



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN : “NAUTILUS, STRUKTURË HOTELERIE 13KT
DHE 2KT NËNTOKË ” ME VENDODHJE NË GOLEM, ME SUBJEKT ZHVILLUES
Z.EVEREST KURTI P.F.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 15, Datë 08.11.2024

Projektues: STUDIO “ARTREUM GENERATION” LIC.N 6954/8

ZHVILLUES Z. EVEREST KURTI P.F.



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

6. Dispozita të Përgjithshme



1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së ndërtimit për objektin “Nautilus, strukturë hotelerie 13kt me 2kt nëntokë” me vendodhje në Golem me subjekt zhvillues z.Everest Kurti 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.*
- *Vendimi Nr.2 datë 27.04.2018 i Këshillit Kombëtar të Territorit për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kavajë, i ndryshuar.*



1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Kavaja është një nga bashkitë kryesore të brezit bregdetar në Shqipëri. Kavaja kufizohet në veri nga Bashkia Durrës, në lindje nga Bashkia Tiranë, në jug nga Bashkia Rrogozhinë dhe në perëndim nga deti Adriatik. Qendra e kësaj bashkie është qyteti i Kavajës.

Zona e projektit ndodhet në plazhin ranor të Golemit, me distancë rreth 50 km nga qendra e qytetit Tiranë.

Zhvilluesi z.Everest Kurti ka në përdorim një parcele (lloji i pasurisë *TRUALL*) me sipërfaqe totale **4169.26 m²**. Bashkia Kavajë dhe z. Everest Kurti kanë rënë dakort me vullnetin e tyre të lirë, të lidhin kontratë qiraje me nr.repertori: 450, nr.koleksioni:222, me 09.02.2021 me afat 20vjeçar. Referuar kësaj kontrate qiramarrësi merr me qira pronën me destinacionin “Zhvillim hotelerie, turizëm dhe parking”.

Lidhur me sa më sipër, zhvilluesi z.Everest Kurti synon të ndërtojë një strukturë pritese dhe akomoduese për vizitorët vendas e të huaj të cilët synojnë të shijojnë bregdetin e Adriatikut.

Territori ku do të zhvillohet ky projekt është një sipërfaqe me reliev të sheshtë pothuajse në një nivel me detin.



Figura 1 – Pozicionimi gjeografik i zones



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 Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kavajë, të miratuar pranë Këshillit Bashkiak Kavajë dhe Këshilli Kombëtar të Territorit.

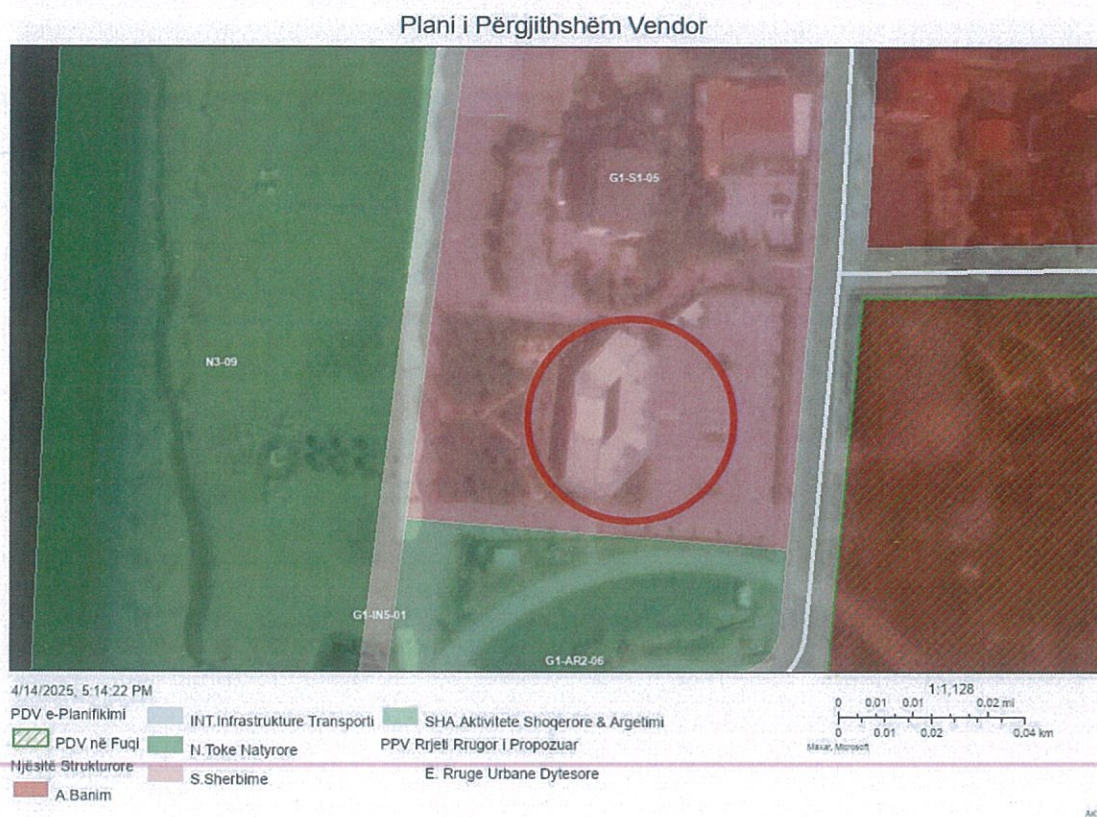


Figura 2- Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim Kavajë



Subjekti zhvillues Z. Everest Kurti në cilësinë e qiramarrësit ka lidhur Kontratën e qerasë Nr.rep 450 Nr.Kol 222 datë 09.02.2021 me Bashkinë Kavajë në cilësinë e qiradhënësit për marrjen me qera të pasurisë Nr.302/2 të ndodhura në ZK.2291.

