



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMI 10 DHE 11 KATE,
ME 2 KATE PARKIMI NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË GOLEM, BASHKIA KAVAJË,
ME ZHVILLUES “LTE INVEST” SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 25, Datë 27.02.2025

Zhvilluesi: “LTE INVEST” SH.P.K.

Projektuesi : pOint arkitekturë



pOint
arkitekturë
Rr. Shqipëri Barzani, Nr. Inter-Coast Kallio / SBA / 020.517170100

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1.	Dispozita të përgjithshme	3
1.1	Baza Ligjore	3
1.2	Përshkrim i zonës së studiuar	3
2.	Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor.....	5
2.1	Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së	5
2.2	Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim	6
3.	Analiza e Gjëndjes Ekzistuese	8
4.	Rregullat e zhvillimit të territorit	9
4.1	Funksionet dhe aktivitetet e propozuara dhe pamja e jashtme e godinave.....	9
4.2	Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit	17
4.3	Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet	17
	Parkimi nëntokësor	18
5	Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës.....	18
5.1	Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Kavajë	18
5.2	Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave	19



1. Dispozita të përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për "Objekt Banimi dhe Shërbimi 10 dhe 11 kate, me 2 kate parkimi nëntokë, me vendndodhje në Golem, Bashkia Kavajë, me zhvillues "LTE Invest" sh.p.k."

Baza Ligjore:

- Ligji 107/2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit" miratuar datë 31.07.2014 (i ndryshuar)
- Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 686 datë 22.11.2017 është miratuar "Rregullorja e planifikimit të territorit" (e ndryshuar)
- Vendimi i Këshillit Bashkiak Durrës Nr. 24 datë 05.03.2021 mbi "Miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Durrës", me propozimin e Bashkisë Durrës, Këshilli Kombëtar i Territorit

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona ku ndodhet sheshi i ndërtimit karakterizohet kryesisht nga një topografi e rrafshët. Objekti është vendosur në një truall me ndërtesa ekzistuese, i pasuruar me bimësi halore dhe shumë pranë bregut të detit Adriatik. Projekti është konceptuar në mënyrë që të ketë ndikim minimal mbi mjedisin, duke shfrytëzuar në maksimum potencialet natyrore të zonës. Përmes identifikimit të shtresave ekologjike të pranishme dhe kontekstit përreth, është mundur një ndërveprim i vazhdueshëm midis njeriut dhe natyrës.

Zona e studimit ndodhet në një territor bregdetar të Durrësit, i karakterizuar nga një mjedis me pisha të dendura, terren i sheshtë dhe një strukturë të zhvilluar urbanistike rrethues. Brenda parcelave përreth gjenden kryesisht objekte banimi të ulëta dhe ndërtesa të vogla private, të ndara nga rrugë lokale me gjerësi të kufizuar.

Zona ka një karakter rezidencial turistik, me oborre të gjelbëruara, shërbime të vogla dhe një dendësi të moderuar ndërtimi. Prania e gjelbërimit ekzistues, sidomos e pishave shumëvjeçare, i jep zonës një identitet natyror të dallueshëm dhe krijon kushte mikroklimatike të favorshme. Kjo e bën parcelën një zonë studimi me potencial zhvillimi, ku ndërthurja e mjedisit natyror me ndërtesat ekzistuese përbën element kyç për analizë urbanistike dhe arkitekturore.





