



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN:

"OBJEKT SHËRBIMI HOTELIER ME 10, 11 KATE MBI TOKË DHE 3 KATE
NËNTOKË, ME PISHINË, ME VENDNDODHJE NË GOLEM, BASHKIA KAVAJË, ME
SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "EPIDAMN-B" SH.P.K

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT DHE MËDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 49, Datë 27/02/2025

Projektues:

"FOCUS ARCHITECTURE" Sh.p.k

Enkelaj Karanxha

Zhyllues:

SHOQËRIA "EPIDAMN-B" Sh.p.k

KLAD

2020

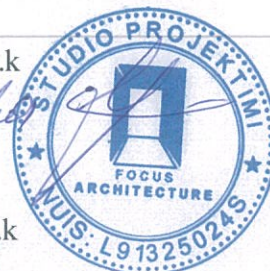


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 Ndërtimit për objektin: “Objekt shërbimi hotelier me 10, 11 kate mbi tokë dhe 3 kate nëntokë, me pishinë”, me vendndodhje në Golem, Bashkia Kavajë me zhvillues shoqërinë “EPIDAMN-B” 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.
- Dokumenti i Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Kavajë, Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 4, datë 25.04.2023

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 1,060.0 m², në krah të rrugës së Plazhit, pranë shëtitorës.

Në pjesën veriore të sheshit ndodhet objekti 9 kate Epidam. Në krahun lindor ndodhet rruga e plazhit, në krahun jugor ndodhet një objekt në ndërtim. 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

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.3 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. 4, datë 25.04.2023 për zonën e interesit G1-S1-05, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani rregullues.