Nëpërmjet kësaj kontrate, referuar Nenit 2 qiramarrësit i jepet e drejta të përdorë pronën me destinacionin “Zhvillim hotelerie, turizëm dhe parking”.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Analizë e situatës aktuale

Sheshi i ndërtimit të projektit me sipërfaqe 4169.26m² dhe ndodhet në zonën kadastrale nr.2291, në Golem, Bashkia Kavajë, Qarku Tiranë.

Sheshi ndodhet në një zonë me reliev me tërësisht të sheshtë të tipit ranor, buzë bregdetit Adriatik. Zona në të cilën propozohet zhvillimi ka akses shumë të shpejtë në rrjetin rrugor lokal dhe kombëtar. Bregdeti I Golemit ka pasur një zhvillim relativisht të vrullshëm gjatë 20 viteve të fundit kryesisht në drejtim të objekteve rezidenciale. Oferta e shërbimit hotelier në këtë zonë është rritur gjatë 10vjecarit të fundit me kapacitet të ulët pritës.

Analiza ekonomike

Numri i turistëve që hyjnë në Shqipëri është rritur me shpejtësi gjatë dhjetë viteve të fundit, nga rreth 937,000 më 2006 në afër 4.1 milion të ardhur më 2015 (+340.9 %). Shumica e vizitorëve kanë hyrë në vend nga toka Most visitors entered the country by land (85.2 % më 2015) dhe një shumicë e madhe e turistëve të ardhur kanë qenë me prejardhje europiane (90.7 %), një pjesë e madhe të ardhur nga Europa Jugore (76.3 % e numrut të përgjithshëm të turistëve të ardhur).

Me gjithë numrin e rritur të turistëve të ardhur, ecuria e mbërritjeve dhe kalimit të natës në hotele në Shqipëri ka shfaqur luhatje. Gjithsej, mbërritjet janë shtuar nga rreth 130,000 më 2006 në rreth 428,000 më 2015 (+229.2 %), ndërsa fjetjet në hotele janë rritur nga rreth 459,000 në rreth 791,000 (+72.3 %). Gjatë së njëjtës periudhë koha mesatare e qëndrimit ka rënë dukshëm nga 3.5 në 1.8 netë.

I mbështetur në kërkesën në rritje për struktura akomodimi, ndërtimi i hoteleve të para private nisi pas viteve 1990. Numri më i madh i strukturave të akomodimit dhe i dhomave të hoteleve ndodhet në Tiranë. Në rezortet turistike dhe veçanërisht në qytetet e vednosura pranë detit, janë ngritur shumë hotele të vogla private, motele etj. Shumica e operacioneve të akomodimit/hoteliere mund të karakterizohen si hotele të vogla e të mesme të vëna në punë nga pronarët në destinacione fundjavore e festash në brigjet shqiptare të Adriatikut dhe Jonit. Në tërësi, kapacitetet e shtretërve të hoteleve në Shqipëri janë rritur ndjeshëm gjatë dhjetë vjetëve të fundit, nga rreth 7 200 shtretër më 2006 në rreth 15 000 shtretër më 2015 (+111.4 %).



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

I ndodhur në brigjet e pacenuara të Golemit , Kavajë, Nautilus është një hotel me katër yje i frymëzuar nga eleganca dhe gjeometria e guaskës Nautilus. Ky zhvillim biofilik përfshin një parcelë 3,500 m² buzë detit, duke ofruar 10,000 m² luks gjithëpërfshirës, **me 150 dhoma me pamje** nga deti, një sërë lehtësish dhe hapësira të jashtme të dizajnuara me kujdes.

I rrethuar nga një kopshte të bollshme, **Nautilus** integron bukurinë natyrore me arkitekturën bashkëkohore, duke i ftuar mysafirët të lidhen si me peizazhin bregdetar ashtu edhe me mjedisin e mrekullueshem të hotelit.