Figura 1. Vendodhja e sheshit të ndërtimit

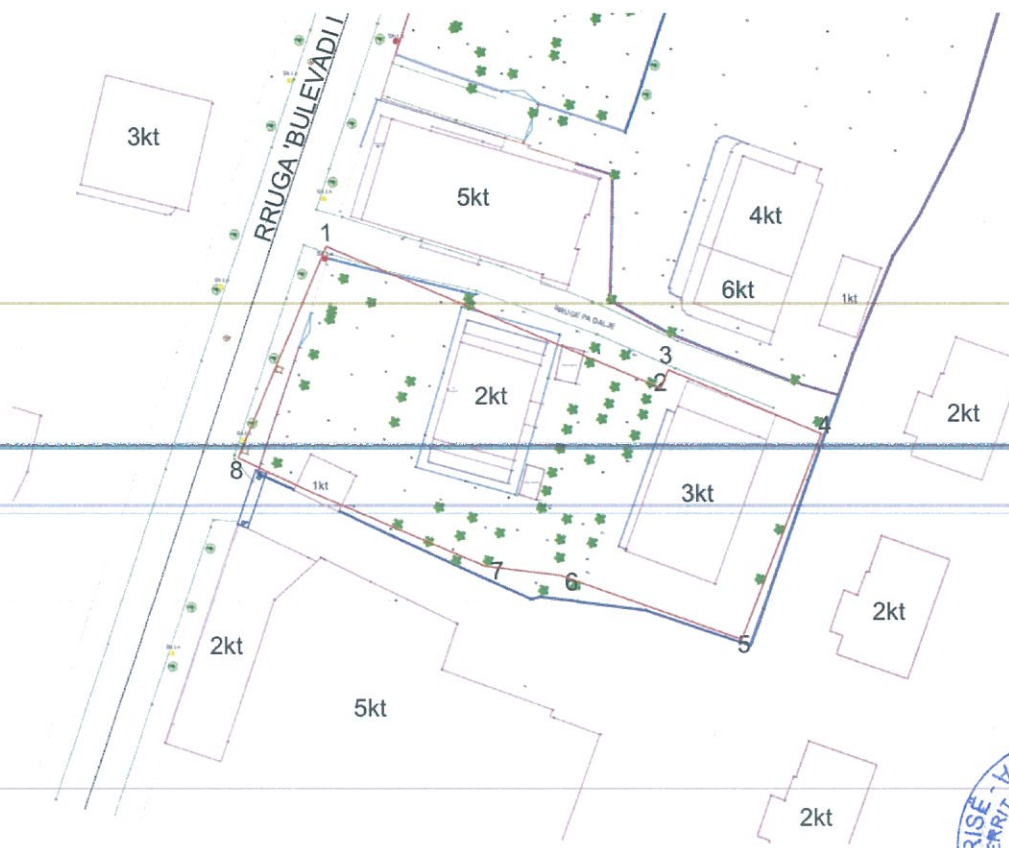


Figura 2. Pozicioni Kadastral



Trualli i pronës përfshin një sipërfaqe totale prej 1572.4 m² me pronarë si më poshtë:

Tabelë 1. Përshkrim i pronave

Zona Kadastrale	Numri Pasurisë	Pronari	Sipërfaqja (m ²)
1791	137/381	LTE Invest	1572.4 m ²

Parcela kufizohet nga:

Veri	Godinë
Jug	Godinë
Perëndim	Rrugë
Lindje	Godinë

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Referuar nenit përkatës të rregullores së PPV-së, më poshtë janë kushtet urbane të zonës për ndërtim:

Bashkia	Kavajë
Njësia	G1-A21-21
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A2_Dendësi e mesme dhe e lartë banimi
Lartësia në Kate	5 Kate (Sipas gjendjes ekzistuese + 1 kat, por jo me shume se 5 kate)/ Referuar Nenit 41 te PPV-se Kavaje
Lartësia në Metra	Lartesia ne metra ne varesi te funksioneve te objektit duke respektuar lartesine minimale sipas perdorimit te kateve te peraktuara ne kete rregullore dhe ne legjislacionin ne fuqi/ Referuar Nenit 41 te PPV-se Kavaje
Intesitet	K1=20% më shumë sesa intensiteti ekzistues i parcelës/ Referuar Nenit 41 te PPV-se Kavaje
KSHT	Sipas Gjëndjes Ekzistuese
KSHR	Sipas Gjëndjes Ekzistuese
KSHP	30%





Figura 3. Sheshi i ndërtimi

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



Figura 4. Harta e PPV për zonën në zhvillim





Figura 5. Harta e kategorive të rrugëve të propozuara

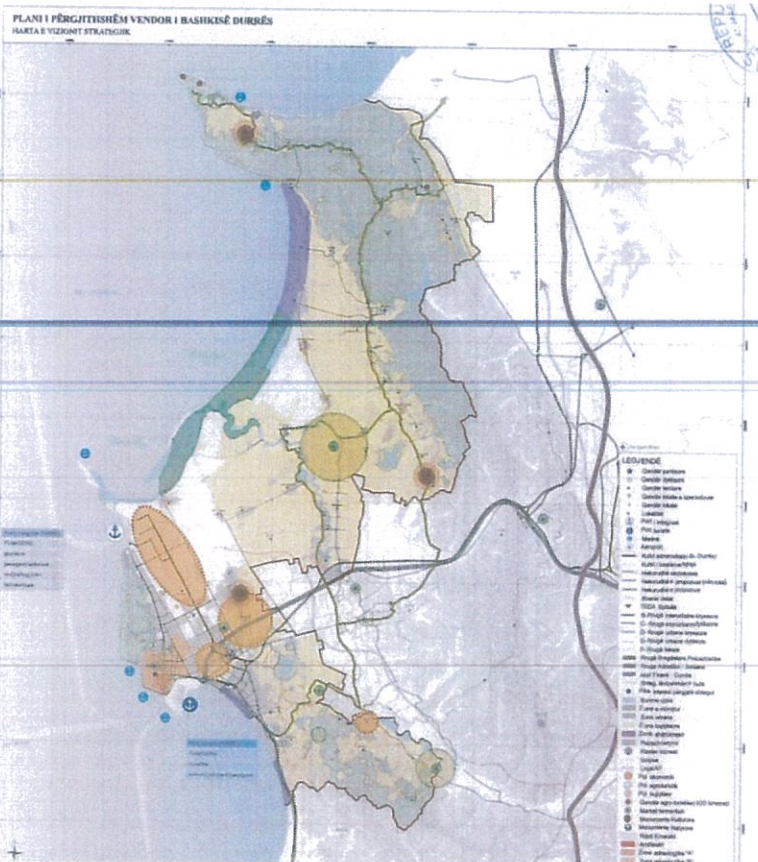


Figura 6. Harta e vizionit strategjik





Figura 8. Gjendja aktuale e sheshit të ndërtimit

4. Rregullat e zhvillimit të territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara dhe pamja e jashtme e godinave

Zona e parashikuar për ndërtim ka potencial të lartë turistik dhe të shërbimit. Integrimi i elementeve natyrore me detin përbën veçorinë kryesore të vendndodhjes, pasi pozicioni i saj në bregdetin e Golemit ofron akses pothuajse të drejtpërdrejtë me plazhin dhe pamje të gjera



nga deti. Panorama është unike, duke shtrirë vështrimin nga deti në një rreth anë deri tek pyjet dhe kodrat në tjetrën. Projekti, duke shfrytëzuar këto cilësi, është konceptuar me orientime të ndryshme për të siguruar ndriçim natyral të bollshëm dhe për të hapur horizontin drejt peisazheve përreth.