Treguesit urbanistike të njësise strukturore

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



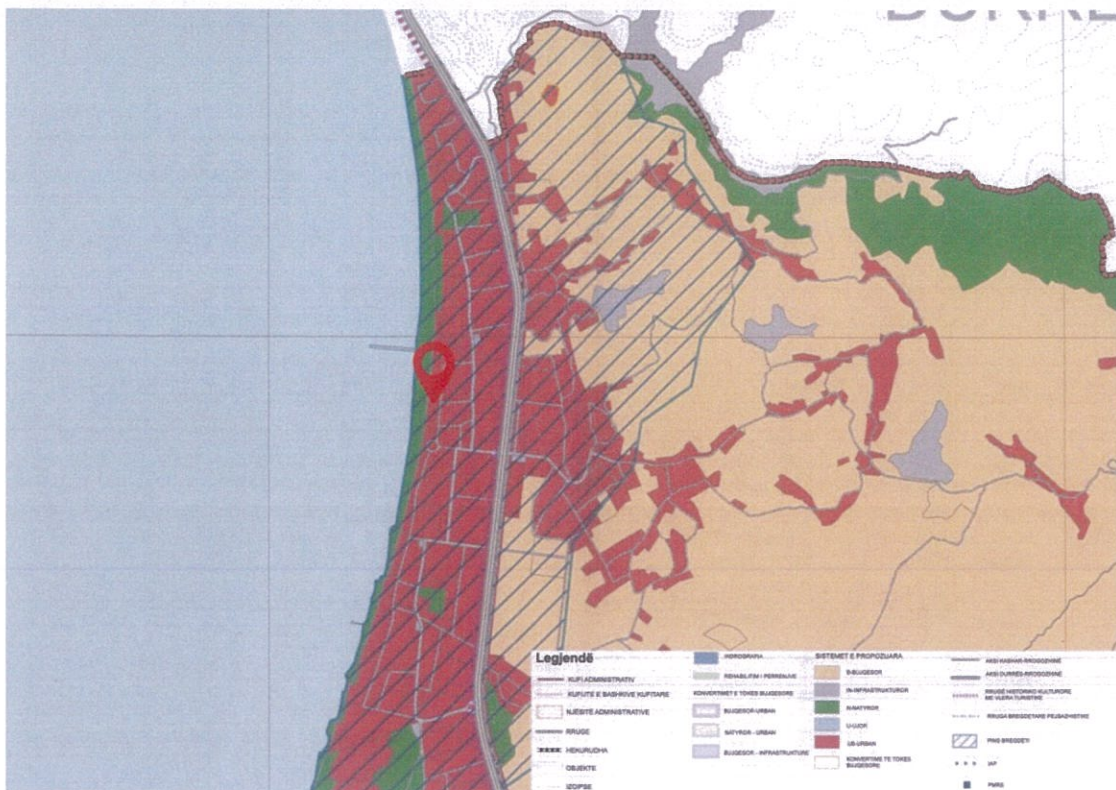


Fig.6 Sistemet territoriale, Kavajë

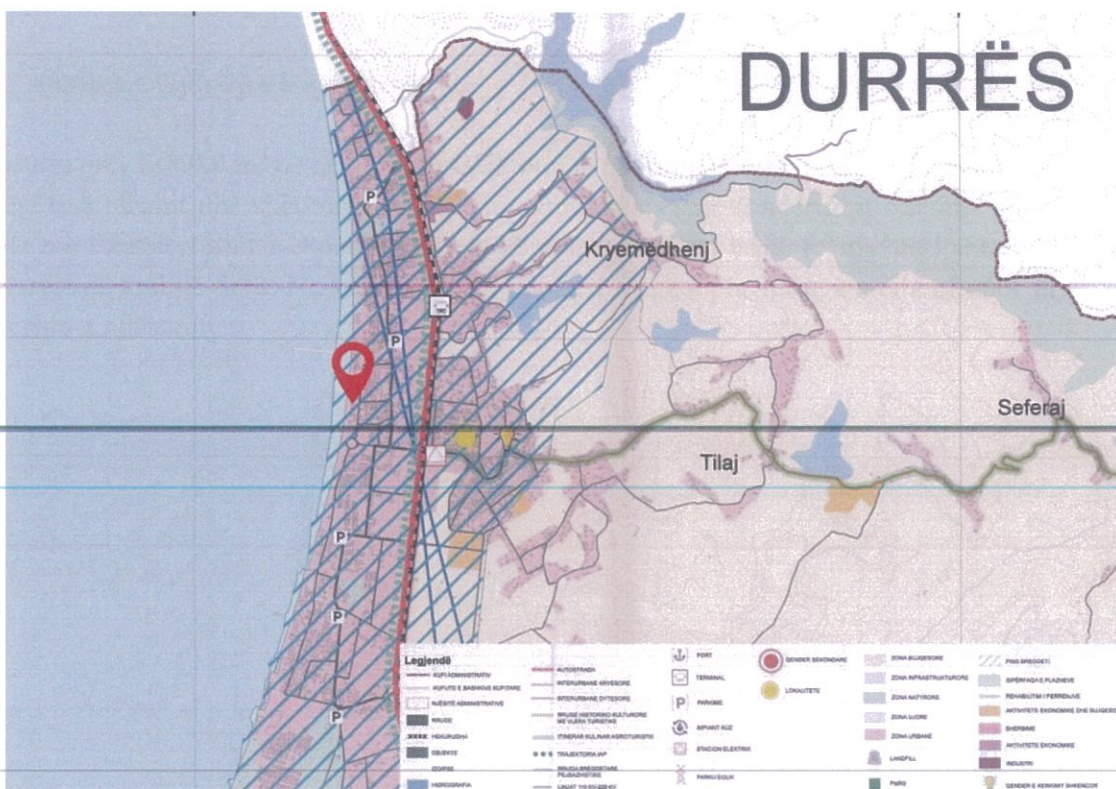


Fig.7 Vizioni strategjik, Kavajë.



Sheshi i ndërtimit ndodhet mbi pronën me nr. Pasurie 302/81 me sipërfaqe 1,060.0 m²; në zonën kadastrale 2291; Indeksi i Hartës: K – 34 – 100 – (49-D), me pronar EPIDAMN-B. 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.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Brenda sheshit të ndërtimit parashikohet të ndërtohet një Objekt shërbimi hotelier me 10, 11 kate mbi tokë dhe 3 kate nëntokë, të konceptuara për të ofruar një **përvojë të plotë luksi dhe mirëqenieje**.

Në katet nëntokë janë projektuar parkime për **31 makina ne total**, hapësira të dedikuara për **pishinë dhe Spa** ku do përfshihen dhe ambiente shërbimi dhe magazinimi.