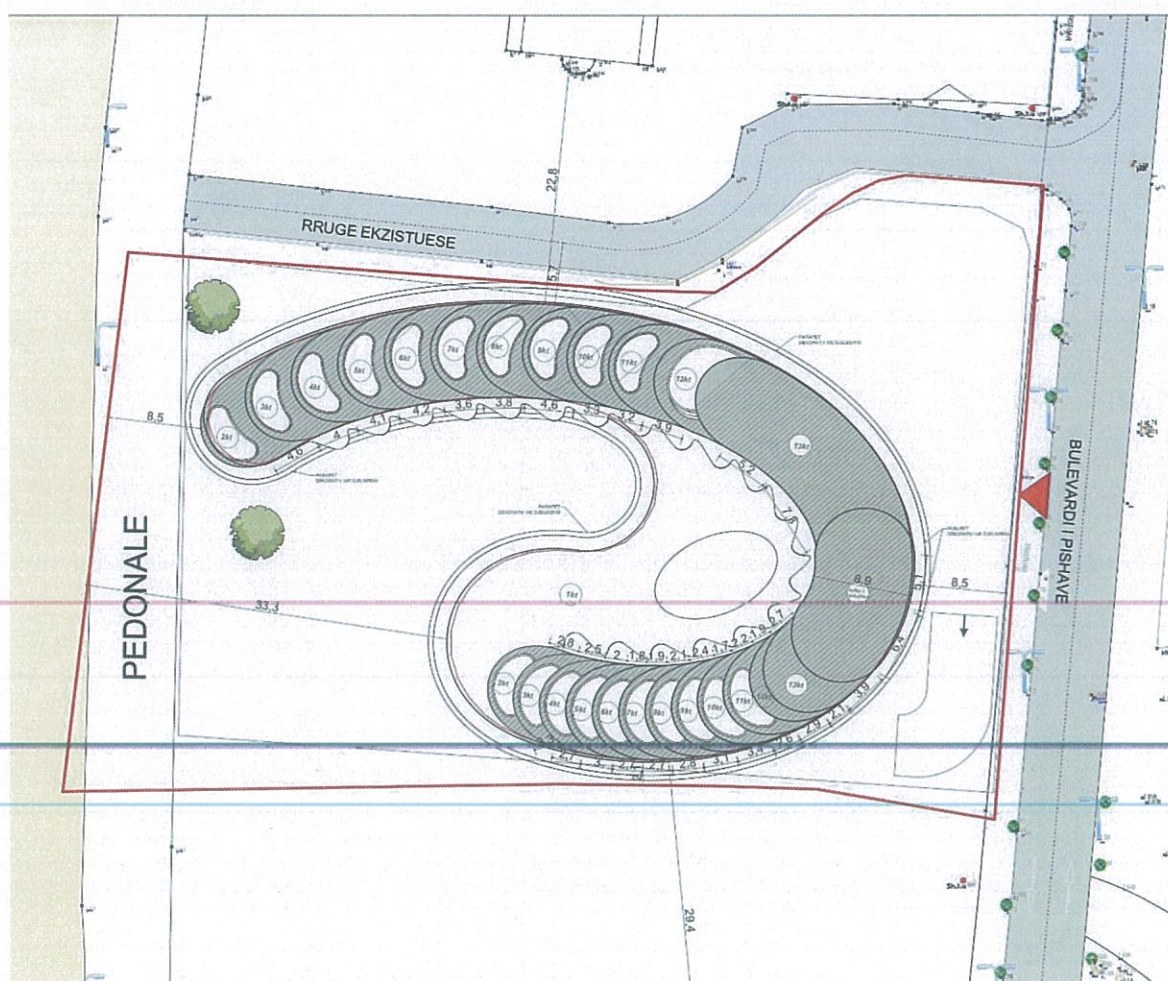


Figura 3- Planvendosja e objekteve



Dizajni i Nautilus përqendrohet rreth orientimit optimal, duke siguruar që çdo dhomë të përfitojë nga pamjet panoramike të detit dhe ekspozimi maksimal ndaj diellit gjatë gjithë ditës. Duke vendosur korridorin si një hapsirë shërbyese në pjesën e pasme të ndërtesës, çdo dhomë hapet drejt plazhit, duke krijuar ballkone dhe terraca private që orienohen me pamje nga deti. Ndërtesa perbehet nga , 16 suite ekskluzive që kanë pishina private, duke shtuar një element luksi të rafinuar për përdoruesit (mysafirët) që kërkojnë një standart të lartë.

Nautilus është një "festë" e ndërthurur e natyrës dhe arkitekturës, e krijuar për të ofruar një përvojë të qetë dhe rinovuese. Ky hotel është një ftesë për t'u çlodhur në një mjedis ku çdo element - deri në strukturën radiale duke rritur bukurinë e vijës bregdetare të Shqipërisë.