Aksesueshmëria është e shpejtë dhe e lehtë, duke e lidhur objektin në mënyrë natyrale me bregdetin dhe shërbimet përreth. Në pesë katet e para, fusha e pamjes kufizohet nga ndërtime ekzistuese, por në nivelet e sipërme ajo hapet plotësisht, duke u shtrirë mbi kurorat e pishave dhe drejt horizontit të detit. Pozicionimi ndërmjet bregdetit dhe zonës së shërbimeve i mundëson objektit të krijojë hapësira publike, private dhe gjysmëprivate, duke ofruar një gamë të gjerë mundësish për aktivitete, relaksim dhe argëtim si për vizitorët ashtu edhe për banorët.

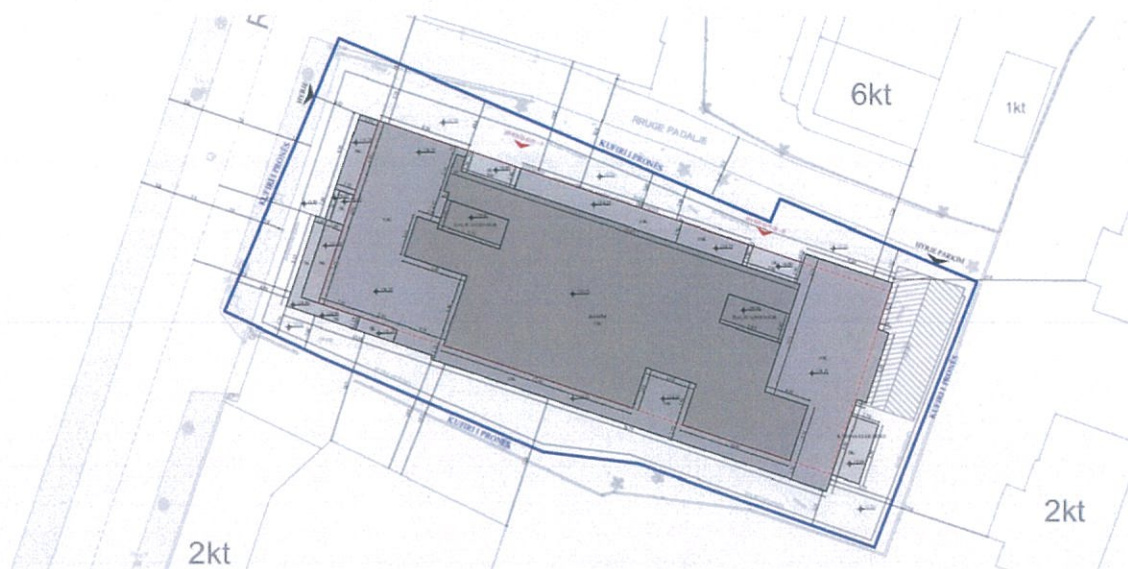


Figura 9. Planvendosja e objektit

Fasadat e objektit paraqesin një kompozim bashkëkohor, të ndërtuar mbi lojën e volumetrive dhe ritmin e elementeve të përsëritura. Ngjyrat mbizotëruese janë nuanca të bezhës, të bardhës dhe rozës së zbehtë, të cilat krijojnë një pamje të ngrohtë dhe harmonike me gjelbërimin rrethues. Ballkonet janë të shumta, të vendosura në mënyrë të alternuar duke krijuar dalje dhe futje që japin thellësi dhe dinamikë fasadës. Ato janë të veshura me parapete xhami dhe elemente druri në pjesën e nën-tavaneve ose hijezuesve, duke i dhënë ndërtesës një karakter natyror dhe elegant. Tarracat e kateve të sipërme janë të gjelbëruara, me kopshte dhe vëllime të ulëta teknike të integruara, duke e shndërruar çatinë në një hapësirë funksionale dhe estetike. Në fasadë dallohen gjithashtu panelet vertikale në ngjyrë druri që theksojnë hyrjen dhe japin kontrast vizual. Hijezuesit horizontalë prej druri dhe ndarja e dritareve në module të rregullta krijojnë një lojë të këndshme drite e hijeje, duke ndihmuar njëkohësisht në kontrollin e diellit. Në tërësi, objekti paraqet një arkitekturë moderne, të balancuar mes natyrës, ngjyrave të buta



dhe formave ritmike, duke krijuar një fasadë të pasur vizualisht dhe funksionalisht.



Figura 10. Fasada Jugore



Figura 11. Vizualizim 1





Figura 12. Vizualizim 2



Figura 13. Vizualizim 3





Figura 14. Vizualizim 4

Vendimet volumetrike të objektit janë konceptuar për të maksimizuar pamjet nga deti për çdo njësi banimi, duke integruar klimën si faktor kyçe në rritjen e performancës energjetike. Ky qëllim arrihet përmes ventilimit natyror, krijimit të mikroklimave urbane, plasticitetit të volumit dhe vlerave estetike të ndërtesës. Në konceptin e përgjithshëm të projektit, krahas shfrytëzimit të panoramës, rëndësi parësore i është dhënë diversitetit dhe fleksibilitetit të apartamenteve, si edhe krijimit të një lidhjeje harmonike midis hapësirave të brendshme dhe atyre të jashtme. ona e objektit përfiton gjithashtu nga një akses i lehtë dhe i drejtpërdrejtë me aksin kryesor të hyrjes në zonë. Projekti synon të garantojë një ambient të brendshëm komod dhe funksional. Të gjitha nivelet janë konceptuar me hapësira transparente që sigurojnë ndriçim natyral maksimal. Përzgjedhja e materialeve është orientuar drejt përmirësimit të komfortit termik, ndriçues dhe akustik, duke kontribuar në krijimin e një mjedisi të brendshëm të shëndetshëm dhe bashkëkohor.