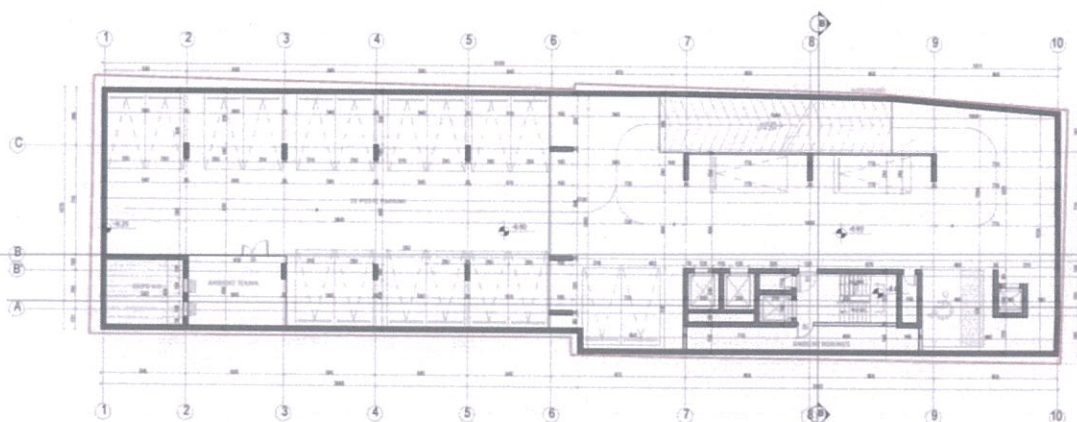


Fig.11 Planimetria e katit nëntokë (-2)

Kati përdhe përfshin **lobby-n elegant dhe barin**, ku mikpritja dhe dizajni i veçantë krijojnë një atmosferë të ngrohtë për vizitorët.

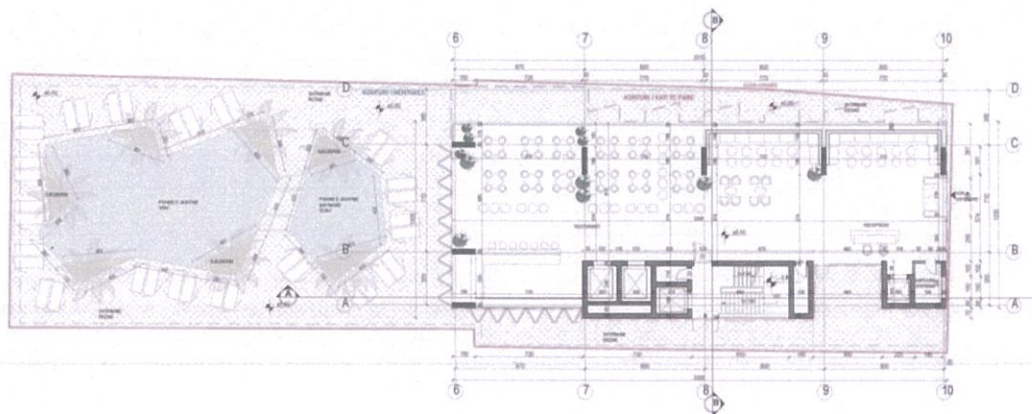


Fig.12 Planimetria e katit përdhe

Kati i parë përfshin hapësirë të dedikuar për **Sallën e Konferencave**, duke mundësuar organizimin e eventeve elitare.

Katet nga niveli 2 deri në nivelin 9 janë projektuar për afërsisht **80 dhoma dhe suite**.