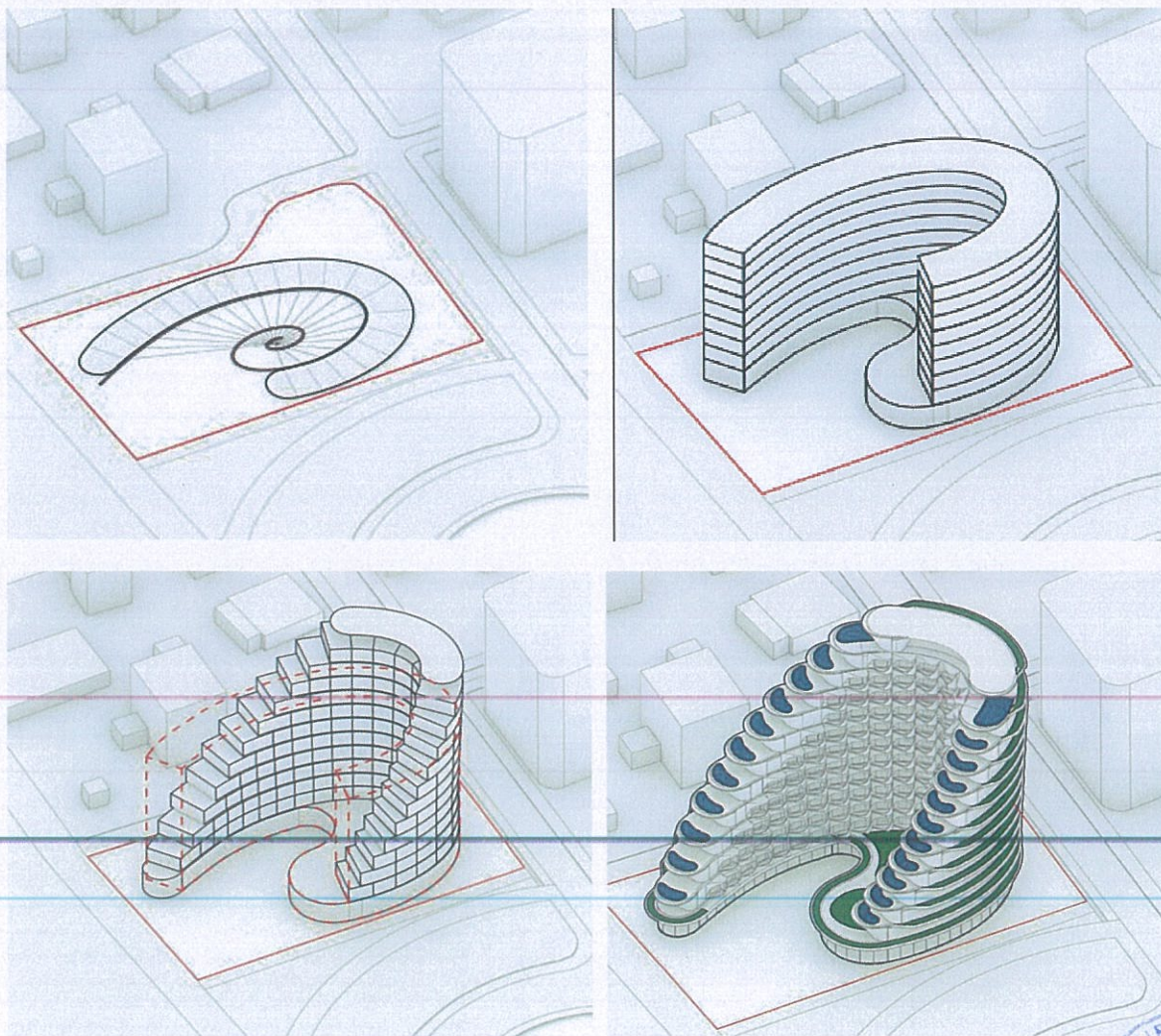


Figura 4- skema organizative funksionale e sheshit

përveç kënaqësisë që ofron, synon gjithashtu zhvillimin e një vërtedije më të madhe duke promovuar përdorimin e transportit të organizuar , pastrimin e mbeturinave, kursimin e ujit, etj.



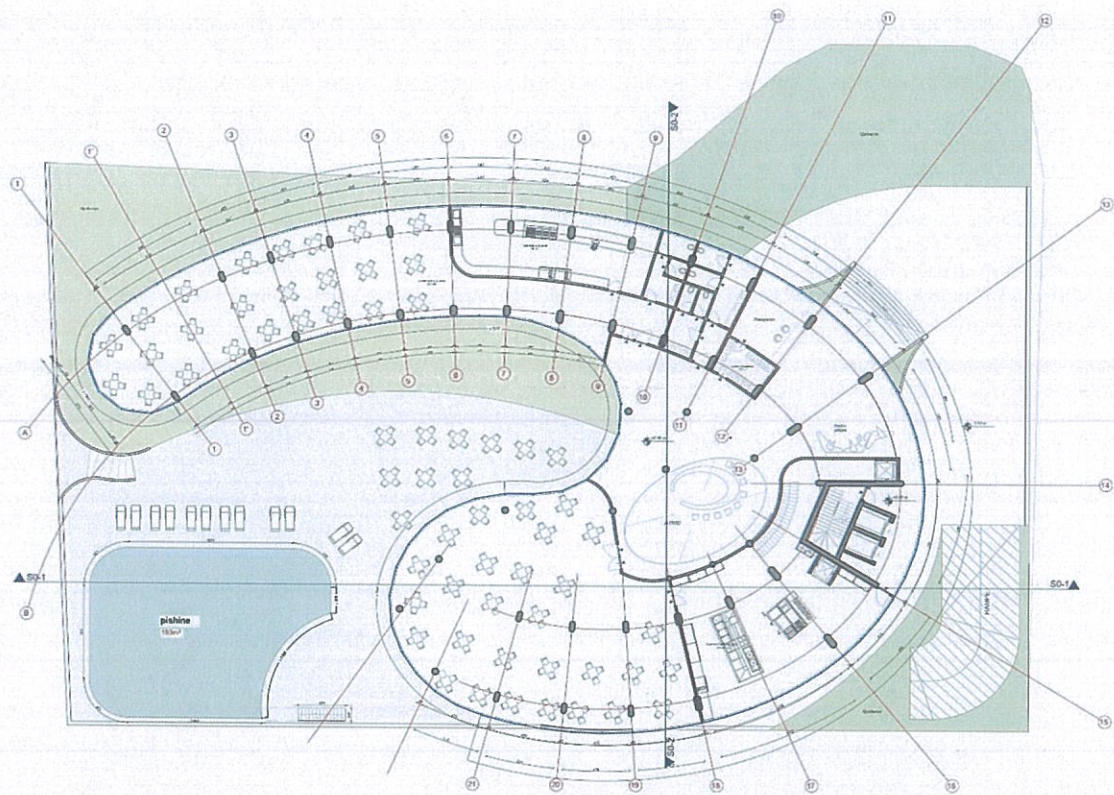


Figura 5- Planimetria e katit përdhe

Në katin përdhe të objektit janë përqëndruar funksionet kryesore të shërbimeve primare të hotelierisë sic janë :

- Receptsi, holli, pritja e klientëve
- Zyra administrimi, depo bagazhesh, zyre sigurie
- Nyja e komunikimit vertikal shkallë ashensor, tualete
- Restorant a la carte, restorant bufe , kuzhinë

Në kuotën 0.00 bëhet komunikimi kryesor i objektit si në planin horizontal dhe në atë vertikal. Stafet dhe furnizimet kanë hyrje të dedikuara ndërsa klientët kanë hyrjen kryesore e cila nëpërmjet hollit të bollshëm lejon shikim deri në drejtim të perëndimit ku dallohet edhe pamja e bregdetit. Forma e objektit në katin përdhe lejon aksesin në një kopësht i cili shërben si bar dhe restorant i hapur dhe për shfrytëzimin e pishinës së hapur.

Ndërkohë në katet nëntokë në kuotat -1 dhe -2 janë parashikuar parkimi nëntokë i automjeteve, ambjete teknike, depo uji, impiante, depo mallrash, depo ushqimesh, lavanderi, ambjete për stafin, etj.



