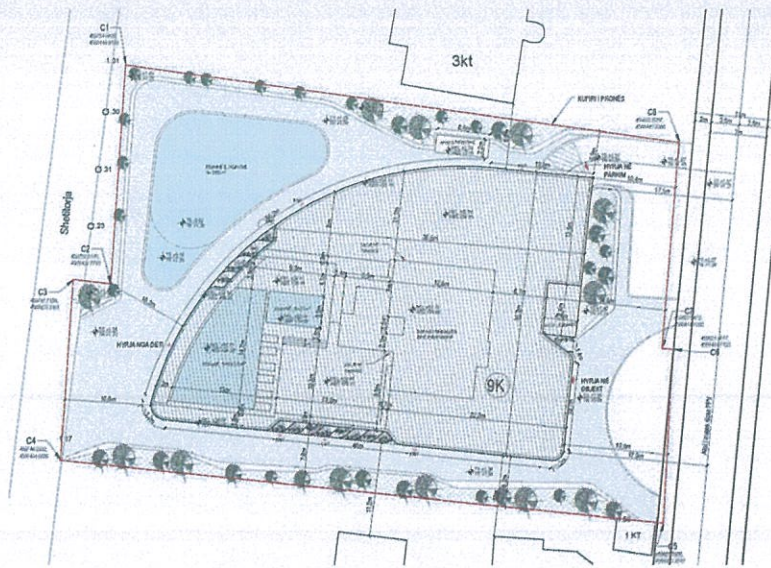


Fig.12 Planvendosja e objektit

Lidhja me rrugën dhe shëtitoren do të sigurohet nëpërmjet shesheve dhe trotuareve me pjerrësi për largimin e ujrave të shiut, duke rakorduar kuotat e sheshit me trotuarin e rruges ekzistuese dhe shëtitores. Hyrja në parkimin nëntokësor realizohet nepermjet rampes qe ndodhet ne faqen veriore te katin perdhe. 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 m² 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.

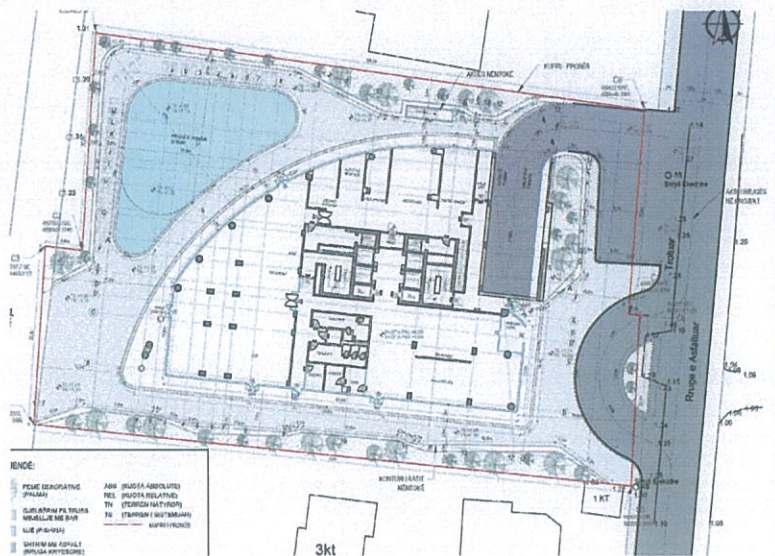


Fig.13 Plani i sitemimeve

Katet nëntokë: Në katin e parë dhe të dytë nëntokë ndodhen pishina dimërore në nivelin e 2 kateve, palestra dhe SPA, zonat teknike të pompave të ujit, depot e ujit, lavanderia, depot frigoriferike, kantina dhe kuzhina për stafin, si dhe dhomat e ndërrimit, përfshirë dhe 56 poste parkimi për automjetet me akses nëpërmjet rampës. Ashensori dhe shkalla e emergjencës shkojnë deri në këtë kat. Në qendër zhvillohen bërthama me mure beton/arme, e cila ngrihet deri në katin e fundit të objektit, e përberë nga 6 ashensorë dhe 2 shkallë, të cilat luajnë rolin e dy shkallëve të emergjencës, të mbrojtur nga dyer kundra zjarrit, pusët teknike dhe korridorin e përbashkët.