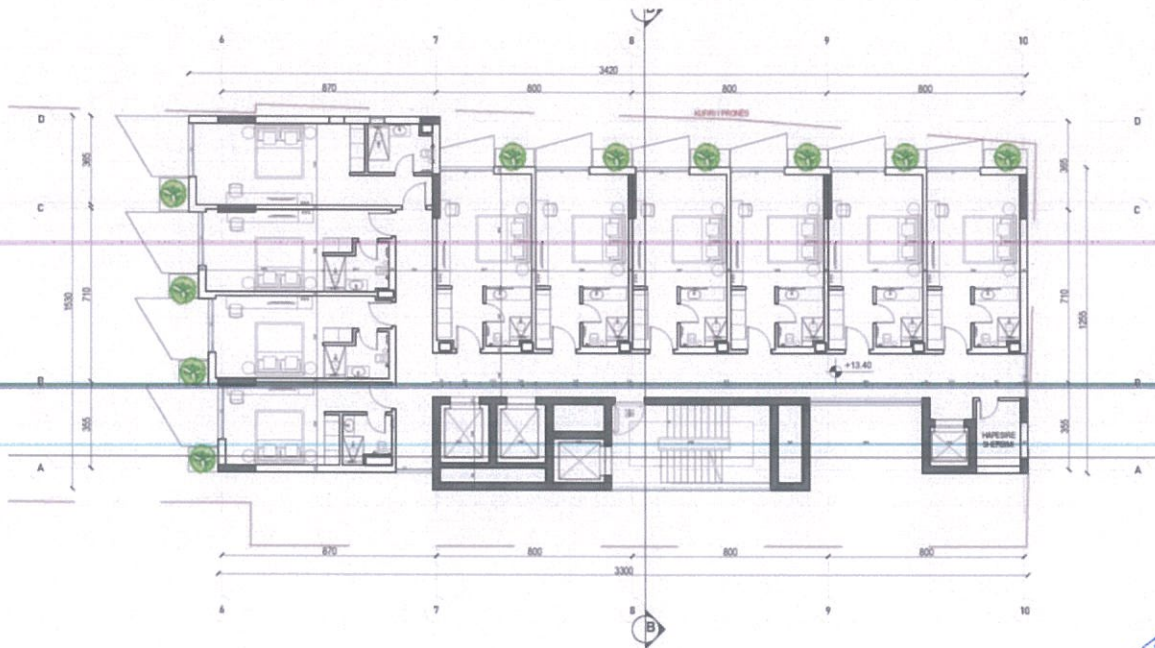


Fig.13 Planimetria e katit tip



Nr	Emertimi	Siperfaqja	Funksioni
1	Kati -3	552.2m ²	Parkime
2	Kati -2	1,006.1 m ²	Parkime
3	Kati -1	1,006.1 m ²	Shërbime
4	Kati 0	409.8 m ²	Shërbime
5	Kati 1	445.7 m ²	Shërbime
6	Kati 2	510.5 m ²	Hotel
7	Kati 3	483.5 m ²	Hotel
8	Kati 4	483.5 m ²	Hotel
9	Kati 5	483.5 m ²	Hotel
10	Kati 6	483.5 m ²	Hotel
11	Kati 7	483.5 m ²	Hotel
12	Kati 8	483.5 m ²	Hotel
13	Kati 9	483.5 m ²	Hotel
14	Kati 10	352.2 m ²	Shërbime

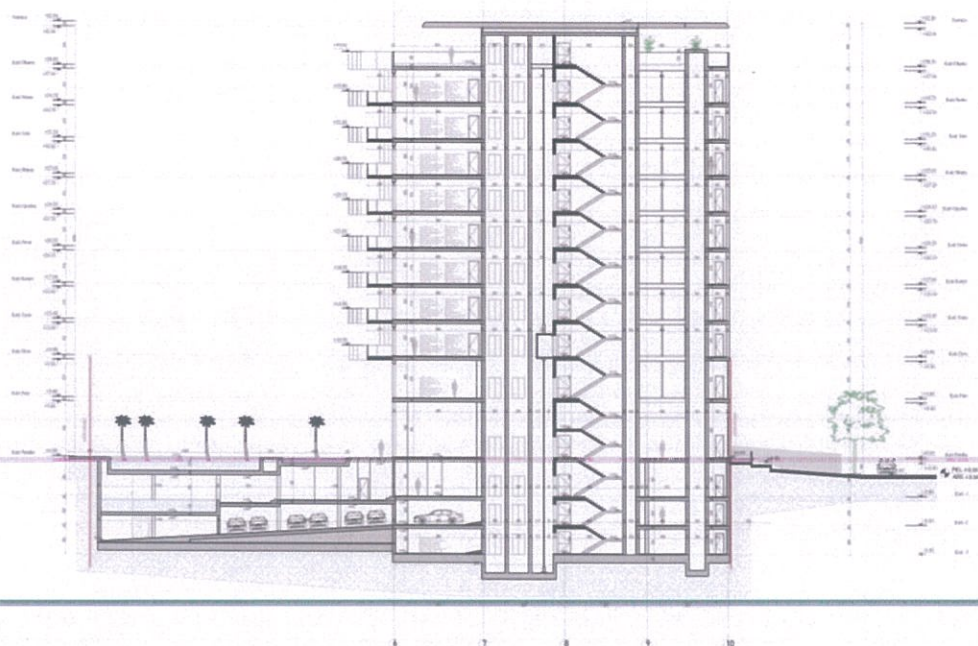


Fig. 14 Prerja e objektit

Tregues të përgjithshëm:

Lartësitë e kateve: Kuota minimale e objektit do të arrijë thellësinë -9.40m (rel). Objekti do të ngrihet deri ne 42.56m (kuota mbi parapet) nga kuota e katit përdhe.