Një pjesë shumë të rëndësishme të shërbimeve që ofron kjo strukturë hoteliere është edhe spa me pishinë të brendshme. Ky shërbim i jep mundësinë strukturës që të jetë e shfrytëzueshme në një periudhë gjithëvjetore.

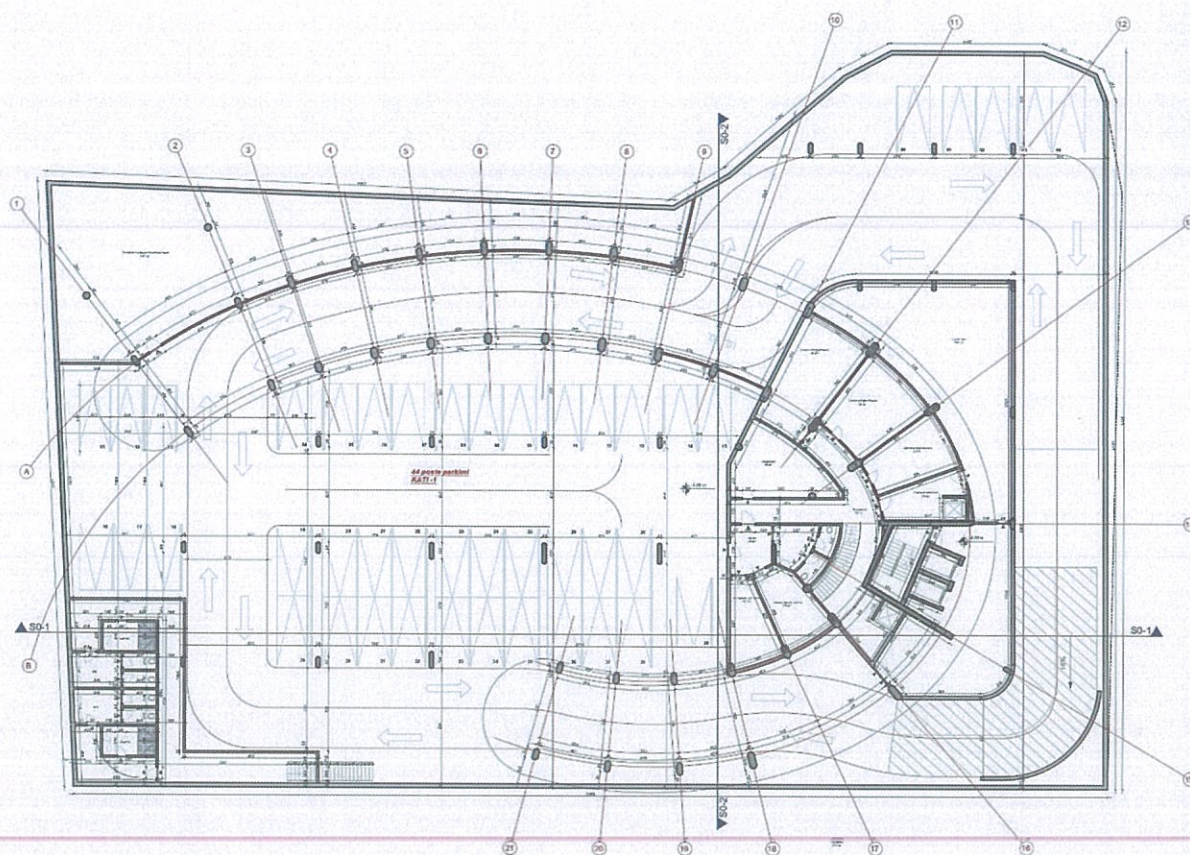


Figura 6- Planimetria e katit nëntokën në kuotën -1

Në katin e parë nëntokë janë lokalizuar hapësirat e mëposhtme:

- Parkimi ne 90 poste
- Lavanderia
- Hapësirë magazinimi mallrash
- Ambjente për stafin, zyra
- Depo frigoriferike, depo për kuzhinën
- Nyje higjeno sanitare në mbështetje të ambjenteve të jashtme