Apartamentet janë orientuar në të gjitha drejtimet, me fasadën më të gjatë të pozicionuar nga jugu, duke përfituar ndriçim natyral optimal dhe pamje panoramike. Të gjitha njësitë e banimit gëzojnë vizura nga deti, duke rritur cilësinë e hapësirave të brendshme. Dy blloqet shkallë-ashensor ndajnë volumin në dy fragmente të qarta funksionale, duke siguruar një skemë qarkullimi efikase dhe lidhjen e të gjitha kateve. Specifikisht në nivelin 0 (Figura 15, Figura 16) gjenden hapësira shërbimi dhe 6 apartamente duplex të tipologjisë 1+1 dhe 2+1, të cilat e



ndajne nivelin 0 në dy nën-nivele; ambientet e shërbimit janë të orientuara drejt jugut, veriu dhe perëndimit dhe aksesohen nga rruga kryesore; 4 duplexe orientohen nga jugu; 1 duplex orientohet nga veri-lindja dhe 1 nga veriu; të gjitha duplexet aksesohen nga shkallët 1 dhe 2 nëpërmjet korridoreve lineare.

Nga niveli +1 deri në atë +9, gjenden për secilin kat të pozicionuara 12 apartamente, nga te cilat 7 aksesohen nga shkalla 1 dhe 5 nga shkalla 2 nëpërmjet korridoreve lineare; të 12 apartamentet janë të tipologjisë 1+1. Nga 12 apartamentet e secilit kat, 4 apartamente janë të orientuar drejt jugut, 1 drejt jug-lindjes, 1 drejt veri-lindjes; 4 drejt veriut, 1 drejt veri-perëndimit dhe 1 drejt jug-perëndimit. Në nivelin +10 pozicionohen 2 penthouse të tipologjisë 3+1; një prej të cilëve është i orientuar drejt veriut, lindjes dhe perëndimit dhe tjetri i orientuar drejt jugut, lindjes dhe perëndimit. Korridore lineare lidhin penthousët me blloqet shkallë-ashensor, përqëndruar në zonat më të errëta të volumit. Çdo apartamenti i është dedikuar një ballkon me pamje nga deti Adriatik. Përjetimit i shtohen edhe shkallët panoramike. Përveç pamjes, pozicionimi i hapësirave të lagështa në zonën qendrore të ndërtesës rrit komfortin termik dhe ndriçimin. Si vlerë e shtuar në funksion të ndriçimit natyral, është marrë në konsideratë edhe transparenca e theksuar e vetratave të fasadës. Integruar me strategji specifike hijëzimi, sigurohet komfort në secilin ambient të këtij objekti.