Katet e sipërme të hotelit do të kenë lartësinë 3.55m.



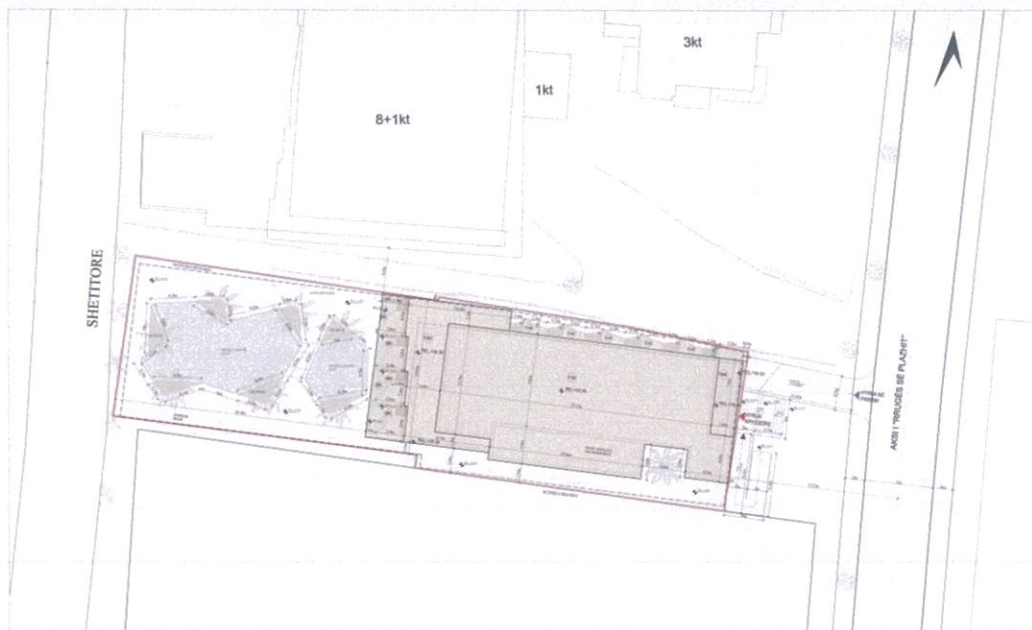


Fig. 15 Planvendosja e objektit

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

Veshja e fasadës do të realizohet me sistem etic ku dominon tekstura me ngjyrë kafe dhe suva të bardhë, me vetrata me profile alumini me dopjo xham termik me mbrojtje nga rezet UV. Përdorimi i parapeteve të xhamit për të rritur transparencën si edhe vetratat me kornizim të errët dhe me koeficient të lartë termik.

Ndërtimi i ri i projektuar nga Focus Architecture tenton ta integrojë më mirë me natyrën duke u frymëzuar nga arkitektura e ndërtimeve të reja bashkëkohore.