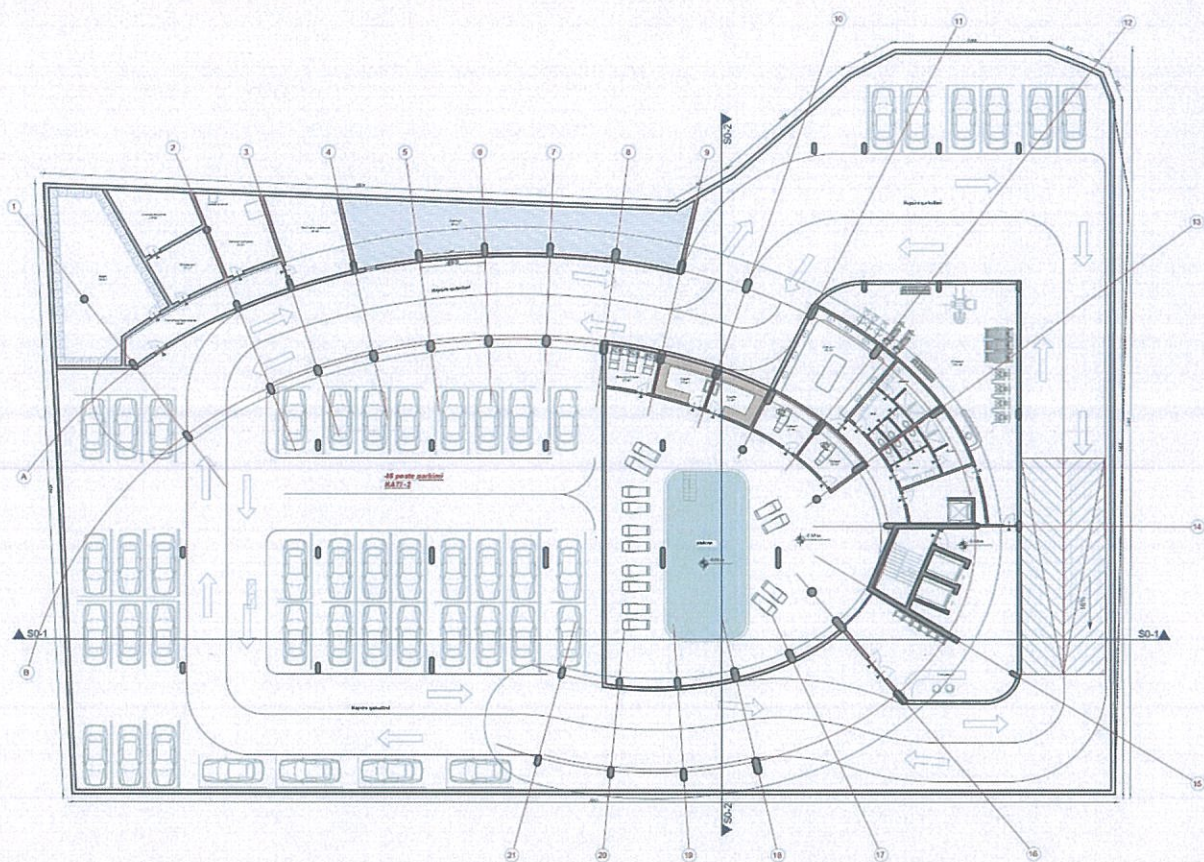


Figura 7- Planimetria e katit nëntokë në kuotën -2

Në katin e dytë nëntokë janë lokalizuar hapësirat e mëposhtme :

- Parkim 60 poste
- Spa
- Hamam
- Dush emocional
- Pishinë e brendshme
- Dhoma masazhi
- Hapësira shërbimi në mbështetje të SPA
- Palestër



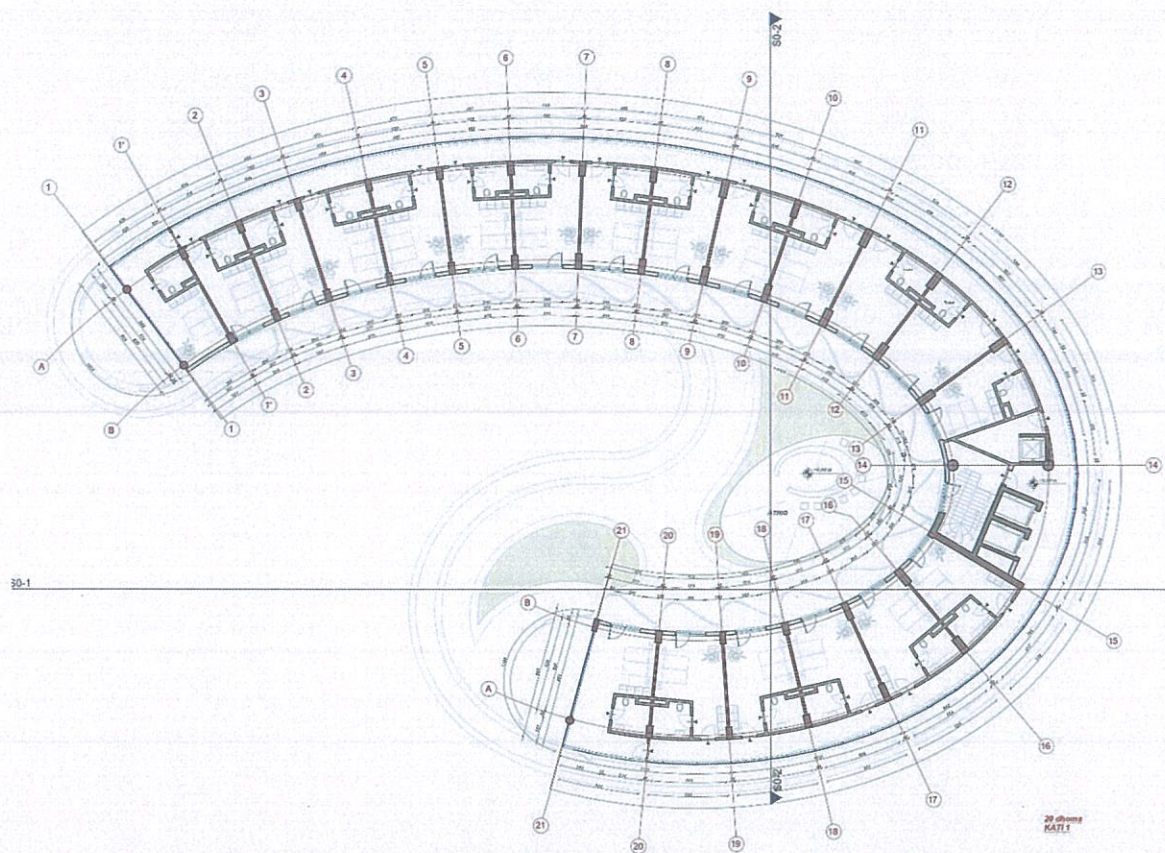


Figura 8- Planimetria e katit të parë të dhomave

Dhomat e hotelit kanë një standart prej 35-40m² për dhomë tip dhe 45m² për suitat të cilat janë të shoqëruara në cdo kat me pishina dhe hapësira të jashtme ballkoni prej 30m².