Sipërfaqja e banimit: 9,195.17 m²

Sipërfaqja e shërbimeve: 346.16 m²

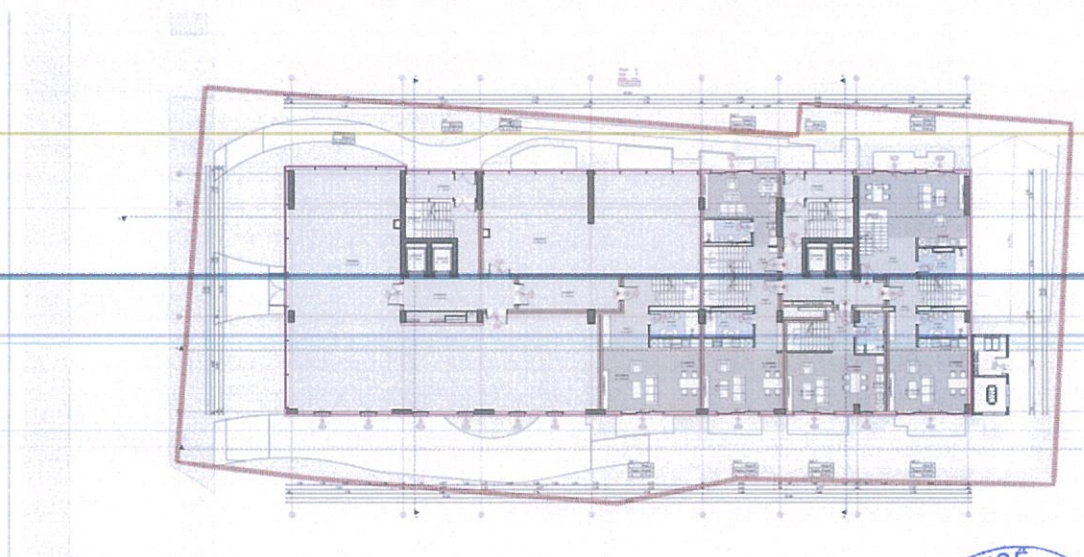


Figura 15. Planimetria e katit 0 L1



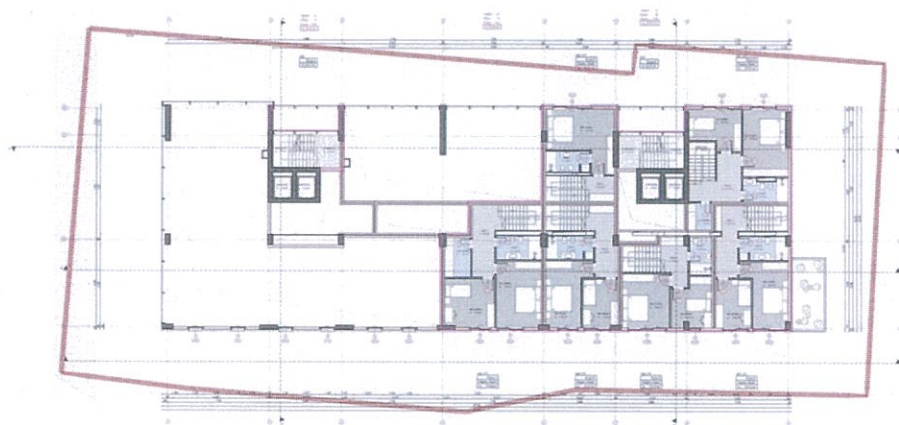


Figura 16. Planimetria e katit 0 L2

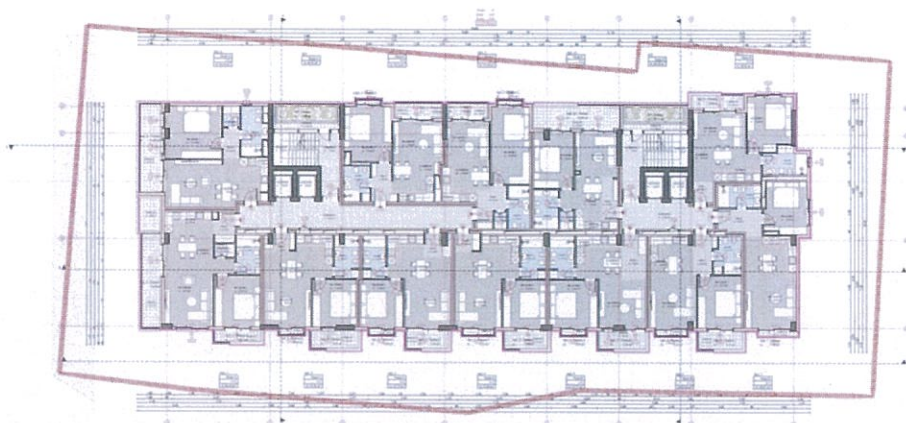


Figura 17. Planimetria e katit 1

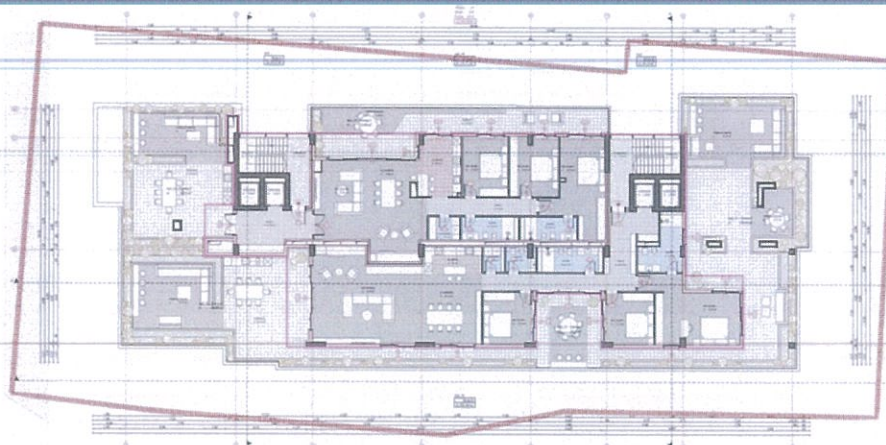


Figura 18. Planimetria e katit 10



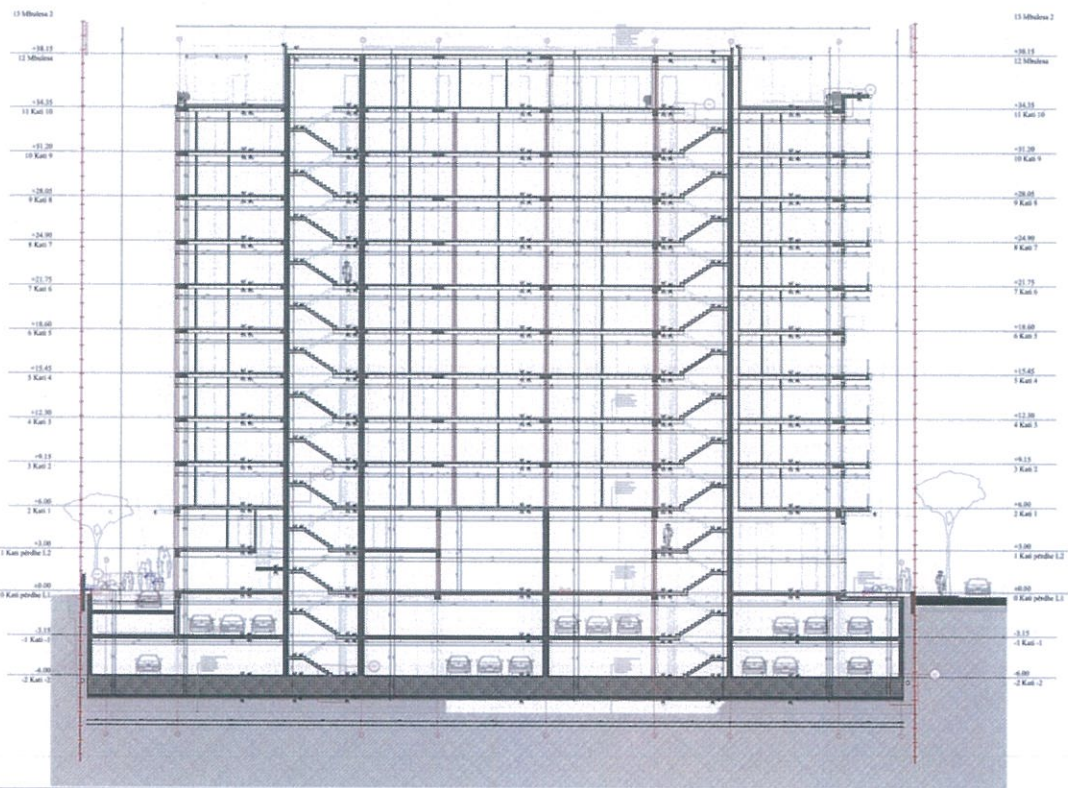


Figura 19. Prerja A-A

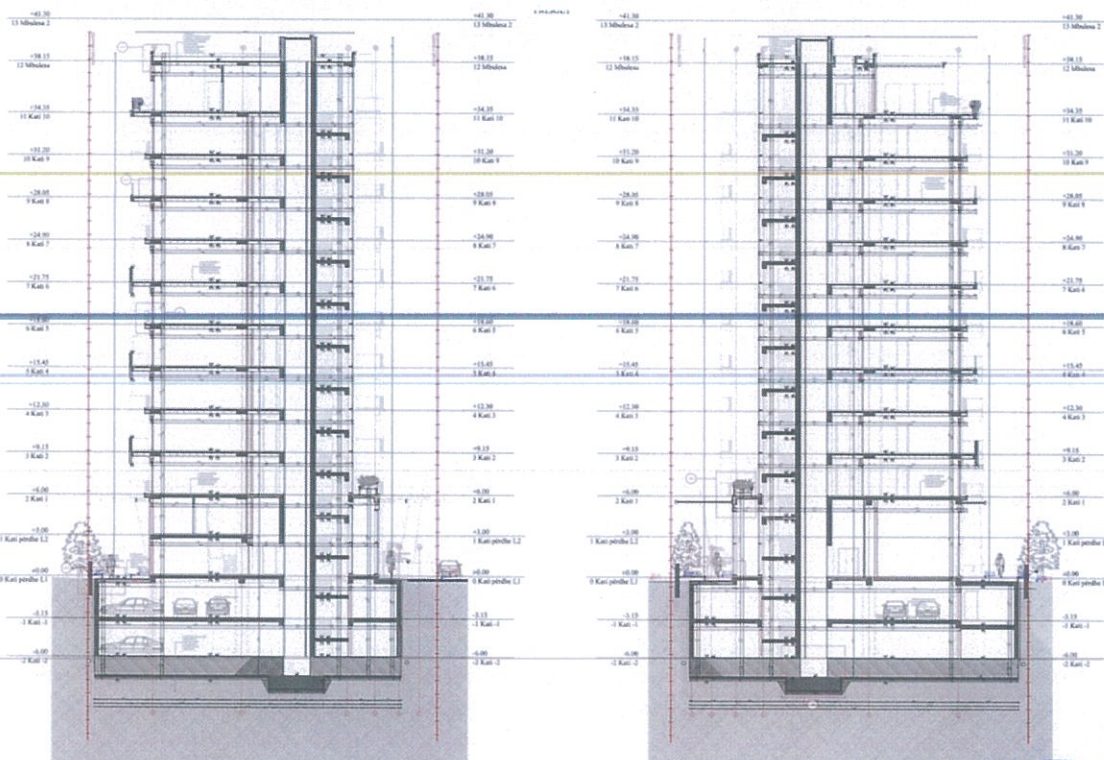


Figura 20. Prerja D-D dhe EE



4.2 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 1572.4 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura: 809.34 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 9,541.33 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë: 12,275.25 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 51.47%

Intensiteti i ndërtimit: 6.07

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 38.7 m

Numri i kateve mbi tokë: 10, 11 kate

Numri i kateve nën tokë: 2 kate

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale 1791

Nr. i pasurisë 137/381

4.3 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Zona e projektit zotëron potencial të lartë për zhvillimin e banimit falë pasurive të saj natyrore dhe kulturore, duke ofruar një mjedis të qëndrueshëm dhe të këndshëm për komunitetin. Koncepti arkitektonik synon të ruajë tiparet identitare të peizazhit dhe t'i përgjigjet me kujdes kontekstit, duke integruar ndërtimin në mënyrë harmonike me ekosistemin dhe me strukturat ekzistuese përreth. Kështu, projekti shndërrohet jo vetëm në një hapësirë të përshtatshme për jetesë, por edhe në një komponent të rëndësishëm të identitetit të Golemit.