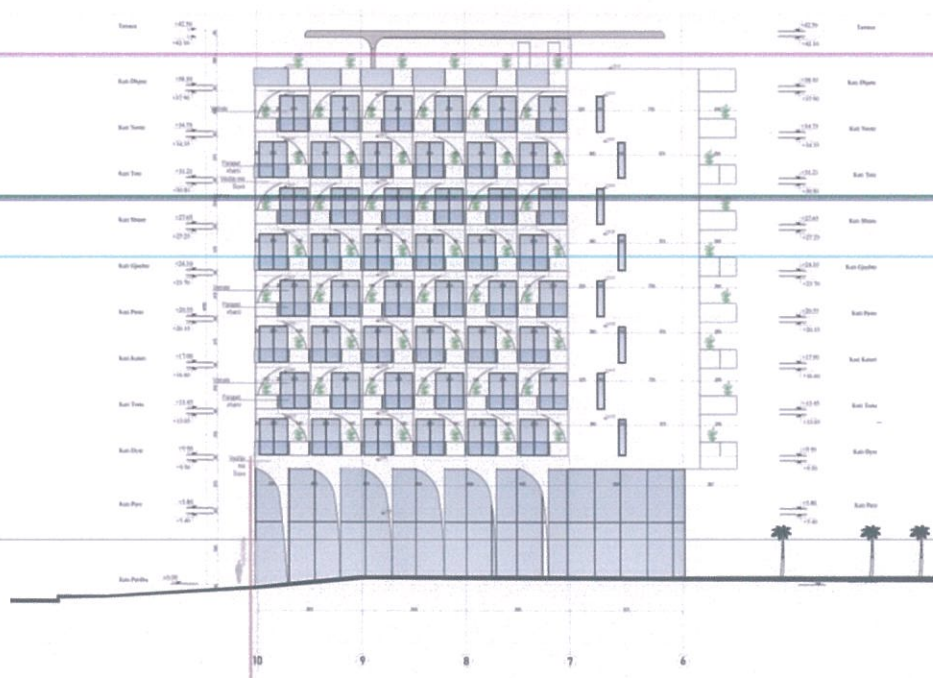


Fig. 16 Fasada Veriore



Fig.17 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.	Emërtimi	Njesia	Sasia
1	Sipërfaqja e pronës	m ²	1,060.0
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m ²	409.8
3	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë	m ²	5,102.7
4	Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë	m ²	2,564.4
5	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m ²	7,667.1
6	Lartësia maksimale e strukturës nga terreni i sistemuar	m	42.56
7	Koeficienti i shfrytëzimit	%	38.7
8	Intensiteti i ndërtimit		4.8
9	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	11
10	Nr. i kateve nën tokë	Kate	3

TREGUESIT E DISTANCAVE:

Nr. i pasurisë: 302/81. Zona Kadastrale: 2291

Kufizimet:

Veri: me pasurinë 302/37
 Jug: me pasurinë 302/63
 Lindje: me pasurinë 302/83
 Perëndim: me pasurinë 302/83



Pasuria 302/83 është pasuri shtet e cila është në administrimin e Bashkisë Kavajë, ku e cila e autorizon zhvilluesin shoqërine “Epidamn-B” sh.p.k duke i dhënë dakortësinë kërkuarit sipas sh kresës me nr.2434/1 prot datë 11.06.2025.

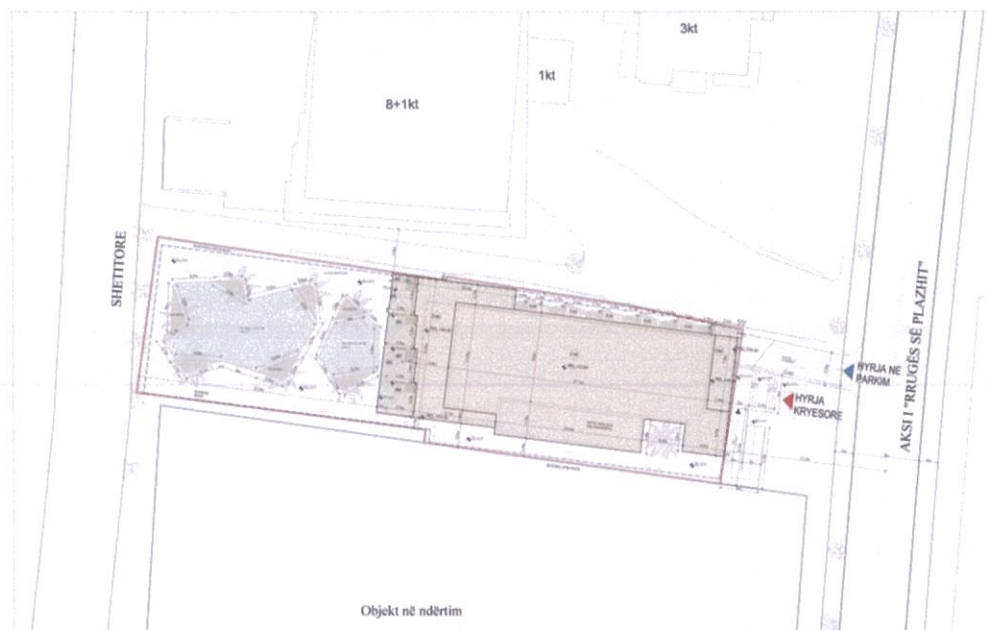


Fig.19 Aksesueshmëria në objekt.