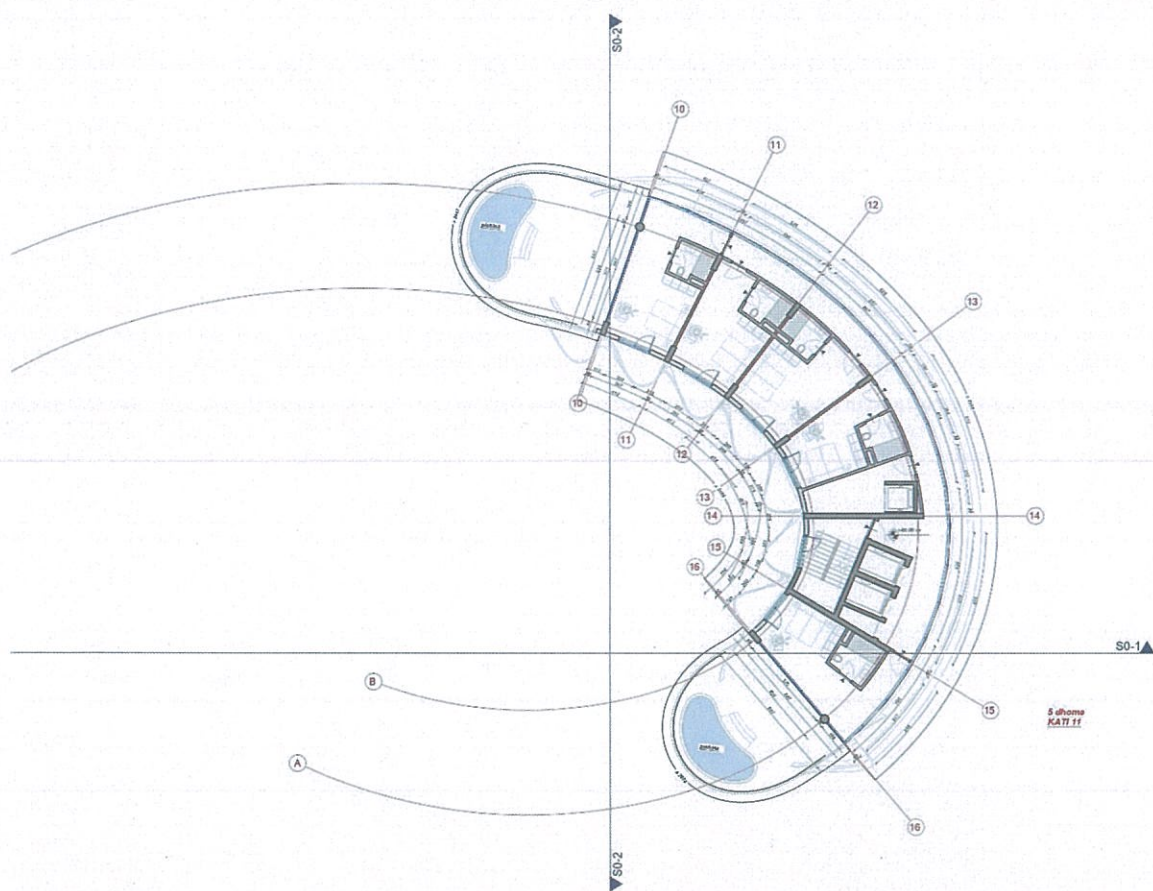


Figura 9- planimetri ne kuotën +40.00

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

Trajtimi volumetric I objektit ka lindur nga format dhe siluetat organike që ofron mjedisi natyror. Kompozimi në altimetri I objektit është frymëzuar nga elementi I kërmillit të detit dhe guaskës së tij . volumetria mjaft skulpturale krijon elemente të vecanta në cdo dhomë sic janë ballkonet ne formë guaskash deti.



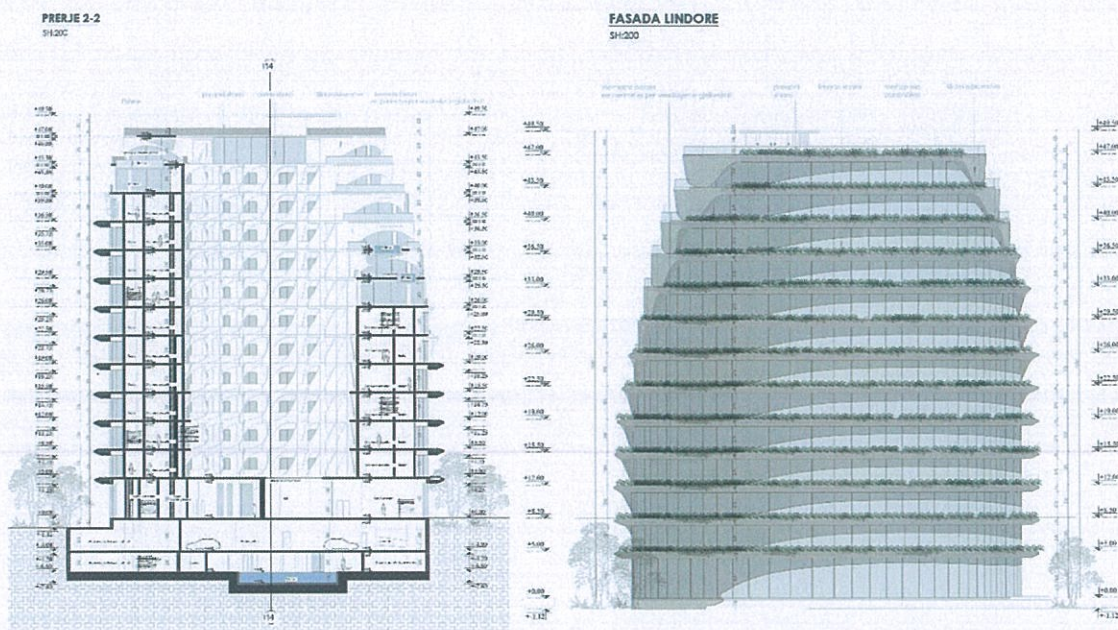


Figura 10- Pamje dhe prerje e objektit

Në të gjithë perimetrin e objektit janë parashikuar të vendosen parapete dekorativë në të cilat do të vendoset gjelbërim i cili do të shoqërojë të gjithë kalimin e pushuesve në koridoret e hotelit.