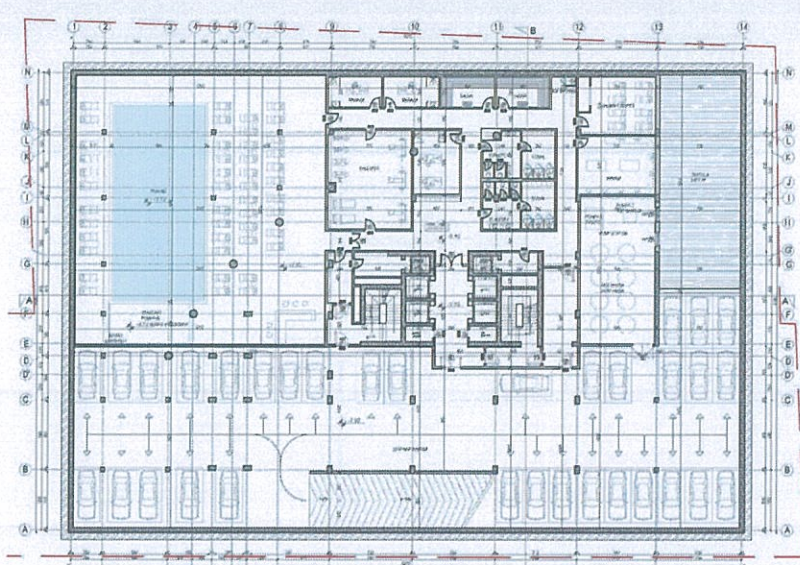


Fig.14 Planimetria e katit të dytë nëntokë

Në katin përdhe zhvillohen hapësirat me funksion shërbimi të përbera nga: Holli, receptioni, zona e barit, zona e restorantit, si dhe ambientet utilitare: kuzhinat, tualetet, zyrat e administrates dhe shërbimit, si dhe ambienti teknik i kabinës elektrike, në krah të rampës, pranë rrugës kryesore. 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 në krah të hyrjes kryesore, përgjithësisht brenda gjurmës së objektit. Zona e restorantit zë pjesën kryesore të katit përdhe, e pozicionuar në krahun perëndimor, për një akses më të mirë me ambientet rekreative dhe panoramën që ofron plazhi i Golemit.

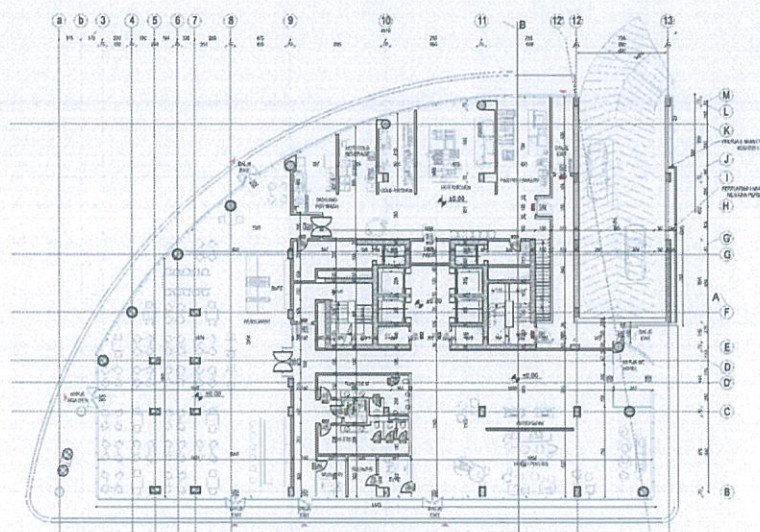


Fig.15 Planimetria e katit përdhe

Mbi katin përdhe, në **katet e sipërme** të objektit ndodhen ambientet akomoduese, që në total përbëjnë 169 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.