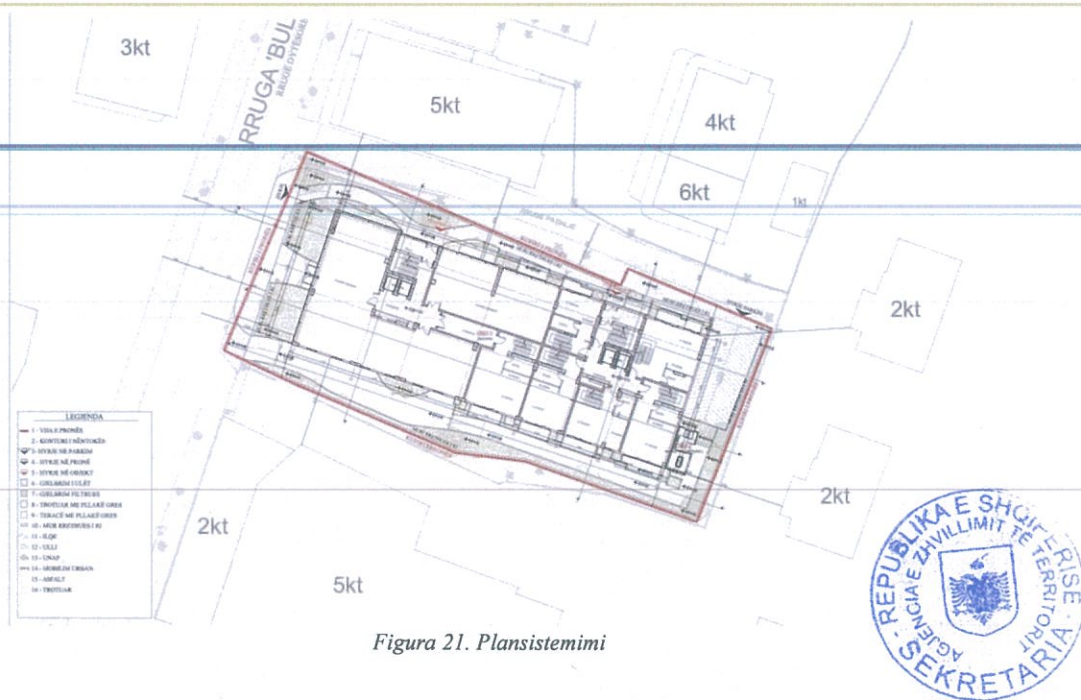


Figura 21. Plansistemi

Parkimi nëntokësor

Niveli -1 dhe -2 (Figura 22, Figura 23) i dedikohen tërësisht parkimit, i aksesuar nëpërmjet një rampe në lindje të ndërtesës.