Realizimi i elementëve të vecantë dekorativë të objektit është parashikuar nëpërmjet kallëpeve të betonit të lehtësuar të cilët do të prodhohen me porosi për këtë objekt. Vetratat e xhamit gjithashtu zënë një peshë shumë të rëndësishme në fasadën e objektit. Në krahun verior është menduar të shfrytëzohet ndricimi zenital duke e propozuar të gjithë fasadën xham duke qenë se edhe ndricimi nuk do të jetë i drejtpërdrejtë.

Dhomat e hotelit janë orientuar të gjitha në formë pothuajse eliptike në drejtim të jugut dhe perëndimit duke i dhënë shikueshmëri të plotë nga bregdeti i Adriatikut.





Figure 11- Pamje 3d e objektit



TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e pronës:	4169 m ²
Sipërfaqe e tokës e zënë nga struktura (gjurma):	1395.1 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë :	10080 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	6970 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim :	33.46%
Intensiteti i ndërtimit :	2.41
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	48.2 m
Numri i kateve mbi tokë:	13 kat
Numri i kateve nën tokë:	2 kat

5. Rregullat e Rrjeteve te Infrastruktures.

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore te infrastrukturave

Ky projekt parashikon përdorimin e rrjetit rrugor ekzistues duke mundësuar aksesin në objekt nga kufiri lindor si për këmbësorët dhe për automjetet.

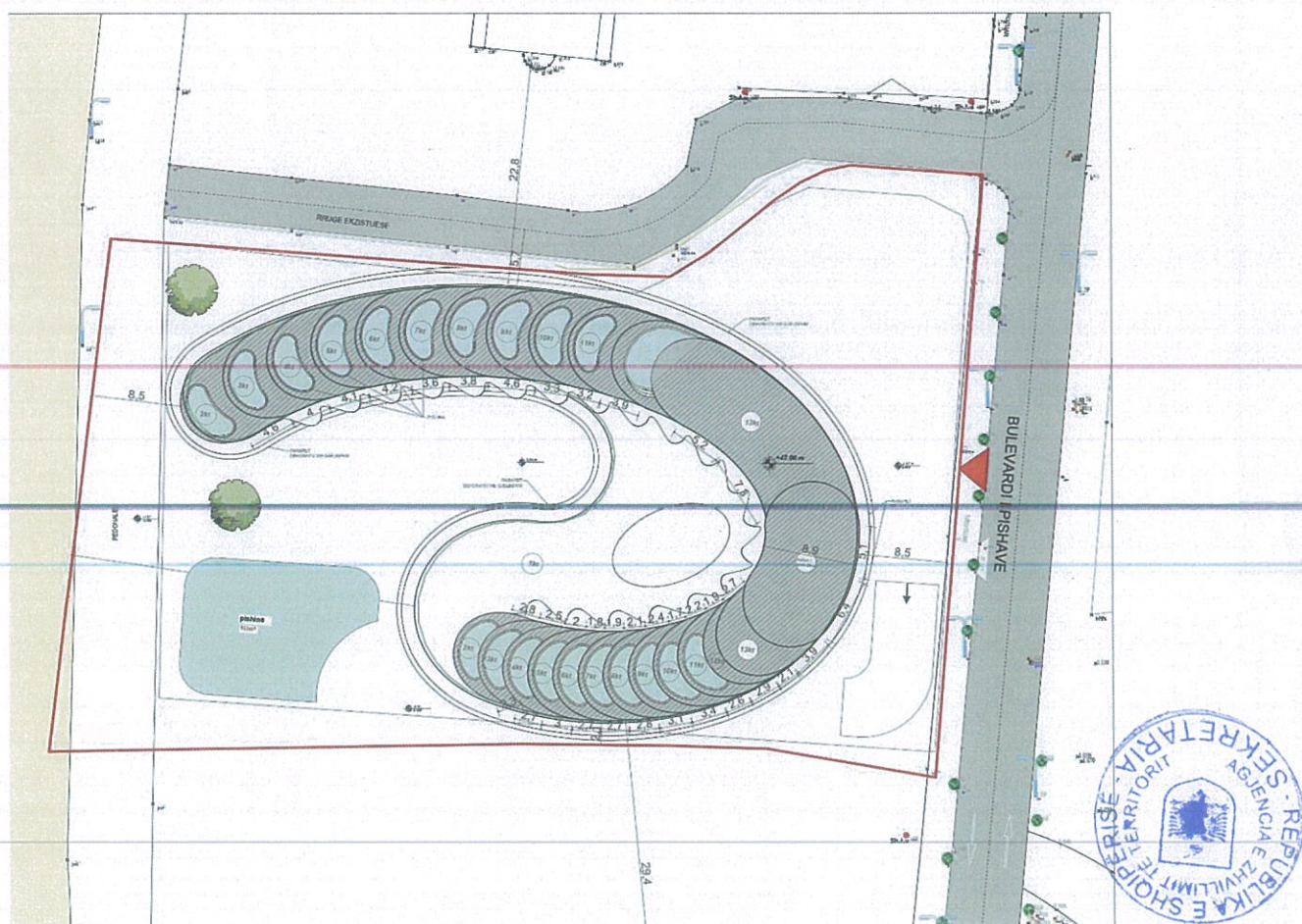


Figure 12- Aksesi te zona e projektit