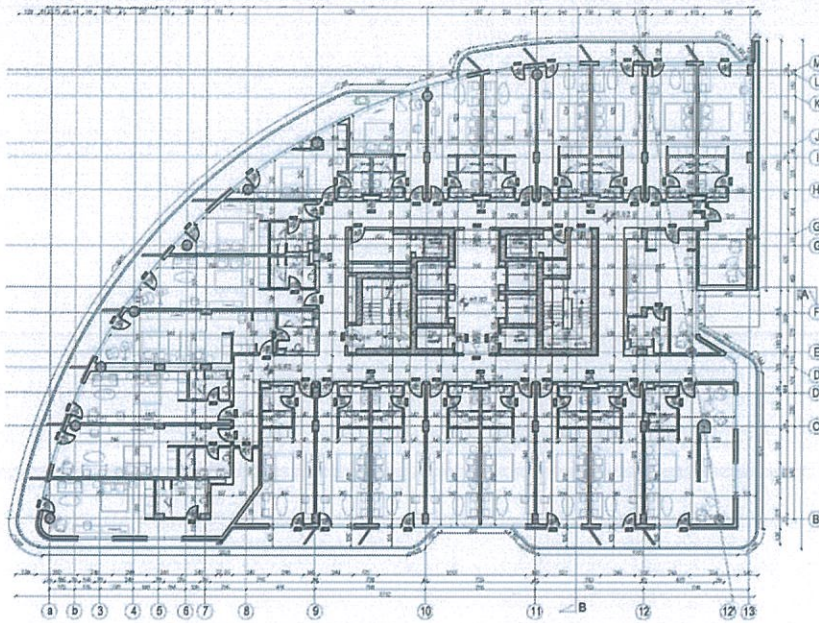


Fig.16 Planimetria e katit tip

Një zonë e konsiderueshme e tarracës do të shfrytëzohet për ambient rekreativ përfshirë dhe një pishinë të hapur me orientim nga perëndimi, si dhe zona e barit dhe rekreacionit, ndërsa pjesa tjetër do të shërbejë si zone teknike për vendosjen e paneleve diellore dhe pajisjeve të kondicionimit.

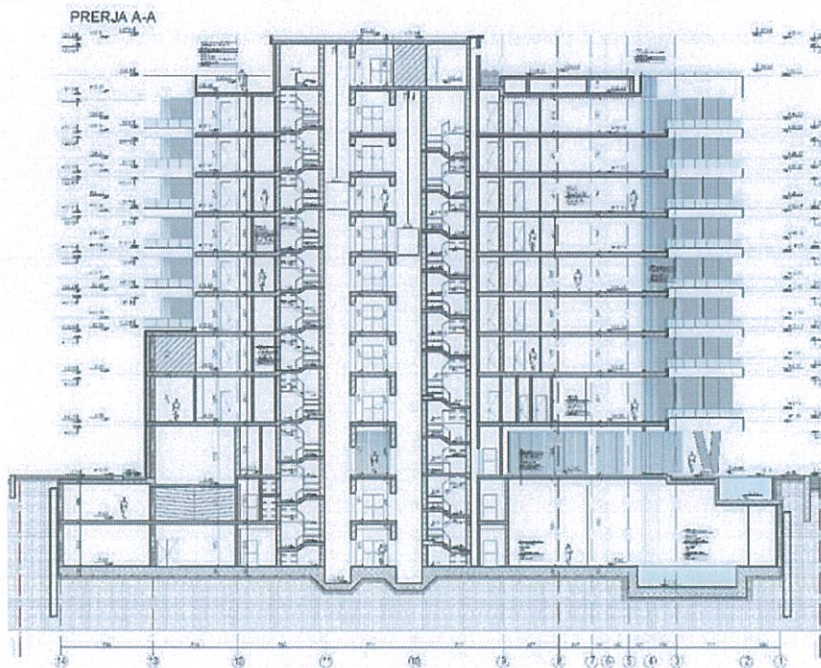


Fig. 17 Prerja e objektit

Lartësitë e kateve: Kati -2 nëntokë do të ketë thellësi -3.96m dhe -7.92m. Objekti ngrihet deri në 34.58m (Kuota mbi parapetin e tarracës). 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 / Rifiniturave.