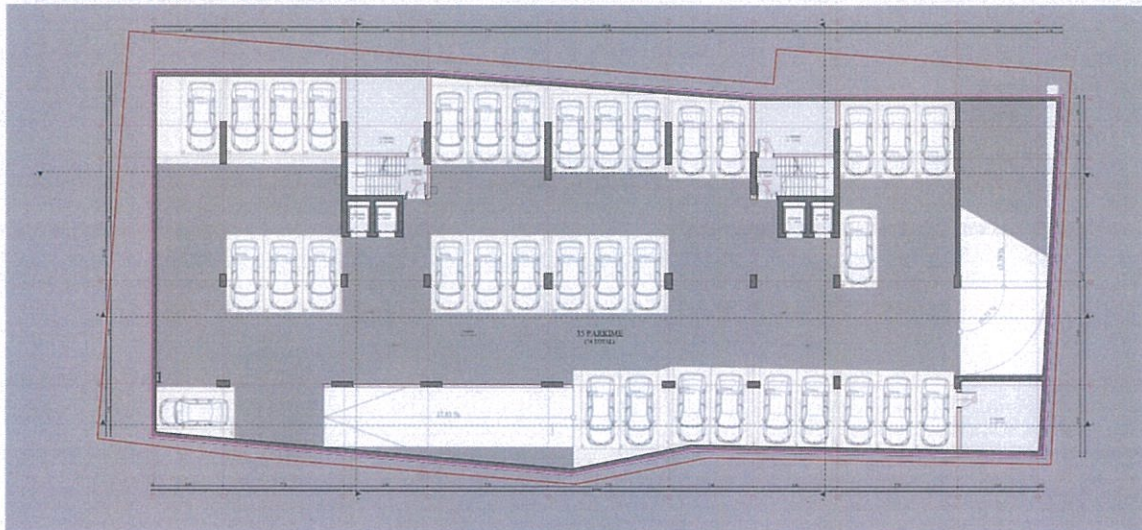


Figura 22. Kati -1, parkimi nëntokësor

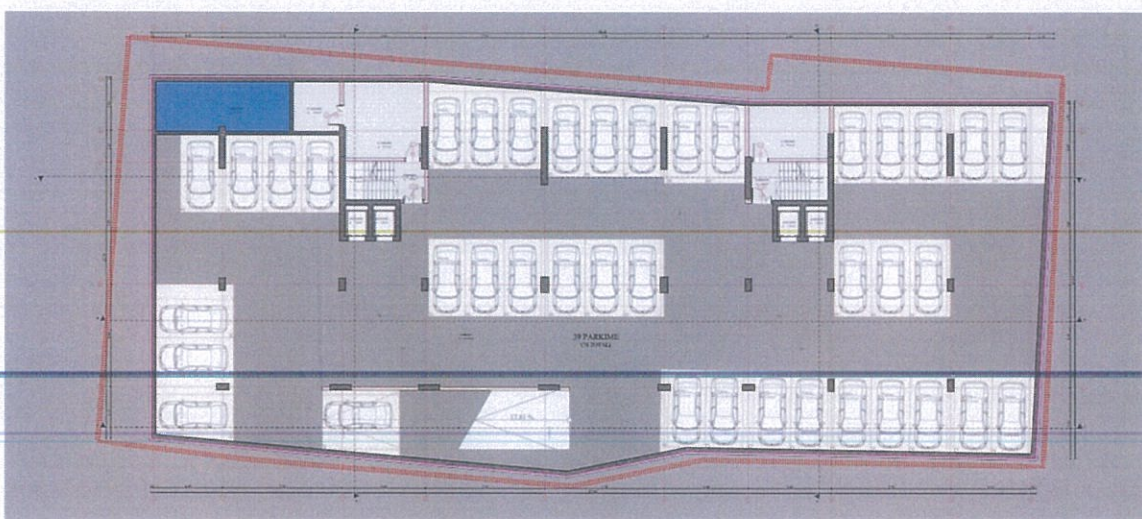


Figura 23. Kati -2, parkimi nëntokësor

5 Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Kavajë

Në kuadër të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kavajë, janë përcaktuar tipologjitë dhe lidhjet kryesore të rrjetit rrugor që do të mundësojnë zhvillimin e qëndrueshëm të territorit.



Rrugët përbëjnë element themelor të infrastrukturës urbane, duke garantuar akses, lidhje funksionale dhe integrim të zonave të reja me strukturën ekzistuese të qytetit.

Figura 24 paraqet Hartën e Rrjetit Rrugor të Propozuar nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Kavajë, si dhe rrugën e aksesit dhe tipologjinë e saj brenda zonës së propozuar për zhvillim. Siç shihet nga ilustrimi, tipologjia e rrugës i përket **Kategorisë E – Rrugë Dytësore Urbane - Ekzistuese**

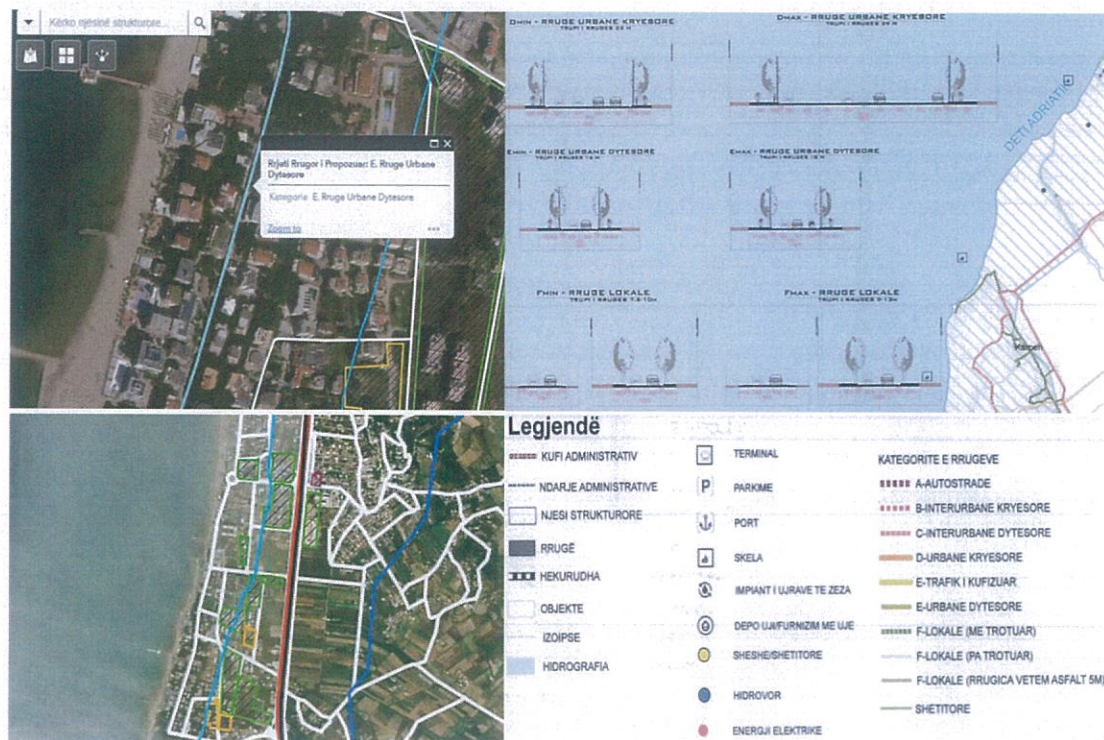


Figura 24. Rruga e aksesit dhe tipologjia e saj brenda zonës së propozuar për zhvillim.

5.2 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Prania e rrugës përgjatë kufirit perëndimor të parcelës mundëson një akses të lehtë si drejt ambienteve të shërbimit, ashtu edhe atyre të banimit. Hapësirat e shërbimit (mjedise teknike, shkallë, korridore, tualete) janë të grupuara në pjesën më pak të ndriçuar të volumit, duke krijuar mundësi që drita natyrale të depërtojë lirisht në dhomat e vendosura në drejtimet e tjera të objektit.