Fasada e objektit është e përberë nga fasade xhami tip vetratë 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 nje strehë të planit të dytë transparent të objektit, duke i dhënë ambienteve të brendshme më shume hapësirë dhe dritë, më shumë siguri nga ana vizuale dhe më shumë hijëzim në ditet e nxehta të verës.

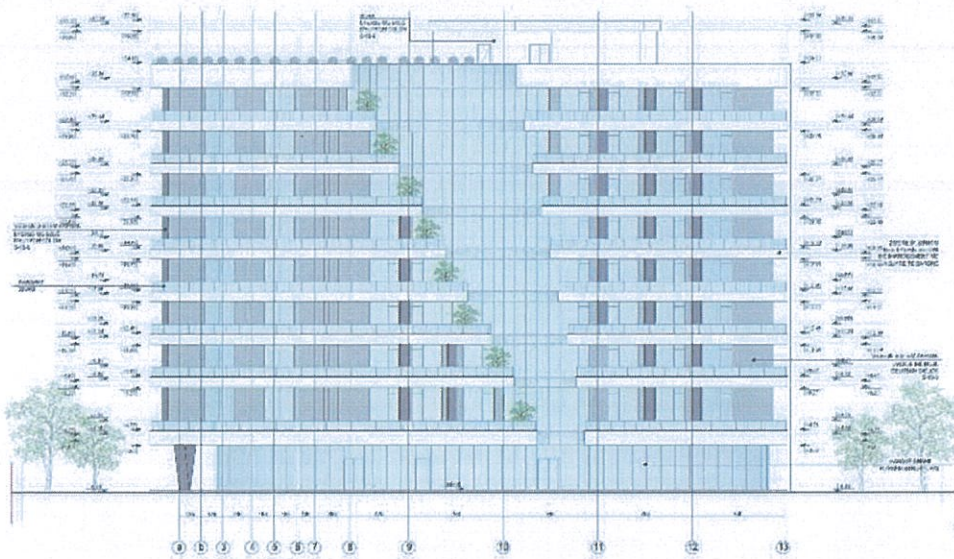


Fig. 18 Fasada Jug-Lindore

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

Mbi parapetin e betonit do të fiksohet parapeti me xham tripleks, duke bërë të mundur lidhjen më të mirë vizuale të ambientit të brendshëm me atë të jashtëm.



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	3,450.0
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m ²	1,254.7
3	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë	m ²	12,756.8
4	Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë	m ²	4,684.7
5	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m ²	17,441.5
6	Sipërfaqja e Pishinës së jashtme	m ²	282.0
7	Lartësia maksimale e strukturës	m	34.11
8	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit (KSHT)	%	36.4
9	Intensiteti i ndërtimit		3.70
9	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	9
10	Nr. i kateve nën tokë	Kate	2

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 9K
Jug: 6.2 m dhe 7.6 m nga kufiri i pronës për Volumin 9K
Lindje: 10.4 m dhe 12.9 m nga kufiri i pronës për Volumin 9K
Perëndim: 10.3 m dhe 10.6 m nga kufiri i pronës për Volumin 9K

Distancat nga aksi i rrugës:

Lindje: 17.5 m dhe 17.9 m për Volumin 9K

Distancat nga objektet:

Veri: 8.2 m Volumi 9K nga objekti ekzistues 3K
Jug: 10.0 m Volumi 9K nga objekti ekzistues 3K
11.5 m Volumi 9K 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 nepermjet trotuareve të sistemimeve 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.



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.

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